HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03837**
Datum: 18.03.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Beigeordnetenkonferenz	20.01.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	10.02.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	09.03.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach VOB, VOL und HOAI	12.02.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach VOB, VOL und HOAI	11.03.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen und städtische Beteiligungsverwaltung	16.03.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen und städtische Beteiligungsverwaltung	17.02.2004	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	17.03.2004	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	17.03.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2004	öffentlich Entscheidung
Stadtrat	24.03.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Halle-Neustadt - Erneuerung der Passage einschließlich der Galerie - Baubeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwurfsplanung für die Erneuerung der Neustädter Passage mit Abbruch und Neuaufbau des Galeriesystems im Ortsteil Neustadt, 1. BA und die Umsetzung der Maßnahme in den Haushaltsjahren 2004, 2005 und 2006 werden bestätigt.
   Die Maßnahme wird mit Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ und der Landesinitiative Urban 21 finanziert.
2. Der Stadtrat beschließt, die Außenpräsentation der ortsansässigen Händler auf die Tiefe von max. 2,00m vor der Außenwand der Geschäfte zu beschränken.
3. Die an den 1. Bauabschnitt angrenzenden Flächen der Neustädter Piazza werden bis zur Entwurfsplanung weiterentwickelt und dem Stadtrat zur Umsetzung erneuert zum Beschluss vorgelegt.
4. *Die Stadtverwaltung wird beauftrag, zu überprüfen, ob bei möglicher Reduzierung des*
   Finanzbedarfes der Bau einer öffentlichen Toilette möglich ist.

Finanzielle Auswirkung: haushaltsneutral

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

1 Allgemeine Beschreibung

Die Neustädter Passage ist das Herzstück der Neustadt und stellt mit dem Neustadt-Centrum das Stadtteilzentrum für Halle-Neustadt dar. Die grundlegende städtebauliche Konzeption der Passage wurde 1966/67 über ein Wettbewerbsverfahren festgelegt, in den Folgejahren konkretisiert und ab 1983 realisiert.
Heute ist die Passage zusammen mit dem Neustadt-Centrum im Zentrenkonzept der Stadt Halle als B-Zentrum eingestuft.
Im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 ist die Neugestaltung der Neustädter Passage mit Erneuerung der Galerie die Hauptmaßnahme. Sie hat das Ziel, den zentralen Bereich in Halle-Neustadt zu revitalisieren.

Die Galerien wurden als bauliche Lösung zur Sicherung der Zugänglichkeit der Obergeschosse der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, der Eingänge der Hochhausscheiben und deren Verbindung untereinander errichtet. Der Bauzustand ist desolat, das Galeriesystem physisch verschlissen.

Ziel der Sanierung ist die Sicherung der Funktionstüchtigkeit der Galerien, die Verbesserung des Erscheinungsbildes und die Aufwertung der Neustädter Passage als zentral im Stadtteil gelegene Fußgängerzone. Zugleich wird mit der Sanierung eine Imageaufwertung für den gesamten Stadtteil angestrebt.

Mit der Neugestaltung werden den Bewohnerinnen und Bewohnern gleichermaßen Möglichkeiten geboten, den vorhanden Freiraum in neuer Qualität zu erfahren, die geschaffenen kommunikativen Anreize zu nutzen, um auf diese Weise zu einem stabilen sozialen Gefüge beizutragen. Um diesen urbanen Freiraum auch für Kinder attraktiv zu gestalten, werden Spielmöglichkeiten (Rutschen, Straßenspiele) in die Freiflächengestaltung integriert.
Darüber hinaus soll dieser Bereich durch die Erneuerungsmaßnahmen wirtschaftlich stabilisiert, die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und ein wirtschaftsfreundliches Umfeld geschaffen werden, dass den Händlern die Möglichkeiten bietet, neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.
Durch die Maßnahme werden wesentliche Impulse für die Sanierung der vier unsanierten Hochhausscheiben gegeben.

Im Anschluss an die Sanierung der Freiflächen in der Passage und der Galerie soll kurz bis mittelfristig auch der angrenzende Bereich der Piazza am Steigenberger Hotel/Magistralen Carre erneuert werden. In ersten Entwurfslösungen wurden ein behindertengerechter Abgang von der Galerie und ein die Platzebene auf der Tiefgarage und die untere Platzebene mit dem Brunnen „Hören und Rufen“ verbindendes Wasserbecken entwickelt. Dieser Bereich ist nicht Teil dieser Vorlage.

Die Erneuerung der Neustädter Passage mit Abbruch und Neuaufbau der Galerie wurde durch eine Rahmenplanung mit Variantenuntersuchung und ein Bürgergutachten vorbereitet:

- Die Variantenuntersuchung zur Erneuerung der Neustädter Galerie wurde durch den Stadtrat am 19.06.2002 beschlossen (Vorlage „Vorschlag zur Weiterbearbeitung der Planungen zur Neustädter Passage im Stadtteilzentrum West“ NR. : III/2002/02212). Der Stadtrat entschloss sich in diesem Beschluss für den in Variante 2 dargestellten

Abriss und Neubau des Galeriesystems in reduzierter Form, dabei sollte der im indikativen Finanzplan vorgesehene Kostenrahmen von 2,556 Mio € eingehalten werden.

- Bürgergutachten durch die SPI, Soziale Stadt und Land Entwicklungsgesellschaft mbH am 13/14 Juni und 20/21 Juni durchgeführt. Im Vorfeld wurde für die ansässigen Händler ein separater Workshop zur Interessenbekundung durchgeführt. Wesentliche Erwartungen an eine Neugestaltung seitens der Bürger waren:
    - Behindertengerechte Ausstattung
    - Größere Transparenz der Passage und Schaffung von Sichtbeziehungen
    - Vermeiden von „Schmuddelecken“
    - Unter dem Motto „ Einkaufen und Bummeln für Jung und Alt“ entwickelten Die Bürger zwei Konzepte für die Passage, diese sind soweit dies im Rahmen der Planung möglich ist, umgesetzt worden.

Im Verlauf der Planung mit der das Planungsbüro Acerplan und das Architekturbüro Gernot Schulz beauftragt wurden, fanden mehrere Beratungen mit Teilnehmern des Bürgergutachtens und den Händlern statt. Der Entwurf fand großen Zuspruch. Dem besonderen Wunsch der Händler, nach einer Bauphase mit geringen Behinderungen für das Ladengeschäft wird bei der Planung Rechnung getragen.

Die Baumaßnahme ist ausbaubeitragspflichtig. Die Anliegerbeteiligung erfolgte am 9.12.2003.

2. Erläuterung der Entwurfslösung

2.1 Gestaltung

Ziel der Neugestaltung der Passage ist, die Aufenthaltsqualität wesentlich zu erhöhen.
Die Entwurfslösung schlägt für den Neubau des Galeriesystems eine ruhige und möglichst schlanke Konstruktion mit einem wesentlich größeren Stützenabstand vor. Die Stützen werden mittig unter die Galerie gestellt, so dass die Anzahl der Stützen wesentlich reduziert werden kann und die Passage an optischer Durchlässigkeit gewinnt. Die Freifläche im Erdgeschoss wird komplett neu geordnet. Sie gliedert sich in ein durchlässiges Landschaftsband, das mit seiner Rasenhügellandschaft die starke Durchgrünung Halle-Neustadts als wesentliches Qualitätsmerkmal für den Stadtteil aufnimmt und bis in das Stadtteilzentrum zieht.

Die beidseitigen Fußgängerzonen führen wie bisher linear an den Geschäften entlang.
Die ca.10 m und 4,60 m breiten Streifen werden mit Plattenbelag, in der Farbe anthrazit, befestigt. Die neu zu befestigende Flächen entsprechen lage- und größenmäßig der jetzigen Flächen.

Die Grünanlagen zwischen diesen beiden Fußgängerbereichen werden als Landschaftsband gestaltet. Dabei werden die Grünbereiche als Grashügel mit Höhen von max. 1,5 m ausgebildet. Die durchgezogenen Wegeverbindungen werden mit Betonsteinpflaster, in der Farbe grau befestigt. Die Höhenentwicklung des Landschaftsbandes trägt zur Gliederung und zum Erlebniswert der Neustädter Passage bei, ohne die Wege und Sichtbeziehung zu beeinträchtigen. Die vorhandenen Kunstwerke werden in die Neugestaltung eingeordnet.

An drei Stellen werden in die Grashügel Böschungstreppen mit ca. 10 Steigungen, incl. Seitenwangen aus Winkelelementwänden zum Abfangen der angrenzenden Böschungen integriert, welche jeweils auf ein Podest führen, von dem aus eine Treppenverbindung zu den neuen Brücken der Fußgängergalerien besteht. Die Treppen werden seitlich durch ein Geländer begrenzt.

Das Landschaftsband findet im Westen seinen Abschluss als ca. 15 cm hohes Podium, das an Sonderveranstaltungen und Festlichkeiten bespielt werden kann und im Osten auf der großzügigen Piazza (Bestandteil des II. BA) als Außenterrasse des bestehenden Cafes.

Entlang des Landschaftsbandes werden jeweils 1-reihige Pflasterstreifen angeordnet, in welche gleichzeitig Fertigteilentwässerungsrinnen für die Oberflächenentwässerung integriert werden.
Durch die Anordnung der Linienentwässerung am Rand der beiden Hauptzonen ist es möglich, gleichmäßige Quergefälle in den Fußgängerbereichen auszubilden.

Die derzeit bepflanzten Flächen vor den Hochhausscheiben werden durch Felder mit Spielfunktionen ersetzt und stärker als Aufenthaltsbereiche eingebunden.

Auf der südlichen Seite wird auf Höhe des Möbelmarktes eine vom Betreiber geplante Außengastronomie integriert.

Die gesamte Fläche der Fußgängerzone wird niveaugleich ohne Stufen oder Schwellen ausgebildet.

Die vorhandene zweiläufige Freitreppenanlage zum Neustädter Platz wird einschließlich der benachbarten westlichen Rampe zurückgebaut und erneuert.
Dabei wird die Freitreppe weiter in den Neustädter Platz geschoben, um die Eingangssituation der Passage offener und heller zu gestalten. Auch die Anbindung an die Rampe wird wesentlich verbessert. Dabei wird die Rampe mit max. 6% Steigungsgefälle und einer Befestigung aus Beton behindertengerecht ausgebildet. Diese Rampe bildet einen barrierefreien Zugang zur Galerie.

Die neue großzügige Treppenanlage wird mit Blockstufen aus Beton ausgebildet und mit seitlichen Stützwänden eingefasst.

Für den Bau der Freitreppe und der Rampe West sind aufgrund der vorliegenden Höhenverhältnisse Baugrubensicherungen erforderlich.

Die Galerie wird als Brückenkonstruktion errichtet. Drei Querverbindungen verbinden die nördliche und südliche Seite der Galerie.

