

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
31.10.2012

1. Betreff: Städtebauliche Variantenuntersuchung zum neuen Freizeitbad
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.11.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	17.12.2012	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Alternative 1 der städtebaulichen Variantenuntersuchung mit einem ebenerdigen Parkplatz als Grundlage für den Hochbauwettbewerb für das neue Freizeitbad zu beschließen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
31.10.2012

Betreff: Städtebauliche Variantenuntersuchung zum neuen Freizeitbad

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Nr. 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

### 2. Anlass der Planung

Die Stadt Offenburg beabsichtigt, ein neues Freizeitbad als kombiniertes Frei- und Hallenbad zu errichten. Dieses soll, wie vom Gemeinderat am 23.07.2012 beschlossen, am Standort „Stegermatt“ verwirklicht werden. Für das Freizeitbad selbst soll ein Hochbauwettbewerb ausgeschrieben werden.

Die städtebauliche Variantenuntersuchung wurde im Vorfeld zum Wettbewerb durchgeführt, um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb zu klären. Mit der Durchführung dieser städtebaulichen Variantenuntersuchung wurde das Stadtplanungs- und Architekturbüro „Wick und Partner“ aus Stuttgart beauftragt.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Badausstattung

Die zukünftige Ausstattung des Freizeitbads, z.B. die Größe des Außenbeckens, war zum Zeitpunkt der Erstellung der städtebaulichen Variantenuntersuchung noch nicht endgültig festgelegt. Die Ausstattung wird in den untersuchten Varianten deshalb nur schematisch dargestellt. Die in der städtebaulichen Variantenuntersuchung dargestellten Alternativen gehen von einem zukünftigen Badgebäude mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich eines Saunagartens von ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche aus. Der Außen- / Freibereich des neuen Freizeitbads soll eine Flächengröße von ca. 18.000 m<sup>2</sup> umfassen.

#### 3.2 Parkierung

Gemäß den Machbarkeitsstudien zum neuen Freizeitbad besteht für den Badbetrieb ein Bedarf von ca. 220-260 Stellplätzen. Diese könnten sowohl in einem Parkdeck als auch auf einem ebenerdigen Parkplatz untergebracht werden. In der städtebaulichen Variantenuntersuchung sind beide Möglichkeiten berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Parkierung soll eine Mobilitätsstation (siehe Vorlage 113/12) am Standort des neuen Freizeitbads eingerichtet werden. Diese Mobilitäts-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 31.10.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Städtebauliche Variantenuntersuchung zum neuen Freizeitbad

station soll neben Car-Sharing-Stellplätzen, Pedelecs und Stadträdern auch Elektro-ladestationen für das Car-Sharing sowie für die Öffentlichkeit enthalten. Die Mobilitätsstation kann in allen untersuchten Alternativen untergebracht werden.

Am neuen Freizeitbad sollen außerdem Stellplätze für ca. 400 Fahrräder vorgesehen werden.

### 3.3 Straßenverkehr

Eine zwingende Vorgabe im Rahmen der städtebaulichen Variantenuntersuchung war die Erhaltung der Durchfahrt für die Feuerwehr durch die Stegermattstraße. Diese Voraussetzung ist bei allen untersuchten Alternativen berücksichtigt. Dabei ist auch eine Lösung denkbar, bei der die Stegermattstraße gesperrt wird, aber die Feuerwehr einen Poller bzw. Schranke öffnen kann. Die Festlegung zur konkreten Ausgestaltung der Stegermattstraße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

### 3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort des neuen Freizeitbades ist von mehreren Bushaltestellen gut erreichbar. Auch von dem schon länger geplanten Bahnhofpunkt am Landratsamt wäre der Standort des neuen Freizeitbades gut erreichbar. Die Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ beantragt in ihrem Schreiben vom 24.10.2012 (Anlage 2), den Bahnhofpunkt und die Mobilitätsstation in die Planungen zum neuen Freizeitbad mit einzubeziehen und miteinander zu verknüpfen. Die Verwaltung wird diese Überlegungen in die Planungen mit aufnehmen. Die Realisierung des Bahnhofpunktes wird allerdings erst erfolgen können, wenn eine endgültige Entscheidung über die Bahnausbau-strecke getroffen ist.

## 4. Untersuchte Varianten

Im Rahmen der städtebaulichen Variantenuntersuchung sind unterschiedliche Alternativen untersucht worden. Es wurden folgende Alternativen der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung untersucht:

Alternative 0: Bestandssituation bleibt bestehen.

