




# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

|                               |                     |                             |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                    |                     | Drucksache Nr.<br>0318/2022 |
| Amt/Aktenzeichen<br>50/51, 61 | Datum<br>03.03.2022 | TOP                         |

| Behandlung im Stadtvorstand am 15.03.2022 |               |            |        |
|---|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium                    | Zuständigkeit | Datum      | Status |
| Ausschuss für Finanzen und Beteiligung    | Vorberatung   | 29.03.2022 | Ö      |
| Stadtrat                                  | Entscheidung  | 06.04.2022 | Ö      |
| Jugendhilfeausschuss                      | Kenntnisnahme | 18.05.2022 | Ö      |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Betreff:</b><br>Neuer Quartiersplatz Neustadt – „Karoline-Stern-Platz“   |   |  |
| hier:<br>Außerplanmäßige Mittelbereitstellung im HH-Jahr 2022 i.H.v. 923.815 Euro für die Fördermaßnahme „Neuer Quartiersplatz Neustadt“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt. |   |  |
| Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  |   |  |
| Mainz,<br><br>Dr. Eckart Lensch<br>Beigeordneter   | Mainz, 08.03.2022<br><br>Marianne Grosse<br>Beigeordnete | Mainz, 10.03.2022<br><br>Manuela Matz<br>Beigeordnete |
| Mainz, 16.03.2022<br>gez.<br>Michael Ebling<br>Oberbürgermeister  |   |  |

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtrat** beschließt, nach Vorberatung im Ausschuss für Finanzen und Beteiligung die außerplanmäßige Bereitstellung von Haushaltsmitteln für das Projekt „SST RFN Neuer Quartiersplatz“ in Höhe von 923.815 Euro im Haushaltsjahr 2022 vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes 2022 durch die ADD. Der Jugendhilfeausschuss wird in Kenntnis gesetzt.

## 1. Sachverhalt

Die Gestaltung des „Neuen Quartiersplatzes“ ist Teil des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt. Bereits in den Analysen zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Mainz-Neustadt und zum Rahmenplan „Nördliche Neustadt“ wurden im Bereich Wallaustraße und Emausweg große städtebauliche Defizite deklariert. Zur Beseitigung dieser Missstände wurde die Errichtung eines Quartiersplatzes empfohlen.

Die Herstellung des Quartiersplatzes gehört somit zu den zentralen Maßnahmen im Förderprogramm Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt – Regionalfenster Neustadt. Aus diesem Grund wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Basis für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" bildet.

Bei diesem Projekt bestehen Abhängigkeiten zu den privaten angrenzenden Hochbaumaßnahmen. Vor allem die Bauvorhaben der Wohnbau Mainz sind hierbei zu nennen. Die direkt angrenzenden Wohngebäude sowie die Tiefgarage werden von der Wohnbau Mainz gebaut. Die Realisierung des Projektes „Neuer Quartiersplatz“ kann erst nach Fertigstellung der Tiefgarage und den im Rohbau fertiggestellten Hochbauten begonnen werden.

Die Fertigstellung des Wohnbauprojekts rund um den Quartiersplatz ist im Sommer dieses Jahres geplant. Da die Zugänglichkeit des Wohnbaukomplexes über den neu gestalteten Quartiersplatz erfolgt, ist die Realisierung der Maßnahme zwingend erforderlich.

Die Ausschreibung der Maßnahme soll entsprechend zeitnah erfolgen.

Daneben grenzt ein weiteres privates Bauprojekt (Wallaustr. 103) an. Die Realisierung dieses angrenzenden Wohngebäudes inkl. Tiefgarage kann erst nach Fertigstellung der Umgestaltungsmaßnahme Wallaustraße umgesetzt werden und wird voraussichtlich in 2023/24 abgeschlossen. Der Quartiersplatz kann in diesem Bereich folglich erst nach Herstellung von Tiefgarage und Wohngebäude fertiggestellt werden.

Eine Bewilligung der Maßnahme durch den Fördergeber liegt vor. Nach Abzug der wiederkehrenden Beiträge (KAG) im Bereich der Franz-Liszt-Straße liegt die Förderung aktuell bei rund 60 %. Die Differenz verbleibt beim Eigenanteil der Stadt Mainz.

Für die Gestaltung des Neuen Quartiersplatzes wurden bisher 2.278.785 Euro inklusive Nebenkosten, aktivierbarer Eigenleistungen und der Kosten für Grunderwerb und Gestattungen im Haushalt bereitgestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushaltsplanes lag eine grobe Kostenschätzung vor.

Auf Grundlage der vorliegenden und überarbeiteten Kostenberechnung in Vorbereitung der Ausschreibung sind Baukosten in Höhe von ca. 1.617.000 Euro brutto (Stand 15.10.2021) zu erwarten.

Aufgrund der Erfahrungen aus durchgeführten Baumaßnahmen ist mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen. Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes weist eine Preissteigerung von 2020 nach 2021 von 14,9 % aus. Der geplante Baubeginn ist auf 2022 festgelegt. Weiterhin muss wie oben beschrieben die Ausführung im Bereich Wallaustr. 103 als zweites Los in 2023/24 ausgeführt werden.

Somit ist mit der Abrechnung in 2023/24 zu rechnen. Geht man konservativ von einem stagnierenden Baupreisindex aus, ist für 2022 eine Steigerung von 10% anzusetzen (ca. 1.779.000 Euro brutto) und für 2023 von einer weiteren Steigerung nur noch von 7,5% (1.912.100 Euro brutto). Die einkalkulierte Preissteigerung führt also zu Baukosten von 1.912.100 Euro brutto.

Hinzu kommen die Baunebenkosten (Planungs-/Ingenieurleistungen und weitere Kosten die zur Erbringung der Bauleistung notwendig sind wie Gutachten/Sondierungen) mit 25% der Bausumme sowie ein Anteil für Unvorhergesehenes (ca. 578.000 Euro).

Weiterhin entstehen Kosten für den Grunderwerb (rund 650.000 Euro) sowie für die aktivierbaren Eigenleistungen in Höhe von ca. 62.500 Euro. Ein Teil dieser genannten Kosten wie Planungsleistungen und Kosten für den Grunderwerb sind bereits entstanden.

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme von ca. 3.202.600 Euro, woraus sich nach derzeitigem Stand eine Steigerung im Bereich Herstellung von 923.815 Euro ergibt.

Die Kostensteigerung in Höhe von 923.815 Euro gegenüber der Haushaltsplanung ist insbesondere folgendermaßen zu begründen:

- Freiflächen mit Bauwerksbezug (Platzgestaltung auf privaten Tiefgaragen) mit sehr schwierigen topographischen Verhältnissen
- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches, um Anschlüsse an die bestehenden Planungen (Wallaustraße/Emausweg) sowie an die bestehenden Straßen anzupassen
- Zusätzlich beauftragte Planungsleistungen und Anpassungen bestehender Planungen
- Insgesamt zu beobachtende Preissteigerungen der letzten Ausschreibungen von ca. 14,9%
- Detaillierung der Planung mit teilweise Planungsänderungen (Bsp. Einführung eines Blindenleitsystems, Bodenbeläge, Ausgestaltung der Multifunktionsfläche, Erhalt von Bestandsbauten)

## **2. Lösung**

Die Gestaltungsmaßnahme ist im Oberzentrenprogramm 2018-2023 der Städtebauförderung aufgenommen und somit grundsätzlich förderfähig. Die Maßnahme wird gemäß Bewilligung vom 09.09.2021 mit Fördermitteln in Höhe von rund 1.900.000 Euro bezuschusst und unter Berücksichtigung der Ausbaubeiträge (nach KAG) finanziert.

Um die Maßnahme noch in diesem Jahr ausschreiben zu können, ist eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung i.H.v. 923.815 Euro vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes 2022 durch die ADD erforderlich.

## **3. Alternative**

Keine

## **4. Ausgaben / Finanzierung**

Zur Ausschreibung und Fertigstellung der Maßnahme erfolgt eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung bei dem Projekt 7.000607 SST RFN Quartiersplatz Nordost in Höhe von 923.815 Euro vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts im Jahr 2022.

Die Bereitstellung soll in Höhe von 879.665 Euro auf dem PSP-Element 7.000607.700.300, Sachkonto 78533001 (Auszahlung für Baumaßnahmen) und in Höhe von 22.150 Euro auf dem PSP-Element 7.000607.700.700.02, Sachkonto 78533001 (Auszahlung für Baumaßnahmen) sowie in Höhe von 22.000 Euro auf dem PSP-Element 7.000607.700.100, Sachkonto 78531001 (Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken) erfolgen.