Hansestadt Wipperfürth **V/2013/995**
Der Bürgermeister

Regionales Gebäudemanagement
III - Finanzservice

Dreifachhalle Mühlenberg - Entscheidung zum weiteren Vorgehen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	29.05.2013	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Beschluss zur Sanierung der Mehrzweckhalle vom 11.12.2012 wird bekräftigt. Die unterbrochenen Ausschreibungsverfahren werden fortgesetzt. Mit der Sanierung soll baldmöglichst begonnen werden.
Der Beschluss ergeht vorbehaltlich der Freigabe der Kommunalaufsicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Sanierung der Mühlenberghalle bzw. einen Neubau in den verschiedenen Varianten unter Berücksichtigung der Ermittlungen des Büros kplan sind in den beigefügten Tabellen **Anlagen 1a bis 1d** dargestellt.
Die Daten beziehen sich auf eine Zinsfestschreibung für 10 oder 15 Jahre und beinhaltet ebenfalls eine Durchführung durch die Stadt oder die WEG.

Demografische Auswirkungen:

Trotz stark rückläufiger Schülerzahlen ist ein ausreichendes Angebot an Schulturnhallen notwendig. Der Bestand der beiden weiterführenden Schulen auf dem Mühlenberg ist nach dem Entwurf der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes gesichert.
Gerade auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist über den Schulsport hinaus ein ausreichendes Sportangebot für eine älter werdende Bevölkerung notwendig. Dieses wird durch die örtlichen Sportvereine sichergestellt, die auch langfristig auf eine große Dreifachhalle angewiesen sind.

Begründung:

Der Rat hat nach längerer Vorplanungsphase in seiner Sitzung am 11. Dezember 2012 die Sanierung der Dreifachhalle Mühlenberg beschlossen. Grundlage der Entscheidung waren die verschiedenen Kostenschätzungen und Kostenberechnungen
des beauftragten Architekturbüros für unterschiedliche Sanierungs- und Neubauvarianten. Im Vergleich stellte sich die Sanierung aus finanzieller Sicht als die wesentlich günstigere Variante gegenüber einem Neubau dar.

Nach dem Ratsbeschluss wurden unmittelbar die Aufträge an das Architekturbüro und verschiedene Fachplaner vergeben und alle weiteren Schritte eingeleitet.
Auf die Beratungen in der Sitzung des Bauausschusses am 21.03.2013 wird verwiesen. Zu dieser Sitzung hatte das beauftragte Architekturbüro mit Schreiben vom 11.03.2013 auf verschiedene Zusatzleistungen hingewiesen, die bei der Aufstellung der Kostenberechnung der Sanierung sowie dem Kostenrahmen für die Fassadenarbeiten nicht bekannt gewesen seien. Eine aktualisierte Kostenübersicht lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Jedoch war erkennbar, dass wahrscheinlich die eingeplanten Zuschläge für Unvorhergesehenes bereits ausgeschöpft waren. Eine Ko-stenüberschreitung in größerem Umfang war aber nicht erkennbar.

In einer Besprechung am 17.04.2013 hatte der beauftragte Architekt der Verwaltung eine aktualisierte Kostenübersicht vorgelegt, in der erstmals eine erhebliche Kostenüberschreitung mit einem Betrag deutlich über 4.000.000 Euro deutlich wurde. Daraufhin hat der Bürgermeister nach Abstimmung mit den Fraktionsvorsitzenden entschieden, die Vorbereitungen für die Sanierung vorerst zu stoppen, da die Grundlage für die Ratsentscheidung am 11.12.2012 hinfällig ist. Die beauftragten Architekten und Planer wurden gebeten, zunächst keine weitere Leistungen für das Projekt zu erbringen. Die Ausschreibungen wurden nicht aufgehoben, anberaumte Submissionstermine aber entsprechend verschoben.

Am 26.04.2013 legte das Architekturbüro eine aktualisierte Kostenauswertung vor, in der alle Positionen der Einzelgewerke und auch vorliegende Ausschreibungsergebnisse einzelner Gewerke berücksichtigt wurden.

Auf die Vorlage zur Sitzung des Stadtrates am 07.05.2013 wird verwiesen. Da zum Zeitpunkt der Sitzung noch keine abschließenden Stellungnahmen vorlagen, wurde eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen auf die heutige Sondersitzung verschoben.

Zwischenzeitlich liegen die Unterlagen vor.

Stellungnahme des Anwaltes
Zur Stellungnahme des für die Stadt arbeitenden Anwaltsbüros Lenz und Johlen wird auf den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verwiesen.

