

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Erneuerung Germanenstaffel - Neuausschreibung der Bauleistungen; Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe</b>
Bezug:	Baubeschluss Vorlage 201/2014 und Aufhebung der Ausschreibung Vorlage 153/2015, Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ 345/2015 Vorlage 345/2015; Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“
Anlagen: 3	Anlage 1: Aufstellung der Mehrkosten Anlage 2: "Sowiesokosten" Anlage 3: Aktuelle Planung

---

## Beschlussantrag:

1. Die Sanierung bzw. Erneuerung der Germanenstaffel wird erneut ausgeschrieben.
2. Zur Gesamtfinanzierung der Maßnahme wird bei der HH-Stelle 7.6157.9500.000-0150 Baumaßnahmen Germanenstaffel zur haushaltsrechtlichen Deckung eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 1.268.062,74 € bewilligt.
3. Die Deckung erfolgt durch in der Sonderrechnung „Östlicher Altstadtrand“ eingesparte Haushaltsausgabereste entsprechend der Nr. 5.1 der Vorlage.

## Ziel:

Die Germanenstaffel soll im Spätherbst 2015 öffentlich ausgeschrieben werden, so dass die Bauarbeiten im zeitigen Frühjahr 2016 begonnen und im Sommer 2016 abgeschlossen werden können.

**Begründung:**

**1. Anlass / Problemstellung**

Die Sanierung bzw. Erneuerung der Germanenstaffel ist nach dem Baubeschluss im Sommer 2014 im Frühjahr 2015 beschränkt ausgeschrieben worden. Grundlage für die Ausschreibung war die Ausführungsplanung, die aus der Entwurfsplanung gemäß Baubeschluss entwickelt wurde. In der Ausführungsplanung wurde gegenüber dem Entwurf insbesondere der Treppenlauf in Absprache mit dem Denkmalschutz etwas gestreckt und damit gefälliger in den Hang eingepasst. Dadurch waren wegen der aufwändigeren Unterfangungsarbeiten von vornherein etwas höhere Baukosten als ursprünglich geplant zu erwarten. Gleichzeitig hat sich im weiteren Planungsprozess gezeigt, dass die Beleuchtung der Treppenanlage anders und damit teurer erschlossen werden muss.

Mit Ausgabe der Leistungsverzeichnisse haben die planenden Büros eine Kostenberechnung mit Angebotsmittelpreisen vorgelegt, die mit rund 915.000 € und damit rund 165.000 € höher als bei der Kostenermittlung auf Grundlage der Entwurfsplanung endete (750.000 € beim Baubeschluss). Mit dieser, von der Verwaltung noch für vertretbar gehaltene Kostensteigerung wurde vor der Ausschreibung von folgenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausgegangen:

Sanierung Stützmauer	365.000 €
Abbruch / Neubau Treppenanlage	846.000 €
Sonstige Kosten	69.000 €
Planung (Treppenanlage)	ca. 170.000 €
Gesamtausgaben	1.450.000 €
abzüglich Einnahmen Fördermittel	550.000 €
<b>städtischer Kostenanteil</b>	<b>900.000 €</b>

Zum Submissionstermin am 31.03.2015 waren fünf Angebote der angefragten regionalen Baufirmen eingegangen, von denen das günstigste mit 1.147.926,85 € endete. Da das Ausschreibungsergebnis damit rund 300.000 € über den veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von 915.000 € lag, wurde die Ausschreibung mit der Vorlage 153/2015 formal aufgehoben. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich das Ausschreibungsergebnis analysiert und die Finanzierung nochmals überprüft.

Grundsätzlich standen bei dieser Überprüfung daher drei Fragen im Vordergrund

- a) Lassen sich durch Änderungen bei Ausschreibung, Ausschreibungszeitpunkt oder Planung wesentliche Kosteneinsparungen erwarten?
- b) Wie würde sich wirtschaftlich eine Null-Variante darstellen, bei der die nur zwingend erforderliche Sanierung der Stützmauer, der Rückbau der Treppenanlage und die Sicherung der Gesamtsituation erfolgen, aber die Fußwegebeziehung zum Österberg nicht wieder hergestellt wird?
- c) Wie sieht der wirtschaftliche Vergleich dieser Varianten unter Berücksichtigung der Fördermittel aus?

## 2. Sachstand

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich das Ausschreibungsergebnis mit den ausschreibenden Fachbüros sorgfältig überprüft um die drei obenstehenden Fragen zu beantworten.