Alternative 1: Neugestaltung der Stegermattstraße, Wegfall der Stellplätze entlang der Stegermattstraße.

Alternative 2: Verlegung der Stegermattstraße an den Bahndamm.

Alternative 3: Aufgabe der Stegermattstraße als Straßenverbindung.

Die Untersuchung der Verlegung der Stegermattstraße an den Bahndamm (Alternative 2) wurde von der CDU-Fraktion als Prüfauftrag an die Verwaltung gestellt (siehe Anlage 1). Der Vorschlag zu einer Verschiebung des Baukörpers in den Süden des Baugrundstücks konnte aufgrund der Anforderungen an das Gebäude nur bedingt berücksichtigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
31.10.2012

Betreff: Städtebauliche Variantenuntersuchung zum neuen Freizeitbad

Bei der Ausarbeitung der Alternativen wurden die Aussagen eines Lärmgutachters berücksichtigt.

Die städtebauliche Variantenuntersuchung ist im Erläuterungsbericht (siehe Anlage 3) ausführlich beschrieben. Die Pläne zu den verschiedenen Alternativen sind dem Erläuterungsbericht beigelegt (Erläuterungsbericht Plan 10 ff.). Das Büro wird die Ergebnisse im Planungsausschuss vorstellen.

## 5. Darstellung und Bewertung der Varianten

Alternative 0 (Erläuterungsbericht, Plan 11):

Bei der Alternative 0, dem Beibehalt der Bestandssituation, bleiben die stadt- und freiräumlichen Aufwertungspotenziale für den Gesamtstandort und die angrenzenden Bereiche wie Bürgerpark und Stegermattstraße ungenutzt.

Alternative 1 (Erläuterungsbericht, Pläne 12 a-c):

Mit der Neuordnung der Stegermattstraße als breiter Freiraum zu einem Freizeit-Campus und der Aufgabe der Parkierung nördlich der Stegermattstraße gelingt bei der Alternative 1 eine stadträumliche Aufwertung. Das Freizeitbad erhält eine angemessene Erschließung und der Bürgerpark einen neugestalteten Südrand. Die Querschnittsausbildung der Stegermattstraße und der Grad der Verkehrsberuhigung können variabel gewählt werden. Es besteht eine hohe Flexibilität in der räumlichen Anordnung der einzelnen Nutzungsbausteine des neuen Freizeitbades.

Die Kosten für die Umsetzung der Alternative 1 bewegen sich nach der überschlägigen Kostenermittlung des Büros „Wick und Partner“ im mittleren Bereich der unterschiedlichen Alternativen.

Alternative 2 (Erläuterungsbericht, Pläne 13 a-c):

Die Alternative 2 geht von einer Verlegung der Stegermattstraße an den Bahndamm aus. Das Potenzial der Alternative 2 liegt in der Verlagerung des Verkehrs an den Rand des Planungsbereichs. Damit kann das Bad direkt am Park entwickelt werden. Das Baufeld, das zur Verfügung steht, lässt eine hohe Flexibilität in der Anordnung der Badeinrichtungen zu. Dabei kann aufgrund der mehrseitig angrenzenden neuen Straße immer eine gute Erschließung und funktionale Abfolge von Parken – Eingangssituation – Badgebäude – Außenbereich realisiert werden.

Bei Durchführung der Alternative 2 wird jedoch die Erschließungsqualität für das Bad nicht entscheidend verbessert. Die neue Straße, welche weitgehend anbaufrei erstellt wird, bildet ein neues Netzelement, das wahrscheinlich (Schleich-) Verkehre anziehen wird und damit eine Mehrbelastung für die östliche Stegermattstraße und

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
31.10.2012

Betreff: Städtebauliche Variantenuntersuchung zum neuen Freizeitbad

die angrenzenden Quartiere bedeutet. Durch den Wegfall der Stegermattstraße zwischen Park und Freizeitbad fehlt ein abgrenzendes Element zwischen den beiden Nutzungen. Der Park würde relativ abrupt am Zaun des Freizeitbades enden, der als Barriere im Park empfunden würde. Die Alternative 2 bietet ein geringeres Potenzial als die anderen Alternativen, den Eingangsbereich dem Park zuzuwenden, da die Straßenerschließung von Süden erfolgt.

Die Kosten für die Umsetzung der Alternative 2 sind im Vergleich zu den Kosten der anderen Alternativen relativ hoch.

