

§ 3 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme 'Gartensiedlung Birkhau'

Nachdem das Sanierungsgebiet „I-Ortsmitte“ abgerechnet ist würde die Verwaltung gerne das nächste Sanierungsgebiet in der Städtebauförderung beantragen.

Ein Sanierungsgebiet würde der Gemeinde nicht nur die Möglichkeit bieten öffentliche Flächen zu entwickeln sondern auch private Maßnahmen steuernd zu begleiten und gegebenenfalls mit finanziellen Anreizen zu unterstützen.

Die Frist für die Vorlage von Neuanträgen für das Programmjahr 2018 läuft bis zum 30. Oktober 2017. Bis dahin muss ein umfangreicher Antrag inklusive eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) und eines Gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts aufgestellt werden. Der Antrag wurde von der Verwaltung daher bereits fristwährend eingereicht.

Die Verwaltung hat zu diesem Zweck ein Angebot von der Landsiedlung GmbH Baden-Württemberg GmbH zur Erarbeitung des Antrags eingeholt. Der Gemeinderat wurde darüber in der Julisitzung bereits informiert. Hr. Hörz von der Landsiedlung hat die Gemeinde bereits bei der Antragstellung für das Sanierungsgebiet „I-Ortsmitte“ unterstützt und begleitet. Das Angebot beläuft sich auf pauschal 12.852 €, befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters und wurde bereits angenommen.

Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen

Die Gartensiedlung Birkhau wurde in den 60er Jahren von einem Bauträger geplant und gebaut. Durch die strenge städtebauliche Form, die Homogenität der Gebäude und die großzügigen privaten Gärten stellt sie aus städtebaulicher Sicht eine Besonderheit dar, die es zu erhalten gilt.

Die Ausgestaltung und das Erscheinungsbild der Straßen- und Freiflächen wurden vor allem unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten angelegt. Aus heutiger Sicht beeinträchtigten die großen Straßen- und Parkierungsflächen die städtebauliche Qualität der Siedlung, die ansonsten durch großzügige Gärten geprägt ist.

Die zentralen Parkierungsanlagen mit langen Reihen von Fertiggaragen, großen versiegelten Vorflächen und den zum Teil stark verwitterten Garagentore stellen wesentliche Defizite in der Gartensiedlung dar.

Kommunale Ziele zur Erhaltung der Gartensiedlung Birkhau

Vorrangiges Ziel ist es, die Siedlung in ihrer Einzigartigkeit bezüglich ihrer städtebaulichen baulichen Struktur zu erhalten und den heutigen Anforderungen und Ansprüchen an das Wohnen und an den öffentlichen Raum anzupassen.

Erhaltung des homogenen Erscheinungsbildes im Gebäudebestand

- Fortentwicklung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung veränderter Nutzergewohnheiten und aktueller Ansprüche an die Wohnqualität; Generationengerechter Umbau der Wohngebäude.
- Weiterentwicklung der baurechtlichen Rahmenbedingungen für die notwendigen Veränderungen.
- Energetischer Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Verbesserung der Energieeffizienz durch Nutzung alternativer Energieformen.

Öffentlicher Raum

- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Reduzierung der Verkehrsfläche zu Gunsten von Gehwegflächen
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein notwendiges Minimum
- Baumpflanzungen zur Gliederung des Straßenraums
- Begrünungskonzept mit geeigneter standortgerechter Bepflanzung.

Gemeinschaftsleben

- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts
- Abhalten von regelmäßigen Alten-Treffs;
- gute örtliche Kinderbetreuung
- Gartensiedlungsfeste
- Bildung eines „Gestaltungsbeirats“ für alle städtebaulichen Fragen die in der Siedlung auftreten.

Kommunale Maßnahmenswerpunkte

- Gestaltung der Seitenbereiche
- Grünstreifen im Straßenraum / Gliederung der straßenbegleitenden Parkierungsflächen
- Platzartige Gestaltung der Wendeanlagen

Parkstraße

- Gliederung der Parkstraße durch Baumpflanzungen
- Reduzierung der Stellplatztiefe und Anlegen von Pflanzbeeten zwischen dem Gehweg und den Stellplätzen (Reduzierung der versiegelten Flächen)

Birkenalle und Lindenstraße

- Gestaltung der großflächigen Wendeanlagen und Gliederung mit Pflanzbeeten und Bäumen
- Reduzierung der Straßenbreite durch Anlegen von Längsparkplätzen
- Reduzierung der Stellplatztiefe auf 5 m und Anlegen von Pflanzbeeten zwischen dem Gehweg und den Stellplätzen (Reduzierung der versiegelten Flächen)
- Gliederung der senkrecht angeordneten Parkplätze

Zentralplatz

- Gliederung der beidseitigen Längsstellplätze

Im Birkhau

- Reduzierung der Stellplatztiefe auf 5 m und Gliederung
- Verschiebung der Straße nach Norden und Anlegen von Längsparkplätzen auf der südlichen Straßenseite
- Gestaltung der großflächigen Wendeanlage und Gliederung mit Pflanzbeet und Bäumen

2.8.2 Private Maßnahmen

Schwerpunkt der privaten Maßnahmen an den Gebäuden ist die zukunftsfähige Ertüchtigung der Gebäude bezüglich der Anpassung an zeigemäße Wohnbedingungen, insbesondere aber bezüglich der energetischen Verbesserung und Anpassung an die heute geltenden Standards.

Im Rahmen der Sanierung sollte das Erscheinungsbild der Garagenhöfe aufgewertet werden, z.B. durch gliedernde Elemente, wie z.B. Carports vor den Garagen, Entsiegelung und Gliederung der befestigten Flächen, ev. flachgeneigte Dächer auf den Garagen zur Gliederung der Garagenhöfe und zur Schaffung von Abstellflächen über den Garagen.

Der von der Landsiedlung und der Verwaltung erarbeitete Antrag sowie die beiden Entwicklungskonzepte sind nun vom Gemeinderat zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung sowie dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept und dem Gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept in der vorliegenden Form und Ausführung zu.