

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff:	ZOB Europaplatz - Gesamtprojektstand
Bezug:	268/2019, 268a/2019, 199/2020
Anlagen:	Anlage 1 Kostenstand und Kostenprognose 20210923 Anlage 2 Planungs- und Haushaltsbereiche

Zusammenfassung:

Seit dem Baubeschluss für Europaplatz und Anlagenpark im Jahr 2019 wurde die Realisierung der verschiedenen Teilprojekte Europaplatz Ost, ZOB und Anlagenpark Ost, Sanierung und Umgestaltung des Anlagensees, Radinfrastruktur und Tiefgarage vorangetrieben. Mittlerweile sind die ersten Maßnahmen baulich fertig gestellt. Weitere Teilprojekte befinden sich derzeit in der Umsetzung, andere in der Vorbereitung. Mit diesem Bericht wird der aktuelle Stand der Umbaumaßnahmen dargestellt, ein Ausblick auf die nächsten Planungs- und Realisierungsschritte gegeben sowie eine erste Abschätzung der Gesamtkosten sowie Prognose der Kostenentwicklung des Gesamtprojektes vorgenommen. Aktuell gibt es prognostizierte Mehrkosten in Höhe von ca. 9,5 Mio EUR sowie Einsparungen und Puffer in Höhe von 7 Mio EUR, so dass aktuell 2,5 Mio EUR höhere Kosten prognostiziert werden. Die Mehrkosten resultieren im Wesentlichen aus den Kostensteigerungen bei der Radstation und bei der Entschlammung sowie aus der Berücksichtigung der Konzeptkosten im Vorfeld, die notwendig waren, um den Kostenrahmen ermitteln zu können. Gleichzeitig haben sich die prognostizierten Fördermittel um 2,7 Mio EUR erhöht, so dass die Gesamtbilanz weitgehend ausgewogen ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Kostenbilanzierung in dieser Phase zwangsläufig noch Unsicherheiten beinhaltet. Die Verwaltung ist nach den bisherigen Erfahrungen mit den Teilprojekten vorsichtig optimistisch, dass das Gesamtprojekt im dargestellten Rahmen abgeschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm				
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereit-gestelltes Budget	Plan 2021	Gesamtkosten
7.511009.1006.01		EUR		
Europaplatz, Gebiet I Zinserdreieck				
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	161.000	605.000	766.000
6	Summe Einzahlungen	161.000	605.000	766.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-3.000.000	-1.000.000	-4.000.000
13	Summe Auszahlungen	-3.000.000	-1.000.000	-4.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-2.839.000	-395.000	-3.234.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-3.000.000	-1.000.000	-4.000.000

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereit-gestelltes Budget	Plan 2021	VE 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
7.511009.1006.02		EUR						
Europaplatz, Gebiet IIa ZOB								
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	731.000	6.267.000	0	6.212.700	4.866.380	1.350.000	19.427.080
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	5.000.000	0	5.000.000
6	Summe Einzahlungen	731.000	6.267.000	0	6.212.700	9.866.380	1.350.000	24.427.080
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-4.020.000	-9.630.000	-8.980.000	-12.720.000	-7.680.000	-2.500.000	-36.550.000
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	-750.000	0	0	0	0	-750.000
13	Summe Auszahlungen	-4.020.000	-10.380.000	-8.980.000	-12.720.000	-7.680.000	-2.500.000	-37.300.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-3.289.000	-4.113.000	-8.980.000	-6.507.300	2.186.380	-1.150.000	-12.872.920
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-4.020.000	-10.380.000	-8.980.000	-12.720.000	-7.680.000	-2.500.000	-37.300.000

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereit-gestelltes Budget	Plan 2021	VE 2021	Plan 2022	Plan 2023	Gesamt-kosten
7.511009.1006.03 Europaplatz, Gebiet IIb Anlagenpark Mitte		EUR					
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-150.000	-1.000.000	-1.400.000	-2.400.000	-1.200.000	-4.750.000
13	Summe Auszahlungen	-150.000	-1.000.000	-1.400.000	-2.400.000	-1.200.000	-4.750.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-150.000	-1.000.000	-1.400.000	-2.400.000	-1.200.000	-4.750.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-150.000	-1.000.000	-1.400.000	-2.400.000	-1.200.000	-4.750.000