Die Galerie wird als eigenständiges Element verstanden und gebaut, so dass zu den Gebäuden ein Abstand von ca. 50 cm entsteht. Dieser verbessert die Lichtverhältnisse im Erdgeschoß unterhalb der Galerie, vereinfacht die Konstruktion, da die Gebäude durch ihre unterschiedliche Fassadengestaltung nicht in einer Flucht stehen, minimiert die Anschlußpunkte an die Fassaden der Gebäude , die schon häufiger zu witterungsbedingten Schäden geführt haben und erleichtern die Anbringung von Rampen in die Geschäfte. Diese sind meist notwendig, da die Geschäfte durch individuelle Bodenaufbauten unterschiedliche Fußbodenhöhen besitzen.

Die Galerie hat eine Breite zwischen den Geländern von 3,00 m, diese Verringerung von heute 4,20 m läßt den Raum der Passage insgesamt weiter erscheinen und minimiert dunkle Flächen unterhalb der Galerie. Die Galerieelemente sind auf Pfeilern mit einem Durchmesser von 50,8 cm gelagert, die wiederum in Fundamenten eingespannt sind.

Die drei Brücken verbinden als Einfeldträgerbauwerke mit einer Spannweite von 16,0 m und einer Länge von ca. 19,3 m die beiden Galerien. Die Brücken haben eine Breite zwischen den Geländern von 4,00 m. Sie dienen neben der Erschließung auch dem Verweilen und Betrachten der unteren Ebene. Sie werden jeweils über eine Treppe erschlossen. Die mittlere Brücke kann mit einem Aufzug nachgerüstet werden. Die notwendigen Vorarbeiten (Fundament, Stromversorgung) werden geschaffen.

2.2 Funktionen

Die Fußgängerzone hat neben der erforderlichen Verkehrsfunktion eine Erholungsfunktion.

In der Passage ist kein ambulanter Handel (Marktstände) anzutreffen. Aufgrund des Angebots an stationären Handelsflächen und der gerade abgeschlossenen Umverlegung des Frischemarktes an das östliche Ende der Passage wird auch zukünftig nicht von einem „Marktgeschehen“ ausgegangen.

Um die Aufenthaltsqualität in der Passage zu stärken und um den Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr die ungehinderte Durchfahrt zu ermöglichen, wird die Warenpräsentation vor den Läden eingeschränkt. Die Warenpräsentation ist nur bis zu den Stützen des Galeriesystems gestattet, somit steht den Händlern durchschnittlich eine Tiefe von ca. 2 m zur Verfügung.

Im Mittelteil der Passsage, dem Landschaftsband sind 2 Flächen für Aussengastronomie vorgesehen. Dort sind auch Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten vorgesehen. Spielflächen für Kinder und Kleinkinder sind im östlichen Drittel des Landschaftsbandes vorgesehen.

2.1 Verkehrslösung

In der Neustadter Passage werden die Läden im 1. Obergeschoß von einer Galerie erschlossen. Die Galerie geht ebenerdig in den Neustädter Platz über und verläuft beidseits der Passage entlang der Gebäude.

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um eine reine Fußgängerzone, in welcher es Teilbereiche gibt, in denen Lieferverkehr bis 7,5 t vorkommt.
Dieser Bereich ist auf den nördlichen ca. 10 m breiten Streifen, zwischen der Vorderkante der neu zu stellenden Stützen und der Grünfläche begrenzt.
Daher wurde der nördliche Abschnitt für Lieferverkehr bis 7,5 t, die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar ausgelegt.

Die nördlichen Anbindungen von der Albert – Einstein – Straße, an den Hochhauscheiben B und C, dienen als Feuerwehr bzw. Rettungsfahrzeugzufahrt, sowie als Zufahrt für den Lieferverkehr. Diese bleiben in ihrer jetzigen Lage und Befestigung erhalten.

Für den befahrbaren Bereich erfolgte eine Einstufung in die Bauklasse IV.

Der südliche, ca. 4,60 m breite Streifen wird als reine Fußgängerzone mit Fahrradverkehr ausgebildet.

Die vorhandene Galerie ist sanierungsbedürftig, sie wird durch einen Neubau ersetzt werden.

Dieser wird ensprechend DIN Fachbericht 103 als Fußgängerbrücke erstellt. Dabei wurde ein Dienstfahrzeug (Rettungstransport) berücksichtigt.

3. Technische Ausführung des Galeriesystems

3.1 Baugrundverhältnisse und Gründung

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten durch die IBG Ingenieurgemeinschaft Baugrund und Grundbau Bad Langensalza im Oktober 2003 angefertigt.
Zu den Baugrundverhältnissen werden nachfolgende Angaben gemacht:

Morphologisch liegt der Standort am Rand der weiten Aueniederungen der Saale.

Nach den Bohrergebnissen wird der Festgesteinsgrund von Schichten des Oberen Bundsand-steins gebildet. An der Grenze zu den Lockergesteinen sind die Festgesteine in mehreren Dezimetern bis Metern Mächtigkeit zu Ton zersetzt.

Infolge der früheren Bebauung sowie anderer anthropogener Einwirkungen stehen oberflächig im allgemeinen Auffüllungen an.

Erdbebenzone: **0**

Auslagerungsproblematik: Es besteht eine allgemein latente Gefahr von möglichen Auslau-gungserscheinungen, die auf Gipsauslaugungen im oberen Bundsandstein zurückzuführen sind.

Bis in die Tiefe der geplanten Bebauung dürften diese Auslagungen aber keine unmittelbare Gefährdung mehr darstellen, da diese Schichten bereits ausgelaugt sind.

Baugrundschichtung:	**Schicht 1**	**Auffüllung**	**1,4m – 2,9 m**
		Kies, Ton, Betonstücke, Ziegelreste, Holz	
	Schicht 2	**Terrassenschotter**	**bis 2,5 m**
		Kies, Sand	
	Schicht 3	**Beckenton, Fließerde**	**bis 10,3 m**
		Ton – schluffig, sandig	

Grundwasser , Wasserhaltung

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 3,05m bis 3,75m unter OF Gelände festgestellt.

