

Landeshauptstadt Saarbrücken Kooperatives Verfahren für den Städtebau

Städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich **KNAPPENROTH** im Stadtteil Malstatt

Auslobung



Bearbeitet: Saarbrücken/Völklingen, Mai 2022

Ausloberin



Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Beteiligte Investoren

DKI GmbH
Mehmet Altin
Faktoreistraße 4
66111 Saarbrücken

Osman Bakar
Nauwieser Straße 25
66111 Saarbrücken

Verfahrensbetreuung



agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Inhalt:

Teil A – FORMALIEN	4
1 EINLEITUNG	4
2 AUSGANGSSITUATION	4
3 ZIEL DES VERFAHRENS	4
4 VERFAHREN	4
4.1 Verfahrensablauf	5
4.1.1 Teilnahmewettbewerb	6
4.1.2 Erste Bearbeitungsphase, Auftakt- und Zwischenkolloquium	8
4.1.3 Rückfragen	9
4.1.4 Zweite Bearbeitungsphase und Abgabe	9
4.1.5 Abschlusskolloquium (Jurysitzung)	10
4.1.6 Ausstellung	10
4.2 Planungsteam	10
4.3 Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen / Umfang Wettbewerbsleistung	10
4.4 Honorierung/Preisgelder	12
4.5 Jury	13
4.6 Bewertungskriterien	14
4.7 Übereinstimmungsvermerk der Architektenkammer	15
Teil B – INHALTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	16
1 Bestandsdarstellung	16
1.1 Plangebiet und Grenzen des Bearbeitungsbereichs	16
1.2 Eigentumsverhältnisse	17
1.3 Aktuelle Nutzungen	18
1.4 Nutzungen der näheren Umgebung	19
1.6 Erschließung	19
1.7 Altlastenverwahrbauwerk / Bodenuntersuchung	22
1.8 Topographie des Geländes	22
1.9 Grünstruktur	23
2 PLANUNGSPARAMETER	23
2.1 Nutzungsanforderungen	23
2.2 Zusammenfassung	24
3 UNTERLAGEN IM ANHANG	26

Teil A – FORMALIEN

1 EINLEITUNG

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt die Entwicklung einer innerstädtischen Potentialfläche zu neuem Wohnbauland, das in Saarbrücken dringend benötigt wird.

Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken und zum Teil im Eigentum zweier privater Eigentümer¹. Eine kleine Teilfläche befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn (Karte s. Teil B).

Alle diese Flächen sind Teil des Plangebiets, das überplant werden soll.

2 AUSGANGSSITUATION

In Saarbrücken kann die Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum durch Nachverdichtung von Baulücken im Bestand nicht befriedigt werden, da es kaum noch zentrumsnahe Innenentwicklungspotentiale in der Stadt gibt. Auf der Suche nach weiteren Wohnbaulandpotentialen wurde der Bereich Knappenroth als wichtige Fläche für die innerstädtische Nachverdichtung identifiziert. Nähere Informationen zum Plangebiet sind dem Teil B zu entnehmen.

3 ZIEL DES VERFAHRENS

Die Planungskonzeption, die aus dem Verfahren hervorgeht, soll die städtebauliche Entwicklung für den überplanten Bereich aufzeigen, der bei einem städtebaulich verträglichen aber möglichst hohen Maß an Verdichtung eine hohe Wohnqualität erreicht wird.

Ziel ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung aller städtebaulichen, freiraumplanerischen, sozialen, ökologischen und verkehrlichen Aspekte.

Es ist beabsichtigt, dass Stadt und Investoren jeweils die Entwicklung und Realisierung der in ihren Bereichen geplanten Entwicklungen selbst umsetzen werden. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit ebenfalls großes Gewicht beizumessen.

Im Plangebiet sollen bis zu 550 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Hierbei soll auch die Schaffung von preisgünstigem bzw. sozialem Wohnraum analog des städtischen Baulandmodells² (20 sozialer und 10 % preisgünstiger Wohnraum) berücksichtigt werden.

4 VERFAHREN

Als Verfahrensform wurde ein kooperatives Verfahren für den Städtebau gemäß GRW Saar gewählt. Die Verfahrensform ermöglicht es, während der Bearbeitung im Rahmen von Zwischenschritten (hier geplant ist ein Zwischenkolloquium) mit den Bearbeitern in Dialog zu treten und so zu einer optimierten Planungskonzeption zu gelangen.

Dem kooperativen Verfahren liegen folgende Merkmale zugrunde:

- geplant ist ein Auftaktkolloquium mit einer gemeinsamen Ortsbegehung zur Visualisierung der Situation vor Ort als Pflichttermin.
- danach kommt ein Meinungsaustausch zwischen Auslober, Jury, Sachverständigen, Vorprüfern und Wettbewerbsteilnehmern (fortan auch als Planerteams oder Teams bezeichnet). Dazu soll ein Kolloquium als Zwischenschritt

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche

Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

durchgeführt werden, indem die Teilnehmer ihre Zwischenergebnisse vorstellen und mit Ausloberin und Jury sowie ggf. Sachverständigen diskutieren.

- Vorgesehen ist eine begrenzte Teilnehmerzahl. D.h. dies ist kein offenes Wettbewerbsverfahren mit einer unbegrenzten Zahl an Teilnehmern. Vielmehr erfolgt ein Teilnahmewettbewerb, dem bestimmte Kriterien zugrunde liegen. Anhand dieser Kriterien werden dann die am besten geeigneten Bewerber ausgewählt und zur weiteren Teilnahme am Verfahren aufgefordert.
- Die GRW Saar sieht die Möglichkeit vor, die Programmvorgaben durch die Ausloberin im Benehmen mit den Wettbewerbsteilnehmern während eines Teiles der Bearbeitungszeit zu verändern. Dies ist grundsätzlich hier nicht geplant, theoretisch aber in Abstimmung mit den Teilnehmern möglich.

Sollte das erforderlich sein, erfolgt dies in Abstimmung mit den Planungsteams.

- Die Offenlegung und Erörterung von Zwischenergebnissen gegenüber der Ausloberin und der Jury ist ein wichtiges Merkmal des Verfahrens. Es soll im Rahmen des genannten Zwischenkolloquiums erfolgen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass im Kolloquium und der Abschlussveranstaltung alle Planerteams zusammen mit Ausloberin und Jury an der Vorstellung der jeweils anderen teilnehmen. Davon wird jedoch im vorliegenden Fall Abstand genommen. Das bedeutet, dass die einzelnen Teilnehmer nacheinander und ohne die Kollegen aus anderen Planerteams vorstellen und mit der Jury diskutieren.

Neben einem Protokollteil, der alle Teams betrifft, wird es jeweils auch einen separaten Teil geben, der nur die Vorstellung und Diskussion des jeweiligen Teams betrifft.

- Die GRW Saar sieht außerdem eine Auskunftspflicht und Pflicht der Teilnehmer zur Lieferung von Nachträgen und Ergänzungen während der Vorprüfung vor. Dies wird nur erforderlich, wenn entscheidende Aussagen fehlen oder es beispielsweise auch Verständnisfragen gibt. Letzten Endes dient dies der Qualitätssicherung der Ergebnisse des Verfahrens.
- Zwar ist die Vorprüfung immer auch der „Anwalt“ der Verfasser, trotzdem liegt ein großer Vorteil des nicht anonymen kooperativen Verfahrens in der persönlichen Erläuterung der Wettbewerbsarbeiten durch die Teilnehmer bei der Jury.

4.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf ist vorgesehen:

Veröffentlichung (national) und damit Beginn des Teilnahmewettbewerbes (Auslobung als download verfügbar)	12.05.2022
Bürgerworkshop	19.05.22, 17:00 Uhr
Frist für die Einreichung der Bewerbungen	08.06.2022
Auswertung der Bewerbungen anhand der in der Auslobung formulierten Kriterien und Feststellung der Bewerber mit der höchsten Punktzahl durch die Ausloberin; Bestimmung von drei Nachrückern	im Anschluss
Aufforderungsschreiben zur Teilnahme am weiteren Verfahren, Einladung zum Zwischenkolloquium	13.06.2022
Rückmeldefrist der Ausgewählten zur Bestätigung ihrer Teilnahme, sonst Information der Nachrücker	bis 16.06.2022
Absageschreiben an die nicht zum Zuge kommenden Bewerber	16.06.2022
1. Bearbeitungsphase	ab 16.06.2022
Auftaktkolloquium mit Ortstermin und vorherige Preisrichtervorgesprechung ; ein - zwei Tage später	24.06.2022

Zusendung des Protokolls an die Teilnehmer	
Zwischenkolloquium (jeweilige Uhrzeiten werden den Teams vorab mitgeteilt, keine vorherige Abgabe); 1-2 Tage später Zusendung des Protokolls an die Teilnehmer	20.07.2022
2. Bearbeitungsphase	20.07.2022 bis 24.08.2022
Abgabe der fertigen Planunterlagen	24.08.2022
Preisgerichtssitzung vormittags: Bericht der Vorprüfung, im Anschluss nacheinander jeweils persönliche Vorstellung durch die Planerteams, anschließend Beratung des Preisgerichtes und Festlegung der Rangfolge	13.09.2022
Mitteilung der Ergebnisse an die Planerteams	bis voraussichtlich 14.09.2022
Ausstellung	wird noch bekannt gegeben

Am 19.05.2022 um 17:00 Uhr wird ein Online-Bürgerworkshop stattfinden, bei dem mit der Öffentlichkeit über das Thema diskutiert wird. Ein Protokoll wird den Unterlagen im Nachgang beigefügt. Es steht interessierten Bewerbern frei, daran teilzunehmen. Näheres zum Termin ist der Homepage der LHS zu entnehmen.

