



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 mit Kostenberechnung**

Anlagen:

- 1- Lageplan Pflasterbild
- 2- Stadtbodenbelag
- 3- Mobile Bepflanzung Variante 1
- 4- Mobile Bepflanzung Variante 2
- 5- Auszug Baumgutachten
- 6- Baumbestandsplan-Luftbild
- 7- Kostenberechnung aktueller Stand: 29.05.2020

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.06.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2020	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Kostenberechnung (Stand 29. Mai 2020) für den 1. Bauabschnitt der Neugestaltung des Martin-Luther-Platzes wird zugestimmt.
2. Die Alternativen zum Bodenbelag und die Ergänzungen zur Grünplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Variante 1 der mobilen Bepflanzung wird beschlossen.
3. Es wird dem Erhalt der westlichen Linde und dem Wiedereinbau der beiden Jungbäume und somit der Neupflanzung der restlichen Bäume des Bauabschnittes 1 zugestimmt.
4. Auf der Grundlage dieses Entwurfs wird die ARGE mit den LPH 5-8 beauftragt.
5. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2022 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Baukosten 1.BA einschl. Beleuchtung: 3,5 Mio.€ Baunebenkosten 1.BA: ca. 700.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		4,2 Mio.€ ca. 2,6 Mio.€ (Fördermittel ca. 1,6 Mio.€)	
Haushaltsmittel vorhanden?		Ja, 2,2 Mio.€ 2020 + 558.740 € (Rest aus 2019) + 2,2 Mio.€ Verpflichtungsermächtigung 2021	
Folgekosten?		nein	

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

In der Stadtratssitzung am 31.01.2020 wurde dem Entwurf für den 1. Bauabschnitt der Neugestaltung des Martin-Luther-Platzes grundsätzlich zugestimmt. Begleitend zur Beschlussfassung bat der Stadtrat um Stadtbodenbelagsalternativen und Überarbeitung der Grünelemente bzw. Vorschläge weiterer Begrünungsmaßnahmen. Um der Höhe der Kosten zustimmen zu können sollte zudem die zu erwartende Höhe der Fördermittel im Vorfeld geklärt werden.

Weiterhin wurde beschlossen, die ARGE mit der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) für den Servicepavillon und insgesamt für den 1. Bauabschnitt mit der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) zu beauftragen.

Die Beauftragung der Ausführungsplanung ist aufgrund der zwischenzeitlichen Ausnahmesituation wegen der Corona-Pandemie bisher noch nicht erfolgt.

In der heutigen Sitzung soll außerdem der Umgang mit dem Baumbestand thematisiert werden, da im Januar die Ergebnisse des Baumgutachtens sowie deren Auswertung noch nicht vorlagen.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Ergänzungen der Entwurfsplanung - Grünelemente und Stadtbodenbelag (siehe Anlagen 1 – 4)**

#### **Begrünungsmaßnahmen**

Die Variante 1 sieht eine mobile Bepflanzung mit Pflanzkübeln aus Cortenstahl vor. Die Pflanzkübel entsprechen den bereits vorhandenen Kübeln in der Rathausgasse. Das Material fügt sich gut in den Bestand ein und findet sich auch in anderen Teilen der Platzgestaltung, wie Servicepavillon, Buswartehaus, und in Teilen der Sitzbänke, wieder. Durch konstruktive Einschublöcher ist der Transport der mobilen Elemente mit einem Gabelstapler oder Lader möglich.

Wegen der flexibel und praktikablen Handhabung schlägt die Verwaltung die Variante 1 als Begrünungsmaßnahme vor. Die in Anlage 3 dargestellte additive Anordnung entlang der Bewegungsachse sollte zugunsten anderer Standorte, z.B. im Bereich der Sitzstufen aufgegeben werden.

In der Variante 2 werden die Pflanzkübel mit den Sitzbänken kombiniert, so dass die Bepflanzung im Rücken der Sitzfläche angeordnet ist und eine gestalterische Einheit bilden. Die Kosten für diese Begrünungsmaßnahmen betragen für beide Varianten jeweils 70.000 €. Beide Varianten haben den Vorteil, dass der Platz uneingeschränkt flexibel nutzbar bleibt.

#### **Pflasterstrukturen**

Grundsätzlich ist der Platz mit einer ruhigen einheitlichen Pflasterfläche aus Naturstein geplant. Als Material ist gesägter Granit vorgesehen. Kanten und Borde sollen wegen der Barrierefreiheit weitestgehend vermieden werden. Eine Gliederung und Struktur erfährt das Pflaster durch Entwässerungsrinnen, das taktile Leitsystem, den erhöhten Bord für die Bushaltestelle und eine Vielzahl von eingebauten Elementen. Das Planungsteam sieht zudem eine weitere Variation in der Farbgebung.

Die Verwaltung schlägt vor, das Thema im weiteren Planungsverlauf zu vertiefen und im Rahmen der Ausführungsplanung anhand von Musterflächen über Materialvarianten und weiteren Ausführungsdetails zu entscheiden.

## 2. Umgang mit dem Baumbestand (siehe Anlagen 5 und 6)

Das Baumgutachten des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Roland Dengler liegt mit Stand Januar 2020 vor. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Drei Bäume verfügen über **langfristige Zukunftschancen** mit einer Reststandzeit von über 20 Jahren und sind vollkommen vital bzw. weisen eine nur geringfügig verminderte Vitalität auf
- Ein Baum hat eine Reststandzeit von mindestens 15 - 20 Jahren, jedoch eine verminderte Vitalität.
- Acht Bäume verfügen über eine Reststandzeit von maximal 10 - 15 Jahren.
- Ein Baum verfügt über eine Lebenserwartung von maximal 5 – 10 Jahren.

Es ist zu berücksichtigen, dass die im Gutachten vorgenommenen Einschätzungen der Lebenserwartungen unter den Bedingungen erfolgte, wenn **nicht gebaut** wird. Es wird davon ausgegangen, dass bei Bestandsbäumen im Zuge der Baumaßnahme mit einem größeren Wurzelverlust zu rechnen ist, auch wenn vorsichtig gebaut und ein geringerer Bodenabtrag gegenüber dem eigentlichen Planum des Platzes erfolgt. Die Bautätigkeit hat auch bei größter Vorsicht negativen Einfluss auf die Vitalität und die Lebenserwartung der Bäume

Wenn mit großem Aufwand Bestandsbäume im Rahmen der Platzgestaltung erhalten werden, sollten diese Zukunftschancen für weitere 40 Jahre Bestand haben

Die Linden haben teilweise ein Alter von über 80 Jahren, bei Stadtbäumen mit dem oft schwierigen Baumumfeld geht man von einer durchschnittlichen Lebenserwartung von ca. 60 Jahren aus

### Weiteres Vorgehen:

Es sollen nur die zukunftsfähigen Bäume erhalten werden, d.h. die Bäume mit langfristigen Zukunftschancen.

Die Jungbäume (Eisenholzbaum und Gemeine Esche) sind aus jetziger Sicht zur Verpflanzung geeignet, eine Zwischenlagerung während der Bauphase wäre in der Stadtgärtnerei möglich.

Die Winterlinde im westlichen Platzbereich, in der Sichtachse der Rathausgasse und mit langfristigen Zukunftschancen, soll ebenfalls erhalten werden.

Die restlichen Bäume stehen aufgrund der Zukunftschancen von überwiegend maximal 10 - 15 Jahren nicht im Einklang mit einer zukunftsfähigen Platzgestaltung. Bei der Restlebensdauer der Bäume sind nicht nur die eventuellen Schädigungen während der Baumaßnahme einzurechnen, es sind auch noch die zwei Jahre bis zur Fertigstellung der Platzgestaltung abzuziehen.

Durch das Freimachen des Baufeldes kann deutlich schneller und damit kostengünstiger gearbeitet werden.

Voraussetzung ist allerdings, dass für eine zukunftsfähige Platzgestaltung die Investition in ein zusammenhängendes durchgängiges Wurzelkammersystem auf ganzer Länge und 5 m Breite sowie mindestens 1,80 m Tiefe gegenüber dem aufwändigen Erhalt von Bestandsbäumen mit mittelfristiger Reststandzeit der Vorrang gegeben wird. Es sollten überwiegend großkronige Laubbäume ausgewählt werden.

### Vorteile dieses Vorgehens:

In Zeiten des Klimawandels mit zunehmenden Hitze- und Trockenperioden wird unter dem Vorzeichen der Klimaanpassung ein großzügiges Wurzelsystem zum schnellem Wachstum und deutlich längerer Lebensdauer der neuen Bäume beitragen. Als Beispiel kann hier auf die vor ca. 4 Jahren gepflanzte Esche neben der Bushaltestelle verwiesen werden, die sich aufgrund des bereits jetzt schon besseren Wurzelsystems gut und schnell entwickelt hat.

Ein weiterer Vorteil ist die Auswahl von klimaverträglicheren Bäumen entsprechend der neuesten Forschungsergebnisse. Die Winterlinde zählt nicht unbedingt zu den empfehlenswerten Bäumen (am Schulzentrum Mitte in etwa 300 m Entfernung ist eine im letzten Jahr neu entdeckte Krankheit aufgetreten). Die Baumartenwahl sollte wie auch von wissenschaftlicher Seite empfohlen, vielfältig sein um bei eventuell neu auftretenden Krankheiten und Problemen nur wenige Bäume austauschen zu müssen. Die südliche Baumreihe soll jedoch aus gestalterischen Gründen aus nur zwei unterschiedlichen Baumarten gepflanzt werden.

### **3. Weiteres Vorgehen - Bauablaufplanung**

Nach Aussage der planenden ARGE kann mit der Ausführungsplanung nach Beauftragung im Juli 2020 erst nach den Sommerferien im September 2020 begonnen werden. Der für März 2021 geplante Baubeginn muss daher verschoben werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Baubeginn um ein ganzes Jahr auf Frühjahr 2022 zu verschieben.

Dies hätte den Vorteil, dass nach den diesjährigen Einbußen für Handel und Gastronomie ein Jahr ‚Verschnaufpause‘ mit den Innenstadtaktivitäten und –veranstaltungen stattfinden könnte.

Ein weiterer Vorteil wäre die zeitliche Entzerrung zur parallel geplanten Sanierung der Rathausfassade. Die längere Vorbereitungszeit kann zur Optimierung von Planung und Bauablauf genutzt werden.

Die Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistung für das Lichtkonzept wird im Juni/ Juli 2020 durchgeführt.

## **III. Kosten**

### **Kostenberechnung (siehe Anlage 5)**

Grundlage ist die vorliegende Kostenberechnung vom 16.12.2019 für den 1. Bauabschnitt mit Baukosten von insgesamt netto 2.911.420 €/ brutto 3.464.590 €/ und somit gesamt, mit Baunebenkosten **4.164.590 €**. Die Kosten wurden bereits im Stadtrat Januar vorgestellt.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Überarbeitung gibt es dazu folgende Änderungen:

- Überarbeitung der Kostenschätzung Beleuchtung, Reduzierung der Kosten um 62.500 auf 127.500 €
- Zusätzliche Planung von Begrünungsmaßnahmen entsprechend der Grüngestaltung Variante 1 oder 2: 70.000 €
- Aufgrund der nachhaltigen Baumneupflanzungen durch das umfangreichere zusammenhängende Wurzelschutzsystem entstehen Mehrkosten gegenüber der bisherigen Kostenberechnung von 7.000 €

**Dadurch erhöhen sich die Gesamtkosten für den 1. BA einschließlich Baunebenkosten und MwSt. auf 4.181.963,80 €.**

### **Fördermittel**

Seitens der Regierung von Mittelfranken liegt die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn mit Schreiben vom 19.03.2020 vor. Es werden darin für den 1. Bauabschnitt voraussichtlich förderfähige Kosten in Höhe von 2,5 Mio. € anerkannt.

