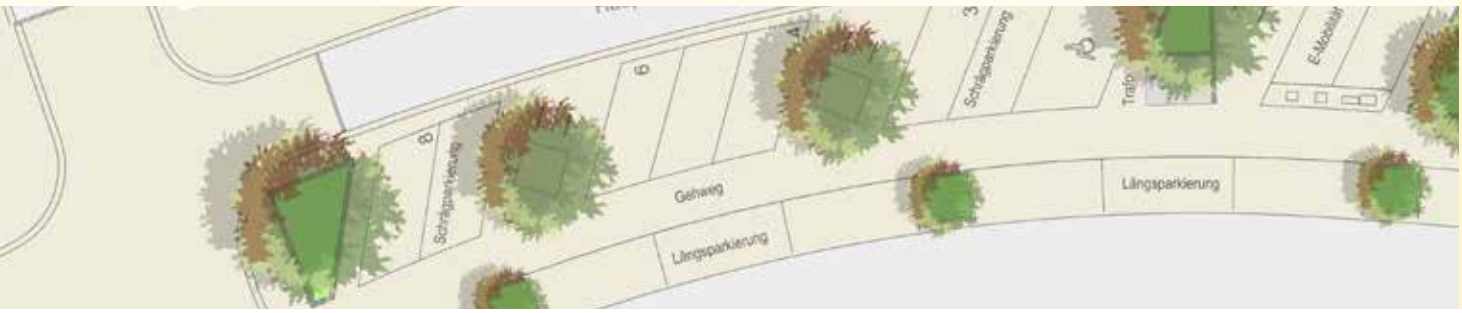
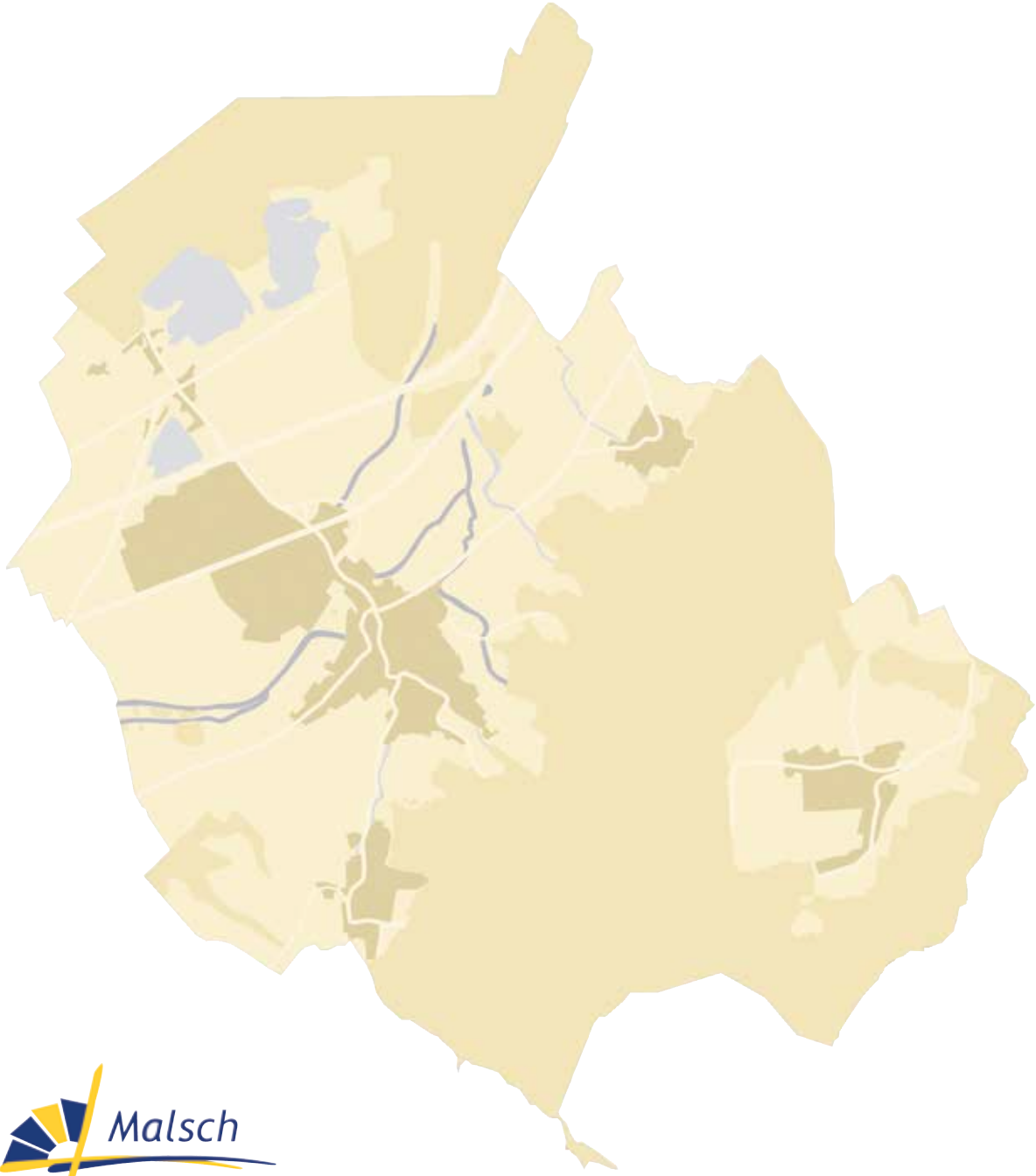
Gemeindeentwicklung Malsch

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz in Malsch

Informationen und Hintergründe





Malsch

Inhalt

05 Vorwort

06 Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz erster Bauabschnitt

07 Hochwasserschutzmaßnahme Öffnung Lindenhardterwegbach

07 Kreisverkehr Beethovenstraße/Adlerstraße

09 Neue Stellplätze

09 Neuordnung von Grundstücken

09 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

10 Private Sanierungsmaßnahmen – Fördermöglichkeiten für private Eigentümer

10 Zielsetzung der Förderung

10 Fördervoraussetzungen

10 Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

10 Förderung von Ordnungsmaßnahmen

12 Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

12 Geplante Maßnahmen

12 Bürgerinformationsveranstaltungen

12 Fördermittel

13 Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz zweiter Bauabschnitt

13 Hochwasserschutzmaßnahme

13 Hochwasserschutz ist in Malsch von zentraler Bedeutung

15 Gestaltungsmaßnahme – Gestaltung, Neuordnung Parkierung

21 Bauablauf, Zeitplan, Verkehrslenkung

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

nachdem die Hochwasserschutzmaßnahme der Öffnung des Lindenhardterwegbaches Erster Bauabschnitt Ende 2011 abgeschlossen war und sie sich zwischenzeitlich mehrfach im Ernstfall bewährte, erfolgt nun in einem weiteren Schritt die Aufdimensionierung der Verdolung vom Adlerkreisel bis zur Volksbank als letzte, innerörtlich mögliche Hochwasserschutzbaumaßnahme. Diese Maßnahme wird aller Voraussicht nach bis Anfang 2020 umgesetzt sein.

