

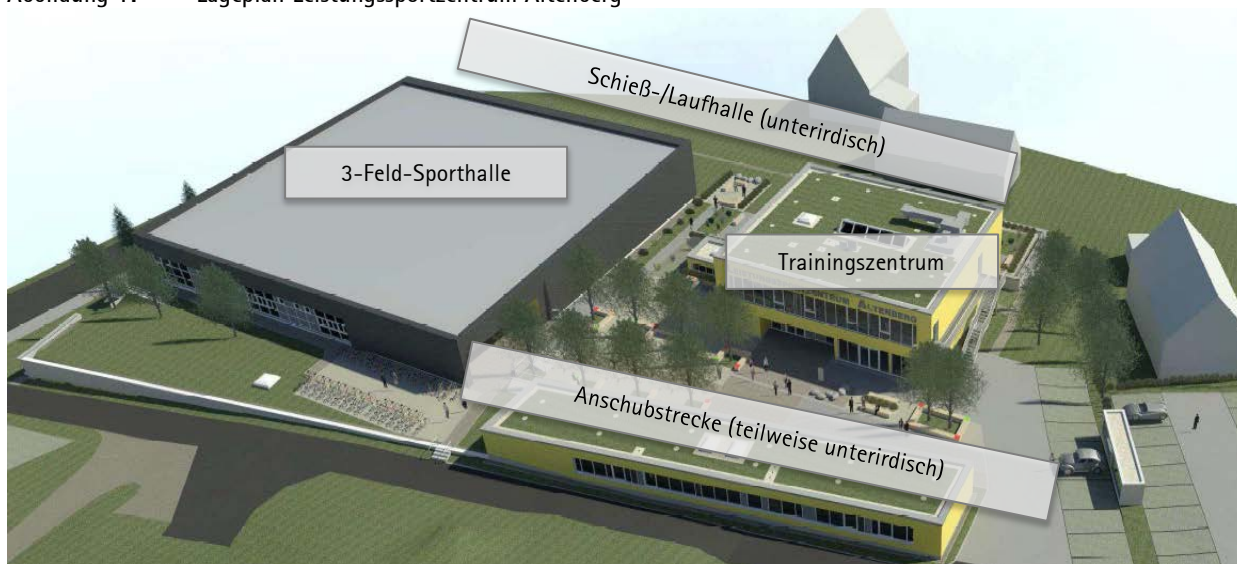
Die in den Jahren 2010 bis 2014 zur Standortfindung erstellten Untersuchungen weisen Mängel auf und können nicht nachweisen, dass die wirtschaftlichste Variante gewählt wurde.

Für den Neubau zeichnet sich eine Kostensteigerung um rd. 11 Mio. € ab. Das ist mehr als das Doppelte der ursprünglich geplanten Kosten. Hauptursachen sind sich ändernde Planungsgrundlagen, eine zu niedrige 1. Kostenermittlung, ein späterer Baubeginn und eine erhebliche Verlängerung des Ausführungszeitraums.

## 1 Prüfungsgegenstand

- Der SRH hat den Neubau des Leistungssportzentrums in Altenberg (LSZA) geprüft. Bauherr ist der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Landkreis). Am Standort des Sportgymnasiums in Altenberg, Schellerhauer Weg, hat der Landkreis neben der bestehenden 3-Feld-Sporthalle ein Leistungssportzentrum mit Trainings- und Verwaltungsräumen, einer kombinierten Schieß- und Laufhalle sowie einer Anschubstrecke für Bob, Skeleton und Rodel gebaut. Die 3-Feld-Sporthalle war nicht Bestandteil der Prüfung.

Abbildung 1: Lageplan Leistungssportzentrum Altenberg



Quelle: E-Mail des Landkreises an den SRH vom 16. Juni 2022.

- Die Errichtung des LSZA hat deutlich länger gedauert als ursprünglich geplant. Zudem haben sich die Gesamtkosten mehr als verdoppelt.

Übersicht 1: Entwicklung der Kosten und Termine für den Neubau des LSZA

Ursprüngliche Kostenermittlung (Stand April 2014) <b>6,96 Mio. €</b>	Ursprünglich geplante Fertigstellung <b>Dezember 2016</b>
Erwartete Gesamtkosten (Stand Juni 2023) <sup>1</sup> <b>rd. 18 Mio. €</b>	Vorgesehene Fertigstellung (Stand Juni 2023) <b>IV. Quartal 2023</b>
Kostensteigerung um <b>rd. 11 Mio. €</b>	Verzögerung der Fertigstellung um <b>rd. 7 Jahre</b>

Quelle: Eigene Darstellung.

- Der SRH analysierte insbesondere die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Standortfindung sowie mögliche Ursachen für die erheblichen Kostensteigerungen.

