Objektplan für die Verkehrs- und Freianlagen Obstmarkt

Kurztext: Umgestaltung Obstmarkt

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

1. Umfang der Maßnahme

Der vorliegende Objektplan umfasst die Umgestaltung des Obstmarktes östlich des Hauptmarktes, einschließlich des nördlichen Teils der Spitalgasse, der Engelgasse, der Obstgasse, dem Fünferplatz und dem Umfeld der Frauenkirche. Die Planung basiert auf dem Siegerentwurf des 2012 ausgelobten Städtebaulichen Wettbewerbs.

Die Planung sieht im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

- Neugestaltung und Aufwertung des Stadtraums im Zentrum der Nürnberger Altstadt mit durchgängig gestaltetem Stadtboden ohne visuelle Barrieren und Zäsuren
- Reduzierung von Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Verringerung und Verlangsamung des Individualverkehrs, Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
- Neugestaltung der Bushaltestelle „Heilig-Geist-Spital“ und der Buswendeschleife in der Spitalgasse
- Verbesserung des Mikroklimas durch den Erhalt von fünf Bestandsbäumen und die Neupflanzung von 42 zusätzlichen Bäumen
- Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser in begrünten Mulden und unterirdischen Rigolen nach dem sogenannten „Schwammstadt-Prinzip“
- Aufwertung des Stadtraums durch individuell gestaltete Sitzgelegenheiten
- Schaffung von ca. 180 Fahrradstellplätzen
- Umsetzung des Beleuchtungskonzepts
- Umsetzung des Konzepts zur barrierefreien/-armen Erschließung
- Versetzen des Stockzahnbrunnens, Neuplanung eines Wasserspiels und eines Trinkwasserbrunnens. (Der Apollo-Brunnen wird dafür an anderer Stelle im öffentlichen Raum zur Aufstellung vorgesehen.)
- Einbindung von Kunst (Wettbewerbsentwurf „Sebalder Steppe“ von Anja Schoeller)

2. Begründung

Zur Aufwertung des Hauptmarktes und des sich östlich anschließenden Obstmarkts wurde 2012 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurden die beiden Siegerbüros Schegk Landschaftsarchitekten Stadtplaner und realgrün Landschaftsarchitekten 2015 beauftragt einen gemeinsamen Vorentwurf für den Übergangsbereich Hauptmarkt, Frauenkirche und Obstmarkt zu erstellen. Folgend wurde die AG Schegk – Schüssler Plan mit der Erstellung des Entwurfs inklusive Entwässerungsplanung beauftragt.

Der Beschluss der Entwurfsplanung durch den AfS erfolgte am 08.04.2022. Im Mai 2022 wurde das Projekt vom Stadtplanungsamt zur Erbringung der weiteren Leistungsphasen an SÖR übergeben.

3. Umweltverträglichkeit

Die Ausführungsplanung der Entwässerung über Versickerungsanlagen (Baumrigolen) ist auf Grund der technischen Komplexität noch nicht abgeschlossen.
Die geplanten Maßnahmen, speziell zur Niederschlagsversickerung, wurden jedoch im Zuge der Leistungsphasen 3 und 5 mit dem UwA vorabgestimmt. Grundsätzlich wird dem Entwässerungskonzept nach dem sogenannten Schwammstadt-Prinzip zugestimmt. Details, zum Beispiel zur Vorreinigung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen, sind im Einzelnen noch zu präzisieren und abzustimmen.

4. Bürgergespräch / Anliegerinformation

Ab Februar 2025 sind mehrere Informationsveranstaltungen für die einzelnen Interessengruppen (Anwohner und Gewerbetreibende) vorgesehen. Diese Veranstaltungsreihe soll während der Bauphase einmal jährlich durchgeführt werden, um über den aktuellen Baufortschritt und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen zu berichten und Fragen der Anwohnerinnen und Anwohner zu beantworten.

Rund einen Monat vor Beginn der Maßnahme und jeweils zum Jahresbeginn werden die Anliegenden mit einer Baustellen-Broschüre über die anstehenden Bauarbeiten informiert.

Hier sind auch Kontaktdaten und ein Hinweis auf die Baustellen-Webseite von SÖR enthalten.

Auf der SÖR-Webseite finden sich neben einer Karte mit dem aktuellen Baustellenzustand, auch Visualisierungen sowie ein animierter 3D-Clip, der den umgestalteten Obstmarkt zeigt.

Darüber hinaus wird SÖR mit Infotafel bzw. mit Bauzaunplakaten über die Baustelle vor Ort informieren. Alle Printprodukte haben einen QR-Code und eine URL, die zur Baustellenseite führen, so dass Interessenten sich hier mit aktuellen Informationen versorgen können.

5. Technische Erläuterungen

Gesamtfläche: ca. 13.000 m²

Befestigungen:

Der Fahrbahnaufbau wird gemäß RStO 12 nach Belastungsklasse 3,2 dimensioniert.

Fahrbahn:	16	cm	Granitpflaster
	4	cm	Bettung (hydr. gebundener Werkmörtel)
	10	cm	Asphalttragschicht (wasserdurchlässig)
	15	cm	Schottertragschicht 0/32
	25	cm	Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/45
	70	cm	

Platzflächen (Schwerlastbefahrbar)	16	cm	Granitpflaster
	4	cm	Bettungsschicht (Brechsand-Splittgemisch)
	10	cm	Asphalttragschicht (wasserdurchlässig)
	15	cm	Schottertragschicht 0/32
	25	cm	Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/45
	70	cm	

Gehweg:	16	cm	Granitpflaster
	4	cm	Bettungsschicht (Brechsand-Splittgemisch)
	15	cm	Schottertragschicht 0/32
	15	cm	Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32
	50	cm	

6. Baukosten

Die Baukosten betragen lt. den beiliegenden Kostenanschlägen insgesamt ca. 17.550.000,00 EUR.

Die Kosten teilen sich auf in

- Verkehrs- und Freianlagen	11.199.193,87 €
- Aushub (Deklaration, Verwertung)	831.235,68 €
- Begrünung	453.889,80 €
- Beleuchtung	354.290,11 €
- Archäologische Baubegleitung (Angabe BoB)	1.785.000,00 €
- Kampfmittelsondierung	110.075,00 €
- SiGe-Koordinator	120.368,50 €
- Beweissicherung Bestandsgebäude	60.511,50 €
- Verkehrstechnische Sicherung, Sicherungsposten, Provisorien	233.240,00 €
- Baubegleitende Vermessung (psch)	29.750,00 €

- Öffentlichkeitsarbeit (psch)	119.000,00
- Erstellung Suchschlitze (gem. SAP-Auszug Stpl)	212.026,82 €
- Archäologische Vorerkundung (gem. SAP-Auszug Stpl)	28.137,45 €
- Honorarkosten Landschaftsarchitekt (Lph 2-9, inkl. Sonderleistungen)	1.631.537,89 €
- Bauverwaltungskosten	382.055,92 €

* Der Kostenanschlag zur Archäologischen Baubegleitung wurde bei der BOB angefragt, lag aber zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen für den Objektplan noch nicht vor. Die Summe bezieht sich auf mündliche Aussagen, die seitens der BOB in Planungsbesprechungen mündlich geäußert wurden. Sollte der Kostenanschlag bis zur Sitzung des Werkausschusses vorliegen, wird dieser nachgereicht.

7. Bauzeit

Die Maßnahme soll - vorbehaltlich der Genehmigung und der Mittelbereitstellung - im Zeitraum 06/2025 bis ca. 06/2029 ausgeführt werden. Zunächst werden von Seiten der N-ERGIE und SUN im gesamten Baufeld Sparten umverlegt. Diese Umverlegungen werden zum Einen zur Realisierung des Freianlagenentwurfs notwendig, zum Anderen nutzen die Spartenträger die Baumaßnahmen zur Sanierung Ihrer Netze.
Die Erstellung der Frei- und Verkehrsflächen beginnt voraussichtlich in 05/2026.
Da es sich bei dem kompletten Baufeld um archäologische Verdachtsflächen handelt, wurden im Bauablauf bereits Zeiten für die archäologische Baubegleitung berücksichtigt. Da mögliche Funde jedoch schwer im Vorfeld abzusehen sind, kann es hierdurch zu Verzögerungen im Bauablauf kommen.

8. Bauablauf

Die Baumaßnahme beginnt im Juni 2025 mit der Umverlegung des Mischwasserkanals im Süden des Baufeldes. Parallel hierzu werden mit einer zweiten Baukolonne die bestehenden Schächte im gesamten Baufeld saniert. Nach Fertigstellung der Sanierungen auf dem östlichen Teil des Hauptmarktes beginnen hier im Februar 2026 die Umverlegungen (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Fernwärme) der N-ERGIE. Im Mai 2026 werden der erste Bauabschnitt der N-ERGIE und die Arbeiten von SUN komplett fertiggestellt sein, sodass ab diesem Zeitpunkt auf dem Hauptmarkt mit der Erstellung der Außenanlagen begonnen werden kann.
Die N-ERGIE beginnt parallel in drei Bauabschnitten von Süden nach Norden mit den Umverlegungen in der Spitalgasse, dem Obstmarkt und dem Fünferplatz. Nach Fertigstellung jedes Bauabschnitts, erfolgen unmittelbar im Anschluss die Arbeiten zur

Erstellung der Frei- und Verkehrsanlagen, nach Fertigstellung der Arbeiten der N-ERGIE im Spätsommer 2027 dann zur Beschleunigung der Bauzeit mit mehreren Kolonnen zeitgleich. Die Fertigstellung ist für Mitte 2029 geplant.
Um einen möglichst reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, wurden im Vorfeld die städtischen Dienststellen, die für Organisation und Genehmigung von Veranstaltungen in der Innenstadt zuständig sind, informiert. Es wurde besprochen, dass auf Grund des zeitlich angespannten Bauablaufs, die Arbeiten für Veranstaltungen nicht unterbrochen werden können und baubedingte Einschränkungen hingenommen werden müssen. Die einzige Ausnahme bildet hier der Christkindlesmarkt.
Des Weiteren wurde bereits mit der VAG abgestimmt, dass die Bushaltestelle in der Spitalgasse über die gesamte Bauzeit nicht angefahren werden kann.
Das Konzept für die Verkehrsführung und Andienung der Gewerbebetriebe für die einzelnen Bauabschnitte ist aktuell in Bearbeitung und wird während des gesamten Baufortschritts an die aktuelle Situation angepasst.

9. Bauleitplanung und Eigentumsverhältnisse

Der Neugestaltung liegt der Entwurfsplan 494b_3_A01 vom 22.03.2022 zugrunde.
Die Planung wurde vom Ausschuss für Stadtplanung am 07.04.2022 beschlossen.
Die erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg und liegen frei.

10. Finanzierung und Mittelbedarf

Zuschussmaßnahme: ☒ ja ☐ nein

Der Obstmarkt liegt im Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt. Eine Förderung kann aus dem Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ beantragt werden. Vorgespräche mit der Regierung verliefen positiv, der Zuwendungsantrag kann aber erst nach Beschlussfassung des Objektplans und sichergestellter Finanzierung eingereicht werden. Grundsätzlich beträgt die Förderquote in diesem Programm 60% der zuwendungsfähigen Kosten. Für 2025 wurde seitens der Stadt Nürnberg eine Förderquote von 80% angefragt, die formelle Bestätigung durch die Regierung steht noch aus. Nach aktueller Schätzung würden sich die zuwendungsfähigen Kosten auf ca. 14,8 Mio. € belaufen. Bei einer jährlichen Förderung von 80% würde der städt. Anteil einschließlich der nicht förderfähigen Kosten ca. 5,4 Mio. € betragen. Bei einer 60% Förderung einschl. der nicht förderfähigen Kosten wären dies ca. 8,4 Mio. €.

Die Finanzierung der Maßnahme ist - vorbehaltlich der Mittelfreigabe durch Ref. II / Stk - wie folgt vorgesehen:

MIP-Nr. 654

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

2025	800.000 EUR
2026	2.800.000 EUR
2027	4.700.000 EUR
2028	4.700.000 EUR
2029	4.550.000 EUR

10. Folgelasten

Durch die Maßnahme erhöhen sich die Folgelasten pro Jahr für

- den Straßenunterhalt um	unverändert	EUR
- die Straßenentwässerung um	unverändert	EUR
- die Reinigung der Regeneinläufe um	140,00	EUR
- die Wartung der Sedimentationsanlagen um	37.200,00	EUR
- Straßenbeleuchtung um	-832,19	EUR
- Lichtsignalanlagen um	unverändert	EUR
- Straßenbegleitgrün um	28.482,81	EUR
insgesamt um	64.989,81	EUR

Nürnberg, 15.01.2025
Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg
Planung und Bau Straße
SÖR/1S