

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/04758**
Datum: 08.02.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	22.03.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOAI	14.04.2005	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Halle-Neustadt**
 Erneuerung der Freiflächen im Wohnkomplexzentrum "Am Treff"
 Errichtung des integrativen Spielplatzes Helen-Keller-Schule

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOAI beschließt die öffentliche Ausschreibung (nach VOB/A) des Bauvorhabens:
Erneuerung der Freiflächen im Wohnkomplexzentrum „Am Treff“ einschl. des Baus eines
integrativen Spielplatzes auf dem Gelände der Helen-Keller-Schule

Finanzielle Auswirkung: siehe Anlage

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Das Wohngebietszentrum „Am Treff“ wurde als zweiter Wohnkomplex Halle-Neustadts in den 60-er Jahren errichtet. Der Wohnkomplex hat die höchste Einwohnerzahl und die geringste Leerstandsquote der gesamten Neustadt. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren konstant.

Im gesamten Gebiet gibt es keinen öffentlichen Spielplatz. Insbesondere für kleinere Kinder, deren Bewegungsradius noch nicht allzu groß ist, sind die nächsten Spielmöglichkeiten im Südpark oder IV. WK zu weit entfernt und nur durch Überquerung von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen. Der öffentliche Grünzug gestattet jedoch auf Grund seines Zuschnittes und der engen Benachbarung zu den umliegenden Wohngebäuden kaum die konfliktfreie Ansiedlung eines Spielplatzes.

Der überwiegende Teil des Freiraumes wird z. Z. durch den Schulhof der Helen-Keller-Schule belegt. Trotz des üppigen Platzangebotes kann die mangelhafte Ausstattung jedoch den aktuellen Anforderungen an moderne Erlebnis-, Therapie-, Bildungs- und Lernmöglichkeiten für die geistig- und körperlich behinderten Kinder nicht gerecht werden.

Entwicklungsziel ist es, die unterschiedlichen Bedürfnisse des öffentlichen und schulischen Freiraumes miteinander zu kombinieren und die dadurch entstehenden Synergieeffekte zu nutzen. Mit der Errichtung eines integrativen und offenen Schulhof besteht auch die Möglichkeit die Kommunikation und Integration von Behinderten und Nichtbehinderten zu fördern, um so das Nebeneinander in ein Miteinander zu verwandeln und einen Beitrag für eine langfristige und zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebietes zu leisten. Der Spielplatz am Treff ist nach seiner Realisierung der erste integrative Spielplatz in Halle.

Zur Vorbereitung des Projektes wurde in Zusammenarbeit mit dem Kinderbüro der Stadt Halle und dem Quartiersmanagement eine Kinderbeteiligung mit Schülern der benachbarten Schulen, sowie den Schülern der Helen-Keller-Schule sehr erfolgreich durchgeführt. Von den Kindern wurden hier in einem Workshop sowohl das Thema „Drachennest“ als auch die wesentlichen Inhalte und Funktionen des Spielplatzes erarbeitet und in Modellen greifbar umgesetzt

Die teilweise Auflösung der linearen Gehölzstrukturen durch die Einbeziehung des Schulhofes, die leichte Geländemodulationen und die Herausarbeitung eines starken Frühlingsaspektes vermitteln einen neuen räumlichen Gesamteindruck, der zur Identität und Attraktivität des Wohnkomplexes beiträgt.

1	Anlass der Planung / Entwicklungsziele
----------	---

Das Wohngebietszentrum „Am Treff“ wurde als zweiter Wohnkomplex Halle-Neustadts in den 60-er Jahren errichtet. Der Wohnkomplex hat die höchste Einwohnerzahl und die geringste Leerstandsquote der gesamten Neustadt. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren konstant, so wohnten im Jahr 1999 10.994 Einwohner im WK II und im vorangegangenen Jahr 10.542 Einwohner im Gebiet. Der Wohnkomplex ist aber, wie die gesamte Neustadt von Problemen der zunehmenden Segregation und Überalterung betroffen.

