

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Herstellung der Grünanlagen im Gebiet Röthenbach-Ost

Die Maßnahme „Herstellung der Grünanlagen im Gebiet Röthenbach-Ost“ wurde zum 30.09.2015 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 01.12.2015 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst die Schaffung und Herstellung von Grünanlagen gemäß den Bebauungsplänen Nrn. 4153 und 4498 in der Gemarkung Röthenbach bei Schweinau.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Im Zuge der baulichen Entwicklung und Erschließung des Baugebiets Röthenbach-Ost gemäß den Bebauungsplänen Nrn. 4153 und 4498 wurden in den Jahren 2002 bis 2007 der Platz der Deutschen Einheit und sein unmittelbares Umfeld als Teile der baurechtlich festgesetzten Grünanlage hergestellt. Der am Platz angrenzende Spielplatz wurde 2013 eröffnet. Die weiteren baurechtlich festgesetzten Grünanlagen konnten bisher wegen fehlender Kapazitäten und Mittel noch nicht ausgebaut werden. Aufgrund dieses fehlenden Ausbaus konnten die Kosten zur Herstellung der gesamten beitragsfähigen Erschließungsanlagen nicht abschließend ermittelt und abgerechnet werden. Bisher wurden über eine Million Euro in den Ausbau der beitragsfähigen Erschließungsanlagen von Seiten der Stadt Nürnberg aufgewendet. Eine Refinanzierung dieser städtischen Mittel ist erst nach Herstellung der Grünanlagen im Gebiet Röthenbach-Ost möglich.

Die Flächen sind als Ruderalfluren ausgebildet mit teilweisem Aufwuchs von Bäumen. Auf der nordwestlichen Fläche nahe der Weißenburger Straße befindet sich Baumbestand, der gemäß Grünordnungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt ist. Gemäß Bebauungsplanung sind die Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf dem Planungsgebiet sind einzelne Altbaumbestände und überwiegend großflächiger Gehölzaufwuchs sowie ruderale Staudenflure und Wiesen vorhanden. Stellenweise sind wilde „Grünablagerungsplätze“ entstanden. Kleinere Restflächen von befestigten Straßen und Wegen sind an verschiedenen Stellen noch vorhanden.

Planung/Baubeschreibung

Die Planung sieht eine Umsetzung in zwei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt umfasst ca. 1,2 ha und teilt sich weiter in zwei räumlich getrennte Teilbereiche auf. Der eine Teilbereich schließt nordwestlich an den Platz der Deutschen Einheit an und reicht im Norden bis zur Ringstraße „Am Röthenbacher Landgraben“ sowie im Westen bis zur „Weißenburger Straße“. Der andere Teilbereich liegt im Süden des Planungsgebiets und schließt an die beiden Sportanlagen an. Die „Skopjestraße“ durchschneidet dieses Teilgebiet. Der 2. Bauabschnitt umfasst ca. 2,8 ha und teilt sich ebenfalls in zwei Teilbereiche auf. Der eine Teilbereich im Osten führt vom Main-Donau-Kanal entlang der Kleingartenanlagen nach Süden. Der andere Teilbereich liegt im Süden zwischen Röthenbacher Landgraben und der Ringstraße „Am Röthenbacher Landgraben“.

Der vorhandene großflächige Gehölzaufwuchs wird weitgehend gerodet, um offene Flächen für Ballspiel- und Spielwiesen zu schaffen. Einzelne vorhandene Großbäume (Weiden) oder geeignete Jungbäume (Eichen, Kirsche, Erle, Ahorn, u.a.) sowie der Gehölzbestand zur Weißenburger Straße hin und am Röthenbacher Landgraben werden erhalten. Das vorhandene Wegenetz im nordwestlichen Teilbereich (1. Bauabschnitt) wird mit neuen Fußwegen aus der Straße „Zum Birkig“ Richtung Einkaufsmarkt und querend zum Platz der Deutschen Einheit ergänzt. Weiter wird die vorhandene

Fußwegverbindung in nordsüdlicher Richtung über die Ringstraße „Am Röthenbacher Landgraben“ hinweg bis über den Röthenbacher Landgraben an die Wegeverbindung „An der Wied“ hergestellt. Im Osten wird ab der Skopjestraße bis hoch zur „Kavalastraße“ am Main-Donaukanal ein neuer Fußweg durch die Grünanlage geführt, der auch jeweils an die Stichstraßen aus der Siedlung anknüpft. Ergänzt wird das Wegenetz durch eine Rad-Fußwegverbindung („Langgasswiesenweg“ und Verbindung vom Röthenbacher Landgraben zur „Skopjestraße“), die in einer gesonderten Maßnahme hergestellt wird.