Die Fortführung des Hochwasserschutzes stellt eine wichtige Investition in die gemeindliche Zukunft und in die Werthaltigkeit der Liegenschaften aller Bürgerinnen und Bürger dar. Mit dieser Investition reduzieren wir das Hochwasserrisiko für alle. Gleichzeitig eröffnen wir bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in ganz Malsch, die ansonsten nicht gegeben wären. Denn nur unter Einbindung und Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sind neue Bautätigkeiten sowohl in bestehenden als auch in neuen, noch zu errichtenden Siedlungsbereichen rechtlich überhaupt möglich.

Mit der Unterstützung des Landessanierungsprogramms werden wir im Zuge der Hochwasserschutzbaumaßnahme den sichtbaren öffentlichen Raum optisch attraktiv gestalten. Es ist eine schwierige und herausfordernde Aufgabe, die verschiedenen Kriterien und Interessenslagen bei der Planung mit einfließen zu lassen. Es gilt, neben der Leichtigkeit des Verkehrsflusses insbesondere die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten sowie eine angenehme Aufenthaltsqualität auf Straßen, Wegen und Plätzen zu schaffen. Dies beinhaltet die Verschönerung unseres Ortsbildes und soll uns alle zum Einkaufen und Verweilen einladen. Mit den Entscheidungen des Gemeinderats wird eine gute und für alle akzeptable Lösung gefunden, damit Malsch eine in sich stimmige und schöne Gestaltung erfährt.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Baumaßnahme bis zur vollständigen Fertigstellung manche Einschränkung im Verkehrsfluss und manche Behinderung in der Erledigung der gewohnten Alltagsgeschäfte mit sich bringt. Es wird auch noch eine gewisse Zeit nach Beendigung der Baumaßnahme dauern, bis Ihnen als Bürgerinnen und Bürger alles vertraut ist und Sie die Veränderungen als selbstverständlich wahrnehmen. Doch dieser Zeitpunkt wird schneller eintreten, als wir von heute aus betrachtend meinen. Wir sollten aber gleichzeitig alle hoffen, dass wir bis dahin von Sturzregen und Hochwasser verschont bleiben.

Ich danke Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, auch im Namen des Gemeinderats, für Ihr Entgegenkommen und Ihr Verständnis. Sowohl die Geschäfte als auch alle weiteren wichtigen Anlaufstellen werden trotz der verkehrsbedingten Einschränkungen erreichbar sein. Ebenso danke ich der IG-Malsch für die kooperativen Gespräche, die Anregungen und die Einsicht für diese absolut notwendige Hochwasserschutzbaumaßnahme.

Elmar Himmel
Bürgermeister

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz erster Bauabschnitt

Die Gemeinde Malsch stellt sich seit einigen Jahren großen Herausforderungen im Ortskern: dem Hochwasserschutz, der Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Verbesserung der Verkehrssituation und der Entwicklung des Handels. Daher wurde im März 2009 das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird bereits seit 2007 mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert.

Ziel der Sanierung ist es, die Ortsmitte Malsch als Mittelpunkt für die Gemeinde zukunftsfähig weiterzuentwickeln und in diesem räumlichen Bereich Wohnen, Einzelhandel, Kultur und Soziales nachhaltig zu sichern.

Zur Beseitigung der zu Beginn der Sanierung analysierten Missstände wurden die nachfolgenden Ziele für die Ortsmitte der Gemeinde Malsch definiert:

- Stärkung und Gestaltung der Ortsmitte
- Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale
- Qualifizierung des Gebäudebestands
- Aufwertung des öffentlichen Raums unter Einbindung des Hochwasserschutzes
- Verbesserung der Erschließung und Aufwertung von Wegeverbindungen
- Aufwertung der Freiräume

Lindenhardterwegbach – Großzügige Zugänge und Ruhebereiche machen den Gewässerlauf nun erlebbar.

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz erster Bauabschnitt

Hochwasserschutzmaßnahme Öffnung Lindenhardterwegbach

Sowohl Maßnahmen zum Hochwasserschutz als auch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Förderung der Gemeindeentwicklung gehen bei der städtebaulichen Planung im Ortskern Malsch Hand in Hand.

So wurde die Öffnung des Lindenhardterwegbaches entlang der Sézanner Straße auf vielfältige Bedürfnisse abgestimmt. In diesem Bereich floss der Dorfbach in einem unterirdischen Kanal (Verdolung). Durch die notwendige Erneuerung der zu gering dimensionierten Verdolung ergab sich die Chance, im gleichen Zuge das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums in der Ortsmitte deutlich aufzuwerten.

Nicht nur den Anforderungen aus Hochwasserschutz und Neuordnung der Verkehrsführung wurde Rechnung getragen, sondern es wurden in dem beengten Stadtraum auch Gestaltungsmöglichkeiten ausgeschöpft: Großzügige Zugänge und Ruhebereiche machen den Gewässerlauf nun erlebbar. Attraktive Aufenthaltsflächen und sorgfältige Gestaltung geben dem Thema „Wasser im Ort“ ausreichend Raum. Gleichzeitig erfüllt die Maßnahme die ökologischen Anforderungen und Schutzkriterien im Sinne der Umweltverträglichkeit. Eine wesentliche Verbesserung kommt der heimischen Vogelwelt und den Kleinlebewesen durch die offene Wasserfläche zugute. Dies stärkt auch das Kleinklima im Innenort.

Für die Bevölkerung wurde der Hochwasserschutz erhöht und mit der Bachöffnung das Umfeld für Anwohner und Besucher nachhaltig aufgewertet. Die Maßnahme wurde im Auszeichnungsverfahren “Beispielhaftes Bauen im Landkreis Karlsruhe 2006-2013“ der Architektenkammer Baden-Württemberg als rundum gelungene Lösung der Bauaufgabe prämiert.

Kreisverkehr Beethovenstraße/Adlerstraße

Die Adlerkreuzung am Knoten Adlerstraße/Beethovenstraße wurde zur Entschärfung des Unfallschwerpunkts, und um Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu schaffen, umgestaltet. Die Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes an dieser Stelle trug entscheidend zur Verbesserung der Verkehrssituation und besonders des Fuß- und Fahrradverkehrs bei. Die ehemalige Kreuzung wurde durch gestalterische Aufwertung und die Schaffung einer Platzsituation zu einer attraktiven Ortsmitte.

Die Adlerkreuzung vor und nach der Umgestaltung.

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz erster Bauabschnitt

Der Lindenhardterwegbach zwischen Neuwiesenstraße und Sézanner Straße vor der Verdolung in den 1950er Jahren und nach der Öffnung im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme erster Bauabschnitt.

