

Sachstandsbericht: "Skatepark Am Kielsgraben"

Bereich Bauwesen

Verantwortliche/r: Luff, Ella

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	01.12.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2025	Kenntnisnahme
Rat	11.12.2025	Kenntnisnahme

Dem neu konstituierten Stadtrat soll auf Wunsch der Bürgermeisterin mit dieser Vorlage der aktuelle Stand des Projekts „Skateanlage Am Kielsgraben“ dargestellt werden.

I. Sachstand

Nach Vorberatung im Ausschuss für Schule und Sport, Jugendhilfeausschuss, Bau- und Liegenschaftsausschuss und Haupt- und Finanzausschuss hat der Rat am 15.05.2024 die Verwaltung beauftragt „die Baumaßnahme Skateanlage Am Kielsgraben auf Basis des vorgelegten Gestaltungsentwurfes, einschließlich der Errichtung eines Funktionsgebäudes baulich umzusetzen und das darauf aufbauende spätere Nutzungskonzept zu entwickeln“ (Vorlage X/1272).

Zur Ausweitung des Sport- und Freizeitangebotes soll nach diesem Beschluss im Bereich der ehemaligen Auskiesungsfläche Am Kielsgraben ein neuer, großflächig angelegter und moderner Skatepark mit dazugehörigem Funktionsgebäude realisiert werden. Das Bauvorhaben gliedert sich in

- die Herstellung der Skateflächen und Außenanlagen,
- den Bau eines Funktionsgebäudes und
- die Errichtung einer Lärmschutzwand.

Auf die der damaligen Vorlage beigefügten Anlagen (Gebäudeentwurf, Gestaltungsentwurf und Lageplan) wird Bezug genommen.

Die Beauftragung für den Bau des Funktionsgebäudes und der Lärmschutzwand ist erfolgt. Für die Beauftragung der Herstellung der Skatefläche befindet sich die Ausschreibung in der Vorbereitung.

Die aktuelle Kostenübersicht für das Projekt kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Bei allen Euro-Beträgen handelt es sich um die Brutto-Werte.

Planungskosten Skateanlage	1.107.536 €	bereits verausgabt
	210.188 €	zu zahlen für erbrachte Leistungen
	275.000 €	Noch nicht erbracht (Bauüberwachung)
<i>Zwischensumme</i>	<i>1.592.724 €</i>	
Funktionsgebäude	2.733.000 €	verbindlich beauftragt
Lärmschutzwand	1.395.000 €	verbindlich beauftragt
<i>Zwischensumme</i>	<i>4.129.000 €</i>	
Kostenschätzung Skateanlage und die Außenanlagen	6.723.000 €	Ausschreibung wird vorbereitet

Gesamtbaukosten gerundet 10.852.000 €

**Gesamtprojektkosten
(Planung + Bau) gerundet 12.445.000 €**

Der aktuelle Zeitplan sieht wie folgt aus:

Baubeginn Funktionsgebäude	Januar 2026
Beginn Ausschreibung Skatefläche	Februar 2026
Beauftragung Herstellung Skatefläche	Juli 2026
Richtfest Funktionsgebäude	August 2026
Baubeginn Lärmschutzwand	August 2026
Baubeginn Skatefläche	August 2026
Fertigstellung Funktionsgebäude	Dezember 2026
Fertigstellung Lärmschutzwand	Mai 2027
Fertigstellung Skatefläche	November 2027

II. Mögliche Nutzung der Anlage

Die Anlage kann oft und vielfältig genutzt werden, nicht nur von Monheimerinnen und Monheimern aller Altersgruppen, sondern auch von auswärtigen Sportlerinnen und Sportlern. Die Anlage ist für unterschiedliche Veranstaltungen und Contests geeignet, die regelmäßig stattfinden könnten. Die Anlage ist in Deutschland einzigartig und deshalb sehr interessant auch für den Profi-Sport.

Monheim am Rhein könnte in diesem Zusammenhang den Nachwuchs-Kaderathlet/innen einen Trainingsort bieten, der wöchentlich genutzt wird.

Mögliche Veranstaltungen kann man grundsätzlich in folgende Kriterien einteilen:

- Rollsportart spezifisch (Skateboarding, BMX, Inline Skating, Stunt Scooter, WCMX etc.),
- Können-Niveau der Akteure, z.B. Wettbewerbe für Newcomer Kids, Amateure oder Pros,
- Geografische Relevanz bzw. Einzugsgebiet: lokal, regional, deutschlandweit und international,
- Dauer: Eintages oder Wochenend-Events.

Beispiele für Contests (Wettbewerbe):

- Regional-Meisterschaft Skateboarding,
- Deutsche-Meisterschaft Skateboarding,
- Olympic Qualifier Skateboarding,
- BMX Worlds,
- BMX Bowl Contest,
- Stunt Scooter Contest,
- WCMX World Cup,
- WCMX Deutsche-Meisterschaft.

Die Anzahl der aktiv an Events/Wettbewerben Teilnehmenden variiert stark. Von 20 bis 200 Fahrerinnen und Fahrern ist alles denkbar. Genauso ist mit ganz unterschiedlichen Zuschauerzahlen zu rechnen, die zwischen 50 bis 8.000 Personen liegen können.

Programming/regelmäßige Events:

Denkbar sind kleinere Events, die regelmäßig stattfinden. Dabei wird vom freien zum thematisch organisierten Fahren die Anlage temporär für eine bestimmte Nutzergruppen exklusiv bzw. teil-exklusiv zur Verfügung gestellt. Zum Beispiel:

- „Early Birds“ – Eltern-Kind-Skaten,
- „Girls / FLINTA Session“ – Treffen für Frauen bzw. Mädchen und andere Geschlechter-Identitäten,
- „WCMX Sesh“ – regelmäßige Treffen von Wheelchair Skater/innen,
- „Come and Skate“ – als Workshop-Angebot der offenen Jugendarbeit,
- „Night Session“ – Night Sessions an bestimmten Abenden,
- „Surfskate Sesh“ – regelmäßige Surfskate-Treffen auf dem Boulevard,
- „Skate Workshop“ – z.B. Trainings für Anfänger/innen.

Mögliche größere Veranstaltungen und Contests:

Die Stadt Monheim am Rhein könnte Gastgeberin von ein bis drei größeren Contests pro Jahr sein. Auf nationaler Ebene könnte jährlich die Deutsche Meisterschaft vom DRIV stattfinden. International könnte es wechselweise European Open Championships geben sowie einmalig einen Olympic Qualifier. Zudem wäre es auch sehr gut denkbar jährliche World Championships zu hosten, wie etwa die STU Pro Tour (<https://stuskateboard.com/en/portal/>) oder Street League (<https://www.streetleague.com/>) sowie andere internationale Contests, die von einzelnen Brands initiiert werden, wie z. B. Rock Star Energy Drink Open (<https://theplatfrm.com/>).

III. Kostenbetrachtungen für verschiedene Szenarien**Fortführung des Projektes:**

Für die Fertigstellung der Gesamtanlage fallen die oben genannten Planungs- und Baukosten an.

Für den Betrieb der Anlage kommen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten in Betracht:

1. Ein Verein übernimmt den Betrieb und die Unterhaltung der Anlage. Die Stadt zahlt dem Verein einen Zuschuss. Der Zuschuss würde geschätzt 100.000 Euro pro Jahr betragen. Diese Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten von ähnlichen Gebäuden und Anlagen. Eine Aufschlüsselung der Kosten kann der Anlage 1 entnommen werden.
Beispielhaft kann an dieser Stelle die Fußballanlage inkl. Funktionsgebäude Am Kielsgraben angegeben werden. Die Betriebskosten betragen 90.000 Euro im Jahr. Diese werden als Zuschuss von der Stadt an den Verein gezahlt.

2. Die Stadt ist Betreiberin der Anlage. Die Anlage ergänzt als Jugendeinrichtung das pädagogische Angebot der Stadt. In diesem Fall müssten neben Betriebskosten für die Anlage auch 2,5 Stellen für die Sozialarbeit (aufgeteilt auf 4 Personen) sowie 2 Stellen für FSJ-ler im Stellenplan ab 2028 ergänzt werden. Die Kostenschätzung ist ebenfalls der Anlage zu entnehmen. Die Kosten würden voraussichtlich 274.000 Euro pro Jahr betragen. Eine Aufschlüsselung der Kosten kann der Anlage 1 entnommen werden.

Verschiebung der Bauausführung auf einen späteren Zeitpunkt:

Bei der Verschiebung des Projektes auf einen späteren Zeitpunkt, also auf die Folgejahre, ist mit steigenden Baukosten und damit mit einem höheren Investitionsvolumen zu rechnen. Die entstehenden Mehrkosten für den Bau aller Anlagen (Funktionsgebäude, Lärmschutzwand, Skateanlage, Außenanlagen) sind in einem Diagramm in der Anlage 2 dargestellt. Es handelt sich um Hochrechnungen basierend auf der Veränderung des Baupreisindex zwischen den Jahren 2024 und 2025 des statistischen Bundesamtes. Es wird davon ausgegangen, dass die Kostenentwicklung im Baugewerbe in den nächsten Jahren ähnlich verläuft wie im vergangenen Jahr.

Die Analyse der Baukostensteigerungen ergibt, dass bei einer Verschiebung des Baustartes in das Jahr 2030 mit Mehrkosten in Höhe von rd. 1,92 Mio. Euro zu rechnen ist. Das entspricht einer Kostensteigerung von ca. 18 %. Bei Verschiebung des Baustartes in das Jahr 2035 würden die Mehrkosten für die Herstellung der Anlage schätzungsweise 4,54 Mio. Euro betragen. Das entspricht einer Kostensteigerung von ca. 42 % im Vergleich zum Basisjahr (Jahr des geplanten Baubeginns Ende 2025 Hochbau, Mitte 2026 Skateanlage).

Beendigung des Projektes:

Für eine Projektbeendigung müsste der bestehende Baubeschluss aufgehoben werden. Auf dieser Basis könnte von der geplanten Ausschreibung Abstand genommen werden. Die bereits geschlossenen Verträge müssten gekündigt werden.

Die Voraussetzungen und Folgen einer solchen Kündigung ergeben sich aus dem Werkvertragsrecht nach den Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bzw. der VOB/B. Im Falle einer Kündigung durch den Besteller behält der Unternehmer seinen Zahlungsanspruch, muss sich jedoch das anrechnenden lassen, was er in Folge der Kündigung erspart (§ 648 BGB). Nach der gesetzlichen Vermutung verbleiben ihm 5% des Auftragswerts. Er kann jedoch den Nachweis erbringen, dass seine Ersparnis tatsächlich geringer war, so dass er einen höheren Zahlungsanspruch behält. Umgekehrt kann auch der Besteller den Nachweis erbringen, dass der ersparte Aufwand tatsächlich höher ist. Soweit die VOB/B vereinbart ist, gilt Entsprechendes.

In der Praxis muss im Fall einer Kündigung deshalb zwischen bereits erbrachten Leistungen und noch nicht erbrachten Leistungen unterschieden werden. Erstere sind voll zu vergüten, letztere nur soweit durch die Nichtleistung keine Aufwendungen erspart werden. Je weiter der Auftrag fortgeschritten, desto höher der bestehenbleibende Zahlungsanspruch.

Für die Zahlungen für erbrachte Leistungen erfolgt eine ordentliche Abrechnung, weshalb Umsatzsteuer aufzuschlagen ist und die Bruttobeträge maßgeblich sind.

Nach der Rechtsprechung des BGH und des BFH sind für den Zahlungsanspruch nach einer freien Kündigung für nicht erbrachte Leistungen die Netto-Beträge maßgeblich, weil die

Zahlung nicht als Leistungsentgelt sondern als Schadensersatz gewertet wird und deshalb keine Umsatzsteuer anfällt.

Bezüglich des Auftrags für die Skateanlage wären im Fall einer Kündigung die oben genannten Planungsleistungen für die Skatefläche vollständig zu bezahlen, weil diese Leistungen bereits erbracht wurden.

Hinsichtlich der Beauftragung für den Lärmschutzwall und das Funktionsgebäude wäre im Fall einer Kündigung nach der gesetzlichen Vermutung noch eine Vergütung in Höhe von rd. 173.490 Euro zu bezahlen (=5 % von 3.469.750 Euro netto Gesamtauftragswert). Eine Unterschreitung dieses Betrags könnte nur durch den Nachweis, dass der Unternehmer tatsächlich eine höhere Ersparnis hat, erreicht werden. Wenn und soweit der beauftragte Unternehmer Nachweise kann, bereits Leistungen erbracht oder beauftragt zu haben, deren Kosten er zu tragen hat, kann der Zahlungsanspruch bis zur vollen Auftragssumme ansteigen. Vorliegend ist aktuell mindestens mit Kosten für einen Monat Bauleitung i.H.v. 17.0000 Euro zu rechnen.

Würde das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt beendet werden, müsste die Stadt folglich ohne eine Gegenleistung zu erhalten

- die aufgewendeten Planungskosten für die Skateanlage i.H.v. 1.317.725 Euro sowie
- den fortbestehenden Zahlungsanspruch des mit den Funktionsgebäude und dem Lärmschutzwall beauftragten Unternehmens i.H.v. mindestens 190.490 Euro (173.490 Euro + 17.000 Euro)

und damit insgesamt rd. 1,51 Mio. Euro tragen.

Der tatsächlich bestehenbleibende Zahlungsanspruch des beauftragten Unternehmers kann abschließend erst dann ermittelt werden, wenn der Kündigungszeitpunkt bekannt ist und der Leistungs- und Beauftragungsstand zu diesem Zeitpunkt festgestellt wurde. Sollte der Vertrag aufgelöst werden, muss mit dem Vertragspartner über die ihm zustehende Vergütung verhandelt werden. Diese kann auch mehr als 5 % der vereinbarten Vergütung betragen, falls der Unternehmer bereits Leistungen erbracht oder bspw. Bestellungen von Materialien erfolgt sind.

Wenn eine gütliche Einigung mit dem Unternehmer nicht möglich ist, könnte eine freie Kündigung Kosten für Rechtsanwälte, Sachverständige und Gerichte nach sich ziehen.

Bei der fortbestehenden Zahlungsverpflichtung nach Beendigung des Auftrags handelt es sich nicht mehr um investive, sondern um konsumtive Ausgaben. Diese belasten, mit Wirkung zum Beendigungszeitpunkt, in voller Höhe den Haushalt der Stadt Monheim am Rhein. Das gleiche gilt für die Planungsleistungen, die nicht mehr in die Realisierung eines Bauwerks münden. Grund dafür ist, dass den Ausgaben keine werthaltige Bauwerkssubstanz gegenübersteht bzw. stehen wird.

Anlagen

Anlage 1 Folgekostenberechnung Skatepark

Anlage 2 Baukostenentwicklung Skatepark