

Bearbeiter/in:
Thomas Gruseck
03.03.2015



DRUCKSACHE NR: 06/2015

Vorlage

Verbandsversammlung am 09.03.2015

öffentlich

Betreff

Altes Empfangsgebäude, Außenanlagen – Vorstellung der Entwurfsplanung

Anlage/n

Anlage 1 - Übersichtslageplan

Anlage 2 - Lageplan, Freianlagenkonzept

Beschlussvorschlag

1. Die Verbandsversammlung stimmt der Entwurfsplanung der Außenanlagen für das Alte Empfangsgebäude zu.
2. Die Verbandsversammlung stimmt zu, die weiteren Planungsphasen (HOAI-Phasen 5 bis 8) auf Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung durchführen zu lassen und das Büro Kienleplan, Stuttgart hiermit zu beauftragen.

Kurzfassung

Die Zweckverbandsversammlung hat mit Beschluss vom 27. März 2006 das Landschaftsarchitekturbüro Kienleplan aus Stuttgart mit der Freianlagenplanung des „Tower-Areal- Nord“ beauftragt. Gemäß der zugehörigen Flächenabgrenzung gehören das Umfeld bzw. die Außenanlagen des Alten Empfangsgebäude zum Planungsgebiet.

Mit Beschluss vom 20. Mai 2014 (DS 14/2014) hat die Zweckverbandversammlung dem Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages für das Alte Empfangsgebäude mit der Dünkel Investment GbR zugestimmt. In der Sachdarstellung der Drucksache wird erläutert, dass sich der Zweckverband im Erbbaurechtsbestellungsvertrag dazu verpflichtet die Außenanlagen des Alten Empfangsgebäudes auf eigene Kosten und in terminlicher Abstimmung mit dem Erbbauberechtigten herzustellen.

Im Folgenden wird die Entwurfsplanung (Entwurfsidee/ Freiraumkonzept) der Außenanlagen des Alten Empfangsgebäudes, die Kostenberechnung und die weitere Vorgehensweise bis zur Realisierung erläutert.

In der Zweckverbandsversammlung am 9. März 2015 wird das Büro Kienleplan die Planung mündlich erläutern.

Sachdarstellung

Bereits im März 2006 wurde das Büro Kienleplan nach Beschluss durch die Zweckverbandsversammlung mit der Außenanlagenplanung für den Flugfeld Bereich „Tower-Areal, Nord“ beauftragt. Das „Tower-Areal Nord“ umfasst dabei im Wesentlichen die Flächen um die noch existierenden Gebäude des alten Flughafengeländes, die heute durch die „Motorworld“ genutzt werden. Das „Tower-Areal, Nord“ wurde dabei in die folgenden Teilflächen gegliedert: Hans-Klemm-Platz, Konrad-Zuse-Platz Nord und Süd (Bahnhofsvorplatz), Bahnhofspassage, Charles-Lindbergh-Platz und Passage, Paul-Lechler-Passage und Grüne Mitte, Ost (Multifunktionsfläche zwischen Denkmalgebäude und Festplatz).

Die ganzheitliche Beauftragung der Freianlagenplanung in diesem Bereich verfolgt das Ziel, in einem, das Flugfeld besonders prägenden, Areal eine einheitliche und hochwertige Freiflächengestaltung zu gewährleisten. Mit den bereits in den vergangenen sechs Jahren realisierten Teilbereichen Hans-Klemm-Platz, Konrad-Zuse-Platz Nord und Süd, Bahnhofspassage und Grüne Mitte Ost konnte dieses Ziel bis heute erreicht werden.

Mit der Realisierung der Außenanlagen des Alten Empfangsgebäude wird hier ein weiterer Baustein hinzugefügt.

Das Planungskonzept wurde sowohl mit den Städten als auch insbesondere mit dem Erbbauberechtigten und dem zukünftigen Nutzer des Alten Empfangsgebäudes abgestimmt, um hier sowohl die Nutzung des Alten Empfangsgebäudes zu unterstützen als auch für alle anderen Besucher der Freianlagen auf dem Flugfeld einen attraktiven Aufenthaltsort zu realisieren.

1. Konzept/Planungsziele für die Außenanlagen des „Alten Empfangsgebäude“

Das vorliegende Planungskonzept sieht für das Alte Empfangsgebäude eine Sonderstellung im städtebaulichen Kontext des gesamten Flugfeld-Areals vor. Diese resultiert zum einen aus der historischen Bausubstanz des Bestandsgebäudes, dessen Größe nicht dem Maßstab der umliegenden denkmalgeschützten Hallen im Nordosten und der östlich neu erbauten Baustruktur der Wohngebäude entspricht. Zum anderen weist das Gelände eine um bis zu 1,5 m angehobene Höhenlage auf. Diese deutliche Zäsur der Topographie wird durch die planerische Überformung als Plateau unterstützt. Es ergeben sich neue interessante Blickbeziehungen zum Langen See, in die Grüne Mitte und zu den Bestandsgebäuden der „Motorworld“.

