



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06561**
Datum: 11.06.2007
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 6630.1330/6300
Verfasser: FB Tiefbau/Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	31.07.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOAI	23.08.2007	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss Umgestaltung der Neustädter Passage im Stadtteilzentrum Halle- Neustadt,
2. Bauabschnitt, Teil Freianlage**

1. Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach VOB, VOL und HOAI beschließt die Durchführung der Umgestaltung der Freifläche des 2. Bauabschnittes der Neustädter Passage.
2. Bei einer absehbaren Kostenerhöhung von über 10 % ist unverzüglich ein modifizierter Baubeschluss einzuholen.

Finanzielle Auswirkung:

Haushaltsstelle:

VermHH

2.6300.950000.013 (Tiefbau)	694.100 €
2.6300.959000.013 (Planung)	75.700 €
2.6300.350000.013 (Straßenausbaubeiträge)	753.200 €
2.6300.361020.013 (Zuweisungen v. Land)	16.600 €

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Vorlage
2. Beschlüsse
3. Gegenstand des Baubeschlusses
4. Erläuterung zur Realisierung der Baumaßnahme und Bauablauf
5. Grunderwerb
6. Kosten und Finanzierung
7. Folgekosten
8. Kinderfreundlichkeitsprüfung
9. Straßenausbaubeiträge

Anlagen

1. Übersichtslageplan
2. Lageplan Platzfläche
3. Haushaltsplanentwurf

1. Anlass der Vorlage

Die Neustädter Passage ist das Herzstück der Neustadt. Zusammen mit dem Neustadt-Centrum 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 Platzfläche 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 zweiten Bauabschnitt sichergestellt.

2. Beschlüsse

- Variantenbeschluss III/2002/02212 vom 27.03.2002
- Baubeschluss 1. Bauabschnitt, III/2003/03837 vom 05.12.2003
- Grundsatzbeschluss 2. Bauabschnitt, IV/2007/06392 vom 14.05.2007.
- Baubeschluss 2. Bauabschnitt, Teil Rampe und Brücke, Aufzug, IV/2007/06502 vom 16.05.2007

3. Gegenstand des Baubeschlusses

Die vertragliche Bindung der Bauleistungen des zweiten Bauabschnittes ist nach dem auslaufenden Fördermittelprogramm Landesinitiative Urban 21 noch in diesem Jahr erforderlich, die Gesamtmaßnahme URBAN ist spätestens im Sommer 2008 abzuschließen.

Dies ist jedoch nur durch Teilung der Maßnahme in zwei Teilbauabschnitte und somit zwei Teilbaubeschlüsse erreichbar.

Eine technologisch und planerisch sinnvolle Trennung ist hier die Trennung in die Teilleistung Rampe und Brücke als Ingenieurbauwerk im Sinne des § 51 der Honorarordnung (HOAI) und die Platzgestaltung gemäß § 15 Freianlagen

Gegenstand des Baubeschlusses ist die Teilleistung der Freianlagen.

Freianlagen:

Die Freiflächengestaltung umfasst den Bereich des Platzes zwischen der Tiefgarage des Steigenberger Hotels im Osten, dem 1. Bauabschnitt im Westen, sowie die Anhebung des Weges südlich der Rampe Ost auf das Niveau der Platzfläche auf der Tiefgarage.

Die Freianlagen des 2. Bauabschnittes der Neustädter Passage sollen unter Beachtung folgender Aspekte neu gestaltet werden:

- Erneuerung der Befestigungsaufbauten einschließlich Oberflächenentwässerung
- Erneuerung der Beleuchtung
- Anordnung einer Baumpflanzung
- Ergänzung durch Ausstattungselemente (u.a. Bänke, Abfallbehälter)
- Integrierung der Figuren „Rufen und Hören“

Die Platzfläche wird mit einem kaum spürbaren Gefälle von 2,5% auf das Niveau der Tiefgarage angehoben. Dadurch ist ein barrierefreier Zugang großflächig möglich, gleichzeitig aber bleibt die Nutzbarkeit der Platzfläche vollständig erhalten.

Nördlich und südlich werden zum Ausgleich des Höhenunterschiedes Freitreppen aus gut sichtbaren hellen Material angeordnet. Die Platzfläche selbst soll mit den bereits im 1. Bauabschnitt dunklen Platten versehen werden

Auf dem Platz werden 9 Bäumen gepflanzt, die zum einen das Motiv der Bäume aus dem Landschaftsband des 1. Bauabschnittes wiederaufnehmen, zum anderen aber in ihrem strengeren Raster zur Gestaltung des Frischemarktes überleiten.

Unter diesem Baumdach werden Bankelemente des Metallbildhauers Herrn Thomas Leu a la des 1. Bauabschnittes eingeordnet, die zum Verweilen einladen sollen.

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 gewählten dekorativen Beleuchtungsstelen erfüllen die erforderliche Ausleuchtung und bringen obendrein eine angenehme Atmosphäre.

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 nicht finanzierbar.

Dennoch soll auf die Figuren „Rufen und Hören“ nicht verzichtet werden. Diese werden als „Trockenvariante“ in Abstimmung mit dem Erbauer der Brunnenanlage, Herrn Prof.

Dr. Dreyse, in die Platzfläche integriert.

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 Befahrbarkeit des nördlichen Laufbandes für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge bis max. 7,5 t wird gewährleistet. Gemäß der Forderung des Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst wird im Ausbaubereich ein Hydrant angeordnet.

4. Erläuterung zur Realisierung und Bauablauf

Die Realisierung des zweiten Bauabschnittes erfolgt in Teilleistungen und zeitlich versetzt.

In der ersten Bauphase wird die Rampe einschließlich des Brückenelements saniert bzw. erneuert und die Aufzugsanlage im Bereich des ersten Bauabschnittes fertiggestellt.

Die Bauausführung ist für den Zeitraum von Oktober bis Dezember 2007 vorgesehen.

Die Auftragsvergabe für die Freianlagen und den Aufzug muss noch im Dezember diesen Jahres erfolgen, so die Vorgaben des Fördermittelgebers zur auslaufenden Landesinitiative URBAN 21.

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt dann ab Beginn des nächsten Jahres.

5. Grunderwerb

Ein Erwerb von Grundstücken ist im Ausbaubereich nicht erforderlich.
Im Zuge der Umgestaltung der Neustädter Passage ist jedoch der bestehende Mietvertrag vom 30. November 1993 zwischen der Stadt Halle und der Eigentümergemeinschaft Fried und Geitz GbR der Hochhausscheibe D (Neustädter Passage 6) zum Objekt „Fußgängerrampe“ aufzulösen.

Für die vom Eigentümer getätigten investiven Aufwendungen für die Unterbauungen der Rampe mit Kiosken und für den entgangenen Gewinn über die Restlaufzeit der Vermietung ist der Eigentümer zu entschädigen.

Die Entschädigungssumme wurde mit 90.000 EUR ermittelt.

Grundlage hierfür ist die Stellungnahme der Kommunalen Bewertungsstelle des Fachbereiches Vermessung und Geodaten vom 06.02.2005 und die aktualisierte

2. Stellungnahme vom 11.05.2006.

6. Kosten und Finanzierung

Für die Umsetzung der zweiten Bauabschnittes stehen Mittel in Höhe von insgesamt 1.394.800 € zur Verfügung.

Für die Teilleistung Rampe, Brücke und Aufzug wurden gemäß Baubeschluss 625 T € veranschlagt.

Die Baukosten und Planungskosten für die Freianlagen belaufen sich auf rd. 769 T € Brutto.

Die Kostenberechnung erfolgte auf der Grundlage von Angebotspreisen des ersten Bauabschnittes. Entsprechend der Erkenntnisse aus dem ersten Bauabschnitt wurden durch ergänzende Baugrunduntersuchungen die Analysen zum vorhandenen Unterbau verdichtet. Die detaillierten Ergebnisse (Aufbruch Betonunterbau, notwendiger Bodenaustausch) bieten den Auftraggeber eine solide Kostensicherheit.

Kostenzusammenstellung (Brutto):

Baustelleneinrichtung	23.500 €
Abbruchmaßnahmen	70.500 €
Untergrundverbesserung	15.000 €
Befestigte Flächen	195.000 €
Freitreppen	47.000 €
Regenentwässerung	47.500 €
Landschaftsbau	17.300 €
Ausstattung	20.000 €
Beleuchtung	45.670 €
Bänke	47.600 €
Kleinleistungen, sonstiges	50.000 €
Einordnung der Brunnenfiguren	25.000 €
Entschädigung	90.000 €
Planung	75.700 €
Gesamt	769.770 €
gerundet:	769.800 €

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

7. Folgekosten

Zusätzliche Folgekosten entstehend durch den grundhaften Ausbau der Freifläche nicht.
Die Unterhaltungskosten sind planmäßig in dem Budget einzustellen.

8. Kinderfreundlichkeit

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Grundsatzbeschlusses des gesamten zweiten Bauabschnittes der Neustädter Passage.

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. Im Bereich der Freitreppen werden in Abstimmung mit den Behindertenbeauftragten Geländer angeordnet.

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

9. Straßenausbaubeiträge

Entsprechend des Förderprogramms „Soziale Stadt“ müssen alle erzielbaren Einnahmen, in dem Fall die Straßenausbaubeiträge, dem Förderprogramm wieder zugeführt werden. Hier handelt es sich um Straßenausbaubeiträge für das Gastronom, Treff, Neustädter Passage etc.

Die im zweiten Bauabschnitt auszubauende Platzfläche ist ebenso Bestandteil der beitragspflichtigen Anlage „Neustädter Passage“.

Für den Ausbau sind Anliegerbeiträge in einer Gesamthöhe von 730.762 € fällig.

Für den 2. Bauabschnitt sind Beitragsverpflichtungen in Höhe von 202.363 € ermittelt.