

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gartenschauausschuss	<b>öffentlich</b>	am	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 23.07.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## Landschaftsachse Nord

### Beschluss Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

#### Anlagen

- Übersichtsplan Landschaftsachse Nord, Planstatt Senner (Anlage 1)
- Teilabschnitte Jugendhaus, Aktivpark, Hindenburgstraße, Erlebniswald in Lage und Schnitt (Anlage 2-9)
- Zeitschiene (Anlage 10)

#### Beschlussantrag:

##### **1 Verabschiedung Entwurfsplanung**

Der Entwurfsplanung der Planstatt Senner entsprechend den Plänen (Anlagen) wird zugestimmt. Die Planung kann auf dieser Grundlage weitergeführt werden.

##### **2 Planfeststellungsverfahren**

Die notwendige wasserrechtliche Zulassung des Gewässerausbaus der Eyach soll über ein Planfeststellungsverfahren erreicht werden. Auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung können die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren der Landschaftsachse Nord erstellt und bei der Genehmigungsbehörde (LRA) eingereicht werden.

##### **3 Grunderwerb Hindenburgstraße**

Die zur Umsetzung der Hochwasserschutz- und Gestaltungsmaßnahmen notwendigen Grunderwerbsverhandlungen in einem Teilbereich der Hindenburgstraße sollen auf Grundlage der Entwurfsplanung durchgeführt werden.

##### **4 Kostenberechnung**

Die Kostenberechnung zur Entwurfsplanung der Planstatt Senner beziffert die Gesamtkosten der Daueranlagen in der Landschaftsachse Nord auf ca. 7,6 Mio. Euro brutto.

Dies umfasst die voraussichtlichen Baukosten, einschließlich Baunebenkosten (20%) und einen aktuellen Preissteigerungsansatz (Preisindex) von 5 % (jährlich bis 2022). Grunderwerb und Gebäudeabbruch sind in den Kosten nicht enthalten.

Unter Berücksichtigung der im Sachverhalt ausgeführten, anvisierten Co-Finanzierung durch Mittel der Städtebauförderung und einer Kostenbeteiligung durch den Landesbetrieb Gewässer, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt von Zuschüssen von ca. 4,2 Mio. € auszugehen. Der städtische **Eigenanteil** beläuft sich damit aktuell auf ca. **3,5 Mio. Euro**.

Der Gemeinderat stimmt diesem Kostenrahmen zu.

## 5 Ergänzungsprojekte

Die im Sachverhalt ausgeführten Ergänzungsprojekte werden nachrichtlich zur Kenntnis genommen. Eine zweite Brücke im Bereich der Reichenbachmündung wird nicht in die weitere Planung übernommen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Im Folgenden werden die Gesamtkosten der Gartenschau – somit die Planbereiche Nord und Süd gemeinsam betrachtet. Die Darstellung erfolgt in der Vorlage 2019/196 entsprechend.

#### Rahmenplanung:

Die verabschiedete Rahmenplanung aus dem Jahr 2017 ging von geschätzten Gesamtkosten von rd. 16,6 Mio. € brutto für das gesamte Gartenschaugebiet aus. Dies umfasste die voraussichtlichen Baukosten, einschließlich Baunebenkosten (ca. 20%) und einen Preissteigerungsansatz (Preisindex) von jährlich 1,9 %.

Bei einer angenommenen Förderquote von bis zu 50 % ergab sich daraus ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 8,3 Mio. €.

Um einen Gesamtvergleich zur Rahmenplanung vornehmen zu können wird in folgender Betrachtung Bezug auf die Vorlage „2019/196 Kulturachse und Landschaftsachse Süd“ genommen:

Gesamtkosten Gartenschau Stand 08.07.2019 - ohne Ergänzungsprojekte -	Nord	Süd	Gesamtkosten	+1,2 Mio. €	Rahmenplan	
Baukosten netto	4.792.764 €	7.375.179 €	12.167.943 €	←	10.990.000 €	Baukosten netto
Baukosten netto incl NK 20%	5.751.317 €	8.850.215 €	14.601.532 €		13.188.000 €	Netto incl NK 20%
Gesamtkosten netto incl. 5% jähr. Index	6.417.797 €	9.920.991 €	16.338.788 €		13.954.089 €	Gesamtkosten netto incl. 1,9% jähr. Index
<b>Gesamtkosten brutto incl. MwSt</b>	<b>7.637.178 €</b>	<b>11.805.979 €</b>	<b>19.443.157 €</b>		<b>16.605.366 €</b>	<b>Gesamtkosten brutto incl. MwSt</b>
<b>Förderzuschüsse:</b>						
mögl. Förderung Nord	4.170.000 €					
mögl. Förderung Süd		4.650.000 €				
<b>Eigenanteil Stadt</b>	<b>3.467.178 €</b>	<b>7.155.979 €</b>	<b>10.623.157 €</b>		<b>8.302.683 €</b>	<b>Eigenanteil Stadt</b>
<b>Förderung Gesamt</b>						
			8.820.000 €		8.302.683 €	<b>Förderung 50% Gesamt</b>
Quote			45%		50%	Quote

Im Vergleich zur Rahmenplanung erhöht sich der städtische Eigenanteil von ca. 8,3 Mio. € auf 10,6 Mio. €. Gründe hierfür sind u.a. höhere Nettobaukosten von rd. 1,2 Mio. €, ein im Vergleich zur Rahmenplanung angepasster Baupreisindex von jährlich 1,9 % auf jährlich 5 % sowie eine Förderquote von 45% im Vergleich zu einer angenommenen Förderung von bis zu 50%.

### Veranschlagung der Mittel

Im Wirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebes Gartenschau sind in der Mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2020 - 2022 jährlich 3,5 Mio. € pauschale Baukosten veranschlagt. Im Rahmen der Haushaltsplanungen für das Jahr 2020 müssen die nun vorliegenden Kosten in die weitere Finanzplanung des Eigenbetriebes aufgenommen werden.

**Besonderer Hinweis:**

Es erfolgt ein mündlicher Vortrag mit Präsentation der Entwurfsplanung in der Sitzung des GSA und in der Sitzung des Gemeinderates durch die Planstatt Senner.

## **Sachverhalt:**

### **1 Ausgangssituation**

Der Gartenschauausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 12.09.2018 (Vorlage 2018/238) die Vergabe der Planungsleistungen für den nördlichen Planungsbereich der Gartenschau mit Aktivpark, Hindenburgstraße und den Eyachbegleitenden Freianlagen bis zur Stadtmühle, einschließlich der notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen, an die Planstatt Senner beschlossen. Die Vergabe an die Planstatt Senner beinhaltete ein planungsbegleitendes Beteiligungsverfahren für die Planung des Aktivparks als Mehrgenerationenpark durch das Büro Squirrel+Nuts.

Im Oktober 2018 fand der erste Part des Beteiligungsformats zum Aktivpark statt. Die Vorstellung der Ergebnisse der ersten Beteiligungsrunde erfolgte in mündlichem Vortrag durch das Büro Squirrel+Nuts, Erik Flüge in der Gemeinderatssitzung am 18.12.2018.

Die Vorstellung des Vorentwurfs der „Landschaftsachse Nord“, einschließlich Aktivpark und den eingearbeiteten Ergebnissen aus der Beteiligung, erfolgte ebenfalls in der Sitzung des GR am 18.12.2018 (Vorlage 2018/318).

Der im Dezember dem Gremium vorgestellte und bekannte Vorentwurf wurde im Januar 2019 in einem weiteren intergenerationellen Forum den künftigen Nutzern präsentiert. In einer Schlussbewertung votierten alle anwesenden Teilnehmer für die vorgestellte Vorentwurfsplanung mit den bekannten Nutzungsbereichen.

Der Vorentwurf wurde zwischenzeitlich zu einer Entwurfsplanung mit entsprechender Planungstiefe weiterentwickelt und liegt zur Beschlussfassung vor. Im Folgenden werden die wesentlichen Eckpunkte der Entwurfsplanung benannt.

### **2 Entwurfsplanung**

Die Landschaftsachse Nord bezeichnet den nördlichen Planungsbereich der Daueranlagen von der Stadtmühle bis zur Rollerstraße/Schellenbergbrücke.

#### **2.1 Aktivpark**

Durch die Verlegung der Tennisplätze wird es möglich, die Fläche in einen öffentlich zugänglichen, generationsübergreifenden Aktivpark umzugestalten. Die Neugestaltung sieht eine Aufteilung in intensive und extensive Nutzungsflächen vor, wobei die geplanten intensiven Nutzungen (Skateanlage, Stadtmobilee, Sport- und Spielgeräte, Servicestation) außerhalb des HQ100 und außerhalb des wasserrechtlichen Vorhabengebiets (Planfeststellung) vorgesehen sind.

Die geplanten Flächen für extensive Nutzungen in Richtung Eyach befinden sich künftig im Überflutungsbereich (bis HQ100) und öffnen sich als großzügige, natürlich gestaltete Wiesen- und Uferabschnitte zum Gewässer hin und machen dieses zugänglich. Das Gelände wird hierfür abgeflacht. Trittsteine und Furten steigern die Erlebbarkeit der Eyach. In die neustrukturierten Freibereiche können auch temporäre Installationen wie Festzelte integriert werden.

Zur weiteren ökologischen Aufwertung der Eyach ist im Bereich der momentan bestehenden Tennisplätze eine Verlegung der Mittelwasserlinie geplant, welche eine Abflachung des Ufers beinhaltet und die natürliche Gewässerdynamik fördern soll. Vorgesehen sind die ökologische Gestaltung durch das Einbringen von Strukturelementen (Wurzelstöcke, Totholz, Störsteine) zur Erhöhung der Rauigkeit und strömunglenkenden Buhnen für mehr Strömungsdiversität sowie die Anlage von naturnaher Ufervegetation in Form von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren. Zudem sollen auch Maßnahmen für die Zugänglichkeit zum Gewässer sowie die Schaffung

einer Liegewiese stattfinden.

Die bestehende Brücke nördlich der Tennisplätze soll ersetzt und an einem alternativen Standort wieder eingebaut werden. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Gewässer kann durch eine neue Brücke mit einer an die Eyachaufweitung angepassten Spannweite die Gewässerökologie nachhaltig verbessert werden.

Als nördlicher Ausläufer des Aktivparks sollen Teile des Konversionsgeländes früheres Areal „Hahn und Schneckenburger“ im Übergang zur Landschaft einen grünen Trittstein bieten. Durch die Entsiegelung der Flächen kann die ökologische Bilanz verbessert werden und ein durch eine in extensive Gestaltung geprägter Teil des Aktivparks entstehen. Ausstattungen aus natürlichen Materialien laden zum Erforschen, Spielen, Genießen und Verweilen unter dem Überbegriff „Erlebniswald“ ein.

## **2.2 Hindenburgstraße**

Nach Norden schließt sich der Bereich Wohnbebauung Hindenburgstraße und Bizerba-Arena an, welche beide vom Hochwasser (HQ100, Bizerba-Arena auch HQ50) betroffen sind. Hier muss der Hochwasserschutz bei gleichzeitiger Aufwertung der bestehenden Gewässererlebarkeit verbessert werden. Oberste Priorität hat hierbei die Erhaltung der alten Baumreihe entlang der Hindenburgstraße als markante grüne Raumkante.

Die unter Federführung des Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Gewässer in der Funktion als zuständige Behörde für Gewässer 1.Ordnung in Auftrag gegebene Flußgebietsuntersuchung definiert Hochwasserschutzmaßnahmen für das gesamte Einzugsgebiet der Eyach. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und sind in die Entwurfsplanung eingeflossen.

Um die Bestandsbäume auf dem Damm zu erhalten, bleibt dieser unverändert und die Hindenburgstraße, die dank des neugeplanten Kreisverkehrs Auf Jauchen verkehrstechnisch entlastet wird, wird dergestalt umgebaut, dass eine Hochwasserschutzmauer in das neue Straßenprofil integriert werden kann.

Die Planung belässt eine Anliegerstraße von 4.5m auf Bestandsniveau und trennt dann mit der erforderlichen Hochwasserschutzmauer einen auf Dammhöhe geplanten Fuß- und Radweg entlang der Baumreihe ab.

Durch Auffüllung im Bereich des Damms, wird die zukünftige Promenade mit 3 m Breite, Raum für Sitzgelegenheiten entlang der auf Sitzhöhe berechneten Hochwasserschutzmauer bieten.

Um den hierfür erforderlichen Gesamtquerschnitt zu erreichen, ist der Ankauf von Privatgrund notwendig. Es handelt sich um einen Streifen von rund 1,8 m, der derzeit als straßenbegleitende, private Grünfläche genutzt, künftig der Anliegerstraße zugeschlagen werden kann. Bei einer Informationsveranstaltung für die geladenen Anlieger Ende Januar 2019 wurde die Planung vorgestellt und mit großer Mehrheit seitens der anwesenden Anlieger begrüßt. Der Verkauf der zur Planungsumsetzung notwendigen Privatflächen war konsensfähig und kann nach Einschätzung der Verwaltung nach Beschlussfassung in die Wege geleitet werden.

Eine weitere Hochwasserschutzmaßnahme ist im Bereich der Bizerba-Arena notwendig. Hier ist eine weitere Schutzmauer vorgesehen, die um den Eingriff zu minimieren, vor der bestehende Grünhecke entlang des Stadions vorgeschlagen wird.

Zur fachtechnischen Abklärung der vorgestellten Hochwasserschutzmaßnahmen wurden hydraulische Berechnungen erstellt, die die Veränderungen im Flussquerschnitt auf Parameter wie Fließgeschwindigkeit, Wasserspiegelstände und Hochwassergefahrenkarten aufzeigen und die zur Ermittlung der notwendigen Abwehrhöhen der Mauern im Bereich der Hindenburgstraße

zugrunde gelegt wurden.

## **2.3 Bereich Stadtmühle**

Im Übergang zu dem wertvollen Landschaftsraum im Norden, wird das Areal als naturnaher und naturbelassener Erholungsraum erhalten. Weitere Daueranlagen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

## **3 Ergänzungsprojekte**

### **3.1 Erschliessung Areal „Hahn und Schneckenburger“**

Mit der Zielsetzung der Revitalisierung des Gewerbegebiets nördliche Hindenburgstrasse und der damit verknüpften Neuorganisation des städtischen Bauhofs, wurde im Oktober 2018 ein Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2019 gestellt (Vorlage Nr. 2018/271). Der Antrag wurde positiv beschieden, der Satzungsbeschluss für das neue Sanierungsgebiet ist nach der Sommerpause vorgesehen.

Dem ehemaligen Areal „Hahn und Schneckenburger“ kommt innerhalb der Zielsetzung des Sanierungsgebietes eine Schlüsselposition zu. Die Stadt Balingen hat im Januar dieses Jahres das Areal entsprechend erworben.

Während ein Großteil der Flächen im Veranstaltungsjahr als Ausstellungsfläche Verwendung finden und ab 2024 vorzugsweise der Erweiterung des städtischen Bauhofs zur Verfügung stehen kann, sind die Flächen in Gewässerrandlage Teil des Aktivparks und sollen als Daueranlage entwickelt werden.

Das Flurstück liegt aufgrund der Vornutzungen im Altlastenkataster. Die derzeitigen gewerblichen Nutzungen haben eine Altlastenuntersuchung des Untergrunds ebenfalls zwingend notwendig gemacht.

Zur Klärung der Altlastenrelevanz und der Bodendeklaration wurden im April sog. Orientierende Untersuchungen des Geländes in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium durchgeführt. Die Ergebnisse liegen im Vorabzug, einschließlich der Deklarationsklassen mit Aussagen zu möglicher Wiederverwertung oder Entsorgung von Asphalt und Bodenaushub vor und sind in die vorliegende Entwurfsplanung eingeflossen.

Es ist vorgesehen, auf eine kostenintensive Abfuhr und Deponierung des Untergrunds zu verzichten und nur eine Entsiegelung der Oberflächen (Entfernung Asphalt) zur ökologischen Aufwertung vorzunehmen. Mittels einer Lehmsperrschicht soll das Eindringen nach Entfernung des Asphalts von belastetem Material in Grundwasser und Eyach ausgeschlossen werden.

Die Entfernung und Entsorgung des Asphalts wurde kostenmäßig erfasst und ist im Sinne einer Grundstücksfreilegung Fördertatbestand in der Städtebauförderung und somit als Ergänzungsprojekt dem Haushalt der Städtebauförderung zuzuordnen.

### **3.2 Brücke an der Reichenbachmündung**

Die Brücke an der Reichenbachmündung war eines der Kernprojekte der Rahmenplanung und sollte eine weitere Verbindung der beiden Eyachufer zwischen den Bestandsbrücken in Verlängerung der Kesselmühlenstraße und im Bereich der Stadtmühle ermöglichen.

Wie bereits vorab ausgeführt, soll in der vorliegenden Entwurfsplanung eine neue Brücke die bestehende Bestandsbrücke der Kesselmühlenstraße ersetzen und mit einer neuen Spannweite und einer erheblichen Aufweitung im Gewässerbereich eine gewässerökologische Verbesse-

rung erzielen.

Im Hinblick auf dann zwei neue Brückenbauwerke – in der Rahmenplanung war eine neue Brücke in der Landschaftsachse Nord vorgesehen – wird die Brücke an der Reichenbachmündung nur noch als optionale zusätzliche Brücke vorgeschlagen.

Gleichwohl die zusätzliche Brücke im Hinblick auf ein dichtes Verbindungsnetz über die Eyach hinweg zweckdienlich erscheint, ist auch vor dem Hintergrund des neu geplanten westseitigen Durchgangs unter der Brücke „Auf Jauchen“ und somit dem Lückenschluss zur Stadtmühle und der dort vorhandenen Querungsmöglichkeiten, die Brücke verzichtbar.

#### **4 Planfeststellungsverfahren**

Im Rahmen mehrerer Abstimmungstermine mit dem Landratsamt, wurde die Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für den gesamten Bereich der wasserbegleitenden Daueranlagen bestätigt. Im Weiteren sollen für beide Planungsgebiete (Nord und Kulturachse/Süd) zwei getrennte Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund des Planungsstandes und um einen Baubeginn in 2020 in der Landschaftsachse Nord zu gewährleisten, sollen unmittelbar an die Beschlussfassung der Entwurfsplanung die erforderlichen Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren Nord eingereicht werden.

#### **5 Abstimmung möglicher Co-Finanzierungen**

Im Hinblick auf eine angestrebte Co-Finanzierung der Investitionsmaßnahmen, haben im Rahmen der Entwurfsplanung Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Referaten des Regierungspräsidiums Tübingen stattgefunden.

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das RP Tübingen als Landesbetrieb Gewässer ist Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an der Eyach als Gewässer 1.Ordnung. Der Landesbetrieb Gewässer hat in dieser Funktion eine Unterstützung der Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, der öffentlichen Zugänglichkeit und der Gewässerökologie ausgesprochen. Eine entsprechende Kostenregelung wird über eine Vereinbarung im Weiteren geschlossen.

Der Aktivpark liegt im Geltungsbereich des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, die Hindenburgstraße und das Areal „Hahn und Schneckenburger“ sind im Geltungsbereich des im März 2019 vom Ministerium für Wirtschaft bewilligten neuen Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“.

Abstimmungsgespräche mit dem Referat Städtebauförderung des Regierungspräsidiums Tübingen zur Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen finden regelmäßig statt; auf Grundlage dieser Abstimmungsgespräche, der vorliegenden Zuwendungsbescheide und unter Berücksichtigung der Fördertatbestände der Städtebauförderung wurden Ansätze einer möglichen Co-Finanzierung nach derzeitigem Kenntnisstand gebildet.

Annette Stiehle

Elisabeth Wochner