

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister		
Beschlussvorlage Nr. 1946		
Beratungsfolge		TOP
Bauausschuss	12.03.2019	
Kultur- und Partnerschaftsausschuss	12.03.2019	
Finanzausschuss	12.03.2019	
Hauptausschuss	19.03.2019	
Stadtrat	26.03.2019	
für öffentliche Sitzung	Datum: 25.02.2019 bearbeitet von: Gerd Lantermann Geschäftsbereich Liegenschaften und Bauaufsicht	
Betreff: Sanierung und bauliche Erweiterung der Kathrin-Türks-Halle (KTH) durch die ProZent GmbH		
Finanzielle Auswirkungen: Mittel stehen zur Verfügung:		
Beschlussvorschlag		

Der BA/KPA/FA/HA empfiehlt, der Rat beschließt, die folgende Abänderung des Ratsbeschlusses vom 17.10.2017 – Beschlussvorlage Nr. 1330:

1. Für die Sanierung und bauliche Erweiterung der KTH ergibt sich eine Erhöhung der voraussichtlichen Gesamtinvestition gemäß der sachlichen Darstellung von ursprünglich 25.795.000 € um 4.715.000 € auf nunmehr 30.510.000 € (brutto).
2. Den Verzicht auf eine Gastronomie und auf einen Anbau in Richtung Rathausteich sowie eine außergastronomische Nutzung.
3. Die haushaltsrechtliche Einplanung eines jährlichen Sicherheitsbudget in Höhe von 5 % für den Zeitraum von zwei Jahren für unvorhergesehene Leistungen und Preis Anpassungen. Über die Inanspruchnahme dieses Budgets sind der Aufsichtsrat der ProZent GmbH und der Rat der Stadt Dinslaken zeitnah zu informieren.

	In Vertretung	In Vertretung
Dr. Michael Heidinger	Christa Jahnke-Horstmann Erste Beigeordnete	Dr. Thomas Palotz Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Der Rat der Stadt Dinslaken hat am 17.10.2017 mit der Vorlage Nr. 1330 die Sanierung und die bauliche Erweiterung der Kathrin-Türks-Halle durch die ProZent GmbH beschlossen. Auf die sachliche Darstellung wird insoweit verwiesen.

Grundlage für die beschlossenen Baukosten waren die Kostenberechnungen der Architekten und Fachplaner.

Beschluss vom Herbst 2017 einschließlich Restaurant und Anbau	25.795.000 €
<u>Beschlossenes Kostenrisiko einschließlich Sicherheitsbudget von 2,5 %/Jahr:</u>	<u>1.934.625 €</u>
Beschlossene Gesamtsumme	27.729.625 €

Nach dem Baubeschluss wurde die Planung vertieft und im Mai 2018 wurden, aufgrund der differenzierteren Planung und weiterer Erkenntnisse, die Kostenberechnungen angepasst und eine Teuerung von 10 % im Bereich der Kostengruppe 300 Bauwerk – Baukonstruktion - und von 15 % im Bereich der KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen – gegenüber den ursprünglichen Kostenansatz eingerechnet.

Kostenberechnung Mai 2018	27.132.495 €
---------------------------	--------------

Diese Kostenberechnung wurde zum Anlass genommen die Grundlagen noch einmal kritisch zu prüfen und in allen Bereichen nach Einsparmöglichkeiten zu suchen. Insgesamt wurde ein Einsparpotential von 1.278.106 € ermittelt.

Die neue Kostenberechnung beträgt demnach 25.854.389 €

Aktueller Stand:

Zurzeit sind gut 66% der Kostengruppen 200, 300 und 400 EU-weit ausgeschrieben, die Ausschreibungsergebnisse überschreiten im Mittel ca. 17 % die von den Architekten und Fachplanern berechneten Kosten. Für vier Gewerke (Wert ca. 1,6 Mio €) hat die Ausschreibung keine Ergebnisse gebracht.

Die Schadstoffsanierung ist abgeschlossen, die nichtstatischen Abbrucharbeiten werden zurzeit ausgeführt und die Rohbauarbeiten beginnen Anfang April 2019.

Prognose:

Bedingt durch das enorme Wachstum im Baugewerbe, die sehr gute Auslastung der Firmen, die Materialpreis- und Lohnsteigerungen und die bisherige Preissteigerung ist nicht mit einer kurzfristigen Änderung der Kostenentwicklung im Hochbau zu rechnen.

Die ProZent GmbH hat die noch nicht ausgeschriebenen bzw. vergebenen Gewerke und Kosten-
gruppen mit einem Kostenaufschlag von 30 % versehen. Die Kostenberechnung schließt dann mit
einer Gesamtinvestitionssumme in Höhe von 31.650.000 € (brutto) für die Sanierung und bauliche
Erweiterung einschließlich Gastronomie und Außenbewirtschaftung ab.

Vor diesem Hintergrund hat die ProZent GmbH ihrem Aufsichtsrat am 15.02.2019 zur Kosten-
dämpfung folgendes vorgeschlagen:

1. Verzicht auf eine Gastronomie mit entsprechendem Anbau und Außenbewirtschaftung.
2. Nutzung des ehemaligen Restaurants für Büro- oder Tagungsräume.
3. Bau einer Cateringküche, wobei das Catering künftig extern durch die DIN-EVENT GmbH
zu vergeben ist.

Durch den Wegfall des Restaurants einschl. der Erweiterung besteht ein Einsparpotenzial in Höhe
von ca. 1.140.000 €.

Somit beträgt die voraussichtliche Investitionssumme 30.510.000 € (brutto)

Der Aufsichtsrat der ProZent GmbH hat sich dem Vorschlag einstimmig, mit zwei Enthaltungen
angeschlossen.

Hinsichtlich der ursprünglich geplanten Gastronomie mit Anbau und Außenbewirtschaftung liegt
eine Expertise des Gastronomie-Beraters SODA GmbH vor, die dem Standort nur sehr mäßige
Qualitäten bescheinigt. Erschwerend kommt hinzu, dass von dort einem italienischen Konzept
keine Chancen eingeräumt werden, so dass eine komplette Neuüberlegung in dieser Richtung
vorzunehmen war. Zusätzlich wurde von dort empfohlen, der Gastronomie auch das Catering der
Halle zuzuordnen, da sonst überhaupt keine Wirtschaftlichkeit darzustellen wäre.

Nicht entfallen können die Cateringküche, die die Versorgung der Veranstaltungen in der Halle
garantiert und die „Stützpunktküchen“ mit Theken in den Foyers der Halle. Die Flächen der alten
Küche und des Restaurants können für Büros der DIN-Event und einen weiteren Mehrzweckraum
genutzt werden.

Eine Änderung des multifunktionalen Begegnungsraumes ergibt sich nur insoweit, als dass die
Bewirtung von Veranstaltungen in diesem Raum neu geregelt werden muss, da sich künftig kein
Gastronom mehr in der KTH befindet. Eine Organisation der Bewirtung über die DIN-EVENT
GmbH ist denkbar.

Trotz der jetzt notwendigen Planänderungen ist mit einer Fertigstellung der KTH bis Ende 2020 zu rechnen.

Die Verwaltung schlägt vor, sich dem Beschluss des Aufsichtsrates der ProZent GmbH anzuschließen und entsprechend dem Beschlussvorschlag zu entscheiden.

II. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung der Bauausführungspläne ergeben sich trotz Wegfall der Gastronomie mit Anbau und Außenbewirtschaftung Gesamtinvestitionskosten einschließlich des Sicherheitsbudgets und des Grundentgelts des ProZent GmbH in Höhe von rund 34,6 Mio. € (brutto). Die noch fehlenden Haushaltsmittel sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 zu berücksichtigen.