

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 54/25	
Amt Abteilung	Eigenbetrieb Bürgergartenschau 2029 Eigenbetrieb Bürgergartenschau 2029	Sachbearbeiter/in: Arne Jansen	Telefon: 07042/18-290 Datum: 20.02.2025
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am	
Gartenschauausschuss vorb.		öffentlich	20.03.2025
Reg.-Nr.: DS Daueranlagen Vorentwurf		Freigabe:	Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Bürgergartenschau Vaihingen ENZÜCKT 2029 - Daueranlagen Vorentwurf

- Vorstellung der Ergebnisse des Vorentwurfes inkl. der Kostenschätzung für die Daueranlagen mit Genehmigungsbeschluss
- Festlegung des weiteren Vorgehens

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Inhalten des Planvorentwurfs für die Daueranlagen der Bürgergartenschau (Stand 04.02.2025).
2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der vorgestellten Kostenschätzung für die Daueranlagen der Bürgergartenschau 2029 (Stand 04.02.2025).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorliegenden Vorentwurfsstand mit relevanten Trägern öffentlicher Belange (z.B. Wasserrechtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde) im Hinblick auf notwendige Rechtsverfahren und Realisierbarkeit zu erörtern.
4. Der Vorentwurfsstand bildet die Basis für die weitere Entwurfsplanung der Daueranlagen der Bürgergartenschau Vaihingen ENZÜCKT 2029. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Büro RMPSL und weiteren Planungsbeteiligten die Entwurfsplanung zu erstellen. Dabei ist auf eine Kostenreduzierung hinzuwirken.

Sachvortrag:

Bisherige kommunalpolitischen Beschlüsse/ Aktivitäten

Nach Zuschlag des baden- württembergischen Kabinetts im Jahr 2018 wurde über verschiedene Zwischenschritte (Rahmenplanung, Grunderwerbsverhandlungen etc.) im Jahr 2023 für das zukünftige Gartenschauareal ein offener, einstufiger, freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil (DS 142/23) durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand am 15. Dezember 2023 statt. Zu den Wettbewerbsergebnissen und dem weiteren planerischen Vorgehen fasste der Gemeinderat am 13.03.2024 einen sog. Wettbewerbsbeschluss (DS 59/24) sowie den Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung und Durchführung der Gartenschau Vaihingen ENZÜCKT 2029 (DS 61/24).

Am 04. September 2024 stellte das Büro RMPSL den aktuellen Planungsstand der Daueranlagenplanung im Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz vor. Die angesprochenen Punkte wurden in die weitere Planung aufgenommen und beachtet. Ein besonderes Augenmerk lag auf dem Wegesystem, dessen Aufwertung und der Verbindung mit der Innenstadt. Diese Aspekte wurden weiter untersucht und ausgearbeitet. Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat mit der finalen Vorentwurfsplanung erfolgte in der Sitzung am 23.01.2025.

Der Gemeinderat beschloss am 21.11.2024 die Gründung des Eigenbetriebes „Bürgergartenschau 2029 – Vaihingen ENZÜCKT“ für die Planung, Durchführung und Abwicklung der Gartenschau Vaihingen an der Enz zum 01.01.2025 (DS 268/24). Am 18.12.2024 wurden die Mitglieder des Gartenschauausschusses der Stadt Vaihingen an der Enz bestellt (DS 282/24).

Aktueller Bearbeitungsstand der Daueranlagenplanung gemäß HOAI/ Leistungsphasen

Entsprechend der gemeinderätlichen Entscheidung erfolgte zwischenzeitlich die abschnitts-weise Beauftragung von RMPSL, Freie Landschaftsarchitekten als 1. Preisträger.

Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung

Die Grundlagenermittlung markiert den Startpunkt eines jeden Bauprojekts. Hier werden die grundlegenden Anforderungen, Wünsche und Rahmenbedingungen erfasst.

Zu den Leistungen der LPH 1 gehören:

Klärung der Aufgabenstellung, Abstimmung über die Projektrichtung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen, Grundlagenbeschaffung, Zusammenfassung der Ergebnisse

- *2021 / 2022 Rahmenplanung mit integrierter Bürgerbeteiligung als Grundlage für den Gartenschauwettbewerb*
- *[2023 Gartenschauwettbewerb].*

Leistungsphase 2 – Vorplanung/ Vorentwurf

Die Vorplanung vertieft die gewonnenen Erkenntnisse und setzt erste Ideen in grobe Skizzen um. Hier sollten verschiedene Optionen sorgfältig abgewägt werden. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen entwickelt der Planer Vorentwürfe für das Vorhaben. Dabei werden unterschiedliche Varianten und Nutzungskonzepte berücksichtigt, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Zu den Leistungen der LPH 2 gehören:

Erarbeitung eines Planungskonzeptes inkl. Untersuchung alternativer Lösungen, eine grobe Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Abstimmung des Konzeptes, Zusammenfassung der Ergebnisse.

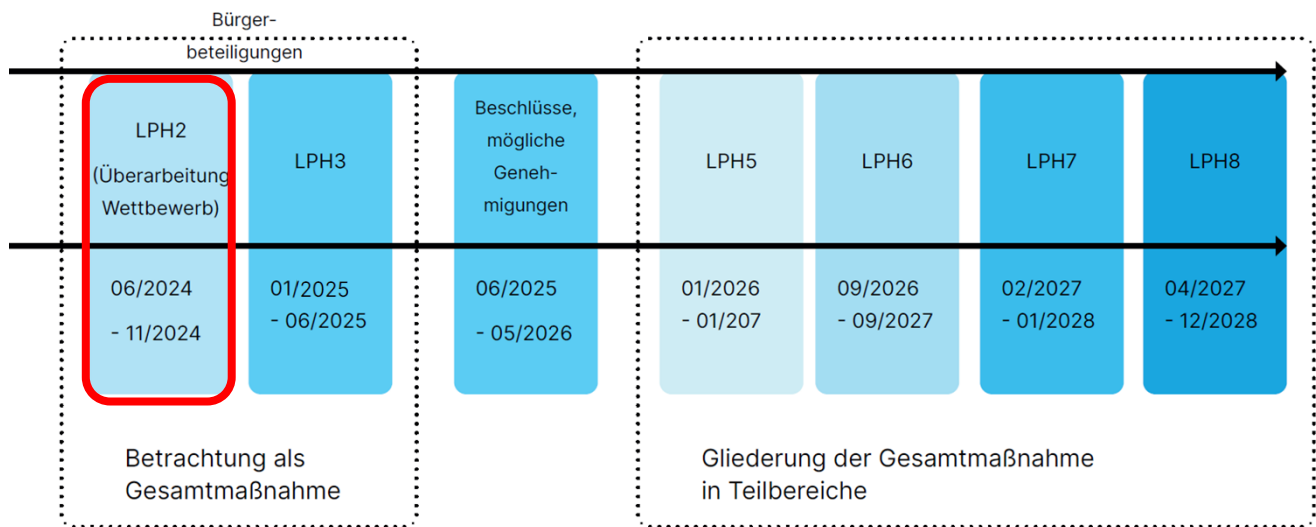
➤ 2024 Vorentwurfsplanung

Die nachfolgende Abbildung zeigt den weiteren Ablauf des Planungsprozesses anhand der Leistungsphasen der HOAI.



Quelle: www.planradar.com

Die nächsten Bearbeitungsschritte sind im ungefähren zeitlichen Kontext nachfolgend abgebildet (Quelle: RMP SL, Mannheim- 05/2024):



Gesamtüberblick Vorentwurf Daueranlagen Bürgergartenschau (Stand: 04.02.2025)

Konzept Daueranlagen:

Entlang der Enz entsteht ein neuer, zusammenhängender Freiraum, der sich harmonisch in die umliegende Natur und Kultur einfügt und eine direkte Verbindung zwischen Stadt und Fluss schafft. Dabei öffnet sich die Landschaft über Uferabflachungen und einer Dammrückverlegung zur Enz und schafft damit auch wertvolle Aufenthalts- und Retentionsräume.