Im Bezug auf die vorgefundenen Wasserstände wird sich die Wasserhaltung auf eine bedarfsweise Fassung der anfallenden Stau- und Sickerwässer beschränken und kann als offene Wasserhaltung ausgeführt werden.

Gründung

Die neue Galerie wird flach gegründet.
Die Fundamentplatten der Galerie haben Außenabmessungen von 1,90 m und 2,90 m, die der Brücken von 1,80 m und 2,80 m. Die Plattendicke beträgt 1,0 m.
Im Bereich der Frei- und Verkehrsflächen sind Baugrundverbesserungen vorzunehmen (siehe Abschnitt 4).

3.1 Konstruktion

Pfeiler

Die Pfeiler für die Brücken- und die Galerieelemente werden aus Verbundstützen gebildet. Die Verbundstützen aus einem Rohr in S 235 mit einem Durchmesser von 508 mm und einer Betonfüllung aus C 20/25 stehen auf Betonfundamenten aus C 20/25.
Die Betonfüllung gibt den Verbundstützen eine Brandbeständigkeit sowie die Steifigkeit gegen Fahrzeuganprall.

Galerie

Der Überbau der Galerie wird aus einer Kette von Einfeldträgern mit Einzelstützweiten von 12 m gebildet. Die Breite zwischen den Geländern beträgt 3,0 m.

Die Konstruktionshöhe beträgt 72 cm bei einer 20 cm hohen Betonplatte und einem 52 cm hohen Stahlkasten.

Die Betonplatte trägt Ihre Lasten in Längsrichtung zu den Stahlschwertern alle 4,0 m und direkt zum Stahlkasten ab. Die Stahlschwerter werden aus einem T-Profil gebildet und über Kopfbolzendübel schubfest mit der Platte zu einem Verbundträger verbunden.

Brücken

Bei den Brücken zwischen den Galerien handelt es sich um Einfeldträger mit Kragarm. Die Spannweite zwischen den Lagern beträgt 16,0 m, die Kragarmlänge beidseits 1,65 m.

Es erfolgt eine statisch unbestimmte Lagerung mit einer torsions-, quer- und längsfesten Lagerung auf beiden Brückenpfeilern. Die erforderliche zug- und druckfeste Lagerung wird an beiden Enden über Gelenkbolzen aus S 355 realisiert.

Die Konstruktionshöhe beträgt wie bei der Galerie 0,72 m.

Übergangskonstruktionen

Die Galerie- und die Brückenelemente werden mit einem 2 cm Fugenspalt zueinander aufgestellt. Um eine Durchfallen von Gegenständen und ein Durchregnen zu verhindern, wird unter dem Fugenspalt eine Rinne angeordnet, die zum zentralen Entwässerungsrohr entwässert.

Abdichtung, Belag

Die Betonplatten werden ohne Belag ausgeführt. Dazu werden hohe Anforderungen an die Rißbreitenbeschränkung gestellt.

3.2 Entwässerung

Überbauten

Die Entwässerung erfolgt über eine Querneigung der Platte von 2,0 % zur Plattenmitte und von dort durch eine Rinne mit einem Längsgefälle von 0,5 % in Längsrichtung jeweils zu den beiden Pfeilern. In den Fugen wird eine Auffangrinne angeordnet, die ebenfalls zu den Pfeilern entwässert.

Die Fallleitungen sollen aus optischen Gründen und zur Vermeidung von Vandalismus als Fallleitungen in den Pfeilern versteckt werden.

3.4 Absturzsicherung

Auf den Galerien und Brücken werden umlaufend Stahl-Geländer mit Brüstungsstäben angeordnet.
Die Geländerpfosten werden seitlich an der Stahlbetonplatte befestigt. Die einzelnen Geländer der Brückensegmente werden untereinander verschraubt.
Am Geländer wird unterhalb des Handlaufes eine Beleuchtung installiert.

3.5 Herstellung, Bauzeit

Primäres Entwurfsziel ist, die Bauzeit durch einen hohen Vorfertigungsgrad zu reduzieren. Dadurch ist es möglich die Sperrzeit der Galerie zu minimieren.

Die Herstellung erfolgt abschnittsweise.

Zu Beginn werden die neuen Fundamente unter der bestehenden Konstruktion errichtet. Dabei werden die Ankerschrauben über eine Schablone mit einbetoniert.

Der Abriß der bestehenden Konstruktion, die Montage der Stützen und der Galerieelemente erfolgt abschnittsweise am Wochenende.

Begonnen wird mit dem Abriß der bestehenden Konstruktion im Bereich des Bauabschnitts:
Als vorbereitende Maßnahme werden die vorhandenen Geländer, Lampen und sonstigen Ausstattungselemente entfernt.
Dies kann aufgrund der Breite der bestehenden Galerie noch bei eingeschränktem Betrieb erfolgen.
Es wird eine provisorische Absturzsicherung angebracht.
Danach werden bei Sperrung der Galerie und der Flächen unter der Galerie im Bauabschnitt nacheinander die Deckenplatten und die Riegel entfernt. Danach wird die Stütze über dem Fundament hydraulisch abgebrochen. Das Abbruchmaterial wird gleich verladen und abtransportiert.

Die Montage der neuen Bauteile beginnt mit den Verbundstützen, die als Ganzes eingehoben, ausgerichtet und mit den Ankerschrauben verschraubt werden. Nach der Montage der Stützen im Bauabschnitt werden die Galerieelemente eingehoben und über die Gelenkbolzen mit den Pfeilern verbunden bzw. auf den Elastomerelagern abgesetzt.

