

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/066/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold Schauer Milena	Stadtplanung / A. 41 Wö N_O'Brien_5.Sachstandsbericht

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Weiterentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes - Sanierungsgebiet „O'Brien-Park Süd,,

5. Sachstandsbericht

Festlegung zur Bauzeit des Kreisverkehrs Ansbacher Straße/ Dr.- Haas- Straße

Anlagen:

Projekte 2010, Stand 01.04.2010

Bauzeitenplan - Übersicht, Stand 01.04.2010

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.04.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen
2. Die Errichtung des Kreisverkehrs Ansbacher Straße/Dr.- Haas- Straße wird auf das Jahr 2011 verschoben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom November 2006 soll regelmäßig über die aktuellen Entwicklungen des Sanierungsgebietes „O'Brien Park Süd“ berichtet werden. Der letzte Sachstandsbericht wurde dem Ausschuss am 16.09.2008 vorgelegt.

Daher soll der Planungs- und Bauausschuss in der heutigen Sitzung über die Projekte informiert werden und über die Bauzeit des Kreisverkehrs einen Beschluss fassen.

Aufgrund der vielen gegenwärtig anstehenden Baumaßnahmen ist eine genaue Abstimmung der Projekte und Zeitabläufe untereinander erforderlich. Dies hat insbesondere zur Folge, dass der Bau des Kreisverkehrs Ansbacher Straße/ Dr.- Haas- Straße verschoben werden muss.

II. Sachverhalt

1. Bisheriger Ablauf

Für den südlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wurden 2005/ 2006 Vorbereitende Untersuchungen erarbeitet und der Rahmenplan fortgeschrieben. Die förmliche Festsetzung dieses Gebietes als Sanierungsgebiet „O'Brien-Park Süd“ erfolgte im April 2006. Die Vorbereitenden Untersuchungen bündeln die vorangegangenen Planungen und stellen ein Handlungskonzept mit Maßnahmenplan dar. Bereits im Jahr 2005 erfolgte die Aufnahme dieses Gebietes in das Bund-Länder-Programm, Teil III Stadtumbau West, um Fördermittel für die Gebietsentwicklung in den nächsten Jahren zu erhalten.

Der Rahmenplan gilt als flexible Zielvorgabe und Handlungsrichtlinie zur Umsetzung der Maßnahmen zur Entwicklung des Gesamtgebietes. Der Plan stellt den zukünftigen idealen Endzustand dar.

Nach Fertigstellung der Museumserweiterung mit Museumspark und dem Quartiersplatz hat sich das Erscheinungsbild des ehemaligen Kasernengeländes stark verbessert. Die beiden städtischen sog. „Leuchtturmprojekte“ haben die Entwicklung des Gebietes wesentlich vorangebracht. Weitere abgeschlossene städtische Maßnahmen sind die Umgestaltung der Museumsstraße und die Gestaltung der Zwischennutzungsfläche an der Steiner Straße.

Durch die im letzten Jahr getätigten Grunderwerbe sowohl der Stadt Schwabach als auch der Stadtstrukturgesellschaft (SGS) kann nun die Gestaltung großer Flächenanteile intensiv vorangetrieben werden.

2. Weitere Planungsschritte

2.1. Bebauungsplan S-106-09 „Gewerbegebiet nördliche Abenberger Straße“

Die von der Stadt Schwabach im letzten Jahr erworbene Fläche soll durch Gewerbetreibende genutzt werden. Die Freimachung der Fläche ist bereits durch die Stadt erfolgt.

Der Entwurf des im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes hat in der Zeit 17.02.2010 bis 16.03.2010 öffentlich ausgelegen. Nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

2.2. Bebauungsplan S-109-10 O'Brien-Park Südwest

Für die von der SGS erworbene Fläche einschließlich der angrenzenden Bereiche und Straßen wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Der dafür erforderliche Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Stadtrat in der Sitzung am 26.03.2010 gefasst. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist für die Zeit vom 13.04.2010 bis 12.05.2010 geplant. Die unbebaute Fläche soll im Wesentlichen für Wohngrundstücke genutzt werden.

Die Architekten Lemke und Paul wurden von der SGS mit der Entwurfsplanung beauftragt. Die Straßenplanung für die Abenberger Straße Süd soll an das Ingenieurbüro Braun vergeben werden. Beide Planungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine Neubebauung der SGS- Fläche wird entsprechend des Verfahrensstandes der B- Planes 2011 möglich sein.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken auf dieser Fläche ist sehr groß.

