



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01237**  
Datum: 20.10.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.11.2015	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	19.11.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss - Spielplatz Am Kleinen Teich**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOF und HOAI beschließt den Ersatzneubau des Spielplatzes Am Kleinen Teich.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkung:

Finanzhaushalt

#### **Ausgaben**

Bauleistungen	162.500 €	PSP-Element 8.55102013.700.900
Planungsleistungen	38.500 €	PSP-Element 8.55102013.700.800
<b>Gesamt</b>	<b>201.000 €</b>	

#### **Einnahmen**

Zuweisungen v. Land	134.000 €	PSP-Element 8.55102013.705
<b>Eigenmittel</b>	<b>67.000 €</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>201.000 €</b>	

**Folgekosten** pro Jahr **23.889 €** PSP-Element 1.55102/SK 52210800

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Spielplatzersatzneubau, Am Kleinen Teich

- Baubeschluss –

Der Spielplatz Am kleinen Teich ist das einzige nutzbare Spielangebot für den V. und VI. WK in Neustadt. Er profitiert zudem noch von seiner Lagegunst unmittelbar am Wasser, eingebettet in eine größere Grünanlage und wird entsprechend intensiv genutzt. Bedingt dadurch sind die Geräte trotz regelmäßiger Pflege stark verschlissen und müssten in den nächsten Jahren zustandsbedingt gesperrt werden. Auf Grund des laut der überarbeiteten Spielflächenkonzeption nachgewiesenen Bedarfes soll die Anlage komplett erneuert werden.

Der derzeitige Standort des Spielplatzes liegt an einem relativ steilen Hangabschnitt. Um eine bessere Bespielbarkeit und nutzungsbedingter übermäßiger Bodenerosion vorzubeugen, soll der Spielplatz an einem flacher verlaufenden Hangabschnitt in unmittelbarer Nähe zum alten Standort neu gebaut werden. Der vorhandene Spielplatz wird komplett zurückgebaut und naturnah begrünt.

Aufgrund des hohen Spielflächenbedarfs in diesem Gebiet und um eine möglichst kurzfristige Realisierung zu ermöglichen, wurde mit dem ebenfalls zur Förderung beantragten Spielplatz in der Unstrutstraße getauscht.

Um das Spielflächendefizit zu reduzieren ist angestrebt, unter Einbeziehung der vorhandenen Wegeerschließung und mit Berücksichtigung der Gelände- bzw. Hangsituation das geplante Spielareal größer als den alten Spielplatz zu bemessen. Durch die Flächenvergrößerung ergeben sich höhere Folgekosten von 4.289,95 €. Für die geplante Pflanzung von 14 Bäumen fallen im Durchschnitt 140,00 € Folgekosten pro Baum und Jahr an, die sich bei 14 Pflegejahren auf 27.440,00 € summieren.

Im Rahmen des Jour fixe Familienverträglichkeit am 08.05.2015 erhielt das Vorhaben uneingeschränkte Zustimmung. Es ist als familienverträglich eingestuft worden.

### **1 Anlass der Planung / Entwicklungsziele**

Die Grünanlage Am Kleinen Teich, auf deren Westseite sich der vorhandene Spielplatz befindet, ist ein für die Naherholung und das Kleinkinderspiel in unmittelbarer Wohnhausnähe wichtiger Freiraum. Mittelpunkt ist der reizvoll in einer Senke liegende Kleine Teich, der über einen höher gelegenen Rundweg erschlossen ist. Neben dem Spielplatz laden auch verschiedene Sitzbereiche mit Sicht auf das Wasser, die südlich angrenzenden Wiesenflächen, und das die Anlage rahmende Großgrün zum Verweilen ein.

Der Anfang der 90er Jahre errichtete Spielplatz weist nutzungs- und lagebedingt große bauliche Mängel auf. Da eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist, wird ein Ersatzneubau erforderlich.

