



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	27.07.2020	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:** Nein Ja
(Kurzübersicht)

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:** Nein Ja

in voller Höhe teilweise 1.030.000,00 €
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. **Investitionskosten**

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 1.030.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 618.000,00 €
412.000,00 €

2. **Folgekosten**

Personalkosten _____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.
Jährliche Belastungen _____ €
_____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

Betreff: Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gemeinderat nimmt das vorgelegte Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes Mühlbachquartier zur Kenntnis und fasst nachfolgend aufgeführte Beschlüsse:
2. Das von der Verwaltung erarbeitete Konzept zur Verbesserung der Verbindung des Mühlbachareals mit der Innenstadt soll umgesetzt werden. Dies beinhaltet die Ausarbeitung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts in Höhe von rd. 300 TEUR für den Zwingerpark mit den bestehenden Treppenaufgängen und der Stadtmauer. Zudem sollen die punktuellen, baulichen Verbesserungen in Höhe von rd. 220 TEUR im Bereich des Ölberges zur Verbesserung der barrierefreien Verbindung, in Verbindung mit dem bestehenden Aufzug im Parkhaus Wasserstraße, geplant und umgesetzt werden.
3. Für den Bereich des Zwingerparks sollen die Einzelmaßnahmen, die Erstellung eines Parkpflegewerks (rd. 45 TEUR) sowie die Sanierung von Staudenbeeten und die Sanierung von einzelnen Wegabschnitten in Höhe von rund 140 TEUR umgesetzt werden. Als Grundlage werden hierfür die Ergebnisse aus dem bereits erarbeiteten gartendenkmalpflegerischen Gutachten verwendet.
4. Die Planungen für den nördlichen sowie südlichen Vinzentiusgarten sollen mit den neuen Rahmenbedingungen, ohne die zusätzliche barrierefreie Aufzugsanlage südlich des Vinzentiusgarten, zur Entwurfsplanung fortgeschrieben werden. Dies beinhaltet die Gestaltung des nördlich angrenzenden Gartens an den Vinzentiusgarten und die Überplanung des heutigen Bereiches des Trauzimmers mit einer Erneuerung der bestehenden Pergola in Verbindung mit dem Einbau eines Pflgetores. Die Kosten für diese Maßnahmen werden inklusive den Planungskosten auf rund 300 TEUR geschätzt. Die Entwurfsplanungen für diese Bereiche werden zum Baubeschluss dem Gremium erneut vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

Betreff: Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

Sachverhalt/Begründung:

Die Vorlage dient der Erreichung der nachfolgenden strategischen Ziele der Stadt Offenburg:

A 2:

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

B 2:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

1. Sachverhalt

Die Verwaltung hat mit der Drucksache Nr. 020/20 „Barrierefreie Anbindung Mühlbachareal an die Innenstadt“ ein Maßnahmenprogramm zur Verknüpfung des Mühlbachareals an die Innenstadt vorgelegt. Zentraler Baustein war dabei die barrierefreie Anbindung des Zwingerparkes an den oberhalb gelegenen Vinzentiusgarten und damit an die Innenstadt. Hierzu sollte ein neuer Aufzug, südlich des heutigen Vinzentiusgarten gelegen, realisiert werden. Die Umsetzung der Aufzugsanlage wurde vom Gemeinderat mehrheitlich abgelehnt und kommt damit nicht mehr zur Ausführung.

Mit dem Beschluss der Aufzugsanlage waren weitere Maßnahmen verknüpft, die parallel zu der Realisierung des Aufzuges umgesetzt werden sollten. Die Maßnahmen sind im Wesentlichen die Neugestaltung der Außenanlagen der Freianlagen des Anna-von-Heimburg Hauses sowie die Überplanung der angrenzenden Bereiche an den zentralen Vinzentiusgarten. Mit dem Entfall der Aufzugsanlage müssen die vorgenannten Projekte nach wie vor weiter umgesetzt werden.

Die Verwaltung hat daher die bestehenden Aufgaben neu bewertet und ein Maßnahmenpaket zur weiteren Umsetzung erarbeitet. Der Fokus für das Maßnahmenpaket liegt dabei nach wie vor auf einer Verbesserung der Wegebeziehung und der Anbindung des Mühlbachareals an die Innenstadt.

2. Rahmenbedingungen der Städtebauförderung

Für die Umsetzung des nun vorbereiteten „Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes Mühlbachareal“ sind die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen zu beachten. Insgesamt steht für das Sanierungsgebiet noch ein Förderrahmen in Höhe von rund 2,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

Betreff: Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

Dabei ist zu beachten, dass die Stadt Offenburg maximal einen Zuschuss von 60 % erhalten kann. Die maximale Zuschusshöhe liegt damit bei rund 1,5 Mio. Euro. Neben dem Förderrahmen ist zwingend zu beachten, dass die Maßnahmen innerhalb der Frist des Sanierungsprogramms bis 04/2022 fertiggestellt und spätestens bis 10/2022 abgerechnet sein müssen. Eine weitere Verlängerung des Programmes ist nach heutigen Erkenntnissen eher unwahrscheinlich.

Die in 2017 beantragte Verlängerung des Sanierungsgebietes und die Aufstockung des Förderrahmens wurden von Seiten der Stadtverwaltung mit der geplanten Umsetzung des Aufzuges begründet. Der Fördergeber konnte diese Begründung nachvollziehen und hat dem Antrag der Stadt Offenburg entsprochen. Zu dem damaligen Zeitpunkt war die Umsetzung, Ausführung und Gestaltung der barrierefreien Anbindung noch vollkommen offen und von Seiten der Verwaltung wurde eine erste „Hausnummer“ in Höhe von 1,5 Mio. Euro für den Aufzug mit erforderlichen Anpassungsmaßnahmen eingestellt.

Mit der weiteren Konkretisierung des Projektes zeigte sich, dass die beste Lösung vom Büro Carles Enrich aus Barcelona mit Schätzkosten von rd. 420 TEUR vorgelegt wurde. Dabei verfolgte dieses Konzept einen schlichten Aufzugsturm mittelbar vor der Stadtmauer. Mit dieser Lösung waren deutlich weniger Eingriffe in die bestehende Wegestruktur im Zwingerpark sowie des oberhalb der Stadtmauer gelegenen Bereichs erforderlich. Der zunächst angenommene Förderrahmen wäre mit dieser Lösung nicht ausgeschöpft worden und ein weiterer Umgang mit den verbleibenden Mitteln aus dem Förderrahmen hätte neu geplant werden müssen.

Nach erster Rücksprache und Abstimmung mit dem Fördergeber gibt es aus Sicht der Verwaltung nun vier Varianten zum weiteren Vorgehen und zum Abschluss des Sanierungsgebietes.

- Als Null-Variante wäre eine Rückgabe der Fördermittel denkbar. Diese Variante wird von der Verwaltung jedoch nicht empfohlen.
- Eine weitere Variante könnte die Verwendung der Fördermittel zur Unterstützung privater Maßnahmen so bspw. im Webereigebäude, Kesselhaus oder Meisterhaus sein. Diese Variante wird von der Verwaltung ebenfalls nicht empfohlen, da diese Handlungsweise nicht kongruent mit dem bisherigen Umgang mit Fördergeldern im Mühlbachareal wäre, Präzedenzfälle geschaffen würden und nach dem bisherigen Verständnis, dass Fördergelder den öffentlichen Projekten und damit der Allgemeinheit zugeführt werden sollten, widersprechen würde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

Betreff: Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

- Als dritte Variante kann auch ein Antrag beim Fördergeber auf eine Umschichtung der Mittel in das kommende Sanierungsgebiet Bahnhof/Schlachthof gestellt werden. Schließlich als vierte Variante können die Mittel in weiteren Maßnahmen im Sanierungsgebiet sinnvoll verwendet werden. Diese Variante wird von der Verwaltung als Vorzugsvariante gesehen.
- Parallel zum Verbrauch der Mittel wird die Verwaltung dennoch mit dem Fördergeber sprechen und eine Umschichtung in das Sanierungsgebiet Bahnhof/Schlachthof diskutieren. Die Verwaltung rechnet sich bei diesem Vorgehen gute Chancen aus, da Projekte im Bereich der Wasserstraße (bspw. die Erneuerung der historischen Brücke) aus dem Sanierungsgebiet Mühlbachareal in das neue Sanierungsgebiet Bahnhof/Schlachthof überführt wurden.

Die Verwaltung sieht die größte Chance für den Verbleib der Fördergelder in Offenburg in der Kombination der Varianten 3 und 4, Umschichtung sowie Verbrauch der Mittel. Gegebenenfalls können hierzu in den Sitzungen bereits weitere Erkenntnisse und Informationen gegeben werden.

3. Entwicklung des Maßnahmenpakets

Vor dem Hintergrund der Zeitschiene und den weiteren Maßnahmen im Sanierungsgebiet Mühlbach hat die Verwaltung ein Paket definiert, das nachfolgend detailliert beschrieben wird. Zielsetzung des „Maßnahmenpakets zum Abschluss des Mühlbachareals“ ist vorrangig die Optimierung und Verbesserung der Wegebeziehungen sowie der Verbindung des Mühlbachareals mit der Innenstadt. Unter Beachtung der Zeitschiene wurden folgende Projekte identifiziert und bewertet:

Zwingerpark

Mit der Auslobung des Wettbewerbes für den Grüngürtel wurde ein sogenanntes gartendenkmalpflegerisches Gutachten (Kosten rd. 25 TEUR) erstellt, das als weitere Grundlage für ein zu erstellendes Parkpflegewerk dient. Diese Arbeiten sollen nun in Höhe von rund 45 TEUR vergeben werden. Im Vorfeld hat der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz zudem weitere Einzelmaßnahmen in Höhe von rund 140 TEUR identifiziert. Insgesamt kann so ein Paket von baulichen Maßnahmen in Höhe von 210 TEUR zusammengebunden werden (siehe Übersichtsplan, Teilbereich 1).

