

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vernetzung und Aufwertung des Quartiers Stadtpark / Magdeburger Straße

- Gestaltungs- und Baubeschluss -

Mit einer Fläche von 4,5 ha verfügt der Stadtpark schon allein auf Grund seiner Größe über ein Alleinstellungsmerkmal in der Innenstadt und stellt vor allem für die angrenzenden Charlotten- und Medizinerviertel einen wichtigen Standortfaktor für eine weitere, erfolgreiche Entwicklung dar. Beide Quartiere verzeichnen über die letzten Jahre einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Insbesondere die Altersgruppe bis 30 Jahre hat überproportional zugenommen. Bei der Umgestaltung des Parks wird es daher vor allem darauf ankommen, diese Entwicklung zu berücksichtigen und besonders für junge Familien mit Kindern und Studenten attraktive, neue Angebote zu schaffen.

Gegenwärtig sind große Bereiche des Parks verschlissen und überlebt. Teile der Anlage sind bereits nicht mehr in Funktion. Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf den Hauptwegen ist wegen des schlechten Allgemeinzustandes mit erhöhten Aufwendungen verbunden. Viele Eingänge und Parkflächen sind nicht barrierefrei erreichbar. Im Gegensatz unterliegen vor allem die vorhandenen Spiel- und Sportangebote einem hohen Nutzungsdruck und stoßen teilweise an ihre Kapazitätsgrenzen.

Als Ergebnis der Beteiligung des Gestaltungsbeirats wurde im Rahmen eines Workshops ein grundsätzliches Strukturierungskonzept entwickelt, das eine Aufteilung des Parks in einzelne, klar definierte Zonen vorsieht. Dabei wird die Grundstruktur nicht völlig verändert, sondern weiterentwickelt und mit neuen Angeboten ergänzt.

Die Umsetzung des Gesamtkonzepts erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Abschnitt ist vor allem die Beseitigung der desolatesten Flächen im Park vorgesehen. Vorrangig ist der Rückbau der ehemaligen Skateanlage einschl. der angrenzenden Wegflächen geplant. Die südliche Liegewiese kann damit deutlich erweitert werden und an Qualität gewinnen. Es entsteht ein neuer, barrierefreier Weg im östlichen Randbereich der Wiese mit einer neuen Anbindung an die Straße der Opfer des Faschismus und einem barrierefreien Zugang zur Dorotheenstraße. Ein Teil des vorhandenen, asphaltierten Hauptwegesystems wird darüber hinaus saniert. Die Staudenflächen werden aufgegeben und die Wechselbepflanzung verkleinert, was insgesamt zu einer deutlichen Reduzierung der Folgekosten führt.

Die Familienverträglichkeitsprüfung fand am 09.02.2011 statt. Die Teilnehmer beurteilten die Umgestaltung als familienverträglich. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im Stadtpark verbessern die Funktionalität und die Aufenthaltsqualität des zentralen Grünraumes.

1 Anlass der Planung / Entwicklungsziele

Mit dem Beschluss zum Integrierten Stadtumbaukonzept haben sich die Wohnungsunternehmen und alle am Stadtumbau beteiligten Akteure für eine gezielte Stärkung der Nördlichen und Südlichen Innenstadt und der Altstadt entschieden.

Die Wohn- und Lebensqualität in diesen Quartieren ist dabei unmittelbar an das Vorhandensein von wohnungsnahen Freiflächen geknüpft. Dem über 4,5 ha großen Stadtpark in Nachbarschaft zur ansonsten stark überbauten, steinernen Innenstadt kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Wichtige Stadtlagen – der Riebeckplatz, die Altstadt mit den Ringanlagen, die Unikliniken - werden über den Stadtpark miteinander verbunden.

Er stellt vor allem für die angrenzenden Wohnquartiere einen wichtigen Standortfaktor für eine weitere, erfolgreiche Entwicklung dar. Für die Bewohner des Charlotten- und Mediziner Viertels ist der großzügige Landschaftspark mit seinem wertvollen Baumbestand und den vorhandenen Angeboten bereits heute ein wichtiger Anlaufpunkt.

Die Bevölkerungsentwicklung im Quartier ist insgesamt positiv. Hervorzuheben ist der überproportionale hohe Zuwachs bei jungen Leuten bis 30 Jahren, das sind vor allem Studenten und Familien mit Kindern. Die Zahl der über 45-Jährigen und der Senioren ist dagegen relativ konstant. Perspektivisch ist durch den Neubau des Geisteswissenschaftlichen Zentrums eine weitere Zunahme der Studentenzahl im Gebiet zu erwarten. Bei der Umgestaltung des Stadtparks ist diese Entwicklung zu berücksichtigen. Hier sind vor allem Spiel- und Sportangebote für junge Familien mit Kindern, aber auch multifunktionale Aneignungs- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen gefragt.

Gegenwärtig sind Teilbereiche des Parks verschlissen und überlebt. Funktionale Mängel beeinträchtigen die Nutzung. Viele Eingänge und Bereiche des Parks sind nicht barrierefrei erreichbar.

Um die Qualität der einzigen innerstädtischen Parkanlage zu erhalten und zu stärken und ihre Potentiale für die Bewohner und die Besucher der Stadt sichtbar zu machen, sind Investitionen erforderlich. Die Kopplung von zeitgemäßem Wohnungs- und Freiraumangebot wird auch dazu beitragen, Bewohner in die Innenstadt zu ziehen und hier zu halten.

2 Bestandsbeschreibung

Der Stadtpark wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vom städtischen Verschönerungsverein angelegt. Danach gab es etappenweise Umgestaltungen unter Hinzunahme von ehemaligen Friedhofsflächen rings um den Stadtgottesacker. Die wesentliche und das Bild des heutigen Stadtparks im weiten Teilen prägende Gestaltung stammt aus den 70-er Jahren. In der jüngeren Vergangenheit wurde bereits mit dem Spiel- und Bolzplatz im höher gelegenen, nördlichen Bereich das Angebot für Kinder und Jugendliche verbessert.

Die benachbarte, denkmalgeschützte Anlage des Stadtgottesackers aus dem 16. Jahrhundert konnte erst in den letzten Jahren dank großzügiger Spenden umfangreich saniert werden. Leider ist der Eingang zum Gottesacker von der Parkseite aus auf Grund fehlender Sichtbeziehungen kaum erlebbar. Auch das unmittelbare Parkumfeld an der Nord- und Westmauer schenkt der einzigartigen Anlage nicht genug Aufmerksamkeit und Wertung.

Die großzügigen Wiesenflächen mit dem wertvollen Baumbestand bestimmen als Gegensatz zum baulich geprägten Umfeld den Wert des Stadtparks als Erholungsraum. Allerdings ist der Park von außen wenig einladend, die Eingänge sind nicht an Straßenquerungen angebunden und z.T. nicht barrierefrei gestaltet, so dass die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit

beeinträchtigt wird. Das Wegenetz insgesamt ist aufgrund des desolaten Zustandes, unklarer Hierarchien, fehlender Anschlüsse und teilweiser Übererschließung sanierungsbedürftig. Die angrenzende Magdeburger Straße belastet den Park durch Verkehrslärm. Darüber hinaus stellen zwei ungesicherte Querungsstellen in Richtung Medizinerviertel potentielle Unfallquellen dar und beeinträchtigen die Nutzung durch die Anwohner.

Einige Parkteile, wie der Spiel- und Bolzplatz, erfreuen sich großer Beliebtheit und stoßen zeitweise an Kapazitätsgrenzen. Andere Bereiche sind desolat und kaum mehr nutzbar. Dazu zählen die Skateanlage, die terrassierte Böschung und die anschließende, ehemalige Fitnesssecke. Das Wasserbecken ist beschädigt und seit einigen Jahren außer Betrieb. Ebenso ist die Pergola vor dem Umspannwerk in einem desolaten Zustand. Die Bepflanzung der Terrassen und der Staudenbeete im Ostteil ist überaltert und zu pflegeintensiv.

