

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 16.09.2020	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 29.09.2020	Entscheidung
Stadtwerkeausschuss	<b>öffentlich</b>	am 21.10.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Sanierungsgebiet "Ergänzungsbereich Innenstadt II" Neugestaltung Bahnhofsvorplatz**

### **Baubeschluss**

#### Anlagen: 2

1. Technischer Gesamtlageplan Büro Holzwarth vom 07.09.2020
2. Lageplan Ver- und Entsorgung mit Planung Stadtwerke vom 07.08.2020

#### Beschlussantrag:

1. Die Verkehrs- und Aufenthaltsflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße sollen entsprechend der vorgestellten Entwurfsplanung des Büros Holzwarth - Landschaftsarchitektur aus Berlin bis zur Gartenschau 2023 baulich umgestaltet werden.
2. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme für den städtischen Haushalt werden mit 2.680.000 € brutto beschlossen.
3. Die Platzfläche zwischen Bahnhofsgebäude und Bahnhofstraße wird zugunsten der Stadt Balingen und der Allgemeinheit öffentlich gewidmet, für das neue Stadthaus am Bahnhofsvorplatz wird eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

#### **Stadtwerkeausschuss:**

4. Der Erneuerung und Verlegung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke mit Kosten in Höhe von netto 92.500 Euro wird zugestimmt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

---

Ausgaben des Vermögenshaushaltes

Gesamtmaßnahme einmalig                      ca. 2.680.000 €

Veranschlagung der Mittel

Laufendes Haushaltsjahr 2020:

planmäßig                      ca. 120.000 € - Finanzposition 7511.000.1002/7872.0000

Mittelfristige Finanzplanung/Investitionsprogramm:

2021:                      ca. 1.500.000 € - Finanzposition 7511.000.1002/7872.0000

2022:                      ca. 800.000 € - Finanzposition 7511.000.1002/7872.0000

2023:                      ca. 260.000 € - Finanzposition 7511.000.1002/7872.0000

Die Baumaßnahme ‚Neugestaltung Bahnhofsvorplatz‘ ist im Rahmen des Sanierungsprogramms ‚Ergänzungsbereich Innenstadt 2‘ mit bis zu 60 % der Baukosten, bzw. mit bis zu max. 250.- €/m<sup>2</sup> Gestaltungsfläche durch Landes- und Bundesmittel förderfähig.

Weiterhin sind Zuschüsse nach dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) in Höhe von 50.000 € zu erwarten.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Am 28. Juli 2015 fasste der Gemeinderat einstimmig den Grundsatzbeschluss, für das ‚Bahnhofsareal – Stadteingang Nord‘ einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen (siehe DS 2015/164).

Der Planungs- und Ideenwettbewerb, welcher sich über den gesamten Bereich westlich der Bahnhofstraße und Wilhelmstraße vom Hobbyland bis zum Kalkofen erstreckte, sollte mit seinem Realisierungsteil insbesondere Lösungsvorschläge für die Neuordnung und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu einem belebten, attraktiven Stadtraum mit Aufenthaltsqualität bieten. Darüber hinaus sollten langfristige Entwicklungen und Perspektiven für die Neuordnung städtischer Quartiere, für eine sinnvolle Erschließung der rückwärtigen Bereiche zwischen Bahnhofstraße und Gleisanlagen sowie für die Schaffung ausreichender öffentlicher Parkierungsanlagen aufgezeigt werden.

### **Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil**

Der Wettbewerb „Bahnhofsareal – Stadteingang Nord“ wurde als nichtoffener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt. Die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens übernahm das Büro Kohler und Grohe aus Stuttgart. Die Kosten für das Verfahren beliefen sich auf insgesamt rund 145.000 €.

