

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0358-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: 47 Garten- und Friedhofsamt 65 Entsorgungs- und Baubetrieb		Aktenzeichen: Datum: Referent:	13.07.2016 Beese Thomas
Sanierungsgebiet "AW" - "Geyerswörth" Platzgestaltung Geyerswörthstraße vor Bischofsmühle			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
14.09.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bisherige Untersuchungen

In den Jahren 1990 bis 1992 wurden im Bereich der Unteren Mühlen die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des besonderen Städtebaurechtes durchgeführt. Sie mündeten in den Rahmenplan vom Juli 1993.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Bereich des linken Regnitzarms hat der Stadtrat am 21.07.1993 zunächst die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Z"- "Untere Mühlen" beschlossen. In der Folgezeit wurden entsprechende Investitionsmaßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung beschlossen und teilweise auch umgesetzt.

Durch das Zusammenspiel der veränderten Städtebauförderungskulisse und der Landesgartenschau 2012 sowie unter Berücksichtigung der damals durchgeführten und noch beabsichtigten Maßnahmen war es erforderlich geworden, eine Neuabgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets in diesem Bereich vorzunehmen.

In seiner Sitzung am 29.07.2009 hat der Stadtrat somit das alte Sanierungsgebiet "Z"- "Untere Mühlen" aufgehoben und sodann das Sanierungsgebiet „AW“- „Geyerswörth“ mit neuem angepasstem Geltungsbe- reich mit Satzung beschlossen.

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1993 wurden neben anderen Zielen zur Aufwertung des Gebiets folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Neugestaltung der Platzsituation vor der Bischofsmühle
- Rückbau der Verkehrsflächen vor Bischofsmühle und Geyerswörthstraße 2

Beschluss Bausenat 5. Juli 2000

Nachdem mit dem Bau der Unteren Mühlbrücke 1999 der erste Bauabschnitt fertiggestellt werden konnte, war in einem zweiten Bauabschnitt die Umgestaltung des Umfeldes der Bischofsmühle sowie der Geyerswörthstraße vorgesehen.

Eine Trägerbeteiligung wurde durchgeführt, eine Kostenschätzung erstellt und der Bausenat über die Maßnahme informiert.

Mit Beschluss vom 05.07.2000 hatte der Bausenat schließlich das Baureferat beauftragt, die vorgestellte Planung zu verwirklichen (s. Anlage 1).

Kanalbaumaßnahme Geyerswörthstraße

Im Juli 2001 teilte der EBB-Entwässerung überraschend mit, dass der Kanal in der Geyerswörthstraße erneuert werden müsse und sinnvollerweise mit der Oberflächenneugestaltung verknüpft werden solle. Für das Jahr 2002 standen bereits die nötigen städtischen Haushaltsmittel sowie die bewilligten Städtebauförderungsmittel für die Oberflächenneugestaltung bereit.

Die Planungen für die Kanalbaumaßnahme wurden allerdings weder im Jahr 2002 noch in den Folgejahren weiterverfolgt.

Auf Nachfrage wurde schließlich mit Schreiben des EBB vom 03.01.2011 mitgeteilt, dass „durch geschickte Umplanungen in der Geyerswörthstraße keine Kanalbaumaßnahmen mehr vorgesehen“ seien.

Nach wie vor stellt die Neugestaltung der Geyerswörthstraße mit Erneuerung der Oberflächenbeläge und Neuordnung des ruhenden Verkehrs ein wichtiges städtebauliches und gestalterisches Ziel zur Aufwertung des Sanierungsgebietes dar.

Allerdings ist zwischenzeitlich die Notwendigkeit einer umfangreichen Sanierung von Schloss Geyerswörth bekannt geworden. Die Sanierung wird von nicht unerheblichem Baustellenverkehr begleitet werden. Vor diesem Hintergrund sollte natürlich die Neugestaltung der Geyerswörthstraße zurückgestellt werden, bis die Sanierung von Schloss Geyerswörth abgeschlossen sein wird.

Gestaltung Platz vor Bischofsmühle

Die Neugestaltung des Platzes vor der Bischofsmühle sollte dagegen unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme „Untere Mühlen“ umgesetzt werden.

