

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (S)
Vorlage Nr. 19/334 (S)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung Deputation Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 30. November 2017**

Umgestaltung Grünanlage Stephani

Sachdarstellung

Auf dem ehemaligen Schulgrundstück „Vor Stephanitor“ realisiert die Tektum Holding GmbH derzeit in exponierter Lage direkt an der Weserpromenade ein Wohnungsbauprojekt. Dem vorausgegangen war der architektonische Realisierungswettbewerb „Wohnen Vor Stephani in der Altstadt“. Bereits im Auslobungstext zum Realisierungswettbewerb wurde definiert, dass „die öffentliche Freifläche östlich des Planungsgrundstücks mit einzubeziehen sei, da sie im Zusammenhang mit der Neubebauung neu betrachtet werden soll. Die öffentliche Freifläche soll auch künftig die Blickbeziehung zur Stephanikirche gewährleisten. Sie soll planerisch bezogen auf die Aufenthaltsqualität und Wegeverbindungen aufgewertet werden“ (Hübschen 2014, Seite 17/18).

Parallel zum Bauvorhaben „Wohnen Vor Stephanitor“ wurde durch den Bremischen Deichverband am rechten Weserufer die Hochwasserschutzanlage entlang der Schlachte in diesem Abschnitt ertüchtigt. Dafür wurde die hier in Rede stehende öffentliche Grünanlage als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt.

Nach Sicherung der Finanzierung zur Umgestaltung (siehe unten) wurde von SUBV das Planungsbüro Kreikenbaum Heinemann mit der Erstellung einer Freiraumplanung beauftragt, die nachfolgend erläutert wird.

Beschreibung der Planung:

Die öffentliche Grünfläche bildet den Übergang zwischen der Unteren Schlachte und der ca. 3,60 m höhergelegenen Großenstraße. Der Eingangsbereich der Stephanikirche liegt nochmals ca. 1,60 m höher.

Die Freifläche bildet eine Fuge zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Ostseite sowie der neuen Bebauung an der Westseite. Ihre Besonderheit liegt in der Lage direkt vor der Stephanikirche, sie besteht aus einer Rasenfläche, über die eine Rampe verläuft – die Rampe endet zur Zeit allerdings vor einer Treppenanlage, somit ist eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

Die Hochwasserschutzlinie verläuft auf einer Höhe von NN +7,70 m im oberen Bereich an der Gehwegkante der Rasenfläche. Nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen wird die Freifläche beidseits seitlich flankiert durch Hochwasserschutzmauern aus Sichtbeton,

welche angrenzend an die Schlachte eine Höhe von 3,10 m über Gelände aufweisen und nach oben hin langsam bis auf Geländeniveau auslaufen.

Planungskonzept

- Direkt an der unteren Promenade der Schlachte entsteht eine Sitzmauer aus Sandstein.
- Daran schließt sich eine sanft geneigte Rasenfläche an, die im oberen Bereich in Sitzmauern aus Sandstein übergeht.
- Der barrierefreie Aufgang von der Uferpromenade Schlachte zum Stephaniquartier als Rampe wird von Sitzstufen und –mauern begleitet.
- An der Großenstraße vor der Stephanikirche entsteht ein kleiner Quartiersplatz, von dem aus sich ein schöner Blick aufs Wasser bietet.

So entsteht ein Freiraum direkt an der Schlachte mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Stephanikirche erhält - vom Ufer aus betrachtet - einen gebührenden Sockel und eine visuell einprägsame Anbindung an die Schlachte. Sie ist damit für Radfahrer und Fußgänger direkt mit der Innenstadt verknüpft.

Auf dem oberhalb der Hochwasserschutzlinie liegenden oberen Platzbereich werden zwei ortsprägende Bäume gepflanzt. Die flankierenden Hochwasserschutzwände aus Sichtbeton werden nach dem Vorbild der Ufermauer vor Radio Bremen mit Efeu und Wildem Wein bepflanzt.