Neben den Versorgungseinrichtungen bestimmen ein Ärztehaus und die Helen-Keller-Schule für geistig und körperlich Behinderte mit dem dahinter liegenden „Blauen Wunder“, einem 11-geschossigem Wohnblock, das Bild des Wohngebietszentrums.

Der zum Wohngebietszentrum zugehörige Freiraum ist Bestandteil eines in Nord-Süd-Richtung durch Neustadt verlaufenden Grünzuges, der vom landschaftlich gestalteten Südpark über die urban geprägten Grünzüge des WK II und WK IV die Anbindung nach Heide-Süd herstellt.

Zwischen dem Wohngebietszentrum mit seinem Nahversorgungseinrichtungen und dem Platz am Frauenbrunnen liegt ein schmaler, gestaltloser Grünraum, der wenig identitätsstiftend wirkt. Die Platzfläche um den Frauenbrunnen bildet den Endpunkt des Wohngebietszentrums und ist gleichzeitig eine Glied an der „Perlenkette Magistrale“. Allerdings zeigt sich auch diese Platzfläche, bis auf den bereits sanierten Frauenbrunnen, wenig als „Perle“. Zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Seite der Magistrale liegenden Platz, muss dieser Bereich gesondert zu einem späteren Zeitpunkt betrachtet werden.

Im gesamten Gebiet gibt es keinen öffentlichen Spielplatz. Insbesondere für kleinere Kinder, deren Bewegungsradius noch nicht allzu groß ist, sind die nächsten Spielmöglichkeiten im Südpark oder IV. WK zu weit entfernt und nur durch Überquerung von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen. Der öffentliche Grünzug gestattet jedoch auf Grund seines Zuschnittes und der engen Benachbarung zu den umliegenden Wohngebäuden kaum die konfliktfreie Ansiedlung eines Spielplatzes.

Der überwiegende Teil des Freiraumes wird z. Z. durch den Schulhof der Helen-Keller-Schule belegt. Trotz des üppigen Platzangebotes kann die mangelhafte Ausstattung jedoch den aktuellen Anforderungen an moderne Erlebnis-, Therapie-, Bildungs- und Lernmöglichkeiten für die geistig- und körperlich behinderten Kinder nicht gerecht werden.

Entwicklungsziel ist es, die unterschiedlichen Bedürfnisse des öffentlichen und schulischen Freiraumes miteinander zu kombinieren und die dadurch entstehenden Synergieeffekte zu nutzen. Es bietet sich daher an, einen integrativen und offenen Schulhof zu bauen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung der Kommunikation und Integration von Behinderten und Nichtbehinderten, um so das Nebeneinander in ein Miteinander zu verwandeln und einen Beitrag für eine langfristige und zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebietes zu leisten. Der Spielplatz am Treff ist nach seiner Realisierung der erste integrative Spielplatz in Halle.

Der verbleibende Freiraum sollte aufgewertet und mit einer ablesbaren Gestaltungsidee versehen werden, die zur Identität und Attraktivität des Wohnkomplexes beiträgt.

Wie schon die Umgestaltung der Fußgängerzone am Nahversorgungszentrum, so ist auch diese Maßnahme ein Projekt im Rahmen der Landesinitiative Urban 21. Von den vier Handlungszielen der Förderinitiative werden gleich zwei bei diesem Projekt umgesetzt:

- Förderung der Chancengleichheit, sozialer Eingliederung und Entwicklung
- Schutz der städtischen und globalen Umwelt : Hin zu lokaler, regionaler und globaler Nachhaltigkeit und städtebaulicher Verbesserung.

2 Bestandsbeschreibung

Der Kernbereich des Wohngebietszentrums wurde in den vergangenen Jahren bereits erneuert. Hierbei wurden insbesondere das Umfeld der Nahversorgungseinrichtungen / des Einzelhandels saniert und heutigen Anforderungen angepasst.