Die Kosten für die Neugestaltung des Europaplatzes werden auf den PSP-Elementen 7.511009.1006.01 „Europaplatz, Gebiet I Zinserdreieck“, 7.511009.1006.02 „Europaplatz, Gebiet IIa ZOB“ und 7.511009.1006.03 „Europaplatz, Gebiet IIb Anlagenpark Mitte“ dargestellt.

Bericht:

1. Stand der Baumaßnahmen und Planungen

Europaplatz, Gebiet I Zinserdreieck

Bereits weitgehend abgeschlossen sind die Maßnahmen im Gebiet I Zinserdreieck. Hierzu gehören der Europaplatz Ost und die Radabstellanlage an der Thiepvalkaserne. Im Übergang zum ZOB stehen noch Restarbeiten an. Die Schlussrechnungen der Firmen stehen teilweise noch aus. Mit dem erreichten Stand lässt sich jedoch bereits jetzt absehen, dass die Maßnahmen innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets abgeschlossen werden können. Die zunächst - aufgrund der deutlich erhöhten Vergaben - befürchteten Kostenüberschreitungen konnten im Laufe der Realisierung ausgeglichen werden.

Europaplatz, Gebiet IIa ZOB und Anlagenpark Ost

Derzeit laufen die Umbaumaßnahmen am ZOB, mittlerweile parallel zu den Baumaßnahmen für Tiefgarage und Radstation. Die Maßnahmen für den ZOB laufen weitgehend planmäßig. Probleme bereitet teilweise die Materialverfügbarkeit. Bewährt hat sich die komplette Verlegung des ZOB und die Baufeldumfahrung, die ein weitgehend freies Baufeld ermöglicht. Die provisorischen Verkehrsführungen werden durch die Bauleitung regelmäßig

überprüft und angepasst, damit sich die Nutzerinnen und Nutzer trotz Baustelle bestmöglich zurechtfinden. Derzeit werden die Betonfahrbahnen hergestellt sowie Leitungen für Abwasser und Fernwärme von der Uhlandstraße her verlegt. Anschließend folgen die Platzflächen am Bahnhof. In der Gesamtdarstellung der Kosten sind hierfür ausreichende Ansätze berücksichtigt.

Bei der Radstation gibt es größere Verschiebungen. Die Ausschreibungen für die Holzbau- und Dachabdichtungsarbeiten und die Pfosten-Riegel-Fassade wurden im Mai aufgrund deutlich erhöhter Angebotspreise aufgehoben und werden aktuell neu ausgeschrieben (Vorlagen 154/2021 und 155/2021). Die Vergaben sollen im Oktober erfolgen. Allerdings hat sich die Marktsituation hinsichtlich der Ausbaugewerke und der Materialverfügbarkeit im Hochbau in den letzten Monaten weiter verschlechtert. Die Verwaltung geht momentan von einer Überschreitung des Budgets in Höhe von 850.000 EUR aus, wobei diese Kostenprognose noch mit Unsicherheiten behaftet ist. Durch die Aufhebung der Vergaben kommt es auch zu zeitlichen Verschiebungen, was wiederum Auswirkung auf die Bauabläufe der Oberflächen hat. Als Fertigstellungstermin für die Radstation wird das Frühjahr 2023 anvisiert und herbei angestrebt. Ziel ist, die Außenbereiche zeitgleich fertigzustellen, damit die Außengastronomie sofort in Betrieb gehen kann.

Die Arbeiten für die Tiefgarage laufen im Plan, aktuell werden die Decken im östlichen Teil betoniert. Auch bei der Tiefgarage zeigt sich die problematische Situation mit den Ausbaugewerken, die hier jedoch einen deutlich geringeren Anteil haben und nach derzeitigem Stand mit ausreichenden Puffern belegt sind. Die Fertigstellung der Tiefgarage wird voraussichtlich planmäßig im Laufe des Jahres 2022 erfolgen.

