

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 210/2021/BV

Datum:
08.07.2021

Federführung:
Dezernat III, Landschafts- und Forstamt

Beteiligung:
Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2021

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.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 14.07.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 14.07.2021

1 DER ANDERE PARK - Kostenstand und Kostenentwicklung 1. Bauabschnitt - Erhöhung der Ausführungsgenehmigung Beschlussvorlage 0210/2021/BV

Bürgermeister Heiß ruft die Vorlage auf und eröffnet die Aussprache. Es melden sich die Stadträtinnen Dr. Kaufmann, Marggraf; Heldner, Dr. Röper sowie Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz wie folgt zu Wort:

- Warum schon wieder eine Erhöhung?
- Bei der aktuellen Haushaltslage seien Mehrkosten nur schwer vertretbar.
- Kosten für TÜV, Entwässerung oder Bauschilder seien planbar. Es sei nicht nachvollziehbar, wie diese als Zusatzkosten entstanden seien.
- In einem Ausführungsplan sollten alle Elemente enthalten sein, so dass keine Nachträge in dieser Höhe entstünden.
- Kosten sollen bei künftigen Bauabschnitten eingespart werden, eventuell müsste man von einigen Planungen abrücken.
- Übernahme einzelner Projektideen durch Paten, zum Beispiel die Calisthenics-Anlage.
- Zustimmung nur möglich, wenn künftig weitere Kosten auf ein Minimum reduziert werden.

Bürgermeister Heiß übergibt das Wort an Herrn Schwarz vom Landschafts- und Forstamt. Dieser erklärt, dass die gestiegenen Kosten auf die Komplexität des Vorhabens zurückzuführen seien. Er macht folgende Beispiele:

- Man habe bereits Einsparungen vorgenommen. Da es sich um ein gefördertes Projekt handle, könnten diese jedoch nur im Rahmen der Förderfähigkeit erfolgen, da ansonsten der Entzug der gesamten Fördersumme drohe.
- Manche Entwicklungen seien nicht vorhersehbar gewesen, wie zum Beispiel der hohe Anteil an Altlasten, die durch vorangegangene Bodenuntersuchungen nicht erkennbar gewesen seien.
- Bei der Entwässerungsplanung habe sich herausgestellt, dass eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit durch Brunnen besser gewährleistet sei, als durch die ursprünglich geplanten Hydranten.
- Die Ausstattung einzelner Elemente wie zum Beispiel „das rote Band“ seien sehr hochpreisig. Dort könnten aber im laufenden Prozess keine Einsparung mehr erfolgen, letztlich mache dies auch den besonderen Charakter des Projektes aus.
- Die allgemein stark gestiegenen Baukosten seien ebenfalls für Preissteigerungen verantwortlich.

Bürgermeister Heiß ergänzt dazu, dass es sich um ein sehr anspruchsvolles Bauvorhaben handle, welches durch Fördergelder in Höhe von 5 Millionen Euro unterstützt werde. Dies habe zur Folge, dass man Optimierungen nur im Rahmen der Förderfähigkeit vornehmen könne, dazu gehöre auch die Einhaltung der zeitlichen Umsetzung. Das Projekt finanziere sich aus dem Treuhandvermögen und belaste somit nicht direkt den städtischen Haushalt.

Herr Schwarz teilt mit, dass sich die Kosten für Nachträge in den Bauabschnitten 2 und 3 in deutlich niedrigerem Umfang befänden, da der erste Bauabschnitt der komplexeste sei. Weitere Einsparungen seien im Grunde nicht möglich, da der 2. Bauabschnitt bereits begonnen habe und sich der 3. Bauabschnitt submittiert sei und sich in der Beauftragung befände.

Daraufhin sichert Bürgermeister Heiß zu, dass man sich um ein restriktives Nachtragsmanagement bemühen werde und notfalls auch gerichtliche Auseinandersetzungen nicht ausschließe, um festgesetzte Konditionen durchzusetzen. Ein Baustopp sei hingegen aufgrund der rechtlichen Verpflichtungen die man eingegangen sei, nicht möglich.

Nachdem es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt Bürgermeister Heiß den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:

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 €.

Es ergeht außerdem folgender Arbeitsauftrag (fett dargestellt):

Man bemühe sich um ein restriktives Nachtragsmanagement und werde notfalls gerichtliche Auseinandersetzungen nicht ausschließen, um festgesetzte Konditionen durchzusetzen.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 7 Nein 3 Enthaltung 5

Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021

- 17 **DER ANDERE PARK**
- **Kostenstand und Kostenentwicklung 1. Bauabschnitt**
- **Erhöhung der Ausführungsgenehmigung**
Beschlussvorlage 0210/2021/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 14.07.2021.

Stadträtin Dr. Röper bringt den als Tischvorlage verteilten **Antrag** von **Bündnis 90/Die Grünen und CDU** (Anlage 01 zur Drucksache 0210/2021/BV) ein und begründet diesen.

Unter „Minderkosten“ soll der Punkt „Streichung der Calisthenics-Spielanlage: Einsparung 21.000 Euro“ dahingehend geändert werden:

Die Errichtung der Anlage soll auf jeden Fall ermöglicht werden. Die Kosten werden ausgeglichen über Fundraising, Spendenaufrufe, Sponsorenakquise etc. Sollte dies nicht gelingen, soll die Anlage trotzdem gebaut und die Kosten dafür aus dem Stadtbudget beglichen werden.

Nach kurzer Diskussion im Gremium macht Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Vorschlag, den Antrag als Arbeitsauftrag zu verstehen. Er fasst folgendermaßen zusammen:

Die Errichtung der Calisthenics-Spielanlage soll ermöglicht werden. Die Verwaltung ist aufgefordert, sich um Sponsorengelder für das Gesamtprojekt zu bemühen. Der Oberbürgermeister stellt klar, dass er nicht garantieren könne, dass die Sponsorensuche erfolgreich sein werde.

Er ruft die daraus resultierende, **geänderte Beschlussempfehlung zur Abstimmung** auf. Es ergeht folgender

Beschluss des Gemeinderates (Änderung und Arbeitsaufträge in **fett** dargestellt):

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 Euro um 1.295.000 Euro auf 4.255.000 Euro.

Die Calisthenics-Spielanlage soll gebaut werden.

Es ergehen außerdem folgende Arbeitsaufträge:

- *Man bemüht sich um ein restriktives Nachtragsmanagement und wird notfalls gerichtliche Auseinandersetzungen nicht ausschließen, um festgesetzte Konditionen durchzusetzen.*
- *Die Verwaltung bemüht sich um Sponsoren für das Gesamtprojekt.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 31 Nein 1 Enthaltung 5

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 Wettbewerbsverfahrens 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 Auftragsenerweiterungen 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 nachbeauftrag 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 Ortbetonplatten (74.000 €)
- Nachtrag Nr. 12: Bodenentsorgung belastetes Material (20.000 €)

Weitere durch die Fa. Schmidt & Scalzo ausgeführten Nachträge wurden notwendig für Baumsubstrate 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 €
• Verfugung 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 Verkehrs-schilder 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

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktion B'90/Die Grünen und CDU vom 21.07.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021)