

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 21.02.2012
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0043/12

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	04.09.2012	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	25.09.2012	öffentlich
Betriebsausschuss SFM	02.10.2012	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.10.2012	öffentlich
Stadtrat	08.11.2012	öffentlich

Thema: Konzeptionelle Freiraum-Zielplanung für den Bereich der öffentlichen Grünanlage auf dem Gelände der ehemaligen Festungsanlage Fort II am Kirschweg

Die öffentliche Grünanlage Fort II liegt im Stadtteil Reform westlich der Leipziger Chaussee und nördlich des Kirschweges. Östlich grenzt das Freibad Süd an. Die Fläche umfasst ca. 30.000 m² (3,0 ha).

Die Fraktion CDU / BfM stellte den Antrag Nr. A0172/10 vom 24.11.2010, ein „Konzept zur möglichen, auch teilweisen, Umnutzung der Freifläche Kirschweg/Fort II als Areal speziell für Kinder, z. B. im Rahmen eines Spielplatzes“ zu erarbeiten.

Die Verwaltung erläuterte in der Stellungnahme S0048/11 vom 11.02.2011 die Grundsätze zur weiteren Entwicklung der Grünanlage und eine grobe Schätzung der Kosten für die geplanten Maßnahmen.

Gemäß der vom Stadtrat verabschiedeten Spielplatzkonzeption 2010 bis 2015 (2025), Anlagen 3 und 4, Beschluss- Nr. 440-19(V)10, weist der Stadtteil Reform derzeit einen Fehlbedarf an 2 öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen auf. Um dem Ziel einer ausgewogenen Bedarfsdeckung zu entsprechen, sind diese vorrangig in den Quartieren 381 (Alt Reform) und 384 (Planeten- und SKL- Siedlung) zu realisieren. Ausschlaggebend für die Bedarfsfeststellung war die Analyse nach Kinderzahl und Netzstruktur. In den Quartieren 381 und 384 leben derzeit 240 bzw. 169 Kinder und es sind keine öffentlich zugänglichen Spielplätze vorhanden.

Da, wie in der Prioritätenliste (Anlage 5 der Konzeption) vorgesehen, ein Neubau operativ/kurzfristig bis 2015 unrealistisch erscheint, wurde die Umsetzung der Vorgabe als langfristige Maßnahme in der „Konzeptionellen Freiraum- Zielplanung zur weiteren Entwicklung der öffentlichen Grünanlage Fort II“ vorgesehen.

Um den Gesamtbestand des Stadtteils ins Gleichgewicht zu bringen, ist im Quartier 383 (Neu Reform) kurzfristig eine Reduzierung der vorhandenen Fläche möglich. Der parkähnliche Charakter des Spielplatzes Neptunweg/Planetenweg rechtfertigt eine Reduzierung dieser Fläche.

Die in der Stellungnahme S0048/11 formulierten Grundsätze sowie der Kostenrahmen bildeten im Wesentlichen die Aufgabenstellung für die 2011 durch die Verwaltung in Auftrag gegebene

„Konzeptionelle Freiraum-Zielplanung zur weiteren Entwicklung der öffentlichen Grünanlage Fort II“.

Anlass für die Freiraum-Zielplanung war u.a. der Eingriff in die Fläche des Freibades Kirschweg an der Leipziger Chaussee im Zusammenhang mit der Durchführung der 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn sowie die als Ausgleich realisierte Flächenerweiterung an der Westseite des Freibades in die Grünanlage hinein.

Die Zielplanung, die grundsätzliche Aussagen zu Wegeverbindungen und Funktionsräumen für Spielen und Aufenthalt der verschiedenen Alters- und Nutzergruppen sowie zur Hundenauslaufwiese beinhaltet, wurde im August 2011 abgeschlossen. Sie wurde abgestimmt mit dem Fachbereich Liegenschaftsservice, dem Umweltamt, dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der zuständigen Streetworkerin. Ebenfalls einbezogen wurde der Fachbereich Bürgerservice und Ordnung. Diese Planung stellt die Grundlage für weitere Abstimmungen, für die Objektplanung (auch für Teilbereiche) und für die Durchführung einzelner Maßnahmen dar.

Die konzeptionelle Freiraum-Zielplanung beinhaltet folgende Schwerpunkte:

Analyse des Bestandes

Die Anlage ist nicht als Baudenkmal eingestuft. Die erhaltenen baulichen Reste der Poterne, der Flügelwerke und der Mitteltraverse des Fort II mit seinen Erdwällen, Trockengräben und dem Glacis sind ein archäologisches Kulturdenkmal und somit grundsätzlich zu sichern und zu erhalten. Durch den dichten Baum- und Strauchbestand sind die Erdbewegungen nicht mehr in ihrer Gesamtheit wahrzunehmen. Ein Freistellen der Konturen kann aus Gründen des Naturschutzes nicht befürwortet werden. Für einen gezielten und differenzierten Umgang mit dem Gehölzbestand ist eine Gehölzkartierung erforderlich.

Die Nutzung erfolgt vorrangig durch Fußgänger, Kinder (mit und ohne Begleitung von Erwachsenen) sowie ein Teilbereich der Anlage als Hundenauslaufwiese. Der größte offene Wiesenraum wird durch die Hundenauslaufwiese genutzt. Zwischen spielenden, rennenden Kindern und Hunden kommt es immer wieder zu Konflikten. Die Nutzungen werden beeinträchtigt. Häufige Nutzer bestimmter „Stammpplätze“ sind fast täglich, vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden mit ihren Bierflaschen und Hunden anzutreffen. Die Umgebung dieser Sitznischen wird für die Notdurft missbraucht. Durch die Lage am Hauptweg, westlich der Freilichtbühne werden ganze Nutzergruppen, z. B. Kinder, ferngehalten oder beeinträchtigt. Die Freilichtbühne wird nicht mehr als solche genutzt. Die Staudenpflanzungen werden gepflegt, aber die vielstufigen befestigten Wege mit massiven Schutzbügeln sowie die Tiefe der Anlage lassen keine Nutzung erkennen. Im Gegenteil: Der Boden lädt offenbar zum Zertrümmern von Glasflaschen ein, was wiederum von einer Nutzung abschreckt. Die Flügelmauern und Absturzsicherungen sind zum Teil desolat.

Der Eingriff in die Fläche des Freibades durch Baumaßnahmen der MVB an der Leipziger Chaussee von ca. 600 m² wurde bereits westlich des Freibades auf dem Areal der öffentlichen Grünanlage ersetzt. Der Zaun wurde teilweise nach Westen versetzt, die Böschung und der Wegeverlauf wurden angepasst.

Planung

Die besondere Atmosphäre in der öffentlichen Grünanlage Fort II und ihre Attraktivität basieren auf der Unterschiedlichkeit und klaren Abgrenzung der verschiedenen Räume sowie der Gesamtheit des Baumbestandes. Die Größe der Anlage lässt neben zügiger Querung / Durchwegung auch eine längere Verweildauer bis zu mehreren Stunden zu. Die Anlage übernimmt die wesentlichen Freiraumfunktionen eines Wohngebietsparks zur Nutzung für alle Altersgruppen.

Alltägliche Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Radfahren, Nordic Walking, Ballspiele und andere sportliche Betätigungen, Aufenthalt, Picknick, Spielen oder das Ausführen von Hunden sollten ermöglicht werden, ohne Beeinträchtigungen oder sogar Schäden hervor zu rufen, die erst durch wiederholte Pflege- und Reparaturarbeiten behoben werden können.

Umgang mit dem Baum- / Strauchbestand / Neupflanzungen / ökologische Aufwertung des Grünlandes

Für das Gesamtkonzept wird eine detaillierte Bilanzierung erarbeitet (grafisch und in Tabellenform) mit Gegenüberstellung der Baumfällungen / Strauchrodungen im Verhältnis zu den geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Neuversiegelung von Flächen im Verhältnis zur Entsiegelung / Aufwertung von Scherrasen zu Buntbrachen bzw. Wildkräuterwiesen. Da das Konzept in mehreren Schritten umgesetzt werden soll, erfolgen die Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume bzw. gerodeten Sträucher zeitnah innerhalb der gleichen Teilmaßnahme.

Mit der Auswahl der Bepflanzung – einschließlich der Bäume – werden bei der Umgestaltung der Anlage Blühzeiten, Blattstruktur, Laubfärbung sowie die Anforderungen der Tierwelt u.a. der Bestäuberinsekten berücksichtigt.

