

Anlage 1 zur Drucksache

Stadtplanungsamt

Mayer, Axel

STADTVERWALTUNG • POSTFACH 10 01 25 • 72422 ALBSTADT

«Büro»	DIENSTSTELLE	Dezernat III - Stadtplanungsamt
«Anrede_Briefkopf»«Bezeichnung» «Name»	IM	Am Markt 2, Albstadt-Tailfingen
«Straße__HNR»	ZIMMER-NR.	Technischen Rathaus Albstadt
«Plz__Ort»	BEARBEITET DURCH	218
	DURCHWAHL 07431 160-	Herr Mayer
	TELEFAX 07431 160-	3206
	E-MAIL-ADRESSE	3007
	SPRECHZEITEN	stadtplanungsamt@albstadt.de
		Mo. - Fr. 8.00 - 11.30 Uhr
		Do. 15:30 – 18:00 Uhr
DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS	MEIN ZEICHEN	DATUM
	My	30.01.2019

Angebotsanfrage

Sehr «Anrede» «Name_Anrede»,

1. Aufgabe

Das ca. 5 ha große Planungsgebiet „Hufeisen“ gehört zur Innenstadt des Stadtteils Albstadt-Ebingen. Der südliche Teilbereich wurde in den vergangenen Jahren zur Fußgängerzone ausgebaut. In der direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Marktstraße befinden sich neben dem Rathaus verschiedene größere Einzelhandelsketten (H&M, Osiander, Esprit, Fielmann, Apollo-Optik, ...), wie auch Einzelhandelsgeschäfte (Mode, Apotheke, Bäckerei, Café, Metzgerei, ...) und diverse Dienstleister wie Ärzte, Banken und Gaststätten.

Im Planungsgebiet selbst wurden in den letzten Jahrzehnten nur punktuelle Maßnahmen durchgeführt. Insgesamt weist der Freiraum, wie auch der Gebäudebestand deshalb erhebliche Defizite auf.

Nördlich des Planungsgebiets „Hufeisen“ wurde 2018 der Parkplatz „Langwatte“ mit ca. 70 Stellplätzen gebaut. Die Entfernung zur Marktstraße beträgt ca. 250m. Weitere Parkplätze sind in der Randlage der Innenstadt vorhanden. Ein Parkleitsystem für den innenstadtrelevanten Bereich des Stadtteils Ebingen wurde durch das Planungsbüro Kölz (Anlage) konzipiert und wird 2020 umgesetzt.

Für den Planungsbereich „Hufeisen“ wurde die Parkplatzsituation im Rahmen der Parkplatzkonzeption sehr kontrovers diskutiert. Geplant war im Planungsgebiet „Hufeisen“ nur Anwohnerparken zuzulassen. Der Einzelhandel, fordert dagegen die vorhandenen Parkplätze im Planungsbereich „Hufeisen“, aufgrund der räumlichen Nähe und Bedeutung der Autokunden für den Einzelhandel, zu belassen bzw. nur geringfügig zurückzubauen.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt sowie innenstadtnahe Parkplätze als Voraussetzung für den Einzelhandel auf der einen Seite, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Wohnqualität auf der anderen Seite, führen zu entscheidenden Zielkonflikten.

Von der Verwaltung wurde deshalb eine Lösung mit Kurzzeitparkplätzen und Anwohnerparkplätzen vorgeschlagen. Auch dieser Vorschlag ist in den politischen Gremien sehr umstritten.

Um dieses widersprüchliche Verhältnis von Verkehr und attraktiver Innenstadt aufzulösen, bedarf es intelligenter Strategien zur Bewältigung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Planungsbereichs „Hufeisen“. Deshalb soll eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklungsplanung erarbeitet werden.

