

Neubau Sportpark Rheinhöhe
Stellungnahme zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung v. 13.12.2021; Nachschau v. 29.04.2022
Anlage zur Sitzungsvorlage 22-V-86-0001

Der Eigenbetrieb mattiaqua plant den Neubau des Sportparks Rheinhöhe. Nach Fertigstellung soll die Bad- und Freizeiteinrichtung von ebendiesem betrieben werden. Der fortgeschriebene und ergänzte Terminplan geht von einem Eröffnungstermin im September 2027 aus.

Eingangs möchten wir herausstellen, dass das vorliegende Bauvorhaben mit den gestellten Anforderungen vergleichsweise anspruchsvoll ist und die einzelnen Planungsdisziplinen vor komplexen planerischen Inhalten stehen. Diese sind auch in diesem Großprojekt untereinander kontinuierlich zu koordinieren, zu steuern und die leistungsphasengerechte Planung zu sichern. Daraus ergeben sich organisatorische Herausforderungen, denen es im besonderen Maße durch die Projektsteuerung und dem Bauherren zu begegnen gilt.

Das Vorhaben ist, aufgrund seines Baukostenvolumens und den langfristigen finanziellen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebs und damit auch unmittelbar auf die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW), unserer Auffassung nach als ein besonders risikoreiches Projekt einzustufen.

Nach § 12 GemHVO sind neben den Anschaffungs- und Herstellungskosten für Investitionen von erheblicher Bedeutung mindestens auch die Folgekosten der Alternativen zu vergleichen, um die wirtschaftlichste Lösung für die Gemeinde zu ermitteln.

Der Sitzungsvorlage ist eine Deckungsbeitragsprognose beigelegt. Aktuell wird von jährlichen Erlösen i.H.v. 1.179.452 EUR ausgegangen. Dem gegenüber stehen Personal-, Instandhaltungs- und Betriebskosten von - 4.648.783 EUR sowie Abschreibungen i.H.v. - 4.141.419 EUR. Das Ergebnis für den Sportpark Rheinhöhe schließt mit einem jährlichen operativen Defizit von - 7.610.749 EUR ab. Berücksichtigt sind hierbei unserer Auffassung nach nicht die weiteren Bäder des Eigenbetriebs.

Die Besucherzahlen basieren angabegem. auf den Werten der Henkell Kunsteislaufbahn und dem Freizeitbad Mainzer Straße des Jahres 2019.

Die Deckungsbeitragsprognose lag Drees & Sommer zur Plausibilitätsprüfung nicht vor. Die herangezogenen Werte können daher von uns nicht bewertet oder bestätigt werden. Insbesondere die Entwicklung von Wartungs- und Instandhaltungskosten über den gesamten Lebenszyklus. Die langfristigen Kosten können für uns daher nicht bewertet werden. Grundsätzlich steigen diese Kosten im Zeitverlauf an, so dass perspektivisch mit einem Kostenanstieg zu rechnen ist.

Es wird in der Prognose zur Annäherung der Energiekosten das Referenzjahr 2021 herangezogen, wobei wir darauf hinweisen möchten, dass derzeit eine starke Erhöhung der Energiekosten zu verzeichnen ist. Inwiefern sich die Preise bis 2027 entwickeln und sich ggf. insgesamt kostenerhöhend auswirken könnten, bleibt daher abzuwarten.

Weiterhin werden Aufwendungen zur Begleichung der Annuitäten aus der Kreditaufnahme in Höhe der derzeit angenommenen Investitionskosten von 124,2 Mio. EUR (bemisst sich an den Netto-Baukosten) anfallen. Ausgehend von einer Zinsbindung von 30 Jahren bei einer Zinsindikation (Orientierung) von ca. 2%, beläuft sich die Annuität auf 5,78 Mio. EUR /p.a..

Die Werte in der Deckungsbeitragsprognose werden sich bilanziell und ergebniswirksam entsprechend negativ für die Folgejahre im Jahresabschluss des Eigenbetriebs niederschlagen. Mit Beschluss der StVV vom 21.12.2017 wurde der jährliche Betriebskostenzuschuss zur Finanzierung des Vorhabens ab 2020 um 3 Mio. EUR erhöht.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll über eine weitere Erhöhung des Betriebskostenzuschusses ab 2027 um 2,8 Mio. Euro/p.a. auf insgesamt 15,582 Mio. EUR/p.a. aufgrund der o.g. jährlichen Annuität aus Kreditaufnahme zum Bau des Sportparks Rheinhöhe entschieden werden.

Sollte der zukünftige Jahresfehlbetrag den Betriebskostenzuschuss übersteigen, führt dies nach § 11 (6) EigBGes zur Verlustübernahme durch Haushaltsmittel der LHW und zur weiteren Belastung des städtischen Jahresergebnisses und des Haushalts. Wohlwissend, dass kommunale Schwimmbäder, die aufgrund ihrer Preisstruktur der örtlichen Daseinsvorsorge dienen, grundsätzlich nicht kostendeckend betrieben werden können, möchten wir die Entscheidungstragenden dennoch hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen für die LHW insgesamt sensibilisieren.

Die Plausibilitätsprüfung wurde von Drees & Sommer durchgeführt. Dabei wurde die von den Objekt- und Fachplanern erarbeitete und vorgelegte Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) sowie der Bauablauf einschließlich der dazugehörigen Kostenberechnung und Terminplanung für die geplante Baumaßnahme auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.

Ziel der Entwurfsplanung (LP3) ist insbesondere die bauordnungsrechtlichen, vertrieblichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so zu klären und in eine koordinierte, funktionsfähige und belastbare Planung zu überführen, dass auf dieser Basis die Entwurfsplanung in eine Genehmigungs- und Ausführungsplanung überführt werden kann. Zu den entwurfprägenden, gestalterischen Merkmalen und Herausforderungen sind planerische Lösungen zu erarbeiten. Dies erfolgt projekt- und entwurfsspezifisch und in einer der Aufgabe und Komplexität des Gebäudes angemessenen Art und Umfang.

Ziel der Plausibilitätsprüfung ist es, Ansätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit aufzuzeigen und mögliche Risiken, die sich aus der bisherigen Planung ergeben könnten, darzustellen. Aufgabe ist es weiterhin aus den Prüfungserkenntnissen Empfehlungen abzuleiten und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die dem Erfolg des Bauvorhabens dienen. Inwiefern den Empfehlungen gefolgt wird, obliegt weiterhin der Bauherrenschaft, hier mattiaqua. Wir empfehlen zwecks Nachvollzug grundsätzlich eine reversionssichere Dokumentation zur Begründung, wenn entgegen der Empfehlungen gehandelt und keine Maßnahmen zur Risikoreduzierung eingeleitet werden bzw. aufgezeigte Chancen verworfen werden.

Prüfgegenstand waren nicht die bereits geschlossenen und künftigen vertraglichen Vereinbarungen zwischen mattiaqua, SEG und den beteiligten Planungsbüros und ihre Anbahnung. Finanzierungsmöglichkeiten über Fördermittel und damit ggf. verbundene planungs- und vergaberelevante Vorgaben konnten im Rahmen der Prüfung nicht berücksichtigt werden. Die Wirtschaftlichkeit (im Sinne der Folgekosten) dieses Vorhabens und dessen Alternativen sind ebenso nicht Prüfungsgegenstand. Die nun als Anlage der Sitzungsvorlage vorgelegte Kostendeckungsprognose lag zur Prüfung nicht vor. Die darin gemachten Angaben konnten daher im Zuge der Prüfung nicht bewertet werden. Werden Aussagen zur Wirtschaftlichkeit getroffen, so beziehen sich diese auf die vorgelegte Planung und die aus der Planung unmittelbar resultierende Kostenauswirkung. In der Sitzungsvorlage werden zu städte- und verkehrsplanerischen Inhalten Aussagen getroffen, welche nicht Prüfungsgegenstand waren.

