



Beschlussvorlage

Nr.: 6/021/2019

öffentlich

Datum: 17.07.2019

Produkt: 8020 Allgemeines
Grundvermögen

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Michael Brede und Henning Onkes

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
25.07.2019	Bauausschuss
29.07.2019	Verwaltungsausschuss
12.08.2019	Verwaltungsausschuss
13.08.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

**Verlängerung einer bestehenden Spundwand an der Weser - km 267,95 Oyler
Straße Nr. 7**

hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte
Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- _____

Beschlussvorschlag:

1. Das Angebot der Lagerhaus Mittelweser GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Kehlbeck, die Verlängerung der bestehenden Spundwand um 39,6 m und Herrichtung des Lagerplatzes zu anteiligen Kosten von 480.000 Euro bis zum 31.12.2019 zu erstellen, **wird vorbehaltlich der Zustimmung des Verwaltungsausschusses zum städtebaulichen Vertrag** angenommen.
2. Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Lagerhaus Mittelweser GmbH & Co. KG und der Stadt Nienburg/Weser, unter fachlicher Aufsicht der grbv Ingenieure im Bauwesen GmbH & Co. KG, **wird dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.**

Sachdarstellung:

Vorbemerkungen:

Als Mitte 2016 immer absehbarer wurde, dass das einzige Kino in der Stadt als Neubaustandort ein Areal außerhalb der Stadt Nienburg/Weser oder neben Real am Kräher Weg wählen musste, wurde seitens der Stadt ein Prozess initiiert, der einen integrierten Innenstadtstandort zum Ziel hatte. Betrachtet man das Bauvolumen, den Stellplatzbedarf (mindestens 1500 m² Flächenanspruch) und verkehrlichen Anforderungen wird schnell deutlich, dass Lösungen in einer kleinteiligen historischen Innenstadt anspruchsvoll und komplex werden.

Als einziges Grundstück verblieb die Fläche, die dann im Bebauungsplan Nr. 16 „Um den Goetheplatz“ III – 10. Änderung als Sondergebietsfläche „Kino“ an der Brückenstraße ausgewiesen wurde.

Der einzige in der Stadt verbliebene Kinobetreiber war bereit, bei Einhaltung seiner funktionalen Erfordernisse, diesen Weg mitzugehen. Er wies in diesem Zusammenhang auf die, aufgrund befristeter Bundesförderung und Finanzierungen, notwendige Zeitschiene hin. Trotzdem ließ es sich leider nicht vermeiden, dass Fristen wiederholt verlängert wurden wie, z. B. die Kinoförderung.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) als bisherige Grundstückseigentümerin konnte nur die dringend benötigte Fläche abgeben, wenn ein funktionsgleicher Grundstückstausch verbindlich abgesichert werden würde. Aufgrund negativer Erfahrungen der WSV mit einer anderen Stadt bestand man zunächst darauf, erst die Funktionsgleichheit, d. h. Bau der Liegestelle herzustellen, und dann mit der Stadt zu tauschen und so die Umsetzung des Bebauungsplanes mit der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Sondergebiet „Kino“ zu ermöglichen.

Grundstückstausch:

Am 10. Juli 2018 tauschte die WSV mit der Stadt Nienburg/Weser die 3431 m² mittlerweile im Bebauungsplan als Sondergebiet Kino bzw. öffentliche Verkehrsfläche / Grünfläche festgesetzten Fläche mit den 1661 m² Gewerbeflächen Oyler Straße 7. Grundvoraussetzung zur Umsetzung des Bebauungsplanes war aufgrund intensiver Verhandlungen mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsdirektion (WSD) die wasserrechtliche Genehmigung (eingegangen am 16.04.2018) für die Spundwand und Verpflichtung der Stadt bis zum 31.12.2019 die Liegestelle HQ 100 frei zu errichten. Auch das Grundstück Oyler Straße 7 ist als nutzbarer Lagerplatz herzurichten.

Zur Absicherung des Vollzuges des Bebauungsplanes wurde bereits am 30.05.2018 ein Grundstückskaufvertrag zwischen dem Kinoinvestor und der Stadt Nienburg/Weser unter Vorbehalt der Einigung mit der WSV – innerhalb dessen Infrastrukturmaßnahmen, wie Herrichtung öffentlicher Straße, Gründungsmehraufwendungen, Maßnahmen gegen Extremhochwasser und Stellplätze in einer Größenordnung von ca. 600.000 geregelt worden – geschlossen.

Neubau einer Liegestelle Weser – Km 267,95

Die zur Standortsicherung seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (WSA) als Möglichkeit mit tragbaren funktionsgleichen Tausch bewertete Fläche Oyler Straße 7 mit direktem Weseranschluss, d. h. mit Liegestelle eröffnete letztendlich die Variante

auf Flächen direkt neben dem Betriebsgrundstück verzichten zu können. Wenn eine direkte Anbindung an die Weser vorliegt sei der Standort trotz erheblichen Flächenverlustes nicht geschwächt.

Die im Jahr 2017 zunächst niedrig veranschlagten Baukosten waren der untere Ansatz unter Berücksichtigung von Synergien der Baumaßnahme im Hafen Hoya. Den später aufgerufenen deutlich höheren Baukosten lag zugrunde, einen Unterbau auf dem Lagerplatz vorzusehen, der für schwere Krananlagen geeignet ist. Dies konnte unter Hinweis auf zusätzliche funktionelle Leistungen abgewendet werden.

In den Gesprächen der Stadt Nienburg/Weser mit dem WSA und der WSD einigte man sich auf zwei Varianten. Eine Uferwand ohne Lückenschluss entsprechend der Kostenschätzung vom 30.01.2018 mit 466.000 Euro oder eine Variante 2 mit Lückenschluss mit Kosten von insgesamt 500.000 Euro und Teilkosten für die Stadt Nienburg von 423.000 Euro (Februar 2018).

