

WP 09-14 SV 26/070/1

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 Umwelt- und Klimaschutz 06.02.2014

Abstimmungsergebnis/se

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.“~~

Neuer Beschlussvorschlag nach Beratung im Ausschuss für Schule und Sport vom 12.12.2013 (dort wurde ein gleichlautender Beschluss gefasst):

„Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz beauftragt die Verwaltung mit der Planung des Funktionsgebäudes Weidenweg. Hierfür ist zunächst die Baugrunduntersuchung durchzuführen. Über das Ergebnis und die Auswirkungen auf die Kostenschätzung wird in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 24.09.2014 berichtet werden. Die für die Planung 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.“

Der Bürgermeister
Az.: I/26-rs

SV-Nr.: WP 09-14 SV 26/070/1

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				

Der Bürgermeister
Az.: I/26-rs

SV-Nr.: WP 09-14 SV 26/070/1

Zusätzliche Erläuterungen und Begründung

Die Sitzungsvorlage 26/070 war bereits Beratungsgegenstand in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 12.12.2013. Im Vorfeld hat dazu auch eine Ortsbesichtigung des bestehenden Umkleide- und Funktionsgebäudes am Sportplatz Weidenweg stattgefunden. Zu dieser Ortsbesichtigung waren auch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz eingeladen worden.

Im Verlauf der Beratung stellte die CDU-Fraktion den dieser SV beigefügten Antrag, vor einer Entscheidung über eine zu realisierende Variante ein Bodengutachten zu erstellen, um die vorhandenen Risiken besser abwägen zu können. Dieser Antrag ist inhaltlich in den in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport formulierten Beschlussvorschlag aufgenommen und anschließend einstimmig (bei einer Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) beschlossen worden.

Die im Schul- und Sportausschuss beratene SV 26/070 ist dieser neuen Beschlussvorlage nicht nochmals beigefügt, da bis auf den neu formulierten Beschlussvorschlag keine Änderungen vorgenommen wurden.

gez. Horst Thiele
Bürgermeister

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 Umkleieräumen 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 Umkleieräume sowie die Besprechungs- und Schulungsräume. Nicht nur im Trainings-,

auch im Spielbetrieb sind nach übereinstimmender Auffassung von Sportverein und Verwaltung insgesamt 4 Umkleieräume 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 m² 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 m² 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 Baubsubstanz 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

CDU - Fraktion im Rat der Stadt Hilden

Antrag / Anfrage

Sitzung des Rates	vom
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses	Vom
Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport	vom 12.12.2013

Die CDU Fraktion beantragt die Varianten-Entscheidung ob Neubau oder Sanierung/ Neubau bis zum Ergebnis des Bodengutachtens zurückzustellen und dem Ausschuss für Schule und Sport zeitnah vorzustellen.

Begr.: Ohne Wissen, wie die Bodenbeschaffenheit ist, macht es in unseren Augen keinen Sinn eine Entscheidung zu treffen.
Um in 2014 die Planung durchführen zu können, sind die Planungsmittel in Höhe von 143.000€ im Haushaltsplan 2014 zu belassen

