

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bahnstadt:
Herstellung des öffentlichen Freiraums
"Zollhofgarten"
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	15.01.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	23.01.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat genehmigt den Ausbau der „Zollhofgartens“ mit Gesamtkosten von 3.656.786,- € brutto. Entsprechende Haushaltsmittel stehen beim Treuhandvermögen Bahnstadt zur Verfügung.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf Zollhofgarten, Lageplan ohne Maßstab

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 8 MO 7	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Zeitnah zum Erstbezug der Gebäude des neuen Campus in der Bahnstadt soll den Bewohnern und den dort arbeitenden Menschen ein attraktiver und vielfältig beispielbarer Freiraum zur Verfügung stehen. Die Planung des Zollhofgartens verfolgt das Ziel, wohnungsnah einen hochwertigen, intensiv nutzbaren Grünraum zu entwickeln.
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: Mit dem Ausbau des Zollhofgartens soll ein öffentlicher Freiraum geschaffen werden, der vielfältige Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten für alle Altersgruppen bietet.
SOZ 5 DW 1	+	Bedarfsgerechter Ausbau des Freizeitangebotes und der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder Familienfreundlichkeit fördern Begründung: Innerhalb des Zollhofgartens ist ein öffentlicher Spielplatz und ein Freizeitsportangebot vorgesehen, das alle Altersgruppen berücksichtigt und dazu beitragen soll, den Bedarf an wohnungsnahen Spielflächen in der Bahnstadt zu decken.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Ausgangslage

Die Bebauung im Campus-Bereich schreitet kontinuierlich voran, im Frühjahr 2013 werden die ersten Bewohner einziehen. Um den Bewohnern der Bahnstadt möglichst zeitnah ein attraktives Freiraumangebot bereit zu stellen, soll ab März 2013 mit dem Ausbau des Zollhofgartens begonnen werden. Die Baumaßnahme beginnt im Frühjahr 2013. Ab Mitte Mai 2013 erfolgt dann die Herstellung der Frei- und Verkehrsflächen. Mit dem Bauende ist Mitte 2014 zu rechnen. Die Halle 03 wird zeitgleich ab dem März 2013 bis Mitte 2014 saniert. Alle Baumaßnahmen wurden mit den Fachämtern abgestimmt und eine gemeinsame Zeitschiene erarbeitet.

Die Freianlagenplanung wird durch das Büro Prof. Schmid+Treiber+Partner im Auftrag der Stadt erbracht. Der Vergabe ist ein VOF-Verfahren vorausgegangen. Das im Rahmen des VOF-Verfahrens erstellte Konzept wurde in Abstimmung mit den Fachämtern weiterentwickelt. Auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung wird zurzeit die Ausführungsplanung erarbeitet und mit den entsprechenden Fachämtern der Stadt Heidelberg abgestimmt. Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planung kann es in Details noch Änderungen geben, dies bezieht sich unter Umständen auch auf die zu verwendenden Materialien. An der wesentlichen Gestaltung soll aber nichts mehr geändert werden. Die Abstimmung der Planung mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Da der öffentliche Freiraum eben und damit barrierefrei ist und die höher gelegenen Laderampen der Halle 02 auch über Rampen mit maximal 6 % Längsneigung zugänglich sind, wird davon ausgegangen, dass daraus keine wesentlichen Änderungen mehr resultieren.

Da der herzustellende Freiraum auch die Fläche umfasst, auf der heute noch das Kopfgebäude steht, muss dieses abgebrochen werden. Mit der Abbruchplanung ist das Büro IBL beauftragt. Das Gebäude wird entkernt und rückgebaut, das anfallende Abbruchmaterial wird entsorgt. Die Leistungen "Abbruch des Kopfgebäudes" und "Herstellung der Freianlage" werden getrennt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung der Bauleistungen für den Freiraum ist für das Frühjahr 2013 vorgesehen. Die Planung und Herstellung der Beleuchtungsanlage erfolgt durch die Stadtwerke.

Vorgesehener Ausbau Zollhofgarten

Die Gestaltung des Zollhofgartens lehnt an die ehemalige Nutzung dieses Areals an. Das Motiv der geradlinig verlaufenden Gleisstränge und sich kreuzender Gleisharfen spiegelt sich im Wegesystem wieder. Der Zollhofgarten erfährt außerdem eine Strukturierung durch linear und teilweise lückenhaft angeordnete Bäume. In den so entstandenen Zwischenräumen sind Spiel- und Freizeitangebote (Beachvolleyball, Streetball, Boule, Liegewiese) untergebracht. Das öffentliche Spielplatzangebot umfasst eine Größe von ca. 3.500 qm Fläche. Die nördlich des Bestandsgebäudes liegende Multifunktionsfläche wird unter Verwendung des vorhandenen Materials gepflastert und bietet Raum für publikumsfrequentierte Nutzungen in der Vorzone der Gebäude. Andienungsmöglichkeiten, Erschließung und die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzung der Güterhallen sind nördlich der Halle berücksichtigt. Die Zufahrt in diesen Bereich ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über verschließbare Poller reglementiert, um die Multifunktionsfläche von ständigem Verkehr frei zu halten. Bei Veranstaltungen wird die Fläche auch für den MIV geöffnet.

Im Bereich des heutigen Zollamts sorgt eine Durchwegung für die Vernetzung der beiden Teile des Zollhofs. Die Umsetzung des Durchbruchs ist nicht Teil dieser Maßnahme, sondern muss im Zusammenhang mit dem Umbau der Halle 02 betrachtet werden. Die den Charakter der Halle prägenden Laderampen werden erhalten und partiell in Form von vorgelagerten Holzpodesten erweitert. Eine Nutzung kann abschnittsweise als Bühne, Sonnenpodest oder Sitzfläche als öffentliches Freiraumangebot erfolgen. Die Freiräume an den Stirnseiten der Güterhallen beinhalten ein Spiel- und Sportangebot im Westen und die Möglichkeit einer Außenbewirtschaftung im Osten. Zwei dort vorhandene große Laubbäume wurden in die Planung integriert. Wenn sie irgendwann nicht mehr erhalten werden können, wird das Baumraster wie ursprünglich vom Büro angedacht, weiterverfolgt werden.

Der südliche Bereich des Zollhofgartens ist als offene, baumbestandene Rasenfläche ausgebildet und kann flexibel und intensiv genutzt werden.

Der südliche Straßenbereich ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen und bietet an der Gebäudeseite die Möglichkeit der vielfältigen Außen-Nutzung. Eine Möblierungszone mit Fahrradständern, Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten und Bepflanzung bietet eine lockere Zonierung zur Fahrgasse, welche im Einbahnverkehr geregelt ist.

Der vorgegebene Kostenrahmen wurde eingehalten.

Die Kosten der Maßnahme gestalten sich wie folgt:

Abbruch Kopfgebäude:

1.	Baukosten	185.600,- € brutto	
2.	Baunebenkosten	10.000,- € brutto	
	Summe		195.600,- € brutto

Freianlage:

1.	Baukosten	3.110.098,- € brutto	
2.	Baunebenkosten	351.088,- € brutto	
	Summe		3.461.186,- € brutto

Die nach dem derzeitigen Stand der Planungen angenommenen Gesamtkosten in Höhe von 3.656.786,- € einschließlich Baunebenkosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt eingestellt.

Der Gemeinderat wird daher gebeten, die Maßnahme mit Gesamtkosten von 3.656.786,- € brutto zu genehmigen.

gezeichnet

Bernd Stadel