

Beschluss-Vorlage 2015/0171 zur Sitzung am 19.05.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Umgestaltung Kleiner Stachus:
Sachstandsbericht

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2015

im Investitions-HH

2015

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

54111/096110

2.935.000,-- €

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Bericht der Verwaltung:

a) Projektbeschluss:

In der Sitzung des Stadtrates vom 10.03.2015 wurde das Projekt „Umgestaltung des Kleinen Stachus“ mit einer Projektsumme von insgesamt 2'025'000,-- € (brutto) beschlossen.

Die Kosten setzten sich zusammen aus:

Tiefbauarbeiten: 1'730'000,-- € (brutto – Kostenschätzung, bestehend aus Kosten der Gesamt-Tiefbauarbeiten: 1'637'000,-- € + Honorare der beauftragten Planungsbüros)

Telekomkosten: 80'000,-- € (brutto) aus Kostenschätzung der Telekom für die Versetzung

Baustellenmarketing: ohne Angabe, da nicht abzuschätzen

Ampelanlage: 155'000,-- (brutto)

Beleuchtung: 60'000,-- € (brutto)

Insgesamt wurden Mittel in Höhe von 2'025'000,-- € (brutto) im Haushalt 2015 vorgesehen.

b) Ausschreibung und Vergabe:

● Tiefbauarbeiten:

In der Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung vom 27.11.2014 wurde die Verwaltung beauftragt, die Arbeiten zur Umgestaltung des „Kleinen Stachus“ auszuschreiben.

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, 7 Firmen haben ein Angebot angefordert, 2 Firmen haben termingerecht am 12.03.2015 ein Angebot eingereicht, ein Bieter erklärte seine Absage, 4 Bieter gaben ohne weitere Erklärung kein Angebot ab. Es ergab sich folgendes Ergebnis:

1.) Fa. Schulz, Gilching	1'885'286,66 €
2.) Fa. Strabag, Taufkirchen	2'309'873,34 €

Die beauftragte Summe liegt 248'284,46 €, also 15%, über der Kostenberechnung des IB Dippold und Gerold (1'637'002,20 €).

Nach Aussage des beauftragten Ingenieurbüros war das Interesse an der Ausschreibung von Anfang an als gering zu bezeichnen; dies wurde durch die Komplexität der Aufgabenstellung wie der unterschiedlich geforderten Bauweisen (Pflaster, Asphalt auf der einen Seite, Platzgestaltungselemente und Brunnenanlage auf der anderen Seite) und der sehr engen Bauzeit mit Samstags- und ggf. Nacharbeit begründet.

Dies führte dazu, dass lediglich 2 Bieter mit sehr unterschiedlich hohen Angebotssummen ihr Interesse an der Baumaßnahme zeigten.

Herr OB Haas hat die Arbeiten am 18.03.2015 vergeben (lt. Stadtratsbeschluss vom 10.03.2015 – Anlage 1).

● Ampelanlage:

Für die Herstellungs- und zukünftigen Wartungsarbeiten wurde eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. 3 Firmen wurde um die Abgabe eines Angebotes gebeten, alle 3 Angebote gingen rechtzeitig zum Eröffnungstermin am 12.05.2015 ein.

Da die einzelnen Angebote noch durch ein Fachbüro geprüft werden müssen, war zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage das endgültige Ergebnis noch nicht bekannt. In der Sitzung am 19.05.2015 wird die Verwaltung darüber berichten.

Es ist jedoch von einer deutlichen Unterschreitung der veranschlagten Kosten auszugehen.

c) Bisher erfolgte Arbeiten zum Umbau des Kleinen Stachus:

Wie bereits in der Vorlage zur Stadtratssitzung vom 10.03.2015 dargelegt, wurde - um den Zustand vor Beginn der Bauarbeiten zu dokumentieren und damit ggf. spätere Schadensersatzforderungen zu vermeiden - im Februar 2015 eine Beweissicherung der anliegenden Gebäude durchgeführt. Diese Arbeiten und die daraus resultierenden Kosten waren nicht Teil des Projektbeschlusses.