Beteiligung / Abstimmung

Der Beirat Mitte hat der Maßnahme am 5. Dezember 2016 nach der Vorstellung des Projektes in einer öffentlichen Beiratssitzung einstimmig zugestimmt.

Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Kosten:

250.000 €	Baukosten brutto
<u>28.0000 €</u>	Honorarkosten Planung, Gutachterkosten etc.
278.000 €	Gesamtsumme

Finanzierung:

Die Finanzierung ist aus eingeworbenen und erhaltenen Mitteln im SV Infrastruktur / TV Grün in 2018 gesichert.

Aus dem Verkaufserlös des ehemals städtischen Schulgrundstückes im Eigentum des Sondervermögens Immobilien und Technik wurden 171.000,- € herausgelöst und durch Immobilien Bremen im März 2017 zweckgebunden für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage an das Sondervermögen Infrastruktur, Teilvermögen Grün, überwiesen.

Ferner sind bereits 2016 40.000,- € aus dem Innenstadtprogramm zweckgebunden für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage an das Sondervermögen Infrastruktur übertragen worden.

Da der Bremische Deichverband am rechten Weserufer die Fläche im Rahmen der Ertüchtigung der Hochwasserschutzanlage als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt hat und der

DvR verpflichtet war, die Fläche anschließend wieder herzustellen, dies aber aufgrund der anstehenden Baumaßnahme nicht sinnvoll war, wurden die rechnerischen (Wieder-) Herstellungskosten in Höhe von 17.023,08 € an das Sondervermögen Infrastruktur / Teilvermögen Grün zweckgebunden als Ablösesumme übertragen. Dazu liegt eine schriftliche Vereinbarung vom 03.08.2017 vor.

Zusätzlich hat die Tektum Holding GmbH schriftlich mitgeteilt, dass sie sich mit einer Spende in Höhe von 50.000,- € an der Herstellung der öffentlichen Grünanlage beteiligt.

Somit stehen nach Eingang der Spende der Tektum Holding GmbH im Sondervermögen Infrastruktur für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage 278.023,08 € zur Verfügung. Das Projekt wird mit der Ausschreibung im Januar 2018 gestartet.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Genderprüfung

Die Grundsätze des Gender-Mainstreaming wurden im Rahmen der Planung geprüft und berücksichtigt. Auch bei der Gestaltung öffentlicher Räume und bei der Planung von Gemeinbedarfseinrichtungen werden die Genderaspekte berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt der vorliegenden Entwurfsplanung für die Umgestaltung der Grünanlage Stephani zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt der dargestellten Finanzierung zu.

Anlagen:

