

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 03.02.2015

Betreff:

Erneute Beratung über die Gestaltung des Platzes am Holzgrundareal - Antrag der Fraktion Freie Wähler

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Lageplan, Illustration Holzgrundplatz
Anlage 2: Übersichtsplan Baubereiche
Anlage 3: Bauzeitenplan

Beschlussvorschlag:

1. (nur AUT): Der Entwurfsplanung für den Holzgrundplatz mit einem Gesamtvolumen von 1,12 Mio. Euro wird zugestimmt und dem Gemeinderat die Fassung des Baubeschluss empfohlen.
2. (nur VFA): Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme zu beauftragen unter der Maßgabe, dass der Gesamtkostenrahmen in Höhe von 1,12 Mio. Euro eingehalten wird.
3. (nur GR): Der Baubeschluss für die Neugestaltung des Holzgrundplatz wird gefasst. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe der Maßnahme auf der Grundlage des ausgeführten Zeitplans unter der Voraussetzung herbeizuführen, dass der Gesamtkostenrahmen in Höhe von 1,12 Mio. Euro eingehalten wird.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe der Kanalarbeiten, wie im Wirtschaftsplan der Stadtentwässerung unter "offene Kanalsanierung Holzgrundplatz" in Höhe von 75.000,00 Euro eingestellt, herbeizuführen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	03.02.2015	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.02.2015	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.02.2015	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2015	I 51100 144	

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
7872000		Für die Umsetzung der Maßnahmen im Jahr 2015 und 2016 sind im HHPlan 2015 Mittel in Höhe von insgesamt 2,2 Mio Euro dargestellt. Für die Herstellung des Platzbereichs werden hiervon im Jahr 2015 1.120.000,-- Euro benötigt.	-	1.120.000,-- Euro

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.10.2010 der vom Büro **ksh architekten, Stuttgart** ausgearbeiteten Entwurfsplanung für den Holzgrundplatz zugestimmt und den Baubeschluss für die Maßnahme gefasst. Die Umsetzung der Baumaßnahme wurde aufgrund der Verzögerungen bei der Entwicklung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Holzgrund-Areal zunächst zurückgestellt. Parallel zum derzeit laufenden Hochbauvorhaben der GWG ist die Umsetzung der Baumaßnahme nunmehr für das Jahr 2015 vorgesehen.

Auf Antrag der Fraktion Freie Wähler mit Datum 19.11.2014 wird das Projekt dem Gemeinderat erneut vorgestellt.

Entwurfsplanung ksh architekten

Zentraler Entwurfsgedanke ist die Herstellung eines möglichst flexibel nutzbaren attraktiven Raums im Gelenk zwischen Güterbahnhof- und Bahnhofstraße. Zugleich wird der Platz durch den annähernd flächengleichen Übergang zur Bahnhofstraße Bestandteil eines großzügigen und zukünftig stark verkehrsberuhigten Bereiches entlang der zentralen Innenstadtachsen Bahnhof- und Güterbahnhofstraße.

In Nord/Süd-Richtung stellt der Platz sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer die Verbindung zwischen der Bahnhof- und Jakobstraße dar.

Die rund 2.000 qm große Platzfläche ist bewusst sparsam möbliert. 2 ellipsenförmige Elemente dienen der Erschließung, der Belichtung und der Belüftung der unter dem Platz liegenden Tiefgarage. In einer der beiden Ellipsen ist eine Treppenanlage vorgesehen. Diese nördlich gelegene Öffnung verfügt zusätzlich über einen Aufzug, sodass eine behindertengerechte Zugänglichkeit der TG gewährleistet ist. In der zweiten offenen Ellipse ist ein Baum vorgesehen, dessen Wurzelbereich auf der Ebene der Tiefgarage liegt.

Im Bereich der Ellipsen sind Sitzmöglichkeiten vorgesehen, die im südlichen Bereich von speziell für den Innenstadtbereich entwickelten Spielgeräten (benötigen keine Absturzsicherung) ergänzt werden.

Flächenbündig eingelassen befindet sich im Zentrum des Platzbereichs ein Wasserspiel mit 16 Düsen. Das Element „Wasser“ dient der Belebung des Bereichs und schafft einen Bezug zu der in der Nähe vorhandenen Ulrichsquelle.

Moderne Lichtstelen im westlichen Bereich des Platzes betonen den Durchgang von der Bahnhof- in die Jakobstraße. Zusätzliche Beleuchtungsakzente sollen durch die bodenbündig in den Platzbereich eingelassenen Lichtfliesen sowie durch den aus der Tiefgarage angestrahlten Baum und durch die im Bereich des Wasserspiels vorgesehenen LED-Strahler erzielt werden.

Als Bodenbelag ist eine Kombination aus Platten und kleinteiligem Pflaster vorgesehen. Beim Einsatz von gesägten Granitpflasterbelägen bestehen keinerlei Einschränkungen bezüglich der Nutzung durch gehbehinderte Personen (Rollator, etc). Die streifenförmige Anordnung gliedert den rd. 40 m x 50 m großen Platz und schafft ein besonderes Erscheinungsbild.

Insgesamt ist sowohl bei der Materialwahl als auch dem Beleuchtungskonzept ganz bewusst auf ein Zusammenspiel zwischen Platzbereich und dem künftigen Wohn- und Geschäftshaus geachtet worden. So sollen die Arkaden- und Treppenbereiche ebenfalls mit Plattenbelägen versehen werden. Auch die im Bereich des privaten Bauvorhabens vorgesehene Beleuchtung über Fassadenstrahler und Downlights im Bereich der Arkadengänge ergänzen die im öffentlichen Bereich vorgesehenen Elemente und führen so zu einem gestalterisch ganzheitlichen Eindruck.

Kosten

Die Kosten für die Herstellung des rd. 2.000 qm Platzbereichs (Bereich 1 der Plandarstellung in Anlage 2) werden vom Beauftragten Fachplanungsbüro ISTW, Ludwigsburg auf der Basis der vorliegenden Entwurfsplanung der ksh architekten auf rd. 1,3 Mio. Euro geschätzt. Aus bautechnischen Gründen Mitbestandteil der vorgesehenen Maßnahme ist auch der Bereich 3 (nördliche Bahnhofstraße) mit einem Volumen von rd. 100.000,-- Euro. Daraus ergeben sich i.Z. mit dem Platzbereich Gesamtkosten in Höhe von 1,4 Mio Euro.

Im Jahr 2010 wurde für die Herstellung des Platzbereichs (Bereich 1) von erforderlichen Mitteln in Höhe von 895.000,-- Euro ausgegangen. Nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung aus dem Jahr 2010 war die mit rd. 100.000,-- Euro veranschlagte Baumaßnahme „Bereich 3“. Im Sinne eines belastbaren Vergleichs sind also die angesetzten Kosten aus dem Jahr 2010 in Höhe von 895.000,-- Euro dem aktuellen Kostenansatz in Höhe von 1,3 Mio. Euro gegenüberzustellen.

Die Baukostensteigerung zwischen 2010 und heute liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamts bei ca. 15% was einem Betrag von rd. 135.000,-- Euro entspricht. Hinzu kommen Mehrkosten in Höhe von rd. 40.000,-- Euro durch die Novellierung der HOAI (Stand 2009) aus dem Jahr 2013.

Um die Gefahr eines Wassereintritts in die Tiefgarage unter dem Platz sicher ausschließen zu können musste gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept die Brunnenstube für das geplante Wasserspiel in Richtung Osten und damit außerhalb des Bereichs der Tiefgarage verlegt werden. Hierdurch entstehen Mehrkosten in Höhe von rd. 30.000,-- Euro. In der Summe ergeben sich folglich Mehrkosten in Höhe von rd. 205.000,-- Euro. Ausgehend von den im Jahr 2010 angesetzten Baukosten in Höhe von 895.000,-- Euro liegen damit die (vergleichbaren) Baukosten Stand heute bei rd. 1,1 Mio. Euro.

Die Differenz zu der aktuell vorliegenden Kostenschätzung (1,3 Mio. Euro) in Höhe von rd. 200.000,-- Euro resultiert vorwiegend aus planerischen Anpassungen, die sich aus dem Ziel einer aus funktionaler Sicht möglichst flexiblen Nutzung des zentralen Platzbereichs (Markt, Veranstaltungen, etc) oder gestalterischen Gründen ergeben haben.

Leitgedanke und städtebauliches Ziel der Entwurfsplanung ist, den künftigen Platzbereich so zu gestalten, dass dieser im Gelenk zwischen der Güterbahnhof- und Bahnhofstraße seiner Funktion als Mittelpunkt des städtischen Lebens im zentralen Einkaufsbereich auch gerecht werden kann.

Vor diesem Hintergrund stellt die vorliegende Entwurfsplanung aus Sicht der Verwaltung sowohl gestalterisch als auch funktional eine grundsätzlich angemessene Lösung dar.

Auf der anderen Seite ist die aktuelle finanzielle Situation der Stadt Kornwestheim in den Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Mögliche Einsparungen der Kosten ohne einen wesentlichen Verlust der städtebaulich-gestalterischen als auch der funktionalen Qualität des neuen Platzbereichs hinnehmen zu müssen sind:

- **Der Verzicht auf die vorgesehenen Spielgeräte**
Hierdurch können die Baukosten um rd. **32.000,-- Euro** reduziert werden. Diese können auch später problemlos nachgerüstet werden. Inwiefern bzgl. der Anschaffung ggf. Möglichkeiten eines Sponsoring bestehen soll im weiteren Verlauf geprüft werden.

- **Die Reduktion der Anzahl der versenkbaren Stromkästen von 5 auf 3**
Hierdurch können die Baukosten um rund **18.000,-- Euro** reduziert werden. Die hieraus zu erwartenden funktionalen Einschränkungen der künftigen Platznutzung werden aus Sicht der Verwaltung als „vertretbar“ eingestuft. Angemerkt werden muss, dass eine Nachrüstung versenkbarer Kästen zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich ist
- Verzicht auf die vorgesehenen **Lichtfliesen**
Hierdurch können Kosten in Höhe von rd. **98.000,-- Euro** eingespart werden. Die Lichtfliesen dienen nicht der notwendigen Ausleuchtung des Platzbereichs sondern sind vielmehr ein gestalterisches Element. Durch einen Verzicht können Kosten in Höhe von rd. **98.000,-- Euro** eingespart werden. Auch Lichtfliesen können zu einem späteren Zeitpunkt allerdings nicht nachgerüstet werden
- Verzicht auf die zur Gliederung der Platzfläche vorgesehenen dunklen **Granitpflasterstreifen** und Ersatz derselben durch dunkles Betonpflaster
Hierdurch können Kosten in Höhe von rd. **16.000,-- Euro** gespart werden.
- Verzicht auf das **Verschattungselement** (Sonnensegel)
Hierdurch können die Kosten um rd. **18.000,-- Euro** reduziert werden.

Insgesamt ließe sich durch diese Maßnahmen eine Kostenreduzierung in Höhe von rd. 180.000,-- Euro erreichen. Ausgehend von geschätzten rd. 1,3 Mio. Euro Baukosten läge das Gesamtvolumen der Maßnahme dann folglich bei rd. 1.120.000,-- Euro und damit annähernd auf gleichem Niveau wie die auf den heutigen Stand angepassten Baukosten aus dem Jahr 2010.

Diesen Kosten stehen Sanierungsfördermittel in Höhe von rd. 350.000,-- Euro gegenüber.

Finanzierung, weiteres Vorgehen und Zeitplan

Der Haushaltsplan 2015 enthält für die Umsetzung von Maßnahmen in Zusammenhang mit dem im Jahr 2004 vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan Innenstadt unter I 51100 144 – 7872 000 Mittel in Höhe von insgesamt 2,2 Mio. Euro. Davon sind 800.000,-- Euro mit einer Verpflichtungsermächtigung für vorgesehene Maßnahmen im Jahr 2016 vorgesehen. Die Planübersicht in Anlage 2 zeigt die für eine Umgestaltung vorgesehenen Bereiche 1 - 4. Dieser Gesamtkostenansatz wurde wie folgt gebildet:

Herstellung des Platzbereichs (Bereich 1): rd. 1.300.000,-- Euro (2015)
Nördliche Bahnhofstraße (Bereich 3): rd. 100.000,-- Euro (2015)
Herstellung der südlichen Holzgrundstraße (Bereich 2): rd. 300.000,-- Euro (2016)
Bahnhofstraße 4. BA inkl. Knotenpunkt Eastleighstraße (Bereich 4): rd. 500.000,-- Euro (2016)

Auf der Grundlage der Ausführungen oben und den formulierten Einsparmöglichkeiten könnte der Mittelansatz für die Herstellung des Platzbereichs (Bereich 1) auf 1.120.000,-- Euro reduziert werden. Aus Sicht der Verwaltung bestehen für die Bereiche 2 und 3 keine Möglichkeiten der Kostenreduktion. Hier handelt es sich um reine Tief- und Straßenbaumaßnahmen.

Für den Bereich 4 „Bahnhofstraße 4. BA“ sollen dem Gemeinderat im Laufe dieses Jahres die aktualisierten Planungsüberlegungen vorgestellt werden. U.a. geht es hier um Festlegungen der künftigen Ausgestaltung des Knotenpunkts Bahnhofstraße / Eastleighstraße.

In Abstimmung und Koordination auf das laufende Hochbauvorhaben der GWG im Jahr 2015 umgestaltet werden sollen die Bereiche 1 und 2. Mit der Baumaßnahme „Herstellung der südlichen Holzgrundstraße“ (Bereich 3) und „Bahnhofstraße 4. BA“ (Bereich 4) soll dann im unmittelbaren Anschluss begonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich 3 und 4 im Wesentlichen im Jahr 2016 erfolgt.

Vorgesehen ist, die Maßnahmen Bereiche 1 – 3 kurzfristig auszuschreiben. Die Submission der eingegangenen Angebote ist für Mitte März vorgesehen. Vor dem Hintergrund des sehr engen Zeitplans der Maßnahme und des Sitzungsplans sollte die Verwaltung ermächtigt werden, die Vergabe ohne weiteren Beschluss der Gremien herbeizuführen. Dies allerdings nur mit der Maßgabe, dass der Kostenrahmen für die Herstellung des Platzbereichs in Höhe von 1.120.000,- Euro eingehalten wird. Dem Gemeinderat wird die Vergabe nachfolgend zur Kenntnis gegeben. Vorgesehener Baubeginn ist Mitte April 2015. Der genaue Bauzeitenplan mit Darstellung einzelner Bauabschnitte sowie den notwendigen Sperrungen und Umleitungen wird in der Sitzung von Vertretern des Büros ISTW erläutert.