

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/080 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt	Datum: 16.11.2020
Verfasser: Herr Stöckl/Herr Messerschmidt/Frau Schattanek/Herr Funk	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	26.11.2020	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	03.12.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	10.12.2020	öffentlich

Betreff:

Förderprojekt Integrierte Brachflächenentwicklung Freital-Deuben - Teilprojekt 2 mit Errichtung Mühlenpark und Erschließung des Areals für Nachnutzung, Änderung und Darstellung Gesamtkosten, Bewilligung außerplanmäßiger Verpflichtungsermächtigungen

Sach- und Rechtslage:

1. Dokumente

- 1.1 Fördervorschrift: Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der integrierten Brachflächenentwicklung zur Umsetzung des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in der Förderperiode 2014 bis 2020 (RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020) vom 14. April 2015
- 1.2 Zuwendungsbescheid der SAB vom 20. März 2019 für das Teilprojekt 2 Herstellung des Mühlenparks mit Öffnung des historischen Mühlgrabens als qualifizierte Grünfläche und Erlebnisraum für die Anwohner sowie Erschließung der nördlichen und westlichen Bereiche für eine gewerbliche bzw. bauliche Nachnutzung
- 1.3 Mit dem Beschluss Nr. 026/2019 vom 14. März 2019 (Vorlage B 2019/011) entschied der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital die Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen der Integrierten Brachflächenentwicklung Freital-Deuben (u.a. Abbruch ehemalige Lederfabrik, Herrichtung/Erschließung des Areals für bauliche Nachnutzung einschließlich Errichtung Mühlenpark).

2. Bezeichnung des Teilprojekts 2:

Herstellung des Mühlenparks mit Öffnung des historischen Mühlgrabens als qualifizierte Grünfläche und Erlebnisraum für die Anwohner sowie Erschließung der nördlichen und westlichen Bereiche für eine gewerbliche bzw. bauliche Nachnutzung; Handlungsfeld Armutsbekämpfung IP 9b

3. Vorhabensbeschreibung Mühlenpark/Mühlgraben:

Auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik zwischen der Poisentalstraße, der Hinterstraße und der Körnerstraße soll eine öffentliche Parkanlage hergestellt werden.

Auf diesem Areal befindet sich ein Teilabschnitt des denkmalgeschützten Mühlgrabens (Denkmalliste 08963896).

Der Mühlgraben wurde im Bereich der bereits in 2019 abgebrochenen Lederfabrik bereits wieder geöffnet und soll sichtbar in die Freiflächengestaltung integriert werden. Die Einfassungsmauern des Mühlgrabens bleiben grundsätzlich erhalten.

Außerhalb entlang der historischen Einfassungsmauern bzw. Seitenwände werden Beton-L-Steine eingebaut, um den seitlichen Erddruck abzufangen und die zukünftigen Freianlagen des Mühlenparks auf dem Geländeniveau der zukünftigen Bebauung bzw. der angrenzenden Grundstücke herstellen zu können. Der Mühlgrabenbereich wird mit einem umlaufenden Geländer geschützt. Es ist geplant, den Mühlgraben in zwei Bereichen zu überqueren, so dass die historischen Mühlgrabenmauern auch aus verschiedenen Perspektiven erlebbar sind.

Zwischen den beiden Überquerungen bleibt ein noch vorhandenes Teilstück als Befund der ursprünglichen Überbauung (ca. 1,50 m unterhalb des zukünftigen Platzniveaus) in einer Breite von etwa 3 m erhalten. Im nördlichen Abschnitt werden die historischen Seitenwände Teil eines Wasserbeckens mit autarkem Wasserkreislauf; am südlichen Abschluss erfolgt erlebbar die Wassereinspeisung über eine 1,50 m breite Kaskade, (siehe Anlagen 2, 3 und 5).

Zwischen dem Brückenbauwerk Körnerstraße (BW 39) und dem vorgenannten südlichen Beckenabschluss ist vorgesehen, den Mühlgraben zu verfüllen, wobei die historische Bausubstanz der Mühlgrabenmauern auch hier erhalten bleibt.

Um die historische Substanz des Mühlgrabens einerseits sichtbar und erlebbar in die geplante Freiflächengestaltung zu integrieren und zusätzlich diese nachhaltig zu sichern, müssen Betonsanierungsarbeiten durchgeführt werden.

4. Kosten und Budget Teilprojekt 2 insgesamt

Am 20. März 2019 erhielt die Große Kreisstadt Freital zwei Zuwendungsbescheide für die beiden Teilprojekte des Vorhabens „Abbruch Lederfabrik und Nachnutzung als Mühlenpark“ sowie jeweils zwei Änderungsbescheide am 6. November 2019 und 13. Mai 2020. Durch neue Erfordernisse in der Projektdurchführung ergeben sich Änderungen in den Teilprojekten, auch im Teilprojekt 2.

Diese neuen Erfordernisse resultieren – kurz gesagt – im Wesentlichen aus

- einem Abstimmungsprozess mit der Denkmalbehörde zum denkmalgeschützten Mühlgraben,
- dem Erfordernis für statische Sicherungen und substanzerhaltende/-wiederherstellende Maßnahmen am Mühlgraben,
- der amtlichen Auflage zur Niederschlagswassernutzung.

Im **Teilprojekt 2** wurden durch den Fördermittelgeber folgende Kosten und Zuwendungen anerkannt und bewilligt:

Jahr	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	Zuwendung
2019	145.980,96 Euro	116.784,77 Euro
2020	1.541.639,04 Euro	1.233.311,23 Euro
Gesamt	1.687.620,00 Euro	1.350.096,00 Euro

Nach Neuberechnung der Kosten im November 2020 ergeben sich folgende Änderungen:

Jahr	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	Zuwendung
2019	145.980,96 Euro	116.784,77 Euro
2020	65.881,34 Euro	52.705,07 Euro
2021	1.763.175,66 Euro	1.410.540,53 Euro
Gesamt	1.975.037,96 Euro	1.580.030,37 Euro
Mehr-kosten	287.417,96 Euro	229.934,37 Euro*

* Zusätzliche Zuwendungen stehen unter dem Bewilligungsvorbehalt

Die Abweichungen zum Zuwendungsbescheid ergeben sich aus folgenden Gründen:

Begründung der Mehrkosten bei den Baukosten zum Mühlenpark:

Grundsätzlich ist der Deubener Mühlgraben gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) als technisches Denkmal (Denkmalliste Sachsen Nr. 08963896) zu erhalten, was einem Abbruch oder – wie zunächst geplant – einem Teilabbruch entgegensteht. Bei der Erarbeitung des gestalterischen Entwurfs wurden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde konkrete Festlegungen zum Erhalt und zur Integration in den Mühlenpark getroffen. In Folge dessen wurde zudem der bauliche bzw. statische Zustand der Bausubstanz sowohl beim freigelegten nördlichen und dem erworbenen südlichen Abschnitt aufgenommen, was zuvor wegen fehlender oder eingeschränkter Zugänglichkeit so nicht möglich war.

Dadurch kommen im Rahmen der Freianlagengestaltung umfangreiche Verrohrungs-Stabilisierungs-, Sanierungs- und Technisierungsmaßnahmen hinzu (s. Anlage 1):

- a) Mühlgrabenbeckensanierung und Mühlgrabenverrohrung
- b) Illumination/Lichtinszenierung des Mühlgrabenbeckens (technisch Springbrunnenanlage)
- c) Regenwasserzisterne (Nutzung von Niederschlagswasser)
- d) Sonderschacht (Schnittstelle zwischen Verrohrung und Mühlgrabenbecken)
- e) Statische Sicherung des südlichen Mühlgrabenabschnitts (südliches Flurstück 173)
- f) zusätzliche Verkehrssicherung während der Mühlenparkgestaltung

Die Seitenwände im nördlichen Mühlgrabenabschnitt sind ausgesprochen schadhaft, brüchig und undicht, damit auch statisch nicht definierbar. Daraus resultieren für Traganforderungen zusätzliche bzw. verstärkende Stützfundamente und Seitenwände (L-Steine) sowie zum Substanzerhalt eine Betonsanierung durch handwerkliche Putzer- und Maurerarbeiten.

Im südlichen Mühlgrabenabschnitt werden Lasten von an der Grundstücksgrenze stehenden Nachbargebäuden auf vergleichbar unzureichende Mühlgrabenseitenwände abgetragen, was auch hier eine Sanierungsnotwendigkeit unabwendbar macht.

Begründung der Mehrkosten bei den Baunebenkosten zum Mühlenpark:

Infolge des Mehraufwands bei den **Baumaßnahmen zur Freianlagengestaltung** steigen entsprechend auch die Leistungsumfänge der beauftragten Consulting- und Ingenieurbüros:

- a) Rechtsberatung zu Vergabeverfahren
- b) Auslagerung der Durchführung des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens nach VgV
- c) Gutachten u.a. zum Baugrund, zur abfallrechtlichen Klassifizierung und zum Zustand der Bausubstanz des historischen, denkmalgeschützten Mühlgrabens
- d) Architektur-/Ingenieurleistungen für zusätzliche Inhalte (u.a. Regenwasserzisterne, stat. Sicherung Mühlgraben, Wassertechnik, Illuminationstechnik)

Für das Vorhaben Mühlenpark ist im Ergebnis ein Mehrbedarf in Höhe von 537.290,51 Euro zu verzeichnen.

5. Zeitliche Auswirkungen:

Bei einer verbindlichen Verfügbarmachung der Finanzmittel noch in 2020 stellt sich die Umsetzung vorgenannter Maßnahmen inkl. geprüfter Schlussrechnungen bis Kassenschluss Mitte Dezember 2021 als realistisch dar.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für den Mühlenpark im Teilprojekt 2 betragen nach aktueller Schätzung 1.320.410,51 Euro. In den Haushaltsplänen 2019/2020 stehen für den Bau des Mühlenparks im Produktkonto 511103.785130 (Stadtsanierung, sonstige Baumaßnahmen) unter der Investitionsnummer 51110319012 Haushaltsermächtigungen in Höhe von 783.120,00 Euro zur Verfügung. Der Mehrbedarf beim Mühlenpark in Höhe von 537.290,51 Euro kann durch geringere Kosten in Höhe von insgesamt 249.872,55 Euro in den anderen Bereichen des Teilprojektes 2 teilweise gedeckt werden. Das betrifft die Erschließungskosten (511103.785120), Kosten für den Grunderwerb (511103.782100) und sonstige Kosten bspw. für die Öffentlichkeitsarbeit (511103.443106/743100). Die somit insgesamt im Teilprojekt 2 verbleibenden Mehrkosten in Höhe von 287.417,96 Euro (aufgerundet 290.000,00 Euro) sind in der Haushaltsplanung 2021 entsprechend zu berücksichtigen.

Bislang wurden Zuwendungen aus der Förderung für die integrierte Brachflächenentwicklung für das gesamte Teilprojekt 2 in Höhe von insgesamt 1.350.096,00 Euro bewilligt. Aufgrund der erhöhten Gesamtkosten wurden weitere Fördermittel beantragt. Bei möglichen Zuwendungen in Höhe von 1.580.030,37 Euro wären Mehreinzahlungen in Höhe von rund 230.000,00 Euro zu verzeichnen. Diese könnten den vorgenannten Mehrbedarf in Höhe von 287.417,96 Euro teilweise decken.

Im Haushaltsjahr 2020 bzw. zu Beginn des Haushaltsjahres 2021 sind beim Vorhaben Mühlenpark weitere Leistungen zu beauftragen. Hierzu reichen die aktuell verfügbaren Haushaltsermächtigungen 2020 nicht aus, so dass ein „Vorgriff“ auf die Haushaltsermächtigung 2021 notwendig wird. Die haushaltsrechtliche Grundlage hierfür bildet eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung (VE) im Sinne von § 81 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO). Beim Vorhaben Mühlenpark wurde im Haushaltsjahr 2020 keine entsprechende VE veranschlagt, insofern wird die Bewilligung einer außerplanmäßigen VE notwendig.

Gemäß § 81 Abs. 5 SächsGemO sind außerplanmäßige VE zulässig, wenn ein dringender Bedarf besteht und der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der VE nicht überschritten wird. Beim Vorhaben „Containerersatzneubau Kindertagesstätte Pesterwitz“ wurde eine VE in Höhe von 2.250.000,00 Euro veranschlagt. Mit der Umsetzung dieses Vorhabens kann jedoch im Haushaltsjahr 2020 nicht begonnen werden, da der Stand der Planungen für dieses Vorhaben einen Maßnahmebeginn im laufenden Jahr nicht zu erwarten lassen. Damit steht diese VE zur Deckung des außerplanmäßigen VE-Bedarfs in Höhe von rund 290.000,00 Euro beim Mühlenpark zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Bewilligung außerplanmäßiger VE mit einem Wert von mehr als 100.000,00 Euro obliegt dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt für die Umsetzung der zusätzlich erforderlichen Leistungen beim Teilprojekt 2 des Fördervorhabens „Integrierte Brachflächenentwicklung Freital-Deuben“ die Bereitstellung von Eigenmitteln in Höhe von rund 290.000,00 Euro, die bei der Haushaltsplanung 2021 zu berücksichtigen sind.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Produktkonto 511103.785130 (Stadtsanierung, Auszahlungen für sonstige Bauvorhaben) eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 290.000,00 Euro, die zu Lasten der Verpflichtungsermächtigung beim Vorhaben „Containerersatzneubau Kindertagesstätte Pesterwitz“ (Produktkonto 365101.785110, Kindertagesstätten, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) gedeckt wird.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Maßnahmen-Übersichtsplan
- Anlage 2 Freianlagenplan nördlicher Bereich
- Anlage 3 Freianlagenplan südlicher Bereich
- Anlage 4 Detail Nördliches Mühlgrabenbecken/Brücke Poisentalstraße
- Anlage 5 Detail Südliche Mühlgrabenbecken-Begrenzung mit Wassereinspeisung