Arbeitssprache für das Verfahren ist deutsch.

4.1.1 Teilnahmewettbewerb

Es ist beabsichtigt, dass drei Planerteams zur Abgabe eines Plankonzeptes aufgefordert werden. Diejenigen Bewerber, die die

meisten Punkte im Teilnahmewettbewerb erzielen, werden ausgewählt.

Die Kriterien im Teilnahmewettbewerb sind derart strukturiert, dass Gleichstände in den Punkteergebnissen unwahrscheinlich sind. Sofern mehr als drei Teams mit den höchsten Punktezahlen aus dem Teilnahmewettbewerb hervorgehen, entscheidet zwischen den Teams mit den höchsten Punktezahlen das Los.²

Folgende Kriterien werden bei der Auswahl der Bewerber zugrunde gelegt:

Kriterien Teilnahmewettbewerb:

(K-1) Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen: Stadtplaner

Zu benennen ist mindestens eine Referenz für eine Rahmenplanung/Strukturplanung oder einen Bebauungsvorschlag für ein verdichtetes, innerörtliches Wohnquartier mit einer Größe des Baugebietes von mindestens 5 ha, die in den letzten sieben Jahren (einschl. 2015) begonnen und abgeschlossen wurde³.

Zu den benannten Referenzen ist eine kurze Beschreibung des Projektes beizufügen, aus der Ort, Größenordnung (Fläche und Zahl der Wohneinheiten) und Auftraggeber zu entnehmen sind (s.u.).

Mindestreferenz; gewertet werden maximal zwei vergleichbare Referenzen mit jeweils 25 Punkten.

(K-2) Wettbewerbserfolg im Rahmen eines Wettbewerbes zum Thema Wohnquartier mit städtebaulichem Bezug (städtebauliche Einbindung); wertbar sind Wettbewerbsbeiträge, die einen Preis oder einen Ankauf erzielt haben und in den letzten

² Z.B.: zwei Bewerber erzielen die höchste Punktezahl, fünf Bewerber erzielen die gleichhohe zweithöchste Punktezahl. In diesem Fall werden aus den fünf Bewerbern zwei ausgelost.

³ Sofern es sich um einen Bebauungsvorschlag im Rahmen eines Bebauungsplanes handelte, muss nicht der

Bebauungsplan bereits rechtskräftig sein, aber die Auslegung abgeschlossen sein (Planreife).

Sofern es sich um eine Rahmenplanung innerhalb eines informellen städtebaulichen Konzeptes (z.B. I-SEK, IEK, u.ä.) handelte, muss dieser Auftrag abgeschlossen sein.

sieben Jahren (einschl. 2015) abgeschlossen wurden. Die Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn es sich bei dem Wettbewerbsinhalt um einen städtebaulichen oder architektonischen Wettbewerb mit städtebaulichen Bezug für ein Wohnquartier (Mindestgröße 1 ha) handelte. Wettbewerbe für Platzgestaltungen o.ä., oder reine Freianlagengestaltung/-planung sind für dieses Referenzkriterium nicht vergleichbar.

Keine Mindestreferenz; gewertet werden maximal zwei vergleichbare Referenzen mit jeweils zehn Punkten.

Zusatzpunkte:

Sofern bei einem benannten Wettbewerb, auf den die nebenstehend genannten Kriterien zutreffen, ein 1. oder 2. Preis erzielt wurde, können für diese Referenz zusätzlich fünf Punkte je Referenz erreicht werden.

Insgesamt können damit zehn Zusatzpunkte erreicht werden.

(K-3) Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen: Landschaftsarchitekt

Zu benennen ist mindestens eine Referenz für eine Freianlagenplanung in einem innerstädtischen/innerörtlichen Quartier, die sowohl Platzgestaltungen als auch Wege und Grünflächen (öffentlich, halböffentlich oder privat) beinhaltet hat, eine Größe des Plangebietes von mindestens 2 ha umfasst hat und die in den letzten sieben Jahren (einschl. 2015) begonnen und abgeschlossen wurde.⁴

Zu den benannten Referenzen ist eine kurze Beschreibung des Projektes beizufügen, aus der Ort, Größenordnung (Fläche), Zweckbestimmung der Freiflächen und Auftraggeber zu entnehmen sind (s.u.).

Mindestreferenz; gewertet werden maximal zwei vergleichbare Referenzen mit je zehn Punkten.

Matrix:

Stadtplaner

Mindestreferenz, d.h. mindestens eine vergleichbare Referenz ist zu benennen.

25 Punkte je wertbare Referenz, bis zwei Referenzen werden gewertet.

Maximal erreichbar: 50 Punkte

Wettbewerbserfolg

Zehn Punkte je wertbare Referenz, bis zwei Referenzen gewertet

Maximal erreichbar: 20 Punkte

Zusatzpunkte: 5 Punkte je Referenz; maximal erreichbar: 10 Zusatzpunkte.

Landschaftsarchitekt

Mindestreferenz, d.h. mindestens eine vergleichbare Referenz ist zu benennen.

Zehn Punkte je wertbare Referenz, bis zwei Referenzen werden gewertet.

Maximal erreichbar: 20 Punkte

Insgesamt maximal erreichbar: 100 Punkte

Die Angaben zu den Referenzprojekten sind auf maximal zwei DIN-A4 Seiten je Referenz zu beschränken. Zusätzliches Material, wie Fotos, Pläne, Broschüren u.ä. sind nicht erforderlich und werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Angaben zu den Referenzprojekten müssen folgende Informationen umfassen:

- Name des Projektes sowie kurze Beschreibung, aus der die Vergleichbarkeit mit der vorliegenden Aufgabenstellung hervorgeht; bei Wettbewerben Name und Aufgabe des Wettbewerbes, Angabe, ob es sich um einen Ideen- oder Realisierungswettbewerb handelte
- Leistungsort
- Auftraggeber/Auslober (Institution)
- Angabe, ob es sich um eine Referenz zu (K-1), (K-2) oder (K-3) handelt (siehe Auslobung)
- Bei Referenzen zu (K-2): erzielter Preis

- oder Ankauf
- Beginn und Abschluss der Leistungserbringung; bei Wettbewerben Datum der Jurysitzung
 - Bei Referenzen zu (K-1) und (K-2): Größe des geplanten Wohnquartiers (Fläche des eigentlichen Baugebietes und Zahl der Wohneinheiten)
 - Bei Referenzen zu (K-3): Größe des Plangebietes der Freianlagenplanung
 - Bei Bewerbungsgemeinschaften Angabe des Büros, das die Referenz bearbeitet hat.

Ferner ist Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, dass der Bewerber/die federführenden Personen der sich bewerbenden Büros/der Bewerbungsgemeinschaft gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatlandes am Tag der Bekanntmachung befugt sind, die Berufsbezeichnung Stadtplaner, Architekt oder Landschaftsarchitekt zu führen (z.B. Kammernachweis).

Ferner ist die Vorlage folgender Eigenerklärungen erforderlich:

- Tariftreueerklärung,
- Eigenerklärung dazu, dass keine Ausschlussgründe nach § 123 und § 124 GWB vorliegen
- Eigenerklärung zum BMWSB-Rundschreiben vom 14.04.2022 (Russland-Sanktionen).

Die Angaben, die mit der Bewerbung vorzulegen sind, sind der als Anhang beige-fügten Liste zu entnehmen.

4.1.2 Erste Bearbeitungsphase, Auftakt- und Zwischenkolloquium

Die ausgewählten Bewerber werden zur Teilnahme am weiteren Verfahren aufgefordert.

