

TOP	ös/nös	Gremium	Datum
2	ös	Ausschuss für Umwelt und Technik	18.09.2017
Umgestaltung Hasenwinkel			
Vorstellung Entwurf und Vergabe von Planleistungen			

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik

1. stimmt der städtebaulichen Planungsvariante 1 „Carport“ zu.
2. beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Planungsaufträge zu vergeben für
 - die städtebauliche Gesamtleitung an das Büro Citiplan in Pfullingen
 - die Carports incl. Statik LP 1-3 an das Büro ST Bauplan in Bad Waldsee
 - die Erschießungs- und Verkehrsanlage LP 1-3 an das Ing. Büro Kohler in Berg
 - Baugrunderkundung an das Büro Dr. Ebel in Bad Wurzach
3. der Finanzierung der Planungskosten in Höhe von ca. 54.000 € über die im Haushalt 2017 im UA 02.6301. zur Verfügung stehenden Mittel zu

II. zu beraten ist:

Über die Umgestaltung des Bereichs Hasenwinkel.

Die städtebaulichen Ziele folgen drei wesentlichen Planungsprinzipien. Im städtebaulichen Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Innenstadt Bad Waldsee“ ist als eines von fünf Planungsprinzipien festgehalten worden, das Besucher-Parken zu zentralisieren und an dezentralen Stellen Flächen für Anwohnerparken zu sichern und zu entwickeln. Für die Fläche „Hasenwinkel“ wurde entsprechend anstatt einer zusätzlichen Wohnbebauung Anwohnerparken vorgesehen, um die Attraktivität der umliegenden Wohnnutzung zu erhalten und zu steigern. Das Büro Citiplan wurde im Rahmen des Städtebaulichen Rahmenplans mit der Entwicklung von Konzepten beauftragt.

III. zum Sachverhalt:

Aktuell befinden sich im Hasenwinkel 16 provisorisch angelegte Stellplätze, die bereits heute an Anwohner vermietet werden. Diese Zahl ist in der Neukonzeption möglichst zu steigern. Für das Rathaus wird aktuell nach einem Standort für eine zentrale Fahrradabstellanlage gesucht. Hierfür könnten im Zugangsbereich zum Hasenwinkel Flächen zur Verfügung gestellt werden. Eine zentrale überdachte Fahrradabstellanlage am Standort Hasenwinkel wird von der Stadtverwaltung favorisiert.

Die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planung basiert auf dem Grundgedanken, das angrenzende Wohnen attraktiver zu machen und die Parkierung verträglich einzubetten. Dies kann durch mehrere Bausteine gelingen:

- städtebauliche Qualität
- Anwohnerparken
- Durchgrünung, Besonnung und Belichtung

Hierzu wird nun der größte Teil der Parkierungsanlage von der Bebauung abgerückt. Dadurch verbessert sich die Belichtung der Erdgeschosszonen, es können private Flächen entlang der Bebauung abgetrennt werden – und es entstehen wohnungs- und altstadtnahe Stellplätze.

Im hinteren Teil wird der vorhandene Geländesprung genutzt, um extensiv begrünte Carports mit einer Stützwand vorzusehen. Dadurch werden die privaten Bereiche in den Obergeschossen geschützt und erhalten mehr Privatheit. Die Carports werden an die bereits vorhandene Mauer angebaut.

Südlich des Gebäudes Ravensburger Straße 13/2 wird eine Fläche für eine öffentliche, innenstadtnahe Fahrradabstellanlage für 18 Fahrräder vorgesehen. Diese soll mit 9 Fahrrad-anlehnbügel ausgestattet werden und überdacht sein.

Da im Hirschhof mittelfristig 3 Garagen und 6 Stellplätze der Stadtverwaltung wegfallen, werden die Carports 1-7 mit Stützwand von der Stadt hergestellt und genutzt.

IV. weitere Überlegungen:

Städtebauliche Planungsvariante 1 „Carport“

Im Gesamten betrachtet, können durch die Projektentwicklung „Hasenwinkel“ 19 überdachte und 9 offene Stellplätze angeboten werden. Von den 9 Stellplätzen sind 2 bereits privat und müssten im Zuge der Entwicklung neu hergestellt werden. Somit stehen 19 überdachte und 7 offene Stellplätze zur Verfügung (aktuell 16 offene Stellplätze).

Der Entwurf hat in der Summe die Erhöhung der städtebaulichen Qualität zum Ziel, nicht die absolute Optimierung der Stellplatzzahl. Durch die eher aufgelockerte Gestaltung wird auch die Zufahrtsituation für die Feuerwehr verbessert und eine gewisse Durchlässigkeit geschaffen.

