

Die Bürgermeisterin

Rahmenplan Zitadellenquartier - 2. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

**Ausschuss für Stadtentwicklung
Berichterstattung**

**27.10.2015 (Vorberatung, öffentlich)
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

**Rat
Berichterstattung**

**10.11.2015 (Entscheidung, öffentlich)
Ausschussvorsitzender Helmut
Trittmacher**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wesel beschließt das vorgeschlagene Konzept zur Verbesserung des privaten Wohnumfeldes und zur Umgestaltung der Straßen im Zitadellenquartier (2. Bauabschnitt) vorbehaltlich der Bewilligung einer Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln.

Sachdarstellung/Begründung:

Beginnend mit dem Innenstadtkonzept im Jahre 2004 (Stadtentwicklungsausschuss 20.07.2004), dessen Weiterentwicklung in der Form des Masterplans im Jahre 2005 (Stadtentwicklungsausschuss 01.06.2005) mit den Schwerpunkten Fußgängerzone und Fachplan Wohnen, der Festsetzung des Innenstadtbereiches als Stadtumbaugebiet im Jahre 2006 (Stadtentwicklungsausschuss 07.06.2006) wurden die Grundlagen geschaffen, aus denen sich die im folgenden dargestellten Planungsprozesse entwickeln konnten:

Im Jahr 2008 hat das Büro pp - pesch partner architekten stadtplaner ein Konzept für das Zitadellenquartier in Wesel erstellt, welches am 26.08.2009 dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Wesel vorgestellt und am 08.09.2009 durch den Rat der Stadt Wesel beschlossen wurde.

Ein Ziel des Konzeptes war, das Zitadellenquartier insgesamt und nachhaltig für die Zukunft zu ertüchtigen. Die Organisation des Freiraums sollte den Zielen folgen, die auch mit dem Wohnungs-/ Modernisierungskonzept der Bauverein Wesel AG verfolgt wurden. Gleichzeitig sollte ein Angebot für unterschiedliche Nachfragesituationen

geschaffen werden. Die Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier sollte u. a. durch definierte und zugeordnete Aufenthalts-, Grün- und Spielflächen gestärkt werden. Das Gebiet sollte mit der Innenstadt und der Zitadelle vernetzt werden, die Straßen sowie die Abstellmöglichkeiten für PKW sollten an heutige Bedürfnisse angepasst werden.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes erfolgte mit Zuwendungsbescheiden der Bezirksregierung Düsseldorf eine Bewilligung über insgesamt 557.648 Euro aus dem Programm „Stadtumbau West“ für die Durchführung eines ersten Realisierungsabschnitts der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Zitadellenquartier (1. Bauabschnitt – östlicher Bereich) und die Umgestaltung der Weimarer und Stettiner Straße.

Nach Vorlage der Bewilligung wurde ab dem Jahr 2009 mit der Umsetzung der Wohnumfeldmaßnahmen (1. BA) durch die Bauverein Wesel AG begonnen. Die Wohnumfeldmaßnahmen wurden im Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen. Der Umbau der Weimarer und Stettiner Straße durch die Stadt Wesel erfolgte in den Jahren 2011 und 2013.

Die Ausgaben der Bauverein Wesel AG im Rahmen der Wohnumfeldmaßnahmen (1. BA) beliefen sich auf insgesamt rund 1,35 Mio. Euro, von denen rund 409.000 Euro mit Bundes- und Landesmitteln gefördert wurden.

Die Gesamtausgaben für den Umbau beider Straßen betragen rund 542.000 Euro; die Höhe der Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln betrug hier rund 108.000 Euro.

Insgesamt wurde die Umgestaltung des Zitadellenquartiers (1. BA) somit bisher tatsächlich mit rund 517.000 Euro gefördert (409.000 Euro Zuwendung für die Wohnumfeldverbesserung und 108.000 Euro Zuwendung für die Umgestaltung der Straßen). Der darüber hinaus zu leistende förderrechtliche städtische Eigenanteil an den Wohnumfeldmaßnahmen betrug rund 175.000 Euro (Mittelweiterleitung an die Bauverein Wesel AG).

