



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02809**
Datum: 22.03.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.04.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	20.04.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss – Freiflächengestaltung Anhalter Platz

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF beschließt die Realisierung der Um- und Neubaumaßnahmen zur Freiflächengestaltung Anhalter Platz. Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Erteilung einer Baugenehmigung.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Finanzhaushalt

Ausgaben

Bauleistungen	174.900	8.51108030.700.900
Planungsleistungen	15.600	8.55101046.700.800
Planungsleistungen	15.100	8.51108030.700.800
Grunderwerb	25.100	8.55101046.735.100
Gesamt	230.700	

Einnahmen

Zuweisung vom Land	126.700	8.51108030.705.200
Spende	15.000	8.51108030.705

Eigenmittel: 89.000 €

Folgekosten pro Jahr: keine zusätzlichen

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Freiflächengestaltung Anhalter Platz

- Baubeschluss -

Der Stadtteil Silberhöhe hat nach der Wende einen dramatischen Bevölkerungsrückgang hinnehmen müssen. Es folgte der flächenhafte Abriss von Wohn-, Handels-, Bildungs- und Dienstleistungsgebäuden sowie Straßen- und Wegerückbau. Für die frei werdenden Flächen wurde unter Einbeziehung des zentral gelegenen Grünzugs Silberhöhe das Projekt Waldstadt Silberhöhe entwickelt und seit ca. 10 Jahren schrittweise umgesetzt.

Mit der Neugestaltung des Anhalter Platzes als Teil der Grünen Mitte der Silberhöhe wird das Waldstadtkonzept fortgesetzt. Auf der Freifläche zwischen Wernigeröder Straße und Anhalter Platz werden überflüssige Erschließungswege rückgebaut und Wegebeziehungen neu geordnet. Im Bereich ehemaliger Gebäudeabbrüche südlich der Wernigeröder Straße werden mit einem Rasenhügel, einer mit Spendenmitteln finanzierten Hangrutsche, und Sitzmöglichkeiten neue Angebote für den Aufenthalt im Freien geschaffen. Zur Erhöhung der Attraktivität und des Erlebniswertes der Grünen Mitte möchte der Betreiber des Indoorspielplatzes „Arche Noah“ Tier-skulpturen/Plastiken entlang des von der Post aus in östlicher Richtung verlaufenden Weges aufstellen. Um auch weiterhin das Bolzen auf der Wiese zu ermöglichen, ist die Umsetzung der vorhandenen Fußballtore auf die südlich angrenzende Rasenfläche vorgesehen.

Es werden drei gemäß Baumschutzsatzung beantragungspflichtige Bäume und neun nicht beantragungspflichtige gefällt.

Es entstehen keine zusätzlichen Folgekosten.

Die Familienverträglichkeit wurde geprüft und positiv beurteilt.

1 Anlass der Planung / Entwicklungsziele

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wurde für den Stadtteil Silberhöhe das Leitbild Waldstadt erarbeitet. Mit dem Ziel der Renaturierung soll durch die Anpflanzung von Laubbäumen auf großflächigen Rückbauarealen ein natürlich wachsender Stadtwald entstehen. Der erste Baum für die Waldstadt wurde bereits 2006 gepflanzt. Im Laufe der Jahre wurde die grüne Lunge der Silberhöhe durch Baumhaine und Aufforstungen auf Abbruchflächen ergänzt. Dadurch hat sich der in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Wohngebiet verlaufende Grünzug schrittweise erweitert und zu einem zentral gelegenen Stadtteilpark entwickelt. Er erfüllt mit seinen Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangeboten wichtige Versorgungsfunktionen und kann (wenn erforderlich) auch neuen Bedarfen angepasst werden.

Die „Eckpunkte“ des Anhalter Platzes mit Post, Indoorspielplatz „Arche Noah“ und dem „Blauen Elefanten“ als Sitz des Deutschen Kinderschutzbundes haben sowohl für den Stadtteil als auch darüber hinausreichende Bedeutung und korrespondieren gut mit der Neugestaltung des Grünbereiches.

