

**Beschlussvorlage**

Amt: 61 Fink	Datum: 01.02.2021	Az.: - 0680/Fk	Drucksache Nr.: 17/2021
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.03.2021	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	22.03.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	20	302	50	622	602	605	Städt. Wohnbau
Mitwirkung	erfolgt						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 10.02.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

Wettbewerb Flugplatzstraße - Neues Quartier Lahr West
- Übersicht über den Projektstand

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der städtebaulichen Neuordnung mit ihren zahlreichen Komponenten wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, für eine weitere kontinuierliche Umsetzung zu sorgen.

Die Beschlussfassungen zu wichtigen Einzelthemen wie z.B. Kitaerweiterung, Obdachlosenunterkunft in einzelnen vertiefenden Vorlagen wird begrüßt.

In der mittelfristigen Finanzplanung soll ab 2022 die geplante Projektumsetzung abgebildet werden.

Anlage(n):

- Anlage 0
- Anlage 1: Städtebauliches Konzept - Wettbewerbsergebnis
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept, August 2020
- Anlage 3: Tabelle zu städtebaulichen Vorgaben, Kennwerten
- Anlage 4: Plan zu bestehenden Eigentumsverhältnissen
- Anlage 5: Plan zur zukünftigen Eigentumsstruktur
- Anlage 6: Flächenkonzeption mit Entwässerung
- Anlage 7: Freiflächenkonzeption mit Überläufen und Bestand-Kanälen
- Anlage 8: Freiflächenkonzeption mit Feuerwehr & Schleppkurven
- Anlage 9: Parkierungskonzept oberirdisches Parken
- Anlage 10: Parkierungskonzept Tiefgaragen
- Anlage 11: Übersichtsplan mit Bauabschnitten

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzie- rungsbedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)						
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten		<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung)			<input type="checkbox"/> Nein	
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten		<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung)			<input type="checkbox"/> Nein	

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation und Vorgeschichte

Die Bestandsgebäude des Quartiers „Im Eichert“ aus den 1960er-Jahren weisen gravierende bauliche Missstände auf und sind wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Die stark verwurzelte Stammbewohnerschaft wurde frühzeitig – neben der ständigen Gemeinwesenarbeit durch Caritas – beteiligt, um ein möglichst sozialverträgliches Ergebnis zu erzielen. Die Stadt erhielt 2017 eine Förderung des Landes von ca. 25.000 Euro für das begleitende Quartiersmanagement, mit dem Caritas beauftragt wurde.

Am 23.07.2018 beschloss der Gemeinderat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Er wurde im November 2018 ausgelobt. Allgemeine Ziele waren ein Wohnen mit zeitgemäßem Standard sowohl zur Miete wie auch zum Eigentum zu schaffen, den Verbleib der Bewohnerschaft zu ermöglichen, eine Erweiterung der Kita und einen Imagewechsel im Verbund des gesamten Aufgabenspektrums zu erreichen. Neben öffentlich geförderten Wohnungen sollen auch mietpreisgedämpfte Wohnungen entstehen, um den heutigen Bewohnern den Verbleib im Quartier zu ermöglichen. Der gesamte Wohnungsbestand wird abgebrochen.

Das Preisgericht kürte am 4.04.2019 den Entwurf von K9 Architekten aus Freiburg einstimmig zum Wettbewerbssieger. Am 22.07.2019 beschloss der Gemeinderat den Siegerentwurf als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD (6. Änderung).

2. Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbes

Das Büro K9 wurde beauftragt, den westlichen gewerblichen Bereich ebenfalls mit einer Wohnnutzung zu überplanen. Die Führung der Linienbusse und der Radfahrenden wurde optimiert und die Breiten der Straßen im Hinblick auf ihre Funktion abgestimmt und festgelegt.

Auch das Büro faktorgrün erhielt einen Auftrag, um Gestaltungsideen für das Quartier zu entwickeln, die auch die Erschließungsanlagen betreffen und um sich dem Thema einer möglichst naturnahen Oberflächenentwässerung zu widmen.

Die Auftragsversprechen aus dem Wettbewerb sind damit erfüllt und abgearbeitet.

3. Städtebauliches Konzept

a) Die Neubebauung erfolgt in Zeilenform mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen. Unmittelbar am Don-Bosco-Zentrum schließen sich 3 Gartenhöfe mit insgesamt 108 Wohnungen an, die aus jeweils vier 3-geschossigen Gebäuden gebildet werden. In den jeweils darunterliegenden Tiefgaragen werden die Stellplätze für die Miet- und Eigentumswohnungen untergebracht.

