



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06392**
Datum: 14.05.2007
Bezug-Nummer. III/2003/03837
Kostenstelle/Unterabschnitt: 6630.1330/6300
Verfasser: FB Tiefbau/Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	22.05.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2007	öffentlich Entscheidung

Betreff: Grundsatzbeschluss Umgestaltung der Neustädter Passage im
Stadtteilzentrum Halle- Neustadt, 2. Bauabschnitt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat bestätigt die Variante „Sanierung der bestehenden Rampe Ost mit Anhebung des an der Rampe angrenzenden Weges auf das Niveau des Platzes der Tiefgarage sowie die Gestaltung des Platzbereiches mit Bäumen“
zur weiteren Planerarbeitung.

Finanzielle Auswirkung:

Haushaltsstelle:

VermHH

	<u>2006</u> (bereitgestellt)	<u>2007</u>
2.6300.950000.013 (Tiefbau)		1.249.100 €
2.6300.959000.013 (Planung)	71.400	145.700 €
2.6300.350000.013 (Straßenausbaubeiträge)		866.300 €
2.6300.361020.013 (Zuweisungen v. Land)		100.000 €
2.6300.361110.013 (Zuweisungen v. Land)		373.800 €
<u>2.6300.361120.013 (Zuweisungen EU)</u>	<u>71.400</u>	
Eigenmittel:	0	54.700 €

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung / Zielstellung
2. Baubeschreibung
3. Bauablauf und Bauzeit
4. Kosten und Finanzen
5. Straßenausbaubeiträge
6. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Anlagen

1. Lageplan der Ursprungsplanung aus Baubeschluss vom 5.12.2003
2. Lageplan der Vorzugsvariante
3. Lageplan der Brunnenvarianten
4. Kostenschätzung
5. Haushaltsplanentwurf 2007

1. Veranlassung / Zielstellung

Die Neustädter Passage ist das Herzstück der Neustadt. Zusammen mit dem Neustadt-Zentrum bildet die Passage das Stadtteilzentrum für Halle-Neustadt und ist im Zentren-konzept als B-Zentrum der Stadt Halle klassifiziert.

Die Neugestaltung der Neustädter Passage mit Erneuerung der Galerie einschließlich Neugestaltung der Piazza und Sanierung der Rampe ist die Hauptmaßnahme der Landesinitiative URBAN 21. Sie hat das Ziel, den zentralen Bereich in Halle-Neustadt zu revitalisieren und an Private Impulse für Folgeinvestitionen, wie zum Beispiel die Sanierung der Hochhausscheiben, zu geben.

Die Erneuerung der Neustädter Passage erfolgt abschnittsweise, wobei der 1. Bauabschnitt im Herbst 2005 fertig gestellt und an die Nutzer übergeben wurde. Die Fertigstellung der Neustädter Passage wird mit dem nachfolgend beschriebenen zweiten Bauabschnitt sichergestellt.

2. Baubeschreibung

2.1 Ursprüngliche Planung

Der Baubeschluss vom 5.12.2003 zum 1. Bauabschnitt der Neustädter Passage beinhaltete auch einen ersten Gestaltungsentwurf der angrenzenden Platzfläche.

Mittig des Platzes sollte eine geschwungene behindertengerechte Rampe die untere Ebenen der Neustädter Passage mit der oberen Galerie verbinden. Darunter war ein Wasserbecken vorgesehen (siehe Anlage 1).

Die vorhandene, nicht behindertengerechte Rampe sollte abgebrochen werden.

Dieser Entwurf erfordert Finanzmittel in einer geschätzten Höhe von ca. 1.9 Mio. €.

Nach Abschluss des ersten Bauabschnittes stehen Fördermittel aus dem Programm URBAN 21 lediglich in Höhe von 1.466.200 € (inkl. des Eigenanteils der Stadt) zur Verfügung. Eine Erhöhung ist ausgeschlossen, da dieses Programm künftig ausläuft. Mithin wäre das Delta zum o. g. Finanzbedarf von rund 440 T€ vollständig aus Eigenmitteln der Stadt aufzubringen, was angesichts der Haushaltslage der Stadt ausgeschlossen ist.

