



HALLE ★ Die Stadt

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04658**  
Datum: 18.01.2005  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 6630.1330/6300  
Verfasser: FB Tiefbau/Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.02.2005	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOAI	17.02.2005	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.02.2005	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss für die Teilprojekte der Umgestaltung des Marktplatzes  
Tiefe Fuge und Marktloge**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt zur Deckung der Kostenerhöhung den Verzicht auf die Realisierung des Teilobjektes „Tiefe Fuge“ und den vorläufigen Verzicht auf die Marktloge sowie die Verschiebung der Realisierung des Klangkonzeptes.
2. Die Verwaltung legt dem Stadtrat bis zur Maisitzung Vorschläge vor, wie auf die Marktplatzverwerfung hingewiesen und wie die Problematik WC-Anlagen gelöst werden soll.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Haushaltsstelle: VerwHH :  
VermHH : 2.6300.950000-017 – 7.655.100 EUR  
2.6300.959000-017 – 1.140.000 EUR

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

## **Begründung:**

Am 28.01.2004 wurde durch den Stadtrat der Baubeschluss für die Umgestaltung des Marktplatzes gefasst.

In diesem Beschluss wurde festgelegt, dass für die Teilobjekte Tiefe Fuge und Marktloge gesonderte Baubeschlüsse gefasst werden müssen.

### **1. Kostensituation**

Grundlage des Beschlusses war die Kostenberechnung vom 10.12.2003. Durch den Baubeschluss wurden für die Maßnahme Gesamtbaukosten von 7.655.130 € (brutto) bestätigt. Darin sind Kosten für die Fuge und die Loge von 640.000 € enthalten. Während des weiteren Planungsfortschrittes haben sich Kostenerhöhungen bei den Baukosten und den Baunebenkosten ergeben, die durch den am 28.01.2004 gefassten Baubeschluss nicht gedeckt sind.

Die Baukosten inklusive Baunebenkosten erhöhen sich um 779.445,38 €.

Eine Übersicht, wie sich die Kostenerhöhung in den einzelnen Kostengruppen darstellt, ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Erhöhung bei den Baukosten ergibt sich vor allem aus:

- erhöhten Aufwendungen für die Technik für die Marktversorgung
- einer Änderung der Planung der Beleuchtung infolge von Einwendungen der Stadtbeleuchtung in Abstimmung mit der EVH auf Grund technischer Notwendigkeiten
- den veränderten Regelaufbauten im Ergebnis des vorliegenden Baugrundgutachten und durchgeführter Versuchsreihen zur Tragfestigkeit
- der Einstufung des Bodenaushubes in die Kontaminationsklasse Z2 im Ergebnis des vorliegenden Baugrundgutachten
- Einer Erhöhung der Kosten aus den Konzessionsverträgen mit den Versorgungsunternehmen und die Anschlusskosten für Beleuchtung, Marktwesen und Entwässerung. Erste Kostenannahmen dazu waren zum Zeitpunkt des Baubeschlusses im Januar 2004 in den Kosten der Platzfläche enthalten, konnten aber nicht ausreichend dargestellt werden, da die Kosten erst im Juli abschließend vorlagen.
- den gestiegenen Kosten für archäologische Begleitung und Dokumentation. Die Kostenerhöhung resultiert aus dem sehr großen Umfang der Funde und aus vorab durchgeführten Flächengrabungen im Bereich des Alten Rathauses und zwischen Marienkirche und Roter Turm. Die Grabung im Vorfeld der Bauarbeiten war notwendig, um die Forderung des Denkmalfachamtes nach einer zusammenhängende Dokumentation zu gewährleisten und um einen zügigen Bauablauf durch die Grabung nicht zu verhindern und ein Bauende zur 1200-Jahrfeier zu gewährleisten.
- Erhöhung der Kosten für den Abbruch der Umbauung des Roten Turms um 99.481,16 €. Die Erhöhung resultierte im wesentlichen aus dem notwendigen Aufwand für die Sicherung des Rolands und dem Mehraufwand für die provisorische Fahrleitungsbefestigung am Roten Turm einschließlich Zusatzmast.
- Erhöhung der Baunebenkosten. Die Baunebenkosten wurden in der Kostenberechnung für den Baubeschluss vom Januar 04 lediglich geschätzt (15% der Baukosten). Erhöhungen ergaben sich durch zusätzlich erforderliche Planungen und Baubegleitungen, u.a. für Baugrunduntersuchungen und –beurteilungen. Auf Grund des instabilen Untergrundes war es in der Planungsphase notwendig, aufwendige Untersuchungen einschließlich Anlage von Teststrecken durchzuführen, um die Tragfähigkeit des Deckenaufbaus gewährleisten zu können. Des Weiteren führt die instabile Untergrundsituation auch zur Notwendigkeit einer Baubegleitung durch ein Baugrundbüro.

