

Sitzungsvorlage DS 2011/317

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

Mitwirkung:
Rechts- und Ordnungsamt
Stadtplanungsamt
Technische Werke Schussental
Tiefbauamt

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 21.09.2011

Gemeinderat

öffentlich am 26.09.2011

Aktenzeichen: 623.25.100

Sanierungsgebiet "Bahnstadt"

- Bahnhofsumfeld und Postquartier
- Entscheidung über eventuelle Änderungen von städtebaulichen Vorgaben für den Realisierungswettbewerb

Bezug: Gemeinderat 04.04.2011

Beschlussvorschlag:

Für den Realisierungswettbewerb des Investors auf dem Postquartier, der Firma Reisch, werden folgende städtebaulichen Vorgaben abschließend wie folgt festgelegt:

1. Zufahrt zur Tiefgarage:
Die Zu- und Abfahrt darf weiterhin nicht über den ZOB und das Transferium erfolgen. Für die Zufahrt von der Georgstraße kann im Bereich des geplanten Grünstreifens eine kurze Ausfädelspur (ca. zwei Autolängen) vorgesehen werden.
2. Zu- Ausfahrtsrampe für die Tiefgarage auf dem Bahnhofsvorplatz:
Abfahrtsrampen auf dem Bahnhofsvorplatz und in der Georgstraße (einschließlich Gehwegbereich) sind nicht zugelassen.
3. Stellplätze auf dem Bahnhofsvorplatz für Handel auf dem Postquartier:
Auf dem Bahnhofsvorplatz werden keine auf eine Nutzung beschränkten Stellplätze aufgewiesen; die Stellplätze sind öffentlich und für die Besucher aller angrenzenden Nutzungen anzulegen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 04.04.2011 die Ausschreibungsunterlagen für die Investorensuche und damit verbunden den städtebaulichen Teil des Realisierungswettbewerbs für den Bau des Postquartiers beschlossen.

Nach den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfs, der Suche des Investors nach geeigneten Mietern für die vom Gemeinderat gewünschten Handelsflächen haben die Preisrichter in der Preisrichtervorbesprechung die Verwaltung gebeten drei Punkte der städtebaulichen Vergaben den Gremien der Stadt nochmals zur Prüfung und zur abschließenden Wertung vorzulegen:

1. Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage im Postquartier
Im Ideenwettbewerb "Städtebauliches Konzept" war eine Tiefgarage mit rund 40 Stellplätzen, insbesondere für die Beschäftigten auf dem Postquartier nachzuweisen. Der Investor ist bereit, mindestens 80 Stellplätze zu schaffen, was die Stellplatzsituation im Bahnhofsbereich entspannen kann. Sie wird aber dadurch auch den Charakter einer halböffentlichen Garage (Kunden, Besucher usw.) bekommen, was entsprechend mehr Verkehr produziert.
2. Ein- und Ausfahrtsrampe evtl. im Bahnhofsvorplatz
3. Reservierte Stellplätze auf dem Bahnhofsvorplatz für den Handel im Postquartier.

Die Ergebnisse werden im Kolloquium am 23.09.11 bzw. über die schriftliche Fragenbeantwortung am 27.09.11 in den Wettbewerb eingebracht. Den Wettbewerbsteilnehmern wurden, um auch ev. Änderungen angemessen umsetzen zu können, zwei Wochen mehr Bearbeitungszeit eingeräumt.

2. Entwicklungsstrategie "Bahnstadt"

Die Entwicklungsstrategie "Bahnstadt" von 1999 hat der Gemeinderat im September 2009 und Anfang 2010 insbesondere mit folgenden Planungszielen für die Entwicklung des Bahnhofsumfeld und Postquartier fortgeschrieben:

- Schaffung eines attraktiven Stadteingangs / Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes
- Hohe architektonische und gestalterische Qualität bei der Neubebauung des Postareals
- Klare Gliederung / Trennung der unterschiedlichen Verkehrsträger
- Schaffung eines zusammenhängenden Fußgängerbereiches vor dem Bahnhofsgebäude
- Belegung des Bahnhofsumfeldes durch attraktive Vorplatzflächen und Erdgeschoßnutzungen
- Erhaltung von Kurzzeitparkplätzen im Umfeld des Bahnhofes
- Realisierung einer Tiefgarage im Postquartier mit Ausfädelspur.