Hinzu kam, dass grundlegende Bedenken bestehen, eine geschwungene Rampe in das Zentrum des räumlich begrenzten Platzes zu stellen. Der derzeit gut proportionierte Platz, der auch eine hervorgehobene Aufenthaltsqualität haben soll, würde damit stark eingeschränkt.

Nach alledem wurden verschiedene Varianten geprüft mit nachfolgenden Ergebnissen.

2.2. Ergebnis der Variantenuntersuchung

Variante I: Ursprüngliche Lösung mit dem Neubau der Rampe, ohne Wasserbecken und mit Abriss der vorhandenen Rampe

Diese Variante übersteigt das begrenzte Budget um ca. 200 T €. Städtebaulich ist diese Gestaltung unbefriedigend, da die Freifläche der Piazza durch das Bauwerk zerstört wird.

Variante II: Sanierung der bestehenden Rampe Ost

Diese Variante ist zwar die preisgünstigste, jedoch für das „Herzstück“ der Neustadt alleine unbefriedigend.

Ein Hauptanliegen der Neugestaltung ist es, die Neustädter Passage mit dem ebenfalls unlängst neu gestalteten Frischemarkt bestmöglich räumlich zu verbinden, als gemeinsames Zentrum von Halle-Neustadt.

Dies verhindert bislang die schlauchartige, rund 3 Meter breite Wegeverbindung südlich der Hochhausscheibe D, die mit dem höhenmäßig unglücklichen Neubau der Tiefgarage des Intercityhotels Mitte der 90er Jahre entstanden war.

Die Platzfläche bleibt erhalten.

Variante III: Ersatzloser Abriss der bestehenden Rampe Ost, Neubau eines Aufzuges

Nach der Verkehrszählung am 21.9.06 benutzten in der Zeit zwischen 7 Uhr und 18 Uhr 3.888 Fußgänger und 614 Passanten mit Rollstuhl und Kinderwagen die Rampe.

Die Rampe wird augenscheinlich sehr gut angenommen.

Aufgrund dieser hohen Fußgängerzahl würde eine zusätzliche Treppenanlage anstelle der Rampe erforderlich werden. Ohne diese würde der Neubau nur eines Fahrstuhles als behindertengerechter Aufgang nicht ausreichen, es wären zwei Aufzüge erforderlich.

Diese könnten an der östlichen Stirnseite der neuen Passage optisch attraktiv angebaut werden.

Es bestehen außerdem Bedenken, ob ein erheblicher Fußgängerstrom reibungslos über Fahrstühle mit eventuellen Wartezeiten und der typischen räumlichen Enge in den Aufzügen bewältigt werden kann, bzw. ob diese überhaupt angenommen werden.

Hinzukommen würde die Gefahr von Vandalismus an diesen nicht lückenlos zu überwachenden Anlagen sowie hohe Betriebs- und Wartungskosten (mindestens 8000 €/A).

Variante IV: Sanierung der Rampe analog Variante II und Anhebung des Weges zwischen Tiefgarage und Scheibe D auf das Niveau der Platzebene der Tiefgarage

Um das o.g. Defizit der Variante II zu beseitigen, wird der an der Rampe liegende Weg auf das Niveau des Platzes der Tiefgarage angehoben. Somit entsteht hier eine einheitliche und großzügige Platzfläche, die den Frischemarkt mit der Neustädter Passage verknüpft (siehe Anlage 2).

In diesem Zusammenhang werden die vorhandenen Stolperstufen zwischen Frischemarkt und Tiefgaragenplatz behoben. Durch die Anhebung des Weges kann des Weiteren die Längsneigung der Rampe behindertengerecht reguliert werden.

Das Budget ist ausreichend.

Fazit:

Die zuletzt genannte Variante IV gewährleistet eine attraktive Ausformung des zentralen Platzes. Sie verbindet die Passage mit dem Frischemarkt und bietet mit der rekonstruierten, gestalterisch angepassten Rampe einen guten und der Bevölkerung vertrauten Zugang zur oberen Ebene der Passage.

2.3. Freianlagengestaltung

Die vorhandene Brunnenanlage „Rufen und Hören“ ist verschlissen und müsste komplett rekonstruiert werden.