Auch wenn inzwischen 16 Jahre vergangen sind, hat sich an den Gestaltungsabsichten für den Platz vor der Bischofsmühle seit dem Bericht vom Juli 2000 nichts geändert:

Das heute noch vorhandene Hochbeet wird entfernt und der Fußweg entlang der Straße um die Freischankfläche der Weinstube herumgeführt. Die Ausbildung eines Gehweges entlang der Straße wird von Seiten der Verkehrsplanung und des Ordnungsamtes als dringliche Maßnahme angesehen, weil die derzeitige Situation für querende Passanten ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellt.

Die Ausbildung eines Gehwegs war auch aus der Bürgerschaft wiederholt angeregt worden, wobei die Verwaltung stets auf die Umsetzung im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahmen verwiesen hat. Ferner bewirkt der Gehweg eine klarere Trennung zwischen Freischankfläche und Passantenauflfläche, wie diese vom Pächter der Bischofsmühle angeregt worden ist.

Der heutige Verlauf der Kurve von der Geyerswörthstraße zur Bischofsmühlbrücke ist zudem für Schubgelenkbusse zu eng dimensioniert, wodurch gefährliche Situationen bislang fahrgeometrisch begünstigt werden. Der Verlauf des Bordsteines wird folglich entsprechend einer ausreichenden Dimensionierung der Schleppkurve für den Busverkehr leicht modifiziert. Als Abgrenzung der Freischankfläche zum Gehweg hin dienen drei Mauerscheiben aus Sandstein, vor deren hauswärts gerichteter Seite jeweils ein Beet angelegt wird, von dem aus die Mauer begrünt wird. Vor das Gebäude wird entsprechend dem beschlossenen Rahmenplan in Anlehnung an den früheren Zustand der Platzsituation eine große Rosskastanie gepflanzt. Der Gehweg wird mit Kleinsteinpflaster aus Granit in Reihenverlegung fortgeführt.

Der vorhandene Brunnen bleibt unverändert erhalten (vgl. Anlage 2).

Geplante Maßnahmen zusammengefasst:

- Rückbau des Hochbeetes
- Ausbildung eines Gehweges mit Kleinsteinpflaster (Barrierefreiheit) entlang der Straße unter Berücksichtigung fahrgeometrisch notwendiger Anpassungen des Straßenraums
- Neupflasterung des Platzes mit vorhandenem Kopfsteinpflaster
- Errichtung von Sandsteinmäuerchen zur Abschirmung der Freischankfläche vom Straßenraum
- Einbau von Pflanzbeeten zur Begrünung der Mauerscheiben
- Pflanzung eines Baumes
- Erhalt der (nicht denkmalgeschützten) Brunnenanlage, ggfs. geringfügige Versetzung

Die Ausbildung der Mauerscheiben, der Beete und der Bepflanzung ist im Detail zu klären. Eine Einbindung der Pächterin der Bischofsmühle in die gestalterischen Planungen ist möglich und erwünscht.

Inwiefern der vorhandene Brunnen an der aktuellen Stelle erhalten bleiben kann, ist noch im Detail zu prüfen.

Hochbeet vor Bischofsmühle

Allein aus gestalterischer Sicht würde nichts gegen den Erhalt des Hochbeetes sprechen. Die Entfernung des Beetes ist jedoch gleich aus mehreren Gründen erforderlich:

Einerseits ist der Rückbau notwendig, um einen angemessen breiten Gehweg entlang der Straße ausbilden zu können. Die Vorteile einer klaren und barrierefreien Wegeführung nicht mehr länger mitten durch die Freischankfläche ist unumstritten und werden auch von der Pächterin der Bischofsmühle begrüßt. Andererseits bietet der flächenmäßige Zugewinn in Folge des Rückbaus eine einigermaßen große Freischankfläche auch während der Bauzeit des Bauvorhabens „Untere Mühlen“. Die Nutzung der Freischankfläche auch während der Bauzeit entspricht der dringlichen Bitte der Pächterin, die andernfalls massive wirtschaftliche Engpässe befürchtet, da die Baustelleneinrichtung ohnehin bereits zu großen Einschränkungen führen wird.

