

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 11. Februar 2013

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 02	Gesamtkostenübersicht - Übersicht nach Kostengruppen (Tischvorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.01.2012)
A 03	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd vom 05.02.2013 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2013)

Sitzung des Bauausschusses vom 15.01.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.01.2013

1 **Bahnstadt: Herstellung des öffentlichen Freiraums „Zollhofgarten“ - Ausführungsgenehmigung** Beschlussvorlage 0521/2012/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Frau Kissel-Kublik vom Landschafts- und Forstamt erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Planung. Das Landschafts- und Forstamt habe sich gegen die ursprünglich vorgeschlagene einheitliche Bepflanzung mit Robinien entschieden, da diese zu schädlingsanfällig sei.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel berichtet, dass mit der Herstellung der Freianlage im Frühjahr 2013 begonnen werden solle und mit einer Bauzeit von einem Jahr zu rechnen sei.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Marggraf

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Baumbepflanzung, geeignete Arten
- Wo ist die nächste Toilette für die Nutzer die Grünfläche und Spielplätze?
- Die Planung sei gelungen. Insbesondere sei auch Raum für Kinder und Jugendliche vorgesehen.
- Warum sind die Kosten der Herstellung so hoch?
- Wird Grillen im „Zollhofgarten“ erlaubt?
- Es werde befürchtet, dass nach Veranstaltungen in der Halle 02 Scherben im „Zollhofgarten“ zurückbleiben.
- Eine detaillierte Aufstellung der Kosten solle bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vorgelegt werden.
- Ist Gastronomie in diesem Bereich möglich?
- Zollhofgarten und Halle 02 würden Konfliktstoff in die Bahnstadt bringen.
- Es sei sicherzustellen, dass die Poller auf der Nordseite der Hallen funktionieren.

Es wird vorgetragen, dass die Planung optisch gelungen und das Aussehen der Gleditschien (Lederhülsenbaum) mit dem der ursprünglich vorgesehenen Robinien gut vergleichbar sei. Allerdings müssten Gleditschien in regelmäßigen Abständen entdornt werden, was zusätzliche Arbeit bedeute. Zudem sei von einer Massierung von Gleditschien abzuraten, da eine große Anzahl Schädlingsbefall begünstige.

Dr. Baader, Leiter des Landschafts- und Forstamtes, weist darauf hin, dass kein „innerstädtischer Wald“, sondern eine geschlossene, vielfältig nutzbare Rasenfläche mit leichter Beschattung entstehen solle. Zu diesem Zweck sei die Gleditschie am besten geeignet und diese sei für 60% der Baumpflanzungen im Zollhofgarten vorgesehen. Zudem gebe es von der Gleditschie auch dornenlose Arten. Auf heimische Bäume sei verzichtet worden, da diese mit den schwierigen Boden- und Niederschlagsverhältnissen an diesem Standort nur schwer zurecht kämen. Höhere Bäume würden die Nutzbarkeit der Rasenfläche einschränken, da sie in der hier vorgesehenen Dichte nicht wie die Solitäre auf der Neckarwiese Seitenlicht durchließen.

Frau Kissel-Kubik erklärt, dass in den Hallen 02 und 03 Toiletten vorhanden seien und Frau Hirschfeld ergänzt, dass im Bereich des Zollamtes eine Behindertentoilette vorgesehen sei.

Frau Kissel-Kublik berichtet kurz über die Kostenaufteilung. Herr Dr. Baader erklärt, dass der qm-Preis von 124,- € nicht zu hoch und die Gesamtkosten im Wirtschaftsplan vorgesehen seien. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, dass eine Aufstellung der Kosten bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vorgelegt werde.

Zur Scherbenproblematik erklärt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass die Erschließung der Hallen nach Norden verlegt werde und dadurch auch eher im nördlichen Zugangsbereich mit Scherben zu rechnen sei.

Herr Dr. Baader erläutert, dass auf allen städtischen Grünanlagen mit Ausnahme der Neckarwiese Grillverbot bestehe. Dies gelte auch für den Zollhofgarten. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ergänzt, dass nicht vorgesehen sei, Grillmöglichkeiten zu schaffen.

Frau Hirschfeld berichtet, dass im Durchgangsbereich Zollamt ein Kiosk vorgesehen sei. Auch auf der Ostseite könne Gastronomie entstehen. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes ergänzt, dass auch in den Erdgeschossen der südlich angrenzenden Bebauung Gastronomie möglich sei.

Auf den Hinweis zum Nutzungskonflikt zwischen der Hallen- sowie der Zollhofgartennutzung und der umliegenden Bebauung erklärt Herr Dr. Baader, dass es sich hierbei um einen typischen Nutzungskonflikt im öffentlichen Raum handele.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel bemerkt, dass das vorgelegte Konzept insgesamt gut sei und daran festgehalten werden solle.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09:01:03 Stimmen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 9 Nein 1 Enthaltung 3

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.01.2013

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2013

8 **Bahnstadt: Herstellung des öffentlichen Freiraums „Zollhofgarten“ - Ausführungsgenehmigung** Beschlussvorlage 0521/2012/BV

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Wetzel, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass die im Bauausschuss am 15.01.2013 zugesagte Kostenaufstellung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 23.01.2013 vorgelegt wurde.

Stadtrat Wetzel erklärt zu dem heute als Tischvorlage verteilten Antrag von Bündnis '90/Die Grünen und generation.hd vom 05.02.2013, dass dieser die Bedenken, die er im Bauausschuss am 15.01.2013 geäußert habe, wiedergebe. Da diese fachlich geklärt seien, bedürfe es von ihm aus keiner weiteren Aussprache.

Der Oberbürgermeister sagt zu, diesen Antrag als Prüfauftrag aufzunehmen.

Stadtrat Wetzel bittet, über den Sachantrag abstimmen zu lassen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft zuerst den **Antrag** von Bündnis '90/Die Grünen/generation.hd zur Abstimmung auf:

Die Verwaltung wird beauftragt die Auswahl der Bäume zu ändern.

Die vorgeschlagene Gleditsia triacanthos ist ungeeignet aus folgenden Gründen:

1. Die Bäume haben an den Stämmen und Zweigen gefährliche Dornen die sehr verletzungsträchtig sind. Die dornlosen Sorten sind Veredelungen und stark bruchgefährdet.
2. Die Blätter sind giftig, 0,5 % Tricanthin.
3. Die Unterfamilie Caesalpinaceae (Gleditsia) ist eng mit den Fabaceae (Robinia) verwandt. Da die zuerst vorgeschlagene Robinia pseudoacacia abgelehnt wurden wegen dem Befall durch den Pilz Eschenbaumschwamm (siehe Vorlage „Zustand der Bäume im Stadtgebiet“) ist es aus photopathologischer Sicht nicht haltbar, nun die Gattung Gleditsia zu pflanzen.
4. Die Gleditschien Spinnmilbe Platytetranychus multidigituli hat im Sommer 2012 in Heilbronn Ende August/Anfang September Gleditsien entlaubt. Dieser invasive Schädling kommt ausschließlich auf der Gleditsia vor.
5. Die geplante massive Anpflanzung von 80 Bäumen wird den Befall stark begünstigen.

Abstimmungsergebnis: mit 22-Ja-Stimmen beschlossen

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung **unter Berücksichtigung des Arbeitsauftrages an die Verwaltung** zur Abstimmung auf.

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.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auswahl der Bäume zu ändern.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 23 Nein 2 Enthaltung 6

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	+	Ziel/e: 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