Der Bürgermeister
Hilden, den 24.10.2013
AZ.: I/26-rs

WP 09-14 SV 26/070

Beschlussvorlage

öffentlich

Sanierung und Erweiterung des Funktionsgebäudes am Sportplatz Weidenweg
- Antrag der Sportvereinigung Hilden 05/06 e.V. und Prüfungsauftrag an die Verwaltung -

Beratungsfolge:

Ausschuss für Schule und Sport	12.12.2013
Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz	06.02.2014
Haupt- und Finanzausschuss	05.03.2014

Abstimmungsergebnis/se

Ausschuss für Schule und Sport	12.12.2013
Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz	06.02.2014

Beschlussvorschlag:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung nach Vorberatung im Ausschuss für Schule und Sport sowie im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz mit der Planung des Funktionsgebäudes am Sportplatz Weidenweg nach der Variante „Neubau“. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel von 143.000 € werden im Haushaltsplan 2014 veranschlagt.

Über die tatsächliche Durchführung der Maßnahme und Aufnahme der erforderlichen Haushaltsmittel in den Haushaltsplan wird nach Vorlage der § 14-Unterlagen im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2015 entschieden.“

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	Ja			
Produktnummer / -bezeichnung	011303		Investitionen	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	I261400064			
Haushaltsjahr:	2014			
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	**X** (hier ankreuzen)

Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**
0113030010	Investitionen	096002	Zugänge Anlagen im Bau	**143.000**

Die Deckung ist gewährleistet durch:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein **x** (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)

Finanzierung:
Nur die Planungskosten sind im Haushaltsplanentwurf 2014 enthalten.

Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Vorgeschichte

In der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport vom 04.07.2013 wurde der Antrag der Sportvereinigung Hilden 05/06 e.V. zum Abriss und Neuerrichtung des Funktionsgebäudes an der Sportanlage Weidenweg vorgetragen. Diesbezüglich wird auf die Sitzungsvorlage 51/259 und die damaligen Beratungen im Fachausschuss verwiesen.

Trotz der teilweisen Modernisierung von Duschräumen (Fliesen, Bodeneinläufe, Armaturen, Sanitäranlagen und Beleuchtungskörper) und der Erneuerungen der Heizzentrale sowie des Flachdaches in den vergangenen Jahren entspricht das im Jahr 1974 errichtete Gebäude nicht mehr den heutigen baulichen und energetischen Standards. Insofern ist zumindest in energetischer Hinsicht eine Sanierung des Gebäudes, dessen Nutzungsdauer bis zum 31.12.2040 festgelegt wurde, absolut sinnvoll. Aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen Wärmedämmung des Objektes entstehen derzeit entsprechend hohe Aufwendungen im Bereich der Heizenergie. Weiterhin ist die Bodenplatte zumindest in Teilbereichen undicht, was zu regelmäßigen Instandhaltungsarbeiten mit entsprechenden Kosten führt.

Die Sportplatzanlage Weidenweg wurde im Rahmen des „Masterplans Sportplatzanlagen“ umfangreich saniert und modernisiert. Es entstand eine Kunstrasenfläche, eine Kunststofflaufbahn und eine zusätzliche Rasenspielfläche sowie eine neue Beleuchtungsanlage. Auch diese Maßnahme hat dazu geführt, dass sich in den Jahren 2000 bis 2012 die Mitgliederzahlen im Kinder- und Jugendbereich mehr als verdoppelt haben. Im Erwachsenenbereich sind zusätzliche Steigerungen von rund 30% zu verzeichnen. Hatte die Sportvereinigung 05/06 im Jahr 2000 noch acht Jugendmannschaften, sind es heute 21 Kinder-, Jugend- und Mädchenmannschaften. Dazu kommen drei Seniorenmannschaften.

Aufgrund dieser Entwicklung lässt sich der Trainings- und Spielbetrieb mit den zwei derzeit vorhandenen Umkleideräumen nicht mehr ordnungsgemäß gestalten und organisieren. Insofern ist hinsichtlich der Mitgliederentwicklung des Vereins der geltend gemachte Mehrbedarf an Räumlichkeiten aus Sicht der Verwaltung unstrittig. Zudem führt die extrem hohe Nutzungsfrequenz der vorhandenen Sanitärräume - trotz der bei den regelmäßigen Begehungen der Anlage immer wieder festgestellten sehr guten Reinigungsleistung durch den Verein - immer wieder zu Schimmelbildungen an Wänden und Decken. Da auch bei der Schimmelpilzbeseitigung die Sportvereinigung 05/06 ihrer Reinigungs- und begrenzten Unterhaltungsverpflichtung regelmäßig nachgekommen ist, wurde trotz der hohen Nutzungsfrequenz bei einer vorgenommenen Raumluftmessung keine Schimmelpilzbelastung festgestellt.

Raumprogramm

Der durch die Sportvereinigung 05/06 eingereichte und dem Fachausschuss in der Sitzung vom 04.07.2013 vorgestellte erste Vorentwurf wurde entsprechend des an die Verwaltung erteilten Auftrages hinsichtlich des Raumprogramms und der Zuordnung einzelner Räumlichkeiten zueinander überprüft. Die aus dieser Überprüfung resultierenden Optimierungsmöglichkeiten wurden den Vorstandsvertretern des Vereins am 30.09.2013 vorgestellt. Auch wurden innerhalb dieses Vorstellungstermins weitere Varianten zur Reduzierung des Raumprogrammes einvernehmlich erörtert.

Die wesentlichen Veränderungen zum bisherigen Vorentwurf betreffen die Anzahl der erforderlichen Umkleideräume sowie die Besprechungs- und Schulungsräume. Nicht nur im Trainings-,

auch im Spielbetrieb sind nach übereinstimmender Auffassung von Sportverein und Verwaltung insgesamt 4 Umkleideräume mit angegliederten Sanitärbereichen ausreichend. Auch bei den im Erstentwurf dargestellten beiden Räumen für Besprechungen und Schulungen gestand der Verein zu, das bereits auf dem Grundstück vorhandene Vereinsheim für die in diesen Räumen ursprünglich vorgesehenen Nutzungen in Anspruch nehmen zu können. Insofern könne auf diese Räumlichkeiten verzichtet werden. Weiterhin ist nunmehr beabsichtigt, den ursprünglich gesondert vorhandenen Sanitätsraum in eine Schiedsrichterumkleide oder den Platzwartraum zu integrieren.

Andererseits war der vorgesehene Raum für Heizung/Technik mit 5,44 m^2 erheblich zu klein, zumal dieser Raum auch als Hausanschlussraum dient und zusätzlich die zentrale Lüftungsanlage hier unterzubringen ist. Des Weiteren ist nach Auffassung und den Erfahrungen der Verwaltung der Ballraum/das Lager nicht ausreichend dimensioniert, so dass hier eine räumliche Erweiterung zu berücksichtigen war.

Varianten / Kosten

Die Vorgaben für ein erforderliches Raumprogramm und die Besprechungsergebnisse vom 30.09.2013 wurden durch die Verwaltung in zeichnerische Vorentwürfe aufgenommen, die dieser Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt sind. Es handelt sich hierbei um 2 Varianten. Eine dieser Varianten sieht den Erhalt und die Sanierung des bestehenden Umkleidegebäudes, des Vereinsheims, des vorgelagerten Wohngebäudes und eine bauliche Erweiterung hinter dem Vereinsheim vor. Die Alternativvariante weicht insofern davon ab, als sie den Abriss des Umkleidegebäudes sowie dessen 2-geschossige Erneuerung vorsieht und auf einen Anbau hinter dem zu erhaltenden Vereinsheim verzichtet. Auch hier wird das Wohngebäude erhalten und in die Gesamtanlage aufgenommen.

Bei beiden Varianten sind bezüglich des jeweiligen Neubauteils besondere Schwierigkeiten bei der Gründung des Neubaus bzw. der baulichen Erweiterung zu befürchten. Das Baufeld liegt vollständig innerhalb einer ehemaligen Mülldeponie. Innerhalb einer Planungsphase können zwar vorhersehbare Problemstellungen durch Gutachten externer Sachverständiger berücksichtigt werden, allerdings können auch unvorhersehbare Umstände mit besonderen Kostenrisiken auftreten. Des Weiteren ist bei der Detailplanung natürlich auch die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen, die weitere Forderungen an die Durchführung eines zukünftigen Bauvorhabens stellen kann (und angesichts der vorhandenen Deponie auch mit Sicherheit stellen wird).

