

Generalsanierung der Sporthalle Biebrich
Stellungnahme zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung vom 25.11.2020
Anlage zur Sitzungsvorlage 22-V-52-0005

Das Sportamt der Landeshauptstadt Wiesbaden plant die Generalsanierung der Sporthalle in Biebrich.

Die Plausibilitätsprüfung wurde von Drees & Sommer durchgeführt. Dabei wurden die von den Objekt- und Fachplanern erarbeiteten und vorgelegten Entwurfsplanungen, Terminpläne und Kostenermittlungen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung wurden auch Ansätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und mögliche Risiken, die sich aus der bisherigen Planung ergeben könnten, aufgezeigt.

Die durch Drees & Sommer geprüfte Entwurfsplanung (Betrachtungsstichtag 08.06.2020) sah ursprünglich keine Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit vor. Aufgrund von Fördermöglichkeiten des Bundes wurde die Entwurfsplanung hinsichtlich der Umsetzung der Barrierefreiheit nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung ergänzt. Die Plausibilität dieser zusätzlichen baulichen Maßnahmen, Planungsänderungen und -vertiefungen über den Betrachtungsstichtag hinaus, sowie die daraus entstehenden Kosten und möglichen Chancen/Risiken, sind daher nicht Bestandteile der Plausibilitätsprüfung.

Drees & Sommer kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgelegten Planungsunterlagen für die Generalsanierung der Sporthalle in Biebrich im Wesentlichen den Anforderungen an die LP 3 (Entwurfsplanung) entsprechen und prüffähig sind. Die Unterlagen zur technischen Gebäudeausstattung (TGA-Gewerke der KG 400) entsprachen im Prüfungszeitraum nicht der LP 3 und lagen nicht vollständig vor, so dass diese nicht durchgängig nachvollzogen, geprüft und bewertet werden konnten.

Die Prüfung der Planung hat ergeben, dass diese unter Berücksichtigung der einzelnen Feststellungen im Bericht insgesamt überarbeitet und vervollständigt werden sollte. Im Besonderen ist hierbei die Planung der TGA-Gewerke zu vertiefen. Drees & Sommer empfiehlt außerdem u. a. die Brandschutzplanung mit der architektonischen Planung abzustimmen und zu ergänzen sowie die Tragwerksplanung und raumakustische Planung zu detaillieren. Es wird weiterhin empfohlen ein Konzept zur Schadstoffsanierung zu erstellen.

Die geprüfte Kostenermittlung (Stand: 04.05.2020) ging von Gesamtkosten i. H. v. 6.109.243,70 EUR/netto (7.270.000,00 EUR/brutto) aus. Die Prüfung der Kosten hat ergeben, dass diese in Gegenüberstellung mit Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte überschlägig realistisch sind. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unvollständigen Planung der TGA-Gewerke ein Kostenrisiko besteht und mittels einer tiefergehenden Entwurfsplanung abgesichert werden sollte.

Weiterhin wird empfohlen, den Ansatz für Unvorhergesehenes in den Baunebenkosten aufgrund der Bestandssituation und Schadstoffbelastung auf 15%, sowie den Ansatz für Baupreissteigerungen auf 5% zu erhöhen. Unter Berücksichtigung dieser beiden Ansätze geht Drees & Sommer im Bericht aus November 2020 von Gesamtkosten von rund 7,646 Mio. EUR/brutto aus. Wir weisen darauf hin, dass dabei nicht die zwischenzeitlichen marktbedingten Kostensteigerungen berücksichtigt sein können und ggf. seitens der Planer in der aktuellen Kostenberechnung fortgeschrieben werden sollten.

Die aktuelle Kostenberechnung geht von Gesamtkosten von 8,421 EUR/brutto aus. Das Sportamt begründet die Mehrkosten von rd. 800.000 EUR in den zusätzlichen Anforderungen des Zuschussgebers, die sich aus der Umsetzung der Barrierefreiheit ergeben. Die maximale Zuschusshöhe beläuft sich auskunftsgemäß auf bis zu 3 Mio. EUR. Auf Grundlage der uns

**Generalsanierung der Sporthalle Biebrich
Stellungnahme zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung vom 25.11.2020
Anlage zur Sitzungsvorlage 22-V-52-0005**

vorliegenden Informationen, halten wir die Begründung für die Planungserweiterung (erweiterter Nutzerkreis bei niedrigerer finanzieller Belastung der LHW) des Sportamtes für nachvollziehbar. Die nun vorliegende Kostenermittlung weist die Kostenpositionen zur Risikoabsicherung nicht explizit aus. Das Hochbauamt teilte uns mit, dass diese in den Baukosten i. H. v. ca. 18,9 % berücksichtigt worden sind.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass es sich im jetzigen Planungsstand (Entwurfsphase) um eine Kostenberechnung handelt, d. h. Sachverhalte noch nicht abschließend geklärt sind, so dass die tatsächlichen Gesamtkosten sich theoretisch durchschnittlich zwischen +/- 5 bis 20% der derzeitigen Kostenberechnung, ohne Berücksichtigung von Sonderwünschen etc., entwickeln könnten. Die derzeitige Marktentwicklung am Roh- und Baustoffmarkt sowie die anhaltend starke Auslastung von bauausführenden Firmen könnte zu weiteren Kostensteigerungen und auch Terminverschiebungen führen, die zum Zeitpunkt der Prüfung und dieser Stellungnahme noch nicht absehbar sind.

Der zur Prüfung vorliegende Terminplan (Stand: 03.06.2020) ist plausibel. Die Bauzeit erscheint mit ca. 14 Monaten als umsetzbar. Drees & Sommer empfiehlt, die Planung hinsichtlich witterungsabhängiger Gewerke zu überprüfen.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die geprüfte Planung im Wesentlichen erbracht ist. Wir kommen zu dem Schluss, dass die Fortsetzung der Maßnahme nur unter Berücksichtigung der im Prüfbericht und dieser Stellungnahme aufgeführten Feststellungen empfohlen werden kann.

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

Wiesbaden, 19 April 2022


Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Anlage: Bericht von Drees & Sommer vom 25.11.2020