ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 168/2016
Stadtplanungsamt
Stiehle, Annette
21.09.2016

Betrifft: Oberflächenneugestaltung Am Markt I, Albstadt-Tailfingen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	11.10.2016	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	27.10.2016	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag
Der vorliegenden Entwurfsplanung des Büros ernst+partner für die Oberflächenneugestaltung Am Markt I wird zugestimmt.
Die Ausführungsplanung (LP 5) kann auf dieser Grundlage erarbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:	7.5410*
Bezeichnung:	Umgestaltung Innenstadt Tailfingen – Am Markt I
Aufwendung/Auszahlungen:	2.068.000,- Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:	Euro
Verpflichtungsermächtigungen Haushaltsjahr:	Euro
über- /außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen:	Euro
Haushaltmittel gesamt:	Euro
davon lt. Haushaltsplan für diese Maßnahme vorgesehen:	Euro

Haushaltsmittel:
☐ stehen zur Verfügung ☒ stehen nicht zur Verfügung ☐ stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag: Planansatz Haushalt 2017/2018

Sachverhalt

1) Sachlage

Am 25.06.2015 wurde im Gemeinderat beschlossen, die ersten Preisträger der Mehrfachbeauftragung *Neue Mitte Tailfingen*, das Büro ernst+partner aus Trier, mit der weiteren Planung zur *Neuen Mitte Tailfingen* zu beauftragen.

Im laufenden Jahr sind mit der Neugestaltung des Platzbereiches Bauernscheuer und der Adlerstraße die beiden ersten Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme in Umsetzung. Der Stadtraum Am Markt ist ebenfalls Bestandteil der *Neuen Mitte Tailfingen*. Die bauliche Umsetzung Am Markt ist aufgrund der Größe nicht in einem jährlichen Bauabschnitt zu bewerkstelligen. Daher wird die Baumaßnahme Am Markt in zwei Abschnitten umgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass der Wochenmarkt als wichtige Nutzung Am Markt auch während der Bauphase vor Ort verbleiben kann und in dem Abschnitt und Umfeld konzentriert werden kann, der nicht vom Umbau betroffen ist. Der erste Bauabschnitt Am Markt I ist für das kommende Jahr 2017 geplant. Der zweite Bauabschnitt Am Markt II ist voraussichtlich 2019 vorgesehen; 2018 ist bereits die Umsetzung Kronenstraße / Hechingerstraße in Abhängigkeit vom Neubau EDEKA geplant (s. Anlage 01_Zeitliche Koordination).

Am 30.04.2015 wurde im Gemeinderat die Umstellung des innerstädtischen Verkehrskonzeptes im Dreieck Adlerstraße / Ludwigstraße / Johannes-Feyrer-Straße beschlossen. Die Umsetzung des verabschiedeten einspurigen Einrichtungsverkehrs erfordert punktuelle Eingriffe im Straßenkörper.

Im Rahmen der Umsetzung der Oberflächenneugestaltung Am Markt I wird ein Teilabschnitt der Johannes-Feyrer-Straße mit ausgebaut und an die geplante Einspurigkeit angepasst (s.Anlage01):
An der Kreuzung Johannes-Feyrer-/Adlerstraße (Metzgerei Klaiber, Dienstleistungszentrum) ist die Verlegung der Querungsstelle im Innenkurvenbereich vor der Metzgerei Klaiber in die geraden Abschnitte vor bzw. hinter der Kurve geplant. Der Zebrastreifen soll gemäß Beschluss in Querungsstellen ohne Fußgängerbevorrechtigung umgewandelt werden. In diesem Zug wird auch die vorhandene Bushaltestelle in der Johannes-Feyrer-Straße barrierefrei ausgebaut (taktiles Leitsystem, Hochbord).

Die Planung der Verkehrsanlagen ist an das Ingenieurbüro BS- Ingenieure, Ludwigsburg vergeben.

Die Entwurfsplanung für die Flächen Am Markt I liegt zur Beschlusslage vor.

2) Aufgabenstellung Am Markt

Der Straßenraum Am Markt ist das Herzstück der Innenstadt und als solches gestalterisch mit hohem Identifikations- und Repräsentationswert verbunden. Das Thema Wasser soll wieder erlebbar und zum zentralen Gestaltungselement werden, in zeitgemäßer Form, nutz- und bespielbar in einem Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Wochenmarkt bildet eine der zentralen Nutzungen Am Markt; die reibungslose Abwicklung des Marktes muss im künftigen Straßenraum gewährleistet sein, Einschränkungen durch Gestaltungselemente sollen ausgeschlossen werden. Die gestalterische Aufwertung Am Markt soll auch dazu beitragen, die innerstädtische Geschäftslage zu stärken und zu unterstützen; sie soll Anreize bieten, dass sich attraktive Nutzungen wieder in dem leerstandgeprägten Straßenraum ansiedeln.

Die heutige trennende, von Bäumen und Leuchten flankierte Wasserachse soll rückgebaut werden, so dass sich die Flächen Am Markt zu einem großzügigen, auf die Nutzungen abgestimmten und barrierefreien Stadtraum entwickeln.

3) Vorentwurfsplanung – Stand der Mehrfachbeauftragung

Durchgehendes Gestaltungselement sind die zwischen den Häuserfassaden „aufgespannten" Belagsflächen, die im Reihenverband mit unterschiedlichen Formaten eine großzügige, verbindende Wirkung erzielen. In diesen verbindenden „Stadtteppich" werden baumüberstellte Felder eingelegt, die sogenannten „Aktionsbänder". Sie bilden die Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken, Kulturstelen, Radständern, Infotafeln und Abfallbehältern.
Ein Wasserband mit Fontänen auf Länge des Technischen Rathauses und ein „Wassertisch" mit Fontänenfeld am Rathausplatz verweisen auf den verdolten Bachverlauf und interpretieren das Thema Wasser neu.
Die Ostseite Am Markt ist geprägt von einer heterogenen Bebauung mit teils dörflich kleinen Gebäuden und der neuen mehrgeschossigen Wohnbebauung der WBG. Mit der Idee einer grünen baumbegleitenden Vorzone mit geometrischen Hecken zur öffentlichen Fläche soll die heterogene Randbebauung räumlich einheitlich gefasst werden.
(s. Anlage 02_Planausschnitt der Mehrfachbeauftragung, Stand 2014)

3.1) Empfehlung der Bewertungsjury

„Das Gesamtkonzept zeigt uns eine klare stadträumliche Struktur auf(...) Das westliche Marktentree zeichnet mit dem linearen Wasserband den darunter liegenden Bach nach, zudem wird die Raumwirkung in die Mitte gut wahrnehmbar durch den großzügig offen aufgespannten Raum(…) Das Wasserthema wird positiv aufgegriffen und durch die beiden ergänzten Wasserelemente erlebbar dargestellt(…)Die steinernen ‚Aktionsbänder' in Ergänzung, wirken kraftvoll und unterstreichen die Dreigliedrigkeit des Raumes(…) Die Grünkonzeption rundet die gesamträumliche Idee ab, sie schafft ebenso eine klare Gliederung und gibt der Mitte ihre prägnante Raumstruktur zurück. Durch gezielte Baumstellungen und durch die Schaffung einer neuen grünen Raumkante, der Hecken am Markt, tritt die heterogene Gebäudestruktur in den Hintergrund(…)Das Gesamtkonzept überzeugt also; es bildet das richtige Verhältnis aus zwischen den Funktionen, der Aufenthaltsqualität und der Taktung der räumlichen Inszenierungen des öffentlichen Raumes. So könnte in Zukunft ein lebendiges Tailfinger Stadtleben und eine neue besondere, dem Ort gemäße, Mitte entstehen."

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 03.12.2014).

4) Entwurfsplanung

Die zur Beschlusslage vorliegende Entwurfsplanung übernimmt die Grundelemente der Vorentwurfsplanung. Änderungen zur Vorentwurfsplanung werden im Folgenden erläutert.

4.1) Nutzungsbereiche im Straßenraum

Das grundlegende Prinzip eines verbindenden „Stadtteppichs" und darin eingelegter baumüberstellter Aktionsbänder bleibt erhalten (siehe Anlage 03_Entwurf Lageplan e+p, Planstand 18.08.2016, Anlage 04_Entwurf Detail e+p, Planstand 18.08.2016).

