

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61/611/T. 1335

Verantwortliche/r:
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/119/2011

Bauvorhaben "Elisabeth- / Wilhelminenstraße" der GEWOBAU

- Sachstandsbericht

- Antrag der SPD-Fraktion Nr. 048/2011 vom 10.05.2011

- Beauftragung der GEWOBAU

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.11.2011	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Ämter, 23 und 63, Abt. 613

I. Antrag

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion Nr. 048/2011 (Anlage 1) ist hiermit abschließend bearbeitet.
3. Die GEWOBAU wird durch ihren Gesellschafter „Stadt Erlangen“ beauftragt:
 - die Frage „Gründerwerb / Fortführung des Erbbaurechtverhältnisses“ zu klären und mit der Stadt entsprechende Regelungen zu treffen,
 - der Stadt die für einen Ausbau der Elisabethstraße – auf eine Breite von ca. 8,50m – erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen,
 - die Kosten für einen Ausbau der Elisabethstraße inkl. der Einmündungsbereiche Wilhelminenstraße / Kurt-Schumacher-Straße zu tragen,
 - eine möglichst große Zahl der Bestandsbäume zu erhalten,
 - die erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung und Auslobung nachzuweisen,
 - die Einhaltung des Lärmschutzes gutachterlich nachzuweisen sowie
 - die sonstigen unter II.2 aufgeführten offenen Punkte kurzfristig zu klären und abzustimmen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Im Bereich Elisabeth- / Wilhelminenstraße soll Wohnungsbau entstehen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Im Juni 2009 lobte die GEWOBAU den Realisierungswettbewerb „Wohnen am Waldsportpark in Erlangen“ aus, um im Bereich Elisabeth- / Wilhelminenstraße für die Errichtung von geförderten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Appartements für Studierende qualifizierte Entwürfe zur Umsetzung zu erhalten.

Wettbewerbsgegenstand der Auslobung war es,

- „ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Wohnbauquartier“ sowie

- „für den Straßenraum der Elisabethstraße ein(en) Gestaltungsvorschlag zu entwickeln, der auf die besonderen Bedingungen der Straße eingeht“ und hierzu jeweils
- „vertiefte(-) planerische(-) Aussagen zu Gebäuden für Wohnungsbau sowie zu den Flächen für die öffentliche Erschließung, die Freianlagen und die Parkierung“ zu treffen.

Des Weiteren sollten Vorschläge zur Reduzierung der Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs und zum Umgang mit den bestehenden Lärmimmissionen durch den benachbarten Sportbetrieb inkl. Gaststätte unterbreitet werden. Die Inhalte der Auslobung wurden als für alle Beteiligten verbindlich festgelegt und anerkannt.

Das mit zwei Sachpreisrichtern der GEWOBAU, drei Fachpreisrichtern und acht Beratern aus Fraktionen, Regierung, Sparkasse und Verwaltung besetzte Preisgericht wählte im Dezember 2009 aus 24 Wettbewerbsbeiträgen vier Preisträger (1. – 4. Preis) und drei Ankäufe aus. Die Öffentlichkeit wurde durch eine Ausstellung in der Zeit vom 18.12.2009 bis einschließlich 23.12.2009 von den Ergebnissen informiert.

Im März 2011 erfuhr die Verwaltung, dass die GEWOBAU 120 Wohneinheiten für Schwesternwohnungen plant und bat daraufhin die GEWOBAU um Abstimmung der Planung.

Im April 2011 fand ein erstes Gespräch der Verwaltung mit der GEWOBAU statt. Diese informierte, dass nicht die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit sondern die des zweiten Preises zur Umsetzung kommen solle. Eine erste Planung für ein Studierendenwohnheim an der Ecke Elisabethstraße / Kurt-Schumacher-Straße wurde vorgelegt. Die Verwaltung erläuterte die vordringlich zu klärenden Punkte Lärmschutz, Geschossigkeit, Baumschutz, Straßenplanung und Stellplätze sowie die erforderlichen Abstimmungsschritte.

Im Mai 2011 stellte die SPD-Fraktion den Antrag 048/2011 zur Park- und Verkehrssituation sowie einer Bushaltestelle an der Ecke Elisabethstraße / Kurt-Schumacher-Straße.

Amt 61 bat die GEWOBAU mit Schreiben vom 19.05.2011, mit einer evtl. vorhandenen weitergehenden Gesamtplanung auf die Verwaltung zuzukommen.

Amt 61 lud – nachdem von der GEWOBAU ohne weitere Abstimmung die Einreichung von Bauanträgen für die Teilbereiche Wilhelminenstraße, Elisabethstraße und Ecke Elisabeth- / Kurt-Schumacher-Straße angekündigt worden war – für den 31.05.2011 zu einem Abstimmungsgespräch ein. Bei diesem Termin wurden zwischen der GEWOBAU, den von ihr beauftragten Architektur- / Landschaftsarchitekturbüros sowie Amt 23, 31, 52, 61, 63 und den ESTW die vorgelegte Planung besprochen und auf offene Fragen, Differenzen zur Wettbewerbsauslobung sowie zwischen dem ersten und zweiten Preis intensiv eingegangen. Thematisiert wurden insbesondere: Abweichung vom Wettbewerb, Gebäudeausrichtung, bauliche Dichte, Gestaltung, Geschossigkeit, Verkehrsbelange, Anordnung / Zahl öffentlicher und privater Stellplätze und Fahrradabstellplätze, Bushalt, Straßenplanung und -bau, Energieversorgung, energetische Standards, Lärmschutz, Baumschutz, Grundstücksfragen, Entwässerung, Verfahrensfragen, erforderlicher Abstimmungsbedarf, nächste inhaltliche Schritte und Zeitachse des weiteren Verfahrens.

Dem UVPA wurde am 12.07.2011 von Amt 61 mit der Vorlage 611/093/2011 der Zwischenstand des Gesamtprojektes wie auch die Stellungnahme von Amt 52 zum Thema Parkierung der Spielvereinigung zur Kenntnis gebracht.

In weiteren Gesprächen am 19.07., 11.08. und 24.10.2011 sowie durch umfangreichen Schriftverkehr wurden seither zahlreiche Punkte einer Lösung zugeführt. Zentral ist hierbei:

- Für einen Ausbau der Elisabethstraße ist eine Verbreiterung des Straßenraumes um ca. 0,6m auf ca. 8,5m erforderlich. Die aktuelle Planung der GEWOBAU berücksichtigt dies und dient als Nachweis dafür, dass eine Straßenverbreiterung möglich ist. Die exakten Flächen sind im Rahmen einer Ausbauplanung zu bestimmen. Die GEWOBAU erklärt ihre Bereitschaft, die erforderliche Fläche zur Verfügung zu stellen. Dem von Abteilung 613 vorgeschlagenen Straßenquerschnitt (2,1m Gehweg / 2,0m Parkstreifen / 4,3m Fahrbahn / 0,1m

Schrammbord) wird zugestimmt.

- Im Bereich Kurt-Schumacher-Straße berücksichtigt die Planung der GEWOBAU den zukünftig eventuell zu erstellenden Bushalt.
- Hinsichtlich des Bauvorhabens „Studierendenwohnheim“ an der Ecke Elisabethstraße / Kurt-Schumacher-Straße besteht weitestgehend Einvernehmen. Die GEWOBAU überprüft die Maße des Gebäudes und korrigiert ihre Bauantragsunterlagen. Die Baugenehmigung wird durch Amt 63 bearbeitet.

Durch Amt 61 wurde bereits frühzeitig auf die Vereinbarung der GEWOBAU mit der Stadt Erlangen vom 04.05.2009 hingewiesen. Demnach strebt die GEWOBAU bei Neubauvorhaben die Einhaltung des KfW-Effizienzhaus 70 Standards (EnEV 2009 minus 30%) an. Außerdem wurde die Behandlung in der AG - Energie gefordert.

Die GEWOBAU erklärt, die Bauvorhaben grundsätzlich gemäß des EnEV 2009-Standards errichten zu wollen. Passivhaus-Standard ist nach Aussage der GEWOBAU wirtschaftlich nicht darstellbar. Soweit kostenmäßig möglich, soll laut GEWOBAU die EnEV 2009 jedoch unterschritten werden.