In der weiteren Planung wurde daher parallel die Einordnung eines neuen Brunnens untersucht. Hierbei wurde der Erbauer der vorhandenen Brunnenanlage Herrn Prof. Dreysse eingebunden, der die Varianten 1 und 2 vorschlug.

Variante 1: Brunnenanlage – alter Standort (siehe Anlage 3)

Der Brunnen verbleibt am alten Standort, wird allerdings neu errichtet. Die beiden Becken werden miteinander verbunden, wodurch allerdings die gewohnte Laufbeziehung zwischen den beiden Brunnenbecken nicht mehr gegeben ist.

Neu anzuordnende Ringe, die sogenannten zum Gesamtkunstwerk zugehörigen Schallwellen (Rufen) sollen als Laufstege innerhalb des Beckens angeordnet werden.

Die behindertengerechte Verbindung zwischen der Platzfläche über der Tiefgarage und der Piazza erfolgt durch eine Rampe, die quer zur Laufrichtung vorgesehen ist.

Diese Variante widerspricht freilich der neuen Formgebung zur Gesamtgestaltung der Passage.

Variante 2: Treppenförmiger Brunnen (siehe Anlage 3)

Die vorhandene Treppenanlage wird ersetzt durch eine über die gesamte Breite herzurichtende rampenartige Schräge. Die Brunnenanlage wird als treppenförmigen Wasserfläche in diese integriert. Da diese Schräge behindertengerecht sein muss, würde sie ungefähr 15 m lang sein und bis fast in die Hälfte der Platzfläche hineinreichen. In den Seitenbereichen (in den Eingangsbereichen der Geschäfte) entstehen neue Stützwände, die sich zu Schmutzecken entwickeln könnten, jedenfalls werden diese räumlich sehr engen Streifen kaum sinnvoll nutzbar.

Variante 3: Platzgestaltung mit Rampe (siehe Anlage 3)

Ähnlich der Variante 2 werden großzügige Rampen als behindertengerechte Verbindung zwischen der Ebene Platzfläche Tiefgarage und der Piazza vorgesehen. Anstelle des Treppenbrunnens werden zwischen den Rampen Sitzstufen angeordnet.

Variante 4: Platzgestaltung mit Bäumen (siehe Anlage 2)

Die gesamte Platzfläche wird mit einem kaum spürbaren Gefälle von 2,5% geneigt. Dadurch ist ein barrierefreier Zugang großflächig möglich, gleichzeitig aber bleibt die Nutzbarkeit der Platzfläche vollständig erhalten. Die Piazza wird mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt, die zum einen das Motiv der Bäume aus dem Landschaftsband des 1. Bauabschnittes wiederaufnehmen, zum anderen aber in ihrem strengerem Raster zur Gestaltung des Frischemarktes überleiten. Unter diesem Baumdach werden Bankelemente eingeordnet, die zum Verweilen einladen sollen. Beiderseits der Platzfläche verbinden Treppenanlagen die unterschiedlichen Höhenniveau.

Vorzugsvariante (Variante 4):

Der gut proportionierte Platz sollte wiederum offen und großzügig gestaltet werden.

Die Bepflanzung des Platzbereiches mit Bäumen verbessert der Aufenthaltsqualität enorm.

Die Bänke im Areal des im Sommer schattenspendenden Baumdaches laden zum Verweilen und Kommunizieren ein.

Die offene Gestaltung bietet weiterhin die Möglichkeit der Außengastronomie,

Die Erneuerung des vorhandenen Brunnens bzw. die Anordnung einer neuen Brunnenanlage wäre zwar wünschenswert, aber angesichts der zu erwartenden Folgekosten hinsichtlich der jährlichen Aufwendungen der Brunnenbetriebs- und -unterhaltung nicht finanzierbar.

Die Figuren „Rufen und Hören“ der zurzeit noch vorhandenen Brunnenanlage könnten in die neue Gestaltung integriert werden, was mit dem Künstler noch zu erörtern ist.

2.4. Realisierung

Der zweite Bauabschnitt beinhaltet folgende Teilleistungen:

- Aufzug
- Rampe/Galerie
- Platzfläche (Piazza)

Aufzug

Der Baubeschluss für den 1. Bauabschnitt vom 5.12.2003 beinhaltet bereits die Absicht, in der Mitte der Neustädter Passage, d. h. an der mittleren Galeriebrücke, einen Aufzug zu errichten, um eine behindertengerechte Benutzung der Galerie zu sichern.

