

Beschlussvorlage 01/2022/0272

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	26.09.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Soziales, Sport und ehrenamtliches Engagement	22.11.2022		Ö
Ausschuss für Gebäudemanagement	24.11.2022		Ö
Ortsrat Gesmold	05.12.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	13.12.2022		N

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

Sporthalle Gesmold - Planungsauftrag für Gesamtsanierung

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben zur Sanierung der Sporthalle Gesmold –neu- soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, weiter geplant werden.

Strategisches Ziel 6

Handlungsschwerpunkt(e) 6.1

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Infrastruktur nach Prioritäten erhalten, entwickeln
ressourcenschonend und nachhaltig bewirtschaften

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(Was müssen wir dafür tun?)

Beseitigung baulicher Defizite an den Gebäuden und Anpassung an
die aktuellen Anforderungen durch Umsetzung zielgerichteter
Baumaßnahmen

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(Was müssen wir einsetzen?)

Baukosten ca. 4.200.000 €
Folgekosten ca. 280.000€ pro Jahr für das Gebäude
Personalressourcen ca. 2.500 Std

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Einführung

Ziel dieser Vorlage ist es, den Gremien gem. Beratungsfolge den aktuellen Stand der Überlegungen vor dem eigentlichen Planungsauftrag (Leistungsphase 0) aufzuzeigen und einen Beschluss für die Bearbeitung der nächsten Planungsschritte zu erhalten.

1.1. Bedarfssituation

Die Sporthalle Gesmold -neu- ist als klassische Zweifeld-Halle, mit den entsprechenden Spielfeldmaßen für u.a. Handball und Hallenfußball, die vom örtlichen Sportverein hauptsächlich genutzte Sporthalle im Stadtteil Gesmold.

Die Belegung am Vormittag erfolgt mit derzeit ca. 8 Stunden/Woche durch die Grundschule Gesmold zur Durchführung des Schulsports sowie zusätzlich z.T. durch die Kindertagesstätte und das Seniorenangebot des Sportvereins.

Die Hauptnutzung liegt am Nachmittag ab ca. 16.00 Uhr durch den Sportverein Viktoria Gesmold mit ca. 25 Std./Woche. Hauptsportarten sind Volleyball, Tischtennis, Badminton und Turnen. Im Winterhalbjahr zusätzlich vor allem große Teile des Jugendfußballs.

Insgesamt ist die Halle dadurch über 1.000 Std./Jahr mit Trainingsbetrieb von Mo.-Fr. belegt. Hinzu kommt die Belegung am Wochenende für Meisterschaftswettkämpfe bzw. Turniere.

Als Sondernutzung findet seit mehreren Jahrzehnten das Blaskapellenkonzert der Blaskapelle Gesmold immer Anfang Januar während der Weihnachtsferien statt. Die Nutzung erfolgt bisher im Rahmen einer Einzelgenehmigung des städtischen Bauamtes nach Versammlungsstättenverordnung, um die gegenüber dem Sportbetrieb erhöhte Besucheranzahl sowie die Bestuhlung im Innenbereich entsprechend zu berücksichtigen und vor allem die Brandschutz- und Fluchtwegesituation zu regeln (wie in diesen Fällen auch in anderen Sporthallen üblich).

Die ebenfalls in direkter Nachbarschaft vorhandene Sporthalle Gesmold –alt- (Olthausweg 11) als ehemals klassische, kleinere Schulturnhalle, wird vom Sportverein in erster Linie für Turnangebote (Kinder- und Erwachsenenangebote) sowie weitere Kurse wie Fitness, Gymnastik, Aerobic usw. genutzt, die nicht zwingend eine große Sporthalle bzw. Spielfeldlinierungen benötigen.

Grundsätzlich ist die Hallenverteilung und -nutzung in Gesmold somit vergleichbar mit allen anderen Stadtteilen in Melle.

Aus Sicht des Fachamtes wird eine kurzfristige Sanierung der neuen Sporthalle für notwendig angesehen.

