

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0438/2011**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 19.10.2011

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Cr/Gm - 2327  
 Verfasser/-in: Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Hochbauamt

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	01.11.2011	Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss	07.11.2011	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

**Betreff:**

**Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes**

**Hier: Kostenentwicklung**

**- Antrag des Magistrats vom 31.10.2011 -**

**Antrag:**

„Der Erhöhung des Gesamtkostenrahmens für den Bahnhofsvorplatz von 12.600.000 Euro auf 15.900.000,- Euro wird zugestimmt. Jede Erhöhung der Kosten wird durch Kompensationen bei anderen Investitionen ausgeglichen.“

**Begründung:**

Auf der Grundlage der Stadtverordnetenbeschlüsse STV 3105/2010 und STV 3355/2010 wurde im November 2010 der Antrag auf Förderung im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes nach GVFG-ÖPNV/FAG und GVFG-IV gestellt. Zwischenzeitlich wurde weitergeplant und seit kurzem liegt der vorläufige Förderbescheid vor, so dass die Stadt Gießen nun die Maßnahme öffentlich ausschreiben kann. In den letzten Monaten wurden die Ausführungsplanungen als auch die notwendigen Leistungsverzeichnisse erstellt. Aufgrund der Gesamtkostengröße des Projektes ist eine EU-weite Ausschreibung erforderlich. Diese muss zeitnah erfolgen, damit der sehr enge Zeitplan bis zur Eröffnung der Landesgartenschau eingehalten werden kann.

Mit dem Finanzierungsbeschluss am 18.11.2010 hatten die Stadtverordneten die Kosten auf 12.600.000 Euro gedeckelt. Diese kalkulierten Kosten können nicht gehalten werden. Die Ausführungsplanungen ermöglichen eine Kostensicherheit, die zum Zeitpunkt des Finanzierungsbeschlusses nicht kalkulierbar waren. In folgenden Bereichen kommt es zu unvermeidbaren Mehrkosten:

**1) Gründungsarbeiten, Umplanungskosten, Kopfbauwerk und Fahrradtiefgeschoss, historische Treppe und Rampe**

Die Grundwasser- und Bodenverhältnisse im Bereich des Bahnhofsvorplatzes erfordern einen aufwändigen Verbau sowie eine besondere Gründung im Bereich Kopfbau und Fahrradtiefgeschoss. Ebenfalls ist im Bereich der alten Platane eine besondere Gründung vorzusehen.

Bislang waren Kosten für eine Teilunterkellerung nicht vorgesehen. Eine Teilunterkellerung mit Verlängerung eines Aufzugs bringt jedoch den Vorteil, dass das Kopfbauwerk in allen Ebenen mit dem Fahrradtiefgeschoss verbunden werden kann, so dass dauerhaft eine flexible Nutzung des Kopfbaus gegeben ist. Damit könnte das Kopfbauwerk z.B. auch als Fahrradservicestation genutzt werden. Mehrkosten **993.000,00 Euro**.

**2) Kosten für Anpassungen von Bahnanlagen**

Das Umbaukonzept erfordert den Abriss der Güterhalle und damit die Wiederherstellung der historischen Bahnhofsfassade sowie das Abfangen des historischen Daches. Entlang der Gleise müssen bei Um- und Rückbaumaßnahmen erhöhte Schutzmaßnahmen – teilweise während der gesamten Bauzeit- kalkuliert werden.

Die Nutzung alter Gleisanlagen oder das Heranrücken mit Nutzungen an Gleisanlagen ist nur möglich, wenn Starkstromanlagen aufwändig gesichert oder versetzt werden. Die vorgesehenen Nutzungen entlang des Gleises 1 und des Gleises 11 liegen so dicht an den Gleisanlagen, dass zwei Masten versetzt werden müssen, da sie weder den technischen Vorschriften entsprechend gesichert werden können noch eine Unterbauung erlaubt werden kann.

Die Baugenehmigungen für Anpassungsarbeiten entlang der Bahnanlagen beinhalten die Auflage, dass neben den bereits beauftragten Fachplanern zusätzliche Prüferingenieure eingeschaltet werden müssen. Die Ausführungsplanungen sind von einem sogenannten Bauvorlagenberechtigten der Bahn zu prüfen und die Ausführungen werden später von einem sogenannten Bauüberwacher Bahn kontrolliert.

Die zur Planung notwendigen Informationen und Entscheidungen in Bezug auf technische Gegebenheiten rund um den Bahnhofsvorplatz erfordern zwingend eine enge Zusammenarbeit mit den fünf Fachdiensten der Bahn. Diese Kosten sind ebenfalls unumgänglich von der Stadt zu tragen.

Die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes erfordert teilweise auch die Veränderung von Bahnleitungen, Steuerungskabeltrassen etc. Diese Kosten werden ebenfalls nicht von der Bahn übernommen und sind deutlich höher als bislang angenommen.

Mehrkosten von rund **736.000 Euro**.

**3) Mietkosten Busprovisorium**

Die Bussteige können nur unter Hinzunahme privater Grundstücksflächen auf das ehemalige Güterbahngelände ausgelagert werden. Die hier entstehenden

Mietkosten für die Dauer von gut zwei Jahren Bauzeit kommen zu den eigentlichen Baukosten der Ersatzhaltestellen hinzu.

Mehrkosten von rund **134.000 Euro**.

**4) Kosten Archäologie**

Die Baumaßnahmen müssen von Archäologen begleitet werden. Die vom Landesamt für Denkmalpflege vorgelegte Kostenkalkulation war bislang nicht abschätzbar.

Mehrkosten rund **132.000 Euro**.

**5) Baubegleitende Kampfmittelräumung**

Bislang ging die Stadt nur von einer Sondierung des Bahnhofsbereiches aus. Die weiteren Beteiligungen und Abstimmungen haben ergeben, dass über die gesamte Bauzeit der Kampfmittelräumdienst baubegleitend tätig sein muss.

Mehrkosten **215.000 Euro**.

**6) Planungskosten und Steuerungsleistungen, Gutachten, Untersuchungen**

Die entstehenden Honorare der beauftragten Büros wurden nach Ermittlung der neuen Baukosten angepasst, hierzu besteht zwingend ein Anspruch der Büros aus dem Honorarrecht. Die Komplexität der Maßnahme und die Notwendigkeit einer zeitlich komprimierten Baudurchführung machte es zudem erforderlich, einen Projektsteuerer einzuschalten.

Des Weiteren wurden zusätzliche Untersuchungen, Gutachten und Berechnungen erforderlich.

Mehrkosten von rund **746.000 Euro** und **316.000 Euro = 1.062.000 Euro**.

Aufgrund der notwendigen Abschnittsbildung zur Beitragsberechnung nach Straßenbeitrags- und Erschließungsbeitragssatzung sowie der Berücksichtigung unterschiedlicher Bereiche des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes nach GVFG-ÖV/FAG und GVFG-IV sind die Kosten analog der STV 3355/2010 auf 13 Teilflächen zu verteilen.

Die Aufschlüsselung der Kostensumme von bislang brutto 12.600.000 EUR in Zuwendungshöhe, Anliegerbeiträge, Versorger und Eigenmittel erfolgte bis Oktober 2010 in dem durch das ASV Frankfurt vorgegebenen Rechenweg und war Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses. Ermittlungs- und Berechnungsweise der zu beantragenden Landeszuwendung (GVFG/FAG) wurden jedoch kurze Zeit später durch das Land aktualisiert. Hiernach sind auch die Formblätter und Listungen aktualisiert worden. Somit ergibt sich folgende Gegenüberstellung der Gesamtaufsummierung zwischen 2010 und der Antragsstellung.

**Teilfläche 1: Neue Busumfahrung zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 1 (STV))	150.000,00	1.680.000,00	0,00	680.000,00	2.510.000,00
TF 1 - Antrag	143.400,00	1.259.200,00	2.200,00	966.200,00	2.371.800,00
TF 1 neu					2.536.135,00

**Teilfläche 2a: Bahnhofstraße von Bahnhofsvorplatz bis „An der Alten Post“ (ÖV-Bereich)**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 2a (STV)	254.000,00	211.000,00	74.000,00	171.000,00	710.000,00
TF 2 - Antrag	248.700,00	181.700,00	46.000,00	364.400,00	841.100,00
TF 2a neu					946.081,00

**Teilfläche 2b: Bahnhofstraße von „An der Alten Post“ bis Liebigstraße (IV-Bereich)**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 2b (STV)	340.000,00	320.000,00	110.000,00	470.000,00	1.240.000,00
TF 2b Antrag	325.200,00	280.300,00	57.300,00	486.700,00	1.149.500,00
TF 2b neu					1.326.082,00

**Teilfläche 3: Kurzzeitparkplatz mit "Kiss&Ride"**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 3 (STV))	120.000,00	230.000,00	20.000,00	100.000,00	470.000,00
TF 3 Antrag	88.700	163.500,00	2.200,00	234.800,00	489.200,00
TF 3 neu					545.658,00

**Teilfläche 4: Zentrale Omnibushaltestelle für Busse des Regionalverkehrs**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 4 (STV))	636.000,00	0,00	0,00	464.000,00	1.100.000,00
TF 4 Antrag	602.500,00	0	7.600,00	458.000,00	1.068.100,00
TF 4 neu					1.140.340,00