Weiterhin ist mit Finanzhilfen nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) und dem Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr in Bayern zu rechnen. Hier kann mit voraussichtlich zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 140.000 € für den Fahrgastunterstand, den Sonderbord und die digitale Fahrgastinformation (DFI) gerechnet werden. In dieser Aufstellung noch nicht einkalkuliert sind die Finanzhilfen von gleicher Förderstelle für die E-Bike – Ladestation.

Die Fahrradabstellanlagen können nach Aussagen der Regierung mit Städtebaufördermitteln gefördert werden, da sie unmittelbar in der Platzgestaltung integriert sind.

Die vorhandenen PKW – Ladesäule auf dem Martin-Luther-Platz wird im Zuge der Baumaßnahme versetzt. Eine Förderung ist ausgeschlossen.

Eine Förderung der Beleuchtung über die Nationale Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums kommt nur für den Austausch durch LED – Technik an bestehenden Leuchten in Frage. Aufgrund der Mindestzuwendungssumme von 5.000 € ist nur eine Förderung innerhalb eines gesamtstädtischen 3. Bauabschnittes möglich und würde dann pro Leuchte etwa 100 € betragen. (Diese Position wurde hier vorerst nicht berücksichtigt.)

Zusätzlich ist noch mit der Förderung der Erstellung des Lichtkonzeptes zu rechnen. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn liegt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 19.03.2020 vor. Für die Gesamtmaßnahme Martin-Luther-Platz (alle 3 Bauabschnitte) werden die Kosten des Konzeptes aktuell auf 60.000 € geschätzt. Das Vergabeverfahren durch die Stadt läuft gegenwärtig.

#### **Zusammenstellung der Kosten** (überschläglich)

Gesamtkosten	4,182 Mio.€ (einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) (Kostenberechnung vom 29.05.2020)		
	Voraussichtlich förderfähige Kosten	Fördersatz-Zuschuss	Voraussichtliche Förderung
GVFG-Förderung	140.000 €	50%	70.000 €
ÖPNV-Förderung	140.000 €	5%	7.000 €
Städtebauförderung	2,5 Mio. €	60%	1,5 Mio.€
Städtebauförderung Lichtkonzept	60.000 €	60%	36.000 €
<b>Voraussichtliche Zuwendung</b>			<b>1,613 Mio. €</b>

Für den 1.BA betragen damit die verbleibenden Kosten für die Stadt ca. 2,6 Mio.€.

#### **IV. Klimaschutz**

Der Martin-Luther-Platz ist bereits im Bestand als multifunktionaler Platz großflächig mit Pflaster befestigt. Das wird sich durch die Neugestaltung nicht grundsätzlich ändern, da der Platz weiterhin für viele städtische Funktionen, wie Veranstaltungen und Märkte, zur Verfügung stehen soll. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird ein ebenerdiges Wasserspiel installiert, welches im unmittelbaren Umfeld das Mikroklima verbessern wird. Die Grüngestaltung mit einer Baumreihe wird grundsätzlich beibehalten, jedoch durch die zahlreichen Neupflanzungen mit klimaverträglichen Bäumen und einem verbesserten zusammenhängenden Wurzelschutzsystem eröffnen sich gute Entwicklungschancen für die Bäume. Durch mobile Pflanzkübel wird der Grünanteil des Platzes erhöht. Die Klimaauswirkungen werden durch die genannten Maßnahmen insgesamt etwas gemildert.