

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0372/2016/BV

Datum:
26.10.2016

Federführung:
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bahnstadt öffentlicher Freiraum „Pfaffengrunder
Terrasse“
hier: Vergabe von Planungsleistungen für die
Freiflächenplanung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	15.11.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bahnstadt, der Bau- und Umweltausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Vergabe von Planungsleistungen bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung für die Freianlagen an das Büro Capatti Staubach aus Berlin in Höhe von brutto 257.190,78 € zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass die Planungen für ein Café/Kiosk, öffentliche Toilette und Bücherregal auf dem Platz weiterverfolgt werden. Über die Bereitstellung der voraussichtlichen Kosten in Höhe von € 380.000,- wird im Rahmen der Priorisierung der Haushaltsplanung 2019/2020 beraten.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Baukosten Herstellung Freiraum, ohne Sonderbauten, gesamt, brutto:	
Baukosten	€ 2.946.000,-
Baunebenkosten	€ 960.000,-
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Treuhandvermögen der Bahnstadt	€ 3.906.000,-

Zusammenfassung der Begründung:

Das Preisgericht wählte einstimmig den vorliegenden Entwurf des Büros Capatti Staubach aus Berlin zum Siegerentwurf. Die Ideen sollen im weiteren Planungsfortschritt vertieft und konkretisiert werden, um dann letztendlich als zweite der drei vorgesehenen Terrassen der Bahnstadt realisiert zu werden. Über die reine Freiraumgestaltung hinausgehend, sieht der Siegerentwurf auch ein Café mit integrierter Toilette und Bücherregal vor. Hierfür wären zusätzliche Mittel bereit zu stellen, über die der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsplanung 2019/2020 gesondert zu entscheiden hat.

Begründung:

1. Ergebnis des Wettbewerbs „Pfaffengrunder Terrasse“

Mit der Sitzung des Preisgerichts am 27.04.2016 wurde der Wettbewerb Pfaffengrunder Terrasse abgeschlossen. Die Jury vergab fünf Preise und zwei Anerkennungen, wobei die Entscheidung und auch die Umsetzungsempfehlung eindeutig dem 1. Preis galten.

Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Freiraums in der Mitte der Bahnstadt, mit hoher Aufenthaltsqualität für die Anwohner und für die Öffentlichkeit. Es soll auf der Pfaffengrunder Terrasse ein Treffpunkt für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen zur altersübergreifenden Freizeitnutzung geschaffen werden, der den Rahmen für Austausch und Kommunikation, Entspannung und Regeneration bietet.

Die Pfaffengrunder Terrasse wird im Norden von der Straße Langer Anger, östlich und westlich von Wohnbebauung begrenzt. Beidseitig der Terrasse sind bereits Gebäude errichtet und von Bewohnern und Gewerbetreibenden bezogen. In den Erdgeschossen der westlichen Wohnbebauung befinden sich Läden: ein Café, eine Weinhandlung, eine Kosmetik- und Naturheilpraxis und eine Musikschule. In der östlichen Wohnbebauung wird in mehreren Einheiten des Erdgeschosses in den nächsten fünf Jahren Kindertagespflege betrieben. Südlich wird die zur Landschaft des Pfaffengrunds hin gelegene, dem Siedlungskörper vorgelagerte Promenade von der Platzfolge der Terrassen durchbrochen, die als Fenster zur Landschaft konzipiert sind.

Es haben insgesamt 41 Büros einen Wettbewerbsbeitrag abgegeben. Fünf Entwürfe erhielten einen Preis, zwei Entwürfe eine Anerkennung. Folgende Büros wurden ausgezeichnet:

1. Preis: capatti staubach, Berlin
2. Preis: TDB Landschaftsarchitektur Thomanek, Duquesnoy Boemans Partnersch., Berlin
3. Preis: BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal
4. Preis: hutterreimann Landschaftsarchitektur, Berlin
5. Preis: raumcloud und topo*grafik, Priem am Chiemsee

Das zur Realisierung empfohlene Konzept des 1. Preises überzeugte die Jury folgendermaßen (Auszug aus der Beurteilung der Jury):

„Die Idee der Verfasser, die Landschaftstypen Wald und Lichtung in diesen Stadtraum zu implantieren ist gut nachvollziehbar und gefällt in der Umsetzung. Die weitere „Kultivierung“ dieser landschaftlichen Grundelemente führt in der entwurflichen Vertiefung und Gestaltung zu einer überzeugenden Gesamtgestalt. Die „Baumhalle“ ... gibt im Kontext zur Bebauung stadträumlichen Halt, spendet Schatten und schafft nutzbare Teilräume, und zwar ohne Großzügigkeit und Weite zu beeinträchtigen wegen des sehr hohen Kronenansatzes. Der raffiniert integrierte und leicht abgesenkte „Lawn“ (=Rasenfläche) als Lichtung stützt diese Weite, bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten und zugleich gestalterische Qualität durch Ruhe ohne jegliche Überfrachtung. Wohltuend ist hier die zurückhaltende Bepflanzung.

Das am Rand dieser „Intarsie“ liegende Spielband ist konsequent, richtig abgestuft was die Intensität angeht und weiter entwicklungsfähig.

Die Fläche südlich ist zugleich Veranstaltungs- und Spielfläche, auch Bühne mit der Lichtung als Auditorium und wird so gekonnt vielen Nutzern und Aktivitäten gerecht. Kritisch gesehen wird allerdings der dargestellte Organisations- und Perfektionsgrad von Sportflächen an dieser Stelle

wegen der weniger erwünschten eventuellen Folgen wie Ballfangzäune, Nähe zum Radweg, Lärm o.ä.

Die „Tree-Bühne“ ganz im Süden schafft einen guten Übergang zur Landschaft, ohne die Funktionen der Promenade zu beeinträchtigen.

Café, WC und Wasserflächen im Norden liegen logisch und richtig, sind auch sinnvoll.

Der Rahmen um das gesamte Ensemble in Form der Verkehrsflächen schafft durch Gestaltung und Materialität den Übergang zum Gadamer Platz auf selbstverständliche Weise....

Insgesamt entsteht etwas ganz Eigenes, Deutliches und Besonderes, das vorhandene Qualitäten aufnimmt, entwickelt und Verbindungen herstellt.“

Die Planung wurde dem Beirat von Menschen mit Behinderung (BmB) vorgestellt. Der Platz ist von allen Seiten barrierefrei zu erreichen, die abgesenkte Rasenfläche ist sowohl im Norden als auch im Süden über eine Rampe erreichbar.

2. Vergabeempfehlung:

Die Auswahl von Architekturbüros ist eine der wichtigsten Entscheidungen, die im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung einer Baumaßnahme zu treffen ist. Sie hat maßgeblichen Anteil am Erfolg des Bauvorhabens und dem planmäßigen Erreichen der Projektziele Qualitäten, Kosten und Termine. Die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erfassten Leistungen sind daher im leistungsbezogenen Wettbewerb an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber zu vergeben.

Im Rahmen der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) sind nach einem Planungswettbewerb mit den Preisträgern Verhandlungsgespräche zu führen, in denen der Auftraggeber anhand von verschiedenen Bewertungskriterien den Auftragnehmer auswählt, der die bestmögliche Leistung erwarten lässt. Dabei wird auch die für die Planung und Umsetzung notwendige Leistungsfähigkeit der Büros abgefragt.

Der Bewertung liegt eine Matrix zugrunde, die als Hauptkriterien Wettbewerbsergebnis (Wichtung 55%), Entwicklungspotenzial des Wettbewerbsergebnisses (20 %), Nachhaltigkeit/Umwelteigenschaften/ Wirtschaftlichkeit (20 %) und Honorarangebot/Nebenkosten (5%) vorsieht.

Die am 06.07.2016 geführten Vergabegespräche ergaben, dass das Büro Capatti Staubach in der Lage ist, den Wettbewerbsentwurf bestmöglich umzusetzen. Mit 380 Punkten von maximal 500 erreichbaren Punkten erhielten die Verfasser die höchste Bewertung in den Vergabegesprächen.

Durch das Wettbewerbsverfahren gemäß VOF und dem vorgegebenen Verhandlungsgespräch hat der Sieger einen Rechtsanspruch auf Beauftragung. Die Verwaltung empfiehlt, gemäß der Auslobung die Planungsleistungen an das Büro Capatti Staubach vorerst bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung zu vergeben, mit der Option auf die vier weiteren Planungsphasen, sofern sich die Zusammenarbeit gut gestaltet und eine starke und kompetente Präsenz in der Phase der Bauüberwachung sichergestellt ist.

3. Café/Kiosk, öffentliche Toilette und Bücherregal auf dem Platz:

Im Zuge der Wettbewerbsauslobung war auf der Pfaffengrunder Terrasse eine barrierefreie Toilettenanlage vorzusehen sowie ein öffentliches Bücherregal und Infopoints mit WLAN. Weiterhin war optional zu prüfen, ob ein Kiosk oder ein Café innerhalb der öffentlichen Freifläche eine Bereicherung darstellen könnte und gegebenenfalls ein potentieller Standort auf

der Pfaffengrunder Terrasse für einen Kiosk oder ein Café vorzuschlagen. Dieser Wunsch kam aus der Bürgerbeteiligung. Im vorgegebenen Budget sind diese Sonderelemente nicht enthalten, dies war bereits im Auslobungstext klargestellt. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist davon abhängig, ob vom Gemeinderat entsprechende Mittel bereitgestellt werden. Für diese Entscheidung ist ein wirtschaftliches Konzept für Bau und Betrieb vorzulegen.

Im Siegerentwurf ist ein Café mit integrierter Toilette im nördlichen Platzbereich dargestellt sowie ein Kiosk an der Promenade.

Aus Sicht der Bürgerschaft, die die Verwaltung nachvollziehen kann, ist die Umsetzung eines Gastronomieangebots in Verbindung mit der Unterhaltung einer öffentlichen barrierefreien Toilette umsetzbar und wünschenswert. Das Angebot würde zur Belebung des ca. 1,2 ha großen Areals beitragen. Zudem könnten dadurch die monatlich anfallenden Unterhaltungskosten in Höhe von circa 1000,- € für die öffentliche barrierefreie Toilette eingespart werden. Dafür würde ein kleines Gebäude errichtet, das bestehend aus Küche, Lager, WC und kleinem Vorraum/ Gastraum (ca. 10-15 qm Fläche) im Wesentlichen für eine Außenbewirtschaftung konzipiert würde. Diese Station wäre seitens der Stadt herzustellen und zu verpachten. Für die Herstellung einer solchen Station müssten im Haushalt 2019/20 Mittel in Höhe von 380.000,- € bereitgestellt werden.

Falls der Beschlussempfehlung der Verwaltung zur weiteren Planung eines Cafés mit integrierter Toilette im Rahmen dieser Vorlage nicht gefolgt werden sollte, wäre gemäß den Wünschen aus der Bürgerschaft und aus den politischen Gremien an gleicher Stelle eine öffentliche Toilette umzusetzen (Kosten einschließlich der Herstellung der Anschlüsse circa 170.000,- € zuzüglich den monatlichen Unterhaltungskosten von 1.000,-€) sowie ein Bücherregal (Kosten 8.000,-€). Die entsprechenden Mittel müssten ebenfalls im städtischen Haushalt bereitgestellt werden. Die Realisierung der Toilettenanlage sollte möglichst bereits mit der Herstellung der Platzfläche erfolgen. Die Bereitstellung der Mittel muss daher außerplanmäßig im Zusammenhang mit der Ausführungsgenehmigung für die Herstellung der Freianlage erfolgen. Unabhängig davon werden die Anschlussmöglichkeiten hinsichtlich Frisch- und Abwasser jetzt in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Wettbewerbsentwurf sieht außerdem im Bereich der Schnittstelle zur Promenade einen Kiosk vor. Aus verwaltungsinterner Sicht ist die Umsetzung eines Kiosk nicht wirtschaftlich und auch nicht relevant für die spätere Nutzung dieses Freiraums. Hinsichtlich des oder mehrerer Infopoints wird es für sinnvoller erachtet, ein solches Angebot im Bereich des Bürgerzentrums im B³ zu berücksichtigen. Von einer Weiterbearbeitung dieses Themas auf der Pfaffengrunder Terrasse wird daher abgesehen.

Multifunktionsfläche:

Im südlichen Platzbereich sieht der Wettbewerbssiegerentwurf eine multifunktional nutzbare, versiegelte Fläche vor. Die Darstellung im Plan lässt außerdem auf eine mögliche Nutzung als Sportfläche schließen, was aufgrund der dafür erforderlichen Zäune weder der Intention der Planer noch den Vorstellungen der Verwaltung entspricht. Die Darstellung ist daher missverständlich. In den weiteren Planungsphasen wird die Ausgestaltung dieser Fläche noch zu konkretisieren sein.

3. Weitere Vorgehensweise/ bauliche Umsetzung:

Die Planung aus dem Wettbewerbsentwurf soll im Jahr 2017 weiterentwickelt und im Jahr 2018/2019 umgesetzt werden. Der Kostenrahmen aus dem Wirtschaftsplan der Bahnstadt in Höhe von € 3.906 Mio. wird gemäß den Angaben der Wettbewerbssieger eingehalten. Er beinhaltet die Herstellung des öffentlichen Freiraums, ohne Hochbaumaßnahmen (Gastronomie und Toilettenangebot) und ohne Bücherregal.

Die Kosten für das Café, die öffentliche Toilette sowie das Bücherregal werden gesondert beantragt.

Die Umsetzung der Freiraumplanung soll bis Anfang 2019 erfolgen. Die Errichtung der Gastronomieeinheit mit öffentlichem Toilettenangebot ist nachrüstbar und würde, falls die Bereitstellung der entsprechenden Mittel erfolgt, frühestens in der 2. Jahreshälfte 2019 zur Umsetzung gelangen.

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:
QU 3		Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern Begründung: Zur Aufgabenstellung der Wettbewerbsauslobung fand eine Bürgerbeteiligung statt
SL 8		Ziel/e: Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Begründung: Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Freiraums in der Mitte der Bahnstadt, mit hoher Aufenthaltsqualität für die Anwohner und die Öffentlichkeit.
SL 10		Ziel/e: Barrierefrei bauen Begründung: Der Platz ist von allen Seiten barrierefrei zu erreichen, der abgesenkte „Lawn“ ist über zwei Rampen barrierefrei zugänglich.
KU 1		Ziel/e: Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: Schaffung eines Stadtplatzes mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten sowie Spiel- Bewegungsflächen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Pfaffengrunder Terrasse, Plan 1, Büro Capatti Staubach, DIN A4
02	Pfaffengrunder Terrasse, Plan 2, Büro Capatti Staubach, DIN A3

