

Sitzungsvorlage DS 2019/299/1

Tiefbauamt
Dirk Atzbacher
(Stand: 29.10.2019)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Gemeinderat
öffentlich am 11.11.2019

Aktenzeichen:

Umgestaltung Gespinstmarkt
- Sachbeschluss
- Beschluss Verkehrskonzept

Beschluss:

1. *Der Umgestaltungsplanung des Gespinstmarkts entsprechend der Entwurfsplanung des Büro Lohrer/Hochrein, München, vom 31.07.2019 mit Gesamtkosten in Höhe von 1.800.000 € und der Ausweisung des Gespinstmarkts zur Fußgängerzone wird zugestimmt.*
2. Die Finanzierung erfolgt über den Auftrag "Umgestaltung Gespinstmarkt " (Auftragsnummer 766541001013) im Finanzhaushalt 2020 mit 150.000 €, im Finanzhaushalt 2021 mit 1.000.000 € und im Finanzplan 2022 mit 600.000 € (Vorjahre 50.000 €).
3. Die förderfähigen Kosten in der Sanierung "Altstadt und Erweiterung" belaufen sich auf ca. 700.000 €, der Landes- und Bundesmittelzuschuss daraus beträgt ca. 420.000 € (60 % aus 700.000 €). Dieser Zuschuss wird auf den Auftrag 766541001013 eingenommen.
4. Die für eine Ausschreibung und Vergabe im Jahr 2020 notwendige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.600.000 € wird in den Finanzhaushalt 2020 aufgenommen.
5. Die Planungsphasen ab Leistungsphase 5 HOAI werden vom Ingenieurbüro Fassnacht, Bad Wurzach, bearbeitet.

Sachverhalt:

1. **Planung Umgestaltung / Bauliche Gestaltung**

In der am 29. und 30. April 2016 durchgeführten Planungswerkstatt haben Planungsgruppen aus Bürgerinnen und Bürgern und Mitglieder verschiedener Interessensgruppen/Agendagruppen in Zusammenarbeit mit zwei Stadtplanungsbüros zwei Vorentwürfe zur Umgestaltung des Gespinstmarkts erarbeitet. Der Gemeinderat hat sich am 18.07.2016 (DS 2016/191) für den Vorentwurf in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Lohrer/Hochrein entschieden. Der Vorentwurf wurde nun zu einer Entwurfsplanung weiterentwickelt. Gegenüber der Vorplanung wurden zwei Änderungen vorgenommen. Es wurde, vorgehend des Beschlusses zur Änderung der Verkehrskonzeption, die angeordneten 8 Parkplätze nicht weiter vorgesehen (siehe Kapitel 2). Außerdem hat die Verwaltung den Bau einer Wasserkraftanlage verworfen. An der Stelle der Wasserkraftanlage und den wegfallenden Stellplätzen sind nun zwei weitere Bäume, Fahrradabstellanlagen und eine E-Bike-Verleihstation vorgesehen.

Belag

Als Oberflächenbelag ist ein mittelkörniges Granit-Natursteinpflaster mit warmen grauen Farbton vorgesehen. Die Oberfläche ist gesägt, die Steine werden im Flechtenverband verlegt. Die Entwässerung erfolgt über Entwässerungsrinnen mit Rinnenplatten. Diese Rinnenplatten mit taktiler Kante fungieren für sehbehinderte Menschen als taktile Leitlinie.

Wasserlauf

Ein Hauptthema bei der Planung war das Thema Wasser. Stadtgeschichtlich und auch stadtklimatisch ist die Herstellung eines Wassertischs vorgesehen. Der Wasserlauf wird im oberen Bereich des Gespinstmarkts vor den Gebäuden Rossbachstraße 2/4 und Gespinstmarkt 6 + 8 errichtet und hat eine Länge von ca. 40 m. Er nimmt einen dortigen Geländesprung auf und kann somit einseitig gut als Sitz- und Spielmöglichkeit genutzt werden. Der Wasserlauf hat eine Breite von ca. 1,00 m (Bauwerksbreite ca. 1,60 m) und einer Wassertiefe von ca. 10 cm. Auch die vorgesehenen Quell- und Ablaufsteine aus Granit dienen als Sitzmöglichkeit.

Sitzmöglichkeiten

Ein Kernpunkt der Planung war von Anfang an das Vorsehen von nichtkommerziellen Sitzmöglichkeiten. Diese sind nun am Wassertisch, auf den Hochbeeten der Baumstandorte und auf Sitzpollern aus Flachstahl mit hellgrauer Beschichtung entlang des Wasserlaufs möglich.

