



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 434/13

**Federführung:**

FB Tiefbau und Grünflächen  
FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Heck, HansJoachim  
Dr. Mayer-Dukart, Anne  
Kuhnert, Martin  
Nagel, Andrea

**Datum:**

13.11.2013

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	28.11.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	04.12.2013	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Sanierung und Neugestaltung Charlottenstraße und nördliches Umfeld Marstall-Center

- Bau- und Vergabebeschluss

**Bezug SEK:** Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt; Masterplan 8 - Mobilität

**Bezug:** Vorlage 261/13 Entwurfsbeschluss und Vergabe der Ingenieurleistungen  
Antrag Vorlage 260/11 CDU: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt  
Antrag Vorlage 155/13 Stadträtin Lange: Ludwigsburg soll noch schöner werden

**Anlagen:** 1. Übersichtsplan  
2. Regelquerschnitt/-grundriss 1  
3. Regelquerschnitt/-grundriss 2

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Baubeschluss**

Die Charlottenstraße und das nördliche Umfeld des Marstall Centers werden entsprechend der Pläne der Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Ing. Volker Rosenstiel, Bötzingen Straße 29A, 79111 Freiburg, und SW-Ingenieure, Asperger Straße 8, 71634 Ludwigsburg, saniert bzw. umgestaltet.

Die Gesamtkosten in Höhe von 2.820.000,-- € werden genehmigt.

#### **2. Vergabe der Bauarbeiten**

Der Auftrag für die Umgestaltung der Charlottenstraße wird an die Firma Wolff & Müller, Tief- und Straßenbau GmbH & Co. KG, NL Stuttgart, Am Bahnhof 45 – 47, 74638 Waldenburg, auf der Grundlage des Angebotes vom 28.10.2013 vergeben.

Die Vergabesumme beträgt

Auftragssumme	2.235.189,38 €
+ Unvorhergesehenes ca. 6,5 %	<u>144.810,62 €</u>
<b>Vergabesumme (brutto)</b>	<b><u>2.380.000,00 €</u></b>

Bei Kostenüberschreitungen wird das Gremium dann informiert, wenn die Kosten um mehr als 25.000,-- € überschritten werden.

## 1. Sachverhalt/Begründung:

Die Neugestaltung der Charlotten- und der Bauhofstraße sowie der angrenzenden Räume nördlich des Marstall Centers ist im **Masterplan 5 „Lebendige Innenstadt“** sowie im **Masterplan 8 „Mobilität“** verankert.

Der Gemeinderat hat am 23.07.2013 den **Entwurfsbeschluss** zur Sanierung und Neugestaltung der Charlottenstraße und des nördlichen Umfelds des Marstall Centers gefasst (Vorl. Nr. 261/13). Eine Einbindung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger, Einzelhändler und Gastronomen hat in mehreren Gesprächsrunden mit Vertretern der Wohnungseigentümer, der Bürgergruppe ZuKo (einer Gruppe, die sich bei der Zukunftskonferenz 2012 gebildet hat) sowie Vertretern des Vereins „Untere Stadt“ stattgefunden. Eine umfassende Anliegerinformation, in der auch der genaue Bauablauf dargestellt wird, ist im Januar geplant.

Die verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden im Rahmen des Entwurfsbeschlusses (Vorl. Nr. 261/13) ausführlich beschrieben. Der Entwurf sieht neben einer Sanierung der Straßenräume und einer Optimierung der verkehrlichen Situation eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume im Umfeld des Marstall-Centers vor. Durch die Ausbildung neuer Platzsituationen und Fußgängerbereiche verbunden mit einer attraktiven Grüngestaltung, einer Verbreiterung der Gehwege und der Wahl hochwertiger Materialien im Duktus der angrenzenden Straßenräume soll eine **Steigerung der Aufenthaltsqualität** erfolgen:

Die Hauptmerkmale des Entwurfs sind:

- der **Rückbau der Stützmauer** und der überdimensionierten Verkehrsräume in der Charlotten- und in der Bauhofstraße,
- der **Bau eines neuen Kreisels** und der **Rückbau des Tunnels** nördlich des Marstall-Centers,
- die Errichtung einer neuen, für den Betrieb des Centers notwendigen **Anlieferzone**,
- die Gestaltung einer **neuen, attraktiven Stadterrasse** mit Blick auf die Untere Stadt und das Residenzschloss,
- die Errichtung eines **neuen Gebäudes mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen und Arbeiten** (z.B. Studentenwohnen und Start-Up-Büros),
- die Ausbildung einer **kleinen Platzsituation** an der Kreuzung Bietigheimer Straße/Charlottenstraße sowie
- die **Aufwertung der Charlottenstraße als Stadtraum**.

An den wesentlichen Entwurfsprinzipien (Querschnitt, Fahrbahnbreite, usw.) haben sich bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung keine Änderungen ergeben. Lediglich die Anlieferungszone wurde in enger Abstimmung mit dem Investor optimiert und den Betriebsabläufen angepasst.