Die Galerieelemente werden incl. der weitgehenst vormontierten Geländer eingehoben, womit die Element unmittelbar nach dem Einheben für den Verkehr freigegeben werden können.

An der Bauabschnittsgrenze wird die alte und neue Galerie über eine provisorische Absturzsicherung gesperrt, oder bei geringer Fuge zwischen den Elementen über eine provisorische Brücke miteinander verbunden.

Die Bauabschnitte werden im Interesse der Geschäfte so gewählt, daß eine minimierte Sperrzeit erreicht wird.

4. Frei –und Verkehrsflächenflächen

4.1 Gründung

In Auswertung der vorgefundenen Situation am Standort lässt sich einschätzen, dass mit erhöhten Aufwendungen bei den Bauarbeiten gerechnet werden muss. Diese Einschätzung ergibt sich insbesondere aus

- Auffüllungen von bis zu 2,9 m Mächtigkeit
- den wechselnden Gründungsverhältnissen
- den möglichen Behinderungen durch Reste alter Bausubstanz
- der angrenzenden Nachbarbebauung

4.2 Oberbau

Befahrbarer Bereich

Um eine ausreichende Tragfähigkeit zu gewährleisten, wird laut Baugrundgutachten ein Bodenaustausch in einer Dicke von 30 bis 50 cm im befahrbaren Bereich und 30 – 40 cm im nicht befahrbaren Bereich empfohlen.

Gewählter Straßenaufbau nach RStO

- **BKL IV: Fußgängerzone befahrbarer Bereich (nördlicher ca. 10 m breiter Streifen)**

8 cm	Deckschicht, Plattenbelag, Farbe anthrazit	
3 cm	Bettung	
30 cm	Schottertragschicht	Brechkorngemisch B1
14 cm	Schicht aus frostunempfindlichem Material	
55 cm	Aufbau	
30 – 50 cm	Bodenaustausch	

- **Fuß- und Radwege : Fußgängerzone nicht befahrbarer Bereich (südlicher ca. 4,60 m breiter Streifen)**

8 cm	Deckschicht, Plattenbelag, Farbe anthrazit	
3 cm	Bettung	
15 cm	Schottertragschicht	Brechkorngemisch B1
14 cm	Frostschutzschicht	Brechkorngemisch B2
40 cm	Aufbau	
30 – 40 cm	Bodenaustausch	

- **Fuß- und Radwege : Fußgängerzone innerhalb des Landschaftsbandes**

8 cm	Betonsteinpflaster, Farbe grau	
3 cm	Pflasterbettung	
15 cm	Schottertragschicht	Brechkorngemisch B1
14 cm	Frostschutzschicht	Brechkorngemisch B2
40 cm	Aufbau	
30 – 40 cm	Bodenaustausch	

4.3 Entwässerung

Die geplanten Freianlagen werden in den Hauptzonen über Fertigteilentwässerungsrinnen NW 100 (Linienentwässerung) entwässert.
Die Entwässerungsrinnen werden über Liniensinkkästen an neu geplante Regenwasserleitungen, die im nördlichen Streifen der Fußgängerzone angeordnet werden, angebunden.

In den neuen Stützen der Galerie werden die Regenfallrohre zur Entwässerung integriert. Diese werden immer mittig von zwei Stützen zusammengefasst und ebenfalls an die geplanten Regen- bzw. Mischwasserleitungen angeschlossen.

Die geplanten Regenwasserleitungen werden an zwei Stellen an vorhandene MW – Leitungen, die jeweils in den Zufahrtsbereichen an den Hochhausscheiben B und C in Richtung der Albert –Einstein – Straße verlaufen, angebunden.

4.4 Leitungsbestand / Umverlegungsmaßnahmen

Im geplanten Ausbaubereich sind verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.
Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurden alle betroffenen Versorgungsträger angeschrieben.

Durch die Neugestaltung der Galerie, speziell durch die Neuanordnung der Stützen und der geplanten Aufzugsanlage, sowie der Verschiebung der westlichen Freitreppe ergeben sich in einigen Bereichen notwendige Leitungs- und Kabel- Umverlegemaßnahmen. Im oberen Bereich der westlichen Freitreppe verläuft östlich der Hochhausscheibe A, von der Albert – Einstein – Straße kommend, eine Wasserversorgungsleitung der HWA.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind Umverlegungsmaßnahmen bei einigen Entwässerungs-/ Haus-anschlussleitungen und einem Kabelverteilerschrank einschließlich Kabel der Telekom erforderlich.

Da es für den Bereich der Neustädter Passage noch einige Unstimmigkeiten in Bezug auf den vorliegenden Leitungsbestand gibt, können sich noch weitere Umverlegungsmaßnahmen ergeben, welche derzeit nicht kalkulierbar sind. Hier laufen derzeit noch Recherchen.
Angaben hierzu können erst nach Vorlage des beauftragten Schachtkatasters gemacht werden.
In der Kostenschätzung wurde eine Pauschalsumme für alle Umverlegungsarbeiten veranschlagt.

4.5 Bepflanzungskonzept

Hier verknüpft das Konzept des Landschaftsbandes die im Rahmen des Bürgergutachtens zum Ausdruck gebrachte Forderung nach mehr Transparenz mit der traditionellen

Wohnqualität Halle-Neustadts als stark durchgrünten Stadtteil. Vorgesehen ist die Lichtung der Grünflächen mit vollständiger Entfernung des Unterholzes, das wesentlich zu dem momentanen Eindruck von Undurchlässigkeit und Verunreinigung beiträgt. Die Rasenflächen werden als Hügellandschaften hergestellt.