**Teilfläche 5: Gehweg vor Bahnhofstraße Nr. 94 und 98 (vor Gaststätte "Mr. Jones" u. a)**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 5 (STV))	73.000,00	151.000,00	30.000,00	55.000,00	310.000,00
TF 5 Antrag	32.900,00	33.200,00	6.800,00	132.800,00	205.700,00
TF 5 neu					221.000,00

**Teilfläche 6: Vorplatz am Bahnhof / Freifläche**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 6 (STV))	340.000,00	375.000,00	60.000,00	575.000,00	1.350.000,00
TF 6 Antrag	284.300,00	117.000,00	31.000,00	909.800,00	1.342.100,00
TF 6 neu					1.460.200,00

**Teilfläche 7: Treppenaufgang zum Alten Wetzlarer Weg mit Kopfbauwerk**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 7 (STV))	76.000,00	0,00	2.000,00	1.750.000,00	1.830.000,00
TF 7 Antrag	280.600,00	0	1.000,00	1.552.400,00	1.834.000,00
TF 7 neu					2.388.000,00

**Teilfläche 8: Fahrradiefgeschoss ("Bike & Ride")**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 8 (STV))	500.000,00	0,00	0,00	610.000,00	1.110.000,00
TF 8 Antrag	483.500,00	0	0	609.000,00	1.092.500,00
TF 8 neu					1.502.000,00

**Teilfläche 9: Teilstück "An der Alten Post" als Parkhauszufahrt (IV-Bereich)**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 9 (STV))	90.000,00	80.000,00	20.000,00	70.000,00	260.000,00
TF 9a Antrag	46.500,00	41.200,00	6.000,00	81.100,00	74.800,00
TF 9b Antrag	8.900,00	42.600,00	10.400,00	23.600,00	85.500,00
TF 9 a neu					203.870,00
TF 9 b neu					107.058,00

**Teilfläche 10: Teilstück "An der Alten Post" hinter dem Hotel Adler**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 10 (STV))	0,00	46.000,00	6.000,00	7.000,00	60.000,00
TF 10 Antrag	0	45.000,00	0		45.000,00
TF 10 neu					45.000,00
Hinweis: Die Größe der Teilfläche 10 reduzierte sich in der weiteren Planung im Zufahrtsbereich zum Parkhaus, die angrenzende Teilfläche der Parkhauszufahrt (9a+b) vergrößerte sich.					

**Teilfläche 11: Baumaßnahmen auf Flächen der Deutschen Bahn AG**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 11 (STV))	120.000,00	0,00	0,00	440.000,00	560.000,00
TF 11 Antrag	126.600,00	0	700,00	429.900,00	557.200,00
TF 11 neu					720.734,00

**Teilfläche 12: Parkhaus EG-Fläche (fiktiver Ansatz)**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 12 (STV))	172.000,00	0,00	0,00	166.000,00	340.000,00
TF 12 Antrag	302.700,00	0	0	158.100,00	460.800,00
TF 12 neu					535.975,00
Die anteiligen Grunderwerbskosten der PPP-Fläche (rd. 105TEUR) wurden im Zuwendungsantrag in der Hoffnung einer anteiligen Förderung in Ansatz gebracht. Dies wurde jedoch nicht akzeptiert.					

**Teilfläche 13: Gehweg vor Bahnhofstraße Nrn. 93 bis 99**

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 13 (STV))	45.000,00	85.000,00	0,00	20.000,00	150.000,00
TF 13 Antrag	36.900,00	60.000,00	7.400,00	48.100,00	152.400,00
TF 13 neu					172.610,00

### Teilfläche 00: Zuordnung von Kosten ohne Flächenzuordnung

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
TF 00 (STV))	0,00	0,00	0,00	130.000,00	130.000,00
TF 00 Antrag	88.800,00	0	0	382.700,00	466.500,00
TF 00 neu					2.036.870,00

Die Gesamtkosten aller Teilflächen belaufen sich nach Rundung auf **15.900.000,- EURO**.

	Zuschuss	Anlieger	Versorger	Stadt	Summe (brutto):
Gesamt- (STV))	2.895.000,00	3.160.000,00	860.000,00	5.685.000,00	12.600.000,00
Gesamt Antrag 2/11	3.095.200,00	2.374.000,00	178.800,00	6.883.600,00	12.531.600,00
Gesamt neu					15.900.000,00

Von den benannten Mehrkosten sind die Kosten für Planungsleistungen (746.000 Euro) von den Anliegern, Versorgern und der Stadt zu tragen. Diese Berechnung kann derzeit nicht aktualisiert werden. Alle anderen Mehrkosten sind von der Stadt zu tragen, da sie weder umlage- noch förderfähig sind.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### Anlagen:

1. Kostenübersicht

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Eibelshäuser (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift