

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Betreff:

DER ANDERE PARK
- **Kostenstand und Kostenentwicklung**
1. Bauabschnitt
- **Erhöhung der Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	14.07.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	22.07.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Verwaltung über den aktuellen Kostenstand und die Kostenentwicklung des Projektes DER ANDERE PARK, 1. Bauabschnitt zur Kenntnis und erhöht die Ausführungsgenehmigung von bisher 2.960.000 € um 1.295.000 € auf 4.255.000 €.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Landschaftsbauarbeiten	4.255.000
Einnahmen:	
• Förderprogramm: Nationale Projekte des Städtebaus	2.002.700
Finanzierung:	
• Treuhandvermögen Konversion Südstadt	2.252.300
Folgekosten:	
• Erwartete jährliche Pflege- und Wartungskosten*	ca. 80.000

**Die jährlichen Unterhaltungskosten sind geschätzt und basieren auf folgender Annahme: Für die Gesamtfläche 1. BA von ca. 30.000 m2 werden jährlich aktuell 2,75 €/m2 veranschlagt. Diese Kosten der Flächenzuwächse sind im späteren Ergebnishaushalt entsprechend vorzusehen.*

Zusammenfassung der Begründung:

Durch die im Jahr 2020 beauftragten Garten- und Landschaftsbauarbeiten ergab sich ein Mittelmehrbedarf von rund 371.000 €.

Die Summe aus gestiegenen Baunebenkosten und zusätzlich notwendig gewordenen Aufträgen (zusätzliche Kosten) sowie die Steigerung der anrechenbaren Kosten im Rahmen des Hauptauftrags der Firma Schmitt & Scalzo führen zu einem zusätzlichen Mittelbedarf in Höhe von rund 924.000 €.

Somit muss die bisherige Ausführungsgenehmigung von 2.960.000 € um insgesamt 1.295.000 € auf 4.255.000 € erhöht werden.

Der nach Abzug der Einnahmen über das Treuhandvermögen Konversion Südstadt zu finanzierende Restbetrag von 2.252.300 € belastet den städtischen Haushalt in gleicher Höhe.

Begründung:

1. Ausgangslage:

Am 18.03.2020 erteilte der Konversionsausschuss der Firma Schmitt & Scalzo den Auftrag für die Garten- und Landschaftsbauarbeiten des 1. Bauabschnitts des ANDEREN PARKS (DS 0131/2020/BV) in Höhe von 3.331.075,27 €, was bereits eine Erhöhung gegenüber der Ausführungsgenehmigung (DS 0371/2018/BV) in Höhe von rund **371.000 €** bedeutete.

Nach einem Jahr Bauzeit des 1. Bauabschnitts des ANDEREN PARKS haben sich die Baukosten gegenüber der Auftragssumme von 3.331.075,27 € bislang um weitere 590.800 € erhöht. Im weiteren Bauablauf wird mit zusätzlichen Mehrkosten von ca. 333.200 € gerechnet. Die Gesamtsumme der gegenüber der Auftragssumme entstandenen Mehrkosten beträgt somit aktuell **924.000 €**.

Das Landschafts- und Forstamt als für das Projekt DER ANDERE PARK federführendes Amt informiert die gemeinderätlichen Gremien über den aktuellen Kostenstand des Projekts und beantragt eine Erhöhung der Ausführungsgenehmigung um insgesamt **1.295.000 €**.

2. Einführung

DER ANDERE PARK als IBA-Projekt und im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ gefördertes Projekt stand und steht seit Beginn unter erheblichem Zeitdruck. In dem engen Zeitrahmen, der im Förderbescheid festgeschrieben war, musste auch der „Dialogische Planungsprozess Konversion Südstadt“ von Beginn an seinen Platz finden. Die zweifelsohne notwendige Beteiligung der Bürgerschaft in allen Phasen des Wettbewerbs (Mitwirkung bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung, Begleitung des Wettbewerbs-verfahrens und Mitwirken bei der Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses) führte letztendlich zu einem großen zeitlichen Entscheidungsdruck in der Planungs- und Bauphase.

Selbstverständlich wurde versucht, die im Laufe der Bauphase auftretenden Mehrkosten innerhalb des Projekts durch Einsparungen an anderen Stellen zu kompensieren; es musste allerdings auch beachtet werden, dass die preisgekrönte Wettbewerbsarbeit des Büros Studio Vulkan nicht zugrunde gekürzt wird und nachher von der ursprünglich hohen Qualität des Entwurfs nichts mehr erkennbar sein würde. Damit wäre auch der Grund für die Vergabe der Fördermittel an dieses Projekt nicht mehr sichtbar. Intensive Diskussionen der Verwaltung und der beteiligten IBA hatten immer das Ziel, Verteuerungen sinnvoll zu kompensieren. Dies konnte auch zum Teil erreicht werden, wie die Zusammenstellung der Minderkosten unter 3.2.2 zeigen wird.

Weitere Erschwernisse bei der Bauausführung ergaben sich aus den bei der Planung nicht erkennbaren Hinterlassenschaften im Untergrund vor allem aus der US-amerikanischen Zeit der Campbell Barracks.

3. Aktualisierte Kostensituation

3.1. Baunebenkosten und zusätzlich notwendig gewordene Aufträge

Hierunter sind Kosten für baubegleitende Arbeiten sowie für Aufträge zusammengefasst, die durch aufgetretene Schwierigkeiten, Altlasten während des Baus und notwendige Zusatzmaßnahmen zusätzlich zum Hauptauftrag an die Fa. Schmitt & Scalzo bzw. weitere Nachunternehmer zur Realisierung des 1. Bauabschnitts erteilt werden mussten.

Die größten hier anfallenden Kosten belaufen sich auf **insgesamt 236.000 €**.

- Der Hauptanteil entfällt hier auf die Beleuchtung mit insgesamt 194.000 €. Der Titel Beleuchtung war ursprünglich im Hauptauftrag der Fa. Schmitt & Scalzo mit rund 80.000 € enthalten. Gemäß Straßenbenutzungsvertrag mit der Stadt Heidelberg wurde die Neuvergabe an die Stadtwerke nötig. In der Folge mussten Auftragsweiterungen vorgenommen werden, die zu einer Kostensteigerung von insgesamt **114.000 €** führten.
- Weiterhin schlagen Planungsleistungen der Stadtwerke mit **13.000 €**,
- Arbeiten für die Stromanschlüsse mit **20.000 €**,
- der Hausanschluss Wasser der Stadtwerke mit **10.000 €** zu Buche.

Die restlichen **79.000 €** verteilen sich unter anderem auf

- Sanierung des Fernmeldeturms an der Emil-Gumbel-Straße,
- Planerische Beratung durch den TÜV (Sicherheit in den Spielbereichen),
- Vermessungsarbeiten,
- Prüfung der Standfestigkeit Artefakte (Fahnenmasten, Leuchten ...),
- Fachplanung Bewässerung, Hausanschluss Checkpoint
- Fachtechnische Baubegleitung (Bodenuntersuchungen auf Schadstoffe),
- Demontage von Mauerpfosten zum späteren Wiederaufbau,
- Realisierung von Naturschutzmaßnahmen,
- Bauschildvermietung,
- Kanalbefahrung zur Schadensfeststellung/Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen

3.2. Steigerung der anrechenbaren Kosten im Rahmen des Hauptauftrags

3.2.1 Nachträge

Bei den Nachträgen handelt es sich um notwendig gewordene Leistungen, die erst im Laufe der Durchführung der beauftragten Leistungen erkannt wurden und nachbeauftragt werden mussten. Darüber hinaus sind auch Leistungen enthalten, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht erkannt werden konnten.

Folgende Nachtragspositionen fallen hier am stärksten ins Gewicht:

- Nachtrag Nr. 4: Entwässerungsrinne für Parkplatz (28.000 €)
- Nachtrag Nr. 5: Brunnenanlage Bürgerpark (71.000 €)
- Nachtrag Nr. 6: Brunnenanlage Chapel (32.000 €)
- Nachtrag Nr. 10: Handarbeit für Asphaltarbeiten (43.000 €)
- Nachtrag Nr. 11: MTC-Zufahrt, Erhalt Ort betonplatten (74.000 €)
- Nachtrag Nr. 12: Bodenentsorgung belastetes Material (20.000 €)

Weitere durch die Fa. Schmidt & Scalzo ausgeführten Nachträge wurden notwendig für Baums substrate mit erhöhten Anforderungen an Belastbarkeit und Tragfähigkeit, Stahlbänder mit vorgefertigten Rädern, Asphaltentsorgung, Pfostenabbruch betonverfüllter Zaunpfosten, Entsorgung von belastetem Boden, Kanalabbruch, Dehnungsfugen im Roten Band, Schaukelsitz, Schachtabdeckung, Betonborde, Ausstattung, Wegebegrenzung, Fundamente, Anschluss an Entwässerungsleitung, diverse Installationen für Spielgerät und Schachtabdeckung, Demontage von Mauerpfosten, Verschließen von Mauerabbruchstellen, sowie Mehrkosten für Pflanzenlieferung aufgrund der Bauzeitverzögerung.

Die Gesamtsumme der **bisherigen Nachträge** beläuft sich gerundet auf **354.800 €**.

3.2.2 Zusätzliche Mehr- und Minderkosten

Wie bereits beschrieben, ergab sich aufgrund von Altlasten und unvorhergesehenen Erschwernissen, die erst im Baufortschritt auftraten, die Notwendigkeit von kostenrelevanten Planungs- und Ausführungsänderungen. Auch mussten bereits ausgeschriebene Leistungen wegen nachträglich eingegangener Genehmigungen wie z.B. die Entwässerungsgenehmigung planerisch überarbeitet werden. Dies führte zu zusätzlichen Mehrkosten.

Mehrkosten

Den kostenrelevanten Hauptanteil der Mehrkosten durch Auftragserweiterungen des Hauptauftrags machen unter anderem die folgenden Leistungen (Auszug relevanter Positionen) aus:

• Bodenentsorgung (Z2-Material) und zusätzliche Boden-Haufwerke	79.500 €
• Mengenmehrungen >10%	101.000 €
• Verfung Wohnzimmer und Bühne	22.000 €
• Mengenmehrung Position Baumschutz	19.000 €
• Zusätzliche Kosten MTC Zufahrt (Ortbetonplatten)	23.500 €
• Bodenaustausch Spielewelt	17.500 €
• Mauerdurchbrüche Belagsflächen	17.000 €

Weitere anrechenbare Mehrkosten zusammengefasst:

Entwässerung des neuen Parkplatzes (Mengenmehrungen) und der Spielewelt, zusätzlicher Aushub für die Drainierung der Baumgrube, erschwerter Abbruch der Mauer Chapel und MTV, Leerrohre für Steuerung der neuen Bewässerung, dauerhafte Abdeckungen der Verkehrsschilder aufgrund verkehrstechnischer Anordnungen, Anrampung der Eddy-House-Zufahrt Süd an die Emil-Gumbel-Straße, neue Rinne an der Eddy-House-Zufahrt-Nord, Massenmehrung für notwendige zusätzliche Lastplattendruckversuche, Abbruch und Entsorgung der Überdachung MTC, Sickerpackungen um die Bühne.

In der Summe ergeben sich hier Mehrkosten von **587.500 €**.

Minderkosten

Um den Kostensteigerungen entgegenwirken zu können, wurden im Bauablauf u.a. folgende Einsparmöglichkeiten lokalisiert und umgesetzt:

- Teilkündigung der Position „Rotes Band“ Common Ground: Einsparung 80.000 €
- Streichung wassergebundene Decke Common Ground: Einsparung 53.500 €
- Streichung der Calisthenics-Spielanlage: Einsparung 21.000 €,
- Reduzierung der Asphaltarbeiten beim Eddy-House: Einsparung 15.500 €
Reduzierungen im Bereich der Terrasse des Eddy-House: Einsparung 11.000 €

Weiterhin wurden Massenminderungen in verschiedenen Bereichen vorgenommen, sodass sich die Summe an Reduzierungen gerundet auf insgesamt **254.300 €** beläuft.

Rechnet man die Mehr- und Minderkosten gegeneinander auf, so ergeben sich **insgesamt Mehrkosten in Höhe von 333.200 €**.

4. Zusammenfassung

Die für den 1. Bauabschnitt gestiegenen Gesamtkosten ergeben sich aus der Addition von

• Baunebenkosten und zusätzlich notwendig gewordenen Aufträgen	236.000 €
• die bisher notwendig gewordenen Nachträge	354.800 €
• Mehr- und Minderkosten durch Unvorhergesehenes im Bauablauf	333.200 €
Gesamtsumme der Mehrkosten	924.000 €

5. Ausblick

Nach den bisherigen Erfahrungen muss damit gerechnet werden, dass sowohl im 1. Bauabschnitt als auch in den Bauabschnitten 2 und 3 weitere Nachträge und Mehrkosten entstehen werden. Wie bisher geschehen, wird auch in Zukunft versucht, neue Mehrkosten durch Einsparungen an anderer Stelle auszugleichen. Um aber der Entwurfsidee und dem hohen Anspruch des ANDEREN PARKS gerecht zu werden, sind jedoch die Einsparpotentiale begrenzt.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		Begründung: Mit dem „ANDEREN PARK“ entsteht ein Freiraum neuen Typs, der die Identität des Stadtteils neu prägt. Die zentralen öffentlichen Freiräume im Verflechtungsraum der historischen Kaserne von Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz sowie der Park an der Kommandantur mit den Freiflächen östlich der Römerstraße werden miteinander verknüpft. Es entsteht ein neuer Park, der 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
Raoul Schmidt-Lamontain