Baumpflanzungen

Im Landschaftsband werden 17 Bäume gepflanzt, welche in die geplanten Grünflächen gesetzt werden. Es werden 11 Magnolien und 6 Zierkirschen vorgeschlagen.

Bäume, welche in zukünftigen Pflasterflächen stehen und erhalten bleiben werden mit Baumscheiben eingefasst.

Rasenflächen

Das Landschaftsband wird als Hügellandschaft mit Rasenflächen vorgesehen.
Für die Andeckung der Rasenflächen wird Rollrasen bevorzugt. Der Einsatz ist aus fachlicher Sicht und zur Erzielung eines optisch sofort befriedigenden Bildes zu favorisieren.

5. Freiraummobiliar

An die polygonalen Rasenhügel sind Sitzbankelemente angepasst, die den Passanten zum Verweilen einladen. Den Standorten werden auch Papierkörbe zugeordnet.

Als weitere Stadtmöblierung sind Fahrradständer aufzustellen. Die Fahrradständer sind als Bügel auszubilden. Sie werden so aufgestellt, dass sie beidseitig genutzt werden können. Die Ausstattungselemente sollen jeweils mit Fundamenten verankert werden.

Ein Rasenhügel mit einer Röhrenrutsche für Kinder und einer Rutsche für Kleinkinder schafft Abwechslung und ermöglichen die Nutzung des Landschaftsbandes für verschiedene Altersgruppen.

An der westlichen Freitreppe, entlang der Stützwand der westlichen Rampe, den Treppen, welche sich aus den Grashügeln nach oben zur Galerie entwickeln und an den dazugehörigen Podesten werden Geländer aus verzinktem Stahl, mit einem Handlauf aus Flachstahl, analog dem Geländer auf der neuen Galerie angeordnet.

6. Beleuchtung

Die Beleuchtungsanlagen der Galerie und Passage sind verschlissen und werden mit den Passagenelementen vollständig abgebrochen und entsorgt.
Die Erneuerungsarbeiten an den beleuchtungstechnischen Anlagen umfassen folgende Leistungen

- Abtrennung der vorhandenen elektrotechnischen Installationen von der bestehenden Hauptverteilung, Medienfreischaltung
- Demontage/Verschrottung der vorhandenen elektrotechnischen Ausstattungen
- Schaffung von Bauprovisorien mit abschnittsweise fortschreitender Montage und Demontage

- Herstellung eines Kabelzugsystemes für Zuleitungskabel zum Beleuchtungsverteiler
- Betonleerverrohrung an 4 Galeriestützen, sowie in den Betonplatten der Galerieelemente.
- Errichtung der neuen Zuleitung für Beleuchtungsverteiler und den Aufzug, Wiederinbetriebnahme Zählerplatz,
- Neuinstallation Verteiler, Leitungsnetz, Installationsgeräte
- Neuinstallation Beleuchtungskörper
- Errichtung der Anschlüsse für Telefon für Aufzug und später mögliche Fernsteuerung

6.1 Leuchten

Für die Beleuchtung der neu zu errichtenden Passage in der Ebene und der Ersatzneubauten der Galerie in Ebene 1 mit Verbindungsbrücken und Treppenanlagen im Zentrum der Galerie werden folgende Mindest-Werte des Beleuchtungsniveaus für die einzelnen Bereiche festgelegt.

Beleuchtungsniveau
Ebene 0, Bereich I, Passage, d.h. Gehbahnen im Bereich unterhalb der Galerien:
(Werte für Arkaden/Passagen)

En/lx	15
g2 (Emin/Emax):	ca. 0,1
Lichtfarben:	ww, nw

Beleuchtungsniveau
Ebene 0, Bereich II, Passage, Bereich der Grünflächen mit Verbindungswegen:
(Werte für Gehwege mit Stufen und Unebenheiten und anderen Gefahrenquellen)

En/lx	5
Emin/lx	>1lx
g2 (Emin/Emax):	ca. 0,1
Lichtfarben:	ww, nw

Beleuchtungsniveau
Verbindungen Ebene 0 - Ebene1 (Rampe, außenliegende Treppen):

En/lx	15
g2 (Emin/Emax):	>0,3
Lichtfarben:	ww, nw

Beleuchtungsniveau
Ebene 1 Galerie und Verbindungsbrücke:
(Werte für Arkaden/Passagen)

En/lx	15
g2 (Emin/Emax):	ca. 0,1
Lichtfarben:	ww, nw

Das für Beleuchtungsanlagen im Freien relativ hohe Beleuchtungsniveau resultiert aus dem „Passagencharakter“ der Gesamtanlage mit anliegenden Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen und deren Beleuchtungsniveau im Inneren.
Um die Adaptionsleistung des Auges beim Wechsel zwischen drinnen und draußen nicht zu stark zu beanspruchen, ist hier ein nicht zu großer Unterschied des Beleuchtungsniveaus zu erreichen.

Da die Anlagen jedoch nicht die ganze Nacht als Einkaufspassage genutzt werden, kann nach „Ladenschluss“ das Beleuchtungsniveau der eben verlaufenden Gehbahnen auf das Niveau von innerstädtischen Fußgängerbereichen abgesenkt werden.

Die umfasst ein Mindestmaß an Beleuchtung von En/lx = 5, das sich gegenüber der geforderten Mindestbeleuchtungsstärke für Wege in Park- und Wohnanlagen von > 1lx deutlich abhebt.
Dies dient der Prävention gegen Vandalismus und der Vorbeugung gegen die Entstehung von „dunklen Ecken“ mit dem entsprechenden kriminellen Potenzial und der Gefahr der Verschmutzung.
Aus diesem Grund wird der tageslichtabhängigen Zuschaltung der Gesamtanlage eine zusätzliche, in Gruppen zeitgesteuerte, Stufenschaltung der Beleuchtung überlagert.