Am 07.04.2015 wurden planmäßig ab ca. 08:00 Uhr die Zufahrten zum Kleinen Stachus durch die beauftragte Firma abgesperrt.

Gleichzeitig wurde mit dem Abbau der Lichtsignalanlagen und der Beleuchtung begonnen.

Nach Planung des IB Dippold und Gerold wurde der bestehende Parkplatz an der Hartstraße umgestaltet und optimiert. So erhält die Baufirma Flächen für die Baustelleneinrichtung am westlichen Rand des Parkplatzes, ohne dass eine Parkmöglichkeit entfällt.

In den folgenden Tagen wurde ein Großteil der Asphaltoberfläche abgefräst.

Deren Dicke war in einigen Bereichen deutlich stärker als es nach den Ergebnissen der vorher an 6 Stellen entnommenen Bohrkerne zu erwarten war (Massen- und Kostenmehrung).

Anschließend wurde ein „Voraushub“ (ca. 30 cm) des anstehenden Bodens/Kies durchgeführt. Für die erforderliche Beprobung (mögliche teerhaltige Belastung) wurden diese Materialien in die Kaserne verbracht. Am 20.04. 2015 wurde die Kastanie gefällt, die im Stamm bereits große Faulstellen aufwies.

Als nächster Arbeitsschritt wurden die drei Rigolen (Entwässerungseinrichtungen für den gesamten Platzbereich) im Fahrbahnbereich der Planegger Straße, der zukünftigen Einmündung Otto-Wagner-Straße und zuletzt in der Otto-Wagner-Straße Höhe Haus-Nr. 4-6 hergestellt.

d) Beprobung des Abbruch- und Aushubmaterials:

Eine erste Beprobung des Fräsgutes durch ein Fachlabor direkt vor Ort bestätigte die teerhaltige Belastung des Oberflächenmaterials.

Das Fachlabor erklärte nach einer genauen Untersuchung der ausgebauten Asphaltdecke, dass dieser zwar teerhaltig/pechhaltig sei, aber nicht mehr als „gefährlicher pechhaltiger Straßenaufbruch“ einzustufen sei (entgegen dem Ergebnis aus der Voruntersuchung im Januar 2015). Dadurch konnte ein aufwendiges Verfahren zur Entsorgung vermieden werden und das Ausbaumaterial des Kleinen Stachus von den Flächen der Kaserne zügig entfernt werden (Anfang Mai).

Trotzdem ist das gesamte Aushubmaterial belastet, (alle Bereiche der Asphaltdecke und des Bodenaushubes/Kies). Dadurch ergibt sich, neben der Massenmehrung auf Grund der größeren Dicke der Asphalt-schichten (siehe c)), zusätzlich eine Massenmehrung.

Aus diesen Gegebenheiten resultiert eine Gesamt-Kostenerhöhung für Beprobung und Entsorgung von rund 86'000,-- €.

Das Prüflabor erklärt die zur Voruntersuchung abweichenden Ergebnisse mit den vielen verschiedenen alten Oberflächen, die teilweise mehrfach erneuert und mit Asphalt überzogen wurden; damit war deren Abgrenzung bei Festlegung der Bohrkernentnahmestellen nicht möglich.

e) Bauzaun:

Nach den Pfingstferien wird die Stadt an festgelegten Stellen 3 Banner aus Zeichnungen von Kindern aus der Kleinfeldschule am Bauzaun befestigen.

Die Massen für den Bauzaun haben sich auf Grund einer Änderung der Baustellensicherung bzgl. der zu sichernden Fläche gegenüber der Planung zur Ausschreibung von ursprünglich 350 m auf 475 m erhöht.

f) Lagerplatz:

Für einen dringend benötigten zusätzlichen Lagerplatz für Werkzeuge, Beschilderungen und Materialien konnte die Bauamtsleitung einen Anlieger mit unbebautem Grundstück in der Planegger Straße gewinnen. Die vorgeschlagene Miete des Grundstücks in der Planegger Str. beträgt nach der dafür verfassten vertraglichen Vereinbarung für die benötigte Zeit insgesamt 600,-- €.

g) Verkehrsleitung und -umleitung:

● motorisierter Verkehr:

Die Hinweis- und Umleitungsbeschilderungen wurden gemäß Vorschrift am Gründonnerstag aufgestellt.