Es gibt insgesamt drei Termine, die sich die Teilnehmer bitte vormerken:

- Auftaktkolloquium mit Ortstermin
- Zwischenkolloquium zur Vorstellung der Zwischenergebnisse durch die Teilnehmer
- Abschlusskolloquium/Jurysitzung

Die erste Bearbeitungsphase startet mit der Aufforderung zur Teilnahme. Nach einer kurzen Zeit für die Einarbeitung in die Aufgabenstellung folgen ein **Auftaktkolloquium** und eine **Ortsbegehung**. Etwa zwei Tage später wird ein Rückfrageprotokoll verteilt. Dies fasst die Antworten kurz zusammen. Den Teilnehmern wird empfohlen, an der Veranstaltung selbst teilzunehmen, um die ausführlichen Informationen zu erhalten.

Dieser Termin findet am **24.06.2022** statt. Die Uhrzeit wird noch mitgeteilt.

Am 20.07.2022 ist das **Zwischenkolloquium** vorgesehen (Uhrzeiten werden noch mitgeteilt). Es besteht eine **Teilnahmepflicht** an dieser Veranstaltung.

Im Rahmen des Zwischenkolloquiums stellen die Teilnehmer ihre Zwischenergebnisse der Jury (s.u.) vor. Die Jury diskutiert mit den Teilnehmern ihre Konzeption und gibt ggf. Hinweise für die weitere Bearbeitung.

Das Zwischenkolloquium am 20.07.2022 wird in Saarbrücken stattfinden (Ort wird noch mitgeteilt).

Eine vorherige Abgabe ist nicht erforderlich, da in dieser Phase keine Vorprüfung erfolgt. Die Teilnehmer werden gebeten, ihre Zwischenkonzepte im Rahmen einer Präsentation vorzustellen und diese Präsentation der Jury nach der Vorstellung zu überlassen (ppt oder pdf). Sie werden außerdem zur Überlassung einer Papierfassung der Pläne, die zur Sitzung mitzubringen sind, aufgefordert.

Da die Teilnehmer bei der Vorstellung und der Diskussion mit der Jury selbst

anwesend sind, wird davon ausgegangen, dass sie die Informationen daraus direkt erhalten und selbst für sich protokollieren können. Das Protokoll, das sie innerhalb weniger Tage danach erhalten (d.h. sie erhalten den sie betreffenden Teil), wird sich in erster Linie auf die Empfehlungen der Jury, die nach ihrer Verabschiedung formuliert wurden, beziehen.

Der Auftraggeber behält sich vor, bei Bedarf ggf. ein weiteres Zwischenkolloquium durchzuführen.

Die Teilnehmer stellen ihre Zwischenkonzepte nacheinander und getrennt voneinander vor. Ort der Veranstaltung und genaue Uhrzeit werden den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt. Bei der Vorstellung der einzelnen Teilnehmer und der anschließenden Diskussion mit der Jury sind die jeweils anderen Teilnehmer nicht anwesend. Auch erhalten die Teilnehmer jeweils nur den Teil des Protokolls, der sie selbst betrifft.

Es wird den Teilnehmern dringend empfohlen, bereits für das Zwischenkolloquium eine aussagekräftige Ausarbeitung vorzulegen. Der Termin dient insbesondere dazu, mit der Jury zu diskutieren und Rückmeldungen für die weitere Bearbeitung bis zur endgültigen Abgabe zu erhalten. Dies ist nur möglich, wenn bereits zum Zwischenkolloquium entsprechend aussagekräftige Unterlagen vorgelegt werden.

4.1.3 Rückfragen

Rückfragen sind bis zum Tage des Zwischenkolloquiums zulässig. Danach können, mit Ausnahme direkter Rückfragen nach Erhalt des Protokoll (bis drei Werktage nach dem Tag des Erhalts, Termin wird im Begleitschreiben des Protokolls konkret genannt) keine Rückfragen mehr beantwortet werden.

Rückfragen, außer mündlich im Rahmen des Kolloquiums gestellte Fragen, sind ausschließlich schriftlich per E-Mail an vergabe@agsta.de zu stellen.

Rückfragen, die vor oder während des Zwischenkolloquiums gestellt werden, werden im Protokoll gesammelt und allen Teilnehmern (anonymisiert) mit der Beantwortung zur Verfügung gestellt.

4.1.4 Zweite Bearbeitungsphase und Abgabe

Nach der zweiten Bearbeitungszeit sind die Konzepte abzugeben. Für die Abgabe gelten folgende Vorgaben:

Abgabefrist für die Einreichung der Konzepte ist bei persönlicher Abgabe der **24.08.2022, 12:00 Uhr**.

Abgabeort:

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Bürokernzeiten:

Mo-Do 8.00 Uhr - 16.00 Uhr, Fr 8.00 Uhr - 14.00 Uhr

Bei vorgesehener Einlieferung durch die Post oder einen privaten Kurierdienst müssen die Konzepte ebenfalls verbindlich bis spätestens 24.08.2022 abgegeben sein. Es gilt als Zeitpunkt der Einreichung der Tagesstempel. Der/die Teilnehmer/-in hat bei Einlieferung durch die Post oder einen privaten Kurierdienst Sorge dafür zu tragen, dass seine/ihre Arbeit spätestens am 26.08.2022, 12:00 Uhr bei der Vorprüfung eingeht. Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als am 26.08.2022, 12:00 Uhr bei der Vorprüfung eintreffen, werden, vorbehaltlich der Entscheidung durch die Jury, nicht zugelassen.

Die Unterlagen sind **in Papierform und digital** (z.B. per E-Mail, auf einem

Datenträger als pdf-Dateien) einzureichen.

Die Unterlagen müssen nicht anonymisiert werden.

Es erfolgt im Anschluss eine grobe Vorprüfung. Die Vorprüfung wird von der agstaUMWELT GmbH, Völklingen vorgenommen.

Die Vorprüfer/-innen sind berechtigt, weitere Personen zur Mitarbeit hinzuzuziehen, die nicht der Jury oder dem Teilnehmerkreis angehören. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden der Jury im Rahmen der Jurysitzung schriftlich vorgelegt.

4.1.5 Abschlusskolloquium (Jurysitzung)

Das Abschlusskolloquium findet am **13.09.2022** in Saarbrücken statt. Der Ort und die genaue Uhrzeit werden den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

Der Bericht der Vorprüfung wird der Jury zu Beginn des Abschlusskolloquiums vorgelesen.

Die Konzepte werden in der Folge dann von den Bearbeitern selbst nacheinander und getrennt vorgestellt.

Es ist beabsichtigt, dass die Jury am Tag des Abschlusskolloquiums eine Entscheidung über die vorgestellten Ergebnisse trifft.

4.1.6 Ausstellung

Es ist beabsichtigt, die Ergebnisse des Planverfahrens öffentlich auszustellen. Ort und Dauer werden zu gegebener Zeit mitgeteilt.

4.2 Planungsteam

Bei der Planungsaufgabe handelt es sich vorrangig um eine städtebauliche Aufgabenstellung. Federführung muss im Planungsteam daher ein Stadtplaner haben. Bei entsprechender Qualifikation kann auch ein Architekt den stadtplanerischen Part übernehmen. Das Team muss desweiteren einen Landschaftsarchitekten umfassen.

Das Team muss also mindestens aus Stadtplaner und Landschaftsarchitekt bestehen.

Ob weitere Fachdisziplinen (z.B. Verkehrsplaner) als erforderlich erachtet werden, bestimmen die Teilnehmer selbst. Dies ist nicht verpflichtend.

4.3 Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen / Umfang Wettbewerbsleistung

Folgende Unterlagen sind bei der endgültigen Abgabe vorzulegen:

- **Lageplan** M 1:1.000; Plangebiet im Kontext des Umfeldes.
- **Städtebauliches Konzept**

Im Einzelnen sind darzustellen:

- Schwarzplan mit Darstellung der Einbindung in das Umfeld M1:2000
- Dachaufsichten der geplanten Baukörper mit Angabe der Geschosshöhe und Höhe M 1:500
- Erschließungsflächen M 1:500
- Grün- und Freiflächen und deren beabsichtigte Nutzungen M 1:500
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs M 1:500
- Darstellung der Tiefgaragenflächen mit ihren Ein- und Ausfahrten M 1:500

Städtebauliche Daten:

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind folgende Angaben zu machen:

- Gebäudehöhe und Geschosszahl
- bebaute und unbebaute Grundstücksflächen (in m² gesamt und je Teilfläche)
- Grundflächenzahl (GRZ) ohne TG und ohne befestigte Außenflächen, einschließlich nachvollziehbarer Berechnungen hierzu
- Geschossflächenzahl (GFZ), einschließlich nachvollziehbarer Berechnungen hierzu
- Vorgesehene Stellplätze in rechnerischer Zuordnung zu den vorgesehenen Gebäudenutzflächen
- Einhaltung der Abstandsflächen gemäß LBO Saarland in separater Darstellung

- Planerische Vertiefung mit Aussagen zu den Haustypen

Zur Verdeutlichung der vorgeschlagenen Haustypen sind im Maßstab 1:500 skizzenhafte Darstellungen (exemplarische Darstellung der Erschließung und der Unterscheidung von kleinen Wohnungen z.B. Singlewohnungen und größeren Wohnungen z.B. Familienwohnungen) gefordert. Das bedeutet, ausreichend ist die Darstellung des Erschließungssystems und der Wohnungseinheiten, die davon erschlossen werden. Grundrisse müssen nicht die Raumaufteilung darstellen. Grundrisse dürfen durch Referenzbeispiele verdeutlicht werden.