Neue Wege und Sichtachsen verbinden die Enzpromenade mit der Altstadt. Eine neue Brücke in Form eines Gartenschautwegs schafft besondere Ankunftspunkte in einer neuen Raumfolge, die vom Marktplatz über die Bürgergärten bis hin zum Häcker-Areal und den südlichen Enzterrassen reicht. Die Promenade teilt sich in verschiedene Abschnitte, die jeweils ihren eigenen Charakter haben. So entstehen abwechslungsreiche Raumsequenzen, die immer wieder Zugang zur Enz ermöglichen und gleichzeitig Blicke auf die Altstadt und das Schloss Kaltenstein freigeben.

Die Daueranlagen der Bürgergartenschau wurden vom Büro RMPSL in verschiedene Teilbereiche unterteilt. Für die weitere Planung ergeben sich folgende Bereiche:

B01.00:

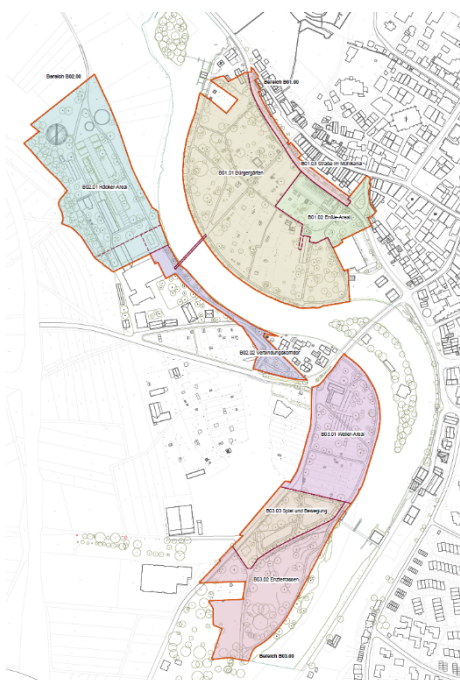
- B01.01 Bürgergärten
- B01.02 Enßle-Areal
- B01.03 Straße im Mühlkanal

B02.00:

- B02.01 Häcker-Areal
- B02.02 Verbindungskorridor

B03.00:

- B03.01 Weller-Areal
- B03.02 Enzterrassen
- B03.03 Spiel und Bewegung



Vorstellung Vorentwurfsplan Bereich 01

B01.01 Bürgergärten:

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde der nordwestliche Bereich der Bürgergärten mit den Köpfwiesen von RMPSL genauer untersucht und angepasst. Die leicht reduzierte Öffnung des Damms mit den Böschungen wird naturnah gestaltet, wodurch Liegemöglichkeiten entstehen und der neu angelegte Damm sich natürlich in das Gelände einfügt. Die so entstehende Retentionswiese stellt sowohl eine ökologisch wertvolle Auenlandschaft als auch einen spannenden Naturerlebnisbereich dar, welcher außerhalb der Hochwasserzeiten als multifunktionale Wiese an der Enz dient. Die bestehenden Gehölze östlich des Damms bleiben größtenteils erhalten. Die neu gestaltete Böschung entspricht in Größe und Lage ungefähr der Fläche, die zuletzt für den Kultursommer genutzt wurde. Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen können weitgehend vermieden werden. Die Wasserschutzzone I wird im neuen Entwurf berücksichtigt und das bestehende Brunnenhaus bleibt hinter dem Damm.

Die Wegeführung wurde ebenfalls geprüft und im Vorentwurf angepasst sowie verfeinert. Mit der Anordnung des neuen Enzsteiges auf Höhe der bestehenden Häcker-Halle erfolgt eine gezielte Leitung durch die Bürgergärten. So entsteht eine wichtige neue Querverbindung zwischen Altstadt, Fluss und den im Gartenschaujahr für die Bevölkerung geöffneten industriellen Flächen jenseits der Enz.

B01.02 Enßleareal:

Siehe hierzu Städtebauliche Studie (DS 51/25)

B01.03 Mühlkanal:

Die Bearbeitungsgrenze wurde im Bereich der Straße am Mühlkanal erweitert, um die Verbindung zwischen den Bürgergärten und der Altstadt zu stärken. Ziel der Maßnahme ist es, durch die Aufwertung beider Straßenseiten ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Der Belag in den Bereichen der 3 geplanten Straßenquerungen im Mühlkanal wird in Farbe und Materialität vereinheitlicht.



Vorstellung Vorentwurfsplan Bereich 02

B02.01 Häcker-Areal:

Die ehemalige Industrieanlage der Leim- und Lederfabrik Häcker soll in Teilen für die Nachwelt, erhalten bleiben, wobei unterschiedliche Umsetzungszeitpunkte zu beachten sind. Dabei nimmt die landschaftsräumliche Neugestaltung des Areals die linearen, langgestreckten Strukturen der Industriebauten auf, lässt aber auch einen Prozess der gestreuten Sukzession zu. Der Geist des Ortes findet sich in den freigestellten und teils umgenutzten Baurelikten wieder. So wurden im Rahmen der Daueranlagenplanung die bestehenden Klärbecken genauer untersucht. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis werden statt eines Beckens alle drei vorhandenen runden Klärbecken erhalten und für kulturelle sowie sportliche Aktivitäten umgeplant. RMPSL stellt zwei Varianten zur künftigen Nutzung des großen Klärbeckens vor: In Variante 1 führt eine barrierefreie Rampe entlang des Beckenrandes die Besucher ins Becken. Eine runde Plattform im Zentrum des Beckens ermöglicht eine außergewöhnliche Veranstaltungsbühne, die von allen Seiten betrachtet werden kann. In dieser Variante können etwa 180 Sitzplätze (zuzüglich Steh- und Sitzplätzen am Beckenrand) geschaffen werden.

In Variante 2 wird das Becken zu einem Drittel geöffnet. Großzügige Sitzstufen bieten Platz für etwa 380 Personen. Die Tribüne kann in dieser Variante jedoch nur im Osten platziert werden, da eine Sitzstufenanlage im Westen aufgrund der bestehenden Topografie nicht möglich ist. Eine Ausrichtung, die den Zuschauern einen Blick auf das Schloss und die Vaihinger Altstadt ermöglicht, ist in Variante 2 ohne erhebliche Eingriffe in die Topographie nicht realisierbar.

Zudem soll das südlich des großen Klärbeckens befindliche Lagergebäude zu einer Multifunktionsfläche, ggfs. mit Überdachung, umgenutzt werden.

Eine neue Aussichtsterrasse an der ehemaligen Gipsablage ermöglicht den Blick über das gesamte (Gartenschau-)Gelände bis hin zum Schloss Kaltenstein und die Altstadt.

Vor dem zentralen Gebäudekomplex entsteht ein Platz, der sich als Ankunfts- und Aufenthaltsort über eine Sitzstufenanlage auch zur Enz hin öffnet.

Der angrenzende Platz soll im Ausstellungsjahr als Standort für die Veranstaltungsbühne im Areal genutzt werden. Die Bühne wird so ausgerichtet, dass die Besucher im Hintergrund einen Blick auf das Schloss haben und der Schall in Richtung der B10 gelenkt wird.

Zur Differenzierung Daueranlage und Ausstellungsjahr siehe DS 51/25.

B02.02 Verbindungskorridor:

Der vormals zwischen Enz und abgezauntem Industriegelände verlaufende Wirtschafts- und Enztal-Radweg führt künftig von der Straße im Holzgarten über das Häcker-Areal, bevor er am nördlichen Ende des Geländes wieder auf den bestehenden Radweg führt.



Vorstellung Vorentwurfsplan Bereich 03

B03.01 Weller-Areal:

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Weller erfährt eine Öffnung zur Enz, indem die bestehenden alten Gewächs- und Lagerhäuser sowie der Kindergarten und die Übergangwohnheime teilweise rückgebaut werden und großzügige neue Grünstrukturen zwischen dem bestehenden Fachwerkgebäude und dem Fluss entstehen. Wobei Überlegungen bestehen, die Gewächshäuser im Gartenschaujahr als begrünte Pergolen interimweise zu erhalten.

Die große Garage/Halle im Erdgeschoss des Fachwerkgebäudes könnte als Lagerfläche für die Stocherkähne und/ oder Kanus/ Kajaks genutzt werden. Eine genauere Untersuchung der Umnutzung des Gebäudes steht jedoch noch aus.

B03.02 Enzterrassen:

Über die neue Wegeverbindung entlang des Enzufers gelangt man vom Weller-Areal vorbei an den „kleinen“ Bürgergärten zu einer großzügig terrassierten Grünfläche, welche als südlicher geöffneter Freiraum entsteht.