Die Hinweistafeln zur Sperrung des Kleinen Stachus wurden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet aufgestellt, z. B. auf der Germeringer Spange, auf der Landsberger Straße und in der Unteren Bahnhofstraße. Damit soll der nicht ortsansässige Verkehr über die Germeringer Spange und Landsberger Straße umgeleitet werden.

Auf Anraten der Bauleitung hat das Straßenverkehrsamt eine größer-formatige Herstellung dieser individuellen Beschilderung angeordnet, was zu einer Kostenerhöhung der Auftragssumme führt.

Die Verwaltung hat für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses zusammen mit der Polizei die notwendigen Umleitungsbeschilderungen und die erforderliche Anzahl ermittelt.

Die bei Einrichtung der Baustelle aufgestellten Beschilderungen (Haltverbot, Umleitungen etc.) zum Umbau Kleiner Stachus wurden, erneut in Zusammenarbeit mit der Polizei, mehrfach überprüft und in mehreren Bereichen auf Grundlage der zwischenzeitlich gewonnenen Erfahrungen angepasst und nachgerüstet.

Diese mehrfach zu erledigenden Arbeiten konnten bei Erstellung des Leistungsverzeichnisses nicht abgeschlossen werden und verursachen zusätzliche Kosten, deren Höhe noch nicht beziffert werden kann.

Weitere Beschilderungen sollen nicht mehr aufgestellt werden.

Die bei der Verwaltung eingehenden Beschwerden von Anwohnern der anliegenden Straßen und der Umleitungsstrecken beziehen sich hauptsächlich auf die Zufahrt von Transportfahrzeugen und auf zu hohe Geschwindigkeiten einzelner Fahrzeuge.

Zur Kontrolle der Geschwindigkeit werden die städtischen Geschwindigkeitsanzeigetafeln („Sie fahren...“) wechselweise in den betroffenen Straßen installiert.

● Fußgängerverkehr:

Da es für Fußgänger während der gesamten Bauzeit möglich sein soll, den „Kleinen Stachus“ fußläufig zu umrunden, wurde ein mindestens 1,50 m breiter Gehbereich zwischen Privatgrund und Bauzaun als Abgrenzung der Baustelle belassen (Mindestbreite Gehweg). Hier wurde der Belag größtenteils noch nicht entfernt.

Der in Kies hergestellte Weg von der Hart- in die Planegger Straße wurde auf Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nachträglich mit Asphalt befestigt. Hier entstehen Kosten in Höhe von ca. 3000,- €.

Entlang der Nordseite des Sparkassengebäudes konnte dauerhaft keine 1,50 m breite Fläche freigehalten werden, da hier Spartenarbeiten durchgeführt werden müssen.

Da die Beschilderung „Fußweg“ von sehr vielen Radfahrern nicht eingehalten wurde/wird, hat die Polizei die Flächen rund um den Kleinen Stachus regelmäßig kontrolliert und Bußgelder verhängt. Vor Allem die Gewerbetreibenden mit Ausgang auf diese Umwegung bezeichnen die Radler als gefährlich für ihre das Ladengeschäft verlassende Kundschaft; auch befinden sich Zugänge zu Ärzten und Notausgänge in diesen Bereichen.

Die Verwaltung hat deswegen die Beschilderung „Radfahrer absteigen“ nachgerüstet; leider wird auch dieser Hinweis vielfach nicht beachtet.

● ÖPNV:

Die Umleitung der Buslinien verläuft nach dem ausgegebenen Umleitungsplan.

Die entsprechenden Daten wurden in einem Informationsblatt vervielfältigt und liegen im Bürgerbüro und dem Stadtmarketingbüro aus, zudem stehen die Informationen auf der Homepage zum Download bereit.

h) Archäologie:

Die begleitenden archäologischen Untersuchungen durch den städtischen Archäologen Herrn Guckenbiehl ergaben bisher den Fund einiger „Holzpfosten“ (Planegger Straße) und einer „vorgeschichtlichen Siedlungsgrube“ mit Keramikscherben. Die Sicherung der Objekte behinderte den Baufortschritt nicht.

i) Direkte Anlieger der Baustelle:

Es wurden erneut verschiedene Gesprächsrunden mit den direkt von der Baustelle betroffenen Anliegern und Gewerbetreibenden geführt und Abstimmungen getroffen.

Einige Inhaber von direkt betroffenen Ladengeschäften haben sich von Beginn der Baustelle an positiv zum Verlauf der Baustelle geäußert.

Neben den direkten Anliegern der Anwesen Otto-Wagner-Str. 2/2a und 4-6, sowie Untere Bahnhofstraße 58 haben auch die Eigentümer des Anwesens Untere Bahnhofstraße 55 der Planung und dem erforderlichen Flächentausch und der Einbeziehung des Privatgrundes (selber Belag wie Platzfläche) zugestimmt.

Die schriftliche Zustimmung der Eigentümer Hartstr. 1 steht noch aus.

j) Aktionen der Stadt:

Bisher wurden neben den Umleitungsfahrplänen 2 Infobriefe erstellt. Auch der Einkaufsflyer wurde erneuert und nach Aufnahme aktueller Informationen für das Einkaufen während der Baustelle vervielfältigt und in den Ladengeschäften verteilt.

Für die von der Baustelle betroffenen Gewerbetreibenden hat die Stadt zudem für die Absperrungen an der Unteren Bahnhofstraße und der Otto-Wagner-Straße jeweils 2 „Einkaufsbanner“ (Abbildung Einkaufsflyer und Hinweis auf die Läden in der jeweiligen Weiterführung nach der Baustelle Kleiner Stachus) anfertigen lassen.

Die Stadt wird im Rahmen der angekündigten Aktionen um die Baustelle ein Kicker-Turnier veranstalten, im Rahmen des Ferienprogramms soll eine Führung für Kinder veranstaltet werden.

In Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing und der Schulleitung wurden die Kinder der Kleinfeldschule aufgefordert, Zeichnungen anzufertigen, die dann, auf Banner gedruckt, die Baustelle verschönern sollen. Aus den hergestellten Zeichnungen sind 3 Banner entstanden.

Die am Ferienprogramm und der Zeichnungs-Aktion teilnehmenden Kinder sollen einen Bauhelm mit Logo der Baustelle erhalten.

Die Kosten für diese Aktionen wurden in der Projektsumme bisher nicht berücksichtigt.

k) Sparten:

Wasserleitung:

Die neuen Leitungen für die Trinkwasserversorgung mit erforderlichen Hausanschlüssen wurden plangemäß durch die Stadtwerke Germering ab Ende April verlegt. Die Arbeiten sind, wie vorgesehen, zur Zeit der Vorlagenerstellung fast abgeschlossen.

SWM/Gasversorgung:

Die SWM haben sich nun doch entschlossen, zur Sicherung der notwendigen Bodenüberdeckung ihre (Hoch- und Niederdruck-)Leitungen tiefer zu legen. Der in der Sitzungsvorlage zum Stadtrat am 10. März

2015 beschriebene Einbau von Betonplatten als Schutz für die Leitungen mit nicht ausreichender Überdeckung wird nicht zur Ausführung kommen.

Kosten für mögliche Maßnahmen wurden in der Vorlage bereits erwähnt, da die Höhe aber noch nicht abgeschätzt werden konnte, sind diese im Projektbeschluss nicht berücksichtigt.