In weiteren 3- und 4-geschossigen Zeilengebäuden sollen ca. 183 geförderte und mietpreisgedämpfte Wohnungen entstehen, deren Stellplätze oberirdisch angeordnet sind, um Kosten zu sparen.

b) Ein Quartiersplatz mit öffentlicher Bushaltestelle entsteht direkt vor dem Don-Bosco-Zentrum. Die Kita ist zu vergrößern, eine bauliche Erweiterung ist möglich. Im nord-westlichen Bereich des Quartiers – beim Vereinsheim des bisherigen Fußballvereins

– entsteht ein generationsübergreifender Spielplatz sowie ein multifunktionales Kleinspielfeld.

- c) Im Osten wird das Quartier durch zwei Straßenschleifen erschlossen, so dass zukünftig der Bus das Quartier direkt bedient. Im Westen ist der Altweg auszubauen. Eine weitere Achse in Nord-Süd-Richtung kann nicht von Pkw durchfahren werden, sondern erschließt die privaten Stellplätze für die Bewohner.

4. Grundstückssituation/Eigentumsverhältnisse

Die Wohngebäude mit ihren Grundstücken sind im Eigentum der Wohnbau Stadt Lahr GmbH (WBSL). Da sich die heutigen Straßen und Freiräume in städtischem Eigentum befinden, sind die Voraussetzungen für einen grundlegenden Wandel sehr gut.

In den Randbereichen Nord, West und Süd sind einzelne private Flächen von der Neukonzeption durch den Wettbewerb betroffen.

Der Stadtverwaltung ist es gelungen, im nördlichen Bereich des Gebietes für das Flurstück Nr. 26610 den Weg für einen Erwerb zu ebnen. Hierbei handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche. Die WBSL hat hierfür einen Preis von 77,- €/m² bezahlt. Das entspricht in etwa einem üblichen Einwurfswert bei einer Baulandentwicklung. Bei dem zweiten Grundstück mit der Flurstück Nr. 26609 konnte nur ein Teil aus einer Grundstücksgemeinschaft heraus erworben werden. Der bis dahin schon sehr aufwändige Verhandlungsprozess wird derzeit noch weiter geführt. Die Erfolgsaussichten sind noch unbestimmt.

Des Weiteren wurde im südwestlichen Bereich eine ehemalige Gewerbebrache mit aufstehendem Gebäude, das zuletzt als Raum für eine Glaubensgemeinschaft diente und zwischenzeitlich von einem Brandschaden betroffen war, von der Stadt zum Preis von 428.000 € (inkl. Nebenkosten) erworben.

Die im Süden befindlichen Flurstücke Nr. 22506/8 und 22506/9 sind in privater Hand. Eine Einigung über den Erwerb dieser Teilflächen konnte auch nach langwierigen Verhandlungen nicht erreicht werden.

Im Grunde genommen wird die bisherige flächenhafte Verteilung des Eigentums komplett neu sortiert. Hier stellt sich die Frage, wie diese Veränderung finanziell ausgeglichen werden kann bzw. muss.

In einem ersten Ansatz hat die WBSL einen Flächenvergleich der heutigen Situation des Wohnquartiers mit der künftigen Situation nach der Neuordnung vorgenommen. In der Summe ergibt sich zur gegenwärtigen Verteilung eine Differenz im 3-stelligen m²-Bereich, ausschließlich bezogen auf die Eigentumsverhältnisse und nicht auf die Nutzung bzw. auf die Wertansätze der einzelnen Flächen.

Voraussichtlich wird diese Vorgehensweise nach dem Gemeindehaushaltsrecht nicht möglich sein, auch die letzte Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt bestätigt diese Einschätzung. Demnach sind die Flächen mit dem Wert ihrer zukünftigen Funktion zu belegen, Grünflächen zu voraussichtlich 5 €/m², Verkehrsflächen zu voraussichtlich 70 €/m². Im Gegenzug wären städtische Flächen, die bisher Straßenflächen waren und jetzt zu Baugrundstücken werden, mit dem aktuell gültigen Bodenrichtwert von 180 €/m² zu bewerten (BRW-Karte 31.12.2018). Dies könnte in der Bilanz dazu führen, dass dies mit einem deutlichen Wertverlust für die WBSL verbunden ist.

Die WBSL hat aktuell das Vermessungsbüro Ortmann damit beauftragt ein Flächenlayout zu erstellen. Nach Vorliegen dieses Flächenlayouts können sowohl die WBSL als auch die Stadt die jeweils finanziellen Auswirkungen besser bewerten.

