

Sitzungsvorlage DS 2016/191

Tiefbauamt
Dirk Atzbacher
(Stand: **24.06.2016**)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt
Bürogemeinschaft Sippel.Buff
Lohrer.Hochrein Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner
faktorgrün Landschaftsarchitekten

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 06.07.2016

Gemeinderat

öffentlich am 18.07.2016

**Gespinstmarkt
- Ergebnisse der Planungswerkstatt und Verabschiedung Vorentwurf**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung des Büros Lohrer/Hochrein entsprechend der Empfehlung des Beirats für Städtebau weiter zu vertiefen und eine Entwurfsplanung ausarbeiten zu lassen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistung für die Entwurfsplanung an das Planungsbüro Lohrer/Hochrein zu vergeben.
3. Die Finanzierung der Planung erfolgt über Fipo 2.6158.9604.060/0001.

Sachverhalt:

1. Sachstand

In der Oberstadt ist der Gespinstmarkt der letzte größere öffentliche Platzbereich, der noch nicht im Rahmen der Sanierung umgestaltet wurde. Mehrere Planungsanläufe wurden, unter anderem auch wegen fehlender Finanzmittel, abgebrochen. Mit Ausweisung des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung" in den Jahren 2013/2014 können nun auch wieder anteilige Fördermittel entsprechend den gültigen Förderrichtlinien eingesetzt werden. Der Gespinstmarkt soll nun ab 2017 umgestaltet werden. Bis zum Herbst 2016 soll hierzu eine Entwurfsplanung vorliegen.

Der Gespinstmarkt ist vor ca. 100 Jahren durch den Abbruch von zwei Gebäuden (Schlachthaus und Eselsmühle) entstanden. Das Zusammenlegen von zwei Gassen zu einem Platz und die dadurch entstandene Topographie stellt eine besondere Herausforderung an die Planung dar. Außerdem wird der Platz von verschiedenen Gruppen wie Anwohner, Geschäftsleute, Besucher, Gastronomie, Markt und Veranstaltungen genutzt, die zum Teil widersprüchliche Anforderungen an den Platz stellen.

Entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats vom 21.03.2016 (DS 2016/061) hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt für die Planung einen öffentlichen Planungsdialog mit einer Planungswerkstatt durchzuführen. Diese Planungswerkstatt fand am 29. und 30.04.2016 statt. Hierzu wurden zwei Planungsgruppen aus Ravensburger Bürgerinnen und Bürger zusammengestellt. Die Teilnehmer konnten sich für die Teilnahme an der Planungswerkstatt bewerben, sodass jede Gruppe letztendlich mit 11 Personen besetzt werden konnte.

Ein Planungsteam wurde fachlich von den Landschaftsarchitekten Faktorgrün aus Rottweil, das andere von den Landschaftsarchitekten und Stadtplanern Lohrer/Hochrein aus München begleitet. Die beiden Planungsbüros haben die Konzepte aus der Planungswerkstatt im Anschluss zu Vorentwürfen weiterentwickelt. Diese Vorentwürfe wurden der Öffentlichkeit am 07.06.2016 in der Brotlaube in einer öffentlichen Bürgerwerkstatt vorgestellt.

Der gesamte Planungsdialog wurde bzw. wird von der Bürogemeinschaft Sippel.Buff vorbereitet, moderiert und dokumentiert. Die Aufgabenstellung (Exposé) und die Dokumentationen der Planungswerkstatt und der öffentlichen Bürgerwerkstatt sind in den Anlagen dargestellt.

2. Bisherige Beschlüsse

DS 2012/357 AUT 07.11.2012 Umgestaltung Gespinstmarkt
- Beteiligung der Bürger

DS 2013/250 GR 15.07.2013 Verkehrskonzept Oberstadt und
Gespinstmarkt
- Ablauf der Planung

DS 2014/281 AUT 24.09.2014

GR 06.10.2014 Verkehrskonzept Oberstadt

DS 2016/061 AUT 09.03.2016

GR 21.03.2016 Umgestaltung Gespinstmarkt
- Grundsatzbeschluss Planungswerkstatt

3. Planungswerkstatt und Bürgerwerkstatt

Ziel der zweitägigen Planungswerkstatt war, grundsätzliche Fragestellung zum künftigen Platzcharakter, zu seiner Funktion und zu zentralen Gestaltungselementen in den beiden Planungsteams herauszuarbeiten. Die ersten Überlegungen zur Umgestaltung des Gespinstmarktes wurden in der Planungswerkstatt durch die beiden Büros jeweils in erste Skizzen übersetzt und gemeinsam am zweiten Tag in den Teams weiterentwickelt. Nach einer gegenseitigen Vorstellung der erarbeiteten Konzeptideen wurden zum Abschluss der Planungswerkstatt in den Planungsteams nochmals wesentliche Aspekte zur Ausarbeitung der Gestaltungskonzepte festgehalten (siehe hierzu Vorabzug Dokumentation Planungswerkstatt).

Die von den beiden Büros anschließend ausgearbeiteten Gestaltungskonzepte wurden im Rahmen einer Bürgerwerkstatt am 07.06.2016 in der Brotlaube der Öffentlichkeit durch die beiden Büros vorgestellt. An zwei Arbeitstischen konnten die Bürger Verständnisfragen zum jeweiligen Gestaltungskonzept an die Planungsbüros stellen und mit Blick auf eine weitere Konkretisierung Anregungen vorbringen.

4. Verkehrskonzept

Mit Beschluss des Verkehrskonzepts Oberstadt am 06.10.2014 hat sich der Gemeinderat für eine flächendeckende Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Oberstadt ausgesprochen. Dem entsprechend wurde die Aufgabe an die Planungswerkstatt definiert, dass die neue Gestaltung des Gespinstmarktes als verkehrsberuhigter Bereich zu erfolgen hat, aber zu einem späteren Zeitpunkt mit geringem Umbauaufwand auch zu einer Fußgängerzone umgewidmet werden kann. Diese Aufgabe haben beide Planungsteams umgesetzt. Die Stadtverwaltung schlägt nun vor, während der Baumaßnahme des Gespinstmarktes mit seiner mehrmonatigen beschränkten Erreichbarkeit die Verkehrssituation um den Gespinstmarkt (Herrenstraße, Kirchstraße, Marktstraße) zu beobachten und entsprechende Verkehrszählungen durchzuführen und vor Beendigung der Baumaßnahme die Umsetzung der Stufe 2 des o.g. Beschlusses gesondert zu beraten.

5. Beirat für Städtebau

Der Beirat für Städtebau hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgegeben. Der Beirat empfiehlt, die Vorplanung des Büros Lohrer/Hochrein weiter zu verfolgen. Wesentliche Argumente sind der reduzierte Ansatz der Platzgestaltung, der dem besonderen Stadtraum mehr Entfaltungsmöglichkeiten bietet, sowie der aus Sicht der Beiräte

bessere Umgang mit dem Thema Wasser. Außerdem schlägt der Beirat vor, die Umgestaltung des Gespinstmarktes zu nutzen und diesen verkehrsrechtlich zur Fußgängerzone umzuwidmen. Es ist davon auszugehen, dass die deutliche Reduzierung von Stellplätzen zu verstärktem Parksuchverkehr führt und dadurch der eher kleine Platz erheblich an Qualität einbüßt.

6. Weiteres Vorgehen

Das mit den weiteren Planungsphasen zu beauftragende Planungsbüro soll in der 2. Jahreshälfte 2016 die Vorplanung zu einer Entwurfsplanung ausarbeiten. Es ist vorgesehen gegen Jahresende den Sachbeschluss für die Umgestaltungsarbeiten (auch für die Kanalarbeiten) im Gemeinderat einzuholen, sodass dann nach einer öffentlichen Ausschreibung im Frühjahr/Sommer 2017 mit den Arbeiten begonnen werden kann. Neben den straßenbautechnischen Arbeiten sind aber auch Arbeiten am öffentlichen Kanal, an den Leitungen der TWS, an den Abdeckungen des Stadtbachs, an den privaten Kelleranlagen auf der Südseite des Platzes und an den Turbinenräumen in der sich die historische Wasserkraftanlage befindet. Weiterhin müssen mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Bodenarchäologie) im 2. Halbjahr im Detail abgestimmt werden, in welchen Bereichen archäologische Grabungen bzw. baubegleitende Dokumentationen erforderlich werden. Der genaue Umfang aller dieser Arbeit kann erst mit den weiteren Planungsphasen definiert werden.

7. Kosten

Nach den Kostenschätzungen belaufen sich die Baukosten (ohne Baunebenkosten, brutto) auf:

Vorentwurf Faktorgrün	835.000 €
Vorentwurf Lohrer/Hochrein	1.000.000 €

Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 2.200 m². Bei den beiden Kostenschätzungen handelt es sich nicht um ein einheitliches Berechnungsverfahren. In beiden Kostenschätzungen sind die Kosten für Sonderbauwerke wie z.B. die Herstellung einer Wasserkraftanlage nicht enthalten. Außerdem liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Bodenkenntnisse (Baugrundbeschaffenheit und Altlasten) vor. Die Benennung der voraussichtlichen Gesamtkosten erfolgt im Zuge des Sachbeschlusses nachdem die Entwurfsplanung und somit eine Kostenberechnung vorliegt.

Förderfähige Baukosten in der Sanierung

Nach den Förderrichtlinien gilt eine Förderobergrenze von 150 €/m² Umgestaltungsfläche (einschließlich Straßenentwässerung, Unterbau, Beleuchtung, Möblierung, Begrünung). Darüber hinaus können in Ausnahmefällen mit gesonderter Begründung Baukosten gefördert werden, die nur in speziellen Fällen entstehen z.B. Ingenieurbauwerke, Wasserläufe, Stützmauern. Entsprechende Förderanträge sind vorbereitet.

Planungskosten

Die Planungskosten sind unter der Finanzpositionen 2.6158.9604.060–VKZ 0001 im Haushaltsplan 2016 eingestellt (Deckungskreis GD). Außerdem wur-

den anteilige Hausreste für bereits im Jahr 2015 veranschlagte Planungskosten ins Jahr 2016 übertragen.

8. Beauftragung des Planungsbüros

Die beiden Planungsbüros waren bisher mit dem Beschluss des GR vom 31.03.2016 mit der Betreuung der Planungswerkstatt und der Erstellung der Vorplanung beauftragt. Die Verwaltung schlägt nun vor, das Planungsbüro Lohrer/Hochrein mit der Bearbeitung der Entwurfsplanung zu beauftragen.

Anlagen:

Anlage 1: Exposé Planungswerkstatt

Anlage 2: Dokumentation Planungswerkstatt und Bürgerwerkstatt

Anlage 3: Planunterlagen Planungsgruppe A

Faktorgrün Landschaftsarchitekten

Anlage 4: Planunterlagen Planungsgruppe B

Lohrer/Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Anlage 5: Stellungnahme Sanierungsbeauftragte