Nördlich der vorhandenen Sportplätze, beidseitig der „Skopjestraße“, werden Geländemodellierungen und eine Lärmschutzwand aus schottergefüllten Gabionen bis auf ca. 4,30 m Höhe angelegt. Westlich vom Sportplatz wird ein Rodelhügel aufgeschüttet. Der dort gemäß Bebauungsplan vorgegebene Kirchweihplatz wird als Schotterrasenfläche angelegt, die auch als große Ballspielwiese genutzt werden kann. Sitzmöglichkeiten werden in Form von Betonblöcken an mehreren Stellen entlang den Wegen an den großen Wiesenflächen im Süden angeboten sowie Sitzbänke mit Rückenlehne an dem Wegedreieck im Westen.

Entlang der in Nord-Süd verlaufenden Wegeverbindungen werden, wie am Platz der Deutschen Einheit bereits vorhanden, die wegebegleitenden Baumreihen aus Spitzahorn weitergeführt und betonen die zentrale, mit intensiven Rasenflächen ausgestattete Grünfläche. Um die Bestandsbäume in der großen Rasenfläche südlich der Ringstraße „Am Röthenbacher Landgraben“ werden extensive Wieseninseln erhalten, um einen Eingriff in den Kronentraufbereich zu vermeiden. In dem Wegedreieck im Süd-Westen wird eine hainartige Baumpflanzung aus Wildobst angelegt. An den Einfriedungen zu den Hausgärten werden freiwachsende niedrige Zierhecken gepflanzt um die Abschirmung zu den öffentlichen Grünflächen zu verstärken und um einen räumlichen Abschluss zu den vielfältig gestalteten Privatgärten zur öffentlichen Grünfläche hin zu erhalten. Strauchpflanzungen an den Lärmschutzwällen und dem Rodelhügel, Baumgruppen und locker eingestreute Einzelbäume bilden eine raumwirksame Begrünung der Freiflächen. An den Enden der Sackstraßen und den Durchgangstraßen im Osten des Planungsgebietes werden rahmende Baumpflanzungen an den Straßenrändern ergänzt. Die zentrale Grünfläche, Ballspiel- und Spielwiesen werden mit intensiven Rasenflächen ausgestattet, die eine vielfältige Nutzung zulassen. An den Rändern der Grünflächen, zu den Strauchpflanzungen und den Baumbestandsflächen hin sowie am Rodelhügel werden extensive Wiesenflächen angelegt, die entlang der Wegeränder auf 2 m Breite eher niedrig gehalten werden.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtbaukosten für beide Bauabschnitte zusammen betragen 2.850.000 Euro inkl. Bauverwaltungskosten. Der 1. Bauabschnitt mit ca. 1,2 ha enthält die Grünflächen, die nach KAG beitragsfähig sind und werden als Erstes hergestellt. Es werden daher Beiträge in Höhe von 856.000 Euro erwartet. Für den 2. Bauabschnitt mit ca. 2,8 ha gibt es keine Refinanzierung nach dem KAG.

Es entfallen auf die einzelnen Jahre folgende Beträge:

bis 2018: 100.000 Euro (bereits bereitgestellte Planungsmittel)
2019: 250.000 Euro
2020: 2.250.000 Euro
2021: 150.000 Euro
2022: 100.000 Euro

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten gerundet: 2.850.000 Euro

Die Folgekosten für die jährliche Pflege und dem Unterhalt betragen ca. 149.000 Euro/Jahr.

Die vorgelegte Kostenberechnung gemäß der BIC-Phase 3 wurde von Rpr geprüft. Die Massen- und Mengenansätze bautechnisch zusammengehörender Positionen sind plausibel. Die Höhe der Einheitspreise erscheinen angemessen. Es wird empfohlen, die vorgelegten Baukosten als Kostenobergrenze festzulegen.

Die Realisierung der Maßnahme ist ab Herbst 2019 vorgesehen.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.