Die Systemgrundrisse müssen nicht flächendeckend für alle Gebäude dargestellt werden. D.h., es muss keine flächendeckende Darstellung aller Gebäude in den einzelnen Ebenen erfolgen. Vielmehr genügen exemplarische Darstellungen

für die vorgesehenen unterschiedlichen Haustypen.

Im Einzelnen sind hier also darzustellen:

- schematischer Grundriss eines Regelgeschosses pro Bautyp M 1:500 (Erschließungssystem und unterschiedliche Wohnungseinheiten)
- Systemschnitte M 1:500 für die unterschiedlichen Gebäudetypen
- Referenzbeispiele

Weitere Unterlagen, die vorzulegen sind:

- Vollständig ausgefüllte Kennwerttafel. Diese soll die Inhalte gemäß Formblatt im Anhang enthalten.
- zwei Vogelperspektiven des Gesamtgebietes (jeweils maximal 60 cm breit); gewünscht sind je eine Vogelperspektive aus östlicher und aus nördlicher Richtung. Es ist möglich im Rahmen des Zwischenkolloquiums in Abstimmung mit der Jury in Bezug auf die Blickrichtung konzeptabhängig abzuweichen.
- Weitere erläuternde Skizzen, zusätzliche Perspektiven (maximal zwei) zu Teilbereichen⁵, Ansichten, etc. sind zugelassen; Skizzierung von mindestens einem Schnitt, der das Entwurfskonzept im Zusammenhang mit der Topographie erläutert; wenn dies zur Erläuterung erforderlich ist, darf dazu ein größerer Maßstab als 1:500 verwendet werden.
- Erläuterungstext (max. drei DIN A 4 Seiten) mit Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept, zum Erschließungs- und zum Freiraumkonzept.

⁵ Zusätzliche Darstellungen in 3D auf den Konzeptplänen sind zulässig, aber nicht gefordert (s.o.).

Die abgegebenen Unterlagen sollen Aufschluss über folgende Inhalte geben:

- fußläufige Erschließung (innerhalb des Gebietes und darüber hinaus), Radverkehr (und Wegebeziehungen darüber hinaus)
- Fahrerschließung
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Anzahl der öffentlichen Parkplätze (s.o.) und der privaten Stellplätze; auch Fahrradstellplätze, evtl. eMobilität / Standorte Ladeinfrastruktur und alternative Konzepte wie Car-Sharing⁶
- Freianlagen (öffentlich, halböffentlich, privat) und deren Funktionen und Gestaltung
- ökologisch relevante Maßnahmen, sofern solche vorgesehen werden (z.B. Dachbegrünung, u.ä.)
- gestalterische Integration des Verwahrbauwerks (Altlasten)
- Bezugnahme auf die umgebenden Nutzungen (Blockrandbebauung und -nutzungen, Parken, usw.)
- Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse bei der Aufteilung in Realisierungsabschnitte
- Umgang mit dem Niederschlagswasser im Zusammenhang mit der Versiegelung und der Topographie
- Aussagen dazu, wie die Wirtschaftlichkeit der Konzeption gewährleistet werden soll.

Es wird um Veranschaulichung von für das Stadtbild relevanten Merkmalen der künftigen Bebauung und Freiflächengestaltung gebeten.

Die Ausloberin erwartet ein städtebauliches Gesamtkonzept des Quartieres.

Ein Modell wird nicht gefordert.

Es wird erwartet, dass die vorangegangenen

beschriebenen formalen Anforderungen erfüllt werden damit die Nachvollziehbarkeit des Lösungsvorschlages und seiner Merkmale möglich ist.

Aus organisatorischen Gründen (Präsentation während der Jurysitzung) sind die Konzepte auf maximal 4 Blätter DIN A0 Hochformat und ggf. Erläuterungen auf maximal 3 Blatt DIN A4 zu beschränken. (Maximalbegrenzung, keine Mindestvorgabe). Die Papierpläne sind 1-fach am Abgabetag 24.08.2022 abzugeben. Sie sollen gerollt, nicht gefaltet werden, da sie für die Beratung der Jury aufgehängt werden.

Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt

Die Präsentation soll anhand einer ppt- oder pdf-Datei erfolgen. Diese sind als Dateien am Sitzungstag mitzubringen.

Die Art der Darstellung ist jedem Bewerber freigestellt. Er kann dazu zum Beispiel auch Handskizzen mit den entsprechenden Inhalten abliefern, um dadurch die Idee seiner Herangehensweise zu verdeutlichen. Nicht die Art und der Umfang der Darstellung werden beurteilt, sondern die konzeptionellen Ideen. Vorplanungen, wie sie die HOAI benennt, werden ausdrücklich nicht gefordert.

4.4 Honorierung/Preisgelder

Die Preisgeldsumme beträgt 75.000,00 € (brutto). Diese wird wie folgt aufgeteilt:

Alle drei Verfasser erhalten dieselben Honorare, (Grundhonorar)wenn ein alle formalen Anforderungen erfüllende, verwendbare Konzeption abgegeben wird.

Die Vergütung erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens und Lieferung einer der Aufgabenstellung entsprechenden,

⁶ Hinweis: Stadtteilverein „Malstatt gemeinsam stark – MaGS“ steht in Kontakt zu Cambio wg.

der Möglichkeit der Einrichtung eines Car-Sharing-Parkplatzes im Oberen Malstatt

verwendbaren Leistung.

Es erfolgt also eine Honorierung mit einmalig 18.000 € (brutto) für jedes der drei Teams (Grundhonorar). Darüber hinaus können Kosten (z.B. Nebenkosten, Vergütung von Sonderfachleuten) nicht geltend gemacht werden.

Ferner legt die Jury eine Rangfolge fest und vergibt einen 1. und einen 2. Preis. Die 1. Preisträger erhalten ein Preisgeld von 13.000,00 €, die 2. Preisträger ein Preisgeld von 8.000,00 € zusätzlich zum Grundhonorar (s.o.).

Es obliegt dem Preisgericht, eine davon abweichende Preisgeldverteilung vorzunehmen. Das Grundhonorar bleibt davon unberührt.

Die Ausloberin beabsichtigt, einen der Preisträger unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichtes mit weiteren Planungsleistungen zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes (Rahmenplanung) zu beauftragen, wenn kein wichtiger Grund (z.B. Haushalt) entgegensteht. Die als Teams oder Arbeitsgemeinschaften beteiligten Teilnehmer sollen gemeinschaftlich mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes beauftragt werden.

In der o.g. Honorierung ist enthalten:

- Teilnahme am Auftaktkolloquium sowie der Ortsbegehung
- Teilnahme am Zwischenkolloquium und Vorstellung der bisherigen Zwischenergebnisse der Konzeption (jedes Team nimmt an dem für es vorgesehenen Zeitfenster teil, das aus bis zu 45 Minuten Vorstellung und bis zu 30 Minuten Diskussion mit der Jury besteht).
- Abgabe der Zwischenergebnisse zum Zwischenkolloquium einmalig in Papierform und in digitaler Form (als ppt- oder pdf-Datei)
- Abgabe der Endergebnisse innerhalb der genannten Frist für das

Abschlusskolloquium einmalig in Papierform und in digitaler Form (als ppt- oder pdf-Datei), Inhalte s.o.

- Teilnahme am Abschlusskolloquium (jedes Team nimmt an dem für es vorgesehenen Zeitfenster teil, das aus bis zu 45 Minuten Vorstellung und bis zu 45 Minuten Diskussion mit der Jury besteht).