Die Mitte des Grünzugs bzw. Stadtteilparks ist geprägt durch großflächige Gebäudeabrisse (Anhalter Platz, Hanoier Straße), und hat bezüglich der Freiraumgestaltung noch Entwicklungsbedarf. In Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen ist beabsichtigt, in diesen Bereichen endgültig auf eine Neubebauung zu verzichten. Damit kann der bisher teilweise noch temporäre Grüncharakter der Flächen dauerhaft in eine „Grüne Mitte“ umgewandelt werden, beginnend mit dem Bereich Anhalter Platz. Südlich der Wernigeröder Straße ist in Zusammenarbeit mit dem Forum Silberhöhe der Neubau eines rasenbegrünt

Hügels geplant, der Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten als zusätzliche Freizeitangebote bietet, und gleichzeitig durch seine Höhe als Orientierungspunkt dient.

Nicht mehr benötigte Wege- und Erschließungsstraßenabschnitte sollen abgerissen und neue Wege ergänzend gebaut werden, die sich an den Erfordernissen der verbliebenen Wohnviertel orientieren. Die vorhandenen Baumhaine sind zum Teil aus Gründen der Raumbildung und der geringeren Pflegeintensität perspektivisch für Aufforstungen zu Waldinseln vorgesehen, wobei jedoch die Hauptwege auch weiterhin in offenen Wiesenbereichen liegen.

2 Bestandsbeschreibung

Der Anhalter Platz befindet sich in mittiger Lage der Silberhöhe, begrenzt von der Wernigeröder und Staßfurter Straße im Norden sowie Osten, im Westen von der bis zur Post führenden Querfurter Straße und südlich bis zur Straßenbahntrasse bzw. Silbertalerstraße.

Nach dem Abriss der ehemaligen Wohnbebauung und Kaufhallen in diesem Bereich erfolgte eine Rasenbegrünung. Sie bildet mit dem erhalten gebliebenen Bestandsgrün einen großflächigen Vegetationsbereich, durch den einige Gehwege führen. Im Rahmen des Waldstadtkonzepts wurden auf den Abrissflächen der Wohngebäude in den letzten 10 Jahren Baumhaine gepflanzt, die zum überwiegenden Teil in städtischer Pflege sind. Das Abstands- und Wohngrün zwischen den ehemaligen Wohnblöcken ist zum Teil erhalten geblieben, hat aber mangels Pflege und geringer Artenvielfalt für das Umfeld keinen besonderen quantitativen sowie qualitativen Wert. Es fungiert daher auch nicht als grünes Grundgerüst.

Der direkt westlich angrenzende Grünzug Silberhöhe mit bestehenden Wegeverbindungen in östlicher Richtung zum Grünbereich Anhalter Platz macht die Integration bzw. den Ausbau zur „Grünen Mitte“ nachvollziehbar.

Im Grünbereich gibt es zwei parallel zur Staßfurter Straße liegende Bestandswege, die zu dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Betonweg führen. Ein weiterer Plattenweg führt ausgehend von der nordöstlichen Wohnbebauung großbogig verlaufend über den mittleren Wiesenbereich an der Post vorbei zur Straßenbahnhaltestelle und dem Südabschnitt des Grünzugs mit Anbindung an dessen Hauptweg. Dieser Plattenweg ist baulich so desolat, dass sich eine Sanierung nicht mehr lohnt. Der vom „Blauen Elefanten“ zum westlich gelegenen Grünzug führende Betonweg bleibt erhalten. Lediglich seine auffällige rampenförmige Anbindung an die Querfurter Straße muss lage- und höhenmäßig erneuert werden. Eine Wiederverwendung des dort verbauten Beton-Rechteckpflasters ist möglich.

Nördlich der Post endet ein Abzweig der Querfurter Straße als kurzer Straßenabschnitt mit angelagerten Stellplätzen und Gehwegrandstreifen in der Rasenfläche. Dieser durch die Gebäudeabriss funktionslos gewordene Abzweig wurde bereits entwidmet.

