

Sitzungsvorlage DS 2011/257

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 13.09.2011)

Mitwirkung:
Rechts- und Ordnungsamt
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt
Sanierungsbeauftragter Herr Scheible

Aktenzeichen: 623.26.300

Technischer Ausschuss

öffentlich am 06.07.2011

Ausschuss für Umwelt- und Technik

öffentlich am 21.09.2011

Gemeinderat

öffentlich am 26.09.2011

"Östliche Vorstadt"

- Umgestaltung Burgstraße, Zugang zur Veitsburg, Mehlsackplateau und obere Marktstraße
- Sachbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Büro Naumann + Naumann für die Umgestaltung der Burgstraße, den Zugang zum Mehlsack, des Mehlsackplateaus und die obere Marktstraße entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt
 - Die Ausführungsplanung für die Maßnahme durchführen zu lassen
 - die Maßnahme so auszuschreiben, dass die Flächen 2 bis 9 im Jahr 2012 ausgeführt werden können.
3. Für die obere Marktstraße ist die Ausschreibung ebenfalls vorzubereiten. Die Ausschreibung ist abhängig von der Mittelbereitstellung im Haushaltsplan 2012.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Im Rahmen der Stadtsanierung wurde erreicht, dass im Baublock Marktstraße, Burgstraße, Eichelstraße alle privaten Sanierungsziele umgesetzt wurden bzw. kurzfristig umgesetzt werden. Auch auf der Südseite der Burgstraße wird mit der anstehenden Modernisierung der Räuberhöhle die Gebäudesanierung ihren Abschluss finden. Diesen privaten Maßnahmen muss die Umgestaltung des öffentlichen Raums, der Burgstraße jetzt folgen. Bei den Planungsgrundsätzen musste, was die Verkehrsführung anbelangt, entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderates von einer zweispurigen Verkehrsführung ausgegangen werden. Ein wichtiger Punkt ist das Ziel die Marktstraße, insbesondere im Bereich Burgstraße, wieder als solche ablesbar zu machen. In diesem Bereich befindet sich auch der "versteckte Zugang" zur St. Michaels-Treppe, die zum Mehlsackplateau führt. Geplant wurde auch der Bereich der oberen Marktstraße, die mit einem vertretbaren Aufwand wesentlich aufgewertet werden könnte.

2. Planung

Ein Grundsatz von Straßenumgestaltungen in der Altstadt ist es, dem Fußgänger ausreichend Raum zu verschaffen. Die Burgstraße soll insgesamt aufgewertet und fußgängerfreundlicher umgestaltet werden.

Aufgrund des beengten Straßenraumes durch die vorhandene Bebauung und die Topographie war dies sehr schwierig, ausreichende Breiten für den KFZ-Verkehr und die Fußgänger herzustellen.

Der Plan sieht jetzt vor, dass dem Gehweg auf der Seite des Kunstmuseums Vorrang gegeben wird.

Um dies zu erreichen sind an den Engstellen im Bereich des Gasthofes Ochsen und oberhalb der Gaststätte Räuberhöhle jeweils nur noch 50 cm breite Schrammborde vorgesehen, die nicht begangen werden können.

Mit dieser Lösung wird durchgängig ein Gehweg angeboten, der breit genug, gut begehbar ist und damit auch dem Anspruch auf einen ausreichenden Platz für den Eingang zum Kunstmuseum gerecht wird.

Im Bereich der Neubauten wurde durch Zurücksetzen der Gebäude ausreichend Platz für die Straße und die Gehwege geschaffen.

Vorgesehen ist, die Gehwege mit gesägtem Kleinpflaster zu belegen. Die Fahrbahn ist mit einem aufgehellten Bitumenbelag geplant, der mit Pflasterbereichen aufgelockert wird.

Mit dem Pflasterbereich bei der Einmündung Burgstraße in die Marktstraße soll ablesbar werden, dass die Burgstraße dort in die Marktstraße einmündet und die Marktstraße - nicht die Burgstraße - in Richtung Obertor weiterführt.

