

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1361/15

Titel

Zusätzliche Kosten beim Bau der Multifunktionsarena

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

In einer Pressekonferenz der Stadtverwaltung am 16.06.2015 wurden die Medienvertreter über den aktuellen Sachstand des Projektes "Multifunktionsarena (MFA)" bezüglich Bautenstand und Baukosten informiert. Der Kostenrahmen hat sich seit dem 1. Spatenstich am 05.01.2015 nicht grundsätzlich geändert. Eine entsprechende Information des zuständigen Werkausschusses erfolgte bereits vorab in der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.06.2015.

Die in der o.g. Drucksache gestellten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. **genaue Darstellung zusätzlicher Posten und Fehlplanungen sowie voraussichtlicher Mehrkosten beim Bau der Multifunktionsarena**

Es steht außer Frage, dass bei einem derartigen Großprojekt hinreichende Risiken bestehen. Diese zu erkennen, zu benennen, zu bewerten und Maßnahmen zu ergreifen, dass die Risiken nicht eintreten, gehört zu den Aufgaben einer Projektsteuerung. Das erfolgt auch hier täglich.

Die Feststellung, dass der ursprüngliche Ansatz 11% Baunebenkosten nicht auskömmlich ist, wurde durch Drees & Sommer dokumentiert. Eine Festlegung der Höhe der Baukosten für die MFA erfolgte im Rahmen der Beantragung der Fördermittel in Absprache mit dem Fördermittelgeber. Die auf Erfahrungswerten der Firma Drees & Sommer beruhenden prognostizierten Baunebenkosten in Höhe von ca. 18 % führen jedoch nicht zwangsläufig zur Unterdeckung des Gesamtprojektes. Vielmehr ist die Differenz durch Verschiebung innerhalb der Projektkostengruppen auszugleichen. Dieses Vorgehen wurde zwischenzeitlich mit dem Fördermittelgeber abgestimmt und bestätigt. Zu den geschätzten Mehrkosten wird ausgeführt, dass diese grundsätzlich zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen sind, momentan jedoch noch nicht angefallen sind.

Zu den konkret benannten Risiken/Problemen kann wie folgt Stellung bezogen werden:

Die Entwässerungsproblematik ist zwischenzeitlich technisch geklärt. Die Umsetzung der Lösung erfolgt in 2 Teilschritten.

Teil 1 betrifft die MFA. Hierzu wurden vom TÜ die Planungen gefertigt. Die Kosten sind voraussichtlich im Rahmen des Projektes gedeckt.

Der Teil 2 ist in einem separaten Projekt (außerhalb des Fördergebietes) nach Abschluss des Bauvorhabens MFA mittelfristig durch den ESB umzusetzen, sofern sich hierfür eine gesetzliche Notwendigkeit ergibt und die entsprechenden Gelder im Haushalt zur Verfügung gestellt werden können.

Eine kostenseitige Bewertung der Baumaßnahme - Teil 2 betreffend - kann erst nach Fertigstellung einer dazugehörigen Planung erfolgen, die im Wirtschaftsplan des ESB ab 2016 eine Berücksichtigung finden soll.

Für die Brandschutzaufgaben innerhalb der „Westtribüne“ (Bestand) ist eine Lösung gefunden worden. Die Notwendigkeit und die hieraus ggf. resultierenden Mehrkosten waren im Vorfeld der Maßnahme wegen des unterstellten Bestandsschutzes nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den externen Brandschutz-Gutachter nunmehr gestellten Anforderungen sind jedoch im Hinblick auf die nötige Gesamtgenehmigung zu erfüllen. Die Deckung erfolgt vorerst im Rahmen des Gesamtprojektes aus Minderkosten, die sich aus der Differenz von Änderungsanträgen zum Hauptauftrag ergeben.

Mehrkosten durch Entsorgung von kontaminiertem Material sind nach heutigem Stand mit dem dafür im Projekt vorgesehenen Budgetanteil gedeckt. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach endgültigem Abschluss der Entsorgungsleistungen erfolgen.

Der Kostenrahmen für das Gesamtvorhaben beträgt 39,081 Mio. Euro brutto, der Projektkostenrahmen ist derzeit eingehalten.

2. Warum hat die Stadtverwaltung den Vertrag mit dem bisherigen Projektentwickler gekündigt? Welche zusätzlichen Kosten entstehen durch die Einarbeitung des neuen Projektentwicklers? Welcher Zeitverlust entsteht dadurch?

Der Vertrag mit dem Projektentwickler wurde nicht gekündigt. Nach Erbringung aller Leistungen ist dieser Vertrag im November 2014 regulär ausgelaufen. Es bestand keine Veranlassung einen neuen Projektentwickler zu beauftragen.

Es war von Anfang an vorgesehen, für die Bauphase die Projektsteuerung - später auch die Projektleitung - gesondert zu beauftragen. Der vormalige Projektentwickler wurde dazu im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung auch angefragt, gab jedoch kein eigenständiges Angebot ab.

Es konnten damit in diesem Bereich weder Mehrkosten entstehen noch ein Zeitverlust auftreten.

3. Welche Notwendigkeit besteht für eine Großküche (Vollküche)? Welche Kosten entstehen? Welche Einsparungen würden durch den Einbau einer kleineren Küche entstehen?

Eine Vollküche, bei der die Speisen direkt vor Ort in der MFA hergestellt werden, ist nicht geplant und auch nicht förderfähig. Damit ist auch die Frage der Kosten für eine solche Küche nicht relevant.

Das seinerzeit von Seiten der Stadt gemeinsam mit IFS entwickelte Gastronomiekonzept sieht eine Regenerationsküche vor. Hierbei werden die Speisen fertig produziert angeliefert und in der Arena zum Regenerieren, Anrichten, Portionieren und Verteilen weiterverarbeitet. Das Spektrum reicht hier von der Geschäftsbesprechung mit wenigen Teilnehmern und kleinem Imbiss über hochwertige Events mit über 1.000 Besuchern mit anspruchsvollem Catering bis zu Großveranstaltungen mit Massenversorgung von über 18.000 Besuchern und VIP-Gästen. Die Produktion von Speisen soll nur in sehr eingeschränktem Maße direkt vor Ort stattfinden.

Auch aus Betreibersicht ist die damit mögliche Versorgung von Besuchern der MFA in ausreichendem Maße gewährleistet. Bei der Prüfung des Gastronomiekonzeptes aus

Betreibersicht wurde jedoch festgestellt, dass die notwendigen Versorgungsleitungen für eine Regenerationsküche im Bereich des Stroms und der Abluft zu gering vorgesehen waren und damit im Widerspruch zum Gastronomiekonzept stehen. Ohne eine deutliche Erhöhung der Anschlusswerte wäre nur eine Warmhalteküche realisierbar. Dies würde den Anforderungen aus dem Gastronomiekonzept nicht entsprechen und sollte aus Betreibersicht unbedingt vermieden werden, da damit auch die Flexibilität beim zukünftigen Caterer erheblich eingeschränkt wäre.

Das gegenwärtige Budget für die Ausstattung der Küche in der Tribüne Ost liegt weiterhin wie geplant bei 515 T€ und damit im Vergleich mit ähnlichen Arenen im unteren Drittel der für diesen Bereich notwendigen Investitionen. Das heißt wiederum, dass der zukünftige Caterer zusätzliche Investitionen in diesem Bereich tätigen muss (ggf. Schritt für Schritt), um das vorliegende Gastronomiekonzept umzusetzen. Dies ist allerdings nicht unüblich in der Gastronomiebranche und von der Vertragsgestaltung und der Vertragslaufzeit abhängig.

Eine „kleinere Küche“ wäre bei gegenwärtiger Sachlage höchstens noch eine Warmhalteküche. Aus Betreibersicht wäre dies keine gute Lösung und sollte auf jeden Fall vermieden werden.

4. Lag zum Zeitpunkt des Baubeginns eine Baugenehmigung vor? Wenn nicht, ist in Erfurt künftig generell ein Baubeginn noch vor Erteilung der Baugenehmigung/ Teilbaugenehmigung möglich? Seit wann liegt eine vollständige Baugenehmigung vor?