Überprüfung aktuelle Kostenübersicht
Die vom beauftragten Architekturbüro mit Schreiben vom 25.04.2013 vorgelegte aktualisierte Kostenübersicht endet mit einer Brutto-Summe von rd. 3.865.000 €. Diese Zusammenstellung und die dahinter stehenden Leistungen wurden unter Beteiligung des Architektekturbüros, der Fachplaner, des Rechnungsprüfungsamtes, des Regionalen Gebäudemanagements und des Büros CFU Unternehmensberatung und Ingenieurpartner einer Überprüfung unterzogen. Bis auf kleinere zusätzliche Positionen und einem höheren Zuschlag für Unvorhergesehenes wurden die Kosten aufgrund vorliegender Ausschreibungsergebnisse im Grundsatz bestätigt. Die Brutto-Summe endet mit fast 3.950.000 Euro.

Hiervon entfällt ein Anteil von ca. 64.000 Euro auf ein BHKW, das im Zusammenhang mit der Maßnahme erstellt werden muss, aber überwiegend der Versorgung der Hauptschule dient und deshalb nicht der Sanierungsmaßnahme Mühlenberghalle zugerechnet werden darf.

Hinzu kommen die Mehrkosten für den dritten Trennvorhang. Eingespart werden könnten bestimmte Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Lehrer-WC's.
Auf die Aktennotiz des Büros CFU vom 02.05.2013 **(Anlage 2)** sowie die anhängende Kostengegenüberstellung (**Anlage 3**) wird verwiesen.

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Die Stellungnahme der örtlichen Rechnungsprüfung vom 07.05.2013 ist als **Anlage 4** beigefügt.

Evaluierung durch das Büro kplan, Siegen/Abensberg

Um sowohl die geplante Sanierung mit den veranschlagten Kosten als auch die Überlegungen für einen Neubau noch einmal von unabhängiger Seite bewerten zu lassen, wurde die kplan AG aus Siegen bzw. Abensberg mit einer Überprüfung beauftragt. kplan entwickelt, plant und baut Projekte als Gsamtplaner, insbesondere im Bereich der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Feuerwehren, Bauhöfe) und vor allem im Bereich Schule und Sport. Das Unternehmen ist bundesweit tätig und kann auf entsprechende Erfahrungen aus vielen Projekten zurückgreifen. In Wipperfürth hat kplan den Neubau der Feuerwache an der Lüdenscheider Straße geplant und betreut.

Folgende Aufgabenstellung wurde vorgegeben, wobei von vorneherein klar war, dass aufgrund des engen Zeitfensters unter Umständen nicht alle Fragen beantwortet werden können.

- Ist die Sanierungsplanung der Büros Willenbrinck aus März 2012 mit dem aktuellen Sachstand von heute sowohl hinsichtlich Planung als auch der Kosten plausibel?
- Ist die Neubauplanung des Büros Willenbrinck aus Oktober/November 2012 sowohl hinsichtlich der Planung als auch der Kosten plausibel?
- Mit welchem Kostenrahmen unter Beachtung der speziellen Grundstückssituation wäre ein Ersatzbau an gleicher Stelle möglich?
- Gibt es anderweitige Möglichkeiten für den Neubau einer Dreifachhalle mit Mehrzwecknutzung auf dem Mühlenberg?
- Was würde ein Neubau einer Dreifachhalle mit Tribüne und Mehrzwecknutzung kosten und könnte sie an den genannten Standorten (Ersatzbau an alter Stelle, freies Grundstück zwischen Haupt- und Realschule, Grundstück neben Sportplatz oder alternativ ein anderer Standort auf dem Mühlenberg) gebaut werden?
- Was würde ein Neubau einer Dreifachhalle mit Tribüne bis zu ca. 500 Besuchern und reiner Sportnutzung an den genannten Standorten kosten?
- Was würde ein Neubau einer Dreifachhalle mit Tribüne bis 200 Besucher und reiner Sportnutzung an den genannten Standorten kosten?

Der Bericht von kplan vom 23.05.2013 ist als **Anlage 5** beigefügt.

Ein Vertreter des Büros steht in der Ratssitzung für Rückfragen zur Verfügung.

Geplanter Einbau eines BHKW

Im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung am 07.05.2013 wurde die Entscheidung für den Einbau eines BHKW hinterfragt.

Bereits im Bericht des Büros IBS Schmitz vom 28.02.2013 hat der Fachplaner hierzu folgende Aussagen gemacht. Der Bericht lag den seinerzeitigen Ratsunterlagen bei.

> **Hinweis zum Erneuerbare Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG**
>
> Sofern innerhalb von 2 Jahren die Heizungsanlage saniert und Wärmedämm-Maßnahmen über 15% der Gebäudehüllfläche erfolgen, was bei der Mehrzweckhalle der Fall ist, ist das Gesetz zu berücksichtigen. Es sind Energiesparende Maßnahmen aus Erneuerbaren Energien zu verwenden. Dies können z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kupplung sein.
>
> Da für eine Thermische Solaranlage der Warmwasserbedarf in Ferienzeiten zu gering ist, im Sommer dagegen das höchste Wärmeangebot besteht, ist diese für Schulen u. Sportstätten nicht geeignet.
>
> Eine Wärmepumpe scheidet aufgrund der hohen Investitionskosten und der zu geringen Vorlauftemperaturen aus.
>
> Es wird empfohlen, den Einsatz eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zu prüfen. Diese arbeiten in öffentlichen Gebäuden höchst wirtschaftlich, da ein ständiger Strombedarf gegeben ist. Die Wärme wird in entsprechend großen Pufferspeichern bevorratet, um in Schulport-Zeiten für Duschen zur Verfügung zu stehen und in Schwachlastzeiten die Heizung zu unterstützen. Für die Größenbestimmung müssen Stromlastgangkurven geprüft und die Hydraulik der Bestandanlage näher untersucht werden.

