



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 235/14

Federführung:

FB Tiefbau und Grünflächen
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Renz, Martin
Dr. Mayer-Dukart, Anne
Lehmpfuhl, Frank
Nagel, Andrea

Datum:

26.06.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	17.07.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	29.07.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Neugestaltung Reithausplatz, Kronen- und Kirchstraße
(Südliches Umfeld Marstall Center)
- Bau- und Vergabebeschluss

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

Bezug:

- Vorlage 261/13 Entwurfsbeschluss und Vergabe der Ingenieurleistungen Neugestaltung Charlottenstraße und nördliches Umfeld Marstall Center
- Vorlage 434/13 Bau- und Vergabebeschluss Neugestaltung Charlottenstraße und nördliches Umfeld Marstall Center
- Antrag Vorlage 155/13 Stadträtin Lange: Ludwigsburg soll noch schöner werden
- Vorlage 040/14 Entwurfsbeschluss und Vergabe der Ingenieurleistungen

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Längsschnitt Reithausplatz
3. Regelquerschnitt/-grundriss 1 (Reithausplatz)
4. Regelquerschnitt/-grundriss 2 (Kronenstraße)
5. Regelquerschnitt/-grundriss 3 (Kirchstraße)

Beschlussvorschlag:

1. a) Baubeschluss

Das südliche Umfeld Marstall Center wird nach den Plänen der Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Ing. Volker Rosenstiel, Bötzingen Straße 29 A, 79111 Freiburg, und Rauschmaier Ingenieure, Sucystraße 9, 74321 Bietigheim-Bissingen, neu gestaltet und saniert.

Die Gesamtkosten in Höhe von 2.490.000,-- € (brutto) werden genehmigt.

b) Überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung

Eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 660.000,-- € wird genehmigt.

2. Vergabe der Arbeiten

Die Firma Wolff + Müller aus Waldenburg erhält den Auftrag zur Durchführung der Umgestaltungsarbeiten im südlichen Umfeld Marstall Center.

Die Vergabesumme beträgt:

Angebotssumme	1.806.400,35 €
+ Unvorhergesehenes ca. 6,3 %	<u>113.599,65 €</u>
Vergabesumme	<u>1.920.000,00 € (brutto)</u>

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

1. Sachverhalt/Begründung:

Die Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kronen- und der Kirchstraße ist im **Masterplan 5 „Lebendige Innenstadt“** sowie im **Masterplan 8 „Mobilität“** verankert. Die Aufwertung des öffentlichen Raums im Umfeld des Marstall Centers ist Neuordnungsschwerpunkt des Sanierungsgebiets „Untere Stadt“. Schon die vorbereitenden Untersuchungen zum städtebaulichen Erneuerungsverfahren hatten zum Ergebnis, dass flankierend zur Revitalisierung des Centers die öffentlichen Räume einer grundlegenden Neugestaltung bedürfen. Nur so kann das Center bedeutungsgemäß und gestalterisch ansprechend an die Fußgängerzone angebunden werden. Neben der Beseitigung der funktionalen und gestalterischen Defizite soll die Erhöhung der Aufenthaltsqualität – sowohl für Bewohner wie auch für externe Nutzer – die Wiederbelebung des Centers langfristig sicherstellen. Darüber hinaus soll ein positiver Entwicklungsimpuls für die Aufwertung der nördlichen Innenstadt gesetzt werden.

Der Gemeinderat hat am 26.02.2014 den **Entwurfsbeschluss** zur Sanierung und Neugestaltung des südlichen Umfelds des Marstall Centers gefasst (Vorl. Nr. 040/14).

Eine Einbindung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger, Einzelhändler und Gastronomen hat in mehreren Gesprächsrunden stattgefunden. Wichtige Anregungen, wie etwa der möglichst weitgehende Erhalt der Platanen, die Ausbildung eines neuen Wassersprudlerfelds sowie die Einbeziehung des westlichen Platzrands in die Platzgestaltung wurden aufgegriffen und vertieft weitergeplant. Dies betrifft ebenso die Schnittstellendetails zum Gebäude, die in enger Abstimmung mit der ECE GmbH & Co. KG weiterentwickelt wurden (insbesondere im Bereich der Behindertenrampe, der Außentreppe und des Haupteingangs).

Das städtebauliche Konzept für eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume im südlichen Umfeld des Marstall Centers wurde bereits im Rahmen des Entwurfsbeschlusses (Vorl. Nr. 040/14) ausführlich beschrieben. Durch die neue Gestaltung des Reithausplatzes, der Kronen- und der Kirchstraße verbunden mit einem attraktiven Grünkonzept und der Wahl hochwertiger Materialien im Duktus der angrenzenden Straßenräume soll eine **Steigerung der Aufenthaltsqualität** erfolgen:

Im Bereich des **Reithausplatzes** soll die **kleinteilige Terrassierung zurückgebaut** und – ähnlich wie in der historischen Situation – wieder eine **durchgehende und großzügige Platzfläche** geschaffen werden.

Weitere Merkmale des Entwurfs sind:

- Die Ausbildung einer **großzügigen Terrasse mit beleuchteten Sitzstufen**,
- der **Erhalt der zentralen, raumbildenden Gruppe von Platanen** in Form von „Baumfeldern“ bzw. „-inseln“ (ähnlich wie auf der Hartenecker Höhe),
- die Ausbildung eines neuen attraktiven **Wassersprudlerfelds**,
- der **Erhalt** und die **Betonung des historischen Brunnens** sowie
- die **Einbeziehung des westlichen Platzrands** (d.h. die Ausdehnung der Platzoberfläche bis zur Brauerei Rossknecht) verbunden mit einer Anpassung der Gehwege und einer Neuordnung der Stellplätze.

Die **Kirchstraße soll an die Gestaltung der Fußgängerzone im Süden anknüpfen**. Prägend für den Entwurf ist die Zonierung in drei Bereiche: einen Bewegungsraum in der Mitte und zwei seitliche Zonen für Ladenauslagen etc.

In der **Kronenstraße** sollen die **Ecksituationen durch kleine „Bauminseln“ gefasst und aufgewertet** werden. Ähnlich wie in der Kirchstraße sollen der Bodenbelag und die Beleuchtung nahtlos an die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume am Holzmarkt anschließen.

An den wesentlichen Entwurfsprinzipien (Querschnitt usw.) haben sich bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung keine Änderungen ergeben. 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.

Ein großer Schwerpunkt für die ausführungsfähige Planung lag im Untergrund. Besondere Herausforderungen waren die Integration der neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen, die Ausbildung des Wassersprudlerfelds mit Pumpenkammer und deren Anschluss an den bestehenden Brunnen sowie die Sanierung und teilweise Umverlegung der Versorgungsleitungen – bei gleichzeitiger Beachtung der Bedürfnisse der Bestandsbäume in einer äußerst beengten räumlichen Situation.

2. Ausschreibung und Vergabe

Nach Fassung des Entwurfsbeschlusses wurden die Arbeiten für den Straßenbau zusammen mit den Gewerken der SWLB zusammengefasst öffentlich ausgeschrieben. Insgesamt wurden 13 Leistungsverzeichnisse abgeholt. Bei der Angebotseröffnung am 24.06.2014 gingen lediglich 2 Angebote ein.

Bieter	Angebotssumme nachgerechnet
1. Wolff & Müller, Waldenburg	2.269.816,04 €

Leider konnte ein Angebot wegen Formfehlern nicht gewertet werden und wurde zudem vom Bieter zurückgezogen. Somit verbleibt lediglich ein wertbares Angebot.

Die Firma Wolff + Müller hat sowohl auf der Nordseite (Charlottenstraße) wie auch in der Hauptstraße in Neckarweihingen und anderen Projekten ihre fachliche und terminliche Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Nach Prüfung und Wertung des Angebotes der Firma Wolff + Müller empfiehlt der Fachbereich Tiefbau und Grünflächen die Vergabe der Arbeiten an die Firma Wolff + Müller.

Nach Abzug des Gewerkes für die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH stellt sich die Angebotssumme wie folgt dar:

Angebotssumme gesamt	2.269.816,04 €
abzüglich Gewerk SWLB	- <u>463.415,69 €</u>
Anteil Stadt Ludwigsburg	1.806.400,35 € (brutto)

3. Städtebaufördermittel aus dem Innenentwicklungs-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP-Programm) und weiteres Vorgehen im Handlungskonzept / Beteiligung ECE

Die **ECE GmbH & Co. KG beteiligt sich mit 227.500,-- €** an der Neugestaltung des südlichen Umfelds des Marstall Centers. Dieser Betrag hat sich durch die Konkretisierung der weiteren Planung um 87.500,-- € erhöht.

Darüber hinaus können die Baumaßnahmen mit Städtebaufördermitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ bezuschusst werden. Die Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kronenstraße und des nördlichen Bereichs der Kirchstraße sind Ordnungsmaßnahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Untere Stadt“.

Die Gestaltung ist logische Fortsetzung der ebenfalls mit Städtebaufördermitteln durchgeführten Aufwertung des Stadtkirchenplatzes und der mittleren Kirchstraße (aus dem allgemeinen Bundesländer-Programm „SEP Mathilden-/ Rathausareal“).

Mit dem Reithausplatz, der Kronen- und der nördlichen Kirchstraße werden öffentliche Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4.515 m² neu gestaltet. Hierzu kann ein Förderrahmen in Höhe von rund 677.000,-- € eingesetzt werden, was **Finanzhilfen des Bundes und Landes i. H. v. 406.000,-- €** entspricht. Dieser Betrag hat sich durch die Vergrößerung des Planungsgebiets im Westen des Reithausplatzes gegenüber den Berechnungen im Rahmen des Entwurfsbeschlusses um 67.000,-- € erhöht.

Als weitere Neuordnungsschwerpunkte im öffentlichen Raum des Handlungskonzepts zum Sanierungsgebiet stehen noch die östliche Lindenstraße, die nördliche Körnerstraße sowie die Hermannstraße an, um eine erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Untere Stadt“ sicher zu stellen.

4. Gesamtkosten

Zu den hier zu vergebenden Tief- und Straßenbauarbeiten kommen noch diverse noch zu beauftragende Leistungen und die Ingenieurhonorare hinzu.

Die Gesamtkosten im südlichen Bereich stellen sich daher wie folgt dar:

Straßen- und Tiefbau inkl. Unvorhergesehenem	1.920.000,-- €
Sprudlerfeld	150.000,-- €
Bäume und Bepflanzung	10.000,-- €
Historischer Brunnen	10.000,-- €
Bodenstrahler und Baumbeleuchtung	15.000,-- €
Versetzen Telekomschaltschrank	15.000,-- €
Honorare ARGE Rosenstiel/Rauschmaier Ingenieure	240.000,-- €
Sonstige Honorare und Gutachten	<u>130.000,-- €</u>
(Planung Wassertechnik, Statik, Baugrund, SiGeKo, etc.)	
	<u>2.490.000,-- €</u> (brutto)

Die Kosten im Süden haben sich somit gegenüber den im Entwurfsbeschluss genannten Kosten von 2.330.000,-- € um knapp 7 % erhöht.

Die Erhöhung der Gesamtkosten gegenüber dem Entwurfsbeschluss ist zum einen auf die weitere Konkretisierung der Baumaßnahmen und das Vergabeergebnis zurückzuführen. Aufgrund der hohen Komplexität des Projektes, des engen Zeitfensters für die Realisierung und des ungünstigen Ausschreibungszeitpunkts in der Jahresmitte ist das Angebot etwas höher als erwartet ausgefallen. Zum anderen musste das Planungsgebiet aus bautechnischen und gestalterischen Gründen im Westen des Reithausplatzes erweitert werden.

Die Gesamtkosten der Bereiche Marstall Center Nord und Marstall Center Süd belaufen sich somit auf (2.820.000,-- € + 2.490.000,-- €) 5.310.000,-- €. Gegenüber den im Haushaltsansatz veranschlagten Gesamtmitteln in Höhe von 4.650.000,-- € wird daher eine überplanmäßige VE in Höhe von 660.000,-- € erforderlich.

Die **Mehrkosten von 160.000,-- € gegenüber dem Entwurfsbeschluss können** jedoch durch die **Erhöhung der finanziellen Beteiligung der ECE GmbH & Co. KG um 87.500,-- €** und die **Erhöhung der Finanzhilfen des Bundes und Landes um 67.000,-- € fast vollständig kompensiert werden** (vgl. Punkt 3).

Kosten der geplanten Maßnahmen	2.820.000,-- € + 2.360.000,-- € + 130.000,-- € <hr/> 5.310.000,-- €	(Beschlusssumme nördliches Umfeld) (Kosten südliches Umfeld (inkl. Ingenieurleistungen Rosenstiel / Rauschmaier) (Gutachten, SiGeKO, Statiker, Planung Wassertechnik usw.)
Haushaltsansätze	4.150.000,-- € + 500.000,-- € <hr/> 4.650.000,-- €	(2014-2016: 2.000.000 € + 1.650.000 € + 500.000 €) (Investitionsmaßnahme 754106701077 Umfeld Marstall Center) (Investitionsmaßnahme A 5410.67.010 (Umfeld Marstall Center Tunnelabriss)
Einnahmen	2.580.000,-- € + ca. 447.500,-- € + ca. 1.441.000,-- € <hr/> + ca. 4.468.500,-- €	(beim Verkauf des Centers erzielter Erlös) (ECE: Beteiligung nördliches und südliches Umfeld) (Städtebauförderung für das nördliche und südliche Umfeld)

5. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der äußerst umfangreichen Arbeiten im Untergrund ist ein Baubeginn in der Kirchstraße bereits Mitte bis Ende August erforderlich. Mit den Arbeiten im Bereich Kronenstraße/Reithausplatz kann jedoch erst im März/April 2015 begonnen werden, da die Flächen am Center bis dahin von der ECE GmbH & Co. KG belegt sind.

Die **zur Verfügung stehende Zeit bis zur Eröffnung des Centers ist äußerst knapp bemessen**, zumal auch in diesen Bereichen vor der Umgestaltung ein sehr großer Aufwand für Neu- und Umverlegungen der Versorgungsleitungen notwendig ist.

Trotz des starken Termindrucks muss die Zugänglichkeit zu den Geschäften ständig gewährleistet sein. Zwar können Beeinträchtigungen erfahrungsgemäß nicht gänzlich vermieden werden – dennoch wird versucht, diese so weit wie möglich zu minimieren.

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 2.490.000,00 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 67		Produktgruppe 5410-067		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung				
Auftrag 754106701077		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	2014 – 2016 4.150.000,-- € + überplanmäßige VE in Höhe von 660.000,-- €	
Auftrag A541067010			500.000,-- €	
<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78720672	754106701077 A541067010

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