



Beschlussvorlage-Nr. VI-DS-05850-DS-04

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport

Betreff:
**Änderung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses für das
Bauvorhaben "Stadthafen Leipzig"**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung	27.01.2023	Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	06.02.2023	Bestätigung
FA Finanzen		Vorberatung
FA Umwelt, Klima und Ordnung		Vorberatung
SBB Mitte		Vorberatung
Ratsversammlung	15.03.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Die Erhöhung der Gesamtkosten des Bauvorhabens Stadthafen Leipzig von ursprünglich 7.232.000 € um 7.517.900 € auf 14.749.900 € - basierend auf Grundlage eines verpreisten Leistungsverzeichnisses und Kostenberechnungen - wird bestätigt.
2. Abzüglich der Einzahlungen aus Fördermitteln in Höhe von 13.274.900 € beträgt der städtische Anteil an den Gesamtbaukosten 1.475.000 €.
3. Abzüglich der bis einschließlich 2022 realisierten Auszahlungen in Höhe von 2.579.600 € besteht im PSP-Element 7.0000281.700.004 (Elstermühlgraben-Stadthafen) in den Haushaltsjahren folgender Mittelbedarf:

2023	4.552.300 €
2024	3.938.100 €
2025	3.598.900 €
2026	81.000 €

Abzüglich der bis einschließlich 2022 erhaltenen Fördermittel in Höhe von 2.188.700 € werden im PSP-Element 7.0000281.705.004 (zweckgebundene Zuwendungen) in den Haushaltsjahren folgende Einzahlungen erwartet:

2023	1.142.700 €
2024	2.722.600 €
2025	2.500.000 €
2026	4.720.900 €

Die Refinanzierung der Eigenmittel erfolgt durch Einnahmen aus der Konzession.

4. Für das Haushaltsjahr 2023 ist eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 3.938.100 €

kassenwirksam in 2024 und eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 3.589.900 € kassenwirksam in 2025 erforderlich.

- Die ab dem Haushaltsjahr 2026 anfallenden, angepassten Folgekosten werden zur Kenntnis genommen und in der Haushaltsplanung durch das jeweilige Fachamt angemeldet und berücksichtigt.

Räumlicher Bezug

Zentrum West

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Der Beschluss trägt den pandemie- und kriegsbedingten, nicht vorhersehbaren Baupreisentwicklungen Rechnung.

Weiterhin sind in den verpreisten Leistungsverzeichnissen und den Kostenberechnungen die seitens des Stadtrates geforderten qualitativen Anpassungen berücksichtigt.

Der Beschluss ist gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 d der Hauptsatzung der Stadt Leipzig erforderlich.

Die Refinanzierung der erhöhten Eigenmittel ist durch Einnahmen aus der Konzession weiterhin gesichert.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen	2023		1.142.700	
		2024		2.722.600	
		2025		2.500.000	7.0000281.705.004
		2026		4.720.900	
	Auszahlungen	2023		4.552.300	
		2024		3.938.100	
		2025		3.598.900	7.0000281.700.230.004
		2026		81.000	
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand	Ab		7.700	1.100.54.1.0.01.07
		2026		4.900	1.100.54.1.0.01.09
			4.300	1.100.54.1.0.01.01	
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)	Ab		2.500	1.100.55.1.0.01
		2026		19.000	1.100.55.2.0.01
				6.500	1.100.55.2.0.01.02
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

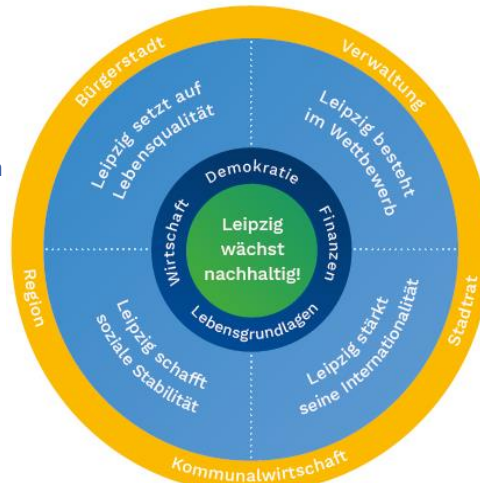
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen

- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat

- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage			
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)			
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<i>Prüfschema endet hier.</i>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<i>Begründung s. Abwägungsprozess</i>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<i>Prüfschema endet hier.</i>)	
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

- entfällt -

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Die Baumaßnahme wurde in 2021 mit der Ausführung von bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen, die im Juli 2022 abgeschlossen wurden. Vorgesehen war, unmittelbar danach mit der Umsetzung des Hauptbauloses anzuschließen.

Auf Grund der Kostenerhöhung, welche sich im verpreisten Leistungsverzeichnis des Hauptbauloses niederschlug, wurde die Ausschreibung vorerst zurückgestellt, um den Stadtrat über die zu erwartenden Kostensteigerungen zu informieren und so transparent zu arbeiten.

Die Baumaßnahme muss jedoch schnellstmöglich fortgesetzt werden, um den bewilligten Fördermittelabfluss sicherzustellen und einen Verlust von Fördermitteln auszuschließen.

Der Stadtratsbeschluss ist weiterhin notwendig, um gegenüber der Fördermittelbehörde die Bereitstellung des prognostizierten erhöhten Bedarfs an Eigenmitteln zu bestätigen. Erst darauf aufbauend kann die formale Beantragung einer erhöhten Fördermittelzuwendung erfolgen.

Weiterhin besteht seitens der Stadt Leipzig eine vertragliche Verpflichtung zur Fertigstellung der Hafenanlagen gegenüber dem Konzessionsnehmer (Investor/Betreiber), der für die Errichtung der Hochbauten zuständig ist.

Um den vertraglichen Verpflichtungen gerecht zu werden sowie den Fördermittelabfluss zu gewährleisten, muss die Baumaßnahme bis zum Saisonbeginn 2026 abgeschlossen werden. Dies setzt voraus, dass eine Beschlussfassung dieser Vorlage im März 2023 erfolgt.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

- entfällt -

III. Strategische Ziele

Mit Umsetzung des Bauvorhabens Stadthafen Leipzig und Aufnahme des Betriebes durch den Konzessionär werden zahlreiche, wohnortnahe Nutzungen entstehen. Mit seinen sportlichen Angeboten auf und am Wasser, seinen geplanten, ganzjährigen kulturellen Angeboten und den vorgesehenen Veranstaltungen und Events verschiedener Art, stellt er einen attraktiven Anlaufpunkt für Menschen jeder Altersgruppe dar und trägt zu einer lebendigen Kultur- und Sportlandschaft bei.

Am Stadthafen werden in zahlreichen verschiedenen Nutzungsbereichen Bürger und Bürgerinnen einen Arbeitsplatz finden. Dabei werden neben klassischen Arbeitsplätzen in bspw. Service, Gastronomie, Sicherheitsüberwachung und Facilitymanagement auch spezielle Arbeitsfelder wie Hafenmeister, Bootsführer und Verleiher von Booten abgedeckt.

Der Stadthafen ist in folgenden Beschlüssen und Konzepten verankert:

a) Beschlüsse:

- Bau- und Finanzierungsbeschluss Nr. RBIII-1663/04 vom 07.07.2004, Bauvorhaben Öffnung Elstermühlgraben
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Nr. RBIV-1552/09 vom 18.03.2009, Änderung zum Bau- und Finanzierungsbeschluss für das städtische Bauvorhaben „Öffnung Elstermühlgraben, 2. Bauabschnitt – Stadthafen Leipzig“
- Beschluss Nr. VI-DS-01162 vom 20.05.2015, Charta Leipziger Neuseenland
- Beschluss Nr. VI-DS-02249-NF01 vom 24.08.2016, Tourismuswirtschaftliches Gesamtkonzept für die Gewässerlandschaft im mitteldeutschen Raum (TWGK)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 (sowie Entwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung vom 14.12.2017)
- Beschluss Nr. VI-DS-04451 vom 28.05.2018, Regionales Handlungskonzept (RHK)
- Beschluss Nr. VI-DS-04159-NF-01 vom 31.05.2018, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (insbesondere INSEK-Raumstrategie, INSEK-Ortsteilstrategie, Fachkonzept Freiraum & Umwelt, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit, Freiraumstrategien)
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Nr. VI-DS-05850 vom 22.05.2019, „Änderung des RBIV-1552/09 für das Bauvorhaben „Stadthafen Leipzig“

