

Drucksache Nr.: 354/2023

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 3
Az.:

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	16.11.2023	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	21.11.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Freianlagenplanung zum Landesgartenschau Gelände (Abschluss Vorentwurf)

Antrag:

Der Stadtrat stimmt der „Freianlagenplanung zum Landesgartenschau Gelände“ bestehend aus Vorentwurf und geänderten Investitionshaushalt zu.

Die vorgelegten Planungen und ergänzende Unterlagen bilden den Rahmen, innerhalb dessen sich die Landesgartenschau 2027 Neustadt an der Weinstraße gGmbH in Bezug auf inhaltliche Fragen (Technik und Gestaltung) sowie finanziell (Investitionsvolumen) und organisatorisch zu bewegen hat.

Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Neustadt an der Weinstraße in der Gesellschafterversammlung der vorliegenden Freianlagenplanung zum Landesgartenschau Gelände zuzustimmen.

Begründung:

Die folgenden Informationen zur Begründung der Vorlage bzw. der Beschlussanträge sind – bis auf geringfügige Anpassungen – der Vorlage an den Aufsichtsrat der Landesgartenschau Neustadt an der Weinstraße gGmbH übernommen.

1. Überblick

Seit dem Zuschlag der Landesgartenschau 2027 an Neustadt Ende März 2022 wurden die Planungen zur Realisierung des zukünftigen Gartenschau Geländes im vorgegebenen Rahmen der Bewerbung weiterverfolgt. In der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgte die Durchführung des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs zur dauerhaften Gestaltung der Freianlagen (Landschaftspark). Als Sieger des Wettbewerbsverfahrens ging Atelier Loidl / Berlin hervor.

Die in einem Wettbewerb entstandene und skizzierte Planungsidee entspricht einer Vorstufe des Vorentwurfs (Teil der Leistungsphase 2, HOAI). Diese Wettbewerbsplanung wird im weiteren Verlauf des Projekts zunächst zu einem vollständigen Vorentwurf ausgearbeitet und dabei weiter vertieft, verfeinert und inhaltlich wie räumlich überprüft. Die Planung erfolgt in zunehmend größeren Maßstäben. Dies erlaubt auch eine immer detailliertere Darstellung der Inhalte und der planerischen Einzelheiten und führt zu einer Konkretisierung der Baumassen

und Baukosten (Kostenschätzung, HOAI). Durch Ortsbegehungen und durch das Hinzuziehen von an der Planung beteiligter Dritter erfolgt die Identifizierung und Klärung offener Planungsfragen und Planungsvorgänge.

In dieser Phase eines Projektes besteht die Gefahr, dass sich bei der Weiterentwicklung der Planung die Grundzüge der ursprünglichen Planungsidee durch gewonnene Erkenntnisse deutlich verändern. Dies war bisher nicht erforderlich. Der vorliegende Vorentwurf entspricht planerisch und gestalterisch dem Wettbewerbsentwurf und den in der Wettbewerbsauslobung definierten Zielen.

Die zuständigen Genehmigungsbehörden und Fördermittelgeber werden fortlaufend planungsbegleitend eingebunden.

In den weiteren Planungsphasen - über den Entwurf, die Ausführungsplanung bis zur Ausschreibung der Leistungen - kommt es zu einer weiteren intensiven Vertiefung der Planung, auch und gerade in technischer Hinsicht. In diesen Phasen ist eine ständige Rückkopplung mit den wirtschaftlichen Grunddaten erforderlich. Regulative Eingriffe sind hier noch gut möglich, wenn die Ziele, gerade auch in wirtschaftlicher Hinsicht, klar definiert sind.

Der Vorentwurf wird üblicherweise herangezogen, um auf dieser Grundlage das Projekt zu definieren innerhalb dessen es sich weiterbewegen soll. Dieser Rahmen wird aus inhaltlichen und finanziellen Leitlinien gebildet, die in der weiteren Bearbeitung durch die LGS gGmbH und das Planungsbüro einzuhalten sind. Insofern bildet der Beschluss des Vorentwurfs die verbindliche Zielvorgabe für die weitere Planung.

Im Aufsichtsrat der Landesgartenschau 2027 Neustadt an der Weinstraße gGmbH wurde nun der Rahmen für die weitere Umsetzung der Freianlagenplanung zum Landesgartenschau Gelände am 06.11.2023 behandelt. Im Anschluss an die Vorberatung im Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr soll dieser Rahmen im Stadtrat beschlossen werden. Die Unterlagen zum Rahmen umfassen:

- Vorentwurf Freianlagen
- Investitionshaushalt mit Änderungen
- Projektrahmenzeitplan

2. Vorentwurf – Gestaltung, Kriterien und Grundsätze

Siehe hierzu die Anlage „Präsentation Vorentwurf“. Die Präsentation gibt einen Überblick über die Vorentwurfsplanung, stellt aber letztendlich eine Zusammenfassung dar. In der Sitzung des Bauausschusses werden der Vorentwurf und der geänderte Investitionshaushalt anhand dieser Präsentation durch das Büro Loidl erläutert.

3. Kostenschätzung zum Vorentwurf

Als Kostenrahmen der Freianlagenplanung wurde im Wettbewerb ein Gesamtbudget für die Baumaßnahmen Freianlagen von 12,8 Mio. Euro netto vorgegeben. Diese Vorgabe beruht auf dem fortgeschriebenen Kostenrahmen aus der Bewerbung zur Landesgartenschau 2027.

Die nun vorliegende Kostenschätzung von Atelier Loidl liegt bei gerundet 16 Mio. Euro netto. Damit ergibt sich eine Überschreitung des im Wettbewerb definierten Kostenrahmens um 3,2 Mio. Euro netto.

Die vom Planungsbüro vorgelegte erste Rohfassung der Kostenschätzung zum Vorentwurf lag 70% über dem vorgegebenen Rahmen aus dem Wettbewerb. Daraufhin hat die LGS

gGmbH gemeinsam mit dem städtischen Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen mit den Abteilungen Stadtplanung sowie Stadtbild und Grün in intensiven Gesprächsrunden mit dem Planungsbüro Einsparungen erarbeiten lassen. Die jetzt vorliegende Kostenschätzung ist das Ergebnis. Die dabei vorgenommenen Einsparungen erfolgten mit der Maßgabe, dass die mit der Landesgartenschau verbundenen Planungsziele weiterhin erreicht werden.

Die Kostenansätze sind von der LGS gGmbH geprüft. Sie spiegeln die aktuelle Marktlage realistisch wider. Neben dem durch den Vorentwurf erhöhten Detaillierungsgrad ist die Kostensteigerung als Ergebnis der allgemeinen Baukostenentwicklung zu werten.

Weitere Einsparungen zum jetzigen Zeitpunkt auf der Ebene des Vorentwurfs können nur bei Verzicht auf ganze Teile der Planung erreicht werden.

Für die Kalkulation der Kostenschätzung wurden von Atelier Loidl in Zusammenarbeit mit den Partnerbüros Greenbox und Grüngestreift aktuelle Baukosten insbesondere auch der BUGA Mannheim herangezogen. In der Kostenschätzung sind die Leistungen der Freianlagen, das Gipfelcafé und die Brückensanierungen und Neubauten sowie die Bahnunterführung enthalten. Nicht enthalten ist der Neubau des Sportpavillons.

Die Kostenschätzung zum Vorentwurf untergliedert das Gelände in 8 Teilbereiche. Diese Teilbereiche sind ein Vorgriff auf die späteren Baulose und versuchen gleichzeitig die unterschiedlichen Förderungen möglichst getrennt zueinander räumlich abzubilden. Dies soll spätere Zuordnungs- und Abrechnungsschwierigkeiten mit dem Fördermittelgeber vermeiden.

Kostenschätzung nach Teilbereichen gegliedert:

Teilbereich	Baukosten gesamt, netto	Fläche	Baukosten pro qm, netto
1 - Entrée	252.991,80 €	7.050 m ²	35,89 €
2 - Speyerbach	2.737.441,10 €	33.500 m ²	81,71 €
3 - Auenpark	1.522.946,48 €	58.800 m ²	25,90 €
4 - AKS & Blumenhalle	1.102.735,20 €	10.400 m ²	106,03 €
5 - Bergpark	4.694.655,00 €	88.000 m ²	53,35 €
6 - Sportlandschaft	3.787.842,90 €	18.400 m ²	205,86 €
7 - Rehbach	855.750,50 €	27.400 m ²	31,23 €
8 - Radweg	1.064.210,50 €	5.250 m ²	202,71 €
GESAMT, netto	16.018.573,48 €	248.800 m²	64,38 €

4. Auswirkungen auf Investitionshaushalt

In der Stadtratssitzung vom 11.10.2022 wurde der Investitionshaushalt zur Landesgartenschau in Höhe von rd. 25,757 Mio. Euro brutto beschlossen. Darin enthalten sind die Maßnahmen:

- Kerngelände Landesgartenschau (Zuständigkeit LGS gGmbH)
- Kerngelände Dr. Welsch-Terrassen (Zuständigkeit LGS gGmbH)
- Flankierende Maßnahmen barrierefreier Ausbau Bahnhofsteilpunkt Böbig (Zuständigkeit Stadt Neustadt an der Weinstraße)
- Flankierende Maßnahmen Weinbergsweg (Zuständigkeit Stadt Neustadt an der Weinstraße)

Weinstraße)

jeweils inkl. der Baunebenkosten wie Planungshonorare, Gutachten etc..

Auf das Kerngelände der Landesgartenschau und die Dr. Welsch-Terrassen entfallen davon insgesamt 24,876 Mio. Euro brutto (20,904 Mio. Euro netto). Dieser Wert bildet die Grundlage der mit dem Land Rheinland-Pfalz vereinbarten Gesamtförderkulisse Landesgartenschau (siehe Punkt 5). Da die Investitionen für die LGS gGmbH vollständig vorsteuerabzugsfähig sind, erfolgt die weitere Betrachtung als Netto-Werte.

Der Investitionshaushalt wurde basierend auf der Kostenschätzung des Vorentwurfs Stand 09.10.2023 fortgeschrieben und dabei konkretisiert:

Kostenuntergliederung	Investitionshaushalt auf Grundlage Kalkulation zur Bewerbung Stand 11.10.2022	Investitionshaushalt Fortschreibung auf Grundlage Kostenschätzung Vorentwurf Stand 09.10.2023 netto
Baunebenkosten	3.360.222 €	3.360.222 €
Honoraranpassung		400.000 €
Baukosten Freianlagen	12.800.000 €	16.018.573 €
CEF Maßnahmen	70.000 €	70.000 €
C2C	300.000 €	300.000 €
Hochbauten, Ingenieurbauten und Reserve	2.124.299 €	
Sportpavillon		400.000 €
Dr. Welsch Terrasse	2.249.766 €	2.249.766 €
Reserve		1.000.000 €
Summe LGS Investition Erhöhung	20.904.287 €	23.798.562 € 2.894.274 €

Gegenüber dem beschlossenen Investitionshaushalt aus dem Oktober 2022 erhöhen sich die Gesamtinvestitionen inkl. Dr. Welsch-Terrasse und unter Berücksichtigung von 1 Mio. Euro als eiserne Reserve für z.B. Inflationsausgleich um gerundet 2,9 Mio. Euro netto.

5. Förderungen

Für die Landesgartenschau besteht auf der Grundlage des im Dezember 2022 vom Stadtrat beschlossenen Investitionshaushalts eine mit dem Land Rheinland-Pfalz abgestimmte Förderkulisse. Die Förderkulisse setzt sich aus den folgenden Förderprogrammen mit voraussichtlicher Förderquote zusammen:

- Landesgartenschauförderung 80% (auf insgesamt 8 Mio. Euro begrenzt)
- Fahrradwegförderung 65%
- Experimenteller Wohnungs- und Städtebau 80%
- Soziale Stadt 90%

- Sportstättenförderung 40%
- I-Stock 60%
- Aktion Blau+ 90%
- Aktion Grün 70%

Diese Förderungen decken einen wesentlichen Teil der erforderlichen Investitionen ab. Im Ergebnis ist in Summe eine Förderquote für die Gesamtmaßnahme von ca. 65 – 70 % zu erwarten.

Auszug aus dem Schreiben des Wirtschaftsministeriums (sogen. Ministerialbeschluss) zur Aufteilung der Förderkulisse auf die verschiedenen Ministerien:

	in Mio. EUR
Bruttoinvestitionssumme	24,8
Landesanteil	18,3
davon in Mio. EUR:	
MWVLW	8,6
(davon Grünmaßnahmen)	(8,0)
Mdl	2,7
MKUEM	6,7
FM	0,3
Anteil der Stadt Neustadt an der Weinstraße	6,5

Auf Grund der Kostenentwicklung wurden aufbauend auf der Förderkulisse erneut Gespräche mit den verschiedenen Fördermittelgebern geführt, mit dem Ziel, die Förderung zu sichern, auszubauen und / oder die Möglichkeit weiterer Förderungen auszuloten. Die Gespräche verlaufen vielversprechend. Monetär bewertbare Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor.

Wie aus der Aufstellung der „Kostenschätzung nach Teilbereichen“ (siehe Punkt 3) zu ersehen, handelt es sich bei den kostenintensiven Bereichen um die Sportlandschaft und den Bergpark. Insofern bilden zentrale Gesprächspunkte die Sportförderung, die lediglich bei 40% Förderquote liegt, und die Landesgartenschauförderung, die mit dem seit Jahren bestehenden Fixbetrag von 8 Mio. Euro die allgemeinen Baukostensteigerungen nicht berücksichtigt.

6. Projektrahmenzeitplan

Die weitere Umsetzung der Freianlagenplanung erfolgt in verschiedenen Planungs- und, darauf aufbauend, Bauabschnitten (siehe Anlage Projektrahmenzeitplan). Die Entwurfsplanung erfolgt in zwei „Paketen“. Paket 1 umfasst die Entwurfsplanung für alle Flächen westlich der Adolf-Kolping-Straße inkl. des Speyer- und Rehbachs und soll bis April 2024 abgeschlossen werden. Dies verfolgt das Ziel im Spätjahr 2024 mit der Baumaßnahme Speyerbach starten zu können. Das Paket 2 umfasst die Flächen der Adolf-Kolping-Straße und östlich davon mit Bergpark und Sportlandschaft. Hier ist der Abschluss des Entwurfs bis Ende August 2024 geplant.

Für die einzelnen Projekte und Bauabschnitte werden im Rahmen der folgenden Entwurfsplanung die Zeitabläufe konkretisiert. In Vorbereitung auf die Bauphasen werden im Laufe des Jahres 2024 Bauzeitenpläne angelegt. Die meisten Bauprojekte des Investitionshaushaltes müssen EU-weit ausgeschrieben werden, entsprechende Vorlaufzeiten werden berücksichtigt.

Neustadt an der Weinstraße, 06.11.2023

Marc Weigel
Oberbürgermeister