

Stadt Cottbus / město Chośébuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-021/15
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 66

Termin der Tagung: 27.05.2015

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	05.05.2015	☒ Umwelt	13.05.2015
☒ Haushalt und Finanzen	19.05.2015	☒ Hauptausschuss	20.05.2015
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	27.05.2015
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	04.05.2015
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	21.05.2015
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	13.05.2015	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Cottbuser Ostsee
Entscheidung über die Vorzugsvariante zur Kaimauer

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse zur Vorplanung der Kaimauer einschließlich der Vorschläge für die Gestaltung der Hafenanlage werden zur Kenntnis genommen.
2. Den weiteren Planungsschritten für die Kaimauer ist die Variante A (Vorzugsvariante) zugrunde zu legen.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Vattenfall Europe Mining die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung mitzuteilen.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, geeignete Förderkulissen zur weiteren Umsetzung der Kaimauer zu suchen.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: _____ TOP: _____

Anzahl der **Ja**-Stimmen: _____

Anzahl der **Nein**-Stimmen: _____

Anzahl der **Stimmenthaltungen**: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Im November 2014 wurde durch Vattenfall Europe Mining (VEM) auf Grundlage einer Kompensationsvereinbarung zwischen dem Bergbautreibenden und der Stadt Cottbus vom 18./27.11.2014 sowie eines Beschlusses der StVV aus März 2014 (IV-008-57/14) zur „Präzisierung der Aufgabenstellung zur Vorplanung Stadthafen Cottbus“ die Planung einer Kaimauer bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) einschließlich Hafenanlage bis Leistungsphase 2 (Vorplanung mit Kostenschätzung) auf eigene Kosten beauftragt. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen unabhängig von einer Variantenuntersuchung wurde bereits 2010 ein Grundsatzbeschluss (IV-001-16/10) zum Grunderwerb durch die StVV gefasst.

Beide Aufgabenteile wurden bis zur Vorplanung in drei Varianten untersucht. Als Zwischenschritt beinhaltet die Aufgabenstellung, dass die Vorplanung an die Stadt Cottbus zu übergeben und der StVV zur Entscheidung über eine Vorzugsvariante vorzulegen ist. Die Vorzugsvariante für eine Kaimauer wird nachfolgend durch die Auftragnehmer von VEM bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) weiter qualifiziert.

Die Unterlagen zur Vorplanung wurden der Stadtverwaltung am 23.04.2015 übergeben. Damit die Errichtung der Kaimauer (lt. Vorplanung geschätzte Bauzeit ca. 1¹/₂ Jahre) bis Jahresmitte 2018 abgeschlossen werden kann, ist bis Juni 2015 eine Entscheidung der StVV zur Vorzugsvariante erforderlich, um den Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zur Vorzugsvariante) bis September 2015 sicherzustellen (vgl. Zeitschiene; Anlage 4/Seite 48).

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses fanden regelmäßige Abstimmungen einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Auftragsgebers VEM, der Planungsbüros und der Fachverwaltung der Stadt Cottbus statt. Durch die Vertreter von Vattenfall wurde in den Beratungen deutlich herausgestellt, dass der Bau der Kaimauer aus Sicherheitsgründen bis zum Erreichen eines kritischen Grenzwasserstandes (Grundwasseranstieg) bis zur Jahresmitte 2018 abgeschlossen werden muss.

Fortsetzung auf Seite 3

1. Haushaltsmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:
☒ Ja
 ☐ Nein

Summen sind im Haushaltsentwurf vom 17.03.2015 nicht in Liste 1 enthalten. Für die Leistungsphase 1-3 erfolgte die Finanzierung durch Vattenfall (Planungskosten Lph. 1-3 → ca. 255 T€)

Gesamtkosten (Planung + Bau): 4.374 T€

<u>Ergebnishaushalt:</u>	054 541 998
Erträge:	
Aufwand:	12 T€ (2016)
<u>Finanzhaushalt:</u>	054 541 010 54101060
Einzahlungen:	
Auszahlungen:	243,8 T€ (2016)

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

<u>Ergebnishaushalt:</u>	Produkt/Sachkonto
Erträge:	
Aufwand:	
<u>Finanzhaushalt:</u>	Produkt/Sachkonto
Einzahlungen:	
Auszahlungen:	

3. Folgekosten: Summen sind im Haushaltsentwurf vom 17.03.2015 nicht in Liste 1 enthalten.

Baukosten + Bauüberwachung Kaimauer

Ergebnishaushalt: -Aufwand- 53 T€ (2017) + 40,2 T€ (2018)

Finanzhaushalt: -Auszahlungen- 1.654,8 T€ (2017) + 2.115,2 T€ (2018)

Für die zukünftige Unterhaltung des Bauwerks sind 18 T€/a im Haushalt erforderlich.

Bei der Entscheidung zur Vorzugsvariante gilt es zu berücksichtigen, dass sich der Beschluss unmittelbar ausschließlich auf die Einordnung der Kaimauer und der Bauflächenpotenziale der Marina zwischen Uferkante/Kaimauer und der Ortsumgehung B168 auswirkt. Die Entscheidung zur Vorzugsvariante der Kaimauer erstreckt sich jedoch nicht auf die ebenfalls vorliegenden Varianten zur Hafengestaltung.

Größe und Form der Mole, der Schwimmstege (Bootsanleger), der Schiffsanlegestelle, Slipanlage usw. bleiben weiterhin grundsätzlich variabel. Diese einzelnen Elemente der Varianten sind prinzipiell unter Beachtung funktionaler und gestalterischer Aspekte miteinander kombinierbar.

Die durch die Planungsbüros prozentual geschätzten und in der folgenden Variantendarstellung bzw. Bewertung wiedergegebenen Kosten basieren auf einem Einheitspreisniveau vom März 2015. Mögliche Baupreis- und Rohstofferrhöhungen bis zu einer Realisierung ab 2017 sind nicht enthalten. Für die einzelnen Positionen wurden pauschalisierte Ansätze gewählt. Bei den ebenfalls geschätzten Planungskosten ist zu berücksichtigen, dass die Leistungsphasen 1 bis 3 bereits durch VEM finanziert werden.

Variantendarstellung und Bewertung

Allgemeine Erläuterung

Folgende drei Varianten wurden untersucht:

- Variante A – lineare Kaimauer
- Variante B – geschwungene Kaimauer
- Variante C – eingeschnittene Kaimauer

Zur Erläuterung der einzelnen Varianten wird auf die dieser Vorlage beigelegte Präsentation (Anlage 4), die durch die Planungsbüros vorgenommene schriftliche Erläuterung (Anlage 2) sowie die im Rahmen der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Wirtschaft, Bau und Verkehr bzw. Umwelt am 13.05.2015 geplante Vorstellung durch die Planungsbüros verwiesen.

Alle drei Varianten wurden mit denselben Rahmenbedingungen, Vorgaben und städtebaulichen Kennwerten erarbeitet. Zur Bewertung der einzelnen Varianten wurde eine Matrix entwickelt, die sowohl gestalterische, funktionale als auch finanzielle Aspekte berücksichtigt (Anlage 1).

Maßgeblich für die Bewertung waren neben einer wirtschaftlichen Realisierung auch die Vorhaltung möglichst großer Bauflächen für die spätere Entwicklung sowie eine hohe städtebauliche Prägnanz bzw. ein hoher Wiedererkennungswert.

Bei allen drei Varianten muss die erforderliche Mole zum Schutz der im Hafen liegenden Boote aufgrund der großen Wassertiefe von ca. 30 m im Randschlauchbereich schwimmend ausgeführt werden.

Unabhängig von der Variantenentscheidung sollte als Bauart der Kaimauer eine Stahlbeton-Winkelstützkonstruktion gewählt werden. Die Herstellungskosten dieser Konstruktionsart (ca. 2.490 €/lfd. m) sind im Vergleich zu den ebenfalls untersuchten Formen einer Stahlbeton-Schwergewichtsmauer (ca. 3.290 €/lfd. m) bzw. einer Stahlpundwand (ca. 3.400 €/lfd. m) deutlich geringer.

Variante A

In Variante A wurde konsequent der bereits im Masterplan Cottbuser Ostsee fixierte Ansatz eines maximalen Landerhalts entsprechend der Linienführung der Kaimauer gemäß Machbarkeitsstudie der BIUG aus dem Jahr 2009 umgesetzt (BIUG - Beratende Ingenieure für Umweltgeotechnik und Grundbau GmbH). Die Kaimauer wurde an der sicherheitstechnisch maximal möglichen östlichen Position eingeordnet (nachfolgend BIUG-Linie genannt). Das Baulandpotenzial beträgt ca. 42.200 m² und ist damit deutlich größer als bei den beiden anderen Varianten. Die Großform der Mole setzt städtebauliche Akzente und schafft einen hohen Wiedererkennungswert. Nach Realisierung von Kaimauer und Mole (Mole nach Flutung) kann der Hafenausbau (von Nord nach Süd) in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Zudem ist die erforderliche Länge der Kaimauer (831 m) kürzer als bei den beiden anderen Varianten, ihre Gesamtkosten mit ca. 4,4 Mio. € damit auch am geringsten.

Für die großzügig geschnittene Mole wurden einschließlich der Schwimmstege Herstellungskosten von ca. 7,2 Mio. € geschätzt. Die Gesamtkosten der Hafenanlage einschließlich Mole belaufen sich auf ca. 27 Mio. € und liegen damit gleichauf mit Variante C.

Variante B

Variante B resultiert aus einer Studentenarbeit im Studiengang Architektur an der BTU Cottbus-Senftenberg aus dem Jahr 2013. Gegenstand der Aufgabe war der Entwurf eines Hotels mit integrierter Marina. Aus diesem Planungsansatz wurde die geschwungene Form entwickelt. Im Ergebnis der Vorplanung zur Kaimauer ist festzustellen, dass sich eine geschwungene Form nicht für die Anlage eines Stadthafens mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen eignet.

Aus dem geschwungenen Verlauf der Kaimauer resultiert zum einen ein ungünstiges Verhältnis zwischen zur Verfügung stehendem Flächenpotenzial und tatsächlich nutzbarer Baulandfläche gepaart mit einem unkonventionellen Zuschnitt der Baufenster, was eine Realisierung des Gesamtvorhabens durch mehrere Investoren erschwert. Zum anderen entstehen durch den geschwungenen Verlauf der Kaimauer höhere Baukosten aufgrund der dadurch bedingten erhöhten Gesamtlänge (1.118 m).

Die Gesamtkosten für die Hafenanlage belaufen sich auf 33,4 Mio. €. Für den Bau der Kaimauer wurden 6,1 Mio. € veranschlagt, für Mole und Schwimmstege wurden Kosten von 7,4 Mio. € geschätzt.

Variante C

Bei Variante C wurde die Position der Kaimauer gegenüber der maximal zulässigen östlichen Einordnung (BIUG-Linie) um 25 m nach Westen ins Landesinnere verschoben. Mit diesem Vorgehen wurden zwei Zielstellungen verfolgt. Zum einen sollten die konstruktiven und damit finanziellen Aufwendungen zur Gründung der schwimmenden Mole und der Bootsanleger reduziert werden. Zum anderen bietet diese Variante die Möglichkeit, den zwischen Oberkante der Kaimauer (64,5 m NHN) und mittlerem Wasserspiegel (62,5 m NHN) entstehenden Höhenunterschied von 2 Metern durch der Kaimauer vorgelagerte und konventionell im Erdreich gegründete bauliche Elemente (Plattformen, Rampen, Treppenanlagen) freiraumgestalterisch in Szene zu setzen.

Daher wurde bei Variante C auch untersucht, inwieweit sich die Kosten für die Gesamtanlage des Hafens reduzieren, wenn Hafenbecken und Kaimauer zu großen Teilen im Flachwasserbereich (mittl. Wassertiefe ca. 2,7 m) gebaut werden.

Das Prüfergebnis fällt diesbezüglich jedoch nicht so positiv aus wie ursprünglich erwartet. Durch das Verschieben der Kaimauer landeinwärts werden die Aufwendungen für Erdarbeiten deutlich größer. Zudem wird die Kaimauer länger (912 m). Dadurch erhöhen sich die Baukosten gegenüber der Kaimauer in Variante A (BIUG-Linie) um ca. 550.000 €. Für ihren Bau werden 4,9 Mio. € veranschlagt. Diese Mehraufwendungen werden allerdings beim späteren Bau des Hafens wieder ausgeglichen (Kosten Mole + Schwimmstege 6,6 Mio. €), so dass die Kosten für die Gesamtanlage (Hafen und Kaimauer) gleichauf mit Variante A bei 27 Mio. € liegen.

Demgegenüber steht jedoch eine massive Reduzierung des nutzbaren Baulandpotenzials zwischen Kaimauer und B 168. Durch die Verschiebung der Kaimauer um 25 m ins Landesinnere schmilzt die potenzielle Baufläche gegenüber der in Variante A geplanten Kaimauer (BIUG-Linie) um 10.000 m².

Zur Realisierung der zukünftigen Stadtentwicklungsziele im Zusammenhang mit dem Cottbuser Ostsee ist ein maximaler Landgewinn im Bereich des Hafenzentrums für die langfristig benötigten Baulandpotenziale unabdingbar.

Empfehlung zur Vorzugsvariante

Im Ergebnis der anhand der Bewertungsmatrix (vgl. Anlage 1) vorgenommenen Beurteilung der Varianten wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, **Variante A als Grundlage für den weiteren Planungsprozess zu bestimmen.**

Durch die Einordnung der Kaimauer auf der maximal östlichen Linie werden für die später zu realisierende Hafenanlage alle städtebaulichen und funktionalen Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten.

Künftige Baulandpotenziale werden nicht von vorherein eingeschränkt. Zudem wird das kurzfristig durch die Stadt aufzubringende Investitionsvolumen für die Kaimauer deutlich geringer veranschlagt als bei den Varianten B und C.

Weiteres Vorgehen

VEM wird die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Vorzugsvariante mitgeteilt. Bis September 2015 stellen die durch VEM beauftragten Planungsbüros die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) zur Vorzugsvariante der Kaimauer fertig. Nachfolgend beauftragt die Stadt Cottbus die noch erforderlichen Planungsschritte zum Bau der Kaimauer.

Weiterhin wird die Stadt Cottbus noch bis Ende Juni 2015 eine Potenzialanalyse in Auftrag geben, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Cottbuser Ostsees hinsichtlich der zu erwartenden freizeitorientierten Naherholung der Stadtbevölkerung sowie der touristischen und verkehrlichen Entwicklung auf der Basis des vorliegenden Masterplans zu überprüfen bzw. zu konkretisieren.

Als weiterer Baustein soll auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Planung für die aufeinander abgestimmte städtebauliche, landschaftsarchitektonische und funktionale Entwicklung der Hafenanlage ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. Hierfür ist als wichtiger Grundbaustein die Bestimmung der zukünftigen Kubatur der Kaimauer zwingend erforderlich. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll in einen Bebauungsplan (2017-20) überführt werden, der letztlich die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gesamtkomplexes des Stadthafens schafft.

Anlage:

- Anlage 1 - Variantenübersicht und Bewertung
- Anlage 2 - Erläuterungstext der Varianten
- Anlage 3 - Einordnung des Vorhabens Kaimauer in den Gesamtprozess „Cottbuser Ostsee“
- Anlage 4 - Präsentation der Planungsleistungen zum Bau einer Kaimauer an der geplanten Hafenanlage Cottbus