



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Tiefbau und Grünflächen
Projektgruppe Hartenecker Höhe

VORL.NR. 383/13

Sachbearbeitung:

Heusel-Voraus. Gabriele
Fazekas, Peter

Datum:

23.10.2013

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	28.11.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	03.12.2013	ÖFFENTLICH

Betreff: Hartenecker Höhe - Cäsar-von-Hofacker-Anlage
Ergänzender Baubeschluss zum 2. Bauabschnitt

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

Bezug: Vorlage 485/11 Baubeschluss Straßenbeleuchtung Cäsar-von-Hofacker-Anlage
Vorlage 395/11 Baubeschluss für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage
Vorlage 170/11 Vergabe Planungsleistungen Cäsar-von-Hofacker-Anlage

Anlagen: 1 Cäsar-von-Hofacker-Anlage Baubeschluss BA 1+2 Oktober 2010
2 Cäsar-von-Hofacker-Anlage Überarbeitete Entwurfsplanung BA 2 Sept. 2013

Beschlussvorschlag:

1. Überarbeitete Planung für den Bauabschnitt 2
Die Entwurfsplanung für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage muss aufgrund notwendiger Anpassungen an die privaten Bauvorhaben im zweiten Bauabschnitt fortgeschrieben werden. Der überarbeiteten Planung von Planstatt Senner vom 24.09.2013 (siehe Anlage 2) wird zugestimmt. Planstatt Senner bereitet auf dieser Grundlage die Ausschreibung der Bauarbeiten vor.
2. Erhöhung von Planungsleistungen
Das beschlossene Planungshonorar für die Planstatt Senner, Stuttgart (Vorlage 170/10) wird wegen der Mehrleistungen für die notwendigen Anpassungsarbeiten um 10.000 € auf 235.000 € (bisher 225.000 €) erhöht.
3. Baubeschluss Straßenbeleuchtung Bauabschnitt 2
Abweichend zu der bereits realisierten Straßenbeleuchtung wird im zweiten Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage das vorliegende Beleuchtungskonzept ohne Sonderleuchten umgesetzt. Die Grundbeleuchtung wird mit LED-Lichtstelen der Fa. BEGA realisiert, die bereits im östlichen Abschnitt der Anlage am Kinder- und Familienzentrum zur Ausführung kamen. Die Planung der Straßenbeleuchtung des FB Tiefbau und Grünflächen für den Bauabschnitt 2 ist Grundlage für die Ausschreibung der Bauleistungen.
4. Ermächtigung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt
Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt wird ermächtigt, die Vergaben der Arbeiten vorzunehmen.

Sachverhalt/Begründung:

1. Bezug zu den SEK-Zielen

Die Cäsar-von-Hofacker-Anlage ist der zentrale öffentliche Raum der Hartenecker Höhe. Sie verbindet Grünflächen der ehemaligen Flakkaserne und die künftigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche des neuen Baugebiets. Als zentraler Fußgänger- und Radfahrbereich mit direkter Anbindung an das Schloßlesfeld im Westen und Baugebiet Gegen Eich im Osten ist die Anlage zugleich ein attraktiver Zugang zum geplanten Kinder- und Familienzentrum. Am Anfang und Ende liegen das denkmalgeschützte Wachtgebäude und die ehemalige Turnhalle – die Geschichte des Ortes bleibt dadurch ablesbar. Die Cäsar-von-Hofacker-Anlage prägt die Identität der Hartenecker Höhe. Die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner hat aktiven Teil daran.

2. Ausgangslage:

Der erste Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage ist bis auf wenige Restarbeiten realisiert. Der Baufortschritt der privaten Hochbaumaßnahmen lässt es zu, im kommenden Jahr auch den zweiten Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage herzustellen. Die angeführten Beschlüsse sind erforderlich, um die Ausschreibung der Bauleistungen vorzubereiten und zügig im 1. Quartal 2014 durchzuführen.



Cäsar-von-Hofacker-Anlage, BA 1, Juli 13

Der bereits hergestellte Abschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage hat die Erwartungen an einen hochwertig gestalteten öffentlichen Raum für die Hartenecker Höhe bestätigt. Die Anlage wird von den Bewohnern und Besuchern gut angenommen. Daher wird an den bereits gefassten Entwurfs- und Baubeschlüssen für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage festgehalten.

In der konkreten Ausführung jedoch sind Anpassungen im zweiten Bauabschnitt notwendig. Diese ergeben sich vor allem aus geänderten Vorgaben der privaten Bauvorhaben, die eine Überarbeitung der Entwurfsplanung durch das Planungsbüro Planstatt Senner erforderlich machten.



Cäsar-von-Hofacker-Anlage, BA 1, Juli 13

3. Überarbeitete Planung für den zweiten Bauabschnitt

Der Entwurfsbeschluss für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage (Vorlage 076/11) wurde im März 2011 für die gesamte Anlage gefasst, obwohl zu diesem Zeitpunkt nur die Baugrundstücke im westlichen Abschnitt vermarktet waren. Für den östlichen Abschnitt konnte das Planungsbüro nur von den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgehen. Die Entscheidung, die Entwurfsplanung für beide Bauabschnitte der Cäsar-von-Hofacker-Anlage im Zusammenhang auszuarbeiten, war damals sachlich begründet. Zum einen musste der erste Bauabschnitt im Westen mit der Spielplatzplanung am Kinder- und Familienzentrum aufeinander abgestimmt werden. Zum anderen sollten die Teilnehmer am Vergabeverfahren der Grundstücke möglichst konkrete Planungsvorgaben erhalten.

Inzwischen sind alle Baugrundstücke im östlichen Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage verkauft und in der Realisierung weit fortgeschritten. Die Gebäudeplanungen der privaten Bauherren mit konkreten Festlegungen der Hauszugänge und Höhenlagen der Erdgeschosse erfordert, dass die zentralen Gestaltungselemente der Ellipsen, Metallbänder und Pflanzbeete in ihrer Lage verändert werden und die Straßenentwässerung angepasst wird. Das Erscheinungsbild und die beschlossenen Gestaltungsprinzipien aus dem ersten Bauabschnitt bleiben dabei vollständig erhalten. Die Befahrbarkeit der Rettungsfahrzeuge ist nach wie vor gewährleistet.

Aus den Gesprächen mit Anwohnern und dem Bewohnernetzwerk wird angeregt, den Grünflächenanteil in der Cäsar-von-Hofacker-Anlage zu erhöhen, bei der Pflanzenauswahl ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden und die Graniteinfassungen der Ellipsen über das Straßenniveau anzuheben.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen folgendermaßen umzusetzen:

- Größere Ausführung der Ellipsen, um die Grünflächen zu vergrößern.
- Die Pflanzenauswahl nochmals unter Berücksichtigung heimischer Gehölze zu überarbeiten.
- Einzelne Ellipsen mit Raum bildender Wirkung wie am Platz unter Bäumen anzuheben, soweit die im Baubeschluss Cäsar-von-Hofacker-Anlage festgelegten Gesamtkosten (Vorlage 395/11) nicht überschritten werden.

Der Gemeinderat hat mit seinem Baubeschluss (Vorlage 395/11) für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage vom 26.11.2011 Baukosten ohne Straßenbeleuchtung für die gesamte Anlage von max. 2.159.835 € inkl. MwSt. zugestimmt. Nach dem Abrechnungsstand für den ersten Bauabschnitt und den Kostenberechnungen für den zweiten Bauabschnitt kann der Kostenrahmen auch mit den vergrößerten, aber bodengleichen Ellipsen gehalten werden. Vorgeschlagen wird, abhängig von den Ausschreibungsergebnissen einzelne Ellipsen zusätzlich anzuheben. Abschließende Entscheidungen können mit dem Vergabebeschluss gefasst werden.

4. Erhöhung von Planungsleistungen

Der BTU hat am 24.06.2010 (Vorlage 170/10) die Vergabe von Planungsleistungen für die gesamte Cäsar-von-Hofacker-Anlage an das Büro Planstatt Senner, Stuttgart / Überlingen, beschlossen. Planstatt Senner hat daraufhin die Entwurfsplanung für die gesamte Anlage erstellt.

Wie oben erläutert ist eine Überarbeitung der Entwurfsplanung für den 2. Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage erforderlich geworden.

Im bestehenden Architektenvertrag zwischen dem Büro Planstatt Senner und der Stadt für die gesamte Cäsar-von-Hofacker-Anlage sind alle Leistungsphasen ab Entwurfsplanung (LP 3) vereinbart. Werden mehrere Entwurfsplanungen für dasselbe Objekt nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen notwendig, dann sind nach der HOAI zusätzliche Planungsleistungen zu beauftragen. Dies ist für den zweiten Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage der Fall.

Planstatt Senner setzt mit dem Honorarangebot vom 11.07.2013 ihren planerischen Mehraufwand mit 50 % der Leistungsphase Entwurfsplanung (LP 3) an. Nach der HOAI und den angesetzten Baukosten wird die zusätzliche Planungsleistung inklusiv Nebenkosten und Umsatzsteuer mit pauschal 10.000 € angeboten. Die Verwaltung hält eine Erhöhung der Planungsleistungen in dem angebotenen Umfang für angemessen.

5. Baubeschluss Straßenbeleuchtung Bauabschnitt 2

Für den ersten Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 08.12.2011 die Umsetzung einer Straßenbeleuchtung nach der Lichtplanung der Arbeitsgemeinschaft Hägele / Bartenbach beschlossen. Diese Lichtplanung umfasste eine Grundbeleuchtung mit speziellen LED-Leuchten und einer zusätzlichen Raumaufhellung mit Baum- und Fassadenstrahlern. Für den zweiten Bauabschnitt muss ein neuer Baubeschluss gefasst werden.

Nach den vorliegenden Erfahrungen kann nicht empfohlen werden, die realisierte Straßenbeleuchtung unverändert auf den zweiten Bauabschnitt zu übertragen. Die Lichtplaner konnten die Erwartungen in die von ihnen vorgeschlagene Raumaufhellung nicht überzeugend erfüllen. Zum einen haben Bauherren nach einem Beleuchtungstest die Fassadenbeleuchtung wegen unerwünschter Wirkungen unter Streiflicht abgelehnt. Zum anderen fordert das Bewohnernetzwerk nach einer Umfrage unter den Anwohnern, die montierten Baumstrahler wegen ihrer unangenehmen Blendwirkungen außer Betrieb zu setzen. Gleichzeitig wurden grundsätzliche Bedenken formuliert, Bäume nachts aufzuhellen.

Besonders problematisch ist jedoch, dass die im ersten Bauabschnitt zum Einsatz gekommenen Sonderleuchten in der Bauabwicklung erhebliche Schwierigkeiten bereitet haben. Außerdem entsprechen die in Kleinserien hergestellten Leuchten und Masten nicht dem sonst von der Stadt geforderten Qualitätsstandard.

Die Verwaltung schlägt wie im Baubeschluss Straßenbeleuchtung Cäsar-von-Hofacker-Anlage (Vorlage 485/11) als Alternative dargestellt vor, im zweiten Bauabschnitt für die Grundbeleuchtung LED-Lichtstelen der Fa. BEGA einzusetzen. Dieser Leuchtentyp steht bereits im östlichen Abschnitt der Anlage auf dem Kletterspielplatz vor dem Kinder- und Familienzentrum.

An den Arkadenvorbauten mit den räumlichen Engstellen in der Anlage soll die Straßenbeleuchtung an den Gebäudefassaden befestigt werden. Voraussetzung ist die verbindliche Zustimmung aller betroffenen privaten Gebäudeeigentümer sowie überzeugende bautechnische Lösungen für die Befestigung der Leuchten und ihrer Zuleitungen einschließlich für die Stadt vertretbarer Montagekosten auf den privaten Baugrundstücken. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, werden ausschließlich die LED-Stelen der Fa. BEGA aufgestellt. Planung und Bauleitung der Straßenbeleuchtung liegt im zweiten Bauabschnitt der Cäsar-von-Hofacker-Anlage ausschließlich beim FB Tiefbau- und Grünflächen.

Nach der Kostenermittlung des FB Tiefbau- und Grünflächen ist für die Straßenbeleuchtung im zweiten Bauabschnitt Cäsar-von-Hofacker-Anlage mit Kosten bis zu 60.000 € inkl. MwSt. zu rechnen.

6. Weiteres Vorgehen

Planstatt Senner wird auf der Basis dieses Baubeschlusses die Ausschreibung vorbereiten. Ziel ist es, die Ausschreibungsergebnisse möglichst bis Februar 2014 vorliegen zu haben und dann sofort den Vorgabebeschluss herbeizuführen. Mit den Arbeiten soll ab Mai 2014 begonnen werden, damit die Maßnahme bis Ende des Jahres abgeschlossen werden kann.

Unterschriften:

Martin Kurt

Peter Fazekas

Rainer Weber

Verteiler:

D I, D III, R05, FBe 14, 20, 23, 61, 67, SWLB