

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff:** **Alte Weberei – Baubeschluss über den Umbau von Teilen der Kusterdinger Straße und Nürtinger Straße**

Bezug: 128/2010, 370/2010, 57/2011

Anlagen: 1 Bezeichnung:  
Abgrenzung der Maßnahme, die im ersten Bauabschnitt ausgeschrieben werden soll.

---

#### **Beschlussantrag:**

Dem zukünftigen Verlauf der Nürtinger und Kusterdinger Straße zwischen Neckarbrücke und Kreuzung zur Gartenstraße und der Herstellung der Baustraße in diesem Bereich wird zugestimmt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr: 2011	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€ 270.000.-	€
bei HHStelle veranschlagt:		7.6158.01409550.000	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### **Ziel:**

Umsetzung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ zur Entwicklung der Gewerbebrache zu einem attraktiven Quartier mit gemischten Nutzungen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das auf das Wettbewerbsergebnis aufbauende städtebauliche Konzept wurde dem Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt am 09.12.2010 vorgestellt, der Entwurf des Bebauungsplans wurde von diesem Ausschuss am 28.03.2011 gebilligt.

Die Vermarktung der Baugrundstücke hat begonnen: Ankernutzer, also die Baugruppen und Bauträger die für je einen Hof die gesamte Tiefgarage erstellen sollen ihre Optionen am 06.05 2011 erhalten. Für die restlichen Grundstücke sollen die Optionen noch vor der Sommerpause vergeben werden. Bauanträge für die Tiefgaragen werden demnach voraussichtlich zum Jahreswechsel eingehen, im Frühjahr ist dann ein Baubeginn für die ersten Baugruppen vorgesehen.

Um dies zu ermöglichen, müssen die sogenannten Baustraßen und eine Behelfsstraße fertig gestellt sein. Baustraßen sind die fertigen zukünftigen Straßen ohne den abschließenden Oberflächenbelag, einschließlich aller in ihr zu verlegenden Leitungen. Als Schutzschicht für die Dauer der Bauzeit der privaten Baumaßnahmen wird eine Asphalttragschicht aufgebracht, die jedoch durch die privaten Hausanschlüsse an mehreren Stellen aufgebrochen wird. Sie wird daher nach Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen im Zuge der Oberflächenherstellung abgetragen und die endgültigen Oberflächenbeläge hergestellt. Die Behelfsstraße ist eine provisorisch herzustellende Fahrbahn, die über den bestehenden Parkplatz geführt wird und die Anbindung der Kläranlage sicherstellt.

### 2. Sachstand

Der städtebauliche Entwurf sieht für die Nürtinger Straße eine Reduzierung der Fahrbahn auf 6 m Breite vor. Die zulässige Geschwindigkeit soll von heute 50 km/h auf maximal 30 km/h abgesenkt werden. Im Bereich des Platzes ist auch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 20 km/h vorstellbar, da auf beiden Seiten der Straße im Bereich des Platzes gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Eine leichte, insbesondere sichere Querung der Straße ist notwendig, weil die Mehrzahl der Wohnungen südlich der Nürtinger Straße gebaut werden und deswegen von vielen querenden Kindern ausgegangen werden muss, die in die in Hof 5 geplante Kindertageseinrichtung wollen.

Zwischen der Gartenstraße und der zukünftigen Platzfläche bleiben der nördliche Gehweg und die Fahrbahn in der reduzierten Breite in ihrer Höhe erhalten. Im nördlichen Gehweg sind Kabelarbeiten erforderlich. Der Gehweg im Süden muss wegen der Verschmälerung der Straße neu geplant werden, Im Bereich des Gehwegs sind auch dort Kabelarbeiten erforderlich. Im Bereich der Fahrbahn müssen Fernwärme-, Gas- und Wasserleitungen verlegt werden.

In Zuge der Entwicklung der Alten Weberei soll auch die Kreuzung Gartenstraße/Nürtinger Straße umgebaut werden. Ziel dieses Umbaus ist einerseits, den heutigen Verkehrszahlen und angestrebten Geschwindigkeiten nicht angepassten Fahrbahnquerschnitt und die zu hohe Versiegelung zu reduzieren, andererseits aber auch die Querungsbeziehungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Zu diesem Thema wird die Verwaltung eine separate Vorlage erstellen, die hier vorgeschlagenen Maßnahmen haben auf den Entschei-

dungsspielraum bei der Kreuzung keinen Einfluss.

Im Bereich des zentralen Platzes der Alten Weberei sind neben den oben beschriebenen Leitungsarbeiten auch Veränderungen der Höhenlage der Straße nötig, um das berechnete 100-jährige Hochwasser abfließen zu lassen. Die Verwaltung geht in diesem Bereich daher von einem Vollausbau aus, das heißt, dass der gesamte Straßenkörper einschließlich Unterbau neu hergestellt werden muss.

Die endgültige Gestaltung der Straße entscheidet sich erst in den nächsten Wochen. Die Ausschreibung der Baustraßen ist aber bereits jetzt möglich und nötig. Die Oberflächengestaltung der Straße erfolgt erst nach Erstellung der Hochbauten im Jahr 2013, die Ausschreibung dafür wird Mitte/Ende 2012 erfolgen.

Das vorgeschlagene Ausbaukonzept beinhaltet eine Vollsperrung der Nürtinger Straße zwischen Kusterdinger Straße und Gartenstraße für maximal ein Jahr. Der Verkehr könnte über die B27 und die Stuttgarter Straße umgeleitet werden. Die Anwohner der Nürtinger Straße zwischen Stuttgarter Straße und Gartenstraße werden durch diese Maßnahme sowohl be- als auch entlastet: Der Verkehr von Osten in die Gartenstraße müsste durch die Nürtinger Straße fahren, was zahlenmäßig zwar gering ist, wegen der Baustelle in der Hundskapfklinge aber mit einigen Baufahrzeugen erfolgt. Entlastet würde die Nürtinger Straße durch den Wegfall einer erheblichen Anzahl von Fahrzeugen, die derzeit von der B 27 kommend Richtung Innenstadt die Stuttgarter Straße meiden. Die überwiegende Belastung ist aus Sicht der Verwaltung der Baustellenverkehr Hundskapfklinge. Da der aber auf die Zeit von 7 – 18 Uhr und auf Werktage begrenzt ist, abends und am Wochenende also nicht stört und der wegfallende Verkehr zahlenmäßig überwiegt, hält die Verwaltung die Vollsperrung für zumutbar und geht von einer deutlichen Verbesserung für die Anwohner in den sensiblen Zeitbereichen aus.

Der Baustellenverkehr, der durch die Erschließungsarbeiten in der Alten Weberei entsteht kann zum größten Teil über die Kusterdinger Straße auf die B 27 geführt werden, so dass durch diesen kaum Belastungen für den westlichen Teil der Nürtinger Straße entstehen.

Will man die Nürtinger Straße für den allgemeinen Verkehr offen halten, würden die beschriebenen Leitungsverlegungen und die Baugrubensicherung der Nordostecke des Hofes 3 über einen Zeitraum von ca. einem Jahr eine weitere provisorische Behelfsstraße neben der Nürtinger Straße nötig machen. Diese würde Mehrkosten von ca. 70.000 € verursachen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Alternativ zum Vorschlag der Verwaltung könnte eine provisorische Behelfsstraße neben der Nürtinger Straße gebaut werden. Dadurch entstünden Mehrkosten in Höhe von 70.000 €.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die oben beschriebenen Straßenbauarbeiten sind Kosten in Höhe von rund 270.000 € angesetzt. Damit übersteigen sie den im Sonderhaushalt vorgesehenen Betrag von 50.000 € deutlich. Grund ist, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung der Finanzplanung des Sanierungsgebiets Lustnau Süd von nur geringen Änderungen im Kreuzungsbereich Nürtinger Straße/Kusterdinger Straße ausgegangen wurde. Dass nun entgegen der damaligen Annahmen die Straße in deutlich größerem Umfang umgebaut werden muss, liegt vor allem an dem damals nicht so umfassend eingeschätzten Umfang von Arbeiten für den verbesserten Hochwasserabfluss.

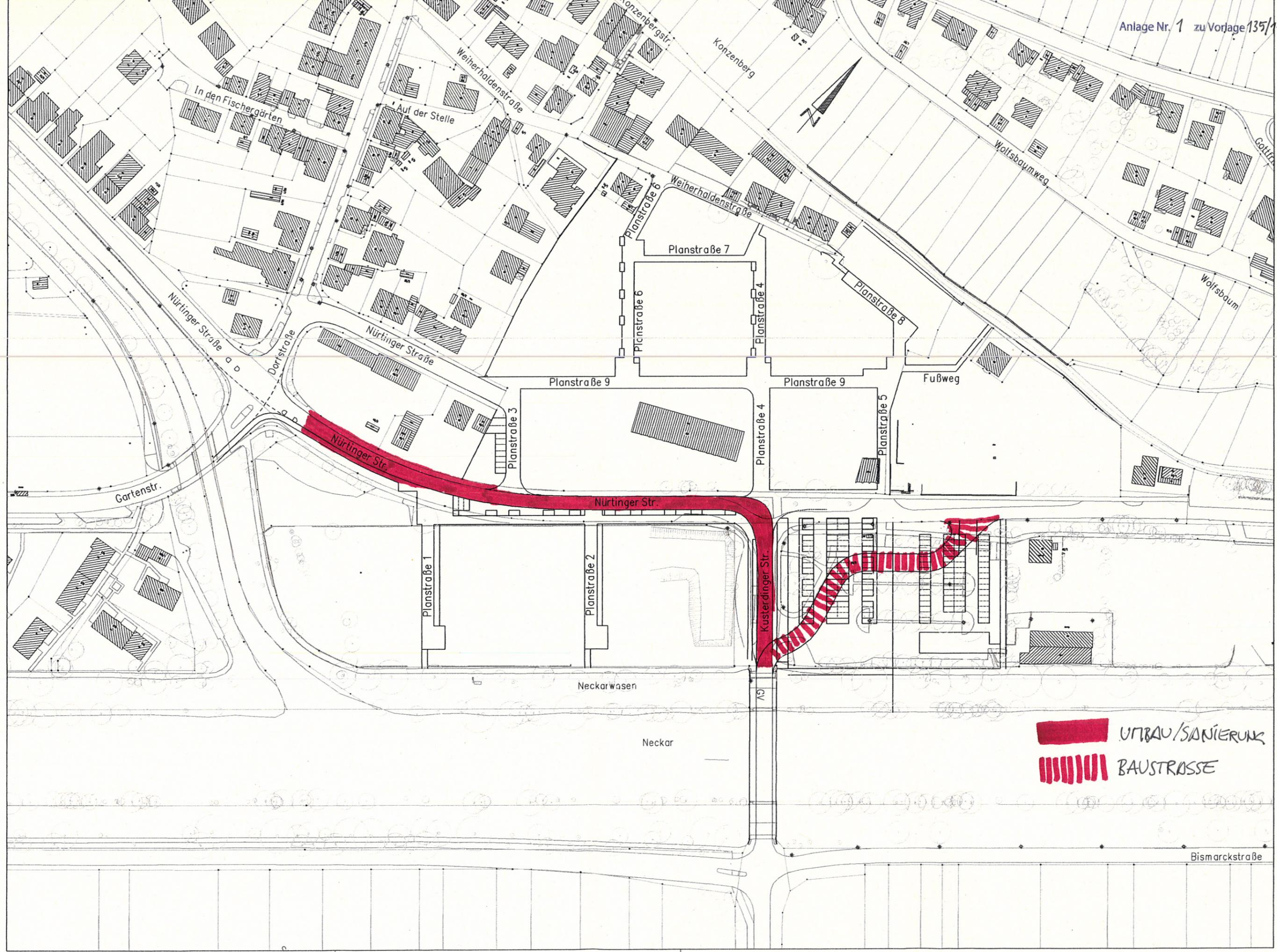
Den höheren Kosten stehen jedoch auch höhere Einnahmen gegenüber: die vorgesehenen Einnahmen aus sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen werden um ca. 335.000 € steigen. Die Erschließungsarbeiten sollen mit dieser außerplanmäßigen Einnahme finanziert werden.

Nachdem der Abbruch der bestehenden Gebäude abgeschlossen und die Straßenplanung weit fortgeschritten ist, hat sich herausgestellt, dass weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet notwendig werden. Diese sind nach den Städtebauförderungsrichtlinien förderfähig, daher sollen sie in einen Aufstockungsantrag eingebunden werden, um Zuschüsse von Bund und Land zu generieren.

Die Aufteilung der Lasten der Entwicklung zwischen WIT und Stadt soll in einem Rahmenvertrag geregelt werden. Der Entwurf der Rahmenvereinbarung wird gerade erarbeitet und den Gremien voraussichtlich in der nächsten Sitzungsrunde vorgestellt.

## 6. Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung der Maßnahme, die im ersten Bauabschnitt ausgeschrieben werden soll.



 UMBAU/SANIERUNG  
 BAUSTRASSE

Bismarckstraße