Auf dieser Grundlage wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den von der Stadt durchgeführten Ideenwettbewerb "Städtebauliches Konzept" und für den vom Investor für das Postquartier durchzuführenden Realisierungswettbewerb festgelegt.

3. Ergebnisse Ideenwettbewerb "Städtebauliches Konzept"

Die Ergebnisse des städtischen Wettbewerbs sind in den Empfehlungen des Preisgerichts zusammengefasst.

Anlage 1

Die Empfehlungen mit der Stellungnahme der Verwaltung auf der Grundlage der Beschlüsse sind eine Anlage zum Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb.

Wie die Arbeiten die Erschließung der Tiefgarage (gefordert waren 40 Stellplätze, im Realisierungswettbewerb sollen mindestens 80 Stellplätze gebaut werden) lösen, zeigt nachstehende Tabelle:

Erschließung der Tiefgarage		prämierte	Nicht prämierte
		Arbeiten	
1.	über den Bahnhofsvorplatz (Rampe im Bahnhofsvorplatz)	1	4
2.	aus der Eisenbahnstraße	4	13
3.	von der Georgstraße		
	- gelöst davon mit jeweils 2 Aufzügen	7	29 2
	- lösbar mit geringer Planungsänderung	5	21
	- nicht gelöst. Entwurf müsste insgesamt geändert werden	3	26
4.	über den ZOB	0	2
	zusammen	20	95

Annähernd 70 % der Arbeiten haben eine Lösung für die Erschließung der Tiefgarage unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben gefunden.

4. Zusätzliche Möglichkeiten für Zu- und Abfahrt Tiefgarage

4.1 Zufahrt zur Tiefgarage über ZOB

Das Preisgericht im städtischen Ideenwettbewerb hat in seine Empfehlung aufgenommen:

"Nach der Auslobung und Entscheidung des Gemeinderats darf die Zufahrt in die zwingend geforderte Tiefgarage nur von der Georgstraße oder vom Bahnhofsvorplatz aus erfolgen. Diese Vorgabe hat zur Folge, dass aufgrund der

topographischen Situation sehr lange Rampen erforderlich werden, die zudem an entscheidender Stelle starke Beeinträchtigungen in der Erdgeschosszone unvermeidlich machen.

Bei einer Zufahrt in die Tiefgarage vom Bahnhofsvorplatz aus wird der zentrale öffentliche Raum zwischen Bahnhof und Innenstadt zusätzlich belastet. Dies ist insbesondere bei Ein- und Ausfahrten der Fall, die vom geplanten Gebäudekomplex abgelöst innerhalb des Platzraums angeordnet werden. Die Jury empfiehlt deshalb, nochmals zu überprüfen, ob eine Zufahrt von einem möglichst tiefen Punkt, die eindeutig für die Erschließung des Gebäudes große Vorteile hätte, Verkehrsplanerisch doch möglich gemacht werden könnte. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es in der Tiefgarage keine öffentlichen Stellplätze geben wird."

Der Gestaltungsbeirat hatte im November 2010 eine ähnliche Empfehlung ausgesprochen:

"Die enge Vorgabe, die Zufahrt auf das Baugrundstück nur von der Georgstraße im Bereich der Bestandsgebäude Georgstraße 17 und 19 festzulegen, ist dem Wettbewerbsverfahren, das die gesamte Situation des Bahnhofgebiets betrifft, nicht angemessen. Eine seitliche Zufahrt für die nichtöffentliche Tiefgarage im Nordostbereich des künftigen Baublocks vom Busbahnhof-Platz aus scheint verkehrstechnisch durchaus vertretbar und könnte für die Erschließung auch praktische Vorteile bieten (z.B. Lage der Einfahrt am tiefsten Punkt). Der GBR empfiehlt, auch eine seitliche Erschließung zuzulassen"

Die vom Gestaltungsbeirat angesprochene seitliche Erschließung für den ZOB ist wegen der für das Einsteigen in die Busse notwendigen Hochborde nicht möglich.

Für die Lösung, die Erschließung der Tiefgarage auch über den ZOB entsprechend der beiliegenden Skizze

Anlage 2

zuzulassen, könnten sprechen:

- Georgstraße: der Abstand zwischen den Kreuzungen Charlottenstraße und Eisenbahnstraße beträgt nur 80 m. In diesem Bereich ist eine zusätzliche Aus- und Einfahrt – mit sehr kurzer Ausfädelspur -ohne Ampelregelung notwendig.
- rund 20.000 Kfz täglich in der Georgstraße.
- Die verlängerte Schussenstraße ist eine öffentliche Straße.
- Auf den für die Zu- und Abfahrt notwendigen Straßen sind rd. 900 bis 1.000 Busfahrten und ca. 500 Taxifahrten pro Tag und könnten die zusätzlichen Verkehre dieser Mitarbeiter- und Kundentiefgarage mit bis rund 1.000 Pkw-Fahrten am Tag noch aufnehmen (wenn da nicht die zusätzlichen "rechts-widrigen" Fremdverkehre wären).
- Erleichterung für den Hochbau, die Länge der im Erdgeschoß sichtbaren Abfahrtsrampe wird halbiert. Die Blockrandbebauung dürfte beim Zuschnitt des Grundstücks eine der besten Hochbaulösungen sein. Bautiefen liegen

dabei bei rund 14 – 15 m; von der Georgstraße ist eine Rampenlänge von rund 20 m notwendig. D. h. es gibt eine Öffnung im begrenzten Innenhof oder die Rampe wird in einem in Ost-West-Richtung gebauten Gebäude integriert, was die Einfahrtsmöglichkeiten weiter begrenzt.

Gegen diese Lösung Zufahrt über den ZOB spricht:

- Einer der wesentlichen Ziele für die Entwicklung dieses Gebiets, die Verkehre klar zu trennen, wird in diesem Bereich aufgegeben.
- Der öffentliche Personennahverkehr wird insbesondere in den Zeiten mit dem größten Aufkommen zusätzlich durch diesen Individualverkehr tangiert. Es werden die misslichen verkehrlichen Zustände, die zur der Postschließfächer herrschten, wieder neu geschaffen.
- Ein Teil des Transferiums – hauptsächlich als Fußgängerzone geplant – wird durch den Individualverkehr belastet.
- Die Abfahrt über die Charlottenstraße müsste über eine neue Ampelregelung erfolgen; bisher nur Busampel für die Busbeschleunigung. Die Kreuzung, die durch die Busbeschleunigung belastet ist (Ursache für den zum Teil zähfließenden Verkehr in der Georgstraße), müsste diesen Verkehr zusätzlich aufnehmen.
- Die Öffnung des ZOB für die Erschließung der Tiefgarage zieht weiteren Individualverkehr in diesen Bereich. "Rechtswidrigen" Individualverkehr im ZOB ist leider bereits heute im beträchtlichen Umfang zu beobachten.

4.2 Ein- und Ausfahrtsrampe im Bahnhofsvorplatz

Eine Abfahrtsrampe im Bahnhofsvorplatz ist eine Erschließungsmöglichkeit, die der Gemeinderat bis dato nicht vorgesehen hatte.

Anlage 3

Für die Rampe im Bahnhofsvorplatz könnten sprechen:

- Die Zufahrt würde über die ampelgeregelte Kreuzung Eisenbahnstraße/Georgstraße erfolgen, keine zusätzliche Zu- und Abfahrt von der stark befahrenen Georgstraße.
- Keine Belastung für das Baugrundstück Postquartier, das durch die ZOB-Erweiterung schon reduziert wurde.
- Rampenlänge gut darstellbar.

