

Informationsvorlage 2018/0319

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	25.10.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	28.11.2018		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche Amt für Familie, Bildung und Sport Amt für Finanzen und Liegenschaften

Sanierung Sporthalle Haferstraße; Mitteilung der finanziellen Entwicklung

Der nachfolgende Sachverhalt wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Mit Beschluss des Rates der Stadt Melle vom 14.03.2018 soll eine vollumfängliche Sanierung der Sporthalle Haferstraße durchgeführt werden. Damit einhergehend wurde ebenfalls die Finanzierung auf den Weg gebracht, welche einen Gesamtbetrag von 2.750.000 € verteilt auf die Haushaltsjahre 2018 und 2019 vorsieht. Aufgrund des frühen Stadiums der Planung zum damaligen Zeitpunkt wurde vorsorglich auch bereits auf Unsicherheiten hinsichtlich der Kostenqualität hingewiesen.

Zwischenzeitlich wurde intensiv an der Planung gearbeitet, damit das Ziel der Wiederinbetriebnahme nach den Sommerferien 2019 erreicht wird. So wurden bereits die Abbruch- und Entkernungsarbeiten für den Innenbereich der Halle vergeben. Die Vergabe weiterer Aufträge ist kurzfristig erforderlich, um keine zeitliche Verzögerung zu riskieren.

Im Zuge der Planung wurde auch die Kostenschätzung noch einmal an die aktuelle Marktlage angepasst, sowie zusätzliche Anforderungen näher betrachtet. Auch wurden von den Planungsbüros sämtliche Kostenansätze noch einmal überprüft, um auch Einsparpotenziale aufzuzeigen. Hierbei konnten einzelne Positionen wie z.B. die Fassadenarbeiten vom Kostenaufwand reduziert werden. Anders herum wird jedoch insbesondere bei den technischen Gewerken mit erhöhten Ansätzen gerechnet, so dass im Ergebnis eine deutliche Erhöhung der Kosten zu erwarten ist. Die Kostensteigerungen lassen sich in vier Bereiche aufteilen, welche nachfolgend näher erläutert werden:

1. Kostensteigerung aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen, die in der ersten Planungsphase noch nicht bekannt waren:
 - 1.1. Aufgrund der langen Rettungswege im Bereich des Stiefel- und Turnschuhganges ist es nun erforderlich, jeweils eine zusätzliche Brandschutztür mit einem Rauchabschluss zu installieren. Zudem sind in dem nicht einsehbaren Zwischenraum zwischen abgehängter Decke und Dach des Turnschuhganges Rauchmelder anzuordnen und mit der zentralen Anlage zu verbinden. 35.000 €
 - 1.2. Um einen Brandüberschlag vom Flachdach der Umkleiden in den höher liegenden Teil der Halle zu verhindern, ist ein 5-Meter-Streifen auf dem Flachdach mit nicht brennbarem Material nachzurüsten. 10.000 €
 - 1.3. In Bezug auf die barrierefreie Erschließung der Sporthalle, ist auch der Sportlereingang mit einer kleinen Rampe zu versehen. Um das benötigte Gefälle herstellen zu können, würde diese Rampe in die Gehwege ragen, was die erforderliche Breite des Weges für die Umfahrung durch Rettungswagen einschränkt. Daher ist es erforderlich, in dem Gehweg vor dem Sportlerbereich einen kleinen „Buckel“ anzulegen, über den die barrierefreie Erschließung der Halle ermöglicht wird und welcher zugleich von Rettungsfahrzeugen überfahren werden kann. 25.000 €
 - 1.4. Die Wege aus dem Gebäude im Verlauf der Notausgänge sind zu befestigen. 10.000 €
 - 1.5. Bei genauer Betrachtung wurde festgestellt, dass die vorhandene Außenbeleuchtung zum einen nicht mehr voll funktionstüchtig ist und zum anderen die Mindestanforderung an eine Außenbeleuchtung Freiflächen gem. Unfallverhütungsvorschriften nicht mehr erfüllt.