Neben diesen Maßnahmen hat der Fachbereich Stadtplanung und Baurecht zusammen mit einem Lichtplaner auch die Installationen zur Beleuchtung des Zwingerparks bewertet. Ziel dieser Beleuchtungen ist insbesondere die Ausleuchtung von sozialen Angsträumen in den Abendstunden und die Markierung der vorhandenen bestehenden Treppenerschließungen. Die Verbesserung der Beleuchtung im Zwingerpark soll mit Maßnahmen zur besseren nächtlichen Wahrnehmbarkeit der Stadtmauer kombiniert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

Betreff: Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

Dieses Paket wurde in einem ersten Schritt mit bis zu 300 TEUR bewertet.

Ölberg

Im Bereich des Ölbergs soll zum einen durch Einzelmaßnahmen eine Verbesserung der Anbindung an das Parkhaus Wasserstraße erreicht werden und zum anderen weitere punktuelle Verbesserungen vorgenommen werden. Wichtiger Baustein ist dabei die barrierefreie Durchwegung des Ölbergs. Es ist jedoch keine grundsätzliche Neuordnung dieses Bereiches geplant. Die Mittel für die erforderlichen Maßnahmen inklusive der Planung werden hier auf rund 220 TEUR geschätzt (siehe Übersichtsplan, Teilbereich 2).

Angrenzende Bereiche zum Vinzentiusgarten

Neben dem bestehenden historischen Vinzentiusgarten bestehen in den angrenzenden südlichen und nördlichen Bereichen Aufgaben, die einer Planung und Umsetzung bedürfen. So ist der im Norden angrenzende Garten nach der Fällung der Platanen zu überplanen und neu zu gestalten (siehe Übersichtsplan, Teilbereich 3).

Im südlichen Bereich hingegen müssen dringend die vorhandene Pergola sowie die Installationen für das Trauzimmer saniert werden (siehe Übersichtsplan, Teilbereich 4).

Die Verwaltung schätzt die Kosten für die Planung inklusive der Umsetzung für die beiden Bereiche auf rund 300 TEUR.

Die weiter südlich gelegenen Grundstücke werden aktuell nicht weiter überplant. Die Planungen sollen hier zusammen mit der Kittelgasse wieder aufgenommen werden, wenn das bisher nicht verfügbare private Grundstück (siehe Übersichtsplan, Teilbereich 5) von Seiten der Stadtverwaltung erworben werden kann. Die Stadt hat hier ein Vorkaufsrecht und wird im Falle des Grundstücksverkauf hiervon auch Gebrauch machen. Mit der Eigentümerin konnte jedoch bisher keine Vereinbarung zum Verkauf geschlossen werden.

Übersicht zum Maßnahmenpaket:

Zwingerpark	rund	510 TEUR
Ölberg	rund	220 TEUR
Vinzentiusgarten	rund	300 TEUR
SUMME	rund	1.030 TEUR

Dem oben dargestellten Maßnahmenpaket steht der Fördermittelantrag aus 2017 in Höhe von 2,3 Mio. Euro gegenüber. Zur Schließung dieser Lücke wird die Verwaltung, wie oben beschrieben mit dem Fördergeber prüfen, ob eine Umschichtung der Mittel in das angrenzende Sanierungsgebiet möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
19.05.2020

Betreff: Sanierungsgebiet Mühlbachareal - Maßnahmenpaket zum Abschluss des Sanierungsgebietes

Die in der Drucksache Nr.020/20 vorgestellten Planungsvarianten zu den Freianlagen des Anna-von-Heimburg-Hauses sind nicht Bestandteil dieser Vorlage und sollten nochmals zusammen mit dem Baubeschluss zur Sanierung des Gebäudes voraussichtlich im 3. Quartal 2020 gesondert beraten werden.

4. Fazit

Mit dem jetzt definierten Maßnahmenpapier zum Abschluss des Sanierungsgebietes können wichtige Maßnahmen zur Verknüpfung des Mühlbachareals an die Innenstadt umgesetzt werden und die noch zur Verfügung stehenden Fördermittel in Verbindung mit dem städtischen Anteil zielführend eingesetzt werden.