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz erster Bauabschnitt

Neue Stellplätze

Aufgrund des Fehlens von größeren zusammenhängenden Stellplatzangeboten in der Ortsmitte wurden im rückwärtigen Bereich der Sparkasse 23 öffentliche Stellplätze neu geschaffen. Wie die hohe Ausnutzung der Stellplätze belegt, wird das neue, öffentliche Parkraumangebot von der Bevölkerung sehr gut angenommen und führt zur Entlastung in Adler- und Hauptstraße, was das Einkaufen im Ort attraktiver macht.

Neuordnung von Grundstücken

Ein wichtiges Ziel der Sanierung war und ist weiterhin die städtebauliche Neuordnung von mindergenutzten Grundstücken im Ortskern. In einigen Bereichen konnten durch Gebäudeabbrüche die Voraussetzungen geschaffen werden, die Grundstücke einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen. Es entstanden Neubauprojekte und Planungen, welche den Handel in der Ortsmitte stärken und einen positiven Impuls für das Sanierungsgebiet und die Ortsmitte ausstrahlen:

- Wohn- und Geschäftshaus am Adlerkreisel
- Wohn- und Geschäftshaus Ecke Adler-/Kronenstraße
- Quartier „Café Neff“ – Vorbereitung der Neuordnung

23 neue öffentliche Dauerparkplätze im hinteren Bereich der Sparkasse.

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Fördermittel konnte die Modernisierung einzelner Gebäude im Sanierungsgebiet unterstützt werden. Mit dem Fassadenprogramm fördert die Gemeinde Malsch parallel weitere private Vorhaben, die zur Erneuerung bzw. Aufwertung der äußeren Gestaltung von Gebäuden und Instandsetzung von erhaltenswerten Bauwerken und Grundstücken beitragen:

- Adlerstraße 36
- Sézanner Straße 70
- Sparkasse, Adlerstraße 50
- Transformatorengebäude/ehemaliges Jüdisches Badehaus

Das Gebäude Adlerstraße 36 und das Transformatorengebäude (unten) vor und nach der Modernisierung.

Private Sanierungsmaßnahmen – Fördermöglichkeiten für private Eigentümer

Zielsetzung der Förderung

Ein wichtiges Ziel der Sanierung in der Ortsmitte Malsch ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz sowie ggf. notwendige Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche, Beseitigung von Altlasten). Für diesen Sanierungsschwerpunkt werden über die Gemeinde Malsch Fördermittel des Landes zur Verfügung gestellt.

Private Gebäudemodernisierungen und -instandsetzungen oder Ordnungsmaßnahmen können von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter folgenden Voraussetzungen gefördert werden:

Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück / Gebäude liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ in Malsch.
- Das Grundstück / Gebäude weist städtebauliche oder bauliche Missstände oder Mängel auf.
- Die beabsichtigten Modernisierungs- / Ordnungsmaßnahmen entsprechen den Sanierungszielen der Gemeinde Malsch.
- Die Gestaltung der Gebäude und die Nutzung sowie die Verwendung der Grundstücke müssen vorab mit der Gemeinde Malsch bzw. deren Beauftragten einvernehmlich abgestimmt sein.
- Alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigung und die ggf. notwendige Baugenehmigung müssen bei Vertragsabschluss vorliegen.
- Mit den Maßnahmen wurde noch nicht begonnen. Eine nachträgliche Förderung ist nicht möglich.
- Es stehen ausreichende Förder- oder Haushaltsmittel zur Verfügung.

Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Modernisierungen und Instandsetzungen dienen der Behebung von Missständen oder Mängeln i. S. d. § 177 BauGB an Gebäuden. Gefördert werden können umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Wohnwert und die Nutzungsdauer des Gebäudes nachhaltig erhöhen und das Stadtbild maßgeblich aufwerten.

Beispiele für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

- Einbau/Verbesserung der Heizungsanlagen
- Einbau/Verbesserung von sanitären Anlagen
- Einbau/Verbesserung der Elektroinstallation
- Wärme-/Schallschutz (Fassade, Dach, Fenster, Türen)
- Erneuerung / gestalterische Aufwertung von Fassaden
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- Errichtung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen

Steuerliche Vergünstigungen

Darüber hinaus kann gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) der Eigentümer eines Gebäudes im Sanierungsgebiet Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich absetzen.

Förderung von Ordnungsmaßnahmen

Zu den förderfähigen Ordnungsmaßnahmen zählen die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken und notwendige Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks vorbereitet wird.

Beispiele für Ordnungsmaßnahmen:

- Abbruch- und Abräummaßnahmen
- Beseitigung von Altlasten
- Verkehrssicherung eines Grundstücks

Private Sanierungsmaßnahmen – Fördermöglichkeiten für private Eigentümer

Wie erfolgt die Förderung?
Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Förder- und Haushaltsmittel durch die Gewährung eines Zuschusses auf der Grundlage des BauGB sowie der aktuell gültigen Städtebauförderrichtlinie (StBauFR).

- Der mögliche Zuschuss wird im Einzelfall ermittelt.
- Je umfassender Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme werden bis zu 15 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch 20.000 €, als einmaliger Zuschuss gewährt.
- Bei besonderem öffentlichem bzw. stadtgestalterischem Interesse von Einzelmaßnahmen ist eine Erhöhung des Zuschusses über die genannten Obergrenzen möglich.
- Der Eigentümer schließt mit der Gemeinde Malsch eine Vereinbarung über die Durchführung und den Umfang der Modernisierungs- und Instandsezungsmaßnahmen ab.
- Eine Doppelförderung von Vorhaben mit Mitteln aus dem Landessanierungsprogramm und Mitteln aus dem städtischen Fassadenprogramm ist ausgeschlossen.

Die Adlerkreuzung nach Herstellung der Kreisverkehrsanlage mit Blick von Südosten auf das ebenfalls neu errichtete Wohn- und Geschäftshaus.

Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

Geplante Maßnahmen

Zur Erreichung der Sanierungsziele (s. Seite 6) sollen in der letzten Phase der Sanierung weitere Schlüsselmaßnahmen umgesetzt werden:

- die Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Adlerstraße/Hauptstraße
- die Verbesserung der Erschließung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich Adlerstraße/ Waldprechtsstraße und Hauptstraße
- die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale für Wohnen sowie
- der Umbau der „Alten Schmiede" als Kulturscheuer

Bürgerinformationsveranstaltungen

Bürgerinformationsveranstaltungen zum Hochwasserschutz und Städtebau

Bereits im Juni 2016 informierten sich rund 100 Bürger im Bürgerhaus Malsch über die erfolgte Flussgebietsuntersuchung der Gesamtgemeinde und die daraus resultierenden notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen. Das Ingenieurbüro Wald + Corbe stellte die verschiedenen Varianten für die Ertüchtigung des Hochwasserschutzes vor und das Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH präsentierte eine erste städtebauliche Konzeption für den zweiten Bauabschnitt der Sanierung „Ortsmitte".

