

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/101

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Wötzel, Bianka
Telefon: +49 7021 502-470

AZ: 656.61
Datum: 21.08.2020

Steingauquartier
- Festlegung der Oberflächengestaltung
- Vorgezogener Endausbau des Paul-Schempp-Wegs

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	30.09.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	07.10.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Lageplan Endausbau Paul-Schempp-Weg (ö)
- Anlage 2 - Regelquerschnitt Endausbau Paul-Schempp-Weg (ö)
- Anlage 3 - Kostenberechnung, Variante 1 (ö)
- Anlage 4 - Kostenberechnung, Variante 2 (ö)
- Anlage 5 - Platzgestaltung, Entwurf (ö)
- Anlage 6 - Platzgestaltung Steingauquartier, Kostenschätzung (ö)

BEZUG

- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften“ Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau-2. Änderung“ (Sitzungsvorlage GR/2017/042)
- Erschließung Steingauquartier (Sitzungsvorlage TA-UA/2017/046)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221, 223
Mitzeichnung von: 210, 230, 240, 340, BM, EBM, REF

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: 214.000 Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	THH 09
Produktgruppe	5410
Investitionsauftrag	710541040101
Sachkonto	78720000

Ergänzende Ausführungen:

Im Investitionsauftrag Steingauquartier Erschließung 710541040101 ist im Haushaltsjahr 2020/2021 nur ein Ansatz für die Herstellung der Provisorien, wie Gehwege, Anpassungen, Straßenbeleuchtung u.a. für den Zeitraum im Zwischenausbauzustand vorhanden. Dafür werden jährlich je 30.000 bis 50.000 Euro als Ermächtigungsüberträge von 2020 bis 2022 benötigt und übertragen.

Ab 2023 ist der Endausbau geplant und die Mittel dafür sind im Haushalt berücksichtigt. Der Endausbau des Paul-Schempp-Weges soll aber mit der Fertigstellung der Gebäude im Baufeld 4 in 2021 als vorgezogene Baumaßnahme realisiert werden. Die Kosten für diese vorgezogene Baumaßnahme sind nicht über den Ansatz im Investitionsauftrag Steingauquartier Erschließung 710541040101 gedeckt. Da die Kosten im laufenden Haushaltsjahr nicht mehr abfließen werden, wird für die fehlenden Mittel in Höhe von 214.000 Euro die Umschichtung einer Verpflichtungsermächtigung und einer überplanmäßigen Ausgabe in 2021 vom Investitionsauftrag 710541040102, Sachkonto 78720000 (Erschließung Gewerbegebiet "In der Au") auf den Investitionsauftrag 710541040101, Sachkonto 78720000 (Steingauquartier Erschließung) beantragt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Der restliche Endausbau der Straßen- und Wegeflächen und die Herstellung des Quartiersplatzes sowie des Pocketparkes werden erst nach Fertigstellung aller Hochbauvorhaben im Steingauquartier ab voraussichtlich 2023 erfolgen. Die Kosten dafür wurden in 2017 mit ca. 1.750.000 Euro (abzüglich der Kosten von 214.000 Euro für den vorgezogenen Endausbau des Paul-Schempp-Weges) berechnet.

Die erforderlichen Mittel sind in der Haushalts- und Finanzplanung berücksichtigt.

Die Abschreibung aus der Investition von 214.000 Euro muss über den Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Sie beläuft sich bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren auf 4.280 Euro pro Jahr.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den inhaltlichen Ausführungen zur Oberflächenausführung der Straßen und Wege sowie der Gestaltung des Quartiersplatzes im Steingauquartier.
2. Zustimmung zur Ausführung der Oberflächen als Pflasterung im Mehrsteinsystem aus Betonstein mit nuancierter Muschelkalkoberfläche.
3. Zustimmung zur Fortführung der Planung zum Quartiersplatz auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs.
4. Zustimmung zum vorgezogenen Endausbau im Paul-Schempp-Weg - Vorstellung der Planung und Freigabe der Ausschreibung
5. Genehmigung der Umschichtung einer Verpflichtungsermächtigung und einer überplanmäßigen Ausgabe für das Jahr 2021 für den vorgezogenen Endausbau des Paul-Schempp-Weges in Höhe von 214.000 Euro vom Investitionsauftrag 710541040102, Sachkonto 78720000 (Erschließung Gewerbegebiet "In der Au") auf den Investitionsauftrag 710541040101, Sachkonto 78720000 (Steingauquartier Erschließung)

ZUSAMMENFASSUNG

Die Leitungs- und Straßenerschließung im Steingauquartier wurde im Jahr 2018 umgesetzt. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde der Endausbau der öffentlichen Flächen auf den Zeitraum nach Abschluss aller Hochbauarbeiten festgelegt. Um alle vergaberechtlichen Rahmenbedingungen und zugehörige Fristen einhalten zu können, sollten die Details des Endausbaus frühzeitig beschlossen werden.

Der Paul-Schempp-Weg kann als Rad- und Fußweg bereits in 2021 fertiggestellt werden, um die barrierefreien Zugänge zu den Gebäuden schon bei Bezug sicherzustellen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Oberflächen- bzw. Belagsgestaltung im Steingauquartier

Das Projekt Steingauquartier befindet sich nach erfolgreichem Abschluss der Grundstücksvergabe nach dem bundesweit beispielhaften „offenen Konzeptverfahren“ in der Realisierungsphase. Die Baufelder 5 und 7 sind bereits fertiggestellt und teilweise bewohnt, die Baufelder 1, 2 und 4 werden voraussichtlich bis Sommer 2021 ebenfalls bewohnt sein. Das Baufeld 3 wurde nach Beendigung seiner Nutzung als Baustelleneinrichtungsfäche für die umgebenden Baufelder in diesem Sommer ebenfalls in Angriff genommen. Zuletzt wird das Baufeld 6 im kommenden Jahr bebaut, so dass der ursprüngliche Zeitplan trotz der Corona – Pandemie voraussichtlich genau eingehalten werden kann. Planmäßig soll nach Abschluss der privaten Hoch- und Freiraumarbeiten auch der Endausbau der öffentlichen Flächen im Jahr 2023 erfolgen.

Inzwischen wurde das Steingauquartier auch in das Netzwerk der IBA 2027 aufgenommen.

Das Ziel beim Endausbau des öffentlichen Raums besteht darin, das Niederschlagswasser entsprechend der Forderung der Wasserbehörde soweit wie möglich dezentral versickern zu lassen bzw. zeitverzögert der Kanalisation zuzuleiten und gleichzeitig eine robuste Oberfläche zu schaffen. Sie muss darüber hinaus für z.B. Müll- und Lieferfahrzeuge belastbar sein und über

die langfristige Lebensdauer so instandgehalten bzw. saniert werden können, dass Retentionsvermögen, Versickerungsfähigkeit, Belastbarkeit und Gestaltqualität erhalten bleiben.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist beschlossen worden, dass die Linearität / Trennung des öffentlichen Raums in Fahrbahn und private Vorfläche vermieden wird, sondern dass sich der gesamte Raum zwischen den Gebäuden als wahrnehmbarer Stadtraum darstellt. Dieser Stadtraum wird durch einzelne vorgelagerte private Gartenzonen gegliedert – das ganze System ist in der Gestaltungsfibel des Landschaftsplanungsbüros Köber festgehalten und den Interessenten zur verbindlichen Grundlage ihrer Bewerbung gemacht worden.

Die Verwaltung hat sich im Vorgriff auf das Vergabeverfahren intensiv mit einer baulichen Ausgestaltung auseinandergesetzt, die die oben genannten Vorgaben erfüllt und gleichzeitig auch bereits in der Erstinvestition einen wirtschaftlichen Rahmen einhält – wesentlicher Ansatz ist hier z.B. die maschinelle Verlegung von Pflasterungen, um aufwändige händische Verlegung zu vermeiden.

