



Liebe Treibhäsler,

dieser Newsletter kurz zusammengefasst: Es geht weiter. Schlag auf Schlag!

---

### Entscheidung im Stadtrat am Montag, den 9. September

Am Montagabend entscheidet der Stadtrat in einer extra einberufenen Sitzung über den endgültigen Sieger des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Diese Entscheidung wird aus vergaberechtlichen Gründen leider nichtöffentlich stattfinden müssen.

---

### Podiumsveranstaltung am 10. September

Da aber „so viel Bürgerbeteiligung wie möglich!“ unser Anspruch von Anfang an in diesem Projekt war und bleiben wird, legen wir direkt nach und holen euch am Tag darauf wieder sofort mit ins Boot. Wir laden euch deshalb am **Dienstag, den 10. September**, um **18:30 Uhr** zu einer besonderen Informationsveranstaltung in die **Alte Aula** ein.

Frau Ines-Ulrike Rudolph, ein Vertreter des dann frisch gekürten Siegerbüros und Herr Bürgermeister Kastl werden die nächsten Schritte des Treibhaus-Projekts sowie die geplante Zusammenarbeit zwischen Stadt, Bürgerschaft, Frau Rudolph und dem Planungsbüro erläutern. Es wird an diesem frühen Abend reichlich Gelegenheit geben, eure Fragen zu stellen.

---

### Treibhaus-Projektbüro

Frau Rudolph wird die Stadt beim Treibhaus-Projekt wie bereits mitgeteilt, mindestens bis zur Fertigstellung der Rahmenplanung begleiten. Sie steht euch und der Stadt **ab sofort** mit Rat und Tat zur Seite – doch nicht nur aus ihrem Büro in Berlin, sondern regelmäßig bei uns vor Ort in Münsterstadt. Ihr findet sie in der **Veit-Stoß-Straße 2**, der ehemaligen Redaktion oder neuerdings gesagt, im ehemaligen Waschsalon.



Die Öffnungszeiten sind jede **gerade Kalenderwoche** von **Dienstag bis Donnerstag**. Am besten schaut ihr einfach mal vorbei oder vereinbart direkt einen Termin mit Frau Rudolph unter Tel: 0172-4945035.

---

## Workshops am 19. September

Im September finden vormittags zwei Experten-Workshops statt, in denen wichtige Fachthemen behandelt werden:

- 18. September
  - Erschließen, Freimachen und Finanzieren: Grundlagen des Bauens
  - zirkuläres Bauen
  - klimafreundliche Infrastrukturlösungen
- 19. September
  - Wohnungs- und Nutzungsmischung: Investorenlandschaft
  - Nutzungsmischung
  - Bodenpolitik

Die Workshops werden mit Impulsen des Bürgermeisters und von drei Experten eröffnet. In anschließenden Diskussionsrunden im World-Café-Modus werden die jeweiligen Themen im gemeinsamen Austausch bearbeitet, siehe angefügtes PDF.

Diese Workshops finden in kleinen Arbeitsgruppen statt, zu dem für interessierte Treibhäsler jeweils drei Plätze reserviert sind. Wenn ihr also an einem der Workshops aktiv mitmachen wollt, meldet euch bitte bis spätestens zum 10.09. per E-Mail mit Angabe des gewünschten Workshops zurück. Bei Überbuchung entscheidet das Los. Selbstverständlich werden die Workshops im Nachgang wieder ausführlich dokumentiert, um die Infos und Arbeitsergebnisse wieder allen zur Verfügung zu stellen!

---

## Treibhaus-Menüs ab Oktober

Ab Oktober werden auf die Workshops folgend dann extra für alle interessierten Bürger zugeschnittene Veranstaltungen, sogenannte „Treibhaus-Menüs“ umgesetzt oder besser gesagt, passend aufgetischt. Mit spezifischen Experten werden die verschiedenen Investorenformen untersucht und drei Menüs zu den Themen: „Entwicklung mit Baugemeinschaften“; „Entwicklung mit großen privaten Investoren und Immobilienentwicklern“ sowie „Entwicklung mit öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften“ umgesetzt. Verschiedene Investoren bieten verschiedene Möglichkeiten für die Bürger und zukünftigen Bewohner: als Mieter, als Eigentümer oder als Pächter. Wir möchten eine optimale Mischung erreichen, um gut auf die lokalen Bedürfnisse zu antworten. Deshalb sind Hinweise und Anregungen aus Euren Lebensrealitäten hier in Münnerstadt so wichtig.

Die „Treibhaus-Menüs“ werden, weil sie für euch gedacht sind, gegenüber den Workshops dann natürlich zu erreichbaren Zeiten stattfinden und ausgiebig angekündigt.

Nachtrag zum besseren Verständnis

## A2 WETTBEWERBSGEGENSTAND

Das Vorhaben der Konversion der aufgegebenen Gärtnereianlagen östlich der Altstadt Münnerstadts wurde als eines von zehn Vorhaben in das Modellprojekt LANDSTADT BAYERN des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ausgewählt.

