

**Vorlage**

**18/M 0140**

<b>Verfasser:</b>	Der Magistrat
<b>Bezug-Nr.</b>	
<b>Vorlagen-Datum:</b>	16.04.2019
<b>Tagesdatum:</b>	16.04.2019

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Beratungsstatus	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt				öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss				öffentlich
Stadtverordnetenversammlung				öffentlich

**Betreff:** Umgestaltung des Unteren Marktplatzes; Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss der Leistungsphase 4 HOAI 2013  
- Entwurfsplanung -

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, über die vorliegende Entwurfsplanung zur Umgestaltung des Unteren Marktplatzes abschließend zu beraten. Die Kostenberechnung geht von Bruttobaukosten in Höhe von 1.600.048,06 € aus. Incl. veranschlagter Nebenkosten und Budgetmittel für Unvorhergesehenes, schließt die Kostenberechnung mit **1.969.000,00 €** ab.

Auf den Buchungsstellen 5.54.10.01.616100 und 5.54.10.01/3037.842853 stehen insgesamt 2.035.864,33 € zur Verfügung. Davon sind 500 Tsd. € gesperrt.

Die Aufhebung der im Haushaltsjahr 2019 gesperrten Mittel wird gleichzeitig beantragt.

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.09.2018 die Vorentwurfsplanung zur Umgestaltung des Unteren Marktplatzes auf Basis der Konzeptvariante 4.1 beschlossen. Die Kostenschätzung lag seinerzeit bei 2.037.000,00 €.

In der Vorentwurfsplanung war die Errichtung einer 350 m<sup>2</sup> großen Pergola vorgesehen, deren Kosten, da sie auf Privatgrund hätte errichtet werden sollen, wären vom Eigentümer zu tragen gewesen. Der Eigentümer plant hingegen eine eigene neue Überdachung, so dass eine zusätzliche offene Überdachung möglicherweise optisch nicht in Einklang mit der neuen Überdachung zu bringen ist. Somit entfallen aus den Kostengruppen Abbrucharbeiten/Ausstattung 280.661,50 €.

Die durch das Büro ROB Planergruppe erarbeitete Entwurfsplanung sieht eine Neuordnung des Bereiches zwischen der Verlängerung der Rampe von der Avrilléstraße und der Fläche vor dem Bunten Riesen vor. Darüber hinaus wird die Rampen- und Treppenverbindung vor dem Bunten Riesen auseinandergezogen, so dass vor der Gastronomie eine zum Platz ausgerichtete höhengleiche Fläche entsteht. Durch diese neue Anordnung kann auf Geländer verzichtet werden. Eine weitere Zwischenebene schafft eine barrierefreie Verbindung zwischen Platzbereich und der Fußgängerbrücke Avrilléstraße.

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an die Kriminalprävention. Auch die bestehende Videoschutzanlage steht im Einklang mit den in der Entwurfsplanung vorgesehenen Planungszielen.

Zahlreiche neue Bäume sorgen für ausreichende Verschattung und damit für eine angenehme Aufenthaltsqualität und letztendlich eine Klimaverbesserung. Die Platzstruktur ist so angeordnet, dass mittels vorgesehenem Blindenleitsystem die Anforderungen für sehbehinderte Menschen erfüllt werden können.



Christiane Augsburg  
Bürgermeisterin

Anlagen

Federführung:  
Bau- und Planungsamt

Beteiligte Fachämter:

**Kostenschätzung Entwurf: Vollausbau mit Flächen Forte Capital  
 inkl. Neupflasterung Rampenanlage und Eingangsbereich Bürgerhaus**

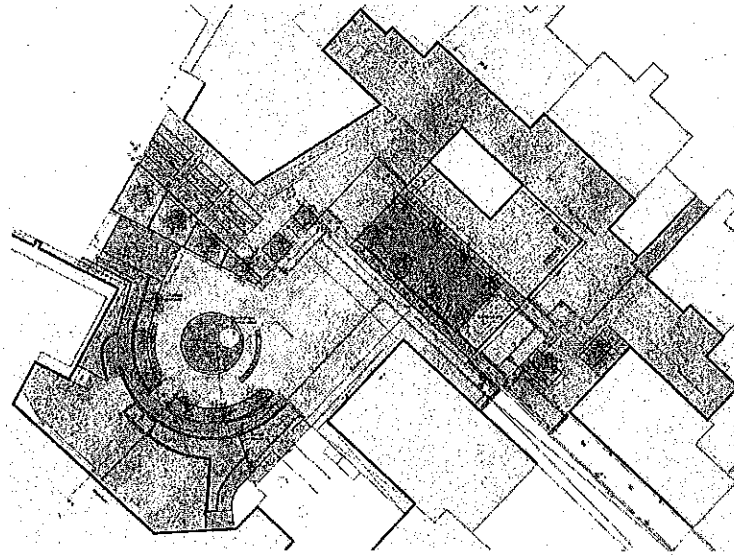
21.03.2019

Nr.	Arbeiten	Anzahl	Einheit	€/ Einheit	Betrag in €
<b>1.</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>				
1.1	5% von Nr. 2- 9	5	%	1.262.884,00 €	63.144,20 €
	<b>Summe</b>				<b>63.144,20 €</b>
<b>2.</b>	<b>Aufbrucharbeiten</b>				
2.1	Verkehrseinrichtungen einschl. Fundamente	15	St.	74,20 €	1.113,00 €
2.2	sonstige Aufbauten/ Leuchten, Maste, Tafeln	2	pschl.	1.060,00 €	2.120,00 €
2.3	Straßeneinbauten und Abläufe	26	St.	84,80 €	2.120,00 €
2.4	Pflasterflächen, Platten und Borde	3.600	m²	7,42 €	26.712,00 €
2.5	Betonflächen, -mauern	160	m³	106,00 €	16.960,00 €
2.6	Schotterstärkungen usw.	3.600	m²	8,48 €	30.528,00 €
2.7	Bodenabtrag	1.200	m³	21,20 €	25.440,00 €
2.8	Heckengehölz roden	300	m²	3,71 €	1.113,00 €
2.9	Zulage Entsorgung kont. Material	100	t	58,30 €	5.830,00 €
2.10	Abbruch Überdachung				entfallen
	<b>Summe</b>				<b>111.936,00 €</b>
<b>3.</b>	<b>Erdarbeiten</b>				
3.1	Leitungsgräben Kanal- Straßenentwässerung	150	m³	34,98 €	5.247,00 €
3.2	Leitungsgräben Kabel- Beleuchtung	300	m	13,78 €	4.134,00 €
3.3	Kabel+ Leitungssicherung	300	m	11,66 €	3.498,00 €
3.4	Leitungs- Kreuzungen	30	St.	31,80 €	954,00 €
3.5	Verfüllung	150	m³	37,10 €	5.565,00 €
3.6	Außenwandputz	300	m²	15,90 €	4.770,00 €
	<b>Summe</b>				<b>24.168,00 €</b>
<b>4.</b>	<b>Rohrleitungen/ Entwässerung</b>				
4.1	Rohrleitung	300	m	26,50 €	7.950,00 €
4.2	Formstücke	150	St.	21,20 €	3.180,00 €
4.3	Straßenabläufe	20	St.	402,80 €	8.056,00 €
4.4	Rinne DN 200	30	m	296,80 €	8.904,00 €
4.5	Schachtabdeckungen, Ringe	10	St.	127,20 €	1.272,00 €
4.6	Einbauteile- Schieber, Hydranten usw.	10	St.	84,80 €	848,00 €
4.7	Kabelschutzrohr	300	m	15,90 €	4.770,00 €
	<b>Summe</b>				<b>34.980,00 €</b>
<b>5.</b>	<b>Beleuchtung</b>				
5.1	Kabel und Kabelschutz	300	m	10,60 €	3.180,00 €
5.2	Lampenfundamente	25	St.	116,60 €	2.915,00 €
5.3	Leuchten	25	St.	2.120,00 €	53.000,00 €
5.4	Montage Leuchten	25	St.	265,00 €	6.625,00 €
5.5	Kabel	1	pschl.	2.120,00 €	2.120,00 €
	<b>Summe</b>				<b>67.840,00 €</b>
<b>6.</b>	<b>Betonarbeiten</b>				
6.1	Betonfundamente	100	m³	265,00 €	26.500,00 €
6.2	Fertigteilstufen	300	m	190,80 €	57.240,00 €
6.3	Betonstützwand	150	m³	371,00 €	55.650,00 €
6.4	Winkelsteine	300	m	360,40 €	108.120,00 €
6.5	Betonsanierung, -instandsetzung	500	m²	63,60 €	31.800,00 €
6.6	Wasserspiel inkl. Brunnerentechnik	1	pschl.	106.000,00 €	106.000,00 €
	<b>Summe</b>				<b>386.310,00 €</b>
<b>7.</b>	<b>Frostschutz / Tragschichten</b>				
7.1	Planum	3.800	m²	1,06 €	4.028,00 €
7.2	Bodenaufbau	800	m³	31,80 €	25.440,00 €
7.3	Frostschutz ca. 30 cm	3.800	m²	9,54 €	36.252,00 €
7.4	Schottertragschicht ca. 20 cm	3.800	m²	7,95 €	30.210,00 €
	<b>Summe</b>				<b>95.930,00 €</b>
<b>8.</b>	<b>Pflaster / Borde</b>				
8.1	Betonpflaster	3.400	m²	106,00 €	360.400,00 €
8.2	Pflasterstreifen	400	m	33,92 €	13.568,00 €
8.3	Muldenrinne	70	m	47,70 €	3.339,00 €
8.4	Borde- Randsteine etc.	200	m	26,50 €	5.300,00 €
	<b>Summe</b>				<b>382.607,00 €</b>

<b>9.</b>	<b>Ausstattung / Landschaftsbau</b>				
9.1	Rohrpfosten einschl. Verkehrszeichen	15	St.	381,60 €	5.724,00 €
9.2	Abfallbehälter	10	St.	1.060,00 €	10.600,00 €
9.3	Sitzbänke	10	St.	3.180,00 €	31.800,00 €
9.4	Vegetationsflächen	400	m <sup>2</sup>	16,96 €	6.784,00 €
9.5	Pflanzen- Lieferung- Einbau	300	m <sup>2</sup>	42,40 €	12.720,00 €
9.6	Bäume- Lieferung- Einbau	26	St.	1.590,00 €	41.340,00 €
9.7	Baumscheiben und Schutzgitter	8	St.	2.915,00 €	23.320,00 €
9.8	Sonderbauteile	2	St.	1.590,00 €	3.180,00 €
9.9	Versorgungspoller	3	St.	1.060,00 €	3.180,00 €
9.10	Spielgeräte	5	St.	3.180,00 €	15.900,00 €
9.11	Fahrradständer	15	St.	371,00 €	5.565,00 €
9.12	Pergola				entfallen
	<b>Summe</b>				<b>160.113,00 €</b>
<b>10.</b>	<b>Stundenlohnarbeiten</b>				
10.1	Stundenlohnarbeiten	1	pschl.	14.840,00 €	14.840,00 €
	<b>Summe</b>				<b>14.840,00 €</b>
<b>11.</b>	<b>Baustoffe</b>				
11.1	Baustoffe	1	pschl.	3.710,00 €	3.710,00 €
	<b>Summe</b>				<b>3.710,00 €</b>
	<b>Baukosten netto</b>				<b>1.344.578,20 €</b>
	Mehrwertsteuer	19	%		255.469,86 €
	<b>Reine Baukosten brutto</b>				<b>1.600.048,06 €</b>
	<b>Nebenkosten geschätzt</b>	13	%		<b>208.006,25 €</b>
	<b>Unvorhergesehenes</b>	10	%		<b>160.004,81 €</b>
	zur Aufrundung				940,89 €
<b>GESAMTKOSTEN</b>					<b>1.969.000,00 €</b>

# Stadt Schwalbach am Taunus

## Umgestaltung Unterer Marktplatz



### - Entwurf - Erläuterungsbericht

Stand: 21.03.2019

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEXTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach

## A Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Schwalbach am Taunus beabsichtigt die Umgestaltung des unteren Marktplatzes. Zielsetzung ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung des vorhandenen Platzbereichs.

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2018 soll die Konzeptvariante 4 (s. Erläuterungsbericht vom 20.11.2017) Grundlage für die weitere Entwurfsplanung zur Platzgestaltung sein. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, weitere Planungsalternativen aufzuzeigen, wie mit einer anderen Platzierung der notwendigen Rampenzugänge zur Ebene vor dem bunten Riesen dieser Bereich des Unteren Marktplatzes besser genutzt werden kann.

Die Planungsalternative wurde mit der Konzeptvariante 4.1 vorgelegt, auf deren Grundlage der Entwurf erarbeitet wurde

## B Entwurf

Der Entwurf entspricht im Bereich vor dem Eingang Bürgerhaus sowie im zentralen Platzbereich mit Wasserspiel, Zugang zum Parkdeck und der Wegeverbindung zum Oberen Marktplatz der Variante 4.

Neu geordnet wird der Bereich zwischen der Verlängerung der Rampe von der Avrilléstraße und der Fläche vor dem Bunten Riesen. Entgegen der Variante 4 wird die Rampen- und Treppenverbindung vom zentralen Platzbereich zur Fläche vor dem Bunten Riesen räumlich auseinandergezogen, wodurch vor der Gaststätte „Schwalbacher Bierstube“ eine zum Platz orientierte Freifläche entsteht, die höhengleich mit der Fläche vor dem Bunten Riesen liegt. Auf dieser Fläche ist eine zum zentralen Platzbereich ausgerichtete Außenbewirtschaftung möglich. Weiterhin entsteht zwischen den räumlich auseinandergezogenen Treppen- und Rampenanlagen im Platzbereich eine Zwischenebene, die ca. 0,80 m über dem Niveau des zentralen Platzbereiches liegt. Durch diese Höhenstaffelung ist in dem gesamten Bereich die bauordnungsrechtliche Notwendigkeit der Errichtung von Absturzsicherungen (Geländern) nicht gegeben.

Durch die Anordnung der Rampen- und Treppenanlagen und die daraus resultierenden Wegebeziehungen entsteht zwischen den Rampenläufen auf der Zwischenebene eine beruhigte Fläche, die dem Spielen und der Kommunikation dienen kann. Die Konzeptvariante sieht vor, hier durch eine flächig wirkende Baumbepflanzung einen begrünten, verschatteten Bereich zu

schaffen, der durch eine ansprechende Möblierung zum Verweilen einlädt und Blickbeziehungen zum zentralen Platzbereich ermöglicht.

Um eine barrierefreie Verbindung des Platzbereiches zur Fußgängerbrücke über die Avrilléstraße zu gewährleisten, wird in diesem Bereich eine weitere Zwischenebene ausgebildet, die sich auf dem Höhenniveau der Brücke befindet (ca. 1,10 m über dem zentralen Platzbereich).

Zur Klärung der Vereinbarkeit des Entwurfs mit den Anforderungen an die Kriminalprävention sowie an den Betrieb der Videoüberwachungsanlage wurde die Planung mit der Polizeilichen Beratungsstelle Wiesbaden sowie mit dem Planungsbüro Herborn, Nentershausen, abgestimmt.

Weiterhin wurde in Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Schwalbach in den Entwurf ein Blindenleitsystem (taktiles Leitsystem) integriert, das Sehbehinderten ein weitestgehend uneingeschränktes Benutzen der Wegebeziehungen auf dem Platz ermöglicht.

Die Planung der Eigentümerin des Bunten Riesen sieht vor, dass nach einem Beschluss über den Entwurf eine eigene Prüfung und Konzepterstellung, aufbauend auf Grundlage des Entwurfes durch die Eigentümerin erfolgt. Eine gänzliche Ersetzung der Vordächer durch eine Pergola soll nicht erfolgen. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt daher die bestehende Überdachung.

## **C Kosten**

Die geschätzten Gesamtkosten für den Entwurf mit Stand vom 21.03.2019 belaufen sich auf ca. 1.969.000,- € (s. Anlage).