Auch im Bereich des öffentlichen Raums wird zukunftsweisend gedacht, weshalb ein Antrag auf Aufnahme in ein „Modellprojekt zur Klimaanpassung und Modernisierung in urbanen Räumen“ gestellt wurde, das vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft ausgeschrieben wurde. Ziel des Projektes ist es, durch ökologisch / stadtklimatisch optimierte Oberflächengestaltung einen Beitrag zur klimaangepassten Stadtentwicklung zu liefern und beispielgebende, innovative Maßnahmen der Wegebefestigung, Entwässerung und Verbesserung des Mikroklimas zu fördern. Mit der Wahl des Pflastersystems werden die genannten Aspekte aktiv aufgegriffen. Bei Aufnahme in das Programm ist eine Förderung der Investitionen in Höhe von bis zu 90% möglich. Den Stand der Förderentscheidung wird die Verwaltung tagesaktuell mitteilen.

Exkurs: Oberflächenausführung in Asphalt

Der Gemeinderat hat um die Darstellung einer Ausführungsvariante in Asphaltbauweise gebeten. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die Herstellung einer Asphaltoberfläche ist um 20 - 33% günstiger als eine Pflasteroberfläche.

Bei Instandhaltungs-, Aufgrabungs- oder Anpassungsarbeiten muss bei Pflasterbelägen grundsätzlich nur das Füll- und Bettungsmaterial ausgebaut und ggf. ausgetauscht werden, anschließend sind keinerlei Nähte / Risse sichtbar. Auch hinsichtlich des Hitzestrahlungseffektes und gestalterischer Maßgaben ist aus Sicht der Verwaltung ein Pflasterbelag vorzuziehen.

Ein wesentlicher Punkt, der den Asphaltbelag jedoch als Alternative ausschließt, betrifft die Frage der Siedlungsentwässerung. Seitens der übergeordneten Behörden wird auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. eine gedrosselte, zeitverzögerte Einleitung ins Kanalsystem – bspw. über ein Rückhaltebecken – gefordert. Dieser Forderung wäre z.B. in einem Einfamilienhausgebiet am Siedlungsrand z.B. über Grünflächen mit Retentionsmulden, begrünten Garagen usw. genüge getan. In innerstädtischen Bereichen mit ihrer hohen Siedlungsdichte, Tiefgaragen unter den Innenhöfen und möglichst hoher Flächeneffizienz ist diese Vorgabe jedoch nur mit Oberflächenmaterialien zu erreichen, die bei ihrer Eignung als Stadtraum und Verkehrsfläche gleichzeitig sickerfähig sein müssen.

Die Pflastervariante hat bei Verwendung von dränfähigem Fugenmaterial einen sehr niedrigen Abflussbeiwert, gewährleistet einen verzögerten Abfluss und kann so als Entwässerungselement genutzt werden bzw. das Niederschlagswasser im Sinne einer „Schwammstadt“ zwischenspeichern.

Ein Asphaltbelag kann diesen Anforderungen nicht genügen und ist daher auszuschließen.

Daher bezieht sich der folgende Vergleich auf zwei unterschiedliche Pflasterbeläge:

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für die Erstherstellung belaufen sich bei den unterschiedlichen Pflastermaterialien brutto inklusive Baunebenkosten auf zirka:

Mehrsteinsystem mit nuancierter Muschelkalkoberfläche	397.000 Euro
einfaches Betonsteinpflaster, grau	319.000 Euro

Verzahnung des öffentlichen Raums mit den privaten Vorzonen und Gebäuden

Als verbindendes Element wurde bereits im Bebauungsplanverfahren eine Festsetzung übernommen, die verpflichtend vorschreibt, dass die privaten Vorzonen auf 55% der Fläche den gleichen Belag verwenden.

Hiermit entsteht trotz der minimierten öffentlichen Erschließungsflächen eine großzügige Wahrnehmung des Stadtraums, und eine gleichbleibend hohe gestalterische Qualität im gesamten Quartier kann sichergestellt werden.

Die Nuancierung der Farben eines Muschelkalkvorsatzes entspricht der vielfältigen und kleinteiligen Gebäudestruktur mit völlig unterschiedlichen Fassadenmaterialien und -farben. Darüber hinaus sind Verschmutzungen, Reifenabrieb usw. deutlich weniger sichtbar als bei homogenen Oberflächen.

Klimatische Aspekte

Als Pflasterbelag der notwendigen Erschließungen soll ein möglichst CO₂-neutral produziertes Mehrsteinsystem verwendet werden, welches ab 2023 im gesamten Quartier zum Einsatz kommen soll. Gegen einen geringen Aufpreis von 0,50 Euro/m² kann nach Zusicherung eines Herstellers nicht nur die Produktion selbst, sondern auch die komplette Liefer- und Einbaukette CO₂-neutral gestaltet werden. Diese Option wird von der Stadtverwaltung ausdrücklich begrüßt.

Die nuancierte Oberfläche strahlt weniger Wärme ab und wirkt somit dem Hitzeinseleffekt aktiv entgegen.

Gestaltung

Die Entwicklung des Steingauquartiers zielt darauf ab, ein innovatives Stadtquartier zu schaffen, in dem der öffentliche Raum vor allem als lebendiger Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität formuliert wird.

Die Gebäude im Steingauquartier sind nicht nur hinsichtlich ihrer Körnung und Nutzung unterschiedlich. Auch ihre Architektur, Materialität und Farbigkeit zeigt das lebhaftes Abbild ihrer Bewohner. So reicht der Reigen unterschiedlicher Fassadenfarben vom schlichten Weiß über eine Vielzahl unterschiedlicher warmer gelblicher oder rötlicher Töne bis hin zu anthrazitfarbenen und fast schwarzen Oberflächen. Hinzu kommen die verschiedenen Grüntöne

von einigen Fassaden sowie der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Freiflächen, die den öffentlichen Raum gliedern.

Die nuancierte Oberfläche bildet die besten Voraussetzungen, diese Vielfalt abzubilden / aufzufangen, ohne übergroße Kontraste zu erzeugen und zu monoton zu wirken.

Ergebnis

Im Ergebnis weist nach Auffassung der Verwaltung das Mehrsteinsystem mit nuancierter Muschelkalkoberfläche trotz der höheren Kosten Vorteile gegenüber einem einfachen Betonsteinpflaster auf.

Vorentwurfsplanung Quartiersplatz

Der zentrale Platz im Steingauquartier in Kirchheim unter Teck formuliert ein langes Rechteck im Stadtgrundriss. Im vielfältigen Quartier gilt es, einen ebenso abwechslungsreichen Platz mit einem vielfältigen Angebot zu gestalten.

Ein Raster aus kleinkronigen Bäumen verbindet die unterschiedlichen Angebote. Lücken und Lichtungen im Raster nehmen dem Baumdach die Strenge und lassen das Licht zwischen die Bäume fallen. Das Raster soll nicht aus einer Baumart bestehen, sondern aus robusten Arten und Sorten der Gattung Weißdorn), die einerseits als Vierjahreszeitengehölze gelten und andererseits zu den Klimabaumarten zählen. Die Gattung ist heimisch und fungiert als Bienennährgehölz. Die harten und kleinen Früchte werden in der Regel von den Vögeln im Winter beansprucht.

Als nahezu durchgehende, einfache Befestigung wird eine sogenannte wassergebundene Decke aus einer kornabgestuften, mineralischen Gesteinsmischung vorgeschlagen, in der die Bäume direkt ohne Baumscheibe stehen können. Die Fläche wird lediglich durch gepflasterte Querwege unterbrochen, die gleichzeitig die unterschiedlich gestalteten Felder markieren und als Feuerwehraufstellfläche dienen. Die Möblierung besteht aus Rundbänken mit und ohne Lehne in kommunikativer und freier Anordnung. Die Querwege erhalten eine Beleuchtung aus schräg über die Wege gestellten Lichtstäben, die sich damit von den Baumstämmen unterscheiden und Teil der lockeren Möblierung werden.