Bisherige Kosten

In der als **Anlage 6** beigefügten Tabelle sind die seit 2011 entstandenen Kosten und erteilte Aufträge aufgeführt.
Insgesamt wurden bisher rd. 440.000 Euro aufgewendet, davon rd. 100.000 Euro für Maßnahmen außerhalb der Sanierung sowie weitere rd. 140.000 Euro für die Sanierungsplanung im letzten Jahr. Seit der Entscheidung durch den Rat wurden ca. 190.000 Euro insbesondere für die Planung verausgabt.

Vorschlag für das weitere Vorgehen

Insbesondere durch die Ausführungen des Büros kplan werden die bisherigen Entscheidungen des Stadtrates gestützt. Auch unter Einbeziehung der gestiegenen Kosten stellt sich die Sanierung der vorhandenen Dreifachhalle immer noch als die deutlich günstigere Variante dar. Ein Neubau einer Mehrzweckhalle, gleich an welcher Stelle, wäre auf jeden Fall mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden und brächte auch – wenn man einmal von einer besseren Foyer-Situation bei größeren Veranstaltungen absieht – keinerlei qualitative Verbesserungen. Die Verwaltung kann daher unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter funktional-qualitativen Gesichtspunkten nur die Sanierung der Mühlenberghalle empfehlen.

Deutliche Kostenreduzierungen wären nur möglich, wenn ein Neubau einer reinen Sporthalle mit maximal 199 Besuchern realisiert würde. Dies würde das Aus für eine Reihe von schulischen und sportlichen Veranstaltungen (Schulfeiern der weiterführenden Schulen, größere Schulturniere, Sporturniere, Meisterschaftsspiele von Handball, Badminton etc.) bedeuten. Der Zuschuss der Voss-Stiftung wird aber gerade dafür gewährt, der Wipperfürther Jugend in Schulen und Vereinen entsprechende Möglichkeiten zu geben und ist daher an die Nutzung als große Sport- und Mehrzweckhalle gebunden. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass eine reine Sporthallennutzung mit maximal 199 Besuchern für die Schul- und Sportstadt Wipperfürth nicht in Frage kommt.

kplan empfiehlt der Hansestadt Wipperfürth, auf die Einsparoptionen der Architekten zu verzichten und die Sanierungsmaßnahmen auch im Bereich der Geräteräume und Lehrer-WC's/-Duschen komplett umzusetzen. Die Verwaltung folgt diesem Vorschlag.

Der Aufwand für die Sanierung beläuft sich somit auf:

Kosten brutto	3.933.906 €
Kosten dritter Trennvorhang	24.475 €
Summe	3.958.381 €
Davon entfallen auf	
Mühlenberghalle	**3.894.381 €**
Hauptschule (für BHKW)	64.000 €

Unter Berücksichtigung des Zuschusses der VOSS-Stiftung in Höhe von 610.000 Euro ergibt sich ein Netto-Aufwand für die Stadt bezogen auf die Sanierung der Halle in Höhe von **3.284.381 Euro.**

An der Sanierung der Mehrzweckhalle sollte aus den genannten Überlegungen festgehalten werden. Die begonnen Ausschreibungsverfahren sollten fortgeführt und mit der Sanierung baldmöglichst begonnen werden. Durch den vorübergehenden Stopp wird sich der Beginn der Sanierung um ca. 8 - 10 Wochen verzögern.

Die Kommunalaufsicht des Oberbergischen Kreises hat um einen Bericht zum augenblicklichen Sachstand gebeten, der aber erst zusammen mit den heute übersandten Unterlagen vorgelegt werden kann. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschluss unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kommunalaufsicht zu stellen.

Anlagen:

Anlage 1a: Finanzielle Auswirkungen bei Zinsfestschreibung 10 Jahre
Anlage 1b: Finanzielle Auswirkungen bei Zinsfestschreibung 15 Jahre
Anlage 1c: Finanzierungsübersicht Stadt – WEG
Anlage 1d: Darstellung der finanziellen Auswirkungen/Matrix
Anlage 2: Aktennotiz CFU zur Besprechung am 02.05.2013
Anlage 3: Kostengegenüberstellung
Anlage 4: Stellungnahme örtliche Rechnungsprüfung vom 07.05.2013
Anlage 5: Bericht kplan vom 23.05.2013
Anlage 6: Übersicht über bisherige Kosten/Aufträge