Die Wegführung wurde im Vergleich zum Wettbewerbsplan angepasst, wobei RMP SL die Auslastungen bei Veranstaltungen wie dem Maientag berücksichtigt. Der Hauptweg (Promenade) führt über den Häckersteg oberhalb der Enzterrassen in Richtung Rondell. Ein zweiter, nicht barrierefreier Weg, der auch als Wirtschaftsweg genutzt werden kann, verläuft entlang des neu gestalteten Enzufers in Richtung Süden.



Die Enzterrassen sind so gestaltet, dass sich das Gelände durch Sitzstufen zur Enz hin abstuft und einen attraktiven Wasserzugang ermöglichen. Hier verzahnen sich die baulichen Maßnahmen der Enznaturierung durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit der Neugestaltung der Enzterrassen.

B03.03 Spiel und Bewegung:

Für den Spiel- und Bewegungsraum hat RMP SL zwei Varianten entwickelt. Die wesentliche Unterscheidung liegt bei Variante 2 in der Schaffung eines großen Wasserspielplatz. Dieser ist jedoch in der Herstellung und Unterhaltung sehr kostenintensiv.

In beiden Varianten wird das Thema Sport, insbesondere der Rollsport, in der weiteren Planung berücksichtigt. Ein Neubau im Bereich des bestehenden kroatischen Vereinsheims könnte als temporäre Gastronomie für die Bürgergartenschau genutzt werden. Ob dieser (Neu)Bau nur temporär errichtet wird oder auch nach der Bürgergartenschau weiterhin genutzt werden kann, muss im Veranstaltungskonzept noch geprüft werden.

Kostenschätzung und -gegenüberstellung

Vorentwurf Daueranlagen

Bestandteil der Leistungsphase 2 ist neben der Vorentwurfsplanung eine Kostenschätzung des aktuellen Planungsstandes der Daueranlagen der Bürgergartenschau.

Die Gesamtkosten der aktuellen Vorentwurfsplanung (siehe oben) über alle Bereiche 01.00 bis 03.00 inkl. der Honorare der Freiraumplanung belaufen sich (Preisindex 2025) auf (geschätzt, netto) ca. **22,86 Mio €** (netto). Einschließlich einer ersten Annäherung von steuerlichen Aspekten (Zuschlag ca. 10 %, Einzelheiten siehe unten) sind nach derzeitigem Informationsstand für die Daueranlagen Kosten in Höhe von ca. **25,15 Mio €** zu erwarten.

Nicht in den Kosten enthalten sind u.a.:

- Beleuchtung, Bewässerung sowie Medien / Leitungen
- alle hochbaulichen Maßnahmen in Neu-, Rückbau und Gebäudeumnutzung
- keine Entwicklungspflege für die vegetationstechnischen Arbeiten
- Entsorgungskosten für etwaige verunreinigte Böden.

Die Gesamtkosten (reine Nettobaukosten) sind den einzelnen Teilbereichen wie folgt zugeordnet:

- B01.00 (Bürgergärten, Enßleareal und Mühlkanal):	6.781.610,00€
- B02.00 (Häckerareal und Verbindungskorridor):	6.727.815,00€
- B03.00 (Wellerareal, Enzterrassen, Spiel+Bewegung):	6.970.715,00€

Rahmenplankonzept

Bei der Erstellung des Rahmenplans erfolgte im Jahr 2022 eine erste Grobkostenabschätzung mit einer Kostenannahme von ca. **23,1 Mio €** für die Gesamtkosten der Daueranlagen inkl. Baunebenkosten und Begleitprojekten.

Ebenfalls nicht in dieser Grobkostenabschätzung der Rahmenplanung enthalten waren:

- Leitungsarbeiten
- alle hochbaulichen Maßnahmen in Neu-, Rückbau und Gebäudeumnutzung
- Entwicklungspflege für die vegetationstechnischen Arbeiten
- Entsorgungskosten für etwaige verunreinigte Böden.

Um die Kostenentwicklung für die Daueranlagenplanung aus dem Rahmenplan (Preisindex von 2022) auf die Jahre 2025 und 2028 zu schätzen, muss die Inflationsrate bzw. spezifische Kostenindizes berücksichtigt werden, die sich auf Bau- und Infrastrukturprojekte beziehen. Eine durchschnittliche jährliche Inflationsrate oder Baupreissteigerung liegt üblicherweise im Bereich von 2–4 % pro Jahr. Bei einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 3,5 % pro Jahr würde für die Rahmenplanung zum Stand 2025 (Kostenindex = $1,035^3 = 1,11$) ein geschätzter Gesamtkostenrahmen von (geschätzt) **ca. 25,61 Mio €**, für 2028 (Kostenindex = $1,035^6 = 1,23$) von ca. 28,4 Mio € ergeben.

Zwischenzeitlich liegen erste Erkenntnisse aus einer Vorberatung mit einer auf Gartenschau-themen spezialisierten Steuerberatungskanzlei vor. Demnach ist der Eigenbetrieb in den-jenigen Themen grundsätzlich vorsteuerabzugsberechtigt, die sich auf das zukünftige Ausstellungsgelände einschließlich diverser räumlicher Vorzonen beziehen.

Ob ein Vorsteuerabzug bei den Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sinnvoll ist, hängt von verschiedensten Faktoren ab (Zuschusshöhe, Art der Folgenutzung nach der Gartenschau, Art der Baumaßnahme) und muss für jede Maßnahme separat geprüft werden.

Da nach Abschluss der Gartenschau und bei Rückführung des Geländes und der Aufbauten in den städtischen Haushalt die unentgeltlichen Wertabgaben zu versteuern sind, wurde in der o.g. in der o.g. Kalkulation ein steuerlicher Ansatz von 10 % veranschlagt.

Zusammenfassung und Ausblick

Der Vorentwurf zeigt eine gelungene Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses auf. Die Planung der Daueranlagen für die Bürgergartenschau umfasst die Entwicklung eines neuen Freiraums entlang der Enz, der eine direkte Verbindung zwischen der Stadt und dem Fluss schafft.

Die Planung wurde in verschiedene Teilbereiche untergliedert: Bürgergärten, Enßle-Areal, Häcker-Areal und Weller-Areal mit Enzterrassen, die jeweils unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten, wie naturnahe Böschungen, multifunktionale Wiesen und Freiflächen für Veranstaltungen.

Die Gesamtbaukosten (inkl. Baunebenkosten) der Daueranlagenplanung von RMP SL belaufen sich auf rund **25,15 Millionen Euro netto** (Kostenindex 2025). Es handelt sich dabei um Nettokosten inkl. einer ungefähren steuerlichen Restwertbilanzierung.

Auf der Einnahmenseite sind bisher folgende Positionen (Stand: März 2025) vermerkt:

- | | |
|--|--|
| - Sanierung „Enzaue/ Häckerareal“: | 5,4 Mio Euro |
| - Förderung „Natur in Stadt + Land“: | 3,6 Mio Euro (Bewilligung Herbst 2025) |
| - Grundstückserlöse Häcker und Bürgergärten: | 1,8 Mio Euro |

Weitere Förder-/ Aufstockungsanträge sind seitens der Fachverwaltung gestellt (Aufstockung Sanierungsprogramm) bzw. werden akquiriert.

Nach Verabschiedung der Vorentwurfsplanung ist in einem nächsten Schritt die Ansprache der privaten Grundstückseigentümer im landschaftsplanerischen Ideenteil (nördliche Teilfläche entlang der Enz bis zum ehemaligen Reitplatz) vorgesehen.

Parallel sind vertiefende Überlegungen zum Entwässerungskonzept (insbesondere Häcker- und Weller Areal) und zu den Hochbauvorhaben mit Abbruch- und Entkernungsarbeiten (Häcker- Areal mit den nicht für den Gartenschaubetrieb erforderlichen Gebäude, Weller-Areal mit Kindergarten und Wohnheim, Enßlegebäude (siehe DS 51/25) und Vereinsheime anzustellen. Darüber hinaus ist zu klären, ob vorhandene Gebäude (z.B. Weller-Areal) modernisierungsfähig sind.

Außerdem sind erste Überlegungen zum Durchführungshaushalt anzustellen (Einnahmen und Ausgaben zum Veranstaltungsjahr 2029).

Anlagen

- Vorentwurfsplanung (Stand: 04.02.2025)