

Erläuterungstext: Vorentwurf Spiel- und Erholungspark Großziethen

(29.09.2023)

Auf der Wiese zwischen Lessingring, den Feldern, dem Schulzenpfuhl und der Helga-Hahnemann-Siedlung entsteht ein Park für alle Generationen. Die neue Grünanlage bietet Angebote für Spiel, Freizeitsport und Naherholung. Zudem wird die ökologische Wirksamkeit der Freifläche erhöht. Auch die Herausforderungen des Klimawandels finden Beachtung in Form umfangreicher Baumpflanzungen und eines innovativen Regenwasserkonzeptes.

1. Wegenetz

Das Wegekonzept wurde in drei Planungswerkstätten gemeinsam mit den Anwohnenden und den Entscheidungsträger*innen der Gemeinde entwickelt und abgestimmt.

Es sieht einen Hauptweg zwischen dem Eingang im Westen und dem Knotenpunkt im Süden vor, der mit getrenntem Fuß- und Radweg genug Platz für langsames Flanieren und schnelles Radeln bietet. Der Hauptradweg (2,5 m Breite) soll aus hellem Asphalt hergestellt werden, der Hauptfußweg (3 m Breite) aus angenehm begehbaren Pflasterbelag. Zwei weitere gepflasterte Hauptwege (3 m Breite) verbinden als Fuß- und Radweg den Knotenpunkt im Süden mit der Helga-Hahnemann-Siedlung sowie der Gartenstadt. Diese Hauptwege, die auch als Schulwege genutzt werden, erhalten eine Beleuchtung.

Am zentralen Knotenpunkt im Süden soll zukünftig eine Radwegeverbindung die Wohngebiete an die Schulen im Süden Großziethens anbinden.

Ein schmälere Rundweg orientiert zu den Rändern des Parks lädt zum Spaziergang ein. Der schmälere Rundweg (2 m Breite) wird aus wassergebundener Decke hergestellt.

2. Räumliches Konzept

Die Qualität der großen freien Wiesenflächen im Zentrum bleibt erhalten, an den Rändern werden jedoch die vorhandenen Gehölzstrukturen mit standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen ergänzt. Dadurch entsteht orientiert zu den Privatgärten eine ökologisch wertvolle Pufferzone – diese wird auch im Bebauungsplan festgesetzt. Die neuen kleinteiligen Raumstrukturen bieten Aufenthaltsbereiche und kleine Aktionsorte entlang des Rundweges, mal im Schatten und mal in der Sonne.

Die großen Spiel- und Freizeitsportbereiche lagern sich als „aktives Band“ direkt an den Hauptwegen im Süden an. Durch ihre größtmögliche Distanz zu den angrenzenden Wohnnutzungen und ihre im Gelände abgesenkte Lage werden die akustischen Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß reduziert. Ein Schallschutzkonzept wird die notwendigen Rahmenbedingungen konkretisieren.

3. Regenwasserkonzept

Ins Gelände eingeschnitten werden die Regenwasserläufe und -flächen realisiert: Nach größeren Regenereignissen erzeugt das überschüssige Regenwasser von den öffentlichen Erschließungsflächen der Gartenstadt (und zukünftig zusätzlich aus den südlichen Wohngebieten) einen kleinen Wasserlauf. Aus Richtung Lessingring fließt der Wasserlauf zum zentralen Platz im Süden, macht dort angekommen eine Biegung nach Westen und weitet sich in Richtung Schulzenpfuhl kaskadenartig mit kleineren Staustufen zu größeren Versickerungsflächen auf.

Durch die Staustufen wird die Erlebbarkeit des Wassers gefördert. Für Kinder gibt es einen am flachen Wasserlauf gelegenen Wasserspielbereich, der mit Pumpe und Matschbereich zum Spielen einlädt.

Das Einstauvolumen beträgt entsprechend der berechneten Bedarfe insgesamt ca. 400 m³. Die maximale Einstauhöhe beträgt jeweils maximal 30 cm. Der ausgebaute Boden wird verwendet, um die Wiesenflächen in Richtung Süden ansteigend anzuheben und dadurch eine zusätzliche Lärmschutzwirkung an den Spielflächen zu erzielen.

Eine Verbindung der Versickerungsflächen mit dem Schulzenpfuhl ist nicht angedacht.

4. Ökologisches Konzept

Im Süden wird die Gehölzpflanzung hainartig entwickelt und nur punktuell mit Sträuchern ergänzt, im Norden ist die Pflanzung strukturiert und geprägt von fruchttragenden Gehölzen, die sich zum Teil aus Urformen der domestizierten Fruchtsorten zusammensetzt.

Die Pflanzung setzt sich aus Großgehölzen wie *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Malus Sylvestris* (Holzapfel), *Salix caprea* (Salweide), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crateagus monogyna* (eingriffeliger Weißdorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Ulmus resista* (Resista-Ulme), *Betula pendula* (Sandbirke) und *Pyrus pyraister* (Wildbirne) zusammen.

Als Kleingehölze sind vertreten: *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Holunder), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Viburnum opulus* (großer Schneeball), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose) und *Rhamnus cathartica* (puriger Kreuzdorn).

Im Bereich der Hauptwege, der Spiel- und Sportflächen und der Aufenthaltsbereiche werden höhere Qualitäten gepflanzt, um eine raschere Schattenwirkung zu erzielen. Diese Bäume sollen wenn möglich vorrangig mit Baumrigolen auch in Trockenzeiten mit gespeichertem Regenwasser gut versorgt werden.

5. Attraktionen

Zwei Ballspielplätze, Tischtennisplatten, Bouleplätze und Schaukeln prägen das aktive Band mit abnehmender Intensität vom Kontenpunkt im Süden in Richtung Helga-Hahnemann-Siedlung.

Der zweite Abschnitt des aktiven Bandes entlang des Wasserlaufes Richtung Westen beginnt mit einer Felslandschaft, die einen Kletterspielplatz mit Boulder-Anlage (langgestreckter Kletterwand) prägt. Daran schließt sich eine Findlingslandschaft als Sand- und Wasserspielplatz für kleinere Kinder an. Im letzten Bereich dieses Aktivband-Abschnittes befinden sich unterschiedlich hohe Wandscheiben und ein Stangenlabyrinth, die als Parcours- bzw. Calisthenics-Anlage und als besonderer Treffpunkt für Jugendliche genutzt werden können.

Am zentralen Platz im Süden wird das Kunstwerk einer lokalen Künstlerin, das 3 x 3 x 3 m Holzobjekt mit rotlaubiger Blutbuche, realisiert. Im benachbarten Baumhain könnten sowohl die WC-Anlage wie auch der Pavillon als überdachter Treffpunkt realisiert werden.

Entlang des Rundweges werden punktuell unterschiedliche Motorik- bzw. Bewegungselemente und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen vorgesehen.

6. Wirtschaftlichkeit

Der neue Erholungsraum hat eine Größe von ca. 2,6 ha, also 26.000 m². In der aktualisierten Kostenschätzung kommen wir auf Nettobaukosten von knapp 1,9 Mio. €, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 73,- €/m² netto bzw. 87,- €/m² brutto. Für Spielplätze liegen die Richtwerte je nach Größe und Ausstattung bei 100,- – 140,- €/m² brutto, für Parkanlagen bei 80,- – 120,- €/m² brutto. Dies macht deutlich, dass wir uns im günstigeren Bereich des üblichen Kostenspektrums befinden und ist begründet in den großzügigen kostenextensiveren Wiesenflächen.

Zum Abschluss des Vorentwurfs, haben wir auch die Flächen- und Kostenansätze der ersten Fassung (vom 18.08.2023) nochmals kritisch geprüft. Wir haben:

- bei unsicheren Positionen wie z. B. dem Erdbau den Puffer erhöht,
- bei den Regenwassurmaßnahmen einen größeren Spielraum für innovative Maßnahmen (Baumrigolen, Zisternen, Wassertanks in Sitzbänken, Verdunstungsbeete) vorgesehen und
- die umfangreichen Gehölz- bzw. Baumpflanzungen als wichtige ökologische bzw. Klimaanpassungs-Maßnahmen mit einer drei- bzw. fünfjährigen Entwicklungspflege angesetzt.

Kostengruppen:

Erdbau-Abgrabungen und -Aufschüttungen finden auf ca. 6.000 m² (23 %) der Flächen statt, der Kostenanteil liegt bei ca. 225.000,- € (12 %).

Besondere Oberflächen für Wege, Plätze, Spiel- und Sportflächen werden auf ca. 3.400 m² (13 %) der Flächen realisiert, der Kostenanteil liegt bei ca. 423.000,- € (23 %).

Die Ausstattung des Parks (Beleuchtung, Bänke, etc.) bzw. die Attraktionen/Einbauten auf den Spiel- und Sportflächen finden verteilt im Gesamttraum statt, der Kostenanteil liegt bei ca. 652.000,- € (35 %).

Vegetationsflächen: Wiesen (52 %), Stauden (2 %), Gehölze und Einzelbäume (23 %) werden auf ca. 20.000 m² (77 %) der Flächen realisiert, der Kostenanteil liegt bei ca. 513.000,- € (27 %).

Sonst. Maßnahmen wie die Baustelleneinrichtung und Rodungsarbeiten stellen mit gut ca. 64.000,- € (3 %) nur einen kleinen Kostenanteil dar.

Zu den reinen Kosten für den Garten- und Landschaftsbau in Höhe von ca. 1,9 Mio € (netto) kommen ggf. noch die Kosten für ein Multifunktionsgebäude mit öffentlichem WC. Der aktuelle Kostenansatz dafür ist 250.000,- € (Hochbaumaßnahme) und ca. 150.000,- € für die technischen Regenwasser-Entwässerungselemente (Leitungen, Sedimentfang, ggf. Zisternen und Pumpen).

Wir empfehlen sicherheitshalber noch ca. 224.000,- € (12 %) für Unvorhergesehenes einzuplanen. In der Gesamtsumme aller Maßnahmen entsteht dann ein notwendiges Baubudget in Höhe von knapp 3 Mio. € brutto.