Die für die Stadt dadurch entstehenden Kosten werden sich (lt. Konzessionsvertrag 50%) auf geschätzte 55'000,-- € belaufen (auf die Möglichkeit zur Entstehung dieser Kosten wurde in der Sitzungsvorlage zum Stadtrat am 10.03.2015 bereits hingewiesen).

Die durch die SWM beauftragte Fachfirma konnte wesentlich früher als zugesagt mit den erforderlichen Arbeiten zur Tieferlegung der Leitungen beginnen (11.05. statt 26.05.2015); sie werden voraussichtlich in 4 Wochen beendet sein.

Stromversorgung/Beleuchtung:

Die Arbeiten für die neuen Stromtrassen (Beleuchtung, Ampel, sonstige Versorgung) sollen ab dem 12.05.2015 begonnen werden, mit einer voraussichtlichen Dauer von ca. 2 Wochen.

Telekom:

Von der Telekom konnte bisher noch kein Ausführungstermin für die Versetzung des Schaltschranks benannt werden.

I) SiGe-Koordinator:

Das IB Dippold und Gerold wurde von der Stadt zusätzlich mit der Bereitstellung eines Fachmannes beauftragt, der die Einhaltung von „Sicherheit und Gesundheit“ der an der Baustelle Beteiligten Arbeiter laufend kontrolliert (SiGe-Koordinator). Eine solche laufende Kontrolle wird unbedingt erforderlich, sobald mehrere Firmen parallel in einem Baustellenbereich arbeiten (wurde von der Baugenossenschaft bereits am 06.05. und 12.05.2015 kontrolliert).

Die dadurch entstehenden Kosten wurden vom Ing.-Büro nicht berücksichtigt.

m) Bautafel:

Im Bewilligungsschreiben der Regierung (Städtebauförderung) wurde eine Bautafel gewünscht, die neben den Logos der Städtebauförderung auch die Planung der Baustelle darstellen soll.

Die gewünschte farbige Ausführung der Bautafel, die am 13.05.2015 neben dem Baucontainer aufgestellt wurde, war aus verfahrenstechnischen Gründen, wie im Leistungsverzeichnis beschrieben, nicht möglich.

Durch die Ausführung im erforderlichen Druckverfahren sind Mehrkosten entstanden.

n) Marktsonntag am 03.05.2015:

Für die sichere Leitung der Besucher des Marktsonntag wurde nach Rücksprache mit Herrn OB Haas und Hr. Thum kurzfristig in Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt und der Polizei die Herstellung einer ausreichend breiten, begehbaren Fläche von der Unteren Bauhofstraße in die Otto-Wagner Straße auf der Westseite um den Kleinen Stachus festgelegt.

Dafür musste auf einer Fläche von ca. 400 m² der bereits ausgebaute Boden wieder eingebracht werden, anschließend erfolgte eine barrierefreie Befestigung aus Asphalt.

Die Flächen konnten dank des sofortigen Engagements der Bauleitung der Fa. Schulz kurzfristig hergestellt werden.

Die genauen Mehrkosten dieser Maßnahme liegen noch nicht vor, eine erste Kostenschätzung wird mit ca. 20'000,-- angegeben.

o) Informations- und andere Baustellenveranstaltungen:

Am 14.04.2015 fand ein erster Pressetermin vor Ort mit Vertretern der Verwaltung und des bauleitenden Ing.-Büros statt.

Am 21.05.2015 wird die Verwaltung, Vertreter des Ing.-Büros und der beauftragten Fachfirma, sowie das Stadtmarketing für weitere Informationen im Rahmen einer Fragestunde für interessierte Bürgerinnen und Bürger und der Presse vor Ort zur Verfügung stehen.

Am 20.06.2015 wird als Aktion der Stadt zu den Umbauarbeiten ein Kicker-Turnier im Sackgassenbereich der Unteren Bahnhofstraße veranstaltet.

