Landeshauptstadt Magdeburg - Die Oberbürgermeisterin -		Datum 10.05.2023
Dezernat OB	Amt EB KGM/ Dez. III	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0134/23

Beratung	Tag	Behandlung
Die Oberbürgermeisterin	16.05.2023	nicht öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	31.05.2023	öffentlich
Stadtrat	22.06.2023	öffentlich

Thema: Gesamtkosten für das Areal von der Hyparschale bis zum Heinrich-Heine-Platz

1. Hyparschale (1.+2. BA) – (Verantwortl. EB KGM)

Kostenentwicklung (EUR)	netto	brutto
Ursprüngliche Kostenschätzung: (SR-Beschluss vom 20.09.2018 zur EW-Bau)	14.201.680,67	16.900.000,00
<u>Aktueller Kostenstand:</u>	20.210.408,76	20.594.406,53*
<u>Kostenprognose:</u> (entspricht SR-Beschluss vom 20.04.2023)	21.786.064,77	22.200.000,00*

*"brutto" nach Vorsteuerabzug = netto + 1,9 % MWSt

Ursachen der Kostenentwicklung:

Die anhaltende Baupreisentwicklung belastet nach wie vor nahezu alle Gewerke, zumal insbesondere die Ausbau- und Haustechnikgewerke nicht innerhalb der ursprünglich vertraglich gebundenen Termine tätig werden konnten und somit nicht mehr an die Vertragspreise gebunden sind, so dass neue Preise vereinbart werden mussten bzw. müssen.

Infolge eines unerwarteten technologischen Mehraufwands beim Rohbau der Einbauten war abermals Bauverzug entstanden. Darüber hinaus musste wegen exorbitanter Angebotspreise die EU-weite Ausschreibung der Feinschlosserarbeiten aufgehoben werden. Das Fachlos (Wandverkleidungen, Geländer, Brüstungen) wurde daher unter Prüfung preisgünstiger Alternativen überplant und neu ausgeschrieben. Dennoch bildet dieses Gewerk auf Grund aktueller Marktpreise den überwiegenden Teil (ca. 80%) des erneuten finanziellen Mehrbedarfs. Auch die Nebenkosten wie z. B. Vorhaltekosten für die Baustelleneinrichtung und Baubewachung erhöhen sich wegen des sich daraus ergebenden erneuten Bauverzugs bis zum 1. Quartal 2024.

2. Freiflächen Hyparschale – (Verantwortl. EB KGM)

<u>Kostenentwicklung (EUR)</u>	<u>netto</u>	<u>brutto</u>
Ursprüngliche Kostenschätzung: (SR-Beschluss vom 15.04.2021 zur EW-Bau)	1.236.506,38	1.260.000,00*
Aktueller Kostenstand: (SR-Beschluss vom 16.03.2023)	1.869.479,88	1.905.000,00*
Kostenprognose:	1.869.479,88	1.905.000,00*

*"brutto" nach Vorsteuerabzug = netto + 1,9 % MWSt

Ursachen der Kostenentwicklung

Im weiteren Planungsprozess wurde deutlich, dass im Rahmen des 3. BA zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, um nach Abschluss der Bauarbeiten sowohl die Inbetriebnahme als auch die bauliche sowie betriebliche Sicherheit des Gebäudes gewährleisten zu können. Dies betrifft einerseits die Anpassung der Regenwasserableitung wegen sehr komplexer Kanal- und Tiefbaumaßnahmen für Ver- und Entsorgungsleitungen im unmittelbaren Umfeld der Hyparschale und andererseits die Errichtung von 8 Mastleuchten, welche mittels integrierter Video- und Audiotechnik der Gebäudeüberwachung dienen.

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers erfolgt westlich der Hyparschale nicht mehr wie ursprünglich geplant über die Kanalisation, sondern durch eine Versickerungsmulde mit Sickerschlitz. Dadurch kann ein sich abzeichnender Mehraufwand bei den Tiefbauarbeiten reduziert werden. Darüber hinaus fallen künftig weniger Entsorgungsgebühren für Regenwasser an.

Die Beleuchtungsmaste waren ursprünglich Bestandteil der Baumaßnahme Stadthallenumfeld. Auf Grund der absehbar großen zeitlichen Differenz zwischen den Fertigstellungsterminen beider Vorhaben ist die Inbetriebnahme der Außenbeleuchtung und Videoüberwachung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Hyparschale unabdingbar.

Der aktuelle Kostenstand berücksichtigt neben den zusätzlichen Bau- und Nebenkosten auch die aktuellen Marktpreise.

3. Stadthalle – (Verantwortl. EB KGM)

<u>Kostenentwicklung (EUR)</u>	<u>netto</u>	<u>brutto</u>
Ursprüngliche Kostenschätzung: (SR-Beschluss vom 05.04.2018 zur EW-Bau)	58.907.563,03	70.100.000,00
Aktueller Kostenstand**: (DS 0241/23 im SR am 17.08.2023)	87.227.820,30	88.219.225,29*
Kostenprognose: (DS 0241/23 im SR am 17.08.2023)	90.666.403,01	91.700.000,00*

*brutto nach Vorsteuerabzug= netto + 1,14 % MWSt

**noch auszuschreibende Fachlose sind schon mit aktuellen Marktpreisen angesetzt

Ursachen der Kostenentwicklung

Neben den bekannten Ursachen wie Witterungseinflüsse, Corona, der Krieg in der Ukraine und dadurch bedingte Kapazitätsprobleme der Firmen sowie Lieferengpässe beeinflusste auch der erst im Zuge des Rückbaus sichtbar gewordene schlechte Bauzustand der Stadthalle erheblich die Abläufe auf der Baustelle.

Darüber hinaus belasten die enormen Preissteigerungen nach wie vor nahezu alle Gewerke.

Der jetzige Kenntnisstand auf Basis der erteilten Aufträge und Nachtragsvereinbarungen sowie die Kostenprognose vom März 2023 ergeben unter Berücksichtigung der aktuellen Marktpreise und anzusetzenden Preisindizierung die oben ausgewiesenen zu erwartenden Mehrkosten.

Die Kostenprognose beinhaltet auch die noch immer bestehenden Unwägbarkeiten in der noch laufenden Rückbau- und Sanierungsphase sowie zusätzliche Planungskosten, welche durch die bestehenden Verträge nicht gedeckt sind.

Auch die Vorhaltekosten für die Baustelleneinrichtung und Baubewachung erhöhen sich wegen des Bauverzugs voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2025.

In Bezug auf die EW - Bau erfolgten keine Änderungen des Bau- und Raumprogramms. Alle Planungsänderungen sind durch notwendiges Reagieren auf vorgefundene, nicht vorhersehbare Bestandszustände und die Erfüllung behördlicher Auflagen bedingt.

4. Stadthallenumfeld (Freiflächen) – (Verantwortl. Dez. III)

<u>Kostenentwicklung (EUR)</u>	<u>netto/brutto*</u>	<u>brutto</u>
Ursprüngliche Kostenschätzung: (SR-Beschluss 1110-038(VII)21 vom 07.11.2021)	24.176.098,64	24.521.673,00
Aktueller Kostenstand:	729.801,64	843.633,30
Kostenprognose:	29.007.100,00	30.021.700,00

*Gemischte Netto- und Bruttokostenangabe, da fünf Teilbereich eine Nettoförderung und sechs Teilbereiche eine Bruttoförderung erhielten.

Ursachen der Kostenentwicklung

Das Projekt befindet sich derzeit noch in der Planung. Seit 6. März 2023 liegt der Zuwendungsbescheid der Investitionsbank Sachsen-Anhalt vor. Mit dem Beginn umfangreicher baulicher Maßnahmen kann nicht vor dem I. Quartal 2024 ausgegangen werden.

Ausgehend vom Stadtratsbeschluss im November 2021 sind folgende Kostenentwicklungen zu beobachten, die zu nachfolgender Kostenprognose führen:

- Zur Umsetzung der Planungen für das Stadthallenumfeld ist ein Rück- bzw. Umbau des Bereichs um den Montego Beach Club, das Gartenhaus im Stadtpark sowie das Restaurant Le Frog erforderlich. Die voraussichtlichen Kosten für diese Maßnahmen i. H. v. 500.000,00 € wurden in den Haushalt 2023 eingestellt.

Ursprüngliche Kostenschätzung	24.521.673,00 €
Rück-/Umbau Montego Beach Club, Gartenhaus im Stadtpark & Restaurant Le Frog	500.000,00 €
	25.021.673,00 €

- Neben bekannten und nicht-veränderbaren geopolitischen, gesellschaftlichen und natürlichen Veränderungen und Ereignissen lassen sich die Folgen auf die Baupreisentwicklung mithilfe der Datenbank des Statistischen Bundesamtes (<https://www.genesis.destatis.de/genesis/online>) seit 2015 verfolgen. Daraus geht hervor, dass sich die Baupreise bislang jährlich um 7% erhöht haben.

Ursprüngliche Kostenschätzung inkl. Rück-/Umbaumaßnahmen (s.o.)	25.021.673,00 €
7% Baupreiserhöhung 2021 >> 2022	1.751.517,11 €
7% Baupreiserhöhung 2022 >> 2023	1.874.123,31 €
Kostenprognose 2023	28.647.313,42 €

Bis zum Jahr 2023 ist entsprechend der obenstehenden Berechnungen auf Basis der Baupreiserhöhungen von einer Kostensteigerung i. H. v. etwa 4,1 Mio. Euro auszugehen. Da die Maßnahmen im Jahr 2023 nicht abgeschlossen werden und mit weiteren, ggf. nicht linear verlaufenden Preissteigerungen gerechnet werden muss, wird aktuell von 5 Mio. Euro Mehrkosten für das Gesamtvorhaben ausgegangen.

Reum
Eigenbetriebsleiter