



Vorlage Nr.: **154**
 Verantwortlich: **Dez. 6**
 Dienststelle: **Stadtplanungs-
amt**

Sanierungsgebiet Grünwettersbach - Umnutzungskonzept Infrastrukturscheune und Gestaltungsvarianten Dorfplatz

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	11.01.2022	2	X		

Information (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Wettersbach nimmt die Ausführungen sowie die weitere Vorgehensweise der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 700.000 € Infrastrukturscheune Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: Folgekosten der Infrastrukturscheune werden über das Bauunterhaltungsbudget vom HGW getragen.	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Die Sanierungszielsetzung sieht die Entwicklung eines Dorfplatzes in 2. Reihe am Wettersbach vor. Die ortsbildprägende Scheune im rückwärtigen Grundstück (Am Wetterbach 83) soll als „Infrastrukturscheune“ für den Dorfplatz genutzt werden können.

Zur Umsetzung der Zielsetzung konnten bereits die Flurstücke mit den Nummern 70097, 70098, 70099 und 70100 der Grundstücke Am Wetterbach 79+81 erworben und neu geordnet werden. Der Erwerb der rückwärtigen Teilfläche des Flurstücks 70096 samt Scheune (Am Wetterbach 83) steht noch aus. Der Kaufvertragsentwurf mit Tauschangebot einer Teilfläche an der Ortsdurchfahrt zur Errichtung eines Wohnhauses liegt beim Eigentümer. Der Notartermin ist für Februar/März 2022 anvisiert.

Umnutzungskonzept Infrastrukturscheune

Das Büro JOA hatte die Aufgabe eine Machbarkeitsstudie bzw. in einem weiteren Schritt ein Umnutzungskonzept (LPH 3) für den Umbau zur Infrastrukturscheune zu entwickeln. Das Anforderungsprofil umfasste folgende Vorgaben:

- Low-Budget-Instandsetzung – keine Luxussanierung bzw. Vollausbau. Wettersbach verfügt über genügend soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen.
- Instandsetzung und Aufwertung des ortsbildprägenden Gebäudes.
- Unterbringung von Sanitäranlagen.
- Unterbringung von Lagermöglichkeiten (z.B. für Biertischgarnituren)
- Unterbringung eines Haustechnikraumes
- Außenanschlüsse für Strom und Wasser

Auf Grundlage der erarbeiteten Konzeption soll der Bauantrag erarbeitet werden. Die Umbaukosten betragen rund 700.000 Euro. Das Büro Joa stellt das Konzept ausführlich vor. Nach Möglichkeit soll der Umbau in den nächsten beiden Jahren erfolgen. Im Doppelhaushalt 2022/23 (Ergebnishaushalt HGW) sind 695.000 Euro enthalten.

Die Förderanfrage bei den Bewilligungsstellen hat ergeben, dass die förderfähigen Kosten für den Umbau der Infrastrukturscheune als Gemeinbedarfsanlage mit 60% und zusätzlich 25% aufgrund der städtebaulichen Bedeutsamkeit der historischen Scheune gefördert werden können – insgesamt 85%. Effektiv bedeutet dies eine Förderquote von 51% für die förderfähigen Kosten.

Gestaltungsvarianten Dorfplatz

Das Büro Sippel + Buff hat auf Basis des Konzepts zur Umnutzung der Scheune für die Ausgestaltung des Dorfplatzes vier verschiedene Grundvarianten mit Untervarianten auf Grundlage des folgenden Anforderungsprofils erarbeitet:

- 8 bis 10 kleinere Veranstaltungen / Jahr (z.B. Maibaumfest, Musikvereinsfest)
- ca. 100 Personen
- generell nur mobile Bewirtung für flexiblen Einsatz im Außenbereich ermöglichen
- ganzjährig: Platz mit Aufenthaltsqualität
- multifunktionale Nutzung von Flächen als Aufenthalts- und Wegebereich, Nutzbarkeit als Bühne und Sitzbereich
- Aufwertung der Wegeverbindung: Zugänglichkeit von der Ortsdurchfahrt über einen öffentlichen Stich (4,5 m breit) und zukünftigen Brückenschlag über den Wettersbach zum geplanten, den Bach begleitenden Weg in Richtung Im Rodel.
- naturnahe Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens unter Berücksichtigung der Hochwasserlinie
- Geländeterrassierung denkbar
- ggf. Mai-/Christbaumstände vorsehen. (alten Standort am Rathaus belassen; Dorfplatz eignet sich dann als Ort des Zusammenkommens)

- Einplanung von Fahrradständern; Stromanschluss für E-bikes
- ggf. Zwischenlager für Müll in Infrastrukturscheune
- Berücksichtigung Brandschutz
- Beleuchtungskonzept (Anforderungen Untere Naturschutzbehörde beachten)

Die Gestaltungsvarianten werden in der Sitzung ausführlich vorgestellt und sollen diskutiert werden. Aus Sicht der Verwaltung stellen die Varianten 2b + 2c die optimalsten Lösungen dar und werden aufgrund nachfolgend aufgeführter Aspekte als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung empfohlen:

- Abgesenktes, einheitliches Platzniveau (ca. 170 m²) mit hoher Nutzungsflexibilität, hohe Aufenthaltsqualität durch Abgrenzung zum Autoverkehr, Erschließung und Anlieferung über öffentliche Stichstraße.
- Einbindung des Scheunengiebels als „Bühnenkulisse“
- Die geplante Brücke kann direkt an das Platzniveau anschließen.

Alle Gestaltungsvarianten sollen der Öffentlichkeit im Frühjahr 2022 vorgestellt und zur Diskussion gestellt sowie die Tendenz zu den Varianten 2b + 2c vermittelt werden.

Im Rahmen des Jubiläums „50 Jahre Städtebauförderung“ fand am 12.10.2021 ein Ortsrundgang in Grünwettersbach zu den Sanierungsprojekten statt. Für den Umbau der Scheune und des Dorfplatzes wurden folgende Anregungen gegeben, die in der weiteren Ausarbeitung soweit sie den oben genannten Grundkonzeptionen und Vorgaben entsprechen, berücksichtigt werden sollen:

- Herstellung von Behaglichkeit durch Verwendung dorftypischer Materialien für den Dorfplatz (Sandstein, Holz) und Begrünung
- Bänke mit Rückenlehne (Auflagen aus Holz)
- bei der Instandsetzung der Scheune zur Infrastrukturscheune gleich an weiteren Ausbau, z.B. mit einer kleinen Küche zu einem späteren Zeitpunkt denken
- eher Platzfläche auf einem Niveau als auf zwei verteilt
- keine Befahrbarkeit der Platzfläche
- Spielplatz mit Sicherung gegenüber Bachlauf
- Barrierefreiheit
- flohmarkttauglich

Das Gartenbauamt hat die Leistungen zur Konkretisierung der Planungen im Grünzug zwischen Dorfplatz und der Straße Zur Ziegelhütte ausgeschrieben. Diese Planung soll die abgestimmte Dorfplatzvariante konkretisieren und ein Konzept liefern, das die naturnahe Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens mit Bewirtschaftungsweg, der gleichzeitig auch die gewünschte Fußwegeverbindung mit Brückenschlägen am Dorfplatz und am neuen Platz im Bereich des Nahversorgungszentrums darstellt, liefern. Dieses wiederum ist u.a. Grundlage für die notwendige wasserrechtliche Genehmigung der Maßnahmen im Gewässerrandstreifen (5 m Breite). Die wasserrechtliche Genehmigung wiederum ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Grünzug am Wettersbach“. Die Umsetzung des Dorfplatzes soll, vorbehaltlich einer auskömmlichen Finanzierung, in 2024/2025 erfolgen und ist unabhängig vom wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Zur Wegeverbindung in 2. Reihe

Das Liegenschaftsamt hat erneut Kontakt mit den Eigentümer/-innen der Schlüsselgrundstücke 70068 + 70068/1 aufgenommen. Leider möchten diese nach wie vor nicht an die Stadt verkaufen. Die Ortsverwaltung wird dennoch um einen Gesprächstermin bitten, um die Planungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zu erörtern. Zudem wird das Liegenschaftsamt Kontakt mit den weiteren Grundstückseigentümer/-innen aufnehmen auf deren Grundstücken die Fortsetzung der Wegeverbindung in 2. Reihe innerhalb des Gewässerrandstreifens geplant ist.