### 2.1. Einsparmöglichkeiten in der Planung bzw. bei einer erneuten Ausschreibung

Aus der als Anlage 1 beigefügten Gegenüberstellung des im März 2015 erwarteten Ausschreibungsergebnisses und der tatsächlichen Ausschreibungsergebnisse sind die wesentlichen Kostenabweichungen erkennbar. Im Wesentlichen sind dies Kostenabweichungen in den Schlosserarbeiten, die mehr als 50% über den Kosten vom Schulberg liegen und den deutlich höheren Kosten für die Baustelleneinrichtung, bei der vom Einsatz eines Krans anstatt eines sogenannten Longfrontbaggers ausgegangen wurde, zu begründen. Hier könnte möglicherweise ein etwas günstigeres Ausschreibungsergebnis erzielt werden, wenn für die Baustelleneinrichtung mehr Platz eingeräumt würde (Radverkehr auf Fahrbahn, Fußgängerverkehr auf die Schulbergseite, gewisse Einschränkungen für den Busverkehr).

Bei einer erneuten Ausschreibung ist aus Sicht der Verwaltung davon auszugehen, dass diese Kosten um rund 100.000 € reduziert werden können, wenn ein breiterer Wettbewerb gewährleistet ist und zu einem günstigeren Zeitpunkt ausgeschrieben wird. Andererseits ist der Markt momentan derart überhitzt, dass sich über das tatsächliche Ausschreibungsergebnis keine sichere Aussage treffen lässt.

Wie oben bereits erwähnt, liegt ein weiterer Grund für die Kostensteigerung in dem gegenüber dem Entwurf geänderten Treppenlauf, der höhere Kosten für die Rückverankerung und Unterfangung der vorhandenen Natursteintreppe mit sich bringt. Wenn der Treppenlauf stärker an das anstehende Gelände angepasst würde, ließen sich rund 70.000 € - 80.000 € einsparen. Allerdings wäre dies gestalterisch schlechter und müsste erneut denkmalschutzrechtlich genehmigt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, auf dieses Einsparpotential zu verzichten und bei der bisherigen Planung zu bleiben.

Ein dritter kostensteigernder Aspekt war der Zeitpunkt der Ausschreibung und der hohe Zeitdruck bei der Baumaßnahme. Hier würde sich aus Sicht der Verwaltung bei einer baldigen Ausschreibung und einer etwas gestreckten Ausführungszeit im Sommer 2016 eine verbesserte Marktsituation ergeben, die vermutlich zu einem niedrigeren Ausschreibungsergebnis führt.

Unterm Strich ist also zu erwarten, dass sich durch eine erneute Ausschreibung gegenüber dem bisherigen Ergebnis wie oben bereits erwähnt, rund 100.000 € einsparen ließen. Das Gesamtergebnis würde sich, unter Beibehaltung der bisherigen Planung ungefähr so darstellen:

Sanierung Stützmauer	343.000 €
Abbruch / Neubau Treppenanlage	ca. 1.050.000 €
Sonstige Kosten	57.000 €
Planung (Treppe u. Mauersicherung)	ca. 300.000 €
Gesamtausgaben	1.750.000 €
abzüglich Einnahmen Fördermittel	600.000 €
<b>städtischer Kostenanteil</b>	<b>1.150.000 €</b>

## 2.2. Einsparmöglichkeiten durch den Verzicht auf die Sanierung bzw. Erneuerung

Angesichts dieser hohen Investitionskosten in Höhe von rund 1.000.000 € stellt sich die Frage, ob trotz der unbestreitbaren Bedeutung der Fußwegeziehung zum Österberg auf die Maßnahme verzichtet werden könnte und nur die Maßnahmen durchgeführt werden, die unverzichtbar sind. Dabei ist zu beachten, dass die baufällige Germanenstaffel mit der Treppenbrücke und der Treppenturm so nicht belassen werden können. Folgende Baumaßnahmen wären deshalb auch bei dieser Nullvariante unausweichlich:

- Abbau des Treppenturmes
- Rückbau des anschließenden Weges und der Treppenläufe bis zur Österbergstraße
- Verschließen und Sichern des Treppenturmes (Tore, Sicherheitsnetz, Sanierung des Glasdaches, Sicherung der Entwässerung etc.)

Auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes lassen sich die im besten Fall einzusparenden Baukosten (wie in Anlage 2 als „Sowiesokosten“ dargestellt) abschätzen. Bei dieser Nullvariante wird auch die Frage nach den Fördermitteln relevant:

Während die Erneuerung der Germanenstaffel förderfähig ist, ist der reine Abbruch dies nicht. Bei dieser Version würden also nicht nur die zukünftig eingeplanten Fördermittel vom Bund / Land entfallen, sondern auch die bereits abgerufenen Fördermittel für Sanierung der Stützmauer und Planung in Höhe von 326.000 € zzgl. Zinsen in Höhe von 13.000 € müssten zurückgezahlt werden.

Bei den sowieso durchzuführenden Verkehrssicherungsmaßnahmen ist zu beachten, dass bis heute für die Vorbereitungsmaßnahmen und für die dennoch auszuführenden Sicherungsmaßnahmen Kosten in Höhe von ca. 1,4 Mio Euro angefallen sind bzw. noch anfallen werden. Zusätzlich müssen die für die Vorbereitungsmaßnahmen schon abgerufenen Fördermittel bei Land und Bund in Höhe von ca. 326.000 € zurückbezahlt werden, wenn die Durchführung der Bauleistungen der Germanenstaffel nicht mit erneuter Ausschreibung abgeschlossen wird, da dies dem Sanierungsziel widerspricht. Diese Kostensituation stellt sich wie folgt dar:

Sanierung Stützmauer	343.000 €
Abbruch Treppenanlage + „Sowiesokosten“ (s. Anlage)	ca. 791.000 €
Zinsen für erhaltene Fördermittel (ca. 4%)	13.000 €
Planung (Treppe u. Mauersicherung)	ca. 280.000 €
Gesamtausgaben	1.427.000 €
abzüglich Einnahmen Fördermittel	0 €
<b>städtische Gesamtkosten</b>	<b>1.427.000 €</b>

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Auf Grundlage dieser Überprüfungen und Berechnungen ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass die Germanenstaffel als Fußwegebeziehung wiederhergestellt werden und erneut ausgeschrieben werden sollte, weil dies die wirtschaftlich sinnvollere Variante ist und der Fußwegebeziehung eine große Bedeutung für den Österberg zukommt. Die Nettobelastung für den städtischen Haushalt durch die Gesamtmaßnahme beträgt auch bei einer Optimierung von Planung und Ausschreibung noch rund 1.000.000 €. Die Kosten bei einer Null-

variante wären jedoch deutlich höher, da keine Förderung möglich wäre und viele Maßnahmen dennoch durchgeführt werden müssen.

Bei einer erneuten Ausschreibung soll ein Teilnehmerwettbewerb vorgeschaltet werden, der einen breiten Wettbewerb gewährleistet und sicherstellt, dass nur qualifizierte Firmen zum Zuge kommen.

Ein Bauzeitplan würde wie folgt aussehen:

- öffentlicher Teilnahmewettbewerb ab Ende September 2015
- sechs Wochen Bewerbungsfrist
- sechs Wochen Angebotsfrist
- Submission Mitte / Ende Januar 2016
- Baubeginn Ende Februar 2016
- Bauzeit ca. 6 Monate
- Bauende ca. Ende August 2016

Die Verwaltung schlägt wie oben erwähnt vor, die Ausführungsplanung nicht mehr zu ändern, da die nun ausgearbeitete gestalterisch deutlich besser und bereits genehmigt ist. Die Mehrkosten von rund 70.000 € sollten in dieser zentralen und prägenden Innenstadtlage in Kauf genommen werden. Insgesamt kann bei einem breiteren Wettbewerb bei einer Auslobung noch im Jahr 2015 ein Ausschreibungsergebnis von rund 1.000.000 € erwartet werden.

#### 4. **Lösungsvarianten**

##### **4.1. Verzicht auf die Sanierung**

Wie bereits dargestellt kann auf die Sanierung bzw. Erneuerung verzichtet werden. Allerdings sind u.a. die zusätzlichen Sowiesokosten in Höhe von knapp 800.000 € in jedem Fall zu tragen und der bereits vereinnahmte Zuschuss wäre zurück zu bezahlen. Im Saldo würde die Haushaltsbelastung für die Gesamtmaßnahme bei 1.427.000 € liegen.

##### **4.2. Ausschreibung in 2016**

Grundsätzlich könnte die Maßnahme auch erst im Jahr 2016 oder auch erst für 2017 ausgeschrieben werden, um nicht mit der anstehenden Umgestaltung der Neckargasse in Konflikt zu kommen. Allerdings würde sich damit der Bauzustand im Bereich Mühlstraße / Eberhardsbrücke / Neckargasse deutlich verlängern und die Baupreise werden tendenziell nicht günstiger.

##### **4.3. Ausschreibung mit geändertem Treppenlauf zum Jahresbeginn 2016**

Wie oben erwähnt, könnte der Treppenlauf wie bisher dem Geländeverlauf angepasst werden, um Kosten für die Unterfugung der Natursteinmauer oberhalb einsparen zu können. Allerdings lässt sich nicht sicher voraussagen, ob diese Einsparung im Wettbewerb tatsächlich realisiert werden kann. In jedem Fall ist mit dieser Planungsänderung eine Ausschreibung noch in diesem Jahr zeitlich wohl nicht realisierbar. Die Verwaltung wird in dieser Angelegenheit Kontakt mit dem Denkmalschutz aufnehmen.

#### 5. **Finanzielle Auswirkung**

##### **5.1. Haushaltssituation Sonderhaushalt „Östlicher Altstadtrand“**

Nach Überprüfung der Haushaltsmittel im Sonderhaushalt „Östlicher Altstadtrand“ kann die

Erneuerung der Germanenstaffel mit bereits im Sonderhaushalt vorhandenen Haushaltsmitteln finanziert werden. Die Haushaltsmittel innerhalb eines Sonderhaushalts sind grundsätzlich gegenseitig deckungsfähig. Aus Gründen der Haushaltsklarheit und Transparenz werden die vorhandenen Mittel jedoch im Rahmen einer überplanmäßigen Ausgabe auf die Haushaltsstelle der Germanenstaffel eingestellt.

Auf den nachfolgend aufgeführten Haushaltsstellen im Sonderhaushalt sind, unter Berücksichtigung aller bisher vertraglich gebundenen Maßnahmen, Haushaltsrestmittel in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro zur Verfügung:

<b>HHSt</b>		<b>Restmittel</b>
7.6157.9550.000-0140	„Erschließung Neue Straße“	454.859,10 €
7.6157.9500.000-0140	„Erschließung“	195.009,06 €
7.6157.9550.000-0110	„Grunderwerb“	278.164,00 €
7.6157.9500.000-0110	„Untersuchungen“	57.188,09 €
7.6157.9510.000-0110	„Planungsmittel“	136.301,60 €
7.6157.9870.000-0150	„Modernisierung“	146.540,89 €
<b>Summe</b>		<b>1.268.062,74 €</b>

Auf der Haushaltsstelle 7.6157.9500.000-0150 Germanenstaffel selbst sind derzeit noch Mittel in Höhe von 58.024,25 € verfügbar. Damit stehen insgesamt rund 1.326.000 € haushaltsrechtlich für eine erneute Ausschreibung zur Verfügung.

Gründe für die hohen Haushaltsreste der Haushaltsstellen liegen hauptsächlich darin, dass zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung die vorgesehenen Projekte wie z.B. private Modernisierungsmaßnahmen oder Grunderwerbe zwar vorgesehen sind, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss kommen. Auch der Untersuchungsrahmen und damit bedingt die Höhe der Planungsmittel und Gutachtenkosten lassen sich vor Konkretisierung der Maßnahmen oft nur schwer abschätzen, wodurch im Haushalt systembedingt Mittel vorgehalten werden müssen. Die Haushaltsreste der Haushaltsstellen Erschließung und Erschließung Neue Straße ergeben sich durch Einsparungen in den Baukosten bzw. durch die bislang noch nicht umgesetzte Umgestaltung im Bereich Lustnauer Tor.

## **5.2. Zuschussituation**

Bei voller Ausschöpfungsmöglichkeit der Fördermittel über das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau-West“ erhält die Stadt für den Bau der Germanenstaffel ca. 60% der Kosten, dies entspricht ca. 600.000 € an Fördermittel. Die bisherigen Vorbereitungsmaßnahmen in Höhe von ca. 557.000 € wurden bereits mit ca. 326.000 € gefördert.

## **6. Anlagen**

Anlage 1: Aufstellung der Mehrkosten

Anlage 2: „Sowiesokosten“

Anlage 3: Aktuelle Planung