- Beschluss VI-DS-05850-DS-03 vom 15.10.2021, Konzessionsvergabe für Betreiber/Investor Stadthafen Leipzig, Ausreichung einer Bürgschaft

b) Konzepte:

- Wassertouristisches Nutzungskonzept (WTNK)
- Programm des OBM 2020 (Leipzig! Arbeitsprogramm 2020)

IV. Sachverhalt

1. Anlass

1.1 *Bestätigung des Stadtrates zur Fortführung der Baumaßnahme*

Bisher erfolgten die Verlegung der öffentlichen Steganlage, die Baumfällungen, der Abriss und die Beräumung der Oberflächen, die Kampfmittelsondierung, der Rückbau der Medien und Fundamente sowie der Voraushub für das Hafenbecken und der notwendige Bodenaustausch für das Servicegebäude.

Im Oktober/November 2022 liefen die Vorbereitungen für den Fangedamm im Elstermühlgraben.

Im 1. Quartal 2023 muss die Ausschreibung des Hauptloses mit der Herstellung des Hafenbeckens, der Errichtung des Brückenbauwerkes, der Absenkung der Außenmole, der Errichtung der umlaufenden Infrastruktur einschl. Krananlage, der Errichtung der Steganlagen und der Bepflanzung und sonstigen Ausstattung erfolgen. Diese Arbeiten sollen im Mai 2023 beginnen und im März 2026 abgeschlossen sein. Die Errichtung der Hochbauten durch den Betreiber/Investor erfolgt vom August 2023 bis März 2026.

Mit dem Beschluss VI-DS-05850 wurden auf der Grundlage der Kostenberechnung von 06/2018 Gesamtkosten für das Bauvorhaben Stadthafen Leipzig i. H. v. 7.231.989 € prognostiziert und durch den Stadtrat bestätigt.

Der städtische Anteil wurde 2019 mit 723.199 € (Fördermittelquote 90 %) ausgewiesen.

Die Eigenmittel sollen durch Einnahmen aus der Konzession für den Betrieb/Bewirtschaftung des Stadthafens Leipzig sowie durch Lastenübertragung von Folgekosten auf den Betreiber/Bewirtschafter refinanziert werden.

Aufgrund der Fortschreibung, der technischen und qualitativen Detaillierung der Planung, der aktuellen Baupreissteigerungen sowie der durch die Baukostensteigerung zwangsläufig erhöhten Baunebenkosten werden bereits vor der Ausschreibung und Submission deutliche Kostensteigerungen – von 7.232.000 € auf 14.749.900 € - prognostiziert, so dass gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 d Hauptsatzung der Stadt Leipzig der Stadtrat zu informieren sowie eine Anpassung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses vorzunehmen ist.

1.2 *Notwendigkeit der Bestätigung der Eigenmittel für das weitere Fördermittelverfahren*

Die Förderung für die bisherigen Ausgaben ist mit 90 % für die förderfähigen Kosten bewilligt. Für die Erhöhung der Fördermittel ist die Bestätigung der Eigenmittel für die prognostizierten Ausgaben Voraussetzung. Andere Fördermöglichkeiten standen bisher nicht zur Verfügung und sind auch nicht in Aussicht.

