

Abteilung 4.3 - Tiefbau  
Sachbearbeiter(in): Mager, Rudolf  
23.11.2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	13.12.2023

### **Heiligkreuzort - Gassensanierung**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Aufteilung des Gesamtkonzeptes in drei Bauabschnitte zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf, der Zeit- und Kostenplanung des 1. Bauabschnittes Bruderschaftsgasse zu.
3. Der Gemeinderat nimmt den Vorentwurf des Gesamtkonzeptes zur Oberflächen- und Freiraumgestaltung im Heiligkreuzort zur Kenntnis. Die für die Bauabschnitte noch zu erstellenden, vertiefende Entwurfsplanung wird gesondert im Rat beraten und entschieden.

#### **Vorgang:**

- 20.03.2023 Beschlussvorschlag zur Vergabe der Planungsleistungen an FaktorGrün, gemäß den Ergebnissen des vorangegangenen VGV-Verfahrens.
- 21.07.2021 Münsterort – Oberflächengestaltung -Bruderschaftsgasse  
Vorlage 125/2021  
Beschluss/einstimmig
1. Es wird ein Oberflächen-Gestaltungskonzept Münsterort erarbeitet, das detailliert auf die einzelnen Gassen und Platzsituationen eingeht. Zugunsten einer Nutzungsvielfalt in den Gassen und der Wahrnehmung als öffentlicher Raum mit mehr Aufenthaltsqualität soll eine Verlagerung von Anwohnerstellplätzen an den Rand der historischen Innenstadt aufgezeigt werden.
  2. Es sollen verstärkt Fahrradabstellmöglichkeiten eingeplant werden.
  3. Das Grundkonzept der Kombination Naturstein und Asphalt in den Rottweiler Gassen wird beibehalten. Es soll jedoch das harmonische Erscheinungsbild der Gassen aus Lorenz- und Johannerort als Maßstab zugrunde gelegt werden. Auf das handwerkliche Pflasterrinnenbild in den bestehenden Gassen, das sich auch auf historischen Aufnahmen findet, soll verstärkt Bezug genommen werden.
  4. Vorhandene Natursteinmaterialien sollen soweit möglich wiederverwendet werden. Beim Erstellen des Materialkonzeptes/Oberflächenkonzeptes ist auf barrierefreie Belagsflächen zu achten.

## 5. Bruderschaftsgasse

Das vorgestellte Konzept mit Beibehalt Längsparken zwischen Baumbestand entlang des Münsters und Verzicht von Längsparken auf der gegenüberliegenden Seite bildet die Grundlage für die weitere Entwurfsbearbeitung. Die Entscheidung Pflaster/Asphalt oder ganzflächig Pflasterbelag wird auf Grundlage der zu erstellenden Entwurfsplanung mit aktualisierter Kostenberechnung einschl. Anteil Städtebauförderung getroffen.

- 10.05.2021 Oberflächengestaltung Münsterort  
Vorlage 075/2021 / Sanierungsbeirat  
Konsens zum Beschlussvorschlag
- 17.02.2016 Gestaltungskonzept Heiligkreuzort  
Vorlage Nr. 029/2016 / UBV

### **Begründung:**

Für den Heiligkreuzort wurde 2021 eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Das Ergebnis wurde im Gemeinderat am 21.07.2021 vorgestellt. Auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie wurde nun mit dem Planungsbüro ein Gesamtkonzept für den Heiligkreuzort erarbeitet.

Die Gassen sind im Unterschied zu Lorenzort und Johannserort (dort gebrauchter Granit) mit Porphyrsteinen gepflastert, die aufgrund nicht ausreichender Frost- und Tausalzbeständigkeit an vielen Einzelsteinen eine massive Verwitterung aufweisen.

In einem ersten Sanierungsschritt wurden 2020 mehrere Gassen saniert. Gestalterisch sind einige wesentliche Punkte aus dieser Gestaltung zu überarbeiten. Als positiv wurde die Mischung aus Asphalt- und Pflasterflächen und die gute Begehbarkeit von beiden Belägen bewertet:

Kritikpunkte der bisherigen bis 2020 erfolgten Sanierungen waren:

- Mangelnde Flexibilität: Parkplätze wurden mit hochwertigen Sonderformaten als Pflasterbelag ausgebaut; Veränderungen und Rückbau sind deshalb kaum möglich.
- Die starre und sehr lineare Gestaltung mit gleichförmigem Natursteinmaterial passt atmosphärisch und städtebaulich nicht zum Bild der historischen Innenstadt.
- Die Vielfalt der verschiedenen Gassenaufweitungen, Platzsituationen und Hausstellungen findet sich nicht in der Gestaltung wieder.
- Die Optimierung auf mehr in der Gestaltung fixierte Stellplätze ließ wenig Spielraum für mehr Aufenthaltsqualität, Außengastronomie und Aktivierung der Erdgeschosszonen zu.

### **Aktuelle Planung**

Das neue Gesamtkonzept basiert auf den Beschlüssen vom 21.07.2021. Der Heiligkreuzort, direkt am Parkierungsschwerpunkt Nord gelegen, mit direkter Anbindung an Friedrichsplatz und Obere Hauptstraße, nimmt mit dem Heilig-Kreuz-Münster aus dem 15. Jahrhundert und Alten Rathaus eine prominente Stellung innerhalb der Innenstadt ein. Eine Besonderheit bildet der Münsterplatz, der über eine großzügige Öffnung zur Rathausgasse mit einer als Freiraum gestalteten Treppenanlage zukünftig stärker genutzt werden kann.

Im Quartiersgespräch und bei nachfolgenden Begehungen wurde mit der Bürgerschaft ein Verkehrskonzept entwickelt, dass die Verkehrssicherheit erhöht und dabei die Parksuchverkehre und Nicht-Anwohnerverkehre reduziert. Wichtig sind dabei

Einbahnstraßenregelung und die Festlegung von wenigen Ein- bzw. Ausfahrten in das Quartier. Im Vorfeld erfolgte ebenso eine Abstimmung mit Frau Gronmayer, Behindertenbeauftragte der Stadt Rottweil. Vorgestellt wurden die Flächenaufteilungen mit Materialien Asphalt und Naturstein, die Maßnahmen für die bessere Begehbarkeit, barrierefreie Zugänge, insbesondere zum Rathaus, sowie die Stufenmarkierungen an Treppen entsprechend des Zwei-Sinne-Prinzips. Des Weiteren wurde eine Optimierung der Behindertenstellplätze angesprochen.

Die im Gesamtkonzept dargestellte flächenhafte und durchgängige Oberflächengestaltung, ohne Belagsdefinition von Stellplätzen, bietet eine hohe Nutzungsflexibilität. In der Bruderschaftsgasse kann beispielweise je nach Entwicklung im Sommer verstärkt Außengastronomie stattfinden, Auslagenflächen belegt und in den Wintermonaten wiederum mehr Parkierung ausgewiesen werden. Damit können Einzelhandel und Gastronomie flexibel und nach Bedarf gestärkt und gleichzeitig eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität mit weniger Verkehr entwickelt werden. Wichtig bleibt in diesem Zusammenhang weiterhin das Angebot für Innenstadt-Bewohner mit ihrem Innenstadt-Parkausweis die öffentlichen Parkplätze am Rande der Innenstadt mitnutzen zu können.

Die Gestaltung der Gassen berücksichtigt die Belange des Winterdienstes und der Feuerwehr, um eine reibungslose Durchfahrt zu ermöglichen, ohne viele Belagswechsel oder weiteren Elementen, die hinderlich sein könnten. Verschiedene Detaillösungen wie die Freitreppe am Rathaus zum Münsterplatz oder die Neugestaltung des rückseitigen Freiraums des Alten Rathauses führen in Summe zu einem stimmigen Gesamtbild.

Zusammen mit den Pflasterflächen der Rathausgasse, Oberamteigasse und Bruderschaftsgasse als Hauptwegeverbindungen entsteht eine angemessene, wertige und platzartige Umrahmung des Heilig-Kreuz Münster mit dem Münsterplatz. Dieser Rahmen wird in dauerhaftem und gut begehbarem Granit-Natursteinpflaster ausgeführt. Für eher untergeordnete Gassenbereiche wird die ebenfalls bewährte Mixtur aus Asphalt- und Natursteinflächen verwendet. Dabei variiert die Breite des Asphaltbelages entsprechend dem Verlauf der Fassaden.

Die Natursteinflächen werden mit Granitsteinen aus Deutschland und Europa ausgeführt und weisen aufgrund der Langlebigkeit und der Wiederverwendbarkeit eine hohe Nachhaltigkeit auf.

Beispiele in Rottenburg, die von der Verwaltung vor Ort begutachtet wurden und in der Präsentation gezeigt werden, zeigen eine gelungene Sanierung der Innenstadt mit hohem Anteil von Granit-Natursteinpflaster, mit einer durchgängig hohen Qualität und sehr guter Begehbarkeit. Hier finden sich Flächen, die vor 20 Jahren in ungebundener Bauweise hergestellt wurden, regelmäßig gepflegt werden (Fugen einsanden) und in einem sehr guten Gebrauchszustand ohne Beeinträchtigungen sind.

Die Pflasterflächen sollen nun ebenfalls in ungebundener Bauweise ausgeführt werden. Damit können Veränderungen wie Aufgrabungen durch Leitungsverlegung auch auf lange Sicht ohne sichtbare Veränderungen des Erscheinungsbildes vorgenommen werden. Zudem ist eine Verbesserung des Stadtklimas durch Regenwasserverdunstung möglich, ebenso ist durch die ungebundene Bauweise die Wiederverwendbarkeit über viele Jahrzehnte machbar.

Die Verlegeform von Segmentbogenpflaster dient zusätzlich der Stabilisierung in ungebundener Bauweise und passt zudem besser als die bisherige Reihenpflasterung zur historischen Innenstadt.

Die Integration von Flächen mit den Funktionen von Versickern und Verdunsten ist möglich. Vorstellbar sind Baumpflanzungen und Kleingrünflächen entlang von Fassaden, auch in Form von Kletterpflanzen.

Das Gesamtprojekt soll innerhalb der Laufzeit des Sanierungsgebiets und rechtzeitig zur LGS 2028 fertiggestellt werden. Das Projekt ist in 3 Bauabschnitte eingeteilt:

- 1. Bauabschnitt: Bruderschaftsgasse, Umsetzung von April 2024 – März 2025
- 2. Bauabschnitt: Rathausgasse, mit Münsterplatz, Pfarr- und Schulgasse, Umsetzung von April 2025 – Juni 2026
- 3. Bauabschnitt Oberamteigasse, mit Schlachthausstrasse und Boltengasse, Umsetzung von Juli 2026 – Juni 2027

Bauabschnitt BA	qm (m <sup>2</sup> )	Brutto (€)	StBau-Förderung (€)	Eigenmittel (€)
1 BA Bruderschaftsgasse	1.220	724.905,64	183.000,00	541.905,64
2.1 BA Rathausgasse	2.670	1.581.657,23	400.500,00	1.181.157,23
2.2 BA Münsterplatz	1.820	591.034,41	273.000,00	318.034,41
3 BA Oberamteigasse	2.180	1.192.352,16	327.000,00	865.352,16
<b>Gesamt</b>	<b>7.890</b>	<b>4.089.949,44</b>	<b>1.183.500,00</b>	<b>2.906.449,44</b>
Farbgebung gemäß Bauabschnittsplan				

Für die Bauabschnitte 2 und 3 erfolgt noch eine vertiefende Entwurfsplanung. Diese wird im Laufe des Jahres 2024 im Gemeinderat vorgestellt. Im 2. Bauabschnitt ist die Sanierung Münsterplatz mit Gestaltung einer Treppenanlage enthalten. Eine Sanierung des Münsterplatzes erst in den Folgejahren nach Fertigstellung aller angrenzenden Gassen wäre nicht sinnvoll machbar. Ebenso würde nach Abschluss des Sanierungsgebietes die Städtebauförderung entfallen.

Der Münsterplatz ist im Eigentum der Kirche. Die Stadt ist bezüglich Sanierung des Platzes in Abstimmung mit dem Katholischen Kirchengemeinderat und hat die Überlegungen für eine stärkere Nutzung und Öffnung des Platzes mit Treppenanlage zum Alten Rathaus diskutiert.

In der Vereinbarung aus dem Jahre 1994 stellt die „Kirchengemeinde Heilig-Kreuz“ den Münsterplatz der Stadt unentgeltlich zum Gemeindegebrauch als öffentlichen Platz zur Verfügung. In der Vereinbarung ist geregelt, dass die Stadt für die Erhaltung des verkehrssicheren Zustandes des Platzes verantwortlich ist.

Diese Nutzung wurde zugunsten der Stadt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Deshalb besteht für die Stadt die Möglichkeit der Städtebauförderung (60% von max. 250 € Herstellkosten/als Förderobergrenze). Die Treppenanlage ist ein Ingenieurbauwerk und wird abweichend mit 100% der Herstellkosten gefördert, also mit 60% als Finanzhilfe ohne Förderobergrenze.

Die Öffnung mit der großzügigen Treppenanlage rückt den Münsterplatz mit seinem Baumbestand mehr ins städtische Geschehen. Die Neugestaltung ist auch für Wochenmärkte und Abend- bzw. Weihnachtsmärkte von Bedeutung, da die angrenzenden Gassen besser integriert und im Standplatzplan mitberücksichtigt werden können. Mit Erstellung des Parkhauses Zentrum in 2024 wird zukünftig die Nutzung als attraktive Alternativfläche für Märkte wichtiger.

### **1. Bauabschnitt: Bruderschaftsgasse, Umsetzung von April 2024 – März 2025**

Die Oberflächengestaltung des 1. Bauabschnitt ist im Entwurf ausgearbeitet. Hier ist nun der GR-Beschluss notwendig, um im Februar eine Oberflächenbemusterung, eine Anliegerinformation, die Ausarbeitung der Ausführungsplanung mit Ausschreibung auf den Weg zu bringen. Gesondert erfolgt parallel schon die Ausführungsplanung der ENRW, damit diese Arbeiten als erster Schritt im April 2024 bereits begonnen werden können. Zeitnah müssen dann die Belagsarbeiten folgen.

Dieser Bauabschnitt gliedert sich in zwei Bereiche:

Die Arbeiten der ENRW beginnen im östlichen Teil der Bruderschaftsgasse am Eingang des Neuen Rathauses. Dieser Teil wird mit einer Kombination von Asphaltbelag und Seitenflächen in Granitkleinpflaster in Segmentbögen ausgeführt. Die Einfassung und Abtrennung der Flächen erfolgt mit einer einzeiligen Kleinpflasterreihe. Die Entwässerung erfolgt einseitig mit einer Pflasterrinne aus Kleinpflaster und Läuferstein.

Anschließend folgt der westliche Teil der Bruderschaftsgasse, entlang des Münsters. Hier ist entsprechend dem Bild eines Rahmens um das Münster ein flächenhafter Pflasterbelag geplant. Der Brunnen steht im Belag der Gasse und ist nun in die Gesamtgestaltung einbezogen. Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze werden neu angeordnet. Die Bestandsbäume wurden in Bezug auf die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auch im Zusammenhang mit der Leitungssanierung untersucht. Eine Ersatzpflanzung bietet die Möglichkeit eines verbesserten Baumstandortes für die langfristige Entwicklung und Erhalt der Bäume. Die Anzahl der Stellplätze kann sich je nach Nutzung in den Erdgeschossbereichen (Gastronomie, Einzelhandel) von den Sommermonaten zu den Wintermonaten unterscheiden.

Die Ver- und Entsorgungsarbeiten ENRW enthalten eine bedarfsgerechte Erweiterung des Nahwärmenetzes. Alle Versorgungsleitungen wie das Stromnetz, Beleuchtung und die Telekommunikationsleitungen sowie die Kanäle und das Gas- und Wasserleitungsnetz werden saniert. Der Start mit den Leitungsbauarbeiten und die nachfolgende Ausführung der Oberflächengestaltung werden eng aufeinander abgestimmt, um die baustellenbedingten Beeinträchtigungen für die Anwohner zu minimieren und einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten.

### Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt 2024 veranschlagt:

1. 8.541000.010047 Bruderschaftsgasse
2. 8.541000.010070 Rathausgasse
3. 8.541000.010094 Oberamteigasse



Ja



Nein

1. BA Heiligkreuzort
2. BA Heiligkreuzort
3. BA Heiligkreuzort

### Zuständigkeit:

Für Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung für die Stadt ist der Gemeinderat zuständig (§ 2 Absatz 3.1 Hauptsatzung).

### Anlagen:

1. Vorentwurf Heiligkreuzort
2. Abgrenzungsplan der drei Bauabschnitte
3. Entwurf 1. Bauabschnitt Bruderschaftsgasse