4.5 Jury

Die Jury aus externen Fachleuten, Vertretern der Landeshauptstadt Saarbrücken und den Eigentümern der beiden großen Teilflächen begleitet die beiden Jury-Sitzungen und ist wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Patrick Berberich, Baudezernent der LHS
- Frau Ursula Witry, Mitglied des Gestaltungsbeirates Saarbrücken
- Herr Luca Kist, Städtebaubeirat Saarbrücken
- Frau Carmen Dams, Landschaftsarchitektin
- Herr Christian Schreiner, Amtsleiter Stadtplanungsamt LHS
- Herr Mehmet Altin, Eigentümer und Investor
- Herr Osman Bakar, Eigentümer und Investor

Vertreter der Preisrichter:

- Herr Tobias Raab, Dezernent für Wirtschaft, Soziales und Digitalisierung der LHS
- Herr Igor Torres, Architekt
- Frau Becker-Langenbahn, Landschaftsarchitektin
- Herr Sascha Lautenschläger, Amt für Stadtgrün und Friedhöfe der LHS

- N.N. Stadtplanungsamt der LHS (Vertretung/Nachfolge Herr Gerhard Lucas)
- Frau Vera Marx, Vertreterin Herr Altin
- Herr Hafzullah Atca, Vertreter Herr Bakar

Als ständig anwesende Juroren fungieren:

- Frau Susanne Eisenbarth, Stadtplanungsamt der LHS
- Herr Christopher Heinrich, Stadtplanungsamt der LHS
- Frau Esther Degen, Amt für Stadtgrün und Friedhöfe der LHS

Als Berater ohne Stimmrecht werden anwesend sein:

- Vertreter der Fraktionen des Stadtrates
- fünf vorher bestimmte Vertreter der Öffentlichkeit

Der Kontakt mit den Planerteams (Verteilung von Unterlagen, Terminmitteilungen, u.ä.) erfolgt über die agstaUMWELT. Um einen Informationsverlust zu vermeiden, sind Fragen, Rückmeldungen, Terminbestätigungen, usw. jeweils an die agstaUMWELT zu richten.

Der Kontakt zu den Büros und die Verteilung von Unterlagen und Informationen erfolgt jeweils über den Federführenden. Die Verteilung innerhalb der Planerteams ist Aufgabe der Teams selbst.

4.6 Bewertungskriterien

Die Jury wird die endgültigen Konzepte insbesondere nach folgenden Kriterien bewerten (Reihenfolge nicht gemäß der Bedeutung):

- städtebauliche Qualität und soweit im Rahmen der skizzenhaften Konzepte ablesbare architektonische Qualität; Einbindung im städtebaulichen Kontext,

Umgang mit der Topographie, Umgang mit dem angrenzenden Bestand; zu erwartende stadträumliche Qualitäten

- Funktionalität der städtebaulichen Konzeption und des Nutzungskonzeptes; Funktionalität und Plausibilität des gewählten konzeptionellen Ansatzes (Funktionen der einzelnen Teilbereiche, funktionale Verknüpfung und Berücksichtigung notwendiger funktionaler Zusammenhänge, Umgang mit den zu berücksichtigenden Parametern (z.B. Verwahrbauwerk, usw.)
- modulhafter Aufbau der Konzeption (in Bezug auf Gesamtkonzeption, Eigentumsverhältnisse, Topographie, usw.) und Flexibilität für die spätere Entwicklung
- Wirtschaftlichkeit; Erreichen einer effizienten Verdichtung und Erschließung; Schaffung von möglichst verdichteten Strukturen, aber unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltqualität und der Wohnqualität
- Wohn- und Arbeitsumfeldqualität
- Freiraumqualitäten
- Umgang mit den Belangen der Erschließung (insbesondere Fahrerschließung und Ruhender Verkehr, sowie Belange der Fußgänger und Radfahren), Wegebeziehungen, Zuordnung der Verkehrs- und Stellplatzflächen zu den baulichen Nutzungen, Freiflächen und Einbindung in das umgebende Straßen- und Wegesystem; Berücksichtigung der Wegebeziehung zu den Flächen östlich der Bahn
- Nachhaltigkeit (u.a. Barrierefreiheit, Massnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, weitere ökologisch relevante Maßnahmen).

Die Liste ist nicht abschließend. Die Jury kann ggf. weitere Kriterien im Rahmen des Zwischenkolloquiums formulieren, die den Teilnehmern dann mit dem Protokoll

mitgeteilt würden.

der Architektenkammer des Saarlandes unter der Vermerksnummer 05-2022 I erteilt.

4.7 Übereinstimmungsvermerk der Architektenkammer

Der Übereinstimmungsvermerk nach GRW Saar wurde vom Wettbewerbsausschuss

Teil B – INHALTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. Bestandsdarstellung

1.1 Plangebiet und Grenzen des Bearbeitungsbereichs

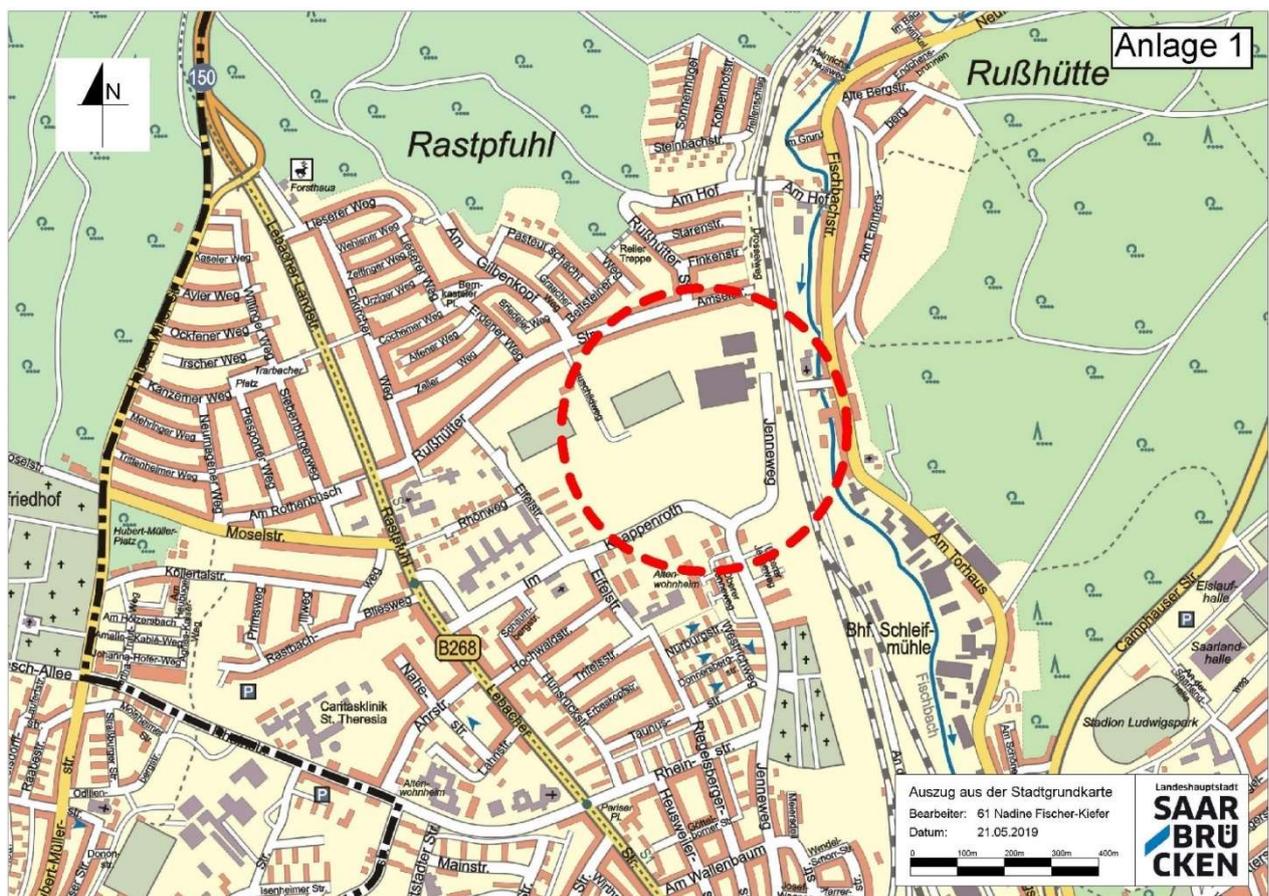
Saarbrücken ist die Landeshauptstadt des Saarlandes und stellt mit rund 180.000 Einwohnern das Oberzentrum der Region dar. Als Universitäts-, Kongress-, Messe- und Einkaufsstadt bildet Saarbrücken das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des grenzüberschreitenden Ballungsraumes SaarMoselle.

Das ca. 13,5 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Malstatt im Distrikt

Rastpfuhl.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Rußhütter Straße und die Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlagen,
- im Süden durch die Straße Im Knappenroth,
- im Westen durch die angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen, der Kleingärten und durch den Sportplatz,
- im Osten durch die Fischbachstraße bzw. die Bahnlinie.



Lageplan

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der nördlichen Flächen des Plangebiets ist im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken (gelb markierte Fläche, s.o.). Die südlichen Flächen sowie die Gewerbeflächen im Nordosten sind privates Eigentum (blaue und grüne Fläche). Ein Eigentümer hat bereits für die südwestlich angrenzenden Flächen im Jahr 2016 neue Wohnbauflächen entwickelt (BBP Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“).