<sup>1</sup> Beschlussvorlage der Sitzung des Kreistages am 26. Juni 2023, Beschluss-Nummer: 2023/7/0541.

## 2 Prüfungsergebnisse

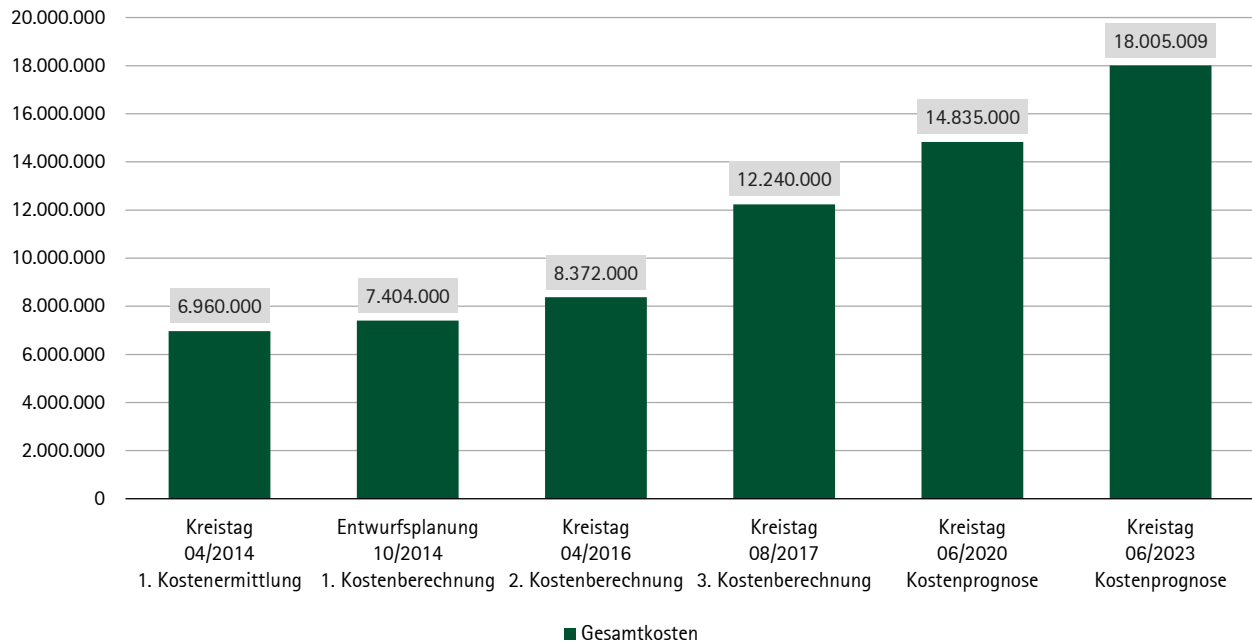
### 2.1 Standortentscheidung

- <sup>4</sup> Zur Umsetzung der Raumbedarfe für den Sportkomplex hat der Landkreis 2 Standorte näher untersucht. Einerseits bestand die Möglichkeit, den bestehenden Altstandort des Landesleistungszentrums an der Dresdner Straße in Altenberg zu sanieren, andererseits am Standort des Sportgymnasiums am Schellerhauer Weg in Altenberg einen Neubau zu errichten. Daneben gab es mögliche Umsetzungsvarianten, die eine Mischnutzung aus beiden Standorten vorsahen.
- <sup>5</sup> Der Landkreis hat hierzu in den Jahren 2010 bis 2014 mehrere Untersuchungen beauftragt, die Entscheidungshilfen bei der Wahl der wirtschaftlichsten Variante darstellen sollten. Zusammenfassend hat der SRH festgestellt, dass die Untersuchungen „handwerkliche“ Mängel aufweisen, wie:
- Angestellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen enthalten oftmals nicht alle relevanten Kostenströme. Beispielsweise fehlten Folgekostenuntersuchungen oder blieben ganze Kostengruppen unberücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung war insoweit unvollständig.
  - Einige Untersuchungen basieren auf nicht belastbaren Flächenannahmen. Die Flächenbedarfe wurden in den Jahren 2010 bis 2014 mehrfach geändert. So wurde die Anschubstrecke verkürzt und die dafür vorgesehene Nutzfläche von 1.610 m<sup>2</sup> auf 810 m<sup>2</sup> halbiert. Demgegenüber gab es auch Flächenerweiterungen auf Nutzerwunsch von rd. 350 m<sup>2</sup>. So kam im Trainingszentrum eine 60 m Sprintstrecke und ein zusätzliches Radlager für Biathlon hinzu. Auch wurden die Krafträume vergrößert.
  - Spezifische Projektrisiken wurden nur teilweise berücksichtigt. Bei der nunmehr umgesetzten Variante des Neubaus des LSZA am Standort Schellerhauer Weg flossen bspw. die monetären Risiken in Folge des felsigen Baugrundes, der ungesicherten Regenwasserableitung und der Radonbelastung nicht in die Betrachtungen ein. Diese Projektspezifika waren bereits durch den fertiggestellten Bau der 3-Feld-Sporthalle auf dem gleichen Grundstück bekannt. Darüber hinaus fehlten Risikobewertungen zu den erforderlichen Rückbau- und Neubaumaßnahmen und den witterungsbedingten Stillstandzeiten.
  - Die Terminstellung einer vom Landkreis beauftragten Untersuchung war so eng, dass der Sachverständige in seinem Gutachten darauf hinwies, eine sichere Kostenprognose sei aufgrund der terminlichen Dringlichkeit nicht erreicht worden. Zwischen dem Auftrag des Landkreises an den Sachverständigen und dem erstellten Gutachten lagen lediglich knapp 2 Wochen. Auch eine spätere monetäre Bewertung von Projektrisiken in Millionenhöhe hat der Sachverständige in 5 Arbeitstagen erstellt.
- <sup>6</sup> Aufgrund der dargestellten Mängel können die Untersuchungen die Wirtschaftlichkeit der favorisierten Lösung nicht abschließend nachweisen. Insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass es eine wirtschaftlichere Alternative zum Neubau des LSZA gegeben hätte.
- <sup>7</sup> Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen müssen auf gesicherten Daten basieren, die dem aktuellen Kenntnisstand entsprechen. Mindestvoraussetzung bildet eine abgeschlossene Bedarfsplanung mit Raumprogramm. Sämtliche Investitions- aber auch die Folgekosten sind vollständig zu ermitteln und in Kostenströmen abzubilden. Bereits bekannte projektspezifische Risiken sind kostenseitig zu berücksichtigen. Alle Faktoren, Berechnungen und Entscheidungen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Für die Erstellung muss zudem ausreichend Zeit eingeräumt werden. Der Landkreis hat dies künftig zu beachten.

## 2.2 Gesamtkosten

- 8 Das Neubauprojekt hat in seiner Projektlaufzeit eine erhebliche Kostensteigerung erfahren. Die Gesamtkosten für den Neubau des LSZA haben sich wie folgt entwickelt:

Abbildung 2: Gesamtkostenentwicklung LSZA (€)



Quelle: Eigene Darstellung.

- 9 Besonders im Zeitraum 2014 bis 2020 ergaben sich erhebliche Kostensteigerungen auf rd. 14,8 Mio. €. Aktuell (Stand Juni 2023) erwartet der Landkreis sogar Gesamtkosten von rd. 18,0 Mio. €. Damit werden sich die anfangs ermittelten Gesamtkosten um rd. 11 Mio. € erhöhen und mehr als verdoppeln.
- 10 Als wesentliche Ursachen für die eingetretenen Kostensteigerungen hat der SRH folgende Punkte ausgemacht und überschlägig beziffert:

Übersicht 2: Wesentliche Ursachen der Kostensteigerungen

Ursachen Kostensteigerung	Mehrkosten von
Mehrflächen von über 500 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche nach 1. Kostenermittlung (April 2014)	mind. rd. 1,0 Mio. €
Teilweise zu niedrig angesetzte Einheitspreise im Bereich Baukonstruktion	rd. 0,4 Mio. €
zusätzliche/geänderte Leistungen, bspw. Herstellung Drainage Anschubstrecke, Änderung bauzeitlicher Provisorien, Wintersicherung Medien	rd. 0,4 Mio. €
erhebliche Mengenmehrungen beim Baugrubenaushub und eine Erhöhung Anteil Fels	mind. rd. 0,4 Mio. €
erheblich zu niedrig geschätzter pauschaler Ausgangswert für Außenanlagen in der 1. Kostenermittlung, bspw. durch fehlende Berücksichtigung Regenrückhaltebecken	rd. 0,9 Mio. €
Erhöhung der Baunebenkosten, u. a. durch höhere anrechenbare Kosten aufgrund gestiegener Baukosten	mind. rd. 1,2 Mio. €
späterer Baubeginn und Verlängerung des Ausführungszeitraums	mind. rd. 1,2 Mio. €
<b>Summe:</b>	<b>mind. rd. 5,5 Mio. €</b>

Quelle: Eigene Darstellung.

- 11 Die 1. Kostenermittlung für das LSZA vom April 2014 stellte sich insgesamt als zu niedrig dar. Auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine Entwurfsplanung vorlag, hätten die Kosten mittels Kennwerten und belastbarem Raumprogramm zutreffender ermittelt werden können. Weiterhin hätte diese 1. Kostenermittlung bereits die bekannten projektspezifischen Risiken berücksichtigen müssen. Dadurch wäre zwar die sogenannte „1. Zahl“ höher ausgefallen, allerdings hätten sich die Kostensteigerungen im Projektverlauf reduzieren lassen. Zudem

wäre eine treffsichere Haushaltsplanung ermöglicht worden. Gegenüber der 1. Kostenermittlung werden sich letztlich Mehrkosten von mindestens 11 Mio. € ergeben.

- 12 Eine weitere Ursache der Kostensteigerung sieht der SRH im deutlich späteren Baubeginn und in der erheblichen Verlängerung des Ausführungszeitraums der Baumaßnahme. Der Landkreis hat zukünftig den Zeitpunkt für den Projektbeginn, aber auch die Zeiträume für Planung und Bauausführung realistisch einzuschätzen. Auf diesen Terminen aufbauend sind die Gesamtkosten abzustimmen und ggf. weitere Leistungen, wie z. B. für Winterbaumaßnahmen, einzuplanen.
- 13 Die Gesamtkosten der Baumaßnahme haben sich seit Projektbeginn mehr als verdoppelt. Wesentliche Ursachen sind die zu niedrig angesetzte „1. Zahl“ und eine verspätete und deutlich längere Bauausführung.

### 3 Folgerungen

- 14 Der SRH empfiehlt dem Landkreis, bei zukünftigen Baumaßnahmen in den entsprechenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen alle Zahlungsströme und Kosten einschließlich bestehender Projektrisiken sorgfältig zu ermitteln und rechnerisch abzubilden. Nur dadurch ist gewährleistet, dass wirtschaftliche Entscheidungen getroffen werden können. Voraussetzung dafür ist eine belastbare Bedarfsermittlung.
- 15 Kosten sowie Planungs- und Ausführungszeiträume sind bereits in den frühen Planungsphasen realistisch zu ermitteln.

### 4 Stellungnahme

- 16 Der Landkreis erklärte, dass er für das Bauprojekt nicht sämtliche Entscheidungen idealtypisch treffen konnte. So habe die Stadt Altenberg eigene Standortuntersuchungen erstellt und diese erst spät in den Abstimmungsprozess eingebracht. Dabei seien die Qualitäten der Ausarbeitungen von Stadt und Landkreis sehr unterschiedlich gewesen. Dies habe die Vergleichbarkeit erschwert.
- 17 Darüber hinaus hätten die Sportverbände im fortgeschrittenen Projektverlauf Bedarfsänderungen vorgebracht, die in der Planung und Ausführung nachträglich zu berücksichtigen waren.
- 18 Der Landkreis wies darauf hin, dass die 1. Kostenermittlung vom April 2014 lediglich auf Planungskonzepten beruhte und somit mit hohen Unsicherheiten verbunden war. Weiterhin stellte der Landkreis dar, dass diese Kostenangabe zwar einen Teil der Standortentscheidung des Kreistages bildete, die Entscheidung jedoch hauptsächlich dem sportfachlichen Votum der Sportverbände gefolgt sei. Zudem habe ein Sachverständiger im Februar 2014 die 1. Kostenermittlung geprüft.

### 5 Schlussbemerkungen

- 19 Der SRH erkennt an, dass die verschiedenen Interessen der Projektbeteiligten zu einem erschwerten Projektablauf führten. Grundsätzlich verbleibt aber die Gesamtverantwortung für die zu treffenden Projektentscheidungen, wie z. B. über den Standort und die Wirtschaftlichkeit beim Projektträger und Bauherrn, also dem Landkreis. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass sowohl die baulichen und liegenschaftlichen als auch die sportfachlichen Aspekte in einer einheitlichen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung betrachtet werden. Die Vergleichbarkeit der Varianten muss durch eine ähnliche Ausarbeitungstiefe durch den Bauherrn gewährleistet werden.
- 20 Darüber hinaus sind spätere Bedarfsänderungen seitens des Nutzers kritisch zu betrachten. Der Landkreis als Bauherr muss ein Format finden, alle relevanten Akteure zu beteiligen, aber – zu einem festgelegten Zeitpunkt – auch zu entscheiden.
- 21 Jedes größere Bauprojekt wird zum Projektbeginn kostenseitig mit der sog. „1. Zahl“ bewertet. Sie ist Teil der Grundsatzentscheidung über den Projektstart und dient in der Öffentlichkeit als zukünftiger Maßstab. Dementsprechend kommt ihr eine hohe Bedeutung zu. Dem SRH ist bewusst, dass die 1. Kostenermittlung nicht auf einer Entwurfsplanung beruht und lediglich mittels Kostenkennwerten erfolgt. Zur Minimierung der damit verbundenen Kostenunschärfe müssen die Kosten vollständig und unter Berücksichtigung der erkennbaren standortspezifischen Projektrisiken erfasst werden.