Stadt Rottenburg am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/144

04.06.2018

Federführend: Hochbauamt
Markus Gärtner

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Baubeschluss Neubau Außenanlagen - Künstlerhof

Beratungsfolge:

Gemeinderat	26.06.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

2007 03 06 GR Beratung über die künftige Nutzung des Spitalhofgeländes und über die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs – Beschluss

2017 12 13 GR Haushaltssatzung mit Haushaltsplan Stadt Rottenburg am Neckar für das Jahr 2018

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Neubau der Außenanlagen Künstlerhof nach den Plänen der Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH) Christine Widmaier vom 08.06.2018
2. Der Gemeinderat beschließt die überplanmäßige Ausgabe von 380.000 € für das Jahr 2018

Anlagen:

1. Aufteilungsplan Freiflächen Kreisbau – Stadt
2. Außenanlagenplan LA Widmaier
3. Bilder Abschnitt 4 Böschung östliches Gelände

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Markus Gärtner Amtsleiter Hochbauamt

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	7 011124 004	7871 0000	50.000 €
2019	7 011124 004	7871 0000	270.000 €
Summe			320.000 €

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	2.499,00 €
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	47.501,00 €
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	430.000,00 €
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	-110.000,00 €
- üpl.	380.000,00 EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. Aufwendung ist notwendig in Höhe von	380.000,00 €
		Deckungsnachweis	
		7 015330 006 / 7871	200.000,00 €
		7 015110 052 / 7871	50.000,00 €
		7 015110 057 / 7871	50.000,00 €
		7 124241 002 / 7871	40.000,00 €
		7.072110 009 / 7871	40.000,00 €

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

Stand der Dinge

Nach einem im Jahre 2007 gewonnen Wettbewerb für die Bebauung des Spitalhofgeländes an der Klausenstraße realisierte Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH für die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH (Kreisbau) eine Wohnbebauung, die in diesem Jahr zum Teil bezugsfertig hergestellt wird. Zwischen den Neubauten der Kreisbau und den bestehenden Bauten des Spitalhofes der Stadt entstand eine Freifläche, die nun als einheitliche Außenanlage hergestellt werden soll.

Der Grenzverlauf durchschneidet die neuen Außenanlagen, die zum überwiegenden Teil auf städtischem Boden liegen (siehe Aufteilungsplan im Anhang). Sie sollen zusammen mit den Flächen der Kreisbau ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten.

Planung

Die Stadt beauftragte die Landschaftsarchitektin Dipl. Ing (FH) Widmaier mit einer Entwurfsplanung für den städtischen Flächenanteil mit der Vorgabe, die Planung eng mit der Kreisbau und deren Architekten abzustimmen (siehe Entwurfsplan im Anhang). Frau Widmaier hat für die Stadt schon viele Maßnahmen sehr erfolgreich umgesetzt.

Die Planung, die durch Frau Widmaier in der Sitzung detailliert vorgestellt wird, gliedert sich in vier Abschnitte:

- 1. Die Hoffläche nördlich des Künstlerhofs
- 2. Die Zufahrt von der Klausenstraße bis zur Tordurchfahrt
- 3. Die Tordurchfahrt als Feuerwehrzufahrt Kreisbau
- 4. Die Böschung im östlichen Gelände zur Erasmusstraße im Bereich des Stegs

Da bereits im November die ersten Wohnungen der Kreisbau bezogen werden sollen, muss die Feuerwehrzufahrt zu den Wohngebäuden, die durch die historische Tordurchfahrt des Spitalhofs führt, noch in diesem Jahr hergestellt sein. Für moderne Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist die Durchfahrt zu niedrig. Daher muss der Fahrbahnbelag unter dem Tor (Abschnitt 3) um etwa zehn Zentimeter abgesenkt werden.

Außerdem muss in diesem Jahr das Gelände am östlichen Ende des Grundstücks im Bereich des 2016/17 erbauten Stegs (Abschnitt 4) so modelliert werden, dass ein Freiraum zwischen der östlichen Wohnung des Kreisbaugebäudes und dem Hang entsteht (siehe Bilder im Anhang). Die Wohnung ist nach Aussage der Kreisbau in diesem Zustand nicht verkäuflich. In Kooperation mit der Kreisbau wird eine betonierte Stützwand eingekürzt und eine bepflanzte Böschung hergestellt. Diese wurde bereits zum Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen durch die Stadt zugesagt.

Da die Abschnitte 3 und 4 noch in 2018 umgesetzt werden müssen, lag es nahe die gesamten Außenanlagen in diesem Jahr in einem Zuge herzustellen. Dies entspricht auch dem Wunsch der Kreisbau, die Arbeiten an den Außenanlagen möglichst vor Einzug der Bewohner zu beenden.

Abschnitt 1 ist der größte Bauabschnitt und beinhaltet den Hof als asphaltierte Fläche, die zu den Gebäuden mit einem breiten Pflasterstreifen abgesetzt ist. Abschnitt 2 besteht aus zehn Stellplätzen und einer neu asphaltierten Zufahrt.

Kosten

Die detaillierte Kostenberechnung der Landschaftsarchitektin Frau Widmaier ergibt nach Kostengruppen zusammengefasst folgende Aufstellung:

KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	15.284 €
KG 500 Außenanlagen	352.477 €
KG 700 Baunebenkosten	62.054 €
Summe	429.815 €
Gerundet	430.000 €

Finanzierung

Für das Projekt stehen im Finanzhaushalt 2018 unter der Kostenstelle 7 011124 004 eine Planungsrate von 50.000 € und in 2019 zur Ausführung 270.000 € zur Verfügung, insgesamt also 320.000 €.

Gründe für die Mehrkosten

Die Kosten der Ausführung wurden 2016 von Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH als Anhaltspunkt für die Haushaltsanmeldung grob auf 270.000 € geschätzt. Die nun vorliegende Kostenberechnung der Landschaftsarchitektin ist detailliert, berücksichtigt die außergewöhnliche Baukonjunktur und fußt auf einem neuen Höhenaufmaß des gesamten Geländes.

Zudem wurden sämtliche Entwässerungskanäle auf dem Grundstück befahren. Der Kanal unter der Zufahrt von der Klausenstraße ist schadhaft und muss für etwa 26.000 € saniert werden. Der Geländeverlauf muss im Bereich der Bestandsgebäude in Hinblick auf eine verbesserte Wasserableitung geändert werden. Dies macht zusätzliche Abdichtungs- und Putzarbeiten an den Sockeln der Gebäude in Höhe von 15.000 € notwendig. Die erhöhten Baukosten führen zu erhöhten Baunebenkosten in Höhe von 12.000 €.

Kostenschätzung 2016	320.000 €
Inflation	20.000 €
Detaillierte Planung	37.000 €
Sanierung Kanal	26.000 €
Sockelputz	15.000 €
dadurch erhöhte Baunebenkosten	12.000 €
Summe	430.000 €

Um das Projekt in 2018 finanzieren zu können ist eine überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 380.000 € notwendig. Die Deckung erfolgt über Projekte des Hochbauamtes, deren Mittelabfluss in 2018 geringer als erwartet ausfällt:

- 7 015330 006 Sanierung Leichenhalle Sülchen	200.000 €	Neuanmeldung 2019
- 7 015110 052 Umbau/Neubau Volkshochschule	50.000 €	Neuanmeldung 2019
- 7 015110 057 Umbau/Neubau Gut-Betha-Kindergarten	50.000 €	Neuanmeldung 2019
- 7 124241 002 Sanierung Mehrzweckhalle Obernau	40.000 €	Neuanmeldung 2019
- 7 072110 009 Sanierung Grundschule Ergenzingen	40.000 €	
Summe	380.000 €	

Der Haushaltsansatz in 2019 über 270.000 € in 7 011124 004 Künstlerhof entfällt.

Termine
Die Maßnahme kann sofort ausgeschrieben werden. Bei Vorlage eines wirtschaftlichen Angebotes kann die Maßnahme ab Mitte August umgesetzt werden.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschließt den Neubau der Außenanlagen Künstlerhof nach den Plänen der Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH) Christine Widmaier vom 08.06.2018
2. Der Gemeinderat beschließt die überplanmäßige Ausgabe von 380.000 € für das Jahr 2018

aufgestellt: Tobias Elliger
Hochbauamt