



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Etter	Datum: 27.06.2014	Az.: -0684 Et	Drucksache Nr.: 176/2014
------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	28.07.2014	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

## Betreff:

- Städtebauliche Erneuerung Kanadaring
- Beschluss des Rahmenplans
- Weiteres Vorgehen

## Beschlussvorschlag:

1. Dem Rahmenplan Kanadaring wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Rahmenplans den Antrag auf Aufnahme ins Bund-Länder-Programm Soziale Stadt zu erarbeiten.

## Anlage(n):

- Rahmenplan Kanadaring - Lageplan
- Rahmenplan Kanadaring - Erläuterungstext
- Präsentation zur Entwicklung Wettbewerb - Rahmenplan

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>	<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<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.		

### Begründung:

Für den Kanadaring – in den 1950er Jahren als Wohngebiet für die in Lahr stationierten alliierten Streitkräfte entstanden – wurde im Oktober 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Büros Pesch + Partner aus Stuttgart ging daraus am 21. März 2013 mit einstimmigem Votum des Preisgerichts als Sieger hervor. Dieser Entwurf wurde vom gleichen Büro und in enger Abstimmung mit der eigens eingerichteten Arbeitsgruppe – bestehend aus Prof. Dr. Pesch und seinen Mitarbeitern, Prof. Dr. Eichenher von INWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, der Ruhr-Universität Bochum), der STEG (Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart), der Städtischen Wohnungsbau GmbH sowie den beteiligten Ämtern der Verwaltung – zu einem Rahmenplan weiterentwickelt.

Im Zuge dieses Planungsprozesses hat das Plangebiet eine Gliederung in 5 Teilbereiche – Quartierszentrum, Stadtvillen an der Schutter, Tor zum Kanadaring, individuelles Wohnen und Laubenganggebäude Schwarzwaldstraße – erfahren, für die jeweils Planungsalternativen erarbeitet wurden. Nach intensiven Diskussionen in der oben benannten Arbeitsgruppe konnte für jeden Bereich Einvernehmen für eine Planungsvariante hergestellt werden. Diese Teilergebnisse wurden dann in dem nun vorliegenden Rahmenplan zusammengeführt.

Im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf haben die einzelnen Bereiche folgende Veränderungen erfahren (siehe Anlagen):

#### Quartierszentrum

Im östlichen Teilbereich bleiben zwei der vorhandenen drei Laubenganggebäude erhalten. Nur die südlichste Zeile wird zugunsten des neuen Quartiersplatzes abgerissen. Die beiden anderen werden mittels Nebengebäude und erhöhtem Hofniveau zu einem Block zusammengefasst. Damit bleiben die im Wettbewerbsentwurf überzeugende städtebauliche Grundstruktur sowie die Lage des Platzes unverändert. Zugleich können sehr viele der gefragten Laubengangwohnungen erhalten werden.

Für das Zeilengebäude, das künftig die nördliche Platzkante bilden wird, ist die Umnutzung und Erweiterung des Erdgeschosses vorgesehen. So sollen z.B. ein Bäcker und/oder eine Gastronomie sowie die Unterbringung des Quartiersmanagements dazu beitragen, den neuen Platz zu beleben und zu einer echten Mitte des Quartiers werden zu lassen. Dafür sollen auch Pkw-Stellplätze am Platz angeboten werden. Entlang der Schwarzwaldstraße, die im Bereich des Platzes verkehrsberuhigt umgestaltet werden soll, sind jedoch – wie das heute bereits der Fall ist – keine Stellplätze vorgesehen.

#### Stadtvillen an der Schutter

Im Fokus der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes standen die vier neu zu errichtenden Gebäude westlich der Fußgängerbrücke über die Schutter (Bereich Vereinsgelände TV Dinglingen). Sie wurden in ihrer Lage etwas nach Osten verrückt und stehen so eher in der Flucht der bestehenden Zeilengebäude. Dadurch öffnen sich die dabei entstehenden Höfe stärker zur Schutter hin. Unterstützt wird diese Öffnung noch durch zwei breitere Durchgänge (statt bisher einem schmalen) zwischen den neuen Stadtvillen.