Vorbereitet werden aktuell die Ausschreibungen für die Haltstellendächer und die Baumpflanzungen, die im Frühjahr 2022 beginnen sollen. Weiterhin vorbereitet werden die Ausschreibungen für die Flächen um die Radstation, die ab Sommer 2022 bis 2023 realisiert werden sollen.

Europaplatz, Gebiet IIb Anlagenpark Mitte

Aktuell werden die Umbaumaßnahmen für den Anlagensee mit dem großen Baustein der Entschlammung und Neubau der Ein- und Auslaufbauwerke vorbereitet. Die Verwaltung führt hierzu, nach Aufhebung der Vergabe (Vorlage 326/2021) ein Verhandlungsverfahren mit zwei Bietern durch. Geplant ist, in enger Abstimmung mit dem Kreisfischereiverein ab Mitte Oktober das Wasser des Anlagensees abgelassen und die Fische umzusetzen. Die Entschlammung und der Einbau des Kiesmaterials für die Seemodellierung erfordern umfangreiche Materialtransporte, die von der Südseite des Seeufers aus erfolgen müssen. Anfang 2022 beginnen die Arbeiten für die Radbrücke West und die Neubauten der Ein- und Auslaufbauwerke. Die Arbeiten wurden mit dem Baumschutzgutachter vorabgestimmt und von diesem eng begleitet, um den Baumbestand im Park zu sichern. Eine weitere Nutzung des südlichen Bereichs des Parks mit Spielplatz und Kleinspielfeld ist aus bauablauftechnischen Gründen, vor allem aber aus Sicherheitsaspekten nicht möglich, weshalb beide Anlagen während des weiteren Umbaus nicht weiter genutzt werden können. Die Südseite des Parks wird gesperrt, Geh- und Radwegbeziehungen müssen über die Uhlandstraße erfolgen. Um den Kindern, Jugendlichen und Familien weiterhin ein Spiel- und Bewegungsangebot zu sichern, hat sich die Verwaltung nach Abstimmung mit der Planungsbegleitgruppe und Nutzerinnen und Nutzern, auch des 3 in one-Parks, entschlossen, Teile des Spielplatzes in die Jahnallee neben den Skatepark umzuziehen. Der Umzug erfolgt ab Ende Oktober 2021.

Nach den Arbeiten zur Entschlammung und Seemodellierung in diesem Winter wird wieder Wasser in den See gelassen und über den Sommer gegebenenfalls kleinere Anpassungen an den Ufern vorgenommen. Im Winterhalbjahr 2022/2023 wird das Seewasser noch einmal abgelassen und die restlichen Arbeiten am See durchgeführt. Die Umgestaltung der neu geschaffenen Uferflächen und der weiteren Flächen im Süden werden 2023 und 2024 realisiert.

Die Verwaltung hat aus den Gesprächen und Diskussionen mit der Bürgerschaft und insbesondere auch aus der digital durchgeführten Bürgerbeteiligung zum Anlagenpark zahlreiche Anregungen für mögliche Parknutzungen erhalten. Dabei stand vor allem der westliche Bereich des Parks im Fokus, der bisher noch nicht finanziert ist. Die Verwaltung hat verschiedene Fördermöglichkeiten geprüft und konnte in Abstimmung mit dem Land erreichen, dass für den Westteil des Parks eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung als Erweiterung des Sanierungsgebietes Südliches Stadtzentrum in Aussicht gestellt wird. Mit dieser Förderung wäre eine Realisierung des Westteils möglich. Die Investitionsmittel für den westlichen Parkbereich werden deshalb für die Haushalte 2022-2024 angemeldet. Mit diesem letzten Baustein im Park könnte die Umgestaltung des Anlagenparks 2024 zusammen mit der Fertigstellung der Radbrücke West und der Fertigstellung des Keplergymnasiums, infolge derer die Container im nordwestlichen Parkbereich wieder rückgebaut werden, vollendet werden. Voraussichtlich Ende 2024 kann der umgestaltete Park in die komplette Nutzung übergeben werden.