Neu ist die Lage des Wasserbandes vor dem Technischen Rathaus. Während das Wasserband in der Vorentwurfsplanung zum Verkehrsraum Am Markt orientiert war, ist das Wasserband in der Weiterführung der Planung jetzt zur Rathausseite orientiert. Durch diese Verschiebung, bedingt durch die zahlreichen Leitungen im Untergrund und das Verdolungsbauwerk der Schmiecha, wird eine störende Überschneidung der

Wochenmarktaufstellung mit den Wasserfontänen vermieden, zum anderen –und das ist der wesentliche Vorteil der Änderung- können Kinder am Wasserband spielen, ohne direkt an die Verkehrsfläche anzugrenzen. In der neuen Anordnung liegt zwischen dem Bereich der Fahrzeuge und dem Wasserband das Aktionsband mit einer Breite von knapp 4.0 m, zudem bilden Bänke, Leuchten und Bäume im Aktionsband einen weiteren Filter zur Verkehrsfläche.

Eine weitere Veränderung zeichnet sich im Zugangsbereich der Oberen Bachstraße ab. Der Planstand des Wettbewerbes grenzt die Neugestaltung Am Markt über mehrere Poller von der Oberen Bachstraße ab. Diese sehr schematische Abgrenzung wird im aktuellen Planstand überarbeitet. Die an die Einmündung angrenzenden Gebäude, das Technische Rathaus und die Adlerstraße 23, der Schreibwarenladen Raff, werden in die Bearbeitungsfläche integriert.
So wird die Anbindung von der Oberen Bachstraße deutlicher wahrnehmbar. Ein neues Grünbeet klärt die Zufahrt in die Adlerstraße über den „Platzbereich" mit dem einheitlichen Pflaster.

4.2.) Zufahrt Am Markt Johannes-Feyrer-Straße

Die Vorentwurfsplanung sieht im Zufahrtsbereich Am Markt Senkrechtstellplätze vor. Um die Stellplatzsituation dieser Kundenparkplätze komfortabler und damit kundenfreundlicher zu gestalten, werden die Senkrechtparkstände in der Entwurfsplanung in Schrägparkstände umgewandelt; sie sind in dieser Anordnung leichter anfahrbar und rangierfreundlich.

Die behindertengerechte Umgestaltung des Buscaps wird in die Oberflächengestaltung miteinbezogen. Die an die Bushaltestelle rückwärtig angeordneten Kundenparkplätze werden neu aufgeteilt und die seitliche Abfangung der Zufahrt in die Tiefgarage des Gebäudes Am Markt 6 wird baulich hergestellt. Durch diese Maßnahme soll der provisorische Eindruck, den die Zufahrt der Tiefgarage derzeit vermittelt, in einen gestalteten Gesamteindruck überführt werden.

4.2) Grünkonzeption

Das Prinzip einer grünen „Raumkante" an der heterogenen Ostseite Am Markt bleibt erhalten, allerdings in einer zur Vorentwurfsplanung reduzierten Form. Während der Vorentwurf noch einen grünen Vorgarten im Bereich des Mehrfamilienhauses der WBG vorschlägt, ist der Vorgartenbereich den Nebenräumen und zwei Stellplätzen des neuen Wohnbaus gewichen. Während in dem vorangegangenen Planstand noch eine grüne baumbegleitenden Vorzone entlang des Gesamtstraßenraumes angedacht war, verbleiben im Entwurfsstand noch die Bäume und geometrischen Hecken, die grünen Zwischenbereiche entfallen. Als Baumart soll hier wieder der Feldahorn (Acer campestre) wie in Adlerstraße und Bauernscheuer als straßenraumbegleitendes Grün zum Einsatz kommen.

In den Aktionsbändern werden, wie bereits im Wettbewerb, Zierkirschen geplant, die mit ihrer Blüte und Herbstfärbung dem Stadtraum Farbigkeit verleihen.

4.3) Oberflächenbeläge

Die vorgeschlagenen Oberflächenmaterialien wurden bereits im Rahmen der Bemusterung der Bauernscheuer im TA am 14.07.2015 zur Beschlusslage gebracht. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung sind für alle Bauabschnitte der *Neuen Mitte Tailfingen* dieselben Beläge und Ausstattungselemente vorgesehen.