Die brach liegenden Industriehallen im Nordosten des Plangebiets sollen hierbei mit in die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen integriert werden. Ein Beibehalt der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle würde bei einer Nachverdichtung mit Wohnraum im Geltungsbereich erhebliche Spannungsverhältnisse auslösen. Somit sollen die Gewerbehallen perspektivisch rückgebaut und ebenfalls Wohnnutzung etabliert werden (grüne Fläche).

Die Privateigentümer möchten nun in Kooperation mit der Stadt für die städti-

schen und privaten Grundstücke im Plangebiet Planungsrecht für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen schaffen. Insgesamt sollen bis zu 550 Wohneinheiten geschaffen werden. Dazu muss eine entsprechende Erschließung im Gebiet geschaffen werden.



Zufahrt von der Rußhütter Straße

Im südlichen Bereich liegen außerdem zwei Parzellen, die Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft sind (rot markierte Fläche).



Eigentumsverhältnisse

1.3 Aktuelle Nutzungen



Plangebiet

Ein Großteil der südlichen und östlichen privaten Flächen innerhalb des Plangebietes ist mit Grünstrukturen bewachsen. Hier befinden sich einige Grabelandparzellen im Eigentum der Ausloberin, die an Private verpachtet sind (gelbe Fläche in der Abbildung „Eigentumsverhältnisse“). Im Nordwesten befindet sich in der Eigentumsfläche der Landeshauptstadt eine Baseballanlage.

Außerdem befindet sich im Plangebiet der ehemalige Standort einer Teerfabrik, wodurch ein umfassendes Sanierungskonzept für die Umsetzung einer Wohnbebauung erforderlich ist (blaue Fläche in der Abbildung „Eigentumsverhältnisse“).

Im Nordosten liegen die ehemaligen Industriehallen der Saarbrücker Eisenhandels-gesellschaft, die an einen privaten Investor verkauft wurden (grüne Fläche in der Abbildung „Eigentumsverhältnisse“).



Baseballplatz Blick Richtung Bahn



Blick ins Plangebiet von der Straße Am Knappenroth aus

1.3 Nutzungen der näheren Umgebung

Im Distrikt Rastpuhl befinden sich fünf Kitas, eine davon im direkten Umfeld der Entwicklungsfläche. Des Weiteren sind zwei Grundschulen (Grundschule Rastpuhl und Ganztagsgrundschule Rastpuhl), eine Förderschule und soziale Einrichtungen wie das Wohnprojekt Galia und ein Altenheim im Quartier vorhanden. Im angrenzenden Distrikt Rußhütte existieren zwei Kitas und eine Grundschule.

Die Umgebung ist ansonsten hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt.

Im Osten grenzt eine Bahntrasse an. Diese ist in Betrieb (ca. zwei Zugbewegungen /Stunde). Jenseits dieser Trasse sind einige bearbeitende Betriebe im Mix mit Wohnnutzung vorhanden (Distrikt Rußhütte).

Am westlichen Ende der Straße Im Knappenroth befindet sich an der Kreuzung Lebacher Straße ein Versorgungszentrum.

Entlang der Bahnlinie in südlicher Richtung liegt der alte Friedhof Jenneweg. Dieser Stadtteilpark erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und befindet sich westlich der Gleisanlagen (Schienenstrecke Saarbrücken – Neunkirchen).

Weiter nördlich liegt der Stadtwald, welcher als „Urwald vor den Toren der Stadt“ bezeichnet wird.

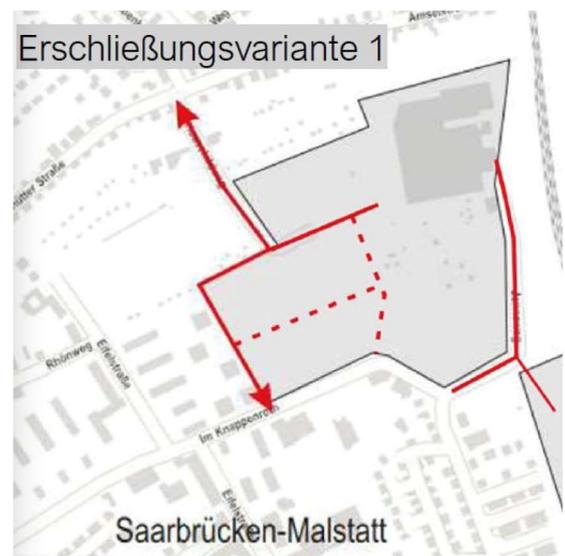
1.6 Erschließung

Für die Anbindung der neuen Entwicklungsfläche an das übergeordnete Straßennetz wurden 2020 zwei grundsätzliche Erschließungsvarianten in einem gesonderten Gutachten (s. Anhang) für den Kfz-Verkehr ausgearbeitet:

Erschließungsvariante 1 beinhaltet eine westliche Anbindung von der Straße Im Knappenroth zur Rußhütter Straße, diese liegt im westlichen Teil des

Planungsgebiets. Im nördlichen Teil bindet bereits heute der Hausschildweg die Sportanlage sowie mehrere Kleingärten an die Rußhütter Straße an.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsgebiets sollen nach Möglichkeit so erschlossen werden, dass Schwerverkehrsfahrzeuge, wie z.B. Müll- und Lieferfahrzeuge im Wohngebiet nicht wenden müssen. Dies kann z.B. durch eine interne Ringverbindung oder die Schaffung einer weiteren Anbindung im Süden oder Osten sichergestellt werden. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass durch diese Maßnahmen der Durchgangsverkehr nicht begünstigt wird. Die schwierigen (topografischen) Rahmenbedingungen erfordern eine enge Abstimmung zwischen Stadtplanung und Verkehrsplanung bei einer weiteren Konkretisierung des Projekts. Im nördlichen Teil ist aufgrund der vorhandenen Bebauung keine weitere Anbindung für den Kfz-Verkehr möglich.



Quelle: ZIV-Zentrum für qualifizierte Verkehrssysteme GmbH, Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Knappenroth in Saarbrücken-Malstatt, Darmstadt 2020

Bei der Erschließungsvariante 2 wird die Erschließung der Variante 1 mit einer östlichen Durchbindung zur Fischbachstraße ergänzt.

Die im Vorfeld durchgeführte Verkehrsuntersuchung durch das Büro ZIV – Zentrum

für integrierte Verkehrssysteme aus Darmstadt hat die verkehrlichen Rahmenbedingungen für das städtebauliche Verfahren ermittelt. Das Gutachten wird zur Information beigelegt.

Für die Anbindung des Plangebiets an das umliegende Straßennetz gibt es verschiedene Anschlussmöglichkeiten, die in Richtung Westen orientiert sind und letztlich an die Lebacher Straße anschließen:

1. Der nördliche Anschluss erfolgt an die Rußhütter Straße durch die bereits bestehende Straße Hausschildweg, die zur Erschließung der Sportplätze dient und weiter ausgebaut werden kann.
2. Im Südwesten soll das Plangebiet an die Straße Im Knappenroth angeschlossen werden.
3. Im Südosten soll eine Anbindung an den Jenneweg erfolgen.

Für die angrenzenden Straßenräume wurden in der Verkehrsuntersuchung Straßenquerschnitte entwickelt, welche übernommen und ggf. weiterentwickelt werden können. Für die innere Erschließung des Entwicklungsgebiets sind – unter Beachtung der schwierigen Topografie – geeignete Lösungsvorschläge zu entwickeln.

Mit der westlichen Anbindung an das vorhandene Straßennetz kann allerdings nur eine begrenzte Anzahl von neuen Wohneinheiten erschlossen werden, da ansonsten in den umliegenden Straßen (insbes. Im Knappenroth und im Jenneweg) unverträgliche Verkehrsbelastungen entstehen würden und die Leistungsfähigkeit der Lebacher Straße im Bereich des Ludwigsbergkreisel überschritten wäre. Mit dieser Verkehrsanbindung könnte eine Entwicklung von bis zu 550 Wohneinheiten erschlossen werden. Für das anstehende städtebauliche Verfahren wird diese Anzahl von neu zu realisierenden Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

Grundsätzlich bestünde zwar auch die Möglichkeit, die Kfz-Verkehrerschließung

des Entwicklungsgebiets durch eine neue Straßenverbindung (inkl. einer neuen Bahnunterführung) an die Fischbachstraße anzuschließen. Mit einer solchen ergänzenden östlichen Anbindung wäre eine flexiblere Erschließung möglich und die Kfz-Verkehre könnten etwas gleichmäßiger verteilt werden, so dass in begrenztem Maß auch weitere Nutzungen angeschlossen werden könnten.

