

Stuttgart, 28.11.2013

## **Areal Am Schwanenplatz in Stuttgart-Ost - Grundsatzbeschluss**

### **Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Bäderausschuss	Vorberatung	öffentlich	06.12.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.12.2013
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	18.12.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.12.2013

### **Beschlußantrag:**

1. Der Realisierung von insgesamt rd. 90 Wohneinheiten, davon rd. 39 % (ca. 35 Wohneinheiten) im Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensbezieher, durch die GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG) auf der östlichen Teilfläche des Areals Am Schwanenplatz wird zugestimmt. Die Eckdaten des Grundstücksgeschäfts werden parallel mit einer separaten nicht öffentlichen Beschlussvorlage behandelt.
2. Der 2-stufigen Vorgehensweise zur Realisierung des Gesundheits-Campus auf dem Areal Am Schwanenplatz zwischen dem Mineral-Bad Berg und der Wohnbebauung der GWG entsprechend dem Grundkonzept der Firma rehamed wird zugestimmt.
3. Der Fortführung der Basisplanung zur bestandserhaltenden Sanierung des Mineral-Bads Berg unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts für einen Warmgebäudeteil im Nordflügel sowie des Neubaus des Bewegungsbaus entsprechend der Standortvariante 1 (Integration in das Bestandsgebäude unter Verlängerung des Ostflügels) wird zugestimmt.
4. Der Auslobung eines städtebaulichen Gutachtens/Mehrfachbeauftragung zur Platzgestaltung der Fläche an der Ecke Am Schwanenplatz/Karl-Schurz-Straße/Nißlestraße mit Kosten von 70.000 € wird zugestimmt.

Die Planungsmittel werden über die Änderungsliste zu den

Haushaltsplanberatungen 2014/2015 in den Teilhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung – aufgenommen.

**Begründung:**

### **Ausgangslage**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Mineral-Bads Berg im Jahr 2005 wurden Überlegungen angestellt, wie die Flächen des nicht mehr benötigten Kurmittelhauses sowie das angrenzende Grundstück künftig entwickelt werden können, um den Standort insgesamt aufzuwerten. Das Grundstück wird nach wie vor als Parkplatz für das Mineral-Bad Berg und das Mineralbad Leuze genutzt, das Kurmittelhaus wurde bereits im Jahr 2006 abgebrochen.

Dabei war es ein wesentliches Ziel, das reiche Mineralwasservorkommen Stuttgarts und die drei städtischen Mineralbäder verstärkt in der Außendarstellung der Landeshauptstadt zu platzieren und mit geeigneten Dienstleistungen im Gesundheitsbereich auch das touristische Angebot Stuttgarts zu erweitern.

### Verhandlungen mit Ruland

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde gemeinsam mit dem ursprünglichen Investor (Herrn Hans Ruland) ein Nutzungskonzept entwickelt, das unter anderem ein hochwertiges Hotel mit Gesundheits- und Wellnessbereich vorsah. Das Vorhaben ist Anfang 2007 allerdings unter anderem deswegen gescheitert, weil kein Einvernehmen über die Höhe des Wohnflächenanteils erzielt werden konnte.

### Investorenauswahlverfahren

In Folge wurde in 2007 auf der Basis der bisherigen Zielsetzung (Hotel mit Gesundheits- und Wellnessbereich sowie dazugehörigem, untergeordnetem Wohnanteil) ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Die Rückmeldung der potentiellen Interessenten hatte allerdings ergeben, dass ein Projekt mit Orientierung auf die vorgegebene Zielrichtung nicht umsetzbar ist, sondern sich dieses nur unter Berücksichtigung eines höheren Wohnflächenanteils wirtschaftlich darstellen lässt. Daraufhin wurde festgelegt, die Zielsetzung entsprechend abzuändern.

### Verhandlungen mit Häussler

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus dem Investorenauswahlverfahren wurde Ende 2007 entschieden, vertiefte Verhandlungen mit der Häussler-Gruppe aufzunehmen. Bedingt durch die im Jahr 2010 eingeleiteten Insolvenzverfahren konnten die Planungen jedoch auch mit diesem Investor nicht mehr zu Ende geführt werden.