Mit dem Turnverein wurden bereits erste Gespräche geführt. Eine einvernehmliche Lösung wird angestrebt.

Für das Quartier östlich der Fußgängerbrücke über die Schutter wurde der Wettbewerbsentwurf weitgehend beibehalten.

Für die erforderlichen Stellplätze der Stadtvillen wurde im Bereich zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten eine wohnungsnaher Lösung entwickelt. Dadurch können sowohl die Räume zwischen den Zeilen als auch zwischen den Stadtvillen weitgehend bzw. ganz autofrei gehalten werden und so zu hochwertigen Freiräumen mit Mietergärten und Gemeinschaftshof gestaltet werden.

### Tor zum Kanadaring

Der Begriff „Tor zum Kanadaring“, der von den beiden Neubauten am geplanten Kreisverkehr abgeleitet wurde, umfasst nun auch den Bereich bis zur östlichen Kante des Quartiersplatzes. Vor allem dort erfuhr der Entwurf eine Fortentwicklung, während die beiden „Torbauten“ nördlich und südlich der Schwarzwaldstraße im Prinzip unverändert blieben.

Von den drei im rechten Winkel zur Schwarzwaldstraße stehenden Zeilen, steht nun die westlichste davon ebenso wie die einzige dort vorhandene Nord-Süd orientierte Zeile zur Disposition, da beide sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Sie sollen an fast gleicher Stelle durch Neubauten ersetzt werden. Die bislang zur Schwarzwaldstraße offenen Zwischenräume werden durch eingeschossige Nebengebäude räumlich abgeschirmt. Die dadurch entstehenden Höfe erhalten so einen halböffentlichen Charakter und damit eine deutlich bessere Aufenthaltsqualität. Als Pendant zum „Torgebäude“ erhält die neue Zeile im Westen einen Kopfbau, der zugleich die östliche Platzwand für den Quartiersplatz bildet.

### Individuelles Wohnen

Im Bereich zwischen Martinskindergarten und ehem. Tabakfabrik sollen unter Erhalt des dort vorhandenen Zeilengebäudes Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihenhäuser entstehen. Für den Gewässerrandstreifen halten diese den erforderlichen Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Schutterbetts ein.

### Laubenganggebäude Schwarzwaldstraße

Die drei Zeilengebäude südlich der Schwarzwaldstraße liegen am nächsten zum Gartenschaugelände. Eine neu geplante Fußwegeverbindung zwischen Quartiersplatz und Bürgerpark – hierfür konnte mit dem Landratsamt als Träger der benachbarten Schulen eine Einigung herbeigeführt werden – führt unmittelbar westlich von diesem Ensemble und den Haus- und Landwirtschaftlichen Schulen vorbei. Damit werden diese Gebäude im Gartenschaujahr 2018 besonders von den Besuchern wahrgenommen. Aus diesem Grund soll die Modernisierung der 50er-Jahre Gebäude des Kanadaring dort beispielhaft präsentiert werden.

Das Büro Pesch + Partner hat daher im Auftrag der Städtischen Wohnungsbau GmbH innovative Lösungen für die Gebäudemodernisierung entwickelt. Dabei wird bei den Laubenganggebäuden ein besonderer Aspekt die Barrierefreiheit sein, die mittels jeweils eines einzigen Aufzugs für alle Wohnungen eines Gebäudes kostengünstig hergestellt werden kann.

## Klimaquartier / Wärmeversorgung

Ziel ist es, mit der umfassenden Sanierung des Kanadaringes auch ein beispielhaftes Klimaprojekt zu entwickeln. Die Städtische Wohnungsbau GmbH hat deshalb einen Antrag auf Förderung im Programm „Klimaschutz mit System“ eingereicht. Das Thema Klimaschutz soll zur positiven Identifikationsbildung des Quartiers beitragen. Eine vorgesehene Heizzentrale/Blockheizkraftwerk für eine quartierseigene Nahwärmeversorgung soll deshalb als Anschauungsobjekt für die Öffentlichkeit gut wahrnehmbar platziert werden. Der im BHKW produzierte Strom könnte im Quartier selbst genutzt werden. Dieser könnte günstig an die Mieter weitergeben werden, so dass die Nebenkosten gesenkt werden können.