**Die Stadt Münnerstadt möchte** im Rahmen dieses Wettbewerbs **ein Konzept** zur Reaktivierung des vorgenutzten so genannten „Bötzareals“ **finden**, das zeitgemäße, differenzierte und finanzierbare Wohnungsangebote schafft, ergänzt und vernetzt mit Flächen für Arbeit und Daseinsvorsorge.

Flächenschonendes, maßstabgerechtes Bauen, klimaresilienten Strukturen, ein schonender Umgang mit dem Wasser und das Ausloten eines dem ländlichen Raum angemessenen und zukunftsfähigen Mobilitätsangebots sind wesentliche Aspekte des Projekts.

Im Anschluss an den Wettbewerb soll der städtebauliche Entwurf durch einen der Preisträger, im Regelfall durch die Verfasserinnen der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit, vertieft und in einen Rahmenplan überführt werden. Hierbei ist eine intensive Bürgerbeteiligung vorgesehen. Aufbauend auf dem Rahmenplan wird die Bauleitplanung durchgeführt und im Anschluss das Areal sukzessive an InvestorInnen veräußert.

**Wettbewerbsaufgabe** ist:

- die städtebauliche Neuordnung des Areals mit 3,52 ha mit dem **Auftragsversprechen der städtebaulichen Vertiefung**
- als **Ideenteil** die hochbauliche Vorentwurfsplanung eines oder zweier Mustergebäude mit insgesamt ca. 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- als **Ideenteil** die Planung der Freianlagen für das Umfeld der Mustergebäude mit insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF.

Als Indikation für den hochbaulichen Ideenteil geht die Ausloberin von Baukosten in den KG 300 + 400 von momentan netto ca. 2.400.000 EUR (Ansatz: WFB 2023 Pkt. 12.10: 3.000 EUR/m<sup>2</sup> WoFl.) und in der KG 500 von momentan netto ca. 590.000 EUR aus.

Die Aufgabe wird ausführlich in Teil C der Auslobung beschrieben.

Dieser Text mit dem Titel **A2 Wettbewerbsgegenstand** ist aus dem Abschnitt **Allgemeine Bedingungen** des fast 50-seitigen Auslobungstextes entnommen, den die am Wettbewerb teilnehmenden Büros erhalten hatten.

Es sei deshalb nochmal explizit erwähnt und nachgehakt, um ein großes Missverständnis aufzuklären, das immer noch durch die Gassen von Münnerstadt schleicht und wahrscheinlich ganz einfach aus unser aller fehlenden Erfahrung an öffentlichen Bauvorhaben dieser Dimension bzw. den vergaberechtlichen Auslobungsverfahren und der Definition „**städtebaulicher Realisierungswettbewerb**“ entstanden ist:

Im Allgemeinen versteht man darunter eine Art Ideenwettbewerb, bei dem Architekten, Stadtplaner und/oder Landschaftsarchitekten ihre Ideen und Entwürfe für die Gestaltung eines bestimmten städtebaulichen Projekts präsentieren und miteinander konkurrieren. Solche Wettbewerbe werden also durchgeführt, um innovative und ästhetisch ansprechende Lösungen für städtebauliche Herausforderungen zu finden.

Einzig und allein dank des LANDSTADT BAYERN-Modellvorhabens wurden wir überhaupt in die Lage versetzt uns mittels dieses Wettbewerbs mit einem riesigen Pool aus Fachleuten sozusagen selbst zu beschenken, die uns dann ihrerseits wiederum mit ganz viel Expertise und Ideen beschenkt hatten, wie man das große Areal der aufgegebenen Gärtnereianlagen direkt an unserer Altstadt liegend wieder reaktivieren **könnte**.

D.h. die Entwürfe, so toll sie auch sind, sind nicht in Stein gemeißelt, sondern einfach die Handschrift der jeweiligen Büros. Es kann also anders kommen bzw. sich nach den Bedarfen der entsprechenden Interessenten und Investoren auch noch verändern.

Deshalb seid ihr wieder gefragt – die Trockenschwimmübungen sind sozusagen vorbei, denn nun geht es mit der Rahmenplanung und anschließenden Bauleitplanung so richtig zur Sache! Und am Ende, wenn das neue Quartiere dann steht, sind wir alle zusammen nicht nur ausgewiesene Experten im Bau-, Wettbewerbs- und Vergaberecht, sondern auch schon kleine Baudirektoren.

Eine schöne Woche und bis spätestens kommenden Dienstag!