1.2. Bisherige politische Beratung

Die Maßnahme ist auf der Prioritätenliste gelistet mit einer Bewertung von 23 Punkten, was bedeutet, dass diese Maßnahme sich auf Rang fünf einsortiert und ergo für eine Umsetzung vorzusehen ist.

Die Dringlichkeit zum Bedarf der Sanierung, wurde mehrfach unter anderem im Ortsrat Gesmold und im Ausschuss für Gebäudemanagement durch politische Vertreter bekundet.

1.3. Aufgabenstellung

Die Sporthalle –neu- soll eine Gesamtanierung erhalten (einschließlich der Durchführung von baulichen und technischen Erhaltungsmaßnahmen) bzw. ein Neubau realisiert werden.

Die einzelnen Varianten werden unter dem Punkt 3 näher beschrieben.

Unabhängig der noch festzulegenden Variante, sind nachhaltige Kriterien für die zukünftige Bewirtschaftung über den Lebenszyklus zu berücksichtigen.

2. Abhängigkeiten und Kontext

2.1. Beschreibung des Bestandes

Die Sporthalle am Olthausweg 12 in Melle wurde 1985 direkt am südlichen Ufer des Flusslaufes der Else erbaut, und ist somit seit 37 Jahre im Betrieb. Der südwestlich gelegene Umkleidetrakt der Halle beherbergt ebenso die Technikräume und ist baulich mit einem Nebengebäude der Grundschule Gesmold verbunden. Auf der Nordwestecke wurde 1998 vom Sportverein SV Viktoria Gesmold e.V. ein vereinseigener, zweigeschossiger Anbau errichtet der von Viktoria Gesmold u.a. für Sportangebote genutzt wird und die Geschäftsstelle des Vereins beherbergt. Das Gebäude wurde vom Verein zuletzt 2021 umfangreich saniert. Zwischen dem angebauten Versammlungs-/ Sportraum wurde im Obergeschoss eine Sichtverbindung zur Halle hergestellt.

Die Sporthalle hat eine Grundfläche von 21,0 x 44,0 m und einer Höhe von 7,00 m. Ein Trennvorhang ermöglicht es die Halle in zwei Bereiche aufzuteilen. Die natürliche Belichtung der Halle erfolgt auf den Traufseiten über die Profilglasflächen. An der nördlichen Hallenlängswand befindet sich eine zweireihige Tribünenanlage die durch eine transparente Prallschutzwand aus Glas abgetrennt ist. Gegenüber an der südlichen und westlichen Hallenwand befinden sich die Geräteräume für die beweglichen Sportgeräte.

Des Weiteren verfügen die Außenwände der Sporthalle über keine Wärmedämmstoffe.

2.2. Umbau- und Sanierungsbedarf

Am Bestandsgebäude wurden in der Vergangenheit keine größeren Sanierungsarbeiten durchgeführt, sodass zwischenzeitlich ein umfangreicher Sanierungsbedarf entstanden ist. Beim Dach der Halle sind in den vergangenen Jahren mehrfach Undichtigkeiten aufgetreten und haben zur Störung des Betriebs geführt. Im weiteren Planungsverlauf sind der Maßnahmenumfang sowie die entsprechenden Kosten zu konkretisieren.

Im Gegensatz zum Sanierungsbedarf sind im Bestandsgebäude keine größeren Umbaumaßnahmen geplant, so dass sich gegenüber der jetzigen Raumaufteilung und Größe keine Veränderungen ergeben. Lediglich das bereits vorhandene Behinderten WC im Bereich des Zuschauereingangs entspricht nicht den geforderten Abmessungen, so dass hier ein Umbau erforderlich wird.

