

Ergänzung Nr. 1 zu 3.1.3

Gremium: Bau- und Sanierungsausschuss öffentlich
Sitzung am: 25.10.2021

**Abriss und Neubau der Doppelsporthalle am Gymnasium Alleestraße,
Kostenrahmen zur Machbarkeitsstudie;
Anfrage der CDU-Fraktion vom 8.10.2021**

Sachverhalt:

- 1. Wie hoch sind die Gesamtkosten für die bisherigen Planungen und Arbeiten (Planer, Gutachter und Verwaltungsmitarbeiter), die durch die möglichen, weitreichenden Änderungen des Baus der Doppelsporthalle verloren gehen, also dem weiteren Baufortschritt nicht mehr dienen? Ab welchem Zeitpunkt sind die bislang entstandenen Gutachtens- und Planungskosten nicht mehr der im Haushalt ausgewiesenen Investitionsmaßnahme zuzuordnen - diese entfällt ja - und demzufolge im Ergebnishaushalt zu verbuchen?*

Für die bisher erbrachten Leistungen sind Honoraransprüche der Projektbeteiligten bis einschließlich Leistungsphase 3 berechtigt. Auf Basis der Kostenberechnung Stand 11.06.2021 belaufen sich die Kosten auf 511.748,15 € (brutto). Diese Kosten sind als Aufwand im Jahresabschluss des Jahres, in dem die Entscheidung getroffen wird, die geplante Anlage endgültig nicht zu errichten, zu verbuchen.

Hinzu kommen die geplanten Kosten für die Umverlegung des Trafohauses in Höhe von 360.000 € netto (428.400 € brutto) gem. Beschlussvorlage. Die Möglichkeit, diese Kosten investiv zu behandeln, bestand deshalb, weil die Verlegung dazu führte, das bisher mit einer entsprechenden Dienstbarkeit belastete Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit sind die Umverlegungskosten Teil der Gesamtinvestition. Diese Argumentation würde aber grundsätzlich auch gelten, wenn infolge der Umverlegung das bisherige Grundstück für eine andere Investition (Bspw. eine neue Schulhofanlage) genutzt würde.

Sofern auf dem heutigen Grundstück der Doppelsporthalle, in Ergänzung zu einer 2-fach Sporthalle mit 3 Spielfeldern, noch eine weitere Halleneinheit errichtet werden würde, müssten auch die bisherigen Planungskosten nicht als vergebener Aufwand ausgebucht werden.

- 2. Welche neuen, zusätzlichen Kosten müssen in welcher Höhe aufgewandt werden, um eine veränderte Fertigstellung der Halle zu ermöglichen?*

Die Kostenprognose für eine 2-fach Sporthalle mit 3 Spielfeldern auf dem Baufeld „Haufeld“ beläuft sich auf 16.984.192 € brutto (Stand 12.10.2021). inkl. Abbruch der alten Sporthalle. Die Kostenberechnung auf dem Baufeld Alleestraße beläuft sich auf 12.079.102 € brutto. Abzüglich der in beiden Kostenermittlungen enthaltenen Abbruchleistungen der alten Sporthalle i.H.v. 386.750 € brutto (Stand 12.10.2021) belaufen sich die Mehrkosten auf 4.518.340 € brutto.

Des Weiteren wären Planungskosten zur Schaffung des Baurechtes in einem mittleren fünfstelligen Betrag einzustellen.

3. Ist mit Schadenersatzforderungen beteiligter Firmen zu rechnen?

Grundlage für die Beauftragung ist der Generalplanervertrag.

Die massiven Mehrkosten bzw. Überschreitung des ursprünglich festgelegten Baubudgets, die sich aus der derzeit festgestellten Bebaubarkeit des Baufensters ergeben, sind aufgrund von Umständen erforderlich geworden, die weder der öffentliche Auftraggeber noch der Auftragnehmer im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten vorhersehen konnten.

Die massive Überschreitung des Budgets (ohne Verschulden) stellt daher einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des Vertrages dar.

Dem Arbeitnehmer steht daher nach Kündigung das für die erbrachten und verwertbaren Leistungen das — anteilige — vertraglich vereinbarte Honorar zu. Für die kündigungsbedingt nicht mehr erbrachten Leistungen steht dem Auftragnehmer kein Honorar zu. Auch weitergehende Ansprüche (z. B. Schadensersatzansprüche) scheiden aus. Ihm sind lediglich die für die erbrachten Leistungen nachweisbar entstandenen und notwendigen Nebenkosten zu erstatten.

4. Mit welchen Bauzeitverzögerungen bei der Halle ist zu rechnen?

Unter der Annahme, dass die bisherige Planung umgesetzt wird und die Freigabe zur Weiterführung ab der Leistungsphase 4 erteilt wird, ist mit einer Fertigstellung innerhalb von 22 Monaten zu rechnen.

Für eine komplette Neuplanung auf dem Haufeld ist von einer Projektlaufzeit von 33 Monaten auszugehen. Dies setzt die Schaffung von Planrecht voraus, welches parallel hierzu erfolgen kann. Des Weiteren ist die Umsetzung abhängig von der Maßnahme Tiefgarage, sowohl in der Planung als auch in der Umsetzung.

5. Mit welchen konkreten Auswirkungen auf die Planungen der Tiefgarage auf dem Haufeld ist zu rechnen?

Konkrete Auswirkungen lassen sich zum aktuellen Stand nicht darstellen. Die Planung Tiefgarage und Sporthalle ist hinsichtlich der Gründung und der Tragwerksplanung ab der Leistungsphase 2 eng miteinander abzustimmen.

6. Welche Auswirkungen auf die Umsetzung des Masterplans Haufeld als Ganzes sind zu erwarten?

Der Masterplan gliedert sich in verschiedene Baufelder. Die Planung der 2-fach Sporthalle mit 3 Spielfeldern befindet sich in Baufeld L 04. Der Masterplan sieht hier perspektivisch eine Gebietsfestsetzung MU (Urbanes Gebiet) vor. Aus Sicht der Verwaltung hätte diese Entwicklung keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung anderer Baufelder. Schnittstellen, insbesondere beim Thema Verkehr/ Erschließung können in der Planung berücksichtigt werden.

7. Wieviel an Fläche geht in welchen Varianten beim Bau einer Dreifachsporthalle auf dem Gelände des Masterplans Haufeld insgesamt verloren für andere mögliche Nutzungen für Gewerbe oder Wohnungsbau?

Es ist davon auszugehen, dass auf dem rund 2.500m² großen Grundstücksbereich, neben einer 2-fach Sporthalle mit 3 Spielfeldern und ggf. ergänzenden schulischen Nutzungen, keine weiteren Flächen für Gewerbe und Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Nähere

Untersuchungen für eine optimierte Nutzung würden im weiteren Planverfahren folgen.

8. *Wie hoch ist die von Stadt/Stadtbetriebe zu nutzende und nicht anderweitig vermarktbare Grundstücksfläche für die Sporthalle zu bewerten? Wie hoch ist der dadurch potenziell entstehende Einnahmeverlust?*

Ausgehend von den vorgenannten ca. 2.500m² Grundstücksfläche zur Realisierung der Halleneinheiten, einem zum Stichtag 01.01.2021 gültigen Bodenrichtwert von 410€/qm und der Annahme, dass dieser Preis bei einem Verkauf tatsächlich auch erzielt werden kann, ist von einem Verkaufspreis i.H.v 1.025.000 € auszugehen. Wertmindernde Faktoren durch Beeinträchtigungen zugunsten von Ver- und Entsorgungsbetreibern wäre zu prüfen, hierzu bedarf es einer Leitungsanfrage.

Die Thematik der „Stellplatzbaulasten“ auf dem Parkplatz wäre ebenfalls im weiteren Verfahren zu prüfen; dies wäre aber bei jeglicher Überplanung der Fall.

9. *Wie hoch ist der potenzielle jährliche Einnahmeverlust dadurch, dass den Stadtbetrieben diese Fläche nicht für eigene gewinnbringende Aktivitäten (Betreutes Wohnen etc.) zur Verfügung steht?*

Es sind keine Einnahmeverluste für die Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH zu erwarten, da diese im projektierten Bereich an der Wilhelmstraße keine Flächen besitzt.

Dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 18.10.2021