

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 005/2010

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	26.01.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		Entscheidung

Sachbearbeiter/in:	Fachbereichsleiter/in:
gez. Olaf Freitag	gez. Jörg Kreikenbohm

Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung der Fußgängerzone Varel

Sach- und Rechtslage:

Durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.12.2008 wurde dem Architekturbüro Anke Deeken, Bremen, der Auftrag erteilt einen Vorentwurf (gemäß Leistungsphase 1 und 2 HOAI) für die Neugestaltung der Fußgängerzone Varel zu erarbeiten. Dazu wurde eine Bürgerwerkstatt durchgeführt und die Ergebnisse in die Vorentwurfsplanung eingearbeitet.

Die Planung sieht eine Neugestaltung der Fußgängerzone vor, die sich zum Ziel gesetzt hat, die Innenstadt als Einkaufsstandort zu qualifizieren und durch eine besondere, unverwechselbare Gestaltung gegenüber alternativen Einkaufsstandorten in der Region herauszuheben. Daher wurde eine umfassende Neugestaltung erarbeitet, die ein besonderes Gewicht auf Elemente der Ausstattung des öffentlichen Raumes legt. Einzelheiten des Vorentwurfs wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 15.09.2009 vorgestellt.

Der vom Büro Deeken ausgearbeitete Vorentwurf sagt auftragsgemäß noch nichts über Materialien eines möglichen neuen Pflasters und zu Details der Oberflächenentwässerung aus. Zur Veranschaulichung dieser beiden Aspekte sind Gestaltungsvorschläge in Form von Musterflächen entwickelt worden, die seit November 2009 in der Hindenburgstraße/Ecke Kleine Straße zu besichtigen sind.

Inhalte des Vorentwurfs

Die Inhalte des Vorentwurfs zur Neugestaltung der Fußgängerzone sind bereits mehrfach im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vorgestellt worden (letztmalig am 15.09.2009). Ziel ist eine deutliche Attraktivierung des öffentlichen Raumes und die Er-

höhung der Aufenthaltsqualität. Einkaufen wird heutzutage zunehmend als Teil der Freizeitaktivität verstanden. Die Konsumenten verbinden Einkaufen mit Freude am Bummeln, Stöbern, Entdecken und mit Genuss. Ein modernes und attraktives Erscheinungsbild des Straßenraumes in der Innenstadt ist Teil des angestrebten positiven Einkaufserlebnisses. Vorhandene Läden und auch ansiedlungsinteressierte Geschäfte können von der erhöhten Qualität des Standortes profitieren. Gerade für eine Stadt in der friesischen Urlaubsregion mit erheblichen Besucheranteilen, die im Sommer für zusätzliche Umsätzen in den Innenstadtgeschäften sorgen, ist diese attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes eine Chance zusätzliche Kunden in die Innenstadt zu leiten und vorhandene Kunden zu binden.

Daher beinhaltet der Vorentwurf zur Neugestaltung der Fußgängerzone die Gestaltung der Plätze, insbesondere die Schaffung eines zentralen Bereiches für kleinere Veranstaltungen im Einmündungsbereich Schlossstraße/Hindenburgstraße mit der Möglichkeit einer Zeltüberdachung. Eine neue Beleuchtung, Begrünung und Bänke sowie die Gestaltung der Eingangsbereiche in die Fußgängerzone und damit die Präsentation der Innenstadt nach außen sind ebenso vorgesehen, wie eine neue Pflasterung. Diese wird selbstverständlich den größten optischen Effekt im Straßenraum einnehmen.

Pflasterung

Die Musterflächen 1 - 4 sind mit Betonsteinen in unterschiedlichen Farbschattierungen und Formaten gestaltet. Die Betonsteine verfügen jeweils im oberen, sichtbaren Teil über einen so genannten Hartgesteinsvorsatz, der aus Natursteinmaterial besteht. Dabei ist eine Hälfte der Musterflächenflächen 1 - 4 jeweils mit einer geschliffenen (d.h. auch etwas glatteren) Oberflächenbearbeitung versehen als die andere Hälfte. Hier wurde eine gestrahlte Oberflächenbearbeitung verlegt. Entlang der Randbereiche zu den Gebäuden ist in allen Varianten ein jeweils farblich abgestimmter Streifen aus Natursteinkleinpflaster angelegt. Die Musterfläche 5 besteht aus Kleinsteinpflaster in Naturgranit. Das gleiche Material wird bei dieser Variante auch im Randbereich genutzt, allerdings in anderer Verlegetechnik, so dass dennoch eine optische Differenzierung erfolgt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt bei den Varianten 1-3 durch wenige Millimeter tiefer gepflasterte Stein- oder Plattenreihe in der Mitte des Straßenraumes. In regelmäßigen Abständen müssen in diesem "Rinnenbereich" Straßeneinläufe eingebaut werden. Die Musterfläche 4 und 5 sind dagegen mit einer so genannten Schlitzrinne ausgestattet. Hinter dem Begriff Schlitzrinne verbirgt sich ein unterirdischer Abflusskanal, der das Wasser mittels eines schmalen Stutzens (ca. 70 mm) von der Straßenfläche aufnimmt.

In der Praxis hat sich bislang gezeigt, dass die Musterflächen mit der geschliffenen Oberflächenbehandlung bei Eis und Schnee nicht ausreichend rutschfest sind. Die gestrahlte Oberflächenbehandlung ist bei allen Varianten ausreichend rutschfest.

Auswertung des Preisausschreibens der Werbegemeinschaft Varel e.V.

Das von der Werbegemeinschaft Varel e.V. durchgeführte Preisausschreiben hat bei einer Beteiligung von 442 Personen (Doppelnennungen sind dabei unberücksichtigt geblieben) folgendes Stimmungsbild ergeben:

Musterfläche 1	Musterfläche 2	Musterfläche 3	Musterfläche 4	Musterfläche 5	Keine Musterfläche angekreuzt
16,74 %	17,42 %	21,95 %	16,97 %	23,30 %	3,62 %

Kosten

Kostenschätzungen, wie sie auf der Basis der derzeit vorliegenden Vorentwurfsplanung erstellt werden können, sind zwangsläufig noch mit Ungenauigkeiten und Unwägbarkeiten behaftet. Die Kosten für die Neugestaltung der Fußgängerzone Varel sind bereits in Ausschusssitzung am 15.09.2009 vorgestellt worden. Die Nummerierung der Musterflächen hat sich aus technischen Gründen geändert, so dass hier nochmals ein aktueller Überblick gegeben wird:

	Gesamtkosten brutto	Kostenanteil Pflaster	Kostenanteil Ausstattung und Sonstiges	Anteil Kosten Pflaster in % der Gesamtkosten
Musterfläche 1	1,78 Mio. €	0,98 Mio. €	0,80 Mio. €	55
Musterfläche 2	1,82 Mio. €	1,02 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 3	1,81 Mio. €	1,01 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 4	1,81 Mio. €	1,01 Mio. €	0,80 Mio. €	56
Musterfläche 4 <u>mit Schlitzrinne</u>	1,94 Mio. €	1,14 Mio. €	0,80 Mio. €	59
Musterfläche 5 (Natursteinmaterial)	1,90 Mio. €	1,10 Mio. €	0,80 Mio. €	58
Musterfläche 5 <u>mit Schlitzrinne</u>	2,05 Mio. €	1,25 Mio. €	0,80 Mio. €	61

Hinweise zu der Tabelle:

Die Kostenannahmen sind auf Grundlage eines Vorentwurfes erstellt und beziehen sich auf Erfahrungswerte des Ingenieurbüros Deeken aus anderen Maßnahmen und anderen Kommunen. Dadurch ergeben sich naturgemäß Unwägbarkeiten hinsichtlich später tatsächlich entstehender Kosten. Verlässliche Aussagen zu Kosten können erst auf Grundlage eines Ausschreibungsergebnisses getroffen werden. Der Kostenanteil des Pflasters ist berechnet auf die im Vorentwurf berücksichtigte Ausstattung. Bei Veränderungen des Vorentwurfs im weiteren Planungsprozess können sich die Anteile verschieben.

In den Kostenanteilen für die Pflasterung sind Kosten für den Ausbau des alten Pflasters, notwendige Erdarbeiten, Herstellung des Planums, Herstellung der Tragschicht, ggf. Kosten der Schlitzrinne sowie Beschaffung und Einbau des neuen Pflasters enthalten.

Bei den übrigen Kosten für die Neugestaltung sind für alle Varianten die gleichen Summen gemäß den Inhalten des vorgestellten Vorentwurfs berücksichtigt worden.

Räumlicher Bereich der Neugestaltungsmaßnahme

Als Umgestaltungsbereich der Maßnahme wird wie bisher dargestellt der Straßenraum der Hindenburgstraße, untere Obernstraße, Kleine Straße, Schlossstraße und Citypassage vorgeschlagen. Im Bereich des Cityparkplatzes werden lediglich die Beleuchtungskörper ersetzt und in ein einheitliches Erscheinungsbild mit der Fußgängerzone gebracht.

Der Maßnahmenbereich ist in der anliegenden Karte zu sehen.

Weiteres Vorgehen

Als weitere Schritte steht nunmehr die konkrete Planung der Neugestaltung an. Dazu wird vorgeschlagen, einen grundsätzlichen Beschluss zur Durchführung der Planungen in den Leistungsphasen 3 - 8 gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu fassen. Aufbauend auf dem vorliegenden Vorentwurf sind nunmehr ein konkreter Entwurf sowie eine Ausführungsplanung anzufertigen und in der Folge im Detail mit den politischen

Gremien, den Anliegern und sonstigen Beteiligten abzustimmen. Anschließend kann eine Vergabe der Bauleistungen beschlossen werden. Ziel ist eine Durchführung der Neugestaltung in den Jahren 2010 und 2011. Baumaßnahmen werden selbstverständlich mit den Anliegern abgestimmt.

Die weiteren Planungen zur Neugestaltung sollen auf Grundlage des erstellten Vorentwurfs erfolgen. Angesichts der vorgestellten Gestaltqualität und der Kostensituation wird verwaltungsseitig vorgeschlagen auf der Grundlage der vorgestellten Musterfläche 3 (Oberflächenbearbeitung gestrahlt) weiter zu arbeiten.

Angesichts der zusätzlichen Kosten wird vorgeschlagen auf eine Schlitzrinne zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
ca. 1,8 Mio. € inklusive Planung und Bauleitung	€	☐ Mittel stehen zur Verfügung ☒ Mittel stehen im Jahr 2010 und 2011 vorbehaltlich der Haushaltsbeschlüsse zur Verfügung (s.u.) ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Der Wirtschaftsplan 2010 zur Innenstadtsanierung Varel sieht Mittel zur Neugestaltung der Fußgängerzone für bauliche Maßnahmen in Höhe von derzeit 1.376.500 € vor. Hinzukommen 80.400 € für Planungskosten. Für das Jahr 2011 werden voraussichtlich weitere Fördermittel aus der Städtebauförderung bzw. bereits zugesagte EU-Mittel zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zur Neugestaltung weiterzuführen. Dazu müssen die Leistungsphasen 3 - 8 gemäß § 38 HOAI 2009 durchgeführt werden. Die weiteren Planungen zur Neugestaltung sollen auf Grundlage des erstellten Vorentwurfs und der vorgestellten Musterfläche 3 erfolgen. Eine Schlitzrinne ist nicht vorzusehen.

Anlagen:

Übersichtskarte des Neugestaltungsbereiches der Fußgängerzone