

Mitteilungsvorlage

Sachstandsbericht Sportzentrum Hackenberg

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Sport	21.11.2018	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

2.45.2 Sportstätten

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

08.02.02 Sportstätten

Klima-Check

Derzeit nicht klimarelevant

Zeit- und Personalkostenaufwand

(Nur für die Beantwortung von Anfragen!)

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

1. Entstehung

Mit DS Nr. 14/3703 zur Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers in Remscheid-Lennep wurde in der Sitzung des Rates vom 12.12.2013 beschlossen, die Planungen zu den hiermit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Teilprojekten jeweils entsprechend den Ausführungen in der genannten Beschlussvorlage sowie den Ausführungen in den korrespondierenden und genannten Mitteilungsvorlagen fortzuführen.

Über aktuelle Entwicklungen im weiteren Projektablauf (Haupt- und Teilprojekte) waren die zuständigen Gremien anhand von entsprechenden Mitteilungs- und Beschlussvorlagen zu beteiligen.

Das Teilprojekt „Verlagerung der Sportanlagen“ wurde im Rahmen einer Mitteilungsvorlage (DS Nr. 14/3705) zur Kenntnis gegeben.

Der Ausschuss für Schule und Sport hat in seiner Sitzung vom 10.12.2013 die Drucksachen vorbereitet.

Als Anlagen zur Mitteilungsvorlage waren neben der Machbarkeitsstudie beigefügt

- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Sportzentrums Hackenberg
- Ergänzende Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Sportzentrums Hackenberg
- Artenschutzrechtliche Prüfung Sportanlage Hackenberg
- Übersichtsplan
- mehrere Detailpläne zum Bedarfsgebäude Sport und den geplanten Tribünen.
- Kostenschätzung des Büros Brosk in der aktuellen Version vom 15.10.2013

Nachfolgend ist die Kostenschätzung des Büros Brosk nochmals dargestellt.

- | | |
|--|----------------|
| • Planungsaufwand | 60.000,00 € |
| • Weitere Fachgutachten
(u. a. Entwässerung, umweltbezogene Fachgutachten) | 100.000,00 € |
| • Umverlegung Bushaltestelle | 100.000,00 € |
| • Bereinigung des Altentwässerungszustandes
einschl. Mischwasserrückhaltung | 190.600,00 € |
| • Modernisierung des bestehenden Fußballplatzes
(1. Ausbaustufe) | 1.577.868,60 € |
| • Multifunktionsplatz Schule und Vereine | 1.269.492,00 € |

• Gemeinschaftsplatz und neue Umkleiden	3.930.013,08 €
• Neue Beachvolleyballfelder	184.926,00 €
• Neuer Fußballplatz	1.612.926,00 €
• Neues Wegesystem	357.642,60 €
• Umbau bestehender Busparkplatz	294.168,00 €
• Parkpalette 2.Ebene	928.200,00 €

Gesamt **10.605.836,28 €**

Die Gesamtsumme von 10.605.836,28 € wurde mit gerundet 10.610.000 € in den Grundsatzbeschluss mit aufgenommen.

Zusätzlich wurde in den Grundsatzbeschluss eine 5%ige Preissteigerung für die Positionen 3 (Verlagerung der Sportanlagen), 5 (Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr) und 6 (Verlagerung der katholischen Grundschule) mit einer Gesamtsumme von 650.000 € eingerechnet.

Für die Verlagerung der Sportanlagen beläuft sich diese einkalkulierte Preissteigerung auf 530.500 €.

2. Weitere Entwicklung

Im Rahmen weitergehender Untersuchungen wurde mit besonderer Empfehlung des Sportbundes Remscheid (SBR) in 2014 die Firma Geo3 mit den weiteren Planungsleistungen durch die zuständige Stadtentwicklungsplanung zum Sportzentrum Hackenberg beauftragt.

Im Zuge der notwendigen Arbeiten zum Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Juni 2016 offensichtlich, dass die bis dahin zugrunde gelegte Planung insbesondere bei der Zahl der Stellplätze und des Schallschutzes veränderungsbedürftig war.

Geo3 wurde daraufhin beauftragt, eine Änderungsplanung mit dem Ziel der Verbesserung des Schallschutzes und der Erhöhung der Anzahl der Stellplätze zu erarbeiten.

Mit der Übernahme der Federführung für das Bauprojekt durch das Dezernat 2 im April 2016 wurde der Auftrag dahingehend erweitert, auch die sportfachlichen Bedingungen nochmal einer kritischen Prüfung zu unterziehen und Einsparpotenziale zu erschließen.

Die Ergebnisse dieser veränderten Planung wurden mit der DS Nr. 15/3413 dem Ausschuss für Sport am 05.04.2017 und der Bezirksvertretung 3 - Lennep am 26.04.2017 zur Beratung vorgestellt und am 11.05.2017 wurde durch den Haupt- Finanz- und Beteiligungsausschuss die empfohlene Planvariante B mit der entsprechenden Kostenschätzung über 10.825.067,29 € beschlossen.

Dabei wurden insbesondere die wesentlichen Punkte

- Einhaltung des Schallschutzes
- Stellplatzerweiterung auf über 300 Plätze

erfüllt.

Zusätzlich konnte durch die Umplanungen das bis dahin in Rede stehende 24- monatige Verlagerungsszenario der betroffenen Lenneper Vereine durch die Unterteilung in Bauphasen vermieden werden.

Auf die weiteren inhaltlichen Ausführungen der jeweiligen DS Nrn wird Bezug genommen.

3. Baugenehmigungsplanung

Der Fachdienst Sport und Freizeit hat nach Beschluss des vorgestellten Programms der Planvariante B die notwendigen Vorarbeiten zur Erarbeitung der Baugenehmigungsplanung aufgenommen und die Vergabe der Planungsleistungen in Kooperation mit dem Rechnungsprüfungsamt und einer externen Beratungsgesellschaft Jahresende 2017 abgeschlossen.

Die Erarbeitung der Genehmigungplanung wurde zum 01.02.2018 aufgenommen mit dem Ziel Anfang Dezember 2018 die Unterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

4. Baukostenentwicklung

Seit mehreren Jahren nimmt die Bautätigkeit in Deutschland wieder stetig zu. In der letzten Zeit ist in der Bauwirtschaft eine Dynamik zu beobachten, die als Überhitzung bezeichnet werden kann. Die Nachfrage nach Bauleistungen übersteigt die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Der bei Ausschreibungen gewollte Preiswettbewerb fällt aus.

Bauherren, Architekten und Ingenieure nehmen bei Submissionen, soweit sie überhaupt Angebote erhalten, Baupreissteigerungen in ungeahntem Maße wahr. Das Aufstellen von Kostenermittlungen und die Prognose zu erwartender Preissteigerungen wird immer schwieriger. Im Folgenden werden Ursachen genannt und Empfehlungen für die Kostenplanung, insbesondere für den Umgang mit BKI-Baukostendaten, gegeben.

Die allgemeine Konjunktur hatte in den vorangegangenen Jahren wenig Einfluss auf die Bauwirtschaft. Der Anstieg der Preise für Bauleistungen war im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten geringer. Mehrere Veränderungen politischer und allgemeinwirtschaftlicher Art haben zu einer unerwarteten Entwicklung geführt, die zahlreiche Ursachen hat und sich voraussichtlich noch einige Zeit in der Bauwirtschaft niederschlägt. Welche Ursachen und Bedingungen gehören dazu? Die folgenden Punkte sind ein Erklärungsversuch der Autoren. Wissenschaftliche Untersuchungen liegen im notwendigen Umfang nicht vor. Sie sind jedoch dringend erforderlich.

Ursachen:

- Der Kapitalmarkt ist zunehmend Gegenstand der Politik, die Geldmenge vergrößert sich.
- Zinsen für Kredite, vor allem Baukredite sind so niedrig wie nie zuvor.
- Die Kapitalflucht ausländischer Investoren führt zum Erwerb von Immobilien in Deutschland, auch ohne eigenen Bedarf oder angemessene Renditeerwartungen (Betongold).
- Konjunkturprogramme zur energetischen Verbesserung von Bestandsbauten haben in den letzten Jahren Kapazitäten der Bauwirtschaft gebunden und binden sie weiterhin.
- Konjunkturerwartungen lassen Investitionen in einem günstigen Licht erscheinen, besonders in Deutschland.
- Der Wohnungsbau wird nach vielen Jahren wieder für Investoren interessant, die Wohnfläche pro Einwohner steigt weiter.
- Vor allem junge Menschen ziehen aus beruflichen und persönlichen Gründen verstärkt in die Großstädte und wirtschaftsstarke Ballungszentren, z. B. Rhein-Main-Gebiet, München, Stuttgart, Köln, Hamburg und seit einigen Jahren Berlin.
- Die große Zahl von Flüchtlingen erfordert schnelle Lösungen der Unterbringung vor allem durch Neubauten.

Auswirkungen:

- Die Kapazitäten der Bauwirtschaft sind in der Vergangenheit stetig geschrumpft.

- Die Nachfrage nach Bauleistungen übertrifft die Leistungsfähigkeit der ausführenden Unternehmen inzwischen bei Weitem.
- Tarifabschlüsse im Baugewerbe verursachten eine Erhöhung der Lohnkosten, zum Beispiel um 5,7% im Jahr 2018.
- Der Markt für Bauleistungen ist aus dem Gleichgewicht gekommen.
- Vermehrt erhalten Auftraggeber auf Ausschreibungen nicht einmal ein einziges Angebot.
- Infolgedessen stiegen die Preise überdurchschnittlich und teilweise nicht nachvollziehbar.

Der Markt für Bauleistungen ist zurzeit schwer einschätzbar. Mit der Fortschreibung bisheriger Preisindices lässt sich dieses Phänomen nicht greifen. Es kommt hinzu, dass die benannten Ursachen regional unterschiedlich wirken. In einzelnen Zweigen der Bauwirtschaft, Regionen oder bei komplexen Bauvorhaben ist die Zahl der Angebote für einen Preiswettbewerb zu gering oder es geht kein Angebot ein.

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes kann diese Entwicklung nur bedingt abbilden. Grundlage der Statistik sind die Preise der Angebote von ausführenden Unternehmen, nicht die Preise der Bauverträge. Wurden vor einigen Jahren in der Privatwirtschaft spürbare Nachlässe im Rahmen von Vertragsverhandlungen vereinbart, so ist dies derzeit kaum möglich. Der Baukostenindex kann die ausbleibende Konkurrenzsituation und somit die teils zwingende Vergabe an hochpreisige Einzelangebote nicht berücksichtigen. (Quelle: Baukosteninformationszentrum (BKI), Deutscher Architektenkammern GmbH, Seelbergstr. 70372 Stuttgart)

5. Aktuelle Entwicklung bei der Realisierung des Sportzentrums Hackenberg

Wenn man die Entwicklung der Kosten seit Beginn der Planung vergleicht, ist festzustellen, dass die Kostensteigerungen zwischen 2014 (10.605.836,28 €) und 2017 (10.825.067,29€) durchaus marktüblich und moderat sind.

Dies ist insbesondere der veränderten Planung unter Berücksichtigung der möglichen Einsparpotenziale zu verdanken.

Die unter 4. beschriebene Baukostenentwicklung führt allerdings bei der Realisierung des Sportzentrums Hackenberg nunmehr zu Preissteigerungen, die nicht vorhersehbar waren.

Die aktuelle Kostenschätzung (Stand 05.11.2018) liegt bei 12.988.021,04 €. (Anlage)

Bei der Betrachtung der Kostenschätzungen aus 03/2017 und der aktuell Vorliegenden sind insbesondere die Summen der Kostenpositionen

- 520 befestigte Flächen (Steigerung rund 10% gegenüber 2017)
- 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen (Steigerung rund 40% gegenüber 2017)
- 590 sonst. Maßnahmen in Außenanlagen (Steigerung rund 20% gegenüber 2017)

für die gestiegenen Kosten ausschlaggebend.

Nach Aussage aller Fachleute sind die massiven Kostensteigerungen insbesondere in den Bereichen konjunkturell bedingt, eine seriöse Prognose über die weitere Entwicklung ist nicht möglich.

Angesichts der aufgezeigten Marktlage sind somit weitere Kostensteigerungen bis zum tatsächlichen Baubeginn nicht auszuschließen.

Dem Rat der Stadt wird in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Einplanung der Gesamtkosten in Höhe von 13.100.000 € im Investitionsprogramm 2018-2023, als Änderung des Haushaltsplanentwurfs, zur Entscheidung vorgelegt.

Dem Risiko der zuvor beschriebenen Kostensteigerungen und der damit verbundenen Unsicherheiten wird somit teilweise Rechnung getragen.

In Vertretung

Neuhaus
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

829 Kostenschätzung Stand November 2018_Zusammenstellung_18 11 05