



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

1. **Betreff:** Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und Finanzierungsbedarf

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	15.05.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	29.05.2017	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**  
(Kurzübersicht)

Nein  Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein  Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5.930.000 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 6.930.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.  
600.000 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 6.330.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €  
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.  
Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

---

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und  
Finanzierungsbedarf

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

1. das Ausschreibungsergebnis der Gewerke „Tiefbau“ und „Licht“ für den Lindenplatz zur Kenntnis zu nehmen.
2. den mit dem Ausschreibungsergebnis Lindenplatz hochgerechneten zusätzlichen Finanzierungsbedarf für alle in der Stufe I des Doppelhaushalts 2016/17 finanzierten Bauabschnitte Lindenplatz, Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage von 1.641.000 € zur Kenntnis zu nehmen.
3. die prognostizierten Einsparungsmaßnahmen für den Lindenplatz von 57.000 €, die Lange Straße von 102.000 € und der Gustav-Rée-Anlage von 444.000 € zu beschließen.
4. zusätzliche Finanzmittel von 1.000.000 € für das Projekt Östliche Innenstadt in den Nachtragshaushalt 2017 einzustellen.
5. die Verwaltung zu beauftragen, die Ausschreibung des Bauabschnitts Lange Straße erst nach der Sommerpause im September 2017 zu veröffentlichen und die daraus resultierende voraussichtliche Fertigstellung der Lange Straße im März 2019 zur Kenntnis zu nehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und  
Finanzierungsbedarf

## Sachverhalt/Begründung:

Die Vorlage dient vorwiegend der Erreichung des strategischen Ziels D1 „Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt“.

### 1. Einführung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2016 den Baubeschluss für den Umbau der Östlichen Innenstadt gefasst (Drucksache – Nr. 148/16). Mit der vorgelegten Entwurfsplanung wurde auch eine Kostenberechnung erstellt. Die Baukosten für die Lange Straße, die Gustav-Rée-Anlage und den Lindenplatz wurden mit 5.864.000 € berechnet. Zuzüglich der für den Wettbewerb und die Grenzwiederherstellung erforderlichen 250.000 € ergab sich ein Finanzierungsbedarf in Stufe I des Haushalts von 6.114.000 €.

Die in der Stufe I des Doppelhaushalt 2016/17 eingestellten Finanzmittel von 5.930.000 € basieren allerdings noch auf der Kostenschätzung des Planungsbeschlusses vom 16.11.2015 (Drucksache Nr. 144/15). Die Kostenberechnung ergab für diese drei Abschnitte also einen um 3,1% höheren Finanzbedarf in der Stufe I (+ 184.000 €).

	Lindenplatz (Stufe I)		Lange Straße (Stufe I)		Gustav-Rée-Anlage (Stufe I)		Summe DHH 16/17 Stufe I		Steinstraße (Stufe II)	
	KB	KS	KB	KS	KB	KS	KB	KS	KB	KS
Abbruch und Entsorgung	200.000	150.000	200.000	168.000	197.000	160.000	597.000	478.000	98.000	90.000
Oberflächen/ Beläge	730.000	685.000	1.075.000	1.133.000	495.000	605.000	2.300.000	2.423.000	509.000	540.000
Trag-/ Frost- schichten	87.000	115.000	70.000	125.000	107.000	55.000	264.000	295.000	40.000	75.000
Licht	141.000	168.000	155.000	168.000	95.000	134.000	391.000	470.000	57.000	58.000
Möblierungen	284.000	166.000	160.000	95.000	155.000	150.000	599.000	411.000	50.000	45.000
Brunnen	0	0	170.000	155.000	0	0	170.000	155.000	0	0
Entwässerung, Einbauteile	149.000	93.000	177.000	153.000	103.000	118.000	429.000	364.000	72.000	56.000
Verkehrssicherung, Baubehelfe	36.000	24.000	35.000	30.000	30.000	30.000	101.000	84.000	35.000	19.000
Baumpflanzungen, Roste	0	0	16.000	25.000	66.000	78.000	82.000	103.000	65.000	99.000
Baunebenkosten ohne Wettbewerb	307.000	259.000	388.000	388.000	236.000	250.000	931.000	897.000	174.000	204.000
Wettbewerb/Grenz wiederherstellung							250.000	250.000		
<b>Gesamt</b>	<b>1.934.000</b>	<b>1.660.000</b>	<b>2.446.000</b>	<b>2.440.000</b>	<b>1.484.000</b>	<b>1.580.000</b>	<b>6.114.000</b>	<b>5.930.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.186.000</b>

KB: Kostenberechnung nach Entwurfsplanung KS: Kostenschätzung nach Vorentwurfsplanung

Tabelle 1: Kostenvergleich Kostenberechnung zu Kostenschätzung (aus Drucksache Nr. 148/16)



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und  
Finanzierungsbedarf

---

## 2. Sachstand bisher erfolgter Ausschreibungen und Vergaben

Für das Gewerk „Tiefbau“ Lindenplatz wurden von neun Firmen die Ausschreibung angefordert aber nur von drei Firmen ein Angebot abgegeben. Die Firma Grafmüller hat mit knapp 1.600.000 € das günstigste Angebot abgegeben. Abzüglich der von Hauseigentümern zu finanzierenden Erneuerung privater Hausanschlüsse liegen die Baukosten für den Lindenplatz damit bei 1.580.000 €. Die Kostenberechnung lag für dieses Gewerk für den Lindenplatz bei 1.346.000 € (Summe Tiefbau 1.315.000 € plus die im Baubeschluss zusätzlich zur Kostenberechnung beschlossenen Anteile Blindenleitsystem (16.000 € von insgesamt 49.000 €) und Lichtmasterplan (15.000 €)). Im Angebot der Firma ist die Beschaffung des Natursteins aus europäischen Steinbrüchen enthalten. Da der Angebotspreis eine Kostenerhöhung von unter 20% gegenüber der Kostenberechnung ergibt, besteht vergaberechtlich keine Möglichkeit, die Auftragsvergabe auszusetzen.

Mittlerweile wurde auch das Gewerk „Licht“ für den Lindenplatz vergeben. Das E-Werk Mittelbaden wurde für 97.000 € beauftragt (einziger Bieter), die Kostenberechnung lag bei 82.000 €.

Zur Kostenberechnung ergibt sich für die beiden ausgeschriebenen Gewerke des Lindenplatzes eine Kostenerhöhung von 233.000 €.

Die Ausschreibung des Gewerks „Möblierung“ steht noch aus.

Die Ausschreibungsergebnisse des Lindenplatzes haben keinen Einfluss auf das Honorar für das Planungsbüro Faktorgrün. Das Honorar wird nach HOAI auf Basis der Kostenberechnung ermittelt. In den Baunebenkosten der Kostenberechnung zum Lindenplatz von 307.000 € (siehe Tabelle 1 Baubeschluss) waren die für eine Kostenberechnung üblichen, pauschalen 20% Nebenkosten angesetzt (Honorare Ingenieurleistungen, Bodengutachten, Vermessung, weitere Planungen, Kampfmitteluntersuchung, Bemusterung etc.). Aktuell zeigt sich, dass dieser pauschale Ansatz mittlerweile nicht mehr auskömmlich ist. Insbesondere die Beweissicherung und die Bemusterung waren wesentlich aufwändiger.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und  
Finanzierungsbedarf

### 3. Kostenfortschreibung Bauabschnitt Lindenplatz

Nachdem die wesentlichen Gewerke für den Lindenplatz vergeben wurden (s.o.), liegen stabile Kosten für die wesentlichen kostenrelevanten Positionen vor. Insbesondere bei der Position Oberflächen/Beläge, in der auch der Aufwand für die Verlegung des Materials kalkuliert ist, ergab die Ausschreibung gegenüber der Kostenberechnung einen deutlich höheren Finanzbedarf. Die übrigen Tiefbauarbeiten liegen im berechneten Kostenrahmen. Die Gründe für den deutlich höheren Angebotspreis beim Oberflächenbelag können im Detail nicht genau nachvollzogen werden. Die Kostenberechnung für den Naturstein basierte auf den Preisabfragen bei europäischen Natursteinlieferanten. Der mit drei Bietern nur geringe Wettbewerb hat hier nicht zu einer Kostendämpfung beigetragen. Insofern ist die Kostensteigerung mit der allgemeinen baukonjunkturellen Lage zu begründen, die derzeit bei allen Vergaben von Straßenbaumaßnahmen spürbar ist.

Die Ausschreibung für die Möblierung des Lindenplatzes steht noch aus. In der Kostenberechnung wurden hierfür 230.000 € veranschlagt (hier ist der schon beauftragten Anteil des Tiefbaus von 54.000 € herausgerechnet). Aufgrund der Erfahrungen der bisherigen Ausschreibungsergebnisse wird für das Ausschreibungsergebnis „Möblierung“ von 245.000 € ausgegangen (Risikozuschlag 15.000 €). Für die Baunebenkosten wird der Kostenanschlag aufgrund der jetzt schon vergebenen zusätzlichen Aufträge (s.o.) von 307.000 € (Kostenberechnung) auf 400.000 € erhöht. Grundsätzlich ist bei Durchführung der Baumaßnahme mit Nachträgen oder zusätzlichen Kleinaufträgen zu rechnen. Für die Kostenfortschreibung Lindenplatz werden 42.000 € proportional zum Ausschreibungsergebnis bzw. den Baunebenkosten hinzugerechnet. Damit ergibt sich zur Kostenberechnung aus dem Baubeschluss folgende Kostenfortschreibung für den Lindenplatz nach Gewerken:

#### Tiefbau

Kostenberechnung:	1.315.000 €
Baubeschl. Blindenleit:	16.000 €
Baubeschl. Lichtmaster:	15.000 €
Differenz zum Vergabeergebnis:	233.000 €
<u>Prognose Nachträge:</u>	<u>29.000 €</u>
Summe Prognose:	1.608.000 €

#### Licht

Kostenberechnung:	82.000 €
<u>Risikozuschlag Vergabe:</u>	<u>15.000 €</u>
Summe Prognose:	97.000 €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und  
Finanzierungsbedarf

## Möblierung

Kostenberechnung:	230.000 €
Risikozuschlag Vergabe:	15.000 €
<u>Summe Prognose:</u>	<u>245.000 €</u>

## Baunebenkosten

Kostenberechnung:	307.000 €
Bemusterung:	20.000 €
Zusätzliche Aufträge:	60.000 € (Beweissicherung 30 Tsd, Lichtplaner anteilig 30 Tsd)
<u>Prognose zusätzliche Aufträge:</u>	<u>13.000 €</u>
<u>Summe fortgeschriebene Kosten:</u>	<u>400.000 €</u>

## Summe Lindenplatz:

Kostenberechnung:	1.934.000 €
Baubeschluss Blindenleitsystem:	16.000 €
Baubeschluss. Lichtmasterplan:	15.000 €
Differenz aus Vergabeergebnisse:	248.000 €
Risiko ausstehender Vergabe:	15.000 €
Prognose Nach-/Aufträge:	42.000 €
Bemusterung:	20.000 €
<u>Zusätzliche Aufträge:</u>	<u>60.000 € (Beweissicherung 30 Tsd, Lichtplanung anteilig 30 Tsd)</u>
<u>Summe fortgeschriebene Kosten:</u>	<u>2.350.000 €</u>

Diesen fortgeschriebenen/angenommenen Finanzmittelbedarf für den Lindenplatz von 2.350.000 € stehen im Haushalt 1.660.000 € finanzierte Mittel gegenüber. Es besteht für den Lindenplatz ein Nachfinanzierungsbedarf von 690.000 €.

#### **4. Kostenfortschreibung für die Bauabschnitte Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage**

Auf Basis der vorliegenden Ausschreibungsergebnisse zum Lindenplatz sind die zu erwartenden Kosten für die Lange Straße und die Gustav-Rée-Anlage fortgeschrieben worden. In der Kostenfortschreibung sind je Bauabschnitt 16.000 € für das Blindenleitsystem enthalten. Neben der Übertragung der Ausschreibungsergebnisse Lindenplatz auf die jeweiligen Positionen der einzelnen Gewerke in der Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage sind für evtl. Nachträge auf die Positionen der Lange Straße nochmals 85.000 €, auf die Positionen der Gustav-Rée-Anlage 45.000 € aufgeschlagen worden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.2	Bearbeitet von: Demny, Andreas	Tel. Nr.: 82-2308	Datum: 28.04.2017
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und Finanzierungsbedarf

Ohne eine Gegensteuerung ergibt sich folgende Kostenfortschreibung:

## Lange Straße

Kostenfortschreibung:	3.321.000 €
Kostenberechnung einschl. Blindenleitsystem: 2.446.000 € + 16.000 € =	2.462.000 €
im Haushalt finanziert:	2.440.000 €
Nachfinanzierungsbedarf:	881.000 €

## Gustav-Rée-Anlage

Kostenfortschreibung:	1.650.000 €
Kostenberechnung einschl. Blindenleitsystem: 1.484.000 € + 16.000 € =	1.500.000 €
Im Haushalt finanziert:	1.580.000 €
Nachfinanzierungsbedarf:	70.000 €

Über alle drei Bauabschnitte, die in der Stufe I des Doppelhaushalts 2016/17 finanziert sind, ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf von 1.641.000 €.

## 5. Mögliche Maßnahmen zur Kostenreduzierung

Eine Nachsteuerung für die noch ausstehenden Ausschreibungen in der Größenordnung, dass die im Haushalt eingestellten Finanzmittel nicht überschritten werden, könnte nur durch eine grundsätzliche Abkehr von der im Freianlagenwettbewerb erarbeiteten und den nachfolgendem Planungs- und Baubeschlüssen beschlossenen Gestaltungskonzept für die Lange Straße erreicht werden. An dem Gestaltungskonzept muss aus Sicht der Verwaltung festgehalten werden, um die Entwicklungsziele in der Innenstadt zu erreichen.

### Lindenplatz

Im Bauabschnitt Lindenplatz bestehen kaum Möglichkeiten der Nachsteuerung bzgl. der Kosten, da über 90% des Bauvolumens so vergeben werden musste und mittlerweile beauftragt sind. Nach Gesprächen mit der Baufirma und Rückmeldung des Gutachters zum Naturstein ist eine nachträgliche Kostenreduktion von 23.000 € durch Verminderung der Stärke des Natursteins von 14 auf 12 cm möglich. Eine weitere Einsparung ist bei Verzicht der Holzdeckunterleuchtung möglich (34.000 €). Beide Möglichkeiten sollen genutzt werden, sodass sich der Nachfinanzierungsbedarf für den Lindenplatz auf 633.000 € vermindert.

### Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage

Für die Lange Straße und die Gustav-Rée-Anlage soll ebenfalls auf die Holzdeckunterleuchtung verzichtet werden, da die atmosphärische zusätzliche Beleuchtung über die Baumanleuchtungen gewährleistet wird. Der Naturstein soll, wie vom Fachgutachter nachträglich empfohlen, zukünftig nur in der Stärke von 12 cm ausgeschrieben werden. Auch die Dicke der Natursteinrinnen kann von 25 cm auf 22 cm



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und Finanzierungsbedarf

Der Verzicht auf Holzdecks (außer bei den Bestandsplatanen) auf der Gustav-Rée-Anlage kommt den Überlegungen der OFB zur Nutzung durch Geschäfte und Lokale entgegen. Es sollen für ein konsumfreies Sitzen dennoch zumindest Bänke aufgestellt werden.