Insgesamt hatten sich 23 Büros, zum Teil auch aus dem europäischen Ausland, beworben. 22 davon haben das Auswahlverfahren erfolgreich durchlaufen. Da die Anzahl der Teilnehmer auf 20 begrenzt war, entschied das Los. Zusätzlich zu den so ermittelten Teilnehmern wurden 6 weitere Planungsbüros durch die Stadt Balingen direkt gesetzt, so dass insgesamt 26 Teilnehmer an der Ausarbeitung der Entwürfe beteiligt waren. 19 Büros hatten schließlich ihre Arbeiten eingereicht.

Am 31. März 2017 tagte das paritätisch mit Fach- und Sachpreisrichtern sowie mit Vertretern der Gemeinderatsfraktionen besetzte Preisgericht und empfahl dem Gemeinderat einstimmig, den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf von HOLZWARTH Landschaftsarchitektur in Arbeitsgemeinschaft mit Yellow Z aus Berlin für die weitere Bearbeitung zu beauftragen.

### **Wettbewerbsergebnis**

Am 26. September 2017 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs „Bahnhofsareal - Stadteingang Nord“ in öffentlicher Gemeinderatssitzung durch den Vorsitzenden des Preisgerichtes, Herrn Prof. Dr. Ing. Franz Pesch vorgestellt (siehe DS 2017/246).

Der Gemeinderat fasste in der Folge den Beschluss, das Büro Holzwarth Landschaftsarchitektur mit einer vom Preisgericht empfohlenen Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs zu beauftragen.

### **Weiterentwicklung des Siegerentwurfs, Variantenuntersuchung**

In nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung am 27. Februar 2018 wurde der überarbeitete Entwurf dem Gremium durch Landschaftsarchitekt Gerd Holzwarth vorab vorgestellt. Die Anregungen des Preisgerichtes wurden vollständig in die überarbeitete Planung eingearbeitet.

Am 11. April 2018 nahm der Technische Ausschuss einen Vor-Ort-Termin wahr. Die Abmessungen des geplanten Neubaus waren markiert und die weiterentwickelte Planung konnte vor Ort nochmals nachvollzogen werden.

Abschließend wurde die Verwaltung beauftragt, den weiterentwickelten Entwurf der Öffentlichkeit vorzustellen und einen öffentlichen Dialog durchzuführen.

## **Infoveranstaltungen, Stadtplanung VOR ORT, Schaufenster STADT**

Am 3. Mai 2018 erläuterte der Baudezernent die Planung bei einer Informationsveranstaltung im Zollernschloss.

Das im Zuge der Neugestaltung des Hinteren Kirchplatz entwickelte und erfolgreiche Format „Stadtplanung VOR ORT“ wurde für die Planungen zum Bahnhofsvorplatz weitergeführt: Am 9. Juni 2018 waren Baudezernent, Amtsleiterin und Architektinnen vom Amt für Stadtplanung und Bauservice auf dem Marktplatz anzutreffen und beantworteten die Fragen und Anregungen zahlreicher interessierter Bürgerinnen und Bürger. Anhand historischer und aktueller Fotos aus unterschiedlichsten Blickwinkeln sowie mit einem Modell, wurde die weiterentwickelte Planung zum Bahnhofsvorplatz vorgestellt, erläutert und diskutiert.

Am 21. Juni 2018 konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger in einer von Oberbürgermeister Reitemann eröffneten und moderierten Informationsveranstaltung im Kleinen Saal der Stadthalle über die aktuelle Planung informieren. Im Anschluss an die Fachvorträge von Baudezernent Wagner, Landschaftsarchitekt Holzwarth und Prof. Dr. Pesch, konnten Fragen gestellt und Meinungen ausgetauscht werden. Prof. Dr. Pesch lobte den Wettbewerbsgewinner als einen weiteren Baustein in der Abfolge attraktiver Stadträume.

Neben diesen Öffentlichkeitsveranstaltungen wurde die aktuelle Planung im Infoschaufenster des Baudezernats ausgestellt sowie auf der Homepage der Stadt Balingen fortlaufend, informativ und transparent dargestellt.