Am 07. November 2017 wurde eine zweite Bürgerinformation durchgeführt. Die konkretisierten Planungen zum Hochwasserschutz und zur Gestaltung der Straßenräume Adlerstraße und Hauptstraße wurden ausführlich erläutert. Durch die Gliederung in Teilabschnitte konnte der komplexe Bauablauf verständlich gemacht werden. Zudem wurde von Seiten der Gemeinde Malsch die Verkehrsführung und die Parkplatzsituation während der Baumaßnahme dargestellt. Dringliche Fragen der Bürger konnten hierbei aufgenommen und zum Teil direkt beantwortet werden.

Fördermittel

Um die Synergien zwischen der dringend notwendigen Hochwasserschutzmaßnahe (Aufdimensionierung der Dorfbachverdolung) im zweiten Bauabschnitt und der Neugestaltung des öffentlichen Raumes in diesem Bereich nutzen zu können, werden diese Maßnahmen wie im ersten Bauabschnitt an der Sézanner Straße gemeinsam umgesetzt. Aufgrund der großen Bedeutung der Maßnahmen für die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner und der städtebaulichen Bedeutung des zweiten Bauabschnittes als Bindeglied zwischen dem historischen Ortskern und dem bereits realisierten ersten Bauabschnitt werden sowohl für den Hochwasserschutz als auch für die Gestaltung des öffentlichen Raumes seitens der Landesregierung finanzielle Mittel zur Förderung bereitgestellt.

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz zweiter Bauabschnitt

Hochwasserschutzmaßnahme

Die Ortslage von Malsch wird seit jeher von verschiedenen Bächen durchflossen. Der Übergang von den Hanglagen der Vorbergzone des nördlichen Schwarzwaldes in die Rheinniederung führte im Bereich der Ortsmitte Malsch zu einer erheblichen Hochwassergefährdung.

Im Bereich Einmündung Waldprechts- / Friedhofstraße fließen die Wassermengen zusammen und in einer Verdolung (unterirdisch kanalisiert) als Dorfbach in Richtung Adlerstraße. Vor der Kreuzung Neudorfstraße werden die Abflussmengen in einem Verteilerbauwerk getrennt und in den Verdolungen Federbach und Lindenhardterwegbach weitergeleitet. Die Verdolungen wurden in den 1950er und 60er Jahren mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt erstellt.

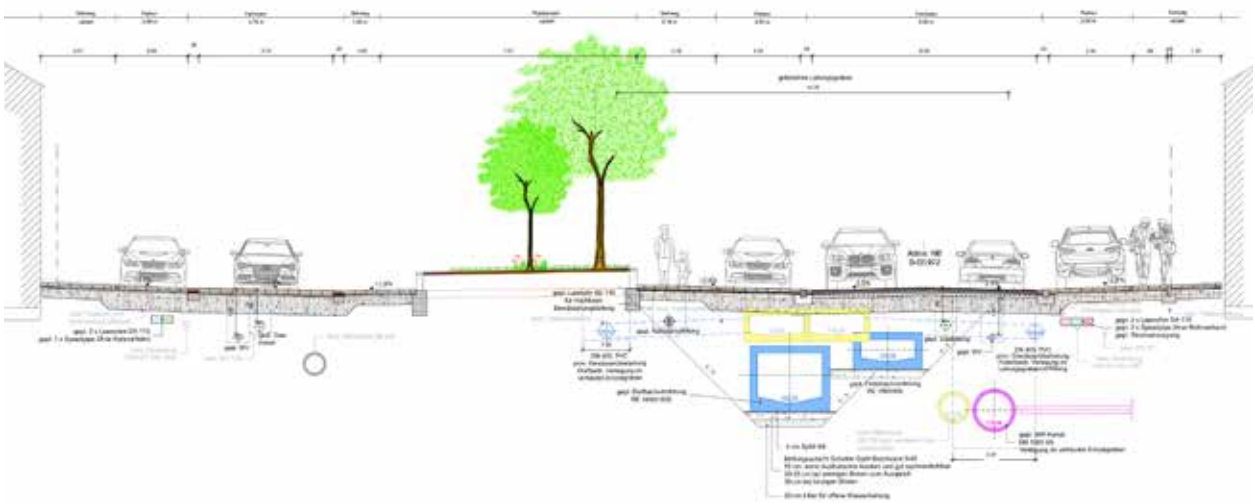
Vor und nach dem Bau der Verdolungen kam es in der Ortslage Malsch immer wieder zu kleineren und größeren Überschwemmungen. Beim Hochwasserereignis vom 1. Juni 2013 kam es in Baden-Württemberg in vielen Städten und Gemeinden zu bereichsweise katastrophalen Überflutungen.

Auch in Malsch traten große innerörtliche Überflutungen, vor allem durch Überlastung der durch den Ortskern verlaufenden Gewässerverdolung, auf. Dabei floss das aus der Verdolung austretende Wasser oberirdisch mit hoher Geschwindigkeit über die Adlerstraße ab. Durch die von der Feuerwehr und dem Bauhof errichteten Sandsackbarrieren und mobilen HW-Schutzwände (Holzdielen) konnten größere Schäden verhindert werden. Das Wasser konnte ersmals vor dem Kreisverkehrsplatz Adlerstraße / Beethovenstraße in den mittlerweile offen geführten Lindenhardterwegbach eingeleitet werden. Somit wurde das Hochwasserrisiko erstmals massiv gemildert.

Hochwasserschutz ist in Malsch von zentraler Bedeutung

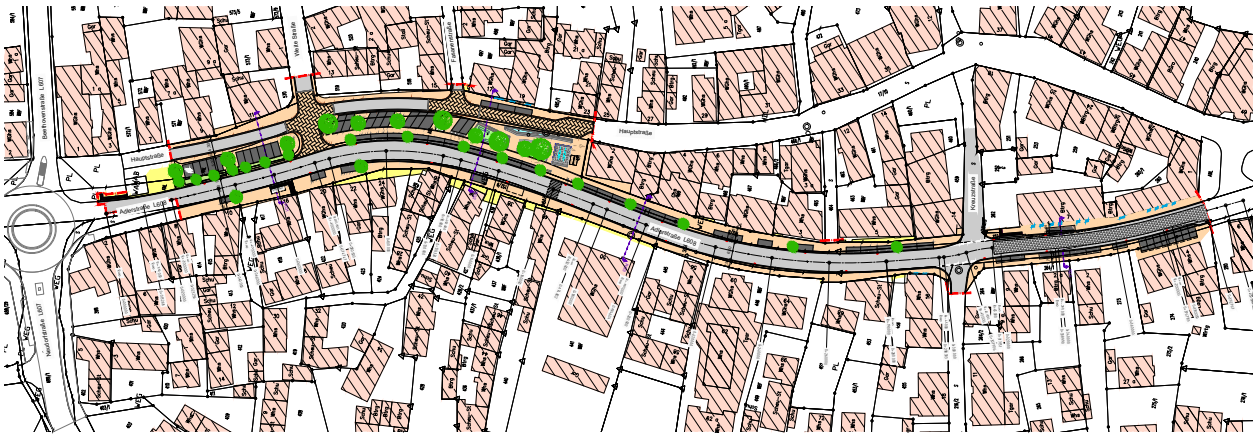
Um die Ortslagen zukünftig vor diesen und potentiell größer ausfallenden Hochwasserereignissen zu schützen, hat die Gemeinde Malsch eine Flussgebietsuntersuchung für die Einzugsgebiete Walpertsbach, Tannelgraben und Nächstebächle mit anschließender Erstellung eines umfassenden Hochwasserschutzkonzeptes in Auftrag gegeben. Das Ziel war der Schutz vor einem potentiell alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis unter Berücksichtigung des Lastfalls „Klimaänderung“.