Beleuchtungsniveau
Ebene 0 und Ebene 1 außer Treppen und Rampen ***in der reduzierten Stufe***:
(Werte für Innerstädtische Fußgängerbereiche)

En/lx	5
g2 (Emin/Emax):	>0,08
Lichtfarben:	ww, nw

6.2 Beleuchtung der Passage (Ebene 0)

Hier werden einseitig an der Galerie- Trägerprofile Anbauleuchten montiert. Sie werden mit Leuchtstofflampen bestückt.

Sie werden einseitig am Galerieträger geplant, um eine Ausleuchtung der Passage zu ermöglichen. Das Beleuchtungsniveau der Grünanlage wird bewusst reduziert. Die Passagenbereiche unter den Galerien stellen somit die Hauptverkehrszone der Anlage dar.

Die Querbrücken, die die nördliche und südliche Galerie verbinden, werden beidseitig ausgerüstet.

6.3 Beleuchtung der Galerie (Ebene 1)

Die Gehbahnen der Galerien erhalten, ebenso wie die Treppenanlagen eine in die Geländergestaltung integrierte Beleuchtungsanlage.
Dabei kommen Pollerleuchten, die in der Konstruktion des Geländers gleichzeitig als Pfosten genutzt werden zum Einsatz.

7. Darstellung der Kosten

Begründung der Kostenerhöhung

KG 500 Befestigte Flächen

Auf Grund des Baugrundgutachtens ist eine Baugrundverbesserung zum Erreichen einer ausreichenden Tragfähigkeit notwendig.

KG 500 Baukonstruktionen

Der behindertengerechte Ausbau war eine wesentliche Forderung des Bürgergutachtens. Auf Grund der vorhandenen, nicht den Ansprüchen Behinderter genügender Neigung ist die Erneuerung der Rampe West zwingend erforderlich. In der Kostenschätzung des Büros Graul war die Erneuerung der Rampe nicht mit enthalten.
Für die Treppe und Rampe West wird eine Baugrubensicherung notwendig.

Die Galerie wird von den Baukörpern abgerückt. Dadurch wird zum einen eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Eigentum und zum anderen durch die Einordnung von kleinen Stegen die problemlose Überwindung der unterschiedlichen Anbindungshöhen zu den Geschäftszugängen möglich. Durch das Abrücken der Galerie wird jedoch ein zusätzliches Geländer auf der den Gebäuden zugewandten Seite notwendig.

KG 500 Sonstiges

Die Treppe West wird in den Neustädter Platz hinein verschoben, um die Platz- und Lichtverhältnisse in der Erdgeschosszone und die Anbindung der Neustädter Passage an das Neustadt Centrum zu verbessern. In diesem Zusammenhang ergeben sich zusätzliche Kosten für Leitungsumverlegungen und Umsetzung des Trafos.

Im Übergang zu vorhandenen Flächen müssen diese Berührungspunkte z.T. lage- und höhenmäßig angepasst werden.

Da von den Händlern eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung des Handelsgeschehens gefordert wird, sind nachfolgende Punkte in die Planung aufgenommen worden und tragen zur Kostenerhöhung bei:

- Zuschläge für Mehrschichtbetrieb, Arbeit an Sonn- und Feiertagen,
- Hoher Vorfertigungsgrad
- Kleinteilige, abschnittsweise Herstellung der Galerie
- Schaffung von provisorischen Anbindungen

Die Beleuchtung dient der barrierefreien Ausstattung der Passage. Sie gewährleistet eine den technischen Vorschrifte entsprechende ausreichende Ausleuchtung der Laufzonen in beiden Ebenen.

In der Kostenschätzung des Büros Grauls waren keine Kosten für Begrünung und Ausstattung (Bänke, Spielangebote) enthalten. Diese Elemente sind jedoch funktionale und gestalterische Ergänzung der eigentlichen Galeriesanierung und zum Erreichen der Zielstellung der Umgestaltung notwendig. Der Forderung aus dem Bürgergutachten bzgl. einer attraktiven Gestaltung mit den entsprechenden Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten , die neben den Geschäften das Anziehungspotential der Passage erhöhen, wird damit Rechnung getragen.

Maßnahmen zur Kostenreduzierung

KG 500 Befestigte Flächen

Die Baugrundverbesserung erfolgt nur an den notwendigen, befahrbaren Stellen. Im Landschaftsband wird darauf verzichtet

Auf den vom Architekten vorgesehenen Einsatz von Naturstein wird verzichtet.

KG 500 Baukonstrutionen

Die Galerie wird in der Breite von ca. 4,20 m auf 3,00 m reduziert.

Das Geländer wird als preiswertes Gitterstabgeländer und nicht, wie in der Studie des Büros Graul vorgesehen, aus Plexiglas ausgeführt.

KG 500 Sonstiges

Die vorgesehenen öffentlichen Toiletten, die auch eine Forderung des Bürgergutachtens waren, werden nach Überprüfung des in der Umgebung vorhandenen, privaten, jedoch öffentlich zugänglichen Angebotes insbesondere im Hinblick auf die Folgekosten nicht realisiert.

Das Landschaftsband als wichtiges gestalterisches Element bezieht seine Wirkung im Wesentlichen aus der Geländemodellierung und den Baumpflanzungen. Die Ausstattung beschränkt sich auf funktional notwendige Bestandteile.
Das im Bürgergutachten gewünschte Wasserspiel wird ebenso wie eine umfangreiche Wechselbepflanzungen auf Grund der Folgekosten nicht realisiert.