2.3. Sanierungsbedarf Sporthalle Gesmold –alt- (klein)

Das Gebäude wird augenscheinlich mit einer guten Grundsubstanz bewertet, jedoch werden übliche Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und im Gebäudeinneren in einem normalen Umfang in den nächsten Jahren erwartet. Kleinere Arbeiten bis 20.000 € werden als Geschäft der laufenden Verwaltung abgewickelt. Derzeit befinden sich noch keine Maßnahmen auf der Prioritätenliste, welche oberhalb der Grenze von 20.000 € liegen. Hieraus ergibt sich keine Abhängigkeit, die bei der Sanierung der Sporthalle –neu- zu berücksichtigen ist.

2.4. Bauliche Vorgaben

Im Vordergrund der Planung steht ein funktionales Gebäude zur vorrangigen Nutzung als Sporthalle. Aufwändige Gestaltung und Bauausführung, die über die Erfordernisse des eigentlichen Nutzungszwecks hinausgehen, wurden nachrangig bedacht. Weiterhin sind hygienische Vorschriften sowie die Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Dazu gehört zum Beispiel auch die barrierefreie Gestaltung oder ausreichend Tageslichteinfall. Ein besonderes Augenmerk ist auf eine ressourcenschonende Bewirtschaftung für das zukünftige Objekt zu legen.

2.5. Machbarkeitsstudien

Auf Basis des Beschlusses im Verwaltungsausschuss im Feb. 2022 (Vorlage Nr. 01/2022/0012) wurden drei Machbarkeitsstudien für drei Schulstandorte beauftragt. Hierbei wurden auch die Grundschule und die Sporthalle Gesmold -neu- aufgenommen, da neben einer Gesamtsanierung der Sporthalle auch ein Sanierungsbedarf an den beiden Schulgebäuden besteht. Aufgrund der direkten baulichen Verbindung zwischen einem Teil der naheliegenden Schulgebäude (Olthausweg) und der Sporthalle, sollte im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch geklärt werden, welche Abhängigkeiten bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind und welche Synergien erzielt werden können.

Die Machbarkeitsstudie sollte die Maßnahmen an den beiden Projekten im Gesamtzusammenhang betrachten und Aufschluss über mögliche Synergien bei deren Realisierung geben.

Die sich derzeit noch in Bearbeitung befindliche Machbarkeitsstudie geht aber davon aus, dass bei der Durchführung beider Vorhaben nur geringe Synergien zu erzielen sind. Somit können beide Vorhaben getrennt betrachtet und eine Sanierung der Sporthalle zeitnah begonnen werden.

2.6. Förderung

Derzeit bestehen zahlreiche Förderprogramme (z.B. energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und energieeffizienten Gebäuden) durch das Land und dem Bund. Im weiteren Planungsverlauf gilt es die Fördermöglichkeiten zu prüfen.

3. Bauliche Lösung und Verpflichtungen

Unter Beachtung der v.g. Punkte werden zwei Lösungsmöglichkeiten vorgestellt. Die Betrachtung einer Variante „Neubau an andere Stelle“ wurde nicht weiterverfolgt, da kein adäquates Grundstück im Nahbereich nach Kenntnis der Verwaltung vorhanden ist und der vorhandene Standort mit direkter Nähe zur Schule funktional als gut bewertet wird.

3.1. Variante 1 – Gesamtsanierung

Der Maßnahmenumfang der Gesamtsanierung beinhaltet zahlreiche Einzelmaßnahmen, mit den folgenden Schwerpunkten:

