	Vorlagen-Nr.	
	0247-BR/2025	

Stadtverwaltung Eisenach
Berichtsvorlage

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Oberbürgermeister	03.2	

Betreff
Wartburgarena O1 - Kostensteigerung, festgeschriebene Kostenberechnung und Sachstandsbericht

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Beteiligungen, Wirtschaft und Tourismus	Ö	17.03.2025	
Ausschuss für Kultur, Soziales, Bildung und Sport	Ö	19.03.2025	
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	24.03.2025	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.04.2025	

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Einnahmen Haushaltsstelle:
☐ Ausgaben Haushaltsstelle:

HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel ./. bereits verausgabte Mittel ./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Sachverhalt:

Sachstandsbericht über die Kostenentwicklung am Großprojekt „Wartburgarena O1“ mit Feststellung der finalen Kostenberechnung nach DIN 276 und Sachstandsbericht

Die finale, bestätigte und festgeschriebene Kostenberechnung beläuft sich auf 56.864.632,66 € (Brutto). Mit dem Beschluss Nr.: StR/0075/2024 (Vorlagen-Nr.:) vom 06.11.2024 wurden Kosten in Höhe von 54.240.810,81 € zur Kenntnis gegeben. Die Kostensteigerung beläuft sich somit auf 2.623.821,85 €, was einer Steigerung von 4,84 % entspricht. Die gestiegenen Kosten sind überwiegend auf Rohbau und Tragwerk zurückzuführen, die einerseits auf notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen und andererseits auf einen detaillierteren Planungsstand beruhen. Da die aktualisierte Kostenberechnung zwischenzeitlich noch höher ausfiel, wurden bereits bestimmte Maßnahmen umgesetzt, um die Gesamtkosten auf den oben genannten Wert zu reduzieren. Es wurde festgelegt, dass kein Ausbau des 2.Obergeschosses erfolgt. Die dort angesiedelten Logen verbleiben im Rohbauzustand und sind vor Inbetriebnahme durch den Nutzer selbst auszubauen. Weiterhin wurden sämtliche Einzelpositionen auf Mengen- und Preisplausibilität geprüft und – wo möglich – reduziert. Analog der Prüfung am Bauwerk erfolgte eine Prüfung auf zwingende Notwendigkeit in der Umsetzung der Außenanlagen. Ergebnis war eine vertretbare Reduktion der Vegetation, ohne die Wirkung des Gesamtbildes zu schwächen und die Festlegung, die Umfahrung des Geländes nicht wie vorgesehen in Pflaster, sondern wirtschaftlicher, in Asphalt auszuführen. Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) wurden ebenfalls einer strengen Prüfung unterzogen. Nach detaillierten Berechnungen, war es möglich den Nebenkostensatz von 30% auf 28% zu reduzieren.
Eine weitere Reduktion der Kosten ist nur noch über Streichungen am Bau zu realisieren, was jedoch große Risiken birgt, da das Weglassen von Leistungen über den oben genannten Umfang hinaus erhebliche Einschränkungen der Funktionalität und somit der Betreibbarkeit der Sportstätte bedeuten würde.
Parallel zu den oben genannten Maßnahmen wurde das Betreiberkonzept konkretisiert. Ergebnis der Ausarbeitungen war, dass für das O1 statt einer bisher angenommen Vorsteuerquote von ca. 30% nach Konkretisierung der Berechnung der Nutzungszeiten eine Quote von 56 % ansetzbar ist. Das daraus resultierende Plus an zu ziehender Vorsteuer von ca. 2,4 Mio. € ist direkt der Projektfinanzierung zuzurechnen, was den Effekt hat, dass die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben annähernd auf das Niveau vom 06.11.2024 zurückfällt und somit trotz gestiegener Kostenberechnung der Aufwand hinsichtlich des Eigenanteils der Stadt nahezu unverändert bleibt.
Die geänderte Kostenberechnung sowie die rechnerische Ermittlung der Vorsteuerquote finden in der aktuellen Haushaltsaufstellung Berücksichtigung.
Die Finanzierung ist durch den eingebrachten Haushaltsentwurf abgesichert.

Sachstandsbericht:

Die Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung – an die Planer wurde beauftragt.
In einer gesonderten Berichtsvorlage wird zum beabsichtigten Grundstückstausch informiert. Da dies im nichtöffentlichen Teil erfolgt, wurden 2 Berichtsvorlagen eingestellt.
Weiterhin ist beabsichtigt die Abrissarbeiten öffentlich auszuschreiben, hierzu erfolgt die Einleitung eines Vergabeverfahrens gesondert im zuständigen Fachausschuss.
Für die Betreibung der Wartburgarena O1 und Beantragung der Vorsteuerquote wird für den 01. April ein Stadtratsbeschluss beantragt.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis

O1 Kostenberechnung Auswertung bis 1. Ebene Stand 10.02.2025

Hinweis: Die Anlage ist ein nichtöffentliches Dokument und vertraulich zu behandeln.