

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0126/2020/BV

Datum:
16.03.2020

Federführung:
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Beteiligung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

DER ANDERE PARK
hier: Änderung der Ausführungsgenehmigung für den
3. Bauabschnitt wegen Kostensteigerung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	18.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat hatte am 17.12.2019 die Ausführungsgenehmigung für den dritten Bauabschnitt des NPS- und IBA-Projektes DER ANDERE PARK mit einer Kostensumme von 320.000 € (brutto) erteilt.

Die auf Grundlage des Entwurfsstands vom 27.01.2020 aktualisierte Kostenberechnung des 3. BA (nur A-Fläche Marlene-Dietrich-Platz) zeigt Mehrkosten in Höhe von 241.021 €.

Zusätzlich entsteht für die Herstellung der angrenzenden Erschließungsflächen, die außerhalb des Projekts DER ANDERE PARK liegen, ein Aufwand von 285.923 €.

Der Gemeinderat genehmigt die Kostensteigerungen im Rahmen der Ausführungsgenehmigung für den 3. Bauabschnitt des Projekts DER ANDERE PARK um 241.021 € brutto auf Gesamtkosten von 561.021 € brutto sowie die Ausführungsgenehmigung für die angrenzenden Erschließungsflächen in Höhe von 285.923 € brutto.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	846.944 €
Bodenmanagement A7 + B1	176.974 €
Umbau Freiräume/Platzgestaltung A7	439.560 €
Umbau Freiräume/Platzgestaltung B1	230.410 €
Einnahmen:	846.944 €
Restbudget Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ (A7)	17.293 €
Städtebauförderung (B1)	135.450 €
Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt (A7 + B1)	694.201 €
Finanzierung:	846.944 €
Ansatz 2020	846.944 €
Folgekosten:	
Erwartete jährliche Pflege- und Wartungskosten	35.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Für die Realisierung der Maßnahme DER ANDERE PARK (vorm. „GRÜNES BAND DES WISSENS für die Campbell Barracks“), gefördert durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, steht der 3. Bauabschnitt an.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Konversionsausschuss am 11.12. und der Gemeinderat am 17.12.2019 hatten für den dritten Bauabschnitt des NPS- und IBA-Projektes DER ANDERE PARK die Ausführungsgenehmigung mit einer Kostensumme von 320.000 € (brutto) erteilt.

Der Vergleich der auf Grundlage der Wettbewerbsplanung ermittelten Kosten (Stand: 07.06.2019) und der Kostenberechnung, die auf Grundlage des Entwurfs (Stand: 27.01.2020) des 3. BA ermittelt wurde, zeigt Mehrkosten auf, deren Gründe unter Punkt 2 erläutert werden.

2. Erläuterungen zu den aufgetretenen Mehrkosten

Bearbeitungstiefe (Vorentwurf/ Entwurf)

Ein wesentlicher Aspekt des Planungskonzepts des Büros Studio Vulkan ist die Berücksichtigung des historischen Bestands der ehemaligen Großdeutschlandkaserne, später dann Campbell Barracks genannt, und die möglichst starke Integration historischer Artefakte in die neue Gestaltung.

Diesem Gedanken folgend arbeitet Studio Vulkan auch bei der Gestaltung des Marlene-Dietrich-Platzes stark mit dem Bestand und will die dortigen Asphaltflächen soweit wie möglich erhalten. Im Zuge des Entwurfs führten Abstimmungen mit den Planungen der angrenzenden Flächen (Flächen Karlstorbahnhof und bpd/ Kraus) und die Entwässerungsplanung zu Anpassungen der Flächengeometrie und der Höhenplanung. Um den Erhalt des bestehenden Asphalts als Artefakt deutlich zu machen, wurde der Belag in einer klaren rechteckigen Form definiert, die sich vom Roten Band abhebt. Der bestehende Asphalt wirkt dadurch als „Plattform“/ Bühne innerhalb der umgebenden wassergebundenen Decke.

Zusätzliche technische Anlagen für z. B. Stellflächen für die Feuerwehr und Zufahrten für Pflegefahrzeuge führen zu mehr befestigten Flächen, was sich aufgrund der höheren Versiegelung auf das Entwässerungskonzept auswirkte.

Neben den erhöhten Kosten für befestigte Flächen und Pflanzflächen kommt es zu vermehrtem Abbruch im Bestand und daraus folgend zu vermehrten Kosten für Abbruch und Entsorgung.

Hochwertige Ausstattung, Verbindung aller Bauabschnitte

Ein weiteres wichtiges Entwurfselement des Marlene-Dietrich-Platzes ist die Beleuchtung, die maßgeblich zur Atmosphärenbildung beitragen wird. Die Leuchten sollen als Girlanden an Masten befestigt werden.