Technischer Querschnitt im Bereich Adler-/Hauptstraße mit Ver- und Entsorgungsleitung und geplanter Dorf-/Federbachverdolung.



Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz zweiter Bauabschnitt

Technischer Lageplan – Straßenbau.



Das erarbeitete Hochwasserschutzkonzept sieht neben mehreren Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung oberhalb der Ortslage Malsch primär den Ausbau der Dorfbachverdolung in der Ortslage zur Erhöhung der Abflussleistung vor. Konkret soll als erste Maßnahme das Nadelöhr der Dorfbachverdolung in der Adlerstraße zwischen Volksbank und dem bereits offen verlaufenden Lindenhardterwegbach im Bereich Kreisverkehrsplatz Adlerstraße / Beethovenstraße auf einer Länge von ca. 280 m beseitigt werden. In diesem Bereich ist vorgesehen, das bestehende Rechteckprofil der Dorfbachverdolung mit den lichten Innenmaßen 1500mm/600mm auf ein Rechteckprofil mit den lichten Innenmaßen 1800mm/1200mm bzw. im unteren flacheren Bereich auf 4000mm/1200mm zu vergrößern. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit lokal auf ca. 10 m³/s erhöht. Weiterhin wird auf Höhe der Kreuzstraße das Trennbauwerk zu Ableitung der Federbachverdolung neu dimensioniert und hergestellt.

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme in der Adlerstraße wird der Straßenraum im gesamten Sanierungsgebiet (Adlerstraße und Hauptstraße) neu geordnet und auf Basis der städtebaulichen Planung gestaltet. Dabei war die übergeordnete Funktion der Adlerstraße als Landesstraße (L 608) zu berücksichtigen.
Weiterhin werden diverse Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und ergänzt. Im Wesentlichen sind das folgende Punkte:

- Erneuerung der Federbachverdolung (RE 1500mm/600mm) in der Adlerstraße auf ca. 280 m
- Erneuerung der Mischwasserkanalisation in der Adlerstraße sowie der Hausanschlussleitungen, Aufdimensionierung des Mischwassersammlers auf Grundlage der Generalentwässerungsplanung und ergänzenden hydraulischen Berechnungen auf DN 1000
- Erneuerung der Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße zwischen Fasanen- und Weite Straße
- Erneuerung der Trinkwasserversorgung
- Erneuerung der Gasversorgung
- Verlegung von Speedpipes zur späteren Nachrüstung eines Glasfasernetzes
- Verlegung von Leerrohrleitung
- Verlegung von Stromkabeln durch die Netze-BW

Die weiterhin bestehende Hochwassergefahr stellt auch ein Entwicklungshemmnis für öffentliche und private Investitionen im Ortskern dar. Die im ersten Bauabschnitt umgesetzten Hochwasserschutz- und Gestaltungsmaßnahmen sollen daher in einem zweiten Bauabschnitt auf den Bereich Adlerstraße/Hauptstraße ausgedehnt wer-

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz zweiter Bauabschnitt

Übersichtsplan zur Oberflächengestaltung im zweiten Bauabschnitt.

den. Damit können auch positive Impulse für das südliche Drittel des Sanierungsgebietes gesetzt und das bisher Erreichte gesichert werden.

Für die Planung des zweiten Bauabschnitts wurden das Ingenieurbüro Wald+Corbe, Hügelsheim, mit der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes und das Planungsbüro pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart, mit der städtebaulichen Planung beauftragt.

Gestaltungsmaßnahme – Gestaltung, Neuordnung Parkierung

Die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts der Hochwasserschutzmaßnahmen ist wesentliche Voraussetzung für die künftigen Entwicklungen in der Ortsmitte sowie für die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in ganz Malsch.

Die Ergebnisse der Flussgebietsuntersuchung wurden fortlaufend mit der Mobilitäts- und Gestaltungskonzeption für die Ortsmitte Malsch synchronisiert. Der zweite Bauabschnitt der Hochwasserschutz- und Gestaltungsmaßnahme hat gleichzeitig die wichtige Funktion den ersten Bauabschnitt mit dem bereits in den 1990er Jahren umgesetzten Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Malsch“ räumlich zu verbinden. Das Zeitfenster und die im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ zur Verfügung stehenden Fördermittel für den Hochwasserschutz und die Gestaltung des öffentliche Raums sind für diese Verknüpfung zu nutzen.

Bestandssituation und Zielsetzung

Aufgrund der Begrenztheit des vorhandenen Raums, im Vergleich zum ersten Bauabschnitt, wird von einer Offenlegung des Dorfbaches abgesehen. Der für eine Umgestaltung zur Verfügung stehende Raum ist im Bereich des zweiten Bauabschnitts rund sechs Meter schmaler als im Bereich des ersten Bauabschnitts. Eine Bachöffnung wäre daher im zweiten Bauabschnitt ausschließlich in Form eines schmalen und tiefen Beckens möglich. Dieses würde wenig Mehrwert für die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bringen und gleichzeitig die verfügbaren Flächen für Parkplätze, welche für die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung des Einzelhandels bedeutend sind, erheblich mindern.

Ziele der Umgestaltung sind Normalität im Straßenraum der Landesstraße herzustellen, die Nutzung der Oberfläche zu optimieren und den gesamten Stadtraum mit neuer Gestalt- und Aufenthaltsqualität auszustatten. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Waaghäusles, aber auch nördlich des Kreuzungsbereichs mit der Weite Straße, bieten die angrenzenden Nutzungen

Potenzial, Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum zu bespielen. Diese Ziele sollen erreicht werden, indem die Stellplätze sinnvoll zu den vorhandenen Handelsnutzungen angeordnet werden und Aufenthaltsflächen mit attraktiven Grün- und Wasserelementen kombiniert werden.

Gestaltungskonzept Landesstraße im Bereich Adlerkreisel bis Mühlenplatz

Die Umgestaltung des öffentlichen Raums wirkt sich auf den Straßenquerschnitt der Adler- sowie der Waldprechtsstraße aus. Indem in weiten Teilen die Fahrbahnbreite auf 6,50 Meter verringert wird, erhöht sich die Fläche für Gehwege und Parkplätze an der östlichen Seite der Landesstraße. Um die Wahrnehmung der Landesstraße im Ortsbild zu normalisieren, werden, soweit räumlich möglich, beidseitig Längsparkplätze, begleitet von einem Gehweg angeordnet.

Die Längsparkplätze an der westlichen Seite der Adlerstraße/Waldprechtsstraße bleiben in ihrer Anzahl im Wesentlichen erhalten, werden in ihrer Lage aber neu angeordnet. Das Parken findet heute oftmals unsortiert auf dem erhöhten Gehwegbereich statt. Daher werden künftig alle Stellplätze auf Fahrbahnniveau komfortabel anfahrbar ausgebaut, gestalterisch in den Gehwegbereich eingebunden und durch Baumstandorte gegliedert.

Südlich des Waaghäusles können durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite die Stellplätze auf der östlichen Seite neu geordnet und an heutigen Engstellen ergänzt werden. Diese werden ebenfalls auf Fahrbahnniveau angeordnet und durch Baumstandorte gegliedert. Die Fläche des Gehwegs auf der östlichen Straßenseite vergrößert sich dadurch.

Gestaltungskonzept Bereich Nord zwischen Adlerkreisel und ehemaligem Waaghäusle

Im Bereich zwischen dem ehem. Waaghäusle und dem Adlerkreisel sind auf der östlichen Seite der Adlerstraße nur zwei Längsparkplätze und kein Gehweg im Bestand vorhanden. Um diese Situation zu normalisieren, werden bis zum Kreuzungsbereich mit der Weite Straße insgesamt zehn Längsparkplätze angeordnet, durch Baumstandorte rhythmisiert und von einem Gehweg begleitet. Der Gehweg findet anschließend im beruhigten Seitenraum der Hauptstraße seine Fortführung und mündet in den Platzbereich um das Einlaufbecken am Adlerkreisel. Parallel zu dem neuen Gehweg an der Adlerstraße erstreckt sich der umfassend umgestaltete öffentliche Raum entlang der Hauptstraße. Der öffentliche Raum ist in diesem Bereich als ein zusammenhängender Abschnitt ausgestaltet. Locker angeordnete Baumstandorte

Übersichtsplan zur Oberflächengestaltung im ersten Teilabschnitt,

in Hochbeeten und Baumquartieren gliedern den Raum und bilden einen Gegenpol zu den straßenbegleitenden Bäumen auf der Westseite der Adlerstraße.

Unter den Bäumen sind von der Hauptstraße erreichbare Parkierungsangebote angeordnet. Durch die niveaugleiche Gestaltung sind die Parkplatzflächen beispielsweise für Veranstaltungen flexibel umnutzbar. Hochbeete mit Sitzkanten bieten Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Gestaltung wird an den ersten Bauabschnitt angepasst.

Teilabschnitt 1

Zwischen Adlerkreisel und Weite Straße ermöglicht die neue Lage der Fahrbahn der Hauptstraße eine Nutzung des öffentlichen Raums für Außengastronomie. Elf Querparkplätze und die im ersten Bauabschnitt angelegten zwei Längsparkplätze an der Hauptstraße bieten Raum für den ruhenden Verkehr. Entlang der Adlerstraße formulieren zwei langgestreckte Hochbeete mit Bepflanzung einen visuellen Filter zum beruhigten Seitenraum Hauptstraße. Drei Hochbeete mit größeren Baumpflanzungen bieten an den Stirnseiten Sitzmöglichkeiten an und teilen das Parkierungsangebot in räumlich und gestalterisch angemessene Pakete.

zur Oberflächengestaltung im zweiten Teilabschnitt,

zur Oberflächengestaltung im dritten Teilabschnitt.

Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz zweiter Bauabschnitt

Teilabschnitt 2

Auch der Teilabschnitt 2 zwischen Weite Straße und Fasanenstraße erfüllt heute ausschließlich eine Parkierungsfunktion, ist räumlich nicht gegliedert und verfügt über keine Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch die Verlagerung der Längsparkplätze von der östlichen Seite der Hauptstraße an die Adlerstraße wird die Erreichbarkeit der Parkplätze verbessert und die Anzahl vergrößert. Der gewonnene Raum im Einbahnstraßenabschnitt der Hauptstraße wird zur angepassten Fortschreibung der Gestaltung aus dem ersten Teilabschnitt genutzt. Acht Schrägparkplätze, zwei Hochbeete mit Baumpflanzungen und zwei Bäume in Baumquartieren werden gut sortiert im Stadtraum platziert. Über den an der Adlerstraße verlaufenden Gehweg sind die Parkplätze auch fußläufig komfortabel aus der südlichen Ortsmitte zu erreichen.

Teilabschnitt 3

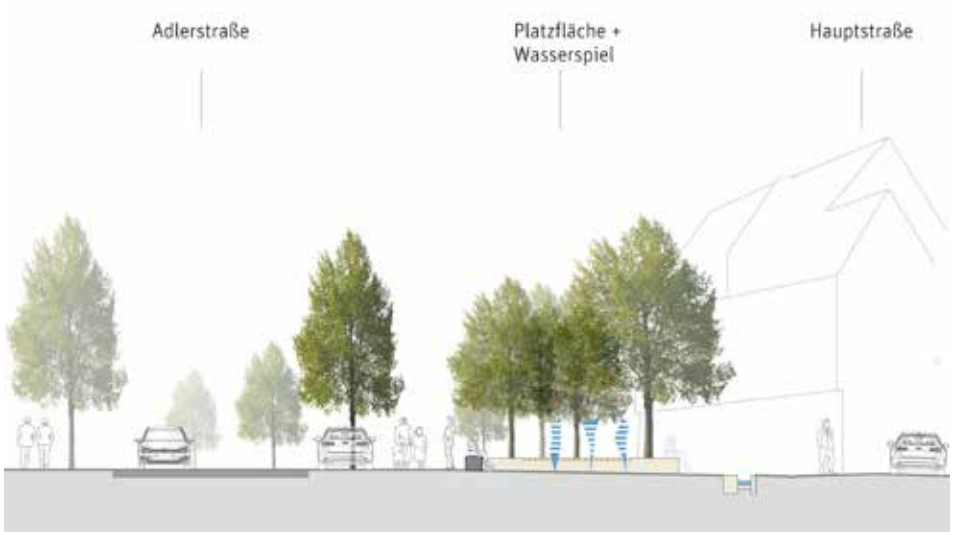
Der Bereich zwischen Fasanenstraße und ehemaligem Waaghäusle wird als wichtiger Bestandteil einer wiederkehrenden Platzfolge verstanden. Zwischen Mühlenplatz im Süden und Adlerkreisel im Norden soll an dieser Stelle ein Aufenthaltsbereich entstehen und zeitgemäß gestaltet werden. Durch das Abrücken der Fahrbahn der Hauptstraße von den Gebäuden kann in diesem Teilbereich eine Vorzone für Kurzzeitparkplätze oder alternativ Außengastronomie geschaffen werden. Zwei große Hochbeete mit differenzierter Bepflanzung bieten auf der geschützten Hauptstraßenseite Sitzmöglichkeiten. Bäume spenden an heißen Sommertagen Schatten und laden zum Verweilen ein. Ergänzt werden die begrünten Hochbeete durch Wasserelemente, die den historischen Lauf des Waldprechtsbachs abstrahiert in Erinnerung rufen. Im Süden ergänzt eine kleine flexibel nutzbare Platzfläche den Teilbereich. Zusammen mit den Hochbeeten und Wasserelementen bietet sie an dieser zentralen Stelle Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Perspektive zur Oberflächengestaltung im Teilabschnitt 3, im Bereich des ehemaligen Waaghäusles, Blick von Südost.