Städtebauliche Planungsvariante 2 „Baumdach“

Als alternative Variante wurde ein Entwurfsplan mit Grobkostenkalkulation für die Herstellung einfacher Stellplätze mit Baumdach in der Mitte erarbeitet. Die Bäume bringen eine sehr gleichmäßige Begrünung und lockern den Platz auf.

Die Bäume bleiben im städtischen Eigentum und werden auch von der Stadt gepflegt, damit der Erhalt langfristig gesichert ist.

In der Variante 2 können 7 überdachte und 21 offene Stellplätze angeboten werden. Von den 21 offenen Stellplätzen sind 2 bereits privat und müssten im Zuge der Entwicklung neu hergestellt werden. Somit stehen 7 überdachte und 19 offene Stellplätze zur Verfügung (aktuell 16 offene Stellplätze).

Um dem Wunsch nachzukommen, überdachte Stellplätze in der Stadt anzubieten, wird die Carport-Lösung mit Mittelstahlträger und extensiv begrüntem Dach von der Stadtverwaltung favorisiert.

Umsetzung:

Zunächst ist in einer Eigentümerversammlung die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer abzufragen. Bei positiver Bereitschaft können Erschließungs- und Bauplanung sowie Grundstücksvermessung in Auftrag gegeben werden. Parallel können Grundstücksverhandlungen geführt werden.

Die Wasser- und Abwasserleitungen müssen im Zuge der Umgestaltung neu hergestellt werden. Die Kostenkalkulation dazu wird separat durchgeführt.

Da es sich hier um den ältesten Teil der Stadt handelt, müssen mit allen Anliegern Gespräche zu den bestehenden und neu zu schaffenden Hausanschlüssen erfolgen.

Die Planungsphase sollte im 2. Halbjahr 2017 und 1. Halbjahr 2018 absolviert sein. Daraus ergibt sich die Kostenberechnung. Die Mittel können dann in den Haushaltsplan 2019 eingestellt werden. Ein Baubeginn wäre dann im Frühjahr 2019 anzustreben.

Veräußerung der geschaffenen Stellplätze:

In beiden Varianten ist beabsichtigt die Carports 1 bis 7 als Ersatz für die künftig entfallenden Stellplätze der Verwaltung im Bereich Hirschhof im Eigentum der Stadt zu behalten. Die Stellplätze 8 bis 25 sollen veräußert und zur Gegenfinanzierung der Stellplätze und Carportanlagen verwendet werden. Wir gehen aktuell davon aus, dass ein hohes Interesse der umliegenden Wohnungs- und Grundstückseigentümer am Erwerb eines Stellplatzes oder Carports vorhanden ist.

Für die Modalitäten zur Veräußerung, Preisgestaltung sowie der mögliche Kreis der begünstigten Erwerber liegt in der Zuständigkeit des Verwaltungsausschuss und wird dort gesondert beraten.

Planungsaufträge:

Für die Städtebauliche Gesamtleitung soll auch weiterhin das Büro Citiplan aus Pfullingen beauftragt werden.

Für die Erschließungsplanung ist das Ing. Büro Kohler mit der LP 1-3 zu beauftragen.

Für die Erstellung der Carports soll das Büro ST Bauplan mit der LP 1-3 beauftragt werden.

Das Büro Dr. Ebel soll die Baugrunderkundung durchführen.

Bad Waldsee, 05.09.2017

Verteiler:

- BM
- FB ÖA/BE
- FB Schulen
- FB Personal
- FB Soziales, Ordnung

- 1. Beigeordneter
- FB Zentrale Dienste
- FB Bau
- FB Wirtschaft und Kulturraum
- FB Kämmerei
- FB Liegenschaften

- GS GR/Schriftführer
- Reg. _____

gez. Denzel

Anlagen:

- Städtebauliche Planungsvariante Variante „Carport“ M: 1:250
- Städtebauliche Planungsvariante „Carport“ Schnitt Ost-West M: 1:250
- Städtebauliche Planungsvariante Variante „Baumdach“ M: 1:250
- Städtebauliche Planungsvariante „Baumdach“ Schnitt Ost-West M: 1:250
- Flächenbilanz auf Grundlage der Planungsvariante M: 1:250



- Legende**
- Öffentliche Erschließung
 - öffentliche Fläche - Begleitgrün
 - zu veräußernde Fläche für Carports
 - Carports begrünt für Verwaltung
 - zu erwerbende Flächen (durch Stadt)
 - zu veräußernde Grundstücksflächen (hergestellt, an Private)
 - zu veräußernde offene Stellplatzflächen (hergestellt, an Private)
 - zu veräußernde Grundstücksflächen (nicht hergestellt, an Private)
 - Flächen für Grundstückstausch

Projekt: Projektentwicklung Hasenwinkel
Konzeption

Planinhalt: **Flächenbilanz zur städtebaulichen Grobkalkulation Variante "Carport"**

Auftraggeber: Stadtverwaltung Bad Waldsee
Ravensburger Straße 2
88339 Bad Waldsee

