

Sitzungsvorlage DS 2015/145

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Silvia Zengerle
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **30.04.2015**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.26.500

Gemeinderat

öffentlich am 18.05.2015

**Neubebauung Bezner-Areal
- Entscheidung über die Tiefgaragenzufahrt**

Beschlussvorschlag:

Für die Bewohner-Tiefgarage ist bei der Neubebauung des Bezner-Areals nur eine Zufahrt ausreichend; diese ist von der Holbeinstraße in der weiteren Planung vorzusehen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

In der Sitzung vom 15. Dezember 2014 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Firma Reisch und die BruderhausDiakonie gemeinsam das Kaufvertragsangebot der Firma Layer für das Grundstück der ehemaligen Maschinenfabrik Bezner annehmen sollen. Am 18. Dezember wurden die entsprechenden Verträge abgeschlossen. Die Firma Reisch hat sich verpflichtet 4 Gebäude an Baugemeinschaften weiter zu veräußern, die von der Stadt benannt werden.

In der Sitzung vom 2. Februar 2015 wurden den 3 Baugemeinschaften, die sich beworben haben, die Optionen erteilt. Die Baugemeinschaften sind derzeit dabei sich zu "finden" und die entsprechenden Verträge, die für eine Baugemeinschaft notwendig sind, auszuarbeiten. Bis im Sommer muss klar sein, ob sie das jeweilige Vorhaben realisieren. Weitere Baugemeinschaften haben sich nicht beworben.

2. Baugemeinschaften

Die Baugemeinschaften haben sich gebildet um sich wirtschaftlich gutes, stadtnahes Wohneigentum zu schaffen. Deshalb sind sie an Kostensicherheit und an der Vermeidung unnötiger Kosten sehr interessiert. Sie haben derzeit insbesondere zwei finanzielle Risiken:

2.1 Kosten der Altlastenbeseitigung

Ein nichtkalkulierbarer Faktor ist auf diesem Areal die Altlastenentsorgung.

2.2 Zufahrt zur Tiefgarage

Ein wichtiger Punkt für die Baugemeinschaften ist die Regelung der Zufahrt zur Bewohner-Tiefgarage. Eine zusätzliche Zufahrt über die Wangener Straße würde die Kosten pro Stellplatz um rund 8.000 € erhöhen, der genaue Betrag ist abhängig von der tatsächlichen Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage, die derzeit über die nach dem Wettbewerbsergebnis voraussichtlich zulässige Bruttogeschossfläche ermittelt wird. Außerdem läuft derzeit noch eine Umfrage in der Nachbarschaft, ob sie einen Stellplatz erwerben möchten. Bei derzeit angenommen notwendigen 115 Stellplätzen (einschließlich einem Anteil von rund 15 Plätzen aus der Nachbarschaft) ergeben sich höhere Kosten pro Stellplatz von 7.600 €.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Bewohner-Tiefgarage ausschließlich über eine Zufahrt, nämlich die Holbeinstraße zu erschließen, weil

- bei einer Erschließung über die Wangener Straße müssten zwei Abbiegespuren auf der Wangener Straße auf Kosten der Eigentümer des Bezner-Areals gebaut werden. Das Regierungspräsidium fordert aber – auch bei Bau der Abbiegespuren - zusätzlich die zweite Anbindung über die Holbeinstraße.

- das Artenschutzgutachten missachtet würde:
"Vor allem der hohe Baumbestand um das Bezner Areal ist für Vögel und Fledermäuse ein hervorragendes Jagdhabitat, für Vögel zudem ein hochwertiges Nisthabitat. Zudem verringert er aufgrund seiner Höhe das Kollisionsrisiko für Vögel und Fledermäuse, die die B32 überfliegen. Da er bei einer künftigen Wohnbebauung auch der optischen (und akustischen) Abschirmung dient, sollte er, soweit die Verkehrssicherung es zulässt, möglichst vollständig erhalten werden."

"Unter der Voraussetzung, dass der Baumbestand um das BEZNER-Gelände erhalten bleibt, ist deshalb eine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung von Brutvogelpopulationen, insbesondere ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3, auszuschließen."

Mit der Zufahrt würde rund 1/3 des Grünbestandes auf Dauer zerstört werden. Die Zufahrt verläuft bei den angegebenen Kosten als offene Straße bis zur Garage weitgehend parallel zum Hang (siehe Anlage). Die Forderung im Wettbewerb "Weitestgehender Erhalt der prägenden Grünstrukturen" kann mit dieser Zufahrt nicht eingehalten werden. Andere – eingebaute - Zufahrten erhöhen die Kosten der Tiefgarage.

- Der Verkehr auf der Holbeinstraße wurde aufgrund des im Sommer 2014 erstellten Verkehrsgutachtens durch eine Einbahnstraßenregelung erheblich reduziert. Dies haben uns auch die Anwohner bestätigt.
- Es wird keine öffentliche Tiefgarage, sondern eine Bewohnertiefgarage für das Bezner-Areal. Der Fahrzeugverkehr ist wesentlich geringer als bei einer öffentlichen Garage. Im Moment sind auf dem Bezner-Areal ebenfalls ca. 80-90 Parkplätze, also kaum weniger als in der neuen Wohnergarage; diese entfallen mit der Neubebauung.

Anlagen:

Lageplan Tiefgarage