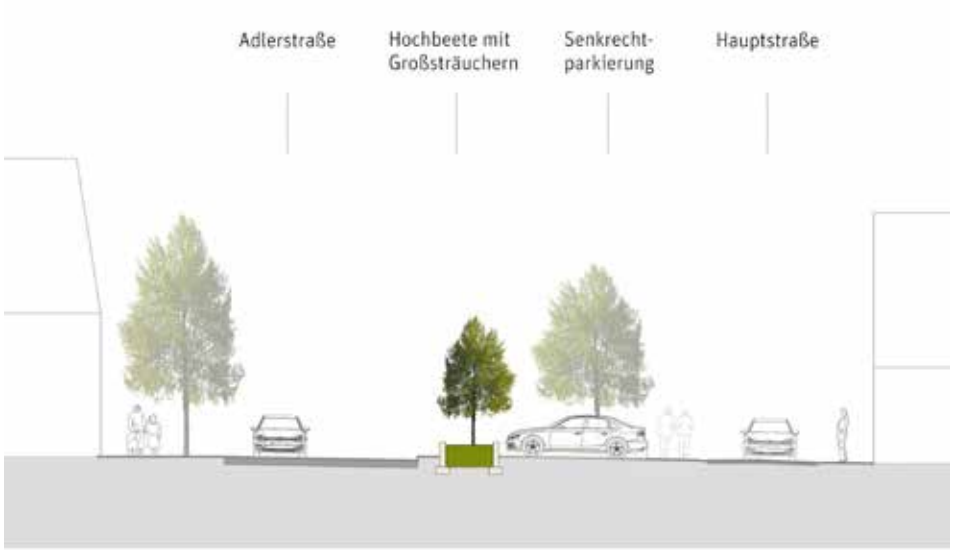
Sanierung „Ortsmitte“ und Hochwasserschutz zweiter Bauabschnitt

Im Detail

Um eine homogene Gestaltung des Gesamtstraßenzugs garantieren zu können, werden Materialien und Einbauten aus dem ersten Bauabschnitt in die Gestaltung übernommen. Das helle Betonpflaster und die dreizeilige rote Granitrinne der Neuwiesenstraße werden in der Hauptstraße fortgeführt. Die Anschlussbereiche Weite Straße und Fasanenstraße sowie der Teilabschnitt 3 werden komplett ausgepflastert, und somit die gegenseitige Rücksichtnahme unter den Verkehrsteilnehmern gestalterisch gefördert. Wasserspiel und Wasserrinne greifen den historischen Bachlauf auf und stehen sinnbildlich für zwei Dynamiken des Elements Wasser. Das attraktive Wasserspiel mit Bodenfontänen lädt insbesondere Kinder zum Spielen ein. Auf der Westseite in Richtung Adlerstraße wird es zur Sicherheit von einer geschwungenen Sitzbank gerahmt. Die Wasserrinne bietet hingegen einen ruhigen Wasserlauf, der sich zu einem kleinen Becken weitet. Im



Schnitt durch den Teilabschnitt 3, Blick von Süden.



Schnitt durch den Teilabschnitt 1.

Teilabschnitt 3 entstehen dadurch Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlichen Qualitäten. Die offene Platzfläche am Waaghäusle steht dabei dem durch Hochbeete geschützten, von der Landesstraße abgewandte Sitz- und Spielbereich entlang der Wasserrinne gegenüber.

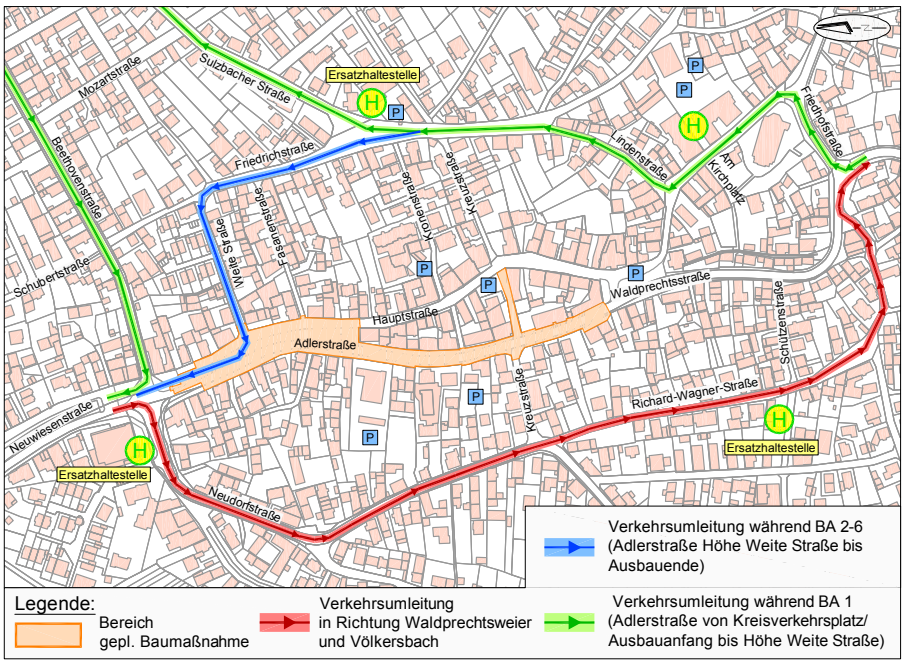
Der rote Sandstein ist ortsbildprägendes Material der Gemeinde Malsch und wurde bereits bei den Seitenwänden der nördlichen Bachöffnung verwendet. Daher werden die Hochbeete der Teilabschnitte 1-3 aus rotem Sandstein aufgemauert. Hierzu werden die alten Bachmauern im Untergrund sorgfältig freigelegt, bearbeitet und als Mauersteine eingebaut. Dieses Vorgehen stärkt die Identität des Ortes und steht für eine nachhaltige Verwendung von Materialien. Die Hochbeete werden mit unterschiedlichen Bodendeckern, Gehölzen und Sträuchern bepflanzt. In jeder Jahreszeit können dadurch andere blühende Akzente gesetzt werden.

Die funktional notwendigen Einbauten stammen aus einer Gestaltungsfamilie und orientieren sich an den verwendeten Produkten des ersten Bauabschnitts. Fahrradständer werden in allen drei Teilbereichen an den meist frequentierten Punkten vorgesehen. Mit Blick auf die aktuellen Mobilitätsentwicklungen wird das Aufstellen einer E-Ladestation für E-Autos geplant. Im Gegensatz zur funktionalen Ausleuchtung der Adlerstraße erhält die Hauptstraße durch einen anderen Leuchtentyp eine atmosphärische Beleuchtung. Wasserelemente, Hochbeete und Baumstandorte werden durch Akzentbeleuchtung angemessen inszeniert und ergänzen die Abendstimmung.

Parkierungskonzeption

Die Stellplatzuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros PTV kam zu dem Ergebnis, dass die Anzahl der vorhandenen Stellplätze grundsätzlich ausreichend ist um die Nachfrage zu befriedigen. Aktuell ist aber deutlich erkennbar, dass die starke Vermischung von Bereichen mit Dauerparkplätzen und einzelhandelsbezogenen Kurzzeitparkplätzen die Orientierung für Parkraumsuchende erschwert. Für die Sicherung des Einzelhandelsstandorts ist eine klare Zonierung und Bewirtschaftung der Stellplätze in der Ortsmitte von großer Bedeutung.

Während die Stellplätze entlang der Adlerstraße überwiegend einzelhandelsbezogen als Kurzzeitparkplätze genutzt werden, ist insbesondere die „Parktasche“ hinter der Sparkasse für Dauerparker in der Ortsmitte von hoher Relevanz.



Verkehrslenkungsplan – Verkehrsumleitungen während der Bauphase.

Bei der Neuordnung der Stellplätze ist die Sicherung dieser öffentlichen Stellplätze daher von hoher Bedeutung. In der Adlerstraße sind eine klare bauliche Zuordnung der Stellplätze und die Bewirtschaftung als Kurzzeitparkplätze wichtig. Die im Teilabschnitt 2 der Hauptstraße angeordneten Stellplätze wiederum sind aufgrund der Einbahnregelung weniger attraktiv erreichbar und könnten daher den Anwohnern als Dauerparkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Bauablauf, Zeitplan, Verkehrslenkung

Die geplante Hochwasserschutzmaßnahme umfasst zusammen mit dem erweiterten Sanierungsbereich in der Adler-, Haupt- und Kreuzstraße eine Fläche von ca. 8.000 m². Dabei ist vorgesehen, zunächst die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive der Gewässerverdolungen und Straßenbauarbeiten in der Adlerstraße durchzuführen. Im Anschluss sollen die Arbeiten im Bereich Kreuz- und Hauptstraße sowie die Gestaltung des Platzbereiches erfolgen. Zur Erzielung eines ausreichenden Hochwasserschutzes bzw. zur Einbringungen der vergrößerten Verdolungsprofile und der weiteren Tiefbaumaßnahmen wird es notwendig, die Adlerstraße sowie die Kreuz- und Hauptstraße abschnittsweise vollständig für den Straßenverkehr zu sperren. Die entsprechenden Abschnitte werden in Zusammenarbeit zwischen der Gemeindeverwaltung, der Baufirma, den zuständigen Planungsbüros, dem Landratsamt sowie dem Regierungs- und Polizeipräsidium Karlsruhe zur Erzielung eines, in Bezug auf Wirtschaftlichkeit, Bauzeitreduktion und Verkehrsfluss, bestmöglichen Ergebnisses bestimmt. Im Vorfeld zur Baumaßnahme wurde daher auch in Kooperation zwischen der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, der Polizei, Vertretern des ÖPNV und den für das Bauvorhaben zuständigen Planungsbüros ein umfassendes Verkehrslenkungskonzept entwickelt. Dabei wurde auch die IG Malsch mit einbezogen.

Dieses Verkehrslenkungskonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Der übergeordnete Verkehr wird bereits in angrenzenden Gemeinden und an den Ortseinfahrten nach Malsch durch die Beschilderung „Ortsdurchfahrt erschwert“ auf das Bauvorhaben hingewiesen.
- Bei Sperrung der Adlerstraße wird der von Seiten der Neuwiesenstraße ankommende Verkehr im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Adlerstraße/Beethovenstraße nach Westen über die Neudorfstraße und Richard-Wagner-Straße in Richtung Waldprechtsweier gelenkt.
- Der von Seiten Waldprechtsweier ankommende Verkehr wird über die Friedhofstraße, Lindenstraße, Sulzbacher Straße und Beethovenstraße wieder auf die eigentliche Ortsdurchfahrt in der Neuwiesenstraße gelenkt.
- Der Busfahrplan wird an die beschriebenen Umfahrungsstrecken angepasst. Im Bereich der Neudorfstraße, der Richard-Wagner-Straße sowie der Lindenstraße werden entsprechende Ersatzhaltestellen eingerichtet. Ein umfassendes Halteverbot auf den Umfahrungsstrecken wird zur Erzielung eines durchgängigen Verkehrsflusses für den ÖPNV und weiterer Verkehrsteilnehmer notwendig.
- In Bereichen der Umfahrungsstrecken sowie in an das Bauvorhaben angrenzenden Stichstraßen werden teilweise entsprechend dem Bauablauf Einbahnstraßenregelungen eingeführt.
- Die Zufahrt für Anwohner innerhalb der Baustelle ist bedingt bzw. eingeschränkt je nach Baufortschritt möglich, ebenso das Parken.
- Für Fußgänger werden gesicherte Wege ausgewiesen.
- Die Vorabmaßnahmen zum Bauvorhaben haben bereits Anfang 2018 mit Rodungsarbeiten, Abriss des Waaghäusels sowie der Baufeldfreiräumung zur Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfläche und provisorischer Parkplätze im Bereich südlich der Bäckerei Neff begonnen. Die Umsetzung der Hauptmaßnahme ist hat Juni 2018 begonnen und soll Anfang 2020 beendet sein.

Ansprechpartner und Impressum

Für Rückfragen, Anregungen und Einzelberatungen im Rahmen der Sanierung „Ortsmitte“ und des Fassadenprogramms stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Gemeinde Malsch – Bauen
Büro des Bürgermeisters
Ines Ebert
Telefon: 07246 707-218
E-Mail: ines.ebert@malsch.de

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Büro Heidelberg
Vinzenz Borchert
Telefon: 06221 99849-22
E-Mail: vinzenz.borchert@dsk-gmbh.de

pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mario Flammann
Telefon: 0711 2200763-10
E-Mail: flammann@pesch-partner.de

WALD + CORBE Infrastrukturplanung GmbH
Andrea Wetzel
Telefon: 07229 1876-00
E-Mail: a.wetzel@wald-corbe.de

Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Malsch

Redaktionelle Bearbeitung:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Büro Heidelberg
verantwortlich: Vinzenz Borchert

Pläne:
Pesch & Partner Architekten Stadtplaner

Fotos:
Gemeinde Malsch
Pesch & Partner Architekten Stadtplaner
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Gestaltung:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Claudia Steiner

Auflage: 2.000

Stand: September 2018