

Sitzungsvorlage DS 2012/405

Tiefbauamt
Blanka Rundel
(Stand: 20.11.2012)

Mitwirkung:
Amt für Stadtansanierung und Projektsteuerung
Stadtplanungsamt
Landschaftsarchitekten Naumann+Naumann

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 28.11.2012

**Sanierungsgebiet Östliche Vorstadt: Umgestaltung Burgstraße, Obere Marktstraße und Mehlsackplateau
- Sachbeschluss für den zweiten Bauabschnitt mit der Neugestaltung des Umfeldes am Mehlsack**

Beschlussvorschlag:

1. Die Umgestaltung des Mehlsackplateau wird entsprechend dem beiliegenden Entwurf der Landschaftsarchitekten Naumann+Naumann ausgeführt.
2. Die Gesamtkosten für beide Bauabschnitte in 2012 und 2013 belaufen sich auf 880.000 €.
3. Die anteilige Finanzierung 2013 der Umgestaltung von insgesamt 190.000 € erfolgt im Rahmen des "Sanierungsgebietes Östliche Vorstadt" über die Finanzpositionen 2.6155.9604.060-0001 (förderfähige Kosten) und 2.6155.9608.000-0001 (nicht förderfähige Ausgaben).
4. Die Realisierung erfolgt vorbehaltlich der restlichen Mittelbereitstellung im Haushaltsplan 2013.

1. Vorgang

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Burgstraße und der oberen Marktstraße sowie der Wiederherstellung des früheren Treppenlaufs von dort zum Mehlsack wurden am 06.07.2011 und am 12.10.2011 sowie am 24.10.2011 die Grundzüge der vorliegenden Planung beschlossen. Der Entwurf wurde von den Landschaftsarchitekten Naumann+Naumann zusammen mit einer verwaltungsinternen Projektgruppe erarbeitet, mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt, der Baumkommission am 09.10.12 und den Sprechern der Agendagruppen Veitsburg sowie den Bürgern am 20.11.12 vorgestellt und diskutiert. Mit den Vertretern des Vermögen- und Bauamtes Baden-Württemberg, der Dualen Hochschule und des Arbeitsgerichts wurden vor allem hinsichtlich der schwierigen Stellplatzsituation Gespräche geführt.

2. Bestand

Aktuell befindet sich um den Mehlsack ein mit sechs Linden gegliederter Parkplatz. Zehn Stellplätze sind an das Vermögen- und Bauamt Baden-Württemberg verpachtet und werden von der Dualen Hochschule und dem Arbeitsgericht genutzt. Da sich im Gebäude nur zwischen dem vierten und sechsten Obergeschoss ein Aufzug befindet und damit der Eingang an der Marktstraße nicht an einen Personenaufzug angebunden ist, sind die Stellplätze auf dem Plateau die einzigen mit barrierefreiem Zugang zum Gebäude.

Andererseits wird das Umfeld mit der dominierenden Nutzung als Parkplatz dem Anspruch an den Mehlsack als das Wahrzeichen der Stadt und Identifikationsfigur für die Bürger nicht gerecht.

Zudem ist für, von der Altstadt kommende Spaziergänger, insbesondere für Gäste der Stadt, die Wegeführung zur Veitsburg durch die parkenden Fahrzeuge nicht sofort erkennbar.

Nach den jüngsten Umgestaltungen der Burgstraße und der oberen Marktstraße ist nun die Aufwertung des Umfeldes am Mehlsack die logische Fortführung. Ermöglicht wird dieser zweite Bauabschnitt durch die Verfügbarkeit von Fördermitteln aus der Stadtsanierung.

3. Planungskonzept

Die historischen Bezüge werden dargestellt:

- Die äussere Stadtmauer ist hinter einer Betonschale verborgen. Da der Mauerkopf rissig ist und saniert werden muss, wird er im Zuge der Sanierungsarbeiten mit Natursteinmauerwerk gestaltet und damit wieder besser als Teil der Stadtmauer erkennbar gemacht.
- Bänder aus Wackelpflaster im Boden zeigen den Verlauf der äusseren und inneren Stadtmauer.
- Der Grundriss der früheren Kirche St. Michael wird im Boden mit linearem Pflaster dargestellt.

Durch die Darstellung der historischen Bezüge ergibt sich eine Zweiteilung des Mehlsackumfeldes:

- in den Teil des "Stadtgrabens" zwischen den beiden Stadtmauern
- und in den Teil des "Altstadtbereichs" innerhalb der inneren Stadtmauer.

Während im "Stadtgraben" die Stellplätze untergebracht werden sollen und das Grün dominiert, wird der Bereich innerhalb der inneren Stadtmauer mit hochwertigen Belägen und mit Bänken als Vorplatz mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet. Dieser Bereich bleibt den Fußgängern vorbehalten.

Weiterhin wird die Wegeführung zur Veitsburg und damit die Orientierung für Fußgänger durch eine zusätzliche kleine Stufenanlage (mit 6 Stufen) verbessert.

In Abstimmung mit der Baumkommission werden vier Linden aufgrund ihres schlechten Zustandes gefällt. Zugunsten der Förderung des vorhandenen Baumbestandes und einer offenen, platzartigen Situation vor dem Mehlsack wird auf Ersatzpflanzungen verzichtet.