1. Entwurfsplanung inkl. Lageplan und Kostenberechnung
2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU)



vorh. Wohnbebauung

Stephanikirchhof

Kulturkirche St. Stephani

Kirchenvorplatz

Spielplatz

Großestraße

Bank

Aussichts-Platz

Sitzterrassen

Rasenfläche

vorh. Wohnbebauung

laufendes BVH
Wohnen vor Stephani

Weser

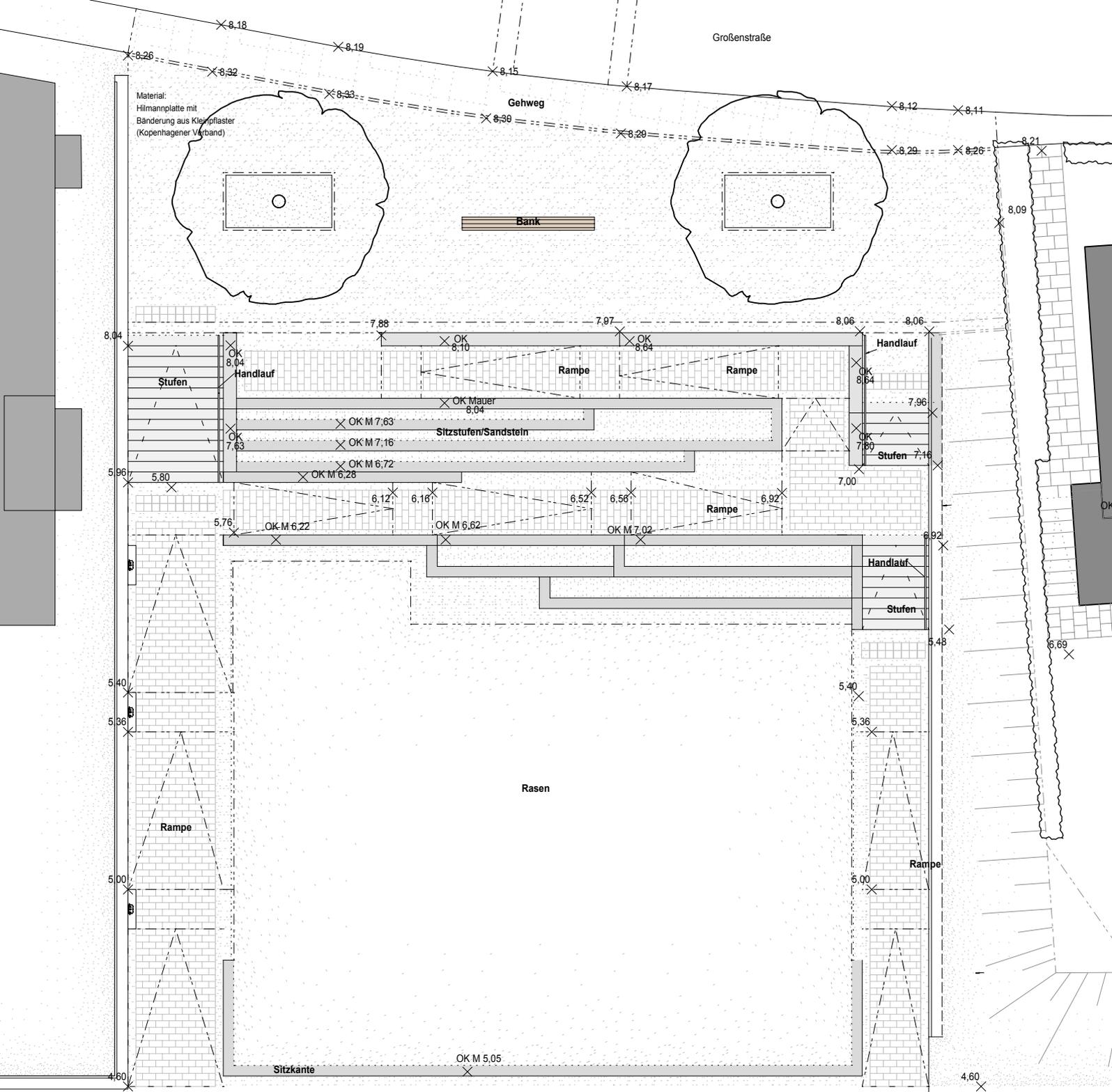
Übersichtsplan

Kreikenbaum+Heinemann

Architekten und Ingenieure für Stadt-,
Landschafts- und Freiraumplanung

Stand: 19.10.2017





Uferpromenade Schlachte

Übersichtsplan Ausführung
Kreikenbaum+Heinemann
 Architekten und Ingenieure für Stadt-,
 Landschafts- und Freiraumplanung

Stand: 19.10.2016



Stephaniterrassen

Kostenermittlung

1. Baustelleneinrichtung	EP		GP	evtl. Einsparung	
1 Baustelle einrichten	800,00 €	1 p	600,00 €		
2 Verkehrssicherheit	250,00 €	1 p	250,00 €		
3 Baustelle räumen	200,00 €	1 p	200,00 €		
4 Bauzaun, Höhe 2,00m	7,42 €	65 m	482,30 €		
5 Bauzaun umsetzen	3,98 €	20 m	79,60 €		
6 Hauptachse und Höhenpunkte	800,00 €	1 p	600,00 €		
7 Detaillierten Bauzeitenplan	250,00 €	1 p	250,00 €		

