



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 431/11

Federführung:

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung
FB Bildung, Familie, Sport
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Anja Wenninger

Datum:

06.10.2011

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	26.10.2011	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	29.11.2011	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	09.11.2011	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	10.11.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: STEP Neckarweihingen - Standort Supermarkt und Schulentwicklung

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

Anlagen: Antworten auf Fragen Gemeinderat und Stadtteilausschuss
Stellungnahmen Regierungspräsidium, Verband Region Stuttgart und Stadt Marbach
Verkehrsgutachten Supermarktstandort Neckarweihingen Fa. BrennerPlan
Verkehrsgutachten_auf_Frage_29
Gutachten GMA Supermarktstandort Neckarweihingen

Beschlussvorschlag:

1. Die Beantwortung des Fragenkataloges von Gemeinderat und Stadtteilausschuss wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag zum weiteren Verfahren wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Vor der Sommerpause haben Gemeinderat und Stadtteilausschuss einen Fragenkatalog zu den beiden alternativen Supermarktstandorten und zur Schulentwicklung zusammengestellt. Zu dessen Beantwortung waren umfangreiche Vorarbeiten und mehrere Gutachten erforderlich. Diese sowie die Stellungnahmen von Regierungspräsidium, Region und der Stadt Marbach sind als Anlagen der Vorlage beigefügt.

Supermarktstandort:

Ein Vollsortimenter in Neckarweihingen ist für die Nahversorgung in Neckarweihingen dringend notwendig und wurde von der Bevölkerung im Rahmen des STEP-Prozesses auch so gewünscht. Für den künftigen Standort des Supermarktes wurden die zwei Möglichkeiten vertieft untersucht:

- der „Kombistandort“ am Standort Schwarzwaldstraße auf dem Gelände der bisherigen Schule in Kombination mit einem Schulneubau, der die komplette Grundschule, die derzeitige Hauptschule und Räume für den Ganzttag umfasst.
- der Standort im Neubaugebiet „Neckarterrasse“.

Wichtigste Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen:

- Wie aus beiliegender Stellungnahme des Regierungspräsidiums hervorgeht, ergeben sich beim Standort in der Neckarterrasse mögliche Konflikte mit dem Landesentwicklungsplan mit Blick auf den Wunsch nach einem Vollsortimenter.
- Wie aus dem GMA-Gutachten sowie den beiliegenden Stellungnahmen von Region und Regierungspräsidium hervorgeht, ist der Standort Schwarzwaldstraße besser integriert. Nahezu doppelt so viele Neckarweihingerinnen und Neckarweihinger können ihn fußläufig erreichen. Für den bestehenden Einzelhandel in der Landäckerstraße hätte dieser Standort durch Synergieeffekte ebenfalls positive Auswirkungen.
- Als Ergebnis eines Verkehrsgutachtens liegt bei beiden Standortalternativen die verkehrliche Mehrbelastung durch die Einzelhandelsaufsiedlungen weit unter der Entlastungswirkung durch die Umsetzung des Verkehrsentwicklungskonzeptes (mit Nordknoten, Südknoten und Umgestaltung Hauptstraße).

Unter Beachtung aller Gesichtspunkte hält die Stadtverwaltung den Standort Schwarzwaldstraße für geeigneter. Dieser entspricht auch den Zielen des Stadtteilentwicklungsplanes (STEP) Neckarweihingen mit dem Wunsch nach einem Vollsortimenter, der für möglichst viele Neckarweihinger Bürgerinnen und Bürger auch ohne Auto gut erreichbar ist und bestehende Einzelhandelsstrukturen stärkt. Allerdings legt die Verwaltung großen Wert auf mehrheitliche Meinung der Bürgerinnen und Bürger in Neckarweihingen. Diese sollen alle Möglichkeiten, die Vor- und Nachteile kennen und sich mehrheitlich für eine Variante aussprechen können, die sich aus den rechtlichen Rahmenbedingungen ergibt.

Schulentwicklung

Der bauliche Zustand des Schulgebäudes Schwarzwaldstraße erfordert aus Brandschutz- und energetischen Gründen eine Sanierung in den nächsten Jahren. Ein Ganztagsangebot ist in den derzeitigen Schulräumen nicht machbar. Auch zur Schulentwicklung gibt es mehrere Alternativen, die in der Anlage inhaltlich und finanziell dargestellt werden:

- Zusammenlegung beider Schulstandorte incl. Ergänzung um Ganztagsangebote am Standort Schwarzwaldstraße in einem mit einem Supermarkt kombinierten Schulneubau.
- Zusammenlegung beider Schulstandorte incl. Ganztagsangebot in einem sanierten Bestandsgebäude mit Erweiterungsbau am Standort Schwarzwaldstraße.

Eine weiterführende Schule in Neckarweihingen kann bei beiden Varianten erhalten werden. Deren Ausgestaltung kann erst nach Vorliegen der weiteren Vorgaben der Landesregierung z.B. zur Gemeinschaftsschule und des Schulentwicklungsplanes für Ludwigsburg genau definiert werden. Beim Kombistandort kann auf die verschiedenen Anforderungen baulich flexibel reagiert werden.