Außenbewirtschaftung

Für die Gastronomen am Gespinstmarkt ist es weiterhin möglich sein, eine Außenbewirtschaftung einzurichten. Damit die derzeitigen Holzpodeste entfallen können, werden diese Flächen weitgehend ohne große Neigungen hergestellt. Die Ausstattung und Möblierung erfolgt entsprechend der "Richtlinie für die Nutzung öffentlicher Flächen (Richtlinien zum Sondernutzungskonzept)" des Ordnungsamtes bzw. Stadtplanungsamtes.

Gestaltung Baumstandorte

Im Gespinstmarkt sind eine Vielzahl von Leitungen verlegt. Einen leitungsfreien Standort für Bäume zu finden, erwies sich als nicht einfach. Bei den nun vorgesehenen Standorten stehen die Bäume über dem Stadtbach. Um den Bäumen oberhalb des Stadtbachs ein ausreichendes Wurzelvolumen zu Verfügung zu stellen, werden die Baumstandorte als Hochbeete ausgeführt. Diese Einfassungen werden mit Holzsitzauflagern versehen und dienen damit auch als nichtkommerzielle Sitzmöglichkeit.

2. Verkehrskonzept Gespinstmarkt

Mit Beschluss für die Durchführung der Planungswerkstatt zur Umgestaltung des Gespinstmarkts (DS 2016/061) hat der Gemeinderat am 21.03.2016 beschlossen, den Gespinstmarkt entsprechen der derzeitigen verkehrsrechtlichen Ausweisung auch baulich zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten und die Stellplätze auf 8 – 10 Stellplätze zu reduzieren.

Die Verwaltung schlägt nun vor, nach der Umgestaltung komplett auf die Stellplätze zu verzichten und den Gespinstmarkt als Fußgängerzone auszuweisen. Damit wäre der Gespinstmarkt frei von jeglichem Parksuchverkehr. Die Aufenthaltsqualität wird erheblich gesteigert. Hierzu trägt auch die Möglichkeit bei, weitere Bäume zu pflanzen, weitere Sitzgelegenheiten anzubieten und weitere Fahrradabstellplätze aufzustellen. Kinder können ohne große Aufsichtigung am Wasserlauf spielen. Die in anderen Städten vor Jahren vorgenommene Ausweisung von Fußgängerzonen ist von den Nutzern positiv aufgenommen worden und hat nicht zu einem Rückgang der Umsätze des Einzelhandels geführt. Lediglich eine Andienung in den morgendlichen Anlieferzeiten wäre zulässig.

Um die Marktstraße nicht weiter zu belasten, werden die Poller zwischen Waaghaus und Engel-Apotheke zurückgebaut. Damit kann der Verkehr aus der Kirchstraße zusätzlich wieder über den nördlichen Marienplatz abfließen.

3. Bürgerinformation

Die zukünftige Gestaltung des Gespinstmarkts haben Bürgerinnen und Bürger und Vertreter von Interessensgruppen erarbeitet (Planungswerkstatt im April 2016). Die Ergebnisse wurden am 07. Juni 2017 in einer öffentlichen Bürgerwerkstatt in der Brotlaube vorgestellt und diskutiert.

Nach erfolgtem Sachbeschluss für die Kanalerneuerung (Betriebsausschuss städtische Entwässerungseinrichtungen am 09.10.2019) und für die Straßenumgestaltung werden das Tiefbauamt und die Technischen Werke Schussental alle Anlieger, Eigentümer und Gewerbetreibende über die Baumaßnahme und den Bauablauf informieren.

Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung und dem Wirtschaftsforum Pro Ravensburg wird es begleitend zur Baumaßnahme regelmäßige Baustellengespräche und Vorabinformationen geben.

4. **Bauausführung / Ausführungszeitraum**

Die Gesamtbauarbeiten für die Umgestaltung des Gespinstmarkts werden zwei Jahre in Anspruch nehmen. Die Leitungsarbeiten und Leitungserneuerungen von TWS und Stadtentwässerung sollen im Jahr 2020 vorgenommen werden und von März bis November dauern. Neben der Erneuerung bestehender Leitung soll durch die TWS eine Nahwärmeversorgungsleitung verlegt werden.

Von November 2020 bis März 2021 wird die Oberfläche provisorisch mit einer Asphalttragschicht verschlossen.

Im März 2021 beginnen dann die Straßenbauarbeiten mit der Herstellung der Oberfläche. Diese Arbeiten sollen bis November 2021 abgeschlossen sein.

