

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/151**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2020	Beschlussfassung			
Gemeinderat	öffentlich	28.09.2020	Beschlussfassung			

Neugestaltung Ulmer-Tor-Straße - Beschluss Vorentwurf

I. Beschlussantrag

1. Die Variante 1b wird der Entwurfsplanung zugrunde gelegt.
2. Die Verwaltung informiert die Öffentlichkeit über die Planung
3. Das Büro Koeber Landschaftsarchitektur aus Stuttgart wird mit der weiteren Planung beauftragt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Ulmer-Tor-Straße soll im Abschnitt zwischen Pfluggasse und dem Ulmer Tor umgestaltet werden. Ziel ist eine Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer.

Auf Basis des beschlossenen Zielkonzeptes wurde eine Vorentwurfsplanung in mehreren Varianten erarbeitet. Als Ergebnis der Diskussion im Bauausschuss wurden die Angrenzer auf Basis von zwei Varianten frühzeitig beteiligt. Die Resonanz war gut, das Ergebnis überraschend eindeutig.

Die Verwaltung schlägt vor die Untervariante 1b (weniger Bäume, mehr Stellplätze), welche auch von den Angrenzern favorisiert wird, weiter zu verfolgen. Das Büro Koeber soll zur abschließenden Beschlussfassung eine entsprechende Entwurfsplanung ausarbeiten.

2) Ausgangssituation

Nach der mittelalterlichen Stadterweiterung nach Osten im 14. Jahrhundert bildete das Spitaltor, später Ulmer Tor, einen wichtigen Zugang zur Stadt. Die Ulmer-Tor-Straße (im Mittelalter ‚Spital-Gasse‘, später ‚Ulmer Straße‘) stellte die Verbindung zwischen der ursprünglichen Kernstadt und dem neuen Stadteingang her.

Später wurde die Ulmer-Tor-Straße über die Stadtgrenze hinaus bis zum heutigen evangelischen Friedhof verlängert. Mit dem Bau der Bahnlinie im 19. Jahrhundert und dem Bau des Eselsbergs wurde sie in Ihrem räumlichen Zusammenhang zerschnitten.

Der innerhalb der Altstadt gelegene Abschnitt der Ulmer-Tor-Straße führt heute als Einbahnstraße aus der Kernstadt heraus und mündet in den Bismarck- bzw. Zeppelinring. Die Straßen in der Altstadt sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die Fahrbahn und die Gehwege sind asphaltiert und stark sanierungsbedürftig. Es sind in diesem Bereich 19 Pkw-Stellplätze ausgewiesen, 6 davon befinden sich auf dem Gehweg. Insgesamt wird die Ulmer-Tor-Straße vom Autoverkehr dominiert. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist damit stark eingeschränkt. Zudem gibt es in der Ulmer-Tor-Straße weder schattenspendende Bäume noch Sitzgelegenheiten.

Mit der Erweiterung des Parkhauses Ulmer Tor und der Eröffnung des neuen Rewe-Marktes in der Eisenbahnstraße hat die Bedeutung der Fußverkehrsverbindung durch die Ulmer-Tor-Straße noch weiter zugenommen. Im Fußverkehrskonzept 2018 ist als Maßnahme für die Ulmer-Tor-Straße die ‚Neugestaltung und Aufwertung von Fußwegen‘ festgelegt.

In der Sitzung des Bauausschusses am 28.03.2019 wurde mehrheitlich folgendes Zielkonzept beschlossen (vgl. DS 2019/043):

- Ziel ist es, den gesamten Bereich analog zu den bereits umgestalteten Räumen in der Altstadt aufzuwerten und an den Anspruch der Umgebung anzupassen. Angestrebt wird eine gute Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer und die Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität.
- Die Verkehrsführung als Einbahnstraße mit Tempo 30 soll grundsätzlich beibehalten, der Radverkehr in beide Richtungen ermöglicht und die Situation für Fußgänger verbessert werden.
- In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das öffentliche Parkhaus ‚Ulmer Tor‘, in dem noch Kapazitäten frei sind. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Ulmer-Tor-Straße kann daher aus Sicht des Baudezernats deutlich reduziert und in Kurzzeitparkplätze umgewandelt werden. Die genaue Anzahl der Pkw-Stellplätze ist damit Planungsaufgabe und soll im Zuge der Vorentwurfsplanung festgelegt werden.

