

Expertise



Zuwendungsempfänger/ Bauherr

Stadtverwaltung Eisenach

Markt 22

99817 Eisenach

Grundstückseigentümer

SWG Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH

Jakobsplan 9

99817 Eisenach

1. Projektstruktur

Projekthistorie 2022

Die erste Koordinierungssitzung mit den Zuwendungsgebern fand am 23.05.2022 statt. Nachdem das finale Protokoll dieser Sitzung verteilt wurde, fanden ab August mit externer Unterstützung durch Drees & Sommer im 2-wöchentlichen Rhythmus Projektgruppensitzungen zur Bearbeitung der Aufgaben aus der Koordinierungssitzung statt. Ende November teilte die SWG mit, dass für eine weitere Bearbeitung eine vertragliche Grundlage sowie personelle Ressourcen fehlen. Seitdem wurden Abwicklungsstrategien entwickelt, die eine Weiterbearbeitung des Projektes ermöglichen.

Projektübertragung

Die bisher durch den Stadtrat bewilligte Projektstruktur beinhaltet eine komplette Übertragung der Projektabwicklung und Projektverantwortung auf die Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach. Eine Fördermittelübertragung von der Stadt Eisenach an die SWG wäre mit Begründung möglich gewesen. Eine weitere Voraussetzung hierfür wäre eine vertragliche Vereinbarung zur Projektübertragung mit einem Volumen von ca. 35 Mio. Euro gewesen. Der darin enthaltene Eigenanteil beträgt ca. 6 Mio. Euro zuzüglich noch nicht absehbarer Mehrkosten, welcher in dieser Projektstruktur von der SWG getragen worden wäre. Dieses Risiko will die SWG vorab vertraglich durch einen Mietvertrag absichern. Bei diesem handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, welches der Freigabe durch das Landesverwaltungsamt bedarf. Weitere noch zu klärende Punkte bei dieser Vertragsgestaltung wären die Umsatzsteueroptimierung, die Laufzeit (25 Jahre/ jederzeit kündbar) sowie die Höhe der Miete gewesen. Vor allem die Höhe der Miete kann erst festgelegt werden, wenn der Projektstand so weit fortgeschritten ist, dass eine belastbare Kostenberechnung vorliegt. Eine Projektübertragung ist folglich erst nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 inklusive aller Fachplanungen möglich.

Ein weiterer Nachteil dieser Strukturvariante ist, dass die personellen Ressourcen der SWG mit eigenen Projekten voll ausgelastet sind. Für ein Projekt dieser Größenordnung wären zusätzliche Mitarbeiter erforderlich.

Finanzierung

Um das Projekt zeitnah zu starten, wird empfohlen, dass die Stadt Eisenach als Bauherr auftritt. Die Prozesse zwischen Bauherr und Zuwendungsgebern werden dadurch erheblich vereinfacht. Die SWG bleibt weiterhin für die Finanzierung und Grundstücksübertragung (über z.B. Erbbau) beteiligte Gesellschaft im Projekt. Hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung erforderlich (siehe Punkt 2).

Es ist ein Projektleiter von Seiten der Stadt für dieses Projekt zu ernennen, welchem ausreichend Kapazitäten zur Projektabwicklung eingeräumt werden. Zur Entlastung dieses Projektleiters wird empfohlen, externe Unterstützung in Form eines Projektmanagements zu beauftragen.

2. Vertrag SWG – Stadt Eisenach

Um die vorgeschlagene Projektstruktur umzusetzen, bedarf es der vertraglichen Vereinbarung zur Finanzierung und Grundstücksübertragung. Hierbei kommen drei Varianten in Betracht (siehe Anlage 05):

1. Grundstückserwerb und Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen
2. Erbbaurechtsvertrag (4,5 % Zins, 33 Jahre Laufzeit) und Einlage werthaltiger Grundstücke (z.B. „Duale Hochschule“, „Petersbergschule“, „Gartengrundstücke“, „Landwirtschaftliche Grundstücke“)
3. Erbbaurechtsvertrag gemäß Variante 2 mit abweichenden Modifikationen (1 Euro Zins, Aufzinsung 4,5% bei der Kaufoption)

3. Kosten

Derzeit liegt eine Kostenermittlung vom Planungsbüro Sauerbier, Wagner, Giesler in Höhe von 33.910.409 € brutto vor, welche jedoch nicht mit Fachplanungen hinterlegt und noch nicht auf den aktuellen Baukostenindex angepasst ist. Im weiteren Projektverlauf werden zunächst die Planungsleistungen beauftragt und daraufhin in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) die Kosten durch eine Kostenberechnung spezifiziert. Diese wird Ende 2023 vorliegen.

In Vorbereitung auf den Projektstart und das Planerauswahlverfahren wurden von Drees & Sommer die Kosten in einer Gesamtübersicht (Anlage 04) zusammengestellt. Hierbei wurden die Kosten der Kostengruppe 500 (Außenanlagen) und der 700 (Baunebenkosten) plausibilisiert und noch nicht enthaltene Kosten ergänzt.

Die Erhöhung der Eigenmittel von 6 Mio. Euro auf 8,52 Mio. Euro hat folgende Ursachen:

Grundstücksübertragung

Die gegebenenfalls anfallenden Kosten einer Grundstücksübertragung (vgl. Punkt 2. Vertrag SWG-Stadt Eisenach) i.H.v. ca. 1.000.000,00 Euro waren in der bisherigen Kostenaufstellung nicht enthalten.

Kunst am Bau

Die Abstimmungen mit den Fördermittelgebern haben ergeben, dass eine Voraussetzung für den Erhalt der Bundesfördermittel die Investition von 1 % der Bausumme (ca. 250.000,00 Euro) in „Kunst am Bau“ ist. Da in der Kostengruppe 600 (Ausstattungen) bisher noch kein Budget vorgesehen war, handelt es sich hierbei um zusätzliche Aufwendungen.

EFRE

Eine EFRE-Förderung setzt voraus, dass innovative und nachhaltige Technologien zum Einsatz kommen. Da diese Förderung zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenermittlung durch die Architekten Sauerbier, Wagner, Giesler noch nicht im Projekt

berücksichtigt wurde, sind diese Kosten zusätzlich im Budget zu berücksichtigen. In der Lebenszyklusbetrachtung werden sich die Zusatzkosten jedoch schnell amortisieren, da von einer erheblichen Reduzierung der Betriebskosten ausgegangen werden kann.

Außenanlagen

Der bisherige Kostenansatz von 830.620 Euro ist für die gesamte Außenfläche von ca. 10.500 m² zu gering bemessen. Neben der Wiederherstellung der Grünflächen, sind weiterhin Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen sowie -umfahrten etc. herzustellen. Der Kostenansatz wurde auf marktübliche Preise angepasst.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten wurden bisher über einen pauschalen prozentualen Anteil der Baukosten ermittelt. Zur Koordinierungssitzung wurde seitens der Zuwendungsgeber empfohlen diese Kosten neu zu ermitteln. Durch Drees & Sommer wurden die Baunebenkosten auf Grundlage der HOAI neu berechnet.

Projektvorbereitung SWG

Die bereits geleisteten Vorarbeiten durch die Städtische Wohnungsgesellschaft wurden in der bisherigen Kostenermittlung nicht dargestellt. Diese Leistungen, in Höhe von ca. 500.000 Euro, beinhalten ein Planungskonzept, welches durch das Architekturbüro Sauerbier, Wagner, Giesler erstellt wurde, verschiedene Gutachten, die Sanierung der Musterfassade sowie Sicherungsarbeiten am Gebäude (Wetterschutzplane, Verblechungen, Fallrohrinstandsetzung).

4. Rahmenterminplan

Im Zuge der Projektvorbereitung wurde im Projektteam ein Rahmenterminplan erarbeitet (Anlage 02). Ziel sollte es sein, die Wartburgarena in Jahr 2027 fertigzustellen. Voraussetzung für diesen Fertigstellungstermin ist die Freigabe der Zuwendungsgeber zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn und die Erteilung einer Teilbaugenehmigung für die vorgezogene Abbruch- sowie Erdbauarbeiten. Da diese Leistungen vor der Bewilligung der Fördermittelbescheide erbracht werden, sind diese bis zur Ausstellung der Fördermittelbescheide auf eigenes Risiko zu erbringen.