Euer Treibhaus-Projekt-Team Münnerstadt

**Euer Projekt!**  
**Eure Zukunft!**  
**Euer Münnerstadt!**

[Im Anhang](#)

2024-09-01 Inhaltliche Vorbereitung WS 1+2 & Experten

# Auftaktworkshops mit externen Gästen

Workshop 1 Erschließen, Freimachen und Finanzieren

Workshop 2 Wohnungs- und Nutzungsmischung

## Ziele der beiden Auftaktworkshops:

- Erarbeitung relevanter Informationen für potenzielle Investoren
- Klären lokaler Voraussetzungen, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen
- Herausarbeiten themenspezifischer Zielstellungen für die Zukunft als Grundlage für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess

## Workshop-Format:

World-Café mit drei Tischen

(World-Café ist eine Moderationstool zur schnellen Erzeugung von Ergebnissen zur gemeinschaftlichen Bearbeitung von komplexen Fragestellungen)

## Ablauf des Workshops:

- Start mit kurzer Vorstellung aller Teilnehmer
- Impulse des BGM und der externen Experten (je 15' )
- anschl. Verteilen an drei Tische (je 1 Experte, 1 Kreativteam)
- Rotation / Tischwechsel (am 18.9. zweimal, am 19.9. einmal)
- Gemeinsame Präsentation der Ergebnisse der Tische im Plenum und Diskussion
- Verabschiedung mit Aussicht

## Teilnehmer:

Michael Kastl (BGM); Stefan Bierdimpfl (GF); Manuela Häfner (FIN); Kreativteam; Bauverwaltung; Stadtrat (komplett); Alexander Albert (Sanierungsbeauftragter); Eva Kusebauch (BezReg); drei Bürgervertreter (organisiert); drei Bürgervertreter (Treibhaus-Newsletter, ausgelost); Dina Walter (Allianzmanagerin NES-Allianz); Cordula Kuhlmann / Anke Barthel (Regionalmanagement LK Bad Kissingen); Wettbewerbs-Architekten; nur in Workshop 2: Annalena Dehn / Nicole Taubmann (proJugend Bad Kissingen)

## Workshop1: Erschließen, Freimachen und Finanzierung

### Themen:

- Möglichkeiten und Szenarien der technischen Erschließung (Energie und Wärme, Wasser- und Abwasser, Telekommunikation etc.) und Umlegen der Kosten bzw. deren Finanzierung [z.B. durch Vorleistungen der Kommune; Übernahme der Kosten durch eine Erschließungs-gesellschaft oder Immobilienentwickler bzw. durch andere private Entwickler oder Wohnungsbaugesellschaften o.ä.],
- Grundlagen einer smarten Vernetzung der Technologien und veränderte Planungsabläufe,
- Weitere Vorleistungen, wie bspw. die Beseitigung von Altlasten; Rückbau der Treibhäuser zur Wiederverwendung
- Temporäre Erschließung und Befestigung bei phasenweiser Entwicklung (in Koop mit Initiativen, Pionierprojekten und Start-ups/Spin-offs o.ä. als Impulsgeber der programmatischen Mischung - räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen

### Experten:

- **Andrea Blümel, Thema: Planung & Entwicklung / Infrastrukturelle Erschließung**

Senior-Projektmanagerin, Beraterin Planung & Entwicklung

- **Tobias Huter, Thema: Klimagerechte dezentrale und zentrale Infrastrukturlösungen**

Projektentwickler Immobilienwirtschaft, Naturstrom AG

- **Jörg Finkbeiner, Thema: Cradle-to-Cradle-Experte / Kreislaufwirtschaft**

Partner & Partner Architekten

## Workshop2: Wohnungs- und Nutzungsmischung

### Themen:

- Treibhaus-Projekt als „Herzschrittmacher für die Altstadt“ und umgekehrt- wechselseitige Beziehungen und Möglichkeiten
- Treibhaus an der stadträumlichen und funktionalen Schnittstelle zwischen Altstadt und Karlsbergsiedlung
- Wer oder was sollen gemischt werden?
- Potenzielle Investoren und deren Charakteristika im Hinblick auf eine qualitätvolle Nutzungsmischung
- Grundstücksvergabe – Verkauf oder Erbbaupacht oder gemischt?
- Welche Förderkulissen und Optionen bestehen für welche Szenarien?
- Kooperationskonzepte für eine Zusammenarbeit mit Zwischennutzungen und Pionierprojekten als programmatische Impulsgeber und mögliche Garanten langfristiger Offenheit und Transformationskraft

### Experten:

- **Stephan Reiss-Schmidt, Thema: Bodenpolitik / Grundstücksvergabe und Städtebauliche Verträge als Tool für einen nachhaltigen Nutzungsmix**

Stadtdirektor München a.D., Berater Stadt- und Regionalentwicklung

- **Jochen Rabe, Thema: Dynamischer Masterplan (IBA Heidelberg) als Gestaltungsinstrument**

Berater für Smart City, Resilienz-Strategien und Digitalisierung

- **Andrea Blümel, Thema: Planung & Entwicklung / Diverse Investorenlandschaften, deren Interessen und Relevanz für den Nutzungsmix**

Senior-Projektmanagerin, Beraterin Planung & Entwicklung