

Begründung zur Baumaßnahme „Umgestaltung der Havelpassage und des Havelplatzes“

1. Notwendigkeit

Die Havelpassage mit dem Havelplatz wurde in den 90er Jahren zusammen mit der Umgebungsbebauung neu angelegt und stellt heute zusammen mit dem Postplatz die zentrale Einkaufszone der Stadt dar.

Sie erfreut sich tagsüber bei Hennigsdorfern und Besuchern der Stadt großer Beliebtheit und wird rege zum Einkaufen, Flanieren und Treffen genutzt. Abends und an den Wochenenden allerdings wird die Passage wenig wahrgenommen. Es gibt offensichtlich kein ausreichendes Angebot über den Status als Konsummeile hinaus.

Mit der geplanten Umgestaltung sollen Anreize geschaffen werden, das Zentrum der Stadt auch außerhalb der Geschäftszeiten stärker zu frequentieren und vielleicht sogar neue Besucher zu locken.

Die Aufenthaltsqualität muss also wesentlich verbessert werden.

In erster Linie soll dies durch eine Verbesserung der Qualität der vorhandenen Anlagen erfolgen. Der hohe Nutzungsdruck der vergangenen Jahre führte zu deutlich sichtbaren Verschleißerscheinungen und wachsenden Aufwendungen für die Pflege und Unterhaltung.

Folgende Defizite wurden erkannt:

- Häufige Schäden an der automatischen Polleranlage in den Zufahrtsbereichen der Havelpassage / des Havelplatzes.
- Fehlen einer wirtschaftlichen Wasserversorgung der Pflanzbeete.
- Versorgung des Brunnens in der Havelpassage über einen privaten Kellerraum.
- Unzureichende Ausstattung mit Papierkörben (zu klein, oben offen) und Fahrradständern (zu wenig, tlw. ergänzt durch private), sowie defekte Bänke und, überalterte Spielgeräte.
- Straßenbeleuchtung weist starke Verschleißerscheinungen auf.
- Pflasterbelag – breite Fugen sind schlecht begehbar;
- geschädigte lückenhafte Pflanzungen;

2. Planungskonzept

Die erkannten Defizite sollen wie folgt behoben werden:

2.1. Polleranlage (Foto 1 rechts)

Die Steuerung der Zufahrt zur Havelpassage und zum Havelplatz über die 1998 errichtete Polleranlage hat sich bewährt. Es treten jedoch häufig Schäden an der Polleranlage auf, wobei die Verursacher (soweit bekannt) die niedrige Höhe der Poller (40 cm) und damit die schlechte Erkennbarkeit bemängeln. Aus diesem Grunde wird zur Verbesserung der Erkennbarkeit der Polleranlage eine zusätzliche Signalisierung installiert. Die Kosten für diese Teilleistung betragen **ca. 17.000 €**.

2.2. Wasserversorgung der Pflanzbeete

Von besonderer Wichtigkeit für funktionale attraktive Pflanzflächen im Stadtzentrum ist der Einbau einer Bewässerungsanlage. Mit einer Tröpfchenbewässerungsanlage wird eine optimale wirtschaftliche Versorgung der Pflanzflächen mit Wasser sicherstellt.

Die Kosten für diese Teilleistung betragen **ca. 15.000 €**.

2.3. Versorgung des Brunnens in der Havelpassage

Sehr problematisch ist der jetzige Standort der Pumpenanlage in privaten Kellerräumen der Wohneigentümer Havelpassage. Hier kam es mehrfach zu Havarien.

Die Pumpenanlage soll deshalb aus den privaten Kellerräumen herausgenommen und in einem separaten Schacht untergebracht werden. Dies würde im Zusammenhang mit der Einrichtung der Tröpfchenbewässerung erfolgen. Die Kosten für diese Teilleistung belaufen sich auf **ca. 24.000 €**.

2.4. Pflanzflächen einschließlich Ausstattung

Ausgangslage

Hohe Defizite weisen die mittig liegenden Pflanzbeete der Havelpassage auf. Gegenwärtig sind die Standortbedingungen für die Pflanzungen sehr schlecht, weshalb sie keine optimale Wirkung entfalten können. Vorrangig fehlt eine ausreichende und gleichzeitig wirtschaftliche Wasserversorgung. Die gegenwärtige, einzig mögliche Methode der Bewässerung durch manuelles Sprengen ist aufwändig und wirkungsarm. Der Boden ist ausgelaugt. Die Fläche der Havelpassage wurde während der Bauphase als Baustellenzufahrt (Baustraße) genutzt, so dass bis heute Reste der Baustraße im Untergrund der Pflanzflächen zu finden sind.

Problematisch sind auch die zweireihig gepflanzten Kugelahorne. Zum einen weisen sie schon starke Schäden (Risse am Stamm) auf, andererseits können sich die Kronen nicht entwickeln, da sie ständig beschnitten werden müssen, da sie zunehmend den Lieferverkehr behindern. Sie können sowohl wegen der Verschattung als auch der Ausbreitung der Wurzeln nicht mehr erfolgreich unterpflanzt werden. Die mangelhafte Begrünung begünstigt das unbefugte Durchtreten der Flächen und den Missbrauch als „Hundeklo“. Die Flächen sind damit insgesamt unattraktiv.

Dem Havelplatz fehlt eine attraktive Begrünung fast völlig. Die in mobilen Containern gepflanzten Bäume befinden sich in einem sehr schlechten Zustand, da der zur Verfügung stehende Wurzelraum viel zu klein ist, um einen artgerechten Wuchs zu ermöglichen. Sie entfalten keinerlei ortsbildfördernde Wirkung. Es hat sich herausgestellt, dass die Mobilität der Pflanzungen nicht erforderlich ist, da sie den weiteren Nutzungsmöglichkeiten des Havelplatzes nicht im Wege stehen.

In der Vergangenheit äußerten sich etliche Bürger kritisch zum fehlenden Grün auf dem Havelplatz. Die Sommerblumenpflanzungen auf den Schrägen an der Fontanestraße hingegen erfahren regelmäßig eine positive Resonanz.

Neben den gestalterischen Defiziten und den Abnutzungserscheinungen im Grünbereich gibt es wartungstechnische und nutzungsspezifische Mängel bei den Ausstattungselementen. Beispielsweise haben die Bankanlagen deutliche Abnutzungserscheinungen.

Des weiteren seien die Papierkörbe genannt. Da sie oben offen sind, werden sie tlw. zur illegalen Müllentsorgung genutzt und die Vögel können so den Inhalt ausräumen und weitläufig verteilen. Außerdem ist nach unseren Erfahrungen ihr Fassungsvermögen für eine stark frequentierte Fußgängerzone viel zu klein.

Im Ergebnis der oben stehenden Analyse wird deshalb vorgeschlagen, die Havelpassage und den Havelplatz partiell umzugestalten und insgesamt gestalterisch und funktionell aufzuwerten. Dabei soll die Grundstruktur der Passage einschließlich der Oberflächenbefestigung erhalten bleiben.

Maßnahmen zur Umgestaltung

Es ist vorgesehen die vorhandenen Pflanzflächen in der Havelpassage durch einen umlaufenden Betonsockel einzufassen, der das Begehen der Pflanzflächen bzw. die Nutzung als „Hundeklo“ verhindert. Gleichzeitig sollen punktuell eingefügte Sitzbankauflagen (teilw. mit Lehne) zum Verweilen einladen (**Foto 3**). Das Sitzplatzangebot erhöht sich dabei von 81 auf 199 Plätze. Nach Möglichkeit sollen die Baustraßenteile entfernt werden. Zumindest ist es jedoch möglich, den Oberbodenauftrag partiell zu erhöhen und damit den Standort als Lebensraum für Pflanzen aufzuwerten.

Die mobilen Pflanzcontainer auf dem Havelplatz sollen durch feste Pflanzbeete ersetzt werden, die den Platz entsprechend fassen sollen (**Foto 4**).

Insgesamt muss die Bepflanzung eine deutliche lichte Aufwertung erfahren, denn eine repräsentative Durchgrünung ist mit entscheidend für die Aufenthaltsqualität.

Die Kugelahorne sollen durch schmalkronige aber höher werdende Bäume (Säulenhainbuchen – *Carpinus betulus* „Fastigiata“ bzw. „Frans Fontaine“) mit lichter Belaubung ersetzt werden, welche eine Unterpflanzung ermöglichen und nicht den Lichtraum der Passage beeinträchtigen.

In den umlaufenden Betonsockel werden neue große Papierkörbe (**Foto 1, links**) integriert, deren Fassungsvermögen sich gegenüber den alten Papierkörben von gegenwärtig 30 Litern auf 100 Liter erhöht.

Über den schmalen Einwurfschlitz können Vögel nicht mehr an den Inhalt gelangen, es regnet nicht in die Behälter und auch das Entsorgen von Hausmüll ist nicht mehr möglich.

In die Papierkörbe sind Tütendepots zur Entsorgung von Hundekot integriert

Die Fahrradstellplätze sollen einheitlich gestaltet (Fahrradbügel) und durch weitere Standorte in der Passage und auf dem Havelplatz ergänzt werden. Das Angebot von derzeit 126 städtischen Fahrradabstellmöglichkeiten soll auf zukünftig 288 Stück erhöht werden. Gleichzeitig werden die 66 privaten Fahrradstellplätze entfernt. Insgesamt werden also 96 Stellplätze neu geschaffen.

Die Passage soll im zentralen Bereich (Westseite) um ein Holzplateau (**Foto 5**) ergänzt werden, welches zum Sitzen und Bespielen geeignet ist, aber, einem Wunsch des Stadtmarketings entsprechend, durchaus auch als kleine Bühne dienen kann. Als Pendant dazu, ist auf der östlichen Seite **ein ebenerdiges Plateau** geplant, welches für unterschiedliche Sondernutzungen zur Verfügung steht (Straßencafe oder –bühne).

Die Trafostationen sollen freigestellt werden. Ihre Begrünung erwies sich als nicht praktikabel. Die dann freistehenden Trafo's könnten dann einer Neugestaltung (Einhausung, farblich oder lichttechnisch Gestaltung) zugeführt werden.

Die Neugestaltung der Trafo ist nicht Bestandteil dieser Baumaßnahme. Es erfolgt im Rahmen dieser Baumaßnahme lediglich die Umpflasterung mit dem im Bestand vorhanden Material.

Die beiden Spielflächen in der Fußgängerzone sollen in der Lage erhalten bleiben. Die stark beanspruchten Spielgeräte werden gegen neue ausgetauscht und ergänzt, dabei sollen neben den bewährten Federwippen (besonders für Kinder zwischen 3 und 7 Jahren geeignet) ein anderes Bewegungsspielgerät und ein Trampolin errichtet werden, um somit Abwechslung auch für größere Kinder zu bieten.

Die Kosten für diese Teilleistung belaufen sich auf **ca. 279.000 €**.

2.5. Konzept Beleuchtung

Aufgrund der seit 01.01.2005 gültigen Euronorm EN 13201 ist in Fußgängerzonen eine höhere (als bisher) Ausleuchtung erforderlich. Obwohl der Normgeber die vor in Kraft treten der neuen Norm realisierten Beleuchtungsanlagen unter Bestandsschutz gestellt hat, empfiehlt es sich doch, die Beleuchtungssituation näher zu betrachten.

Der Fachdienst Öffentliche Anlagen hat dabei **drei Lösungsvarianten** untersucht:

Variante 1

Die Beleuchtung bleibt im Bestand erhalten bis zur vollständigen Abschreibung (ca. 2020) und wird lediglich durch Elemente einer Objektbeleuchtung (Integration von LED Lichtleisten im Bereich der Plateaus und der Trafostandorte, Bodenstrahler zur Akzentuierung des Großbaumes am Eingang zum Havelplatz, farbige Strahler im Brunnen Havelplatz) ergänzt. Die Bestandsleuchten werden gesäubert, ggf. repariert und farblich dem Gestaltungskonzept Postviertel, Postplatz und vorm Rathaus angepasst.

Diese Beleuchtung unterliegt auch bei geänderter Norm dem Bestandsschutz. Die Kosten für diese Variante würden sich auf **ca. 45.000 €** belaufen.

Variante 2

Prinzipiell würde sich bei der Umgestaltung der Havelpassage und des Havelplatzes eine Erneuerung der Beleuchtung anbieten. Es könnte dann die bestehende Beleuchtung durch Leuchten der Fa. Selux – MTR 200-Stelen – analog der Beleuchtung auf dem Post- und Rathausplatz und der Straße Am Rathaus ersetzt werden, um das Stadtzentrum einheitlich zu gestalten. Die Kosten für diese Lösungsvariante würden sich auf **ca. 248.000 €** (incl. Objektbeleuchtung) belaufen.

Die alten Leuchten auf dem Havelplatz und in der Havelpassage könnten zur Weiterverwendung im Stadtpark Konradsberge eingelagert werden.

Variante 3

Evtl. zukunftsweisende Beleuchtungstechnik (LED) wird z. Z. nur von wenigen Herstellern (für Straßenleuchten ist uns nur die Fa. Philips bekannt) zu einem hohen Preis und mit noch schlechter Ausleuchtung angeboten. Um die geforderte Ausleuchtung zu erzielen müsste z.B. in der Havelpassage alle 8 m eine Leuchte stehen. Bei einem Leuchtenpreis von ca. 5.000 €. Dieser Lösungsvorschlag hätte den Vorteil des geringeren Stromverbrauches 3 kW (im Vgl. zur herkömmlichen gem. Variante 2 – 4,5 kW). Jedoch beliefen sich hier die Kosten auf **ca. 388.000 €**.

Beschlussbestandteil ist die zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlichste Variante 1.

2.6. Pflasterfugen

Die noch offenen Pflasterfugen werden im Rahmen dieser Maßnahme (nach dem Verlegen der Wasserleitung) mit einem festen Fugenmaterial geschlossen. (Kosten **ca. 25.000,00 €**)

2.7. WC auf dem Havelplatz

Zu dieser Problematik gibt es folgende Lösungsansätze:

- Auf das öffentlich nutzbare bewirtschaftete WC der Storchengalerie (hinter der Rolltreppe) wird auf dem Havelplatz mittels Hinweisschild aufmerksam gemacht. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber / Verwalter der Storchengalerie bzw. des WC muss hierzu noch erfolgen. (Kosten zur Zeit pro Benutzung 0,25 €) Der Stadt entstehen hierbei keine Kosten. Diese Toilette ist allerdings nur zu den Öffnungszeiten der Storchengalerie nutzbar. Im Rahmen von Großveranstaltungen (z.B. Festmeile) werden zusätzliche Toiletten aufgestellt (**Variante I**).

- Die Stadt erwirbt eine weitere Walltoilette (analog am Bahnhof) – Kosten zu Zeit pro Benutzung 0,30 €. Hierzu ist festzustellen, dass neben der Standortfrage auch die Kosten nicht zu unterschätzen sind. Die Walltoilette wurde seinerzeit durch die Bahn erworben und die Stadt betreibt sie lediglich. Die Einnahmen betragen ca. 1.600,00 € / Jahr, während Unterhaltungskosten in Höhe von jährlich ca. 18.000,00 € durch die Stadt zu tragen sind (**Variante II**).

Bestandteil des Beschlusses ist der Lösungsansatz gemäß Variante I, Nutzung der vorhandenen öffentlichen Toilette in der Storchengalerie, zusätzliche Toilettenkapazitäten bei Großveranstaltungen.

3. Kostenzusammenstellung

Bepflanzung, Ausstattung / Sonderbauteile	ca.	279.000 EUR
Fugenschluss im Pflasterbelag Havelpassage	ca.	25.000 EUR
Bewässerung Havelpassage,	ca.	15.000 EUR
Umbau Brunnenanlage	ca.	24.000 EUR
Polleranlage erneuern (Signalisierung)	ca.	17.000 EUR
Beleuchtung (Variante 1)	ca.	45.000 EUR
Ingenieurleistung	ca.	45.000 EUR

Das Gesamtbudget beläuft sich nach Kostenberechnung 450.000 Euro.

4. Bauablauf

Um eine nahezu ungehinderte Nutzung der Havelpassage für die Gewerbetreibenden sicherstellen zu können, werden die Teilleistungen:

- Errichtung der Signalisierung der Polleranlagen
- Umbau der Brunnenanlage und
- Sanierung der Beleuchtungseinrichtungen

separat als Einzelbaumaßnahmen ab Mitte Mai bis Ende Juli 2009 realisiert.

Die Hauptbauleistungen sowohl in der Passage als auch auf dem Havelplatz sollten dann erst nach der Hennigsdorfer Festmeile 28.08. bis 30.08.2009 (September bis Dezember 2009 einschließlich Bepflanzung) realisiert werden, wobei auch hierbei abschnittsweise (Beetweise) gearbeitet wird. Die vertraglich gebundenen Sondernutzungsflächen werden auch während der Baumaßnahme gesichert.

Witterungsbedingt kann der Fugenschluss wahrscheinlich erst im Frühjahr 2010 realisiert werden.

Anlagen: Fotomontagen - Foto 1 bis 5