2.461,90 €

2. Erd- und Aufbrucharbeiten

1 Vegetationsfläche entsorgen	1,40 €	1.000 qm	1.400,00 €		
2 Wasserpegel anpassen	700,00 €	1 St	700,00 €		
3 Abdeckkappen sichern	35,00 €	2 St	70,00 €		
4 Schächte anpassen	45,00 €	1 St	45,00 €		
5 Kanaldeckel anpassen	20,00 €	1 St	20,00 €		
6 Schottertragschicht aufbrechen	3,00 €	80 cbm	240,00 €		
7 Auskoffern, unbrauchbaren Boden	14,50 €	550 cbm	7.975,00 €		
8 Oberboden liefern und einbauen	12,00 €	100 cbm	1.200,00 €		
9 Geländer ausbauen	2,50 €	55 m	137,50 €		

11.787,50 €

3. Pflasterarbeiten

1 Erdplanum (Feinplanum) herstellen	1,00 €	1.200 qm	1.200,00 €		
2 Frostschuttschicht ZTVE-STB 86	17,00 €	250 cbm	4.250,00 €		
3 Tragschicht liefern, einbauen	48,00 €	135 cbm	6.480,00 €		
4 Pflanzgruben inkl. Substrat	800,00 €	2 Stk	1.600,00 €		
5 Bremer Platte (Bumskopp)	42,50 €	380 qm	16.150,00 €		
6 Kleinpflaster	86,00 €	160 qm	13.760,00 €	4.586,67 €	von UBB
8 Oberfläche verfugen	52,00 €	90 qm	4.680,00 €		
9 Rinne Kleinpflaster, 4-reihig	51,56 €	34 m	1.753,04 €		
10 Beton-Rasenbord 6/25	30,80 €	54 m	1.663,20 €		
11 Rippenplatten	39,38 €	10 m	393,80 €		
12 Plattendruckversuche	200,00 €	1 St	200,00 €		

52.130,04 € 4.586,67 €

4. Ausstattung, Mauern und Treppen

1 Beschilderung	250,00 €	1 p	250,00 €		
2 Winklwstützen, H=40cm	152,00 €	18 m	2.736,00 €		
3 Treppen	68,00 €	87 m	5.916,00 €		
5 Sitzblöcke, H=50cm	610,00 €	195 m	118.950,00 €		
6 Sandsteinkanten, H= 30cm	420,00 €	10	4.200,00 €		
7 vorh. Blöcke nacharbeiten, einbauen	200,00 €	4	800,00 €	800,00 €	entfällt evtl.
8 Holzauflage	650,00 €	2	1.300,00 €	1.300,00 €	entfällt evtl.
9 Geländer	380,00 €	10 m	3.800,00 €		
10 Handläufe	190,00 €	8 m	1.520,00 €		

139.472,00 € 2.100,00 €

5. Bepflanzung

1 Bäume	800,00 €	2 St.	1.600,00 €	1.600,00 €	durch UBB
2 Pflanzung mit 1-jähr. Anwuchsgarantie	300,00 €	2 St	600,00 €	600,00 €	durch UBB
3 Rasen säen	2,80 €	420 qm	1.176,00 €		
4 Ranker (Hochwasserschutzwand)	300,00 €	4 St	1.200,00 €	1.200,00 €	durch UBB
			4.576,00 €	3.400,00 €	

Zusammenstellung

1. Baustelleneinrichtung		2.461,90 €	0,00 €	
2. Erd- und Aufbrucharbeiten		11.787,50 €	0,00 €	
3. Straßenbau- und Pflasterarbeiten		52.130,04 €	4.586,67 €	
4. Ausstattung, Mauern und Treppen		139.472,00 €	2.100,00 €	
5. Bepflanzung		4.576,00 €	3.400,00 €	
GESAMTSUMME netto:		210.427,44 €	10.086,67 €	
zzgl. 19% MwSt:		39.981,21 €	1.916,47 €	
GESAMTSUMME brutto:		250.408,65 €	12.003,13 €	

aufgestellt:

Georg Heinemann
Kreikenbaum + Heinemann

Bremen, den 10.10.2017

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zum Bericht der Verwaltung „Umgestaltung der Grünanlage Stephani

Datum : 25.10.2017

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Umgestaltung der Grünanlage Stephani

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit betriebswirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts-/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse

Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichem Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

1

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Variante 1 – (Wieder)Herstellung einer öffentlichen Grünanlage	1
2	Variante 2 – Verzicht auf die (Wieder)Herstellung einer öffentlichen Grünanlage	2
3		

Ergebnis

Vorbemerkung: Städtebauliches Ziel im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes „Wohnen Vor Stephani in der Altstadt“ war, dass „die öffentliche Freifläche östlich des Planungsgrundstücks mit einzubeziehen sei, da sie im Zusammenhang mit der Neubebauung neu betrachtet werden soll. ...Die öffentliche Freifläche soll auch künftig die Blickbeziehung zur Stephanikirche gewährleisten. Sie soll planerisch bezogen auf die Aufenthaltsqualität und Wegeverbindungen aufgewertet werden“. Aus diesem Grund wurden auch insgesamt 171.000,- € aus dem Verkauf des ehemaligen stadt-eigenen Grundstücks zweckgebunden für die Attraktivierung dieser Grünanlage bereit gestellt.

Parallel zum Bauvorhaben Wohnen Vor Stephanitor wurde durch den Bremischen Deichverband am rechten Weserufer die Hochwasserschutzanlage entlang der Schlachte in diesem Abschnitt ertüchtigt. Dafür wurde die hier in Rede stehende öffentliche Grünanlage als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt. Die dafür notwendigen Rückbaukosten fließen ebenfalls in dieses Bauvorhaben ein.

Damit entsteht an dieser herausragenden Stelle zwischen Schlachte und Stephanikirche eine attraktive neue öffentliche Grünanlage.

Variante 1:

Herstellung einer Grünanlage. Die Kosten für diese Variante liegen bei ca. 278 T € (brutto).

Die dargelegten Kosten, die sowohl die Planungskosten als auch die Kosten zur Bauvorbereitung beinhalten, basieren auf einer fachlich qualifizierten Entwurfsplanung, die nach den anerkannten Regeln und Standards für Grünflächen erstellt wurde. Sie ist mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und wurde unter Beteiligung der Bürger*innen erstellt.

In allen Gewerken (Wegebau, Freiflächen, Pflanzarbeiten, Ausstattungselemente) liegt dieser Planung ein in Bremen für öffentliche Grünanlagen verwendeter Standard zu Grunde. Die eingesetzten Materialien sind üblich und hinsichtlich der langfristigen Unterhaltung und Pflege wirtschaftlich.

Die Baumaßnahme wird in einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren an den Bieter vergeben, der das wirtschaftlichste Angebot abgibt, so dass hier Wettbewerb und Wirtschaftlichkeit hergestellt sind.

Insgesamt kann die Maßnahme daher als wirtschaftlich eingeschätzt werden.

Variante 2:

Auf die Herstellung einer Grünanlage wird verzichtet. Es entstehen keine Herstellungskosten, die Fläche verwildert, ist aber langfristig zu unterhalten, da sie sich im städtischen Eigentum befindet.

Aus fachlichen Gesichtspunkten wird die Variante 1 vorgeschlagen, da nur so das planerisch gesteckte Ziel der Aufwertung und Attraktivierung des Stephaniviertels einschließlich der neuen Wohnbebauung gewährleistet werden kann.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zum Bericht der Verwaltung „Umgestaltung der Grünanlage Stephani

Datum : 25.10.2017

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2.	n.
----	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1		
2		
n		

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 6 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
 die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--