

**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Stabsstelle des Bürgermeisters**

Verfasser/in: Michael Pohlmeier

**Vorlage Nr. BV/095/2018
Datum: 11.05.2018**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Kultur, Schule, Soziales, Jugend und Sport	24.05.2018	Ö
Ausschuss für Kultur, Schule, Soziales, Jugend und Sport	07.06.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	13.06.2018	N
Rat	21.06.2018	Ö

**Betreff: Projekt Areal Rehlberg; Vorstellung der Genehmigungs-
/Ausführungsplanung und des bepreisten Leistungsverzeichnisses -
Entscheidung über die Umsetzung -**

Beschlussvorschlag:

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanungen und die bepreisten Leistungsverzeichnisse für die Teilbereiche 01 und 02 (1. Bauabschnitt) der Planungsbüros Riehl-Bauermann Landschaftsarchitekten aus Kassel für die Freianlage und Lukas Droste Architekten aus Kassel für das Sportheim, Stand 18.05.2018, werden in der vorliegenden Form zur Kenntnis genommen und für die weitere planerische und bauliche Umsetzung im Rahmen des Projektes „Entwicklung Areal Rehlberg“ freigegeben.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden auf Grundlage des bepreisten Leistungsverzeichnisses bzw. der Kostenberechnungen nach DIN 276 im Investitionszeitraum 2018 – 2020 zur Verfügung gestellt.

Die planerische und bauliche Umsetzung für die einzelnen Teilbereiche soll auf Grundlage der vorgestellten Terminplanung erfolgen.

Sachverhalt / Begründung:

Auf die bereits ergangenen Vorlagen und Protokolle zu dem Tagesordnungspunkt „Projekt Entwicklung Areal Rehlberg“ mit den dazugehörigen Anlagen wird verwiesen:

BV/046/2017 und BV/046/2017/1

zu FA III am 23.03.2017, VA am 29.03.2017 und 05.04.2017 sowie Rat am 06.04.2017 = Beauftragung Entwurfsplanung für das gesamte Areal und Bildung von Bauabschnitten

MV/029/2017

zu FA III am 01.06.2017

BV/140/2017

zu FA III am 31.08.2017, am 17.08.2017 und VA am 13.09.2017 =

Zwischenbericht/Vorstellung Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung und Rahmenterminplan sowie erneute Beantragung ZILE-Förderung

FA nimmt Planung und Kostenschätzung der Baukosten zur Kenntnis

BV/184/2017

zu FA III am 09.11.2017, VA am 15.11.2017 und Rat am 14.12.2017 =

Vorstellung und Freigabe der Entwurfsplanung (LP 3) für das gesamte Areal, Vorstellung Kostenberechnung nach DIN 276 und Weiterbeauftragung Architektenleistungen bis zur Ausführungsplanung jedoch nur für die Teilbereiche 01 und 02 der Gesamtplanung.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist Grundlage für Freigabe der von den Planungsbüros erstellten Ausführungsplanung für die Teilbereiche 01 und 02, siehe beigefügten Plan der Teilbereiche, um die Umsetzung bzw. abschließende Realisierung des 1. Bauabschnitts des Projektes „Entwicklung Areal Rehlberg“ beauftragen zu können.

Bisherige Beschlusslage

Zunächst sind, ausgehend vom einstimmig durch den Rat am 06.04.2017 beschlossenen/befürworteten Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs, die Planungsbüros Riehl - Bauermann Landschaftsarchitekten und Lukas Droste Architekten aus Kassel in einem ersten Schritt beauftragt gewesen, aus der im Rahmen des Architektenwettbewerbes vorgelegten Vorentwurfsskizze eine **Entwurfsplanung** mit Kostenberechnung **für das gesamte Areal Rehlberg** zu erarbeiten.

Im nächsten Schritt wurden die v.g. Planungsbüros entsprechend dem Ratsbeschluss vom 14.12.2017 beauftragt, zur weiteren Realisierung des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes die Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu erarbeiten und die Vergabe vorzubereiten, jedoch nur für den 1. Bauabschnitt mit den Teilbereichen 01 mit Ausnahme des Aussichtspunktes (Stadtbalkon) und 02 mit Ausnahme des westlichen Tennisplatzes.

Der Beschluss, die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für den 1. Bauabschnitt ohne den Stadtbalkon als Aussichtspunkt und den westlichen Tennisplatz zu erstellen, erfolgte, um Kosten zu reduzieren.

Für die Fläche des westlichen Tennisplatzes war in der vom Rat freigegebenen Entwurfsplanung die Anlegung eines Multifunktionsspielfeldes mit einer Rampenanlage, durch die das Spielfeld verstärkt in die Gesamtanlage integriert und barrierefrei angebunden werden sollte, und für die Altersgruppe der 14 bis 18+-jährigen ausgelegt werden sollte, vorgesehen.

Der Stadtbalkon war auf Grund des dortigen grandiosen Ausblicks als Anziehungspunkt nicht nur für Sportler sondern auch als zusätzliche Attraktion der Sport- und Freizeitanlage geplant.

Der v.g. Beschluss des Rates greift die Empfehlung des Preisgerichts auf, wonach das Vorhaben „Entwicklung des Areals Rehlberg“ auf Grundlage der Planungen der Wettbewerbsieger in sinnvollen Bauabschnitten umgesetzt werden soll. Die für eine weitere Umsetzung sinnvollerweise zu bildenden Bauabschnitte bzw. Teilbereiche wurden bereits mehrfach in den zuständigen politischen Gremien beraten und sind aus dem beigefügten Übersichtsplan der Teilbereiche zu ersehen.

Ausführungsplanung

Insgesamt umfasst der 1. Bauabschnitt mit den Teilbereichen 01 und 02 die Sportanlage (Rasensportplatz mit 400 m Laufbahn und Tribünenanlage), das Sportheim mit Vorplatz einschließlich der Behindertenstellplätze sowie die Wegeverbindung von Süden (Zufahrt mit Fußweg und PKW-Einstellplätzen) und von Osten (Treppenanlage in Richtung Panoramabad/Schulzentrum).

Die Ausführungsplanung wird in der Sitzung von den Architekten anhand des beige-fügten Lageplans näher erläutert.

Bepreistes Leistungsverzeichnis (LV)

Die HOAI 2013 hat in der Leistungsphase 6 eine neue Grundleistung eingeführt: Die Aufstellung **bepreistes Leistungsverzeichnis (LV)**.

Sie hat zur Folge, dass die Planer die Leistungsbeschreibungen in Form eines LV erstellen, mit Einheitspreisen ausstatten und dem Bauherrn vorlegen müssen.

Aufgrund dieser Kostenangaben kann der Bauherr über die weitere Vorgehensweise (zum Beispiel Beginn der Angebotseinholung oder Planungsänderung mit dem Ziel von Kosteneinsparungen) entscheiden.

Die neue Leistung erfordert, dass der Planer sich auch mit ortsüblichen Marktpreisen intensiv befasst. So werden die bepreisten LV auch Preise für sehr individuelle Positionen enthalten müssen, deren Kosten nicht aus Baukostendatenbanken ohne weiteres entnommen werden können. Darüber hinaus spielen zeitgemäße Marktkennntnisse eine wichtige Rolle, denn die Einzelpreise hängen zu einem erheblichen Teil auch von der lokalen oder überregionalen aktuellen Baukonjunktur ab.

Einige zu erbringende Leistungen werden sehr wahrscheinlich nicht zum gleichen Zeitpunkt wie z.B. die Gründungs- und Rohbauarbeiten in der zur Bepreisung erforderlichen Tiefenschärfe ausgearbeitet sein. Daher ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass die bepreisten LV zeitversetzt vorbereitet dem Bauherrn vorgelegt werden.

Nachdem bislang eine Kostenberechnung nach DIN 276 vorlag, liegt nunmehr die Ermittlung der Kosten auf Grundlage des von den Planern bepreisten LV für die Teilbereiche 01 und 02 vor, auf Grund des Umfangs der LV (weit über 100 Seiten) ist als Anlage eine Aufstellung der Gesamtkosten nach den Kostengruppen 200 „Herrichten und Erschließen“, 300 „Bauwerk – Baukonstruktionen“, 400 Bauwerk - technische Anlagen, 500 Außenanlagen beige-fügt.

Zusammenfassung Ergebnis bepreistes LV

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für den Bereich der **Freianlagen**, sich die auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.12.2017 erstellte Kostenberechnung nach DIN 276 mit Gesamtkosten in Höhe von 4.023.666,68 € Brutto nach Aufstellung des bepreisten LV und damit nach intensiverer Kostenermittlung um 50.970,38 € Brutto auf insgesamt 3.972.696,30 € verringert haben.

Zu den Kosten sind jedoch noch die Kosten für die öffentliche Beleuchtung hinzuzurechnen. Die hierfür entstehenden Kosten können noch nicht genau beziffert werden, da die hierfür erforderlichen Fachplanungen noch nicht abgeschlossen sind.

Die Berechnungen für das **Sportheim** wurden erst am Freitagmittag vorgelegt und konnten noch nicht abschließend diskutiert und geklärt werden.

Die Berechnungen stellen Gesamtkosten in Höhe von 2.978.047,34 € Brutto dar, gegenüber der Kostenberechnung nach DIN 276 in Höhe von 2.729.948,00 € wäre dies eine Kostensteigerung in Höhe von 248.099,34 €.

Unabhängig von der allgemeinen Baukostensteigerung in den letzten Monaten, ist hier insbesondere die Steigerung bei den technischen Anlagen, KG 400, zu klären.

Darüber hinaus entstehen noch Kosten für Entwässerungsplanung und Ingenieurleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Raumakustik und Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator von rd. 120.000,00 €.

Das bepreiste LV wird in der Sitzung von den Architekten erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanzielle Situation stellt sich derzeit wie folgt dar:

Aufgrund der zeitlich späten Abgabe der Kosten aus den bepreisten Leistungsverzeichnissen durch die Planungsbüros, kann die Darstellung erst zu den Fraktionssitzungen nachgereicht werden.

Förderanträge

Außerdem wurden zwei Anträge auf Förderung in Höhe von jeweils 500.000,00 € gestellt und bereits als Einnahme in der Haushaltsplanung für 2019 und 2020 mit je 500.000,00 € veranschlagt.

Mit Bescheid, Eingangsdatum 02.05.2018 und 15.05.2018 wurden diese Anträge abgelehnt, da nach Durchführung eines Rankings und entsprechender Mittelvergabe keine Haushaltsmittel mehr zur Verfügung standen.

Es stellt sich die Frage, ob zum Antragsstichtag 15.09.2018 der Antrag für das Sportheim erneut gestellt werden soll. In diesem Fall darf mit dem Projekt noch nicht begonnen werden, d.h. dass keine über Leistungsphase 6 hinausgehende Beauftragung erfolgen darf. Dies könnte zu einer Verzögerung des Projektes, bei ungewissem Ausgang des dann anstehenden Rankings führen.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

Fehlende Anlagen werden zu den Fraktionssitzungen nachgereicht:

Terminplanung für die Freianlage und das Sportheim – idealtypisch;
Grundriss und Ansichten Ausführungsplanung Sportheim

Lageplan Ausführungsplanung TB 01-02
Übersichtsplan Teilbereiche
Kostenübersicht Sportheim
Kostenübersicht Freianlage TB 01-02