Trotz der in Punkt 2 beschriebenen, schwierigen Stellplatzsituation wird nach Vorbesprechung im Ausschuss für Umwelt und Technik die Zahl der Stellplätze auf sechs reduziert.

4. Ergebnisse aus der Bürgerinformation am 20.11.2012 und aus den Agendagruppen

Aufgrund der Anregungen zur vorliegenden Gestaltung werden folgende Diskussionspunkte von der Verwaltung bis zur Sitzung des Ausschusses bearbeitet und mündlich erläutert:

- Verbesserung der Beleuchtung und Übersichtlichkeit des Platzes, insbesondere im Bereich der vorgesehenen Bänke, um nächtlichen Störungen entgegen zu wirken.
- Beleuchtung der weiterführenden Treppenanlagen zur Veitsburg verbessern.
- Verbesserung der Beleuchtung am Mehlsackweg, insbesondere an der Einmündung in die Veitsburgstraße und Anbringen eines Verkehrsspiegels.
- Verbesserung des allgemeinen Pflegezustandes in den Anlagen.
- Statt der Hockerbänke besser Bänke mit Rückenlehne zu verwenden.
- Statt des Granit-Kleinpflasters wurde ein glatterer Belag gewünscht, z.B. wassergebundene Decke oder Stabilizer-Belag.
- Verbesserung der Wegebeschilderung.

Über weitere Diskussionspunkte, die die Maßnahme nicht unmittelbar betreffen, wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Kosten und Finanzierung:

Der Straßenbereich Burgstraße, die Grünflächen und Treppenaufgänge von der Burgstraße zum Mehlsack sowie das Mehlsackplateau wurden in die Sanierung "Östliche Vorstadt" aufgenommen. Damit konnte eine Förderung der Umgestaltung dieser öffentlichen Flächen in der Sanierung mit 150 €/qm (Zuschuss Bund/Land - 60 % somit 90 €/qm) sichergestellt werden.

Die Umgestaltung der Burgstraße, der oberen Marktsraße, des Mehlsackplateaus und dessen Zugangsbereiche werden nach Verhandlungen seitens des Amtes für Stadtsanierung vom Land als eine Maßnahme anerkannt, die aber vom Umfang her in zwei aufeinander folgenden Jahren umgesetzt wird. Damit ergeben sich insgesamt geringere Kosten je m² Umgestaltungsfläche. Die beim Straßenumbau höher liegenden Kosten können mit den niedrigeren Durchschnittskosten der großflächigen Maßnahmen anteilig ausgeglichen werden.

Gefördert und finanziert wird die Gesamtmaßnahme bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" über die Finanzpositionen 2.6155.9604.060-0001 (förderfähige Kosten) und 2.6155.9608.000-0001 (nicht förderfähige Kosten, Kostenanteil über der Förderobergrenze von 150 €/qm).

Kostenschätzung und Flächen Sitzungsvorlage vom 24.10.2011

Bauabschnitt 1 - Burgstraße sowie angrenzende Flächen, Flächen 2-7	2.920 qm	690.000 €
Bauabschnitt 2 – Aufgänge und Mehlsackplateau, Flächen 8-9	2.220 qm	120.000 €
Summe	5.140 qm	810.000 €
Durchschnittskosten bei Gesamtfläche von	5.140 qm:	157,59 €/qm

Aktualisierte Kostenschätzung und Planung Stand November 2012

Bauabschnitt 1 - Burgstraße sowie angrenzende Flächen, Flächen 2-7	2.920 qm	690.000 €
Bauabschnitt 2 – Aufgänge und Mehlsackplateau, Flächen 8-9	2.440 qm	190.000 €
Summe	5.360 qm	880.000 €
Durchschnittskosten bei Gesamtfläche von	5.360 qm:	164,18 €/qm

Die Kosten teilen sich auf in

Förderfähige Kosten	5.360 qm x 150 €/qm:	804.000 €
Nicht förderfähige Kosten über 150 €/qm	5.360 qm x 14,18 €/qm	ca. 76.000 €
		880.000 €

Die um 70.000 € höheren Kosten sind zurückzuführen auf:

- größere Umgestaltungsflächen/Angleichungsflächen mit ca. 220 qm
- höherwertige Ausführungsstandards im Abschnitt Mehlsackplateau und Anschlussbereiche Treppenanlagen gegenüber früherer Planung
- Die Kosten von vorab durchzuführenden, bodenarchäologischen Untersuchungen müssen von der Stadt alleine getragen werden (die früher möglichen Mitfinanzierungen durch das Denkmalamt sind nach Mitteilung Denkmalpflege grundsätzlich nicht mehr möglich. Es gilt seit Mitte 2012 das Verursacherprinzip)

Haushaltsplanveranschlagungen

	Jahr 2012	Jahr 2013	Summen
Förderfähige Kosten			
Fipo 2.6155.9604.060 - VKZ 0001:	650.000 €	154.000 €	804.000 €
Nicht förderfähige Kosten			
Fipo 2.6155.9608.000 – VKZ 0001:	40.000 €	36.000 €	76.000 €
Gesamtbeträge 2012 - 2013	690.000 €	190.000 €	880.000 €

Anlagen:

Entwurf Mehlsackplateau der Landschaftsarchitekten Naumann+Naumann vom 13.11.2012, Plan-Nr. 1106-E2