- Ertüchtigung des vorbeugenden Brandschutzes, Verbesserung sicherheitstechnischer und hygienischer Belange
- Demontage Zwischendecke der Sporthalle, mit der anschließenden Montage einer ballwurfsicheren, akustisch wirksamen Deckenabhängung, sowie Einarbeitung der neuen vorhandenen LED-Beleuchtung.
- Demontage der Heizungs- und Lüftungsgeräte/-kanäle aus dem Dachraum und Erneuerung der Lüftungstechnik einschl. Systemänderung und Standortwechsel der Anlagentechnik mit Neuaufstellung im Technikraum EG
- Sicherung der Fluchtwege durch Anschluss der Flurbegrenzungswände an die Dachkonstruktion im Umkleidebereich, sowie der Demontage von Holzbaustoffen und Einbau von brandschutztechnisch zugelassenen Deckensystemen
- Erneuerung bzw. Schließung der Fenster- und Türelemente der Gebäudetrennwand zum Anbau der Vereinsgeschäftsstelle in der notwendigen Brandschutzklasse
- Austausch der technischen Gebäudeausstattung für die Medien Raumluftechnik, Heizung und Trinkwasser aus hygienischen und energetischen Gründen.
- Austausch der Elektrounterverteilung und Ergänzung sicherheitstechnischer Anlagen
- Abdichtung der Sockelbereiche umlaufend der Sporthalle
- Einbau einer neuen Sportbodenkonstruktion, Ergänzung von Prallschutzwänden im Austausch zu den Bestandskonstruktionen, sowie Instandsetzungsarbeiten
- Dachrinnenkonstruktion, Sanierung des Daches über der Sporthalle und des Flachdaches über dem Umkleide- und Sanitärtrakt
- Energetische Sanierung der Außenhülle, einschl. der Profilglasflächen

3.2. Variante 2 – Neubau

Es wird ein Neubau nach aktuellen Standards und dem vorh. Flächenbedarf errichtet. Die Positionierung kann auf dem vorh. Standort verbleiben. Alternativ bietet sich eine neue Positionierung der Sporthalle auf dem Gelände des Bolzplatzes im Osten an. Unabhängig der Positionierung vom zukünftigen Standort der Halle, wird nach jetzigen Stand der Abbruch vor dem Neubau der Baumaßnahme notwendig, so dass für den Zeitraum der Baumaßnahme der Sportbetrieb, vergleichbar wie bei der Gesamtanierung, in anderen Sportstätten auszulagern ist.

4. Bewertung der Varianten

4.1. Funktion

Beide Varianten stellen die Funktionsfähigkeit für die Nutzung als Sportstätte dar, so dass sich hieraus keine gravierenden Vor- und Nachteile gegenüber den beiden Varianten ergeben.

4.2. Vereinsraum Viktoria Gesmold

Der Vereinsraum an der Sporthalle wurde aufwändig durch den Sportverein mit Fördermitteln saniert und im Jahr 2021 in Betrieb genommen. Bei einem Abriss wäre eine Rückzahlung der Fördermittel, sowie eine Entschädigung für den Vereinsraum zu beachten. Die vorgenannten Kosten sind nicht Bestandteil der Gesamtkostenaufstellung. Sollte die Variante 2 zur Umsetzung beschlossen werden, gilt es die Kosten zu ermitteln und im Zuge des Umsetzungsbeschlusses vorzustellen.

4.3. Graue Energie

Die Bezeichnung „graue Energie“ findet sich immer häufiger im Sprachgebrauch wieder und bezeichnet die aufgebrachte Energie bei der Herstellung von Gebäuden durch die Gewinnung von Materialien, die Herstellung und Verarbeitung von Bauteilen, Transport von Menschen, Maschinen und Bauteilen sowie deren Entsorgung von Verpackungsmaterialien während der Baumaßnahme. In der Regel entsteht durch die Sanierung ein geringerer CO² Ausstoß gegenüber einem Neubau. Eine pauschale Aussage ist jedoch schwierig sowie abhängig von den einzusetzenden Baumaterialien und für den Einzelfall zu bilanzieren.

Grundsätzlich wird nach derzeitigen Stand die Grundsubstanz der Sporthalle als gut und somit als erhaltenswert bewertet.

4.4. Baukosten

Die Baukosten der unterschiedlichen Varianten stellen sich wie folgt dar:

Variante 1: ca. 4.200.000 €

Variante 2: ca. 6.300.000 €

Für die Ansätze der Gesamtsanierung und dem Neubau wurden die Baukosten nach Baukostenindex (BKI) 2022 zugrunde gelegt, mit den entsprechenden Sanierungsflächen bzw. Neubauflächen multipliziert und mit weiteren Erfahrungswerten ergänzt. Die Berechnung für die einzelnen Varianten sind der Anlage A zu entnehmen.

Die Unterschiede der Kostenaufstellungen begründen sich wie folgt:

Variante 1 (Gesamtsanierung)

- Umfangreiche Sanierung und Erhaltung des Bestandes

Variante 2 (Neubau)

- Neubau mit Abriss der bestehenden Sporthalle (ohne Vereinsgebäudeanteil)

Im Zuge der weiteren Planung können die Baukosten variieren. Die Kosten werden nach Leistungsphase 3 mit einer Kostenberechnung konkretisiert und im Zuge des Umsetzungsbeschlusses erneut der Politik zur Entscheidung vorgelegt.

4.5. Berücksichtigung nachhaltiger Belange bei der Baumaßnahme

Der Klimawandel und die sich daraus ergebenden Veränderungen werden immer mehr als globale Herausforderung wahrgenommen. Die Thematik und Vorgabe für die zukünftige Vorgehensweise ergibt sich aus der Vorlage 01/2021/150 und wurde in der Ratssitzung am 30.03.2022 beschlossen.

Der v.g. Vorlage ist ein Maßnahmenkatalog aus verschiedenen Handlungsfeldern (Baukonstruktion, technischen Anlagen und Außenanlagen) zu entnehmen, welcher als Checkliste im Zuge der Zustimmung zum Planungsauftrakt (Leistungsphase 0) vorgestellt wird und bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen ist. Das Ergebnis wird Bestandteil der Vorstellung im Zuge des Umsetzungsbeschlusses (Leistungsphase 3).

Die Anwendung des Maßnahmenkataloges erfolgt individuell nach den jeweiligen Baumaßnahmen und den jeweiligen Objekten. Der Verwaltungsvorschlag für die Berücksichtigung bei dieser Maßnahme ist der Anlage B zu entnehmen.

4.6. Verkehrliche Situation

Parkplätze stehen für den Bedarf und gemäß Vorgaben von der Baugenehmigungsbehörde in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Die Errichtung von zusätzliche Parkflächen ist nicht

Bestandteil dieser Planung.

4.7. Folgekosten

Durch die Sanierung bzw. den Neubau entstehen unterschiedliche Kosten für die Bewirtschaftung (u.a. Strom, Wärme, Reinigung). Zudem entstehen Kosten für Abschreibungen und Kapital.

Für die zwei Varianten entstehen nach überschlägiger Ermittlung die folgenden zusätzlichen jährlichen Belastungen für den städtischen Haushalt:

- Variante 1 rd. 280.000 €
- Variante 2 rd. 340.000 €

Die aktuelle Kostenentwicklung wurde bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Der größere Betrag von Variante 2 ist insbesondere auf höhere Abschreibung und Kapitalkosten durch den höheren Betrag für die Investition zurück zu führen.

4.8. Bauliche Aspekte

Es erfolgt eine kurze Vorstellung der Vor- und Nachteile als Stichpunkte, die die baulichen Aspekte bezugnehmend auf deren Lage und Anordnung bewerten.

- **Variante 1 (Gesamtsanierung)**

Vorteil

- Erhaltung des Bestandes
- Energetische Sanierung
- Günstiger als Neubau

Nachteil

- Unvorhergesehene Risiken (Schadstoffe, Feuchtigkeit etc.)
- Einschränkung aufgrund der vorh. Bausubstanz
- Arbeitsintensiver als Neubau bei Planung und Ausführung

- **Variante 2 (Neubau)**

Vorteil

- Aktueller Standard
- Energetisch optimal

Nachteil

- Kostenintensiver
- Längerer Realisierungszeitraum

4.9. Genehmigungsrechtliche Situation

Im weiteren Verlauf ist die Planung mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Erst Gespräche lassen für alle Varianten eine planungsrechtliche Zulässigkeit

erwarten. Im Fall der Gesamtsanierung wird kein Baugenehmigungsverfahren erwartet, da keine Nutzungsänderung und gravierende Maßnahmen an dem Erscheinungsbild geplant sind. Bei beiden Varianten muss im Verlauf der Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept erstellt und eingereicht werden.

4.10. Außenanlagen

Eine umfangreiche Neugestaltung der Außenanlagen ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich im Nahbereich vom Gebäude ein Anarbeiten im Außenbereich notwendig wird, welche in der Kostengruppe 500 in Kostenverfolgung mit einem geringen Ansatz je Variante enthalten ist.

4.11. Realisierungszeitraum (Variante 1 Grundsanierung)

Die reine Planungs- und Ausführungszeit wird nach derzeitigem Stand auf 24 Monate geschätzt. Die reine Planungszeit wird ca. 12 Monate (beschränkte Ausschreibung der Planungsleistung ca. 2 Monate + Planung ca. 10 Monate) betragen. Die Ausführungszeit wird auf ca. 12 Monate geschätzt und hat Gültigkeit für die Gesamtsanierung wie auch für den Anbau.

- Ausschreibung für die Planungsleistung ab 4. Quartal 2022
- Beauftragung Planer ab 1. Quartal 2023
- Politische Beteiligung „Umsetzungsbeschluss“ 4. Quartal 2023
- Ausschreibung/Beauftragung der Bauleistungen ab 2. Quartal 2024
- Ausführungsbeginn ab 3. Quartal 2024
- Fertigstellung Herbst 2025 (vorläufig)

Aufgrund der derzeitigen Situation und den Auswirkungen durch die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise können sich im weiteren Verlauf gravierende Veränderungen gegenüber dem v.g. Realisierungszeitraum ergeben.

Bei der Planung des Realisierungszeitraumes kommt erschwerend hinzu, dass das interne Planungsteam im Gebäudemanagement derzeit durch eine Kündigung und einer Langzeiterkrankung dezimiert ist. Es bleibt vorerst die Stellenbesetzung und Genesung abzuwarten. Hieraus kann sich ein späterer Projektstart ergeben.

Bei der Variante 2 würden ca. 6-8 Monate hinzukommen für ein europaweites Vergabeverfahren mit Planungswettbewerb.

Hinweis: Aufgrund von Fördermittelrichtlinien (europäische Förderungen) kann zu dem eine Änderung des Vergabeverfahrens, von einer beschränkten Vergabe zu einem europaweiten VgV-Verfahren, auch bei Aufträgen unter dem Schwellenwert gemäß Vergabeverordnung, gefordert werden.

4.12. Sporthallenschließung

Die Umsetzung der Baumaßnahme gem. Variante 1 bei laufendem Betrieb der Sporthalle wird nicht empfohlen. Bereits bei der Sanierung der Sporthalle Haferstraße wurde eine komplette Schließung über die Bauzeit durchgeführt, mit dem Vorteil einer schnelleren

Realisierung. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass höhere Kosten beim Bauen unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes zu erwarten sind.

Erste Gespräche mit Vereinsvertretern vom Sportverein Viktoria Gesmold zum Thema „komplette Schließung vs. Bauen bei laufendem Betrieb“ tendieren zur erst genannten Option.

Auch bei Variante 2 wird eine komplette Sporthallenschließung notwendig, wie es im Einzelnen bereits unter Punkt 3.2. beschrieben ist.

Für den Schulbetrieb besteht eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Schulsport. Hierfür bietet sich die alte Sporthalle an, welche sich ebenfalls auf dem Schulgelände befindet. Ein Bustransfer ist somit nicht notwendig.

4.13 Abstimmung mit Sportverein

Im weiteren Verlauf wird der Sportverein in die Planung einbezogen. Insbesondere die Schließung der Sporthalle und die Suche nach alternativen Sportstätten für den Vereinssport im Stadtgebiet gilt es frühzeitig (unter Einbeziehung des Sportdachs und Nachbarvereinen) abzustimmen.

4.14 Finanzierung

Aufgrund des Umfangs der Sanierung wäre die Maßnahme als Investition zu werten und somit im Finanzhaushalt des Produktes 111-14 abzubilden. Bisher stehen dort unter der Investitionsnummer I23019-400 Mittel für diesen Zweck in Höhe von 250.000 € im Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung.

Mit dem Verwaltungsentwurf zum Haushalt 2023 wird vorgeschlagen, die Finanzierung für die Sanierung der Sporthalle Gesmold (Variante 1) zu berücksichtigen.

Hierfür wird für das Jahr 2023 ein Betrag von weiteren 100.000 € vorgesehen, sodass mit den dann zur Verfügung stehenden Mitteln von 350.000 € die Planung fortgeführt werden kann.

Zur weiteren Sicherstellung der Gesamtfinanzierung wurden in der Finanzplanung für die Jahre 2024 und 2025 ein Gesamtbetrag in Höhe von 3,85 Mio. € aufgenommen. Damit bereits im Jahr 2023 Ausschreibungen etc. veröffentlicht werden können, wird ergänzend vorgeschlagen eine Verpflichtungsermächtigung für die in 2024 und 2025 benötigten Beträge in den Haushalt aufzunehmen.

5 Sonstiges und Risikoanalyse / Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung

Die Bewertung der folgenden Punkte erfolgt auf Grundlage aktueller Erkenntnisse und kann sich bei der weiteren Bearbeitung und der Durchführung der einzelnen Planungsschritte verändern. Die Aufzählung ist somit nicht abschließend.

5.1 Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze

Wie bereits unter dem Punkt „Baukosten“ beschrieben, können sich im weiteren Planungsverlauf Veränderungen ergeben. Sobald weitergehende Untersuchungen / Gutachten (z.B. Brandschutzkonzept) vorliegen, reduziert sich das Risiko von Mehraufwendungen und Veränderung der Kostenansätze. Derzeit liegen die v. g. Untersuchungen / Gutachten noch nicht vor und werden planungsbegleitend eingeholt, sodass derzeit ein höheres Veränderungspotenzial in Kauf genommen werden muss.

5.2 Ausführungsstandard

Die Baukosten richten sich nach dem Standard und z.B. der Qualität des verwendeten Materials. Sie werden in einfachen, mittleren und hohen Standard unterschieden. Den Berechnungsgrundlagen für die Kostenermittlung liegt ein mittlerer Standard zu Grunde. Sollte sich der Ausführungsstandard aufgrund veränderter Anforderungen erhöhen, sind Kostensteigerungen zu erwarten.

5.3 Hallennutzung für Großveranstaltungen

Wie in Punkt 1.1 beschrieben findet Anfang Januar das Blaskapellenkonzert der Blaskapelle Gesmold als Sondernutzung in der Sporthalle statt. Aufgrund dessen wurde für diese oder ähnliche Veranstaltungen (z.B. Schulveranstaltungen) geprüft, ob durch diese Sondernutzung Mehrkosten bei der Sanierung oder Neubau, wie zum Beispiel für breitere Rettungswege oder eine Brandwarnanlage, entstehen würden. Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde sind die brandschutztechnischen Auflagen für solche Sonderveranstaltungen immer veranstaltungsspezifisch zu lösen und vorab mit dem Bauamt abzustimmen. Mehrkosten aufgrund dessen sind zum aktuellen Stand nicht zu erwarten.

5.4 Wert für die Sicherheit

Erfahrungsgemäß kommt es im Ablauf der Planung und Umsetzung der Maßnahme immer wieder zu Veränderungen. Damit ein Handlungsspielraum besteht, wird ein Sicherheitsbetrag in der Kostenermittlung mit einem pauschalen Prozentwert aufgeführt. In diesem Fall wurde ein Prozentwert von 30 % für beide Varianten gewählt.

Die Variante 1 beinhaltet „Bauen im Bestand“ und ist somit mit einem höheren Risiko bei der Umsetzung verbunden. Aufgrund der bereits vorliegende Bewertung für die Sanierung durch externe Büros wurde auf eine Erhöhung des Sicherheitsbetrages verzichtet.