2. Realisierungs-/Zeithorizont

Die Ausschreibung und Vergabe des Hauptbauloses (Wasserbau, Spezialtiefbau, Hafensohle, Brückenbau, Freianlage) soll ab März 2023 sowie zeitlich versetzt die Ausschreibungen und Vergaben weiterer Teillöse (Steganlagen, Ausstattung und Pflanzen, Krananlage) ab September 2023 erfolgen.

Der Baubeginn für das Hauptlos ist damit im 1. Halbjahr 2023 vorgesehen.

Die Baufertigstellung (aller Leistungen einschließlich Hochbauten durch den Konzessionsnehmer) ist im 1. Halbjahr 2026 vorgesehen. Damit verschiebt sich die Fertigstellung des Stadthafens um ein Jahr und somit auch um eine Saison.

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Kostenentwicklung/-erhöhung

3.1.1 Prognostizierte Kosten gemäß VI-DS-05850 aus 05/2019

Die im Beschluss VI-DS-05850 vom 22.05.2019 dargestellten Zahlen basierten auf Kostenberechnungen und Kostenschätzungen mit Stand Juni 2018. Hierbei wurden die Planungsunterlagen von 2010 als Basis verwendet und auf die Kosten 2018 neu berechnet. Sie stellten sich wie folgt dar:

Tab.1: Prognostizierte Baukosten (in €) gem. Bau- und Finanzierungsbeschluss VI-DS-05850

	Kosten	FM GRW-Infra 90 %	Eigenmittel
Baukosten (Stand 06/2018)	6.078.379	5.470.541	607.838
Baunebenkosten (Stand 06/2018)	1.153.610	1.038.249	115.361
Summe	7.231.989	6.508.790	723.199

3.1.2 Prognostizierte Kostensteigerung – Übersicht (Stand 07/2022)

Gegenüber den prognostizierten Kosten gemäß VI-DS-05850 haben sich folgende maßgebliche Kostenerhöhungen ergeben:

- Kostensteigerung aus Planungsfortschreibung (inkl. technischer und nutzungsoptimierter Qualifizierung)
- Kostensteigerung aus gestiegenen Baupreisen
- Kostensteigerung aus Erhöhung der Baunebenkosten, die sich an den prognostizierten Baupreisen orientierten

Die Gesamtbaukosten wurden auf Basis der aktualisierten Kostenberechnung vom Dezember 2021 für alle Bauleistungen, der Kostenfeststellung der umgesetzten (ersten) Baulose 1 und 2 sowie der, im verpreisten Leistungsverzeichnis vom Juli 2022, für das Hauptbaulos ermittelten Baukosten und die daraus resultierenden Baunebenkosten berechnet und stellen sich wie folgt dar:

Tab.2: Prognostizierte Baukosten (in €) Stand 07/2022

	Kosten	FM GRW-Infra 90 %	Eigenmittel
Baukosten	12.730.300	11.457.300	1.273.000
Baunebenkosten	2.019.400	1.817.600	202.000
Summe	14.749.900	13.274.900	1.475.000

Die Förderung der Mehrkosten beträgt voraussichtlich 90 % der anrechenbaren Kosten, der Eigenanteil 10 %.

Auf Grund der derzeit noch nicht beschiedenen Förderung der Mehrkosten (erst nach Submissionsergebnissen möglich) wird darauf hingewiesen, dass für den Beschlusspunkt 2 von einem Best-Case-Szenario ausgegangen wird. Abweichungen in der Förderhöhe können durch die Beschränkung der Baunebenkosten auf 15 % sowie evtl. nicht förderfähige Einzelbestandteile entstehen. Das Risiko wird auf maximal 700.000 € geschätzt. Weitere Informationen sind unter 3.3 beschrieben.

Die oben ausgeführte Tabelle 2 beinhaltet auch bereits geleistete Ausgaben i. H. v. 2.579.600 € sowie gebundene Mittel i. H. v. 967.800 € (Stand 07.12.22).

Die entstehenden Mehrkosten ergeben zusammengefasst einen Mehrbedarf von 7.517.900 € gegenüber dem Bau- und Finanzierungsbeschluss VI-DS-05850.