In der Folge der kompletten Verlagerung der Grundschule kann der Standort Neue Straße für ein Kinder- und Familienzentrum mit weiteren Betreuungsplätzen genutzt werden.

Der bisherige Standort des Kinder- und Familienzentrums im Häslenweg würde in diesem Fall aufgegeben, das Grundstück könnte vermarktet werden.

Auch hier hat der Kombistandort aus Sicht der Verwaltung für Neckarweihingen erhebliche Vorteile, da zeitnah ein neues, allen Anforderungen flexibel gerecht werdendes Schulgebäude entsteht.

Bürgerbeteiligung

Der Verwaltung ist es ein zentrales Anliegen, die Neckarweihinger Bürgerinnen und Bürger umfassend zu informieren.

Die Verwaltung schlägt vor, dass nach den öffentlichen Beratungen in den Ausschüssen und im Stadteilausschuss im November die verschiedenen Informationen zusammengefasst und im Stadtteil an alle Haushalte verteilt werden. Anfang 2012 soll es im Rahmen eines weiteren STEP Bürgerforums die Möglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger geben, die offenen Fragen für Neckarweihingen mit der Politik und der Verwaltung weiter zu diskutieren und ihre Meinungen einzubringen. Bei allen Veranstaltungen sollen nicht nur die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die Mitglieder des Gemeinderats und des Stadteilausschusses, Vertreter der Verwaltung und Fachleute von außen eingebunden werden.

Über mögliche weitergehende, transparente und objektive Abstimmungsverfahren – zum Beispiel eine Befragung im Rahmen eines „formlosen Stimmungsbildes“ nach § 20 Gemeindeordnung - kann im Anschluss daran entschieden werden

Finanzielle Auswirkungen:

In der Gemeinderatssitzung am 13.07.2011 lagen vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft folgende Kostenschätzungen vor:

:	- Sanierung Schwarzwaldstraße	= 4,73 Mio.€
	- Ersatzbauwerk bestehenden Raumprogramm Neubaustandard	= 5,83 Mio.

Diese Zahlen bezogen sich auf Sanierung / Neubau entsprechend dem aktuell dort bestehenden Raumprogramm. Der Raumbedarf für eine Zusammenlegung beider Schulstandorte (Grund- und Hauptschule) sowie für die Ganztagesbetreuung war in diesen Zahlen nicht berücksichtigt.

Grundlage der aktuellen Kostenberechnungen: Raumprogramm Grundschule (2,5-zügig) + Hauptschule (1-zügig) + Ganztagesbetreuung

Prozentuale Aufteilung nach Flächen: Grundschule \triangleq 39%, Hauptschule \triangleq 43%, Ganztagsbetreuung \triangleq 18%

*** Kennwerte:**

Neubau ca. 1.300 €/m² Bruttogeschossfläche (KG 300 + 400) + 22% Baunebenkosten
Sanierung ca. 1.200 €/m² Bruttogeschossfläche (KG 300 + 400) + 22% Baunebenkosten

Im derzeitigen Entwurf der mittelfristigen Finanzplanung zum Haushaltsplan 2012 ist die Finanzierung der Maßnahme bisher nicht vorgesehen.

Schule + Kinder- und Familienzentrum		Variante 1	Variante 2
		Generalsanierung + Erweiterung	Neubau
Standort Schwarzwaldstraße	Generalsanierung - 3890 m² BGF	5.700.000 €	
	Erweiterung = 3026 m²_BGF *	4.800.000 €	
	Gesamt: - 6916 m² BGF	10.500.000 €	
	Neubau - 6320 m² BGF * Ganztageschule		10.500.000 € Baukosten ohne Supermarkt, incl. Abbruchkosten
		Grundschule ca. 4,1 Mio Hauptschule ca. 4,5 Mio Ganztagsbetr. ca 1,9 Mio	Grundschule ca. 4,1 Mio Hauptschule ca. 4,5 Mio Ganztagsbetr. ca 1,9 Mio
	Möblierung FB 48	550.000 €	550.000 €
	Freiflächen m²/...€	7.600 m² / 1.000.000 €	6.200 m² / 1.250.000 €
	Grundstückserlös Supermarkt		-1.400.000 €
Grundstücks Mehrerlös Neckarterrasse		-1.000.000 €	
	Interimsquartier	400.000 €	400.000 €
Standort Neue Str. 62	Sanierung und Umnutzung zum Kinder- und Familienzentrum	2.500.000 €	2.500.000 €
Standort Häslenweg 20	Grundstückserlös	-700.000 €	-700.000 €
	Gesamtbilanz	14.250.000 €	12.100.000 €
	Davon Grundschule	4.100.000 €	3.700.000 €
	Hauptschule	4.500.000 €	4.100.000 €
	Ganztagesangebot	1.900.000 €	1.700.000 €

Unterschriften:

Geiger

Weißer

Karcheter

Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, FBe 10, 20, 17, 23, 48, 60, 61, 65, 67