3 Entwurfslösung

Vom Forum Silberhöhe wurde für den Grünbereich am Anhalter Platz die Idee eines Rodelhügels entwickelt, der in Nähe der Wohngebäude auf kurzem Wege für Kinder erreichbar ist.

Der zukünftige rasenbegrünte Hügel wird das tragende Element der Freifläche. Er ist als reines Erdbauwerk mit einer Höhe von 6,0 m konzipiert und ermöglicht mit seinen unterschiedlichen Hangneigungen Rodeln für alle Altersklassen. Der Hügel hat eine amöbenförmige Grundfläche und im oberen Abschluss eine ebenfalls geschwungen verlaufende Plateaufläche, die mit ihrer Größe auch als Aussichts- und Aufenthaltsbereich dienen kann. Deshalb soll dort auch ein Sitzbereich installiert werden.

Der Hügel ist so im Grünbereich positioniert, dass er zentral liegt unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Abstands zur Wernigeröder Straße, und dass vorhandene Baum- und

Strauchpflanzungen weitestgehend erhalten bleiben können. Lediglich zwei im Hügelbereich stehende, nicht beantragungspflichtige Bäume sind für die erforderlichen Erdarbeiten zu fällen. Für sie erfolgen zwei Ersatzbaumpflanzungen.

Für den Hügelaufbau können Erdmassen aus dem Bauvorhaben Stadtbahnprogramm Südstadtring wiederverwendet werden. Der dort nicht mehr benötigte Bodenaushub für die neuen Verkehrsstrassen wird im Hügelbereich lagenweise eingebaut, verdichtet, und die Hangflächen mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen modelliert.

Auf der westlichen Hügelseite ist der Einbau einer ebenerdigen Hangrutsche vorgesehen. Die Rutschbahn ist über ein Zwischenplateau in 4,50 m Höhe erreichbar. Die Rutschenkonstruktion ist in Halle einmalig. Sie besteht aus einem beidseitig an Baumstämmen fixierten Förderband-Gummibelag. Die Baumstämme werden im Erdreich verankert und geben dadurch der Rutschenkonstruktion den nötigen Halt. Über stufenförmige Baumstammaussparungen können die Kinder den Rutscheneinstieg erreichen.

Die im geplanten Hügelbereich zurzeit noch stehenden zwei Bolztore können auf die große Rasenfläche östlich der Post umgesetzt werden. Dort steht mehr Fläche zum Bolzen zur Verfügung als am derzeitigen Standort.

Um von der Wohnbebauung zur Post, zur Straßenbahnhaltestelle, zum südlichen Grünzug und den dort angrenzenden Wohnquartieren zu gelangen, ist der Neubau eines Geh-/Radweges erforderlich. Er führt, ausgehend vom vorhandenen Betonweg an der Wernigeröder Straße, in südwestlicher Richtung mit geschwungenem Verlauf am Rodelhügel vorbei zum großräumig befestigten Postvorplatz. Als Hauptwegeverbindung erhält er eine 3,0 m breite Asphaltdecke mit Betonpflaster-Randeinfassung.

Als Ersatz für die auffällige Rampenanbindung am westlichen Ende des Betonweges zur Querfurter Straße ist ein Neubau geplant, der in Flucht des aus dem Grünzug führenden Gehweges liegt. Um den Höhenunterschied zu überwinden, wird eine nicht behindertengerechte Rampenausbildung mit etwas mehr als 6% Gefälle bautechnisch erforderlich. Nur wenige Meter entfernt befinden sich jedoch direkt an der Postnord- und -südseite ebenfalls vom geplanten Asphaltweg aus zum Grünzug führende Wege mit geringem Gefälle, die für Behinderte uneingeschränkt nutzbar sind.

Für den Wegeneubau sind neben der Rodung von Sträuchern auch einige Bäume mit Stammumfängen unter 50 cm zu fällen. Da drei von ihnen Ersatzpflanzungen sind, ist eine Fällgenehmigung zu beantragen. Die restlichen neun Bäume sind laut Baumschutzsatzung nicht beantragungspflichtig. Dafür werden sieben Ersatzbäume in Straßenbaumqualität in Wegennähe sowie an der Wernigeröder Straße nachgepflanzt. Strauchersatzpflanzungen mit Blütensträuchern erfolgen im Bereich der geplanten Staudenwiese.