- Zur Erhöhung der Attraktivität des Straßenraums und zur Verbesserung des Stadtklimas wird geprüft, ob Bäume gepflanzt werden können.
- Analog zu vergleichbaren Bereichen in der Altstadt soll eine Mischverkehrsfläche geplant und auf Hochborde verzichtet werden. Bezüglich des Belags wird prinzipiell die Verwendung von großformatigen und gehfreundlichen Pflastersteinen vorgeschlagen. Ergänzend ist ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten.

Hinweis: Die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen ist nicht Gegenstand dieser Planung.

3) Vorentwurfsplanung

Auf Basis dieses Zielkonzeptes hat das Landschaftsarchitekturbüro Koeber aus Stuttgart mehrere Varianten erarbeitet:

VARIANTE 1b „einseitig Baumreihe“ (Weiterentwicklung der Variante 1)

Es wird von einer gepflasterten Fahrbahn sowie von Seitenräumen mit Pflasterplatten analog zum Saumarkt ausgegangen. Gestalterisches Grundprinzip ist die Gleichwertigkeit aller Verkehrsteilnehmer, weshalb der Straßenraum auch niveaugleich ausgeführt wird. Als Pflaster könnte ein großformatiger Granit verwendet werden, wie er bereits häufig in der Altstadt Verwendung gefunden hat. Auf der Südseite finden sich nun in Längsrichtung 10 Stellplätze eingefasst von 5 Bäumen (ursprüngliche Variante 1: 8 Stellplätze, 6 Bäume).

Die Straßenbeleuchtung orientiert sich künftig an der Altstadtbeleuchtung, in der sich die Leuchten an den Fassaden befinden. Das Stadtmobiliar in Form von Bänken und Fahrradständern beschränkt sich auf die Aufweitung am Beginn der Straße im Westen und straßenbegleitend auf der Nordseite. Die Bänke sind hier zur Sonne ausgerichtet und können als Hockerbänke beidseitig genutzt werden. Den gastronomischen Einrichtungen und dem Handel könnte Raum für Außenflächen angeboten werden. Die Umfahrung des Ulmer Tors wird mittels Schleppkurven nachgewiesen.

VARIANTE 2 „beidseitig Baumreihen“

Die Variante 2 bezieht sich auf zwei Richtungen, die sich überschneiden. Die eine Richtung ist auf das Ulmer Tor ausgerichtet und die andere Richtung nimmt mehr oder weniger Bezug auf die beiden vorspringenden Häuser in der südlichen Gebäudezeile. Sie bilden eine Engstelle und Torsituation im Straßenraum aus. Die Baumstellungen entsprechen der Linienführung und springen von Süd nach Nord. Als Straßenbaum wird hierfür, auch aufgrund der beidseitigen Stellung der Bäume, auf einen kleinkronigen Baum zurückgegriffen, das Ulmer Tor wird somit nicht von den Baumkronen verdeckt. Die Materialien und Oberflächen orientieren sich an der Variante 1. Bei dieser Variante sind aufgrund der Baumstellung im Norden umfangreichere Leitungsverlegungen zur Straßenmitte erforderlich.

VARIANTE 3 „Asphaltfahrbahn ohne Bäume“

Die Linienführung entspricht der Variante 2. Die Fahrbahn wird jedoch in Asphalt ausgeführt, die Gehwege bleiben gepflastert. Auf der Südseite werden alle bestehenden 12 Stellplätze erhalten.

Bei dieser Variante besteht keine Möglichkeit Bäume zu pflanzen. Funktionale Anforderungen für Asphalt bestehen auf Basis des örtlichen Verkehrs nicht.

In der Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2020 wurden diese Vorentwürfe vorberaten (vgl. DS 2020/051). Im Ergebnis wurde beschlossen, die Planvarianten 1 und 3 weiter auszuarbeiten und mit den betroffenen Anliegern zu diskutieren.

4) Beteiligung der Angrenzer

Im Sommer fand eine Beteiligung der Angrenzer (Eigentümer, Geschäftstreibende, Mieter) auf Basis der Varianten 1b und 3 statt (Hinweis: Die Variante 1b wurden gegenüber den Angrenzern als Variante 1, die Variante 3 entsprechend als Variante 2 bezeichnet!).

Es wurden 124 Angrenzer angeschrieben, die Rücklaufquote betrug bei den Eigentümern 50 %, bei den Mietern/Pächtern 21 % (insgesamt 31 %). Es wurde die Möglichkeit eingeräumt sich die Planungen im Stadtplanungsamt erläutern zu lassen. Hiervon wurde nur wenig Gebrauch gemacht.

Der Fragebogen umfasste neben einem Freitextfeld folgende Fragen:

- Die Umgestaltung ist eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung?
(Antwortoptionen: gering, mittel, hoch mit Zwischenstufen)
- Verbessert sich Ihrer Meinung nach die Aufenthaltsqualität durch die Planung?
(Antwortoptionen: gering, mittel, hoch mit Zwischenstufen)
- Wie ist Ihrer Meinung nach die Anzahl der Stellplätze?
(Antwortoptionen: zu wenig, ausreichend, zu viel)
- Wie ist Ihrer Meinung nach die Anzahl der Bäume?
(Antwortoptionen: zu wenig, ausreichend, zu viel)
- Welche Planungsvariante ziehen Sie vor?

Die Umfrageergebnisse (siehe Anlage 4) zeigen, dass der Variante 1b von einer deutlichen Mehrheit höhere Freiraumqualitäten zugesprochen werden. Die Anzahl der Stellplätze wird in der Variante 3 besser beurteilt, gleichwohl die Variante 1b bei der Anzahl der Bäume. Hier wird der klassische Zielkonflikt zwischen Stellplätzen und Bäumen ersichtlich. Für die Variante 1b entscheiden sich 31 Angrenzer (18 Eigentümer und 13 Mieter). Für die Variante 3 entschieden sich lediglich 5 Angrenzer, hierbei 1 Eigentümer und 4 Mieter.

5) Beschlussvorschlag

Die Variante 1b stellt einen sinnvollen Kompromiss dar, bei dem den Wünschen nach einer deutlichen Aufwertung des Stadtraumes u.a. mit Bäumen einerseits und dem Erhalt einer größeren Anzahl von Stellplätzen andererseits bei gleichzeitig vertretbarem Kostenaufwand Rechnung getragen werden kann.

6) Kosten

Vom Büro Koeber wurden Kostenschätzungen zu allen Varianten erarbeitet und über den Sommer nochmals aktualisiert. Diese gehen von einer Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2021 aus. Die Kosten können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Kostenschätzung (brutto)	Variante 1b	Variante 2	Variante 3
Summe Baukosten	792.000 €	964.000 €	697.000 €
KG 520 Befestigte Flächen	511.000 €	530.000 €	457.000 €
KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen	78.000 €	189.000 €	78.000 €
KG 550 Technische Einbauten in Außenanlagen	10.000 €	14.000 €	14.000 €
KG 570 Pflanz- und Saatflächen	44.000 €	79.000 €	0 €
KG 590 Sonstige Außenanlagen	149.000 €	152.000 €	148.000 €
Baunebenkosten	73.000 €	83.000 €	67.000 €
Gesamtkosten	865.000 €	1.047.000 €	764.000 €

Die Kostenschätzung zum Vorentwurf unterliegt wie üblich noch Unsicherheiten. Bei Variante 2 zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht abschließend bezifferbar sind zusätzliche Kosten für eine eventuell notwendige aufwendige Wasserhaltung bei der Verlegung des städtischen Abwasserkanals und eventuell erhöhte Entsorgungskosten des Bestandsmaterials, die erst nach einer Bodensondierung geschätzt werden können.

Im Haushalt 2020 sind für das Projekt Umgestaltung Ulmer-Tor-Straße Gesamtkosten von 1,8 Mio. Euro veranschlagt worden. Unter der Voraussetzung, dass es zu keinem zeitlichen Verzug des Projektes kommt, zeichnet sich auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung eine deutliche Unterschreitung der Gesamtkosten ab, dies wird bei der Haushaltsmittelanmeldung für 2021 berücksichtigt.

7) Finanzierung

Für 2020 sind unter der Investitionsnummer 54110-T007 150.000 Euro eingestellt, so dass die Finanzierung der Entwurfsplanung sichergestellt ist. Die für die weitere Planung und Umsetzung der Maßnahme in 2021 erforderlichen Haushaltsmittel werden für den neuen Haushaltsplan entsprechend angemeldet.

8) Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die Öffentlichkeit über diese wichtige Baumaßnahme informieren. Das Büro Koeber erarbeitet parallel auf Basis der Variante 1b bis Ende des Jahres die Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung. Die Ergebnisse sollen anschließend wieder im Bauausschuss und Gemeinderat vorgestellt und der Baubeschluss gefasst werden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist bisher für 2021 geplant.

R. Adler

Den Fraktionen wird jeweils eine Fertigung der Lagepläne in Originalgröße zur Verfügung gestellt.

Anlage 1 - Lageplan Variante 1b

Anlage 2 - Lageplan Variante 2

Anlage 3 - Lageplan Variante 3

Anlage 4 - Ergebnisse Angrenzerbeteiligung