

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

1. Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.07.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Die vorgestellte Planung wird zur Kenntnis genommen und der Baubeschluss zur Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2011, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Nachtragshaushalt 2011, gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Die Vorlage dient dem strategischen Ziel Nr. 6:

Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Sachstand

2.1 Mehrfachbeauftragung

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden Anfang 2009 Ideen zur Neugestaltung der Parkanlagen entlang der historischen Stadtmauer auf der Westseite der Offenburger Altstadt entwickelt. Das Ergebnis, insbesondere der Gewinnerentwurf, wurden mit der Drucksache 116/09 im Dezember 2009 dem Gemeinderat vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, die Planung auf der vorgestellten Grundlage mit dem Büro Bresch, Henne und Mühlinghaus aus Bruchsal weiter zu entwickeln und einen sinnvollen ersten Bauabschnitt im Frühjahr 2010 den Gremien zur Beratung vorzulegen.

Die Weiterentwicklung der Entwurfsidee aus der Mehrfachbeauftragung hat die Entwicklung eines Gartenraums zur öffentlichen Nutzung zum Ziel, unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden privaten Grundstücke. Es soll der erste Abschnitt eines später weiter zu entwickelnden Rondenweges entlang der äußeren Stadtmauer entstehen, wobei die Verkehrssicherheit im Blick auf die Absturzsicherung an der äußeren Stadtmauer und im Blick auf die Anforderungen der Denkmalpflege ein zentrales Anliegen ist.

Die Aussagen zur äußeren und inneren Stadtmauer müssen deren Bedeutung als Kulturdenkmal gemäß § 12 Denkmalschutz gerecht werden.

Ein weiteres Kriterium ist die geforderte temporäre Abschließbarkeit in den Nachtstunden.

Parallel zur Weiterentwicklung des Entwurfs wurde bereits die unter dem städtischen Grundstück noch vorhandene historische zweigeschossige Kelleranlage der früheren Brauerei verfüllt. Hierfür waren bereits mit dem Nachtragshaushalt 2009 Mittel bereit gestellt worden. Diese Maßnahme, die aus Gründen der Standsicherheit geboten erschien, wurde vorgezogen, da die Abwicklung in einem Zug parallel zu den Tief-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

baumaßnahmen der Falk-Immobilien-Projekt GmbH als wirtschaftlich am Günstigsten anzusehen war und die Kelleranlagen nach Errichtung der Hochbauten auf dem Grundstück der Falk-Immobilien-Projekt GmbH künftig nur noch schwer zugänglich gewesen wären.

2.2 Erläuterung des Entwurfs für das Gesamtprojekt

Der Entwurf des Büros Bresch, Henne und Mühlinghaus für das Gesamtprojekt wurde im Planungsausschuss im Dezember 2009 mündlich vorgestellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte noch einmal dargestellt.

Der Entwurf formuliert als zentrale Idee ein Band von Stadtgärten, die durch geschnittene Hecken mit Toren gegliedert sind. Die historischen Gärten werden damit formal und funktional in eine rhythmische Abfolge von Gartenräumen integriert, die sich von der historischen Treppe am Bürgerhof bis zum Ölberg erstreckt.

2.2.1 Gartenräume und Topographie

Alle Gartenräume sind mit Wegen mit Zugängen durch Tore in den Hecken verbunden. Neue Tore und Durchblicke in der inneren Stadtmauer schaffen Verknüpfungen zur Kittelgasse.

Ein durchgehender Weg, der neue Rondenweg, wird entlang der äußeren Stadtmauer gelegt. Er verbindet die Gärten und schliesst im Süden an die historische Kopf-treppe an. Die Verbindung zwischen den Gärten wird auch durch die neue Hangkan-te betont. Als durchgängige Böschung verbindet sie die neuen Bereiche und gliedert die Stadtgärten in eine untere und eine obere Ebene. Die untere Ebene liegt an der knie- bis hüfthoch freigelegten äußeren Stadtmauer; die obere Ebene ist der beste-henden Mauer zur Kittelgasse vorgelagert.

Die Böschung wird durch Treppen und Rampen sowie eine niedrige Bepflanzung akzentuiert. Auf der oberen Ebene verbindet ein Weg die Stadtgärten; hier werden Sitzgelegenheiten angeboten.

Treppen und Rampen als Zugänge von der Kittelgasse, die z.B. zukünftig in Stadtbalkone münden könnten, gliedern die einzelnen Gartenabschnitte zusätzlich. Die Wege werden als wassergebundene Decke und teilweise als Pflaster ausgebildet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

2.2.2 Elemente

Hecken und Mauern mit Toren und Durchblicken

Eine Abfolge von u-förmigen Toren aus Sichtbeton akzentuiert die Übergänge zwischen den Gärten. Verbindungstore sowie die Eingangstore können zudem nachts verschlossen werden.

Die obere Ebene ist von der Straße durch die bestehende, innere Stadtmauer getrennt, die saniert wird. Sie wird außerdem zur neuen Bebauung hin durch ein neues Teilstück ergänzt und erhält neue Tore und Fenster. Die Einblicke werden durch vertikale „Jalousieelemente“ erzeugt. Auf der Innenseite der Mauer verläuft ein schmaler Weg auf der oberen Ebene unter Bäumen, die den Raum nach oben begrenzen. Dort befinden sich Bänke zum Aufenthalt.

Balustrade

Die äußere Stadtmauer wird durch Geländevertiefung auf der Innenseite zum Teil als Sockel freigelegt und erhält eine neue Abdeckung. Als Führung und notwendige Absturzsicherung wird eine filigrane Stahlbrüstung vorgesetzt, die dazu einlädt, sich anzulehnen und den Blick auf den Zwingerpark zu genießen.

Pergola

Eine schlichte Stahlpergola entlang der alten und neuen Mauerelemente an der inneren Mauer an der Kittelgasse bildet den vertikalen, grünen Abschluss und verbindet die sehr unterschiedlichen Mauerteile gestalterisch.

Pflanzung

Niedrige Strauchpflanzungen im Böschungsbereich ermöglichen jahreszeitliche Aspekte durch Blütenfarben und Herbstfärbung. Bäume akzentuieren den Bereich der alten oberen Stadtmauer und spenden Schatten in den Sitzbereichen.

2.3 Gliederung in Bauabschnitte

Zur stufenweisen Umsetzung des Gesamtprojekts wird eine Gliederung in 3 Bauabschnitte vorgeschlagen:

1. Bauabschnitt

Im ersten Bauabschnitt wird im Wesentlichen der Bereich zwischen der Stadtmauer und der neuen Bebauung „Bürgerhofareal“ hergestellt (Erster Stadtgarten). Die nördliche Grenze dieses Abschnitts bildet der Zugangsbereich zur Kittelgasse nordwestlich der Bebauung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Mauer des Privatgrundstücks (Grenze) schlagen wir vor, diesen Zugangsbereich zum Ersten Stadtgarten im 1. Bauabschnitt zunächst provisorisch herzustellen (siehe Struktur und Elemente, 1. Bauabschnitt).

Dieser Bauabschnitt soll bei Verfügbarkeit der erforderlichen Haushaltsmittel in 2011 realisiert werden.

2. Bauabschnitt

Der zweite Bauabschnitt umfasst den Bereich bis zum vorhandenen Vinzentiusgarten (Pavillon). Er umfasst damit den zweiten und dritten Stadtgarten und die Sanierung der inneren Stadtmauer zur Kittelgasse in diesem Bereich.

Im zweiten Bauabschnitt werden im Zugangsbereich „südliches Tor“ (siehe 1. Bauabschnitt) auch die Pergola, Treppenanlage, Bepflanzung und Ausstattung (nachträglich) hergestellt.

Der 2. Bauabschnitt kann erst realisiert werden, wenn ein dort noch befindliches Privatgrundstück erworben wird.

3. Bauabschnitt

Als dritter Bauabschnitt ist langfristig an eine Umgestaltung des Bereichs zwischen dem bestehenden Vinzentiusgarten bis zur Kindertagesstätte gedacht.

3. Beschreibung des 1. Bauabschnittes

3.1 Struktur

Die Fläche des ersten Bauabschnittes gliedert sich in den Zugangsbereich nordwestlich der neuen Bebauung und den ersten Stadtgarten, der sich von der Hecke südlich davon anschließt und um die Bebauung herum bis zum Stadtmauerabschluss im Süden reicht.

3.2 Elemente

Wesentliche Elemente des ersten Bauabschnittes am Zugangsbereich sind ein neues Stück Mauer bis zur bestehenden inneren Stadtmauer und ein neues „südliches Tor“ mit abschließbarer Metalltür zur Abgrenzung des Gartens zur Kittelgasse. Wegen der Enge zum nördlich davon gelegenen Privatgrundstück hin erhält der Zugangsbereich im ersten Bauabschnitt nur Rasenflächen und eine provisorische Rampe mit einem Weg in den tieferen Gartenraum an der äußeren Mauer. Prägendes Element des ersten Stadtgartens ist die neue Hecke zur Einfassung und Gliederung mit den beiden Toren aus Sichtbeton.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Frau Herrmann- Burkart, Jutta	82-2294	27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

Durch die neue tiefere Ebene wird die äußere Stadtmauer auf ihrer Innenseite in einer Höhe von ca. 60 cm freigelegt. Die äußere Stadtmauer erhält deshalb eine filigrane Brüstung aus Stahl mit Sandsteinabdeckung, die der Mauer vorgesetzt wird. Die Wegeerschließung entlang der Stadtmauer wird als wassergebundene Decke mit doppelreihigem Sandsteinpflaster ausgeführt.

Im nördlichen Teil des ersten Stadtgartens beginnt die Geländemodellierung der Hangkante, die sich nach Norden fortsetzt. Die Böschung wird mit Gräsern, Stauden und niedrigen Gehölzen bepflanzt. Zur Bebauung hin grenzt eine Schnitthecke an. Die Zugänge zum höheren Niveau des Innenhofs der neuen Bebauung erfolgen über Stichwege mit kleinen Treppen (2 – 3 Stufen) und sind ohne Tor ausgeführt.

Am südlichen Gebäude, wo zwischen Privatflächen und äußerer Stadtmauer ein Durchgangsweg von ca. 2 m lichter Breite verläuft, sorgt eine Aufkantung zu den Gärten für eine gewisse räumliche Trennung.

Im Süden des ersten Stadtgartens werden Bäume gepflanzt und Bänke zum Aufenthalt angeboten.

Die Entwässerung des Stadtgartens erfolgt über Muldenrigolensysteme. Der Garten soll nicht beleuchtet werden, da er nachts abgeschlossen wird. Die Möglichkeit, den Garten nachträglich mit Leuchten auszustatten, ohne die Flächen durch das Verlegen von Leitungen zu zerstören, wird durch Leerrohre gewährleistet.

3.3 Vorstellung in der Sitzung

Die Planung wird vom beauftragten Büro Bresch, Henne und Mühlinghaus in der Sitzung ausführlich vorgestellt und erläutert.

4. Kosten

4.1 Kostenberechnung zum Entwurf des 1. Bauabschnitts

In der Kostenberechnung zum Entwurf des 1. Bauabschnitts wurden Gesamtkosten von 285.000 € ermittelt, einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer. Davon entfallen 250.000.- € auf die Herstellung der Freianlagen und 35.000.- € auf die Sanierung der Stadtmauer.

Nicht enthalten in der Kostenberechnung sind Kosten einer eventuellen archäologischen Untersuchung, Kosten für die Entsorgung eventueller schadstoffhaltiger Materialien und für Vermessungsarbeiten. Nach derzeitigem Stand wird eine zusätzliche archäologische Untersuchung nicht erforderlich, sondern nur eine baubegleitende Dokumentation. Es werden keine schadstoffhaltigen Materialien erwartet.

Ein erheblicher Teil der Kosten ist der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu den beiden Stadtmauern, insbesondere der denkmal-verträglichen Aus-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

bildung der technisch-rechtlich notwendigen Absturzsicherung der äußeren Stadtmauer, geschuldet.

Die Zusammenstellung der Kosten wird vom beauftragten Planungsbüro innerhalb der Sitzung detailliert erläutert.

Die Kostenberechnung umfasst nicht die bereits durchgeführte Kellerverfüllung. Diese war ursprünglich mit 125.000 € veranschlagt worden. Sie konnte jetzt mit Gesamtkosten von 95.000 € günstiger abgewickelt werden als ursprünglich veranschlagt.

Einschließlich der Kellerverfüllung betragen die Gesamtkosten damit 380.000 € brutto.

4.2 Möglichkeit einer Förderung

Der Bereich der Freianlagen soll künftig dem Sanierungsgebiet Mühlbach zugeordnet werden, da er der Vernetzung zwischen der Altstadt und dem Sanierungsgebiet dient. In der Folge wäre dann eine Förderung aus dem Sanierungsprogramm möglich. Förderfähig sind 60% der Herstellungskosten der Freianlage, maximal aber 150 €/m². Unter diesen Voraussetzungen wird ein Zuschuss von ca. 127.000 € möglich sein.

Der städtische Anteil für den 1. Bauabschnitt wird dann bei 253.000 € brutto einschließlich der Baunebenkosten liegen.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat noch eine gesonderte Beschlussvorlage zur förmlichen Aufnahme der bisher dem Sanierungsgebiet Innenstadt zugeordneten Grundstücke der Bürgerhofparkanlage in das Sanierungsgebiet Mühlbach vorlegen.

4.3 Erforderliche Haushaltsmittel

In den Doppelhaushalt 2010/11 sind für die Maßnahme bisher 255.000 € eingestellt, einschließlich Fördermittel. Zur Umsetzung der Maßnahme wären daher 125.000 € zusätzlich erforderlich.

Es handelt sich um eine Maßnahme, die den westlichen Altstadtrand erheblich aufwerten würde, die Erlebbarkeit der Stadtmauer auch für Besucher der Stadt erhöhen würde, und auch zur Verbindung der Altstadt mit einem neuen Mühlbachquartier beitragen würde. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Beratungen zum Nachtragshaushalt 2011 zu prüfen, ob zusätzliche Mittel bereitgestellt werden können, um die Realisierung der Maßnahmen zu ermöglichen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

Als Deckung könnten Mittel von folgenden Haushaltsansätzen herangezogen werden:

- 45.000 € aus dem allgemeinen Haushaltsansatz „Grünordnungsmaßnahmen“ im Investitionshaushalt, bei Verschiebung weniger wichtiger anderer Maßnahmen auf die Jahre 2012, ff.
- 20.000 € aus den Budgetmitteln für den Stadtmauerunterhalt in 2010 und 2011. Die geplante Baumaßnahme dient auch der Stadtmauersanierung. Nach derzeitigem Stand können andere Unterhaltsmaßnahmen an der Stadtmauer auf die Zeit nach 2011 verschoben werden.

60.000 € müssten über die Deckungsvorschläge hinaus zusätzlich bereitgestellt werden.

4.4 Einsparmöglichkeiten

Es wäre möglich, im ersten Bauabschnitt aus Kostengründen das Tor mit Gitter und anschließender Ergänzung der inneren Mauer im ersten Bauabschnitt noch nicht zu bauen (Einsparpotenzial ca. 20.000 € Euro im ersten Bauabschnitt; dafür würden im nächsten Bauabschnitt entsprechende Mehrkosten entstehen).

Allerdings wäre der Garten dann zur Kittelgasse hin ohne Abgrenzung. Er wäre nicht abschließbar und der Zugangsbereich zum ersten Gartenraum böte ein eher provisorisches Bild. Außerdem müsste später für den Bau von Tor und Mauer die anschließende Pflasterfläche an der Kittelgasse wieder aufgenommen werden. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, müsste zudem der Gartenteil ausgeleuchtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die ursprüngliche Planung beizubehalten.

5. Belange des Denkmalschutzes

Die Stadtmauer ist als Kulturdenkmal von „besonderer Bedeutung“ entsprechend § 12 des Denkmalschutzgesetzes eingestuft. Jegliche Veränderungen auch im Umfeld der Stadtmauer bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Denkmalschutzbehörde. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen konnte mit dem Regierungspräsidium eine Einigung über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der zentralen, oben dargestellten Entwurfsabsichten erreicht werden:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Frau Herrmann-
Burkart, Jutta

Tel. Nr.:
82-2294

Datum:
27.05.2010

Betreff: Freianlagen Bürgerhofareal - erster Abschnitt

- Die Teilabsenkung des Geländes entlang der äußeren Stadtmauer
- Die Herstellung einer als additives Element in Erscheinung tretenden Stahlkonstruktion als notwendige Absturzsicherung (Handlauf) entlang der äußeren Stadtmauer
- Der Umgang mit der Inneren Stadtmauer hinsichtlich der Ergänzung eines Teilstückes am Eingangsbereich des 1. Bauabschnittes sowie hinsichtlich der geplanten Einbauten in vorhandene Mauer-Öffnungen (vertikale Jalousie-Elemente, Toranlagen usw.)

Die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung wird weiterhin mit den zuständigen Abteilungen des Regierungspräsidiums Freiburg im Detail abgestimmt.

6. Zeitplan

Wenn im Rahmen des Nachtragshaushalts 2011 zusätzliche Mittel bereit gestellt werden können, soll anschließend die weitere Planung des ersten Bauabschnittes fertig gestellt werden, so dass die öffentliche Ausschreibung erfolgen kann. Es wird ein Baubeginn im Lauf des Jahres 2011 angestrebt. Die Bauzeit wird sich über ca. 3 Monate erstrecken.

Anlage:

Entwurfsplanung

Die Fraktionen erhalten die Entwurfsplanung je 1 x im Originalmaßstab in Farbe.