So wurde die Fahrbahn auf 4,5 m verbreitert und teilweise eingehaust. Die Entladung der Waren kann damit erleichtert und die Lärmemissionen können verringert werden. Insgesamt wird die Lärmbelastung nach einem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger + Merkle, Schorndorf, als unkritisch eingestuft. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm können an allen Immissionsorten eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls erfüllt.

Im Zusammenhang mit der Optimierung der verkehrlichen Erschließung wurden auch die Schleppkurven, die Leistungsfähigkeit des Kreisels und die Rückstaulängen nochmals überprüft. Im Ergebnis wurde die Funktionsfähigkeit der Verkehrslösung bestätigt.

Auch hinsichtlich der **Materialien** gibt es keine wesentlichen Änderungen. Sie sollen ein attraktives und konsistentes Erscheinungsbild der Innenstadt gewährleisten und knüpfen an prägende Gestaltungselemente und Materialien im Umfeld an:

- Die Gehwegbereiche und Platzsituationen sollen mit der **Ludwigsburger Platte** (30/30) belegt werden. Für die Randsteine werden **Granit-Bordsteine** vorgesehen.
- Als Oberflächenbelag für die Parkplätze wird ein **Granitkleinpflaster** vorgeschlagen.
- Die begrünten Baumquartiere nördlich des Marstall Centers sollen durch **Granitkantensteine** eingefasst werden.
- Vor dem Marstall Center sollen **schmale Pyramideneichen** (*Quercus robur* „Fastigiata Koster“), auf der Stadtterrasse blühende **Vogelkirschbäume** (*Prunus avium Plena*) und in der Charlottenstraße **Linden** (z.B. Brabanter Silberlinde *Tilia tomentosa* Brabant) gepflanzt werden.
- Als Leuchtentyp werden **Stelen** vorgeschlagen, die in ähnlicher Ausführung bereits in der Asperger Straße, in der Hartenecker Höhe und in Hoheneck verwendet wurden.

## 2. Ausschreibung und Vergabe

Mit der Vorlage 261/13 wurde der Entwurfsbeschluss für die Umbauarbeiten in der Charlottenstraße im Gemeinderat gefasst.

Die Arbeiten für den Straßenbau und die Versorgungsleitungen Gas/Wasser wurden zusammengefasst ausgeschrieben. Dadurch wird gewährleistet, dass alle Leistungen für die verschiedenen Auftraggeber nur durch **einen Unternehmer** federführend ausgeführt werden. Dies bietet wesentliche Vorteile in der Koordinierung und Gewährleistung.

Die Bauarbeiten wurden öffentlich in der LKZ und im Staatsanzeiger Baden-Württemberg ausgeschrieben. Es wurden 13 Leistungsverzeichnisse abgeholt.

Bei der Angebotseröffnung am 29.10.2013 wurden insgesamt 4 Angebote eingereicht.

Bieter	Angebotssumme brutto einschließlich Nachlässe und gewerteter Nebenangebote	Abweichung
1. Fa. Wolff & Müller, Waldenburg	2.370.826,42 €	100,0 %
2. BG Klöpfer/Epple/A.T.S.	2.423.092,28 €	102,2 %
3. Fa. H. Bauer, Alfdorf	2.656.471,96 €	112,0 %
4. Fa. W. Hubele, Ludwigsburg	2.866.426,04 €	120,9 %

Nach Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote wurde festgestellt, dass die Firma Wolff & Müller das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Die Firma Wolff & Müller hat bei mehreren Maßnahmen ihre Qualität und Zuverlässigkeit im Tief- und Straßenbau bewiesen (siehe Hauptstraße in Neckarweihingen).  
Im Vergabegespräch wurde die Auskömmlichkeit der Angebotspreise bestätigt und fach- und termingerechte Ausführung zugesichert.

Der Fachbereich Tiefbau und Grünflächen schlägt daher vor, der **Firma Wolff & Müller, Tief- und Straßenbau GmbH & Co. KG, Waldenburg**, den Auftrag für die Straßenbauarbeiten zur Umgestaltung der Charlottenstraße zu erteilen. Die Arbeiten für die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH werden getrennt beauftragt.

Die Vergabesumme stellt sich wie folgt dar:

Angebotssumme gesamt (brutto)	2.370.826,42 €
Anteil Gas/Wasser (SWLB)	<u>- 135.637,04 €</u>
Anteil Straßenbau (FB 67 Auftragssumme)	2.235.189,38 €
+ Unvorhergesehenes ca. 6,5 %	<u>144.810,62 €</u>
<b>Vergabesumme brutto</b>	<b><u>2.380.000,00 €</u></b>

### 3. Gesamtkosten

Neben den hier zu vergebenden Straßen- und Tiefbauarbeiten kommen zu den Gesamtkosten noch die Kosten für die Bäume und Leuchten sowie Ingenieurhonorare hinzu.

Die Gesamtkostensituation stellt sich nach der Ausschreibung der Arbeiten wie folgt dar:

Straßen und Tiefbau	2.380.000,00 €
Beleuchtung (noch zu vergeben)	80.000,00 €
Bäume und Bepflanzung Grünbeete (noch zu vergeben)	50.000,00 €
Ingenieurleistungen	200.000,00 €
Sonstige Kosten und Leistungen (Gutachten, SiGeKo etc.)	110.000,00 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>2.820.000,00 €</b>

Die Erhöhung der Gesamtkosten um ca. 4,5 % gegenüber dem Entwurfsbeschluss ist auf eine Erweiterung des Planungsbereichs an der Schlossstraße sowie auf das Vergabeergebnis zurückzuführen. Aufgrund der Schwierigkeit des Projektes sind die Angebote höher als erwartet ausgefallen.

Darüber hinaus übernimmt die Stadt im Rahmen der Bauarbeiten einen Flächenabtrag auf dem Grundstück des Marstall Centers. Die dadurch anfallenden zusätzlichen Kosten in Höhe von 20.000,-- € werden von der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG zurückerstattet (vgl. Punkt 4. Finanzierung).

#### 4. Finanzierung

Im städtischen Haushalt ist die Charlottenstraße und das nördliche Umfeld des Marstall-Centers unter dem gesamten Sachkonto „Umfeld Marstall-Center“ sowie unter dem Sachkonto „Umfeld Marstall-Center Tunnelabriss“ wie folgt veranschlagt:

##### Sachkonto: 7.5410.67.01 (Umfeld Marstall-Center)

HH-Ansatz 2014: 2.000.000,-- €, VE 2.150.000,-- €  
HH-Ansatz 2015: 1.650.000,-- €  
HH-Ansatz 2016: 500.000,-- €

##### Sachkonto A 5410.67.010 (Umfeld Marstall-Center Tunnelabriss)

HH-Ansatz 2014: 0,-- €, VE 500.000,-- €  
HH-Ansatz 2015: 500.000,-- €

Für die Finanzierung der Maßnahmen im öffentlichen Raum soll der **beim Verkauf des Centers erzielte Erlös in Höhe von 2.580.000,-- €** eingesetzt werden.

Zusätzlich beteiligt sich die ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG mit **200.000,-- €** am **Rückbau der Tiefgaragenzufahrt** und mit 20.000,-- € am Flächenabtrag im Norden des Gebäudekomplexes.

Darüber hinaus können voraussichtlich **Mittel aus der Städtebauförderung** in Höhe von **1.020.000,-- €** eingesetzt werden (Finanzhilfen des Bundes und des Landes).

Die Finanzierung der Maßnahmen **im südlichen Umfeld des Marstall-Centers (Reithausplatz, Kronenstraße und Kirchstraße)** ist im Haushaltsplan für die Jahre 2014 bis 2016 verankert.

Die Umgestaltung der **Lindenstraße** zwischen Körnerstraße und Holzmarkt soll im Anschluss erfolgen und ist im Haushaltsplan für die Jahre 2015 und 2016 vorgesehen (Sachkonto 7.5410.67.01067).

#### 5. Weiteres Vorgehen

Der voraussichtliche Baubeginn ist für Ende Januar 2014 geplant. Eine große Informationsveranstaltung der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG für die Eigentümer, Mieter und unmittelbaren Anlieger des Marstall Centers wird am **05. Dezember 2013** stattfinden. In diesem Rahmen wird auch die Stadtverwaltung über die Maßnahmen im öffentlichen Raum informieren.

Eine **umfassende Anliegerinformation** zur Sanierung bzw. Umgestaltung der Charlottenstraße und des nördlichen Umfelds des Marstall-Centers soll **Mitte Januar** stattfinden.

Die Koordination der Bauarbeiten im öffentlichen Raum und am Center erfolgt in enger Abstimmung mit der ECE GmbH & Co.KG. Dennoch können manche Behinderungen für die Bewohner und Anlieger nicht vermieden werden. So wird es etwa zu Lärmbelastungen während der Bauphase kommen und die Zugänglichkeit zu den Wohnungen wird zeitweise erschwert. Eine prinzipielle Zugänglichkeit ist jedoch immer gegeben und auch die Anfahrbarkeit der Tiefgarage ist für die Bewohner des Marstall-Centers jederzeit gewährleistet. Hierfür soll für die Zeit der Bauphase eine provisorische Zufahrt in der Bietigheimer Straße eingerichtet werden.

Um die Fertigstellung der öffentlichen Räume bis zur Eröffnung des Marstall Centers zu ermöglichen, ist ein sehr ehrgeiziger Zeitplan vorgesehen, nach dem die Maßnahmen im nördlichen Umfeld **bis Ende 2014 abgeschlossen** sein müssen.

**Unterschriften:**

**i. V. Rainer Weber**

**Martin Kurt**

**Verteiler:** D III, FB 67, SEL, FB 14, FB 20, FB 23, FB 32, FB 60, FB 61, FB 65, R05