Datum: 29.08.2017
Maßstab: M 1:250

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Projekt Projektentwicklung Hasenwinkel
Konzeption

Planinhalt **Städtebauliche Planungsvariante
"Baumdach"**

Auftraggeber Stadtverwaltung Bad Waldsee
Ravensburger Straße 2
88339 Bad Waldsee

Datum 29.08.2017

Maßstab M 1:250

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Projekt Projektentwicklung Hasenwinkel
Konzeption

Planinhalt Städtebauliche Planungsvariante
"Carport"

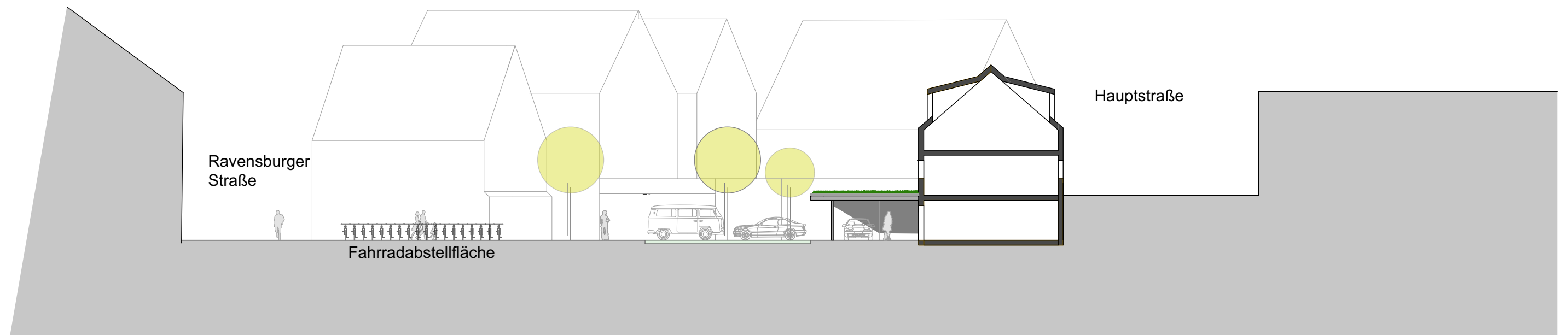
Auftraggeber Stadtverwaltung Bad Waldsee
Ravensburger Straße 2
88339 Bad Waldsee

Datum 29.08.2017

Maßstab M 1:250

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Projekt Projektentwicklung Hasenwinkel
Konzeption

Planinhalt **Schnitt Ost-West**
Variante "Baumdach"

Auftraggeber Stadtverwaltung Bad Waldsee
Ravensburger Straße 2
88339 Bad Waldsee

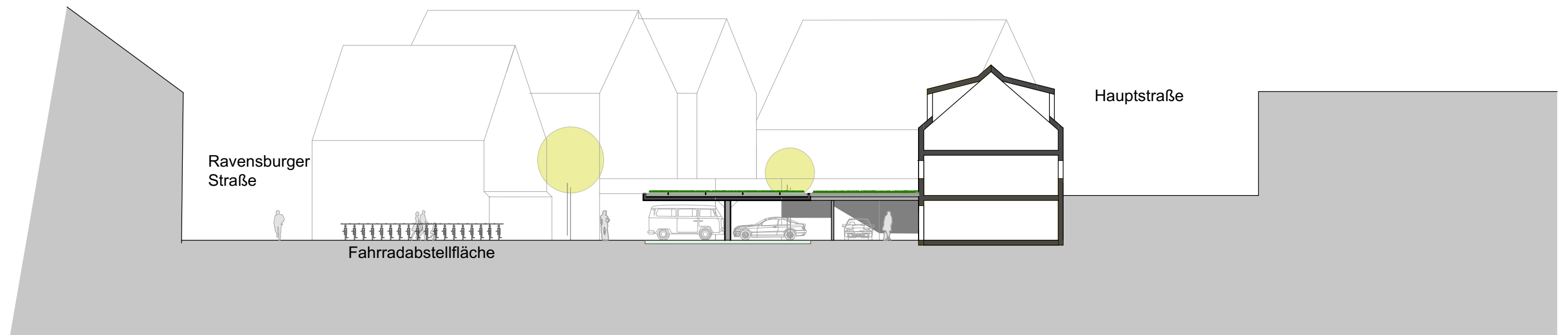
Datum 29.08.2017

Maßstab M 1:250



citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Projekt Projektentwicklung Hasenwinkel
Konzeption

Planinhalt **Schnitt Ost-West**
Variante "Carport"

Auftraggeber Stadtverwaltung Bad Waldsee
Ravensburger Straße 2
88339 Bad Waldsee

Datum 29.08.2017

Maßstab M 1:250



citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de

citiplan