Während der gesamten Arbeiten wird der Platz für den motorisierten Verkehr gesperrt. Lediglich Anlieger- und Anlieferverkehr ist möglich. Die fußläufige Erreichbarkeit der Geschäfte ist jederzeit gewährleistet. Für die anstehenden Arbeiten wird der Platz immer nur in Teilbereichen aufgerissen. Sobald alle Arbeiten in einem Teilbereich beendet sind, wird dieser wieder provisorisch mit Asphalt verschlossen.

Die Marktstände des Wochenmarktes werden auf andere Bereiche verlegt. Das städtische Marktamt erarbeitet hierzu derzeit ein entsprechendes Konzept.

Bei den Maßnahmen im Untergrund bzw. bei Trassenänderungen der Leitungen wird die Denkmalpflege-Bodenarchäologie eingeschaltet bzw. denkmalrechtlich Anträge gestellt. Der Denkmalpflege wird baubegleitend die Gelegenheit gegeben, denkmalrelevante Befunde zu dokumentieren.

5. **Finanzierung:** 5.1 **Kosten**

Baukosten	1.450.000 €
Planungskosten / Nebenkosten	300.000 €
Bauherrenverrechnung	50.000 €
Gesamtkosten	1.800.000 €

In den Baukosten sind ca. 300.000 € an Altlastenentsorgung enthalten. Diese resultieren aus früheren Verfüllungen, Gebäudeabbrüchen und belasteten Oberflächenbelägen. Trotz durchgeführter Baugrunduntersuchungen bleibt ein weiteres Baugrundrisiko bestehen, während der Baumaßnahme vermehrt auf belasteten Untergrund (Altlasten) zu stoßen. Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen sollte dieses Risiko bei dieser Baumaßnahme aber minimal sein.

5.2 Finanzierung

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	1.800.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag oder PS-Projekt	766541001013
Bezeichnung	Umgestaltung Gespinstmarkt
Seite im Haushaltsplan	folgende Haushaltsjahre
Planansatz Vorjahre	200.000 €
Planansatz Auszahlung 2020	150.000 € HH 2020
Planansatz Auszahlung 2021	1.000.000 € HH 2021
Planansatz Auszahlung 2022	450.000 € HH 2022
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78720000 Auszahlung für Tiefbaumaßnahmen
Planansatz Einzahlungen 2020	35.000 € HH 2020
Planansatz Einzahlungen 2021	385.000 € HH 2021
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68110000 Investitionszuschüsse vom Land
Verpflichtungsermächtigung 2020	1.600.000 € HH 2020
ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	27.600 €
davon Sachaufwand	€
davon Personalaufwand	€
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	36.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	8.400 €
davon Erträge	€

5.3 Mitfinanzierungsanteil in der Sanierung "Altstadt und Erweiterung"

Im Rahmen des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung" besteht die Möglichkeit, Landes- und Bundeszuschüsse zu erhalten. Nach den derzeitigen Förderrichtlinien (Städtebauförderrichtlinien wurden auf den 01.02.2019 geändert) beläuft sich beim Straßenbau die Obergrenze der förderfähigen Kosten auf 250,00 €/m² (bisher 150,00 €/m²). Hiervon werden 60 % gefördert. In Einzelfällen können über die Förderobergrenze hinaus für technische Bauwerke weitere Förderzuschüsse beantragt werden.

5.4 Kostenanteile Stadt und Bund/Land

Die umzugestaltende Straßenfläche beläuft sich auf ca. 2.000 m². Für die Umgestaltung des Gespinstmarktes wird von folgenden Zuschüssen ausgegangen:

Förderobergrenze Straßenfläche: $2.000 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 500.000 \text{ €}$
 Zuschuss Straßenfläche (60 %): $500.000 \text{ €} \times 0,60 = 300.000 \text{ €}$

Zuschuss Wasserlauf (60 %, anteilige Baukosten ca. 200.000 €):

200.000 € x 0,60 = 120.000 €

Gesamtzuschuss (Bund/Land): 420.000 €

5.5 Dementsprechend ergibt sich für die Stadt ein Eigenanteil von 1.380.000 €.
Weitere Planung

Die bisherige Planung (bis Leistungsphase 3 HOAI) wurde von den Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Lohrer-Hochrein GmbH (München) bearbeiten. Wegen der eher technisch dominierten Bauausführung und der geringeren Entfernung zu Ravensburg sollen die weiten Leistungsphasen in Abstimmung mit dem Büro Lohrer-Hochrein durch die Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach, bearbeitet werden.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurfsplanung - Lageplan