

Drucksache-Nr.: 144/2021/3.2
DR-Status: öffentlich

Amt: Tiefbauamt
Projektleiter: Fuchs, Alexander
Projektdurchführender: Fuchs, Alexander

Beratungsfolge:			
Sitzungs- status	Datum	Gremium	
N	14.10.2021	UPT/WA	Vorberatung
Ö	21.10.2021	GR	Beschlussfassung

Innenstadtsanierung - Baubeschluss "Untere Marktstraße"

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzhaushalt (investiv)

Maßnahme	Nr.	Beschreibung
Sanierungsgebiet Stadtmitte	180	Baubeschluss „Untere Marktstraße“

Gesamtbetrag der Maßnahme		
117.000 €		Planungsleistung
920.000 €		Bauleistung

Abschreibung	Afa-Satz	voraussichtlicher Abschreibungsbetrag pro Jahr
50 Jahre	2 %	20.800 €

Teilhaushalt	Produkt(-gruppe)	Bezeichnung Produkt(-gruppe)
6 - Stadtplanung	51.10.0000	Stadtentwicklung

verfügbare Mittel	Bedarf	
	einmalig	laufend
2.740.000 €	1.040.000 €	-

überplanmäßige Mittel i. H. v. notwendig	nein
außerplanmäßige Mittel i. H. v. notwendig	nein

Freigabevermerk

Sachgebietsleiter, Datum

Amtsleiter, Datum

Kämmerer, Datum

Oberbürgermeister, Datum

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Planung und die bauliche Umsetzung der Variante 2 - in der Ausführung mit den Fahrbahnbelägen in Asphalt vorzubereiten.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan Variante 1

Anlage 2: Lageplan Variante 2

Anlage 3: Kostenschätzung Gesamtaufstellung Varianten

Anlage 4: denkbare Oberflächen Fahrbahnbereiche, als Leitkonzept „Reichsstadtring“

Sachverhalt:

Neugestaltung Untere Marktstraße

Mit der Erneuerung des Rathausplatzes und der mittleren Marktstraße wurde der Innenstadt ein gänzlich neues Stadtambiente verliehen. Die Arbeiten wurden in den Jahren 2020 und 2021 bis zur Biberstraße am unteren Ende der Fußgängerzone ausgeführt. Die Bauleistungen erfolgten durch die Fa. Zeba.

Ab Frühjahr 2022 sollen gemeinsam der Bereich Untere Marktstraße sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereich Anlägle als bauliche Erweiterung zu den erfolgten Maßnahmen realisiert werden. Die Bauleistungen sind als Auftragserweiterung zum bisherigen Bauvertrag an die Firma Zeba vorgesehen.

Der Bereich Untere Marktstraße soll dadurch eine vollständige, funktionale und gestalterische Erneuerung und Aufwertung erfahren. Ziel ist, durch eine geänderte Verkehrsführung das Spielplatzgelände Anlägle bis in den Straßenbereich auszudehnen, für diesen Bereich einen neuen Zielpunkt und Platzcharakter mit entsprechender Aufenthaltsqualität zu schaffen und die seither durchgängige Straßen- und Verbindungsfunktion durch eine neue Raumordnung mit Flächencharakter zu unterbrechen. Statt Straße und Verbindung sollen künftig Stadtgrün, Spielflächen, Spielgeräte, Verweilen und Austausch Einzug halten.

Seitens der Verwaltung wurden in Zusammenarbeit mit dem G+H Ingenieurteam unter Einbeziehung der Spielplatzplanungen für das Anlägle und in Einklang mit der Bürgerinitiative „Lasst die Linde leben“ verschiedene Varianten, Verkehrsführungen und Szenarien abgewogen. Aus verschiedenen Gestaltungsoptionen ergaben sich letztlich 2 Hauptvarianten, kombinierbar mit verschiedenen Ausbaualternativen.

Gemeinsam für beide Varianten gilt folgende Grundkonzeption:

- Künftige Unterbrechung der seitherigen Fahrbeziehung entlang der Unteren Marktstraße zwischen Biberstraße und Bleiche: Der Bereich vor dem Anlägle wird als Fußgängerzone für den Verkehr gesperrt – Anlieger erhalten eine Sondererlaubnis zur Durchfahrt. Von der Biberstraße kommende Fahrzeuge verkehren über eine Schleife zurück in die Lange Straße. Die Parkplätze im östlichen Bereich können als Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Bleiche her angefahren werden.
- Die Planung für das Anlägle als Spielplatz wird – wie vom Gemeinderat beschlossen – beibehalten.

- Als Ersatz für die entfallende südliche Linde wird ein Großbaum im Straßenraum vor dem Anläge gepflanzt. Dieser soll nachhaltig mit Bewässerungskammer in die Gestaltungsfläche eingebunden werden und (analog der heutigen Linden) auch künftigen Generationen eine nachhaltige belebende Atmosphäre bieten. Besagter Baum wird durch weitere gezielte Baumpflanzungen (bewusst kleinwüchsiger Bäume für Straßenbegleitgrün) sinnvoll und atmosphärisch ergänzt, damit sich im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Spielplatzelementen eine anmutende Raumordnung ergibt.
- Der Bereich vor dem Anläge soll zum einen die bestehende Durchgangsbeziehung brechen und zum anderen anhand entsprechender Sitzgelegenheiten, analog dem bisherigen Angebot im Anläge, die Möglichkeit zum Verweilen, Aufenthalt und Treffen sowie Austausch für Jung und Alt bieten.
- Eine Kunstskulptur dient zur Einbindung in das Freizeit- und Tourismuskonzept für einen Skulpturen- und Erlebnispfad für Kinder, der sich als Zielpunkt mehrerer Stationen vom Steiff Museum bis zu vorliegendem Spiel- und Aufenthaltsgelände in der Unteren Marktstraße erstrecken soll. Die Kunstskulptur ist in Ergänzung zu einem attraktiven Spielplatzgelände mit Ballonmotiv als wesentliches Element in den Platzbereich mit einzubinden und soll – weithin sichtbar von der Mittleren Marktstraße her – an vorderster Stelle einen Empfang für den „neuen Bereich“ bieten.
- Parkplätze und Parkmöglichkeiten werden in optimierter Form nahezu beibehalten, wobei Breite und Länge der Parkstände den heutigen Fahrzeugabmessungen - auch optisch in den Abgrenzungen - angepasst werden.
- Die Fahrbeziehung Bleiche zur Kreuzung Lange Straße / Badstraße / Hähnlestraße bleibt als Einbahnverkehr, der Einmündungsbereich erfährt einen Rückbau zugunsten der Seitenräume.
- Die Wildbadquelle soll eine gestalterische Anpassung erfahren: Hier werden ein Rückbau der Einhausung, eine künftige Brunnenumrandung mit Abdeckung und verbleibende Sitzgelegenheiten vorgeschlagen. Die genannten Maßnahmen sollen noch nähere Abstimmungen mit den Stadthistorikern und dem Stadtplanungsamt erfahren.
- Der bestehende, in die Jahre gekommene Oberflächenmix aus verschiedensten Pflasterbildern und Materialien soll durch ein durchgängiges, einhelliges und attraktives Oberflächen- und Stadtambiente ersetzt werden. Als Leitbild und dominante Oberfläche gilt der gewählte Naturstein aus Granit aus der oberen und Mittleren Marktstraße als gesetzt.
- Mobiliar und Beleuchtung werden einhergehend den neuen Gegebenheiten mit durchgängigen Leitbildern für den gesamten Innenstadtbereich angepasst. Die seitherige Linienbeleuchtung in Fortsetzung zur Mittleren Marktstraße ist in den Platzbereichen aufzulösen und den neuen Flächencharaktern situativ anzupassen (Bereich Anläge und Wildbadquelle).

In der Grundkonzeption und Oberflächenausbildung haben sich zwei grundlegende Varianten herauskristallisiert. Beide Variantendarstellungen lassen sich im Oberflächenbild der Fahrbahnbereiche (Granit oder Asphalt) beliebig miteinander kombinieren.