### Verhandlungen mit der GWG

Ende 2010 wurden die Verhandlungen mit einem neuen Investor – bestehend aus einer gemeinsamen Initiative der GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und

Gewerbebau Baden-Württemberg AG) sowie der Bietigheimer Wohnbau – auf der Basis der bisherigen Planung fortgeführt.

### Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern

Ende 2011 wurde festgelegt, einen Planungsworkshop mit Bürgerinnen und Bürgern aus dem Stadtteil durchzuführen, um die städtebauliche Entwicklung zu verfeinern und dabei ein von einer möglichst breiten Mehrheit der Bevölkerung mitgetragenes Planungskonzept zu erhalten.

Der Workshop wurde Anfang 2012 an insgesamt 2 Veranstaltungen durchgeführt, wobei in der ersten Veranstaltung die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aufgenommen und in der zweiten Veranstaltung von insgesamt 3 beauftragte Planungsbüros darauf basierende Skizzen vorgelegt wurden.

Im Ergebnis haben das Mineral-Bad Berg und die Mineralquellen einen hohen Stellenwert, weshalb eine bauliche Entwicklung des Areals zwingend auch mit den Sanierungsplanungen für das Mineral-Bad Berg zu verzahnen ist. Unabhängig vom Nutzungskonzept wird Wert auf wirksame Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gelegt. Der Nutzungsmix mit Wohnen, Hotel und Gesundheitsbereich wird grundsätzlich akzeptiert, wobei die bauliche Dichte auf das Maß der Umgebung begrenzt und eine öffentliche Durchwegung sowie ein Quartiersplatz berücksichtigt werden sollen.

### Unterausschuss Schwanenplatz/Bad Berg

Ausgehend von den Ergebnissen aus dem Workshop wurde ein Unterausschuss eingerichtet, um die einzelnen Themen vertiefend zu diskutieren und dabei möglichst einvernehmlich zu einem Ergebnis zu kommen. Der Unterausschuss hat an insgesamt 4 Sitzungen getagt. Im Lauf des Verfahrens wurde die Firma reahmed ins Verfahren einbezogen, welche ein Nutzungskonzept für einen Gesundheits-Campus neben dem Mineral-Bad Berg entwickelt hatte. Die GWG hat daraufhin die Planung ausschließlich auf den Wohnungsbau beschränkt und würde davon ausgehend das Wohnungsbauprojekt ohne die Bietigheimer Wohnbau realisieren.

Im Ergebnis wurde festgelegt, die bauliche Dichte von einer GFZ von 2,0 auf eine GFZ von 1,4 zu reduzieren, eine öffentliche Durchwegung auf dem Areal zu schaffen und an der Ecke Am Schwanenplatz/Karl-Schurz-Straße/Nißlestraße einen öffentlichen Quartiersplatz herzustellen.

Basierend auf diesen Eckdaten wurden die Planungen für die Wohnbebauung und den Gesundheits-Campus fortgeführt und mit dem Sanierungskonzept für das Mineral-Bad Berg entsprechend der Basisvariante und dem möglichen Standort für den Neubau des Bewegungsbaus abgeglichen.

Der Verein Berger Bürger e.V. war als Mitglied des Unterausschusses eng in das Verfahren eingebunden.

Mit Ausnahme einiger noch zu klärender Detailfragen wurden die Grundzüge der modifizierten Planungen (siehe Anlage 1) von den Mitgliedern des Unterausschusses einschließlich des Vereins Berger Bürger e.V. und des Bezirksvorstehers von Stuttgart-Ost akzeptiert.

Bereits 2005 wurde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Areal beschlossen. Nach seiner Ausarbeitung wurde er 2010 ausgelegt, jedoch noch nicht als Satzung beschlossen. Parallel hierzu wurde die Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsverfahren Nr. 49) betrieben. Es ist nun vorgesehen, in der Sitzung des Gemeinderats am 19. Dezember 2013 den Feststellungsbeschluss für die Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplans Stuttgart für den Bereich Mineralbad Berg in Stuttgart-Ost herbeizuführen (siehe GRDRs 1307/2013). Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Änderung beim Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt. Dieses hat eine Genehmigungsfrist von 3 Monaten. Erst danach kann der Bebauungsplan veröffentlicht und damit rechtskräftig werden.