Ein weiterer wesentlicher gestalterischer Schwerpunkt ist die Änderung des Zugangs zur Treppe St. Michael. Sie wird in den früheren Verlauf zurückverlegt, so dass man über die Marktstraße, vom Rathaus kommend, direkt auf diese Treppe zugehen kann.

In diesem Bereich entsteht auch ein kleiner Platz.
Ergänzend werden die Hangbereiche zwischen Burgstraße und Mehlsackplateau aufgefrischt, das Mehlsackplateau umgestaltet, um diesem wieder ein angemessenes Umfeld zu geben und den Aufgang zur Veitsburg aufzuwerten. Dabei werden auch einige der Stellplätze entfallen.

Bei der oberen Marktstraße kann durch vertretbare Maßnahmen die überdimensionierte Fahrbahnbreite zurückgebaut werden. Mit dem Umbau wären keine zusätzlichen Baumaßnahmen mehr für Außenbewertungen erforderlich.

Die Planung wird in den Beratungen noch näher erläutert.

3. **Kosten und Finanzierung**

Für die Kostenermittlung wurde der Planungsbereich, entsprechend ihrem Grad der Intensität der Umgestaltung, in 10 Bereiche eingeteilt. Bereich 1 sind private Flächen und die Kosten sind vom Bauherrn der Gebäude Burgstraße 5 bis 7 zu tragen. Die Bereiche 2 bis 9 werden in der Sanierung Östliche Vorstadt umgesetzt. Bereich 10, die obere Marktstraße, ist voll über den städtischen Haushalt zu finanzieren. Sanierungsmittel können dafür nicht eingesetzt werden.

Nach der Kostenschätzung des Büro Naumanns ist von folgenden Kosten auszugehen:

Flächen 2 bis 7	2920 m ²	690.000 €
Flächen 8 und 9	2220 m ²	<u>120.000 €</u>
Summen	5140 m ²	810.000 €

Aus diesen umzugestaltenden Flächen und den Gesamtkosten ergibt sich ein durchschnittlicher Preis je m² von rund 158 €. In der Sanierung sind 150 €/je m² förderfähig, 8 €/m² muss die Stadt alleine tragen. Dies ergibt folgende Kostenteilung für diesen Bereich, vorausgesetzt für die Östliche Vorstadt wird 2012 wiederum eine entsprechende Erhöhung gewährt:

Land	462.600 €
Stadt	<u>347.400 €</u>
Zusammen	810.000 €

Für die Umgestaltung der oberen Marktstraße sind rund 80.000 € anzusetzen. Dieser Betrag ist voll von der Stadt zu tragen.

4. **Bürgerbeteiligung / Termine**

Die Bürger werden am 29.06.2011 in einer öffentlichen Veranstaltung über die Planungen informiert. Damit können wir die Meinung der Bürger in die Beratung der Gremien mit einbringen. Das Protokoll wird bis zur Beratung vorgelegt.

Nach dem Sachbeschluss durch den Gemeinderat wird die Ausführungsplanung durchgeführt und die Ausschreibung vorbereitet. Die Ausschreibung für die Bereiche 1 bis 9 erfolgt im Winter, dass im April 2012 mit der Baumaßnahme begonnen werden kann. Es ist mit einer Bauzeit von 4 bis 5 Monaten zu rechnen.

In dieser Zeit muss die Burgstraße für den Durchgangsverkehr voll gesperrt werden. Ein Umbau der Straße unter Verkehr ist wegen der beengten Verhältnisse nicht möglich zumal zeitgleich auch noch der Innenausbau der Neubauten läuft.

Die Bauarbeiten in der oberen Marktstraße werden ausgeschrieben, wenn Mittel im Haushalt 2012 dafür bereitgestellt werden können.

Anlagen:

Anlage: Entwurf Büro Naumann + Naumann vom 21.06.2011