Abbildung 2: Holzdecks Gustav-Rée-Anlage

Die Reduzierung der Farben beim Naturstein auf nur vier Farben ermöglichen eine vorsortierte Palettierung der Steine für eine maschinelle Verlegung. Im Gegensatz zum Naturstein verblasen mit der Zeit die Farben beim Betonstein. Farbnuancen, die bei einer neuen Verlegung noch sichtbar sind, lassen sich durch die Witterung, insbesondere die Sonnenbestrahlung nach einigen Jahren nicht mehr erkennen. Bei der Bemusterung lagen frisch produzierte Steine aus, die schon im neuen Zustand nur geringe Farbunterschiede erkennen ließen (Abbildung 3, Steine 1, 2 und 3). Auf längere Sicht gesehen, wird sich eine Reduzierung der Farben beim Betonstein gegenüber der ursprünglichen Planung nicht, bzw. nur in sehr geringem Maße auf die Optik auswirken.

Der Verzicht auf den Umbau der Hauptstraße erscheint ebenfalls vertretbar, da in diesem Abschnitt heute Naturstein verlegt ist. Außerdem ergibt sich in diesem kurzen Abschnitt der Hauptstraße auch beim Umbau ein dichter Materialwechsel von Naturstein – Betonstein – Asphalt (siehe Abbildung 3). Es erscheint vertretbar, diesen kurzen Abschnitt der Hauptstraße erst nach Vorliegen eines Gesamtgestaltungskonzeptes für die Hauptstraße auf das vom Bahnhof kommende Material abgestimmt umzugestalten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und Finanzierungsbedarf



Abbildung 3: Oberflächenmaterialien Hauptstraße

Es müssen allerdings kleinere Anpassungen im Übergang der neuen Gestaltung Gustav-Rée-Anlage zum Bestand Hauptstraße vorgenommen werden, die erst mit der Ausführungsplanung beziffert werden können.

Von daher können zur Kosteneinsparung in der Gustav-Rée-Anlage alle geprüften Punkte a) bis d) bei der weiteren Planung ohne grundsätzlichen Eingriff in das Gesamtkonzept berücksichtigt werden.

Aus diesen vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich eine Kostenreduzierung für alle drei Bauabschnitte von:

Lindenplatz:	- 57.000 €
Lange Str.:	- 102.000 €
Gustav-Rée:	- 444.000 €
<b>Gesamt:</b>	<b>- 603.000 €</b>

Der Nachfinanzierungsbedarf reduziert sich dadurch auf 1.038.000 €.

Des Weiteren ist zu empfehlen, die Ausschreibung der Lange Straße erst nach den Sommerferien durchzuführen, da die Baufirmen erfahrungsgemäß am Ende eines Kalenderjahres eher günstige Angebote abgeben, um das folgende Jahr frühzeitig mit Aufträgen zu belegen. Die daraus resultierende Verschiebung des Baubeginns Lange Straße auf das Frühjahr 2018 und Abschluss im Frühjahr 2019 ist vertretbar,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:  
Demny, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2308

Datum:  
28.04.2017

---

Betreff: Östliche Innenstadt - Ergebnis der Ausschreibungen und  
Finanzierungsbedarf

---

da sich – gemäß aktueller Aussagen der OFB - die Fertigstellung des Rée-Carrés auf die erste Jahreshälfte 2019 verschieben wird. Der Umbau Lange Straße wird also weiterhin vor Eröffnung des Einkaufsquartiers beendet werden können.

## 6. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt steht die Ausschreibung der Möblierung (Holzdecks) für den Lindenplatz und die Lange Straße an. Diese Ausschreibung wird nach dem Beschluss dieser Vorlage im Gemeinderat durchgeführt. Für die weiteren Ausschreibungen der Gewerke für den Umbau der Lange Straße ist die Nachfinanzierung von 1.000.000 € im Nachtragshaushalt 2017 erforderlich. Diese Summe wurde dort zur zeitgleichen Beratung mit dieser Vorlage eingeplant.

Falls sich nach den Ausschreibungen zur Lange Straße weitergehende Kostenerhöhungen ergeben sollten, müssten die zusätzlichen Finanzmittel im Doppelhaushalt 2018/19 eingestellt werden.