

Vorlage-Nr. **1265/08**

Beschlussvorlage

zuständiges Beschlussorgan Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung		
zu beraten im Betriebsausschuss Kultur		
Beschlussvorschriften § 41 GO NRW, §§ 15, 20 ZstO		
Bezeichnung der Vorlage Lindenbrauerei: Ausbauplanung des Platzes zwischen ZIB und Flaschenkeller	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung <input type="checkbox"/> nichtöffentl. Sitzung	
Fachbereich 6-61	Verfasser/in Herr Ott	
federführend FB 6, gez. Ott	Bürgermeister TB, gez.i.V. Kampmann	Datum 23.04.2008
beteiligt KBU, gez. Sedlack 1. BG, gez. Mölle		

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung beschließt die Ausbauplanung des Platzes wie im Sachverhalt dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: siehe Sachverhalt

Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes: Nein

Sachverhalt

1. Kontext

Im Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ wurde die Umnutzung der Lindenbrauerei zum Zentrum für Information und Bildung (ZIB) einschließlich der im Osten und Westen angrenzenden Freiflächen angegangen und inzwischen weitestgehend realisiert. Mit diesem Projekt sollten die Fußgängerzone Massener Straße durch eine Polbildung an ihrem westlichen Eingangsbereich gestärkt und ein Beitrag zur Sicherung des historischen Erbes der Lindenbrauerei geleistet werden.

Das ZIB und der Lindenplatz wurden im Herbst 2004 eröffnet; bereits zuvor waren die Kellerräume der Lindenbrauerei zu einem Ankerpunkt im Zuge der Route der Industriekultur ausgebaut worden und in die Nutzung des Zentrums für Internationale Lichtkunst überführt.

Mit dem Ausbau der hier zur Beschlussfassung anstehenden Platzgestaltung wird die Umnutzung des öffentlichen Bereiches der Lindenbrauerei als Projekt abgeschlossen.

Die hiermit vorgelegte Planung wurde mit den Anliegern Kulturzentrum und Werkstatt Unna sowie im Rahmen einer fraktionsübergreifenden Arbeitsgruppe vorabgestimmt.

2. Ausgangssituation

Das Planungsgelände wird bestimmt von dem ehem. Betriebsplatz der Lindenbrauerei zwischen der früheren Schwankhalle (heute ZIB) und dem ehem. Flaschenkeller (heute Werkstatt Unna). Der Platz ist zur Zeit asphaltiert und wird fast in Gänze als Parkplatz (ca. 50 Plätze) genutzt. Im östlichen Teil des Flaschenkellers (am Nordring) ist der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht. Hier befinden sich weitere 13 Parkplätze, die abgesperrt sind und für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr vorgehalten werden, um hier im Einsatzfall ihre Pkw abstellen zu können. Im Bereich der asphaltierten Zuwegungen des Platzes von der Massener Straße sind weitere rd. 10 Stellplätze untergebracht.

Aus dem baulichen Kontext der Lage des Platzes ergeben sich verschiedene, tlw. zwingende Anforderungen:

- Beibehaltung der funktionalen Erfordernisse des Feuerwehrstützpunktes
- Aufrechterhaltung der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen im Bereich des ZIB und des ehem. Flaschenkellers (Werkstatt Unna)
- Beibehaltung der durch Wegerechte gesicherten Zufahrtsmöglichkeiten zum früheren Flaschenkeller
- Beibehaltung der vor rd. 15 Jahren entstandenen Lindenallee als grüne Verbindung zwischen Friedhof und Innenstadt.

Eine Übersicht gibt der Lageplan (Anlage 1).

3. Gesamtkonzept

Die heutigen auffälligen Defizite, wie zum Beispiel:

- fehlende Grünelemente
- störende Parkplatznutzung
- fehlende Aufenthaltsqualität u.s.w.,

sollen durch folgendes grundsätzliches Zielkonzept abgestellt werden:

- freiraumbezogene Ergänzung der Nutzungen des ZIB, des Ankerpunktes Lichtkunst und des Kulturzentrums
- Verknüpfung der Grünräume Friedhof und Platz
- Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt
- baulich gestalterische Integration des Projektes „Skyspace“ des amerikanischen Künstlers James Turrell.