Im Nachgang des Eröffnungsgesprächs vom 11.05.2021 erfolgte die Übergabe der Planungsunterlagen am 09.07.2021. Diese wurden von Drees & Sommer gesichtet und bewertet. Die Ergebnisse der ersten Sichtung wurden in einem Zwischenbericht vom 02.08.2021 dokumentiert und mattiaqua und der SEG gemeinsam mit einer Checkliste und der Empfehlung übergeben, die Planung insgesamt zu vertiefen. Die Empfehlungen und Feststellungen wurden mit der SEG und den Objekt- und Fachplanern besprochen. Die Prüfung der überarbeiteten Planung wurde mit Übergabe am 25.10.2021 fortgesetzt. Die Ergebnisse der Prüfung werden mit finalem Bericht von Drees & Sommer vom 13.12.2021 dargestellt und sollen mit dieser Stellungnahme als

Entscheidungsgrundlage der Gremien dienen. Feststellungen und Empfehlungen des Berichts wurden den Projektbeteiligten in einem Schlussgespräch am 17.02.2022 präsentiert und gemeinsam erörtert.

Drees & Sommer kommt in seinem Bericht vom 13.12.2021 zu dem Ergebnis, dass die überarbeiteten Planungsunterlagen im Vergleich zum ersten vorgelegten Planungsstand verbessert nachgearbeitet wurden, jedoch nicht den Anforderungen an die LP 3 (Entwurfsplanung) entsprechen.

Dies resultiert im Wesentlichen aus einer nicht ausreichenden, jedoch dringend erforderlichen umfangreichen Koordination der Planung in allen Hauptgewerken durch den Generalplaner. Die Herstellbarkeit, Montage und Baubarkeit sind u.a. in der Fassade und in der Dachkonstruktion eingeschränkt und mit hohem wirtschaftlichem Aufwand und in Teilen nicht gegeben. Hieraus entstehen wesentliche Planungsrisiken, die sich kostenerhöhend auswirken können. Aufgrund des Berichtsumfanges fassen wir mit dieser Stellungnahme die wesentlichsten Chancen / Risiken und Empfehlungen aus dem Plausibilitätsbericht nachfolgend zusammen:

1. Überarbeitung der Statik / Stützen

Stützen und Wände stehen teilweise nicht übereinander, die Tragwerksplanung ist in sich und zur Objektplanung nicht kongruent. Die Planungen sind untereinander abzugleichen, zu koordinieren und anzupassen. Die vorliegende Tragwerksplanung ist in Teilen nicht plausibel.

Die Eissporthalle soll in Anlehnung an die DIN 18036 (Eissportanlagen) ausgeführt werden und neben der öffentlichen Nutzung auch durch Eiskunstlauf- und Eishockeyvereine sowie für Wettkämpfe genutzt werden. Gemäß Erläuterungsbericht wird die Eisfläche den Anforderungen an die Wettkampftauglichkeit des hess. Eissportverbandes nicht vollumfänglich gerecht. Sofern eine Wettkampftauglichkeit weiter verfolgt wird, ist eine Klärung des Erfordernisses mit den entsprechenden Verbänden erforderlich, ggf. bedeutet dies eine Überarbeitung der Stützenstellung. Dies sollte vor Beginn der Genehmigungsstatik erfolgen.

2. Vertiefung der Fassadenplanung

Die Glasscheiben sind aufgrund der gewählten Dimensionen nicht produzierbar. Die Lastaufnahme und Übertragung auf die Riegel-Pfosten sind aufgrund der hohen Glasscheibengewichte nicht gegeben. Anschlüsse der Pfosten an die Wände sind in Teilen nicht baubar und zu überarbeiten. Es wird empfohlen einen Fassadenplaner hinzuzuziehen.

3. Geringe Dimensionierung des Installationsraums über der Holztragwerkskonstruktion

Eine Einbringung und Montage der technischen Elemente (Lüftungsschächte, Sprinkleranlage etc.) in den Installationsraum mit einer lichten Höhe von ca. 0,8 - 1,0 m zwischen Holztragwerk und Dachkonstruktion ist sehr erschwert bis nicht möglich und führt gemäß der vorliegenden Planung zu Kollisionen der Leitungsführung der technischen Anlagen im Installationsraum. Die allgemeine Wartung, insb. der Sprinklerköpfe, wird aufgrund der geringen Raumhöhe sehr erschwert bzw. wirtschaftlich und ggf. technisch nicht möglich sein. Eine koordinierte Planung der technischen Gewerke in der Installationszone liegt nicht vor. Das geplante Dachgefälle über der konstruktiven Ebene des Dachraums ist baukonstruktiv nicht nachvollziehbar, technisch schwer herstellbar und unwirtschaftlich.

Sofern die derzeitige Dimensionierung beibehalten und baulich umsetzbar sein sollte, geht Drees & Sommer von hohen Bau- und Betriebskosten und einem geringen Bieterkreis aus. Eine Erhöhung des Installationsraums scheint daher erforderlich. Eine Erweiterung der lichten

Raumhöhe nach oben führt jedoch zur weiteren Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante gem. B-Plan. Bei Erweiterung nach unten führt dies zu Umplanungen des Tragwerks, da die Winkel der Baumstützen zu flach werden. Eine Darstellung in 3D wird empfohlen. Untersichten und koordinierte Pläne zur Belegung der Installationsräume sind erforderlich.

4. Vertiefung der Tragwerksplanung

Insbesondere die vorgelegte Tragwerksplanung ist aus Sicht von Drees & Sommer im geprüften Planungsstand keine Grundlage für den Beginn der Genehmigungsstatik. Im Hinblick auf mögliche Änderungen, die sich aus Umplanungen zur Erweiterung der unter Pkt. 3 ausgeführten Feststellungen zur Installationsebene ergeben könnten, besteht hier dringender planerischer Handlungsbedarf. Diese Planung kann nicht in späteren Planungsphasen erfolgen, da bereits in der LP 4 (Genehmigungsplanung) mit der Erstellung der Genehmigungsstatik begonnen werden muss.

Es wird daher dringend empfohlen die Tragwerksplanung zu vervollständigen, insbesondere zu folgenden wesentlichen Punkten:

- Ausarbeitung einer ausreichenden Tragwerksplanung hinsichtlich wesentlicher Knotenpunkte und Kongruenz der Unterlagen im Gewerk und zur Objektplanung
- Überarbeitung der Unstimmigkeiten zwischen Tragwerksplänen und statischen Berechnungen im Massivbau
- Ergänzen von Interpretationen bei Spannungsüberschreitungen von Bauteilen
- Vertiefung der Planung, insbesondere in der Dachkonstruktion

5. Festlegung Energiestandard / Bauphysik

Die LHW verfolgt ehrgeizige Ziele für den Klimaschutz und hat zuletzt u. a. den Klimanotstand im Jahr 2019 ausgerufen und sich zu einer nachhaltigen Klimapolitik bekannt. Dies schließt u. a. die Ziele zur Energieeinsparung, Energieeffizienz sowie einer nachhaltigen Wärmeversorgung mit ein.¹ Auch aufgrund der energetischen Synergien als Leitidee des Vorhabens, die sich aus den Nutzungsbereichen Schwimmbad/Eissporthalle ergeben sollen, werden diese Ziele deutlich. Es wurde nun die Festlegung getroffen, lediglich den energetisch gesetzlichen Mindeststandard nach GEG umzusetzen. Dies ist umsetzbar, widerspricht jedoch unserer Auffassung nach dem Klimaziel der LHW, das für alle städtischen Baumaßnahmen einen deutlich höheren Standard an Energieeinsparung fordert, als dies der gesetzliche Mindeststandard vorsieht. Der gewählte Mindeststandard schlägt sich auf die Betriebskosten nieder und hat unmittelbar Auswirkungen auf die Fördermittelmöglichkeiten.

Mit der anstehenden Novellierung der GEG und damit möglichen Verschärfungen - sollte dies vor Einreichung des Bauantrages erfolgen - könnte dies Umplanungen nach sich ziehen, die ggf. das Projekt zeitlich verzögern und sich kostenerhöhend auswirken. Der Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz konnte zur Prüfung nicht vorgelegt werden.

6. Ergänzung der bisher fehlenden Baugrubenplanung

Es liegt keine Baugrubenplanung vor.

¹ vgl. Broschüre der LHW „Klarer Kurs Klimaschutz“ abrufbar unter: www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/umweltberatung/umwelt-publikationen.php, abgerufen am 20.05.2022

Die vorgelegte Gesamtterminplanung entspricht in ihrem Umfang einem Rahmenterminplan zur LP 3 und ist prüffähig. Eine Detailterminplanung, insbesondere zur Planung der Planung, liegt hingegen nicht vor. Drees & Sommer empfiehlt die Terminplanung sowohl für die Planung als auch für die Ausführung als Prozessplanung aufzusetzen, um Zusammenhänge möglichst transparent für alle Beteiligten aufzuzeigen. Insgesamt stellt Drees & Sommer fest, dass die Terminplanung nicht leistungsphasengerecht vorliegt.

