



Verwaltungsleitung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Maul, Hans-Richard; Vossers, Sigrid Datum: 27.08.2019	Beschlussvorlage	2019/256
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Arena Lüneburger Land;
Fortgang des Vorhabens
(im Stand der 1. Aktualisierung vom 26.08.2019)

Produkt/e:

111-100 Verwaltungsführung

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
N	30.08.2019	Kreisausschuss
Ö	30.08.2019	Kreistag

Anlage/n:

1 Präsentation (Auszug)

Beschlussvorschlag:

Zum Fortgang des Vorhabens „Arena Lüneburger Land“ wird von den in der Vorlage ausgeführten Szenarien

1. Fortsetzung der Baumaßnahme gemäß derzeitigem Planungsstand,
2. Weiterbau mit Kostenbeschränkung auf ≤ 20 Mio. € (brutto),
3. Ausstieg aus dem Projekt,

das Szenario Nr. ____ beschlossen.

Sachlage:

Seitens des Projektsteuerers, der REESE Baumanagement GmbH & Co. KG, wurden in mehreren Sitzungen, zuletzt in der Sitzung des Kreisausschusses am 05.08.2019, Alternativen für die weitere Gestaltung des Vorhabens „Arena Lüneburger Land“ vorgestellt.

Zu der Sitzung des Kreisausschusses am 05.08.2019 waren alle Kreistagsmitglieder eingeladen. Trotz der

Ferien- bzw. Urlaubszeit haben 44 Kreistagsabgeordnete teilgenommen.

Vorgestellt wurden die in der auszugsweise anliegenden Präsentation aufgeführten, hier noch einmal kurz zusammengefassten Szenarien:

1. Fortsetzung der Baumaßnahme gemäß derzeitigem Planungsstand

Die Kosten der Baumaßnahme wurden im März 2019 mit 25,767 Mio. € brutto berechnet. Darin ist enthalten eine 15%ige Reserve in Höhe von 3,141 Mio. € auf die Kostenberechnung (siehe Berichtsvorlage 2019/094). Bei Umsetzung nach jetzigem Stand wird nach aktueller Einschätzung ein Kosteneinsparungspotenzial in Höhe von ca. 3 Mio. € als möglich erachtet.

Außerhalb des Investitionsansatzes von dann rund 23 Mio. € sind die Honorare für die externe Projektsteuerung zu berücksichtigen. Des Weiteren werden die aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht der Kostengruppe 700 zuzuordnenden, sondern im Ergebnishaushalt auszuweisenden Beratungskosten (z.B. Gutachten, Rechtsberatung, Wirtschaftsprüfung) gesondert dargestellt.

Bei dieser Variante werden nennenswerte Funktionseinschränkungen nicht vorgenommen werden müssen. Essentiell für das Erzielen der Einsparungen ist jedoch der Verzicht auf weitere, insbesondere aufwendige und/oder zeitintensive Umplanungsprozesse. Dementsprechend würde der jetzige Planungsstand Grundlage für die weitere Realisierung des Bauvorhabens.

Das Einsparungspotential ist allerdings nur dann zu realisieren, wenn seitens des Bauherrn kurzfristig notwendige Beschlüsse gefasst werden. Das bedingt neben dem Beschluss zum weiteren Vorgehen die in der jüngeren Vergangenheit bereits praktizierte enge Terminierung von Sitzungen des Ausschusses für Hochbau und Energiesparmaßnahmen bzw. des Kreisausschusses für anstehende Entscheidungen.

2. Weiterbau mit Kostenbeschränkung auf ≤ 20 Mio. € (brutto)

Diese mit dem gemeinsamen Antrag mehrerer Fraktionen des Kreistages eingebrachte Alternative (siehe Vorlage 2019/215) wäre durch ein reines Umsetzen der behördlichen Anforderungen im Rahmen der Baugenehmigung zu erreichen. Jedoch ist mit erheblichen Funktionseinschränkungen bezüglich der Veranstaltungseignung der Arena zu rechnen. Realisierbar wären überwiegend nur noch kleinere Events. Schul- und Breitensport wäre im Rahmen der derzeit gegebenen Möglichkeiten zu realisieren.