Das weitere Vorgehen ist mit den beteiligten Fachdienststellen zu beraten, um eine faire, aber auch rechtlich einwandfreie Vorgehensweise zu definieren. Sobald hier weitere Erkenntnisse vorliegen, wird es eine eigenständige Vorlage zu diesem wichtigen Themenfeld geben.

5. Erschließung und Entwässerung

In einem europaweiten Vergabeverfahren, mit welchem die Verwaltung vom Gemeinderat am 25.01.2021 beauftragt wurde, soll ein Ingenieurbüro gefunden werden, welches die Planung für Freianlagen, Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerken für das Erschließungsgebiet ausführt.

Besonderes Augenmerk muss dabei auf die Bestandsanlagen geworfen werden. Hier muss ein Kompromiss gefunden werden, um die einzelnen Wohnbauabschnitte mit den Erschließungsmaßnahmen zu verbinden. Vorgesehen ist, die Straßen komplett neu aufzuteilen und zu gestalten. Es werden neue Fahrbeziehungen, Parkplätze und Gehwege entstehen. Selbstverständlich wird auch auf ansprechendes Begleitgrün Wert gelegt. Zudem ist ein großzügiger Quartiersplatz mit barrierefreien Bushaltestellen an der Kindertagesstätte vorgesehen, der zum Wohnquartier ausgerichtet sein wird. Eine besondere Herausforderung wird auch die neue herzustellende Abwasserentsorgung darstellen, da die Bestandskanäle teilweise noch länger aufrechterhalten werden müssen, um die Bestandsgebäude weiterhin versorgen zu können. Hier werden verschiedene Provisorien notwendig sein, die es im Rahmen der Planung zu prüfen gilt. Verwaltung intern hat man sich des Weiteren dazu entschlossen im Rahmen der Entwässerungsplanung auch eine besonders ökologische Variante prüfen zu lassen, bei der das Regenwasser zum Teil zurückgehalten und zur Bewässerung der Freianlagen genutzt werden könnte.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme muss zudem in der Flugplatzstraße die Ableitung des Schmutzwassers teilweise erneuert bzw. aufdimensioniert werden. Hierbei handelt es sich um Vorgaben aus dem bestehenden und mit dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr.

Teil der Erschließungsplanung ist auch ein Teil des Almweges, welcher von Süden nach Norden in Richtung der Sportanlagen verläuft. Hier besteht bisher nur ein schlecht ausgebauter Weg, welcher mit der neuen Bebauung an Bedeutung gewinnt und entsprechend ausgebaut werden muss. In diesem Zusammenhang muss in diesem Abschnitt ein neuer Kanal verlegt werden (bisher kein Kanal) und der bestehende Kanal im restlichen Almweg erneuert werden, da dessen Dauerhaftigkeit und Dimension zukünftig überschritten wird.

6. Grünkonzeption

Der Quartiersplatz ist als freie Fläche ohne Vorbestimmung für vielfältige öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Da der bisherige Bolzplatz für die Bebauung eingezogen wurde, stellt das multifunktional gestaltete Kleinspielfeld einen Zusatznutzen für die Öffentlichkeit und Vereinsmitglieder dar. Die Ausgestaltung mit Kunststoffbelag, verschiedener Sportmarkierung und geschlossener Umzäunung entspricht der bereits im Bürgerpark vorhandenen Anlage.

Der öffentliche Kinderspielplatz ergänzt das durch die Bauträger zu erbringende Kleinkinderangebot in direkter Wohnungsnähe. Die Größe von knapp 2.000 m² erlaubt eine generationsübergreifende Ausstattung als Spiel- und Treffplatz.

Neben einer Durchgrünung des Gebietes wird aus klimaökologischen Gründen besonderer Wert auf den Umgang mit Niederschlagswasser gelegt. Ziel ist es dabei, den Abfluss in die Vorflut weitestgehend zu vermeiden oder zumindest zu verzögern. Im Einzelnen gelingt dies durch eine zielorientierte Höhenplanung, welche die Anlage von grünen Mulden erlaubt. Parkplätze werden durchgängig mit versickerungsfähigem Pflaster angelegt und wo immer möglich in die Grünfläche entwässert. Quartiers- und Spielplatz können als zusätzliche Retentionsflächen fungieren.