Neben dem Aspekt der „Atmosphärenbildung“ wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit neue zusätzliche Masten mit Spots an der Nord- und Südseite des Platzes vorgesehen, die die Verbindungswege zwischen der John-Zenger-Straße und dem Karlstorbahnhof beleuchten.

Durch die zusätzlichen Elemente liegen auch hier die Kosten für diese Ausstattung höher als in der ursprünglichen Kostenberechnung angenommen.

Die Möblierung, die sog. Sitzwaben, die sich in allen Räumen der drei Bauabschnitte befinden und als nutzbares und sichtbares verbindendes Element für die drei Teilräume dient, wurde im Laufe des Planungsprozesses weiterentwickelt und dementsprechend auch kostentechnisch konkretisiert.

Entwässerung, Bewässerung

Ursprünglich war geplant, die befestigten Flächen in die Grünflächen zu entwässern. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen, die erst nach der Wettbewerbsphase zur Verfügung standen, zeigten hier im Bereich des Reitplatzes eine schlechte Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes, sodass die geplante Versickerung nicht realisierbar war. Alle befestigten Flächen müssen nun in die Kanalisation entwässert werden, was eine Steigerung der Kosten der Abwasseranlagen zur Folge hat. Aufgrund der Anforderungen der Stadtwerke an die Bewässerungsanlagen haben sich die Kosten im Bereich der Wasseranlagen erhöht.

Schwerpunkte der Kostensteigerungen liegen in den Bereichen

- Abbruch und Entsorgung
- befestigte Flächen
- technischen Anlagen (Strom, Wasser, Abwasser)
- Möblierung
- Pflanzflächen

3. Ausführung von zusätzlichen Erschließungsflächen (B-Flächen) außerhalb des Förderprogramms NPS

Die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung zum 3. Bauabschnitt DER ANDERE PARK bezog sich nur auf die eigentliche Platzfläche des Marlene-Dietrich-Platzes, die als sog. A-Fläche (A7) Bestandteil des geförderten Projekts DER ANDERE PARK ist.

Für die angrenzende B-Fläche (B1), für deren Umgestaltung es keine Fördergelder aus dem NPS Programm, jedoch ggf. aus Städtebauförderungsmitteln gibt, die für die Erschließung des Platzes aber dennoch notwendig sind und auch in zeitlich enger Verknüpfung mit dem Platz realisiert werden müssen, wurde bisher noch kein Antrag auf Erteilung einer Ausführungsgenehmigung gestellt. Dies wird an dieser Stelle nachgeholt.

Es handelt es sich um die beiden Erschließungsflächen nördlich und südlich des Marlene-Dietrich-Platzes (B1).

4. Ausführung

Es ist vorgesehen, mit den Arbeiten vorbehaltlich aller erforderlichen Zustimmungen im Juli 2020 zu beginnen und diese bis zum Ende des Jahres 2020 abzuschließen.

5. Kosten

Kosten Marlene-Dietrich-Platz (A7)

In der Kostenberechnung werden für die **Kostengruppe 500** Kosten in Höhe von 561.021 Euro brutto errechnet. Hierin enthalten sind Kostenansätze für Rückbau, Entsiegelung und Bodenaustausch in Höhe von ca. 121.461 Euro brutto, die im Vorfeld der eigentlichen Umgestaltung der Freiflächen durchzuführen sind. Diese Kosten werden von der Stadt im Rahmen des Bodenmanagements über das Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt finanziert.

Für die Gestaltung der Freiräume ist ein Kostenansatz in Höhe von ca. 439.560 Euro brutto ermittelt. An diesen Kosten beteiligt sich der Bund über einen Zuschuss aus dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit zwei Dritteln aus dem Restbudget der förderfähigen Kosten, das sind hier 17.293 Euro. Der verbleibende Anteil der Stadt für die Gestaltung beläuft sich auf 422.267 Euro und wird über das Treuhandvermögen finanziert.

Kosten angrenzende B-Flächen (B1)

Die Aktualisierung der Kostenermittlung für die B-Flächen erfolgte zusammen mit der für den Marlene-Dietrich-Platz. Für die Erschließungsflächen nördlich und südlich des Marlene-Dietrich-Platzes (B1) müssen demnach 285.923 € aufgewendet werden. Hierin enthalten sind Kostenansätze für Rückbau, Entsiegelung und Bodenaustausch in Höhe von ca. 55.513 Euro brutto, die im Vorfeld der eigentlichen Umgestaltung der Freiflächen durchzuführen sind. Diese Kosten werden von der Stadt im Rahmen des Bodenmanagements über das Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt finanziert.

Für die Gestaltung der Flächen ist entsprechend ein Kostenansatz in Höhe von ca. 230.410 Euro brutto ermittelt. Grundsätzlich wären diese Flächen bis zu einer Höhe von 250 Euro/qm förderfähig aus Städtebaufördermitteln. Ob eine Förderung möglich ist, ist noch mit dem Fördermittelgeber zu klären.

6. Gesamtüberblick zur Kostensituation und Finanzierung des Projekts „Der ANDERE Park“/ Umbau der Freiräume

Für das Gesamtprojekt „Grünes Band des Wissens in den Campbell Barracks/Der Andere Park“ wurden gemäß Zuwendungsbescheid Gesamtkosten von 8.850.000 Euro zugrunde gelegt. Für die Teilmaßnahme „Umbau der Freiräume“ wurden die Baukosten ohne Honorare auf 4.730.000 Euro beziffert. Dieser Budgetrahmen wurde als vertragliche Grundlage für den Planungsauftrag an das Büro Studio Vulkan genommen. Im Rahmen dieser verfügbaren Mittel liegt der Zuschussanteil des Bundes bei 3.153.333 Euro.

Die Planungen wurden in drei Bauabschnitten zeitversetzt vorangetrieben. Bis Ende 2019 konnte seitens der Stadt noch davon ausgegangen werden, dass der Budgetrahmen nahezu auskömmlich sein würde und im Zuge der Ausschreibung und Vergabe sich ggf. noch Einsparungen ergeben könnten. Auf der Basis der von der OFD baufachlich geprüften ersten beiden Bauabschnitte und der 1. Kostenberechnung für den 3. Bauabschnitt stellte sich die Kostensituation wie folgt dar:

1. Bauabschnitt: 3.004.052 Euro

2. Bauabschnitt: 1.700.009 Euro

3. Bauabschnitt: 282.000 Euro

Summe: 4.986.061 Euro

Mittlerweile wurde der 1. Bauabschnitt ausgeschrieben und eine Vergabeempfehlung erstellt, für den 2. Bauabschnitt wurde die Ausschreibung vorbereitet und ein „bepreistes“ Leistungsverzeichnis erstellt sowie der Entwurf für den 3. Bauabschnitt wurde überarbeitet, so dass mittlerweile eine 2. Kostenberechnung vorliegt. Die Kostensituation hat sich entsprechend wie folgt geändert:

1.Bauabschnitt: 3.331.075 Euro

2.Bauabschnitt: 2.214.604 Euro

3.Bauabschnitt: 439.560 Euro

Summe: 5.985.239 Euro

Somit erhöhen sich die Kosten der Maßnahme gegenüber den Annahmen aus dem Zuwendungsbescheid um voraussichtlich ca. 1.250.000 Euro.

Es wurde bisher davon ausgegangen, dass zur Umsetzung der Maßnahmen die Finanzierung des Eigenanteils zur Förderung, entsprechend 1.576.667 Euro ausreichend sein würde.

Unter den geänderten Rahmenbedingungen sind von Seiten der Stadt ca. 2.830.000 Euro aus dem Treuhandvermögen zu finanzieren.

	Kosten	förderfähig	Förderung	Stadt
1.BA	3.331.075,00 €	3.004.052,07 €	2.002.701,38 €	1.328.373,62 €
2.BA	2.214.603,90 €	1.700.009,01 €	1.133.339,34 €	1.081.264,56 €
3.BA	439.560,27 €	25.938,93 €	17.292,62 €	422.267,66 €
	5.985.239,17 €	4.730.000,00 €	3.153.333,33 €	2.831.905,84 €

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

„Der Beirat von Menschen mit Behinderung wird in der weiteren Planung des Projekts DER ANDERE PARK / 3. BA beteiligt. Die Belange zur Barrierefreiheit werden grundsätzlich berücksichtigt.“

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: AB 3	+ / - berührt: +	Ziel/e: Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Begründung: Mit dem „Grünen Band des Wissens“ wird ein Freiraum neuen Typs entstehen, der Wissensorte in den ehemaligen Campbell Barracks klug miteinander vernetzt und so in der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts die Identität des Stadtteils neu prägt. Die zentralen öffentlichen Freiräume im Verflechtungsraum der Baudenkmale der historischen Kaserne, d.h. die Sequenz von Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz sowie der Park an der Kommandantur und die Freiflächen östlich der Römerstraße werden miteinander verknüpft. Es entsteht ein so genanntes „Grünes Band des Wissens“, das öffentliche und private Einrichtungen der Wissensproduktion und Wissensvermittlung miteinander in Beziehung setzt und so die Identität des Quartiers neu definiert.
-------------------	------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Übersichtsplan (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	A-Flächen und B-Flächen (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)