Beide Vorentwürfe wurden mit Gesamtkostenschätzungen hinterlegt, die - und darauf wird ausdrücklich hingewiesen - nicht die Qualität der innerhalb von § 14-Unterlagen zu erstellten Kostenberechnungen haben. Allerdings basieren sie auf den Kostenansätzen des Funktionsgebäudes am Sportplatz Furtwänglerstraße, das im vergangenen Jahr fertig gestellt wurde. Daher können diese Kostenschätzungen nur als Anhalt für die weitere Entscheidung dienen, ob und ggfs. für welche zu verfolgende Variante eine Detailplanung einschl. einer Kostenberechnung zu erstellen ist.

Die Kostenschätzung für die Variante „Sanierung und Erweiterung“ weist einen Betrag von **1.264.899 €**
aus. Die Projektsteuerung würde verwaltungsintern wahrgenommen.

Die Kostenschätzung für die Variante „Neubau“ weist einen Betrag von **1.604.741 €**
aus. Auch in diesem Fall wird die Projektsteuerung durch die Verwaltung übernommen.

Beide Kostenschätzungen berücksichtigen bereits die Kostensteigerungen, die durch das Inkrafttreten der neuen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure zu verzeichnen sind. Weiterhin geht die Verwaltung davon aus, dass es dem Gesetzgeber nach langen Diskussionen gelingen wird, die neue Energieeinsparverordnung nun im Jahre 2014 in Kraft zu setzen. Die Kostenschätzungen berücksichtigen deshalb auch für die in diesem Bereich zu erwartenden Kostensteigerungen einen entsprechenden Ansatz. Weiterhin beinhaltet die Kostenschätzung der Variante „Neubau“ die erforderliche außerplanmäßige Abschreibung für den Abriss des heute bestehenden Funktionsgebäudes im Umfang von 126.737,07 €.

Im Vergleich zu der von der Sportvereinigung 05/06 im Frühjahr 2013 eingereichten Vorplanung eines Architekturbüros und der darauf basierenden Kostenschätzung über 945.217 € ergeben sich nicht geringe Abweichungen. Dem von der Sportvereinigung Hilden 05/06 im Vorfeld beauftragte Architekturbüro war nicht bekannt, dass an diesem Standort das Baufeld besondere Problemstellungen hinsichtlich der Gründung des Bauwerkes vorliegen. Zusätzliche Kostenansätze für die Gründung wurden daher nicht berücksichtigt. Auch ist zu bedenken, dass bei einem Neubau des Funktionsgebäudes die während der Bauzeit entfallenden Umkleide-/Sanitärräume in Provisorien vorgehalten werden müssen. Die Verwaltung ist daher nach der beauftragten Überprüfung zu der Überzeugung gelangt, dass dieser Gesamtbetrag nicht für die sämtliche vorgesehenen Maßnahmen ausgereicht hätte und insofern keinen passenden Vergleich bietet.

Folgekosten

Hinsichtlich der künftig zu verzeichnenden Einsparungen bei den entstehenden Bewirtschaftungskosten vor allem im Bereich Energie kann ohne eine entsprechende Bedarfsberechnung, die innerhalb einer Detailplanung erstellt würde, keine verlässliche Aussage getroffen werden. Nach den bisherigen Erfahrungen ist zwar davon auszugehen, dass der Aufwand für Heizenergie um ca. 50 % je m^2 zurückgeht. Allerdings ist auch zu bedenken, dass sich die zu beheizende Fläche etwa verdoppelt und daher finanzielle Einsparungen wohl nicht zu verzeichnen wären.

Gleiches gilt auch für die elektrische Energie. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass die erforderliche Lüftungsanlage –derzeit ist eine solche nicht vorhanden- zusätzliche Energie erfordert.

Kostensteigerungen werden sich -bedingt durch den höheren Neuwert- auch durch den höheren Gebäudewert und den höheren Zuschuss an die Sportvereinigung 05/06 für die von dort zu erbringenden Reinigungsleistungen ergeben. Angesichts der vergleichbaren Größenordnung beider Varianten und daher ähnlich hoher Aufwendungen wurden die vg. Beträge nicht in die vergleichenden Folgekostenberechnungen einbezogen. Sie hätten das Ergebnis auch nicht wesentlich beeinflusst.

Die bisher vermietete Wohnung wird in beiden genannten Varianten in den neuen Funktionsbereich einbezogen, so dass der Ertragsausfall von 6.420 € p.a. einer evtl. durchgeführten Baumaßnahme zu jährlichen Kostensteigerungen führen wird.

Die beigefügten und auf Basis der o.g. Kostenschätzungen erstellten Folgekostenberechnungen weisen insgesamt vergleichbare finanzielle Belastungen der Stadt Hilden auf. Im Falle eines Neubaus belaufen sie sich auf rd. 121.720 €, im Falle einer Sanierung/Erweiterung auf 124.510 € p.a.. Diese vergleichbare Höhe der Folgekosten erscheint in Anbetracht der erheblich differierenden Kostenschätzungen zunächst erstaunlich, doch sind bei der Sanierung/Erweiterung in den Bereichen „Verzinsung“ (Nr. 3.10) und „Abschreibungen“ (Nr. 3.11) die Aufwendungen für die verbleibenden Gebäudeteile zusätzlich zu berücksichtigen.

Erforderliche Planungsmittel

Für die Erstellung einer Planung einschl. einer für eine haushaltsmäßige Veranschlagung notwendigen Kostenberechnung ist die Beauftragung von externen Architektur- und Ingenieurbüros erforderlich. Hierzu wäre die Bereitstellung von Planungsmitteln erforderlich, die auf Basis der neuen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure rd. 143.000 € betragen.

Eine Vorlage der § 14-Unterlagen bis zu den Haushaltsplanberatungen 2014 im Februar/März nächsten Jahres ist auch bei einer vorzeitigen Mittelfreigabe angesichts der Vielzahl zu klärender Einzelfragen und einzuschaltender Dritter ausgeschlossen. Innerhalb der im kommenden Jahr dann abzuwickelnden Planungsphase würden formell auch der Behindertenbeirat und der Seniorenbeirat der Stadt Hilden in das Verfahren einbezogen. Unabhängig davon hat die Verwaltung zumindest zum Behindertenbeirat den Kontakt zur Klärung der grundsätzlichen Frage gesucht, ob eine 2-geschossige Bauweise sowohl bei einem Neubau als auch bei einem Erweiterungsbau akzeptiert würde. Angesichts der jeweils im Erdgeschoss der Baukörper vorhandenen behindertengerechten Einrichtungen würde der Behindertenbeirat auch einer solchen Lösung zustimmen.

Fazit

Angesichts des von der Sportvereinigung Hilden 05/06 dargestellten Bedarfs an weitere Räumlichkeiten in dem Funktionsgebäude am Weidenweg ist nach Auffassung der Verwaltung ein Festhalten am Status Quo ohne jegliche bauliche Veränderung keine geeignete Entscheidungsalternative. Die Verwaltung schlägt daher eine Vorgehensweise vor, nach der im Jahre 2014 zunächst Planungsmittel für die Erarbeitung entsprechender § 14-Unterlagen in den Haushalt eingestellt werden. Unter Berücksichtigung der Folgekosten in vergleichbarer Höhe sollte dabei der Variante „Neubau“ der Vorzug gegeben werden, da in diesem Fall nicht auf einer rd. 40 Jahre alten Bausubstanz aufgebaut werden müsste. Weiterhin kann aus derzeitiger Sicht nicht zugesichert werden, dass die regelmäßig zu verzeichnenden Feuchtigkeitsschäden, die offensichtlich aus einer nicht mehr funktionsfähigen Abdichtung der Bodenplatte resultieren, auf die heutigen Schadenstellen beschränkt bleiben.

Nach Erarbeitung aller erforderlichen § 14-Unterlagen würden diese dann den zuständigen Ausschüssen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf Basis der in diesem Verfahrensschritt erstellten Kostenberechnung könnte dann in den Haushaltsjahren 2015/2016 eine differenzierte Veranschlagung der Maßnahmekosten vorgenommen werden.

gez. Horst Thiele
Bürgermeister