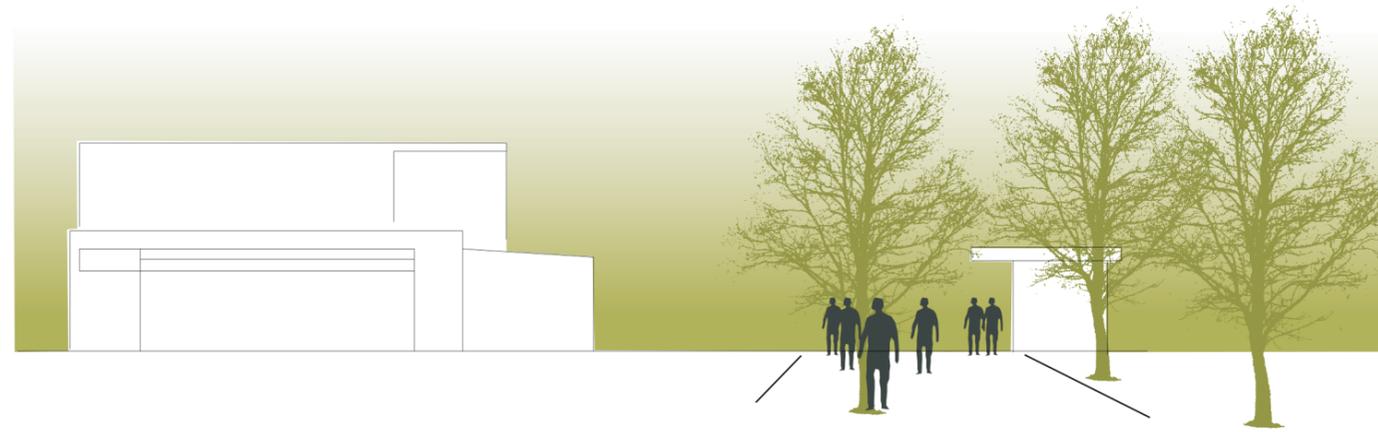
Marion Buschmann

Claudia Schlottmann

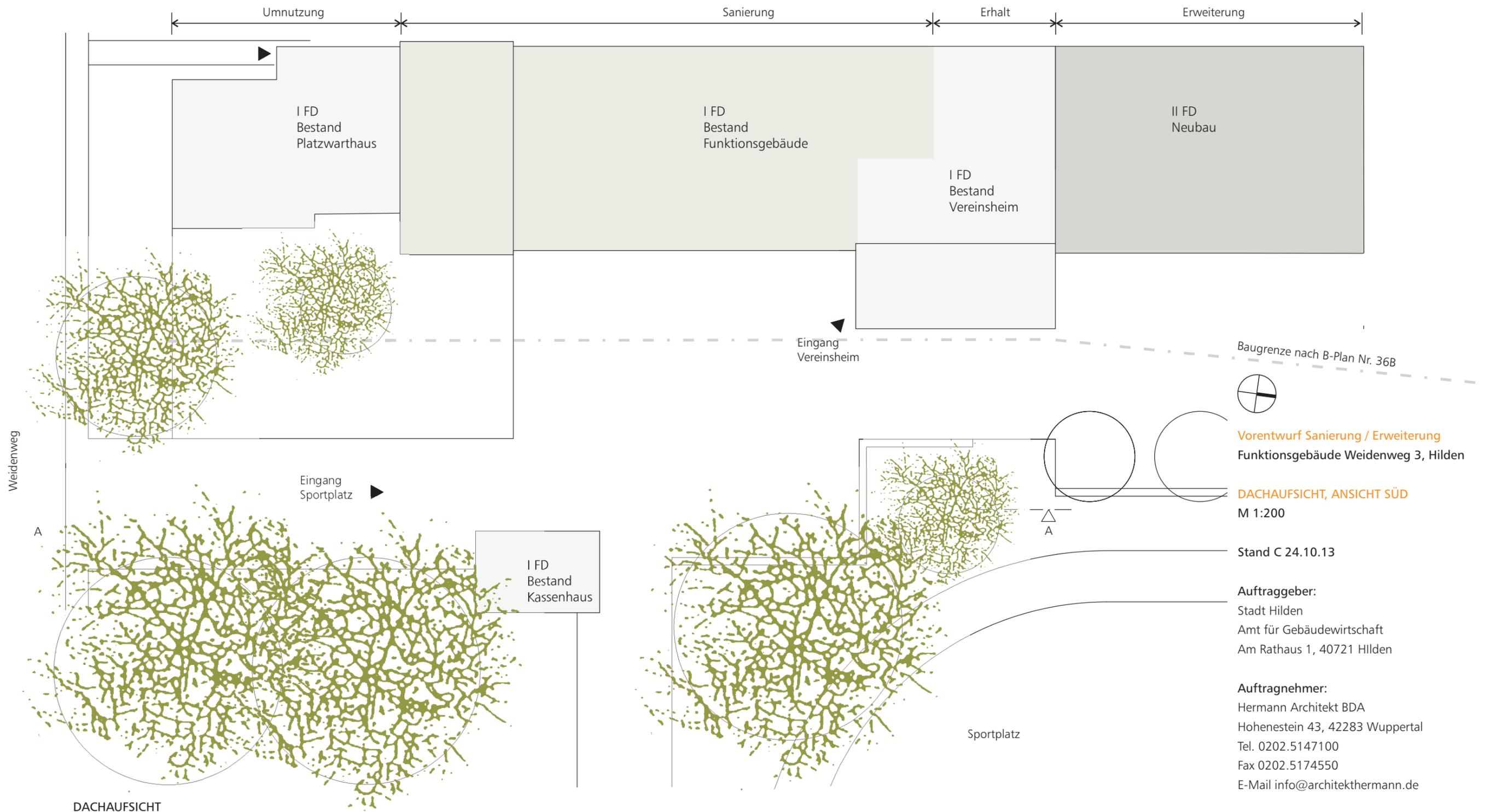
Sanierung und Erweiterung

Maßnahmen:

- Sanierung Funktionsgebäude
- Erweiterungsbau
- Umnutzung Platzwarthaus für Vereinszwecke