Parallel hierzu soll in einer eigenen Beschlussvorlage der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in der bislang vorliegenden Fassung in der Sitzung des Gemeinderats am 19. Dezember 2013 herbeigeführt werden (siehe GRDRs 1309/2013). Die Abweichungen der aktuellen, modifizierten Entwurfsplanung zum Bebauungsplanentwurf (im Wesentlichen die Reduzierung der GFZ von 2,0 auf 1,4, die Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss entlang der Parkieranlage, die Fußwegedurchquerung des Gebiets und die Aufweitung und Neugestaltung des Platzbereichs) werden in den Grundstückskaufverträgen für die Beteiligten verbindlich festgeschrieben.

### **Realisierung des Wohnungsbaus durch die GWG (Projekt Berg Vital)**

Die GWG hat ein Konzept vorgelegt, wonach auf einer Teilfläche von insgesamt rd. 7.879 m<sup>2</sup> im östlichen Bereich des Areals rd. 90 Wohneinheiten (je nach Wohnungsgröße zwischen 89 und 96 Wohneinheiten) verteilt auf 12 Baukörper im Stadthaus-Stil (3 bis 4-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss) mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 7.500 m<sup>2</sup> realisiert werden sollen. Vorgesehen sind dabei eine durchlässige Blockrandstruktur bzw. Stadtvillen im begrünten Innenbereich.

Die Planung sieht eine öffentliche Durchwegung an insgesamt 2 Bereichen vor. Die Durchwegungen werden von der GWG hergestellt und verbleiben dauerhaft im Eigentum der GWG. Die Verkehrssicherung und der laufende Unterhalt werden von der GWG vorgenommen, wobei für die Allgemeinheit ein öffentliches Geh- und Wegerecht eingeräumt wird.

An der Ecke Am Schwanenplatz/Karl-Schurz-Straße/Nißlestraße ist eine platzartige Gestaltung geplant. In diesem Bereich soll auch eine gastronomische Nutzung mit Außenbestuhlung (Café) sowie eine 2-gruppige KiTa (ca. 320 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit Außenspielfläche eingerichtet werden. Ferner sind bei den Gebäuden Am Schwanenplatz Laden- und Büroflächen (insgesamt ca. 530 m<sup>2</sup> Grundfläche) vorgesehen.

Vom Wohnungsmix her plant die GWG, rd. 39 % der Wohneinheiten im Rahmen des Förderprogramms Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher zu realisieren. Der geförderte Wohnungsbau soll dabei in den Gebäuden C, D, H, I und J mit insgesamt rd. 35 Wohneinheiten entwickelt werden (siehe Anlage 2).

Die Gebäude E, F und G sind mit insgesamt rd. 22 WE (rd. 24 %) als Stadtvillen zur Vermarktung als Eigentumswohnungen geplant.

Die restlichen Wohnungen in den Gebäuden A, B, K und L mit insgesamt rd. 33 Mieteinheiten (rd. 37 %) sind als Mietwohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen.

Entgegen dem Planungsstand von Ende 2012 sind Flächen für Baugemeinschaften in der aktuellen Planung nicht enthalten. Dies rührt daher, dass aufgrund der speziellen Topographie des Geländes (das Gelände steigt zur Steubenstraße hin stark an) eine Tiefgaragenlösung ganzheitlich geplant und realisiert werden muss. Gerade für die entlang der Steubenstraße entstehenden Gebäude A und B (diese Baufelder waren für Baugemeinschaften vorgesehen) kommt nur eine Zufahrt vom Schwanenplatz her durch die Tiefgarage in Betracht. Bei getrennten Eigentumsverhältnissen stellt sich dabei neben zahlreich benötigten Dienstbarkeiten und Baulasten auch die Frage des entsprechenden Bauablaufs, was bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen schwierig zu koordinieren ist.

Ferner können bei einer gesamthaften Bebauung auch kostengünstigere Lösungen realisiert werden, da z. B. das einzeln stehende Gebäude A entlang der Steubenstraße komplett ohne Tiefgarage erstellt werden kann, weil hierfür ausreichend Parkierungsmöglichkeiten in der ganzheitlichen Tiefgarage bereitstehen.