3 Gestaltungskonzept

Als Ergebnis der Beteiligung des Gestaltungsbeirats wurde im Rahmen eines Workshops ein grundsätzliches Strukturierungskonzept entwickelt, das eine Aufteilung des Parks in einzelne, klar definierte Zonen vorsieht. So soll eine multifunktional nutzbare Anlage entstehen, die gleichzeitig eine Konzentration von Angeboten und Funktionen auf bestimmte, voneinander abgegrenzte Bereiche vorsieht. Dabei wird die Grundstruktur nicht völlig verändert, sondern weiterentwickelt. Die Investitionen erfolgen zielgerichtet mit Blick auf Nachhaltigkeit und Pflegeerleichterung.

Aktivzone:

Der Bereich mit dem aktiven Spiel- und Sportangebot wird auf die obere Ebene und die vorgelagerten Terrassen beschränkt. Perspektivisch soll die Hundewiese verlagert werden. Es sind mehrere Alternativstandorte denkbar, eine abschließende Entscheidung steht hier noch aus. Auf der dann frei werdenden Fläche können neue Spiel- und Sportmöglichkeiten (z.B. Beachvolleyball) eingeordnet werden, die die Angebotspalette erweitern und ergänzen und den Stadtpark für ein neues Publikum interessant machen.

Die vorhandene Terrassenanlage ist im momentanen Zustand durch die sehr kleinteilige Struktur und den starken Gehölzbestand kaum nutzbar und grundhaft zu überarbeiten. Dabei sollte die Anlage konsequent bis zum Eingangsbereich Straße der OdF / Trafostation geführt und mit Sitzbereichen und zusätzlichen Aktionsangeboten ergänzt werden.

Ruhezone Liegewiesen:

Die beiden Liegewiesen im Nordwesten und Süden des Parks bieten sich als großzügige, zusammenhängende Räume für eine Vielzahl von Nutzungen an (spielen, liegen, lesen...). Sie sollten nach Möglichkeit flächenmäßig noch erweitert und durch die Entnahme einzelner Bäume etwas lichtdurchfluteter gestaltet werden, damit sie insgesamt noch an Qualität gewinnen.

Respektzone Stadtgottesacker:

Die ehemalige Friedhofsfläche soll als ruhiger, schattiger Raum rings um den Stadtgottesacker einen respektvollen Abstand zwischen Park und der Campo Santo Anlage erzeugen. Die Bepflanzung soll durchlässiger und transparenter gestaltet werden. Insgesamt ist die Bepflanzung dieses Bereichs mit einzelnen Rhododendrongruppen als identitätsstiftendes, prägendes Motiv vorgesehen. Zum Osttor des Stadtgottesackers wird eine bessere Blickbeziehung hergestellt. Die Wegestruktur wird deutlich vereinfacht.

Vorplatz Umspannwerk:

Die Wertschätzung für die unter Denkmalschutz stehende Gebäudearchitektur des Umspannwerks sollte sich auch in der Gestaltung der angrenzenden Freifläche widerspiegeln. Dabei kann eine an der historischen Struktur orientierte, orthogonale Platzgestaltung der

Fläche einen solitären Charakter geben und den landschaftlichen Park nach Süden begrenzen. Die vorhandene Substanz soll daher nicht grundhaft saniert, sondern maximal zur Überbrückung eines gewissen Zeitraums, mit möglichst geringem finanziellem Aufwand instandgesetzt werden.

Wegekonzept:

Die Außenwirkung des Parks und die Verknüpfungen mit der Innenstadt sollen sich verbessern, indem die Zugänge aufgewertet und das Wegenetz optimiert werden. Um die Orientierung im Park zu erleichtern und unnötige Versiegelungen zu vermeiden, ist eine deutliche Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenwegen beabsichtigt. Die Hauptwege, auf denen Wartungsfahrzeuge fahren können, erhalten eine Wegebreite von 3,50 m, Nebenwege werden 2,00 m breit. Die Wegeoberflächen werden durchgängig mit einem einfachen Asphaltbelag versehen. Als Wegeeinfassung und Übergang zu Mauern und zu erhaltenden, befestigten Flächen wird ein hellgrauer Betonpflasterstein verwendet.

Ebenso sind die Eingänge im Hinblick auf ihre Gestaltqualität als Visitenkarte des Parks, einen barrierefreien Ausbau und die lagemäßige Einbindung ins Umfeld zu bewerten und neu zu gestalten.

3 Entwurfslösung 1. Bauabschnitt

Die Umsetzung des Gesamtkonzepts erfolgt in mehreren Bauabschnitten.

Im ersten Abschnitt sind vor allem die Beseitigung der desolatesten und die Instandsetzung der im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht problematischsten Flächen im Park vorgesehen. Vorrangig ist der Rückbau der ehemaligen Skateanlage und der daneben liegenden Staudenfläche, einschl. der angrenzenden Wegeflächen geplant. Die südliche Liegewiese kann damit deutlich erweitert werden und an Qualität gewinnen.

Es entsteht ein neuer Hauptweg im Randbereich der Liegewiese, um ein Zerschneiden des Raumes zu verhindern. Über den Weg ist zukünftig auch ein direkter, barrierefreier Zugang von der Wiese zum höher gelegenen Spielplatz möglich. Der Eingang an der Straße der OdF wird näher an die Ampelkreuzung verlagert.

Der Eingang an der Dorotheenstraße wird ebenfalls neu gestaltet und mit einer längeren, barrierefreien Rampe versehen. Die Treppenanlage entfällt.

Der nördlich anschließende Hauptweg wird im Bereich der Liegewiese auf eine Breite von 3,50 m zurückgebaut und mit einer neuen Asphaltdeckschicht versehen.

Die vorhandene Ausstattung ist in einem ausreichend guten Zustand, so dass die Bänke und Abfallbehälter wieder verwendet und nur an ihre neuen Standorte umgesetzt werden.

Die Hundewiese wird etwas verkleinert, bis zur Findung eines geeigneten Alternativstandorts im näheren Umfeld jedoch erst mal erhalten.

Die Charakteristik des Stadtparks mit der einfassenden, hohen Gehölzkante soll grundsätzlich erhalten werden. Zur Magdeburger Straße muss die Gehölzstruktur jedoch überarbeitet, ungeeignete Sträucher entfernt und durch die Neupflanzung von Bäumen und höheren Sträuchern weiter gestärkt werden.

Im Bereich der Böschung vor der Hundewiese sind für den geplanten Wegebau ebenfalls Gehölze zu entfernen.

Die Familienverträglichkeitsprüfung fand am 09.02.2011 statt. Die Teilnehmer beurteilten die Umgestaltung als familienverträglich. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im Stadtpark verbessern die Funktionalität und die Aufenthaltsqualität des zentralen Grünraumes.

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

Finanziert wird die Maßnahme über das Förderprogramm Stadtumbau Ost – Aufwertung. Das Programmjahr 2010 des Förderprogramms wurde durch eine Kofinanzierung der EU – Strukturfondsförderung aufgestockt. Die Fördermittelquote liegt hier bei 86 %. Für die späteren Programmjahre, einschl. 2011, ist diese Aufstockung durch das Land noch nicht vorgesehen, so dass hier von einer Fördermittelquote von 66 % ausgegangen wird.

Finanzierungsübersicht

Vernetzung und Aufwertung des Quartiers Magdeburger Straße / Stadtpark

Haushaltseinstellung gemäß Vermögenhaushaltplanentwurf für 2011					
Haushaltsstellen	Bezeichnung	HHJ 2011	HHJ 2012	HHJ 2013	HHJ 2014
2.5810.952000-019	Umbau und Verbesserung	153.600	38.900	105.000	240.000
2.5810.361022-019	Zuweisungen der EU - Stadtumbau Ost - Südliche Innenstadt	89.100	22.600		
2.5810.361020-019	Zuweisungen vom Land FP Stadtumbau Ost - Südliche Innenstadt	43.000	10.900	70.000	160.000
	Eigenmittel d. Stadt	21.500	5.400	35.000	80.000
Fördermittel + Eigenmittel		153.600	38.900	105.000	240.000
Finanzierungsübersicht des Bauablaufs					
	Kostenberechnung	HHJ 2011	HHJ 2012	HHJ 2013	HHJ 2014
2.5810.952000-019	Baukosten	153.600	38.900	105.000	240.000
Gesamtkosten		153.600	38.900	105.000	240.000

Der erste Bauabschnitt umfasst die bereits bewilligten Mittel des Programmjahres 2010 in den Haushaltsjahren 2011 und 2012.

Die folgenden Bauabschnitte in den späteren Haushaltsjahren sind im Programmjahr 2011 bereits beantragt aber noch nicht bewilligt worden.

Kostenberechnung 1. Bauabschnitt nach DIN 276

Nr.	Kostenart	Summe Kostenart	Gesamtsumme
500	Außenanlagen		
	510 Geländeflächen		
	512 Bodenarbeiten	4.150	
	520 Befestigte Flächen		
	521 Wege	38.780	
	530 Baukonstruktionen in Außenanlagen		
	534 Rampen, Treppen	8.000	
	540 Techn. Anlagen in Außenanlagen		
	546 Starkstromanlagen	3.350	
	550 Einbauten in Außenanlagen		
	551 Allgemeine Einbauten (Bänke, Papierkörbe, Gelände	3.000	
	570 Pflanz- und Saatflächen		
	571 Oberbodenarbeiten	11.350	
	572 Vegetationstechn. Bodenbearbeitung	4.980	
	574 Pflanzen	25.430	
	575 Rasen und Ansaaten	5.000	
	590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		
	591 Baustelleneinrichtung	4.700	
	593 Sicherungsmaßnahmen	1.200	
	594 Abbruchmaßnahmen	47.970	
	595 Instandsetzungen	500	
	Summe Außenanlagen	158.410	158.410
700	Baunebenkosten		
	730 Architekten- und Ingenieurleistungen		
	736 Planung der Technischen Ausrüstung	800	
	740 Gutachten und Beratung		
	743 Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	2.500	
	Summe Baunebenkosten	3.300	3.300
	Gesamtsumme Netto		161.710
	Mehrwertsteuer 19 %		30.725
	Gesamtsumme Brutto		192.435

Bauablauf

Der geplante Baubeginn ist im September 2011. Der Bauzeitraum beträgt etwa 4 Monate. Sollte noch eine mögliche witterungsbedingte Bauzeitenverlängerung in den Wintermonaten hinzukommen, würde die Maßnahme voraussichtlich im April 2012 abgeschlossen werden.

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

Kostenfaktor	Bestand		Neu	
	Fläche in m ²	Summe / Jahr	Fläche in m ²	Summe / Jahr
Befestigte Flächen				
Asphaltflächen / Pflasterflächen	2645	3.174,00 €	1250	1.500,00 €
Wassergebundene Decke	190	351,50 €	0	0,00 €
Grünflächen				
Gehölze	2490	996,00 €	1650	2.376,00 €
Rasen	645	225,75 €	3980	1.393,00 €
Stauden / Gräser	755	2.114,00 €	0	0,00 €
Wechselbepflanzung	155	6.758,00 €	0	0,00 €
Summe / Jahr (netto)		13.619,25 €		5.269,00 €
Mehrwertsteuer 19%		2.587,66 €		1.001,11 €
Summe / Jahr (brutto)		16.206,91 €		6.270,11 €

Die Umgestaltung des Stadtparks führt vor allem im 1. Bauabschnitt zu einer großzügigen, klar strukturierten aber deutlich schlichteren Gestaltung. Durch die Entsiegelung von Asphaltflächen und die Reduzierung der sehr pflegeaufwändigen Stauden- und Wechselbepflanzungsflächen sinken infolge dessen die Unterhaltungskosten deutlich.

Mit dem Lückenschluss in den neu angelegten Gehölzflächen in einigen Jahren werden sich die Kosten noch weiter reduzieren, da dann nur noch die Randstreifen unterhalten werden müssen.