Der östliche Teil des Anlagenparks und der Umbau des Sees mit dem mittleren Parkbereich waren aufgrund der engen Verknüpfung mit dem ZOB Teil des Baubeschlusses 2019 (Vorlage 268/2019 und 268a/2019). Der Planungsbeschluss für den westlichen Teil des Parks sowie die konkrete Gestaltung einschließlich der Überarbeitungen aufgrund der Anregungen der Bürgerbeteiligung soll noch in diesem Jahr erfolgen. Vorher ist eine weitere Beteiligung geplant, in der die Ergebnisse der Überarbeitungen an die Bürgerschaft rückgekoppelt werden.

2. Prognose der Gesamtkosten

Mit dem erreichten Realisierungsstand ist der Konkretisierungsgrad der zu erwartenden Gesamtkosten gestiegen, weshalb eine erste Zwischenbilanz gezogen werden kann. Dennoch bleiben, bei einem Projekt dieses Umfangs nicht anders zu erwarten, Unwägbarkeiten und Risiken, beispielsweise durch geänderte Anforderungen, Normenlagen oder auch veränderte Planungsanforderungen. Dies betrifft beispielsweise den mittlerweile notwendigen Blitzschutz für die Anlagen des ZOB oder auch die Beleuchtung des Anlagenparks, die nur unter strengen artenschutzrechtlichen Auflagen und Anforderungen möglich ist.

Die Komplexität des Projekts erfordert zudem umfangreiche begleitende Untersuchungen beispielsweise für Baugrund, Altlasten, Artenschutz, baumgutachterliche Bewertungen oder ökologische Baubegleitung. Dazu kommen die vielfältigen Anforderungen und Wünsche der Nutzenden, was vor allem Risiken für die Kostenprognosen des Anlagenparks birgt. Die Abstimmungen zwischen den unterschiedlichen Planungsbeteiligten sind erwartungsgemäß aufwendig, was jedoch von Beginn an eingepreist war. Die Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit sind dem Projektumfang angemessen, jedoch verglichen mit anderen Projekten höher. Der Aufwand für Provisorien und Sicherungen, für provisorische Wegeführungen und Wegweisungen, temporäre Radabstellanlagen und den provisorischen Umbau des ZOB ist höher als prognostiziert. Dem gegenüber stehen Einsparungen und Vergabegewinne, ak-

tuell vor allem beim Tiefbau und beim Bodenmanagement. Schwierig ist die Marktsituation beim Hochbau, aber auch bei Spezialleistungen wie der Entsorgung von Erdaushub und Seesediment, was eine sichere Prognose der Kosten erheblich erschwert, weshalb hier auch die größten Risiken für die Gesamtkosten liegen.

Insgesamt stellt sich die Kostensituation im Gesamtprojekt derzeit so dar, dass unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrkosten in Höhe von ca. 9,5 Mio EUR und der bisherigen Einsparungen in Höhe von 6 Mio EUR sowie des angesetzten Sonder-Puffers in Höhe von 1 Mio EUR aktuell 2,5 Mio EUR Mehrkosten zu Buche schlagen, die zu einem großen Anteil aus den Mehrkosten für die Radstation sowie aus der Entschlammung herrühren. Bei der Entschlammung läuft aktuell das Verhandlungsverfahren mit den Bietern. In der Berechnung wurden erstmals auch die Konzeptkosten in Höhe von 615.000 EUR berücksichtigt, die vor dem Baubeschluss angefallen sind und notwendig waren, um den Projektraumen überhaupt festlegen zu können.

