Der Bürgermeister

Stadt Lüdenscheid

Fachdienst Umweltschutz und Freiraum
Frau Susanne Krawczak, Tel. 17-2162

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: IHK Altstadt 'Neugestaltung der öffentlichen Räume' - Kostenentwicklung zum Stand des Vorentwurfes
Beschlussvorlage Nr. 123/2019
Produkt: 09.01.06 Integriertes Handlungskonzept Altstadt

Beratungsfolge	**Behandlung**	**Sitzungstermine**
Gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr	öffentlich	03.07.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	08.07.2019

Finanzielle Auswirkungen? ☒ **ja** ☐ **nein**

☒ investiv ☐ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	2.750.000,00 €	
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	2.200.000,00 €	
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Städtebaufördermittel aufgrund der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008, Zuwendungen in Höhe von 80% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☒ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:
Einmalig: H 09010625/ /
Laufend: / /

☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe
☒ freiwillige Aufgabe
Grundlage: Integriertes Handlungskonzept Altstadt

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung des Büros Reschke gemäß dem in der Begründung aufgeführten Planungsaufwand weiter zu verfolgen. Dies beinhaltet auch die von der Verwaltung vorgeschlagenen Einsparpotentiale sowie die positiv beurteilten zusätzlichen Leistungen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, so schnell wie möglich einen entsprechenden erweiterten Förderantrag bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung nicht weiter zu verfolgen, falls der Förderantrag über die zusätzlichen Kosten von 2,75 Mio. € vom Fördermittelgeber nicht bewilligt wird. In diesem Fall wird von dem vertraglich vereinbarten frühzeitigen Kündigungsrecht mit dem Büro Franz Reschke Landschaftsarchitektur Gebrauch gemacht.

Begründung:

Das Landschaftsarchitekturbüro Franz Reschke Berlin hat seinen Siegerentwurf des im vergangenen Jahres durchgeführten Architekturwettbewerbes zur Neugestaltung der öffentlichen Räume in der Lüdenscheider Altstadt sowie der Wilhelmstraße fortentwickelt und präzisiert. Hierbei sind weitere externe Anregungen der Anlieger sowie Forderungen der städtischen Behindertenvertretung in die Planung eingeflossen. Dies hat zur Folge, dass deutliche Flächenmehrungen, Modifikationen des ursprünglichen Entwurfes und Erweiterungen des Planungsgebietes zur Diskussion stehen.

Zusammen mit den bereits entstandenen und allgemein zu erwartenden erheblichen Baukostensteigerung hat dies zur Folge, dass die ursprünglich im IHK Altstadt veranschlagte Summe von rund 4 Millionen Euro nicht ausreichen wird, den gewünschten Renovierungsumfang zu realisieren. Die geschätzte Kostenentwicklung ist den folgenden Aufstellungen zu entnehmen:

1. Ausgangslage IHK Altstadt 2014

Projekt-nummer	**Maßnahmen**	**Kostenposition brutto in Euro**
4.2	barrierearme Erschließung der Altstadt und Umsetzung eines einheitlichen Pflasterkonzeptes	754.173,00
4.3	Aufwertung der Wilhelmstraße	2.602.262,00
4.4	Umsetzung eines dezentralen Spielleitplans	239.220,00
4.8	Aufwertung des Graf-Engelbert-Platzes	26.275,00
4.16	Aufwertung/ Umgestaltung des Burgspielplatzes und -zuwegungen	157.901,00
5.1	Akzentuierung der Altstadteingänge und –zuwegung (Neugestaltung/ Inszenierung)	210.627,00
		3.990.458,00 **gerundet 4 Mio.€**

In den Bruttobeträgen sind die Baunebenkosten, wie Planungsleistung, Vermessung, Bodengutachten etc. enthalten.

2. Kostenschätzung der Vorplanung

Die Kostenschätzung der Vorplanung vom 27.05.2019 (Büro Franz Reschke Landschaftsarchitektur) ergibt eine

Bruttobaukostensumme von		4.535.696,29€
zzgl. Baunebenkosten (25% auf NettoBK + MwSt.)		1.133.924,08€
Das ergibt die Gesamtsumme von		5.669.620,37€
	gerundet	**5,7 Mio. €**

Die geschätzten Mehrkosten belaufen sich demnach auf **gerundet 1,7 Mio. €** (1.679.162,37€) brutto.