Der vorhandene kleine Spielplatz weist laut Spielflächenkonzeption eine Unterversorgung für das Quartier auf. Im angrenzenden westlichen Wohnquartier und im nördlich gelegenen Nietleben gibt es keine öffentlichen Spielflächen, so dass in gewissem Maß der Spielplatz Am Kleinen Teich auch Zielpunkt für Kinder aus diesen Quartieren ist. Daher sollte unter Berücksichtigung des vorhandenen Flächenangebots und der gegebenen Geländesituation auf einen möglichst größeren Ersatzneubau orientiert werden. Er trägt somit zur Erhöhung des Versorgungsgrades entsprechend dem Bedarfsnachweis der Spielflächenkonzeption bei.

Ziel ist, den desolaten Spielplatz durch einen Neubau in unmittelbarer Standortnähe in einem flacher verlaufenden Hangbereich zu ersetzen. Das Gelände des alten Spielplatzes soll

reguliert und begrünt werden. Weitere Bankplätze entlang des neuen Spielbereichs sollen ebenso wie die Pflanzung von Bäumen und Solitärsträuchern den Freiraum aufwerten.

## **2 Bestandsbeschreibung**

Der vorhandene Spielplatz befindet sich an einem Steilhang im westlichen Bereich der Grünanlage. Die obere Spielebene ist über einen breiten Asphaltweg von der Straße Am Kleinen Teich aus erreichbar. Die untere Spielebene wird durch den Rundweg begrenzt der um den Kleinen Teich führt und dem mehrere Sitzbereiche zugeordnet sind.

Die südliche Begrenzung des Spielplatzes bildet ein schmaler gepflasterter Weg mit Treppenlauf im Steilhangbereich. Er verbindet auf kurzer Strecke den Asphalt- mit dem Rundweg. Die Stufen der auffälligen Treppenanlage bestehen aus stark verwitterten morschen Holzbohlen, die mit Holzpflocken im Hangboden verankert sind. Die Treppe hat keinen Handlauf und entspricht damit nicht den aktuellen Sicherheitsansprüchen.

Im Norden schließt sich an den Spielplatz eine Baum- und Strauchpflanzung an.

Auf beiden Spielebenen befinden sich Sandflächen, die ursprünglich mit Spielgeräten ausgestattet waren. Bis auf eine Röhrenrutsche mit zwei Aufstiegspodesten sind diese jedoch wegen Bauauffälligkeit aus Sicherheitsgründen demontiert worden. Den Höhenunterschied zwischen den beiden Spielebenen fängt eine Stahlbetonmauer ab. An ihr war die ebenfalls nicht mehr vorhandene Kletterwand befestigt. Weiterhin fassen aufgestapelte Auto-Altreifen und Steinschüttungen aus Findlingen in Betonbettung den Steilhangbereich zwischen den beiden Spielebenen.

Entlang des Rundweges liegen zur Begrenzung der Sandfläche Findlinge und entastete Baumstämme. Das Holz der Stämme ist morsch und zeigt starke Zerfallserscheinungen.

Auf der anderen Wegeseite bildet ein sehr steiler und schmaler Geländestreifen die Uferböschung. Als Absturzsicherung ist hier wegebegleitend deshalb ein Metallschutzzaun installiert.

Der Rundweg sowie die angegliederten Banknischen haben einen Belag aus wassergebundener Decke. Teilweise ist er mit Betonkantenstein eingefasst. In der Deckschicht des Belags sind großflächige Fehlstellen sichtbar, in die Wegeränder entlang der Hangwiese wächst der Rasen.

Die Bänke bestehen aus Betonsockeln mit Holzbelattung bzw. aus Metallfüßen mit Kunststoffbelattung. Die Kunststoffplatten sind so stark beschädigt durch großflächige Schmorstellen bzw. Brandflecken, dass eine Reparatur nicht mehr möglich ist.

Am Spielplatz und entlang des Rundweges stehen intakte und weiterhin verwendbare Abfallbehälter, Typ „Capitol“.

Das die Grünanlage rahmende Großgrün aus Bäumen und Sträuchern ist von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.

## **3 Entwurfslösung**

Da die Bausubstanz des vorhandenen Spielplatzes desolat ist und auch altersbedingt nicht mehr den heutigen Sicherheitsansprüchen genügt, wird er einschließlich der seitlichen Treppenanlage abgerissen. Durch eine Geländeregulierung im Steilhangbereich erhält die gesamte Fläche eine profilierte Böschung, die sich lage- und höhenmäßig den beidseitig angrenzenden Hangverläufen anpasst. Die nachfolgend geplante Begrünung mit Rasen sowie einzelnen frei stehenden Bäumen ergänzt bzw. verbindet die sich anschließenden Vegetationsbestandsflächen. Sie gestattet auch weiterhin eine gute Sicht vom Asphaltweg auf die Wasserfläche und Uferbereiche des Teichs sowie die sich südlich anschließende Hangwiese. Um auch weiterhin auf kurzer Strecke aus westlicher Richtung vom Asphalt zum Rundweg zu gelangen, wird der schmale Treppenlauf erneuert und mit

Betonblockstufen, gepflasterten Zwischenpodesten sowie mit einem Handlauf ausgestattet. Von der Treppe aus, den Rundweg querend, ist ein geschwungener Wiesenweg geplant, der in östlicher Richtung über Einzelstufen aus Beton, den Hang hinauf wieder zum Rundweg führt. Es wird damit eine kurze Verbindung zum Rundweg ermöglicht und der zukünftige Kinderspielplatz von der Wiese am Teich abgegrenzt.

Mit Bezug zum Kleinen Teich wurde für die Spiellandschaft das Thema „Märchenquelle“ gewählt. Entstehen soll dabei ein einem Wasserlauf nachempfundenes und von Findlingen, Baumstämmen sowie mit kleinen Pflasterwällen gefasstes Areal. Am südwestlichen Rand des Spielplatzes befindet sich die Märchenquelle. Aus einem dort platzierten Findling, an dem eine polierte Fläche wie ein Wasserspiegel glänzt, entspringt eine goldfarbig aussehende Kugel, die Richtung Teich rollen will. Der Quellstein liegt an einem kleinen Märchenwald aus neu gepflanzten Birken, der in den Kletterwaldbereich der Spielebene für Kinder der Altersgruppe ab 6 Jahre übergeht.

In der angrenzenden nächsten Spielebene, die für Kleinkinder bis 6 Jahre konzipiert ist, sitzt ein Froschkönig als Kletterskulptur in der Sandfläche und nimmt den inhaltlichen Bezug zur Goldkugel auf. Kleinkindgerechte Spielgeräte, u. a. eine Nestschaukel und wackelnde Seerosenblätter, sollen hier aufgestellt werden.

Für beide Altersgruppen, insbesondere aber auch für Kinder im Rollstuhl, ist ein barrierefreier Holzsteg vorgesehen mit unterschiedlichen Laufoberflächen und einer kleinen Hängebrücke. Ausgehend vom Rundweg führt er über den Spielplatz zum geschwungenen Hangweg. Die Seitenflächen des Stegs sind mit handgefertigten Schilfblattmotiven besetzt und nehmen das Thema Teich gestalterisch auf. Der Steg trennt die beiden nebeneinanderliegenden Spielebenen. Die Kinder können jedoch durch ein großes Tor, mehrere Lücken im Schilfblattgeländer sowie über ein kleines Kletternetz den Steg queren und so von einer zur anderen Spielfläche gelangen.

Das Spielareal für die älteren Kinder wird neben einem Kletterwald noch mit einer Hängematte und einer Hangrutsche ausgestattet und mit einem Hackschnitzelbelag versehen. Beidseitig der Rutsche ist der Hangbereich bis zum Rundweg über Knüppelstufen, in Dränbeton liegenden Steinflächen mit kleineren und größeren Findlingen, sowie in unterschiedlich großen Abständen stufenförmig angeordneten Baumstämmen, begehbar. Oberhalb der Rutsche ist eine kleine gepflasterte Aufweitung des Hangweges als Standort für zwei Lehnbank mit Abfallbehälter geplant. Jeweils zwei weitere Lehnbank sind an zwei anderen Standorten entlang des südwestlichen Rundweges vorgesehen, die einen guten Blick auf das Spielgeschehen ermöglichen. Am Rundweg, in Nähe der Bankbereiche, sollen Anlehnbügel das Abstellen von Fahrrädern ermöglichen. Um auch kleinere Fahrräder von Kindern gut parken zu können, sind Anlehnbügel mit zusätzlichem Querholm (Knieleiste) geplant.

Zur Beseitigung von großflächigen Fehlstellen in der obersten Schicht der wassergebundenen Decke des südwestlichen Abschnitts des Rundweges wird diese durch den Einbau einer Deckschicht ersetzt. In den Randbereichen ist zur lage- und höhenmäßigen Anpassung an den Bestand sowie den Spielplatzneubau in geringem Umfang auch ein ersatz- bzw. ergänzungsweiser Neueinbau des kompletten Wegebelaags erforderlich.

Im Rahmen des Jour fixe Familienverträglichkeit am 08.05.2015 erhielt das Bauvorhaben uneingeschränkte Zustimmung. Es ist als familienverträglich eingestuft, denn es erleichtert die Benutzung der vorhandenen Wege in der öffentlichen Grünanlage auch für Kinder und Familien (Kinderwagen).

Der in Ost-West-Richtung über den gesamten Spielbereich führende barrierefreie Spielsteg ermöglicht die aktive Teilnahme von Behinderten am Spielgeschehen.

<b>4 Finanzierung</b>
-----------------------

Für die Maßnahme sind zu 66,7 % Mittel aus dem Fond Soziale Stadt des Landes Sachsen-Anhalt und 33,3 % Eigenmittel aus dem städtischen Haushalt beantragt und bewilligt. Die Fördermittel wurden im Programmjahr 2014 bewilligt. Der Bewilligungszeitraum läuft bis 2016.

#### **Finanzierungsübersicht für den Spielplatzersatzneubau Am Kleinen Teich**

Bereitstellung der Haushaltsmittel

8.55102013.700	Übertrag aus 2014	38.500,00 €
8.55102013.700	Planansatz 2015	155.000,00 €
8.51108039.700	Planansatz 2016	7.500,00 €
	<b>Gesamt:</b>	<b><u>201.000,00 €</u></b>
Bewilligung	HHJ 2014	25.666,67 €
	HHJ 2015	103.333,33 €
	HHJ 2016	5.000,00 €
	<b>Gesamt:</b>	<b><u>134.000,00 €</u></b>
	Eigenmittel	67.000,00 €

Die Haushaltsermächtigungen für das HHJ 2016 werden mit dem Haushaltsplanentwurf 2016 unter dem PSP-Element 8.51108039 neu veranschlagt.

## Kostenberechnung nach DIN 276

Nr.	Kostenart	Summe Kostenart	Gesamtsumme
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		
	<b>210 Herrichten</b>		
	212 Abbruch bauliche Anlagen	6.566	
	214 Herrichten der Geländeoberfläche	9.663	
	<b>Summe Herrichten und Erschließen</b>	<b>16.229</b>	<b>16.229</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
	<b>510 Geländeflächen</b>		
	511 Oberbodenarbeiten (Geländeregulierg.)	5201	
	<b>520 Befestigte Flächen</b>		
	522 Wege	5.403	
	526 Spielplatzflächen	7.907	
	529 Sonstige befestigte Flächen	21.785	
	<b>530 Baukonstruktionen in Außenanlagen</b>		
	534 Treppen	4.437	
	<b>550 Einbauten in Außenanlagen</b>		
	551 Allgemeine Einbauten	5.672	
	552 Besondere Einbauten (Spielgeräte)	56.234	
	<b>570 Pflanz- und Saatflächen</b>		
	571 Oberbodenarbeiten	4.411	
	572 Vegetationstechn. Bodenbearbeitung	588	
	574 Pflanzen	6.722	
	575 Rasen und Ansaaten	705	
	<b>590 Sonstige Außenanlagen</b>		
	591 Baustelleneinrichtung	1.260	
	<b>Summe Außenanlagen</b>	<b>120.325</b>	<b>120.325</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
	<b>730 Architekten- und Ingenieurleistungen</b>		
	732 Freianlagenplanung, Baubetreuung	29.908	
	<b>740 Gutachten und Beratung</b>		
	749 Sonstiges: Baugrunduntersuchung	2.445	
	<b>Summe Baunebenkosten</b>	<b>32.353</b>	<b>32.353</b>
	<b>Gesamtsumme Netto</b>		<b>168.907</b>
	<b>Mehrwertsteuer 19%</b>		<b>32.092</b>
	<b>Gesamtsumme Brutto</b>		<b>200.999</b>

## Bauablauf

Der Bauzeitraum beträgt etwa 5 Monate, je nach Witterungsverlauf kann die Maßnahme voraussichtlich Ende 2. Quartal 2016 abgeschlossen werden.

<b>5</b>	<b>Folgekostenentwicklung</b>
----------	-------------------------------

Folgekostenentwicklung	PK II					
Kostenfaktor	Bestand		Neubau			
	Fläche in m <sup>2</sup>	Summe / Jahr	Fläche in m <sup>2</sup>	Summe / Jahr		
<b>Befestigte Flächen</b>						
Treppen, Drainbeton-, Pflasterflächen	10	12,00 €	90	108,00 €		
Schotterflächen, Wassergebundene Decke	210	388,50 €	375	693,75 €		
<b>Grünflächen</b>						
Rasen	670	234,50 €	430	150,50 €		
<b>Spielflächen</b>						
Wartung, Kontrolle	300	135,00 €	475	213,75 €		
Fallschutzfläche (Sand)	250	157,50 €	100	63,00 €		
Fallschutzfläche (Hackschnitzel)	0	0,00 €	200	126,00 €		
Sand-, Hackschnitzelwechsel	250	1.875,00 €	300	2.250,00 €		
<b>Summe / Jahr (netto)</b>		<b>2.802,50 €</b>			<b>3.605,00 €</b>	
Mehrwertsteuer 19%		532,48 €			684,95 €	
<b>Summe / Jahr (brutto)</b>		<b>3.334,98 €</b>			<b>4.289,95 €</b>	

Es ergeben sich höhere Folgekosten weil das geplante Spielareal eine größere Bruttofläche als der alte Spielplatz hat. Weiterhin wurde die Anlage eines schmalen Erschließungsweges für den neuen Spielbereich erforderlich für den entsprechende Unterhaltungskosten anfallen.

Folgekosten Baumpflanzung			
Kostenfaktor	Stück	Kosten / Baum	Gesamtkosten
2-jährige Entwicklungspflege	14	170,00 €	2.380,00 €
Baumpfleger Jugendphase (4. und 5. Standjahr)	14	270,00 €	3.780,00 €
Baumpfleger Reifephase (6. bis 15. Standjahr)	14	580,00 €	8.120,00 €
Standortpflege (wässern, hacken, säubern, Baumverankerungen richten usw. für 12 Jahre)	14	940,00 €	13.160,00 €
<b>Summe Gesamt</b>			<b>27.440,00 €</b>

Für eine standortgerechte Erziehung und Pflege sind Maßnahmen entsprechend der ZTV

Baumpflege über einen Zeitraum von 15 Jahren erforderlich. Das erste Jahr Fertigstellungspflege nach der Baumpflanzung ist Bestandteil der Baumaßnahme und wird mit gefördert. Für die restlichen 14 Jahre fallen im Durchschnitt 140,00 € pro Baum, insgesamt also 1.400,00 € im Jahr an Unterhaltungskosten an. Insgesamt ergeben sich Folgekosten pro Jahr in Höhe von 23.890,00 € die aus dem PSP-Element 1.55102/SK 52210800 gedeckt werden.

**Anlagen:**

Anlage 1 Lageplan  
Anlage 2 Checkliste Barrierefreiheit