

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/187

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	16.10.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	26.10.2023	Beschlussfassung			

Gartendenkmal "Gigelberg" - Billigung Entwurf und Baubeschluss

I. Beschlussantrag

1. Die Entwurfsplanungen werden gebilligt.
2. Im Bereich um die Schillerlinde bleibt in Abweichung zur Darstellung in Anlage 3 der Zugang auf die Platzfläche weiterhin gesperrt.
3. Die Sanierung des historischen Trinkbrunnens und des Biberbrunnens wird gebilligt.
4. Die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erfolgen vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel im Frühjahr 2024.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Verwaltung hat zu den beiden beschlossenen Vorentwürfen der Büros Sigmund und Hofmann-Dietz eine sehr umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Interessen- und Nutzergruppen, Vertretern der Schützendirektion, des Landesdenkmalamtes sowie den direkt betroffenen Anwohnern durchgeführt. Unter Berücksichtigung der dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden die Planentwürfe fertiggestellt. Ebenso konkretisiert wurden die Überlegungen zu den beiden Brunnen, insbesondere die zu erwartenden Kosten.

Nach Beschluss der Entwürfe ist die Genehmigung durch das Landesdenkmalamt sowie die Freigabe durch den Fördermittelgeber erforderlich. Die Umsetzung des Projektes soll in mehreren Zeitabschnitten ab Mitte September 2024 bis Ende 2025 erfolgen.

2. Ausgangssituation

Die grundsätzliche Zielausrichtung der Umgestaltung war bereits mehrfach Gegenstand von Beratungen und Beschlüssen:

- Parkpfliegewerk (Entwicklungskonzept) mit Ziel- und Maßnahmenkonzept (DS 2022/036)
- Vorentwurf (vgl. DS 2023/60/1).

Die Vorentwurfsplanungen wurden intensiv mit der Schützendirektion sowie dem Landesdenkmalamt als Genehmigungsbehörde abgestimmt. Zudem wurden die Öffentlichkeit und verschiedene Nutzergruppen über die Planung informiert und beteiligt, u.a. durch eine öffentliche Informationsveranstaltung im Stadtteilhaus Gaisental im Juli. Auch fand ein Abstimmungstermin mit dem Beirat für Barrierefreiheit, dem Stadtseniorenrat, dem lokalen Bündnis für Familie und Jugend Aktiv statt. Es fanden zwei Termine mit den direkt betroffenen Angrenzern statt.

Die Anlage 6 gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung in der weiteren Planung.

3. Entwurfsplanung

Basis für die vorliegende Entwurfsplanung ist die beschlossene Vorentwurfsplanung inklusive der beschlossenen Anpassungen (vgl. DS 2023/60 und 2023/60/1):

- Südlicher Festplatz: Baumdach entfällt.
- Nördlicher Parkplatz: Die Option den Parkplatz auch im Westen umzugestalten wird direkt mit umgesetzt.
- Der Hauptverbindungsweg zwischen Stadthalle und Schützenkeller wird als allwettertauglicher Asphalt- oder Pflasterweg ausgeführt.
- Auf dem östlichen Vorplatz werden mind. 50 Parkplätze generiert.

Des Weiteren wurden im Zuge des weiteren Planungsverlaufes nun folgende wesentliche Änderungen/Anpassungen vorgenommen:

- Der Bereich des Zugangs zum Hirschgraben wurde aus der Planung herausgenommen und separat weiterbearbeitet. Für den Hirschgraben sind weitere bautechnische und statische Standsicherheitsberechnungen nötig, welche mehr Zeit benötigen.
- Der Spielbereich zwischen den Hallen soll außerhalb der Baumaßnahmen über den Spielplatzunterhalt attraktiviert werden.
- Der bedeutende Platz um die Schillerlinde wird aus denkmalpflegerischen Anforderungen wiederhergestellt. Auf eine Öffnung für die Öffentlichkeit wird jedoch verzichtet.

Der Planentwurf stellt sich mit Fokus auf die Weiterentwicklung der Planung nun wie folgt dar:

Teilbereich Schillerhöhe

Die Bedeutung des Aussichtspunktes um die Schillerlinde sowie des darunter liegenden Panoramaweges kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Es handelt sich um den zentralen Ort des Gartendenkmals Gigelberg innerhalb der Altstadt. Aus diesem Grund sehen das Parkpflegewerk und die Vorentwurfsplanung eine Wiederherstellung der Plätze und zumindest der Öffnung des Platzes um die Schillerlinde vor.