Zu diesen wichtigen Aspekten kommt eine neue Erkenntnis hinsichtlich des Baumbestandes hinzu. Das Gartenamt hat festgestellt, dass die beiden Bäume (Prunus) mit dem Pflaumen-Feuerschwamm (=Holzzeretzender Pilz) am Stamm und am Stammfuß befallen sind und mehrere Druckwiesel haben. Sie besitzen nach Einschätzung des Gartenamtes keine lange Standzeit mehr und müssten ohnehin mittelfristig entfernt werden.

Zeitplan

Wie oben beschrieben empfiehlt das Baureferat, die Neugestaltung der Geyerswörthstraße bis nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten von Schloss Geyerswörth zurückzustellen.

Sinnvollerweise sollte die Platzneugestaltung vor der Bischofsmühle unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme „Untere Mühlen“ umgesetzt werden. Die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme ist für Ende 2017 vorgesehen.

Die Neugestaltung des Platzes könnte sodann im Jahr 2018 realisiert werden.

Kosten/Finanzierung

Die Vorstellung des Projektes erfolgt, um rechtzeitig die erforderlichen Mittel in die Haushaltsaufstellung für das Jahr 2017 sowie die Jahresbedarfsmeldung für Städtebauförderungsmittel einzubringen. Auch wenn die Neugestaltung erst im Jahr 2018 erfolgen soll, fallen bereits 2017 Kosten für Planungen, notwendige Voruntersuchungen und/oder Abbrucharbeiten an.

Straßenausbaubeitragsatzung (StABS)

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im Sinne der StABS ist der Bereich vor der Bischofsmühle in mehrere Teile zu unterteilen:

Gehweg:

Für den Lückenschluss des Gehweges von der Bischofsmühlbrücke bis in den nördlichen Teil der Geyerswörthstraße (in Richtung Schloss Geyerswörth) findet die StABS keine Anwendung.

Grünfläche:

Die StABS findet ebenfalls keine Anwendung für den Abbruch der bestehenden Grünfläche (Fl.-Nr. 2480/1), weil dieses Grundstück lt. Plan der Widmungsverfügung nicht öffentlich gewidmet ist.

Freischankfläche:

Der gepflasterte Bereich vor der Bischofsmühle ist nach Straßenausbeitragsrecht als selbständige Anliegerstraße zu werten. Erneuerungen in diesem Bereich sind daher beitragsfähig.

Die beitragsfähigen Aufwendungen für die Verkehrsfläche vor der Bischofsmühle sind zu 80 v. H. von den Anliegern zu tragen, der Eigenanteil der Stadt beträgt 20 v.H..

Erschlossen und damit beitragspflichtig sind folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 2471, 2471/2, 2471/3 und 2482, da diese Grundstücke direkt an der o.g. Verkehrsfläche anliegen. Zudem kommen ggf. die Hinterliegergrundstücke entlang der Unteren Mühlbrücke (Fl.-Nr. 2471/3, Eigentümer: Freistaat Bayern) hinzu, falls diese mittels Geh- und Fahrrechte über die Untere Mühlbrücke auch erschlossen sind.

Die Eigentümer werden mittels eines Informationsschreibens durch den Fachbereich 6A des Baureferates über die Höhe des voraussichtlichen Beitragsatzes rechtzeitig beteiligt.

Kosten-Finanzierungs-Übersicht:

Kosten

1.	Projektkosten	ca. 325.000 €
	davon Planungskosten (2017)	ca. 45.000 €
	davon Baukosten (2018)	ca. 280.000 €
2.	Davon sind folgende Kosten gemäß StABS beitragsfähig	ca. 85.000 €

Finanzierung

1.	StABS (80% aus Kosten 2.) (=Anliegeranteil)	ca. 68.000 €
2.	StBauF (60 % aus Kosten 1. Abzgl. Finanzierung 1.)	ca. 154.000 €
3.	Städtischer Eigenanteil (=Rest)	ca. 103.000 €
		Summe: ca. 325.000 €

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Mittel für die Haushaltsberatungen 2017 anzumelden.
3. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung, nach Bereitstellung von Haushaltsmitteln einen Antrag auf StBauF-Mittel bei der Regierung von Oberfranken einzureichen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

1. Beschluss und Sitzungsvortrag Juli 2000
2. Gestaltungsplan Vorfeld Bischofsmühle
3. Fläche StABS

Verteiler:

Amt 20
 EBB-SuB
 Amt 47
 FB 6E