Am 03.08.2015 wird im Rahmen des Ferienprogramms eine Führung über die Baustelle durch Herrn Oberbürgermeister Haas angeboten.

p) Weiterer vorgesehener Bauablauf:

Nachdem die genaue Art des Pflasters und der Randsteine von Frau Schneider, dem IB Dippold und der Verwaltung festgelegt wurde, kann in absehbarer Zeit, nach Beendigung der Spartenarbeiten und Lieferung der Steine, mit den Arbeiten an den Platzflächen und –begrenzungen begonnen werden.

Parallel dazu müssen die Fundamente für Bänke, Mülleimer, Elektroverteilerschränke, Fahnenmasten und Ampelmasten hergestellt werden.

Ab voraussichtlich Juli soll mit den Arbeiten zur Herstellung des Brunnens begonnen werden.

q) Kostenentwicklung (Brutto-Kosten):

Der im Stadtrat beschlossene Kostenrahmen zum Projektbeschluss in Höhe von 2'025 Mio. € kann wie dargestellt nicht eingehalten werden.

Wie bereits berichtet liegt bereits die Vergabe der Tiefbauarbeiten mit 248'284,46 € über den im Projektbeschluss angegebenen Kosten.

Weitere Kostenmehrungen ergeben sich aus:

- Massenmehrung belastetes Ausbaumaterial:	ca. 86'000,-- €
- Tieferlegung Gasleitung:	ca. 55'000,-- €
- Wege-Befestigung Marktsonntag:	ca. 20'000,-- €
- Mehrfaches Anpassen der Umleitungs- Haltverbots- Beschilderung:	ca. 15'000,-- €
- Bestands-/Beweissicherung Gebäude, Beprobung Asphalt, Boden:	ca. 9'000,-- €
- Kicker-Turnier, Bauhelme für Kinder, Herstellung „Einkaufsbanner“ etc.:	ca. 8'000,-- €
- Änderung Beschilderung (überörtl. Umleitung, Bauinformationstafel):	ca. 7'000,-- €
- SiGe-Koordinator	ca. 6'000,-- €
- Information für Bürgerinnen und Bürger (Infoveranstaltung, Flyer etc.)	ca. 5'000,-- €
- Die Errichtung provisorischer Gehweg Planegger Straße:	ca. 3'000,-- €
- Massenmehrung Bauzaun:	ca. 3'000,-- €
- Rigole 3 mit Verbau wg. Aufrechterhaltung Zufahrt Tiefgarage:	ca. 3'000,-- €
- Miete Lagerfläche:	ca. 600,-- €

Somit ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand Mehrkosten in Höhe von ca. 469'000,-- €. Dies erfordert eine Erhöhung der Projektsumme vorsorglich auf 2,5 Mio. €.

Mögliche Kosteneinsparungen z. B. bei Herstellung der Ampelanlage, Beleuchtung sind noch nicht zu beziffern.

Der Hauptanteil dieser Kostenmehrung gegenüber dem Kostenrahmen des Projektbeschlusses besteht aus:

- Erhöhung der Bausumme aus dem Ergebnis der Ausschreibung
- Massenerhöhung des belasteten Aushub-/Abbruchmaterials mit Beprobung
- Kosten für die Arbeiten im Rahmen der Gasleitung

Zu den bereits in der Sitzungsvorlage zum Stadtrat vom 10.03.2015 angesprochenen noch zu erwartenden Mehrkosten der Telekom für die Versetzung des Schaltschranks hat die Stadt bisher keine Aussage erhalten (Länge der Versetzungstrecke hat sich im Gegensatz zur abgegebenen Kostenschätzung aus 2012/2013 deutlich vergrößert).

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
- b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Erhöhung der Projektsumme um den o. g. Betrag zuzustimmen.
- c) Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Möglichkeit eine entsprechende Deckung der Mehrkosten über Minderausgaben, z. B. beim Ausbau der Steinbergstraße (derzeit Minderkosten in Höhe von ca. 100'000,-- €), Beleuchtung herbeizuführen.

Abstimmungsergebnis:

Tichý Karin

genehmigt OB

TOP_4_Umgestaltung_Kleiner_Stachus_Anlage_1 (2)