## **Grundsatzbeschluss und Beauftragung der Planungsleistungen und Bauleitung**

Der Gemeinderat fasste daraufhin in der Sitzung am 25. September 2018 den Entschluss, auf der Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs das Büro Holzwarth Landschaftsarchitektur aus Berlin entsprechend dem in der Auslobung fixierten Auftragsversprechen mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 (zunächst stufenweise bis zur Ausführungsplanung) zu beauftragen.

Auf der Grundlage einer nun vorliegenden, fundierten Kostenberechnung und Ausführungsplanung soll der Baubeschluss herbeigeführt werden. Bei positiver Beschlussfassung werden dem Auftragnehmer die weiteren Leistungsphasen 6 bis 9 übertragen. Für die Wahrnehmung der örtlichen Bauüberwachung wird Herr Tobias Gula von Eurich Gula Landschaftsarchitektur aus Wendlingen die Aufgaben übernehmen und unterbeauftragt werden. Eine durchgängige Beauftragung ist insbesondere aufgrund von Haftungsfragen geboten sowie um eine qualitätsvolle und nahtlose Umsetzung der Freianlagenplanung zu gewährleisten.

## **Erläuterung der Planung, Vorstellung der Gestaltungsdetails**

Entsprechend der Beschlussfassung vom 25. September 2018 liegt nun eine fundierte und abgestimmte Werk- und Detailplanung für den Platzbereich und den betreffenden Abschnitt der Bahnhofstraße sowie eine belastbare Kostenberechnung vor. Herr Gerd Holzwarth wird in den Sitzungen des Technischen Ausschusses und des Gemeinderates die aktuelle Planung sowie die ausgewählten Materialien, Pflanzungen sowie die Möblierung und Beleuchtung detailliert vorstellen. Ebenso liegen in den Sitzungen in Teilen Materialien zur Bemusterung vor.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Für die umfangreichen Verkehrs- und Platzflächen, welche annähernd die doppelte Fläche wie beispielsweise der neu gestaltete Kirchplatz umfassen, fallen nach der aktuellen Kostenberechnung folgende Baukosten an:

Baukosten vorbereitender Tiefbau:	240.000 € brutto
Baukosten Straßenbau:	600.000 € brutto
<u>Baukosten Freianlagen incl. Beleuchtung:</u>	<u>1.640.000 € brutto</u>
<b>Bauleistungen brutto</b>	<b>2.480.000 € brutto</b>

Es sind zudem noch folgende Planungskosten zu erwarten:

Honorar vorbereitende Tiefbauarbeiten:	25.000 € brutto
Honorar Freianlagen:	245.000 € brutto
abzgl. bereits ausbezahltes Honorar:	- 109.000 € brutto
Honorar Verkehrsanlagen:	60.000 € brutto
abzgl. bereits ausbezahltes Honorar:	- 40.000 € brutto
<u>Honorar örtliche Bauüberwachung:</u>	<u>19.000 € brutto</u>
	200.000 € brutto

**Gesamtkosten: 2.680.000 € brutto**

Für den Anteil der Stadtwerke Balingen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Tiefbau	37.500 € netto
<u>Leitungsbau (Eigenleistung)</u>	<u>55.000 € netto</u>
<b>Bauleistungen Stadtwerke netto</b>	<b>92.500 € netto</b>

Die Aufwendungen der Stadtwerke belaufen sich in Summe auf netto rund 92.500 € netto und werden in den Wirtschaftsplänen der Stadtwerke Balingen entsprechend eingestellt.

Die Herstellungskosten der Freianlagen in Höhe von ca. 1.640.000 brutto ergeben, bezogen auf eine zu bearbeitende Fläche von 4.065 m<sup>2</sup>, einen Preis von 403 €/m<sup>2</sup> brutto. Die Herstellungskosten der Verkehrsanlagen in Höhe von ca. 600.000 brutto ergeben, bezogen auf eine zu bearbeitende Fläche von ca. 1.482 m<sup>2</sup>, einen Preis von 405 €/m<sup>2</sup> brutto.

Zum Vergleich hierzu lagen die Herstellungskosten des Kirchplatzes bei 498 €/m<sup>2</sup> brutto bzw. bei 392 €/m<sup>2</sup> brutto.

Die Baumaßnahme ‚Neugestaltung Bahnhofsvorplatz‘ wird im Rahmen des Bund-/Ländersanierungsprogramms ‚Ergänzungsbereich Innenstadt 2‘ mit bis zu 60 %, bzw. mit einem Betrag von bis zu max. 250.- €/m<sup>2</sup> Gestaltungsfläche durch Landes- und Bundesmitteln gefördert.

Grundstücksneuordnungen und die Sicherung der zukünftigen öffentlichen Widmung zugunsten der Allgemeinheit ist Voraussetzung für die Finanzierung und Kostentragung durch die Stadt sowie für die Bezuschussung der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.

Nach dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) sind außerdem Zuschüsse in Höhe von ca. 50.000 € zu erwarten.

Unter der Finanzposition 7511.000.1002/7872.0000 waren für das laufende Jahr 2020 Finanzmittel in Höhe von 120.000 € eingestellt. Davon wurden bis dato 70.000 € abgerufen. Für 2021 und 2022 bestehen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1.200.000 € und 1.043.000 €. Da nun Planung, Kosten und zeitlicher Ablauf konkret definiert sind, sollen durch den Gemeinderat für das Jahr 2021 Mittel in Höhe von 1.500.000 €, für das Jahr 2022 in Höhe von 800.000 € und für das Jahr 2023 260.000 € bereitgestellt werden.

## **Zeitliche Umsetzung, Bauabschnitte, verkehrsrechtliche Maßnahmen**

Die Ausschreibung für die Tief- und Straßenbauarbeiten sowie die Platzgestaltung im öffentlich gewidmeten Raum soll bereits Mitte Oktober 2020 im Staatsanzeiger veröffentlicht werden. Es wird angestrebt, die Vergabe noch in diesem Jahr, spätestens im Januar 2021 den Gremien vorzulegen, so dass ein Baubeginn noch im ersten Quartal 2021 erfolgen kann.

Der Bauablauf ist in mehreren aufeinanderfolgenden Bauphasen vorgesehen. Zunächst beginnen die Arbeiten zur Verlegung der Gas- und Wasserleitung der Stadtwerke am bisherigen Ausbauende der Bahnhofstraße. Aufgrund der straßenmittigen Lage der Leitungen können diese Arbeiten nur unter Vollsperrung erfolgen. Anschließend erfolgen die Tief- und Straßenbauarbeiten in der Bahnhofstraße im Bereich des Bahnhofsvorplatzes mit der abschließenden Herstellung der Betonfahrbahn. In diesem Bauabschnitt soll der Verkehr zumindest einspurig und gegebenenfalls mit temporärer Ampelschaltung über den Bahnhofsvorplatz geführt werden. Nach Abschluss dieses Bauabschnitts erfolgt dann die Herstellung des eigentlichen Bahnhofsvorplatzes, wobei der Verkehr dann die bereits hergestellte Bahnhofstraße wieder unter Einschränkungen nutzen kann.

In diesen Bauablauf sind unter anderem die Baumaßnahmen am „neuen“ Württemberger Hof sowie Baumaßnahmen zur Errichtung des geplanten neuen Stadthauses am Bahnhofsvorplatz einzutakten.

Für den geplanten Neubau, der den südlichen Abschluss des Bahnhofsvorplatzes (geplant im Zusammenhang mit dem dritten und letzten Bauabschnitt) bildet, wird von Bauherrenseite zur Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität unter Wahrung stadträumlicher Bezüge, eine Mehrfachbeauftragung mit regionalen Planungsbüros durchgeführt. Im Wettbewerbsverfahren zum Bahnhofsbereich wurde dieses Gebäude als städtebaulicher Baustein formuliert.

Nach Abschluss der Rohbau- und Fassadenarbeiten am geplanten neuen Stadthaus, kann der südliche Teil des Platzes als dritter Bauabschnitt realisiert werden.

Eine Fertigstellung der insbesondere für die Durchführung der Gartenschau relevanten Bereiche des neuen Bahnhofsumfeldes bis Ende 2022/Anfang 2023 ist aus heutiger Sicht, auch nach Gesprächen mit den weiteren Beteiligten, realistisch und machbar. Sie hängt gleichwohl auch von Faktoren ab, welche die Stadt Balingen nur teilweise beeinflussen kann.

Der Bereich direkt am denkmalgeschützten Fußgängersteg zur Albrechtstraße wird aufgrund der erforderlichen umfangreichen gutachterlichen Untersuchungen der Stegkonstruktion, und der notwendigen Abstimmungen sowohl mit dem Denkmalamt, als auch insbesondere mit der Bahn hinsichtlich zukünftiger Höhenlagen im Zuge der Elektrifizierung der Bahnstrecke und der damit verbundenen Komplexität vermutlich erst nach dem Gartenschaujahr in Angriff genommen werden können.

## **Änderungen in der Verkehrsführung nach Durchführung der Baumaßnahme**

Im Zuge der Planungen zum Bahnhofsvorplatz wurden auch verkehrliche Überlegungen zur Neuordnung des Verkehrs angestellt und eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Geprüft wurde dabei, unter welchen Voraussetzungen eine die Platzgestaltung erheblich störende Ampelanlage an der Kreuzung Bahnhofstraße / Karlstraße entfallen kann.

Ziel war es, durch den Entfall eines Verkehrsstroms und durch den Entfall der Ampelanlage an dieser Kreuzung die Verkehrsabläufe zu vereinfachen und dadurch die verkehrlich-städtebauliche Zielsetzung eines stadträumlich prägenden Bahnhofsvorplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität zu unterstützen.

Ergebnis dieser Verkehrsuntersuchung ist, dass der Entfall der Ampelanlage nur durch eine Reduktion des Verkehrs an der Kreuzung erfolgen kann. Dazu soll zukünftig lediglich noch die Zufahrt in die Karlstraße aus beiden Richtungen der Bahnhofstraße möglich sein. Eine direkte Ausfahrt aus der Karlstraße in die Bahnhofstraße wäre demnach nicht mehr möglich und erfolgt

zukünftig über die weiterhin signalisierte und mit seinen getrennten Links- und Rechtsabbiegern sehr leistungsfähigen Kreuzung der Olgastraße mit der Bahnhofstraße. Die Karlstraße verbleibt aber bis zur Zufahrt des Hofraums von Euronics und LIDL von der Hindenburgstraße kommend mit Gegenverkehr, lediglich der letzte Abschnitt bis zur Bahnhofstraße wäre zukünftig bergauf für Kraftfahrzeuge nicht mehr befahrbar. Die Verkehrsuntersuchung zeigt auch, dass der Verzicht auf die Ausfahrt von der Karlstraße in die Bahnhofstraße sowohl verkehrskonzeptionell als auch verkehrstechnisch realisierbar ist, ohne die verkehrliche Funktion der Bahnhofstraße zu beeinträchtigen.

### **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherstellung der öffentlichen Widmung sowie zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit eingeleitet. Nach erfolgtem Bauabschluss kann das Verfahren weitergeführt werden.

Die Bebaubarkeit, die zulässigen Nutzungen und die Grundzüge der Gestaltung werden darin verbindlich festgelegt. So können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkehrsneuordnung und die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes geschaffen werden. Grundstücksneuordnungen und öffentliche Widmungen sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes möglich.

S. Stengel

M. Streich