Alternative 3 (Erläuterungsbericht, Pläne 14 a-b):

Bei Aufgabe der Verbindung Stegermattstraße sind die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen im Erschließungsnetz kritisch zu bewerten. Die Verkehrsbelastung durch die Zielverkehre zum Badstandort wird bei der Alternative 3 a (Erschließung Bad von Osten, Stellplätze im Osten) nach Osten verlagert und nimmt dort zu. Aufgrund der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung in den Quartieren der östlichen Stegermatt- und Zähringerstraße besteht hierin ein hohes Konfliktpotenzial. Bei der Alternative 3 b (Erschließung Bad von Westen) sind die Mehrbelastungen in den westlichen Quartieren aufgrund der dort befindlichen Nutzungen jedoch voraussichtlich unkritischer. Defizite in der Erschließungsqualität bestehen bei Alternative 3 b wiederum von Osten durch weitere Wege.

## 6. Überschlägige Kostenprognose

Das Büro „Wick und Partner“ hat eine überschlägige Kostenprognose für die unterschiedlichen Alternativen erstellt. Die Kostenprognose umfasst alle Kosten für Umgestaltung, Rückbau und Neubau von Straßen und öffentlichen Grünflächen. Die überschlägige Kostenprognose hat folgende Kosten ergeben (gerundet):

Alternative 0 „Status Quo“	900 T€
Alternative 1 „Campus Stegermatt“	
1a	1.400 T€
1b	1.400 T€
1c	1.200 T€
Alternative 2 (Stegermattstraße am Bahndamm)	
2a	2.500 T€
2b	2.200 T€
2c	2.300 T€
Alternative 3 (Aufgabe Verbindung Stegermattstraße)	
3a	1.400 T€
3b	1.200 T€

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
31.10.2012

Betreff: Städtebauliche Variantenuntersuchung zum neuen Freizeitbad

Die Kosten der Alternative 0 beinhalten die Befestigung der bestehenden Parkplätze entlang der Stegermattstraße. Nicht erfasst sind die Kosten für den Bau des Freizeitbads sowie die Kosten für den Neubau von Parkplätzen. Bei den Alternativen 1 bis 3 entfällt der bisherige Parkplatz. Es ist jeweils die Anlage eines neuen Parkplatzes oder eines Parkhauses vorgesehen. Die Kosten hierfür betragen überschlägig 1.500 – 1.700 T€ (Parkplatz) und 4.000 T€ (Parkhaus).

## 7. Fazit und Beschlussempfehlung

Die städtebauliche Variantenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Alternative 1, der sog. „Campus Stegermatt“ die beste Alternative darstellt und als Grundlage für den Hochbauwettbewerb weiter verfolgt werden soll. Aufgrund der Bewertung der Alternative 1 (Erläuterungsbericht S. 13 ff.) empfiehlt die Verwaltung, die Alternative 1 der städtebaulichen Variantenuntersuchung als Grundlage für den Hochbauwettbewerb zu beschließen. Außerdem empfiehlt die Verwaltung aus mehreren Gründen, die Unterbringung der Stellplätze auf einem ebenerdigen Parkplatz festzulegen. Die Kosten für einen Parkplatz sind geringer als für ein Parkdeck. Auch hat ein Parkplatz erfahrungsgemäß eine höhere Nutzerakzeptanz als ein Parkdeck. Die Ausführung des Parkplatzes soll mit einem geringen Versiegelungsgrad und einer angemessenen Begrünung erfolgen. Sollte in Zukunft aufgrund derzeit noch nicht absehbarer Gründe ein deutlich höherer Bedarf an Stellplätzen entstehen, könnte ein Parkhaus oder Parkdeck nachgerüstet werden.

## 8. Badkommission

Die städtebauliche Variantenuntersuchung wurde am 23.10. und 30.10.2012 erörtert und zur Kenntnis genommen. In Verbindung mit der Beratung über das Angebot an Wasserflächen wurde auch das Thema „Parkierung“ erörtert. Durch den Verzicht auf den Bau eines Parkhauses können die finanziellen Mittel für die optionalen Angebotsbausteine um 600 T€ aufgestockt werden.

Die Badkommission hat daher in der Sitzung am 30.10.2012 empfohlen, auf den Bau eines Parkhauses zugunsten der Angebotsbausteine an Wasserflächen zu verzichten.

Anlagen:

1. CDU-Prüfauftrag vom 05.02.2011
2. Bündnis 90 / Die Grünen – Antrag vom 24.10.2012
3. Erläuterungsbericht zur Städtebaulichen Variantenuntersuchung