

Vertragsvereinbarung zur Durchführung des Wettbewerbes EUROPAN 17 für das Gebiet ‚Wolfsanger-Nord‘

Begründung der Vorlage

Anlass

Das von der Stadtverordnetenversammlung am 13. Juni 2022 beschlossene Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Kassel sieht als eine der wichtigsten Maßnahmen zur Befriedigung des festgestellten erheblichen zusätzlichen Bedarfs an Wohnraum die beschleunigte Wohnbauflächenentwicklung städtischer Flächen vor.

Die Stadt Kassel verfügt derzeit über keine Wohnbaugrundstücke, die sofort vermarktet und bebaut werden können. Im Liegenschaftsamt liegen derzeit mehr als 1.500 Bewerbungen für Wohnbaugrundstücke vor.

Unter den der Stadt Kassel zur Verfügung stehenden und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen festgelegten Flächen eignet sich der nördlich des Stadtteils Wolfsanger gelegene Bereich zwischen Nordfriedhof und Grenzweg in besonderer Weise. Der bislang noch unbebaute Randbereich in Wolfsanger ist für die Siedlungsentwicklung der Gesamtstadt von besonderer Bedeutung, da die Fläche eine der wesentlichen Außenbereichsreserven für eine bauliche Entwicklung darstellt. Folgerichtig wurde sie – allerdings mit unterschiedlichen Flächenabgrenzungen – in den übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan Nordhessen mit der Darstellung ‚Vorranggebiet Siedlung Planung‘, Flächennutzungsplan mit der Darstellung ‚Wohnbauflächen‘ bis zur Bergbaugrenze und ‚Landwirtschaftliche Fläche‘) – entsprechend berücksichtigt.

Neben einer durch den Bebauungsplan Nr. VI NO 44 ‚Zwischen Höheweg und Grenzweg‘ bereits in der Entwicklung befindlichen Teilfläche für eine mehrere Hektar große Kleingartenanlage im nördlichen Bereich zwischen Höheweg und Grenzweg stehen westlich und östlich des Höhewegs zwei grundsätzlich, aber strukturell unterschiedlich für Wohnsiedlungszwecke geeignete mehrere Hektar große Teilflächen zur Verfügung. Alle bislang unbebauten Flächen innerhalb des Planungsgebietes nördlich des derzeitig bebauten Siedlungsrandes befinden sich bereits in städtischem Eigentum, so dass nach Vorliegen des Planrechtes eine zeitnahe Erschließung, Vermarktung und Bebauung der Flächen erfolgen kann und neuer Wohnraum geschaffen wird.

Weiterhin ist die südlich angrenzende, bestehende Wohnbebauung nördlich des Schlehenwegs und unmittelbar südlich und nördlich des Wacholderwegs Teil des Wettbewerbsgebietes, um einen sinnvollen Anschluss an den Bestand zu ermöglichen und den Bereich zudem auf Innenentwicklungspotentiale zu untersuchen.

Planungshistorie und Planungsstand

Die beabsichtigte Herstellung der Kleingartenanlage ist vor diesem Hintergrund auch Anlass gewesen, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen eine grundsätzliche und gesamtheitliche Konzeption für das Entwicklungsgebiet ‚Wolfsanger-Nord‘ zu entwerfen und damit den Gesamtprozess anzustoßen. Die wichtigsten Aspekte hierbei waren:

- Darstellung in den übergeordneten Planungsebenen (vor allem auch mit den Kriterien Vernetzung, Klima/Lufthygiene/Frischlufthversorgung)
- frühere Bergbauaktivitäten / Bodenqualität

- Flächenverfügbarkeit
- Verkehrliche Erschließung
- vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur
- Ergänzung des Wegesystems
- Schaffung eines qualifizierten ‚grünen‘ Siedlungsabschlusses
- Herstellen einer vielfältigen Grünflächenqualität
- Berücksichtigung bzw. Integration vorhandener Nutzungen (Hundeverein, Reiterhof im Norden).

Das Gesamtgebiet wird gegliedert durch drei übergeordnete Grünzüge:

Die beiden Nord-Süd-Grünzüge sollen eine funktionale Vernetzung des offenen Landschaftsraumes mit der heutigen Siedlungslage sicherstellen. In dem von Westen nach Osten angeordneten Grünzug spiegelt sich die Absicht wieder, einen freiraumplanerisch gestalteten Siedlungsabschluss herzustellen, der gleichzeitig auch eine attraktive Wegeverbindung aufnehmen soll (Anschluss im Westen an Linderweg bzw. Friedhof/Kleingartenanlage – Anschluss im Osten an die Wohnbauflächen im Bereich Desenborn/Kinderwiesenweg bzw. den hierzu entwickelten gestalteten ‚grünen Siedlungsrand‘).

Als wesentlicher Bestandteil für die weitere Entwicklung lässt sich dann eine parallel zum heutigen Bebauungsrand angeordnete von Westen (Friedhof) nach Osten (bis zum Grenzweg) erstreckende Wohnbaulandfläche (zusammen rund 9,5 ha) erkennen. Diese befindet sich im westlichen vollständig und im östlichen Teil überwiegend außerhalb der Flächen, die durch eine frühere Bergbautätigkeit ‚vorbelastet‘ sind. Der mittlere Teil liegt fast vollständig innerhalb dieses Bereiches, weswegen hier von einer nachrangigen Priorität bei der weiteren Umsetzung auszugehen ist. In einer gutachterlichen Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung des Bergschadenrisikos (IBOG, 1997) wird auf die strikte Einhaltung der Anforderungen an das Bauen in Bergsenkungsgebieten hingewiesen, welche davon ausgehend insbesondere eine Bebauung auf freistehende Gebäude max. Vollgeschosses beschränkt. Es ist vorgesehen, dass von den Wettbewerbsteilnehmern auch Ideen zur Entwicklung des von Bergbaurisiken betroffenen Gebietes vorgeschlagen werden sollen, um auf dieser Grundlage im weiteren Entwicklungsprozess klären zu können, ob auch hier mittel- bis langfristig eine Wohnbauflächenentwicklung vorangetrieben werden soll.