7. Kitaerweiterung

Die im Bestand zweigruppige Einrichtung soll aufgrund der Bedarfszahlen um zwei, möglichst drei Gruppen erweitert werden. Der Träger der Kita, die katholische Kirche, steht einer Erweiterung grundsätzlich positiv gegenüber. Das Gebäude ist derzeit im Eigentum der Kirchengemeinde und wird von Caritas und Kita genutzt, das Grundstück ist im Erbbaurecht verpachtet.

Bei der Frage nach der Perspektive der Kita und Gemeinwesenarbeit muss nun zunächst die Eigentumsfrage geklärt sein. Der Idee, dass die Wohnbau als Investor auftritt, die Immobilie erwirbt, modernisiert und/oder (teilweise) neu baut, stehen alle Beteiligten positiv gegenüber. Die Entscheidungen zur Rolle der Wohnbau Stadt Lahr GmbH bezüglich eines Neubaus sind noch zu treffen.

Die Raumprogramme liegen vor, im nächsten Schritt gilt es durch Architekten zu prüfen, ob die Bestandsimmobilie um zwei oder drei Gruppen erweitert werden kann oder ob ein Neubau wirtschaftlicher ist.

Nach der ersten Sichtung scheint ein Umbau der Bestandsimmobilie für das große Raumprogramm nicht verhältnismäßig zu sein. Die Prüfung dauert aber noch an. Ziel bei der Prüfung ist, den Finanzmittelbedarf zu begrenzen. Unabhängig von der Lösung, ob die Bestandsimmobilie ertüchtigt und vergrößert wird oder ob ein kompletter Neubau vorgeschlagen wird, kann die Aussage gemacht werden, dass ein Finanzvolumen im 7-stelligen Bereich eingesetzt werden muss.

Sobald belastbare Ergebnisse der Prüfung vorliegen, wird die Stadtverwaltung hierzu eine eigenständige Vorlage erstellen.

Abhängig von der baulichen Entscheidung gilt es dann im nächsten Schritt zu klären, ob die Gemeinwesenarbeit am Standort verbleibt oder alternativ eine Fläche im Quartier anmietet (vgl. Kanadaring). Beides ist für die Caritas vorstellbar.

8. Obdachlosenunterkunft

Im Gebäude Flugplatzstraße 101 betreibt die Stadt Lahr derzeit eine Unterkunft für obdachlose Personen. Vorwiegend sind dort Frauen und Paare untergebracht. Im Zuge der Überplanung des Wohngebiets muss für diese Unterkunft ein alternativer Standort gefunden werden. Ziel ist es, die integrationsfähigen Bewohner*innen der Flugplatzstraße 101 dezentral im Wohngebiet mit Wohnraum zu versorgen. Insgesamt wird dennoch ein Bedarf für eine Ersatzunterkunft für Frauen und Paare bestehen bleiben.

Ein entsprechender Suchlauf im Stadtgebiet fand bereits statt, die Ergebnisse sowie mögliche Förderprogramme wurden im Rahmen des Wohnungsgipfels im Sommer 2020 vorgestellt.

Zur Errichtung einer Ersatzunterkunft für die Flugplatzstraße 101 wird eine separate Beschlussvorlage erarbeitet.

9. Gemeinwesenarbeit

Die Gemeinwesenarbeit im Don Bosco Zentrum in Trägerschaft der Caritas ist fester Bestandteil der Quartiersarbeit vor Ort. Insofern lag es nahe, für die Begleitung des Projektes die Caritas mit ihren vorhandenen Strukturen im Quartier anzufragen. Von Beginn an unterstützt sie daher den gesamten Prozess, beteiligt und informiert die Bewohnerschaft und band diese auch in den städtebaulichen Wettbewerb ein, u.a. durch die Teilnahme am Preisgericht mit Stimmrecht.

Um den Bedarf an Wohnraum von den derzeitigen Mietern in Erfahrung zu bringen, wurden diese zu ihren Wohnungswünschen und finanziellen Möglichkeiten befragt. Ebenso wurden die Bewohner bei der Namensgebung der zukünftigen Straßennamen unter Hinweis auf die Entscheidungshoheit des Gemeinderates eingebunden. Nach Auslaufen der Förderung stellt die Stadt Lahr jährlich 10.000 € zur Fortführung des Beteiligungsprozesses zur Verfügung.

10. Hochbauplanung

Der erste Preisträger des internationalen Städtebauwettbewerbs vom Neuen Quartier Lahr West, K 9 Architekten aus Freiburg hat Gebäude- und Wohnungstypologien entwickelt, um eine Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Diesbezüglich wurden die nutzungsspezifischen Erfordernisse sowohl für den geförderten als auch für den frei finanzierten Wohnungsneubau berücksichtigt. Es wurden Module von Gebäude- und Wohnungstypologien entworfen, deren Auswahl und vielfältige Zusammensetzung noch einen gewissen Spielraum im Laufe der Projektentwicklung zulassen, um auf die jeweils aktuelle Marktlage reagieren zu können. Für den geförderten Mietwohnungsneubau werden u.a. auch kompakte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Die Kompaktheit zeichnet sich durch eine relativ geringe Wohnfläche im Verhältnis zur Anzahl der Zimmer aus.

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH führt derzeit ein europaweites Vergabeverfahren zur Beauftragung der Objektplanung durch, sodass im Frühjahr die Planungsleistungen begonnen werden können. Auf den im Neuen Quartier Lahr West derzeit zugreifbaren Flächen (Eigentum der Stadt Lahr und Wohnbau Stadt Lahr GmbH) können ca. 210 Wohnungen entstehen, sodass die Anzahl von Wohnungen in der Flugplatzstraße nach deren Rückbau und anschließendem Wohnungsneubau verdoppelt werden könnte. Durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH wird ca. die Hälfte der Neubauwohnungen realisiert. Hierbei sind drei Bauabschnitte mit insgesamt ca. 105 Wohnungen und ca. 6.700 m² Wohnfläche vorgesehen (s. beiliegender Lageplan). Durch diese abschnittsweise Umsetzung werden jeweils immer zunächst Neubauwohnungen geschaffen, bevor der Rückbau der bestehenden Gebäude nach Umzug der Bewohnerschaft in die Neubauten erfolgt. Der Baubeginn des ersten Bauabschnitts ist für Sommer 2022 und die Fertigstellung für Winter 2023/2024. Der Baubeginn des zweiten Bauabschnitts ist für das 2. Quartal 2024 und die Fertigstellung für Ende 2025 vorgesehen.

11. Energiekonzeption

Für das *Neue Quartier Lahr West* wird eine nachhaltige Quartiersentwicklung angestrebt. Diesbezüglich ist die Wohnbau Stadt Lahr GmbH in enger Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG. Das E-Werk Mittelbaden hat der Wohnbau Stadt Lahr einen interessanten Vorschlag zur Errichtung eines Fernwärmenetzes unterbreitet, bei dem langfristig mindestens 50 % erneuerbare Energien Anwendung finden sollen. Das neu zu errichtende Fernwärmenetz soll zukünftig auch eine Energieversorgung des westlichen Industriegebietes und des Flugplatzgeländes ermöglichen. Dem *Neuen Quartier Lahr West* käme als Pilotprojekt eine besondere Schlüsselposition zu, um den Schneeballeffekt zu einer städtebaulich großräumigen ökologischen Wärmeversorgung in Gang zu setzen. Neben der umweltfreundlichen und effizienten Fernwärmeversorgung hat die Wohnbau Stadt Lahr auch Mieterstrommodelle beim E-Werk Mittelbaden angefragt. Neben Photovoltaikanlagen auf den Neubauten wären Parkplätze mit Solardächern denkbar.

12. Bebauungsplanverfahren

Der bestehende Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD vom 30.08.1978 setzt für die Bestandsgebäude ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Westen gibt es einen öffentlichen Grünstreifen als Abstandsfläche zu benachbarten Gewerbebetrieben, die im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebietes arbeiten können.

Durch die vollständige Neuordnung mit einem anderen Erschließungskonzept und einer anderen Bebauungsstruktur ist eine Änderung des Planungsrechtes notwendig.

Voraussichtlich wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und der bestehende somit parallel – Verfahrensstufe um Verfahrensstufe – außer Kraft gesetzt. Nach einer ersten Ermittlung der zukünftigen Grundfläche kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung angewendet werden. Der Vorteil liegt in einer Verkürzung durch einen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann. Weiterhin kann der Flächennutzungsplan im Anschluss an das Verfahren berichtigt werden, es ist kein Änderungsverfahren notwendig.

Bereits zum Wettbewerb wurde ein Lärmgutachten erstellt, das den Teilnehmern zur Ausarbeitung ihrer Entwürfe zur Verfügung stand. Das Lärmgutachten ist nun auf den neuen städtebaulichen Entwurf anzupassen und es sind Festsetzungen zur Herstellung eines bestmöglichen Schallschutzes auszuarbeiten.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens sollen auch Möglichkeiten zur Nutzung von Vorkaufsrechten geprüft werden.

13. Zeitschiene

In 2021 soll das Planungsrecht für das Projekt auf den Weg gebracht werden. Im Sommer 2021 soll das Erschließungs- und Entwässerungskonzept vorliegen. Dieses wird für den Entwurf des Bebauungsplanes benötigt, so dass dann im Herbst die Offenlage durchgeführt werden kann. Ende 2021 sollen die Bauanträge für die erste Umsetzungsstufe eingereicht werden. Der Abschluss des B-Plan-Verfahrens wird für das 1. Quartal 2022 angestrebt. Die Hochbauarbeiten sollen Mitte 2022 beginnen.

14. Gesamtkosten

Das Gesamtprojekt lässt sich in 5 große Aufgabenfelder unterteilen. Im Sommer 2019 gab es durch die Abteilung Öffentliches Grün und Umwelt eine erste grobe überschlägige Kostenermittlung mit pauschalen Ansätzen auf den Flächengrößen des städtebaulichen Konzeptes. Diese Zahlen stellen nur eine Orientierung dar. Verlässlichere Zahlen soll das VGV-Verfahren, das von der Abteilung Tiefbau durchgeführt wird, liefern:

a) Verkehrsanlagen

Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass die straßenmäßige Erschließung und die Ver- und Entsorgung für die bestehenden Gebäude noch mehrere Jahre aufrechterhalten werden muss. Parallel muss aber ein neues System für alle Elemente aufgebaut werden.

Die Baukosten mit Honoraren für die Planung werden auf ca. 2,1 Mio. Euro geschätzt (Stand 2019).

Maßnahmen im weiteren Netz sind im Altweg und in der Flugplatzstraße notwendig. Die Ertüchtigung in der Flugplatzstraße ist unabhängig von diesem Projekt notwendig. Kosten können noch nicht benannt werden.

b) Freianlagen

Hier geht es um den öffentlichen Spielplatz, das Multifunktionsfeld, die Außenanlage des Vereinsheimes und um die Herstellung des Quartiersplatzes. Baukosten mit Planungshonoraren werden auf ca. 1 Mio. Euro geschätzt (Stand 2019). Die Freianlagen sind Bestandteil des VGV-Verfahrens der Abteilung Tiefbau.

c) Kindertagesstätte

Gegenwärtig läuft der Prüfauftrag durch ein Architekturbüro im Auftrag der Wohnbau Stadt Lahr GmbH. Die Variante Erhalt des Gebäudes mit Anbau und die Variante Abbruch und Neubau werden geprüft. Grundsätzlich ist die Wohnbau Stadt Lahr GmbH bereit, diese Aufgabe zu übernehmen. Wenn das Prüfungsergebnis mit Kostangaben vorliegt, wird es dazu eine eigenständige Vorlage geben. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass sich jede Lösung im Rahmen von 7-stelligen Beträgen bewegen wird.

d) Obdachlosenunterkunft

Im Rahmen der Fachkonferenz Wohnen im Sommer 2020 wurden beispielhaft die Baukosten einer Unterkunft aus der Gemeinde Schuttern benannt. Dieses Thema ist so umfangreich, dass es in einer eigenständigen Vorlage vertieft werden soll.

In Abhängigkeit des Standortes fallen Grunderwerbs- und Erschließungskosten an. Grundsätzlich ist anzumerken, dass es hier eine sehr attraktive und großzügige Förderung durch das Land gibt, um gesellschaftliche Randgruppen mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, da sie es aus eigener Kraft nicht schaffen.

Am Beispiel Schuttern wurde eine mögliche Förderung berechnet: Bei ca. 1.280 m² Wohnfläche würden Baukosten von ca. 3,6 Mio. € (Stand 2020) entstehen, für die eine Förderung von ca. 2,1 Mio. € zu erwarten wäre.

e) Wohnungsbau

Der Zielsetzung entsprechend, ein gemischtes Quartier zu entwickeln, wird es den Bau von geförderten und mietpreisgedämpften Wohnungen geben. Parallel dazu wird es auch Eigentumswohnungen geben, deren Stellplatzangebot in den Tiefgaragen nachgewiesen wird. Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ist die Hauptträgerin dieses Parts und wird einige Gebäude selbst errichten, aber auch andere Partner beteiligen und Objekte auch veräußern, da die Gesamtmaßnahme zu umfangreich ist,

um von ihr alleine bewältigt werden zu können. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind hier noch keine Kostangaben möglich, da das Vergabeverfahren für die Objektplanung gerade durchgeführt wird.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.