Gegen diese Lösung spricht:

- Es sind keine bzw. nur sehr wenige ebenerdige Stellplätze auf dem Bahnhofsvorplatz möglich – die notwendige Zahl an Stellplätzen würden die Fußgängerbereiche unangemessen stark einzugrenzen.
- Öffnung/Loch im öffentlichen Platz.
- Vermischung öffentlicher Raum mit privater Garagenerschließung.

4.3 Zusammenfassung

Es spricht einiges für die Empfehlung des Gestaltungsbeirats bzw. die Empfehlung des Preisgerichts aus dem Ideenwettbewerb "Städtebauliches Konzept" die Erschließung der Garage auch über den ZOB zu zulassen. Die Nachteile, die damit dauerhaft in der Abwicklung des ÖPNV entstehen, scheinen aber insgesamt schwerer zu wiegen.

Es sollte die Möglichkeit die Tiefgarage über eine Ein- und Ausfahrtsrampe in der Georgstraße nicht zugelassen werden.

Denkbar wäre noch ein Kombination beider Lösungen: Einfahrt über den ZOB wie unter 4.1 beschrieben – Ausfahrt über ein einspurige Rampe (bei einer Rampe Richtung Westen von der Stadt kommend sogar nicht wahrnehmbar gestaltbar) im Bahnhofsvorplatz. Dies könnte einige der in 4.1 und 4.2 geschilderten Nachteile minimieren. Ob aber dabei städtebauliche annehmbare / gute Lösungen entstehen können, könnte nur über den Wettbewerb abschließend beantwortet werden. Die Zulassung dieser Möglichkeiten ist aber eine starke Bindung an den Wettbewerb. Ein prämiierter, wirtschaftlicher Entwurf mit diesem Lösungsansatz für die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage kann auch nur so umgesetzt werden. Eine Änderung der Erschließung wäre das Aus für diesen Entwurf.

Daher schlägt die Verwaltung vor bei den bisherigen städtebaulichen Zielen und Vorgaben zu bleiben. Erschließung der Tiefgarage ist lösbar, die Eingriffe in die öffentlichen Bereiche sind am geringsten.

5. Stellplätze auf dem Bahnhofsvorplatz für den Handel

Grundsätzlich soll es auf dem Postquartier ein Handelsangebot geben. Dieses soll von hoher Qualität sein. Der Investor hat mit entsprechenden Betreibern verhandelt. Diese fordern ihnen zugeordnete ebenerdige Stellplätze.

Wie der vorangegangene Ideenwettbewerb "Städtebauliches Konzept" zeigte, würden ebenerdige Stellplätze auf dem Baugrundstück die städtebauliche Qualität dieses Quartiers stark einschränken. Ebenerdige Stellplätze können nur auf dem Bahnhofsvorplatz geschaffen werden. Derzeit sind in diesem Bereich insgesamt 17 Stellplätze angeordnet; die geforderte Mindestanzahl sollte unter dem Bestand bleiben, um Möglichkeiten für das Erreichen der anderen städtebaulichen Ziele zu lassen.

An einer solch stark frequentierten Stelle kann keine Begrenzung in der Nutzung von Stellplätzen erfolgen. Es sollte über flexible Lösungen bei der Bewirtschaftung der Stellplätze deren optimale Nutzung für alle Funktionen rund um den Bahnhofsvorplatz (Handel, Dienstleistung, Post- und Bahnkunden) gefunden werden.

In die Auslobung sollte deshalb aufgenommen werden:

Es sind mindestens 12 Kurzzeitparkplätze, ein Behindertenstellplätze und zwei Kiss & Ride-Parkplätze (zusammen 15 Stellplätze) vorzusehen. Auf der Nordseite ist mit Stellplätzen ein Mindestabstand zur Fußgängerfurt (parallel zur Georgstraße) von 6 m einzuhalten. Die Stellplätze sind in die Platzgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, der vordringlich für Fußgänger vom Bahnhof in die Altstadt und umgekehrt gestaltet werden soll, funktional und mit hoher Gestaltqualität einzubinden.

Anlagen:

- 1 Empfehlung Preisgericht
- 2 Skizze Zufahrt ZOB
- 3 Bahnhofsvorplatz