Daraus abgeleitet sieht das Gestaltungskonzept des Architekturbüros Weicken (Anlage 2) die Schaffung einer klar strukturierten Platzfläche mit einem Wechselspiel aus homogen linear angeordneten Oberflächen vor, in dessen versetzter Mitte das „Skyspace“ in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit gerückt wird. Durch dieses Gebäude erfolgt faktisch eine Gliederung des langgestreckten Platzes in drei Zonen:

- eine Vorfläche entlang des Nordringes,
- eine bauliche Nutz- und Repräsentationsfläche des „Skyspace“ und
- eine dichte, multifunktionale Veranstaltungsfläche im Bereich zwischen „Skyspace“ und Friedhof.

Der Zugang zum Friedhof wird an zwei Stellen (im Bereich des Weges der Lindenallee sowie des Weges entlang des ehem. Flaschenkellers) über Tore vorgesehen; darüber hinaus wird die den Platz begrenzende Friedhofsmauer in Teilen schlitzzartig aufgebrochen und durch offene Gitterelemente wieder geschlossen. Dadurch kann das grüne Bild des Friedhofes visuell in den Platz hineinwirken, ohne dass die Kontrollmöglichkeiten des Zugangs zum Friedhof verloren gehen.

Die Anfahrtsnotwendigkeiten der Gebäude ZIB und ehem. Flaschenkeller über die Zufahrt am Parkhaus Massener Straße und die beiden Wege entlang der Hauptgebäude bleiben gesichert. Die dem Flaschenkeller vorgelagerten, abgängigen Kellerräume werden abgebrochen und als Teil der Platzfläche gestaltet.

4. Besondere Ausstattungselemente

Die Lindenallee wird quasi als „Rückgrat“ weiter entwickelt; um eine einheitliche Gestaltungswirkung zu erzielen, werden einzelne Bäume im Bereich der Allee versetzt. Die heute durch Bordsteine gegen Befahren gesicherten Baumscheiben werden mit Gitterrosten niveaugleich in die Platzfläche eingebaut.

Im Bereich der für Veranstaltungen etc. vorgesehenen Platzfläche wird eine - tlws. mobile - Grundmöblierung eingebaut.

Zur Zeit ist für den Platzbereich noch ein Lichtkonzept in Bearbeitung, um ihm auch in den Nachtstunden eine besondere Attraktivität zu verleihen.

Das in den anfänglichen Planungen enthaltene Wasserspiel ist nicht mehr vorgesehen.

5. Veranstaltungen und Gastronomie

Zwischen Friedhof und „Skyspace“ lässt die Platzgestaltung über eine strukturierte befestigte Pflasterfläche bewusst alle Freiheiten für eine multifunktionale Nutzung. Je nach Möblierung (Steh- oder Sitzplätze) sind auf der rd. 400 m² großen Zuschauerfläche Veranstaltungen für bis zu rd. 400 – 800 Personen denkbar. Der Bühnenstandort am Skyspace erlaubt die Aufstellung unterschiedlicher Bühnen bis zum Format von 8 x 12 m. Eine beispielhafte Nutzung zeigt Anlage 3.

Die Einrichtung einer Außengastronomie kann aus den Räumen der Werkstatt Unna oder über einen neuen Container (Standort: Nottreppenhaus an der Nord-West-Ecke des ZIB) erfolgen. Für die Versorgung der Bühne mit Strom bzw. gastronomischer Angebote sind Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) an zwei Stellen im Rahmen der Platzgestaltung vorgesehen. Alle weiteren für Veranstaltungen oder Gastronomie erforderlichen Ausstattungselemente werden nicht über die Platzgestaltung bereitgestellt, sondern werden – wie bisher auch - von den Veranstaltern bzw. Betreibern eingebracht.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen bei Veranstaltungen hat die Verwaltung ein Lärmgutachten erarbeiten lassen. Dieses kommt zu folgendem Fazit:

1. Normalbetrieb

Im Normalbetrieb besteht hinsichtlich der Art und Dauer von Veranstaltungen ein hohes Maß an Flexibilität bei der Durchführung an Wochentagen wie auch an Sonn- und Feiertagen außerhalb der gesetzlich definierten Ruhezeiten, d. h. insbesondere Abschluss der Veranstaltungen vor 20:00 Uhr. Hier sind im Prinzip alle Veranstaltungsformen denkbar, die einem Zuhöreraufkommen bis ca. 500 Personen entsprechen. Innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten, d. h. insbesondere im Zeitraum von 20:00 bis 22:00 Uhr, sind gute Nutzungsmöglichkeiten für geräuschärmere Veranstaltungen gegeben. Geräuschintensivere Nutzungen können bei zeitlicher Begrenzung stattfinden.

2. Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse (bis zu 10 Mal p.a. im Quartier)

Im Rahmen seltener Ereignisse sind tagsüber im Grundsatz alle der Größe des Zuhörerbereiches entsprechende Veranstaltungen durchführbar. Einschränkungen in der Ruhezeit bestehen nicht. Darüber hinaus besteht bei selten stattfindenden Veranstaltungen auch die Möglichkeit, in beschränktem Umfang geräuschärmere Veranstaltungen auch nachts, d. h. nach 22:00 Uhr, durchzuführen.

Sowohl für Normalbetrieb als auch im Rahmen seltener Ereignisse gilt die Grundvoraussetzung, dass die Veranstaltungszeiten außerhalb der Büronutzungszeiten der benachbarten Bürogebäude liegen müssen.

Das Lärmgutachten definiert die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionspunkten (Wohnhaus am Nordring sowie Seniorenanlage Marie-Juchacz-Haus), so dass der Veranstaltungsbetrieb auch lärmtechnisch überwacht werden kann.

6. Technische Einrichtungen

Die heute im Platzbereich befindlichen Standorte für Müllbehälter werden gebündelt und in den Bereich vor die Stirnfläche des Flaschenkellers am Nordring verlagert (zwischen Trafo-Gebäude und Recycling-Container). Das Grundstück gehört der Werkstatt Unna, der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung ist ausgehandelt.

Die Ein- und Ausfahrt der Feuerwehr sowie die Stellplätze der Feuerwehrkräfte werden als befestigte Grünfläche (Rasenwabenstein o. ä.) angelegt. Um den Platz zum Nordring gegen unberechtigtes Befahren abzusichern, werden entlang der Platzkante Poller gesetzt (die bisherige Schranke entfällt). Im Bereich der Feuerwehrausfahrt sind die Poller über ein Schloss bedienbar bzw. umlegbar. Alle darüber hinausgehenden bisherigen Stellplätze im Bereich des Platzes und der Zufahrt zwischen Parkhaus und Lindenbrauerei entfallen: Die Aufgabe dieser Stellplätze ist bereits bei der Planung und Bau des Parkhauses Massener Straße im bereits realisierten 2. Bauabschnitt berücksichtigt worden.

7. Skyspace

Bei dem Projekt „Skyspace“ von James Turrell handelt es sich um das Lichtkunstwerk, das als begehbare Camera Obscura ausgebildet ist und unterirdisch unter Nutzung der vorhandenen Gänge an das Lichtkunstzentrum angebunden wird. Das insgesamt fast 14 m hohe und in der Grundfläche 11 x 11 m große Gebäude wurde in der Sitzung des ASBV am 20.02.2008 vorgestellt (Anlage 4). Der Baubeginn ist im April 2008 und die Fertigstellung zum Jahreswechsel 2008/09 vorgesehen.

8. Bauzeitplanung

Der Baubeginn für die Platzgestaltung ist abhängig von der Fertigstellung des „Skyspace“ und der Bewilligung der für die Platzgestaltung beantragten Fördermittel; diese ist seitens der Städtebauförderung in Aussicht gestellt. Von daher ist die bauliche Durchführung Ende 2008 bis Frühjahr 2009 vorgesehen.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1. Produktnummer und Vorstandsbudget

Neubau u. Unterhaltung öffentlicher Verkehrsflächen wird innerhalb des Vorstandsbudgets 3, Produktgruppe 1201 „Öffentliche Verkehrsflächen und –anlagen, ÖPNV“, Produkt 120101 „Neubau und Unterhaltung von öffentlichen Verkehrsflächen“ abgebildet.

9.2. Investitionseinzahlungen bzw. Investitionsauszahlungen in Euro

	2008	2009	Folgejahre		Summe
	€	€			€
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, davon (voraussichtliche Jahresauszahlungen)					
Grunderwerb / Außenanlagen					
Planungskosten	16.076	91.097			107.173
Baukosten	110.810	623.273			738.733
Einrichtungskosten	22.120	125.345			147.465
zu aktivierende Eigenleistungen	4.610	26.121			30.731
					1.024.102
Kostenbeteiligung Dritter (voraussichtliche Jahreseinzahlungen)					
Beiträge nach KAG					
Beiträge nach BauGB					
Spenden					
Bundes-/ Landeszuweisungen		600.000			600.000

Erläuterungen

Der Ausbau des "Grünen Platzes" ist im Haushaltsplan 2008/2009, Seite 272 als Investition in 2008/2009 vorgesehen. Es sind Zuwendungen für die Investitionsmaßnahme gemäß Städtebauförderung beantragt; erwartet werden 600.000 Euro.

Der Eigenanteil erhöht sich von 244.000 Euro auf 424.000 Euro. Die Differenz von 180.000 Euro soll über die Vorlage 1246/08 (Finanzierungsvorschlag 19 b) zur Verfügung gestellt werden.

9.3. Folgekosten

Die folgende Aufstellung fasst die finanziellen Auswirkungen auf die Produktgruppe 1201 „Öffentliche Verkehrsflächen und –anlagen, ÖPNV“, Produkt 120101 „Neubau und Unterhaltung von öffentlichen Verkehrsflächen“ zusammen :

Nr.	Bezeichnung	2008 €	2009 €	2010 €	2011/ 2012	Summe €
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0	0	0
2	Zuwendungen und allgemeine Umlagen					0
3	Sonstige Transfererträge					0
4	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte					0
5	Privatrechtliche Leistungsentgelte					0
6	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0	0	0
7	Sonstige ordentliche Erträge		13.333	13.333	26.666	53.332
8	Aktiviert Eigenleistung	4.610	26.121			30.731
9	Bestandsveränderungen					
10	Ordentliche Erträge	4.610	39.454	13.333	26.666	84.063
11	Personalaufwendungen					
12	Versorgungsaufwendungen					
13	Aufw. für Sach- und Dienstleistungen		14.454	14.454	28.908	57.816
14	Bilanzielle Abschreibungen		20.872	20.872	41.744	83.488
15	Transferaufwendungen					
16	Sonstige ordentliche Aufwendungen					
17	Ordentliche Aufwendungen	0	35.326	35.326	70.652	141.304
18	Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit	4.610	4.128	-21.993	-43.986	-57.241
19	Finanzerträge					
20	Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
21	Finanzergebnis					
22	Ordentliches Ergebnis					
23	Außerordentliche Erträge					
24	Außerordentliche Aufwendungen					
25	Außerordentliches Ergebnis					
25	Jahresergebnis	4.610	4.128	-21.993	-43.986	-57.241

Erläuterungen

Zeile 7

Die Landeszuweisung in Höhe von 600.000 € wird als Investitionseinzahlung über die Lebensdauer von 45 Jahren aufgelöst. Dies entspricht einem sonstigen ordentlichen Ertrag in Höhe von jährlich 13.333 €.

Zeile 8

Die Maßnahme wird anteilig durch eigenes Personal erbracht. Die entsprechenden Personal- und Sachkosten können dadurch über die Abrechnung der Investitionsmaßnahme refinanziert werden. Eine echte Verbesserung stellt dies aber nicht dar, weil Beträge aus aktivierten Eigenleistungen für die Stadt Unna in Gänze bereits mit 300.000 Euro einkalkuliert wurden.

Zeile 13:

An Folgelasten für die laufende Straßenunterhaltung sowie die öffentlichen Anteile Straßenreinigung, Stadtentwässerung, Grünflächenpflege und Beleuchtung werden Aufwendungen in Höhe von rd. 14.454 Euro erwartet. Die Mindereinnahmen bei den Parkplätzen wurden bei den Veranschlagungen im Haushalt einkalkuliert. Zudem werden höhere Einnahmen aus Sondernutzungsgebühren erwartet.

Zeile 14

Planmäßig wird der Bau des Platzes zwischen ZIB und Flaschenkeller im Jahr 2009 beendet sein. Bei einer geplanten Lebensdauer von 45 Jahren entspricht dies jährlichen Brutto-Abschreibungen von rd. 20.872 € ab 2009.

Die Folgekosten sind zur Zeit im Haushalt nicht finanziert, die Deckung erfolgt vorbehaltlich der Vorlage 1246/08 (Finanzierungsvorschlag 19 a und 19 b). Der Beschluss ergeht somit vorbehaltlich der finanziellen Bereitstellung des Eigenanteils.

Anlagen