Die vorgelegte Kostenzusammenstellung (Stand 22.10.2021) geht von Gesamtkosten in Höhe von 147.848.650 EUR/brutto (124.241.256,48 EUR/netto) aus. Die Kostenberechnung entspricht in den KG 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen) und KG 500 (Außenanlagen) den wesentlichen Anforderungen der DIN 276, ist jedoch insbesondere in der KG 400 (Technische Anlagen) in Teilen nur eingeschränkt nachvollziehbar und prüffähig. Die Kostenberechnung für die Fassade ist deutlich zu niedrig.

Eine kombinierte Schwimm- und Eissporthalle in dieser Kostenhöhe wertet Drees & Sommer als grundsätzlich realisierbar. Da mit der vorliegenden Entwurfsplanung noch wesentliche Unsicherheiten bestehen, kann seitens Drees & Sommer eine belastbare Aussage zur Herstellbarkeit dieses Entwurf in dieser Kostenhöhe nicht getroffen werden. Drees & Sommer zeigt in seinem Bericht Möglichkeiten zur Kostenreduzierung auf, die sich direkt aus der Planung ergeben. Zudem wird darauf hingewiesen, frühzeitig Fördermittelmöglichkeiten und damit verbundene Vorgaben zu prüfen, ggf. unter Einbeziehung externer Beratung. Dies sollte von der Bauherrenschaft in Erwägung gezogen werden, wenn dies nicht vom Leistungsbild der ab Ausführungsplanung beauftragten Generalplaner / Projektsteuerer erfasst wird und seitens der Bauherrenschaft nicht geleistet werden kann.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass einzelne Kostenberechnungen, u. a. für Rohbau, Dach und Gewerke der technischen Gebäudeausstattung an Firmen zur Korrektur der Einheitspreise herausgegeben wurden. Grundsätzlich ist eine eigenständige Kostenberechnung durch den jeweils verantwortlichen Planer aufzustellen, Preisangaben eines Unternehmens erhöhen nicht die Kostensicherheit. Diese Firmen sind unserer Auffassung nach aus der weiteren Vergabe auszuschließen, da diese einen Vorteil aufgrund der bekannten Planung und Kostenberechnung hätten. Wir empfehlen hierzu eine vergaberechtliche Prüfung vorzunehmen.

Die fortgeschriebene Planung wurde im Nachgang des Schlussgesprächs am 17.02.2022 und dem finalen Bericht von Drees & Sommer vom 13.12.2021 hinsichtlich der oben ausgeführten wesentlichen Projektrisiken nochmals einer Nachschau durch Drees & Sommer unterzogen und mit Bericht vom 29.04.2022 mit nachfolgendem von uns zusammengefassten Ergebnis abgeschlossen.

Es zeigt sich, dass in die aktuelle Planung Feststellungen / Empfehlungen aus dem Plausibilitätsbericht und der Schlussbesprechungen berücksichtigt wurden. Positiv ist die Fortschreibung der Planungen zu den Pkt. 1 und 2 hervorzuheben. Für die Pkt. 3, 4, 5, 6 wurde festgestellt, dass die Fortschreibung teilweise noch keine leistungsphasengerechte Detailtiefe aufweist. Die Planunterlagen der Objektplanung sind weiterhin nicht vollständig kongruent. Für die bereits zuvor aufgeführten Feststellungen kommen wir abschließend zu folgendem Resultat der Nachschau:

1. Überarbeitung der Statik / Stützen

Auskunftsgemäß soll die finale Abstimmung zur Wettkampftauglichkeit der Eissporthalle kurzfristig mit Beginn der LP 4 erfolgen, die Lage der geplanten Stützen ist in der vorgelegten Planung noch zu klären.

2. Vertiefung der Fassadenplanung

Die vorliegende Planung wurde in Teilbereichen fortgeschoben. Aufteilung der Fassade, Glasgrößen und Anschlüsse der Innenraumwände an die Fassadenpfosten wurden in Teilen überarbeitet und scheinen plausibel. In Teilbereichen bestehen diesbezüglich weiterhin Unstimmigkeiten. Die Ausführung der Anschlüsse der Fassade an die Dachkonstruktion sowie die Ausbildung verglaster Gebäudeecken sind planerisch noch zu lösen. Auskunftsgemäß wurde ein Fassadenplaner zwischenzeitlich eingebunden.

3. Dimensionierung des Installationsraums

Das größte planerische und kostentechnisch im Bericht benannte Risiko, die Installationsebene zwischen Holztragkonstruktion und Dach, ist planerisch weiterhin nicht leistungsphasengerecht gelöst. Es liegt keine Koordinations- und / oder Kollisionsplanung der Installationszone über alle Gewerke vor. Das vorgelegte Montage- und Wartungskonzept wird weiterhin als nicht plausibel und wirtschaftlich realisierbar bewertet. Hieraus resultieren wesentliche kostenerhöhende Planungsrisiken. Es wurden auszugsweise 3D- Bildausschnitte in Isometrie vorgelegt, welche jedoch die Tragwerksplanung und damit verbundenen Durchstoßpunkte nicht enthalten. Anhand der Bilder lässt sich eine plausible Planung für Drees & Sommer nicht ableiten, es fehlt die Planung, welche für einen Abschluss der Entwurfsplanung als zwingend erforderlich angesehen wird.

4. Vertiefung der Tragwerksplanung

Die Planunterlagen wurden teilweise überarbeitet und einige Anmerkungen des Prüfberichts vom 13.12.2021 in der Fortschreibung berücksichtigt. Wesentlich stellt sich dies in den überarbeiteten Tragwerksplänen dar, es wurde ein Abdichtungskonzept vorgelegt, in dem die wesentlichen Grundlagen zur Errichtung der geplanten WU-Bauteile dargestellt werden. Die baumartigen Stützen zur Abtragung der Holzdachkonstruktion sowie die Detailausbildung der Stützen im Übergang vom Sammelträger bzw. in die Vertikalstützen wurde weiter detailliert geplant und erscheinen nun plausibel. Auch auf weitere Unstimmigkeiten zwischen den Tragwerksplänen und statischen Berechnungen im Massivbau wurde mit der Überarbeitung der Tragwerkspläne eingegangen.

Eine Überarbeitung / Fortschreibung der Holzdachkonstruktion erfolgte nicht, so dass die zuvor dargestellten Empfehlungen weiterhin Bestand haben.

5. Festlegung Energiestandard / Bauphysik

Es wird der baurechtlich geforderte (Mindest-)Standard angestrebt. Auskunftsgemäß soll geprüft werden, welche Maßnahmen notwendig sind um den EG-40 EE Standard zu erreichen. Dies halten wir hinsichtlich der Klimaziele, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit im Betrieb und der Fördermitteltauglichkeit für sinnvoll.

Ein Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz wurde zur Nachschau vorgelegt. Die Ergebnisse zu den Büros und der Eishalle zeigen jedoch Werte zum Teil nur knapp unter den

maximal zulässigen Werten. Geringe Änderungen der Rahmenbedingungen könnten zur Überschreitung führen und sollten daher hinterfragt werden.

6. Ergänzung der Baugrubenplanung

Eine Baugrubenplanung liegt weiterhin nicht vor und ist auskunftsgemäß nicht beauftragt, dies wird unverändert empfohlen.

Da es sich bei diesem architektonisch komplexen Bauvorhaben -wie bereits eingangs beschrieben- um ein Großprojekt handelt, möchten wir auf den Endbericht der Reformkommission Bau von Großprojekten des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur und den dortigen Problemlösungen hinweisen. Insbesondere auf die Thematik zur Koordination unter den verschiedenen Planungsdisziplinen wird ein besonderes Augenmerk gelegt und u. a. geraten IT-gestützte (Planungs-) Methoden wie Building Information Modeling (BIM) im gesamten Projektverlauf verstärkt einzusetzen um Planungsfehler zu vermeiden. Den Einsatz der BIM-Methodik empfiehlt Drees & Sommer u. a. auch bei der Planung des Sportparks Rheinhöhe.