Die ursprünglich vorgesehene Straßenbahnstrecke von der Ihringshäuser Straße über die Straße ‚Am Felsenkeller‘ in den Stadtteil Wolfsanger wird seitens der KVG als Betreibergesellschaft aktuell nicht mehr als Bestandteil der Netzplanung angesehen. Stattdessen wird die Anbindung der Erweiterungsfächen in das Busliniennetz angestrebt. Dies wird auch von Seiten des Seniorenbeirates der Stadt Kassel begrüßt, ebenso wie eine barrierefreie und schwerpunkthafte Erschließung auf dem Rad und per Fuß.

Ablauf Wettbewerbsverfahren

Aufgrund des Umfangs und wegen der großen Bedeutung soll für die Wohnbauflächen nun ein Qualitätssicherungsverfahren auf den Weg gebracht werden, um die vorgesehene Entwicklung und die strukturelle Planung in der operativen Steuerung zu unterstützen und am Ende ein attraktives und städtebaulich hochwertiges Konzept umsetzen zu können.

Das in einem gemeinnützigen Verein organisierte Europäische Netzwerk European führt seit mehr als zwei Jahrzehnten Planungs- und Architekturwettbewerbe durch. Dabei arbeiten dezidiert junge Teams aus verschiedenen europäischen Ländern Konzepte zu aktuellen Planungsvorhaben aus, die für die spätere Planung zur Verfügung stehen, aber nicht verbindlich sind. Für Deutschland können fünf Projekte im anlaufenden European-Wettbewerb „living cities 2“ angemeldet werden.

Mit dem Gebiet Wolfsanger-Nord soll ein neues Quartier mit Fokus auf klimaverträgliches und bezahlbares Wohnen entwickelt werden. Die Entwicklung des Quartiers soll sich an den Kasseler Zielen der Klimaneutralität 2030 orientieren, ein innovatives Verkehrskonzept und einen signifikanten Anteil unversiegelter (Grün-)Flächen vorsehen.

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ist eine Fokussierung auf zwei Maßstabsebenen vorgesehen:

1. Über die „städtische“ Maßstabebene L soll eine konzeptionell plausible Einbettung des Entwicklungsgebiets Wolfsanger-Nord in den (Siedlungs- bzw. Quartiers-) Kontext sichergestellt werden.
2. Über die Maßstabebene S/M soll der bauliche Maßstab konkretisiert werden. Er umfasst die Größenordnung einzelner (Bau-) Projekte und die der konkreten baulichen, freiraumplanerischen, verkehrlichen und landschaftlichen Typologien/Architekturen.

Die Bewerbungsphase für den European-Wettbewerb „living cities 2“ endet im November 2022. Nach der Ausschreibung im Frühjahr werden die Konzepte der Planungsbüros im Sommer 2023 vorliegen. Die zweistufige Prämierung der Arbeiten durch eine lokale und eine nationale Jury ist bis Ende 2023 vorgesehen. Die Ergebnisse liefern nach den Erfahrungen vieler deutscher Städte, die sich an den European-Wettbewerben beteiligt haben, wertvolle, moderne und kreative Vorlagen für die spätere Planung.

Wettbewerbsgebiet

Das fokussierte Wettbewerbsgebiet wird begrenzt durch den Nordfriedhof im Osten, den Linderweg und dessen gedachter Verlängerung bis zum Grenzweg im Osten. Weiterhin werden die bestehenden Siedlungsgebiete nördlich der Straßen Am Schlehenweg und Ginsterweg sowie die Bebauung nördlich und südlich Am Wacholderweg einbezogen. Insgesamt umfasst das Gebiet ca. 25 ha, von denen ca. 10,5 ha dem bestehenden Siedlungsgebiet zuzurechnen sind. Durch die vorgesehene Abgrenzung soll eine funktionale Verflechtung zu den benachbarten Gebieten im Umfeld sichergestellt werden.



Kosten

Durch die Teilnahme an dem European-Wettbewerb fallen Kosten für die Stadt Kassel an. Die Stadt Kassel hat einen Finanzierungsbeitrag für den Wettbewerb E17 durch einen Festbetrag in einer Größenordnung von 145.000,00 EUR (in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro) zu leisten.

Die Gesamtkosten werden in drei Tranchen zwischen 2022 und 2024 gezahlt und beinhalten die Auslobung des Wettbewerbs, Ausschreibung, Zusammenstellung von Plan- und Bildmaterial, die Vorbereitung der Unterlagen zum Download (zweisprachig deutsch/englisch), die Vorprüfung, Preisgerichtssitzungen (lokale und nationale Jury), Preisgelder, die Übernahme der Kosten für Übersetzung und

Dolmetscher, die nationalen und internationalen Foren einschließlich Reisekosten für Standortvertreter:innen und Jurymitglieder und die Ausstellungen und Veröffentlichungen zu den Ergebnissen (Katalog und Internet).

Die Kosten werden aus Planungsmitteln des Amtes für Stadtplanung, Denkmalschutz und Bauaufsicht getragen. Finanzielle Mittel stehen in ausreichender Höhe unter dem Sachkonto 6771000, Kostenstelle 631001 Kostenträger 511010100 zur Verfügung.

gez.
Büsscher

Kassel, 13. Oktober 2022