Grundsätzlich werden die v.g. Aufschläge in der jetzigen Zeit (Pandemie, Ukraine-Krise etc.) als gering bewertet.

5.5 Aktuelle Marktlage

Auf Grundlage der aktuellen Marktlage und Verfügbarkeit von Materialien können sich

Kostenveränderungen und/oder Veränderungen bei den Umsetzungszeiträumen ergeben. Auch kann es zu fehlenden Angeboten im Ausschreibungsverfahren kommen, welche zu einer zeitlichen Verzögerung führen kann.

An dieser Stelle hat auch der Hinweis auf Punkt „4.4 Baukosten“ und den Auswirkungen durch die Corona Pandemie und der Ukraine-Krise Gültigkeit.

6 Verwaltungsvorschlag

Unter Abwägung aller v.g. Punkte schlägt die Verwaltung Variante 1 zur Weiterentwicklung vor. Für dieses Vorgehen spricht der schnellere Maßnahmenbeginn sowie Umsetzung und die geringeren Herstellungskosten sowie Folgekosten. Zudem würde bei Variante 1 eine vergleichbare bauliche Qualität entstehen wie bei einem Neubau, allerdings unter immenser Einsparung von „grauer Energie“

7. Weiteres Vorgehen

7.1 Beauftragungen der Planungsleistung bis Leistungsphase 3

Wie unter dem Punkt 4.13 beschrieben, ist die Finanzierung der Gesamtkosten noch nicht gesichert. Hierfür bleibt die Verabschiedung des Haushaltes 2023 abzuwarten.

Da jedoch bereits ein Betrag von 250.000 € (im Haushalt 2022) zur Verfügung steht, ist bereits jetzt die Möglichkeit gegeben ein Vergabeverfahren zur Auswahl eines geeigneten Planungsbüros zu initiieren sowie ggf. erforderliche Voruntersuchungen und auch eine Planung bis zur Leistungsphase drei durchzuführen.

7.2 Rodungsarbeiten umlaufend der Halle

Da eine Einhausung mit Gerüsten notwendig wird, gilt es vor der nächsten Vegetationsphase vor Baubeginn eine Rodung von Bäumen und Sträuchern im Nahbereich der Sporthalle vorzunehmen. Diese Voraussetzung ergibt sich auch bei einem Neubau. Grundsätzlich erfolgt die Abstimmung im Vorfeld mit dem Umweltbüro der Stadt Melle.

7.3 Politische Beteiligung (Umsetzungsbeschluss / Leistungsphase 3)

Im weiteren Verlauf der Planungen und laufenden Umsetzungen werden die zuständigen politischen Gremien (Ortsrat, Ausschuss für Soziales, Sport und ehrenamtliches Engagement, Ausschuss für Gebäudemanagement, Verwaltungsausschuss) beteiligt, um den Stand der Entwurfsplanung vorzustellen sowie entsprechende Beschlüsse für die Umsetzung der Maßnahmen herbeizuführen.

Nach derzeitigem Stand ist die politische Beratung im 4. Quartal 2023 vorgesehen, mit der entsprechenden Beteiligung der Gremien. Die Festlegung der einzelnen Sitzungstermine steht derzeit noch aus.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement HSP 6.1 Infrastrukturvermögen nach zu vereinbarenden Standards unter Berücksichtigung der Prioritäten entwickeln Z 6 Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr: I23019-400 Sporthalle Gesmold</u> Plan: 250.000,00 € verfügbar: 250.000,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Der Verwaltungsentwurf 2023 sieht weitere Mittel in Gesamthöhe von 3,95 Mio. € vor. Davon sind 100.000 im Jahre 2023, 2,85 Mio. € im Jahre 2024 und 1 Mio. € im Jahre 2025 veranschlagt. Gleichzeitig ist im Jahre 2023 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 3,95 Mio. € zu Lasten der jeweiligen Folgejahre vorhanden.