

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1140/2022
Amt/Aktenzeichen 50/51/61	Datum 04.08.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.08.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme	06.09.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	13.09.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.09.2022	Ö

## Betreff:

„Wallaustraße inkl. Emausweg“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt  
hier: außerplanmäßige investive Mittelbereitstellung in Höhe von 1.618.000, € beim Projekt „SST RFN Aufwertung Wallaustraße“

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 18. August 2022

Mainz, 23. August 2022  
In Vertretung

gez.

gez.

Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 30. August 2022

gez.

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt und der Stadtrat beschließt, die außerplanmäßige Bereitstellung von investiven Haushaltsmitteln für das Projekt „SST RFN Aufwertung Wallaustraße“ in Höhe von 1.618.000,00 € im Teilfinanzhaushalts des Amtes für Jugend- und Familie. Der Jugendhilfeausschuss wird darüber in Kenntnis gesetzt.

## 1. Sachverhalt

Die Aufwertung des Straßenraums Wallaustraße durch das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt ist Teil des Integrierten Entwicklungskonzeptes im Regionalfenster Mainz-Neustadt. Ziel ist es, zwischen dem zukünftigen neuen Quartiersplatz und den in der Entstehung befindlichen Wohnungsneubauten im Gebiet des Bebauungsplanes „Neuer Quartiersplatz – N87“ einen harmonischen und fließenden Übergang zu erreichen.

Neben der konzeptionellen und optischen Einbindung zum entstehenden Quartiersplatz spielen sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Freiraumplanung eine wichtige Rolle in diesem Bereich.

Ziel der Umgestaltung ist daher:

- die Aufwertung des Straßenraumes insgesamt,
- den harmonischen und fließenden Übergang zwischen dem neuen Quartiersplatz, den Gebäudeneubauten und dem Straßenraum,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität,
- die Anpassung des Straßenquerschnittes an den (zukünftigen) Bedarf.

Derzeit wird die Wallaustraße inkl. Emausweg durch die Firma Bickhardt Bau AG umgestaltet. Für die Umgestaltung stehen im Haushalt bisher rund 3.500.000,00 € zur Verfügung. Um die Wallaustraße weiter ausbauen zu können, werden weitere Haushaltsmittel benötigt. Im Gegensatz zur ursprünglich ermittelten Kostenberechnung kommt es zu einer Kostensteigerung von **1.618.000,00 € brutto**.

Hierzu folgende Begründungen:

### **Baukostensteigerungen**

#### **a) Bauzeitenverlängerung**

Die Firma Bickhardt Bau AG wurde über einen Zeitraum von 14 Monaten beauftragt. Durch verschiedenste Bauverzögerungen (Schlechtwetter, Unvorhergesehenes, Komplexität der Maßnahme, Corona, Abstimmungsfehler etc.) kommt es zu einer Verlängerung von ca. 10 Monaten (Fertigstellung Herbst 2022).

Der Straßenbau ist ein wetterabhängiges Gewerk, das bei schlechten Witterungen häufig zum Stillstand gezwungen wird. So sind stärkere Regenfälle, Schnee und Frost für Qualitätsarbeiten keine Grundlage. Durch die vermehrt starken Wettereinflüsse in der Vergangenheit kam es daher zu Stillstand und Bauverzögerungen.

Als grundlegendes Beispiel sind die Arbeiten der Versorger zu nennen, die einen freien Korridor im Untergrund benötigen. Von bestimmten Leistungen, die während der Bauzeit anfielen, konnten keine ausreichende, bzw. sogar keine Vorprüfungen unternommen werden. Hieraus resultierten weitere Verzögerungen.

Neben den Arbeiten der Versorger, wurden im unmittelbaren Baustellenumfeld Gebäude durch Dritte gebaut, die ebenfalls zu Schwierigkeiten im Bauablauf gesorgt haben, da der Raum bekanntlich sehr eng und begrenzt ist.

Eine innerstädtische Maßnahme ist immer geprägt von einem hohen Durchgangs- und Zielverkehr. Auch sind die eingeschränkten Platzverhältnisse ein wesentlicher Bestandteil einer innerstädtischen Maßnahme. Diese zwei Faktoren beeinflussten die Abwicklung in eine nicht in dieser Größenordnung vorhersehbaren Weise.

Durch die hochkomplexe Maßnahme mit mehreren Auftrag- und Arbeitnehmern gab es immer wieder kleine Abstimmungsschwierigkeiten. Dies führte auch zu den o.g. Zeitverzögerungen.

Durch die oben aufgeführten Problematiken und die daraus resultierenden Bauverzögerungen werden die im Vertrag aufgeführten Pauschalsummen als auch die Monatspositionen, die die

Firma für die ursprünglich angesetzte Zeit kalkuliert hat, nicht deckend sein. Ein Vergütungsanspruch in Höhe von **ca. 30.000,00 € brutto** steht der Firma Bickhardt Bau AG daher zusätzlich zu.

### **b) Nachträge**

Zusätzlich zu dem Hauptauftrag fallen auch weitere unvorhergesehene Arbeiten an, die weder in der Planung noch in der Leistungsbeschreibung berücksichtigt waren und über Nachträge fixiert werden. Insgesamt belaufen sich die Nachträge der Firma Bickhardt Bau AG auf ca. 1.270.000,00€ brutto

Hierbei werden bis zum Ende der Maßnahme Gelder in Höhe von **ca. 570.000,00 € brutto** benötigt.

Hauptursache für den extrem hohen Wert der Nachträge, ist der schlechte und belastete Baugrund. Im Vorfeld wurden Untersuchungen des anstehenden Baugrunds durchgeführt und kalkuliert. Dass der Baugrund jedoch über die komplette Maßnahme mit Trümmern und Bauschutt aufgefüllt war, ging aus den Voruntersuchungen nicht hervor. Neben dem Trümmerschutt, wurde der Aushub teilweise als schwer zu entsorgender Aushub deklariert, was in der Entsorgung zu unerwarteten Mehrkosten von bis zu 700.000,00 € brutto führt.

### **c) Preisgleitklausel**

Bei zeitlich langen Baumaßnahmen sind die von den Firmen kalkulierten Preise der Inflation unterlegen. So wird bei der Stadt Mainz für alle Maßnahmen, die über eine Bauzeit von einem Jahr hinausgehen, eine Vertragsgleitklausel mit den Firmen vereinbart.

Diese Preisgleitklausel stellt die Inflation im Baugewerbe dar. Die Grundlagen der Berechnung der Preisgleitklausel werden vom Statistischen Bundesamt (Fachserie 17 Reihe 4 Bauwirtschaft) festgelegt.

Die Preisgleitklausel bezieht sich auf das 1. Quartal 2020 als Basiswert.

So ist durch die Inflation bis zum 4. Quartal 2021 eine Kostensteigerung von 6,58 % zu verzeichnen gewesen. Mit Beginn der weltweiten Krise (Krieg in der Ukraine) sind seit dem 1. Quartal 2022 zum Basiswert in 2020 die Kosten im Baugewerbe um ca. 20,65 % gestiegen.

Auf Grund der Preisgleitklausel werden weitere Mittel in Höhe von **ca. 300.000 € brutto** benötigt.

### **Maßnahmendurchführungs- und Kostenverteilungsplan**

Bei Maßnahmen mit mehreren Auftraggebern werden die Allgemeinkosten nach einem Maßnahmendurchführungs- und Kostenverteilungsplan aufgeteilt. Bei diesem Vertrag sollen Allgemeinkosten im Verhältnis zur Auftragssumme aufgeteilt werden, um einen Synergieeffekt zu generieren.

Hierzu werden von den beauftragten Firmen die jeweiligen Angebotspreise gegengerechnet und ein Kostenschlüssel erstellt, nach dem unter den Auftraggebern abgerechnet wird. In der Maßnahme Wallausstraße liegen ca. 80 % dieser Allgemeinkosten bei der Stadtverwaltung.

Als „größter“ Auftraggeber werden daher die Kosten zu 100% zuerst der Stadtverwaltung in Rechnung gestellt, welche sich die Anteile der anderen Auftraggeber erstatten lässt. Die Stadtverwaltung tritt somit für die Kosten in Vorleistung.

Leistungen, die unter den Maßnahmendurchführungs- und Kostenverteilungsplan fallen, sind Verkehrssicherungsplanung, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator, Baustelleneinrichtung, Kampfmitteluntersuchungen, zusätzliche Verkehrssicherung.

Die voraussichtlichen Kosten für das Vorfinanzieren der anderen Auftraggeber beträgt in etwa **30.000,00 € brutto**. Hier entstehen später Einnahmen in gleicher Höhe.

### **Externe Büros**

Externe Büros im reinen Auftrag der Stadt Mainz haben durch die längere Bauzeit ebenfalls einen Anspruch auf Mehrvergütung. In diesem Falle trifft dies auf die örtliche Bauüberwachung und den Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu.

Die Mehrkosten betragen bis zum Bauende im September 2022 **ca. 32.000,00 € brutto**.

### **Aktivierbare Eigenleistungen**

Für die Mehrkosten müssen pauschal 2,5 % aktivierbare Eigenleistung berücksichtigt werden. Dies führt zu Kosten in Höhe von **ca. 40.000,00 €**.

### **Baumpflanzungen**

Es müssen noch 18 Bäume in der Wallaustraße gepflanzt werden. Für die ausstehenden Pflanzarbeiten wurde anhand aktueller Preissteigerungen großzügig kalkuliert. Die Steigerung der Kosten kann mit der aktuellen Wirtschaftslage (hohe Auslastung der Fachbetriebe) sowie dem erhöhten Pflege- und Wässerungsaufwand durch die anhaltenden klimatischen Veränderungen begründet werden. Es wird mit Kosten von **ca. 106.000,00 €** gerechnet.

### **Sonderbauwerk „Sandsteinmauer“**

Im Zuge der Umgestaltung der Wallaustraße wird auch die denkmalgeschützte Sandsteinmauer vor den Hausnummern 84 und 86 saniert. Ebenso werden das Treppenbauwerk und das Geländer durch eine Stahlkonstruktion erneuert.

Die Baumaßnahme wurde bereits im März 2022 veröffentlicht und am 07.04.2022 submittiert. Die Ausschreibung wurde von 12 Bietern hochgeladen, wobei nur zwei Firmen ein Angebot abgegeben haben. Deren Angebotssumme lag ca. 80% über der Kostenberechnung. Aus diesem Grund wurde sich für die Aufhebung der Ausschreibung entschieden. Ende 2022/Anfang 2023 soll erneut ausgeschrieben werden.

Nach Anpassung durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes Fachserie 17 Reihe 4 wurde die Kostenberechnung angepasst. Darin belaufen sich die aktuellen Kosten auf 36.000,00 €. Wenn ein Faktor für die Regionalität von ca. 20 % aufgeschlagen wird, belaufen sich die Kosten auf insgesamt 236.500,00 €.

Die 236.500,00 € berechnen sich wie folgt:

aktuelle Kostenschätzung	179.000,00 €
Regionalfaktor psch. +20%	36.000,00 €
Geschätzte Preissteigerung 9 Monate +10 %	21.500,00 €

Daher müssen hierfür **58.000,00 €** außerplanmäßig bereitgestellt werden.

### **Ausschreibung Emausweg**

Derzeit wird die Wallaustraße im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt umgestaltet und aufgewertet. Die Ausbaumaßnahme erstreckt sich zwischen der Goethestraße/Nahestraße und dem Kaiser-Karl-Ring, sowie dem östlichen Abschnitt des Emauswegs bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Haus-Nr. 4 (Kita Emausweg).

Um eine barrierefreie Verbindung für die Anliegenden zwischen dem Emausweg und der Sömmeringstraße in Verbindung mit einer Aufwertung der Anbindung des Areals im Bereich Emausweg/Wallaustraße zu erreichen, soll im weiteren Verlauf auch die "Erweiterung Emausweg" ausgebaut werden.

Hierfür rechnen wir, unter Berücksichtigung des Baupreisindex, insgesamt mit Kosten in Höhe von **rund 452.000,00 €**.

Bei den zuvor ausgeführten Punkten handelt es sich um zusätzlich entstandene Kosten, die in dieser Form nicht vorhersehbar waren.

### Übersicht:

Mehrkosten Bauauftrag	900.000,00 €
Mehrkosten Maßnahmendurchführungs- und Kostenverteilungsplan	30.000,00 €
Mehrkosten Externe Büros	32.000,00 €
Mehrkosten aktivierbare Eigenleistungen	40.000,00 €
Mehrkosten Baumpflanzungen	106.000,00 €
Mehrkosten Sonderbauwerk „Sandsteinmauer“	58.000,00 €
Mehrkosten Ausschreibung Emausweg	452.000,00 €
<b>Summe Mehrkosten:</b>	<b>1.618.000,00 €</b>

Das Projekt ist Bestandteil des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt, bei dem die Förderung bis zu 90% der förderfähigen Kosten beträgt.

Für die Maßnahme gilt die Förderobergrenze von insgesamt 2.425.700 € gemäß der Anteile:

- Wallaustraße Emausweg (nördl. Teil) 2.284.700 €

- Erweiterung Emausweg (südl. Teil) 141.000 € vorbehaltlich der abschließenden Bewilligung

Die Gesamtmaßnahme wird unter Berücksichtigung der Ausbaubeiträge (nach KAG) finanziert.

Aufgrund der Kostensteigerungen ist nach aktuellen Berechnungen von einem städtischen Eigenanteil von rund 55 % auszugehen.

## **2. Lösung**

Es werden außerplanmäßig Mittel in Höhe von 1.618.000,00 € bereitgestellt, um die Umgestaltung der Baumaßnahme „Wallaustraße inkl. Emausweg“ fortzuführen und die Baumaßnahme „Erweiterung Emausweg“, sowie das „Sonderbauwerk Sandsteinmauer“ ausschreiben zu können.

## **3. Alternative**

Ohne eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung kann die Baumaßnahme „Wallaustraße“ nicht abgeschlossen werden. Die Baumaßnahme „Erweiterung Emausweg“ und das „Sonderbauwerk Sandsteinmauer“ werden nicht ausgeschrieben.

## **4. Ausgaben / Finanzierung**

In den Haushaltsjahren 2016 bis inkl. 2022 wurden für das Projekt 7.000680 „SST RFN Wallaustraße“ bisher Haushaltsmittel in Höhe von rund 3.500.000,00 € bereitgestellt.

Die Mehrkosten in Höhe von 1.618.000,00 € müssen im Haushaltsjahr 2022 außerplanmäßig auf dem o.g. Projekt bereitgestellt werden.

Davon entfallen 1.578.000,00 € auf das PSP-Element 7.000680.700.300 „Bauwerk und Baukonstruktion“ und das Sachkonto 78533001 sowie 40.000,00 € auf das PSP-Element 7.000680.700.700.02 „Kommunale Leistungen/aktivierb. Eigenl.“ und das Sachkonto 78522001.