

Betreff Sportpark Rheinhöhe

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges

- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

07. Nov. 2024

Stadtverordnetenversammlung

- Tagesordnung A Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich erforderlich
- öffentlich nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Kostenprognose

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Die Bauarbeiten für das Großprojekt Sportpark Rheinhöhe würden wie geplant Ende des Jahres 2023 mit dem Rückbau aufgenommen.

Mit dem Ausführungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0343 vom 14. Juli 2022 wurden für das Projekt Gesamtkosten in Höhe von 124,2 Mio. Euro netto genehmigt. Es zeigen sich nach den Ausschreibungsergebnissen nun Mehrkosten, die mit dieser Sitzungsvorlage genehmigt werden sollen.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 auf Basis des Ausführungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Juli 2022 die SEG mit der weiteren Abwicklung der Bauausführung für den Neubau des Sportpark Rheinhöhe inkl. des Rückbaus mit Gesamtkosten in Höhe von 124,2 Mio. Euro netto beauftragt wurde. Projektbegleitend wurde laut Beschlussfassung ein projektbegleitendes Controlling sowie ein Fördermittelmanagement i. A. von Dez. I/86 implementiert.
 - 1.2 die Baugenehmigung für den Neubau im Dezember 2023 erteilt wurde und die Baufeldfreiräumung nach Fertigstellung der Ersatzflächen im Januar 2024 abgeschlossen wurde.
 - 1.3 die im April 2024 begonnenen Erdbauarbeiten durch eine Auflage des Regierungspräsidiums im Juli 2024 für 6 Wochen unterbrochen werden mussten, bis Baumaschinen mit angepassten Sicherheitsstandards gestellt werden konnten.
 - 1.4 derzeit geprüft wird, ob der Terminplan für das Gesamtprojekt davon beeinflusst wird.
 - 1.5 bisher für ca. 72% der Bauleistungen Ausschreibungsergebnisse vorliegen und die Vergaben für die ersten Gewerke bereits erfolgt sind.
 - 1.6 die Ausschreibungsergebnisse der bisher durchgeführten Vergaben im Ergebnis sowohl über als auch unter den bepreisten Leistungsverzeichnissen bzw. der Kostenberechnung von 2022 liegen.
 - 1.7 die Projektleitung eine aktualisierte Kostenprognose vorgelegt hat, die auf dem Ursprungsbudget aufbauend alle zum aktuellen Zeitpunkt bekannten Mehrkosten sowie Sicherheiten berücksichtigt.
 - 1.8 auf Basis der Kostenprognose nach derzeitigem Stand von Projektgesamtkosten in Höhe von rd. 142 Mio. € netto auszugehen ist. Von den Mehrkosten in Höhe von rd. 18 Mio. Euro sind rd. 2/3 auf den tatsächlichen Baukostenindex seit der Kostenberechnung von 2022 zurückzuführen.
 - 1.9 empfohlen wird, eine zusätzliche Risikovorsorge in Höhe von rd. 10% der Baukosten bereitzustellen, so dass das erforderliche Budget bei insgesamt rd. 153 Mio. Euro netto liegt.
 - 1.10 die PV-Anlage nicht in den Kosten enthalten ist (sh. gesonderte Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.2024)

- 1.11 Fördermittel aus dem Programm SWIM und der KfW in Höhe von 1,5 Mio. Euro akquiriert werden konnten. Das erforderliche Gesamtbudget kann entsprechend um die Höhe der Fördermittel reduziert werden.
 - 1.12 zum aktuell fortgeschrittenen Projektstand keine weiteren Einsparpotentiale gesehen werden.
 - 1.13 die Betriebskommission mattiaqua den Sachstand in ihrer Sitzung am 03.09.2024 bzw. der Sondersitzung vom 19.09.2024 zur Kenntnis genommen hat und die Betriebsleitung von mattiaqua beauftragt, i. V. mit Dezernat III/20 eine Sitzungsvorlage an die Stadtverordnetenversammlung zu richten mit dem Ziel, das zusätzlich benötigte Budget in Form einer Finanzierung bereitzustellen.
 - 1.14 die jährliche Annuität (Zinsen und Tilgung) aus einer erweiterten Kreditaufnahme von 27,26 Mio. Euro bei einer Laufzeit von 30 Jahren zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 1,5 Mio. Euro beträgt.
2. Dezernat I/86 in Verbindung mit Dezernat III/20 wird beauftragt,
- 2.1 die entsprechenden Darlehensverträge zur Finanzierung der zusätzlichen Kosten auszuschreiben und abzuschließen. Die finanziellen Auswirkungen sind für die entsprechenden Wirtschaftspläne des Eigenbetriebes anzumelden.
 - 2.2 den Kreditbedarf in die Haushaltssatzung 2026/2027 aufzunehmen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Sh. Ausführungsbeschluss Nr. 0343 vom 14. Juli 2022

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Zu Punkt 1.3 / 1.4

Die im April 2024 begonnenen Erdbauarbeiten wurden durch eine Auflage des Regierungspräsidiums im Juli 2024 für 7 Wochen unterbrochen. Bis zu dem Zeitpunkt waren etwa 1/3 des Erdaushubs ausgeführt. Die Durchführung der Aushubarbeiten wurde von Beginn an aufgrund der Auffüllungen mit einer baubegleitenden Kampfmittelsondierung durchgeführt, d. h. dass die Durchführung der Arbeiten unter Beobachtung eines weisungsbefugten Feuerwerkers durchgeführt werden. Der Aushub des ersten Drittels der Baugrube konnte mit einem Bagger ohne Splitterschutzausrüstung durchgeführt werden. Dies war von Seiten des Feuerwerkers für den gesamten Aushub so vorgesehen. Nach einer Begehung mit dem RP im Juli 2024 wurde entgegen der ersten vorgelegten Gefährdungsbeurteilung angeordnet, dass alle weiteren Arbeiten mit entsprechend ausgerüsteten Baggern durchgeführt werden müssen. Die Umrüstung eines vorhandenen Baggers bzw. die Beauftragung und Lieferung eines Mietbaggers hat 7 Wochen Zeit in Anspruch genommen.

Aufgrund eines gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan um 5 Wochen verspäteten Beginns der Erdarbeiten (u. a. spätere Vergabe aufgrund von Bieterfragen) sind diese insgesamt rd. 2,5 Monate in Verzug, so dass die Rohbauarbeiten später als geplant starten werden. Derzeit wird geprüft, inwiefern die

Ausführung der späteren Gewerke optimiert werden kann, um den Gesamtterminplan mit der geplanten Inbetriebnahme Ende 2027 halten zu können. Zum derzeitigen Zeitpunkt bekannte anfallende Kosten aufgrund des Annahmeverzuges für die bereits submittierten Gewerke sind in der aktuellen Risikovorsorge der Kostenprognose enthalten.

Zu Punkt 1.5 / 1.6

Bisher wurden 72% der Bauleistungen europaweit ausgeschrieben und submittiert bzw. vergeben. Dies betrifft die Gewerke Baustelleneinrichtung, Erdbau, Rohbau, Holztragwerk, Fassade, Lüftung, Elektro, Badewassertechnik und Edelstahlbecken. Die Submissionsergebnisse lagen hierbei im Ergebnis sowohl unter (z. B. Erdarbeiten, Rohbau, Holztragwerk) als auch über den bepreisten Leistungsverzeichnissen bzw. der Kostenberechnung von 2022. Deutlich über den ursprünglichen Kostenprognosen liegen insbesondere die Entsorgungskosten und die technischen Gewerke der Kostengruppe 400 (z. B. Lüftung und Badewassertechnik).

Zurückzuführen sind die differierenden und tlw. sehr hohen Preise bei den Submissionsergebnissen auf den seit der Corona- und Ukraine-Krise noch immer volatilen Markt. Eine Beruhigung des Marktes im Bereich der Gewerke Rohbau spiegelt sich im Submissionsergebnis für den Rohbau wider. Die extremen Preissteigerungen in den Jahren 2021/2022 für den Baustoff Holz haben sich nicht fortgesetzt. Dagegen sind die Kosten für die technischen Gewerke aufgrund von Lieferengpässen und Facharbeitermangel stark angestiegen, hier sind Preissteigerungen von bis zu 50% (z. B. Badewassertechnik) aus den Submissionen hervorgegangen.

Insgesamt wurde laut statistischem Bundesamt zwischen Anfang 2022 und Ende 2023 durchschnittlich über alle Gewerke ein Baukostenindex von rd. 17,3% festgestellt. Hochgerechnet bis zur Vergabe der jeweiligen Einzelgewerke ergeben sich geschätzte Baupreissteigerungen von insgesamt 24,5%. Aussagen zu der tatsächlichen Baupreissteigerung bis zur Vergabe aller Gewerke können erst nach erfolgter Submission aller Gewerke getroffen werden. Mit der Kostenberechnung von März 2022 wurde ein Baukostenindex von 10% prognostiziert. Nach den immensen Kostensteigerungen in den Jahren 2020/21 (Corona-Krise, Ukraine-Krieg) wurde von einer Beruhigung des Marktes ausgegangen. In den Jahren vor der Krise waren Baupreissteigerungen von durchschnittlich 3% üblich, dieser wurde auch für das Projekt Sportpark angesetzt. Die Auswirkungen des erhöhten Baupreisindex spiegelt sich in Mehrkosten in Höhe von rd. 12 Mio. Euro wider (2/3 der gesamten Mehrkosten).