Die baulichen Vorbereitungen (Fundament, Ver- und Entsorgungsleitungen) wurden im Zuge dieser Maßnahmen hergestellt, um nicht später noch mal die Platzfläche aufzureißen.

Um möglichen Vandalismusschäden vorzubeugen, wird der Aufzug diesbezüglich besonders sorgfältig geplant und vorbereitet. Maßnahmen zur Reduzierung der Vandalismusschäden sind die Ausstattung der Anlage mit besonders widerstandsfähigen Bedien- und Anzeigeelementen, der Verglasung der Kabine, so dass die Nutzer der Kabine von außen beobachtet werden können und der zusätzliche Schutz des Stahl- Glas- Schachtgerüsts durch vorgehängte Lochblech- Elemente, um Zerkratzungen und stumpfen Gewalteinwirkungen auf die Anlagenverglasung vorzubeugen.

Die Aufzugsanlage wird derzeit planerisch vorbereitet und in den Sommermonaten hergestellt.

Rampe/Galerie

Die Rampe Ost ermöglicht die fußläufige Anbindung der Galerie an den Frischemarkt.

Das daran anschließende Brückenteil der Galerie besteht aus einem Stützen- Riegel- System aus Beton mit aufliegenden Betonplatten.

Die letzte Bauwerksprüfung im November 2006 ergab ein weiteres Fortschreiten der vorhandenen Schädigung an allen Betonbauteilen durch Korrosion der Bewehrung.

Der hohe und stark die Korrosion begünstigende Chloridgehalt des Betons liegt 10 mal höher als der zulässige Grenzwert.

Aus Gründen der Dauerhaftigkeit ist es nicht möglich, diese Bauteile zu erhalten. Hier ist es wirtschaftlicher, die Konstruktion abzubauen, als zeit- und kostenaufwendig zu versuchen, diese instand zu setzen.

Es ist geplant, die Fußgängerrampe bis auf die Fundamente abzubauen und durch eine Stahlbetonkonstruktion zu ersetzen. Die Gestaltung des Sichtbetons, des Geländers und der Beleuchtung erfolgt entsprechend dem Bestand aus dem ersten Bauabschnitt.

Die Betonplatten und die Riegel des Brückenbauwerkes werden demontiert und durch neue Bauteile ersetzt. Die beiden vorhandenen Stützen werden saniert.

Dazu sind geschädigte Betonschichten abzutragen, die Bewehrung zu entrostern und die Oberfläche mit Spritzbeton zu ergänzen.

Die Gestaltung der Brückenteile erfolgt analog des ersten Bauabschnittes der Neustädter Passage.

Platzfläche (Piazza)

Die Platzbefestigung (Materialien) wird in Anlehnung an die Gestaltung der Passage geplant. Der unmittelbar an der Rampe befindliche Gehweg, der heute wie eine Gasse wirkt, wird auf das Niveau des Platzes der Tiefgarage angehoben, so dass der Frischemarkt mit der Neustädter Passage optimaler verbunden wird. In diesem Zusammenhang werden die vorhandenen Stolperstufen zwischen Frischemarkt und Tiefgaragenplatz behoben.

Am Geländesprung zur Piazza wird eine Treppe errichtet.

Die Stützwand der Tiefgarage, heute als kalte Mauer wahrnehmbar, wird durch das Anheben des Weges minimiert und funktional mit Bankelementen versehen.

Die heute vorhandene Treppenanlage wird in eine leicht geneigte Rampe, die die komplette Platzfläche einnimmt, umgebaut. Zurzeit trennt die Treppe die beiden Bereiche durch ihre wenig einladende Gestaltung und knappe Auftrittsweite.

3. Bauablauf und Bauzeiten

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt in Teilleistungen.

In der Bauphase der Erneuerung der Rampe ist im östlichen Bereich der Neustädter Passage kein Erreichen der oberen Galerieebene für Behinderte oder Passanten mit Kinderwagen möglich.

Daher ist vorgesehen, die Aufzugsanlage im Bereich des ersten Bauabschnittes (das Fundament ist hier erkennbar) als erste Maßnahme im Sommer durchzuführen.

Nach Inbetriebnahme des Aufzuges kann als zweite Bauphase die Rampe einschließlich des Brückenelements saniert bzw. erneuert werden.

Der entsprechende Baubeschluss wird voraussichtlich im Juli dem Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben zur Entscheidung vorgelegt.

Nach Bestätigung kann die Ausschreibung und bauliche Realisierung erfolgen.

Die Bauzeit ist für ca. Oktober bis November anvisiert.

Als letzte durchzuführende Teilleistung ist die Umgestaltung der Platzfläche einschließlich der Anhebung des Weges geplant.

Auch hier wird die Entwurfsplanung dem Bau- und Vergabeausschuss zur Bestätigung (voraussichtlich im August) vorgelegt.

Die vertragliche Bindung der Bauleistung ist zwingend noch in diesem Jahr erforderlich, so die Vorgaben des Fördermittelgebers zur auslaufenden Landesinitiative URBAN 21.

Mit einer Bauzeit von zwei bis drei Monaten (eine Winterpause ist hier zu berücksichtigen) kann die Maßnahme im ersten Halbjahr 2008 baulich abgeschlossen werden.

4. Kosten und Finanzierung

Entsprechend den Erkenntnissen aus dem ersten Bauabschnitt wurden zur Verbesserung der Kostensicherheit durch ergänzende Baugrunduntersuchungen die Analysen zum vorhandenen Unterbau verdichtet.

Die Ergebnisse, wie die unterschiedlichen Aufbruchsituationen (Betonunterbau) und der notwendige Bodenaustausch wurden in der Kostenermittlung berücksichtigt.

Basis der Kostenermittlung für die Sanierung und Teilerneuerung der Ingenieurbauwerke ist ein Bauwerksgutachten.

Die Fundamente sind standsicher und müssen nicht durch neue ersetzt werden.

Der Kostenermittlung liegt die aktuelle Baupreisentwicklung zu Grunde (z.B. Stahlpreise).

Nach derzeitigem Planungsstand wird eingeschätzt, dass die veranschlagten Mittel einzuhalten sind.

Für die Umsetzung der Baumaßnahme stehen Mittel in Höhe von insgesamt 1.466.200 € zur Verfügung.

Die Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten) wurden wie folgt ermittelt:

• Baukosten	940.100 €
• Baunebenkosten	234.647 €
• Entschädigungsleistungen	90.000 €
• Ausstattung (Aufzug, Bänke)	122.213 €

Gesamt	1.386.960 €
---------------	--------------------

Die Aufgliederung der Kostenpositionen ist in der Anlage 4 dargestellt, die Einstellung der finanziellen Mittel im Haushaltsplan 2007 in der Anlage 5.

Die Maßnahme wird mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ und Mitteln gemäß Straßenausbaubeitragssatzung finanziert

5. Straßenausbaubeiträge

Die im 2. Bauabschnitt auszubauende Piazza ist Bestandteil der beitragspflichtigen Anlage „Neustädter Passage“.

Nach Abschluss der Maßnahme sind die Anlieger für den Ausbau der Freianlagen anteilig nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 der Straßenausbaubeitragssatzung zu Beiträgen heranzuziehen.

Für diesen 2. Bauabschnitt sind Beitragsverpflichtungen in Höhe von 157.000 € ermittelt.

Insgesamt werden aus dem Fördergebiet Halle- Neustadt Beiträge in Höhe von 866.300 € für die Piazza zur anteiligen Finanzierung eingesetzt.

7. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Der 2. Bauabschnitt der Neustädter Passage ist wie auch der bereits realisierte 1. Bauabschnitt eine reine Fußgängerzone.

Die heute vorhandene Treppenanlage zwischen der Piazza und des Platzes auf der Tiefgarage wird in eine leicht geneigten Ebene, welche die komplette Platzfläche einnimmt, umgebaut. Auf der Platzfläche werden Bäumen angeordnet. Der Platz wird großzügig und offen gehalten. Die in dem Areal integrierte Bankelemente laden Familien und Kinder zum Verweilen ein.

Die Platzfläche wird entsprechend der Regelvorschriften ausreichend beleuchtet.

Insgesamt wird sich die Umgestaltung des Platzbereiches positiv auf die Familienverträglichkeit auswirken.