

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	15.09.2011	öffentlich
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	20.09.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Stadtumbau "Nördlicher Innenstadtrand" / Neugestaltung des Kesselbrinks, hier: Vorstellung der Entwurfsplanung einschl. eines Rahmenplanes zur planerischen Umsetzung unter Berücksichtigung des Finanzierungskonzeptes und Freigabe zur Ausschreibung der Platzflächen (Material, Beleuchtung, Mobiliar, Skateranlage, Grünanlagen)

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

UStA 14.03.2007, Drucks.-Nr. 3408, (ISEK Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld)

UStA 20.03.2007, Hauptausschuss 29.03.2007, Drucks.-Nr. 3224 (Bericht und Handlungsrahmen zur Städtebauförderung der Stadt Bielefeld)

UStA 26.02.2008, Drucks.-Nr. 4922, (Machbarkeitsstudie Kesselbrink, Vorbereitung des förmlichen Verfahrens zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes)

BV Mitte 23.10.2008, UStA 04.11.2008, Drucks.-Nr. 6003, (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Nördlicher Innenstadtrand – Arbeitsstand und weiteres Vorgehen)

BV Mitte 23.10.2008, UStA 04.11.2008, Drucks.-Nr. 6041, (Machbarkeitsstudie Kesselbrink – Sachstand und weiteres Arbeitsprogramm)

BV Mitte 28.05.2009, UStA 16.06.2009, Drucks.-Nr. 6932 (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau „Nördlicher Innenstadtrand“. Beschluss über den Entwurf sowie zur Durchführung des weiteren Verfahrens zur Festlegung des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand“)

BV Mitte und StEA 16.03.2010, in 1. Lesung sowie BV Mitte und StEA 27.04.2010 Drucks.-Nr. 0522 (Stadtumbau Nördlicher innenstadtrand / Neugestaltung des Kesselbrink – Beschluss Sachstandsbericht, Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen / Verfahren)

BV Mitte und StEA 15.07.2010, Drucks.-Nr. 1214, (Stadtumbau Nördlicher Innenstadtrand / Neugestaltung des Kesselbrink – Beschluss Wettbewerbsauslobung mit Aufgabenbeschreibung und Verfahrensteil als Teil des VOF – Verfahrens)

BV Mitte 02.09.2010, StEA 14.09.2010, Rat 23.09.2010, Drucks.-Nr. 1260, (Abschließender Ratsbeschluss zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau "Nördlicher Innenstadtrand" (INSEK) und Festlegung des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand“)

BV Mitte und StEA 22.02.2011, Drucks.-Nr. 2063, (Stadtumbau Nördlicher Innenstadtrand / Neugestaltung des Kesselbrink – hier Ergebnis des EU-weit ausgeschriebenen freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Kesselbrinks und weiteres Vorgehen)

Betriebsausschuss ISB, BV Mitte und StEA 17.05.2011, Drucks.-Nr. 2462, (Stadtumbau "Nördlicher Innenstadtrand" / Neugestaltung des Kesselbrinks, hier: Ergebnis der vertieften Wettbewerbsplanung zur Neugestaltung des Kesselbrinks und weiteres Vorgehen)

Betriebsausschuss ISB, 07.06.2011, BV Mitte 09.06.2011 und StEA .21.06.2011, Drucks.-Nr. 2602, Stadtbau "Nördlicher Innenstadtrand" / Neugestaltung des Kesselbrinks, hier: Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Ergebnisse der vertieften Wettbewerbsplanung)

Betriebsausschuss ISB, 05.07.2011, BV Mitte 07.07.2011 und StEA .19.07.2011, Drucks.-Nr. 2845, Stadtbau "Nördlicher Innenstadtrand" / Neugestaltung des Kesselbrinks, hier: Vorstellung und Freigabe der erweiterten Vorentwurfsplanung (Meilensteine)

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte und der BISB empfehlen, der StEA beschließt:

1. Auf der Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung ist die nächste Planungsphase „Ausführungsplanung“ unmittelbar durchzuführen.
2. Die Ausbaumaterialien, die Beleuchtung, das Mobiliar, die Skateranlage, die Grünanlagen etc. werden für die Ausführungsplanung und die Ausschreibung freigegeben.
3. Der vorgelegte Rahmenplan zur Umsetzung des Gesamtprojektes einschließlich des Finanzierungskonzeptes wird zu Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Allgemeines

Unter Bezugnahme auf die DS-Nr.: 2602/2009-2014 wurde der Verwaltung von der ARGE Passepartout / Lützw 7 die Entwurfsplanung der Freianlagen „Neuer Kesselbrink“ vereinbarungsgemäß im August vorgelegt. Als Meilenstein 3 werden die Planungsergebnisse zur politischen Beratung vorgestellt.

