

Vorlage SEG

001/2020

**Sanierungs- und
Entwicklungsgesellschaft (SEG)**

Geschäftszeichen: Ka/Bd
16.12.2019

Ältestenrat	07.01.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	15.01.2020	öffentlich	Beratung
Verwaltungsausschuss	22.01.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.01.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Sanierung Ruit IV - Anschlussmaßnahme "Grüne Mitte"
- Umgestaltung Otto-Vatter-Straße - Baubeschluss

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Planungs- und Kostenstand zur Umgestaltungsmaßnahme Otto-Vatter-Straße zwischen Kirchheimer Straße und Scharnhäuser Straße zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat fasst auf diesen Grundlagen den Baubeschluss und beauftragt die SEG Ostfildern mbH mit der Realisierung der Umgestaltungsmaßnahmen Otto-Vatter-Straße im Rahmen des Treuhandverfahrens Sanierung Ruit IV „Grüne Mitte“.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Lechner
Erster Bürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

Erläuterungen

Die Umgestaltung der Otto-Vatter-Straße ist der letzte Baustein im Sanierungsverfahren Ruit IV und schließt die Entwicklung des Bereichs Grüne Mitte ab. Damit gelingt eine qualitative Aufwertung und Funktionserneuerung von der Ortsmitte am Kronenplatz über die Kirchheimer Straße und den Zugang zur ev. Kirche sowie der Grünen Mitte selbst bis zum Rathaus Ruit und der neuen Grundschule. Für das Rathausareal selbst kann diese Entwicklung zu einem späteren Zeitpunkt aufgegriffen und fortgeführt werden.

Folgende Verfahrensschritte und Beschlusslagen liegen bisher vor:

2018

- Gemeinderatsbeschluss zur Verlängerung des Sanierungsverfahrens bis 2021 und Beauftragung erster Planungsüberlegungen für die Neugestaltung der Otto-Vatter-Straße und des unmittelbaren Rathausumfeld

2019

- (Februar) Vorstellung der Planungsüberlegungen im Ausschuss für Umwelt und Technik.
- (März) Beschlussempfehlung des SEG-Aufsichtsrats an den Gemeinderat, eine Neugestaltung im Rahmen des Sanierungsverfahrens bis 2021 ausschließlich für die Otto-Vatter-Straße vorzunehmen.
- (Juli) Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt die Planung ausschließlich für die Otto-Vatter-Straße fortzusetzen.
- (September) Der Ausschuss für Technik und Umwelt wird über den aktuellen Stand der Planung informiert.

Otto-Vatter-Straße heute

Die Otto-Vatter-Straße ist heute die Erschließung für verschiedene Funktionsbereiche, dazu gehören insbesondere das Rathaus Ruit, die Grundschule sowie die Sporthalle mit der Parkierungsanlage am Justinus-Kerner-Weg sowie einzelne Wohn- und ein Geschäftsgebäude. Die Buslinie 815 nutzt die Straße es gibt dort aber keinen Haltestellenbereich. Zur Ruit Kirbe wird die Straße als Veranstaltungsfläche verwendet, der Verkehr wird dabei örtlich umgeleitet.

Die Straße ist technisch in Teilen sanierungsbedürftig. Im Zuge der geplanten Neubebauung auf dem ehemaligen Grundschulareal in der Grünen Mitte wurde die leitungstechnische Infrastruktur in der Straße 2019 bereits erneuert bzw. angepasst.

Bisher öffentliche Parkierungsflächen nördlich der Otto-Vatter-Straße wurden im Zuge des Verkaufs des alten Schulareals mit veräußert und dienen künftig als Grundstückszufahrt bzw. private Parkierung.

Die heutigen Stellplatzbreiten entlang der Fahrbahn liegen im Mittelteil der Straße unter 2 m und reduzieren dadurch die Fahrbahn durch parkende Fahrzeuge auf ca. 4 bis 4,5 m. In den Seitenarmen zur Kirchheimer Straße bzw. Scharnhauser Straße hin befindet sich jeweils einseitig ein Parkierungsstreifen mit einer verbleibenden Fahrbahnbreite von ca. 5 m. Die Gehwege entlang des Straßenverlaufs haben eine Breite von ca. 1,5 m.

Die Straße dient heute vorzugsweise dem Fahrverkehr durch PKW, Bus und Anlieferung, eine Fußgängerquerung ist als Überweg (Zebrastreifen) ausgebaut. Es gibt aus der Grünen Mitte zum Rathaus und zur Grundschule sowie auch in Gegenrichtung einen regelmäßigen Querungsbedarf durch Fußgänger und Radfahrer. Der Baumbestand entlang der Straße ist im Mittelteil üppig und setzt sich auf dem Rathausareal fort. Die Bäume sind allerdings altersbedingt in ihrer Vitalität stark eingeschränkt und daher in der ökologi-

schen Wertigkeit gesunken. In den Seitenteilen der Otto-Vatter-Straße sind keine Straßenbäume vorhanden.

Planungsergebnis

Bereits in den Wettbewerbsüberlegungen aus dem Jahr 2012 und 2014 erstreckte sich die Erneuerung der Grünen Mitte von den Gebäuden der Samariterstiftung und der ev. Kirche bis weit über das Rathausgebäude hinaus. Damit wurde die Idee eines großzügigen Freizeit- und Erholungsbereichs in Verbindung mit Gemeinbedarfs- und Sozialeinrichtungen in unmittelbarer Ortskernnähe aufgezeigt.

Tatsächlich stellt die Otto-Vatter-Straße heute in ihrer Funktion eine Zäsur zwischen den Quartieren dar, der Fahrverkehr steht hier im Vordergrund. Dabei hat die Straße aufgrund ihrer umliegenden Nutzungen und ortsbildprägenden Freiräume einen hohen Gestaltungsanspruch.

Die vorliegende Planung greift die städtebaulichen Zusammenhänge und die Wegebeziehungen auf und schlägt eine Gestaltung vor, die die Quartiere beiderseits der Straße zusammenführt und Barrieren reduziert. Dabei sollen Gehwegflächen insbesondere im Mittelteil vergrößert und das Queren für Fußgänger und Radfahrer barrierefrei und komfortabler werden. Der Fahrverkehr wird weiterhin in gewohntem Umfang ermöglicht, durch die Gestaltung wird aber die Bedeutung des Standorts und die neue Funktion hervorgehoben und für Verkehrsteilnehmer verdeutlicht. Die Parkierung im öffentlichen Raum der Straße wird dabei um 8 Plätze reduziert, zusammen mit der Parkierung am Rathaus und im Justinus-Kerner-Weg stehen aber im nahen Umfeld insgesamt noch über 90 Stellplätze zur Verfügung. Zudem könnte bei Bedarf durch Umnutzung der Skateanlage am Justinus-Kerner-Weg die Parkplatzzahl um ca. 20 Plätze erhöht werden. Im neuen Mittelbereich des Straßenverlaufs werden 4 öffentliche Stellplätze und ein Behindertenparkplatz direkt bei der Volksbank und der Arztpraxis angelegt. Für eine gute Nutzung der Einrichtungen wird eine Bewirtschaftung als Kurzzeitplätze empfohlen.

Die Planung richtet sich auf folgende funktionale und gestalterische Inhalte aus:

- Verkehr
 - Fortsetzung des Zweirichtungsverkehrs
 - Klare Führung des fließenden Verkehrs
 - Fahrbahnbreite durchgängig mind. 5 m
 - Parkplatzbreiten 2 m
 - 7 öffentliche Parkplätze bei Volksbank und Arztpraxis (Otto-Vatter-Str. 10)
 - 1 Behindertenparkplatz bei der Volksbank und der Arztpraxis
 - 12 öffentliche Parkplätze in den Seitenarmen
 - 11 öffentliche Parkplätze am Rathaus, weitere 60 Plätze entlang des Justinus-Kerner-Wegs
 - Spezielle Pflastermethode im Fahrbahnbereich und den Ausweichflächen, geräuscharm und geeignet für PKW, Bus und Anlieferverkehr als langlebige ökonomische Lösung

- Mittelteil der Straße
 - vollflächig niveaugleiche Pflasterung
 - Kennzeichnung der Fahrbahn bzw. Führung des Fahrverkehrs durch gepflasterte Rinnen
 - Anpassung des Fahrbahnverlaufs zugunsten größerer Gehwegbereiche und besserer Baumstandorte
 - wechselseitige Begrünung des Mittelteils mit 5 neuen Bäumen in überpflasterbaren Baumgruben mit Bewässerungs- und Belüftungsvorkehrungen für eine positive Wachstumsentwicklung
 - Aufwertung des öffentlichen Raums als Bindeglied zwischen Grüne Mitte und Rathausareal bzw. Justinus-Kerner-Weg.
 - Verbesserung der Wegebeziehungen und barrierefreie Fußläufigkeit
 - Gehwegbreiten von mind. 2,3 m
 - Aufwertung des Standorts und der angrenzenden Einrichtungen

- Anschlussbereiche zur Kirchheimer Straße und Scharnhäuser Straße
- Neupflanzung von 6 Bäumen in den beiden Seitenarmen (jeweils 3) in offene und 12 cm erhöhte Baumbeete
- Parkplätze und neue Bäume auf der Südseite der Straße (leitungsbedingt)
- Gehwegbreiten von ca. 1,5 m
- Erneuerung des Deckbelags im Seitenarm zur Scharnhäuser Straße
- Erneuerung der Fahrbahn als Vollausbau im Seitenarm zur Kirchheimer Straße

Städtebauförderung

Die insgesamt baulich zu erneuernde Fläche zwischen Kirchheimer Straße und Scharnhäuser Straße umfasst ca. 2.800 qm. Davon liegen ca. 1.850 qm innerhalb des Sanierungsgebiets Ruit IV und sind daher mit einer Kostengrenze von 250 €/qm förderfähig. 60% der sich daraus ergebenden Kosten können nach den Bestimmungen der Städtebauförderung grundsätzlich erstattet werden. Der Erstattungsbetrag beläuft sich damit auf 277.500 €.

Bauausführung 2020

Nach dem Baubeschluss können die Ausführungspläne fertiggestellt und die Ausschreibung der Maßnahme vorbereitet werden. Dabei sind noch leitungsrelevante Prüfaufträge zu berücksichtigen, die erst im Zuge der Ausführungsplanung durchgeführt werden. Diese Arbeiten werden voraussichtlich im Februar 2020 abgeschlossen sein. Die Ausschreibung soll unmittelbar danach erfolgen, eine Bauvergabe und ein Baubeginn könnten dann im 2. Quartal 2020 stattfinden. Baumfällarbeiten werden bereits vorab durchgeführt. Die voraussichtlich zeitgleiche Bauausführung des Neubausvorhabens auf dem ehemaligen Grundschulareal erfordert eine Abstimmung im Bauablauf.

Die Verkehrslenkung während der Bauzeit wird mit Bauunternehmer, Fachbehörde, Polizei und Verkehrsbetriebe abgestimmt. Temporäre Vollsperrungen sind nicht auszuschließen. Anwohner und Einrichtungen werden während der Bauzeit informiert.

Kosten und Finanzierung

Auch wenn Teilflächen nicht im Sanierungsgebiet liegen empfiehlt sich wegen des Sachzusammenhangs eine Abwicklung und Finanzierung über das Sanierungsverfahren Ruit IV. Für die Maßnahme liegt eine Kostenberechnung des Stadtplanungsbüros Pesch & Partner aus Stuttgart vor. Demnach ergeben sich für die Gesamtmaßnahme Baukosten in Höhe von ca. 960.000 €. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags und der Baunebenkosten ergeben sich kalkulierte Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 1,29 Mio. €.

Für die Finanzierung der Maßnahme stehen im Treuhandvermögen der SEG Ostfildern im Jahr 2020 Mittel in gleicher Höhe zur Verfügung.

Aus Städtebaufördermitteln für Ruit können im Jahr 2020 noch insgesamt 297.744 € abgerufen werden. 277.500 € entfallen dabei auf die Maßnahme Otto-Vatter-Straße, die restlichen Mittel entfallen auf allgemeine Verfahrenskosten. Das Verfahren ist dann fördertechisch ausfinanziert, die Programmförderung endet am 30.4.2021.

Anlage:

Detallageplan, Straßenquerschnitt Mittelteil, Stellplatzbilanz gesamt

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragskonto:

I 51100003 7815000, Sanierung Ruit IV, Auszahlungen

I 51100003 6811000, Sanierung Ruit IV, Einzahlungen Anteile Land/Bund

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig	Sanierung Ruit IV	277.500	0
jährlich			

Finanzierung durch

Haushaltsmittel

Überplanmäßige Auszahlungen

Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen

Ermächtigungsrest

Außerplanmäßige Auszahlungen



Neue Tiefgarage	Bestandsleuchte
Ein-/ Ausgang	neue Maßleuchte
gepflasterte Fläche	
asphaltierte Fläche	
Grünfläche	
Bestandsbäume	
neue Bäume	
Bäume zu entnehmen	

Nr.	Art der Änderung	Datum	bearbeitet	gezeichnet
01	Anzahl Bäume und Aufweitung Knotenpunkte	12.12.2019		

<p>Auftraggeber:</p> <p>Schillerstraße 11, 73760 Ostfildern</p>	<p>STADT OSTFILDERN</p> <p>Klosterhof 10, Nellingen 73760 Ostfildern</p>
<p>Auftragnehmer:</p> <p>Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart</p>	<p>Maßnahme:</p> <p>Neugestaltung Otto-Vatter-Straße in Ostfildern Ruit</p> <p>Entwurfsplanung</p>

Planbezeichnung: Lageplan - Detaillierung			
Anlage: 2	Blatt Nr.: 2	Datum: 13.11.2019	
Maßstab im Original (297 x 1140 mm): 1:250			Höhen M 1:
Amtsleiter:		geprüft:	bearbeitet / gezeichnet:
Abteilungsleiter:		Scholz	Chiesa / Scholz



Bilanz Parkplätze	Bestandssituation	Neugestaltung	Differenzbetrag
entlang Otto-Vatter-Str.	27 Stpl.	19 Stpl.	-8 Stpl.
Rathaus	11 Stpl.	11 Stpl.	0 Stpl.
Justinus-Kerner-Weg	61 Stpl.	61 Stpl.	0 Stpl.
Skateanlage	0 Stpl.	21 Stpl.	+ 21 Stpl.
Summe	99 Stpl.	112 Stpl.	+ 13 Stpl.

Nr.	Art der Änderung	Datum	bearbeitet	gezeichnet

Auftraggeber:
SEG OSTFILDERN
 Schillerstraße 11, 73760 Ostfildern

STADT OSTFILDERN
 Klosterhof 10, Nellingen 73760 Ostfildern

Auftragnehmer:
pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
 Dortmund | Stuttgart
 Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart

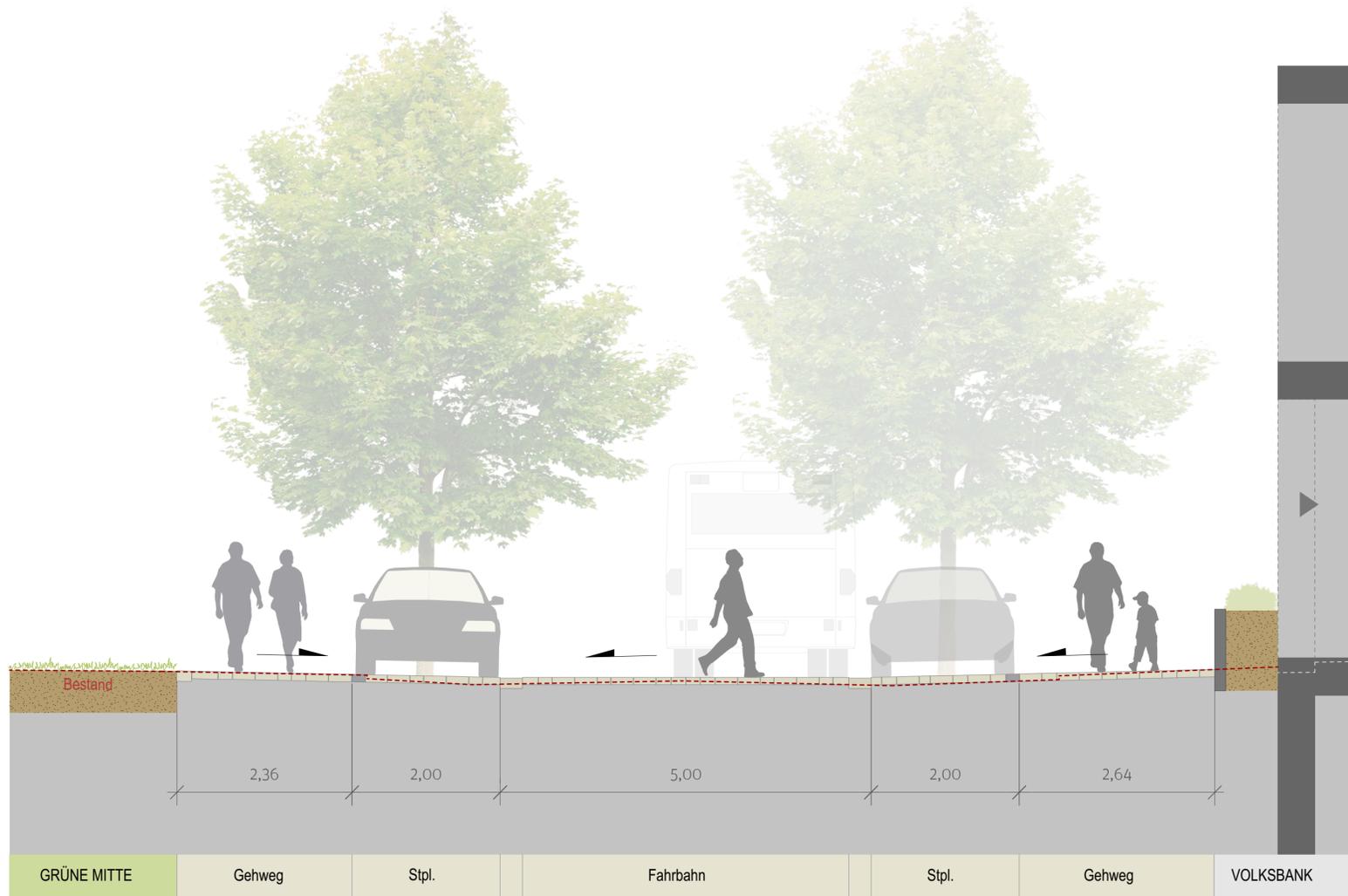
Maßnahme:
Neugestaltung Otto-Vatter-Straße in Ostfildern Ruit
 Entwurfsplanung

Planbezeichnung:
Übersichtslageplan - Parkplätze Gesamtbilanz

Anlage: 8	Blatt Nr.: 1	Datum: 13.11.2019
---------------------	------------------------	-----------------------------

Maßstab im Original (297 x 580 mm): 1:750 	Höhen M 1:
---	------------

Amtsleiter:	Abteilungsleiter:	geprüft: Scholz	bearbeitet / gezeichnet: Chiesa / Scholz
-------------	-------------------	---------------------------	--



Schnitt BB



Ausschnitt Mittelbereich

Nr.	Art der Änderung	Datum	bearbeitet	gezeichnet
01	Wechsel auf einseitiges Gefälle im Fahrbereich	12.12.2019		

<p>Auftraggeber:</p> <p>SEG OSTFILDERN Schillerstraße 11, 73760 Ostfildern</p>	<p>STADT OSTFILDERN Klosterhof 10, Nellingen 73760 Ostfildern</p>
---	--

<p>Auftragnehmer:</p> <p>pp als <small>persch partner architekten stadtplaner GmbH</small> Dortmund Stuttgart Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart</p>	<p>Maßnahme:</p> <p>Neugestaltung Otto-Vatter-Straße in Ostfildern Ruit Entwurfsplanung</p>
--	--

<p>Planbezeichnung:</p> <p>Schnitt BB - Mittelbereich</p>
--

<p>Anlage:</p> <p>3</p>	<p>Blatt Nr.:</p> <p>2</p>	<p>Datum:</p> <p>13.11.2019</p>
--------------------------------	-----------------------------------	--

<p>Maßstab im Original (297 x 970 mm): 1:50</p> <p>0 m 1 m 2 m</p>	<p>Höhen M 1:</p>
--	-------------------

<p>Amtsleiter:</p>	<p>Abteilungsleiter:</p>	<p>geprüft:</p> <p>Scholz</p>	<p>bearbeitet / gezeichnet:</p> <p>Chiesa / Scholz</p>
--------------------	--------------------------	--------------------------------------	---