Im Westen bildet ein offener Platz mit Sitzgelegenheiten und einem Wasserspiel den Auftakt. Ihm folgt ein Spielbereich. Hier löst sich die Decke zu einem Fallschutzbereich aus Kies auf, in dem Spielangebote für die älteren Kinder und generationenübergreifend für Erwachsene angeboten werden. An den Spielbereich schließt ein Raum an, der durch Stauden- und Gräserpflanzungen Rückzugsräume im dichten Stadtquartier bildet. Die Pflanzungen bieten keinen hermetischen, sondern einen lockeren Schutz. Den Abschluss im Osten stellen Besucherstellplätze her.

Die Kostenschätzung für die in der Sitzungsvorlage dargestellte Gestaltung beläuft sich auf ca. 340.000 Euro brutto.

Vorgezogener Endausbau im Paul-Schempp-Weg

Da die Gebäude entlang des Paul-Schempp-Weges (Ostseite des Baufeldes 4) schon in 2021 mit den Außenanlagen fertiggestellt werden und der Paul-Schempp-Weg nicht für die Zufahrten der anderen dann noch im Bau befindlichen Hochbauvorhaben im Steingauquartier benutzt

werden muss, kann der Fuß- und Radweg einschließlich der öffentlichen Grünfläche und Baumquartiere im Paul-Schempp-Weg schon frühzeitiger fertiggestellt werden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht den privaten Bauherren entlang des Paul-Schempp-Wegs den deutlichen Kostenvorteil, für ihre 1,50 m breiten Vorzonen keine provisorischen Übergangslösungen erstellen zu müssen, sondern direkt in den Endausbau gehen zu können. Auch ein barrierefreier Zugang zum Innenhof bzw. zu den Gebäuden des Baufeld 4 kann sichergestellt werden, da die Carl-Mayer-Straße noch längere Zeit maßgeblich zur Andienung der Großbaustelle genutzt wird.

Hinzu kommt, dass der Paul-Schempp-Weg eine wichtige – und während der Bauphase der Baufelder 3 und 6 die einzige – Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Südrichtung und zum Bahnhof hin darstellt.

Die Kostenberechnung wurde anhand bereits durchgeführter Baumaßnahmen in ähnlich schwierigem Umfeld erstellt. Als Kostenansatz wurden Preise – Stand Frühjahr/Sommer 2020 – aus vergleichbaren Maßnahmen angesetzt. Fehlende Preisangaben wurden durch das Einholen von Einheitspreisen ergänzt.

Die erschwerten Ausführungsbedingungen bei diesem Bauabschnitt (Arbeiten unter Baubetrieb der Hochbaumaßnahmen, Erreichbarkeit der Gebäude und Geschäfte, Einrichtung von Provisorien etc.) wurden bei der Kostenberechnung berücksichtigt. Die Baunebenkosten (Ingenieurhonorar, Vermessung, Beweissicherung, etc.) sind in der Kostenberechnung enthalten. Bei der Kostenberechnung wurde ein Mehrwertsteuersatz von 19 % angesetzt.

Die Baukosten brutto inklusive Baunebenkosten für die Straßenbauarbeiten im Bereich des Paul-Schempp-Weges betragen:

Mehrsteinsystem mit nuancierter Muschelkalkoptik	214.000,- Euro
einfaches Betonsteinpflaster, grau	204.000,- Euro

Hierin enthalten sind auch die seitlichen Grünflächen / Feuerwehraufstellflächen sowie 5 Baumquartiere mit Bäumen und 5 Straßenlaternen.

Die geringe Preisdifferenz ist dadurch begründet, dass der Großteil der Kosten durch den angelegten Grünstreifen entsteht, der bei beiden Varianten gleich ist.