Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2011/237

Tiefbauamt
Frau Steffi Rosentreter
(Stand: **16.06.2011**)

Mitwirkung:
Tiefbauamt, Abt. Straßenbau
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Ortsverwaltung Eschach
Ernst & Partner Landschaftsarchitekten

Aktenzeichen: 623.28

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 07.06.2011
Gemeinderat
öffentlich am 27.06.2011

Weißenau 2010 - 1. Bauabschnitt
- Entscheidung über Entwurfsplanung und Ausführung des Kirchenvorplatzes

Beschlussvorschlag:

1. Der Kirchenvorplatz wird entsprechend dem Entwurfsplan vom 26.05.2011 des Landschaftsarchitekturbüros Ernst + Partner, Trier umgestaltet.

2. Zur Verwendung kommt das Pflaster ……
Die Bauarbeiten sind entsprechend auszuschreiben und zu vergeben.

3. Die Ingenieurleistungen werden auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure für die Leistungsphasen 6 – 7 an das Landschaftsarchitekturbüro Ernst + Partner vergeben. Mit der Leistungsphase 8 wird das Ingenieurbüro Daeges, Wangen i.A. beauftragt.

4. Die Finanzierung erfolgt über die Finanzposition 2.6157.9604.060-0001 (Straßenumgestaltungen), Finanzposition 2.6157.9608.000-0001 (nicht förderfähige Ausgaben) und Finanzposition 2.6157.9602.000-0001 (weitere Vorbereitung).

1. Vorgang

Information zum **Ergebnis des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs** im Technischen Ausschuss am 22.09.2010 sowie im Ortschaftsrat Eschach am 28.09.2010 jeweils in öffentlicher Sitzung; DS-Nr. 2010/317.

Bürgerinformation zum Wettbewerbsergebnis am 15.11.2010.

Beschluss über die Beauftragung des Büros Ernst + Partner Landschaftsarchitekten (Trier) nach VOF-Verfahren im Technischen Ausschuss am 17.11.2010 in nichtöffentlicher Sitzung, im Ortschaftsrat Eschach am 23.11.2010 sowie im Gemeinderat am 29.11.2010 jeweils in öffentlicher Sitzung; DS-Nr. 2010/409.

Mündliche Information zum aktuellen Planungsstand im Ortschaftsrat Eschach am 28.03.2011 in öffentlicher Sitzung.

Bürgerinformation über die aktuellen Planungen, die weitere Terminierung hinsichtlich der Umgestaltung des Kirchvorplatzes am 04.05.2010.

Beschluss über die Vorentwurfsplanung und das weitere Vorgehen im Technischen Ausschuss am 11.05.2011 in öffentlicher Sitzung; DS-Nr. 2011/175.

Abstimmung der Entwurfsplanung sowie Bemusterung von Pflasterbelägen **mit Vertretern der Denkmalpflege** (Landesdenkmalamt, Kreisdenkmalpflege) am 01.06.2011.

Bemusterung von Pflasterbelägen mit dem Ortschaftsrat Eschach und interessierten Bürgerinnen und Bürgern am 07.06.2011 im Vorfeld der Ortschaftsratssitzung.

2. Umgestaltung des Kirchenvorplatzes

Wie an der Sitzungsfolge abzulesen und mehrfach in den Ausschüssen berichtet, wurde die Weiterentwicklung der Planung vom Wettbewerbsergebnis zur Entwurfsreife intensiv mit den verschiedenen Belangen seitens der Bürgerschaft, des Denkmalamtes, den betroffenen Eigentümern und Nutzern (z. B. ZfP, Vereine) sowie in der verwaltungsinternen Projektgruppe abgestimmt.

Dabei wurde in der letzten Bürgerinformation im Mai deutlich, dass es den Bürgerinnen und Bürgern ein großes Anliegen ist, einen sehr hochwertigen Pflasterbelag - vorzugsweise Naturstein - für die Pflasterung des Klosterhofes zu verwenden. Grundsätzlich kann Natursteinpflaster so bearbeitet werden, dass es sehr eben und nahezu fugenlos verlegt werden kann. Diese Belagsart wäre also geeignet, sie ist allerdings teurer als ein hochwertiger Betonstein mit Natursteinvorsatz. Um das Gesamtprojekt "Weißenau 2010" finanzierbar zu halten, wurden Möglichkeiten gesucht, Kosten zu mindern. So wurden z. B. die Überlegungen intensiviert, die zu pflasternden Flächen zu reduzieren, ohne die Entwurfsidee "aufzuweichen".

Die vorliegende, zur Ausführung vorgesehene Planung sieht vor, die Pflasterfläche auf den "engeren" Klosterhof zu reduzieren. Durch diese Variante wird durch die verschiedenen Beläge auch eine deutlich ablesbare Hierarchisierung hinsichtlich der Wertigkeit erreicht: Je näher der Besucher dem Höhepunkt der Klosteranlage kommt, umso höherwertiger sind die verwendeten Materialien. Wege und Straßen außerhalb der Klostermauer sollen bzw. sind mit einer Asphaltdecke bzw. einfachen Betonpflaster hergestellt bzw. geplant, Wege innerhalb der Klosteranlage sollen mit einem veredelten Asphalt und die Plätze vor der Klosterkirche mit Konventbau und dem südlichen Arkadenbau mit qualitativ hochwertigem Pflaster gestaltet werden (siehe auch Anlage 2).

Letzteres wird unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Bemusterung ausgewählt, welche im Vorfeld der Ortschaftsratssitzung durchgeführt wird. Hierzu wurde auch die interessierte Bürgerschaft eingeladen. Ausgelegt ist sowohl Natursteinpflaster als auch hochwertiges Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz jeweils in unterschiedlichen Farben bzw. Materialien. Die vorgestellten Materialien / Pflasterarten eignen sich für eine nahezu fugenlose, sehr ebene Pflasterung, welche eine gute Begehbarkeit von allen Personengruppen gewährleistet. Weitere Details, wie z. B. das Fugenbild werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

3. Weitere Beauftragung

Das Landschaftsarchitekturbüro Ernst + Partner wurde für das gesamte Projektgebiet mit den Leistungsphasen 1 bis 3 (Entwurfsplanung) nach § 38 HOAI - Freianlagen - bzw. nach § 46 HOAI - Verkehrsanlagen - sowie für den Kirchenvorplatz zusätzlich mit der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) nach § 38 HOAI - Freianlagen - beauftragt (siehe DS-Nr. 2010/409).

Es hat sich als vorteilhaft bewiesen, dass das Büro welches die Ausführungsplanung verfasst, auch das Leistungsverzeichnis und den Vergabevorschlag erstellt (Leistungsphasen 6 und 7 nach § 38 HOAI). Der bestehende Honorarvertrag soll daher auf diese beiden Leistungsphasen ausgeweitet werden. Außerdem ist vorgesehen, dem Büro die künstlerische Bauoberleitung zu übertragen (Besondere Leistung). Das vorläufige Honorar für diese Leistungen (LP 6 und 7 + Bes. Leistungen) beträgt ca. 8.000 € (inkl. NK + MwSt.).

Die örtliche Bauüberwachung kann erfahrungsgemäß durch ein Büro aus der Region besser gewährleistet werden (kürzere Anfahrtswege). Es ist daher vorgesehen, mit der örtlichen Bauüberwachung (Leistungsphase 8 nach § 38 HOAI) das Ingenieurbüro Daeges, Wangen i.A. zu beauftragen. Das Büro hatte in Ravensburg z. B. die Bauleitung im Rahmen der Umgestaltung der Ulmer Straße / Doktorhaus inne. Das vorläufige Honorar für diese Leistungen beträgt ca. 20.000 € (inkl. NK + MwSt.).

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Umgestaltung Kirchenvorplatz

Es ist geplant, die Bauleistungen für den Kirchenvorplatz im Juli/August auszuschreiben und im September mit der Umsetzung zu beginnen. Der Baube-

ginn wird über die örtliche Presse bekannt gegeben. Je nach Witterung ist mit ca. 8 Wochen Bauzeit zu rechnen. Der Zugang in die Kirche wird auch während der Bauarbeiten gewährleistet sein. Außerdem hat sich bei der Untersuchung des Kanalnetzes im Vorfeld der Platzgestaltung herausgestellt, dass Teile des Mischwasserkanals saniert werden müssen. Der Abschnitt kann grabenlos instandgesetzt werden, es ist geplant, die Arbeiten ebenfalls im Herbst durchzuführen.

Zeitgleich ist die **denkmalschutzrechtliche Genehmigung** einzuholen. Die Vertreterinnen der Denkmalpflege waren in die Entwicklung der Planungen intensiv mit einbezogen, so dass hier keine Verzögerungen im Baubeginn zu erwarten sind. Über die Ergebnisse des letzten Gespräches am 01.06.2011 wird mündlich in der Sitzung informiert.

4.2 Sanierungsgebiet

Der Abriss der Gewerbehallen soll im nächsten Jahr durchgeführt werden. Durch die Mittelaufstockung für das Sanierungsgebiet im Frühjahr 2011 ist das möglich. Dabei werden auch Abbruchfolgemaßnahmen, wie z. B. Schließen von Durchbrüchen zum Schutz der historischen Bausubstanzen, ausgeführt. Für die Vorbereitung des Abbruchs wurden bisher die Architektenleistungen für Abbruchplanung, Baugesuch, Ausschreibung und Bauleitung ausgeschrieben. Das beauftragte Büro wird die ersten drei Leistungen in diesem Jahr umsetzen, dass dann abhängig von der Witterung zügig im nächsten Jahr der Abbruch erfolgen kann.

Für das Arkadengebäude sind wir im Gespräch mit einer Interessentengruppe. Die geplanten Nutzungen würden dem Gebäude einen halböffentlichen Charakter geben. Die Gruppe erarbeitet derzeit ein Planungskonzept. Über den Sachstand wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Die weiteren Gebäude werden intensiv nach dem Hallenabbruch auf den Markt gebracht. Unabhängig davon werden sie auch heute schon Nachfragern nach Immobilien angeboten.

5. Kosten und Finanzierung:

Mittelbereitstellung im Haushalt (Vermögenshaushalt) 2011
Fipo: 2.6157.9604.060-0001 (Straßenumgestaltungen)
Fipo: 2.6157.9608.000-0001 (nicht förderfähige Ausgaben)
Fipo 2.6157.9602.000 – 0001 (weitere Vorbereitung)

Basierend auf der Entwurfsplanung wurde vom Büro Ernst + Partner die Kostenberechnung für das Gesamtprojekt sowie für den ersten Bauabschnitt erstellt (Anlage 5a und 5b).

5.1 Voraussichtliche Kosten für die Umgestaltung des Gesamtareals

Variante 1 (Natursteinpflaster)	
Frei- und Verkehrsanlagen (KB Büro Ernst + Partner, Stand: 30.05.11)	3.792.000 €
Baunebenkosten (Honorare)	400.000€
Unvorhergesehenes, Baukostensteigerungen ca. 5%	208.000€
Gesamtkosten	**4.400.000 €**

Variante 2 (Betonpflaster mit Natursteinvorsatz)	
Frei- und Verkehrsanlagen (KB Büro Ernst + Partner, Stand: 30.05.11)	3.538.000 €
Baunebenkosten (Honorare)	370.000 €
Unvorhergesehenes, Baukostensteigerungen ca. 5%	192.000 €
Gesamtkosten	**4.100.000 €**

5.2 Umgestaltung des Kirchenvorplatzes (1. Bauabschnitt)

Die umzugestaltende Fläche beläuft sich auf ca. 2.100 m².

Variante 1 (Natursteinpflaster)	
Freianlagen (KB Büro Ernst + Partner, Stand: 30.05.11)	415.000 €
Baunebenkosten (Honorar Büro Ernst + Partner sowie IB Daeges)	60.000€
Unvorhergesehenes	18.000 €
Gesamtkosten	**493.000 €**

Variante 2 (Betonpflaster mit Natursteinvorsatz)	
Freianlagen (KB Büro Ernst + Partner, Stand: 30.05.11)	306.000 €
Baunebenkosten (Honorar Büro Ernst + Partner sowie IB Daeges)	47.000 €
Unvorhergesehenes	18.000 €
Gesamtkosten	**371.000 €**

Anlagen:

Anlage 1 – Klosteranlage Gesamtplan, Entwurf (Stand: 26.05.11)
Anlage 2 – Detailausschnitt Klosteranlage südlicher Bereich (Stand: 26.05.11)
Anlage 3 – Schnitte (Stand: 26.05.11)
Anlage 4 – Details
Anlage 5a – Kostenberechnung Variante 1 (Kurzfassung Stand: 30.05.2011)
Anlage 5b – Kostenberechnung Variante 2 (Kurzfassung Stand: 30.05.2011)