

Sachverhalt:

Situation und Planungsziel

Nach der Bedarfsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz stellt sich ein dauerhafter Mehrbedarf an Betreuungseinrichtungen bzw. städtischen Krippen- und Kita-Gruppen ein. (Nähere Ausführungen hierzu sollen durch dieses fachübergreifende Projekt in der Stadtratssitzung am 28. Mai erfolgen)

Im Juli 2018 wurden städtische Grundstücke identifiziert, die sich für den Neubau städtischer Kinderbetreuungseinrichtungen eignen. Gem. Stadtratsbeschluss vom 18.09.2018 wurde Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan HE 7 „Kinderbetreuungseinrichtung Albert-Schweitzer-Straße westlich des Bismarckturms“ zur Aufstellung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf (s. Anlage) weist den überplanten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Am 24.10.2018 fand gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Informationsveranstaltung statt. In der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018 lagen die Unterlagen zur Unterrichtung der Öffentlichkeit zusätzlich aus. Ein Scoping-Termin wurde am 25.10.2018 durchgeführt.

Für die Bebauung stehen die städtischen Grundstücke Fl.-Nr. 2257 und eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 2256/19 der Gemarkung Ansbach zur Verfügung.

Die beiden vorbezeichneten Grundstücke sind Teil einer Hangsituation. Der neue Grundstückszuschnitt für die Kindertagesstätte soll in den parkartigen Baum- bzw. Waldbestand am Fuße des Bismarckturmes nicht eingreifen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 vorgegeben. Die Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, beträgt drei Geschosse. Durch dieses städtebauliche Potenzial bietet sich auch die Möglichkeit neben der **Mehrgruppigen Kinderbetreuungseinrichtung einige städtische Wohnungen (geförderter Wohnraum)** zu errichten.

Durch die überplanten Grundstücke Fl.-Nr. 2257 und Fl.-Nr. 2256/19 verlaufen zwei Wasserleitungen, eine weitere Versorgungsleitung und eine Transportleitung. Zum Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen sind die Schutzzonen (Transportleitung 5 m, Versorgungsleitungen 3 m) von einer Bebauung freizuhalten.

Das Ortsbild am Bismarckturm ist durch die steile Hanglage geprägt. Um das Landschaftsbild zu erhalten soll die Geländeoberfläche im unbebauten Bereich nicht durch massive Terrainaufschüttungen verändert werden. Der Entwurf soll das Ortsbild am Bismarckturm angemessen berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Albert-Schweitzer-Straße in ihrem Verlauf zur Schlossstraße aus dem Grundstück, Fl.-Nr.

2256/19 dafür herausgemessen und ein eigenständiges Grundstück für das städtische Bauprojekt gebildet wird (s. Luftbild / Lageplan).

Weiteres Vorgehen / Planungsaufgabe:

Die Bauverwaltung schlägt vor, dass noch vor der Durchführung der Offenlage des Bauungsplanentwurfes ein Entwurf für

- eine Kindertagesstätte mit vier Kindergartengruppen (eine davon als Kleinkindgruppe) und eine Krippengruppe
- und als weitere Aufgabe und integralen Bestandteil staatlich geförderte Wohnungen im Gebäude erarbeitet wird.

Die finanzielle Dimension der auf die Topografie und die Grundstückssituation bezogen vergleichsweise anspruchsvollen Bauaufgabe liegt aufgrund des abgeschätzten Bau- und somit Honorarvolumens für die Architektenleistungen im Oberschwellenbereich dzt. > 221 TEUR (EU-weites Verfahren). Anzuwenden ist folglich die Vergabeverordnung (VgV) § 74.

Es soll ein zweistufiges Verfahren (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) angewandt werden. Das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ist zweistufig ausgestaltet, d.h. nach vorgeschaltetem öffentlichem Teilnahmewettbewerb werden ausgewählte Unternehmen (3-4 Büros) zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Um damit auch im Stadium eines Vorentwurfes zu bewertbaren qualitativ guten Leistungen zu kommen wird vorgeschlagen den Aufwand durch die Stadt Ansbach pauschal mit 10.000,- € zzgl. Mehrwertsteuer zu honorieren. Es wird nicht die komplette Ausarbeitung der Leistungsphase 2, Vorentwurf, erwartet, wie sie in der HOAI (Preisrecht) normiert ist.

Der Stadt Ansbach sollen an den Ergebnissen die uneingeschränkten Verwertungsrechte eingeräumt werden. Ein Hinweis auf den Entwurfsverfasser wird zugesichert. Der Stadtrat soll sich die Beauftragung eines Architekturbüros zur Realisierung der Maßnahme vorbehalten.

Ziel ist es, die bestmögliche Lösung für die Umsetzung der Planungsaufgabe hinsichtlich der Gestaltung und Funktion in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit (Kostenschätzung nach DIN 276) auszuwählen.

Die Planungsaufgabe in Kürze:

- Vier Kindergartengruppen (eine davon als Kleinkindgruppe) und eine Krippengruppe einschl. der entsprechenden Nebenräume.
- Wohnungen (geförderter Wohnungsbau in noch zu definierender Anzahl/Fläche)

Weiterer Sachvortrag erfolgt mündlich.

Beschlussvorschlag:

Der vorgetragene Sachverhalt wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Bauausschuss spricht sich für die kombinierte Bauaufgabe am bezeichneten Grundstück aus

und beauftragt die Verwaltung das geschilderte Vergabeverfahren der Planungsleistungen einzuleiten.

Anlagen:

ASS_Lageplan_Luftbild

Planauszug_DB 1 zum B-Plan He7