



|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Sachvortragende/r           | Amt / Geschäftszeichen              |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Amt für Stadtplanung und Bauordnung |

|                                  |
|----------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke |
|----------------------------------|

### Neugestaltung Martin-Luther-Platz, 1. Bauabschnitt - Zustimmung zum Entwurf und Kostenrahmen

|          |    |                                       |
|----------|----|---------------------------------------|
| Anlagen: | 1  | Entwurf Lageplan, Original M 1:200    |
|          | 2  | Schnitte, Original M 1:100            |
|          | 3  | Detailplan Servicepavillon            |
|          | 4  | Detailplan Wartehaus                  |
|          | 5  | Detailplan Baumscheibe                |
|          | 6  | Detailplan Brunnen                    |
|          | 7  | Detailplan Kinderspiel                |
|          | 8  | Übersichtsplan Sparten Planung gesamt |
|          | 9  | Übersichtsplan Leitsystem             |
|          | 10 | Übersichtsplan Terrorschutz           |
|          | 11 | Übersichtsplan Schleppkurven          |
|          | 12 | Übersichtsplan Bauabschnitte          |
|          | 13 | Erläuterungen                         |
|          | 14 | Kostenberechnung                      |
|          | 15 | Bauablaufplanung                      |

| Beratungsfolge             | Termin     | Status           | Beschlussart       |
|----------------------------|------------|------------------|--------------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 21.01.2020 | nicht öffentlich | Beschlussvorschlag |
| Stadtrat                   | 31.01.2020 | öffentlich       | Beschluss          |

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Neugestaltung Martin-Luther-Platz, 1. Bauabschnitt wird zugestimmt.
2. Der Kostenrahmen wird für den 1. Bauabschnitt beschlossen.
3. Auf Grundlage dieses Entwurfs wird die ARGE mit den weiteren Leistungsphasen für den 1. Bauabschnitt beauftragt.

| Finanzielle Auswirkungen      | X | Ja                                                                                              | Nein |
|-------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag |   | Baukosten 1.BA einschl. Beleuchtung: 3,5 Mio. Euro<br>Baunebenkosten 1.BA: ca. 700.000 Euro     |      |
| Gesamtkosten der Maßnahme     |   | Gesamtkosten (einschl. BA 2, BA 3, Beleuchtung und Baunebenkosten): ca. 5,7 Mio. Euro           |      |
| davon für die Stadt           |   | Differenz zu den Einnahmen durch die Städtebauförderung                                         |      |
| Haushaltsmittel vorhanden?    |   | Ja, 2,2 Mio. € 2020 + 638.000 € (Rest aus 2019)<br>+ 2,2 Mio. € Verpflichtungsermächtigung 2021 |      |
| Folgekosten?                  |   | nein                                                                                            |      |

## **I. Zusammenfassung**

Aufbauend auf dem im Planungs- und Bauausschuss am 16.07.2019 bestätigten Vorentwurf wurde von der ARGE Trojan+Trojan und WGF Objekt GmbH die Entwurfsplanung für den ersten Bauabschnitt (1. BA) ausgearbeitet. Sie beinhaltet neben den Planunterlagen auch die Kostenberechnung und einen Ablaufplan.

In der heutigen Sitzung soll die Zustimmung zum Entwurf herbeigeführt und der Kostenrahmen beschlossen werden. Dementsprechend kann dann die ARGE mit der Bearbeitung der weiteren Planungsphasen für den 1. BA beauftragt werden.

## **II. Sachvortrag**

Der Entwurf stellt eine Weiterentwicklung und Präzisierung des Vorentwurfes dar. Die Anregungen aus der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses wurden eingearbeitet. Auf dieser Basis wurde die Kostenberechnung erstellt.

Auf folgende Inhalte der Entwurfsplanung wird stichpunktartig hingewiesen:

- Servicepavillon: Der Unterstand mit Technikeinheit wurde mit einer verglasten Wand als Witterungsschutz und einer filigranen gestalteten Lehne versehen
- Auf der Südseite wird ebenfalls ein überdachter Busunterstand in gleicher Formsprache wie der Servicepavillon vorgesehen
- Mit dem Ziel der großzügigen Gestaltung wird auf eine abweichende Pflasterung der Kircheninsel mit Kleinsteinpflaster verzichtet
- Der Einbau eines zentralen Fettabscheiders wurde geprüft, aufgrund der Kosten und des Aufwandes wird verzichtet
- Terrorschutz: an der Ostseite des Platzes sind 13 Poller geplant, wovon nach jetziger Planung 9 Stück versenkbar sind, um entlang der Hauptlaufrichtung eine Großzügigkeit zu gewährleisten (davon sollen im 1.BA: 4 feststehende Poller und 2 versenkbare Poller errichtet werden)
- Technische Einrichtungen (Schaltschränke, Mobilfunk / Hotspots etc.) und notwendige Ausstattungen werden soweit möglich in bauliche Anlagen integriert, z.B. Briefkasten und E-Bike-Ladestation werden in den Servicepavillon integriert
- Die Baumscheiben werden relativ zurückhaltend geplant und überpflastert
- Es sind großzügige Wurzelräume für die Bäume vorgesehen
- Das Kinderspiel in Form von federnden „Schilfhalmern“ wurde auf eine Gruppe von drei Elementen reduziert, so dass die Nutzung des Platzes weniger eingeschränkt wird
- Es wurden Standorte für mobiles Grün ausgewiesen
- Für eine mögliche mobile Gastronomie wurden zwei Standorte dargestellt, jedoch ist die Aufstellung eines solchen Containers flexibel an den Versorgungspunkten für den Festbetrieb möglich.

### **Terrorschutz-Poller des 3. Bauabschnittes**

Von den neun versenkbaren Pollern im Osten befinden sich zwei im BA 1 und sieben im BA 3. Folgende Gründe sprechen dafür, alle neun Poller bereits im BA 1 einzubauen:

1. Die Poller werden mit einem Hydrauliksystem und einer gemeinsamen Steuerung auf- und abgefahren. Daher ist eine Trennung technisch nicht ratsam.
2. Selbst, wenn die Hydraulik und Steuerung bereits komplett im BA 1 gebaut werden würde, ist es aufgrund von Schnittstellen und von Gewährleistungsabgrenzungen eine gleichzeitige Erstellung sinnvoller.
3. Zusätzlich ist es vergaberechtlich einfacher alle gleichzeitig auszuschreiben, um die gleichen Poller und Typen zu erhalten.
4. Beim Einbau aller Poller ist der Terrorschutz mit Erstellung des BA 1 nutzbar.

Daher rät die Verwaltung, dass die sieben versenkbaren Poller der Martin-Luther-Straße (Ost) mit in den ersten Bauabschnitt aufgenommen werden. Auch wenn der Straßenbau erst später (3. BA) entsprechend der Abgrenzung der Bauabschnitte vorgenommen wird, sollte die komplette Reihe der Poller bereits jetzt mit gebaut werden. (116.620 € brutto)

### **Umgang mit den Bäumen**

Es wurde ein Baumgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Januar 2020 erwartet werden. In der vorliegenden Planung wurde vorerst von 4 Bestandsbäumen und 5 Baumpflanzungen ausgegangen. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens über die Zukunftschancen der Bäume erfolgt in der Ausführungsplanung ggf. eine Anpassung.

### **Barrierefreie Ausführung**

Der Martin-Luther-Platz soll den Bedürfnissen aller Nutzergruppen soweit möglich gerecht werden. Das betrifft zum einen Gehbehinderte und Senioren, Kinderwagen, Rollstühle, Fahrräder, aber auch Sehbehinderte und Blinde.

Es erfolgte die Beratung durch eine Vertreterin des Bayerischen Blinden- und Sehbehindertenbundes. Der Entwurf wurde der Beauftragten für Inklusion der Stadt, der Behindertenbeauftragten und der Amtsleiterin des Amtes für Senioren und Soziales vorgestellt und fand Zustimmung.

Grundsätzlich wird der Platz einheitlich mit einem gesägten Natursteinpflaster gepflastert und weitestgehend niveaugleich, ohne Bordkanten ausgeführt. Die Bushaltestellen werden mit einem sog. Kasseler Bord so gestaltet, dass ein ebenerdiger Einstieg möglich sein wird.

Das Wasserspiel wird belageeben ausgeführt, so dass hier eine barrierefreie Nutzung ermöglicht wird.

Um sehbehinderten und blinden Menschen Orientierung zu geben wird ein taktils Leitsystem vorgesehen (siehe Anlage 9). An vier wichtigen ungesicherten Straßenquerungen wird die gesicherte Querung durch taktile Elemente und eine tastbare Bordsteinkante von 2 cm hergestellt. Weiterhin soll ein Leitstreifen längs über den Platz Orientierung geben. Es werden das Rathaus und der Servicepavillon/Haltestelle angebunden.

Das Leitsystem-Konzept ist nicht in allen Bereichen DIN-gerecht, stellt aber einen verträglichen Kompromiss der Anforderungen der Barrierefreiheit mit den Themen Stadtgestalt, Denkmalschutz und den weiteren Platznutzungen dar. Die Ausführung und Materialität der Bodenindikatoren wird in der Ausführungsplanung konkretisiert.

## **Beleuchtung**

Zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, zur Erzeugung von Atmosphäre und Stimmung, zur Akzentsetzung von stadtbildprägenden Bauwerken sowie der Verstärkung des Sicherheitsgefühls und der Orientierung der Bürger auf dem Martin-Luther-Platz und den angrenzenden Bereichen soll ein gesondertes Lichtkonzept erstellt werden.

Gegenwärtig läuft dazu das Vergabeverfahren.

## **Bauablauf** (siehe Anlage 15)

### Baumaßnahmen im Jahr 2020

Im Plangebiet besteht für Versorgungsleitungen Sanierungsbedarf. Das betrifft im gesamten Bereich des Martin-Luther-Platzes die Erneuerung der Trinkwasserhauptleitungen und im südlichen Bereich die Erneuerung von Gasleitungen. Diese Arbeiten werden von den Stadtwerken ausgeführt.

Der Kanal ist im Bereich der Rosenberger Straße zu erneuern.

Der Austausch der Versorgungsanlagen ist ab Herbst dieses Jahres geplant.

### Rathaussanierung

Die Rathaussanierung läuft parallel zur Maßnahme Neugestaltung Martin-Luther-Platz. Baubeginn ist für Frühjahr 2021 geplant. Die Dauer ist für ca. 1 Jahr angesetzt.

### Baumaßnahmen 2021

Die Platzgestaltung mit Unterbau und Aufbauten soll im März 2021 beginnen und wird etwa 2 Jahre andauern, wobei in zwei Bauabschnitten gearbeitet wird. Die Platzfläche soll als Bauabschnitt BA 1.1 zuerst realisiert werden, die südliche Fahrbahn mit angrenzendem Bereich stellt den Bauabschnitt BA 1.2 dar. Damit wird Rücksicht auf die Durchfahrbarkeit genommen.

## **III. Kosten**

Für den **ersten Bauabschnitt wurden Baukosten** für die Platzgestaltung von **brutto 614 €/m²** ermittelt. Dabei wurden die Gebäude (Servicepavillon, Wartehaus) und die Beleuchtung nicht mit in die Berechnung einbezogen, um die Vergleichbarkeit mit der Vergabe des Ausbaus der Neutor-Friedrich-Straße herzustellen. Dort wurden brutto etwa 600 €/m² erzielt. In dieser Berechnung sind die **7 weiteren versenkbaren Poller des 3. Bauabschnittes** mit einbezogen worden. **Ohne diese Poller** ergibt sich ein Quadratmeterpreis von **brutto 589 €/m²**.

Die **Baunebenkosten** werden pauschal mit 20% der Baukosten angesetzt. Darin sind neben dem Architektenhonorar auch Kosten für Gutachten (Statiker, Baumgutachten u.a.) enthalten.

## **Lichtkonzept und Beleuchtung**

Das Lichtkonzept wird gesondert vergeben. Das Vergabeverfahren wird gegenwärtig von der Vergabestelle durchgeführt. Es sind noch keine Ergebnisse vorhanden, so dass die geschätzten Kosten herangezogen werden.

Die **Gesamtkosten** für alle drei Bauabschnitte ergeben sich aus den geschätzten Kosten zum Vorentwurf vom 08.07.2019 sowie den für die Beleuchtung geschätzten Kosten.

|                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Kostenschätzung Baukosten (Gebäude, Verkehrsanlagen, Freianlagen) | 3.729.375 €        |
| Kostenschätzung Beleuchtung                                       | 270.000 €          |
| Summe                                                             | 3.999.375 €        |
| Nebenkosten 20%                                                   | 799.875 €          |
| Summe                                                             | 4.799.250 €        |
| Mehrwertsteuer 19%                                                | 911.857 €          |
| <b>Gesamtkosten Brutto, geschätzt</b>                             | <b>5.711.107 €</b> |

### **Städtebauförderung**

Die Maßnahme kann mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden.

Sowohl für die Platzgestaltung als auch für das Lichtkonzept wurden bei der Regierung von Mittelfranken die Anträge auf Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestellt. Für die Platzgestaltung muss die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn spätestens vor Beauftragung der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) vorliegen.

Diese kann seitens der Regierung erst nach erfolgter Überführung des Sanierungsgebietes SAN 1 in das Sanierungsgebiet SAN 0 erfolgen und wurde bereits in Aussicht gestellt.