Den Grundbelag Am Markt bildet ein Reihenverband in Betonpflaster in den Formaten 18x30/36x24/48x24.Die Aktionsbänder bestehen aus großformatigen Betonplatten analog zur Adlerstraße.
Die Parkplätze im Zufahrtsbereich Am Markt sind wie in der Adlerstraße mit einem kleinformatigen Betonpflaster versehen, die Markierung der Stellflächen erfolgt durch helle Pflasterbänder.

4.4) Beleuchtungskonzeption

Die Grundbeleuchtung besteht aus den bekannten, in der Bemusterung ausgewählten Stableuchten der Fa.ewo, die exakten Leuchten Standorte werden im Rahmen der weiteren technischen Beleuchtungsplanung ermittelt.

Die Grundbeleuchtung wird wie in der Adlerstraße um eine Akzentbeleuchtung erweitert. Spezielle Aufsätze an einzelnen Stableuchten bieten die Möglichkeit, stadträumlich bedeutende Gebäude, wie das Technische Rathaus lichttechnisch zu betonen und/oder einzelne stadtgestalterische Elemente, wie das Wasserband und den Wassertisch punktuell und farbig in Szene zu setzen.
Die genaue Platzierung der Aufsätze und die Konkretisierung der atmosphärischen Ausleuchtung werden in der weiteren Beleuchtungsplanung erarbeitet. Dies schließt Aussagen zur atmosphärischen Ausleuchtung für Weihnachten und Lichternacht mit ein.

4.5) WLAN

In der weiteren Planung wird ein Hotspot vor dem Technischen Rathaus eingeplant und die technische Infrastruktur (Leerrohre) für einen kostenfreien WLAN-Zugang im Bereich des Wassertisches vorbereitet.

4.6) e-Ladestationen / Fahrradgaragen

In der vorliegenden Entwurfsplanung sind keine e-Ladestationen vorgesehen. Diese sind im Abschnitt Am Markt II im Bereich der neugeplanten Kundenparkplätze mit direkter Zufahrt vom neuen Kreisverkehr vorgesehen. Dem zunehmenden Radverkehr Rechnung tragend, sind abschliessbare Fahrradgaragen Am Markt angedacht, ebenfalls in Kombination mit Aufladestation für e-bikes und überdachten Radabstellflächen. Auch diese Nutzung ist für den Abschnitt Am Markt II vorgesehen, da im Hinblick auf die Entwicklung EDEKA in der Kronenstraße der Marktplatzbereich ein zentraler Standort bildet. Die Planung Am Markt II wird zu einem späteren Zeitpunkt 2018 zur Beschlusslage gebracht.

4.5) Ausstattung

Bänke, Abfallbehälter, Radständer etc. entsprechen den in Adlerstraße und Bauernscheuer bereits verwendeten Stadtmöbeln.
Eine digitale Informationsstele im Vorfeld des Technischen Rathaus kommt als moderne Litfassäule am Eingangsbereich Am Markt zum Einsatz.

5) Abstimmung mit Marktbeschickern und GHV

5.1) Informationsveranstaltung zum Wochenmarkt am 16.09.2016, 15:00 – 17:00 Uhr

Am 16.September haben Stadtplanungsamt, das Amt für Bauen und Service und die Abteilung Liegenschaften die Marktbeschicker des Wochenmarktes, den GHV und die Anlieger Am Markt zu einer Informationsveranstaltung in den Sitzungssaal des Technischen Rathauses geladen.
Der schriftlichen Einladung sind rund 50 Personen gefolgt.

Neben dem geplanten zeitlichen Ablauf und den voraussichtlichen Bauabschnitten der Gesamtmaßnahme wurde die Entwurfsplanung Am Markt I vorgestellt und erläutert.
Im Anschluss wurde die Organisation des Wochenmarktes während der kommenden Baumaßnahmen vorgestellt (s. Anlage 05_Marktaufstellung Bestand, Anlage 06_Marktaufstellung BA I, Anlage 07_Marktaufstellung BA II, Anlage 08_Marktaufstellung nach Gesamtausbau).

Während der Wochenmarkt derzeit als Rundlauf über die Gesamtlänge Am Markt organisiert ist, wird in den kommenden Bauabschnitten eine Umorganisation notwendig sein. Die Aufstellungspläne wurden vorab mit der Stabstelle Feuerwehr und dem Amt für öffentliche Ordnung abgestimmt. Die feuerwehrtechnischen Belange sind für die vorgestellten Aufstellungspläne berücksichtigt.

Die verkehrstechnischen Belange sind ebenfalls berücksichtigt, folgende Auflagen sind in der weiteren Planung umzusetzen. Eine gemeinsame ungesicherte Nutzung der Verkehrsflächen zwischen Zu-/Abfahrt der Tiefgarage WBG Am Markt 7 sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden und eine Trennung zwischen Zu-/Abfahrt und Marktnutzung hergestellt werden. Diese Trennung soll durch herausnehmbare Poller, verbunden mit Kette erfolgen. Die Poller samt Kette werden vom Marktmeister am Morgen des Makttages in vorgesehene Bodeneinbauhülsen gesteckt und nach dem Markt wieder entfernt.
Zum Schutz der Besucher des Eiscafes vor dem Fahrverkehr wird der Außenbewirtschaftungsbereich mit gestalterischen Mitteln (Pflanzkübel) zur Verkehrsfläche abgegrenzt.

Im ersten Bauabschnitt 2017 wird der Markt in komprimierter Form am Rathausplatz organisiert werden, als Rundlauf um den Brunnen und die Pergola. Die zusätzlich notwendigen Stellflächen für Marktstände werden vor der Sparkasse und den Parkplätzen an der Schmiecha bereitgestellt.

Im zweiten Bauabschnitt 2019 werden die Marktstände im neugestalteten Abschnitt Am Markt entlang der Aktionsbänder gestellt; dies entspricht in diesem Abschnitt bereits der endgültigen Aufstellung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme. Die zusätzlich notwendigen Stellflächen für Marktstände werden im ersten Abschnitt der Adlerstraße bis zur Kreuzung der Moltkestraße untergebracht.

Der endgültige Aufstellungsplan des Wochenmarktes ab 2020 sieht eine komplette Unterbringung des Marktes im Straßenraum Am Markt vor. Entlang der Aktionsbänder und um den „Wassertisch“ erstreckt sich der Markt und verzichtet auf eine Aufstellung gegenüberliegender Marktstände. Dadurch sind die Rettungswege Am Markt im Brandfall durchgängig gesichert, die Aufstellflächen der Feuerwehr am neuen Gebäude der WBG berücksichtigt und der großzügige nördliche Zugangsbereich mit der Außengastronomie der Eisdiele Adlerstraße 22 bleibt von Marktständen unverstellt und auch am Markttag mit großer Aufenthaltsqualität.

5.2) Anregungen der Marktbeschicker

Anregungen der Marktbeschicker wurden von der Abteilung Liegenschaften aufgenommen, werden in der weiteren Planung geprüft und entsprechend berücksichtigt:

- Klärung/Festlegung der Stellplätze der Fahrzeuge Marktbeschicker
- Prüfung einer alternativen Marktaufstellung für den kommenden Bauabschnitt unter Nutzung der Kronenstraße statt der Parkplätze gegenüber der Sparkasse
- Prüfung eines zusätzlichen Schaltschrankes (Stromverteiler) im Vorfeld des Rathauses

6) Kosten

Kosten (brutto) für eine überplante Fläche (ca. 5.300 qm)

Die Kostenermittlung basiert auf der Kostenberechnung ernst + partner, Trier für die Oberflächenneugestaltung Am Markt und auf der Grobkostenschätzung von BS Ingenieure für die Verkehrsanlagen Ludwig-Feyrer-Straße.

Oberflächenneugestaltung Am Markt I, Planbereich ernst+partner:

- Baukosten ca. 1.560.000,-

  inkl. Beleuchtung
- Baunebenkosten ca. 310.000,-

- **Kosten OFNG Am Markt I** **ca. 1.870.000,-**

Verkehrsanlagen Ludwig-Feyrer-Straße, Planbereich BS Ingenieure:

- Baukosten ca. 165.000,-
- Baunebenkosten ca. 33.000,-

- **Kosten Verkehrsanlagen** **ca. 198.000,-**

Gesamtkosten **ca. 2.068.000,-**