

Sitzungsvorlage DS 2014/400

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: 12.11.2014)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Büro 365 Grad
Sanierungsbeauftragter Groß

Aktenzeichen: 623.26

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 26.11.2014

Gemeinderat

öffentlich am 15.12.2014

Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"
Umgestaltung Holbeinstraße – 2. Bauabschnitt zwischen Raueneggstraße und Holbeinstraße 11-Holbeinstraße 22 – Platzbereich vor Holbeinstraße 16 und 20
- Baukostensteigerungen sowie Abdeckung der Mehrkosten
- Bezug: Beschluss Umwelt und Technik am 06.11.2013 und Gemeinderat am 18.11.2013

Beschlussvorschlag:

1. Der voraussichtlichen Baukostenerhöhung sowie den Änderungen bei der Zuschussabrechnung beim 2. Bauabschnitt "Holbeinstraße" zwischen Holbeinstraße 7/1 und Holbeinstraße 24 sowie Vorplatzfläche Holbeinstraße 16/20 wird zugestimmt (UA 2.6155/0001).
2. Die voraussichtlichen Mehrkosten beim städtischen Anteil in Höhe von ca. 115.850 € werden gedeckt durch Wenigerausgaben des städtischen Anteils bei der Umgestaltungsmaßnahme Burgstraße – Mehlsackplateau mit ca. 87.000 € innerhalb der Sanierungsmaßnahme Östliche Vorstadt (ebenfalls UA 2.6155/0001 – siehe separate Sitzungsvorlage zur Sitzung am 26.11.2014) und durch Wenigerkosten in Höhe von 28.850 € bei Fipo. 2.6150. 9820090/0100 (nichtförderfähige Kosten in allen Sanierungsgebieten).

Sachverhalt:

1. Vorgänge/Sachstand

Der Gemeinderat hat am 18.11.2013 nach Vorberatung am 06.11.2013 im Ausschuss für Umwelt und Technik der Umgestaltung des 2. Bauabschnittes der Holbeinstraße zwischen Raueneggstraße und Holbeinstraße 11/Holbeinstraße 22 – Platzbereich vor Holbeinstraße 20 und 16 zugestimmt.

Beschlossen wurde auch, dass als zentrales Gestaltungselement im Platzbereich ein Wasserspiel in Erinnerung an die frühere Situation Triebwerkskanal/Obermühle auf dem Platz integriert werden soll.

Die Fa. Andritz Hydro GmbH hat der Stadt angeboten, dieses "Wasserspiel" im Rahmen der von ihr initiierten sozialen Projektarbeit herzustellen und aufzustellen. Die Stadt hat nach diesem Angebot die Materialkosten, die Transport-, Aufstellungs-, die Anschlusskosten, die Wasserzuführungskosten zu tragen.

Grundlagen des Gemeinderatsbeschluss waren folgende

a) Kostenberechnung

Baukosten Vergabesumme Straßenbau/Landschaftsbau	328.000 €
Beleuchtung:	27.000 €
Wasseranlagen (einschließlich Wasserspiel, Sanierung Wasserzuführungen, Schachtherstellung):	54.000 €
Ausstattung (u.a. Bänke, Fahrradständer):	17.000 €
sonstige Baunebenkosten (u. a. Schilder, Straßensperrungen usw.):	14.000 €
Ingenieur- und Planungsleistungen	85.000 €
Unvorhergesehenes:	<u>25.000 €</u>
Summe:	550.000 €

b) Finanzierung

Umgestaltungsfläche 2.000 qm ²	
x Förderobergrenze 150,00 €/m ² :	300.000 €
außerhalb der Förderobergrenze förderfähige Baukosten für Ingenieurbauwerke:	<u>125.000 €</u>
Zwischensumme förderfähige Kosten in der Sanierung:	425.000 €
nicht förderfähige Kosten	<u>125.000 €</u>
Gesamtkosten:	550.000 €

c) Kostenteilung

Zuschüsse Bund/Land: 60 % aus 425.000 €:	255.000 €
Stadtanteil:Stadt	<u>295.000 €</u>
Summe:	550.000 €

Die Haushaltsmittel wurden in den Haushaltsplänen 2013 und 2014 veranschlagt bei der Sanierung "Östliche Vorstadt" unter den Fipos

2.6155.2.6155.9604.060 – förderfähiger Anteil und Fipo. 2.6155.9608.000 – nichtförderfähiger Anteil.

2. Umsetzung der Maßnahmen - Kostensteigerung

Baukostensteigerungen aufgrund der Baukonjunktur

Die Arbeiten wurden über den Winter 2013/2014 ausgeschrieben, in der Hoffnung günstige Angebote zu erhalten. Erwartet wurde, dass aufgrund des milden Winters 2013/2014 die meisten Aufträge bei den Landschafts- /Straßenbauunternehmen/Tiefbauunternehmen abgearbeitet sind.

Leider waren bei den in Frage kommenden Straßenbau-, Tiefbau- und Landschaftsbauunternehmen die Auftragsbücher noch voll. Baukostensteigerungen bis zu 20 % im Vergleich zu den Vorjahren 2012/2013 waren aufgrund der Auftragslage in diesem Bausektor keine Ausnahme.

Bei der Ausschreibung für die o.g. Baumaßnahme haben nur 3 Firmen abgegeben. Wirtschaftlichster Bieter war die Firma Klein aus Grünkraut. Die Vergabesumme lag bei 5 % über der Kostenberechnung, damit waren die beschlossenen Reserven bereits aufgebraucht.

Weitere Gründe für die Kostenerhöhungen sind (Einzelheiten dazu siehe Anlage 2):

- Vergrößerung der Umgestaltungsfläche im Bereich vor Raueneeggstraße 41- 43 und Holbeinstraße 13 – Holbeinstraße 24 (u.a. wegen den Anschlüssen von Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Abwasser und Straßenbeleuchtung)
- Entsorgung Altlastenmaterial aus den Kellerbereichen der früher von der Stadt abgebrochenen Obermühle – Holbeinstraße 18 sowie großflächig vorhandenes teerhaltiges Material im Straßen- und Platzbereich
- großflächige vom Geologen empfohlene Baugrundverbesserungen durch Einbringen eines Geogitters auf der gesamten Fläche
- Anpassungsarbeiten angrenzende Gebäude
- Fundamentabbruch und Entsorgung frühere Obere Mühle – Holbeinstraße 18 – in diesem Bereich musste ein Teil der Leitungen verlegt werden
- Sicherung und Wiederanschluss einer im Untergrund nicht bekannten und noch in Betrieb stehenden "privaten Wasserleitung", deren rechtliche Zuordnung bisher nicht geklärt werden konnte; es sind bei den Grundstücken Holbeinstraße 20,16,22,24 und 26 und auch Wangener Straße 17 im Grundbuch alte Wasserentnahmerechte für Grundstücke im Bereich der Brunnenstube hinter den früher nicht bebauten Grundstücken Holbeinstraße 13 (früherer Allmandplatz...) eingetragen

- Mehrkosten beim Wasserspiel wegen komplexen Fragen Versicherungsschutz, Unfallschutz/räumliche Einbausituation, technischen Erfordernisse insbesondere durch Sicherheitsprüfungen TÜV.

Die Mehrkosten werden sich, einschließlich der Nebenkosten auf ca. 170.000 € summieren; die Baukosten werden sich gegenüber der Kostenberechnung (siehe Ziffer 1) auf ca. 720.000 € erhöhen.

3. Finanzierung, Zuschussberechnung und Abdeckung Mehrkosten

3.1 Förderantrag beim Umweltministerium u.a. für das Wasserspiel

Das Amt für Stadtsanierung wurde von Vertretern des Landkreises auf das Förderprogramm "Gewässer erleben und Gewässerökologie" des Umweltministeriums hingewiesen, das u.a. aus Mitteln der Glückspirale finanziert wird. Wir haben im November 2013 einen Zuschussantrag "Projekt Historische Wasserkraft in Ravensburg – Wiederentdeckung einer Tradition – Förderantrag Baustein 1: "Herstellung und Mitförderung eines Wasserspiels "Obermühle" im Bereiche Östliche Vorstadt" im Rahmen der anstehenden Platzgestaltung gestellt. Aufgrund der Umsetzung des Projektes im Rahmen des Sozialen Projektes der Fa. Andritz Hydro, der Beteiligung der Stadt und der bereits nachweisbaren Aktivitäten zum Thema "Historische Wasserkraft" in der Sanierung Östliche Vorstadt hat das Land dieses Projekt in das Programm "Glückspirale – Mensch und Gewässer" – Historische Wasserkraft mit Bewilligungsbescheid vom 02.06.2014 aufgenommen.

Für dieses Teilprojekt – Baustein 1 wurden Kosten in Höhe von 75.000 € anerkannt (einschließlich anteilige Mehrkosten Platzbereich - Pflasterflächen direkt um das Wasserspiel) und ein Zuschuss in Höhe von 37.500 € (50 %) bewilligt.

Für das ebenfalls beantragte Teilprojekt Baustein 2 "Informationsstelen - Hinweisstelen – Mühlenmarken" in der Östlichen Vorstadt entlang des Triebwerkkanals mit seinen Mühlengebäuden (u.a. Freilegung Triebwerkkanal 1. BA Holbeinstraße, Turbinenanlagen Obere Mühle – Unterer Hammer - Holbeinstraße 13) wurden bei förderfähigen Kosten in Höhe von 25.000 € ein Zuschuss von 12.500 € bereit gestellt. Die Umsetzung dieses Bausteines soll in den Jahren 2015 - 2016 erfolgen.

3.2 Neuer Kostenanteil Stadt

Baukosten einschließlich Wasserspiel voraussichtlich	720.000 €
abzüglich Kostenanteil Wasserspiel (incl. Kosten Wasserzuleitungen, Schächte, Armaturen, Fundamente, Kosten TÜV – Beratungen Coandarechen, Blitzschutzanlagen, anteilige Mehrkosten Pflasterflächen direktes Umfeld Wasserspiel usw.):	<u>75.000 €</u>
Programmteil Östliche Vorstadt:	645.000 €
davon förderfähige Kosten	
Umgestaltungsflächen ca. 2.185 qm x 150 €/qm	327.750 €
Technische Anlagen, Treppenanlagen zur Brunnenstube, Stützmauern	<u>125.000 €</u>
	452.750 €

nichtförderfähige Kosten	<u>192.250 €</u>	645.000 €
--------------------------	------------------	-----------

Berechnung Stadtanteil

Anteil Programm Umweltministerium (50%)	37.500 €
Östliche Vorstadt: 40 % aus 452.750 €:	<u>181.100 €</u>
	218.600 €

nicht förderfähige Kosten	<u>192.250 €</u>	
Summe Stadtanteil		410.850 €

Der Stadtanteil steigt um ca. 115.850 € von bisher 295.000 € auf 410.850 €.

Zuschüsse

aus Programm Umweltministerium	37.500 €	
Sanierung Östliche Vorstadt	<u>271.650 €</u>	
		<u>309.150 €</u>
		720.000 €

3.3 Abdeckung der Mehrkosten

Nach der Abrechnung der Umgestaltungsmaßnahme Burgstraße – Mehlsackplateau und Aufgänge zum Mehlsackplateau – vgl. vorgehendes gesondertes Referat Sitzung AUT am 26.11.2014 - reduziert sich dort der städtische Baukostenanteil um rund 87.000 €. Diese Reduzierung geht insbesondere auf die Reduzierung der nicht förderfähigen Kosten bei dieser Maßnahme zurück, die auch im Bereich der Sanierung "Östlichen Vorstadt " finanziert wurde.

Zur weiteren Kostenabdeckung können Wenigerausgaben in Höhe von 28.850 € für nichtförderfähige Kosten (Fipo 2.6150.9820090 – VKZ 0100) bei den anderen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in der Sanierung "Altstadt und Erweiterung" verwendet werden (gegenseitige Deckungsfähigkeit).

4. Zusammenfassung

Im Nachhinein müssen wir selbstkritisch feststellen, dass die Kostenberechnung mit 550.000 € zu niedrig angesetzt wurde. Die Kosten beim 1. BA der Holbeinstraße mit vergleichbarer Fläche waren wir seinerzeit mit 630.000 € angesetzt. Die Verwaltung ging aufgrund der größeren Platzfläche gegenüber dem 1. BA von niedrigeren durchschnittlichen Kosten aus.

Die im Untergrund zusätzlich anstehenden Probleme wie die Fundamente der früheren Obermühle, die Altlastenproblematik bei der früheren Kellerverfüllung und die Leitungsführungen von nicht bekannten Leitungen und der schlechte Baugrund waren nicht vorhersehbar.

Hinzu kamen Verzögerungen aufgrund des lang anhaltenden schlechten Wetters mit ständigen Regenfällen in den Monaten, Juli, August und September. Zu weiteren Zeitverzögerung führten die zusätzliche Entsorgung des Altlastenmaterials, der Abbruch der Fundamente der Obermühle, die unbekanntes Leitungsführungen unter der Holbeinstraße und im Platzbereich sowie die notwendigen zusätzlichen Untergrundverbesserungen.

Das Ergebnis kann sich aber zeigen lassen:

Vorher gab es einen "Straßen-/Platzbereich", der in der Östlichen Vorstadt gar nicht in Erscheinung getreten ist, in der Regel zugeparkt und als "Platz" nicht wahrgenommen wurde.

Die früher dort vorhandenen Büsche und Birken waren reiner Wildwuchs. Die Hainbuche konnte bei der Umgestaltung, wenn auch unter erschwerten Voraussetzungen, gehalten werden. Es sind weitere Bäume gepflanzt worden. Es ist ein für alle Fußgänger zugänglicher Platz mit einem Wasserspiel an historischer Stelle – frühere Oberer Mühle – Bereich Triebwerkskanal entstanden.

Die bisher ausgewiesene Anwohnerstellplatzzahl hat sich nicht verringert, die Stellplätze wurden anders geordnet, das Mehrfamilienhaus Holbeinstraße 9 hat ein größeres Vorfeld erhalten.

Die sanierungsbedürftige Treppenanlage (Treppenstufen waren kaputt) zur Brunnenstube wurden im unteren Bereich erneuert.

Die Umgestaltung dieses Bereiches der Holbeinstraße vor der Umsetzung des Großprojektes im Bereich Beznerareal Holbeinstraße 30-32 war richtig, dadurch konnte auch die Hoffläche im Beznerareal als Baustelleneinrichtungsfäche und als Ausweichparkplatz für die von der Baumaßnahmen betroffenen Stellplatznutzer der Objekte Holbeinstraße 9, 11, 20, 22 und 16 genutzt werden.

Ohne die Förderung in der Sanierung "Östliche Vorstadt" hätte die Stadt einen weit höheren Kostenanteil zahlen müssen.

Die Umsetzung im Jahr 2014 war wichtig, um die Mitfinanzierung in der Östlichen Vorstadt zu sichern.

Das Büro 365 Grad wird in der Sitzung Fotos des Platzes vor der Umgestaltung zeigen.

Anlagen:

Anlage 1: Begründung der Mehrkosten und zahlenmäßige Zusammenfassung der Mehrkostenpositionen

Anlage 2: Plan Umgestaltungsfläche vom 29.10.2014