Hinweis: Die Kostenfeststellung vom Juni 2022 der fertiggestellten Baulose 1 und 2 lassen eine Korrektheit der prognostizierten Baukosten erkennen. Die Abweichung zwischen dem verpreisten Leistungsverzeichnis (aus 2021) und der Kostenfeststellung (aus 2022) beträgt rund 5 % (Minderausgabe).

3.1.3 Belastbarkeit der Annahmen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der nach 3.1.2 ermittelte Wert lediglich ein Prognosewert auf Basis des Standes 30.07.2022 darstellt.

In den Ausführungen sind hierbei Sachverhalte wie die Anwendung der sogenannten Stoffpreisgleitklausel und eventuelle weitere Kostensteigerungen bis Baubeginn (1. HJ 2023) nicht berücksichtigt.

Infolge der Auswirkung des Ukrainekrieges ist eine verlässliche Abschätzung der tatsächlichen Kosten sowie der weiteren Preisentwicklung derzeit nicht möglich. Auch die Auswirkungen der Stoffpreisgleitklausel können aufgrund mangelnder Erfahrung nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Eine bessere Abschätzung der tatsächlichen Kosten ist frühestens mit Vorliegen von Submissionsergebnissen (nach Ausschreibung VOB-B) möglich.

3.1.4 Mittelbedarf und Deckung

Tab.3: Mittelbedarf und Zahlungseingang (Fördermittel) für das PSP-Element 7.0000281.700.004 (Elstermühlgraben-Stadthafen) in €

	2023	2024	2025	2026
Auszahlungen	4.552.300 ¹	3.938.100	3.598.900	81.000
Einzahlungen	-1.142.700	-2.722.600	-2.500.000	-4.720.900
Eigenmittel	3.409.600	1.215.500	1.098.900	-4.639.900

¹ Plan 3.584.441 + Obligo 967.831 aus 2022; Ergebnis gerundet

Für das Haushaltsjahr 2023 sind folgende Verpflichtungsermächtigung (in €) einzustellen:

VE 2023 kw 2024	VE 2023 kw 2025
3.938.100	3.598.900

Hinweis:

Mit der Fördermittelbehörde fanden im Oktober erste, konkrete Gespräche statt. Details zu den Fördermitteln sind unter 3.3 der Vorlage zu entnehmen.

3.2 Begründung der Kostenerhöhung

Wie nachfolgend dargestellt, sind die Kostensteigerungen vorwiegend auf die nicht vorhersehbaren Baupreissteigerungen und auf Leistungen aus der technischen und qualitativen Planungsfortschreibung zurückzuführen.

Resultierend aus den gestiegenen Baupreisen sind zudem die Baunebenkosten deutlich gestiegen.

3.2.1 Kostenentwicklung/-erhöhung aus Planungsfortschreibung

Der Stadtrat bat um Qualifizierung und Nutzungsoptimierung der Planung aus 2012 (Freiraum- und daraus resultierende Wasserbauplanung) für den Stadthafen. Dabei ging es vordergründig um die Sicherheit und Leichtigkeit des Bootsverkehrs im Hafenbecken, die Optimierung der Barrierefreiheit, die Erlebbarkeit des Wassers, die weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität im Hafeneareal selbst, die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Klimaanpassung sowie die Grünausstattung.

Die bisherige Planungsunterlage wurden daher nochmals insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der Qualität als öffentlicher Raum und Aufenthaltsort für alle Benutzergruppen geprüft, Potentiale herausgearbeitet und Zielvorgaben zur Überarbeitung formuliert.

Im Ergebnis der qualitativen und nutzungsoptimierten Fortschreibung der Planung konnten folgende qualitative Aufwertungen erreicht werden:

- Optimierung der Barrierefreiheit
- Steigerung des Grünanteils
- Deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Nutzung des öffentlichen Raums
- Erhöhung der Nutzungsqualitäten und somit Optimierung von Betriebsabläufen im Hafen (Sicherheit und Leichtigkeit des Bootsverkehrs)

Die vorgenannte Nutzungsoptimierung und Qualifizierung führen zu einer Baukostensteigerung von ca. 1,4 Mio €. In der vorgenannten Kostenerhöhung ist hierbei die Baukostensteigerung gemäß 3.2.2 nicht enthalten.