Offen sind weiterhin folgende Punkte:

- Kostentragung des Straßenausbaus durch die GEWOBAU. Dies soll in der Aufsichtsratssitzung der GEWOBAU am 28.10.2011 thematisiert werden.
- Erhalt einer möglichst großen Zahl von Bestandsbäumen. Die GEWOBAU soll hierzu mit Amt 31 eine Klärung herbei führen, da ihre Planung entgegen des Wettbewerbsergebnisses derzeit den weitgehenden Entfall der straßenbegleitenden Bäume beinhaltet.
- Gegenüber dem letzten Planungsstand, der in der Elisabethstraße eine teils zwei-, teils dreigeschossige Bebauung vorsah, sollen dort nunmehr durchgängig drei Geschosse entstehen. Die Geschossigkeit ist zwischen GEWOBAU und Verwaltung noch abzustimmen.
- Die GEWOBAU weicht derzeit von der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl privater Stellplätze ab. Der im Wettbewerb geforderte Faktor von 0,25 für die öffentlichen Stellplätze je Wohneinheit wird derzeit nur bei dieser abweichenden Berechnung, nicht jedoch bei Einhaltung der Stellplatzsatzung erreicht. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist zu klären.
- Ein Lärmschutzgutachten wurde durch die GEWOBAU bisher nicht vorgelegt. Der Lärmschutz ist jedoch nachzuweisen.
- Die Entwässerung des Grundstückes ist noch durch die GEWOBAU zu klären.
- Eine optimierte Energieversorgung ist noch durch die GEWOBAU mit der Verwaltung und den ESTW zu klären.
- Die Geschossigkeit des Vorhabens im Abschnitt Wilhelminenstraße ist durch die GEWOBAU noch mit der Verwaltung abzustimmen.
- Im Abschnitt Wilhelminenstraße ist die Ausbildung der Parkplatzflächen durch die GEWOBAU noch mit der Verwaltung abzustimmen.
- Die Kennwerte GRZ und GFZ sind durch die GEWOBAU noch nachzuweisen und mit der Verwaltung abzustimmen.
- Die GEWOBAU sendet der Stadt noch eine exakte Vorhabens- und Baubeschreibung zu.

Trotz des noch ausstehenden Klärungsbedarfs wurden durch die GEWOBAU unmittelbar nach dem letzten Abstimmungsgespräch am 24.10.2011 Bauanträge zur weiteren Bebauung des Grundstückes in der Elisabethstraße eingereicht.

Zum Antrag der SPD-Fraktion Nr. 048/2011 ist festzuhalten, dass:

- eine Verdichtung der Wohnnutzung im Bereich Elisabethstraße im Grundsatz zu einer Erhöhung des fließenden wie auch ruhenden Verkehrs führen wird. Aufgrund der, in der Planung der GEWOBAU vorgesehenen, zahlreichen Einfahrten zu den privaten Stellplätzen werden die Möglichkeiten der Parkierung entlang der Elisabethstraße eingeschränkt. Nach

aktueller Planung der GEWOBAU sind hier noch 19 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

- die Parkplatzproblematik bezüglich der Spielvereinigung auch im Rahmen eines Ausbaus der Elisabethstraße nicht zu lösen ist. Auf die Vorlage 611/093/2011 inkl. der Stellungnahme von Amt 52 zum Thema Parkierung der Spielvereinigung wird verwiesen.
- die zwischen Verwaltung und GEWOBAU abgestimmte Straßenplanung die Bedürfnisse von Fußgängern, ruhendem und fließendem Verkehr in bestmöglicher Weise berücksichtigt.
- die Flächenvoraussetzung für die Einrichtung eines Bushaltes an der Kurt-Schumacher-Straße durch die Planung der GEWOBAU geschaffen ist. Über die Umsetzung eines Bushaltes und die erforderliche Mittelbereitstellung ist separat zu beschließen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die GEWOBAU klärt die unter „I. Antrag, Punkt 3“, bzw. die unter „II. 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen“ aufgeführten Punkte kurzfristig mit der Verwaltung und geht die entsprechenden Verpflichtungen ein.

Die Verwaltung unterstützt die GEWOBAU bei der Klärung / Regelung der entsprechenden Punkte.

Die GEWOBAU als Antragssteller überarbeitet den Antrag in den dargelegten Punkten und reicht die Unterlagen zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden zum derzeitigen Zeitpunkt nicht benötigt.
Vorbehaltlich der weiteren Beschlussfassung zum Ausbau der Elisabethstraße, des Einmündungsbereichs Kurt-Schumacher-Straße und / oder Wilhelminenstraße sowie eines Bushaltes an der Kurt-Schumacher-Straße sind hierfür gegebenenfalls erforderliche Kosten zu ermitteln und entsprechend einzustellen.
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

1. Antrag der SPD-Fraktion 048/2011

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang