

**Gemeinde Hilzingen
Ortskernsanierung Hilzingen
Anlage Erläuterungstext zur Gemeinderatssitzung 18.9.2018**

A. Präsentation Überarbeitung städtebaulicher Entwurf/ Teil Hauptstraße West

A.1 Vorentwurfsvarianten

Der städtebauliche Entwurf wurde detailliert und für die weitere Abstimmung anhand von zwei Varianten im Verlauf der Straßenachse ausgearbeitet. In den dargestellten Vorentwürfen wurden alle im Nachgang beschriebenen Planungsthemen (siehe A2 bis A6) berücksichtigt und die Ergebnisse aus den Anliegergesprächen eingearbeitet (siehe Teil B).

faktorgruen wird die Vor- und Nachteile der Varianten in der Sitzung erläutern.

Es wird vorgeschlagen die Fahrbahn auf eine Breite von 6,0 m auszubauen, die bisherige Breite liegt bei 7,0m, wobei die Stellplätze einseitig auf der Straße ausgewiesen sind und sich daher Durchfahrtsbreiten von 5,5 m - 5,0 m ergeben. Begegnungsverkehr für Busse erfordert eine Mindestbreite von 6,0 m laut RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Im derzeitigen Fahrplan kommt es 11x pro Tag zu Busbegegnungsverkehr.

Für den Straßenausbau sind Gehwege in Betonpflaster mit sandgestrahlter Oberfläche vorgesehen. Die Stellplätze werden am Fahrbahnrand auf der Pflasterfläche markiert. Dies führt zu einer Verkehrsberuhigung, die Fahrbahn erscheint optisch „schmäler“. Dies wird noch unterstützt durch die Verwendung von Naturstein Pflasterplatten entlang des Granitbordsteines. Die Bordsteinhöhe von 3 cm entspricht der allgemein praktizierten Kompromisslösung zw. Anforderungen an die Barrierefreiheit und die Belange der Menschen mit Sehbehinderungen.

Die Platzfläche am Einmündungsbereich Gottmadinger Straße / Zwinghofplatz/ Sparkassenvorplatz ist über den Vorentwurf hinaus noch nicht verfeinert und wird für die nächste Gemeinderatssitzung im Oktober vorbereitet.

Beschlussvorschlag

- 1. Variante A.1.1 mit der Verschwenkung der Straßenachse vor Gebäude 36 und 63 wird Entwurfsgrundlage.**

- A.1.1 Anlage Vorentwurf Variante 1
- A.1.2 Anlage Vorentwurf Variante 2
- A.1.3 Anlage Vorentwurf Regeldetail Fahrbahnrand
- A.1.4 Anlage Vorentwurf Regeldetail Stellplatzmarkierung

A.2 Stellplatzbilanz

In den beiliegenden Plänen sind die zukünftig möglichen Stellplätze entlang der Hauptstraße dargestellt. Die Anzahl ist abhängig vom Verlauf der Straßenachse und der Lage der Bushaltestelle. Bisher noch nicht mit berechnet und dargestellt sind Stellplätze auf dem Zwinghofplatz. Dieser Teilbereich wird in der nächsten Sitzung detailliert vorgestellt. Aufgrund des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich in die Gottmadinger Str. können keine Stellplätze an den Fahrbahnrand der Gottmadinger Str. verlegt werden.

	Anzahl ausgewiesene Stellplätze
Stellplätze Bestand, Bereich Hauptstraße West (A.2.1)	27
Stellplätze Variante 1 (A.2.2)	23
Stellplätze Variante 2 (A.2.3)	20
Zusätzlich bisherige Stellplätze Zwinghofplatz	4

Stellplätze mit eingeschränkter Nutzung:

Es wird vorgeschlagen einen Behindertenstellplatz auszuweisen.

Für den Verzicht der Sparkasse auf die schlecht anfahrbaren Stellplätze vor dem Gebäude sollen 3 Stellplätze entlang der Straße eine Widmung als „Kundenparkplatz Sparkasse“ wochentags während den Geschäftszeiten erhalten.

- A.2.1 Anlage Übersicht Stellplätze Bestand
- A.2.2 Anlage Stellplatzbilanz Variante 1
- A.2.3 Anlage Stellplatzbilanz Variante 2

A.3 Bushaltestellen

Es wurden 4 verschiedene Varianten als alternative Standorte zur jetzigen Situation der Bushaltestelle Kreuz untersucht.

Der momentane Standort Kreuz, Fahrtrichtung Gottmadinger Str. führt dauerhaft zu einer Engstelle und kann nicht barrierefrei hergestellt werden.

faktorgrün wird die Vor- und Nachteile der Varianten in der Sitzung erläutern.

Beschlussvorschlag

1. Variante A.3.1 mit gegenüberliegenden Standorten für die Bushaltestellen soll in der Planung weiterbearbeitet werden.

- A.3.1 Anlage Variante Standort in Verschwenkung
- A.3.2 Anlage Variante Standort Kreuz und Rathaus
- A.3.3 Anlage Variante Standort in Gottmadinger Str.
- A.3.4 Anlage Variante Standort vor August-Dietrich Saal
- A.3.5 Anlage Übersichtsplan untersuchte Standorte Bushaltestellen

A.4 Beteiligung von Fachbehörden und Behindertenbeauftragte

Mitte August fand unter Beteiligung der Straßenbaubehörde, der Polizeibehörde und der Verkehrsbehörde eine Verkehrsschau statt, um die Fachbehörden frühzeitig in die Planung mit einzubinden und die Varianten des Straßenverlaufs abzustimmen. Im Ergebnis wurde die Variante 1 der Straßenführung (mit Verschwenkung der Straßenachse) als Mittel der Verkehrsberuhigung bevorzugt.

Die vorgeschlagene Straßenbreite von 6,0m mit seitlichem Sicherheitsraum von 50 cm wurde mit positivem Ergebnis abgestimmt. Die Fachbehörden sprechen sich für eine Bushaltestellenlösung in der Verschwenkung aus (Variante A.3.1).

Die Behindertenbeauftragten der Gemeinde und des Landkreises und der Seniorenrat wurden über die möglichen Standorte der Bushaltestellen und die barrierefreie Gestaltung informiert und die Anregungen aus der Stellungnahme eingearbeitet.

A.5 Kosten

Die Maßnahme Hauptstraße erfolgt im Vollausbau. Straße, Gehwege, Bushaltestellen, Beleuchtung und die Infrastruktur werden erneuert. Die Kosten wurden getrennt nach Straßenbau/ Plätze und Infrastruktur ermittelt. Die Kostenschätzungssumme beträgt zusammengefasst brutto **1.219.102,00 € inkl. Baunebenkosten**.

Die Baumaßnahme ist Teil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Ortskernsanierung und wird aus Städtebaumitteln mit einem Anteil von 150,-€/m² gefördert. Nach Abzug des Förderanteiles von 315.450,00 € (60% der förderfähigen Summe) verbleibt ein Kostenanteil von brutto **903.652,00 € inkl. Baunebenkosten** für die Gemeinde zu tragen, siehe Zusammenstellung Anlage A.5.3.

Zur Verdeutlichung des den Kosten zugrunde liegenden Ausführungsstandards sind in Anlage A.5.4 die Materialqualitäten von Pflasterflächen, Ausstattung, Baumstandorte und Beleuchtung näher beschrieben. Zusätzlich sind die sich daraus ergebenden Einsparungsoptionen berechnet. Die Einsparungen beziehen sich auf die Kostenschätzungssumme Straßenbau und Plätze, für die Infrastruktur ergeben sich keine Einsparungsoptionen.

faktorgruen wird die Ausführungsstandards in der Sitzung erläutern.

In der Kostenschätzungssumme Infrastruktur ist die Erneuerung der Wasserleitung bis an die privaten Grundstücksgrenzen, der Neubau eines Regenwasserkanals DN400 mit Einleitung in den Mühlbach für die Entlastung der oberhalb liegenden Baugebiete und die Verlegung von Leerrohren für den Breitbandausbau enthalten. Zusammen mit der Maßnahme wird die Energiedienst GmbH die Freileitungen und Dachständer abbauen und die Netzanschlüsse der Anlieger unterirdisch verlegen. Die Gasleitung bleibt erhalten, Telekom und UnityMedia wurden über die Baumaßnahme informiert. Zur weiteren Koordination findet ein gemeinsamer Termin mit allen Leitungsträgern statt.

Beschlussvorschlag

1. Die Kostenschätzung mit einer Gesamtsumme von brutto **1.219.102,00 € inkl. Baunebenkosten** wird für die weitere Bearbeitung freigegeben. Es schließt sich die Entwurfsplanung an.
2. Die Einsparoptionen werden zur Kenntnis genommen.

- A.5.1 Anlage Kostenschätzung Straßenbau und Plätze
- A.5.2 Anlage Kostenschätzung Infrastruktur
- A.5.3 Anlage Darstellung Fördermittel
- A.5.4 Anlage Ausführungsstandard - Einsparungsoptionen

A.6 Zeitplan und Bauablauf

Es ist geplant für die weiteren Gemeinderatssitzungen im Oktober und November die Planung bis zur Ausschreibungsfreigabe zur Abstimmung vorzubereiten. Die Ausschreibung für den Teil Hauptstraße West erfolgt im Winter 2018/19 die Vergabe der Arbeiten ist für die Februarsitzung geplant.

Der Baubeginn erfolgt nach Fasnet 2019, mit den Arbeiten am Regenwasserkanalanschluss an den Mühlbach. Die weiteren Bauabschnitte greifen ineinander, so dass pro Abschnitt zuerst die Leitungserneuerung erfolgt und der

Straßenbau abschnittsweise nachzieht. Die Anlieger und Geschäfte sind bis auf wenige Einschränkungen zu erreichen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist vor Kirchweih 2019, bis Anfang Oktober geplant.

A.6.1 Anlage Zeitplan

B. Mitgestaltung von privaten Flächen im Zuge des Straßenausbaues

B.1 Anliegergespräche

Die Anliegergespräche wurden in Einzelgesprächen durchgeführt. Die Gespräche mit Herrn Burger (Gasthaus Kreuz) und Herrn Mattmüller stehen noch aus.

Allen Anliegern wurde die geplante Baumaßnahme und der Bauablauf erläutert. Es ist geplant die privaten Flächen im Zuge des Straßenausbaues mit zu gestalten und in derselben Oberflächenqualität herzustellen.

Die Anlieger äußerten sich positiv zur der Maßnahme, die Flächen werden für die Umgestaltung zur Verfügung gestellt. Es wurde angesprochen, dass im Gegenzug für die Sanierung die Flächen öffentlich gewidmet werden sollen. Bis auf die Grundstücke der Anlieger von Haus 40 und 42 soll kein Grunderwerb erfolgen.

Öffentlich gewidmete Flächen werden bei der Städtebauförderung bis zur Fördergrenze von 150 €/m² berücksichtigt. Für die Sanierung der 860 m² Gehwegfläche auf privaten Grundstücken wurden Kosten von ca. 207,60 €/ m² ermittelt (siehe A.5.1 und B.1.1).

Private Gehwegflächen:	207,60 €/m ²	178.564,47 €
Abzgl. Förderzuschuß (60%)	-90,00 €/m ²	77.400,00 €
<u>Abzgl. Anteil Gemeinde (40%)</u>	<u>-60,00 €/m²</u>	<u>51.600,00 €</u>
Restkosten	57,60 €/m ²	49.536,00 €

Über eine mögliche Beteiligung an den Restkosten wurden die Anlieger in den Gesprächen informiert. Flächen ohne öffentliche Widmung erhalten keinen Förderzuschuß.

Für die optimale Lage der neuen Straßenachse und eine Verbesserung der Gehwegbreite (im Bestand 1,30m) ist die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche an Haus 40 und 42 notwendig. Die Grundstückseigentümer von Haus 40 und 42 sind bereit zum Verkauf eines Teils (gesamt 48,8 m²) der bisherigen Vorgartenflächen.

Übersicht über die Möglichkeiten in Bezug auf den Umgang der privaten Flächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme Hauptstraße im Sanierungsgebiet, Auflistung der Anforderungen in Bezug auf die Förderfähigkeit, Stellungnahme STEG:

Varianten	Förderung
Variante a) - Die Gemeinde erwirbt die benötigten Flurstücksteile der Eigentümer	Der Grunderwerb kann mit allen Nebenkosten zu 100 % gefördert werden. Voraussetzung ist ein Gutachten. Die Kosten dürfen 110% des Gutachtenwerts nicht überschreiten. Eigenanteil Gemeinde 40 %

<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde führt als neuer Eigentümer die Neugestaltung durch und trägt die Kosten 	<p>Zu 100 % bis zu einer Förderobergrenze von 150 EUR/qm Eigenanteil Gemeinde 40 %</p>
<p>Variante b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde vereinbart mit den Eigentümern eine Dienstbarkeit mit Eintragung im Grundbuch - Nutzungsrecht 	<p>Kosten für die Dienstbarkeit, Gebühren Eintragung im Grundbuch zu 100 % förderfähig Eigenanteil Gemeinde 40 %</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde führt als Nutzungsberechtigter die Neugestaltung durch und trägt die Kosten - Vorteil: die Gemeinde hat keine Kosten für den Grunderwerb zu tragen. - Als „Entschädigung“ für die Belastung im Grundbuch, erhält der Eigentümer die Neugestaltung vor seinem Grundstück 	<p>Zu 100 % bis zu einer Förderobergrenze von 150 EUR/qm Eigenanteil Gemeinde 40 %</p>
<p>Variante c)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde vereinbart mit den Eigentümern eine Dienstbarkeit mit Eintragung im Grundbuch – Nutzungsrecht 	<p>Kosten für die Dienstbarkeit, Gebühren Eintragung im Grundbuch zu 100 % förderfähig Eigenanteil Gemeinde 40 %</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde führt als Nutzungsberechtigter die Neugestaltung durch und trägt die Kosten - Kostenbeteiligung der Eigentümer: Dieser Fall ist uns nicht bekannt. Da es sich um eine öffentliche Maßnahme handelt, wird eine Durchsetzbarkeit zur Kostentragung durch die Eigentümer schwierig sein. Aus unserer Sicht sind solche Gespräche nicht zielführend. Es sei denn, der Eigentümer erhält durch die Maßnahme eine nachweisbar hohe Verbesserung, die in seinem eigenen Interesse und nicht nur im Interesse der Gemeinde ist. - Die Eigentümer tragen durch das Nutzungsrecht eine Belastung an ihrem Grundstück. Dies stellt bereits eine Beteiligung der Eigentümer dar. Wir bevorzugen daher Variante b). 	<p>Zu 100 % bis zu einer Förderobergrenze von 150 EUR/qm Eigenanteil Gemeinde 40 %</p> <p>Die Kostenbeteiligung der Eigentümer würde den Eigenanteil der Gemeinde stärken, vorausgesetzt, die förderfähigen Kosten der Gemeinde liegen nach Abzug der Kostenbeteiligung noch über 150 EUR/qm.</p> <p>Achtung: Es sind nur Gestaltungsmaßnahmen förderfähig. Die Kanalsanierung ist z.B. nicht förderfähig.</p>

Beschlussvorschlag

- 1. Herstellung der im Plan gekennzeichneten privaten Flächen bei einer öffentlichen Widmung der Grundstücksfläche (Variante b).**
- 2. Übernahme der Restkosten durch die Gemeinde.**
- 3. Kauf der Grundstücksfläche Haus 40 – 27,6 m²**
Kauf der Grundstücksfläche Haus 42 - 21,2 m²

B.1.1 Grunderwerbsplan

C. Abriss der öffentlichen Toilettenanlage bei der Remise/ Prüfung weiterer Varianten

Die in der Sitzung vom 5. Juni 2018 besprochenen Standorte wurden untersucht, die Vor- und Nachteile und Umsetzbarkeit ermittelt und in den Plänen (siehe Anlage C1.1 bis C 1.6) dargestellt. Zudem wurde für die Varianten C.1.2 und C1.4, 1.5 eine Kostenschätzung erstellt.

faktorgruen wird die Varianten in der Sitzung erläutern.

Beschlussvorschlag

- 1. Variante C 1.2 soll langfristig umgesetzt werden, WC-Anlage in Kombination mit Lift für einen barrierefreien Zugang zum August-Dietrich Saal.**
- 2. Bis zur Realisierung bleibt die bestehende Toilettenanlage bestehen, die beiden Garagen werden abgerissen. Notwendige Renovierungsmaßnahmen werden ermittelt.**

- C.1.1 Anlage Bestand
- C.1.2 Anlage Variante August-Dietrich Saal
- C.1.3 Anlage Variante Schlossgarten
- C.1.4 Anlage Variante Remise Futtergang
- C.1.5 Anlage Variante Remise Boxen
- C.1.6 Anlage Variante Rathaus
- C.1.7 Anlage Kostenschätzung

aufgestellt:
 Rottweil, den 10.9.2018
 Stefanie Moosmann