Die Kostenschätzungen wurden von dem von der Stadt beauftragten Ingenieurbüro grbv-Ingenieure im Bauwesen erstellt.

Die Firma Lagerhaus Mittelweser GmbH und Co. KG erklärte sich Ende Mai 2019 bereit, über einen städtebaulichen Vertrag den Neubau der Liegestelle mit Lückenschluss zur Bestandsspundwand in Eigenregie durchzuführen. Dabei belaufen sich die anteiligen Baukosten für die Stadt Nienburg/Weser auf ca. 480.000 Euro.

Hintergrund ist das Interesse, die vorhandene Liegestelle auf die Chancen durch die Mittelweseranpassung auszurichten und so bis zu zwei Großmotorgüterschiffe abfertigen zu können. Dies wäre beim Bau einer nur auf das Grundstück Oyler Straße ausgerichteten Spundwand (Variante 1) nicht der Fall.

Parallel zur weiteren Projektbearbeitung mit Bestandsvermessung (Januar 2019), Kampfmittelbeseitigung (März 2019) und Bodengutachten (Mai 2019) wurde eine Marktbeobachtung betrieben, um eine wirtschaftliche Umsetzung des Baues der Liegestelle trotz gerade im Spezialtiefbau dynamischen Preisanstiegs zu erreichen. So berichtet das beauftragte Planungsbüro von einer Dükerbaumaßnahme in NRW - bei zwei Angeboten - von Kostensteigerung von 8 Mio. Euro auf 14 Mio. Euro. Das WSA berichtet von der am Wehr Drakenburg im I. Quartal 2019 durchgeführten Ausschreibung von veranschlagten 1,8 Mio. Euro, die bei drei Angeboten zwischen 2,7 – 4,2 Mio. Euro landete. Nach Aussage des WSA sind im gleichen Zeitfenster keine ähnlichen Baumaßnahmen im Bereich der Weser geplant, die auf Synergieeffekte hoffen lassen.

Auch städtischerseits sind im Zusammenhang mit der Sanierung der Weserbrücke ähnliche Erfahrungen zu registrieren. Ursprüngliche Kostenberechnungen von ca. 380.000 Euro haben sich bei nur einem Angebot mehr als verdoppelt. Eine Auftragsvergabe konnte so wiederholt nicht erfolgen.

Das vorliegende Angebot der Lagerhaus Mittelweser GmbH & Co. KG hat eine Bindungsfrist bis Ende August 2019 und setzt die Maßnahme vertragsgemäß umgehend in 2019 um. Gegenüber der Kostenschätzung der grbv-Ingenieure im Bauwesen von Februar 2018 mit 423.000 Euro und dem Angebot vom Lagerhaus Mittelweser GmbH & Co. KG von Mai 2019 mit ca. 480.000 Euro liegen rund 13,7 % Kostensteigerung. Eine Markteinschätzung und die fachliche Beurteilung seitens des Planungsbüros ist als Anlage beigefügt.

Die Lagerhaus Mittelweser GmbH & Co. KG bedient sich eines Fachbetriebes mit denen an anderen Standorten (Ketzin, Frankfurter Mainhafen) erfolgreich und vertrauensvoll gearbeitet wurde.

Die Projektbearbeitung der grbv-Ingenieure und erstellter Leistungsbeschreibung / Kostenschätzung hat die vertraglichen Rahmenbedingungen im Tauschvertrag WSA / Stadt Nienburg/Weser auf dem Grundstück mit zum Gegenstand. Um eine vertrags- und fachgerechte Umsetzung zu gewährleisten ist die Baubetreuung bis zur Abnahme durch das WSA vom Ingenieurbüro durchzuführen. Die Nebenkosten wie Honorar, Gebühren, Ausgleich für die Umsetzung der Maßnahmen liegen im üblichen Rahmen (ca. 10 -15 %) und werden im Bauausschuss auf Basis des derzeitigen Standes dargestellt.

Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	im Ergebnishaushalt	Produkt:	Konto:		
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung		
	Haushaltsjahre:		_____	_____	_____
	Ansätze des o. a. Produktkontos		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	_____	_____ €

<input checked="" type="checkbox"/>	im Finanzhaushalt	Produkt: 80200	Konto: 787200		
		Invest.-Nr.: 008			
	Haushaltsjahre:		<u>2019</u>	_____	_____
	Planwerte der Investitionsposition		<u>568.000</u>	_____	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Auszahlungen i. H. v. (infolge <u>dieser</u> Vorlage)		<u>480.000</u>	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Einzahlungen i. H. v.		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Die investive Maßnahme übersteigt das Volumen von 500.000,- Euro und erfordert eine Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnung; die Maßnahme liegt unter 500.000,-Euro und erfordert eine Folgekostenberechnung (s. nachstehenden Absatz)				
<input type="checkbox"/>	Der Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenvergleich bzw. die Folgekostenberechnung nach § 12 KomHKVO ist beigelegt.				

<input checked="" type="checkbox"/>	Es entstehen Folgekosten für	Abschreibungen		_____ €
		Zinsen	jährl.	3.600 €
				€
				€
				€
		Gesamt		<u>3.600</u> €
<input checked="" type="checkbox"/>	Es entsteht außerordentlicher Aufwand in Höhe von			480.000 €
<input type="checkbox"/>				€

Hinweise:

- Deckungsmittel stehen beim o. a. Produkt, Kontonr. 80200008 zur Verfügung
 - Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets/Deckungskreises
 - Deckungsvorschlag: Produktkonto _____
 - Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
-

Aufgestellt: 17.07.2019, Klinner
Datum, Name