3. Gründe für die prognostizierten Mehrkosten

durch externe Einflüsse bedingte Mehrkosten	**Kostenschätzung Büro Reschke zzgl. BNK 25 % + 19 % MwSt. in Euro, gerundet**	**Fortschreibung der Summe von 4 Mio. € in Euro, gerundet**
Baukostensteigerungen 2014 – 2019 von 17,5 % auf 3.990.458 € (698.330,15 €)	700.000,00	4.700.000,00
Forderungen der Behindertenvertretung		
• Gehstreifenbreite von 1,00m auf 1,50m (439.701,19€)	440.000,00	
• Lichtschachtanpassungen durch breiteren Gehstreifen (74.375,00€)	75.000,00	
• behindertengerechte Rampe VHS (7.140,00€)	+ 7.000,00 522.000,00	5.220.000,00
vorgezogene Sanierungsarbeiten		
Sanierung Mauer Erlöserkirche (36.666,88€)	40.000,00	**5.260.000,00**
unvorhergesehene Mehrkosten		
• Burgspielplatz Kegelbahn/ Mauersanierung (114.686,25 €)	115.000,00	
• Erneuerung der Tragschicht durch Höhenangleichung des Graf-Engelbert-Platzes (Gewährleistung; 308.317,84 €)	+ 310.000,00 425.000,00	**5.685.000,00** **rd. 5,7 Mio. €**

4. Erläuterungen

4.1 Baukostensteigerungen

Laut Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes belaufen sich die allgemeinen Baukostensteigerungen im Tiefbau von 2014 (Kostenschätzung durch den STL) bis 2019 auf einen Prozentsatz von 17,5%, wobei die Steigerungsrate gerade in den letzten beiden Jahren besonders hoch war. Dies führt im vorliegenden Fall zu geschätzten Mehrkosten von ca. **700.000 €**.

4.2 Forderungen der Behindertenvertretung

Des Weiteren ergeben sich Mehrkosten von insgesamt **ca. 522.000 €** durch erhöhte Anforderungen seitens der Behindertenvertretung zur barriereärmeren Gestaltung der Altstadt. In der Kostenschätzung von 2014 wurden die Kosten für einen behindertengerechten Gehstreifen von 1 m Breite zugrunde gelegt. Der Wettbewerbsentwurf sah eine Breite dieses Gehstreifens von 1,20 m vor. Nach nochmaliger Beteiligung der Behindertenvertretung der Stadt Lüdenscheid wird von dieser unter Hinweis auf die DIN 18040-1 ‚Barrierefreies Bauen' gefordert, dass der Gehstreifen auf mindestens 1,50 m erweitert wird. Diese Breite ermöglicht den Begegnungsfall eines Rollstuhlfahrers mit einer anderen

Person. Der zu erneuernde Flächenumfang steigt inklusive der zusätzlich angeregten Eckausrundengen dadurch von 1.600 m² auf 2.932 m². Bei einem zugrunde gelegten Preis von 222 € pro Quadratmeter ergibt sich eine hierdurch bedingte Kostensteigerung von ca. 440.000 €.

Ferner sind, bedingt durch die breiteren Gehstreifen zahlreiche Lichtschächte anzupassen. Hierfür muss mit einem Aufwand von ca. 75.000 € gerechnet werden;

Im Zuge der barrierefreien Sanierung des alten Rathauses wurden außerdem barrierefreie Zugänge in das Gebäude angeregt. Dies ist mit zusätzlichen Kosten von ca. 7.000 € verbunden

4.3 Vorgezogene Sanierungsarbeiten

Die Mauer der Erlöserkirche wird zurzeit regelmäßig gewartet und instand gehalten. Im Zuge der Neugestaltung soll eine Holzsitzauflage auf die Mauer angebracht werden. Die regelmäßigen Instandhaltungsarbeiten werden deshalb durch eine Grundsanierung der Mauer ersetzt. Die hierfür geschätzten Kosten belaufen sich auf **ca. 40.000 €.** Demgegenüber können die bisher jährlich anfallenden Instandhaltungskosten von ca. 2.500 € einspart werden.