ANSICHT SÜD



DACHAUF SICHT

Vorentwurf Sanierung / Erweiterung
Funktionsgebäude Weidenweg 3, Hilden

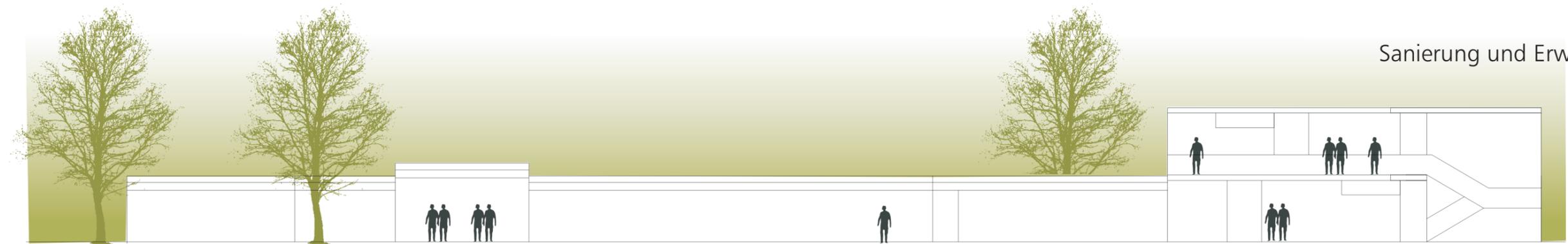
DACHAUF SICHT, ANSICHT SÜD
M 1:200

Stand C 24.10.13

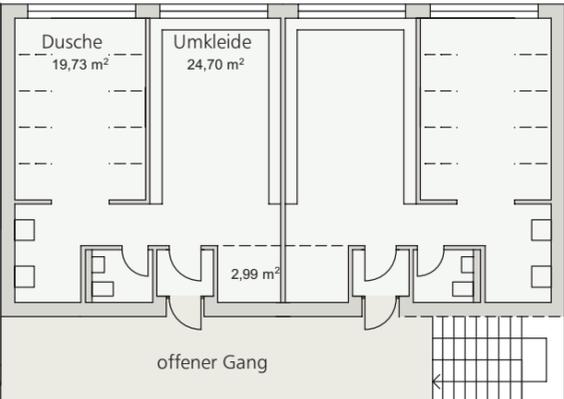
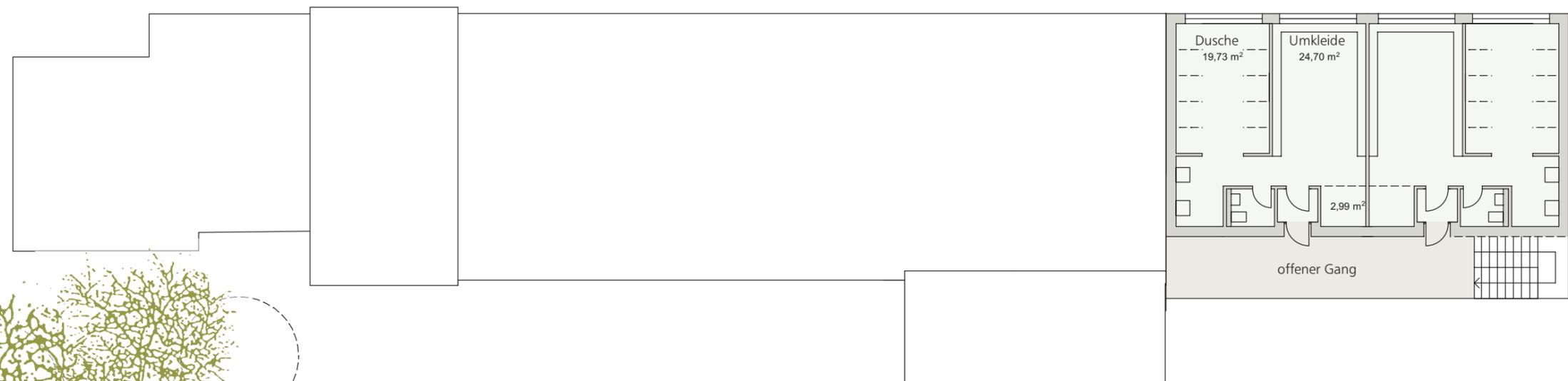
Auftraggeber:
Stadt Hilden
Amt für Gebäudewirtschaft
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auftragnehmer:
Hermann Architekt BDA
Hohenestein 43, 42283 Wuppertal
Tel. 0202.5147100
Fax 0202.5174550
E-Mail info@architekturhermann.de

HERMANN ARCHITEKT BDA



SCHNITT A-A

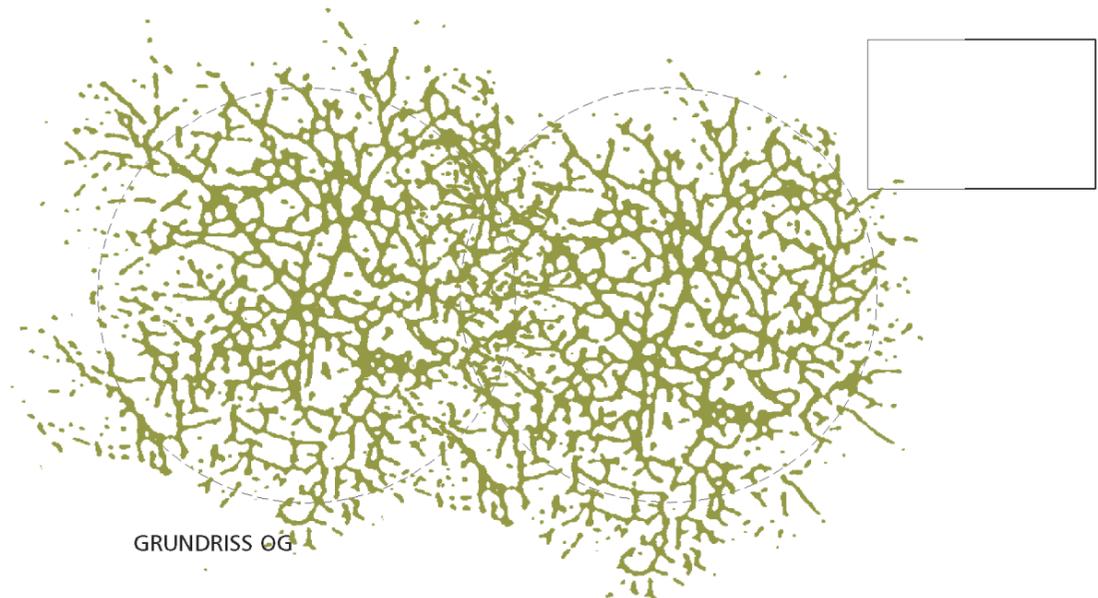
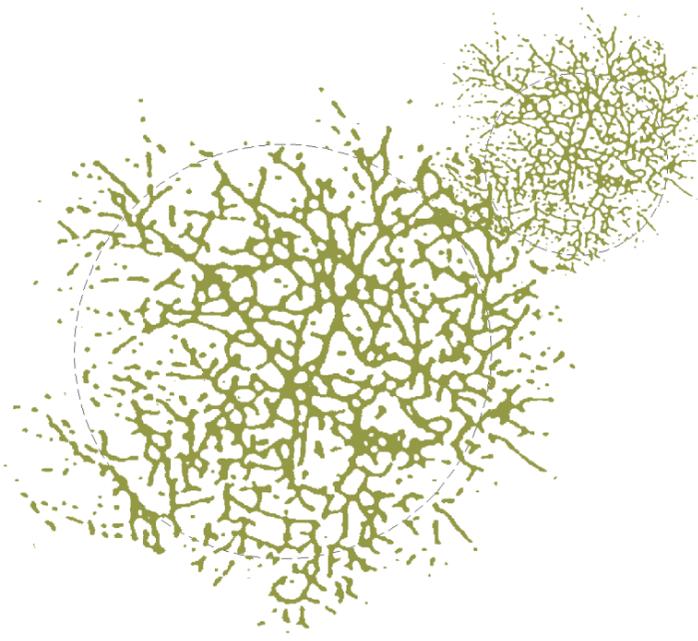
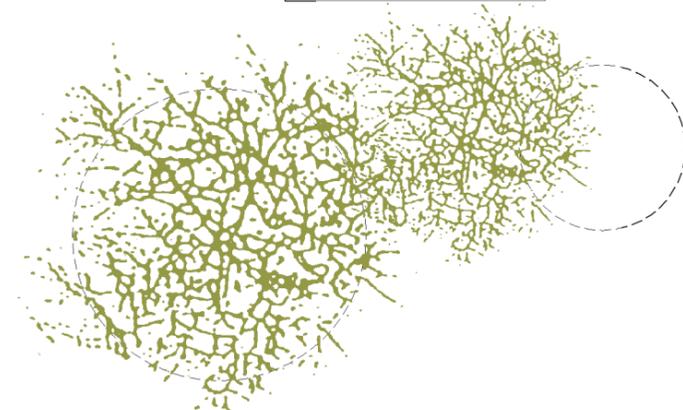