Der Entwurf Pavillon kann zur Zeit nicht präsentiert werden.

Vor dem Hintergrund, dass dieser nicht öffentlich gefördert wird, werden seitens der Verwaltung weiterhin aussichtsreiche Gespräche mit Investoren geführt.

Weitere Erläuterungen hierzu erfolgen im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

Die aktuellen Arbeiten am Kesselbrink (Abdichten der Oberfläche, Abbruch an der Ostseite, etc.) laufen termingerecht.

2. Erläuterungen zum Entwurf

Für die weitere Ausführung und zur Vorbereitung der EU-weiten Ausschreibung ist entsprechend Meilenstein 3 zu diesem Zeitpunkt die Freigabe der Entwurfsplanung und der Ausbaumaterialien, der Möblierung, der Beleuchtung, der Skateranlage, der Grünbereiche, etc. erforderlich.

Die textliche Beschreibung der aktuellen Planungsergebnisse einschließlich der Vorstellung der Materialien, Ausstattung, Grünbereiche, Beleuchtung, Skateranlage, Wasserspiel, etc. ist der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen hinsichtlich statischer Belastung der Tiefgarage und der Gefälleverhältnisse wird die Platzfläche von West nach Ost verlaufend 2-mal dachförmig gefaltet. Dadurch entstehen 2 Firstlinien (Hochpunkte) und 3 Linien für die Anordnung von Pflasterrinnen und Abläufen (Tiefpunkte). Die Entwässerungsproblematik ist mit diesem Lösungsansatz funktional und gestalterisch gut gelöst.

Als Oberflächenbefestigung der zentralen Platzfläche, ausgenommen die Fläche des Marktteppichs, ist die Verlegung von verschiebesicherem VS5-Betonsteinpflaster mit Vorsatz in 10 cm Dicke und in einer Mischung aus drei unterschiedlichen Grautönen vorgesehen. Die Pflasterrinne wird im Reihenverband (Halbversatz), Steinformat 30x15 cm (alternativ 30x30 cm), das Wasserspiel im Kreuzverband, Steinformat 30x30 cm, und die Platzfläche im Reihenverband (Halbversatz) rechtwinklig zur Pflasterinne, Steinformat 30x15 cm verlegt.

Als Befestigung des Marktteppichs ist ein halbstarrer Belag aus angeschliffener Oberfläche (evtl. gefärbt) vorgesehen.

Der umlaufende Gehweg erhält eine Befestigung aus grau durchgefärbten Betonplatten 40x40 cm. Für die Radwege wird vom Büro Lützwow 7 derselbe Belag – ebenfalls in grau – vorgeschlagen, wobei Geh- und Radwege durch eine Läuferschicht optisch voneinander getrennt werden sollten. Seitens der Verwaltung wird jedoch eine Rotfärbung der Betonplatten für den Radweg vorgeschlagen.

Für die Skatefläche ist ein angeschliffener Gussasphalt (ohne Einfärbung, aber mit möglichst hellem Korn) vorgesehen.

Die Straße Kesselbrink erhält eine Oberfläche aus Beton.

Für den Belag der Platzfläche ist vor Produktionsfreigabe noch eine **Bemusterung** vorgesehen. Gleiches gilt für den Belag des Geh- und Radweges.

Hinsichtlich der Bepflanzung besteht noch kein abschließender Konsens. Hier sind noch Änderungen zu erwarten. Auch das Leitsystem bedarf noch der Zustimmung des Behindertenbeirates.

3. Rahmenplan

Mit Beschluss des StEA vom 19.07.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, neben der Entwurfsplanung auch einen Rahmenplan zur planerischen Umsetzung unter Berücksichtigung des Finanzierungskonzeptes vorzulegen.

Mit der Zielsetzung, im Jubiläumsjahr 2014 möglichst keine Baustellen im Innenstadtbereich durchzuführen, ist die Gesamtplanung der Baumaßnahme Kesselbrink und der Straßen um den Kesselbrink entsprechend angepasst worden. Der Platzumbau einschließlich der Straße Kesselbrink ist weiterhin in den Jahren 2011/2012 vorgesehen. Der Bau der umliegenden Straßen einschließlich Kanäle und Versorgungsleitungen werden nach 2012/2013 vorgezogen. Neben den bautechnischen Herausforderungen Straße, Kanal, Versorgungsträger, Telekom, ÖPNV, ist zwingende Voraussetzung eine Finanzierungsmöglichkeit der Straßenbaumaßnahmen noch in 2013. Die Verwaltung ist bemüht auch die finanziellen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses ehrgeizigen Zieles zu schaffen. Der entsprechende Zuschussantrag nach dem Entflechtungsgesetz ist in Vorbereitung und wird zeitnah gestellt. Der zeitliche Rahmenplan ist als **Anlage 2** der Vorlage beigelegt.

