

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.11.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.11.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierung "Ergänzungsbereich Innenstadt II" Mühltorplatz Balingen

Baubeschluss und Beauftragung von Planungsleistungen und Bauleistung

Anlagen

1. Wettbewerbsplanung
2. Weiterentwickelte Werk- und Detailplanung
3. Abgrenzungsplan öffentliche/private Flächen
4. Widmungsverfügung öffentliche Verkehrsfläche

Beschlussantrag:

Die zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen im Bereich zwischen Färberstraße, Herrenmühlenstraße, „Beim Mühltor“ und „Vor dem Mühltor“ sollen auf der Grundlage der Wettbewerbsentscheidung zum „Realisierungswettbewerb Mühltorplatz“ aus dem Jahr 2014 bzw. der zwischenzeitlich vom Büro OK-Landschaft weiterentwickelten Entwurfs- und Werkplanung umgestaltet werden.

Die sich entsprechend dem Abgrenzungsplan (Anlage) in Privateigentum befindliche Grundstücksfläche soll nach der städtebaulichen Zielsetzung gestaltet als öffentliche Verkehrsfläche, hergestellt und öffentlich zugunsten der Stadt Balingen und der Allgemeinheit gewidmet werden. (Bebauungsplan Mühltorplatz, Drs.-Nr. 2015/103)

Das Landschaftsarchitekturbüro OK Landschaft, Waiblingen/München wird mit den Leistungsphasen 2 bis 9 für die Freianlagenplanung (HOAI 2013) beauftragt.

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2019 und 2020 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Ausgaben des Vermögenshaushaltes

Gesamtmaßnahme, einmalig ca. 1.375.000.- €

Veranschlagung der Mittel

Laufendes Haushaltsjahr 2018:

planmäßig ca. 50.000.- € - Finanzposition 2.6154.9501.000

Mittelfristige Finanzplanung/Investitionsprogramm:

2019: ca. 850.000.- € - Finanzposition 2.6154.9501.000

2020: ca. 475.000.- € - Finanzposition 2.6154.9501.000

Es handelt sich um eine öffentliche Baumaßnahme „Mühltorplatz“, die im Rahmen des Sanierungsprogramms ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘ mit bis zu 60 % der Investitionskosten gefördert wird.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘, Teilgebiet ‚Vor dem Mühltor/Strasser-Areal‘ im Anschluss an das Wohnquartier Klein Venedig. Das Wohnquartier Klein Venedig wurde in den Jahren 1998 bis 2004 im Rahmen der Sanierung und Erneuerung des ehemaligen Gerberviertels an der Eyach entwickelt.

Mit dem Erwerb privater und städtischer Grundstücksflächen durch die Wohnbau Balingen, konnten die Voraussetzungen für die seit den 1990er Jahren geplante Baulückenschließung am Mühltor mit durchgehender Stadtsilhouette an der Eyach geschaffen werden.

Wettbewerb

Um die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen für das Quartier bestmöglich verwirklichen zu können, wurde Ende 2013/Anfang 2014 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Stadt Balingen trat neben der Wohnbaugenossenschaft als Ausloberin auf, da eine städtebauliche und architektonische Gesamtkonzeption für die privaten und öffentlichen Flächen erreicht werden sollte. Die Stadt Balingen zeichnete sich dabei für die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen verantwortlich.

Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens und die Auszeichnung des Siegerentwurfs erfolgten unter Einbeziehung der Fraktionen des Gemeinderates. Den ersten Preis erhielt das Büro ‚nbdm* Architekten BDA und Stadtplaner‘ aus München gemeinsam mit dem Büro für Landschaftsarchitektur ‚OK Landschaft‘. Die Planungen waren den Gremien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargelegt worden und waren dessen Grundlage.

Aufbauend auf den historischen Strukturen und dem Sanierungsansatz des Gebietes ‚Klein Venedig‘ entwickelt der Entwurf die kleinparzellierte städtebauliche Struktur des ehemaligen Gerberviertels an der Nahtstelle zum klassizistischen Stadtgrundriss weiter. Neben der Planung für die Wohnbebauung war auch die Gestaltung der öffentlichen Flächen Bestandteil des Wettbewerbes. Die bestehenden städtebaulichen Mängel sollten behoben, das Quartier gänzlich neu gestaltet und ein kleiner identitätsstiftender Stadtplatz geschaffen werden.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers Mühltorplatz war am 22.10.2013 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden (siehe DS 2013/180) und wurde mit Satzungsbeschluss vom 19.05.2015 (siehe DS 2015/103) zum Abschluss gebracht. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die öffentlichen Widmungen privater Flächen als Verkehrsberuhigter Bereich. Die Verkehrsflächen insgesamt sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Auch eine Fahrverbindung zwischen der ‚Färberstraße‘ und der ‚Herrenmühlenstraße‘ bleibt erhalten.

Bebauung

Die Bebauung Beim Mühltor 7, 7/1, 7/2 und 12 umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten und eine Tiefgarage. Die Hochbaumaßnahme steht unmittelbar vor dem Abschluss. Die Neubebauung des Grundstücks Beim Mühltor 5 steht noch an.

Widmung öffentlicher Verkehrsflächen und Verpflichtung der Stadt

Die in der Vergangenheit im Stadtkern und in Klein Venedig durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahmen haben maßgeblich zu einer hohen Attraktivität der Balingener Innenstadt beigetragen. Die Maßnahmen sollen nun am Mühltorplatz fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Ziel ist eine hohe Wohnumfeldqualität in innerstädtischer Lage sowie eine Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung entlang der Eyach, zwischen Klein Venedig und der Färberstraße, auch vor dem Hintergrund der Gartenschau im Jahr 2023.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ausgewiesene Teilfläche oberhalb der Tiefgarage soll weiterhin in privatem Eigentum verbleiben. Das Quartier besteht daher aus öffentlichen, öffentlich gewidmeten und privaten Flächen. Nach § 5 Straßengesetz ist für eine öffentliche Widmung privater Flächen die Zustimmung des Eigentümers erforderlich. Das Areal entsprechend dem Abgrenzungsplan wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Widmungsverfügung als Einzelverfügung liegt vor. Die öffentliche Widmung definiert im Weiteren den Gemeingebrauch und sichert die Nutzung durch die Allgemeinheit. Sie ist unwiderruflich. Die Widmung kann auf bestimmte Benutzungsarten, Benutzungszwecke, Benutzerkreise oder in sonstiger Weise beschränkt werden. Die Sicherung der Widmung erfolgt über Baulast oder Grunddienstbarkeit. Die Verfügung und der Zeitpunkt der endgültigen Überlassung für den Verkehr werden nach der Fertigstellung öffentlich bekannt gemacht.

Die Stadt Balingen verpflichtet sich, den Bereich auf ihre Kosten entsprechend den städtebaulichen Zielen umzubauen und zu gestalten. Maßgeblich ist der Entwurf des Büros Kicherer. Der Eigentümer erteilt der Stadt Balingen dazu die Bauerlaubnis und überträgt ihr zusammen mit dem Besitz des Geländes die Pflicht zur Unterhaltung und Herstellung. Die Verpflichtung erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderates sowie der Bereitstellung von Haushaltsmitteln. Ab Besitzübergabe übernimmt die Stadt Balingen die Unterhaltung, Beleuchtung, Reinigung und Winterdienst. Weitergehende Ansprüche hinsichtlich deren Umfang oder Umsetzung bestehen seitens des Eigentümers nicht. Die für öffentliche Flächen, Verkehrsflächen und Plätze geltenden Gebote und Verbote (Satzungen, Räum- und Streupflicht, Straßenverkehrsordnung usw.) kommen zur Anwendung und haben gegenüber dem Eigentümer sowie sonstigen Berechtigten (z.B. Mietern) uneingeschränkt Gültigkeit.

Öffentliche Vorstellung der Neugestaltung im Gemeinderat

Der seit dem Wettbewerbsstand weiterentwickelte Entwurf zur Gestaltung der öffentlichen Freiflächen wurde durch Herrn Andreas Kicherer vom Büro OK-Landschaft dem Gremium in der GR-Sitzung am 24.02.2015 öffentlich präsentiert.

Da für die städtische Baumaßnahme zunächst die privaten Wohngebäude im Rohbau fertig gestellt werden mussten, ruhte die Planung zunächst und wurde erst im Jahr 2018 wieder aufgenommen.

In der Zwischenzeit wurde die Planung bis zur Ausschreibungsreife fortgeführt und eine belastbare Kostenberechnung auf der Grundlage des bepreisten Leistungsverzeichnisses erstellt.

Vergabe von Planungsleistungen und Bauleitung

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen bei der Baumaßnahme „Kirchplatz“ wird auch für den „Mühltorplatz“ vorgeschlagen, über die Leistungsphasen 2-6 (Vorplanung bis Vorbereitung der Vergabe) hinaus, die Planungsleistungen der Leistungsphasen 7 bis 9 (Mitwirkung bei der Vergabe, Bauleitung und Objektbetreuung) an das Büro OK Landschaft zu vergeben. Die Bauleitung wird, wie auch beim „Kirchplatz“ durch Herrn Alexander Mezger, Büroinhaber des Landschaftsarchitekturbüros arbol aus Rottweil im Unterauftrag ausgeführt. Eine durchgängige Beauftragung von OK Landschaft ist insbesondere aufgrund von Haftungsfragen geboten sowie

um eine qualitätsvolle und nahtlose Umsetzung der Freianlagenplanung zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen

Für die öffentlichen und öffentlich gewidmeten Flächen fallen nach der aktuellen Kostenberechnung auf der Grundlage des bepreisten Leistungsverzeichnisses folgende Baukosten an:

Baukosten Tiefbau:	1.140.000 € brutto
<u>Baukosten Schlosserarbeiten:</u>	<u>55.000 € brutto</u>
	1.195.000 € brutto
<u>Beleuchtung:</u>	<u>40.000 € brutto</u>
	1.235.000 € brutto
<u>Zuzügl. Planungskosten</u>	<u>140.000 € brutto</u>
Gesamtkosten für die Stadt Balingen:	1.375.000 € brutto

Das Gesamthonorar für die Freianlagenplanung für alle Leistungsphasen (Lph 2-9 HOAI) beträgt nach aktuell vorliegenden Baukosten (Stand bepreistes Leistungsverzeichnis) voraussichtlich rund 230.000 € brutto. Abzüglich der bereits ausgezahlten Honorargelder in Höhe von 90.000 € von 2016 - 2018 verbleiben zu erwartende Planungskosten in Höhe von 140.000 €.

Um eine einheitlich gestalterische Qualität entsprechend der Sanierungszielsetzungen und einen wirtschaftlichen Bauablauf sicherzustellen, wird die Baumaßnahme über öffentliche und öffentlich gewidmete sowie über private Flächen (Wohnbau Balingen) geplant und ausgeführt. Die Abrechnung der Flächen erfolgt entsprechend der Aufteilung. Für die Überplanung der privaten Flächen wird das anteilige Honorar weiterberechnet.

Die Baukosten zur Herstellung der privaten Flächen betragen ca. 110.000 € brutto, für Anschlussarbeiten im Bereich der Herrenmühlenstraße werden ca. 65.000 € brutto angesetzt.

Unter der Finanzposition 2.6154.9501.000 waren für das laufende Jahr 2018 Finanzmittel in Höhe von 500.000 € eingestellt. Davon wurde aufgrund der erforderlichen zeitlichen Koordination mit der Baumaßnahme der Wohnbau nur ein geringer Teil für Planungskosten abgerufen. Für 2019 besteht eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 500.000 €. Da nun Planung, Kosten und zeitlicher Ablauf konkret definiert sind, sollen für das Jahr 2019 Mittel in Höhe von 800.000 € bereitgestellt und für das Jahr 2020 440.000 € vorgemerkt werden.

Die Baumaßnahme „Mühltorplatz“ ist im Rahmen des Sanierungsprogramms ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘ mit bis zu 60 % der Investitionskosten, bzw. mit bis zu max. 150.- €/m² Gestaltungsfläche durch Landes- und Bundesmitteln förderfähig.

Zeitliche Umsetzung

Die Baumaßnahme soll in zwei Bauabschnitten erfolgen: Im Frühjahr 2019 sollen die Arbeiten vergeben, mit dem Bau des südlichen Abschnitts begonnen und bis zum Herbst 2019 fertiggestellt werden. Der nördliche Bereich zwischen den Neubauten und der Färberstraße kann erst dann umgestaltet werden, wenn auch der geplante Neubau auf dem Grundstück „Beim Mühltor 5“ zumindest im Rohbau fertiggestellt ist. Der zweite Bauabschnitt soll entsprechend im ersten Halbjahr 2020 erfolgen.