Die zukünftige Entwicklung des „Hufeisens“ soll mit einer breiten Beteiligung der Bevölkerung, sowie aller Betroffenen erarbeitet werden. Mit städtebaulichen Entwürfen sollen alternative Entwicklungen des „Hufeisens“ anschaulich (Perspektiven, Skizzen,...) dargestellt und ergebnisoffen diskutiert werden. Hierbei sind unterschiedliche Szenarien als Leitbilder zu entwickeln (Wohnquartier mit vielfältige Wohnmöglichkeiten, Null-Variante z.B. mit keiner Entwicklung, downgrading-Szenario, Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung, ...).

2. Planungsvorgaben und Ziele

a. Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030+ / Bürgerbeteiligung

Impulsprojekt Innenentwicklung (Lt. STEK Albstadt, 02/2108)

Qualitätswohnen im Hufeisen, Albstadt Ebingen

Projektbeschreibung:

Bezug zu Handlungsfeldern Wohnen, Stadtraumqualität Querschnittsthema Demografie, Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Projekt verfolgte wesentliche Ziele des STEK:

Defizite an Straßen und Gebäuden werden beseitigt. Händler, Immobilieneigentümer und Stadt tragen für die Innenstadt eine besondere Verantwortung und arbeiten eng zusammen. Bei Neubauten und bei der Weiterentwicklung des Gebäudebestandes wird ein hohes Maß an baukultureller Qualität angestrebt. Es bestehen vielfältige Wohnmöglichkeiten, die die individuellen Lebenssituationen berücksichtigen: Wohnen im Alter, preisgünstiges Wohnen, gehobenes Wohnen, Wohnen für Starterhaushalte, Wohnen für junge Familien, barrierefreies Wohnen, Generationenwohnen, ...

Innerstädtisches/zentrumsnahes Wohnen ist als neue Standortqualität entwickelt.

Kurzbeschreibung und Bausteine des Projekts

Das Hufeisen in Ebingen ist ein Stadtquartier mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Die Wohngebäude weisen jedoch häufig Modernisierungsrückstände auf. Es bestehen Leerstände und Unternutzungen. Der öffentliche Raum ist an vielen Stellen durch Parkierung gekennzeichnet.

Ziel ist die Entwicklung zu einem hochwertigen innerstädtischen Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Wesentliche Bausteine dabei sind:

- *Modernisierung, zukunftsfähige Anpassung der Wohnungsbestände im Hufeisen: Aktivierung und Beratung von Immobilieneigentümern, Prüfung von niedrigschwelligen finanziellen Anreizen, um Anstöße für Investitionen in Immobilien zu geben.*

- *Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum: Umsetzung Parkraumkonzept (Anwohnerparken im Hufeisen), Aufwertung im öffentlichen Raum (Grün, Spielpunkte, ...)*
- *Entwicklung von quartiersbezogenen Kooperationen zwischen Eigentümer(Vertretern) und Stadtverwaltung.*

b. Städtebau

Für den Bereich des Hufeisens liegen eine Gestaltungssatzung, sowie mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vor, die Unterlagen sind als Anlage angefügt.

Im Anschluss an den städtebaulichen Entwurf kann eine Umsetzung in die Bauleitplanung sinnvoll sein.

Bei der städtebaulichen Entwicklung soll der historische Bestand nicht nur bewahrt, sondern entsprechend modernen Ansprüchen auch weiter entwickelt werden. So soll u.a. geklärt werden welchen Anteil an Flachdächern das Planungsgebiet „Hufeisen“ „verträgt“.

c. Verkehr

Der räumliche Zusammenhang zwischen „Hufeisen“ und der Fußgängerzone sowie den innenstadtnahen Parkplätzen führt zu komplexen Zusammenhängen.

Dazu gehört der innerstädtische Verkehr insbesondere der Park-Such-Verkehr, die Attraktivität der Innenstadt, besonders das Hufeisen und der Erfolg des innerstädtischen Handels. Aus Handelssicht ist einerseits die Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Kunden von hoher Bedeutung, andererseits nützt die beste Erreichbarkeit allein nichts, wenn die Attraktivität der Innenstadt unter zu starkem Verkehr leidet. Die Mischung aus Kurzzeitparkplätzen und Anwohnerparkplätzen soll überprüft und im städtebaulichen Konzept weiterentwickelt werden.

d. Freiraum

Im Planungsbereich befindet sich keine ausgeprägte zusammenhängende Freiraumstruktur, vielmehr sind Teilbereiche wie „Im Hof“, der Spitalhof und eine Freifläche südlich der Kapellkirche über die Verkehrsbereiche miteinander verbunden. Die Freiraumbereiche werden sehr unterschiedlich genutzt. Der Bereich „Im Hof“ ist nahezu verkehrsfrei und dient unter anderem als Veranstaltungsort für OpenAir's und Festivals. Gastronomien mit Außenbewirtung, sowie der Kräuterkasten, mit Museum, Kleinkunsthöhne und ebenfalls kleiner Gastronomie bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Spitalhof dient weitestgehend als Parkplatz, am südlichen Rand ist eine ausgeprägte Baumreihe aus Linden vorhanden. Zum Heimatmuseum bzw. Gemeindehaus Spitalhof der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde hin ist ein Brunnen vorhanden. Auf dem Spitalhof und angrenzenden Bereichen findet samstags der Wochenmarkt statt.

Die Freifläche südlich der Kapellkirche ist mit alten Kastanien überstellt und ist eher durch eine ruhigere Nutzung geprägt.

An diversen Gaststätten befinden sich Außenterrassen.

Ein zusammenhängendes Freiraumkonzept in dem die wichtigsten Fußwegeverbindungen eingebunden sind ist anzustreben.

3. Angebotsumfang

Wir schlagen vor die Planungen entsprechend dem Merkblatt Nr. 51 Städtebaulicher Entwurf als Besondere Leistung in der Flächenplanung (Anlage 9 HOAI 2013), Stand 05/2014 zu vergeben. Die Flächengröße wird mit ca. 5,0 ha definiert (Anlage Lageplan). Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung wurde die Honorarzone III ermittelt.

Zunächst sollen die Leistungsphasen I und II beauftragt werden. Es ist eine stufenweise Vergabe vorgesehen. Die Leistungsphase III behalten wir uns vor später zu beauftragen.

Wir erwarten v.a. in Leistungsphase II die Darstellung von min. 2 Alternativen mit erläuternden Skizzen. Zur Veranschaulichung für die Bürgermitwirkung können weitere Mittel wie fotorealistische Darstellungen, Modelle, ... erforderlich sein. Diese sollen optional als Besondere Leistung angeboten werden.

Termine zur Abstimmung mit dem AG sind Bestandteil des Grundhonorars, weitere Termine wie Gemeinderatsitzungen, Bürgermitwirkung, ... werden als Besondere Leistung vergütet und sind im Angebot ebenfalls aufzuführen.

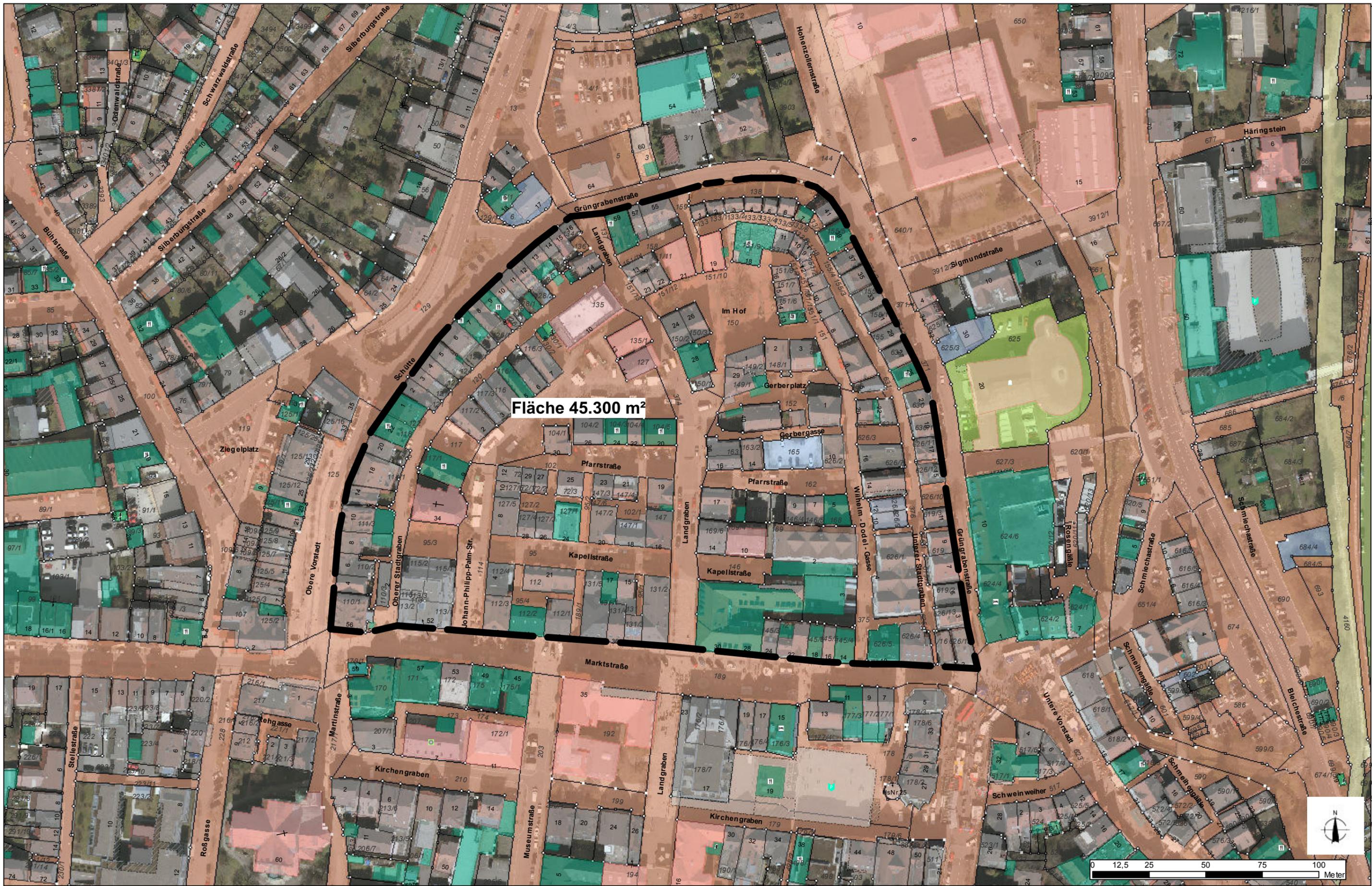
Für die Angebotsabgabe soll eine Aussage zum möglichen Bearbeitungszeitraum gemacht werden.

Bitte senden Sie uns ein Angebot bis spätestens Freitag, den 15. Februar 2019 zu.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Penck – Tel. 07431-160 3201 oder Herr Mayer – Tel. 07431 160 3206 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Axel Mayer



Erstellungsdatum	28.01.2019	Maßstab	1:1.500
Bearbeiter:	Axel Mayer		
Telefon:	07431/160-3206		
E-Mail:	Axel.Mayer@albstadt.de		

Stadtverwaltung Albstadt
 Am Markt 2
 72461 Albstadt

ALBSTADT
 Dezernat III
 Stadtplanungsamt
 Stadtplanung

Parkhaus Bahnhof

bis zu 2 Stunden täglich samstags von 09:00 Uhr - montags 06:00 Uhr	kostenlos
Montag - Freitag von 09:00 - 20:00 Uhr	kostenlos
- bis zu 3 Stunden	1,50 €
- bis zu 4 Stunden	1,50 €
- je weitere Stunden zusätzlich	0,50 €
Montag - Sonntag von 20:00 - 09:00 Uhr	0,50 €
- von 20:00 - 02:00 Uhr	0,50 €
- von 02:00 - 09:00 Uhr	0,50 €