4. Finanzierungskonzept

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen/Verfahren Drs.Nr.: 0522/2009-2014 sind die zum damaligen Zeitpunkt erwarteten Kosten für die Neugestaltung des Kesselbrinks angegeben. Die Kosten für die Platzgestaltung einschließlich Neubau eines Pavillons und Toilettenanlage wurden mit rund 12,4 Mio. € geschätzter Baukosten beziffert. Unter Berücksichtigung eines nicht förderfähigen Anteils für den Pavillon in Höhe von 850.000 € ergab sich zum Zeitpunkt der Kostenschätzung in der Machbarkeitsstudie ein Gesamtansatz für die Neugestaltung des Kesselbrinks **ohne Pavillon von 11,56 Mio. €**. Wie aus der **Anlage 3** zur Vorlage hervorgeht ist dieser Kostenansatz mit Vorlage des Wettbewerbsergebnisses bestätigt worden.

Mit der der Verwaltung nunmehr im Zuge der Entwurfsplanung vorliegenden Kostenberechnung ergibt sich eine Erhöhung der Kosten von 11,561 Mio. € auf 12,796 Mio. €. Die Mehrkosten gegenüber der Machbarkeitsstudie in Höhe von ca. 1,2 Mio. € basieren insbesondere auf einer deutlichen Steigerung der Planungshonorare sowie auf bisher im Prozeß nicht berücksichtigter Maßnahmen wie z.B. Be- und Entwässerung der Grünanlage, Umbaufwand für technische Infrastruktur in und auf der Tiefgarage.

Um den vorgegebenen Kostenrahmen dennoch einzuhalten, sind in einigen Bereichen Einsparungen gegenüber der Machbarkeitsstudie notwendig. Diese wurden z.B. bei der Flächenbefestigung, der Beleuchtung, der Bepflanzung und Skateranlage vorgenommen. Die nach derzeitigem Stand bestehende Unterdeckung von ca. 75.000 € soll im weiteren Prozess noch eingespart werden.

Weiterhin ist auf Grund der Möglichkeit des **Vorsteuerabzuges im „Betrieb gewerblicher Art Tiefgarage“** ein finanzieller Vorteil berücksichtigt.

Nur die Kosten, die dem nachhaltigen Betrieb der Tiefgarage dienen, sind vorsteuerabzugsfähig.

Für Maßnahmekosten, die komplett dem „Betrieb gewerblicher Art Tiefgarage“ zugeordnet werden können, besteht der volle Vorsteuerabzug. Für alle anderen Maßnahmen, die sowohl die Tiefgarage als auch die Sanierung des „Neuen Kesselbrinks“ betreffen, sind die vorsteuerabzugsfähigen Beträge nach einem noch zu ermittelnden Schlüssel zu berücksichtigen.

Die Kosten des Umbaus der Straßenräume rund um den Kesselbrink betragen nach dem derzeitigen Stand der Kostenschätzung ohne Beleuchtung ca. 3,1 Mio. €. Ausführungen hierzu sind der Beschlüßvorlage 2392/2009-2014 zu entnehmen.

Die Kosten der Beleuchtung in den Straßen rund um den Kesselbrink belaufen sich auf ca. 450.000 €

5. Folgekosten

Durch die Unterhaltungspflicht des Platzes ergeben sich für die Stadt Bielefeld geschätzte jährliche Folgekosten in Höhe von 152.300 € p. a. für den neuen Platz.

Davon entfallen auf die Unterhaltung der

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| - befestigten Platzfläche | 103.200 € |
| - begrünt/bepflanzten Flächen: | 33.400 € |
| - Beleuchtung: | 15.700 € |

Die jährlichen Folgekosten für die umliegenden Straßen betragen:

- | | |
|----------------|-----------|
| - Straßenbau: | 160.000 € |
| - Beleuchtung: | 40.500 € |

Die Folgekosten für die begrünt und bepflanzten Flächen sind in diesem Umfang bisher nicht im städtischen Haushalt ausgewiesen. Sie müssen ab 2013 jährlich im konsumtiven Haushalt bereit gestellt werden. Es handelt sich bei den 33.400 € nur um die zusätzlichen Folgekosten für die Grünunterhaltung aufgrund der erweiterten „grünen“ Ausstattung der öffentlichen Platzfläche.

6. Anlagen

Anlage 1: Entwurfsbeschreibung einschl. der Materialien

Anlage 2: Rahmenplan zur zeitlichen Umsetzung

Anlage 3: Finanzierungskonzept

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Moss