Folgende Nutzungsbereiche wurden herausgearbeitet (s. Plan in der Anlage):

- **Spielbereiche**

- Freilichtbühne als Spiel- und Aufenthaltsbereich / Spielarena

- Der vorhandene Trichter wird teilweise verfüllt. Aktive und passive Bereiche entstehen. Die Verbindung zwischen den unterschiedlichen Ebenen erfolgt über Wege/Stufen und über Spiel- und Sportanlagen.

- Neben dem speziell ausgestatteten Areal der ehemaligen Freilichtbühne werden Elemente eines Motorikparks in die weiteren Bereiche integriert. Diese Art der Ausstattung bietet den Vorteil, dass die einzelnen Elemente durch alle Altersgruppen spielerisch und sportlich genutzt werden können.

- Westlich des Bereiches der Freilichtbühne wird mit Elementen des Motorikparks ein Bereich für sportliches Spiel geschaffen.

- Naturnahe Spiellandschaft

- Für naturnahes Erleben bieten sich die Wälle selbst und die Wiesen südlich des Kindergartens an.

- Diese sollen als Wildkräuterwiesen / Blühwiesen entwickelt werden.

- Elemente des Motorikparks können in diesem Bereich ebenfalls eingeordnet werden.

- **Hundenauslaufwiese**

- Für speziell diese Hundenauslaufwiese wird aufgrund ihrer Lage in der intensiv genutzten Anlage eine Einfriedung vorgesehen, um die o.a. Konflikte zu vermeiden. Die Einfriedung soll durch eine geschickte Bepflanzung sehr zurückhaltend erscheinen. Die Ausstattung mit Beschäftigungs- und Sitzmöglichkeiten wurde seitens der Hundebesitzer gewünscht.

- **Sitzplätze / Treffpunkte**

- Sitzplätze und Treffpunkte werden den Spielbereichen zugeordnet, so dass auch ein Zuschauen bei den Aktivitäten ermöglicht wird.

- Für die „Bier trinkenden Stammgäste“ wird ein Sitzplatz in dezentraler Lage mit direktem Zugang zum Kirschweg (Kiosk) angeboten, um die Nutzungen zu entzerren und unliebsame Überschneidungen von Interessen zu verhindern.

- **Wegeverbindungen**

Die Wegeführung berücksichtigt sowohl Durchwegungen der Anlage als auch einen Rundweg. Die Wege können ebenfalls für Spiel- und Sportmöglichkeiten genutzt werden.

Es werden keine wassergebundenen Wegedecken verwendet.

- **Informationstafeln**

Informationstafeln sollen u.a. über die Geschichte der Anlage Auskunft geben. Zu klären ist die Bewirtschaftung.

Kosten (Auszug aus der Freiraum-Zielplanung und Ergänzung), inkl. 19 % MWSt

KOSTENERMITTLUNG

KOSTENGRUPPEN NACH DIN 276:

500 AUSSENANLAGEN	
510 GELÄNDEFLÄCHEN	30.000 EUR
520 BEFESTIGTE FLÄCHEN	120.000 EUR
530 BAUKONSTRUKTIONEN	
SICHERUNG DER POTERNE :	25.000 EUR
540 TECHNISCHE ANLAGEN IN AUSSENANLAGEN	5.000 EUR
550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN	
MOTORIKPARK	92.000 EUR
(1. ORIENTIERUNGSWALD 10.000 EUR)	
(2. DEHNOASE UND KRAFTPLATZ 7.000 EUR)	
(3. DIFFERENT WALKING + RHYTHMUSSTRECKE 25.000 EUR)	
(4. BALANCIER- PARCOUR NIEDRIG 18.000 EUR)	
(5. BALANCIER- PARCOUR NIEDRIG – MITTEL 32.000 EUR)	
SPIELARENA	290.000 EUR
EINZÄUNUNG DER HUNDEWIESE	15.000 EUR
PARKAUSSTATTUNG	15.000 EUR
570 PFLANZ- UND SAATFLÄCHEN	90.000 EUR
(1. PFLANZ- UND SÄKOSTEN 20.000 EUR)	
(2. BAUMKONTROLLE 10.000 EUR)	
(2. BAUMPFLEGEKOSTEN 60.000 EUR)	
<u>590 SONSTIGE AUßENANLAGEN</u>	<u>3.000 EUR</u>

GESAMT **685.000 EUR**

GESAMTFLÄCHE: 29.550 M² / 685.000 EUR = 23,18 EUR/ M²

Planungsschritte, Planungskosten

An die Freiraum-Zielplanung schließt sich bei Bedarf die Objektplanung Freianlagen nach § 38 HOAI, HZ III an. (Anrechenbare Kosten: 515.000 EUR)

Die Leistungsphasen 1, Klären der Aufgabenstellung, und 2, Vorplanung (anteilig), sind mit der vorliegenden Zielplanung abgedeckt.

Die Planungskosten für die Leistungsphasen 2, Vorplanung (anteilig), bis einschließlich 6, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, betragen ca.: 46.500 Euro einschließlich 5% Nebenkosten und 19% Mehrwertsteuer. Die Leistungsphasen 7, Mitwirkung bei der Vergabe, und 8, Bauüberwachung, sind nicht enthalten.

Die Objektplanung kann für die einzelnen Bauabschnitte erfolgen.

Die Objektplanung und die Durchführung der Maßnahmen kann in folgenden Bauabschnitten erfolgen. Die Reihenfolge der Bauabschnitte entspricht der Priorität. Die Herstellungskosten sowie die daraus resultierenden zusätzlichen Folgekosten für die Bauabschnitte stellen sich wie folgt dar:

1. Baumpflege, Sicherung der Poterne	
Kontrolle und Pflegemaßnahmen des Gesamtbaumbestandes	70.000 EUR
Sicherung der Poterne	25.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>500 EUR</i>
Geländemodellierung	30.000 EUR
2. Spiel- und Aufenthaltsbereich / Wegeverbindungen Bereich Kirschweg	
Spiel- und Aufenthaltsbereich einschließlich Ausgleichsmaßnahmen	290.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>5.300 EUR</i>
Wege 150 m x 2,50 m im Mittel x 60,00 EUR	22.500 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>350 EUR</i>
3. Wegeverbindung westlich des Freibades und Hundeauslaufwiese	
Weg 130 m x 2.50m x 60,00 EUR	19.500 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>300 EUR</i>
Herstellen einer Einfriedung der Hundeauslaufwiese bis 1,50 m Höhe, 212 lfm x 70,00 EUR	15.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>300 EUR</i>
Zugänge Hundeauslaufwiese 100 m ² x 60,00 EUR	6.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>100 EUR</i>
Ausstattung der Hundeauslaufwiese mit Sitzmöbeln	1.500 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>50 EUR</i>
Ausgleichsmaßnahmen	3.000 EUR
4. Sitzplätze / Treffpunkte außerhalb der Nutzungsbereiche	
Einordnen von Ausstattung wie Bänke und Abfallbehälter	5.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>200 EUR</i>
5. Wegeverbindungen westlich / südlich der Kindertagesstätte	
Weg westlich 55 m x 1,50 m x 60,00 EUR	4.950 EUR
Weg südlich 100 m x 1,50 m x 60,00 EUR	9.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>250 EUR</i>
Wurzelbrücke	4.500 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>100 EUR</i>
Ausgleichsmaßnahmen	3.000 EUR
6. Wiesenraum / Kräuterwiese	
Wiese herstellen	20.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>850 EUR</i>
7. Motorikpark	
Die Ausstattung der Grünanlage mit Elementen des Motorikparks ist nicht zwingend notwendig bzw. kann jederzeit eingefügt oder ergänzt werden.	92.000 EUR
<i>Folgekosten / Jahr</i>	<i>3.250 EUR</i>

Die Summe der Herstellungskosten beträgt (brutto): 620.950 EUR

Entsprechend betragen die Planungskosten **ca. 42.000 Euro brutto** (anrechenbare Kosten: 450.000 Euro).

Die Einsparung von 64.050 EUR Herstellungskosten (brutto) - zwischen der Summe 685.000 EUR (Freiraum- Zielplanung) und der Summe 620.950 EUR (Präzisierung der Maßnahmen in Bauabschnitten) - ergibt sich aus der Reduzierung der befestigten Flächen / Wegeflächen sowie der Reduzierung der Ausstattung um die Elemente Rennstrecke, Lesesteine, Insektenhotel, Trockenmauer und Informationstafeln.

Die Summe der zusätzlichen Folgekosten / Jahr beträgt 11.550 EUR brutto.

Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen

Die einzelnen Bauabschnitte können unabhängig voneinander realisiert werden. Die im oberen Abschnitt aufgeführte Reihenfolge wurde aus der Priorität der Maßnahmen abgeleitet. Die Realisierung des Bauabschnittes 1 ist die Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Bauabschnitte.

Die Bauabschnitte 2 und 3 beinhalten die notwendigen Maßnahmen, um Missstände zu beseitigen und die Nutzung der Anlage konfliktfreier zu organisieren.

Die Bauabschnitte 4 bis 6 vervollständigen die Anlage für die Durchwegung sowie als Aufenthalts- und Spielareal. Die Entwicklung der Kräuterwiese berücksichtigt die Anforderungen von Flora und Fauna (Artenvielfalt, Bestäuberinsekten).

Der Bauabschnitt 7, die Einordnung verschiedener Elemente des Motorikparks, dient der aktiven Erholung, der spielerisch- sportlichen Nutzung durch alle Generationen.

Die Maßnahmen zur Umgestaltung der öffentlichen Grünanlage „Kirschweg / Fort II / Wehranlage“ sind derzeit weder in der Prioritätenliste noch in einem Förderprogramm enthalten.

Die Flächen der öffentlichen Grünanlage „Kirschweg/Fort II/Wehranlage“ (GA0174 / Grünanlagensatzung 2009) befinden sich im Anlagevermögen der Landeshauptstadt Magdeburg, die Bewertung wurde in Auftrag gegeben.

Die Bewirtschaftung der vorhandenen öffentlichen Grünanlage „Kirschweg/Fort II/Wehranlage“ erfolgt durch den Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg. Die laufende Kontrolle und Pflege des Gesamtbaumbestandes sowie die Unterhaltung der öffentlichen Grünanlage erfolgt unter den Bedingungen der gegenwärtigen Nutzung.

Vom Fachbereich Finanzservice können zum jetzigen Zeitpunkt keine Deckungsquellen für die Haushaltsjahre 2012 – 2015 benannt werden, da bereits für die Jahre 2012 – 2015 ein Finanzierungsbedarf im investiven Haushalt gesamt besteht. Zusätzliche Haushaltsmittel können nicht zur Verfügung gestellt werden.

Laut Dynamischem Förderkonzept ist der Bereich Fort II Bestandteil des Fördergebietes Reform. Eine Fördermittelbeantragung für die Planung und Realisierung der Maßnahme in dem Programm Stadtumbau Ost Aufwertung ist möglich.

Fördermittel können frühestens für das Programmjahr 2014, Haushaltsjahre 2015 bis 2018, beantragt werden. Bei entsprechender Bewilligung kann die Planung im Jahr 2015 erfolgen, die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte in den Jahren 2016 bis 2018.

Der Antrag für die Haushaltsjahre 2015 bis 2018 müsste bis zum 31.01.2013 gestellt werden.

Für das Haushaltsjahr 2014 könnte eine Verpflichtungsermächtigung (VE) beantragt werden, um die Planung im Jahr 2014 beauftragen und beginnen zu können. Die Beantragung der VE ist Bestandteil des Fördermittelantrages.

Antragsteller wäre der Fachbereich Liegenschaftsservice (FB 23).

Die o.g. Angaben zu den Folgekosten von insgesamt 11.550 EUR/Jahr beziffern die zusätzlichen Folgekosten gegenüber der derzeitigen Summe /Jahr, die für die Bewirtschaftung der öffentlichen Grünanlage aufgewendet wird. Entsprechend der Realisierung der Bauabschnitte müssten die zusätzlichen Folgekosten in den jeweiligen Jahren im Haushalt eingestellt werden.

Mittel für die Finanzierung dieser zusätzlichen Folgekosten stehen dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe nicht zur Verfügung.

Im Haushaltsjahr 2012 und darüber hinaus muss die Landeshauptstadt Magdeburg den konsequenten Konsolidierungskurs weiter fortsetzen. In absehbarer Zeit stehen aus heutiger Sicht weder investive noch konsumtive Mittel zur Verfügung. Daher kann noch kein Zeitpunkt für die Umsetzung benannt werden. Eine Fördermittelbeantragung kann deshalb nicht erfolgen.

Die Information wurde in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg erstellt und mit den Fachbereichen Finanzservice und Liegenschaftsservice sowie dem Umweltamt abgestimmt.

Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage:
Plan mit den gekennzeichneten
Bauabschnitten