4.4 Unvorhergesehene Mehrkosten

Durch gegenüber den bisherigen Planungsüberlegungen zusätzlich zu erwartende unvorhergesehene Mehraufwendungen ist von Kostensteigerungen von **ca. 425.000 €** auszugehen.

So ist bei der Neugestaltung des Burgspielplatzes nach exakter Vermessung festgestellt worden, dass aufgrund der zu geringen Überdeckung im Bereich der unterirdisch gelegenen Kegelbahn des Gasthauses Preetz festgestellt worden, dass in diesem Bereich keine Fundamentierungen möglich sind. Außerdem ist die bestehende Natursteinmauereinfassung des Burgspielplatzes in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Deshalb sieht der momentane Planungsstand eine Sanierung bzw. einen Rückbau der Mauer und anstelle dessen eine Stufen-/Maueranlage mit Natursteinen, angelehnt an die jetzige Optik, vor. Die daraus resultierenden Mehrkosten belaufen sich auf ca. 115.000 €.

Bei der überschlägigen Kostenbetrachtung im Rahmen der Erstellung des IHK Altstadt wurde im Jahr 2014 davon ausgegangen, dass die vorhandenen Tragschichten bei gleicher Höhengestaltung für eine neue Oberflächengestaltung mit Pflaster ausreichen. Eine Überprüfung mit punktuellen Stichproben bestätigte damals diese Annahme. Im Rahmen der Vorplanungen zeigt sich nun, dass sich die Höhengestaltung auf dem Graf-Engelbert-Platz und in anderen Teilbereichen des öffentlichen Raumes schwieriger gestaltet als angenommen. Da die Tragschichten parallel zur Höhengestaltung verlaufen und bei einer Angleichung ‚beschnitten' würden, soll an den in Rede stehenden Stellen die Tragschicht erneuert werden. Dies ist auch notwendig, um die Gewährleistung für die neu zu erstellenden Pflasterflächen nicht zu gefährden. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Aufwendungen werden auf ca. 310.000 € geschätzt.

5. Vorgeschlagene Einsparungen

Im Zuge der Planungskonkretisierung wurde festgestellt, dass sich im Bereich der Kommandantenstraße sowie der Turmstraße die Oberfläche des Pflasterbelages in einem deutlich besseren Zustand befindet als ursprünglich angenommen. Zudem sind in der Kommandantenstraße die dortigen Steigungsverhältnisse als barrierearm zu bezeichnen. Deshalb wird vorgeschlagen, in diesen Straßen das bestehende Pflaster beizubehalten. Dies wurde am 03.06.2019 mit der städtischen Behindertenvertretung besprochen. Diese hat den Einsparvorschlägen in Höhe von insgesamt **ca. 620.000 €** (Kommandantenstraße ca. 520.000 €, Turmstraße ca. 100.000 €) zugestimmt.

6. Ergebnis

In den kommenden Jahren bis zur Realisierung der Maßnahmen ist ebenfalls mit einer Steigerung der Baukosten zu rechnen, angesetzt dafür werden 15% (in den letzten zwei Jahren betrug der Baukostenindex 7,5% pro Jahr).

Baukosten (Kostenschätzung Büro Reschke + BNK + 19 % MwSt.)	5.700.000,00€
Einsparungen	620.000,00€
Summe	5.080.000,00€
zuzgl. der zu erwartenden Baukostensteigerung 2020/ 2021 von 15%	**5.842.000,00€** **gerundet 5,8 Mio. €**

Bei einer Annahme der Baukosten von 5,8 Mio. € und dem verfügbaren Budget von 4 Mio. € aus dem IHK Altstadt ergibt sich im Ergebnis ein geschätzter zukünftiger **Fehlbetrag von ca. 1,8 Mio. €**.

7. Angeregte zusätzliche Leistungen

7.1 Karussellplatz

Im Rahmen einer Händler- und Eigentümerversammlung am 06.03.2019 sowie anlässlich des Altstadttages am 11.05.2019 wurde vor allem von Anwohnern und angrenzenden Eigentümern angeregt, den ‚Karussellplatz' als Verbindungsstück zum Rosengarten im Zuge der Neugestaltung mit einzubeziehen. Da der Rosengarten bereits neu gestaltet ist und die Wilhelmstraße neu gestaltet werden soll, wird diese Anregung als nachvollziehbar und sinnvoll beurteilt. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist mit geschätzten Mehrkosten von ca. 450.000 € verbunden.

7.2 Treppenanlage im Bereich der Erlöserkirche

An dem Haupttreppenzugang zur Erlöserkirche befindet sich derzeit ein Sitzrondell. Dieses soll zurück gebaut werden, da zukünftiges Sitzen mit Holzsitzauflagen auf der Mauer der Erlöserkirche ermöglicht wird. Stattdessen wird von dem Büro Reschke eine Erweiterung des Treppenaufgangs, spiegelverkehrt zur anderen Seite, als Haupttreppenanlage vorgeschlagen. Die Umsetzung dieser sinnvollen Maßnahme ist mit ca. 40.000 € zu veranschlagen

	Kostenschätzung Büro Reschke zzgl. BNK 25% + 19 % MwSt. in Euro, gerundet
7.1 Karussellplatz/ Inselhaus (462.837,11 €)	450.000,00
7.2 Treppenanlage Erlöserkirche Rückbau Sitzrondell Haupttreppe Erlöserkirche (34.807,50 €)	40.000,00
Summe	490.000,00
zuzgl. der zu erwartenden Baukostensteigerung 2020/ 2021 von 15%	563.500,00

Werden zu dem Fehlbetrag von 1,8 Mio. € die ‚angeregten zusätzlichen Leistungen' addiert, ergibt sich ein möglicher zusätzlicher Gesamtfehlbetrag von ca. **2,5 Mio. €.**

Seitens der Erlöserkirchengemeinde ist der Wunsch geäußert worden, den Zugang zur Kirche sowie zum Gemeindezentrum von der Wilhelmstraße aus barrierearm analog zu den Altstadtgassen umzubauen. Dieser Wunsch ist bislang weder im Vorfeld der Planung noch während des Wettbewerbs (ein Vertreter der Kirchengemeinde war zur Jurysitzung eingeladen, ist allerdings nicht erschienen) an die Stadt herangetragen worden und daher auch nicht im Budget enthalten. Eine Kostenbeteiligung seitens der Kirche konnte nicht in Aussicht gestellt werden, weshalb auf eine weitere Planung respektive Kostenberechnung verzichtet werden soll.

8. Fazit

Es wird vorgeschlagen, die Planung wie beschrieben weiter zu verfolgen. Da bereits jetzt absehbar ist, dass die dadurch bedingten geschätzten Mehrkosten innerhalb des Maßnahmenspektrums des IHK Altstadt nicht refinanzierbar sind, hat die Verwaltung bereits Kontakte mit der Bezirksregierung Arnsberg sowie dem Land NRW über die Option einer zusätzlichen Förderung der prognostizierten Mehrkosten auf der Basis eines entsprechenden Ergänzungsantrages aufgenommen. Von Seiten des Fördermittelgebers wurde signalisiert, dass die vorgebrachten Begründungen für die Kostensteigerungen um 2,5 Mio. € als nachvollziehbar erachtet wird. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, in diesem Zusammenhang einen Sicherheitszuschlag von 10% in den ergänzenden Förderantrag aufzunehmen, da die vorliegende Kostenschätzung noch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Ein nachträglich gestellter Förderantrag würde sich somit auf eine Summe von 2,75 Mio. € belaufen. Im Falle eines positiven Bescheides würde sich auch der städtische Eigenanteil nach derzeitigem Stand um ca. 550.000 € erhöhen. Die Verwaltung wird zur dessen Sicherstellung entsprechende Vorschläge im Rahmen der nächsten Haushaltsplanungen unterbreiten.

Lüdenscheid, den 12.06.2019

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf