



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Beschluss

Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

1. Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	20.05.2019	öffentlich
1. Gemeinderat	03.06.2019	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

550.000 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 3.240.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)

2. Folgekosten

Personalkosten

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

Jährliche Belastungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Planungsausschuss nimmt den aktuellen Sachstand zum Entwicklungskonzept Gifizareal zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat dem weiteren Planungsprozess zuzustimmen.
2. Der Planungsausschuss beschließt die Umsetzung zur Neugestaltung der Halbinsel. Hierfür sollen die erforderlichen Mittel in Höhe von rund 1,3 Mio. zum DHH 2020/21 angemeldet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

Die Maßnahme dient der Erreichung der strategischen Ziele:

Ziel A2:

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B1:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

1. Einführung

Am 09.07.2014 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses das Entwicklungskonzept Gifizareal präsentiert (siehe auch Drucksache Nr. 230/13), das vom Planungsbüro BHMP als integratives und landschaftsökologisches Entwicklungskonzept erarbeitet wurde. Nach Durchführung erster Maßnahmen, wie zum Beispiel die Verbesserung der Wasserqualität, wurde im Planungsausschuss vom 07.03.2018 das weitere Vorgehen vorgestellt.

2. Entwicklungsziele und Maßnahmen

Die im Planungsausschuss im März 2018 vorgestellten sowie nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Ziele wurden aus der Prioritätenliste einer breiten Bürgerbeteiligung abgeleitet.

2.1. Halbinsel mit Aufenthaltsbereich und Wasserspielplatz

Die Blickbeziehungen auf den See und dessen Zugänglichkeit sollen verbessert werden, Sitzstufen die Aufenthaltsqualität steigern und ein Wasserspielplatz sich an Kinder unterschiedlicher Altersgruppen richten. Zugleich soll sich der Bereich besser in das Gesamtwegenetz des Gifizareals einfügen (Rundweg am See). Dieses Teilprojekt wird im Folgenden vorgestellt.

2.2. Rundweg

Der Rundweg soll so ertüchtigt werden, dass auch Personen mit Kinderwagen und Rollatoren diesen Weg ohne Einschränkung nutzen können. Großer Wunsch der Bürgerschaft ist eine möglichst naturnahe Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen.

2.3. Strandbad und Badestelle in Varianten

Variante Strandbad:

Während der Wintermonate soll das Strandbad für jedermann zugänglich sein, so dass ein Rundweg um den See möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

Im Sommer wird der Badebetrieb, in Form der Bewirtschaftung eines Betreibermodells, mit Überwachung und mit Nutzung von Umkleiden / WC beibehalten.

Variante Badestelle:

Als Weiterentwicklung der o.g. räumlichen Verbesserungen wird bei dieser Variante das nördliche Ufer vollständig in den Landschaftsraum integriert – die derzeit bestehende Abtrennung wird aufgehoben. Die vorhandene Gastronomie soll die soziale Kontrolle über den, nun öffentlichen und ohne feste Einzäunung gestalteten Bereich stärken.

3. Zusammenfassung bereits umgesetzter Bausteine und Maßnahmen sowie Ausblick auf den weiteren Prozess

3.1. Entwurf zur Neugestaltung der Halbinsel (Anlage 1)

Die Halbinsel soll zu einem attraktiven Bereich im ‚Naherholungsgebiet Gifiz‘ mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten umgestaltet werden. Zudem soll der See erlebbar und zugänglich gemacht werden.

Folgende Schwerpunkte der Planung können dabei herausgestellt werden:

a) Verbesserung der Raumwirkung

Durch Bodenmodellierungen soll die Raumwirkung der Halbinsel verbessert werden. Zudem werden neue Landschaftsräume und Nutzungsabgrenzungen über Geländemodellierungen geschaffen. Des Weiteren wird durch die geplante Renaturierung des heute technisch anmutenden Flutgraben der Landschaftsraum Halbinsel vergrößert. Überdies wird der Flutgraben durch diese Maßnahme Teil des ‚Neuen Ganzen‘. Das Aushubmaterial, das durch die Bodenmodellierungen und die Abflachung des Flutgrabens entsteht, wird für die Geländemodellierungen wiederverwendet.

b) Zonierung der Halbinsel / Differenziertes Nutzungsangebot

Die Halbinsel bietet zukünftig ein differenziertes Nutzungs- und Grünflächenangebot von extensiv bis intensiv an.

Der extensive Bereich wird durch ein ‚Wiesental‘ mit Einzelbäumen charakterisiert. Weitere Zonen sind die ‚Freizeitwiese‘ mit Sportangeboten und der Spiellandschaft sowie die ‚Landschafts-Arena‘ mit Uferterrassierung an der Spitze der Halbinsel. Räumlich gefasst werden diese Bereiche durch entsprechende Geländemodellierungen und ausgebildete Erdwälle.

‚Wiesental‘

Das ‚Wiesental‘, als extensive Wiesenfläche, kann über einen geschwungenen Fußweg durchlaufen werden. Aufweitungen entlang des Weges bieten kleine Rastplätze, welche zum Teil mit niedrigen Gehölzpflanzungen gesäumt werden. Charakterisiert

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

wird das Wiesental über den renaturierten Flutgraben und die weiten Wiesenflächen mit den bestehenden Einzelbäumen.

„Freizeitwiese“

Die „Freizeitwiese“ gliedert sich wiederum in zwei Bereiche. Im Norden ist ein großes Spektrum an Sportangeboten verortet. Das bestehende Basketballfeld wird durch ein Rasenvolleyballfeld und ein Fußballfeld ergänzt. Direkt angrenzend ist ein generationsübergreifender Fitnessparcours geplant. An einer etwa 200 m langen Laufbahn aus Holzhackschnitzel sind sechs Fitnessstationen aus Holz positioniert. Der Fitnessparcours wird in die bestehenden Gehölzstrukturen integriert. Dies garantiert ein ungestörtes Trainieren abseits des Trubels, sodass jede Altersgruppe den Pfad begehen kann. Weiterhin wird auf der Sportwiese eine Landschaftsribüne ausgebildet, welche sich in Richtung der Teamsportbereiche Basketball und Fußball orientiert.

Spiellandschaft (Anlage 2)

Im südlichen Bereich der „Freizeitwiese“ befindet sich die Spiellandschaft, mit dem Thema „Inselhopping“. Generell fügt sich die Spiellandschaft durch das offene Spielgelände mit kleineren Modellierungen in das Gesamtgelände der Halbinsel ein. Der Spielplatz ist „Teil des Ganzen“. Ein wichtiges Gestaltungselement ist die Einfassung aus dem dränfähigen Fallschutzbelag EPDM (Ethylen-Propylen-Dien-Kautschuk). Diese umrahmt die Spiellandschaft und bildet die verschiedenen Inseln aus. Zudem ermöglicht sie Kletterhügel auszugestalten. Ergänzend zu diesem Rahmen gibt es das Gestaltungselement Kiese und Gesteine, welche in verschiedenen Körnungen im Spielplatz eingebaut werden. Beispielsweise führt ein Rundweg aus feinem Kies um die Spielinselfern heraus. Dieser Rundweg wird wiederum von niedrigen Blockpflanzungen begleitet, die einer räumlichen Strukturierung dienen. Ergänzend dazu werden Kiesbeete mit unterschiedlichen Gesteinskörnungen an den Rundweg angegliedert.

Es gibt drei Hauptspielbereiche, welche die Spiellandschaft gliedern: ein Kletterparcours für die großen Kinder (6-12 Jahre), eine Wasserlandschaft (aktives Wassererlebnis) und eine Kletterparcours für die Kleinkinder (2-6 Jahre). Ergänzt werden diese drei Bereiche durch eine Schaukel für die großen Kinder, einen Wasserspielbereich zum Matschen für die Kleinkinder sowie eine Schaukel und Wippe, ebenfalls für jüngere Besucher. Das Fitness- und Spielangebot wird durch Slackline-Pfosten ergänzt. Das heißt Holzpfosten, an denen Balanciergurte gespannt werden können. Damit werden die Bestandsbäume geschützt und diese neue und sehr gefragte Sportart gefördert.

„Landschafts-Arena“

Die „Landschafts-Arena“ an der Spitze der Halbinsel ist multifunktional nutzbar und bietet Raum für ein Nachbarschaftsfest oder ähnliches. Eine große Schotterrasenfläche sowie eine wassergebundene Platzfläche machen dies möglich. Umrahmt wird die Arena durch eine Geländemodellierung, die in einer kurzen Spanne, an der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

höchsten Stelle 1,8 m hoch ist. Es wurde Wert darauf gelegt, dass der Bereich auch weiterhin gut einsehbar bleibt. An den Seiten läuft die Aufwölbung auf Geländeneiveau aus. Auf der Geländemodellierung, die sich Richtung Süden orientiert, bilden Betonquader eine Art Tribüne aus. Besonderes Highlight ist hier die Uferterrassierung aus Rasen- und Kiesterrassen, die aufgrund ihrer Lage und Gestaltung einen attraktiven Aufenthaltsbereich am Wasser bieten und vielfältig genutzt werden können. Die Terrassierung wird über Betonfertigteile mit einer angenehmen Sitzhöhe ausgebildet.

Grundsätzlich ist es so, dass das Nordufer in einem naturnäheren Zustand bleibt und nur am Südufer eine intensive Nutzung zugelassen werden soll.

c) Herausarbeitung von Blickbezügen und Eingliederung in die Umgebung

Es soll eine optische und reale Verflechtung des Park mit dem öffentlich angrenzenden Landschaftsraum erfolgen sowie Fernblicke bis in den Schwarzwald ermöglicht werden. Auch die Verbindung von See und Siedlung soll gestärkt werden.

d) Optimierung der Erschließung

Wichtiges Ziel ist es auch, vielfältigere und attraktive Wege zu schaffen. Zudem soll die Verbindung von See und Siedlung gestärkt sowie die innere Erschließung des Gebiets verbessert werden. Der Zugang über die Platanenallee auf die Halbinsel wird gestalterisch aufgewertet und mit einem Plattenband betont.

e) Überarbeitung der Vegetation und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit

Ein weiteres Ziel ist es, durch Überarbeitung des Vegetationsbestands sowie der Uferböschung ökologisch wertvolle Bereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Besonders hohen ökologischen Wert hat die Renaturierung des Flutgrabens. Ein differenziertes Landschaftsbild mit Einzelbäumen, Gruppen, Baumreihen und Hainen wird angestrebt. Hierdurch kann die Raumwirkung des Parks verbessert werden.

f) Verbesserung der Wasserqualität

Durch Maßnahmen, wie das Auslichten der Ufervegetation und die Entfernung von Gehölzen am See, soll die Wasserqualität des Sees weiter nachhaltig gesichert werden.

g) Materialkonzept

Beim Materialkonzept wurde darauf Wert gelegt, dass die Materialien die Natürlichkeit des Parks unterstützen. Die Parkwege werden als wassergebundene Wege ohne Einfassung angelegt. Die Achse, welche auf die Spitze der Halbinsel führt, wird durch ein breites Plattenband betont. Das Gestaltungskonzept sieht eine Wiederverwendung von Ausstattungselementen wie den Betonblöcken und Vollholzbänken vor. Diese werden vor dem Wiedereinbau aufbereitet und an eine neue Stelle versetzt.

Ergänzend zu diesen Sitzmöglichkeiten werden Vollholzbänke, mit einer skulpturalen Form eingebaut. Diese sollen an dem zukünftigen Gifiz-Rundweg, dem Hauptweg,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

platziert werden. Zum Teil werden sie mit Arm- und Rückenlehne versehen, um allen Altersgruppen das entspannte Sitzen zu ermöglichen. An den Nebenwegen werden Standardbänke der Stadt Offenburg aufgestellt.

Auch die Spiellandschaft wird über natürliche Materialien wie Holz und Stein charakterisiert. Eine Beleuchtung ist nur an der Achse angedacht. Die bestehenden Leuchtenstandorte werden übernommen und die Leuchten durch die Standardleuchte der Stadt ersetzt.

Abfallbehälter entlang der Wege und am Spielplatz sowie Fahrradanhängerbügel am Eingangsbereich und am Spielplatz ergänzen das Ausstattungspaket.

3.2. Rundweg

Im Sommer 2018 fanden einzelne Gespräche mit den Anliegern statt (Pächter Essgut, DLRG, Segelverein, VCO und Pächter Strandbad). Alle Anlieger befürworten das Entwicklungskonzept und bekunden Gesprächsbereitschaft für die sie betreffenden Bereiche. Zudem bestätigen alle Anlieger die Verbesserung der Wasserqualität des Gifiz.

3.3. Strandbad - Badestelle

Eine Ortsbesichtigung von Referenzprojekten für Naturbäder ist im Frühjahr 2018 erfolgt. Es zeigt sich, dass der Gifiz-See durch seine Lage im städtischen Umfeld und durch seine bestehenden Nutzungen etwas sehr besonderes ist und andere Modelle nur schwer übertragbar sind. Gleichzeitig wurde eine rechtliche Einschätzung über das Betreibermodell des Strandbad/Badestelle an die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen beauftragt. Eine abschließende Bewertung durch die OE Recht steht noch aus.

3.4. Prozessbegleitende Bürgerbeteiligung

Im Oktober 2018 fand eine Bürgerbeteiligungsveranstaltung zur Gestaltung der Halbinsel statt. Diese richtete sich an alle interessierten Bürger, insbesondere an die Uffhofener Bürger und die dort ansässigen Interessens- und Nutzergruppen. Erste Ideen zur Gestaltung der Halbinsel wurden vorgestellt. Die einzelnen Teilbereiche und Themen wurden anhand von Themenwänden vorgestellt.

Die einzelnen Themen waren: Inselspitze, Sport- und Aktivitätsangebot, Spielplatz. Die Vorschläge und Ergebnisse, die sich aus der Veranstaltung ergaben, flossen in den weiteren Planungsprozess, sowie den nun vorgelegten Entwurf zur Neugestaltung der Halbinsel ein. Analog wird es im Mai eine weitere Bürgerwerkstatt zum Thema Strandbad/Badestelle geben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:
82-2650

Datum:
11.03.2019

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Neugestaltung der Halbinsel und weiteres Vorgehen

4. Übersicht zu den Kosten

Die damalige Kostenschätzung ist auf der Grundlage des abgestimmten Entwicklungskonzeptes erhoben worden. Die geschätzte Bausumme für alle Baumaßnahmen beläuft sich dabei auf rund 3.785 TEUR (brutto), plus Baunebenkosten in Höhe von rund 550 TEUR (brutto).

Umgesetzt wurden davon bereits zwischen 2014 und 2018 insgesamt 598 TEUR.

Die Kosten der drei vorrangigen Teilprojekte im Entwicklungskonzept Gifiz verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bausteine:

(Kostenberechnung Stand März 2019)

Planungskosten TB 1-3: 335.000€ brutto

TB Halbinsel: 1,26 Mio.€ exkl. NK

TB Rundweg: 425.000€ exkl. NK

TB Strandbad: 355.000€ brutto, exkl. NK

Weitere Bausteine (nachrangige Teilprojekte): ca. 1 Mio. € exkl. NK

5. Fazit

Die ersten Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität und der Abflachung der Ufer sind bereits erfolgreich umgesetzt worden. Ebenso wurde der Parkplatz im Norden provisorisch erweitert.

Zunächst soll mit der Umgestaltung der Halbinsel inklusive der Errichtung eines Wasserspielplatzes begonnen werden. Die Planung erfolgt 2019, die Umsetzung 2020.

Die weiteren vorrangigen Teilmaßnahmen sollen 2019/20, unter Beteiligung der Bürger in Varianten geplant und dem Gemeinderat vorgelegt werden. Eine Umsetzung kann dann frühestens ab 2021 in Abschnitten erfolgen.

Ziel ist es, nach Umsetzung der Maßnahmen des Naherholungsgebiet „Gifiz“ in ein Pflegekonzept zu überführen, das den Erhalt der umgestalteten Flächen nachhaltig sichert.