Dusche
19,73 m²

Umkleide
24,70 m²

2,99 m²

offener Gang



Vorentwurf Sanierung / Erweiterung
Funktionsgebäude Weidenweg 3, Hilden

GRUNDRISS OG, ANSICHT OST
M 1:200

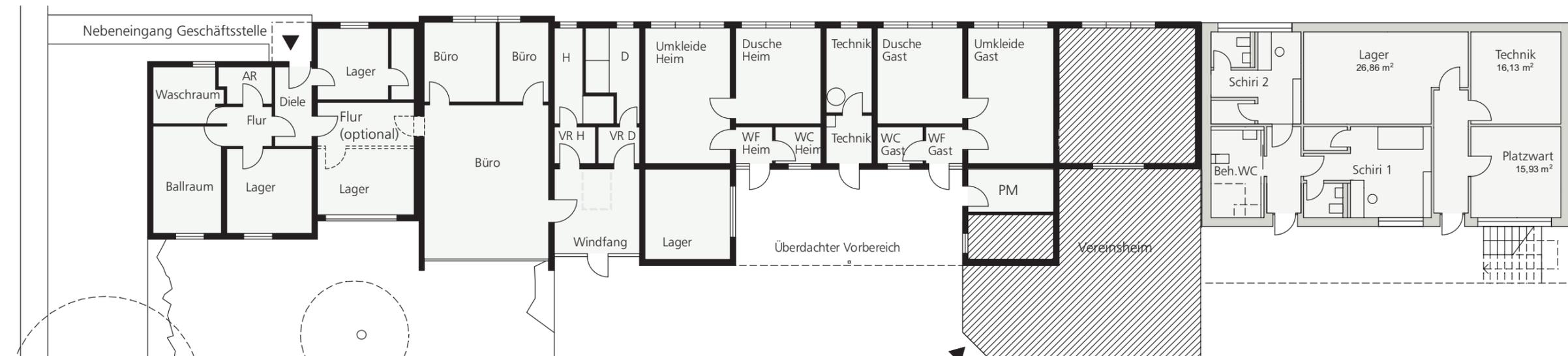
Stand C 24.10.13

Auftraggeber:
Stadt Hilden
Amt für Gebäudewirtschaft
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auftragnehmer:
Hermann Architekt BDA
Hohenestein 43, 42283 Wuppertal
Tel. 0202.5147100
Fax 0202.5174550
E-Mail info@architekturhermann.de

GRUNDRISS OG

-  Bestand
-  Neubau
-  Abbruch
-  Vereinsheim



Weidenweg



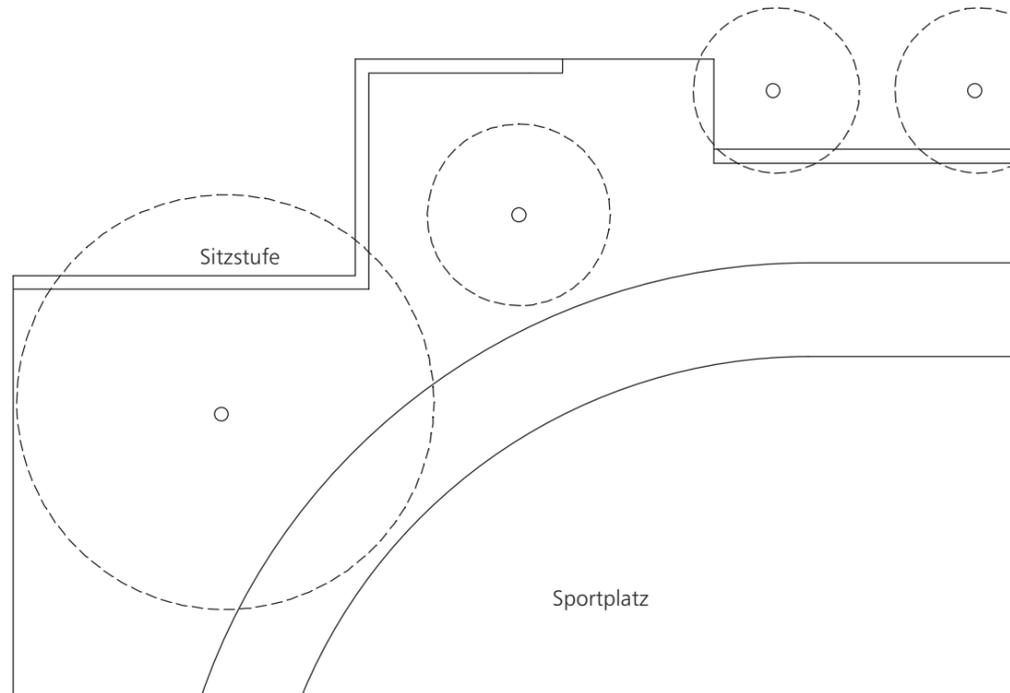
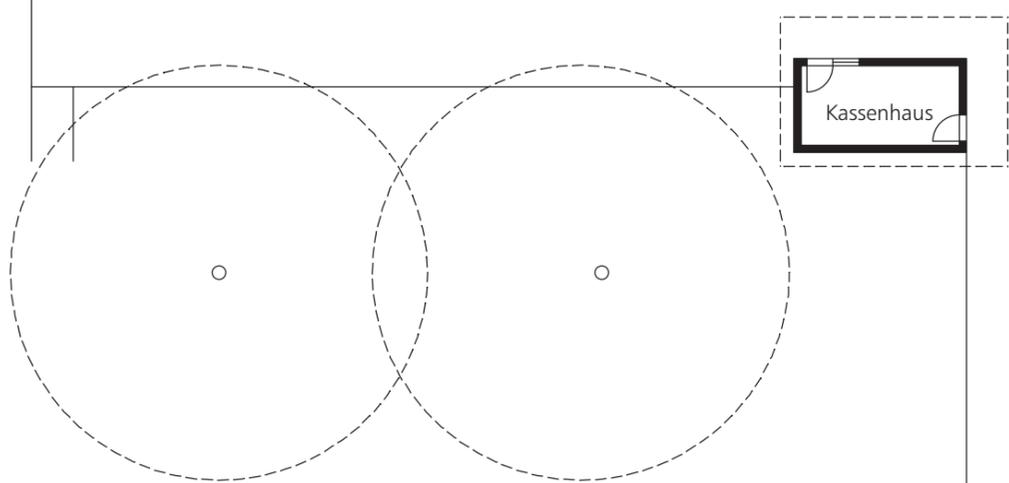
Vorentwurf Sanierung / Erweiterung
Funktionsgebäude Weidenweg 3, Hilden

GRUNDRISS EG
M 1:200

Stand C 24.10.13

Auftraggeber:
Stadt Hilden
Amt für Gebäudewirtschaft
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auftragnehmer:
Hermann Architekt BDA
Hohenestein 43, 42283 Wuppertal
Tel. 0202.5147100
Fax 0202.5174550
E-Mail info@architekturhermann.de



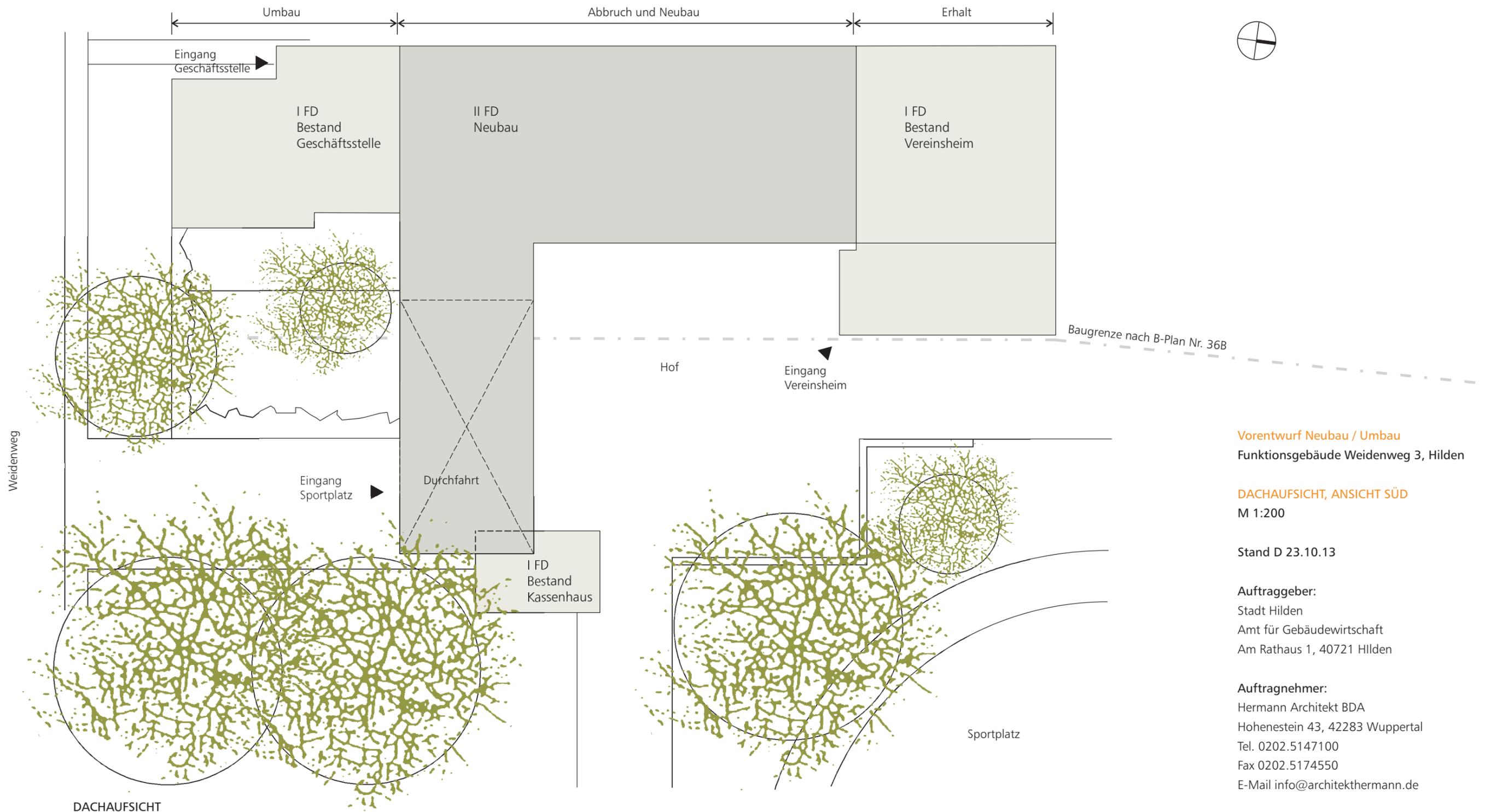
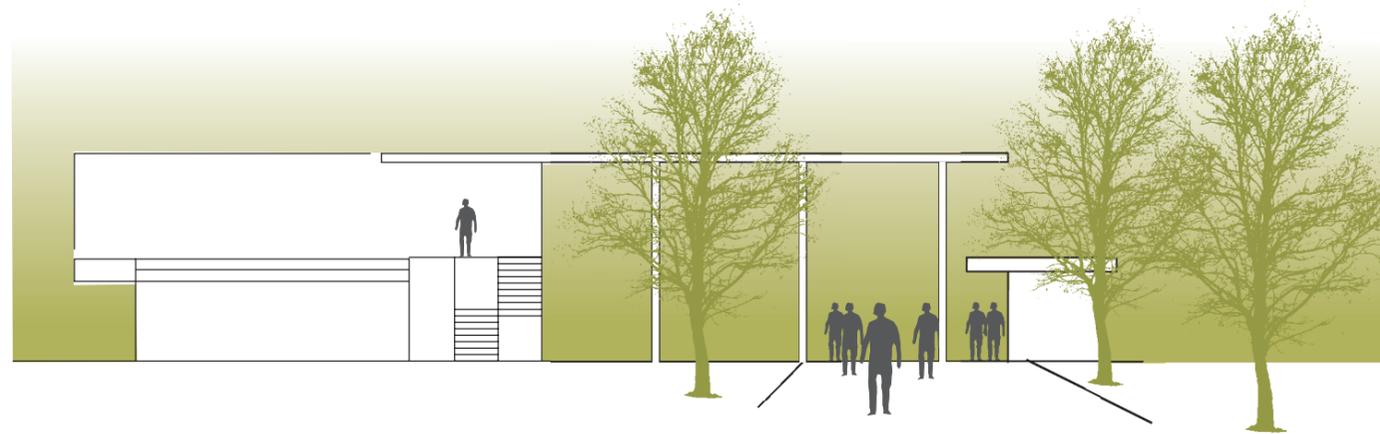
GRUNDRISS EG

Neubau und Umbau

Maßnahmen:

- Teilabbruch Funktionsgebäude
- Neubau
- Umbau Hausmeisterwohnung in Geschäftsstelle

ANSICHT SÜD



DACHAUFSICHT

Vorentwurf Neubau / Umbau
Funktionsgebäude Weidenweg 3, Hilden

DACHAUFSICHT, ANSICHT SÜD
M 1:200

Stand D 23.10.13

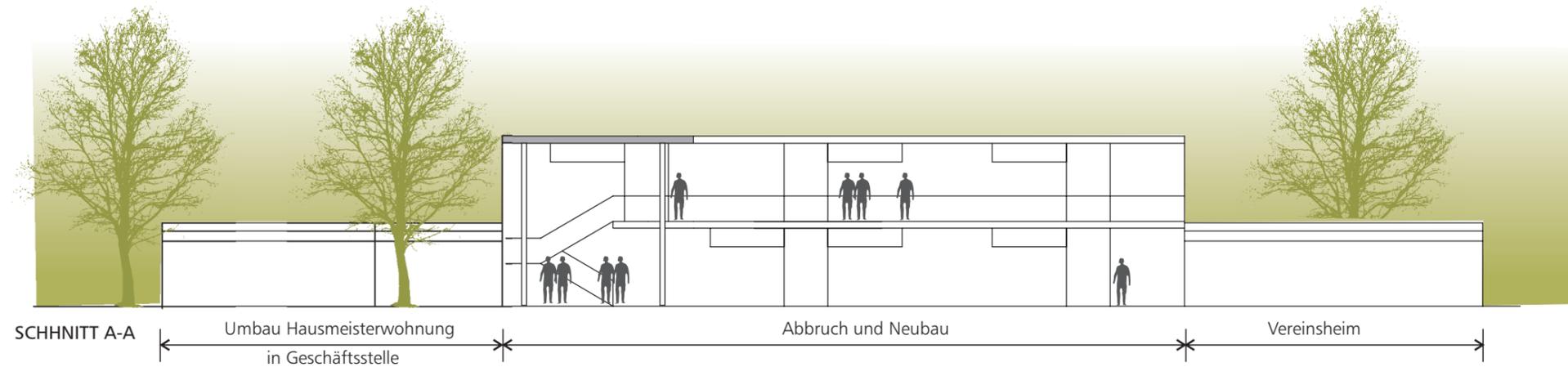
Auftraggeber:

Stadt Hilden
Amt für Gebäudewirtschaft
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auftragnehmer:

Hermann Architekt BDA
Hohenestein 43, 42283 Wuppertal
Tel. 0202.5147100
Fax 0202.5174550
E-Mail info@architekturhermann.de

HERMANN ARCHITEKT BDA



Vorentwurf Neubau / Umbau
Funktionsgebäude Weidenweg 3, Hilden

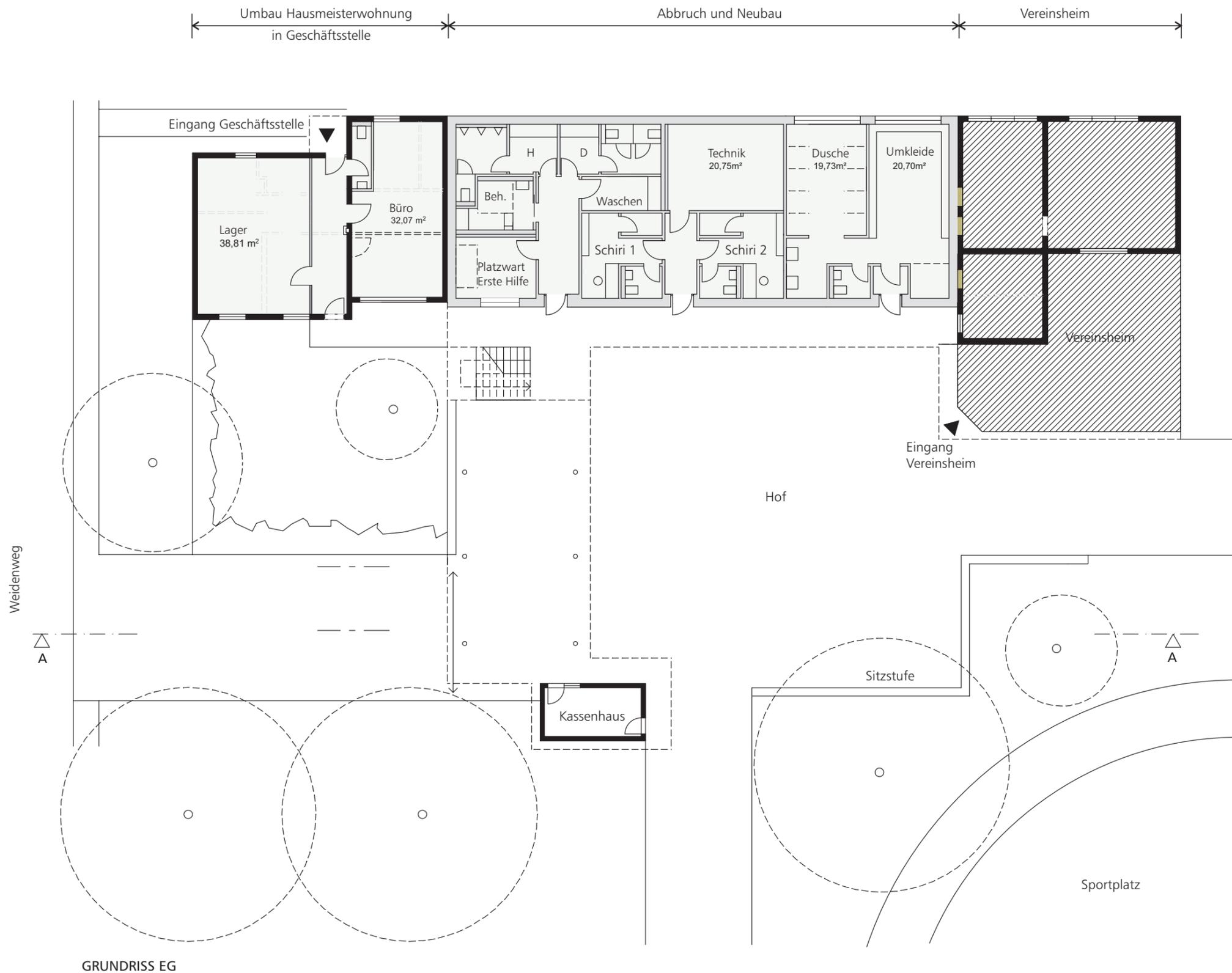
GRUNDRISS OG, SCHNITT A-A
M 1:200

Stand D 23.10.13

Auftraggeber:
Stadt Hilden
Amt für Gebäudewirtschaft
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auftragnehmer:
Hermann Architekt BDA
Hohenestein 43, 42283 Wuppertal
Tel. 0202.5147100
Fax 0202.5174550
E-Mail info@architekturhermann.de

HERMANN ARCHITEKT BDA



GRUNDRISS EG



Vorentwurf Neubau / Umbau
 Funktionsgebäude Weidenweg 3, Hilden

GRUNDRISS EG
 M 1:200

Stand D 23.10.13

Auftraggeber:
 Stadt Hilden
 Amt für Gebäudewirtschaft
 Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auftragnehmer:
 Hermann Architekt BDA
 Hohenestein 43, 42283 Wuppertal
 Tel. 0202.5147100
 Fax 0202.5174550
 E-Mail info@architekturhermann.de

Kostenschätzung Variante „Sanierung/Erweiterung“

KG	Bauteil	Kennwert €/m ²	BGF m ²	Kosten	Summe
Sanierung Bestandsgebäude					
300/400	Sanierung Wohngebäude	1100	101	111.100 €	
300/400	Sanierung Funktionsgebäude	1200	260	312.000 €	
500	Außenanlagen	80	100	8.000 €	
700	Baunebenkosten 21 %			<u>90.532 €</u>	
	Gesamtkosten netto			521.632 €	
	19 % Umsatzsteuer			99.110 €	
	Aktivierete Eigenleistungen (Projektsteuerung)			<u>15.000 €</u>	
	Kosten des Teilprojektes 1 brutto rd.				635.742 €
Erweiterung Funktionsgebäude					
200	Herrichten und Erschließen:				
	- Freimachen			5.000 €	
	- Abfangung Vereinsheim			2.500 €	
	- Folienabdichtung Deponie	50	250	12.500 €	
300/400	Bauwerk (Konstruktion, techn. Anlagen)	1300	300	390.000 €	
320	Mehrkosten Pfahlgründung (20 Stk.)			8.000 €	
500	Außenanlagen	80	150	12.000 €	
700	Baunebenkosten 21 %			<u>90.300 €</u>	
	Gesamtkosten netto			520.300 €	
	19 % Umsatzsteuer			98.857 €	
	Aktivierete Eigenleistungen (Projektsteuerung)			10.000 €	
	Kosten des Teilprojektes 2 brutto rd.				<u>629.157 €</u>
	Gesamtkosten brutto				1.264.899 €

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 14 GemHVO				
Maßnahme:	Sanierung des bestehenden Sportplatzfunktionsgebäudes Weidenweg 3 einschl. Erweiterung			
Amt:	I/26	Sanierung Bestand	Neubau Erweiterung	
		Gesamtbetrag	Gesamtbetrag	
		EURO	EURO	
1 Personalaufwand				
Berechnung:	~ 5 % des durchschnittl. Gebäudeunterhaltungsaufwandes	1.192,78	629,16	
	Summe 1	1.192,78	629,16	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand				
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen				
2.10 Gebäudeunterhaltung				
Berechnung:	Bestand: 2 % vom neu investierten Betrag (= Kosten des Teilprojektes 1) und 3 % vom ehem. Herstellungswert des Bestandes von 371.356 € Erweiterung: 2 % vom Gebäudeherstellungswert (=Kosten des Teilprojektes 2)	23.855,52	12.583,14	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen				
Berechnung:	keine zusätzlichen Aufwendungen	0,00	0,00	
	Gesamt 2 a)	23.855,52	12.583,14	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens				
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze				
Berechnung:	keine zusätzlichen Aufwendungen	0,00	0,00	
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung				
Berechnung:	keine zusätzlichen Aufwendungen			
	Gesamt 2 b)	0,00	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.				
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch				
Berechnung:				
2.15 Öffentliche Abgaben				
Berechnung:				
2.16 Gebäude-Versicherungen				
Berechnung:				
2.17 Heizung				
Berechnung:				
2.18 Reinigung				
Berechnung:				
	Gesamt 2 c)	0,00	0,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen				
2.19 Art:				
Berechnung:				
	Gesamt 2 d)	0,00	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle				
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht				
Berechnung:				
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast				
Berechnung:				
	Gesamt 2 e)	0,00	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen				
2.22 Bürobedarf				
Berechnung:				
2.23 Post- und Fernmeldegebühren				
Berechnung:				
	Gesamt 2 f)	0,00	0,00	
	Summe 2 a- 2 f)	23.855,52	12.583,14	

		Gesamtbetrag EURO	Gesamtbetrag EURO
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (3 %) *			
Berechnung:	Bestand: Vom neu investierten Betrag (= Kosten des Teilprojektes 1) und den ehem. Herstellungswerten der sanierten Gebäude (371.356 €) Erweiterung: Vom Herstellungswert (= Kosten des Teilprojektes 2)	30.212,94	18.874,71
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung:	Bestand: Nutzungszeit 40 Jahre (bezogen auf den neu investierten Betrag) plus jährl. Abschreibung für die verbleibenden Gebäude, Neubau: 60 Jahre	22.073,55	10.486 €
Summe 3		52.286,49	29.360,66
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen abzüglich in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		76.142,02	41.943,80
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:	Keine		
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:	Keine		
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:	Minderertrag wg. Mietausfall des Wohngebäudes	-6.420,00	
Summe 5		-6.420,00	0,00
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		76.142,02	41.943,80
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		-6.420,00	0,00
7 Summen		82.562,02	41.943,80
8 Gesamtbelastung der Stadt Hilden p.a.		124.505,82 €	
Bemerkungen:			
Datum:	24.10.2013		
Unterschrift:	gez. Ralf Scheib		

Kostenschätzung Variante „Neubau“

KG	Bauteil	Kennwert €/m ²	BGF m ²	Kosten	Summe
Umbau Hausmeisterwohnung					
300/400	Umbau Wohngebäude	1100	101	111.100 €	
500	Außenanlagen Wohngebäude	80	100	8.000 €	
100	Baunebenkosten 21 %			<u>25.011 €</u>	
	Gesamtkosten netto			144.111 €	
	19 % Umsatzsteuer			27.381 €	
	Aktivierete Eigenleistungen (Projektsteuerung)			<u>5.000 €</u>	
	Kosten des Teilprojektes 1 brutto rd.				176.492 €
Neubau Funktionsgebäude					
200	Herrichten und Erschließen:				
	- Abbruch			25.000 €	
	- Abfangung Vereinsheim			5.000 €	
	- Folienabdichtung Deponie	50	400	20.000 €	
300/400	Bauwerk (Konstruktion, techn. Anlagen)	1300	600	780.000 €	
320	Mehrkosten Pfahlgründung (40 Stk.)			16.000 €	
500	Außenanlagen	80	300	24.000 €	
700	Umkleide-/Sanitärcontainer zur Bauzeit			20.000 €	
700	Baunebenkosten 21 %			<u>186.900 €</u>	
	Gesamtkosten netto			1.076.900 €	
	19 % Umsatzsteuer			204.611 €	
	Aktivierete Eigenleistungen (Projektsteuerung)			20.000 €	
	Außerplanmäßige AfA des Umkleidegebäudes wg. Abriss			<u>126.738 €</u>	
	Kosten des Teilprojektes 2 brutto rd.				<u>1.428.249 €</u>
	Gesamtkosten brutto				1.604.741 €

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 14 GemHVO				
Maßnahme:	Neubau des Umkleibereiches des Sportplatzfunktionsgebäudes Weidenweg 3 einschl. Verbleib des bestehenden Wohngebäudes			
Amt:	I/26	Neubau Umkleidetrakt	verbleib. Bestand ehem. Wohnung	
		Gesamtbetrag EURO	Gesamtbetrag EURO	
1 Personalaufwand				
Berechnung:	~ 5 % des durchschnittl. Gebäudeunterhaltungsaufwandes	1.428,25	310,38	
	Summe 1	1.428,25	310,38	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand				
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen				
2.10 Gebäudeunterhaltung				
Berechnung:	Neubau: 2 % vom Gebäudeherstellungswert (= Kosten des Teilprojektes 2) Bestand: 2 % vom neu investierten Betrag (= Kosten des Teilprojektes 1) und 3 % vom ehem. Herstellungswert des Wohngebäudes von 89.261 €	28.564,98	6.207,67	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen				
Berechnung:	keine zusätzlichen Aufwendungen	0,00	0,00	
	Gesamt 2 a)	28.564,98	6.207,67	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens				
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze				
Berechnung:	keine zusätzlichen Aufwendungen			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung				
Berechnung:	keine zusätzlichen Aufwendungen			
	Gesamt 2 b)	0,00	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.				
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch				
Berechnung:				
2.15 Öffentliche Abgaben				
Berechnung:				
2.16 Gebäude-Versicherungen				
Berechnung:				
2.17 Heizung				
Berechnung:				
2.18 Reinigung				
Berechnung:				
	Gesamt 2 c)	0,00	0,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen				
2.19 Art:				
Berechnung:				
	Gesamt 2 d)	0,00	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle				
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht				
Berechnung:				
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast				
Berechnung:				
	Gesamt 2 e)	0,00	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen				
2.22 Bürobedarf				
Berechnung:				
2.23 Post- und Fernmeldegebühren				
Berechnung:				
	Gesamt 2 f)	0,00	0,00	
	Summe 2 a- 2 f)	28.564,98	6.207,67	

		Gesamtbetrag EURO	Gesamtbetrag EURO
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (3 %) *			
Berechnung:	Neubau: Vom Herstellungswert (= Kosten des Teilprojektes 2) Bestand: Vom neu investierten Betrag (= Kosten des Teilprojektes 1) und dem ehem. Herstellungswert des Wohngebäudes (89.261 €)	42.847,47	7.972,59
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung:	Neubau: 60 Jahre bezogen auf die Kosten des Teilprojektes 2 Bestand: 40 Jahre bezogen auf die Kosten des Teilprojektes 1 plus jährl. Abschreibung für das verbleibenden Wohngebäude	23.804,15	5.896,30
Summe 3		66.651,62	13.868,89
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen abzüglich in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		95.216,60	20.076,57
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:	Keine		
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:	Keine		
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:	Minderertrag wg. Mietausfall des Wohngebäudes		-6.420,00
Summe 5		0,00	-6.420,00
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		95.216,60	20.076,57
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		0,00	-6.420,00
7 Summen		95.216,60	26.496,57
8 Gesamtbelastung der Stadt Hilden p.a.		121.713,17 €	
Bemerkungen:			
Datum:	24.10.2013		
Unterschrift:	gez. Ralf Scheib, I/26		