2.3. Bebauungsplan S-107-09 „Wohnen und Arbeiten am Quartiersplatz“

Auf der von der Stadt Schwabach im letzten Jahr erworbenen Fläche soll eine Wohn- und Mischnutzung ermöglicht werden. Die Fläche wurde durch die Stadt Schwabach freigemacht, die ehemalige Kantine wurde abgebrochen.

Der Bebauungsplan wird ebenfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand bereits im Juli 2009 statt. Gegenwärtig wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die drei Bebauungspläne werden vom Stadtplanungsamt erarbeitet.

3. Kurzfristig anstehende Projekte

3.1. Modernisierung Stadtmuseum und Museumsdepot

Nachdem die Erweiterung abgeschlossen ist, sollen in diesem Jahr die geplanten Modernisierungsarbeiten, die insbesondere den Brandschutz und eine neue Farbgebung der Fassade betreffen, durchgeführt werden. Die Maßnahmen beginnen in der 17.KW und werden etwa bis Februar 2011 andauern. Eine Sommerpause wird zwischen 32. und 37.KW stattfinden. Die Zufahrt für Baufahrzeuge erfolgt über die Museumsstraße.

Für die durch den Umbau betroffenen Depoträume konnten ab November 2007 für den Zeitraum des Umbaus zwei Ersatzlagerflächen angemietet werden. Die Mietkosten und die Transportkosten für die Exponate werden ebenfalls durch Stadtumbau-West-Mittel gefördert. Die Förderung ist auf den Zeitraum der laufenden Modernisierungsarbeiten am Museum begrenzt. Eine Förderzusage besteht bis Ende 2010.

3.2. Beleuchtung Quartiersplatz

Der bereits 2008 eingeweihte Quartiersplatz soll noch um eine Beleuchtung ergänzt werden. Dazu laufen gegenwärtig die Vorbereitungen. Die Baumaßnahme soll im II.Quartal 2010 umgesetzt werden.

3.3. Bayerisches Rotes Kreuz - Rettungswache

Auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 814/15 (nördliche Abenberger Straße) wurde das ehemalige Asylbewerberheim abgebrochen und die Fläche für weitere Baumaßnahmen freigemacht. Entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes soll das Grundstück an Gewerbebetriebe verkauft werden.

Das BRK hat einen Bauantrag eingereicht und beabsichtigt bereits im Mai/ Juni dort einzuziehen. Das bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt die Rettungsfahrzeuge, die das südliche Stadtgebiet erreichen wollen, die Kreuzung Ansbacher/ Abenberger Straße passieren müssen, oder alternativ die Kreuzung Ansbacher Straße/ Dr.- Haas- Str. (geplanter Kreisverkehr) nutzen.

Das benachbarte Grundstück wird voraussichtlich von einem Handwerksbetrieb erworben. Als Bauzeit ist hier Sommer/ Herbst 2010 vorgesehen; der Umzug ist für Januar 2011 geplant.

3.4. Umnutzung der ehemaligen Stallungen und deren Erschließung

Die ehemaligen unter Denkmalschutz stehenden Stallungen sollen in privater Initiative (Ei-

gentümergeinschaft) zu Loftwohnungen umgenutzt werden. Ein im Auftrag der Eigentümer mit Unterstützung von Fördermitteln durch das Büro Lemke erarbeitete Modernisierungsgutachten liegt vor. Es enthält Vorgaben zu Fassadengestaltung und Grundrissen sowie Konstruktionsdetails, die in Abstimmung mit der Denkmalpflege einen einheitlichen Standard für alle zwölf Nutzungseinheiten sichern sollen. Der Baubeginn ist abhängig vom Stand der Vermarktung. Er ist für den Sommer 2010 geplant, steht aber noch nicht fest. Ein Bauantrag liegt noch nicht vor.

Aufgrund der vorliegenden Kostenberechnung konnten die möglichen Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West ermittelt werden. Die Bauherren befinden sich gegenwärtig in der Vermarktungsphase.

Die gesicherte Erschließung erfolgt durch eine geplante Erschließungsstraße westlich und südlich der Stellungen. Von dieser Straße aus werden auch die notwendigen privaten Stellplätze erschlossen. Solange die Straße noch nicht als öffentliche Straße existiert, wird es eine vertragliche Regelung zwischen der SGS, der jetzigen Eigentümerin der Straßenfläche, und den Bauherren über die Nutzung der Erschließungsfläche geben.

3.5. Umnutzung des ehemaligen Mannschaftsgebäudes südlich der AWO

Die Firma P&P Wohnbau Franken GmbH beabsichtigt das Gebäude zu ca. 48 Wohnungen umzunutzen. Erste Entwürfe des Architekten liegen bereits vor und es finden gegenwärtig Abstimmungsgespräche statt. Der Bauantrag soll demnächst eingereicht werden. Baubeginn wird dementsprechend im Frühjahr/ Sommer 2010 sein.

Das Bauvorhaben erfordert umfangreiche Stellplatzanlagen, die im Wesentlichen auf dem südlichen Grundstück Fl.-Nr. 814/24 mittels Parkdeck und vor dem Gebäude auf einem Streifen der Abenberger Straße realisiert werden sollen. Dazu beabsichtigt die Fa. P&P das Grundstück und einen Flächenanteil der Straße von der Stadt Schwabach zu kaufen. Die Verkaufsverhandlungen laufen gegenwärtig.

Der Bauträger beabsichtigt, eine Musterwohnung im Gebäude herzurichten.

3.6. Freilegung der Betonfläche südlich der Spalter Straße/ östlich der Abenberger Straße

Diese Fläche von etwa 2,5 ha hat die SGS im letzten Jahr von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gekauft. Seitdem werden die Freilegung der Fläche vorbereitet und die Planung vorangetrieben (siehe dazu auch Punkt 2.2).

Die Rodung des Gehölzbestandes unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes hat bereits im Februar stattgefunden. Die Abbrucharbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung beinhaltet auch den Abbruch der Abenberger Straße Süd als gesondertes Los. Am 12.04.2010 findet die Submission zu den Abbrucharbeiten statt; Beginn der Arbeiten wird die 1. Maiwoche (18.KW) sein. Die Fertigstellung der Abbrucharbeiten ist bis Ende Juli geplant.

Parallel dazu wird der Entwurf für eine künftige Nutzung der Fläche durch die Architekten Lemke und Paul weiter bearbeitet.

Abhängig von der Herstellung des neuen Abwasserkanals in der Abenberger Straße Süd kann dann etwa ab November 2010 der gegenwärtig noch genutzte Abwasserkanal zurückgebaut werden.

Für eine Neubebauung wird der Bebauungsplan S-109-10 erarbeitet (siehe Punkt 2.2.).

3.7. Vermarktung der SGS- Flächen

Das Wohngebiet südlich der Rohrer-/Steiner Straße ist vollständig vermarktet und bebaut.

Im Wohngebiet nördlich der Rohrer Straße / östlich der Museumstrasse sind von elf Parzellen zum jetzigen Zeitpunkt zehn verkauft. Das sich verbessernde optische Umfeld lässt das Interesse an den Flächen insgesamt steigen. Das Doppelhausgrundstück wurde mit einer

eigenen Bebauung als Bauträgermaßnahme bebaut. Die Doppelhaushälfte wurde an die Sparkasse Mittelfranken Süd verkauft und konnte noch nicht weiter verkauft werden. Die Erschließung im Baugebiet südlich des Museums ist mit Anbringung der Asphalt-Deckschicht mit abgeschlossen.

3.8. Verlegung Hauptkanal zur Regelsbacher Straße

Dieser Kanal dient der Abwasserentsorgung des gesamten Kasernengeländes und ist zwingend zu erneuern. Der 1. Bauabschnitt führt von der Regelsbacher Straße über Auf der Reit bis zum städtischen Grundstück Fl.-Nr. 835/22 zum Anschlusspunkt an die Abenberger Straße. Baubeginn wird die 19.KW (10.Mai) sein. Es wird zu Beeinträchtigungen der Zufahrt zum Kasernengelände kommen. Die Regelsbacher Straße und auch Auf der Reit werden während der Bauzeit einseitig befahrbar sein. Es erfolgt eine Ampelregelung. Es ist eine Bauzeit bis Juli 2010 vorgesehen (etwa 3 Monate).