Eine beispielhafte Gegenüberstellung der Kostenberechnung und der Submissionsergebnisse inkl. der Nachtragsvorsorge ist der Anlage zu entnehmen (Seite 3).

Zu Punkt 1.7 / 1.8

Weitere Mehrkosten neben den Mehrkosten für den höheren Baupreisindex (rd. 12 Mio.) in Höhe von rd. 6 Mio. Euro setzen sich wie folgt zusammen:

- Entscheidungen der Gremien (1.452.000 Euro)
- Entscheidungen Bauherr (46.000 Euro)
- Unvorhergesehenes aus Planungsfortschreibung (427.000 Euro)
- Auflagen aus Genehmigung (799.000 Euro)
- Baunebenkosten inkl. Nachtragsvorsorge (3.290.000 Euro)

Die Zusammensetzung der Mehrkosten in Höhe von insgesamt rd. 6,0 Mio. Euro ist der Anlage (Seite 6-7) zu entnehmen.

Zu Punkt 1.9

Es wird empfohlen, eine zusätzliche übergeordnete Risikovorsorge in Höhe von rd. 10% der Baukosten bereitzustellen, so dass das erforderliche Budget (exkl. PV-Anlage) bei insgesamt rd. 153 Mio. Euro netto liegt.

Neben der üblichen Vorsorge für Nachträge und Unvorhergesehenes soll eine Risikovorsorge bereitgestellt werden, die Kosten für übergeordneten Risiken wie Insolvenzen und zusätzliche, nicht vorhersehbare Leistungen im Rahmen der Ausführung des Großprojektes abdeckt.

Zu Punkt 1.11

Es stehen aus den Förderprogrammen SWIM und der KfW Fördermittel in Höhe von 1,5 Mio. Euro zur Verfügung. Das erforderliche Gesamtbudget kann entsprechend um die Höhe der Fördermittel reduziert werden.

Das zusätzlich zu finanzierende Budget (exkl. PV-Anlage) setzt sich wie folgt zusammen:

Gesamt lt. Kostenprognose 08/2024	netto 141.866.257 €
Empfehlung einer zusätzliche Risikovorsorge für KG 300-500 (rd. 10%)	11.190.000 €
Erforderliches Budget inkl. Risikovorsorge	netto rd. 153.000.000 €
Kosten lt. Beschlusslage 2022	- 124.241.256 €
Fördermittel SWIM	- 1.000.000 €
Fördermittel KfW	- 500.000 €
Differenz zum Budget 2022 (o. PV)	<u>netto 27.258.744 €</u>

Zu Punkt 1.14

Die unter 1.14 getroffene Aussage bzgl. der jährlichen Belastungen bezieht sich auf die aktuelle Finanzmarktsituation und ist letztlich abhängig von der jeweiligen Entwicklung.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Zu Punkt 1.12

Zum aktuell fortgeschrittenen Projektstand werden keine Möglichkeiten für weitere Einsparungen zur Reduzierung der Kosten gesehen.

Bereits in der vorangegangenen Planungsphasen wurden zahlreiche Einsparmaßnahmen vorgenommen. In der Vorentwurfsplanung wurde das Projektmanagement pauschalisiert. In der Entwurfsplanung wurde die gesamte Planung in Hinblick auf eine Kosteneinsparung untersucht und Standards und Ausstattungen reduziert (siehe Anlage Seite 9-10).

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurden weitere Einsparpotentiale betrachtet und 50 Einzelmaßnahmen zur Reduzierung der Baukosten geprüft.

Insbesondere aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Ausschreibungsstandes (u. a. Verzögerungen durch Umplanungen und damit weitere Indexsteigerungen) sowie negativer Auswirkungen auf den späteren Betrieb und die Attraktivität des Bades (z. B. Entfall Whirlpool, Saunagarten) wird nicht empfohlen, die identifizierten Einzelmaßnahmen zur Kostenreduzierung weiterzuverfolgen.

Bestätigung der Dezernent*innen

21. Oktober 2024



Mende
Oberbürgermeister