

Stuttgart, 07.12.2020

Kostenerhöhung in zwei Bauprojekten
- Sporthalle Waldau mit Action Platz
- Mehrzweckhalle Uhlbach, Abbruch und Neubau

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	15.12.2020
	Vorberatung	öffentlich	16.12.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	17.12.2020

Beschlussantrag

1. Sporthalle Waldau mit Action-Platz

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau Sporthalle Waldau mit Action-Platz in Stuttgart-Degerloch bestehend aus den Teilmaßnahmen - Neubau Dreifeldhalle - und - ACTION-Platz - wird Kenntnis genommen.

Die Kosten für die Teilmaßnahme - Neubau Dreifeldhalle - erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 186/2018) vom 28.06.2018 mit damals brutto 13.827.000 EUR (bzw. netto 11.767.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) um brutto 2.474.000 EUR (bzw. netto 2.123.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) auf aktuell 16.301.000 EUR brutto (bzw. netto 13.890.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung).

Die Kosten für die Teilmaßnahme - ACTION-Platz - erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 186/2018) vom 28.06.2018 mit damals brutto 1.750.000 EUR um 218.000 EUR auf 1.968.000 EUR. Für die Teilmaßnahme Action-Platz erfolgt keine Vorsteuerrückerstattung.

Die Gesamtkosten für die Sporthalle und den Action-Platz erhöhen sich somit von damals brutto 15.577.000 EUR (bzw. netto 13.517.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) um brutto 2.692.000 EUR (bzw. netto 2.341.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) auf aktuell rd. 18.269.000 EUR brutto (bzw. netto 15.858.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung). Siehe Begründung.

2. Mehrzweckhalle Uhlbach, Abbruch und Neubau / Halle und Vereinsräume

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Mehrzweckhalle Uhlbach Abbruch und Neubau / Halle und Vereinsräume, Asangstraße 221, Stuttgart-Uhlbach wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 426/2016) vom 21.07.2016 mit damals 6.000.000 EUR (bzw. netto 5.277.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) um ca. 800.000 EUR (bzw. netto 702.925 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) auf aktuell rd. 6.800.000 EUR (bzw. netto 5.980.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung). Siehe Begründung

3. überplanmäßige Auszahlungen

Den überplanmäßigen Auszahlungen von insgesamt 1.903.000 EUR im Haushaltsjahr 2020 im Teilfinanzhaushalt 520 - Amt für Sport und Bewegung, wie im Abschnitt „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt, wird zugestimmt. Die Deckung der Mehrauszahlungen erfolgt aus vorhandener Liquidität infolge des im Jahre 2020 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses.

Begründung

Vorbemerkung:

Grundsätzliche Ausführungen zu den Ursachen für Kostensteigerungen und eine Einschätzung der bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden bereits in der Sammelkostenerhöhungsvorlage (GRDrs 451/2020) berichtet und können auf die hier dargestellten Projekte in gleicher Form angewendet werden.

Zu Beschlussantrag 1: Sporthalle Waldau mit Action-Platz

1.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDrs 49/2014
Projektbeschluss	GRDrs 700/2016
Baubeschluss	GRDrs 186/2018

1.2 Kostenentwicklung

Sporthalle mit Tiefgarage und Ausstattung		
Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		1.175.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		994.500 €
- Mehrkosten Erdarbeiten, da Baugrund anders vorgefunden als erkundet	565.000 €	

- Abfangung und neue Stützmauer zum benachbarten Tennisplatz	24.500 €	
- Mehrkosten Rohbau und Bauablauf	202.000 €	
- zusätzliche Leistungen Innenausbau / Technik	203.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Anforderungen Nutzer Bürräume, Einhausung Treppenabgänge, Beleuchtungssituation Eingang und Infotheke		53.500 €
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Anforderungen aus wasserrechtlichen Auflagen		101.100 €
Wasserschaden am Holztragwerk Kostenannahme für möglichen Risikoanteil bzgl. Rechtsstreitigkeiten aktuell nicht abschließend kalkulierbar)		150.000 €
Summe Mehrkosten	brutto	2.474.000 €
Summe Mehrkosten nach Vorsteuerabzug (netto)		2.123.000 €
-Vorsteuerrückvergütung	-351.000 €	

Freianlagen, ACTION-Platz		
Mehrkosten nach Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage		143.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung - Mehraushub und Untergrundverbesserungen zur Einhaltung Tragfähigkeit - Poller für Trinkwasseranschluss im Außenbereich		50.000 €
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Auflagen		8.000 €
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Anforderungen Nutzer - Außensportgerät		11.000 €
Sonstiges - Honoraranpassung auf Grund veränderter Planungsgrundlage		6.000 €
Summe Mehrkosten Action-Platz (hier kein Vorsteuerabzug)	brutto	218.000 €

Summen Gesamtprojekt Sporthalle und Action-Platz		
Mehrkosten brutto		2.692.000 €
Mehrkosten netto (nach Vorsteuerrückerstattung)		2.341.000 €
-Vorsteuerrückvergütung nur bei Sporthalle	-351.000 €	
Gesamtsumme Mehrkosten Sporthalle und Action-Platz		2.341.000 €

1.3 Projektspezifische Begründung:

Die aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche führten zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen. Ausschreibungen wurden teilweise aufgehoben und erneut ausgeschrieben. Der Rücklauf der wiederholten Angebote war gering, so dass meist deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget vergeben werden musste. Trotz der im Zuge der weiteren Planung durchgeführten Änderungen und Vereinfachungen zur Kostenreduzierung konnten die Kostensteigerungen im Projekt nicht aufgefangen werden.

Der wesentliche Anteil der Mehrkosten ist sowohl beim Bau der Halle wie auch bei der Herstellung des Action-Platzes in Unwägbarkeiten des Baugrunds begründet. Dadurch sind sowohl beträchtliche Mehrmengen im Erdaushub und Entsorgung, wie auch einige Maßnahmen für die Untergrundverbesserung entstanden. Zudem musste eine aufwändige Wasserhaltung zur Trockenhaltung der Baugrube nachbeauftragt werden.

Die Anpassung der Ausführung auf zusätzliche Nutzeranforderungen sowie die Umsetzung von zusätzlichen Auflagen aus naturschutzrechtlichen Belangen hat ebenfalls zu den Mehrkosten beigetragen.

Ein auf der Baustelle eingetretener Wasserschaden am Holztragwerk bedarf einer umfassenden und langwierigen rechtlichen Klärung. Zur Abdeckung von Risiken aus diesem Kontext wurden erhebliche Mittel angemeldet. Für den Fall eines positiven Verlaufs der von der LHS veranlassten juristischen Verfahren ist hier mit einem entsprechenden zeitlichen Nachlauf eine Reduzierung des Betrags möglich.

1.4 Termine

Baubeginn	Juli 2018
Baufertigstellung (vor Wasserschäden)	Oktober 2020
Geplante Teilinbetriebnahme (voraussichtlich ohne Umkleiden)	Januar 2021

**Zu Beschlussantrag 2:
Mehrzweckhalle Uhlbach, Abbruch und Neubau / Halle und Vereinsräume**

2.1 Beschlüsse

Vorprojektvorbeschluss	GRDrs 780/2013
Projektbeschluss / Entwurfsplanung	GRDrs 163/2015
Baubeschluss	GRDrs 426/2016

2.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten aufgrund allgemeiner Baupreissteigerung und Bauzeitverzögerungen (Kampfmittel, Wasserhaltung, Witterung, Sondergründungsmaßnahmen und Altlastenentsorgung)		150.000 €
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Auflagen / Vorgaben / Nutzeranforderungen		120.000 €
- Blendschutz der Verglasung auf Hallendach	40.000 €	
- Ausbau Küche, Vereinsräume	30.000 €	
- Anforderungen an sommerlichen Wärmeschutz und Schallschutz der Vereinsräume	30.000 €	
- Ausstattung Sport- und Versammlungshalle	20.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher techn. Anforderungen		350.000 €
- Optimierung Heiztechnik / WP / Erdsonden	30.000 €	
- Optimierung HLS-Technik (Doppelpumpenstation)	50.000 €	
- LED-Beleuchtung Halle	100.000 €	
- LED-Beleuchtung Gebäude / Vereinsräume	70.000 €	
- Bauheizung (Frostschutz)	30.000 €	
- <i>Rückstellung offene Nachtragsforderungen</i>	70.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlich erforderlicher Planungsleistungen		180.000 €
- Honorarforderungen FP (Technik)	40.000 €	
- Honorarforderungen Architekt	40.000 €	
- sonst. Fachplaner (Baugrubensicherung, Wasserhaltung usw.)	30.000 €	
- Gutachter / Beweissicherung	20.000 €	
- <i>Rückstellung offene Honorarforderungen</i>	50.000 €	
Summe voraussichtliche Mehrkosten (brutto)		800.000 €
Summe voraussichtliche Mehrkosten nach Vorsteuerabzug (netto)		702.925 €
-Vorsteuerrückvergütung	97.075 €	

2.3 Projektspezifische Begründung:

Die aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche führten zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen. Im Zuge der weiteren Planung, konnten durch Änderungen und Vereinfachungen, die Kostensteigerungen nicht aufgefangen werden. Des Weiteren wurden im Projektverlauf, nachträglich Änderungen im Bereich Technik (LED-Beleuchtung, Optimierung der Heiztechnik usw.) und die Umsetzung von zusätzlichen Auflagen / Vorgaben erforderlich. Die hieraus entstandenen zusätzlich erforderlichen Planungsleistungen der Fachplaner, Architekten und Gutachter haben zu höheren Vergütungsansprüchen geführt.

2.4 Termine

Baubeginn	06/2016
ursprünglich geplante Baufertigstellung	06/2017
Baufertigstellung Gebäude	06/2018
Inbetriebnahme	10/2018
Fertigstellung Außenanlagen	05/2019

Finanzielle Auswirkungen

Zu Beschlussantrag 1: Neubau Sporthalle Waldau

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 186/2018 sind für das Projekt Neubau Sporthalle Waldau mit Action-Platz insgesamt brutto 15.577.000 EUR bzw. netto 13.517.000 EUR (nach Vorsteuerrückvergütung) im Teilhaushalt 520 Amt für Sport und Bewegung im Projekt-Nr. 7.520002 Sporthalle Waldau bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 1.2 und 1.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten um 2.692.000 EUR entsteht abzüglich einer Anpassung der Vorsteuerrückvergütung in Höhe von 351.000 EUR eine Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von netto 2.341.000 EUR.

Im Haushaltsjahr 2020 fallen im Projekt 7.520002 - Sporthalle Waldau - überplanmäßige Auszahlungen i. H. v. 1.200.000 EUR an. Die Deckung der Mehrkosten erfolgt aus vorhandener Liquidität infolge des im Jahre 2020 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses.

Mehrkosten im Haushaltsjahr 2021 werden im noch aufzustellenden Nachtragshaushaltsplan berücksichtigt.

Anpassung Vorsteuerrückvergütung:

Der Anteil der Vorsteuerrückvergütung an den neuen Gesamtkosten verändert sich durch die Fortschreibung der Finanzierung von netto 13.890.000 EUR um netto 1.863.000 EUR auf netto 15.858.000 EUR.

Eine Korrektur des im Baubeschluss GRDRs 186/2018 um den Betrag von 105.000 EUR zu hoch angesetzten Vorsteuerabzugs ist in diese Anpassung der Gesamtrückvergütung mit eingerechnet.

**Zu Beschlussantrag 2:
Mehrzweckhalle Uhlbach, Abbruch und Neubau / Halle und Vereinsräume**

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GR Drs 426/2016 sind für das Projekt Mehrzweckhalle Uhlbach brutto 6.000.000 EUR im Teilfinanzhaushalt THH 520, Amt für Sport und Bewegung, PSP-Element 7.520001.300, Neubau Schul- und Mehrzweckturnhalle Uhlbach, Finanzposition 78710000, Hochbau (Neu- und Erweiterungsbauten) bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 2.2 und 2.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten um 800.000 EUR entsteht abzüglich einer Anpassung der Vorsteuerrückvergütung eine Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von netto 702.925 EUR. Im Haushaltsjahr 2020 fallen im Projekt 7.520001 - Neubau Schul- und Mehrzweckhalle Uhlbach - überplanmäßige Auszahlungen i. H. v. 703.000 EUR an. Die Deckung der Mehrkosten erfolgt aus vorhandener Liquidität infolge des im Jahre 2020 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SOS haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>