Drei geplante Bankplätze zum Verweilen an den vorhandenen und geplanten Wegen bieten Sicht aus westlicher, östlicher und südlicher Richtung auf den Rasenhügel bzw. über den Freiraum der „Grünen Mitte“. Eine Bank soll barrierefrei und mit Armlehnen ausgestattet werden. Die Banknischengröße ist jeweils so bemessen, dass ein Kinderwagen oder Rollstuhl neben den Bänken ausreichend Stellfläche hat.

Den Bankplätzen ist jeweils ein Abfallbehälter und ein Fahrradlehnenbügel zugeordnet.

Der Betreiber des Indoorspielplatzes „Arche Noah“ beabsichtigt, entlang der Wegetrasse von der Post in östlicher Richtung zur Staßfurter Straße sechs Tierskulpturen in künstlerischer Fertigung zu installieren. Diese Skulpturen mit einer Bauhöhe bis max. 2,0 m und kindgerechter Optik sollen als Wegweiser zur „Arche Noah“ dienen. Im Rahmen des Bauvorhabens erfolgt die Fundamentsetzung, die Skulpturen werden durch den Betreiber aufgestellt und bleiben sein Eigentum.

Mit Ausnahme der Ostseite der Postfiliale ist auf allen Rückbauflächen, auf dem Hügel sowie entlang des Wegeneubaus Rasenansaat mit einer Gebrauchsrasen-Saatgutmischung vorgesehen. Der Grünstreifen entlang der Postostseite soll mit einer angesäten blütenreichen Staudenwiese in Kombination mit Strauchgruppenpflanzungen optisch aufgewertet werden.

Im Rahmen des Jour fixe Familienverträglichkeit am 14.03.2016 erhielt das Bauvorhaben uneingeschränkte Zustimmung. Es ist als familienverträglich eingestuft.

4	Finanzierung
----------	---------------------

Für die Maßnahme sind Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost des Landes Sachsen-Anhalt beantragt und bewilligt.

Finanzierungsübersicht Bauablaufplan Angaben in Euro

PSP-Elemente	Kostenberechnung	HHJ 2016	HHJ 2017	Gesamt
8.55101046.700.800	Planungsleistung	15.600,00		15.600,00
8.55101046.735.100	Grunderwerb	25.100,00		25.100,00
8.511080030.700.900	Bauleistung		174.900,00	174.900,00
8.511080030.700.800	Planungsleistung	3.900,00	11.200,00	15.100,00
Gesamtkosten		44.600,00	186.100,00	230.700,00
8.51101030.705.200	Zuweisung vom Land	126.700,00		126.700,00
8.51108030.705.	Spenden	15.000,00		15.000,00
	Eigenmittel	-97.100,00	186.100,00	89.000,00

Die zusätzlichen Spendengelder von 15.000 € werden für den Rutschenneubau verwendet.

Kostenberechnung nach DIN 276

Nr.	Kostenart	Summe Kostenart	Gesamtsumme
100	Grundstück		
110	Grundstückswert	19.750	
120	Grundstücksnebenkosten		
123	Notariatsgebühren	320	
125	Grunderwerbssteuer	985	
129	sonstiges	45	
	Summe Grundstück	21.100	21.100
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen		
521	Wege	38.255	
550	Einbauten in Außenanlagen		
551	Allgemeine Einbauten	20.885	
552	Besondere Einbauten	1.200	
570	Pflanz- und Saatflächen		
571	Oberbodenarbeiten	39.820	
572	Vegetationstechn. Bodenbearbeitung	3.515	
574	Pflanzen	4.910	
575	Rasen und Ansaaten	8.020	
590	Sonstige Außenanlagen		
591	Baustelleneinrichtung	3.000	
593	Sicherungsmaßnahmen	2.180	
594	Abbruchmaßnahmen	23.250	
599	Sonstige Außenanlagen	1.890	
	Summe Außenanlagen	146.925	146.925
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- und Ingenieurleistungen		
732	Freianlagenplanung	15.710	
740	Gutachten und Beratung		
749	Sonstiges: Baugrundgutachten Standsicherheitsnachweis	10.130	
	Summe Baunebenkosten	25.840	25.840
	Gesamtsumme Netto		193.865
	Mehrwertsteuer 19%		36.835
	Gesamtsumme Brutto		230.700