In den bisherigen Gesprächen hat das Landesdenkmalamt die hohe Bedeutung der Wiederherstellung der räumlichen Situationen um die Schillerlinde und dem Panoramaweg und deren Ablesbarkeit deutlich zum Ausdruck gebracht. Ziel war es, die Eingriffe in das Denkmal zurückzunehmen sowie den für die Bürgerschaft verlorenen bedeutsamen Aussichtspunkt wiederherzustellen und gleichzeitig den berechtigten Interessen der Angrenzer soweit wie nur möglich gerecht zu werden. Es gab zwei Abstimmungstermine mit den direkt angrenzenden Grundstücksbesitzern. Bei diesen wurde über die Hintergründe der Planung informiert und gemeinsam nach Verbesserungsmöglichkeiten gegenüber der Vorentwurfsplanung gesucht und gefunden. Im Ergebnis haben sich jedoch die Angrenzer zwar nicht gegen eine gestalterische Verbesserung ausgesprochen, aber aus menschlich nachvollziehbaren Gründen auch diese Kompromisslösung zur Öffnung des

Platzes abgelehnt. Daher wurde verwaltungsintern entschieden, keine Öffnung des Platzes anzustreben, selbst wenn die Platzfolge räumlich wiederhergestellt werden wird.

Teilbereich Lagerleben

Der Teil des Hauptverbindungsweges wird mit einem Asphaltbelag versehen, der oberflächlich so behandelt wird, dass er optisch einer wassergebundenen Decke ähnelt. Des Weiteren ist eine Beleuchtung des Rundweges vorgesehen.

Nördlicher Parkplatz

Die Planung wurde durch Änderung der Fahrgassen gegenüber dem Bestand optimiert und es können ca. 10 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Ein möglicher Standort für öffentliche E-Ladesäulen wurde berücksichtigt. Die neue Lage der Zufahrt ermöglicht einen weiteren Fußweg zum Parkplatz gegenüber der Gigelberghalle, getrennt von der Fahrbahn.

Der Parkplatz soll nach Westen mit einer Baumreihe begrünt und damit zur Wohnbebauung abgegrenzt werden, hier soll künftig die Zufahrtsmöglichkeit unterbunden werden, ein fußläufiger Zugang ist weiterhin möglich.

Festplatz

Im Bereich des Festplatzes wurde auf das Baumdach verzichtet. Hier beschränken sich die Umgestaltungsmaßnahmen auf die Randbereiche. Die Zufahrt wird künftig nur noch an einer Stelle ermöglicht, hinsichtlich Veranstaltungen wurde eine Notzufahrt berücksichtigt.

Der Anregung, temporäre Wohnmobilstellplätze bereitzustellen, soll gefolgt werden. Außerhalb der Baumaßnahmen könnten hierfür mittelfristig zwei Versorgungssäulen mit Strom und Wasser im nordöstlichen Grünbereich vorgesehen werden.

Gebäudeumfeld

Der Bereich zwischen den Hallen um den Spielplatz wurde aus der Planung ausgeklammert. Der Fußweg zwischen Stadtbierhalle und Gigelberghalle soll entsiegelt werden, der Vorplatz der Stadtbierhalle soll analog zum Vorplatz der Gigelberghalle in Pflaster ausgeführt werden.

Der Anmerkung aus der Bürgerschaft, Straßenschweller im Bereich der Jahnstraße zu installieren, könnte gefolgt werden.

Platzbereiche östlich der Gigelberghalle

In diesem Bereich waren die Anforderungen des Gemeinderates, des Landesdenkmalamtes und der Schützendirektion in Einklang zu bringen. Die Platzwirkung zwischen dem historischen Trinkbrunnen und der Gigelberghalle ist aus denkmalpflegerischer Sicht beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Aus diesen Gründen musste die vergrößerte Grünfläche zum Stellplatznachweis wieder etwas reduziert werden. Die in die Grünfläche integrierten Parkplätze werden aus demselben Grund aus Sicht des Denkmalamtes kritisch gesehen, für eine denkmalrechtliche Genehmigung wird wahrscheinlich zumindest der südlichste Parkplatz zu reduzieren sein. Auf dem Platz wären dann 45 Parkplätze nachgewiesen. Die zwei Behindertenstellplätze am Rand der Gigelberghalle bleiben erhalten.

In Gegenzug soll der kleine, weiter nordöstlich an der Zufahrt gelegene Parkplatz nicht wie bislang geplant komplett rückgebaut, sondern 4 Längsstellplätze nachgewiesen werden. Dies kommt auch der Schützendirektion entgegen. Die mehrheitliche Forderung des Gemeinderates nach 50 Stellplätzen wäre somit erfüllt. Die Grünflächen werden mit einem Magerrasen auf einer gut befahrbaren Humus-Schottermischung ausgebildet. In die Fläche geleitetes Niederschlagswasser kann schnell versickern. Dadurch wird ein Stellen der Schützenfestbuden bei schlechter Witterung verbessert und gleichzeitig die Biodiversität auf den Flächen erhöht.

Brunnen

Der Trinkbrunnen soll möglichst mit einer mechanischen Pumpe ausgestattet werden. Der historische Pumpenschwengel und die Trinkschale sind nicht mehr vorhanden und müssen entsprechend anhand von Fotos nachgestellt werden. Die Trinksäule selbst muss saniert werden.

Der Biberbrunnen ist nicht mehr wasserdicht und die Einfassung bröckelt. Dieser muss daher komplett neu aufgebaut werden. Geplant ist der Aufbau einer wasserdichten WU-Betonwanne sowie einer Steinabdeckung der neu aufzubauenden Mauern. Es ist darauf zu achten, dass rechtlichen Vorgaben zur Einstautiefe eingehalten werden, ohne dass eine Absicherung mit einer Brüstung nötig ist. Eine Wasserversorgung über eine bestehende Trinkwasserleitung stellt sich als deutlich kostengünstigster Variante gegenüber der Option einer Umwälzanlage dar.

Für beide Brunnen ist mit jährlichen Unterhaltskosten von jeweils ca. 11.000 € für Frischwasser, Reinigung und Wartung zu rechnen.

4. Parkplatzbilanz

Im Bestand sind auf dem Gigelberg inklusive des vorderen Parkplatzes an der Jahnstraße ca. 720 Parkplätze vorhanden. Das Parkplatzangebot wird unterjährig nicht annähernd ausgenutzt. Mit dem Planentwurf können am Gigelberg weiterhin ca. 700 Stellplätze angeboten werden.

5. Kosten

Die fortgeschriebenen Gesamtkosten für die Maßnahme werden aktuell mit rund 2,45 Mio. Euro berechnet (bisherige Kostenschätzung: 2,75 Mio. Euro). Für die beiden Brunnen kämen noch Baukosten in Höhe von ca. 150.000 € hinzu.

Die Reduktion des räumlichen Umgriffs der Maßnahme und einzelne inhaltliche Änderungen haben sich kostendämpfend ausgewirkt. Kostensteigernd war die Ausgestaltung des Rundweges in höherer Qualität sowie die Erweiterung des nördlichen Parkplatzes.

Kostenberechnung (Stand 09/2023)	
Summe Baukosten	2.000.000 Euro
KG 510 Erdbau	200.000 Euro
KG 520 Gründung/Unterbau	95.000 Euro
KG 530 Oberbau, Deckschichten	560.000 Euro
KG 540 Baukonstruktionen	250.000 Euro
KG 550 Technische Anlagen in Außenanlagen	115.000 Euro
KG 560 Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	100.000 Euro
KG 570 Vegetationsflächen	230.000 Euro
KG 590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	450.000 Euro
Summe Brunnen	150.000 Euro
Trinkbrunnen	50.000 Euro
Biberbrunnen	100.000 Euro
Summe Baunebenkosten	450.000 Euro
Gesamtkosten	2.600.000 Euro
10 % Aufschlag mögliche Baukostensteigerung 24/25	215.000 Euro

Der Kostenberechnung liegen aktuelle Preise zugrunde. Wie sich die Preise bis zur geplanten Umsetzung 2024/25 entwickeln, ist zurzeit nicht absehbar. Auf den dargestellten Risikoaufschlag von 10 % wird hingewiesen.

6. Finanzierung

Die Maßnahme soll im Rahmen des Bundesförderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ durch den Bund anteilig gefördert (s. DS 2022/215) werden. Die Förderung für die drei Bausteine „Parkanlage Gigelberg“, „Parkanlage Lindele“ und „Grünzug Flugplatz/Am Weißen Bild“ beträgt voraussichtlich insgesamt 2,556 Mio. Euro.

Zudem ist die Verwaltung in Gesprächen bezüglich einer weiteren Förderung aus dem Denkmalschutz. In Frage kommen insbesondere der Trinkbrunnen sowie weitere Elemente, die denkmalpflegerisch relevant sind. Konkrete Ergebnisse werden zu gegebener Zeit kommuniziert.

Für den Haushalt 2024 werden unter der Investitionsnummer 55101-S001 entsprechende Mittel für die Umsetzung eingestellt.

7. Weiteres Vorgehen

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom Regierungspräsidium Tübingen nötig. Die Genehmigung wird nach erfolgter Freigabe durch den Gemeinderat beantragt. Parallel muss der Fördermittelgeldgeber die Planung prüfen und freigeben. Erst im Anschluss kann in die Ausführungsplanung eingestiegen werden.

Die Ausschreibung der Maßnahmen ist für das erste Quartal 2024 vorgesehen.

Adler

Leiter Stadtplanungsamt

Die Anlagen 1 - 5 werden den Fraktionen je 1fach in Originalgröße zur Verfügung gestellt.

Anlage 1 - Lageplan Parkplatz und Vorplatz

Anlage 2 - Lageplan Festplatz

Anlage 3 - Lageplan Schillerhöhe

Anlage 4 - Lageplan Lagerleben

Anlage 5 - Lageplan Lindenallee

Anlage 6 - Auswertung Öffentlichkeits- und Nutzerbeteiligung