

Sitzungsvorlage DS 2013/330

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Martin Tapper
(Stand: **22.10.2013**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.28

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 05.11.2013

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 06.11.2013

"Sanierungsgebiet Weißenau"
- Bericht zu einzelnen Maßnahmen

Bekanntgabe:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

1. Verkauf weiterer Grundstücksfläche im Bereich des ehem. Bahnhofsgebäudes, Bahnhofstraße 15

In der Sitzung des Ortschaftsrates vom 04.06.2013 wurde über das Kaufinteresse der Privateigentümer des Grundstücks "Bahnhofstraße 15" – ehem. Bahnhofsgebäude an einem weiteren Teilgrundstück des ehemaligen Bahnhofgrundstücks berichtet. Der Ortschaftsrat hat dem Verkauf unter der Maßgabe zugestimmt, dass ein Streifen von 3-Metern im südlichen Grundstücksbereich für eine eventuelle zukünftige Verbreiterung des dortigen Zugangs zum Bahnsteig einbehalten wird.

Der Kaufvertrag mit den Eigentümern des ehem. Bahnhofsgebäudes wurde inzwischen entsprechend Beschluss des Ortschaftsrates abgeschlossen; das Grundstück ist vermessen. Eine pflegeleichte Bepflanzung des 3-Meter-Streifens wird im kommenden Jahr erfolgen, wenn die Eigentümer des Bahnhofgrundstücks ihren Garten angelegt haben. Alternativ könnte die Fläche für Fahrradboxen genutzt werden.

2. Wegesituation im Umfeld der Gebäude Abteistraße 2 und 2/1

Das ZfP Südwürttemberg verkauft Gebäude und Objekte, die nicht unmittelbar dem Krankenhausbetrieb dienen. Bereits Ende 2011 wurde das Gebäude Abteistraße 2/1 (Sennhaus) an Privatpersonen verkauft und zwischenzeitlich saniert. Im Frühjahr dieses Jahres hat das ZfP das Gebäude Abteistraße 2 (Marstall, mit derzeit 8 Wohnungen) an einen privaten Investor verkauft. Das ZfP hat an den neuen Eigentümer dabei auch den zwischen den Gebäuden Abteistraße 2 und 2/1 angelegten Weg, der u.a. auch als Schulwegverbindung z.B. in Richtung ZfP/dortiger Kantine usw. dient, mit veräußert. Ebenfalls mit veräußert wurde der auf dem bisherigen Grundstück des ZfP entlang der Abteistraße befindliche Gehweg vor dem Gebäude.

Die Verwaltung verhandelt mit dem neuen Eigentümer über den Ankauf der im Lageplan Anlage 1 rot gekennzeichneten Wegeflächen; er ist grundsätzlich zum Verkauf bereit.

3. "Festwiese"

Beim traditionellen "Kinder- und Heimatfest Weißenau" durfte die Ortschaft bzw. die Festkommission mit Einverständnis des ZfP bislang Teile des Grundstücks Flst. 503/1 Gemarkung Eschach mitnutzen. Wie bereits unter Ziffer 3 beschrieben trennt sich ZfP derzeit von solchen dem Krankenhaus nicht unmittelbar dienenden Flächen. Die Verwaltung hat die im Lageplan Anlage 2 grün gekennzeichneten Flächen mit einer Größe von ca. 2.720 m² zu einem Preis von 10 €/m² als "Grünfläche" erworben. Diese Flächen sind damit u.a. für das Kinder- und Heimatfest als Nutzfläche gesichert.

Im westlichen Bereich der Kauffläche sind teilweise Stellplätze vorhanden. Eigentümern/Anwohnern der angrenzenden Gebäude, z.B. Abteistraße 2 oder 2/1 können bei Bedarf hier Nutzungsrechte eingeräumt werden.

Soweit entsprechende Nutzungsrechte gewährt werden, werden diese Rechte für die Zeit des Kinder- und Heimatfestes von vornherein ausgeschlossen.

4. Ordnungsmaßnahmen zwischen Torplatz und Kirchenvorplatz

Im Rahmen der Vorüberlegungen sowie der Ausschreibung des freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde bereits festgelegt, dass der Bereich zwischen Torhaus und Kirchenvorplatz künftig nicht mehr als Stellplätze (derzeit Kurzzeitparkplätze) sondern allenfalls noch zur Anlieferung/Versorgung der dortigen Gebäude zur Verfügung stehen soll. Ausreichend Stellplätze sollen künftig entlang der noch herzustellenden Erschließungsstraße zur Tiefgarage westlich der denkmalgeschützten Gebäude entstehen. In diesem Zusammenhang ist Bestandteil der Freiraumplanung im Sanierungsgebiet – Büro Ernst und Partner aus Trier – u.a. eine Verschmälerung sowie Korrektur des Wegeverlaufs zwischen Torhaus und Kirchenvorplatz. Durch Teilverlegung des Weges kann eine gerade Linie mit dem weiteren Wegverlauf Richtung Mariataler Allee erreicht werden. Die notwendige Bodenordnung zwischen Stadt, Land Baden-Württemberg und ZfP (vgl. auch Anlage 3) ist abgeschlossen.

Auf Grundlage von Ordnungsmaßnahmenverträgen aus dem Jahr 2011 sind darüber hinaus auch kleinere Teilflächen des bereits fertiggestellten Kirchenvorplatzes überbaut worden, die sich derzeit noch im Eigentum des Landes bzw. des ZfP befinden. Die Flächen sind zwischenzeitlich gekauft.

5. Nächste Umsetzungs-/Bauabschnitte

Die Herstellung der Außenflächen im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude Abteistraße 4 (Südlicher Arkadenbau, Kornhaus, Bleichgebäude) soll in Abstimmung mit dem/den noch zu findenden Investoren/künftigen Eigentümern abgestimmt werden. Da die Investorensuche noch nicht abgeschlossen werden konnte, werden weitere Baumaßnahmen in diesen Bereichen erst ab 2015 anstehen. Auch die Herstellung der Zufahrt zur künftigen Tiefgarage soll nach weiteren verwaltungsinternen Überlegungen erst dann kommen, wenn die künftige Nutzung der Gebäude feststeht. Je nachdem, ob und in welcher Form ein Investor ggf. ergänzend zum Gebäudealtbestand noch einen Neubau plant/benötigt, ist auch die Gestaltung der Zufahrtssituation nochmals in Details anzupassen, so dass eine vorzeitige Umsetzung von Einzelbausteinen Vorfestlegungen darstellen bzw. ggf. Nachbesserungsaufwand verursachen würden.

Eine Zufahrt für Baustellenfahrzeuge über die Straße "An der Bleicherei" (von Süden/Mariatal her) für den Beginn der Bauphase ist bereits jetzt gesichert. Der Abbruchbereich der "ehem. Fabrikhallen" ist für Baustellenfahrzeuge grundsätzlich befahrbar.

Angesichts der dargestellten Abhängigkeiten von der künftigen Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude und der daraus vorläufig im Umfeld noch zurückstellenden Maßnahmen schlägt die Verwaltung vor, das Jahr 2014 zur Umgestaltung des Bereichs zwischen Torplatz und Kirchenvorplatz (Verschmälerung Weg sowie Korrektur Verlauf, vgl. auch Anlage 3) zu nutzen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme stand bislang in der zeitlichen Prioritätenfolge weiter hinten an.

Im Hinblick auf die Kosten sollen sich die Maßnahmen hier ausschließlich auf den Wegeverlauf konzentrieren. Es soll insofern eine gegenüber der ursprünglichen Planung des Büro Ernst+Partner geänderte, einfachere Ausführung des Bereichs zur Umsetzung kommen. Die Grünbereiche sollen beispielsweise im Wesentlichen in der bisherigen Form unverändert belassen werden.

Die Planung für diese Umgestaltung wird zeitnah Anfang 2015 zum Sachbeschluss den Gremien vorgelegt.

Anlage 1 – Lageplan "Wegeumfeld Abteistraße 2"

Anlage 2 – Lageplan "Festwiese"

Anlage 3 – Lageplan "Bodenordnung zwischen Torhaus und Kirchenvorplatz"