In der weiteren Fortschreibung der Planung wurde auf Basis der Detaillierung der Baugrunduntersuchungen sowie Erkenntnissen aus dem umgesetzten Baulos 2 (Voraushub) der vollflächige Ausbau der Sohle mit Bentonitmatten (vorher nur Teilbereiche), die Herstellung einer Bypassleitung zur Gewährleistung eines Wasseraustauschs im Hafenbecken zum Erhalt der Gewässergüte in Hitzeperioden sowie die technische Realisierung der Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Elstermühlgraben (Klimaanpassungsmaßnahmen) berücksichtigt.

Alle vorgenannten Fortschreibungen waren 2018 auf Grund der zugrundeliegenden (technisch) veralteten Planung aus 2010 nicht ersichtlich. Teilweise lagen jedoch Stellungnahmen vor, welche im Zuge der Neubearbeitung (nach Beschlussfassung) eingearbeitet wurden.

Die vorgenannte technische Fortschreibung führte zu einer Baukostensteigerung von ca. 0,6 Mio €. In der Kostenerhöhung ist hierbei die Baukostensteigerung gemäß 3.2.2 nicht enthalten.

3.2.2 Kostenentwicklung/-erhöhung auf Grundlage der branchenweiten Erhöhung der Baukosten:

Die Baukosten des Beschlusses VI-DS-05850 wurden im Juni 2018 ermittelt, einschließlich eines Aufschlages von 5 % bis zum vorgesehenen Baubeginn 2020.

Pandemiebedingt erfolgte der tatsächliche Baubeginn erst in 2021. Die bauvorbereitenden Maßnahmen wurden im Juli 2022 abgeschlossen. Die Kosten dafür blieben im Rahmen der verpreisten Leistungsverzeichnisse aus 2021.

In Auswertung der statistischen Baupreisentwicklung für Ingenieurbauten (vgl. Anlage 1) wird ersichtlich, dass die Kostensteigerungen in 2022 gegenüber 2018 zwischen 143 % und 151 % liegen, wobei insbesondere seit Beginn 2022 infolge des Ukrainekrieges die Baupreise deutlich über das normale Maß hinausgestiegen sind (+12,4 % zwischen Februar 2022 und Mai 2022).

Die vorgenannte Baupreisentwicklung führt (unter Zugrundelegung des reinen Statistikwertes vom Mai 2022 mit 151 %) zu einer Baukostensteigerung von mindestens 4,1 Mio €². Da seit Mai 2022 weitere Baupreissteigerungen stattgefunden haben, wurde die Kostensteigerung auf Grund der Baupreisentwicklung zu Baubeginn 2023 mit 4,6 Mio € prognostiziert.

3.2.3 Kostenentwicklung/-erhöhung in Bezug auf die Baunebenkosten:

In Verpflichtung der Anwendung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) steigen in Abhängigkeit der Baupreise (sogenannte anrechenbare Kosten der Bauwerke) auch die Honorare für Planungsleistungen, welche den Hauptbestandteil der Baunebenkosten bilden. Somit führen die gestiegenen Baupreise auch zu deutlichen höheren Baunebenkosten.

Des Weiteren wurden zur technischen und qualitativen Fortschreibung der Planung zusätzliche Planungsleistungen erforderlich, deren Kosten sich in den Baunebenkosten niederschlagen.

Die vorgenannten Honorare führte zu einer Baunebenkostensteigerung von ca. 0,9 Mio € (Stand 07/22).

² Berechnung: Baukosten 2018= 6,1 Mio, zzgl. Qualifizierung= 1,4 Mio, zzgl. Fortschreibung=0,6 Mio
Gesamtbaukosten=8,1 Mio (Stand 2018)
8,1 Mio x Kostensteigerung 51%=Kostenerhöhung aus Baupreisentwicklung = 4,1 Mio (Stand 05/22)

3.2.4 Zusammenfassung der Kostenentwicklung/-Erhöhung

Tab. 4: Kostenerhöhung nach Grund (gerundet)

Kostenart	Erhöhung aus:	Erhöhung um:
Baukosten	Technische und nutzungsoptimierte Fortschreibung der Planung LPh 5/6	2.000.000 €
	Baupreientwicklung seit 2018	4.600.000 €
Baunebenkosten	Honoraren	900.000 €
Gesamterhöhung		7.500.000 €

Die Kostenerhöhungen gegenüber den im Beschluss VI-DS-05850 prognostizierten Kosten beträgt rund 7.5 Mio €. Die Gesamtkosten steigen somit auf rund 14,75 Mio €.

3.3 Fördermittel

Die Errichtung des städtischen Bauvorhabens Stadthafen Leipzig wird gemäß Förderbescheid vom 07.10.2019 im Rahmen der Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) vom 27.10.2017 gefördert. Die Förderquote beträgt 90 %, die Eigenmittelquote 10 %.

Nach Gesprächen mit der Fördermittelbehörde ist die Förderung der begründeten Mehrkosten möglich. Die Förderquote beträgt voraussichtlich ebenfalls 90 % der förderfähigen Kosten, die Eigenmittelquote 10 %.

Alle Planungsfortschreibungen wurden bereits gegenüber der Fördermittelbehörde angezeigt und durch diese die grundsätzliche Möglichkeit der Nachbeantragung bestätigt.

Der konkrete Antrag zur Förderung der Mehrkosten soll auf Grundlage der Submissionsergebnisse erfolgen.

Des Weiteren wurden alle Planungsfortschreibungen gegenüber der Planfeststellungsbehörde angezeigt, mit dem Ergebnis, dass es sich nicht um maßgebliche Änderungen im Sinne des Planfeststellungsbeschlusses handelt.

3.4 Refinanzierung Eigenmittel

Durch die prognostizierten Konzessionszahlungen können Einnahmen durch die Stadt Leipzig erzielt werden, die eine Refinanzierung der Eigenmittel ermöglichen.

Des Weiteren werden Folgekosten zur Unterhaltung und Pflege des Areals für die Stadt Leipzig durch Übertragung eines Großteils dieser Leistungen auf den Konzessionsnehmer deutlich reduziert.

Gemäß Beschluss VI-DS-05850 dienen die Konzessionseinnahmen sowie die Aufwandsersparnis aus Lastenübertragung (Unterhaltung/Pflege durch Konzessionsnehmer) der Refinanzierung des städtischen Eigenanteils der Baukosten.

Die unter 3.1 prognostizierten Mehrkosten werden durch die vorgenannten Einnahmen sowie der Aufwandsersparnis durch Lastenübertragung weiterhin vollständig refinanziert, die Gesamtfinaanzierungsdauer steigt jedoch.

3.5 Folgekosten

Die nachfolgend ausgeführten Folgekosten beinhalten ausschließlich Kosten, welche nicht im Rahmen des Konzessionsverfahrens auf den Betreiber übertragen wurden. Diese sind Energiekosten für die Beleuchtung, die technische Wartung des Kranes (einmal jährlich), die jährliche Unterhaltung des Hafenbeckens, die jährliche Wartung, Bauwerksprüfung und Instandhaltung des Brückenbauwerkes, die Pflegemaßnahmen (Pflegeschnitt) am Baumbestand sowie die Anliegerpflichten aus der Winterdienstsatzung der Stadt Leipzig. Alle vorgenannten Leistungen werden durch die Stadt Leipzig beauftragt.

Im Allgemeinen setzen sich somit die städtischen Folgekosten aus Energie-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie Winterdienstpflichten zusammen.