Alle bisher durchgeführten Arbeiten erfolgten auf Grundlage der dafür erforderlichen Genehmigungen. Im Einzelnen waren dies:

- Bescheid zum Baumfällantrag vom 03.11.2014
- die Genehmigung für die Baustelleneinrichtung und den Abriss von Gebäuden (Abrissanzeige)
- die 1. Teilbaugenehmigung vom 18.03.2015 für die Gründung der Tribünenbereiche und das Multifunktionsgebäude (UG bis OG)
- die 2. Teilbaugenehmigung vom 03.06.2015 für den Hochbau der Nord- und Osttribüne sowie für die Freianlagen (Kunststoffmehrzweckfeld, Kunstrasenplatz, Aufstellfläche Polizei, Aufstellfläche TV-Compound).

Die endgültige Baugenehmigung wird für Ende Juli 2015 erwartet.

5. Wer trägt in der Verwaltung die Verantwortung für die offenbar ungenauen Kalkulationen und die daraus resultierende steigende Kostenentwicklung? Werden Konsequenzen folgen? Wenn ja, welche?

Die Kalkulation der Kosten erfolgte im Rahmen der Beantragung der Fördermittel in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber und aller zu beteiligenden Fachämter auf Grund damaliger Erkenntnisse und Erfahrungen. Allen am Projekt Multifunktionsarena Beteiligten war jederzeit klar, dass insgesamt nur ein begrenzter Budgetrahmen zur Verfügung steht (vgl. Beschluss des StR DS 1669/14 – u.a. Deckelung des städtischen Anteils) und dass ggf. wünschenswerte Leistungen entfallen bzw. Standards angepasst werden müssen.

6. In welcher Höhe werden die künftigen Wartungs- und Reparaturkosten für die Multifunktionsarena durch die Verwendung minderwertiger Materialien und Baustoffe steigen?

Bei der Realisierung der Multifunktionsarena Erfurt werden keine minderwertigen Materialien und Baustoffe zum Einsatz kommen. Sämtliche zur Verwendung gelangenden Baustoffe und

Materialien entsprechen in ihrer Art und Zulassung der Verwendbarkeit für den gewünschten Einsatzzweck. Die gemäß FLB ausgeschriebenen und dem TÜ beauftragten Qualitäts- und Funktionalitätsstandards werden realisiert. Durch die eventuelle Wahl alternativer, nachweislich gleichwertiger Produkte wird es zu keiner Steigerung von Wartungs- und /oder Reparaturkosten kommen.

7. Welche Einnahmeverluste sind durch die Umwandlung von Sitz- zu Stehplätzen auf der Nordtribüne zu erwarten?

Zum Verzicht der Umrüstbarkeit von Steh- zu Sitzplätzen, die zunächst für die Südtribüne geplant war, gab es zwischen der Stadt Erfurt und dem zukünftigen Betreiber Abstimmungsgespräche. Dabei wurde vom Betreiber empfohlen, aus betriebswirtschaftlichen Gründen auf diese Umrüstbarkeit (Kosten geschätzt ca. 550 T€) zu verzichten. Bei einem entsprechenden zukünftigen Bedarf kann hier unkompliziert noch eine Nachrüstung erfolgen.

Die zunächst geplante Umrüstbarkeit betrifft bis auf Anforderungen bei hochkarätigen internationalen Fußballspielen (Champions League, Europa League), bei denen nur Sitzplätze erlaubt sind, ausschließlich das Veranstaltungssegment der Open-Air-Konzerte. Hier kann allerdings auf feste Sitzplätze im Bereich der Südtribüne verzichtet werden, da die Entfernung bis zur Bühne im Nordbereich ca. 100 Meter beträgt und diese Plätze damit ohnehin nicht primär für die Vermarktung genutzt werden können. Einnahmeverluste sind durch den Wegfall der Umrüstbarkeit von Steh- zu Sitzplätzen auf der Südtribüne derzeit nicht zu erwarten.

8. Wie sollen die derzeit verursachten Mehrkosten haushalterisch untermauert werden? An welchen Stellen im Haushalt müssen dafür Einsparungen gemacht werden?

Der Kostenrahmen für das Gesamtvorhaben beträgt 39,081 Mio. Euro brutto, der Projektkostenrahmen ist derzeit eingehalten. Einsparungen im Haushalt sind deshalb derzeit nicht notwendig.

Anlagen

gez. Hoyer
Unterschrift Beigeordnete

02.07.2015
Datum