



Sachbearbeitung	Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt		
Datum	21.09.2011		
Geschäftszeichen	SAN-C3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.10.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 335/11

Betreff: Sanierungsgebiet "Weststadt II"
- Neugestaltung der Weststadt-Mitte
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

Anlagen: Anlage 1 - Entwurfsplanung
Anlage 2 - Übersicht Teilbereiche
Anlage 3 - Übersicht Bauabschnitte
Anlage 4 – Kostenberechnung
Anlage 5 – Folgekostenberechnung (wird nachgereicht)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Neugestaltung der Stadtteilmitte West mit den Planzeichnungen vom 30.09.2011 und der Kostenberechnung vom 30.09.2011 mit ermittelten Herstellungskosten von 1.894.000 € (ohne die Teilbereiche 5 und 6) wird genehmigt.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wird mit der weiteren Planungen für die Teilabschnitte 1bis 4 und 7 nach den Planungsphasen 4 bis 7 der HOAI (Ausführungsplanung bis Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen) beauftragt.

Wetzig
Bürgermeister

Gez.: Wagner
Wagner
Geschäftsführerin SAN

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
SUB,VGV/GF,ZS/F/OB	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja / nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja / nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	1.100.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.894.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	794.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		2011	
Auszahlungen (Bedarf):	600.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	600.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	7.400.000€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	7.400.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Vorbehaltlich Bewilligung von Städtebaufördermitteln			

1. Beschlüsse/ Anträge des Gemeinderats

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung und Umwelt am 12.03.2002 Bericht über Gutachterverfahren für Hörz-Areal (s. Niederschrift § 81, GD-Nr. 96/01)

- Gemeinderat am 11.05.2011 - Auftrag an SAN zur weiteren Planung (s. Niederschrift § 27 und GD-Nr. 119/11)

- Anträge aus dem Gemeinderat: -

2. Erläuterung zum Vorhaben

Teile der Weststadt sind seit 2001 Sanierungsgebiet, zunächst im Programm Soziale Stadt und seit 2011 im Programm Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren. Sanierungsziel ist die sozialräumliche Stabilisierung und städtebauliche Aufwertung des Gebietes. Der Schwerpunkt lag zunächst bei Wohnungsneubauten und Modernisierungen. Der öffentliche Raum, der eine entscheidende Bedeutung für die Aufwertung eines Quartiers hat, konnte mit den bisherigen Fördermitteln nicht modernisiert werden. Mit der Neuaufnahme in das Programm Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren haben die Fördergeber Bund und Land anerkannt, dass das Vorhaben „Stadtteilmitte-Weststadt“ realisiert werden kann. Das Areal um das Westbad, das Weststadthaus und die Weststadthalle weist für seine Bedeutung im Stadtteil hohe funktionale, gestalterische und städtebauliche Mängel auf. Die hohe Dichte der umliegenden Wohnbebauung und die geringe Versorgung des Stadtteils mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien erfordern eine echte Mitte zu schaffen, die Nutzungsdruck und Aufenthaltsqualität eines Stadtteilzentrums gerecht werden kann.

2.1. Entwurfsplanung

Basierend auf einem Gutachterverfahren aus dem Jahr 2001 für das ehemalige Hörz-Gelände hat die SAN das Büro Faktorgrün, Freiburg in Kooperation mit dem Büro Rosen-stiel, Freiburg mit der Entwurfsplanung für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Quartier zwischen Söflinger-, Moltke-, Sedan- und Magirusstraße beauftragt.

Der Auftrag umfasste eine Gesamtfläche von rund 19.000 Quadratmetern und ging über die bisher enthaltenen Flächen hinaus, um angrenzende Bereiche in ein gestalterisches Gesamtkonzept einzubinden, das in Bausteinen verwirklicht werden kann.

Der Entwurf wurde im Laufe des Jahres in jeweils zwei Veranstaltungen intensiv mit den Bürgerinnen und Bürgern der Weststadt und den beteiligten Ämtern diskutiert. Am 26.09.2011 wurde der vorliegende Planungsstand nochmals der RPG-West und der AG-West vorgestellt. Wesentlichen Anregungen aus der Beteiligungsphase konnte ent-sprochen werden. Die Entwurfsplanung gliedert sich in folgende Teilbereiche (siehe Anlagen 1 und 2):

Teilbereich 1 – Grünes Band

Das Grüne Band ist das neue „Rückgrat“ der Anlage. Es erstreckt sich von Nord nach Süd von der Söflingerstraße bis zur Sedanstraße. Es ist durch einen Leitbaum charakterisiert, der einreihig bis dreireihig ausgeführt wird, teilweise in Ergänzung der bestehenden Hainbuchen. Ursprünglich waren Birken vorgesehen, die aus Allergikersicht nicht mehr zu empfehlen sind. In der engeren Auswahl stehen Kirschen oder Gleditschien. Im nördlichen Bereich sollen die Birken entsprechend ersetzt werden.

Das Grüne Band ist durch fünf kleine Plätze gegliedert, von denen zwei bereits hergestellt sind. Die drei breiteren Abschnitte sind auf Wunsch der Bürger weniger dicht mit Bäumen bestanden, so dass ausreichend Platz für Aktivitäten entsteht. Rote Punkte markieren mögliche Standorte für Spiel- und Sportgeräte für alle Altersgruppen. Die Flächen sind teilweise in wassergebundener Decke geplant.

In Pflanzstreifen sollen strapazierfähige Stauden die Gestaltung ergänzen. An der West- und Ostseite des Grünen Bandes sind zahlreiche Sitzgelegenheiten vorgesehen.

Teilbereich 2 – Große Wiese

Die Wiese wird derzeit durch Fußballtore belegt. Um künftig den verschiedenen Nutzungsansprüchen nach Ruhe und Aktivität besser gerecht zu werden, sollen die bestehenden Tore gedreht und in den nördlichen Teil der Wiese verlagert werden. Zwei Ballfangzäune schirmen zum Grünen Band und zum Westbad hin ab. Die Wiese soll bis auf Holzdecks frei bleiben. Der bestehende Basketballkorb muss verlegt werden. Der künftige Standort ist noch nicht endgültig festgelegt.

Zwischen dem Freibereich des Kindergartens und der Wiese wird ein zusätzlicher Weg zum Westbad eingefügt.

Teilbereich 3 – Jugendecke

Die Jugendecke soll an das übergeordnete Gestaltungskonzept angepasst und nach Möglichkeit mit einem zusätzlichen jugendgerechten Spielgerät ergänzt werden. Die Bäume und Sträucher an der Ecke Sedanstraße/Moltkestraße werden ausgelichtet, so dass eine bessere Einsicht von der Straße her möglich ist.

Teilbereich 4 – Gehweg Sedanstraße

Der südliche Abschluss der Anlage sieht neben dem bestehenden inneren Weg nördlich der Bäume künftig auch einen Gehweg entlang der Sedanstraße vor. Damit wird das bisher ungeordnete Parken auf den bestehenden Längsparkstreifen verwiesen.

Der innere Weg entspricht dem Wunsch der Bewohner nach einem Rundweg. Der straßenbegleitende Fußweg vervollständigt das noch fehlende Teilstück und ist als „sicherer Nachtweg“ von Bedeutung.

Teilbereich 5 – Parken Moltkestraße

Im Bereich des Westbades sollen Fußweg und Bäume entlang der Moltkestraße so verlegt werden, dass 25 Senkrechtparker errichtet werden können.

Teilbereich 6 – Eingang Westbad und Parkplatz

Künftig kann der Eingang des Westbades über einen neuen Fußweg auch von Westen erreicht werden. Der Eingang mit Treppen und Rampe muß deshalb neu organisiert werden. Hierzu wurden mehrere Varianten untersucht. Die Kostenberechnung enthält derzeit die Variante Abbruch und Neubau westlich des Westbades.

Im Rahmen der Entwurfsplanung konnte noch keine abschließende Lösung für den Parkplatz zwischen Weststadthaus und Westbad gefunden werden. Bei Berücksichtigung des alten Baumbestandes lässt sich die ca. 2.800 Quadratmeter große Fläche nur bruchstückhaft durch Ergänzung neuer Bäume gestalten. Auch die Kosten für die Neuordnung und Wiederherstellung der Stellplätze sind im Verhältnis zur Verbesserung hoch. Die Wegnahme aller Bestandsbäume zur Neugestaltung des Parkplatzes ist ebenso unbefriedigend.

Städtebaulich fehlt sowohl für den Stadtteilplatz als auch auf der Westseite der Moltkestraße eine klare quartiersbildende Raumkante, so dass parallel zur Freiraumplanung untersucht wurde, ob und wie durch eine zusätzliche Bebauung (Wohnungsbau ggf. mit integrierter Gemeinbedarfsnutzung) eine Stärkung des Standortes erzielt werden kann. Diese Untersuchungen dauern noch an.

Der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf für die Weststadthalle und das Westbad beträgt mit ÖPNV-Bonus 70 Stellplätze. Nördlich (25) und südlich (47) der Weststadthalle bestehen derzeit 72 Stellplätze. Bei Ausnutzung verschiedener Möglichkeiten im Straßenraum Stellplätze zu schaffen, stünde ohne den bisherigen großen Parkplatz die erforderliche Zahl an Stellplätzen zur Verfügung.

In der beiliegenden Entwurfsplanung ist bis zur endgültigen Klärung der Parkplatz als multifunktionale Fläche mit 42 Stellplätzen unter Erhalt der Platanen dargestellt. Die Zufahrt wurde im Entwurf nach Süden verlegt und dort auch eine Haltemöglichkeit für Schulbusse für das Westbad vorgesehen.

Teilbereich 7 – Stadtteilplatz am Weststadthaus

Der Platz vor dem Weststadthaus wird nach Süden und Osten vergrößert. Von den bestehenden Bäumen werden eine Baumgruppe und ein Einzelbaum erhalten. Feste Sitzmöglichkeiten werden unter dem Einzelbaum als Rundbank und als „Radfahrerbremse“ entlang der Moltkestraße angeboten. Die weitere Möblierung soll auf Wunsch der Bewohner mobil sein (in Kostenberechnung nicht enthalten). Auf der Platzfläche ist ein bodengleiches und abschaltbares Sprudlerfeld geplant, als Ersatz für den ursprünglich hier vorhandene Brunnen.

2.2. Zeitliche Abwicklung der Maßnahme

Die Maßnahme soll möglichst in zwei Bauabschnitten realisiert werden (siehe Anlage 3).

Der erste Bauabschnitt umfasst die Teilbereiche Grünes Band, Große Wiese mit dem Weg zum Westbad, Gehweg an der Sedanstraße und Jugendecke. Dieser soll in 2012 realisiert werden. Der Baubeschluss ist für Anfang 2012 geplant.

Der zweite Bauabschnitt umfasst den Stadtteilplatz vor dem Weststadthaus, die Wegeverbindung entlang des Kindergartens zum Grünen Band, ggf. den Parkplatz, die Eingangssituation vor dem Westbad und die Senkrechtparker entlang der Moltkestraße.

In Abhängigkeit von o.g. städtebaulichen Fragestellungen sollen - vorbehaltlich der Bewilligung von weiteren Sanierungsmitteln - Teile des zweiten Bauabschnittes bereits ab 2013 realisiert werden.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Investitionskosten und Finanzierung

Gemäß der beiliegenden **Kostenberechnung** vom 30.09.2011 werden für die **Teilbereiche 1-4 und 7 Herstellungskosten in Höhe von 1.894 Mio. €** ermittelt. Bei einer Fläche von 14.840 qm entspricht dies im Durchschnitt **128 €/qm**. Die weitere Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen.

Die für die Städtebauförderung maßgebliche Obergrenze für förderfähige Kosten von 150 €/qm wird damit nicht überschritten. Teilbereiche mit höheren Werten wie der Stadtteilplatz können durch Teilbereiche mit niedrigeren Werten wie die große Wiese ausgeglichen werden, so dass dadurch keine nicht förderfähigen Kosten entstehen. Lediglich der Teilbereich Jugendecke, der bereits aus Fördermitteln hergestellt wurde, kann für diese Flächen nicht erneut gefördert werden.

Herstellungskosten	gesamt	1.894.000 €
davon förderfähig:	ca. 1.830.000 €	
<u>Sanierungszuschuss (60 % v. förderf. Kosten)</u>		<u>1.100.000 €</u>
Finanzierungsanteil Stadt		794.000 €

Die Baumaßnahmen werden von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH treuhänderisch in eigenem Namen und auf eigene Rechnung über das Treuhandkonto für das Sanierungsgebiet geplant und durchgeführt.

Die Zuschüsse an das Treuhandvermögen sind im städtischen Finanzhaushalt bei dem Vorhaben 7.51100004 - Sanierung Weststadt II veranschlagt. Bisher hat das Land für das gesamte Sanierungsgebiet einen Förderrahmen von 2 Mio. € bewilligt. Die anteiligen Kosten für die Realisierung des 1. Bauabschnitts im Jahr 2012 sind innerhalb dieses Rahmens finanziert.

Nach den bisherigen Gesprächen mit dem Land kann die Stadt mit der Aufstockung des bisherigen Förderrahmens realistisch rechnen. Der Förderantrag wird derzeit vorbereitet. Die Umsetzung des 2. BA ist von der Bereitstellung von weiteren Fördermitteln abhängig.

3.2. Folgekosten

Die neugestalteten Flächen gehen nach Fertigstellung in den Anlagenbestand sowie Unterhalt und Pflege durch die Stadt über. Hierfür entstehen der Stadt Folgekosten (siehe Anlage 5 - wird nachgereicht)

Über die Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel im Ergebnishaushalt wird im Rahmen der jährlichen Haushaltspläne entschieden.