Bauablauf

Der Baubeginn ist ab Oktober 2017 möglich. Der Bauzeitraum beträgt etwa 3 Monate, je

nach Witterungsverlauf kann die Maßnahme voraussichtlich im Dezember 2017 abgeschlossen werden. Die Erdarbeiten für den Bau des Rodelhügels sollen bereits im 2.Quartal erfolgen, da geeigneter Boden vom Bauvorhaben Stadtbahnprogramm Südstadtring bauablaufbedingt nur bis zum Frühjahr 2017 zur Verfügung steht.

5	Folgekostenentwicklung
----------	-------------------------------

Kostenfaktor	Bestand			Neu		
	Menge	Einheit	Summe /Jahr	Menge	Einheit	Summe /Jahr
Befestigte Flächen						
Asphaltflächen	880	m ²	792,00 €	735	m ²	661,50 €
Pflaster-, Beton-, Plattenflächen	1.347	m ²	2.375,00 €	138	m ²	179,40 €
Grünflächen						
Stauden-/Strauchflächen	920	m ²	3.588,00 €	700	m ²	2.730,00 €
Rasenflächen	1.700	m ²	1.105,00 €	4.300	m ²	2.795,00 €
Spielflächen						
Wartung, Kontrolle	0	m ²	0,00 €	10	m ²	4,50 €
Fallschutzfläche (Sand)	0	m ²	0,00 €	10	m ²	6,30 €
Sandwechsel	0	m ²	0,00 €	10	m ²	75,00 €
Summe / Jahr (netto)			7.860,00 €			6.451,70 €
Mehrwertsteuer 19%			1.493,40 €			1.225,82 €
Summe / Jahr (brutto)			9.353,40 €			7.677,52 €

Mit dem Bauvorhaben werden die befestigten Flächen wesentlich reduziert und damit die entsprechenden Folgekosten.

Durch den 6 m hohen Hügel entsteht ein Flächenzuwachs und damit eine Kostenmehrung bei den Rasenflächen, die jedoch durch die Reduzierung befestigter Flächen mehr als aufgefangen wird. Außerdem ist der Kostensatz für Rasenflächen viel geringer als für befestigte Flächen.

Insgesamt sinken die Unterhaltungskosten, mit der Baumaßnahme ergibt sich eine Einsparung von Folgekosten um 1.675,88 € gegenüber dem Bestand.

Die Grün- und Spielflächen, für die Folgekosten in Höhe von 7.677 € pro Jahr anfallen, übernimmt der FB Umwelt, Abt. Grünflächen und Friedhöfe.

Baumpflanzungen

Kostenfaktor	Stück	Kosten / Baum	Gesamtkosten
2-jährige Entwicklungspflege	7	170,00 €	1.190,00 €
Baumpflege Jugendphase (4. und 5. Standjahr)	7	270,00 €	1.890,00 €
Baumpflege Reifephase (6. bis 15. Standjahr)	7	580,00 €	4.060,00 €
Standortpflege (wässern, hacken, säubern, Baumverankerungen richten usw. für 12 Jahre)	7	940,00 €	6.580,00 €
Summe Gesamt		1.960,00 €	13.720,00 €

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 € pro Baum im Jahr an Unterhaltungskosten an, insgesamt also 980 €. Die jährlichen Unterhaltungskosten von 980 € für die Baumpflanzungen sind jedoch durch die insgesamt geringeren Folgekosten der gesamten Baumaßnahme in Höhe von 1.675,88 € gedeckt.

Anlagen:

Anlage 1	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 2	Entwurf FFG Anhalter Platz