Allerdings ist eine solche Straßenverbindung mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden, so dass diese Lösung nicht erstrangig weiter verfolgt werden soll. Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens kann diese Straßenverbindung daher als mögliche Erweiterungsoption mitgedacht werden. Sie darf jedoch nur den Stellenwert einer optionalen Erweiterung haben, die nicht verbaut werden soll. Eine Verbindung für den Kfz-Verkehr darf daher nicht entwurfsbestimmend sein.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung ist die Linienführung der bestehenden Buslinien in der Rußhütter Straße und Im Knappenroth anzupassen, damit das Plangebiet durch den ÖPNV erschlossen wird. Hierzu muss eine neue Bushaltestelle z.B. am Knotenpunkt Im Knappenroth/ Jenneweg ergänzt werden.

Der nächste Saarbahnhaltepunkt (Rastpfehl) befindet sich im Westen in ca. 600 m Entfernung an der Lebacher Straße. Von hier führen Verbindungen in südlicher Richtung in die Innenstadt bzw. weiter nach Brebach, Kleinblittersdorf und Sarreguemes und in nördlicher Richtung nach Riegelsberg, Heusweiler und Lebach. Die Fuß- und Radwege zur Haltestelle sind daher vorbildlich zu konzipieren.

Darüber hinaus soll perspektivisch im unmittelbaren Umfeld des Entwicklungsgebiets ein neuer Bahnhaltepunkt „Rußhütte“ entstehen (Die Maßnahme ist sowohl im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan ÖPNV Saarland, im Bahnhofentwicklungsprogramm des Landes als auch im

Verkehrsentwicklungsplan Saarbrücken verankert; die Entscheidung, ob und wann dieser Bahnhofpunkt errichtet werden soll, liegt in der Zuständigkeit des Landes. Die vorgestellte Konzeption muss daher auch unabhängig von dieser Maßnahme funktionieren). Im Zuge der sog. Fischbachtalstrecke soll der neue Bahnhofpunkt unmittelbar am östlichen Rand des Entwicklungsgebiets Knappenroth liegen. Da die Bahnsteige von beiden Seiten zugänglich sein müssen, muss für den Haltepunkt auf jeden Fall eine neue Unterführung für den Fuß- und Radverkehr hergestellt werden (es handelt sich hierbei um dieselbe Anschlussstelle wie unter Kfz-Erschließung beschrieben). Damit würde auch eine neue Fuß-/Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Rastpfuhl und Rußhütte entstehen. Die Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Plangebiet zum Bahnhofpunkt sind vorbildlich zu konzipieren.

Der neue Bahnhofpunkt, der eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und damit zur Innenstadt ermöglichen würde, würde die Nutzung des ÖPNV weiter stärken und damit insgesamt zur Entlastung des Rastpfuhls und der Innenstadt vom MIV und zur Attraktivitätssteigerung des zu beplanenden Vorhabens beitragen.

Die belebte Topographie des Plangebiets stellt eine große Herausforderung für die Fuß- und Radverkehrsanbindung dar. Für die Fußgänger sollen möglichst viele Anbindungen innerhalb des Plangebiets als auch an die Infrastruktur in der Umgebung geschaffen werden, um ein attraktives und engmaschiges Fußwegenetz zu gewährleisten.

Für den Radverkehr ist neben der Vernetzung im erweiterten Plangebiet eine möglichst ebene Verbindung in Richtung Innenstadt wichtig. Mit der geplanten Unterführung im Bereich des Bahnhofpunktes könnte neben der Verbindung zur Fischbachstraße auch ein attraktiver Rad- und

Gehweg parallel zu den Bahngleisen in Richtung Ludwigsbergkreisel hergestellt werden.

Wegen der Nähe zur innerstädtischen Bebauung müssen die Belange von Hitzestau und Regularien zu klimatischen Erfordernissen in dicht bebauten Flächen auch in Bezug auf mögliche vegetative Verdunstung in die Betrachtung mit einfließen. Hierfür erforderliche und geeignete Maßnahmen müssen im ausreichendem Maß in der Erschließungsfläche eingeplant werden.

Das Vorhalten von erforderlichen Notwasserwegen wird bei der Strukturplanung ebenfalls mit entsprechender Sicherheit zu gewährleisten sein. Die Abwassertechnische Entsorgung muss infolge der bestehenden Topographie in östliche Richtung zur bestehenden Querung der Bahnlinie hin geführt werden. Das unterhalb liegende Kanalnetz und die Querung der Bahnlinie darf durch die Bebauung nicht überlastet werden, entsprechende konstruktive Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser müssen in der Erschließung vorgehalten werden. Dieser Belang soll im Rahmen der städtebaulichen Konzeption angedacht werden.

Gleiches gilt für den folgenden Belang: Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Sammelbehältnisse zur Abfallentsorgung zur Verfügung gestellt werden. Zudem müssen die Sammelplätze so angelegt sein, dass ein Müllfahrzeuge (3-4-achsige LKW's mit bis zu 32 Gesamtlast) mit der Vorderseite des Fahrzeuges die Standplätze für die Müllsammelbehältnisse mit ausreichender Sicherheit anfahren kann. Ein rückwärtiges Anfahren der Plätze ist nicht zulässig. Ggf. muss eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, da Rückwärtsfahrten mit Abfallsammelfahrzeugen vermieden werden müssen. (nachzulesen DGUV 114-601). Nähere Informationen sind dem angehängten Verkehrsgutachten zu entnehmen.

1.7 Altlastenverwahrbauwerk / Bodenuntersuchung

Wie bereits erwähnt, befand sich auf einem größeren Teil der Fläche ein Teerwerk mit Tanks, Tankanlagen, Fabrikhallen, Rohteergruben, Ölhallen etc.

Den nachfolgenden Abbildungen sind die Ergebnisse der Untersuchung und die früheren Bestände zu entnehmen. (Quelle verschiedene Gutachten und Sanierungsplan, ELS, Riegelsberg 2016)

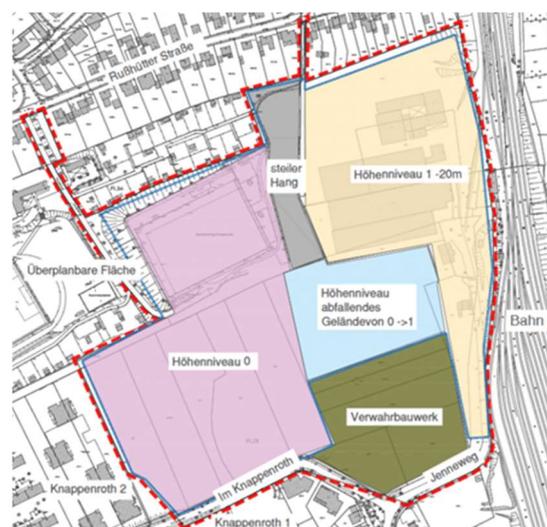
In dem nachfolgend dargestellten Bereich im Südosten des Geltungsbereichs soll auf Anraten des LUA ein Altlastenverwahrbauwerk errichtet werden, in dem die belasteten Böden eingebaut werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch eine umfassende Bodensanierung Wohnbauland entwickelt werden kann. Im Rahmen dieser Bodensanierung wird ein Austausch der kontaminierten Flächen notwendig. Der anfallende Aushub soll im Plangebiet in einem vorgegebenen Bereich verfüllt werden, der von Bebauung freizuhalten ist. Dennoch soll sich das Verwahrbauwerk durch eine Freiraumnutzung in das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept integrieren.

1.8 Topographie des Geländes

Das Plangebiet weist in Nord-Süd- und in West-Ost Richtung ein starkes Gefälle bzw. eine Terrassierung auf. In den beigefügten Planunterlagen kann die Höhenentwicklung eingesehen werden.

Die Topographie des Geländes fällt im Verlauf zur Bahn hin ab. Insgesamt lassen sich 3-4 Niveaus festlegen. Ein Niveau lässt sich im Bereich des Verwahrbauwerks verorten (grüner Bereich).



Höhenstufen; blau umrandet ist die ungefähre Fläche, außerhalb der eine Bebauung nicht möglich ist, im Süden die ungefähre Lage des Verwahrbauwerkes

Das Hauptniveau liegt auf dem Höhenplateau 0 das eine Ebene mit dem Baseballplatz bildet (rosa Fläche).

Ein weiteres Niveau (gelbe Fläche) bildet der ca 3,5 ha große Bereich, auf dem die ehemaligen Gewerbehallen stehen, auf Höhe der Bahngleise (gelber Bereich). Die beiden Bereiche haben einen Höhenunterschied von ca 20 m. Das Gelände fällt direkt hinter den Hallen, im grau dargestellten Bereich, steil ab.

Der blau eingefärbte Bereich in der Abbildung fällt langsam in östlicher Richtung zur Bahn hin ab (zwischen Niveau 0 und 1).

Dabei handelt es sich um Einschätzungen durch eine Vor Ort Begehung (Inaugenscheinnahme). Die genauen Höhen sind dem digitalen Geländemodell der Katastergrundlage zu entnehmen.

Aufgrund der vorhandenen abfallenden Geländesituation ergeben sich, ausgehend von der West- zur Ostseite der geplanten Erschließung hin betrachtet, bei Eintritt

eines Starkregens besondere Anforderungen für die Ableitung von Sturzfluten in Richtung auf die bestehende Bahnlinie (Nord-Süd-Verlauf) und den dahinterliegenden Fischbach. Aus diesem Grund muss im städtebaulichen Konzept eine Lösung aufgezeigt werden, wie eine Gefährdung der Unterlieger bzw. des Bahndammes vermieden wird. In der Erschließungsfläche müssen ausreichende Funktionsräume berücksichtigt werden, welche in der Lage sind, wild abfließendes Wasser zu beeinflussen. Die Thematik „Rückhaltung durch viel Grün und Versickerungsfläche“ sowie die Eigenschaften welche sich aus der Forderung „Schwammstadt“ ergeben, sind bei der Gestaltung der Freiflächen ausreichend zu berücksichtigen.

1.9 Grünstruktur

Das Plangebiet ist aktuell zu einem Großteil dicht mit Gehölzen bewachsen. Die Bestände sind waldähnlich. Diese Strukturen sollen im städtebaulichen Verfahren komplett überplant und einer neuen (Wohn-) Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund müssen die neuen baulichen Strukturen besonders gut durchdacht und die Freiräume so gewählt werden, dass neben dem Erhalt von Gehölzstrukturen der Ausgleich in strukturgebenden und multifunktional nutzbaren Freiräumen mit integriertem, an der Topographie orientierten Regenwassermanagement gestaltet wird. Hierbei sind begrünte öffentliche Plätze, Straßenräume und Freiflächen sowie Spiel- und Sportflächen unter stadt- und freiraumplanerischen Aspekten sozial kontrolliert anzuordnen und sinnvoll zu vernetzen.

Flächen, die sich nicht für klassische Freiraumnutzungen eignen (z.B. Böschungen, Retentionsflächen, Dächer etc.) sollen vorrangig der Förderung der Biodiversität dienen. Das Niederschlagswasser soll auf der Fläche zurückgehalten, versickert, verdunstet oder genutzt werden. Eine

Einleitung in den Kanal ist auf ein Minimum zu reduzieren.



Fußweg und Hochspannungsleitung

2. PLANUNGSPARAMETER

2.1 Nutzungsanforderungen

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Wohnnutzungen in verschiedensten Typologien. Entlang der Rußhütter Straße dominiert die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die in der Amselstraße in Doppelhausbebauung übergeht. Entlang der Straße Im Knappenroth stehen große prägende Mehrfamilienhäuser, die letzten entstanden im Jahr 2016. Weiter westlich entlang der Eifelstraße schließt Zeilenbebauung an die großen Punkthäuser an, westlich neben der Zeilenbebauung befindet sich die denkmalgeschützte Ganztagschule Rastpfehl. Als Nutzung dominiert also Wohnnutzung, die Gebäudeformen und die bauliche Dichte variiert aber.

Es soll für das Plangebiet eine geeignete Mischung von Typologien gefunden werden, die sich in den Bestand einfügt und daran orientiert und auch eine geeignete soziale Durchmischung der Bewohner berücksichtigt. Hierfür muss das von der Landeshauptstadt Saarbrücken initiierte Baulandmodell berücksichtigt werden, das den sozialen und kostengünstigen Wohnraum fördert (siehe beigefügter Vorprüfbogen der Kennwerte)

Die Nutzungsmischung soll der entsprechen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die Unterbringung einer KiTa ist denkbar.

Die Entwicklung der Fläche „Im Knappenroth“ soll voraussichtlich in drei bis vier Bauabschnitten (BA) erfolgen, in denen die nachfolgende Entwicklung sukzessive erreicht werden soll. Die Bauabschnitte bzw. Varianten sollten auch unabhängig voneinander funktionieren und umsetzbar sein. Sie orientieren sich an den einzelnen Höhenniveaus des Geländes bzw. ein Stück weit auch an den Eigentumsverhältnissen, da die Realisierung von Teilquartieren ggf. auch durch die Grundstückseigentümer selbst angegangen werden kann. Insgesamt sollen in den einzelnen Bauschnitten ca. 550 Wohneinheiten auf der Gesamtfläche von 13,5 ha entstehen. Wichtig bei einer solch großen Entwicklung ist neben der Außendarstellung auch der Markenbildungseffekt und der Wiedererkennungswert in Saarbrücken. Dazu soll sich jeder Verfasser einen Slogan für das Quartier ausdenken, um es nach außen zu präsentieren.

Einige Flächen wie steile Hänge oder die Fläche des Verwehrbauwerks im Südosten des Geltungsbereich (dessen ungefähre Lage aber noch nicht die Abgrenzung im Detail feststeht) sind baulich nicht nutzbar.

Auf dem Gelände soll ein standortverträglicher Wohnstandort entstehen.

Auch ist ein intelligentes Erschließungs- und Parkkonzept zu präsentieren, dass eine möglichst gute Flächennutzung in Kombination mit einer attraktiven Freiflächengestaltung zulässt. Die Anschlusspunkte sind durch die Zufahrt von der Straße im Knappenroth und der Rußhütter Straße gegeben. (s.o.)

Um eine adäquate Freiflächenstruktur und Aufenthaltsqualität im Quartier zu schaffen, sind attraktive Freiräume für die Bewohner mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten zu

schaffen. Diese sind entsprechend urban, offen und begrünt zu gestalten. Die Freiräume sollen möglichst dem Wohnen zugeordnete und verträgliche Funktionen erfüllen, als auch die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigen.

Es ist mindestens ein Quartiersplatz bzw. Treffpunkte o.ä. abzubilden, die sich in das begrünte Quartier einfügen.

Zusammenfassend ist ein in sich schlüssiges Nutzungskonzept mit städtebaulich/architektonisch ansprechenden Konzeptionen zu entwickeln, um die geforderten Wohneinheiten unterbringen zu können. Bei den Konzepten sind die Belange der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a. Klimaschutz und Klimaanpassung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, soziale Begegnung, Belange des fußläufigen und des Radverkehrs sowie des ÖPNV, usw..

Flächen, die sich nicht für antropogene Freiraumnutzungen eignen (z.B. Böschungen, Retentionsflächen, Dächer etc.) sollen vorrangig der Förderung der Biodiversität dienen.

2.2 Zusammenfassung

Folgende Ziele sollen bei den Konzepten berücksichtigt werden:

- Ausschöpfung des Wohnbaupotentials; Schaffung von ca. 550 neuen Wohneinheiten
- Schaffung auch von preisgünstigem und sozialem Wohnraum (Baulandmodell)
- Zeitgemäße Architektur/ klimagerechtes und nachhaltiges Bauen
- Schaffung qualitativ hochwertiger, multifunktionaler öffentlicher und privater Freiraumstrukturen

- Bedarfsgerechte Versorgung mit gut zugänglichen und barrierefreien öffentlichen Spielplätzen
 - Potential für gemeinschaftliches Wohnen, wie in der näheren Umgebung bspw. durch den Verein Galia umgesetzt
 - Effiziente Erschließung mit möglichst geringem Durchgangsverkehr und Minimierung der Stellplatzflächen im öffentlichen Raum
 - Schaffung einer guten ÖPNV-Anbindung
 - Schaffung eines Rad- und Fußgängerwegenetzes sowohl entlang der Straßen als auch abseits des motorisierten Verkehrs, Fortführung des Grünzugs Jenneweg
 - Bewirtschaftung des Regenwassers auf der Fläche
 - Vermeidung einer Inselwirkung, d.h. Integration des Quartiers in das Gebiet, sowohl baulich als auch sozial.
 - Markenbildung/Wording für das Gebiet mit Wiedererkennungswert in Saarbrücken
- Integration des Altlastenverwahrungsbauwerks in den städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept

Hierbei sind diverse Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Anspruchsvolle Topographie
 - Einbeziehung der terrassierten Teilbereiche
 - Herausforderung bei der Fuß- und Radverkehrsanbindung, Barrierefreiheit
 - Beachtung bei der Planung der technischen Infrastruktur
- Beachtung der einzelnen Bauabschnitte
- Vorhandene Altlasten
 - Durch ehemalige Teerfabrik kontaminierter Boden, Sanierungskonzept

3 UNTERLAGEN IM ANHANG

Den Teams werden folgende Materialien zur Verfügung gestellt, wobei im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes nur die Auslobung sowie ein Informationsdokument zu den Anforderungen an die Bewerbung zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus werden zu Bearbeitungsbeginn folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Plangrundlage (als dwg und pdf) einschließlich Höheninformationen
- Lageplan (pdf)
- Luftbild (pdf)
- Ausschnitt FNP (pdf)
- Verkehrsgutachten
- Weitere Fotos vom Plangebiet
- Formblatt Kennwerte