

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gartenschauausschuss	öffentlich	am	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.07.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Kulturachse und Landschaftsachse Süd

Beschluss Vorentwurf

Anlagen

- Gesamtplan Planungswettbewerb Landschaftsachse Süd und Kulturachse, Lohrer. Hochrein, Stand Vorentwurf 07/2019 (Anlage 1)
- Übersichtsplan Landschaftsachse Süd und Kulturachse, Lohrer. Hochrein, Stand Vorentwurf 07/2019 (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1) Verabschiedung Vorentwurfsplanung

Der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Daueranlagen in der Landschaftsachse Süd und Kulturachse der Büros Lohrer.Hochrein wird zugestimmt. Die Kostenschätzung zur Vorentwurfsplanung beziffert die Gesamtkosten der Daueranlagen in der Landschaftsachse Süd und Kulturachse auf ca. 11,8 Mio. Euro brutto. Dies umfasst die voraussichtlichen Baukosten, einschließlich Baunebenkosten (ca. 20%) und einen aus der Rahmenplanung fortgeschriebenen Preissteigerungsansatz (Preisindex) von 5 % (jährlich bis 2022).

Unter Berücksichtigung einer möglichen Co-Finanzierung durch Mittel der Städtebauförderung, der Fuß- und Radwegeförderung, der Förderung durch das Landesprogramm "Natur in Stadt und Land" und einer Kostenbeteiligung durch den Landesbetrieb Gewässer, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit Zuschüssen von rd. 4,6 Mio. € auszugehen. Der städtische **Eigenanteil** beläuft sich damit aktuell **auf ca. 7,2 Mio. €**.

Die Planung kann auf dieser Grundlage in der Entwurfsplanung weitergeführt werden.

2) Planfeststellungsverfahren

Die notwendige wasserrechtliche Zulassung des Gewässerausbaus der Eyach soll über ein Planfeststellungsverfahren erreicht werden. Auf Grundlage der vorliegenden Vorentwurfs-

planung sollen die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren der Landschaftsachse Süd und Kulturachse erstellt und bei der Genehmigungsbehörde (LRA) eingereicht werden.

3) Ergänzungsprojekte

Die im Sachverhalt ausgeführten und im mündlichen Vortrag vorgestellten Ergänzungsprojekte werden zur Kenntnis genommen. Die „Wilhelmsgärten“ beim Schwefelbad sollen in der Planung weitergeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Folgenden werden die Gesamtkosten der Gartenschau – somit die Planbereiche Nord und Süd gemeinsam betrachtet. Die Darstellung erfolgt in der Vorlage 2019/197 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 erhofften Förderquote von bis zu 50 % hätte sich daraus ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 8,3 Mio. € ergeben.

Um einen Gesamtvergleich zur Rahmenplanung vornehmen zu können wird in folgender Betrachtung Bezug auf die Vorlage „2019/197 Landschaftsachse Nord“ 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
Gesamtkosten brutto incl. MwSt	7.637.178 €	11.805.979 €	19.443.157 €		16.605.366 €	Gesamtkosten brutto incl. MwSt
Förderzuschüsse:						
mögl. Förderung Nord	4.170.000 €					
mögl. Förderung Süd		4.650.000 €				
Eigenanteil Stadt	3.467.178 €	7.155.979 €	10.623.157 €		8.302.683 €	Eigenanteil Stadt
Förderung Gesamt						
			8.820.000 €		8.302.683 €	Förderung 50% Gesamt
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 ursprünglich 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 Vorentwurfsplanung in der Sitzung durch das Planungsbüro Lehrer.Hochrein.

Sachverhalt:

1 Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 18.12.2018 (Vorlage 2018/319) die Vergabe der Planungsleistungen für die Daueranlagen in der Landschaftsachse Süd und Kulturachse an das Büro Lohrer Hochrein, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, München beschlossen.

Vorangegangen war ein landschaftsarchitektonischer Planungswettbewerb mit Realisierungs- und Ideenteil für die Daueranlagen der Gartenschau mit Ideen- und Realisierungsteil, der mit der Preisgerichtssitzung am 26.10.2018 abgeschlossen wurde und aus dem das Planungsbüro Lohrer.Hochrein einstimmig als erster Preisträger hervorgegangen ist.

Die Wettbewerbsplanung wurde zwischenzeitlich zu einer Vorentwurfsplanung mit entsprechender Planungstiefe weiterentwickelt und wird den Gremien durch einen mündlichen Vortrag des Büros Lohrer.Hochrein vorgestellt.

2 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 zunächst unmittelbar die erforderlichen Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren Nord eingereicht werden. Um das Planfeststellungsverfahren für die Landschaftsachse Süd und Kulturachse zeitnah zum vorangehenden Verfahren im Nordteil im Herbst dieses Jahres einreichen zu können, sollen die erforderlichen Unterlagen auf dem Planstand des Vorentwurfs eingereicht werden.

3 Ergänzungsprojekte

Die Vorentwurfsplanung schließt die im Rahmenplan 2017 verabschiedeten Kernprojekte in der Landschaftsachse Süd und Kulturachse ein und basiert auf der planerischen Weiterführung des Realisierungsteils des Planungswettbewerbs.

Aufgrund zeitlich bedingter Änderungen der Randbedingungen in einzelnen Planungsbereichen wurden zwischenzeitlich verschiedene Ergänzungsprojekte in den Stand der Vorentwurfsplanung mitaufgenommen, um wesentliche Anschlussbereiche planerisch aufzuzeigen und eine Entscheidungsgrundlage für den weiteren Planungsumgriff zu ermitteln.

3.1 Platz Stadtarchiv

Bereits im Ideenteil des Planungswettbewerbs war der Freibadparkplatz enthalten, mit der Aufgabenstellung der Verortung des Stadtarchivs im Zusammenhang mit den Daueranlagen der Gartenschau.

Zwischenzeitlich ist der Beschluss zur Standortfestlegung auf dem Freibadparkplatz erfolgt (Vorlage 2019/118), verbunden mit einem Baubeschluss für das Stadtarchiv (Vorlage 2019/116).

Die Lage des neuen Stadtarchivs sieht einen dem Eyachbogen und dem neugeplanten Wassergarten zugewandten Platz vor, der dem Stadtarchiv eine angemessene Vorzone gewährleistet.

tet und Raum für eine mögliche Gastronomie bereitstellt. Im Hinblick auf den Standortvorschlag der Verwaltung für das Stadtarchiv und eine angestrebte Co-Finanzierung mit Mitteln der Städtebauförderung, ist die Erweiterung der Gebietskulisse des bestehenden innerstädtischen Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um Flurstück 1275/2 (Freibadparkplatz) für 2019 vorgesehen und mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Die neue Platzsituation wird als Ergänzungsprojekt der Städtebauförderung mit der entsprechenden Förderquote für Erschließungsmaßnahmen in den Aufstockungsantrag der Städtebauförderung 2019 aufgenommen und finanziell im Sanierungshaushalt abgebildet.

3.2 Parkplatz Freibad

Um eine Aufwertung und Optimierung des vorhandenen Freibadparkplatzes unter Berücksichtigung des neuen Stadtarchivstandorts aufzuzeigen, wurde der Planungsumgriff bis zur Einmündung der Eckenfelderstraße erweitert.

Durch die bereits ausgeführte Erweiterung der Gebietskulisse der Städtebauförderung ist für die Aufwertungsmaßnahme ebenfalls eine Co-finanzierung durch die Städtebauförderung gegeben. Aus Sicht der Verwaltung und unter einer Priorisierung einzelner Maßnahmen ist eine Aufwertung des Freibadparkplatzes für die Durchführung der Gartenschau allerdings nicht zwingend erforderlich.

3.3 Wilhelmsgärten am Tanzcasino (Wilhelmstrasse 55)

Westlich, an den Uferbereich der Steinach angrenzend, und östlich vom ehemaligen Tanzcasino (Wilhelmstrasse 55) begrenzt, liegt eine untergenutzte Parkplatzfläche, unmittelbar anschließend an das Jugendhaus (Inselstraße 16), welches 2020 mit der Verlagerung in den Neubau am Aktivpark in Leerstand fällt und als nicht mehr sanierungswürdiges Gebäude zur Disposition steht.

Aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation - das stadtbildprägende Tanzcasino, die untergenutzte Potentialfläche des Parkplatzes und der voraussichtliche Abriss des Gebäudetrakts Inselstraße 16 – wurden von den Teilnehmern des Planungswettbewerbs bereits im Ideenteil Lösungsvorschläge für eine Bebauungs- und Freiraumstruktur gefordert.

Das Büro Lohrer.Hochrein hat im Wettbewerb die Idee der Wilhelmsgärten eingebracht, die den Parkplatz zu einem dauerhaften durchgrünerten Stadtteilplatz für die umgebenden Wohnquartiere im südlichen Anschluss an das Tanzcasino umgestaltet.

Im Hinblick auf einen wahrscheinlichen Abriss des freiwerdenden Jugendhauses wurde in der Vorentwurfsplanung die Möglichkeit einer Erweiterung der Wilhelmsgärten um das freiwerdende Gelände geprüft, mit dem Ziel, das Tanzcasino künftig zweiseitig von einer Freianlage umgeben, im direkten Anschluss an den Freiraum der Steinach einzubetten.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) ist geplant, die Frage einer möglichen künftigen Nutzung des Tanzcasinos in den Dialog mit der Bürgerschaft einzubringen. Die Umgestaltung der angrenzenden Freiflächen als dauerhafte Stadtteilgärten legt die Standortfaktoren des Tanzcasinos vorab fest. Es ist ebenfalls möglich die Flächen nur im Veranstaltungsjahr als temporäre Flächen gestalterisch aufzuwerten und als Ausstellungsfläche an der Steinach zu nutzen und erst im Anschluss an die Gartenschau 2023 in eine dauerhafte Nutzung, entwickelt als Ergebnis des ISEK-Prozesses, zu bringen.

Der Bereich liegt im Geltungsbereich des innerstädtischen Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ und somit in der Kulisse der Städtebauförderung.

3.4 Vorbereich Stadthalle

Die Außenanlagen der Stadthalle wurden bereits im Zuge der Umbaumaßnahmen der Stadthalle erneuert. Einzig die vorhandene Brunnenanlage war in die Umbaumaßnahmen nicht einbezogen. Im Hinblick auf das Ausstellungsjahr 2023 und einer Arrondierung der Außenanlagen in der Kulturachse wurde die Machbarkeit eines Austauschs der technisch und gestalterisch in die Jahre gekommenen Brunnenanlage gegen eine zeitgemäße und beschattete Wasserfläche planerisch geprüft. Der Eingriff in die Außenanlagen bezieht sich ausschließlich auf die Brunnenanlage und eine Verbesserung der Umwegung der Stadthalle am Etzelbach und tangiert die weiteren Außenanlagen der Stadthalle nicht.

4 Abstimmung möglicher Co-Finanzierungen

Im Hinblick auf eine angestrebte Co-Finanzierung der Investitionsmaßnahmen haben für das Plangebiet Landschaftsachse Süd, Kulturachse und Landschaftsachse Nord auf dem Stand der vorgestellten Vorentwurfsplanung bereits 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 uns eine Unterstützung der in der Vorentwurfsplanung vorgestellten Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und der Gewässerökologie der Eyach zugesagt.

Für Planungsbereiche, die im Geltungsbereich des bestehenden Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ liegt, haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem Referat Städtebauförderung des Regierungspräsidiums Tübingen im Hinblick auf Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen stattgefunden und wurde seitens des Regierungspräsidiums eine positive Mitwirkungsbereitschaft in Aussicht gestellt.

In Vorausschau auf eine Co-Finanzierung wurde bereits 2017 ein Antrag auf Aufnahme in das LGVFG-Förderprogramm RuF 2018 bis 2022 (Fuß- und Radwegeförderung) gestellt (Vorlage 2017/260), so dass auch für Maßnahmen im Bereich der neuen Fuß- und Radwegeverbindungen Förderungen eingerechnet werden können.

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