Bei dieser Variante kommt hinzu, dass eine deutliche höhere Auslastung mit nicht kommerziellen Veranstaltungen erfolgen würde und daraus eine erhöhte Belastung des Haushalts in den Folgejahren durch ansteigende Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen eintreten wird, denen keine Einnahmen gegenübergestellt werden können. Insoweit wird eine Verdoppelung des derzeit errechneten Zuschussbedarfs mit daraus resultierenden finanziellen Einschränkungen bei anderen Aufgaben angenommen werden dürfen.

Letztendlich darf auch nicht übersehen werden, dass bei dieser Variante der Betreibervertrag hinfällig wäre und daraus resultierend möglicherweise Schadenersatz seitens des Betreibers gefordert werden könnte.

3. Ausstieg aus dem Projekt

Die bisherigen Kosten und die Abwicklung der bestehenden Verträge bzw. die daraus erwarteten Ansprüche der Auftragnehmer werden in Summe auf derzeit bis zu 9 Mio. € brutto geschätzt. Die Kosten für einen Rückbau werden mit ca. 1 Mio. € brutto angenommen und eine Reserve für die beiden genannten

Positionen in Höhe von ca. 0,75 Mio. € brutto in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Beschlussfassung hinzugerechnet. Hinzu kommen ggf. mögliche Schadenersatzansprüche aus dem Betreibervertrag, die bei einer 10-jährigen Laufzeit mit ca. 1,25 Mio. € brutto erwartet werden. Zusammengerechnet ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von bis zu 12 Mio. € brutto, von denen der Erlös aus der Verwertung des Grundstücks in Abzug gebracht werden kann.

Vorteil wäre, dass es - anders als beim Weiterbau - in den Folgejahren keine weiteren Belastungen des Haushalts durch die Arena gäbe. Allerdings würde es dann auch keine Förderung von Schul- und Breitensport, für hochklassigen Volleyball, Handball oder Basketball oder für sonstige Events bzw. Veranstaltungen in der Region Lüneburg geben.

Herr Raab, REESE Baumanagement, wird in der Sitzung den bisherigen Vortrag inhaltlich ergänzen und steht auch für Fragen zur Verfügung.

Seitens des Projektteams wird die Umsetzung der Variante 1 präferiert. Die Entscheidung liegt jedoch beim Kreistag als Bauherrn.

Ergänzende Sachlage vom 26.08.2019:

Auf Nachfrage teilt die Verwaltung folgendes mit:

Betriebskosten

Auf der Grundlage der Untersuchungen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt, vorgestellt am 22.07.2019 im KA und basierend auf den im Gutachten genannten Prämissen, ergeben sich voraussichtliche durchschnittliche negative Jahresergebnisse aus dem reinen Betrieb der Arena in Höhe von rund 440.000,- € pro Jahr.

Abschreibungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für ein derartiges Objekt mit einem Investitionsvolumen von rund 23 Mio. € bei einer Abschreibungsdauer von angenommenen 50 Jahren rund 460.000,- € jährlich abzuschreiben.

Finanzierungskosten

Konkrete Finanzierungskosten lassen sich für einzelne Objekte grundsätzlich nicht beziffern. Der Haushaltsplan stellt dies nicht dar. Eine Kreditaufnahme erfolgt immer für den Gesamthaushalt und nicht für einzelne Maßnahmen.

Bis einschließlich 2019 sind für die Arena im Haushaltsplan bereits insgesamt 13,75 Mio. € für Bau und Grunderwerb veranschlagt. Wieviel davon durch Kredite finanziert werden muss, wird im Haushalt nicht dargestellt und hängt von der Gesamtsituation ab. Die weiteren Baukosten sind in der anstehenden Haushaltsplanung 2020 zu veranschlagen. Hier gilt für etwaige Finanzierungskosten dasselbe.

Bauunterhalt

Unter Anwendung der allgemeinen Grundlagen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement für die Berechnung des Bauunterhalts öffentlicher Gebäude ergibt sich ein Betrag in Höhe von ca. 250.000,00 EUR/Jahr für die Arena (1,2% des Gebäudewiederbeschaffungswerts). Mit Blick auf die vorgesehenen Nutzungen und die Erfahrungen aus den Aufwendungen für die stark durch Schul- und Vereinsnutzungen beanspruchten kreiseigenen Sporthallen, ist ein Aufschlag in Höhe von ca. 20% anzusetzen, so dass ein Betrag in Höhe von zunächst ca. 300.000,00 EUR/Jahr für den Bauunterhalt bei der Arena Lüneburger Land ausgewiesen werden sollte.

Daraus ergeben sich voraussichtlich laufende Aufwendungen in Höhe von insgesamt rund **1.200.000,- €** jährlich.

Anzahl der geplanten Veranstaltungen

Nach aktuellem Kenntnisstand plant der Betreiber folgende Formate:

Kulturveranstaltungen:

Bis 1800 Besucher: ca. 40 Veranstaltungen pro Jahr

Bis 2500 Besucher: ca. 7 Veranstaltungen pro Jahr

Über 2500 Besucher: ca. 3 Veranstaltungen pro Jahr

Dazu kommen als Eventveranstaltungen die Spiele der SVG.

Kreisausschuss - Arena Lüneburger Land

REESE
MANAGEMENT

Inhaltsverzeichnis

- Szenarien Fortgang Arena Lüneburger Land
- Kostensituation
- Rahmenterminplan

Szenario 1

Fortsetzung Bau gem. Stand

- derzeitige Kosten **Euro 25.767.303,00 (brutto)** inkludierend 15 % Reserve auf Kostenberechnung
- mögliches Kosteneinsparungspotential **ca. 3 Mio. Euro (brutto)** bei Umsetzung nach jetzigem Stand **ohne Funktionseinschränkung** und **aufwendigem zeitintensiven Umplanungsprozess**

Szenario 2

Kostenbeschränkung \leq 20 Mio. Euro (brutto)

- möglich durch reines Umsetzen der behördlichen Anforderungen im Rahmen der Baugenehmigung
- **erhebliche Funktionseinschränkungen**, fast ausschließlich Schul- und Breitensport möglich
- nur kleinere Events ggfs. denkbar
- durch deutlich höhere Auslastung **erhöhte Belastung des Haushaltes** in den Folgejahren
(**Verdoppelung** wird angenommen, dadurch finanzielle Einschränkungen bei anderen Aufgaben)
- **Betreibervertrag** hinfällig - Evtl. **Schadensersatzansprüche** seitens Campus

Szenario 3

Projektexit

- bisherige Kosten & Abwicklung der bestehenden Verträge / Ansprüche: **ca. 9,0 Mio. Euro**; Rückbau: **ca. 1,0 Mio. Euro**; Reserve pos. 1 / 2: **ca. 0,75 Mio. Euro** (abhängig vom Zeitpunkt der Beschlussfassung)
(Beträge brutto)
- Evtl. Schadensersatzansprüche aus Betreibervertrag (10 Jahre Laufzeit): **ca. 1,25 Mio. Euro** (brutto)
- Gesamtkosten (ohne Verwertung Grundstück): **ca. 12,0 Mio. Euro** (brutto)
- Belastung Haushaltes Folgejahren: **keine**
- **keine Lösung** für Förderung Schul- und Breitensport / Events in der Region / Erstliga Volleyballer
- Erhebliche **negative öffentliche** Diskussionen (Millionengrab, etc.)



Empfehlung

Umsetzung Szenario 1 unter Ausschöpfung des Kostensenkungspotentials – mögliche Kostenbegrenzung auf 23 Mio. Euro. (brutto)

Voraussetzungen:

- weitere Ausführungen im **Rahmen der bisherigen Planungen**
- **schnelle Beschlussfassung** seitens des Bauherren

Kostensituation (brutto)

- **Beschluss Kreistag 17.12.18** **19.430.000,00 €**
- **Kostenberechnung KV 13.03.19** **25.767.303,82 €**
- **Überarbeitung KV/RBM 05.08.19** **22.991.994,03 €***

***Ohne Honorar RBM**

Rahmenterminplan

- **Beschluss Kreistag Szenario 1 / 2 / 3** **30.08.2019**
- **Wiederaufnahme Arbeiten Hochbau** **ab 01.10.2019**
- **ausstehende Vergaben (LV bis Beauftragung)** **Aug. bis Dez. 2019**
- **Ausführungsbeginn TGA** **Febr. 2020**
- **Fertigstellung Ausführungen** **bis 31.10.2020**
- **Übergabe an Bauherren** **bis 15.12.2020**
- **Übergabe an Betreiber** **I. Quartal 2021**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

*Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige jeden Geschlechtes