Die Verbesserung des Wohnumfeldes wurde durch die Aufwertung des Wohnungsbestandes im Quartier flankiert. Hierzu hat die Bauverein Wesel AG, als Eigentümerin der Objekte, in den letzten Jahren ein umfassendes Wohnungs-/Modernisierungskonzept für die einzelnen Häuser umgesetzt. Die Gesamtinvestition zur Aufwertung der privaten Gebäudesubstanz betrug rund 8,9 Mio. Euro.

Nach Durchführung des ersten Realisierungsabschnittes der Erneuerung des Zitadellenquartiers beabsichtigt die Bauverein Wesel AG nun, auch den in ihrem Eigentum befindlichen westlichen Teil des Zitadellenquartiers (2. Bauabschnitt) in ähnlicher Form zu überplanen.

Im Zeitraum 2016 bis 2020 sollen die Quartiersbereiche Dresdner Str. / Leipziger Straße zwischen der Esplanade im Norden und der Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden modernisiert bzw. umgestaltet werden.

In den im Lageplan dargestellten Einzelbereichen U1, U2, U3, U5 (vgl. Anlage 2) sollen in einem 2. Bauabschnitt auf insgesamt rund 10.000 m²

Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen zu Schätzkosten von rd. 700.000 Euro durchgeführt werden.

Unter anderem sind nachstehende Maßnahmen geplant:

- Schaffung von halböffentlichen Grünbereichen
- Gestaltung gemeinschaftlicher Freianlagen
- Errichtung von Treffpunkten
- Schaffung von Mietergärten und Terrassen
- Pflasterung der Haus- und Kellerzugänge
- Zuordnung von Fahrradständern zu den Hauseingängen
- Neuorganisation der Müllstandorte
- Schaffung eines Grünbereichs mit Wasserspielplatz
- Herstellung von Sitzmauern zum Anger
- Schaffung hausnaher Kleinkinderspielbereiche
- Errichtung abschließbarer Fahrradhäuser
- Neuorganisation der Müllstandorte
- Aufstellung von Spielgeräten

Der vorhandene Spielplatz in der Leipziger/Dresdner Straße soll, in Absprache mit dem Fachbereich Jugend, Schule, Sport, im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung ebenfalls eine umfassende Umgestaltung erfahren.

Die Straßenbereiche Dresdner Straße und Leipziger Straße sollen in ähnlicher Form wie die Stettiner und Weimarer Straße umgestaltet werden. Dabei soll eine Verknüpfung zwischen der nördlichen und der südlichen Dresdner Straße hergestellt und ein Quartiersplatz in der Leipziger Straße geschaffen werden. Die Kostenschätzung für die Umgestaltung beider Straßen beläuft sich auf rund 492.000 Euro. Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen soll in den Jahren 2019/2020 erfolgen.

Daneben beabsichtigt die Bauverein Wesel AG, den vorhandenen Gebäudebestand in diesem Quartiersbereich umzubauen bzw. durch Neubauten zu ersetzen. Die geplanten Hochbaumaßnahmen haben einen Kostenumfang von voraussichtlich 3,1 Mio. Euro.

Auf der Grundlage der v. g. Planungen für den westlichen Teil des Zitadellenquartiers soll in den nächsten Monaten ein entsprechender Zuwendungsantrag bei der Bezirksregierung Düsseldorf zur Durchführung des zweiten Realisierungsabschnitts im Zitadellenquartier gestellt werden.

Im Falle der Bewilligung einer Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln ist nach derzeitigen Kalkulationen davon auszugehen, dass die Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen des 2. Abschnitts mit rund 231.000 Euro und der Umbau der Dresdner und Leipziger Straße mit rund 104.000 Euro bezuschusst werden. Der darüber hinaus in den Jahren 2016 bis 2020 zu leistende förderrechtliche städtische Anteil an den Wohnumfeldmaßnahmen wird insgesamt voraussichtlich rund 99.000 Euro betragen (Mittelweiterleitung an die Bauverein Wesel AG).

Aus wirtschaftlichen Gründen sind die Umsetzung der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen und die Umsetzung der Hochbaumaßnahmen in den Bereichen U4 und U6 erst im Zeitraum ab 2023 geplant und (noch) nicht Bestandteil des Förderantrags.

Die Details der Planung werden in der Sitzung von Vertretern der Bauverein Wesel AG und des Planungsbüros pp -pesch partner architekten stadtplaner vorgestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan Zitadellenquartier

Anlage 2: Einzelbereiche Wohnumfeld 2. BA