



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	04.09.2008		
Geschäftszeichen	GM-562-bel/mi-C3-Na		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.09.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 306/08

Betreff: Sportzentrum Kuhberg - Erweiterung um 2 Hallensegmente
1. Entscheidung über den Einbau der Mobiltribüne
2. Fortschreibung der Baukosten
(u. a. Antrag der FWG/FDP-Fraktion vom 28.07.2008)

Anlagen: 1. Antrag der FWG/FDP-Fraktion vom 28.07.2008 (Nr. 113/08)
2. Erläuterung der Mehrkosten
3. Erläuterung der Tribünen-Varianten
4. Tribünen-Variante Pläne
5. Kostenfortschreibung vom 29.08.2008
6. Folgelastenberechnung vom 29.08.2008

Antrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf den Einbau der im Programm enthaltenen Mobiltribüne wird vorläufig verzichtet.
2. Der 1. Nachtrag vom 29.08.2009 zur Kostenberechnung vom 23.03.2007 des Zentralen Gebäudemanagements und des Architekturbüros Bader, Braun und Lutz, Ulm, mit einem Mehraufwand für Hochbau von 779.000 € und die Erhöhung der Gesamtaufwendungen auf 5.795.000 € wird genehmigt.
3. Die Deckung der Ausgaben erfolgt entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm für das Vorhaben des Vermögenshaushalts 2.5620-0153;

bis 2008 bereitgestellt	3.366.000 €
im Nachtragshaushaltsplan 2008	480.000 €
Finanzplanung 2009 ff	1.949.000 €

durch Wenigerausgaben beim Vorhaben 2.7710-0101 Neukonzeption Stützpunkt Kaltwässerle.

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, KoKo, OB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

4. In einem Nachtragshaushaltsplan 2008 werden Mehrausgaben bei der Haushaltsstelle 2.5620.9420.000-0153 von 480.000 € veranschlagt.
5. Bis zum Erlass der Nachtragshaushaltssatzung dürfen überplanmäßige Ausgaben bei der Haushaltsstelle 2.5620.9420.000.0153 in Höhe von 480.000 € geleistet werden
Deckung: 2.7710.9410.000-0101

Michnick

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja		
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein		
Finanzbedarf*			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt	
Ausgaben (einschl. Mehrausgaben)	5.795.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	370.000 €
Einnahmen, zu erwartende Zuschüsse	0 €	Einnahmen	0 €
Zuschussbedarf	5.795.000 €	Zuschussbedarf	370.000 €
Mittelbereitstellung *			
HH-Stelle: 2.5620.9420.000-0153		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	€
<u>Vermögenshaushalt (bis 2008)</u>			
Bedarf: Bau u. Einrichtung	3.846.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	€
Verfügbar:	<u>3.366.000 €</u>		€
Mehrbedarf	480.000 €		
Deckung bei Finanzposition: 2.7710.9410.000-0101		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	<u>370.000 €</u>
Finanzplanung			
Bedarf :	1.949.000 €		
Veranschlagt:	<u>1.650.000 €</u>		
Mehrbedarf	299.000 €		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung			

1. Beschlüsse, Anträge

- a) Beschluss Raumprogramm – FBA Kultur, Bildung, Sport und Freizeit am 23.06.2006 (s. GD-Nr. 206/06)
- b) Baubeschluss - Gemeinderat am 09.05.2007 (s. GD 123/07, Niederschrift § 110) Über den Einbau der Mobiltribüne sollte zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit zum Bau einer Multifunktionshalle erneut beraten werden.
- c) Vergabe der
 - Erd-, Beton-, Stahlbeton-, Fertigteil- und Mauerwerksarbeiten - FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.07.2007 (GD 245/07).
 - Elektroarbeiten - Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 23.07.2007 (GD 287/07).
- d) Bericht über Baukostenentwicklung/Änderung Bauprogramm (Verzicht auf Mobiltribüne) - Gemeinderat 16.07.2008 (GD 288/08). Die Verwaltung wurde beauftragt, bis zur Sportdebatte am 17.09.2008 die von der Verwaltung vorgeschlagene Verschiebung des Mobiltribüneneinbaus einer „Arena-Lösung“ gegenüberzustellen und
- e) Antrag der FWG/FDP-Fraktionsgemeinschaft vom 28.07.2008 (Nr. 113/08) zum Einbau der Mobiltribüne in „Arena-Version“ (s. Anlage 1).

2. Projektstand, Kostenentwicklung

2.1. Projektstand

Der Rohbau der beiden Hallen befindet sich gemäß Bauablaufplan im vorgegebenen Zeitrahmen. Die Rohbauarbeiten sind bis auf Restarbeiten in Halle 10 und 11 fertig gestellt. Die Wand zwischen Halle 9 und 10 ist abgebrochen. Mit den Dachdichtungsarbeiten wurde begonnen. Seit Anfang Mai 2008 erfolgt die Installation der

Technikgewerke. Zum 29.08.2008 sind von den genehmigten Gesamtkosten rd. 95 % beauftragt. Rund 57 % der genehmigten Mittel sind tatsächlich abgeflossen.

Die Hallen 6 - 9 können ab Ende der 36. KW 08 wieder bespielt werden. Die Fertigstellung der Halle 11 und Übergabe an den Nutzer erfolgt wie geplant im Dezember 2008.

Die Halle 10 kann bis Januar 2009 fertig gestellt werden, wenn feststeht, dass auf den Einbau einer Mobiltribüne zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet wird. Bis zur Entscheidung des Gemeinderates hält das Gebäudemanagement, um Mehrkosten zu vermeiden, diejenigen Gewerke zurück, die Einfluss auf die Tribünenvariante haben. Diese sind u. a. die Schlosserarbeiten, bei denen die Geländer in Abhängigkeit zu den Tribünenvarianten stehen.

2.2. Kostenentwicklung (Kurzfassung der Begründung) (Ausführliche Begründung siehe Anlage 2)

Für das Bauvorhaben wurden **Baukosten in Höhe von 5.016.000 € genehmigt. Im dem Bericht im Gemeinderat am 16.07.2008 wurden Mehrkosten in Höhe von 784.000 € prognostiziert** (s. GD-Nr. 288/08). Von GM wurde in den vergangenen Wochen in Zusammenarbeit mit dem Rechnungsprüfungsamt und den beauftragten Architekten die Kostenberechnung und Entwicklung der Baukosten entsprechend des Projektstandes, der bereits vergebenen und noch offenen Bauleistungen analysiert. Demnach werden nun für das Bauwerk **neue Gesamtmehrkosten von 1.084.000 €** ermittelt. - also 300.000 € mehr als im Juli prognostiziert. Die Steigerung ergibt sich vor allem durch weitere Nachträge bei den Rohbauarbeiten, den nicht erfassten Kosten für die Vorbereitung der weitere PKW-Stellplätze (siehe unten c)) sowie durch eine höhere Baunebenkostenprognose als im Juli hochgerechnet (s. unten g)).

Die wesentlichen Gründe für die Mehrkosten über die Kostengruppen hinweg sind:

a) Zusätzliche Maßnahmen für Bodentausch, Wasserhaltung und Kanal-Umverlegung		162.000 €
b) Zusätzliche Maßnahmen wg. Vorbeugendem Brandschutz und Versammlungsstätten-Verordnung		
• Bauliche Maßnahmen	104.000 €	
• Technische Maßnahmen	238.000 €	342.000 €
c) Vorbereitung von zusätzlichen Stellplätzen		59.500 €
d) Konstruktive Änderungen im Zuge der Bauausführung		88.500 €
e) Massenmehrungen im Rohbau		35.000 €
f) In den Leistungsverzeichnissen nicht enthaltenen Positionen und andere zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht bekannte Leistungen		83.500 €
g) Anpassung der Baunebenkosten		
• Anpassung des bisherigen kalkulierten Pauschalsatzes von 17,7 % auf den sonst üblichen Regelsatz von 19 % der Baukosten		
• höherer Honoraranteil nach HOAI aufgrund höherer Baukosten		
• zusätzliche Leistungen des Brandschutzsachverständigen		217.000 €
h) Einrichtung, Mobiliar		40.000 €

Die og. Mehrkosten sind gegenüber der in der GD-Nr. 288/08 genannten Kostenprognose um 300.000 € höher.

Nachdem sich Mehrkosten abzeichneten, wurde sofort mit Einsparungen in einer Höhe von gesamt ca. 77.000 € gegengesteuert (z. B. Entfall Vordach, Entfall Metallshedverglasung, nur Betonboden im Foyer, vereinfachte Ausführung bei den Außenanlagen). Weitere Einsparungen sind, ohne die Funktionalität einzuschränken, nicht mehr möglich.

In der Anlage 2 sind Kostenveränderungen - nach den Kostengruppen gegliedert - näher erläutert. Die beschriebenen Maßnahmen waren bzw. sind für die Realisierung des beschlossenen Bauvorhabens notwendig. Die Kostenmehrungen haben deshalb keinen Vermögensschaden verursacht.

3. **Mobiltribüne (Kurzfassung)**
(Ausführliche Begründung in Anlage 3)

Im beschlossenen Bauprogramm ist der Einbau einer Mobiltribüne in der Halle 10 mit 1.050 Sitzplätzen vorgesehen. In der genehmigten Kostenberechnung sind hierfür Kosten von 370.000 € ermittelt. Über den tatsächlichen Einbau sollte endgültig zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit zum Sachstand „Multifunktionshalle“ entschieden werden.

Die FWG/FDP-Fraktionsgemeinschaft beantragt mit dem Antrag Nr. 113/08 im Zuge der Baumaßnahmen für die Tribünen die sog. „Arena-Version“ umzusetzen. Sie umfasst in der Halle 6 eine Teleskoptribüne mit ca. 660 Sitzplätzen und in der Halle 10 eine Teleskoptribüne mit ca. 640 Sitzplätzen. Die Kosten hierfür werden mit 660.000 € ermittelt (Stand: Mai 2008) – also 290.000 € mehr als in der genehmigten Kostenberechnung.

Die Verwaltung hat zu diesem Thema die verschiedenen Varianten geprüft. Diese sind in der Anlage 3 näher beschrieben und bewertet. Die in Absatz 1 der Anlage dargestellte Beschreibung des „Ist-Zustandes“ erfüllt für die Zeit bis zur Verfügbarkeit der neuen Multifunktionshalle die Anforderungen der 1. Basketball-Bundesliga und erlaubt damit den Spielbetrieb für „Ratiopharm Ulm“.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor:

- a) Die **im Bauprogramm enthaltene Mobiltribüne** im Zuge der laufenden Baumaßnahme **vorläufig nicht einzubauen**.
- b) Durch sofortige bauliche/technische Maßnahmen können aber die Voraussetzungen für einen späteren Einbau einer der beiden Tribünen-Alternativen geschaffen werden. Damit ist es möglich, auf künftige sportliche Entwicklungen und den daraus resultierenden baulichen Notwendigkeiten ausreichend zu reagieren.

Die Kosten für die Sofortmaßnahmen betragen 65.000 €. Mit diesem Vorschlag können für das Bauvorhaben 305.000 € (370.000 € ./. 65.000 €) eingespart werden. Es handelt sich somit um eine kostengünstige Lösung, die für die Zukunft Optionen für den nachträglichen Tribüneneinbau offen halten.

Sollte sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt der Einbau von Mobiltribünen im Sportzentrum Kuhberg gewünscht werden, wird die beschriebene Arena-Lösung zur Ausführung empfohlen, die zudem den Vorteil hat, je nach dem tatsächlichen Bedarf auch zweistufig realisiert werden zu können.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Neue Baukosten

In der folgenden Tabelle sind die Auswirkungen für die Baukosten des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der in Absatz 3 beschriebenen Tribünen-Varianten dargestellt.

	Planmäßiger Ausbau nach Baubeschluss	Vorläufiger Verzicht auf Einbau der Mobiltribüne	Arena-Lösung (Antrag FWG/FDP-Fraktion)
Baukosten genehmigt	5.016.000 €	5.016.000 €	5.016.000 €
Mehrkosten nach Absatz 2	1.084.000 €	1.084.000 €	1.084.000 €
Minderkosten der anteiligen Kosten für Tribüne ^{e)}		-305.000 €	
Mehrkosten für Arena-Lösung			290.000 €
Neue Baukosten	6.100.00 €	5.795.000 €	6.390.000 €

Entsprechend dem Vorschlag, auf den Einbau einer Mobiltribüne zu verzichten, hat die Verwaltung für das Bauvorhaben die aktuelle Kostenfortschreibung mit den Gesamtkosten in Höhe von 5.795.000 € aufgestellt (s. Anlage 4) und schlägt die Fortschreibung der Baukosten vor.

4.2. Finanzierung

Im Haushalt und in der Finanzplanung sind im Vermögenshaushalt bei der Haushaltsstelle 2.5620.941.000-0153 insgesamt 5.016.000 € veranschlagt. Aufgrund des Vorschlages der Verwaltung werden für das Vorhaben zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 779.000 € benötigt. Diese können in den Jahren 2008 und 2009 durch Einsparungen bei dem Vorhaben 2.7710-0101 – Neukonzeption Baubetriebshof Kaltwässerle gedeckt werden. Das Vorhaben bedarf weiterer eingehender Planungsüberlegungen. Es kann vor 2010 nicht realisiert werden. Hierüber ist zu gegebener Zeit neu zu entscheiden.

Mittelbereitstellung:

bis 2008 bereitgestellt	3.366.000 €
im Nachtragshaushaltsplan 2008	480.000 €
Finanzplanung 2009 ff	1.949.000 €

4.3. Antrag FWG/FDP-Fraktion

Sofern der Gemeinderat dem Antrag der FWG/FDP-Fraktion zustimmen sollte, entsteht im Haushalt 2008 ein weiterer Finanzbedarf von 290.000 €. Die Verwaltung schlägt vor, diesen ggf. entsprechend dem og. Antrag durch Einsparungen in gleicher Höhe bei der Haushaltsstelle 2.5500.9880.000-0900 – Zuschüsse zur Förderung des Sports zu finanzieren werden.

4.4. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten aus der Maßnahme erhöhen sich durch die og. Kostenfortschreibung von 317.300 € auf 370.000 € (Anlage 2).

5. Konsequenzen und Schlussfolgerungen

Die Entwicklung der Baukosten, die Rollen der Beteiligten sowie die verwaltungsinternen Abläufe wurden vom Fachbereich in Zusammenarbeit mit dem Rechnungsprüfungsamt geprüft und analysiert. Der Fachbereich wird hierüber in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.09.2009 berichten.