Bei der Beleuchtung wurde abweichend von den Vorstellungen des Architekten eine kostengünstigere Variante gewählt. Auf ein in den Handlauf integriertes Lichtband in der Galerieebene wird daher verzichtet.

Anlagen:

Anlage 1	Kostengegenüberstellung
Anlage 2	Folgekosten
Anlage 3	HHJ Darstellung

Plan Freianlagen, Grundriss Erdgeschoss
Plan Grundriss 1. Obergeschoss
Plan Längs- und Querschnitt
Ansicht

Neustädter Passage

Stand 12.01.04

Kostengegenüberstellung

	Variantenbeschluß Passage Kostenschätzung Graul	Entwurfsplanung Passage Kostenberechnung Acerplan	Bemerkungen
KG 200 Herrichten			
Abbruch Flächen		82.569	
Abbruch Galerien		212.225	
Summe Herrichten	**350.800**	**294.794**	
KG 500 Befestigte Flächen			
Betonpflaster, Platten, Entwässer.		597.756	
Modellation mit Wiese/Tartan		24.308	
Summe Befestigte Flächen	**330.500**	**622.064**	
KG 500 Baukonstruktionen			
Galeriebrücken, 3 m,4m breit		781.779	Anbindung Scheiben im BA "Piazza"
Galerieanbindung an Gebäude		33.600	
Rampe West	0	63.422	Bestandteil des Bürgergutachtens
Treppe West		44.586	Bestandteil des Bürgergutachtens
Treppen zur Galerie		39.315	
Geländer Galerien,Treppen,Rampen		172.987	
Summe Baukonstruktionen	**1.007.200**	**1.135.689**	
KG 500 Sonstiges			
Bäume (Bepflanzung)	0	42.173	Bestandteil des Bürgergutachtens
Aufzug	129.900	18.000	nur Vorbereit., Fertigstell. im BA "Piazza" Bestandteil des Bürgergutachtens
Rutschen	0	5.000	Bestandteil des Bürgergutachtens
Wasserspiel	0	entfällt	Bestandteil des Bürgergutachtens
Bänke	0	18.900	Bestandteil des Bürgergutachtens
Abfallbehälter	0	3.672	
Beleuchtung (mit Tiefbau)	104.400	281.350	
Trafos	0	48.000	
Öffentl. Toiletten	0	entfällt	Bestandteil des Bürgergutachtens
Sanierung Berührungsflächen	0	44.520	
Provisorien	10.000	100.000	
Leitungsverlegung	0	70.000	
Summe Sonstiges	**244.300**	**631.615**	
KG 700 Baunebenkosten	**270.600**	in Pos. enthalten	
Planungskosten (incl. BÜ)	in Nebenkosten enth.	**347.603**	
Summe Netto	2.203.400	3.031.765	
Mehrwertsteuer	352.544	485.082	
Summe Brutto	**2.555.944**	**3.516.847**	

Neustädter Passage

Folgekosten

Der Anteil an befestigter und Grünfläche verändert sich bei der Neugestaltung nicht.

Kostenfaktor	**Bestand**
befestigte Flächen, 5000 m²	keine Änderung
Grünflächen, 1400 m²	Gehölze 5 x pflegen 0,2 x Pflegeschnitt
Spielgeräte	nicht vorhanden
Müllbeseitigung	keine Änderung
Summe / Jahr	

Die Baumassnahme verursacht keine zusätzlichen Folgekosten.

ßvorlage
lzentrum Halle Neustadt, Fußgängergalerie Neustädter Passage

003 Darstellung

altsstellen	**Bezeichnung**	**HH-Ansatz 2003**	**Über- u. außer-planmäß. Anträge**	**Sperren**	**Verfügbar**	**davon Galerie**
.959000-100	Planungsleistungen	345.100	-39.300	-148.200	157.600	120.000
.950000-100	Tiefbau	445.300	0	-32.400	412.900	82.200
.361110-100	Einnahmen FP Soziale Stadt	447.500		-129.700	317.800	72.300
.361120-100	Einnahmen URBAN 21	119.100		-25.300	93.800	93.800
nittel		223.800		-64.900	158.900	36.100

altseinstellung gemäß Investitionsplanentwurf 2004-2007

shaltsstellen	**Bezeichnung**	**HHJ 2003**	**HHJ 2004**	**HHJ 2005**	**HHJ 2006**	**GESAMT**
950000-100	Tiefbau (Bauleistung)	82.200	834.900	2.504.300	82.000	3.503.400
959000-100	Planung	120.000	0	0	0	120.000
						3.623.400
361110-100	Einnahmen FP Soziale Stadt	72.300	131.100	655.100		858.500
361120-100	Einnahmen URBAN 21	93.800	548.100	1.203.400	82.000	1.927.300
ttel d. Stadt		36.100	155.700	645.800	0	837.600
nittel + ittel						**3.623.400**

Finanzierungsübersicht des Bauablaufs

Die Baumaßnahme soll in einem Bauabschnitt und in drei Haushaltsjahren (incl Planung) umgesetzt werden

Haushaltseinstellung	HHJ 2003	HHJ 2004	HHJ 2005	HHJ 2006	GESAMT
Baukosten	82.200	664.000	2.453.300	73.000	3.272.500
Planungskosten und Bauüberwachung	120.000	170.900	51.000	9.000	350.900
Summe	**202.200**	**834.900**	**2.504.300**	**82.000**	**3.623.400**

esetzten Baukosten aus dem Haushaltsjahr 2003 für die Neustädter Passage werden als Haushaltsrest in das Jahr 2004 übertragen.
el stehen aus den bewilligten Programmjahren 2000-2003 und aus der Refinanzierung der Landesinitiative URBAN 21 zur Verfügung.