Parkhaus Schlossberg - Center

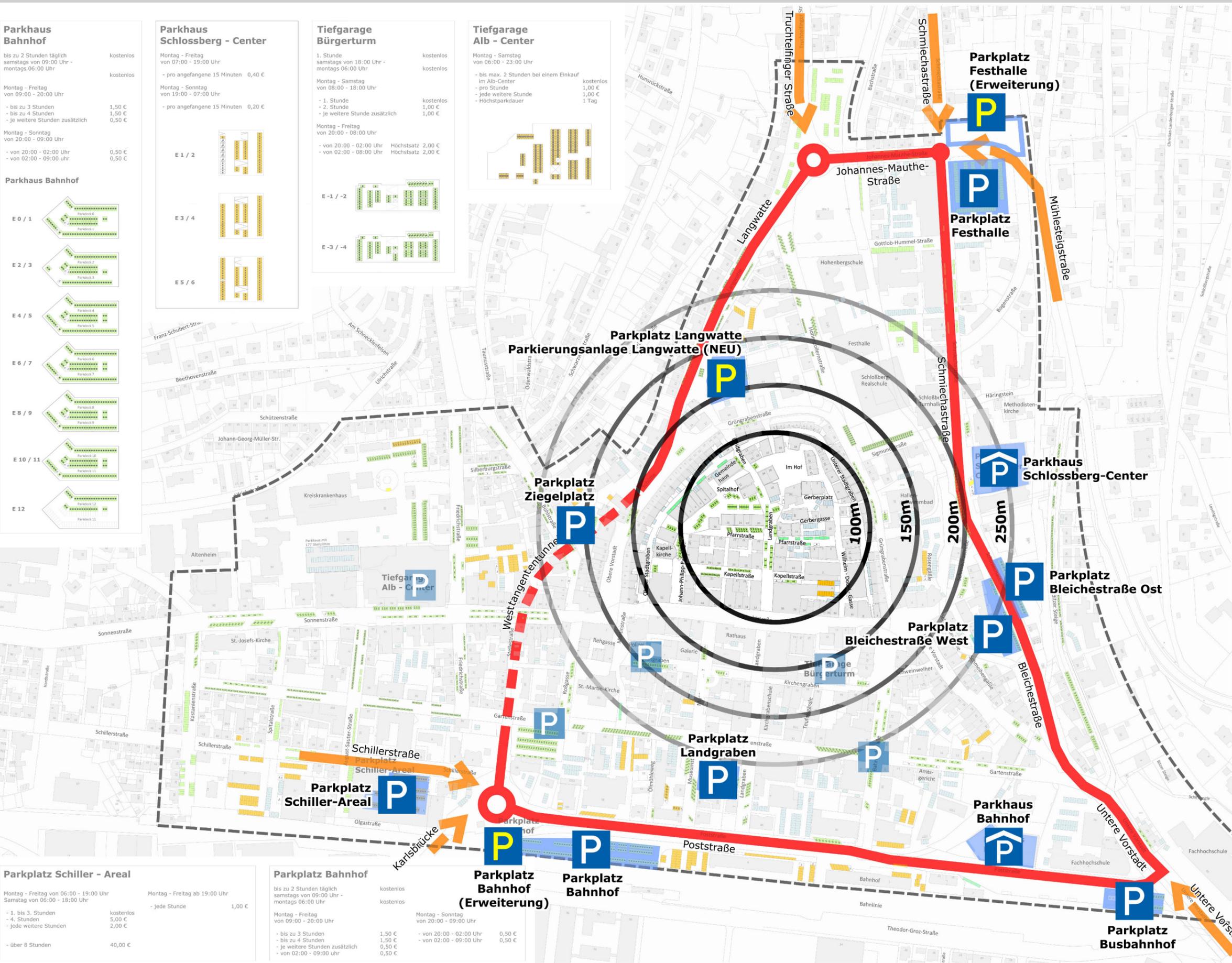
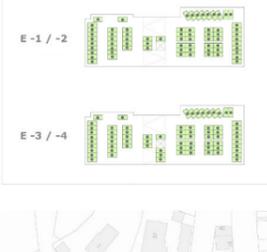
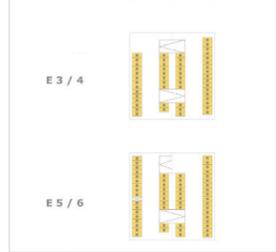
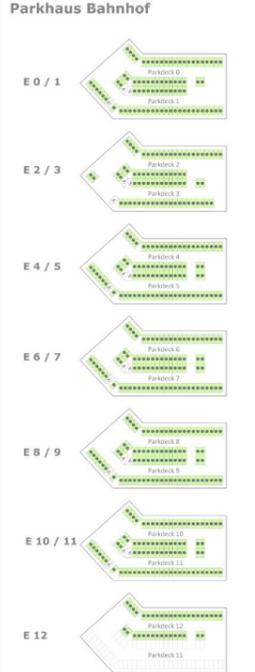
Montag - Freitag von 07:00 - 19:00 Uhr	- pro angefangene 15 Minuten	0,40 €
Montag - Sonntag von 19:00 - 07:00 Uhr	- pro angefangene 15 Minuten	0,20 €

