

Stuttgart,

**Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"
Öffentliche Freiraumplanung Flamingoweg 24 und Aufwertung
Fußgängerzone Einkaufszentrum Neugereut (Flamingoweg 8 bis 20)
Bau- und Vergabebeschluss**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	19.07.2016
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	19.07.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2016

Beschlussantrag

1. Der Umgestaltung des Markt- und Spirilloplatzes sowie der Aufwertung der angrenzenden Fußgängerzone im Einkaufszentrum nach den Plänen und der Kostenberechnung des Büros Wiederkehr, Steinengrabenstraße 14, 72622 Nürtingen, vom 27.04.2016 mit einem Gesamtaufwand von 1.227.500 € (einschließlich 65.000 € aktivierungsfähiger Eigenleistungen des Tiefbauamtes) wird zugestimmt.
2. Die Auszahlungen in Höhe von 1.162.500 € (ohne aktivierungsfähige Eigenleistungen) werden wie folgt gedeckt:

Projekt 7.613028, Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-, AuszGr 7872 - Tiefbaumaßnahmen

bis 2015	44.200 €
2016	600.000 €
2017	518.300 €

3. Die beim Tiefbauamt anfallenden aktivierungsfähigen Eigenleistungen in Höhe von 65.000 € werden über die im Teilfinanzhaushalt 660 bei der Kontogruppe 481 (Aufwendungen für interne Leistungen) veranschlagte Pauschale (nicht zahlungswirksam) gedeckt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt innerhalb der unter Ziffer 1 genannten Gesamtkosten im Rahmen der Zuständigkeit, ohne erneute Beschlussfassung der Gremien, die einzelnen Bauabschnitte umzusetzen und die dafür erforderlichen Planungs- und Bauleistungen auszuschreiben und zu beauftragen.

Kurzfassung der Begründung

Seit 2008 wird das Sanierungsgebiet Mühlhausen 3 -Neugereut- aus den Mitteln des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ gefördert.

Mit Grundsatzbeschluss (GRDRs 115/2015) des Ausschusses für Umwelt und Technik am 7. Juli 2015 wurde dem Entwurf zur Umgestaltung auf Grundlage der Entwurfsplanung des Büros Klaus Wiederkehr, Freier Landschaftsarchitekt BDL, Nürtingen, mit Gesamtkosten in Höhe von 1,04 Mio. € sowie Planungskosten und Vorabmaßnahmen in Höhe von 120.000 € zugestimmt.

Der Rückbau der Mosaikskulptur erfolgte im Oktober 2015. Da im Rahmen der Haushaltsberatungen 2016/2017 die Mittel für den Wiederaufbau der Mosaikskulptur nicht bereitgestellt werden konnten, wurde eine gestalterische Umplanung in diesem Bereich der Spirilloebene erforderlich.

Der Umgestaltung wurde in der Bürgerbeteiligung im Februar 2016 zugestimmt. Der aktuelle Entwurf sieht an der Stelle der Mosaikskulptur nun eine in vier Ebenen aus Beton und einem Kunststoffbelag modellierte Fläche vor, die, falls die Finanzierung des Neuaufbaus des Spirillos zu einem späteren Zeitpunkt unterstützt wird, dessen Wiederaufbau ermöglicht, ggf. aber auch ohne die Mosaikskulptur auskommt.

Des Weiteren ist vorgesehen, das Planungsgebiet der öffentlichen Flächen Markt- und Spirilloplatz (4.095 m²) um den sich anschließenden öffentlichen Bereich der Fußgängerzone Einkaufszentrum Neugereut (Bereich Flamingoweg 8 - 20, 510 m²) auf 4.605 m², einschließlich der Privatflächen (795 m²), auf 5.400 m² zu erweitern. Die Fußgängerzone wurde in den Jahren 1978-79 erbaut. Gestalterisch hat sie in den letzten Jahren sehr an Aufenthaltsqualität und Attraktivität eingebüßt. Die großkronigen Baumstandorte haben durch Wurzelhebung zu erheblichen Belagsschädigungen geführt. Im Rahmen der Aufwertung ist vorgesehen, die sieben großkronigen Bestandsbäume (Spitzahorn) zu roden und durch die Neupflanzung einer kleinkronigen Baumart zu ersetzen. Die Belagsmodernisierung kann barrierefrei erfolgen, da die neuen Bäume mit einer entsprechenden Tiefe eingepflanzt werden können. Somit entfällt die Aufkantung des Pflanzbeetes.

Um eine barrierefreie Umgestaltung im gesamten Planungsgebiet zu ermöglichen, sind insgesamt 24 Baumrodungen und 27 Baumneupflanzungen vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Freiraumplanung betragen 1.162.500 € (ohne aktivierungsfähige Eigenleistungen des Tiefbauamtes). Die Förderobergrenze von 150 €/m² umzugestaltenden Fläche kann somit eingehalten werden.

Die Kosten sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ zuwendungsfähig und werden mit 60 % von Bund und Land bezuschusst. Die Mittel stehen im Doppelhaushalt 2016/2017 bereit.

Angaben zur Kontierung:

Anlagennummer des Passivsatzes: 900031406-0

Projektnummer 7.613028.301.002

Auftrag SAP: M7614825634F (Stützmauer)
M7614826613H (Wege, Freitreppe)
M7614827616I (Möblierung, Abfall, Verkehrsgrün)
M7614829651R (Beleuchtung, Leuchtentausch)
M7614830651H (Beleuchtung Neubau)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Ausführliche Begründung

Anlage 2 Entwurfsplanung

Anlage 3 Kostenberechnung

Anlage 4 Folgelastenbeleg/Ergänzende Angaben

Ausführliche Begründung

Im Zusammenhang mit dem Projekt Modernisierung Kinder- und Jugendhaus und der Erweiterung zum Bürgerhaus, Flamingoweg 24 ist geplant, den öffentlichen Freiraum zum Marktplatz und der Spirilloebene aufzuwerten.

Dem Planungsgebiet kommt im Gefüge des öffentlichen Raums in Neugereut eine besondere Rolle zu, da es im Schnittpunkt wichtiger Wegeverbindungen liegt.

Zum einen ist dies die Verbindung vom Stadtteileingang über den Marktplatz nach Hofen, zum anderen die des inneren Fußwegenetzes, das den Nordosten von Neugereut mit dem Südwesten verbindet. Eine zentrale Forderung aus der Bürgerbeteiligung war deshalb, die öffentliche Freiraumplanung in die Konzeption des Wettbewerbs zum Jugend- und Bürgerhaus einfließen zu lassen. Mit der Umgestaltung der „Neuen Mitte“ (Markt- und Spirillo-Ebene) in Neugereut soll die Aufenthaltsqualität dieser zentralen öffentlichen Fläche erhöht, zum Verweilen oder auch als Portal zum Grünzug und zu Spaziergängen eingeladen werden.

Mit Grundsatzbeschluss (GRDRs 115/2015) des Ausschusses für Umwelt und Technik am 7. Juli 2015 wurde dem Entwurf zur Umgestaltung auf Grundlage der Entwurfsplanung des Büros Klaus Wiederkehr, Freier Landschaftsarchitekt BDL, Nürtingen mit Gesamtkosten in Höhe von 1,04 Mio. €, sowie Planungskosten und Vorabmaßnahmen in Höhe von 120.000 € zugestimmt. Der Rückbau der Mosaikskulptur erfolgte im Oktober 2015. Die Steinsäule aus Naturstein und die Metalläste werden seither für einen evtl. Wiederaufbau gelagert.

In den Haushaltsberatungen 2016/2017 wurden jedoch die Mittel für den Wiederaufbau der Mosaikskulptur in Höhe von 94.000 € nicht bereitgestellt, so dass eine gestalterische Anpassung der Entwurfsplanung im Februar 2016 vorgenommen werden musste. Die Umplanung wurde am 17. Februar 2016 in der Bürgerbeteiligung abgestimmt. Als Alternative zum Wiederaufbau des Spirillos sieht nun die Entwurfsplanung an dieser Stelle eine in vier Ebenen gegliederte Modellierung vor, die ein gestalterisches Gegenüber zur Freitreppe darstellt und jederzeit mit der Mosaikskulptur ergänzt werden kann, wenn die Finanzmittel bereit gestellt werden.

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit dem Projekt Öffentliche Freiraumplanung Flamingoweg 24 vorgesehen, das Planungsgebiet um die sich dem Marktplatz anschließende öffentliche Fußgängerzone (Flurstück 3837) zu ergänzen.

Die Fußgängerzone, in den Jahren 1978-79 erbaut, wurde hinsichtlich der Gestaltung der Bestandssituation auf dem Marktplatz angepasst. Darüber hinaus wurde der öffentliche Bereich (Abschnitt Flamingoweg 12 bis 20) mit einem Baumbestand von sieben großkronigen Bäumen (Spitzahorn) bepflanzt.

Gestalterisch hat die Fußgängerzone in den letzten Jahren sehr an Aufenthaltsqualität und Attraktivität verloren. Durch Wurzelhebungen außerhalb der Pflanzbeete ist der Klinkerbelag sehr uneben und stellt insbesondere bei Nässe eine ständige Unfallgefahr für die Fußgänger dar.

In Abstimmung mit den Fachämtern ist es deshalb vorgesehen, den Planungsbereich zur Öffentlichen Freiraumplanung Markt- und Spirilloplatz (4.095 m²) um die Fußgängerzone und die Privatflächen auf insgesamt 5.400 m² zu erweitern.

Das Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet Markt-/Spirilloplatz und die Fußgängerzone Einkaufszentrum erfolgt auf der Basis des vom Gemeinderat beschlossenen Konzeptes zur Aufwertung des Inneren Wegenetzes (GRDs 275/2014) und beinhaltet folgende Gestaltungselemente:

1. Markt- und Spirillo-Ebene

- **Freitreppe:**

Der Marktplatz wird über eine großzügige Freitreppe mit der Spirillo-Ebene verbunden. Die Ausführung erfolgt als freitragende Betonkonstruktion mit aufgelegten Betonblockstufen. In die angrenzende Tiefgarage wird nur marginal eingegriffen und diese entsprechend angepasst.

Die Freitreppe wird gegenüber dem Wettbewerbsergebnis zum Ökumenischen Gebäudekomplex hin abgerundet, die unterste Sitzstufe wird über die Grundstücksgrenze des Ökumenischen Gemeindezentrums hinweg bis zum unteren Eingang des Kirchengebäudes verlängert. Damit wird eine verbesserte Belichtung und die Anbindung des unteren Eingangsbereichs des Ökumenischen Gemeindezentrums an den ehemaligen Spirillo-Platz ermöglicht.

- **Rampe:**

Die barrierefreie Verbindung von der Markt- zur früheren Spirillo-Ebene wird durch eine erdverfüllte Rampe gewährleistet. Die hierfür erforderliche Stützmauer bildet zusammen mit dem umgeplanten Gestaltungselement einer auf vier Ebenen strukturierten und modellierten Sitzlandschaft den räumlichen Abschluss des öffentlichen Platzes.

Um die natürliche Belichtung zum unteren Eingangsbereich des Ökumenischen Gemeindezentrums zu verbessern, wird die Rampe in einer Länge von 15,30 m mit einem Durchgang unterbrochen und 2,50 m von dessen Grundstücksgrenze in den öffentlichen Bereich verschoben.

- **Belagsstruktur:**

Die Flächen erhalten einen befahrbaren Belag aus Betonpflaster, richtungslos verlegt (wilder Verband). Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes zum Inneren Wegenetz wird das Porphyrband als Leiteinrichtung für Behinderte an die Platzflächen angebunden und weitergeführt. Im Bereich der Platzflächen sind zur Orientierung für Blinde und sehbehinderte Menschen Bodenindikatoren vorgesehen.

- **Beleuchtung:**

Im Planungsbereich werden die vorhandenen Leuchten durch neue gestalterische Leuchten Modell „Residenza“ ersetzt. Das Beleuchtungskonzept sieht den weitestmöglichen Erhalt der vorhandenen Beleuchtungsmuster vor.

- **Sitzmöblierung:**

Auch die Möblierung erfolgt in Abstimmung mit dem Konzept zur Aufwertung des inneren Wegenetzes. Die Sitzelemente (mit und ohne Rückenlehne) sind aus Beton und werden mit Sitzauflagen aus rötlichem Hochdrucklaminat versehen.

- Platzgestaltung der früheren Spirillo-Ebene:
Da für die Mosaikskulptur Spirillo keine zusätzlichen städtischen Mittel zur Verfügung stehen, ist in Abstimmung mit den Bürgergremien folgende gestalterische Alternative für diesen Platzbereich vorgesehen: Die Platzgestaltung entwickelt sich in Anlehnung der abgerundeten Sitzstufen der Freitreppe in drei Ebenen aus dem geneigten Gelände und läuft stufenlos zum Ende der Rampe aus. Für eine Nachinstallation des Spirillos wird eine 4. Ebene vorgesehen. Die Stufen sind aus Beton oder mit Stahlschiene und (Kunststoff) Belag.
- Baumbilanz:
Aufgrund der Neumodellierung des Platzbereiches auf der früheren Spirillo-Ebene mussten 15 Bäume gerodet werden. Das neue Grünkonzept sieht auf dem Marktplatz und auf der Spirillo-Ebene insgesamt 21 Neupflanzungen vor.

2. Fußgängerzone

- Belagsstruktur:
Die Flächen erhalten einen befahrbaren Belag aus Betonpflaster, richtungslos verlegt (wilder Verband). Auch hier sind zur Orientierung für Blinde und sehbehinderte Menschen Bodenindikatoren vorgesehen.
- Beleuchtung:
Auch in der Fußgängerzone ist das Modell Residenza mit zweiflammigen Leuchten auf bestehenden Masten vorgesehen.
- Sitzmöblierung:
Auch die Möblierung erfolgt in Abstimmung mit dem Konzept zur Aufwertung des Inneren Wegenetzes. Die Sitzelemente (mit und ohne Rückenlehne) sind aus Beton und werden mit Sitzauflagen aus rötlichem Hochdrucklaminat versehen.
- Baumbilanz:
Der Baumbestand im öffentlichen Bereich (Abschnitt Flamingoweg 12 bis 20) besteht derzeit aus sieben großkronigen Bäumen (Spitzahorn) die gerodet werden. Im Rahmen der Neugestaltung sind sechs Baumneupflanzungen in der Fußgängerzone geplant.

3. Anschlussflächen der privaten Anlieger:

Im gesamten Planungsbereich sollen die privaten als auch die öffentlichen Flächen sowohl optisch als auch funktional eine Einheit bilden. Deshalb ist vorgesehen, die an die öffentlichen Freiflächen angrenzenden Privatflächen (795 m²) gestalterisch in die Modernisierungsmaßnahme mit einzubeziehen, so dass die insgesamt umzugestaltende Fläche 5.400m² beträgt. Es ist geplant, mit den betroffenen Anliegern Ordnungsmaßnahmenverträge zur Kostenübernahme (je 50 % Anlieger/Stadt) abzuschließen. Die auf die Stadt entfallenden Kosten betragen 60.325 €.

4. Bauablauf:

Der Baustart zur öffentlichen Freiraumplanung ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten am Gebäude Flamingoweg 24 geplant. Um die Inbetriebnahme des erneuerten Kinder-/Jugend- und Bürgerhauses im Mai 2017 zu gewährleisten, sind folgende Bauab-

schnitte vorgesehen:

- September / Oktober 2016 Ausbau Stützmauer, Rampe und Freitreppe, Anschluss Wegenetz Arche - St. Monika
- Oktober bis Dezember 2016 Ausbau/Umgestaltung ehemalige Spirilloebene und Marktplatz
- Januar bis März 2017 Ausbau/Umgestaltung Freiraum Kinder- und Jugendhaus
- April bis Mai 2017 Ausbau/Umgestaltung Fußgängerzone Einkaufszentrum Neugereut
- Mai 2017 Übergabe Kinder-/Jugend- und Bürgerhaus
- Frühjahr 2018 Fertigstellung Öffentliche Freiraumplanung Fußgängerzone Einkaufszentrum Neugereut

Finanzierung

<u>zuwendungsfähige Kosten</u>	
Kosten Freianlagen Markt-/Spirilloplatz inklusive Fußgängerzone (FOG 150 € / m ²)	735.000 €
Kosten private Freianlagen (FOG 150 € / m ²)	60.000 €
Kosten Ingenieurbauwerke (zu 100 % zuwendungsfähig)	367.500 €
Gesamtkosten	1.162.500 €
Anteil Bund / Land (60 %)	697.500 €
Anteil Stadt (40 %)	465.000 €

Die Kosten der Freianlagen betragen insgesamt 795.000 €. Bei einer insgesamt umzugestaltenden Fläche von 5.400 m² ergibt sich ein Betrag von rd. 147 € / m² umzugestaltende Fläche. Die Förderobergrenze von 150 € / m² umzugestaltende Fläche wird damit eingehalten. Zusätzlich fallen zuwendungsfähige Kosten für Ingenieurbauwerke in Höhe von 367.500 € an.

Die Gesamtkosten in Höhe von 1.162.500 € (ohne aktivierungsfähige Eigenleistungen des Tiefbauamtes) sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ zuwendungsfähig und werden mit 60 % von Bund und Land bezuschusst. Die Mittel stehen im Doppelhaushalt 2016/2017 bereit.