

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanung
ALT683 "ICE-City, Teilbereich Ost/Neues
Schmidtstedter Tor/Turm West" - Grundzüge
der Wettbewerbsauslobung**

Drucksache

1225/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.08.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	10.09.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683 gemäß Anlagen 1 und 2 werden beschlossen.

29.08.2019 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2019	2020	2021	2022																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Anlage 2 – Lageplan Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Anlage 3 – Hochhausverträglichkeitsgutachten der Landeshauptstadt Erfurt (Auszug)

Die Anlagen 1 - 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

- Sanierungssatzung SA ALT489 "Bahnhofsquartier", Stadtratsbeschluss 039/2001 vom 28.03.2001
- Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier" - Aufstellungsbeschluss 0179/2007 vom 19.09.2007 und Beschluss 001112/08 über die Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung vom 25.03.2009
- städtebaulicher Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost/ Neues Schmidtstedter Tor", Stadtratsbeschluss 0070/13 vom 24.04.2013
- städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen gemäß Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014
- Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplanes "ICE-City. Teilbereich Ost/ Neues Schmidtstedter Tor" (Stand: 13.11.2015), Stadtratsbeschluss Nr. 2718/15 vom 03.03.2016
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT683 "ICE-City, Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West" -

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbs, Nr. 2802/15 vom 06.04.2016

- Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" – Aufstellungsbeschluss Nr. 0117/19 vom 10.04.2019, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Fortschreibung des Rahmenplans)

Sachverhalt:

Städtebauprojekt ICE-City

Der kürzlich fertiggestellte ICE-Knoten Erfurt verändert die Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Erfurt mit seinen schnellen Reisezeiten nach Berlin, München, Frankfurt und Dresden. Die Entwicklung der ICE-City als wichtiges Stadtentwicklungsprojekt wird die Umgebung des Hauptbahnhofs maßgeblich verändern. Bisherige Brachen, die mehrheitlich nicht mehr betriebsnotwendig sind und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und zur Altstadt liegen, werden entwickelt und bilden bedeutende Bausteine in der Stadt.

Die beiden geplanten Hochhaustürme bilden in Ihrer Lage nicht nur städtebauliches und funktionales Entree und Auftakt für die ICE-City (Teilbereich Ost) Richtung Osten, sondern auch einen Kreuzungspunkt verschiedener Erschließungen in alle Himmelsrichtungen.

Städtebaulicher Rahmenplan

Grundlagen hierfür sind der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" gemäß des Stadtratsbeschlusses 0070/13 vom 24.04.2013, und dessen Überarbeitung (Drucksache 2718/15) sowie der städtebauliche Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen.

Die Fortschreibung dieses städtebaulichen Rahmenplans wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf des Bebauungsplans KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" (Drucksache 0117/19), der über den Geltungsbereich des Bebauungsplans KRV706 hinaus die gesamte Rahmenplanung umfasst, vom Stadtrat bestätigt. Aufgrund des vorangeschrittenen Abstimmungsprozesses mit den Projektpartnern Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG) sowie Deutsche Bahn AG (DB) auf Grundlage neuer Kenntnisse, Planungsabsichten und Gutachten hat sich ein erheblicher Erkenntniszuwachs ergeben, der eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich gemacht hat.

Als erster Baustein des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" wird derzeit der Hotelneubau "prizotel" in der Kurt-Schumacher-Straße realisiert.

Zudem beabsichtigt das Tiefbau- und Verkehrsamt im nächsten Jahr mit der Errichtung des neuen „Promenadendecks“ als Ersatzneubau der Fuß- und Radwegbrücke über den Flutgraben und die Stauffenbergallee im Zuge der verlängerten Schmidtstedter Straße zu beginnen. Als Bauzeit ist der Zeitraum von 06/2020 bis 12/2021 vorgesehen.

Hochhausverträglichkeitsgutachten der Landeshauptstadt Erfurt

An mehreren Standorten in der Landeshauptstadt sind Hochhäuser in unterschiedlicher städtebaulicher Konstellation, Nutzung, Gestaltung und Höhe in der Diskussion. Als Grundlage für diese Planungsprozesse ist ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erarbeitet worden. Dieses Fachgutachten eines Dritten wird auftragsgemäß auf diesen Belang fokussiert. Aufgabe der Stadt wird es deshalb bleiben, die Empfehlungen auch gegenüber anderen Belangen abzuwägen. Daher wurden die Ergebnisse des Gutachtens auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt und folgende grundsätzlichen Parameter festgelegt. Der Tower West wird auf eine Höhe von 50 m über angrenzendem Straßenniveau beschränkt und in seiner Lage

nach Süden verschoben, der Tower Ost auf 60 m über angrenzendem Straßenniveau beschränkt und nach Norden verschoben.

Wettbewerbsverfahren

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Turm West sowie des Turm Ost als Teil des Premiumstandortes ICE-City Ost, erfolgt dessen Ausgestaltung dieser Sonderimmobilien in einem Planungswettbewerb.

Gemäß Drucksache Nr. 2802/15, Beschlusspunkt 02 sind architektonische Gestaltungsvorgaben für das Gebäude und die Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens Turm West durch die Durchführung eines Planungswettbewerbs sicher zu stellen. Entsprechend Beschlusspunkt 06 dieser Drucksache wird der Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als Einladungswettbewerb durchgeführt. Die Grundzüge der Aufgabenstellung für den Planungswettbewerb sind den Ausschüssen Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bau und Verkehr vor Auslobung zur Bestätigung vorzulegen.

Das Verfahren wird als einphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil im Zeitraum von September bis Dezember 2019 durchgeführt. Wegen der Besonderheit der Aufgabenstellung ist ein intensiver Meinungsaustausch mit den Teilnehmern nötig. Hierzu wird die Anonymität der Teilnehmer für ein Zwischenkolloquium und die Präsentation der Entwürfe aufgehoben. Das kooperative Werkstatt Verfahren ist auf Beteiligung aller Belange, Dialog und gemeinsamen Erkenntnisgewinn ausgerichtet und daher nicht anonym.

Ausloberin ist die Atlantic Hotel Gruppe, die das Verfahren finanziert und sich verpflichtet, einen der Preisträger mit weiteren Planungsleistungen des Projektes zu beauftragen.

Es ist erklärtes Ziel der Ausloberin, beide Hochhäuser zu entwickeln, um eine aufeinander abgestimmte Planung zu erreichen. Aufgrund gegenwärtiger Verhandlungen ist die Bebauung auf dem Baufeld Ost im Wettbewerb als Ideenteil enthalten. Für das Hochhaus "Turm Ost" ist zu gegebenem Zeitpunkt ein separates vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren vorgesehen um u.a. die Qualitätssicherung zu gewährleisten.

Der Planungswettbewerb ist ein nichtöffentliches Verfahren, in dem mehrere Planungsbüros Entwürfe für das Vorhaben erarbeiten, die durch eine berufene Fachjury bewertet werden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bau und Verkehr sollen dabei als Sachverständige teilnehmen. Ferner ist gemäß Beschluss zur Drucksache 2819/15 eine sachkundige Person mit ausgewiesener Kompetenz in Fragen der Ökologie und Nachhaltigkeit als beratendes Mitglied hinzuzuziehen.

Das Ergebnis des Planungswettbewerbs bildet die Grundlage für die Konkretisierung und Ausarbeitung des Vorhabens in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT683.

Zielsetzung

Das Hochhaus "Tower West" soll ein Hotel 4-Sterne-Plus-Segment mit Konferenz- und Tagungsräumen seine Gäste beherbergen. Mit einer gastronomischen Einrichtung – möglicherweise im Erdgeschossbereich – soll ein Beitrag zu einem funktionalen und qualitätsvollen Stadtraum geleistet werden.

Im Hochhaus "Tower Ost" auf der anderen Straßenseite soll ein Ort des zeitgenössischen Arbeitens entstehen. Gesucht wird eine der Dynamik der Stadt, der Bedeutung des Ortes und den funktionalen Anforderungen der Arbeitswelt in besonderem Maße entsprechende städtebauliche und architektonische Lösung.

Für die Ausloberin ist dabei wesentlich, die Erdgeschosszone als belebte und öffentliche Orte im Zusammenhang mit den jeweiligen Vorplätzen und der ICE City Ost zu entwickeln. Die Brückenplanung "Promenadendeck" ist hierbei zu integrieren.

Um der komplexen Aufgabenstellung gerecht zu werden, bedarf es herausragender städtebaulicher und architektonischer Entwürfe, die mit ihren Kubaturen und ihrer Gestaltung sowohl die Nah- als auch die Fernwirkung berücksichtigen, eine attraktive Erscheinung zu allen Seiten schaffen und funktionale Grundrisse und Räume für alle Nutzer bieten.

Nächste Schritte

Aus dem Ergebnis des Planungswettbewerbs wird im Anschluss der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT683 inklusive der dazu erforderlichen Gutachten erarbeitet, der dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt wird.

Nachhaltigkeitscontrolling und demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.