Daher ist eine Erneuerung der Beleuchtung vorgesehen.	28.000 €
1.6. Um einen Entwässerungsantrag für die Baugenehmigung zu erstellen, war es erforderlich, den Bestand des Kanalsystems aufzunehmen. Hierzu wurde eine Kamerabefahrung der Rohrleitungen durchgeführt. Der im Ergebnis festgestellte Sanierungsaufwand ist bereits in die weitere Planung eingeflossen.	7.000 €
Summe	115.000 €
2. Kostensteigerung aufgrund planungsbedingter Umstände	
2.1. Im Zuge der detaillierteren Planung des neuen Konzeptes für die Lüftungsanlage stellte sich heraus, dass ein neues Gerät zu groß für die eigentlich vorgesehene Fläche im Technikraum der Sporthalle ist. Daher wird nun eine Außenaufstellung im Bereich der Innenecke der südlichen Hallenseite angedacht. Hierfür sind nicht nur Leitungsführungen zu ändern, sondern auch eine Einhausung für das Gerät ist zu erstellen.	90.000 €
2.2. Bei der genaueren Taktung des Bauablaufes stellte sich heraus, dass aufgrund des engen Ausführungszeitfensters es nicht möglich ist, sämtliche Gegenstände, welche in der Halle gelagert werden, während der Bauzeit dort zu belassen. Daher sind Umzugsarbeiten erforderlich, welche im Vorfeld nicht eingeplant waren.	15.000 €
2.3. Im Inneren der Halle werden verschiedene Türöffnungen nach dem neuen Grundrisskonzept verschlossen. Diese Bereiche sind dann entsprechend auch wieder mit einer Art Sichtmauerwerk herzustellen. Da es nicht möglich sein wird, dieses Material exakt wieder zu beschaffen (roter Klinker), ist beabsichtigt, die Wandbereiche mit farbigen Wandpaneelen zu verdecken. Dadurch kann auf eine ordentliche Wiederherstellung der Wand verzichtet werden. Im Umkehrschluss entstehen jedoch Mehrkosten für die beschichteten Platten. Der optische Gesamteindruck der Nebenräume der Sporthalle wird dadurch jedoch aufgewertet. Die Anlage zeigt wie dieses aussehen wird.	18.000 €
Summe	123.000 €
3. Kostensteigerungen aufgrund gestalterischer und nutzungsspezifischer Aufwertung	
3.1. Durch die im Bereich der südlichen Fassade vorhandenen Oberlichter kommt es zu einem Lichteinfall, der unter Umständen eine Blendwirkung für die Sportler nach sich zieht. Daher wurde der Wunsch geäußert, für diese Oberlichter eine außen liegende Verschattungsanlage vorzusehen.	10.000 €
3.2. Unter Punkt 1 werden einige Maßnahmen beschrieben, die nicht unwesentlich auch Eingriffe im Außenbereich der Halle nach sich ziehen. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass das Gebäude als solches eine enorme Aufwertung erfährt, ist nach Ansicht der Verwaltung auch eine Aufwertung der Außenanlage erforderlich. Zudem ist ohnehin zu bedenken, dass nach Abschluss	

der Blitzschutzarbeiten, der Entwässerungsarbeiten sowie der Fassadenbauarbeiten und Rückbau der Gerüste der Außenbereich derart in Mitleidenschaft gezogen sein wird, dass eine Neuanlage dieser Flächen erforderlich wird.

Auch eine zweckmäßige Modernisierung der Flächen im Bereich der Fahrradständer und des Zuschauereinganges wird vorgeschlagen. Hier ist beabsichtigt, die kleine Gehölzfläche zu entfernen und auf der gesamten Länge eine Aufstellfläche für Fahrräder herzurichten. Auch eine Aufweitung der Flächen direkt vor dem Besuchereingang ist vorgesehen, sodass dieser Bereich für ein evtl. Catering o.ä. Zwecke mit genutzt werden kann. Der dieser Vorlage beigefügte Grundrissplan gibt genaueren Aufschluss über die angedachten Veränderungen.

75.000 €

3.3. Eine weitere geplante Veränderung stellt die Verlegung des Standortes für die Müllsammelbehälter dar. Diese sollen einen neuen Standort an der südöstlichen Grundstücksecke erhalten und werden somit abgerückt vom Gebäude aufgestellt. Da in der Vergangenheit der Brand von Mülltonnen zu großen Schäden am Gebäude geführt hat, wird mit dieser Maßnahme auch den neuen Anforderungen der Gebäudeversicherer entsprochen.

12.000 €

3.4. Aufgrund der Größe der Sporthalle und der abendlichen Nutzung von bis zu vier Gruppen gleichzeitig, ist die tägliche Verschlusskontrolle eine besondere Herausforderung. Auch der Anforderung geschuldet, dass Notausgänge jederzeit von innen zu öffnen sein müssen, ist eine Kontrolle erforderlich. Um dieses zu vereinfachen, wird empfohlen, eine Verschlussüberwachung der Außentüren zu installieren. Hierbei werden die Türen mit speziellen Kontaktschaltern ausgerüstet, welche zu einer zentralen Anlage melden, ob die Tür geschlossen ist. Dadurch kann an einem zentralen Punkt erkannt werden, ob Türen noch geöffnet sind. Optional kann dieses System auch über das Internet aufgeschaltet werden, sodass der Hausmeister über eine App auf seinem Mobiltelefon erkennen kann, ob die Sportler die Halle verlassen haben und diese verschlossen ist.

10.000 €

Summe

107.000 €

4. Sicherheit, Preissteigerungen

4.1. Die Berechnung des bisher beschlossenen Budgets erfolgte stets ohne Veranschlagung einer Sicherheit für Unvorhergesehenes. Da die Erfahrung der vergangenen Jahre jedoch zeigt, dass immer wieder zusätzliche Arbeiten bei Sanierungen im Bestand zutage treten, ist es zweckmäßig, einen Sicherheitsbetrag in der Kostenberechnung zu berücksichtigen. Hierfür wird üblicherweise ein Betrag in Höhe von rd. 10% veranschlagt.

Eine weitere Unsicherheit bei dieser Maßnahme ist die tatsächliche Höhe der durch die Versicherung aufgrund des Brandschadens zu regulierenden Kosten. Diese werden erst nach Durchführung der Arbeiten abgerechnet, sodass kein verbindlicher Wert in der Kostenermittlung berücksichtigt werden kann. Das im Haushaltsjahr 2018 bereitgestellte Budget berücksichtigt bereits eine Einzahlung der Versicherung in Höhe von 250.000 €, welche nach wie vor als realistisch eingeschätzt wird (vgl. Vorlage 2018/0017).

200.000 €

4.2. Aufgrund der aktuellen Entwicklung im Markt ist zu bedenken, dass das Interesse der Handwerksbetriebe an den Ausschreibungen gering sein könnte und zudem mit einem hohen Preisniveau gerechnet werden muss. Daher ist voraussichtlich auch vor diesem Hintergrund von Mehrkosten auszugehen.	200.000 €
Summe	400.000 €

Insgesamt wird in den oben beschriebenen Punkten ein finanzieller Mehrbedarf von 745.000 € aufgezeigt.

Aufgrund dieser Kostensteigerungen wurde geprüft, Teilleistungen, welche keine bauordnungsrechtliche bzw. gesetzliche Grundlage haben, nicht auszuführen. Dieses könnten z.B. die in der Beschlussvorlage 2018/0017 beschlossenen Sanierungspakete 4 (Sanierung Zuschauerbereich und Tribüne) und 7 (energetische Sanierung von Fassade, Fenstern und Türen) sein. Hierbei könnte der Kostenansatz anteilig reduziert werden, sodass lediglich noch die zwingend notwendigen Maßnahmen umgesetzt würden. Ob in diesem Fall jedoch die Nutzung des Vorraumes als Cafeteria ermöglicht werden kann, ist noch genau zu prüfen. Ebenso wäre noch der genaue Betrag für eine derartige Reduzierung genau zu ermitteln. Dieser dürfte sich nach derzeitiger Schätzung im Bereich von 400-700 Tsd. € bewegen. Da sich einige Maßnahmen jedoch gegenseitig bedingen (z.B. Auslegung Heizung abhängig von der Wärmedämmung), muss dann gleichzeitig eine erneute Planungsschleife gemacht werden, um Schnittstellen und Bauteilanschlüsse neu zu definieren. Daher wäre auch der bisher gesteckte Zeitplan voraussichtlich nicht mehr einzuhalten. Aus den genannten Gründen sollte dieser Ansatz nicht weiter verfolgt werden.

Um noch nicht über die Gesamtsumme einer Budgeterhöhung zu entscheiden, ist vorgesehen, den Bereich der Außenanlage zu einem späteren Zeitpunkt zu beauftragen, wenn eine höhere Genauigkeit hinsichtlich der zu erwartenden Kosten besteht.

Die letzten Erkenntnisse hinsichtlich einer derart massiven Erhöhung des Budgets liegen erst seit Ende Oktober – nach Einbringung des Haushaltes in der Ratssitzung am 17.10.2018 – vor, so dass es leider nicht möglich war, eine belastbare Angabe frühzeitiger zu kommunizieren. Zu berücksichtigen ist auch der Zeitdruck, mit dem die Planungen vorangetrieben werden mussten. Aus o.g. Gründen kann auch es noch Veränderungen innerhalb der Kostenberechnungen geben.

So stellt die Entwicklung im Markt der Handwerksbetriebe aktuell eine große Variable bei der Kostenkalkulation dar. Bei vor kurzem durchgeführten Ausschreibungen konnten Kostensteigerungen von bis zu 20% verzeichnet werden. Das enge Zeitfenster für die Planung und die Ausführung der Arbeiten trägt hier voraussichtlich auch zu einer Verschärfung bei.

Finanzierung

Zur Finanzierung der ungeplanten Kosten wurde im Deckungskreis des Finanzhaushaltes für das Gebäudemanagement nach freien Planansätzen recherchiert. Danach können die nachfolgenden Beträge zur Deckung herangezogen werden:

1. I40016-002 Grundschule im Engelgarten: Die Arbeiten an der Schule wurden zwischenzeitlich abgeschlossen, und es zeigt sich, dass ein Ansatz in Höhe von **30.000 €** nicht benötigt wird.
2. I40016-075 Oberschule Melle-Mitte: Auch hier sind die Arbeiten abgeschlossen und ein

Ansatz in Höhe von **120.000 €** wird nicht mehr zur Auszahlung fällig.

3. I23018-400 Umkleidegebäude Gesmold: Dieser Ansatz war ursprünglich als Kostenbeteiligung für einen Neubau des Umkleidegebäudes vorgesehen. Da jedoch nach Absage der ILE-Förderung dieses Projekt nicht zur Ausführung kommt, wird der volle Betrag in Höhe von **100.000 €** nicht zur Auszahlung fällig.

Zudem wurden für die Sanierung der Sporthalle Haferstraße folgende Fördermittel im Rahmen der Kommunalen Klimaschutzinitiative beim Bund beantragt. Mit der Erteilung des Zuwendungsbescheides wird bis Januar 2019 gerechnet:

- Sanierung der Innen- und Hallenbeleuchtung **25.000 €**
- Sanierung Raumluftechnischer Anlagen **30.000 €**

Nach Abzug der v. g. Beträge bleibt ein Rest in Höhe von **440.000 €** für den keine anderweitige Deckung hergestellt werden kann.

Da sich ein großer Teil dieses Betrages aus Sicherheiten zusammensetzt, wird zum jetzigen Zeitpunkt noch auf eine haushaltsrechtliche Erweiterung des vorhandenen Budgets verzichtet.

Die finanzielle Entwicklung des Projektes zeigt jedoch deutlich, dass es im weiteren Verlauf zu einem Nachsteuerungsbedarf kommen kann, welcher u.U. auch kurzfristige Entscheidungen erforderlich macht.

Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr.: I20318-401 Sporthalle Haferstraße</u> Plan: 1.550.000,00 € verfügbar: 476.529,89 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Der Finanzplan 2019 und der Verwaltungsentwurf 2019 sieht für 2019 zusätzlich 1,3 Mio. €, die durch Verpflichtungsermächtigung abgesichert sind, vor. Für diese Investition ist bisher ein Gesamtbudget i. H. v. 2,75 Mio. € bereitgestellt.