

**Universitätsstadt Tübingen**  
Projektleitung Südliches Stadtzentrum  
Sawyerr, Leslie Telefon: 07071-204-2270  
Gesch. Z.: 020/

Vorlage 381/2014  
Datum 07.01.2015

## Berichtsvorlage

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

---

**Betreff:** **Südliches Stadtzentrum: Kostenentwicklung zur  
Maßnahme Zinser-Dreieck**  
**Bezug:** 348/2012, 361/2012, 468/2012, 30/2013, 128/2013, 251/2013, 48/2014,  
100/2014  
**Anlagen:** 1 V 381\_2014\_Anlage 1

---

### **Zusammenfassung:**

Im Zuge der Konkretisierung der Planung und Umsetzung der Baumaßnahme Zinser-Dreieck haben sich Kostensteigerungen gegenüber der Kalkulation aus dem Jahr 2012 ergeben. Die Erhöhung des Mittelbedarfes für die Gesamtmaßnahme Zinser-Dreieck beträgt voraussichtlich 945.000 €. Diese Mehrkosten teilen sich auf in 830.000 € auf der HH.Stelle Zinser-Dreieck im Vermögenshaushalt und 115.000 € auf den Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum. In diesen Saldo eingeflossen sind bereits Mehreinnahmen aus Bundes- und Landeszuschüssen sowie aus Kostenbeteiligungen Dritter. Für den Haushalt 2015 wurden zunächst 630.000 € zusätzliche Mittel angemeldet. Der restliche Mittelbedarf im Vermögenshaushalt in Höhe von 200.000 € wird in die Änderungsliste zum Haushalt aufgenommen. Der Mehrbedarf im Sonderhaushalt ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sanierungsgebiet enthalten.

### **Ziel:**

Transparente Darstellung der Kostenentwicklung zur Baumaßnahme nach zwei Jahren Bauphase.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 348/2012 wurden das Entwurfskonzept mit entsprechenden Kosten der Baumaßnahme Zinser-Dreieck sowie die Abbildung der Ausgaben im Haushalt vorgestellt. Nach mittlerweile zwei Jahren befindet sich die bauabschnittsweise Neugestaltung des Zinser-Dreiecks auf einem guten Weg und der dritte Bauabschnitt in der südlichen Karlstraße wird termingerecht ausgeführt. Auch mit dem folgenden vierten Bauabschnitt „Trautweineck“ kann voraussichtlich planmäßig im Frühjahr 2015 begonnen werden, so dass die Maßnahme trotz einiger unvorhergesehener Maßnahmen im Untergrund voll im Zeitplan liegt.

Im Zuge der Erarbeitung der Ausführungsplanung, der Ausschreibung der Bauleistungen sowie der Ausführung der Arbeiten wurden zusätzliche Maßnahmen erforderlich und einige Kostenpositionen mussten im Vergleich zur Entwurfskalkulation nach oben korrigiert werden. Diese zusätzlichen bzw. kostenintensiveren Maßnahmen sind bereits größtenteils in den Gremien behandelt worden (wie z.B. Bauwerke im Untergrund und Kosten der Materialentsorgung). Es wurde bislang auf eine Erhöhung der Haushaltsansätze verzichtet, um erst einen umfassenden Überblick über die Kostenentwicklung zu erhalten. Die Verwaltung liefert nun ein Überblick über die Kosten der Gesamtmaßnahme.

### 2. Sachstand

Die Ausgaben zur Baumaßnahme Zinser-Dreieck werden aus zwei verschiedenen Haushaltsstellen finanziert: der Haushaltstelle Zinser-Dreieck, Änderung der Verkehrsführung im Vermögenshaushalt und dem Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme Zinser-Dreieck wurden in Vorlage 348/2012 mit 6,4 Mio. € beziffert. Im Vergleich zu diesem Stand haben sich Mehrkosten in Höhe von 1,2 Mio. € ergeben, so dass die Verwaltung aktuell mit Gesamtkosten von rd. 7,6 Mio. € rechnet. Hierin ist auch der ursprünglich vorgesehene, geringe Puffer für Unvorhergesehenes aus der Kalkulation 2012 in Höhe von rd. 330.000 € enthalten. Im Gegenzug entstehen Mehreinnahmen von rd. 265.000 €, so dass der zusätzliche städtische Mittelbedarf rd. 945.000 € beträgt. Die Veränderungen gegenüber 2012 lassen sich im Wesentlichen wie folgt zuordnen:

1. Bauten und (unvorhergesehene) Maßnahmen im Untergrund
2. Ausschreibungsergebnis und konkretisierte Planungsinhalte
3. Planungskosten
4. höhere GVFG-Zuschüsse
5. Kostenbeteiligungen Dritter

#### 2.1 Bauwerke und (unvorhergesehene) Maßnahmen im Untergrund

Im Zuge der Konkretisierung der Maßnahme sind überwiegend historische Bauwerke im Untergrund ermittelt worden, die unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange bautechnisch ertüchtigt werden mussten. Auch wenn im Jahr 2012 bereits die Existenz beispielsweise der unterirdischen Brückenbauwerke Kronenlache oder Saulache bekannt war, so konnte die Verwaltung zu diesem frühen Zeitpunkt ohne konkrete Kenntnisse über den Erhalt und Zustand der Bauwerke lediglich eine sehr grobe Kostenschätzung anhand eines fiktiv angenommenen bautechnischen Verfahrens vornehmen. Erst mit Beginn der Baumaßnahmen und Offenlegung des Bestands konnte das jeweils denkmalschutzrechtlich erforderliche und abgestimmte Verfahren nebst Dokumentation festgelegt sowie die entsprechenden

Kosten verlässlich ermittelt werden. Teilweise sind jedoch auch historisch relevante Bauwerke erst während der Bauphase zum Vorschein gekommen, die nicht aus den vorhandenen Plänen ersichtlich waren und bis dato auch nicht in der Ermittlung der Gesamtkosten enthalten waren.

Zu den wesentlichen Bauten und weiteren Maßnahmen im Untergrund zählen

- das historische Brückenbauwerk „Kronenlache“ unter der Karlstraße auf Höhe Uhlandbad (vgl. auch Vorlage 30/2013), welches reversibel verfüllt werden musste, um den denkmalrechtlichen Auflagen zu genügen: rd. 150.000 €
- das historische Brückenbauwerk „Saulache“ unter der südlichen Karlstraße auf Höhe des Postgebäudes/Fachärzteezentrum, die historischen Hochwasserdurchlässe innerhalb der Karlstraße sowie Teile der alten Straßeneinfassung der historischen Karlstraße. Die historische Bausubstanz wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz so weit wie möglich erhalten: rd. 125.000 €
- ein Kellerbauwerk zum Gebäude Karlstraße 2, das im Zuge des Umbaus des Knotens Karlstraße/Europastraße (ehem. „Trautweineck“) abgebrochen werden muss: rd. 100.000 €
- Zur Stabilisierung des Bodens für den Straßenbau waren Untergrundverbesserungen erforderlich: rd. 50.000 €
- kleinere Aufträge wie z.B. zusätzlich erforderliche Abdichtungen und Pflasterarbeiten auf unterkellerten Flächen, Angleichungen an private Flächen, usw.: rd. 50.000 €
- Während eine Beprobung des Straßenaushubs im Jahr 2012 keine Belastung ergeben hatte und sich dies beim Umbau der Poststraße auch bestätigte, ergab die Überprüfung des Bodenaushubs in Friedrich- und Karlstraße belastetes Material. Ermittelte Kosten der Materialentsorgung für den 2. und 3. Bauabschnitt: rd. 300.000 €  
Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in den noch folgenden Bauabschnitten belastetes Material ermittelt wird.
- Die Kosten für den verstärkten Straßenaufbau in der Karlstraße unter Berücksichtigung der Anforderungen einer künftig zu bauenden Regionalstadtbahn werden mit Mitteln aus der HH.Stelle Regionalstadtbahn finanziert (vgl. Vorlage 48/2014): rd. 90.000 €

Die o.g. Ausgaben waren bei der Ermittlung der Gesamtkosten im Jahr 2012 lediglich mit geringeren Ansätzen oder gar nicht erfasst, so dass sich aus dieser Kategorie Mehrkosten von rd. 865.000 € ergeben.

## 2.2 Ausschreibungsergebnis und konkretisierte Planungsinhalte

Zu dieser Kategorie zählen im Wesentlichen Mehrkosten, die aus der Ausschreibung der gegenüber dem Entwurfsstand aus dem Jahr 2012 konkretisierten Planungsinhalte und Maßnahmen folgen. Die aufgeführten Beträge stellen die Steigerung gegenüber den Ansätzen 2012 dar.

- Der abschnittsweise Umbau des Zinser-Dreiecks hat zu erhöhten Kosten für die jeweilige Einrichtung der Baustellen geführt, insbesondere für Maßnahmen zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Geschäfte und Wohnungen wie z.B. die Einrichtung von Fußgängerfurten,

usw. In der ursprünglichen Kostenschätzung waren hier nur relativ geringe Ansätze vom Planungsbüro gewählt, die im Ausschreibungsergebnis deutlich von der ursprünglichen Schätzung abgewichen sind: rd. 220.000 €

- Während die Entwurfsplanung in der südlichen Karlstraße nur eine Mittelrinne zur Entwässerung vorsah, wurden in der Ausführung zwei Entwässerungsrinnen vorgesehen, die zugleich verkehrslenkende Funktion übernehmen und die verkehrsrechtlich erforderliche optisch wahrnehmbare Trennung von Gehwegen und Fahrbahn leisten: rd. 60.000 €

- Eine erhöhte Qualität in der Ausführung der Straßenbeläge durch halbstarre Asphaltbauweise, um den Belastungen durch den Busverkehr gerecht zu werden (vgl. auch Vorlage 361/2012): rd. 100.000 €

- das Ausschreibungsergebnis der Straßenbeleuchtung ist kostenintensiver ausgefallen: rd. 35.000 €

- das Blindenleitsystem wurde nach fortlaufender Abstimmung mit den Behindertenverbänden von einem punktuellen System mit einer Orientierung entlang der Gebäudekanten und nur punktuellen Aufmerksamkeitsfeldern in ein durchgängiges, eigenständiges Leitsystem (unabhängig von Gebäudekanten) überführt: rd. 30.000 €

- Beim Bauabschnitt Friedrichstraße wurde auf Wunsch der Eigentümerparteien der Ausbaubereich um die Passage Friedrichstraße/Wöhrdstraße erweitert (rd. 80 m<sup>2</sup>) und zum Schutz des Wurzelwerkes der bestehenden Platane Karlstraße 3 eine zusätzliche Bank errichtet: rd. 45.000 €

- ein Teil der gestiegenen Ausgaben ist auf allgemeine Preissteigerungen zurückzuführen: rd. 60.000 €

Aus dieser Kategorie ergeben sich Mehrkosten von 550.000 €.

### 2.3 Planungskosten

Zusätzliche Planungskosten sind, wie bereits in Vorlage 251/2014 angekündigt, durch die Ausweitung des Plangebietes um Teilflächen im Bereich Uhland- und Wöhrdstraße entstanden: rd. 25.000 €

Weiterhin werden Planungskosten, die in der Kostendarstellung 2012 teilweise im Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet angesetzt waren, nun überwiegend über die Haushaltstelle Zinser-Dreieck finanziert. Grund für die Umschichtung ist, dass diese Kosten nach Städtebauförderrecht nicht zuwendungsfähig sind, da sie zusammen mit den Herstellungskosten oberhalb der Förderobergrenze von 150 € je Quadratmeter liegen. Die Planungskosten jeweils gebietsbezogen aufzuteilen, würde einen erhöhten finanziellen Aufwand ohne entsprechenden Nutzen bedeuten. Zudem führt die Veranschlagung im Vermögenshaushalt zu einer besseren Transparenz der Ausgaben, die dem Projekt Zinser-Dreieck zuzuordnen sind. Die Entlastung des Sonderhaushaltes führt zu einem zusätzlichen Mittelbedarf auf der Haushaltsstelle Zinser-Dreieck: rd. 100.000 €

### 2.4 GVFG-Zuschüsse

Die Verwaltung überarbeitet derzeit den GVFG-Antrag aus dem Jahr 2007, in welchem auch

der Busbereitstellungsplatz enthalten ist, und bereitet einen Ergänzungsantrag mit aktualisierten Inhalten und Kosten vor. Solange dieser nicht geprüft und positiv beschieden ist, kann die Einnahmesituation nach GVFG nur mit gewissen Unsicherheiten dargestellt werden. Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich die Einnahmen aus der GVFG-Förderung noch verändern. Der Zuwendungsbescheid aus dem Jahr 2010 beläuft sich auf 2 Mio. €, wobei hierin auch die Zuschüsse für die Maßnahme „Busbereitstellungsplätze“ enthalten sind. Auf den Maßnahmeteil „Änderung der Verkehrsführung“, also auf das Zinser-Dreieck, entfallen anteilig rd. 1,55 Mio. € bewilligte Mittel.

Kalkulierte Mehreinnahmen nach GVFG: rd. 47.000. €

### 2.5 Kostenbeteiligung Dritter

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung intensiv mit den privaten Grundstückseigentümern im Projektgebiet verhandelt, und diese dazu bewegen können, das neue Gestaltungskonzept für die Straßenräume mitzutragen. Im Ergebnis wurden mit den einzelnen Parteien Kostenbeteiligungen an der Herstellung der Flächen vereinbart. Die Einnahmen fallen teilweise im Vermögenshaushalt und teilweise im Sonderhaushalt an, es wurden entsprechende Haushaltsstellen eingerichtet. Diesen Mehreinnahmen stehen auch Ausgaben gegenüber, die in den Gesamtkosten enthalten sind.

Die Verwaltung rechnet mit Mehreinnahmen von insg. rd. 130.000 €.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung hat sich bereits intensiv um Einsparungen bei der Umsetzung der Maßnahme bemüht. Beispielsweise wurde auf eine ursprünglich geplante Zaunanlage im Bereich Poststraße 12 weggelassen und hierdurch Ausgaben i.H.v. rd. 40.000 € reduziert.

Intensive Verhandlungen mit Dritten bzw. privaten Grundstückseigentümern haben diese zu einer einheitlichen Gestaltung des Projektgebiets Zinser-Dreieck (überwiegend Gehwegbereiche) und zu der Beteiligung an den Herstellungskosten bewegt. Parallel wirbt die Verwaltung gegenüber beiden Förderstellen beim Regierungspräsidium um die Anerkennung und Zuschussung der entstandenen zusätzlichen Ausgaben, so dass der städtische Anteil an den Gesamtausgaben gegebenenfalls noch sinkt.

## 4. Lösungsvarianten

keine

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Zur besseren Übersichtlichkeit des komplexen Sachverhalts enthält Anlage 1 eine Übersicht zu den Ausgaben und Einnahmen zur Maßnahme. In der Gesamtschau ergibt sich folgendes Bild: Der zusätzliche Mittelbedarf von 945.000 € wirkt sich zum einen auf die Haushaltsstelle Zinser-Dreieck, Änderung der Verkehrsführung (2.6300.9550.000-1034) mit 830.000 € sowie im Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum auf der Haushaltsstelle Herstellung von Erschließungsanlagen (7.6159.9550.000-0140) mit 115.000 € aus.

Im Vermögenshaushalt wurden auf der Haushaltsstelle Zinser-Dreieck zunächst 630.000 € zusätzliche Mittel angemeldet. Der restliche Mittelbedarf in Höhe von 200.000 € wird in die

Änderungsliste zum Haushalt aufgenommen. Gleichwohl können sich noch Veränderungen bei den Ausgaben ergeben (z.B. bei der Verfüllung des unterirdischen Bauwerks „Saulache“ oder beim Abbruch des Trautweinkellers). Zudem können die Baukosten für den siebten Bauabschnitt, also die Abschnitte der Straße Europaplatz zwischen Bareselbau und Postgebäude sowie der Europastraße vor dem Marktladen/Sparda-Bank, nach wie vor nur grob kalkuliert werden, da die Konkretisierung der Planung u.a. von den Entscheidungen zum Europaplatz abhängt. Erst mit Vorliegen einer ausführungsfähigen Planung können die Baukosten für diesen Bauabschnitt konkretisiert werden.

Im Sonderhaushalt werden insgesamt rd. 115.000 € an zusätzlichen Mitteln zur Umsetzung der Maßnahme Zinser-Dreieck erforderlich. Diese Mittelerhöhung ist bereits in der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sanierungsgebiet und in dem erhöhten Mittelansatz für die Herstellung von Erschließungsanlagen enthalten. Die Verwaltung bemüht sich derzeit um eine Aufstockung des Förderrahmens im Sanierungsgebiet, um die Neugestaltung und Umbau weiterer Straßenzüge und –abschnitte im Südlichen Stadtzentrum (Friedrichstraße, Wöhrdstraße, Uhlandstraße) vorantreiben zu können.

6. Anlagen
7. Anlage 1: Ausgaben- und Einnahmeveränderungen zur Maßnahme Zinser-Dreieck