



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/06034**
Datum: 19.09.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 6640.1430/6300
Verfasser: FB Stadtentwicklung- und
planung
FB Tiefbau/Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	10.10.2006	nicht öffentlich
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOAI	26.10.2006	Vorberatung öffentlich
Ausschuss für Finanzen und städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	14.11.2006	Vorberatung öffentlich
Hauptausschuss	15.11.2006	Vorberatung öffentlich
Stadtrat	22.11.2006	Entscheidung öffentlich

Betreff: Baumaßnahme Marktplatz „Fortschreibung des Baubeschlusses vom 28.01.2004“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Fortschreibung des Baubeschlusses vom 28.01.2004.

Finanzielle Auswirkung:

Haushaltsstelle: VerwHH : keine
VermHH : 2.6300.950000.017 544.300 EUR
2.6300.959000.017 273.300 EUR
2.6150.940000.003
2.9100.311000.002

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Erläuterung

Im Oktober 2002 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, auf der Grundlage der in der Vorlage III/2002/02715 beschriebenen Leitlinien, die Umgestaltung des Marktplatzes vorzubereiten und bis zum Stadtjubiläum 2006 umzusetzen.

Dies bedeutete, dass für Vorbereitung dieses äußerst komplexen Vorhabens insgesamt nur ein ungenügender Planungszeitraum zur Verfügung stand. Alle Planungsschritte und Abläufe mussten sich diesem Zeitrahmen unterordnen.

Nach einer europaweiten Ausschreibung hat der Vergabeausschuss im Juli 2003 beschlossen, das Landschaftsarchitekturbüro Rehwaldt mit der Planungsaufgabe zu betrauen. Bereits im Oktober 2003 wurde der Gestaltungsbeschluss auf der Grundlage der Vorplanung gefasst. Im Januar 2004 erfolgte der Baubeschluss für die Umgestaltungsmaßnahme. Grundlage des Baubeschlusses war für die Platzgestaltung die Entwurfsplanung. Die Planung hatte in diesem Stadium zwangsläufig für die einzelnen Teilprojekte auch auf Grund des engen Zeitbudgets für die Vorbereitung unterschiedliche Planungstiefen.

Demzufolge konnte der Baubeschluss am 28.01.04 noch nicht alle Kostenbestandteile berücksichtigen.

Unter anderem war das Thema der Beleuchtung und der Illumination zum Zeitpunkt der Beschlussfassung inhaltlich und technisch noch nicht in der Tiefe durchdrungen, wie es beispielsweise das Thema der Platzfläche war. Bei der Umsetzung der Idee, die Türme als Wahrzeichen der Stadt zu inszenieren konnte man sich bei der technischen Planung und Kostenschätzung, nicht wie bei anderen Teilprojekten der Maßnahme auf Erfahrungswerte stützen. Zur Illumination gab es diverse, teilweise auch kontroverse Diskussionen mit den Denkmalbehörden. Letztendlich konnten sich die Fachleute und Vertreter der Fraktionen im Juli 2005 bei einer Beleuchtungsprobe vom Inhalt und vom Ziel der Illumination überzeugen.

Auch die zur Umsetzung bleibende Zeit für die Maßnahme bis zum Jubiläum war für alle Beteiligten eine große Herausforderung, die hohe Anforderungen an die Koordinierung der Planung, des Bauablaufes und der weiteren Nutzung stellte.

- Die aktuellen Kosten haben sich allerdings gegenüber dem unvollständigen Kostenrahmen vom 28.01.04 nicht über 10 % erhöht. Dabei ist zu beachten, dass man bei einer Kostenberechnung nach DIN 276 in den Planungsphasen 3 von einer Ungenauigkeit von ca. 10% ausgehen muss.
- Die Ziele der Planung konnten umgesetzt werden.
- Das Stadtjubiläum konnte trotz Baubehinderung auf Grund des in diesem Jahr ungewöhnlich lang anhaltenden Frostes und sonstiger Irritationen auf dem neuen Markt stattfinden.

Im Vergleich zum unvollständigen Kostenrahmen vom 28.01.2004 erhöhen sich die Baukosten inklusive Baunebenkosten um rund 836.000,00 EUR Brutto.

Im Rahmen dieser Differenz für die Baumaßnahme Umbau Marktplatz ist jedoch festzuhalten, dass auch einzelne Teilvorhaben in Bezug auf den Baubeschluss vom 28.01.2004 entfallen sind bzw. sich durch günstige Ausschreibungsergebnisse reduziert haben.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kostenveränderungen für die Baumaßnahme Marktplatz erläutert:

1. Platzfläche –Minderkosten in Höhe von 224.100,00 €

In der Einzelmaßnahme „Platzfläche“ wurden die Gesamtbaukosten im Vergleich zu den geplanten Baukosten unterschritten. Im Wesentlichen resultiert die Kostenreduktion in der Gesamtschau aus dem sehr wirtschaftlichen Angebot zur Plattenverlegung und Lieferung des Natursteinmaterials.

2. Anteilige Refinanzierung Flächengrabung der Versorgungsträger (EVH, HWA) in Höhe von 110.200,00 €

Zur Vorbereitung der archäologischen Untersuchungen (Flächengrabungen) waren im Bereich des „Alten Rathauses“ und der Marienkirche Tiefbauleistungen erforderlich. Hier erfolgte durch eine Kostenteilungsvereinbarung mit der EVH sowie der HWA eine anteilige Refinanzierung der Tiefbauleistungen in Höhe von 110.200,00 €

3. Technikzentralen – zusätzliche Kosten in Höhe von 798.600 €

Das städtebauliche Ziel der Umgestaltung des Marktplatzes bestand in der Aufwertung der Marktplatzbebauung. Um diese nicht durch eine oberirdische Technikstation zu entwerten, beinhaltet der Baubeschluss vom Januar 2004 die Konzeption unterirdischer Technikzentralen für die Unterbringung der erforderlichen Trafostation sowie der Technik für die Marktplatzversorgung.

In die Kostenschätzung als Grundlage für den Baubeschluss flossen die erforderliche Raumgröße und die notwendige Ausrüstung ein.

Die dem Baubeschluss folgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung ergab hinsichtlich der mit den Nutzern und Betreibern (EVH, FB Ordnung und Sicherheit, FB Grünflächen, Stadtbeleuchtung) bzw. den Aufsichtsbehörden (Gewerbeaufsichtsamt, FB Brand- und Rettungswesen) zu führenden Abstimmungen den zwangsläufigen Sachverhalt, dass der Leistungsumfang wesentlich erweitert werden musste:

- Nicht vorhandene Bestandsunterlagen führten dazu, dass der Baukörper der alten Toilettenanlage sich einerseits als erheblich größer, als angenommen erwies und andererseits nicht aus dem vermuteten Ziegelmauerwerk, sondern aus Beton bestand, so dass die Abbruchkosten höher als geschätzt ausfielen. Unerwartete Leitungsführungen durch dieses Bauwerk führten zu notwendigen Leitungsumverlegungen.
- Um den Bauablauf der Umgestaltung des Marktplatzes nicht zu gefährden, musste für den Abbruch der alten Toilettenanlage und für die Errichtung der Technikzentralen eine kostenintensive Bautechnologie mittels Rammen der Spundwände und grabenloser Rohrvortrieb für die doppelrohrige Lüftungsleitung in Querschnitt 2 x DN 600 im Bereich der vorhandenen Heizkanalsysteme der EVH vorgegeben werden. Für diese Bauweise waren zusätzliche Kampfmittel-sondierungen erforderlich.
- Der Baukörper des Geoskops als kostengünstiger Ersatz für die „Tiefe Fuge“ musste technologisch in den Baukörper der Technikzentrale integriert werden.

Die zusätzlichen Kosten betreffen gleichermaßen die Baukosten wie auch die Kosten für elektrische Ausrüstung und Lüftungstechnik der Technikzentralen.

4. Illumination – zusätzliche Kosten in Höhe von 146.200 €

Die Illumination konnte im Baubeschluss vom 28.01.2004 lediglich pauschal beziffert werden.

Diese Illumination als kombinierte Außen- und Innenbeleuchtung ergibt vielfältige repräsentative Möglichkeiten der Inszenierung, erfordert jedoch aufwändige technische Installationen.

Der Umfang und die detaillierte Ausgestaltung wurden in mehreren Abstimmungsrunden unter anderen mit dem Denkmalfachamt und unter Einbeziehung der Fraktionen des halleschen Stadtrates auch vor Ort (12.07.2005) erarbeitet und abgestimmt.

5. Leitungsbau der Versorgungsunternehmen – zusätzliche Kosten in Höhe von 340.300,00 €

Bei allen sanierten Verkehrsflächen gilt die prinzipielle Vorgabe, dass zum Schutz der sanierten Fläche die Ver- und Entsorgungsleitungen im unterirdischen Raum zu sanieren sind, um einen Aufbruch der neu geschaffenen Fläche möglichst kurz- und mittelfristig zu vermeiden.

Zum Zeitpunkt des Baubeschlusses im Januar 2004 lagen noch keine Planungen der Versorgungsunternehmen vor.

Bis zum Baubeginn im August 2004 überreichten alle Versorgungsunternehmen sowie die HAVAG ihre Planungen bezüglich der Verlegung neuer Leitungen und notwendiger Leitungsumverlegungen für Abwasser und für Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Fernwärmeversorgung sowie für die Kommunikationsleitungen der Stadt und der HAVAG und der DT AG/HLKomm.

Auf Basis der bestehenden Konzessionsverträge hat die Stadt als „Verursacher der Leitungsumverlegungen“ diese Aufwendungen zu tragen.

6. Archäologische Begleitung und Dokumentation – zusätzlicher Gesamtaufwand in Höhe von 325.800,00 €

Die im Baubeschluss vom Januar 2004 enthaltenen Kosten für archäologische Begleitung und Dokumentation konnten vorab der Grabungen noch nicht auf einer fundierten Schätzung aufbauen. Die Forderungen dieses Amtes im Bereich des Alten Rathauses und die während der sich ergebenden Bautätigkeit nicht vorhersehbaren Funde erweiterten den Grabungsumfang und deren Finanzierung um ein Mehrfaches. Außerdem wurde der Baufortschritt auf der Ost- und Westseite erheblich beeinträchtigt, da sich die Grabungen über einen Zeitraum von insgesamt 17 Monaten hinzogen. Nach den Regelungen des Denkmalgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt waren die Forderungen des Fachamtes auf Grund der hochwertigen Funde begründet.

7. Archäologie, anteilige Refinanzierung der Versorgungsträger 181.200,00 €

Der Stadt gelang es durch entsprechende Kostenteilungsvereinbarungen die Co-Bausträger HWA, EVH, DT AG und HAVAG an der Finanzierung dieser Leistungen in Höhe von 181.200,00 € zu beteiligen.

8. Goldsole – zusätzliche Kosten in Höhe von 79.400,00 €

Obwohl die im Baubeschluss verankerte robuste und einfache Bauweise des Brunnens realisiert wurde, entspricht die Kostenschätzung aus dem Jahr 2003 für die Brunnentechnik nicht dem Preisniveau 2006.

9. Fuge/Geoskop – Minderausgaben in Höhe von 88.000,00 €

Mit dem Baubeschluss vom 23.02.2005 hat die Stadt auf die Realisierung der Tiefen Fuge aus Kostengründen verzichtet. Gleichzeitig wurde jedoch der Auftrag an die Verwaltung erteilt, nach einer anderen kostengünstigen Lösung zur Darstellung der Halleschen Verwerfung zu suchen. Somit wurde das Projekt des sog. Kaleidoskops (Geoskop) beschlossen. Mit dieser Variante reduzieren sich die Kosten im Vergleich zum Baubeschluss vom 28.01.2004 in v. g. Höhe.

10. Loge – Minderausgaben in Höhe von 473.300,00 €

11. Klangkonzept – Minderausgaben in Höhe von 160.000,00 €

Auf die mittelfristige Realisierung der Marktloge und des Klangkonzeptes zur Deckung der Kostenerhöhungen wurde bereits mit dem Baubeschluss vom 23.02.2005 verzichtet.

12. Abbruch Umbauung Roter Turm – zusätzliche Kosten in Höhe von 117.700,00 €

Im Baubeschluss Januar 2004 waren in der Kostenberechnung für den Abbruch der Umbauung des Roten Turmes der notwendige Aufwand für die Sicherung des Rolands und der Mehraufwand für die provisorische Fahrleitungsbefestigung der Straßenbahn einschließlich eines Zusatzmastes nicht erfasst. Die Festlegungen der Leistungsabgrenzung zur HAVAG und damit die Zuordnung dieser Leistungen zum Vorhaben Marktplatz konnten erst nach Baubeschluss im Rahmen der detaillierteren Planungen und der sonstigen Kostenaufteilungen erfolgen.

13. Erhöhung der Baunebenkosten – 264.800,00 €

Die Baunebenkosten wurden im Baubeschluss pauschal mit üblichen 15 % angesetzt. Die tatsächlichen Kosten ergaben sich durch zusätzlich erforderliche Planungen und baubegleitende Maßnahmen wie u. a. Baugrunduntersuchungen und –beurteilungen. Auf Grund des instabilen Untergrundes war es in der Planungsphase notwendig, aufwendige Untersuchungen einschließlich der Anlage von Teststrecken vorzunehmen, um die Tragfähigkeit des Deckenaufbaus gewährleisten zu können. Des Weiteren führte die instabile Untergrundsituation auch zur Notwendigkeit einer Baubegleitung durch ein Baugrundbüro.

Die Entscheidung, statt der Tiefen Fuge das Geoskop zu errichten, hatte zwangsläufig Umplanungen in diesem Bereich zur Folge.

Die gestiegenen Ansprüche der Marktversorgung sowie der Marktbeleuchtung einschl. Illumination führten ebenso zu zusätzlichen Baunebenkosten.

Darüber hinaus entsprach die Stadtverwaltung der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, die freigelegten Grundmauern der Historischen Marienkirche nachträglich in die Planunterlagen aufzunehmen und zu deren Schutz die Leitungstrassen in diesem Bereich neu planen zu lassen.

Mit der anschließenden Übersicht erfolgt die zahlenmäßige Darstellung der Kosten entsprechend Baubeschluss vom 28.01.2004 im Vergleich zum aktuellen Kostenstand 12.09.2006.

alle Angaben in €

Lfd Nr.		Tatsächlich bereitgestellte HH-Mittel	Baubeschluss	Aktueller Kostenstand	Mehrkosten	Minderkosten
			28.01.2004	12.09.2006		
1.	Platzfläche		6.293.620,00	6.069.495,83		224.124,17
2.	Refinanzierung Flächengrabung		0,00	-110.204,70		110.204,70
3.	Technikzentrale		304.000,00	1.102.568,27	798.568,27	
4.	Illumination		23.000,00	169.164,84	146.164,84	
5.	Leitungen		44.000,00	384.346,09	340.346,09	
6..	Archäologie		20.000,00	345.820,00	325.820,00	
7.	Refinanzierung Archäologie			-181.161,35		181.161,35
8.	Goldsole		80.000,00	159.375,06	79.375,06	
	Zwischensumme Platz		6.764.620,00	7.939.404,04	1.690.274,26	515.490,22
9.	Fuge/Geoskop		167.040,00	79.012,07		88.027,93
10.	Loge		473.280,00	0,00		473.280,00
11.	Klangkonzept		160.000,00	0,00		160.000,00
12.	Abbruch Umbauung Roter Turm		90.190,00	207.900,86	117.710,86	
	Gesamt Baukosten	7.681.993,71	7.655.130,00	8.226.316,97	1.807.985,12	1.236.798,15
	Differenz Mehrkosten/Minderkosten				571.186,97	
13.	Baunebenkosten	1.139.788,60	1.148.270,00	1.413.025,05	264.755,05	
	Gesamtkosten		8.803.400,00	9.639.342,02	835.942,02	
	Mehrbedarf an Haushaltsmitteln	8.821.782,31		9.639.342,02	Differenz 817.559,71 gerundet 817.600,00	

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen voraussichtlich 9.639.342,02 €. Für das Vorhaben sind bis 2006 insgesamt 8.821.782,31 € bereitgestellt worden. Zur finanziellen Absicherung der Restleistungen ist die überplanmäßige Ausgabe für das Haushaltsjahr 2006 in Höhe von 817.600,00 € notwendig.

Regressansprüche

Regressforderungen in Bezug auf die Baumaßnahme Umgestaltung Marktplatz gegenüber dem Auftragnehmer werden derzeit geprüft.

Im Ergebnis der ersten Beratungen konnte festgestellt werden, dass die formalen Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Vertragsstrafe gegeben sind. Es verbleibt allerdings die Klärung der Frage, wie die durch den Auftragnehmer angezeigten Behinderungen zu bewerten sind. Insbesondere hinsichtlich der archäologischen Grabungen sowie der witterungsbedingten Baubehinderungen (zwei Winter) ist die stadtinterne Prüfung noch nicht abgeschlossen, inwieweit diese den vertraglich festgesetzten Fertigstellungs-termin tangieren. Ebenso verhält es sich mit den angezeigten Projektmängeln. Auch hier wird ein Einbehalt aus der Schlussabrechnung geprüft und bei hinreichenden Erfolgsaussichten auch durchgesetzt.

In der Vorlage bleibt die Geltendmachung einer Vertragsstrafe zunächst unberücksichtigt

Finanzierung

Zur Deckung der Mehrkosten werden Mittel aus der HH-Stelle 2.6150.940000.003. Förm. Sanierungsgebiet Historischer Altstadt kern, Baumaßnahmen bereitgestellt.

Die ursprünglich geplanten Ausgaben als Zuschüsse an private Bauherren werden im HH-Jahr 2007 berücksichtigt.

Des Weiteren erfolgt die Deckung aus der HH-Stelle 2.9100.311000-002 Allgemeine Finanzwirtschaft, Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Die der Rücklage zu entnehmenden Deckungsmittel sind im Haushaltsjahr 2007 der Rücklage wieder zuzuführen.

Fazit

Letztendlich ist festzuhalten, dass man trotz bzw. gerade aufgrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen auf das Ergebnis stolz sein kann. Bundesweit ist in der Fachpresse der umgestaltete Marktplatz in Halle positiv bewertet worden.