Tiefgarage Bürgerturm

1. Stunde samstags von 18:00 Uhr - montags 06:00 Uhr	kostenlos
Montag - Samstag von 08:00 - 18:00 Uhr	kostenlos
- 1. Stunde	1,00 €
- 2. Stunde	1,00 €
- je weitere Stunde zusätzlich	1,00 €
Montag - Freitag von 20:00 - 08:00 Uhr	Höchstsatzz 2,00 €
- von 20:00 - 02:00 Uhr	Höchstsatzz 2,00 €
- von 02:00 - 08:00 Uhr	Höchstsatzz 2,00 €

Tiefgarage Alb - Center

Montag - Samstag von 06:00 - 23:00 Uhr	- bis max. 2 Stunden bei einem Einkauf im Alb-Center	kostenlos
- pro Stunde	1,00 €	
- jede weitere Stunde	1,00 €	
- Höchstparkdauer	1 Tag	



- bestehender Parkplatz
- bestehendes Parkhaus / Tiefgarage
- geplante Parkierungsanlage
- Leitsystem „Parkring Innenstadt“



Beispiel: Mülheim an der Ruhr



Beispiel: Offenbach, Gummersbach etc.



Beispiel: Erfurt
Quelle Abbildungen: Siemens Sitraffic (www.siemens.de/mobility)

Parkplatz Schiller - Areal

Montag - Freitag von 06:00 - 19:00 Uhr	Montag - Freitag ab 19:00 Uhr	
Samstag von 06:00 - 18:00 Uhr	- jede Stunde	1,00 €
- 1. bis 3. Stunden	kostenlos	
- 4. Stunden	5,00 €	
- jede weitere Stunden	2,00 €	
- über 8 Stunden	40,00 €	

Parkplatz Bahnhof

bis zu 2 Stunden täglich samstags von 09:00 Uhr - montags 06:00 Uhr	kostenlos
Montag - Freitag von 09:00 - 20:00 Uhr	kostenlos
- bis zu 3 Stunden	1,50 €
- bis zu 4. Stunden	1,50 €
- je weitere Stunden zusätzlich	0,50 €
- von 02:00 - 09:00 Uhr	0,50 €

Parkplatz Bahnhof (Erweiterung)

Montag - Sonntag von 20:00 - 09:00 Uhr	- von 20:00 - 02:00 Uhr	0,50 €
	- von 02:00 - 09:00 Uhr	0,50 €