Die SEG wurde mit Grundsatzbeschluss vom 21.12.2017 und den vorgelegten Ergebnissen der LP 2 (Beschluss Nr. 0468 v. 10.12.2021) von der StVV ermächtigt die Entwurfsplanung bis zur Ausführungsplanung durchzuführen.

Mit der vorgelegten Sitzungsvorlage entscheiden die Gremien über die weitere Fortführung und Ausführung des Vorhabens durch die SEG.

Aus der Bekanntmachung des VgV-Verfahrens im Zuge der Zuschlagserteilung der SEG an asp Architekten geht ein stufenweiser Leistungsabruf der Generalplanerleistung der Leistungsphasen 1-9 hervor. Allerdings wurde ein rechtlicher Anspruch seitens asp Architekten zum Abruf der Planerleistung ausgeschlossen. Bei Nichtabruf können daher keine weitergehenden Ansprüche, z. B. Schadensersatz, geltend gemacht werden. Auskunftsgem. wurde uns seitens mattiaqua bestätigt, dass diese Bedingung zum Vertragsbestandteil geworden ist. Der Vertrag lag dem Revisionsamt nicht vor.

Zusammenfassend liegt unserer Auffassung nach für dieses architektonisch komplexe Vorhaben noch keine leistungsphasengerechte Planungstiefe vor. Da die Planungstiefe unmittelbar Auswirkung auf die Kostensicherheit hat, raten wir dringend die Planung zu detaillieren. Hierfür ist es unserer Auffassung nach notwendig angemessene zeitliche und personelle Ressourcen seitens der Planer bereitzustellen.

Eine Erhöhung der Baukosten würde eine höhere Kreditaufnahme bedingen. Es ist davon auszugehen, dass sich eine Mehraufnahme in einer höheren Annuität niederschlagen könnte und damit zu einer weiteren Erhöhung des Betriebskostenzuschusses führt. Dieser wirkt sich belastend auf den Haushalt und das Ergebnis der LHW aus. Unberücksichtigt sind hierbei noch Zinsänderungsrisiken, die sich in einem aktuell dynamisch verändernden Zinsumfeld außerplanmäßig ungünstig entwickeln könnten. Weiterhin ist mittels einer vorausschauenden Planung (z. B. Durchführbarkeit/Wartung/Instandhaltung) sicherzustellen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb, auch im Sinne des § 92 HGO (wirtschaftlich und sparsam) langfristig gewährleistet wird.

Um eine leistungsphasengerechte Planungstiefe und die damit verbundene Kostensicherheit auch über die abgeschlossene Leistungsphase zu erhalten, ist ein unabhängiges, externes, projektbegleitendes Controlling zur Unterstützung der Bauherrenschaft Dez. I/mattiaqua (ggf. begleitend durch die Expertise des Hochbauamtes) denkbar. Dieses Controlling sollte von Dez. I/mattiaqua implementiert werden, um seitens der Bauherren regelmäßig eine unabhängige fachliche Bewertung der Planung vornehmen zu können. Über die Ergebnisse sollten die Gremien regelmäßig informiert werden.

Wie bereits zuvor ausgeführt, trägt das Vorhaben wesentliche projektspezifische Kostenrisiken in sich, die sich unmittelbar aus der Planungstiefe ergeben.

Die derzeitige dynamische Marktentwicklung am Roh- und Baustoffmarkt sowie die anhaltend starke Auslastung von bauausführenden Firmen könnten darüber hinaus zu Kostensteigerungen und auch zu Terminverschiebungen führen, die zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht absehbar sind. Kostenansätze für Rückstellungen und Unvorhergesehenes wurden gebildet, da die Umsetzung der Vergaben jedoch nicht vor 2025 geplant ist, könnte eine höhere Indizierung sinnvoll sein.

Aufgrund der Umstände, die mit der weltweiten Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg einhergehen, weisen wir darauf hin, dass es zu zusätzlichen wesentlichen Risiken für die Umsetzung der Baumaßnahme kommen könnte, die im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung und dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt wurden und deren Auswirkungen mit dem derzeitigen Wissensstand nicht bewertet werden können.

Wiesbaden, den .05.2022

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Anlagen

Bericht zur Plausibilitätsprüfung von Drees & Sommer vom 13.12.2021

Bericht zur punktuellen Nachschau vom 29.04.2022