Der Neubau/Anbau an das Alte Empfangsgebäude zeichnet sich durch eine in Richtung der Grünen Mitte vorgelagerte Terrasse aus. Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die Terrasse, über Stufen und barrierefreie Rampen.

Die Plateaufläche außerhalb der Terrassen nimmt die Außengastronomie (Biergarten) des Alten Empfangsgebäudes auf und wird daher durchgehend befestigt. Die aus der angehobenen Topografie resultierenden Böschungsflächen in Richtung Kita und Grüner Mitte werden als Rasenflächen hergestellt und mit Bäumen überstellt.

Westlich des denkmalgeschützten Gebäudes werden beidseitig der Zufahrt zur Kita/Stadteiltreff Stellplätze (insgesamt 10 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze) angeordnet.

2. Gestaltungselemente

Geländeform und Wegeführung

Die Flächen des Alten Empfangsgebäudes, des Anbaus und deren Außenanlagen werden durch die Fußgängerbereiche/-wege: Promenade an der Grünen Mitte, Hans-Klemm-Platz, Richard-Kopp-Weg (Freiraumachse) und der Zuwegung zur Kita und des Stadteiltreffs eingerahmt. Die fußläufige Erschließung erfolgt durch mehrere Zuwegungen von diesen Hauptfußgängerwegen. Die beiden Gebäude, Altes Empfangsgebäude und Neubau, stehen auf einem ‚Belagsteppich‘ aus befestigten Flächen, die übrigen Flächen erhalten weitgehend wasserdurchlässige Beläge bzw. sind unbefestigt und begrünt. Insgesamt sind die Freiflächen dieses Geländeteiles freiraumplanerisch passend in die angrenzenden Freiflächen des Flugfeldes eingebettet und integriert.

Die erforderliche Anlieferung bzw. Zufahrt für Gäste wird parallel zum Richard-Kopp-Weg (Freiraumachse) platziert. Daraus resultiert ein neuer Anschluss an die Liesel-Bach-Straße. Die räumliche Abgrenzung zum Richard-Kopp-Weg und zum Hanns-Klemm-Platz erfolgt mit Betonfertigteilen mit einer Aufkantung von ca. 40 cm. Die Aufkantung Hanns-Klemm-Platz ist bereits baulich hergestellt und wird nur im Bereich des neuen Rampen- und Stufenzugangs modifiziert.

Durch die Nutzung des Untergeschosses als Tagungsraum wird eine natürliche Belichtung der Räumlichkeiten erforderlich. Dazu muss das Gelände abgesenkt und baulich befestigt werden. Das Thema der umlaufenden Sitzstufen wird hier übernommen.

Insgesamt wurde besonders darauf geachtet, dass alle Freiflächen, durch die Anordnung von flach geneigten Rampen und entsprechenden Belägen, barrierefrei zu erreichen und begehen- bzw. befahrbar (Rollstühle etc.) sind.

Befestigte Flächen/Beläge

Die umliegenden Wegebeläge werden in Color-Asphalt in gelb-beige, analog zu den Hauptwegen in der „Grünen Mitte“, umgesetzt. Das direkte Umfeld der Gebäude wird mit großformatigen Betonwerksteinplatten in Farbton sand-beige, Oberfläche geschliffen und gestrahlt, gestaltet. Die Stufenanlagen und Geländestützelemente (Aufkantungen Terrasse) werden im selben Farbton und selber Oberfläche vorgesehen. Die zentrale, den Gebäuden nördlich vorgelagerte Fläche, erhält eine wassergebundene Decke analog der in der Grünen Mitte vorhandenen peripheren Durchwegungen. Die Entwässerung der Belagsflächen muss vollständig neu hergestellt werden und wird im Norden an die bestehende Regenwasserleitung in der Grünen Mitte, im Süden an die Regenwasserleitung Richard-Kopp-Straße angeschlossen.

Bäume/Bepflanzung

Das Plateau erhält ein Baumdach aus einheitlichen Scharlach-Eichen (*Quercus coccinea*) in freier Stellung. Die Baumauswahl erfolgt nach den Vorgaben des Baumartenkonzeptes. Der Übergangsbereich zwischen Stellplätzen und Gehweg Liesel-Bach-Straße erhält ebenfalls die vorgenannten Scharlach-Eichen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt ebenfalls analog des Südrandweges in Form von wegbegleitenden Mastaufsatzleuchten vom Typ Campo mit LED-Leuchtkörper der Fa. Hess.

Ausstattung und Einbauten

Im Bereich der gepflasterten und der Biergartenfläche erfolgt die Möblierung durch den späteren Betreiber. Auf der Fläche mit der wassergebundenen Decke werden Sitzbänke einschließlich Abfallbehälter analog dem Typus in der Freiraumachse aufgestellt, die sowohl einen Blick auf das Denkmalgebäude, als auch in Richtung Grüner Mitte und Langem See (Süd-West-Richtung) ermöglichen.

Die Betonaufkantung entlang des Richard-Kopp-Weges erhalten abschnittsweise Holzauflagen, analog den Sitzmöglichkeiten an der Promenade in der Grünen Mitte.

Die Höhenlage der Terrasse erfordert eine Erschließung aus Rampen und Stufen (barrierefrei). Die Höhenunterschiede erfordern Absturzsicherungen (einfache Relling), die Stufen und Rampen erhalten zur sicheren Begehung einfache Handlaufkonstruktionen. Zwischen Neubau und Altbau wird eine einfache Austrittsplattform und Gebäudezugänglichkeit aus einer Stahlkonstruktion mit aufgelagerten Stahl-Gummi-Rosten vorgesehen.

Entlang des Weges zum Stadtteiltreff/Kita werden weitere Fahrradabstellmöglichkeiten (Bügel) aufgestellt, die auch ein „wildes Beparken“ in diesem Bereich verhindern sollen.

3. Kostenberechnung

Die aktuelle Kostenberechnung der Entwurfsplanung für die Außenanlagen des Alten Empfangsgebäude durch das Büro Kienleplan schließt mit einer Baukosten-Gesamtsumme von ca. 818.000,- € (brutto). Die Kosten für die Planungsleistungen betragen ca. 104.000,- € (brutto).

Die Baukosten setzen sich für die einzelnen Bauteile/Gewerke wie folgt zusammen:

• Erdarbeiten:	63.000,- €
• Beläge:	236.000,- €
• Baukonstruktionen in Außenanlagen (Treppen, Stützwände):	143.000,- €
• Technische Anlagen:	124.000,- €
• Vegetation:	136.000,- €
• Ausstattung/Einbauten	49.000,- €
• Sonstiges/Rückbau	67.000,- €

Im Budgetplan Nr. 12 für das Jahr 2015 des Zweckverbandes Flugfeld sind für die Herstellung der Außenanlagen des Alten Empfangsgebäudes die entsprechenden finanziellen Mittel berücksichtigt.

Für die jährlichen Unterhaltskosten des Erbbaurechtsgrundstückes fallen für den Zweckverband keine Kosten an, da gemäß Erbbaurechtsbestellungsvertrag das Außengelände des Erbbaurechtsgrundstückes durch den Erbbauberechtigten dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und in einem guten und ansehnlichen Zustand zu halten ist.

4. Weitere Vorgehensweise

Nach Zustimmung der Zweckverbandsversammlung, zur Entwurfsplanung und zur weiteren Beauftragung, werden die weiteren HOAI - Leistungsphasen durch das Büro Kienleplan erbracht (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung der Vergabe etc.). Dabei werden noch einzelne planerische Details mit den Fachämtern der Städte, dem Arbeitskreis Barrierefreiheit bzw. der AG Barrierefreiheit beider Städte und dem Investor/Erbbauberechtigten abgestimmt.

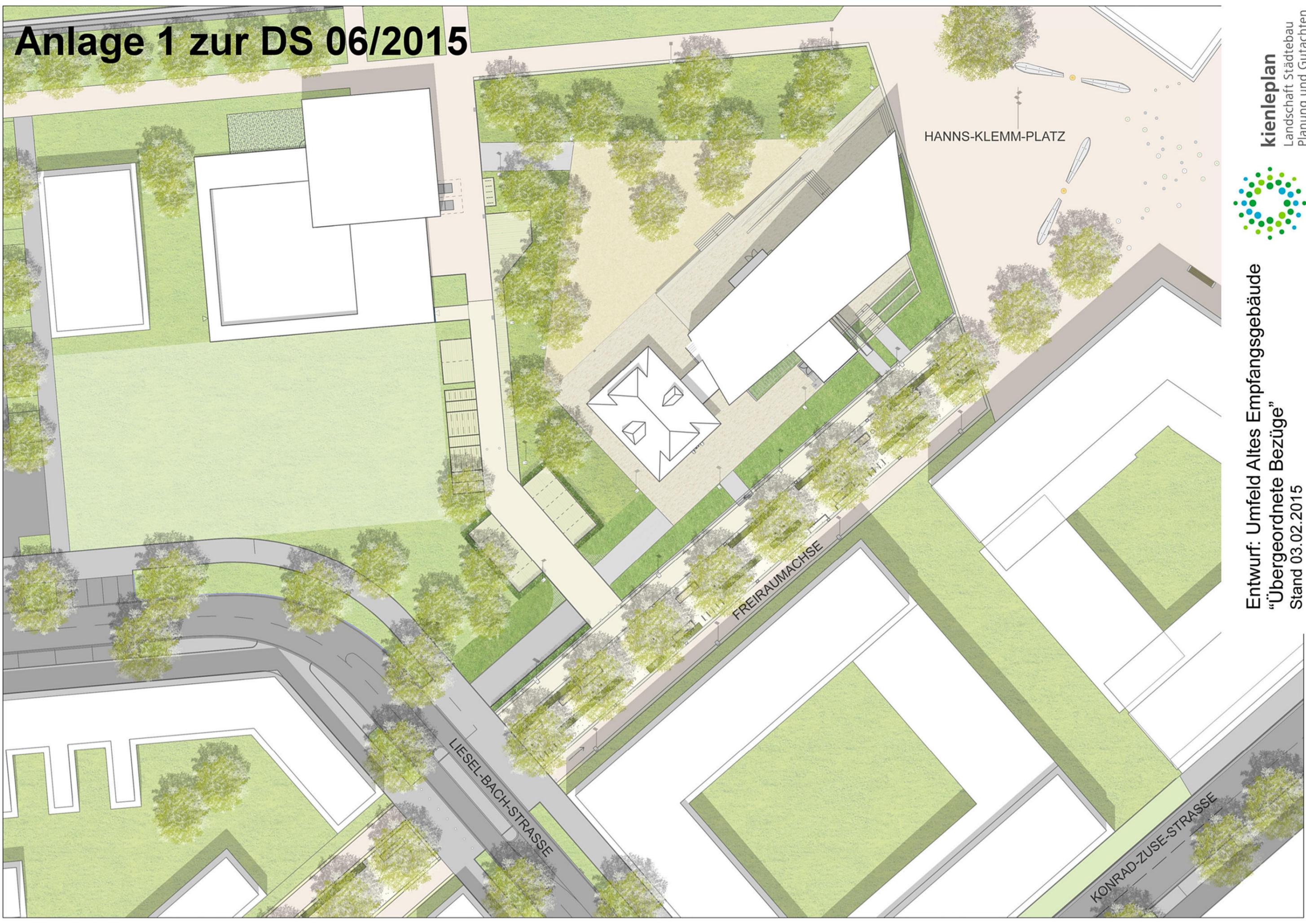
Die Ausschreibung und die Herstellung der Außenanlagen sollen, wie im Erbbaurechtsbestellungsvertrag geregelt, in terminlicher Abstimmung mit dem Erbbauberechtigten erfolgen. Ein Terminplan des Erbbauberechtigten liegt zurzeit noch nicht vor, sodass die genauen Realisierungstermine noch nicht benannt werden können. Es wird jedoch angestrebt, die Sanierung und die „Wiedereröffnung“ des Alten Empfangsgebäudes noch im Jahr 2015 umzusetzen.

Der Baubeschluss und die Vergabe der Bauleistungen für die Herstellung der Außenanlagen des Alten Empfangsgebäudes sollen, wie oben erläutert, terminlich abgestimmt, dann durch die Zweckverbandsversammlung erfolgen.

Peter Brenner

Geschäftsführer

Anlage 1 zur DS 06/2015



kienleplan
Landschaft Städtebau
Planung und Gutachten

Entwurf: Umfeld Altes Empfangsgebäude
"Übergeordnete Bezüge"
Stand 03.02.2015

Anlage 2 zur DS 06/2015

GRÜNE MITTE

INTERNATIONALE KITA

HANNS-KLEMM-PLATZ

ERDBAUGRENZE

BIERGARTEN
TERRASSE

TIEFHOF

ANLIEFERUNG

FREIRAUMACHSE

LIESEL-BACH-STRASSE

Entwurf: Umfeld Altes Empfangsgebäude
Stand 03.02.2015



kienleplan
Landschaft Städtebau
Planung und Gutachten