Im Rahmen des Beschlusses VI-DS-05850 wurden sie mit 25.776 € prognostiziert. Hierbei waren die Winterdienstpflichten unberücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der jährlichen Inflation wurden die Folgekosten mit einer jährlichen Steigerung von 2 %, die Energiekosten mit durchschnittlich 3,5 % prognostiziert und bis zum neuen Fertigstellungstermin 2026 neu berechnet. Die Ergebnisse wurden abschließend aufgerundet.

Hieraus ergeben sich folgende Kostenfaktoren im ersten Betriebsjahr 2026:

Energiekosten:	3.300 €/a
Techn. Wartung Kran:	600 €/a
Wartung des Hafenbeckens:	8.400 €/a
Wartung/Instandhaltung Brücke:	7.700 €/a
Instandhaltung der Wege:	4.300 €/a
Pflege Baumbestand:	2.500 €/a
Wartung/Instandhaltung Leuchten:	1.600 €/a
Allgemeine Instandsetzung:	10.000 €/a
Winterdienst (Anliegerwege):	6.500 €/a
<i>Summe im ersten Betriebsjahr (2026):</i>	<i>44.900 €/a</i>

Für das Ingenieurbauwerk (Wasserbau) fallen des Weiteren in zyklischen Abständen Folgekosten für die Entschlammung und die Bauwerksprüfung an. Diese wurden im Rahmen des Beschlusses VI-DS-05850 mit 38.500 € prognostiziert.

Zur Berücksichtigung der gestiegenen Preise wurden die vorgenannten in zyklischen Abständen entstehenden Folgekosten neu berechnet. Hierbei wurde für die Entschlammung auf Grund der enthaltenen Bauleistungen ein Aufschlag von + 50 % vorgenommen. Die Leistungen der Bauwerksprüfung wurden mit einer jährlichen Steigerung von 2 % berechnet und abschließend gerundet. Es ergeben sich somit Kosten in folgendem Umfang (in €):

- Entschlammung, alle 5 Jahre, beginnend 5 Jahre nach Fertigstellung (2031): ca. 45.000
- Bauwerksprüfung - Hauptprüfung, Erstprüfung nach Fertigstellung (2026),
Zweitprüfung 2031 (vor Gewährleistungsende), danach alle 6 Jahre: ca. 5.300
- Bauwerksprüfung – Zwischenprüfung, Erstprüfung 2029, danach alle 6 Jahre: ca. 5.000

4. Auswirkungen auf den Stellenplan

- keine -

5. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

6. Besonderheiten

- entfällt -

7. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss kann die Bauumsetzung der Maßnahme zur Errichtung des Stadthafen Leipzigs nicht fortgesetzt werden.

Die bereits angefallenen Planungs- und Baukosten i. H. v. rund 2,6 Mio € wären ohne Erreichung der Zielstellung investiert worden.

Erhaltene Fördermittel wären bei Nichtbeschluss zurückzuzahlen und es könnten voraussichtlich keine neuen Fördermittel – insbesondere mit einer Förderquote von 90 % - akquiriert werden.

Auf Grund des geschlossenen Konzessionsvertrages sind Regressforderungen des Konzessionsnehmers bei Abbruch der Baumaßnahme möglich.

Der Stadthafen ist der zentrale Start- und Zielpunkt für die wassertouristische Nutzung des Gewässerverbundes Leipziger Neuseenland. Die Zwischennutzung hat gezeigt, dass der Standort optimal für seine angedachte touristische Funktion ist.

Im Rahmen des Strukturwandels sind insbesondere Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und zu erhalten. Der Stadthafen Leipzig mit seiner zukünftigen Ausstattung stützt die Anforderungen an die Stadt- und Regionalentwicklung im Strukturwandel. Er wird – so wie seit 2010/2014 beobachtet – in die ganze Region ausstrahlen.

Diese wichtige Funktion in der Stadt- und Regionalentwicklung würde entfallen.

Anlage/n

1 Anlage 1 Baupreisindizes (öffentlich)