



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Tiefbau und Grünflächen
Projektgruppe Hartenecker Höhe

VORL.NR. 076/11

Sachbearbeitung:

Grieshaber, Horst
Seiler, Ulrich

Datum:

15.02.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

03.03.2011
16.03.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Wohnpark Hartenecker Höhe
Entwurfsbeschluss für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage

Bezug:

BTU-Beschluss Vorentwurf Cäsar-von-Hofacker-Anlage mit Vergabe von
Planungsleistungen (Vorl.Nr. 170/10)

Anlagen:

1. Entwurfsplanung Gesamtmaßnahme
2. Material- und Pflanzplan
3. Regeldetails Mittelachse
4. Ausschnittsplan für den Platz unter Bäumen
5. Ausschnittsplan Memorial Place / Comburgstraße
6. SEK-Ziel

Beschlussvorschlag:

1. Die Planung der Planstatt Senner vom 17.02.2011 zum Ausbau der Cäsar-von-Hofacker-Anlage auf der Hartenecker Höhe wird als Entwurf für die Gestaltung und den Ausbau der Verkehrs- und Grünfläche beschlossen. Die Ausführungsplanung und Fertigung der Ausschreibungsunterlagen für einen ersten Bauabschnitt werden auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Architekten Bartenbach und Hägele ein Lichtraumkonzept für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage auszuarbeiten sowie die Umsetzung und deren Kosten zu ermitteln.

Sachverhalt/Begründung:

1. Bisheriges Planungsverfahren

Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt hat am 24.06.2010 den **Vorentwurf für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage** und die Vergabe der weiteren Planungsleistungen an die Planstatt Senner beschlossen. Der Vorentwurf entstand aus der **Kombination zweier alternativer Planungskonzepte**, die vorher in einer Planungswerkstatt mit künftigen Bewohnern der Hartenecker Höhe und den betroffenen Bauträgern intensiv diskutiert worden waren. Die Projektgruppe hat nach dem BTU-Beschluss den ermittelten Vorentwurf erneut in einer **Planungswerkstatt den Bewohnern** im Juli 2010 vorgestellt und weitere Anregungen für die

Wohnpark Hartenecker Höhe

Ausarbeitung der Entwurfsplanung gesammelt. Auf dieser Grundlage hat die **Planstatt Senner die jetzt vorliegende Entwurfsplanung** entwickelt.

In einer dritten Planungswerkstatt konnte diese Entwurfsplanung am 09.02.2011 vorab vorgestellt werden. Auch die Ausarbeitung dieser Planung hat eine **breite Zustimmung der Teilnehmenden** gefunden.

Im Lauf der Ausarbeitung der Entwurfsplanung hat sich die Projektgruppe auch dem Aspekt der Straßenbeleuchtung für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage gestellt. Im Austausch mit den Lichtraumplanern Bartenbach und Hägele zeigte sich, dass der konzeptionelle Ansatz für das **Lichtraumkonzept** der Innenstadt auch sehr gut auf die Cäsar-von-Hofacker-Anlage übertragen werden könnte. Die Projektgruppe empfiehlt, dieses Lichtkonzept weiter zu verfolgen (vgl. Punkt 3 Lichtkonzept).

2. Ausarbeitung Entwurfsplanung

Kennzeichen des Vorentwurfs ist ein durchgehender einheitlicher Belag, in den Grün-, Spiel- und Gestaltungselemente wie Inseln eingebettet sind. In der vorliegenden Entwurfsplanung hat die Planstatt Senner diese charakteristischen Gestaltungselemente konkret ausgearbeitet:

Bäume und Inseln

Die „Inseln“ mit ihren konkaven Formen unterschiedlicher Größe prägen die Anlage durch ihre räumliche Gruppierung und Funktion. Abhängig von ihrer Lage sind es Rasenflächen, Staudenflächen oder befestigte, wasserdurchlässige Beläge. Um die freien Formen in der Fläche gut zur Geltung zu bringen, erhalten sie eine Randeinfassung mit variierenden Breiten. Alle vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume werden in die Inseln integriert.

Wie in der Diskussion um den Vorentwurf vereinbart, werden an den Rändern der Anlage zu den privaten Bauflächen hin zusätzliche Pflanzbeete angelegt. Auf der Nordseite schirmen Sträucher die Freisitze der Erdgeschoss-Wohnungen gegenüber dem öffentlichen Raum ab, auf der Südseite lockern weitere Pflanzflächen die Anlage auf. Der hohe Anteil an Bäumen und begrünter Flächen unterstützt den Charakter der Anlage als Fußgängerbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Belag als „Stadtteppich“

Im Kontrast zur Vielfalt der Inseln steht der einheitliche farbige Belag, der sich über die gesamte Breite und Länge der Anlage erstreckt. Als Alternative zum Farbasphalt, wie er in der Königsallee zum Einsatz kam, schlagen die Planstatt Senner und der FB Tiefbau- und Grünflächen eine hochwertige Kunstharz-Beschichtung vor, in die Natursande eingestreut werden (Anbieter Fa. Possehl). Je nach Wahl der Zuschlagsstoffe können warme, natürlich anmutende Farbtöne erzielt werden, die zugleich standfeste und griffige Oberflächen darstellen. Der Vorteil gegenüber einem durchgefärbten Asphalt liegt darin, dass unter dem farbigen Oberbelag eine herkömmliche Schwarzasphaltdecke eingebaut wird und nach Aufgrabungen der ursprüngliche Zustand ohne größeren Aufwand auch auf kleineren Flächen wieder hergestellt werden kann.

Querbänder

Neben den Inseln sind Querbänder in den Belag eingelassen, die vorzugsweise gegenüberliegende Hauszugänge markieren und Nachbarschaften kenntlich machen. Optisch wird dadurch die Breite der Anlage betont und deren Charakter als durchgehende Platzfolge unterstrichen. Vorgesehen sind Metallbänder, die beschriftet werden können. Teilweise dienen die Metallbänder zugleich auch als Abdeckungen der darunter liegenden Rinnen zur Straßenentwässerung.

Platz unter Bäumen

Herzstück der Anlage ist der „Platz unter Bäumen“. Bereits jetzt haben die angrenzenden Rohbauten die bisher freie Fläche zu einem gut proportionierten Stadtplatz geschlossen. Dadurch wird die Wirkung der großen frei gewachsenen Bestandsbäume nochmals verstärkt. Alle Bäume stehen in großzügigen Pflanzinseln, welche die gegebenen Standortbedingungen der Bäume respektieren. Durch die vorgegebenen Höhenlagen der Bestandsbäume werden die

Randbefassungen der Inseln zum Teil über das Niveau der Platzfläche herausragen. Dadurch entstehen auf eine ganz selbstverständliche Art Sitz- und Spielgelegenheiten.

Mobiliar

Auf Einbauten als festes Mobiliar wird in der Cäsar-von-Hofacker-Anlage verzichtet. In den Planungswerkstätten stand der Wunsch nach möglichst offenen Flächen im Vordergrund, die von den künftigen jungen und älteren Bewohnern individuell angeeignet werden können. Dies soll durch bewegliche Stühle unterstützt werden, welche die Nutzer der Anlage nach ihren Bedürfnissen stellen können. Mit den guten Erfahrungen auf dem Marktplatz in der Innenstadt ist die Verwaltung zuversichtlich, dass dieser Ansatz auch auf der Hartenecker Höhe gelingen kann. Die Teilnehmer der Planwerkstätten haben Interesse an bürgerschaftlichem Engagement für „ihre“ Anlage in diesem Zusammenhang bereits bekundet. Als zusätzliches Angebot sind punktuell einzelne Spielgeräte auf den Inseln mit festen Belägen denkbar.

Der Wunsch der künftigen Anlieger nach Brunnen und Wasserspielen besteht weiterhin. Planstatt Senner schlägt Trinkbrunnen vor, deren Kosten im laufenden Betrieb überschaubar gehalten werden können. Die Verwaltung empfiehlt, bei der Herstellung der Anlage zumindest Wasseranschlüsse vorzusehen, damit Brunnen auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden könnten.

Zugangsbereich Alte Wache

Ein zweiter Platz entsteht am Zugangsbereich der Anlage zur Comburgstraße – die Visitenkarte für das gesamte Baugebiet mit dem historischen Wachgebäude und dem Entree aus den zurückgesetzten Natursteinmauern. Planstatt Senner spricht vom „Memorial Place“, da hier die Geschichte der heutigen Hartenecker Höhe am stärksten spürbar ist. Das Ehrenmal für die Gefallenen des stationierten Flakregiments 25 sowie die Erinnerungstafel der Deutsch-Amerikanischen-Freundschaft sollen als Zeitzeugnisse an ihrem angestammten Platz bleiben. Neu kommt hinzu, dass sich ehemalige Soldaten der US-Armee, die in der Flakkaserne stationiert waren, über ein Internet-Forum zusammen geschlossen haben. Sie wünschen sich, dass die Namen der früher stationierten „units“ ebenfalls vor Ort dokumentiert werden. Die Verwaltung schlägt vor, durch Inschriften im Bodenbelag die Erinnerung an diese Zeit lebendig zu halten. Der Wandel vom repräsentativen Haupttor der Wehrmachtskaserne zur Cäsar-von-Hofacker-Anlage soll sich auch in der Platzgestaltung widerspiegeln. Die historische Idee des Vorplatzes wird durch Bänder im Bodenbelag längs zur Comburgstraße aufgenommen, die sich vom Wachgebäude im Norden bis zum Mauerabschluss im Süden spannen. Zwischen den Bändern sind Felder für Inschriften und Pflanzflächen vor den Ehrenmalen vorgesehen. Um zum Verweilen einzuladen, wird der Platz zusätzlich mit kastenförmig gezogenen Linden oder Buchen überstellt. Hinter der Kasernenmauer schließen sich Grünflächen mit großen Bestandsbäumen an. Durch die geschnittenen Bäume auf dem Platz bleibt der frühere Bezug von innen und außen auch in den Baumpflanzungen weiter ablesbar.

Nahversorgungszentrum

Hinter dem Mauerdurchlass des „Memorial Place“ öffnet sich die Anlage nochmals. Hier kann zwischen den geplanten Einzel- und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschossen in der Wache und den gegenüberliegenden Torgebäuden ein kleiner Quartiersplatz entstehen. Der potentielle Erwerber für die Wache hat bereits sein Interesse bekundet, diese Fläche mit einer Außenbewirtschaftung seines Cafes zu nutzen. Die Verwaltung unterstützt alle Bestrebungen, den öffentlichen Raum an dieser Stelle zu beleben. Verkehrsrechtlich soll der Bereich zwischen Comburgstraße und den beiden Torhäusern der Cäsar-von-Hofacker-Anlage als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Fußgänger haben Vorrang. Zugleich ist aber auch die Zufahrtsmöglichkeit zu den südlich anschließenden Kundenstellplätzen sichergestellt. Hinter den Torgebäuden beginnt die Fußgängerzone, die ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist.

Höhenplanung und Entwässerung

Mit der Entwurfsplanung hat Planstatt Senner in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro zugleich eine Höhenplanung für die gesamte Anlage erarbeitet, die auf die Zugangshöhen der bereits in Bau befindlichen Gebäude Rücksicht nimmt. Die Hauptentwässerung der Anlage findet in Querrichtung von Süd nach Nord statt. Vor den Mauern und Hauszugängen wird das Niederschlagswasser durch Schlitzrinnen aufgenommen und in den Regenwasserkanal eingeleitet. Im Bereich der nördlichen Beete wird das Wasser bewusst in die Pflanzstreifen geführt. Dies dient zum einen, durch gezielt eingebaute Drainagen, der Platzentwässerung und zum anderen der Bewässerung der Pflanzung.

3. Lichtkonzept

Bei Tag setzt sich die andersartige Gestaltung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage gut von den angrenzenden Wohnwegen und Erschließungsstraßen ab und stärkt dadurch die angestrebte Hierarchie der Verkehrserschließung auf der Hartenecker Höhe. In der Nacht ist diese Unterscheidung mit herkömmlichen Beleuchtungsmitteln deutlich schwieriger darzustellen. Dabei ist der klar definierte städtebauliche Raum der Cäsar-von-Hofacker-Anlage mit seinen Arkadenvorbauten, Dachvorsprüngen und Platzaufweitungen prädestiniert dafür, dass der Stadtraum auch bei Dunkelheit über die Fassaden wahrgenommen wird. Eine Aufgabenstellung, wie sie derzeit mit dem Lichtraumkonzept für die Innenstadt bearbeitet wird. Die Projektgruppe hat mit den beauftragten Lichtplanern für die Innenstadt Kontakt aufgenommen, um geeignete Lösungsansätze für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage zu suchen. Nach Auffassung von Herrn Bartenbach und Herrn Hägele lassen sich ihre Konzeptideen für ein Lichtraummilieu in der Innenstadt sehr gut auf die Anlage übertragen. Mit moderner energieeffizienter LED-Technik steht eine echte Alternative zu einer herkömmlichen Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten oder Lichtstelen zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt mit den Lichtplanern Bartenbach und Hägele die Umsetzung deren Lichtraumkonzept in der Cäsar-von-Hofacker-Anlage konkret zu untersuchen und damit zugleich praktische Erfahrungen für die Innenstadt zu sammeln. Mit der Maßnahme könnte die Anlage weiter aufgewertet werden. In der zentralen Fußgängerzone der Hartenecker Höhe kämen die Vorteile allen Bewohnern zu Gute. Zugleich zeigen die Vorüberlegungen, dass die Umsetzung dieser Lichtplanung die Akzeptanz und Unterstützung der privaten Hauseigentümer bedarf, da die Lichttechnik und Versorgungsleitungen auch unmittelbar an den Fassaden befestigt werden müssen. Aus diesem Grund hat die Projektgruppe die dritte Planungswerkstatt auch dazu genutzt, Eigentümer und Bauherren über das alternative Beleuchtungskonzept zu informieren. Die Überlegungen sind mit großem Interesse aufgenommen und Bereitschaft signalisiert worden, der Montage von Leuchten auf den Fassaden zuzustimmen.

4. Kosten- und Zeitplanung

Bereits in den kommenden Monaten können im westlichen Abschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage bezugsfertige Wohnungen übergeben werden. Für die Neubürger auf der Hartenecker Höhe war es daher bei der dritten Planungswerkstatt ein großes Thema, wann die Planung für die Anlage umgesetzt werden kann. Zu Recht wurde darauf hingewiesen, dass alle Hauszugänge auf die Anlage ausgerichtet sind und daher auch von dieser Seite erschlossen werden müssen. Die Projektgruppe möchte daher Werkplanung und Ausschreibung für die Anlage zügig fortführen, damit die Arbeiten in der zweiten Jahreshälfte vergeben werden können. Grundsätzlich muss es **zwei Bauabschnitte** geben: Die Anlage kann aus bautechnischen Gründen nur dort hergestellt werden, wo die Gebäude weitgehend fertig gestellt sind. Der östliche Abschnitt der Anlage muss daher solange zurückgestellt werden, bis die noch freien Baufelder vergeben und bebaut sind. Im westlichen Abschnitt lässt der Baufortschritt einen **Baubeginn der Anlage gegen Ende des Jahres** zu. In diesem 1. Bauabschnitt kann von Osten nach Westen gebaut werden, um auch die noch ausstehenden Torgebäude der Fa. Pflugfelder zeitlich einzubinden.

Die aktuelle **Kostenberechnung** der Planstatt Senner geht von Straßenbau- und Grünflächenkosten für die beiden Bauabschnitte der Cäsar-von-Hofacker-Anlage von 2.100.000 € brutto aus. Zusätzliche Kosten entstehen für die Straßenbeleuchtung, deren Höhe abhängig von

dem gewählten Beleuchtungskonzept ist. Ohne die Straßenbeleuchtung ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 159 € netto. Dieser Betrag liegt knapp über dem im Grundstückskaufvertrag der Stadt mit dem Bund festgelegten Mindestpreis von 150 €/qm netto, bei dessen Unterschreitung die Stadt sich zu einer Nachzahlung verpflichtet hat. Im Hinblick auf die hohe Gestaltqualität und die Bedeutung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage hält die Projektgruppe die Baukosten für vertretbar. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Sonderkonto Hartenecker Höhe.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Entwurfsbeschluss wird die Planstatt Senner in Zusammenarbeit mit dem FB Tiefbau und Grünflächen die Werkplanung fertig stellen und die Ausschreibung vorbereiten. Ziel der Verwaltung ist es, bis zum Herbst 2011 einen Bau- und Vergabebeschluss herbei zu führen, um mit den Bauarbeiten im 1. Bauabschnitt nach Möglichkeit noch Ende des Jahres beginnen zu können.

Mit Zustimmung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt wird die Projektgruppe zusammen mit den Lichtplanern Bartenbach und Hägele Realisierbarkeit und Kosten für ein Lichtraumkonzept analog dem Verfahren in der Innenstadt prüfen und die Ergebnisse dem Ausschuss zeitnah zur Entscheidung vorlegen.

Unterschriften:

Peter Fazekas

Gerhard Kohler

Martin Kurt

Verteiler:

DI, D III, R05
FBe 14, 20, 23, 61, 67