Nach Norden, in Richtung Magistrale, schließt sich ein schmaler Grünbereich an. Er wird auf beiden Seiten von einer undifferenzierten Gehölzkulisse eingefasst, die in ihrer strikten Linienführung den schlauchartigen Charakter des Freiraumes noch unterstreicht. Der dominante Hauptweg und die auf einige Bänke beschränkte Ausstattung erfüllen nur die Aufgabe einer schnellen Verbindung vom Nahversorgungszentrum zur Magistrale. Aufenthaltsqualitäten sind nicht vorhanden.

Der Platz um den Frauenbrunnen bildet schließlich den Endpunkt des Grünzuges. Er ist nicht Bestandteil des Projektes, da auch der Zeitpunkt des Abrisses des nebenstehenden

Wohnblockes noch nicht geklärt ist.

Der lang gestreckte Baukörper der Helen-Keller-Schule bildet die Ostgrenze des Planungsgebietes. Das 2-geschossige Schulgebäude wurde bereits saniert. Der Schulhof hat zum großen Teil noch die Originalausstattung, die entsprechend verschlissen ist und nicht mehr den aktuellen Anforderungen gerecht wird.

Der teilweise dichte, vorhandene Gehölzbestand wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits begutachtet. Der Baumbestand ist durch Vandalismus (Rinden- und Brandschäden) und durch Alter und fehlende Entwicklungspflege vielfach in einem sehr schlechten Zustand. Einige Flächen werden von nicht heimischen Gehölzen, insbesondere Eschenahorn, dominiert. Die Strauchflächen sind überaltert.

3 Entwurfslösung

Oberste Aufgabe der Neugestaltung ist die Schaffung von mehr Aufenthaltsbereichen für alle Generationen und das Finden einer einprägsamen Gestalt für die vielfältigen Nutzungsaufgaben.

Durch eine Öffnung von Teilbereichen des Schulhofes wird sowohl der Bedarf an öffentlicher Spielfläche abgesichert, als auch eine Neustrukturierung der Freifläche ermöglicht.

Freiraumkonzept

Die teilweise Auflösung der linearen Gehölzstrukturen durch die Einbeziehung des Schulhofes sorgt optisch für mehr Weite. Durch die Entnahme der Schadbäume und von Teilen des überalterten Strauchbestandes wird der Schulhof zum Bestandteil der öffentlichen Fläche und vermittelt so einen völlig neuen Raumeindruck.

Die Freifläche wird zukünftig geprägt durch einen lockeren Baumhain aus Eichen, Ahorn und Linden. Punktuell, insbesondere zur Abschirmung des Schulgebäudes, wird die Struktur durch Gehölzgruppen verstärkt. Die Abpflanzung zu den Parkplätzen an der Matthias-Grünwald-Straße wird wegen ihrer abschirmenden Wirkung erhalten.

Der gestalterische Schwerpunkt des Grünkonzeptes liegt auf der Stärkung und Herausarbeitung des Frühlingsaspektes. Durch den massiven Einsatz von Blumenzwiebeln und die Ergänzung des Baumbestandes durch blühende Obstbäume soll ein jahreszeitlicher Höhepunkt geschaffen werden, der zur Identität des Grünzuges beiträgt. Leichte Geländemodulationen der Wiesenflächen strukturieren die Länge des Grünzuges und vermitteln eine Andeutung von Landschaft.

Das Thema wird auch in den bereits erneuerten Bereichen durch die Ergänzung der Bepflanzung in den Hochbeeten fortgesetzt.

Integrativer Spielplatz / Kinderbeteiligung

Um den Versorgungsbedarf von Spieleinrichtungen, sowohl im öffentlichen, als auch im schulischen Bereich auf eine effektive Art und Weise zu decken, ist vorgesehen, beide Bereiche miteinander zu kombinieren. Die neuen Spiel- und Erlebnisbereiche werden daher für die Schüler der Helen-Keller-Schule und zugleich für alle Nutzer aus dem Wohnquartier barrierefrei nutzbar sein.

Barrierefreie Lebensbereiche, Produkte und Dienstleistungen ermöglichen allen Menschen, in jedem Alter gleichberechtigt, selbst bestimmend und unabhängig zu leben und gleiche

Pflichten zu erfüllen, wie dies in Art. 3 des Grundgesetzes (Benachteiligungsverbot) und im Gesetz zu Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen geregelt ist. Durch barrierefreie Gestaltung können alle Kinder möglichst viele Spielangebote gemeinsam nutzen.

Zur Vorbereitung des Projektes wurde in Zusammenarbeit mit dem Kinderbüro der Stadt Halle und dem Quartiersmanagement eine Kinderbeteiligung mit Schülern der benachbarten Schulen, sowie den Schülern der Helen-Keller-Schule sehr erfolgreich durchgeführt. Von den Kindern wurden hier in einem Workshop sowohl das Thema „Drachennest“ als auch die wesentlichen Inhalte und Funktionen des Spielplatzes erarbeitet und in Modellen greifbar umgesetzt.

Diese Ergebnisse bildeten die Grundlagen für den Entwurf des Landschaftsarchitekten. Der integrative Anspruch an das Vorhaben wurde also von Beginn an konsequent verfolgt. Die Planung und angedachte Umsetzung des integrativen Spielplatzes am Treff entspricht in allen Phasen der Kinderfreundlichkeitsprüfung (KFP) der Stadt Halle. Im Verlauf der weiteren Planung und der Realisierung sollen die Kinder weiter einbezogen werden.

Drachennest

Die Spielelemente sollen insbesondere nach DIN 33942 (Barrierefreie Spielfeldgeräte) gestaltet werden.

Mittelpunkt der Anlage wird das „Drachennest“, eine als dreiköpfiger Drache gestaltete, barrierefreie Kletterrutschkombination. Die Köpfe werden dabei so gestaltet, dass sie nicht nur einen rein gestalterischen sondern auch einen funktionalen Wert haben (Der Drachenkopf als Ausgang mit der Rutsche als Zunge usw.). Der Drachenkörper wird durch eine Rampe gebildet, die einen barrierefreien Zugang zum Drachennest ermöglicht. Der weitere Verlauf des „Schwanzes“ windet sich als barrierefreier Spielweg bis an die Platzfläche vor dem Einkaufszentrum. Bedingt durch die organische Form der Großspielanlage ist es möglich, den vorhandenen schützenswerten Baumbestand vollständig einzubinden. Die Spieleinrichtungen „schlängeln“ sich um die Bäume herum.

Der Einsatz von natürlich gewachsenem Robinienholz unterstreicht noch den Charakter der Anlage und macht das Thema Drachennest auf eine besondere Art und Weise erleb- und greifbar.

In einem barrierefreien Schaukel- und Hängemattenwald, ebenfalls ein Wunsch der Kinder, mit mehreren unterschiedlichen Schaukelangeboten, können viele Kinder miteinander beim Schaukeln kommunizieren. Konstruktiv sollen ebenfalls naturgewachsene Robinienhölzer Verwendung finden.

Ein Karussell, in dem auch Rollstuhlfahrer mitfahren können, bildet eine weitere Spielattraktion.

Spielpunkte wie Spiegelwald, Hängemattenwald, Stachellabyrinth und Erlebnistunnel ergänzen die Hauptspielangebote und machen die Anlage noch attraktiver.

Sowohl im offenen Schulhof des Hauptspielbereiches, als auch im engeren Umfeld sind Kommunikations- und Sitzbereiche geplant.

Die Anlagen werden so gestaltet, dass die Pflegeaufwendungen und auch die Nachfolgekosten so gering wie möglich gehalten werden können.

Einfriedung

Auf Wunsch der Bürger wird der Spielplatz eingefriedet und täglich ab 20.00 Uhr geschlossen. Durch die geregelten Benutzungszeiten sollen Spielgeräusche und/oder andere störende Geräusche, insbesondere in der Nacht, minimiert werden.

Die vorhandene marode und teilweise in der Standsicherheit gefährdete Einfriedung muss

entfernt werden. An ihre Stelle tritt in den sichtbaren Bereichen ein, dem Thema des Spielplatzes entsprechend gestalteter, Spielzaun. In begrünten Bereichen kommt ein einfacher Stabgitterzaun zum Einsatz.

Ebenso erhält der Schulbereich eine eigene Einfriedung, so dass die öffentliche Nutzung nicht bis direkt an das Schulgebäude erfolgen kann. Die Vorflächen der Schule sind ausschließlich dem schulischen Betrieb gewidmet.

Der eingefriedete Hauptspielbereich kann als offener Schulhof von den Schülern und von allen anderen Kindern genutzt werden.

Die angrenzenden Außenanlagen stehen ohne Einschränkungen, wie auch schon jetzt möglich, der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Erschließung

Um die neugestalteten Räume funktionsgerecht anzubinden, ist eine Verlagerung des Hauptweges notwendig. Ein Teil der Asphaltflächen wird entfernt und durch einen östlich des Fotoateliers verlaufenden neuen Weg ersetzt, der weiter nördlich wieder auf die vorhandene Wegetrasse aufbindet. Die Wegebreite wird durchgehend auf 4,00 m beschränkt. Als Einfassung wird ein Läufer aus Betonpflaster verwendet. In vorhandenen und zu erhaltenden Wegeabschnitten wird nur die Deckschicht erneuert. Der Hauptweg wird für Pflegefahrzeuge befahrbar sein.

Über diesen neuen Verbindungsweg findet die Erschließung der Spielbereiche statt. Von der Schule aus kann der Spielbereich über Anschlusswege erreicht werden. Über eine Spielbrücke ist der direkte Zugang zur großen Kletter-Rutsch-Kombination möglich. Die Nebenwege innerhalb des Spielplatzes werden begehbar und „berollbar“ in Spritzasphalt ausgeführt.

Eine neue Erschließung des Fotoateliers ist mit vorgesehen. Die Ausführung erfolgt analog zum Hauptweg. Die Andienung durch PKW's wird gewährleistet.

Parkplätze

Entlang der Matthias-Grünwald-Straße werden die Stellflächen für Senkrechtparker ergänzt. 10 Stellplätze werden dabei für die ausschließliche Nutzung durch das Ärztehaus vorgesehen und an die ansässigen Ärzte dauerhaft vermietet.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt im Rahmen zweier Bürgerversammlungen im September 2004 und Januar 2005. Einwände und Kritikpunkte wurden von den Anwohnern insbesondere zur erwarteten Lärmbelästigung und Vandalismusschäden im Zusammenhang mit dem geplanten Spielplatz geäußert. Hinterfragt wurden auch beabsichtigte Baumfällungen. Der Spielplatz wurde daraufhin etwas nach Süden verschoben, eingezäunt und in den Nutzungszeiten eingeschränkt. Der Baumbestand wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet und soweit wie er als erhaltungswürdig eingestuft wurde, auch in die Planung integriert. Die Bürger sahen ihre Forderungen als berücksichtigt an und stimmten dem Vorhaben zu.

Finanzierungsübersicht URBAN 21-Maßnahme Öffnung Helen-Keller-Schule

Haushaltseinstellung gemäß Haushaltsplanentwurf 2005

Haushaltsstellen	Bezeichnung	HHJ 2005	GESAMT
2.2702.985200-008	Zuschuss an ZGM-Planung	56.300	56.300
2.2702.985100-008	Zuschuss an ZGM-Bauleistung	331.600	331.600
			387.900
2.2702.350000-008	Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge	168.700	
2.2702.361110-008	Einnahmen FP Soziale Stadt	28.700	28.700
2.2702.361120-008	Einnahmen URBAN 21	169.600	169.600
Eigenmittel d. Stadt		20.900	189.600
Fördermittel + Eigenmittel			387.900

Finanzierungsübersicht des Bauablaufs

Bauabschnitte	HHJ 2005	Gesamt
Baukosten	353.800	353.800
Planungskosten	17.000	17.000
Summe	370.800	370.800

Änderungen zur Haushaltseinstellung gemäß Haushaltsplanentwurfes 2005

Haushaltsstellen	Bezeichnung	HHJ 2005	GESAMT
2.2702.985200-008	Zuschuss an ZGM-Planung	17.000	17.000
2.2702.985100-008	Zuschuss an ZGM-Bauleistung	353.800	353.800
			370.800
2.2702.350000-008	Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge	0	
2.2702.361110-008	Einnahmen FP Soziale Stadt	61.500	61.500
2.2702.361120-008	Einnahmen URBAN 21	278.600	278.600
Eigenmittel d. Stadt		30.700	30.700
Fördermittel + Eigenmittel			370.800

Die Änderungen zum HHJ 2005 werden über eine Vorlage, welche der FB Stadtentwicklung und –planung über den Vergabe- und Finanzausschuss bestätigen lassen wird, neu im HHP-entwurf 2005 veranschlagt.

Kostenberechnung nach DIN 276

Nr.	Kostenart	Summe Kostenart	Gesamtsumme
200	Herrichten und Erschließen		
	210 Herrichten		
	211 Sicherungsmaßnahmen	4.500	
	212 Abbruchmaßnahmen	36.900	
	214 Herrichten der Geländeoberfläche	9.850	
	Summe Herrichten und Erschließen	51.250	51.250
500	Außenanlagen		
	510 Geländeflächen		
	511 Geländebearbeitung	8.630	
	514 Pflanzen	30.170	
	515 Rasen	11.260	
	520 Befestigte Flächen		
	521 Wege (Asphalt)		
	Erschließungswege (Asphalt)	28.600	
	Spielwege (Spritzasphalt)	8.775	
	525 Spielplatzflächen		
	Fallschutz Kunststoff	10.500	
	Fallschutz Rindenmulch	10.550	
	530 Baukonstruktionen in Außenanlagen		
	531 Einfriedungen (Zaun, Spielzaun)	21.825	
	550 Einbauten in Außenanlagen		
	551 Allgemeine Einbauten (Möblierung)	6.225	
	552 Besondere Einbauten (Spielgeräte)	112.200	
	590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		
	591 Baustelleneinrichtung	5.000	
	Summe Außenanlagen	253.735	253.735
700	Nebenkosten		
	Planungsleistung, Gutachten, Modellbau	14.500	14.500
	Gesamtsumme Netto		319.485
	Mehrwertsteuer 16 %		51.118
	Gesamtsumme Brutto		370.603

Kostenfaktor	Bestand		Neu	
	Fläche in m²	Summe / Jahr	Fläche in m²	Summe / Jahr
Befestigte Flächen				
Asphaltflächen	1610	1.932 EUR	1795	2.154 EUR
Plattenflächen	180	216 EUR	0	0 EUR
Fallschutzfläche (Kunststoff)	0	0 EUR	310	372 EUR
Grünflächen				
Gehölze	1430	1.144 EUR	990	1.188 EUR
Rasen	5810	2.440 EUR	5475	2.300 EUR
Spielflächen				
Wartung, Kontrolle				1.080 EUR
Fallschutzfläche (Rindenmulch)	0	0 EUR	460	3.050 EUR
Summe / Jahr		5.732 EUR		10.143 EUR

5	Bauablauf
---	-----------

[illegible]