Auch weitere Angebote könnten in diesem Zusammenhang stattfinden wie beispielsweise eine E-Bike-Station und E-Carsharing. Eine nahe Lage zum Quartiersmanagement würde die Möglichkeit bieten, pädagogische Angebote damit zu verbinden. Die Lage der Heizzentrale soll deshalb vom Büro Pesch + Partner in Varianten weiter überlegt werden.

## Bürgerbeteiligung / -information

Bereits die Ergebnisse eines Studentenwettbewerbs wurden 2008 sowohl bei einer öffentlichen Pressekonferenz im Rathaus als auch durch eine Wettbewerbsausstellung im Kanadaring der Bewohnerschaft vorgestellt.

Auf Grundlage dessen, den im Februar 2010 von der STEG fertiggestellten Vorbereitenden Untersuchungen und den zahlreich geführten Gesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde im Jahr 2010 seitens der Wohnbau ein führendes Wohnungswirtschaftsinstitut (INWIS aus Bochum) beauftragt, ein Handlungskonzept für den Kanadaring zu entwickeln. Um die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner noch besser kennenzulernen, wurde dafür seitens der Stadt Lahr und dem kommunalen Wohnungsunternehmen 2011 eine repräsentative Mieterbefragung durchgeführt. Die Befragten beurteilten vor allem die äußere Wahrnehmung als negativ, sodass die Planungsüberlegungen darauf abzielten das negative Image des Wohngebietes zu verbessern. Die Ergebnisse der repräsentativen Mieterumfrage wurden der Bewohnerschaft im Mai 2012 vorgestellt und diskutiert.

Die beiden Mieterbeiräte des Kanadaringes waren im März 2013 als Gäste/Beobachter zum Preisgericht für den städtebaulichen Wettbewerb eingeladen.

Weil zur Realisierung der neuen Mitte und des Platzes an der Schwarzwaldstraße drei Wohngebäude abgebrochen werden müssen, wurde in der ersten Juliwoche 2014 zwei Mieterversammlungen durchgeführt, um über die notwendigen Umzüge zu informieren. Diese wurden gemeinsam von der Städtischen Wohnungsbau GmbH sowie dem Stadtplanungsamt und der Gemeinwesenarbeit Lahr West vorbereitet und durchgeführt. Am 8. Juli 2014 wurde die gesamte Bewohnerschaft des Wohngebiets zu einer Informationsveranstaltung in der Mensa der Schutterlindenbergschule eingeladen.

Bei diesen Veranstaltungen wurde das Ziel, den Wandel sozialverträglich zu gestalten, damit möglichst alle Bewohner auch weiterhin im Kanadaring ihre Heimat behalten bzw. neu finden können, deutlich zum Ausdruck gebracht. Für die vom vorgesehenen Abbruch direkt Betroffenen waren sie der Auftakt eines Begleitprozesses bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Die Vertreter der Wohnbau konnten an diesen Abenden bereits viele Einzeltermine vereinbaren. Den Anwesenden wurde eine Liste mit Ansprechpartnern bei der Stadtverwaltung und der Wohnbau an die Hand gegeben.

## Weiteres Vorgehen

Der Rahmenplan wird Grundlage für den Antrag auf Aufnahme ins Bund-Länder-Programm Soziale Stadt sein, der bis 31. Oktober 2014 beim Land einzureichen ist. Ganz wesentlich wird dabei die Abschnittsbildung für die Umsetzung, insbesondere bis zum Gartenschaujahr 2018, sein. Die in Aussicht stehenden Städtebaufördermittel sind so einzusetzen, dass gegenüber dem Land und dem Bund nachvollziehbar dargelegt werden kann, dass durch die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Modernisierung der Bestandsgebäude eine nachhaltige Verbesserung für den Kanadaring erreicht werden kann.

Der Entwurf für den Antrag auf Städtebauförderung soll im September bzw. Oktober 2014 in den politischen Gremien beraten und beschlossen werden. Die Bewilligung des Förderantrags erfolgt voraussichtlich im April 2015.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Rahmenplan Kanadaring und dem skizzierten weiteren Vorgehen als weitere Arbeitsgrundlage zuzustimmen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

### Hinweis:

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