Variante 1:

„Gesamtraum einschließlich östlich angrenzender Privatflächen im Bereich Wildbad“

(Darstellung gesamte Oberfläche einschließlich Fahrbahnen in Naturstein Granit):

- Als „große Lösung“ hinsichtlich des baulichen Umfangs sollen die angrenzenden Privatflächen bis zu den vorliegenden Gebäudekanten / Arkaden am südöstlichen Gebäudekomplex für die Umgestaltung mit einbezogen werden.

- Die Einbindung der betroffenen Privatflächen, die sich ab dem vorliegenden ca. 3 m breiten Seitenstreifen neben der Fahrbahn bis zu den Gebäuden darstellen (überwiegend dunkles Porphyrpflaster), ist grundsätzlich abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer für betreffende Investitionen / Ausbaustandard. Denkbar wäre ein Einbeziehen der Eigentümer in den von der Stadt gewünschten Ausbau durch Kostenbeteiligung, alternativ ein Grundstückserwerb seitens der Stadt bis zu den jeweiligen Gebäudekanten mit folgender Verfügbarkeit der Flächen nach eigenen städtischen Vorstellungen. In der Größenordnung geht es um eine Fläche von ca. 550 qm Privatgrund, gegenüber einer Gesamtausbaufäche von ca. 2.800 qm (inkl. Privatflächen).
- Im Bestand liegt in diesem Bereich durch mehrfache Oberflächenwechsel aus Betonpflaster (heutige Fahrbahn Bleiche), Rinnenläufern aus Granit und Porphyr in den Seitenbereichen eine uneinheitliche Mixtur verschiedener Oberflächen, Verlegemuster und Grundcharakteren vor, die altersbedingt bekanntermaßen und in unterschiedlichem Maße bereits in Mitleidenchaft gezogen sind.
- Eine Aufwertung mit durchgängig einheitlichem Gesamtcharakter wäre an dieser Stelle wünschenswert, verbunden mit einer entsprechenden Flächenerweiterung und demgemäß auch höheren Kosten.
- In der Plandarstellung wurde für Variante 1 „große Lösung“ eine durchgängige Oberfläche aus Granit gewählt und dargestellt:

Die Fahrbahnflächen lassen sich hier im Baukastenprinzip gleichfalls mit einer Ausführung in Asphalt kombinieren, sowohl für die Fahrbahnbereiche „Untere Marktstraße“ als auch für die Fortführung der Fahrbahn „Bleiche“ bis zur Einmündung „Lange Straße“.

Der vorgezogene Bereich Anläge in die Untere Marktstraße soll auf jeden Fall hochwertig / durchgängig im gewählten Natursteinpflaster erfolgen.

Die Flächenkombinationen sind in beiliegender Kostenaufstellung Anlage 3 „Kostenübersicht“ als jeweilige Untervarianten gegenübergestellt.
- Verbunden mit einer durchgängigen Oberfläche des gewählten Natursteinpflasters der bisherigen Ausbaubereiche werden auch die Fahrbahnränder als dezent, rein im Pflasterbild leicht abgehobene Rinnen aus selbigem Belag in die Gesamtoberfläche eingegliedert, während für die Kombination asphaltierter Fahrbahnen die Fahrbahnränder durch 5-Zeiler (Granit grau) als Übergang zum seitlichen Naturstein abgegrenzt werden – analog dem bisherigen „Reichstadtring-Charakter“ mit dann wiederkehrenden Übergängen von Asphalt auf Kleinpflaster Granit grau auf Naturstein Granit gelb (vgl. Leitbild Hohe Straße / Obertorstraße, Lange Straße, Biberstraße, ggfs. dann auch einheitlich für die Untere Marktstraße und Bleiche).

Variante 2:

„Gesamtraum mit rein öffentlichen Flächen“

(Darstellung seitliche Oberflächen in Naturstein Granit, Fahrbereiche in Asphalt):

- Als „kleinere Lösung“ für den baulichen Umfang, ohne Einbeziehung benannter Privatflächen im Bereich Wildbad, verblieben für diesen Fall die seitlichen Flächen analog Bestand bzw. im Ermessen der Eigentümer.
- Für genannte Privatflächen verbleibt die Abhängigkeit von den Eigentümern, unter Umständen unter Beibehaltung der bestehenden Porphyrfächen und einem dann weiterhin uneinheitlichen Oberflächenbild, auch hinsichtlich künftiger Unterhaltungen / Erneuerungen.
- In der Plandarstellung wurde für Variante 2 eine Darstellung mit asphaltierten Fahrbereichen gewählt, demzufolge mit Ausbildung der Fahrbahnränder und Übergänge zum gelben Granit gemäß oben genannten durchgängigem Leitbild des Reichstadtrings.

- Fahrbahnen aus Asphalt sind in punkto Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit grundsätzlich vorteilhafter, unempfindlicher und auch in Pflege / Unterhaltung (ggfs. auch bei künftigem Sanierungsbedarf) einfacher und kostengünstiger zu sehen. Aus gestalterischer Sicht ergäbe sich im Gesamtleitbild der Stadt für die Fahrbahnbereiche des Reichsstadtrings eine eigene durchgängige Note mit ansprechendem Oberflächenbild vgl. Anlage 4 <<denkbare Oberflächen Fahrbahnbereiche, als Leitkonzept „Reichsstadtring“>>.

Eine Beibehaltung des bestehenden Betonpflasters im Bereich Untere Marktstraße und Bleiche wurde hinsichtlich Optik und Wirtschaftlichkeit grundlegend ausgeschlossen. Mit erforderlicher Erneuerung der seitlichen Rinnen / Fahrbahnträger wäre ein Großteil der Pflasterbereiche aufgrund der baulichen Seitenräume mit auszubauen. Die Einspannung und das Gesamtgefüge des bestehenden Pflasterverbands würden damit beschädigt, Kostenvorteile wären gering, das künftige Oberflächenbild hingegen nach wie vor ein Mix und „Flickenteppich“ unterschiedlicher Strukturen.

Zur Entscheidungsfindung werden dem Gemeinderat beide Varianten mit jeweiligen, genannten Untervarianten hinsichtlich der Fahrbahnoberflächen zur Wahl gestellt. Die Verwaltung schlägt hier die Variante 2 vor. Gleichwohl sollte seitens der Verwaltung darauf hingewirkt werden, dass hinsichtlich Gesamtbild, Einheitlichkeit und auch perspektivischer Handlungsspielräume auf die große Lösung der Variante 1 mit den privaten Eigentümern verhandelt wird. Gleichfalls wird eine vorteilhafte, günstigere, nachhaltigere und ansprechende Ausbildung der Fahrbahnen aus Asphalt mit genanntem durchgängigem Leitbild für den Reichsstadtring empfohlen.

Im Ergebnis ergäbe sich ein anmutendes, optisch ansprechendes Gesamtbild für den kompletten Innenstadtbereich unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Finanzierung / Fördermöglichkeit:

Der Bereich der „Unteren Marktstraße“ zwischen Biberstraße und der östlichen Grenze des „Anlages“ liegt im Sanierungsgebiet „Stadtmitte“. In diesem Bereich sind die geplanten Belagsarbeiten grundsätzlich bis zu einer Höhe von 250 €/m² förderfähig. Hier gilt wie immer im Sanierungsgebiet der Grundsatz 60:40, d. h. von den 250 €/m² fließen maximal 150 €/m² an Landesmitteln.

Der Bereich lag jedoch bereits in einem Sanierungsgebiet und wurde schon damals gefördert. Dies ist grundsätzlich förderschädlich. Allerdings argumentiert die Verwaltung gegenüber dem Regierungspräsidium dahingehend, dass mit den geplanten Maßnahmen die Marktstraße eine neue Funktion erhält. Weg von einer Straße hin zu einer Fußgängerzone mit Schwerpunkt Aufenthaltsqualität. So haben wir auch bereits in Sachen „Rathausplatz“ und „Mittlere Marktstraße“, die ebenfalls bereits in einem anderen Sanierungsgebiet gefördert wurden, mit Erfolg argumentiert.