Demgegenüber steht die prognostizierte Erhöhung der Fördermittel um 2,7 Mio EUR, so dass die Gesamtbilanz nach wie vor ausgewogen ist. Zu berücksichtigen ist, dass der Erlös für das Baufeld derzeit noch mit 5 Mio EUR veranschlagt ist. Der tatsächliche Erlös bei einer Entwicklung des Areals dürfte deutlich höher liegen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Kostenbilanzierung in dieser Phase zwangsläufig noch Unsicherheiten beinhaltet, wobei die Verwaltung aufgrund der bisherigen Teilprojekte vorsichtig optimistisch ist, dass das Gesamtprojekt im dargestellten Rahmen abgeschlossen werden kann.

Europaplatz Gebiet I [Inserdreieck]

Budgetrahmen Ausgaben: 4.000.000 EUR

Der Budgetrahmen wird mit großer Wahrscheinlichkeit eingehalten, die anfänglich prognostizierte Mehrkosten konnten ausgeglichen werden.

Europaplatz Gebiet IIa ZOB und Anlagenpark Ost

Budgetrahmen Auszahlungen: 37.300.000 EUR

Der Budgetrahmen ist um 2 Mio EUR überschritten, wobei darin noch ein Puffer von 1 Mio EUR enthalten ist. Den deutlichen Vergabegewinnen in der Ausschreibung für den ZOB und den Vorteilen durch das Bodenmanagement stehen Mehrkosten durch geänderte Anforderungen zum Beispiel bei Blitzschutz, Beleuchtung und der Stromversorgung sowie höherer Aufwand für Provisorien gegenüber. Auch die enge Verschränkung der Bauwerke mit der Gestaltung der Oberflächen erfordert höhere Aufwendungen. Dazu kommen die Mehrkosten bei der Radstation. Der Radweg Blaues Band hingegen wird günstiger. Die Radabstellanlage am Kupferbau wurde im Rahmen der provisorischen Radabstellanlagen für den ZOB mit einer einfachen Ausstattung bereits realisiert.

Europaplatz, Gebiet II b Anlagenpark Mitte

Budgetrahmen Ausgaben: 4.750.000 EUR

Der Budgetrahmen wird aktuell um 1.500.000 EUR überschritten, die Mehrkosten resultieren im Wesentlichen aus den Entsorgungskosten für das Seesediment, die vorsorglich in der Kostendarstellung aufgenommen wurden, auch wenn im Verhandlungsverfahren hier möglicherweise noch Einsparungen zu erzielen sind. Dazu kam beim See die Anforderung für den Umbau des Zulaufbauwerkes, was zunächst nicht geplant war. Auch die Beleuchtung für den Park ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben aufwendiger geworden. Ebenso gab es Anpassungen aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.

Europaplatz, Gebiet III Anlagenpark West

Budgetrahmen Ausgaben: bisher noch nicht benannt

Das Budget für den westlichen Anlagenpark beläuft sich auf 4.400.000 EUR. Darin beinhaltet sind der neue und deutlich größere Spielplatz, der Sport- und Bewegungsbereich sowie weitere Bedarfe aus der Beteiligung. Mit aufgenommen wurde die Renaturierung des Mühlbaches im projektgebiet, Kosten für das Spielplatzprovisorium und kleinere bauliche Anpassungen des Parkwärterhäuschens sowie die Anpassung der verbleibenden Flächen Derendinger Allee.

Europaplatz, Gebiet IIa ZOB und Anlagenpark Ost, Einnahmen

Die Einnahmen wurden bisher der Einfachheit halber komplett auf Gebiet IIa verbucht und wurden auf 24.963.080 EUR prognostiziert.

Mit der aktuellen, jedoch mit gewissen Unsicherheiten behafteten, Prognose, die den westlichen Teil des Anlagenparks mit beinhaltet (Gebiet III) belaufen sich die Einnahmen auf voraussichtlich auf ca. 27.638.000 EUR.

3. Lösungsvarianten

keine

4. Klimarelevanz

Die Maßnahmen dienen der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur für Rad- und Fußverkehr und sind damit von hoher Klimarelevanz, außerdem dienen die Maßnahmen auch der Anpassung an den Klimawandel.