



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Verwaltungsleitung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Maul, Hans-Richard Datum: 18.03.2019	Bericht	2019/094
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Bericht zur Kostenentwicklung bei der Arena Lüneburger Land

Produkt/e:

111-100 Verwaltungsführung

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

N 25.03.2019 Kreisausschuss

Anlage/n:

- 2 -

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich.

Sachlage:

Auf die Vorlage 2018/366 und die vom Kreistag am 17.12.2018 gefassten Beschlüsse wird Bezug genommen. Unmittelbar nach Entscheidung des Kreistages erfolgten die Auftragsvergaben für die Gewerke Erdbau, Rohbau, Stahlbau, Fassade, Trockenbau, Dachdecker, Teleskoptribünen und die Aufzüge, sowie die technischen Anlagen Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizung und Lüftung.

Ende Januar 2019 wurde die weitere baufachliche Begleitung der Baumaßnahme dem Servicebereich/der Gebäudewirtschaft übertragen. Im Rahmen der Übernahme ist der aktuelle Baustand ermittelt und eine Kostenverfolgung aufgestellt worden.

Baustand:

Mit den Arbeiten auf dem Grundstück wurde Anfang Januar 2019 begonnen. Derzeit sind die Erdbauarbeiten nahezu abgeschlossen. Die Rohbauarbeiten haben vor ca. zwei Wochen mit der Herstellung der Kellersohle begonnen, mit den Betonierungsarbeiten der Hallenfundamente soll in dieser Woche begonnen werden.

Die beauftragten Firmen haben die Betonfertigteile für den Rohbau vorgefertigt, gleiches gilt für das Stahltragwerk des Baukörpers. Des Weiteren befinden sich die Pfosten-/Riegel-Fassade, die Teleskoptribünen und die Aufzüge in der Fertigung.

Auch bei den übrigen vergebenen Ausbaugewerken sind seitens der beauftragten Firmen vorbereitende Maßnahmen getroffen worden.

Die vorgenannten Gewerke umfassen mit Nachträgen bereits ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. 8,5 Mio. Euro brutto ohne Kosten für das Grundstück und Honorare für Planungs- und Beratungsleistungen sowie sonstige Baunebenkosten. Für die erstgenannte Position sind ca. 1,68 Mio. Euro inklusive der Nebenkosten angefallen, die letztgenannte Position wird auf ca. 2,2 Mio. Euro brutto geschätzt. Zusammen errechnet sich ein Betrag in Höhe von etwa 12,4 Mio. Euro.

Sollte die Baumaßnahme aufgegeben werden, so dürften für bereits erbrachte Leistungen, zu erwartende Schadenersatzforderungen sowie für die Rückbauten Kosten in geschätzter Höhe von 9 Mio. Euro brutto anfallen. Gegengerechnet werden könnte der Veräußerungserlös für das Grundstück.

Kostenentwicklung:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 Kosten in einem Gesamtvolumen von 19,43 Mio. Euro brutto beschlossen.

Die nach Übernahme der Aufgaben vom Servicebereich bzw. der Gebäudewirtschaft erstellte Projektkostenaufstellung ergibt eine Gesamtsumme in Höhe von ca. 22,625 Mio. Euro brutto.

Bislang offenkundig gewordene Defizite, bereits absehbare, aber noch nicht konkret bezifferbare Mehrkosten in weiteren Gewerken und die allgemeine Baukostensteigerung erfordern zudem einen durchschnittlichen Sicherheitsaufschlag über die Kostengruppen 200 - 700, d. h. ohne Grundstück, in Höhe von 15% oder ca. 3,141 Mio. Euro.

Damit belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 25,766 Mio. Euro brutto. Die sich errechnende Kostensteigerung beträgt ca. 6,3 Mio. Euro brutto.

Die Veränderungen in den Kostengruppen zwischen der Kreistagsentscheidung am 17.12.2018 und der aktuellen Kostenberechnung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die wesentlichen Gründe für die Kostensteigerung werden in der Anlage 2 aufgelistet.

Nicht enthalten in der Projektkostenaufstellung sind Kosten für die Errichtung von außerhalb des Grundstücks befindlichen Parkplätzen, Kosten für bauliche Maßnahmen im Zuge des Verkehrskonzepts sowie Kosten für unvorhergesehene Auflagen aus der Baugenehmigung.

Die aktualisierte Projektkostenaufstellung wurde am 11.03.2019 vom Rechnungsprüfungsamt geprüft. Das Zahlenmaterial wurde als grundsätzlich schlüssig angesehen. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes befindet sich die Kostenzusammenstellung derzeit noch in einem eher vorläufigen Zustand, da die nunmehr Beteiligten die Detailtiefe von Planung und Ausschreibung nicht kennen können und sich genauere Zahlen erst im weiteren Verlauf der Einarbeitung vorlegen lassen. Daher werden die gewählten Sicherheiten als üblich und für den jetzigen Zeitpunkt legitime und angemessene Maßnahme bewertet.

Diese Vorlage wurde für die zeitnahe Information der Kreistagsabgeordneten erstellt. Die daraus abzuleitenden Entscheidungen sollen für den nächsten Kreistag vorbereitet und dort getroffen werden.



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Arena Lüneburger Land - Kostenberechnung Stand 13.03.2019

13.03.2019		Projekt: Arena "Lüneburger Land"	
K.-Nr. DIN 276	Gewerk	Kreistag 17.12.2018 (Grundlage Kostenschätzung vom 18.10.18)	Aktuelle Kostenberechnung
100 Grundstück			
Zwischensumme Kostengruppe 100		1.680.000,00 €	1.680.000,00 €
200 Herrichten + Erschließen			
Zwischensumme Kostengruppe 200		- €	595.000,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion			
Zwischensumme Kostengruppe 300		7.100.000,00 €	8.125.437,27 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen			
Zwischensumme Kostengruppe 400		3.200.000,00 €	4.265.099,33 €
500 Außenanlagen			
Zwischensumme Kostengruppe 500		900.000,00 €	1.000.000,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke			
Zwischensumme Kostengruppe 600		900.000,00 €	399.870,00 €
700 Baunebenkosten			
Zwischensumme Kostengruppe 700		2.812.000,00 €	3.215.838,43 €
Gesamtsumme (netto):		16.592.000,00 €	19.281.245,03 €
Gesamtsumme (brutto):		19.430.000,00 €	22.625.481,59 €
15%	Unvorhergesehenes (brutto)	nicht berücksichtigt	3.141.822,24 €
Gesamtkosten (brutto), einschl. 15% Sicherheit:			25.767.303,82 €



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Arena Lüneburger Land - Gründe für die Kostenentwicklung

- Der dem Vergaberecht geschuldete Umstand, dass bei diesem Projekt nicht alle Leistungsphasen der HOAI an ein Planungsbüro vergeben sind, sowie wesentliche Änderungen in der Planung, haben an der Schnittstelle zwischen Ausführungsplanung (LPH 5) und Vorbereitung der Vergabe (LPH 6) zu Reibungsverlusten geführt. So tauchten bei der Feinplanung noch nicht ausgeschriebener Leistungen u.a. noch Positionen auf, die vorher in der Kostenschätzung nicht vollständig erfasst waren. Dies insbesondere bei folgenden Leistungen:

Schlosserarbeiten
Fliesenarbeiten
Tischlerarbeiten
Malerarbeiten
Schließanlage
MSR Technik
Innenputz
Zentrale Müllsammlung

+ 2.000.000 €
- Die Optimierung der technischen Ausstattung erforderte eine Anpassung von Teilen der Tragkonstruktion. Dies führt zu einer Kostensteigerung u.a. im Rohbau. **+ 120.000 €**
- Um die Tragfähigkeit des Untergrundes zu gewährleisten, musste ein umfassenderer Bodenaustausch erfolgen, als ursprünglich geplant. Dies führt zu einer Kostenmehrung im Tiefbau. **+ 240.000 €**
- In der Folge entstehen zusätzliche Kosten für die Entsorgung des Bodenaushubs. **+ 360.000 €**
- Analog zu den Baukostensteigerungen steigen auch die Baunebenkosten, z.B. für Architekten und Fachplaner. Dies war in der fortgeschriebenen Kostenschätzung bislang nicht berücksichtigt. **+ 480.000 €**
- Zwischensumme:** **+ 3.200.000 €**
- Die bislang offenkundig gewordenen Defizite, bereits absehbare Mehrkosten in weiteren Gewerken und die allgemeine Baukostensteigerung begründen einen durchschnittlichen Sicherheitsaufschlag über alle Kostengruppen in Höhe von 15 %. **+ 3.100.000 €**
- Gesamtsumme:** **+ 6.300.000 €**