Die Verlegungen von Wasser- und Gasleitungen werden im Vorfeld von den Stadtwerken im April/ Mai durchgeführt.

Die Ausführungsplanung vom Ingenieurbüro Glückert liegt vor, die Submission ist erfolgt und im Hauptausschuss am 27.04.2010 wird über die Vergabe beschlossen.

3.9. Verlegung Abwasserkanal Abenberger Straße Süd

Nach Abbruch der Betondecke der jetzigen Straße, der im Zusammenhang mit dem Betonabbruch auf der SGS- Fläche im Juni 2010 ausgeführt wird, soll der neue Abwasserkanal in der Abenberger Straße Süd etwa ab August 2010 verlegt werden. Die Bauarbeiten werden insgesamt bis Dezember 2010 andauern.

Insbesondere der Kreuzungsbereich mit der Ansbacher Straße wird im Zeitraum Oktober bis Dezember 2010 von den Bauarbeiten betroffen sein, da in diesem Bereich die Anschlüsse zu den bestehenden Kanälen hergestellt werden müssen und das Regenrückhaltebecken in der Ansbacher Straße abgebrochen werden muss.

Dieser Abschnitt ist Bestandteil der Gesamtbaumaßnahme „Abwasserkanal von der Regelsbacher Straße bis zur Ansbacher Straße“ (siehe auch Punkt 3.7.).

3.10. Sanierung Abwasserkanal Abenberger Straße Nord

Die Kanalsanierung mittels Inliner ist bereits im März 2010 erfolgt.

3.11. Umgestaltung Abenberger Straße Nord

Hierzu liegen eine Entwurfsplanung und Kostenschätzung des Tiefbauamtes vor. Gegenwärtig werden die Unterlagen für eine Ausschreibung vorbereitet. Die Baumaßnahme kann dementsprechend erst etwa ab dem 2.Halbjahr 2010 umgesetzt werden. Seitens der Stadtwerke sind im Vorfeld umfangreiche Maßnahmen notwendig (Wasserleitung im Spülverfahren bis Einzug BRK im Juni). Eine genaue Zeitplanung liegt noch nicht vor. Die Maßnahmen müssen mit dem Bauvorhaben des BRK abgestimmt werden.

3.12. Neubau Abenberger Straße Süd

Das Ingenieurbüro Braun soll mit der Planung der Straße beauftragt werden.

Vorerst wird der Straßenraum nach erfolgter Kanalverlegung in den entsprechenden Bereichen wieder verfüllt und als Provisorium genutzt.

Der eigentliche Straßenneubau wird in Koordination mit der Erschließung der SGS- Fläche und der Bereitstellung von Haushaltsmitteln vermutlich erst ab 2011 erfolgen.

3.13. Zweitdeckenbau Ansbacher Straße Ost (außerhalb Sanierungsgebiet)

Diese Maßnahme ist für Mai/ Juni 2010 vorgesehen. Die Arbeiten seitens der Stadtwerke sind bereits fertig gestellt. Die Sanierungsmaßnahme erfolgt unter Straßenvollsperrung.

3.14. Kreisverkehr Ansbacher Straße/ Dr.-Haas-Straße

Der Kreisverkehr ist mit einem Durchmesser von 32 m geplant. Die anschließenden Straßen werden auf einer Länge von ca. 15 bis 20 m abgebrochen und angepasst. Die südliche Dr.-Haas- Straße wird auf einer Länge von ca. 40 m ausgebaut und an den Bestand angeschlossen. Dabei werden der Museumseingang angepasst und ein Busparkplatz für Reisebusse von Museumsbesuchern geschaffen.

Die Bushaltestelle, die sich momentan nördlich des Museums an der Ansbacher Straße befindet, muss nach Westen hinter die Einmündung der Museumsstraße verlegt werden.

Die Baukosten wurden insgesamt auf rund 316.000 € geschätzt. Im Haushalt wurden 2009 bereits Mittel in Höhe von 340.000 € eingeplant. Die Kosten werden anteilig mit Städtebaufördermitteln und GVFG- Mitteln gefördert. Die Förderanträge wurden eingereicht. Die Bewilligung der Städtebaufördermittel von der Regierung von Mittelfranken liegt mit Schreiben vom 10.03.2010 bereits vor. Kosten in Höhe von 130.664 € (Fördersatz 60 %) wurden als förderfähig anerkannt. Im Antrag auf GVFG- Fördermittel sind 162.390 € förderfähige Kosten (derzeitiger Fördersatz 50%) benannt.

Der Anteil der Förderung mit Städtebaufördermitteln beträgt 25% (Zuschuss 78.398 €) der Gesamtbaukosten und der Anteil der Förderung mit GVFG- Fördermitteln würde 26% (Zuschuss 81.195 €) der Gesamtkosten betragen.

Der Antrag auf GVFG- Fördermittel wird derzeit noch geprüft. Bisher wurde eine Förderung in Aussicht gestellt. Aufgrund von Kürzungen bei den GVFG- Mitteln hat nun das Staatliche Bauamt angekündigt, dass die GVFG- Förderung des Kreisverkehrs 2010 und 2011 nicht mehr sicher zugesagt werden kann. Die zur Förderung eingereichten Vorhaben werden von der Regierung nach ihrer Dringlichkeit bewertet. Das Vorhaben Kreisverkehr Ansbacher Str./ Dr.- Haas- Str. hat demnach beim Staatlichen Bauamt und der Regierung von Mittelfranken (GVFG) keine so hohe Dringlichkeit. Das heißt, dass die GVFG- Förderung für 2010 und 2011 eventuell völlig entfallen kann.

Um den Kreisverkehr ausschreiben zu können, müssen die vorliegenden Planungen noch vertieft werden. Momentan liegt die Genehmigungsplanung des Ingenieurbüros Barth vor.

Als Bauzeit für den Kreisverkehr werden etwa vier Monate benötigt. Dazu kommt noch eine Vorlaufzeit von etwa zwei Monaten, die die Stadtwerke zur Umverlegung ihrer Leitungen und Schächte benötigen.

Für den Bau des Kreisverkehrs ist eine Vollsperrung des Kreuzungsbereichs notwendig.

4. Bauzeit für den Kreisverkehr Ansbacher Straße/Dr.-Haas-Straße

Der Planung des Kreisverkehrs wurde mit Stadtratsbeschluss am 27.11.2009 zugestimmt.

Der Baubeginn des Kreisverkehrs war bisher für das 2. Halbjahr 2010 vorgesehen.

Aufgrund des Umfangs der Baustelle wäre aber eine Fertigstellung in diesem Jahr nicht mehr möglich. Für die Fertigstellung wäre ein 2. Bauabschnitt 2011 einzuplanen.

Das Kasernengelände verfügt über drei Zufahrten (Ansbacher Str./ Dr.- Haas- Straße, Roßtaler Straße, Ansbacher Straße/ Auf der Reit). Aufgrund der vielfältigen Bautätigkeiten und der Ansiedlung der BRK- Rettungswache sollten 2 Zufahrten in das Kasernengelände immer offen sein.

Die beiden Zufahrten auf der Ansbacher Straße in das Kasernengelände hinein sollten nicht gleichzeitig gesperrt sein. Im Westen wird von Oktober bis Dezember das Regenrückhaltebecken abgebrochen und der neue Abwasserkanal verlegt und im Osten wäre durch die Baustelle „Kreisverkehr“ die Ansbacher Straße voll gesperrt. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten (z.B. O'Brien-Straße, Eichwasenstraße, Öffnung der südlichen Dr.- Haas- Straße) bestehen nicht, da diese Straßen für das Verkehrsaufkommen nicht geeignet sind. Hinzu kommt noch, dass aufgrund der anderen Bauvorhaben im O'Brien-Park mit einem höheren Auf-

kommen an Baufahrzeugen zu rechnen ist.

Daher wird empfohlen, den gesamten Bau des Kreisverkehrs auf 2011 zu verschieben. Die gesamte Baumaßnahme wäre dann in einem Abschnitt umsetzbar und damit auch wirtschaftlicher.

III. Kosten

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Durch die Verschiebung des Baus des Kreisverkehrs müssen die bereits für 2009 eingeplanten Haushaltsmittel auf das Jahr 2011 verschoben werden.

Fördertechnisch müssen ggf. im Bereich Städtebauförderung Umschichtungen vorgenommen werden, da die Bewilligungen bereits erfolgt sind.

Da die GVFG- Fördermittel sowohl 2010 als auch 2011 unsicher sind, hat die Verschiebung der Bauzeit des Kreisverkehrs keinen Einfluss auf Förderzusagen.