Die entstehenden Mehrkosten können nicht durch Einsparungen bei anderen Haushaltsstellen im Geschäftsbereich II gedeckt werden.

Das Kostenbild (Anlage1) spiegelt den derzeitigen Kostenstand wie folgt wieder:

1. Abbruch Umbauung Roter Turm: Die Maßnahme ist abgeschlossen. Die dargestellten Kosten resultieren aus der Kostenfeststellung.
2. Platzfläche/Treppe: Die Kosten resultieren aus dem bestätigten Angebot (August 2004).
3. Klangkonzept: Kosten lt. Kostenberechnung Mai 2004 (Spalte 3) - werden vorerst zurückgestellt.
4. Technikzentrale/Goldsole: Kosten lt. Ausschreibungsplanung (Leistungsverzeichnis).
5. Illumination: Kosten lt. Kostenberechnung Mai 2004.
6. Leitungsbau: Kosten lt. abgeschlossener Verträge zwischen Stadt und den Versorgungsunternehmen.
7. Tiefe Fuge: Bei Realisierung würden lt. Ausschreibungsplanung Kosten in Höhe von ca. 210.000,- € anfallen.
8. Marktloge: Bei Realisierung würden lt. Kostenberechnung Mai 2004 Kosten in Höhe von ca. 473.280,- € anfallen. Bei einer vereinfachten Ausführung entstünden Kosten in Höhe von 258.680,- €.
9. Verkehrsführung: Kosten lt. städtischem Anteil an zur Zeit abgeschlossenen Verträgen.
10. Archäologische Begleitung: Kosten lt. abgeschlossener Verträge und mit dem Denkmalfachamt abgestimmten Kostenumfang für weitere archäologische Begleitung.

Im weiteren Bauverlauf sind Veränderungen der Kosten nicht auszuschließen. Durch die relative Planungssicherheit zum jetzigen Zeitpunkt und die bereits abgeschlossenen Verträge ist das in der Anlage 1 dargestellte Kostenbild als relativ präzise anzusehen.

## **2. Kompensation des Kostendefizits**

Um das Kostendefizit zu kompensieren werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:  
(Vergleich zu den Einzelpositionen Anlage 1)

### **2.1 Verzicht auf die Tiefe Fuge**

Der Verzicht basiert auf folgender aktualisierter Einschätzung:

- Aus Kostengründen müsste nach bisherigem Planungsstand der Eingang zur Fuge nicht mehr über einen ansprechenden und informativen Einstiegsraum im Bereich einer Marktloge, sondern in der Platzfläche über eine Schachttöffnung erfolgen. Ein behindertengerechter Zugang kann nicht ermöglicht werden.
- Aus Kostengründen könnte im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes nur der Rohbau der Fuge (Kosten ca. 155.000 €) errichtet werden. Der Ausbau der Fuge (ca. 55.000,-€) müsste auf einen späteren Zeitraum verschoben werden.
- Nach Einschätzung des Landesamtes für Geologie sind im Bereich der Verwerfung die Gesteinsschichten tiefgründig verwittert und zerrüttet. Daraus resultiert eine erhebliche Unsicherheit für die Darstellungsmöglichkeit der natürlichen Verwerfung im Bereich der Fuge.  
Die Kosten stehen nach nicht im annehmbaren Verhältnis zum erwarteten Ergebnis. Parallel wird geprüft, ob und in welcher Form die Verwerfung an einem anderen geeigneten Ort dargestellt werden kann.

## 2.2 Verzicht auf die Realisierung der Marktloge

Parallel werden Alternativen für öffentliche Toiletten im Marktplatzbereich geprüft, um die jetzige unterirdische Toilettenanlage, die im Zuge der Maßnahme abgebrochen wird, sinnvoll zu ersetzen.

Nach Abschluss der Maßnahme und bei bestehender Kostensicherheit wird über eine Realisierung der Marktloge erneut entschieden.

## 2.3 Verschiebung der Realisierung des Klangkonzeptes

2.4 Infolge ablehnender Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege entfällt die Verschiebung des Händeldenkmals

Durch diese o.g. Einsparungen kann der Kostenrahmen des Baubeschlusses zur Umgestaltung des Marktplatzes vom Januar 04 eingehalten werden (siehe Anlage 1).

Der derzeitig bestehende Überschuss von 80.674,59 € wird als Reserve für evtl. Kostenerhöhungen vorgehalten.

Eine Realisierung der Projekte Marktloge und Klangkonzept sind auch nach Beendigung der Umgestaltung des Marktplatzes ohne technische Schwierigkeiten jederzeit durchführbar.

Anlage1      Kostenübersicht