Andere Baufelder (Gebäude H bis L am Schwanenplatz oder die innenliegenden Stadtvillen E bis G) sind aufgrund des Nutzungskonzepts (Gewerbeflächen und KiTa) bzw. der Tiefgaragenproblematik ebenfalls nicht für Baugemeinschaften geeignet.

Im Übrigen entspricht es der städtischen Zielsetzung, wonach dem geförderten Wohnungsbau eine hohe Priorität eingeräumt wird und entsprechende Projekte vorrangig umgesetzt werden sollen. Auf dem Areal Am Schwanenplatz soll sich der geförderte Wohnungsbau dabei ausschließlich auf Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher beschränken, da im Stadtteil Berg bereits heute ein hoher Anteil an Sozialwohnungen (Baur-Areal) vorhanden ist und dies im Übrigen beim Workshop mit den Bürgerinnen und Bürgern ausdrücklich abgelehnt wurde.

Der Baubeginn ist für Herbst 2014 vorgesehen, die Fertigstellung soll Ende 2015 erfolgen. Bis zum Baubeginn durch die GWG stehen die Flächen den Bäderbetrieben Stuttgart weiterhin zur Stellplatznutzung unentgeltlich zur Verfügung.

Was das Grundstücksgeschäft anbelangt, werden die Eckdaten in einer separaten Beschlussvorlage (siehe GRDRs 1241/2013) dargestellt, welche in nicht öffentlicher Sitzung behandelt werden muss.

## **Realisierung des Gesundheits-Campus**

Im Herbst 2012 hat die Firma rehamed der Landeshauptstadt ein Konzept für den Gesundheitsbereich präsentiert. Gegenstand dieses Konzepts ist – unter der Projektbezeichnung „Gesundheits-Campus“ – ein Gesundheitszentrum mit ambulanter und stationärer Rehabilitationsklinik, Gesundheitshotel, Therapie und Training auf der Basis eines 4-Säulen-Modells (Medizin, Sportwissenschaft/Bewegung, Ernährung, Entspannung). Dieses Konzept wurde Ende 2012 im Unterausschuss Schwanenplatz/Bad Berg vorgestellt und in die weiteren Planungsüberlegungen aufgenommen.

Das Konzept stellt einen ersten Entwurf dar, welches im weiteren Verlauf zu konkretisieren ist. In diesem Zusammenhang hat der Verein Berger Bürger e.V. angeregt, Dienstleistungen im Bereich der Prävention und Gesundheitsförderung unterzubringen, wofür zu gegebener Zeit noch ein geeigneter Betreiber gefunden werden muss.

Für die weitere Planung wird eine 2-stufige Vorgehensweise vorgeschlagen. In einem ersten Schritt prüft die GWG auf der Basis der vorliegenden Eckdaten eine Realisierung unter Beteiligung der Firma rehamed. Sollte die GWG von dem Vorhaben Abstand nehmen, versucht die Firma rehamed, einen anderen Investor zu akquirieren. Die planerische Gestaltung wird dabei in jedem Fall von dem bislang von der Firma rehamed beauftragten Architekturbüro Müh vorgenommen.

Sofern bis Ende Juni 2014 noch kein Investor feststeht, wird die Landeshauptstadt in einem zweiten Schritt einen städtischen Architekten-/Investorenwettbewerb ausloben.

## **Basisplanung zur bestandserhaltenden Sanierung des Mineral-Bads Berg**

### Historie

Erstmalig wurde im Bäderausschuss am 12. November 2008 der Grundsatzbeschluss mit einem Planungsauftrag auf der Grundlage einer Kostenschätzung in Höhe von ca. 16 Mio. € zur Sanierung und Modernisierung des Mineral-Bads Berg gefasst (siehe GRDRs 791/2008).

Ausgehend von signifikanten Kostensteigerungen (je nach Ausführungsvariante Gesamtkosten zwischen 21 Mio. € und 24,7 Mio. €, siehe GRDRs 894/2009), die sich im Rahmen der weiterführenden Planung ergeben haben, wurde das Projekt Ende 2009 zunächst zurückgestellt.

Im Jahr 2011 wurden die Planungen wieder aufgenommen und in der Sitzung des Bäderausschusses am 1. Juli 2011 (siehe GRDRs 513/2011) alternative Sanierungs- sowie Betriebsvarianten vorgestellt (Mineralwasserfreibad mit erweitertem Sommerbetrieb) und in diesem Zusammenhang die ursprüngliche Kostenschätzung für eine umfassenden Generalsanierung mit verbesserten Betriebsabläufen

plausibilisiert und aktualisiert. In diesem Zusammenhang hat der Bäderausschuss festgelegt, eine weitere Variante vorzulegen, welche eine rein bestandserhaltende, behutsame Sanierung ohne verbesserte Betriebsabläufe umfassen sollte. In der Sitzung des Bäderausschusses vom

25. November 2011 wurde eine entsprechende Variante 5 plus (in Folge Basisvariante) vorgestellt (siehe GRDRs 844/2011). Der Bäderausschuss hat entschieden, dass diese Variante den weiteren Planungen zugrundegelegt werden soll, da dadurch die Grundstruktur und der Charme des Mineralbads mit den bestehenden Funktionen erhalten werden können, gleichzeitig aber durch technische und bauliche Modernisierungsmaßnahmen die vorhandenen betrieblichen und baulichen Mängel (z. B. mangelnde Barrierefreiheit) beseitigt werden.

In diesem Zusammenhang wurden die Architekten 4A, Stuttgart, beauftragt, die Kostenschätzung auf der Grundlage der festgelegten Rahmenbedingungen zu überarbeiten und ergänzend die aktuellen Erkenntnisse der Untersuchungsergebnisse der Bausubstanz mit aufzunehmen. Ein grobes Raumprogramm zur Sanierung des Mineral-Bads Berg ist auf der Grundlage der bisherigen Vorplanungen vorhanden. Die endgültige Ausarbeitung erfolgt, sobald das Nutzungskonzept des neu geplanten Gesundheits-Campus vorliegt, da das Raumprogramm in Bezug auf Synergieeffekte abgestimmt werden muss.

#### Generalsanierung unter Erhalt der Bausubstanz und betrieblichen Funktionen

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse soll das Mineral-Bad Berg grundlegend saniert und das Bewegungsbad durch einen Neubau ersetzt werden. Die betrieblichen Funktionen mit dem mineralwasserhaltigen Kaltaußen- und Innenbecken und die geschlechtergetrennten Saunen mit dem bekannten übersichtlichen Angebot sollen erhalten bleiben.

Um zusätzliche Badegäste zu generieren, ist es mit der Entscheidung, das Mineral-Bad Berg weiterhin als einen Ganzjahresbetrieb zu führen, unabdingbar notwendig, neben den besonderen Kaltwasserbecken ein zeitgemäßes Warmwasserangebot zu erhalten. Hierfür soll ein Neubau des Bewegungsbads, das mit aufbereitetem erwärmtem Mineralwasser gespeist wird, errichtet werden.

Gleichzeitig könnte das Bewegungsbad für das angrenzende geplante Gesundheitszentrum für medizinische Anwendungen zur Verfügung stehen. Eine direkte Anbindung wird durch einen Bademantelgang im 1. Obergeschoss des Ostflügels ermöglicht. Die verfügbaren Nutzungszeiten müssen zu gegebener Zeit ausgehend von den bekannten Belegungszeiten durch Kurse abgestimmt werden.

#### Optionales Nutzungskonzept des Nordflügels als Warmgebäude

In der Basisplanung war bisher der linke Teil des Nordflügels als Kaltbau zur Nutzung als Sammelumkleide und Freibaddusche ausschließlich während der Sommersaison vorgesehen. Im Erdgeschoss befindet sich mittig des Flügelbaus der Freibadzugang. Mit den beiden geschlechtergetrennten Saunaanlagen ist das Erd-

und Obergeschoss des rechten Gebäudeteils bereits als Warmgebäude ausgeführt.

Für ein sinnvolles zukünftiges Nutzungskonzept des Nordflügels als Warmgebäude könnten im Erdgeschoss ein etwa 70 m<sup>2</sup> großer Fitnessraum für die Badegäste sowie die Freibadduschen der Damen und Herren eingerichtet werden. Die Flächen der Sommerumkleide werden dabei entsprechend angepasst bzw. in auskömmlichen Maßen verringert (siehe Anlage 3.1). Durch die Verlegung der Herrensauna in das Obergeschoss des linken Flügels können ferner eine attraktive Nass- und Trockengastronomie mit ca. 160 m<sup>2</sup> sowie ein Schwimmbadleiterbüro betrieblich günstig platziert werden.

Im 1. Obergeschoss kann zur Angebotserweiterung die Herrensauna mit einer Sonnenterasse ausgestattet werden. Im rechten Teil befindet sich wie bisher eine einfach ausgestattete Damensauna in ähnlicher Größe von ca. 200 m<sup>2</sup>. Über dem Freibadzugang kann weiter zur Angebotsergänzung ein Wellness- und Massageraum mit ca. 70 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Die im Obergeschoss befindlichen Einrichtungen sind über einen Laubengang barrierefrei erreichbar.

Die von der Berger Urquelle gespeisten „Elisenquelle“ soll wieder aktiviert und als öffentlich frei zugänglicher Trinkbrunnen genutzt werden können.

Die zusätzlichen Gesamtkosten für die optionale Ausführung des linken Nordflügels als Warmgebäudeteil betragen netto ca. 490.000 €.

### Standortvarianten zum Neubau des Bewegungsbaus

Das bisherige Bewegungsbad ist stark sanierungsbedürftig und muss durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei kann das Technikuntergeschoss aufgrund der Höhenlage nicht erhalten werden, wodurch die Nutzungen im Rahmen der Konzeption des Neubaus untergebracht werden müssen. Für den künftigen Standort des Neubaus wurden insgesamt zwei Varianten entwickelt (siehe Anlagen 3.2 bis 3.4).

#### *Standortvariante 1*

Die Standortvariante 1 sieht eine architektonisch integrierte Anbindung des Neubaus an den Ostflügel als eine Gebäudeeinheit vor. Durch die Standortwahl wird ein Bereich von ca. 215 m<sup>2</sup> eines gern genutzten Liegewiesenbereiches überbaut. Jedoch kann dieser Verlust an Liegefläche durch den Abbruch des nördlich gelegenen kleinen Lagergebäudes und entsprechenden Geländemodellierungen mit Neuschaffung einer ebenso attraktiven zusammenhängenden Rasenfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

Die Nutzung der Wasserfläche durch den Gesundheits-Campus wird durch einen Verbindungssteg über das 1. Obergeschoss ermöglicht. Aufgrund der auf der Rückseite des Bades in einer Flucht angeordneten Gebäudelinie kann der angedachte gemeinsame Anlieferungsweg des Mineral-Bads Berg und des Nachbargebäudes betrieblich optimal an das hintere Ende der beiden Gebäude gelegt werden. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht vorteilhaft, da wegen des



Verbindungssteiges die notwendige Absenkung des Weges weit genug in das Grundstück hinein verlegt werden kann und somit keinen negativen Einfluss auf die Attraktivität der Eingangsbereiche der beiden Gebäude hat.

### *Standortvariante 2*

Um den Eingriff in die Liegewiese des Mineral-Bads Berg zu minimieren, sieht eine 2. Standortvariante vor, das Bewegungsbad wie bisher in nordöstlicher Richtung versetzt an den Ostflügel anzusetzen.

Bei dieser Variante reduziert sich jedoch das angrenzende Baugrundstück des Gesundheits-Campus um etwa 220 m<sup>2</sup>, wodurch sich das vorgesehene Raumprogramm nicht mehr vollumfänglich umsetzen lässt. Dadurch wäre eine Realisierung des Projekts aus wirtschaftlicher Sicht in Frage gestellt, da der Verlust an Programmfläche auch nicht durch eine entsprechende Erhöhung des Baukörpers ausgeglichen werden kann.

Aus den dargelegten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Standortvariante 1 den weiteren Planungen zu Grunde zu legen, da diese sich städtebaulich vorteilhafter in das Bestandsgebäude des Mineral-Bad Berg einfügt und zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung verbunden sind. Der Nachteil der Reduzierung der bestehenden Liegewiese um 215 m<sup>2</sup> wird durch die Erweiterung der Liegewiese in nördlicher Richtung ausreichend kompensiert.

### Kostendarstellung und finanzielle Auswirkungen, Bauzeiten

Die Kostenangaben basieren auf Annahmen ohne gesicherte Planung und müssen im Lauf der weiteren Planung konkretisiert werden. Die geschätzten Gesamtkosten für die Basisplanung betragen, indiziert auf das Jahr 2015, derzeit netto ca. 26,5 Mio. €. Sie beinhalten die Bestandsanierung der Schwimmbadgebäude des Nord- und Ostflügels mit der Ausstattungsoption eines Warmgebäudeteils des linken Nordflügelteils, die Verlegung von zwei Mineralwasserquellen aus den Bestandsgebäuden, die Sanierung des Außenbeckens sowie einen Neubau des Bewegungsbaus.

Die Finanzierung des Vorhabens soll über den Verkaufserlös für die Grundstücke beim Mineral-Bad Berg sowie einen Investitionszuschuss aus dem städtischen Finanzhaushalt erfolgen. Untersuchungen der Bausubstanz ergaben, dass spätestens ab 2016 aus Sicherheitsgründen mit der Sanierung begonnen werden sollte. Wesentliche statische Bauteile wurden bereits im Frühjahr 2013 provisorisch gesichert.

Für eine Planung bis Leistungsphase 4 werden rd. 3 Mio. € benötigt, welche aus dem Grundstückserlös refinanziert werden. Die Planung soll in den Jahren 2014 und 2015 fortgeführt werden. Mit der Generalsanierung soll in 2016 begonnen werden. Da die Generalsanierung alle Betriebsbereiche betreffen wird, steht das Bad über die Sanierungszeit von ca. zwei Jahren für die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

## **Platzgestaltung an der Ecke Am Schwanenplatz/Karl-Schurz-Straße/Nißelestraße**

Im Stadtteil Berg ist bislang kein öffentlicher Quartiersplatz vorhanden. Ausgehend von den Ergebnissen des Workshops mit den Bürgerinnen und Bürgern soll an der Ecke Am Schwanenplatz/Karl-Schurz-Straße/Nißelestraße ein öffentlicher Quartiersplatz eingerichtet werden. Dies entspricht auch den Vorstellungen des Vereins Berger Bürger e.V., welche bereits konkrete Planungsüberlegungen und Rahmenbedingungen für eine Platzgestaltung entwickelt haben.

Hierfür soll ein Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung von 5 bis 6 qualifizierten Planungsbüros durchgeführt werden, auf dessen Grundlage eine fundierte Entscheidung über die Platzgestaltung getroffen werden kann. Jedes Büro erhält ein Honorar von ca. 8.000 € brutto. Damit ergeben sich Gesamtkosten von 70.000 €. Die Planungsmittel werden über die Änderungsliste zu den Haushaltsplanberatungen 2014/2015 in den Teilhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung – aufgenommen.

Der Verein Berger Bürger e.V. wird bei der Vorbereitung und Durchführung einbezogen (Runder Tisch). Die Durchführung ist in 2014 vorgesehen; der vorgesehene Planungsbereich ist in Anlage 4 dargestellt.

Mit der Grundsatzvorlage sind die Anträge 102/2011 (SPD-Gemeinderatsfraktion), 225/2011 (SPD-Gemeinderatsfraktion) und 328/2011 (SPD-Gemeinderatsfraktion) erledigt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

### **Beteiligte Stellen**

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1	Grundzüge der Planung
Anlage 2	Übersicht geförderter Mietwohnungsbau
Anlage 3.1	Nutzungskonzept Nordflügel als Warmbebaude

Anlagen 3.2 – 3.4 Standortvarianten Neubau Bewegungsbad  
Anlage 4 Abgrenzung Gutachten Neugestaltung Schwanenplatz