Hansestadt Wipperfürth

N I E D E R S C H R I F T

Sitzung:	Haupt- und Finanzausschuss V/11
Sitzungstag:	Dienstag, den 14.02.2023
Sitzungsort:	Aula der Konrad Adenauer Hauptschule, Am Mühlenberg 1, 51689 Wipperfürth
Beginn:	17:00 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Öffentliche Sitzung

1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1. Anerkennung der Tagesordnung

1.1.2. Einwohnerfragestunde

1.2. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse
Vorlage: M/2023/100

1.3. Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 3 GO NRW

1.4. Beschlüsse

1.5. Beschlüsse aufgrund von Empfehlungen anderer Ausschüsse

1.6. Beschlussempfehlungen an den Rat

1.6.1. Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2023 mit Haushaltsplan und Anlagen
Vorlage: V/2023/734

1.7. Anfragen

1.7.1. Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.12.2022 zur Nutzung der EvB-Aula als Versammlungsstätte
Vorlage: F/2023/260

1.8. Anträge

1.9. Mitteilungen

1.9.1. Behelfsbrücke Hammergraben Egerpohl
Beschluss des Rates der Hansestadt Wipperfürth in der Sitzung am 13.12.2022, T.O. P. 1.4.3
Vorlage: M/2023/099

1.9.2. Wirtschaftlichkeitsberechnung zu den Gebäuden KAH Altbau und HVR

Vorlage: M/2023/097

1.9.3. Controlling-Bericht zum 31.12.2022
Vorlage: M/2023/098

1.10. Verschiedenes

Hansestadt Wipperfürth

A N W E S E N H E I T S L I S T E

zur Sitzung des *V/11*,
am *14.02.2023*
von *17:00* Uhr bis *18:57* Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Loth, Anne

Ratsmitglieder

Ballert, Wolfgang
Berster, Heribert
Billstein, Regina
Blank, Sascha
Bongen, Hermann-Josef
Börsch, Stephan
Felderhoff, Klaus-Dieter
Finthammer, Horst
Frielingsdorf, Hans-Otto
Goller, Christoph
Gomolzig, Helmut
Heckersbruch, Jörg
Hirsch, Hartmut
Klett, Stefan
Mederlet, Frank
Prinz, Markus — Vertretung für Frau Ursula Liehn
Reich-Brinkmann, Annedore
Schnippering, Bernd
Voß, Dieter

Verwaltungsvertreter/in

Brüning, Renate
Häck, Martin
Hammer, Stephan Theo
Kamphuis, Leslie
Kremer, Dirk
Marondel, Marius

Schriftführer/in

Auer, Christof

Entschuldigt fehlen:

1 Öffentliche Sitzung

Die nichtöffentliche Sitzung war ausnahmsweise vorgezogen worden. Die Gliederung der Niederschrift erfolgt in der üblichen Reihenfolge.

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Bürgermeisterin **Loth** stellt fest, dass zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Haupt- und Finanzausschuss beschlussfähig ist.

1.1.1 Anerkennung der Tagesordnung

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in der Fassung der Einladung unter Berücksichtigung der Maßgabe, dass die Behandlung des TOP 1.9.2 vorgezogen und direkt nach TOP 1.1.2 behandelt wird, einvernehmlich anerkannt.

1.1.2 Einwohnerfragestunde

Aus der Zuhörerschaft werden keine Fragen gestellt. Auch schriftliche Fragen waren vor der Sitzung nicht eingereicht worden.

1.2 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse Vorlage: M/2023/100

Der als schriftliche Mitteilung vorliegende Bericht über die Durchführung der Beschlüsse wird ohne Wortmeldungen zur Kenntnis genommen.

1.3 Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 3 GO NRW

-keine-

1.4 Beschlüsse

-keine-

1.5 Beschlüsse aufgrund von Empfehlungen anderer Ausschüsse

-keine-

1.6 Beschlussempfehlungen an den Rat

1.6.1 Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2023 mit Haushaltsplan und Anlagen Vorlage: V/2023/734

Ratsherr **Berster** sieht die im Veränderungsnachweis eingeplanten Mittel für die Herrichtung der TH Thier für die Unterbringung von ca. 20 Flüchtlingen kritisch. In Thier als auch in allen anderen Dörfern bedeutet der Wegfall einer Turnhalle den „Todesstoss“ für die Sportvereine. Vielmehr spricht er sich dafür aus Alternativen nochmals zu suchen und dass die Nutzung von Sporthallen als Flüchtlingsunterkunft nur die allerletzte Möglichkeit sein kann. Er kündigt einen Antrag der CDU-Fraktion für die Ratssitzung an.

Herr **Marondel** erläutert, dass schon alles geprüft wurde und die Nutzung von Turnhallen schon die letzte Möglichkeit ist und die Verwaltung vorbereitet sein muss.

Ratsherr **Klett** bekräftigt nochmal, dass es bei einem Wegfall von Turnhallen auf dem Dorf um die Infrastruktur eines Dorfes geht und dies nur die allerletzte Möglichkeit sein kann.

Ratsherr **Mederlet** gibt zu bedenken, dass die Verwaltung Vorkehrungen für die Unterbringungen von Flüchtlingen treffen muss. Die Kapazitäten sind nahezu

erschöpft. Die Politik muss der Verwaltung den Rücken stärken und gemeinsam abwägen und Lösungen aufzeigen.

Ratsherr **Mederlet** fragt nach, wie die unterschiedlichen Beschäftigtenzahlen im Städtevergleich Wipperfürth, Radevormald und Wiehl (Seite 35) zu erklären ist. Bürgermeistern Loth erläutert, dass dies in der Niederschrift bzw. Rat erläutert wird:

> *Ein Vergleich von Mitarbeiterstellen von Städten ist immer sehr schwierig. Der Personalbedarf bzw. die Anzahl der im Stellenplan aufgeführten Stellen ist abhängig von z.B. Flächengröße, Shared Service Projekten, Anzahl Kindergärten, Musikschulen, Kommunale Einrichtungen wie Schwimmbäder oder auch die Betreibung von Eigenbetrieben.*
> *Zum Bespiel betreibt Radevormwald eine Bäder Radevormwald GmbH. Diese Mitarbeiter (22,25 VZÄ) mitgerechnet liegt Radevormwald schon bei insgesamt 224,1 Stellen.*
> *In Wiehl gibt es z.B. ein Abwasserwerk als Eigenbetrieb. Ebenfalls wurde beim Vergleich bei der Einwendung des Bürgers die Beschäftigten nach dem Sozial- und Erziehungsdienst nicht mit aufgelistet. Diese Addiert sind wir in Wiehl bei 287 Stellen.*

Auf Nachfrage der Bürgermeisterin besteht im Haupt- und Finanzausschuss Einvernehmen darüber, die weitere Beratung des Haushaltes auf die Ratssitzung zu vertagen.

1.7 Anfragen

1.7.1 Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.12.2022 zur Nutzung der EvB-Aula als Versammlungsstätte Vorlage: F/2023/260

Ratsherr **Mederlet** bedankt sich bei der Beantwortung der Anfrage, möchte aber noch ergänzt wissen, wann hat die Stadt das EVB informiert und welche Kosten hatte das EvB für die Nutzung der ADZ.

Frau **Loth** erläutert, dass das EvB bereits vom RGM im Jahr 2019 informiert wurde. Die Nutzung der ADZ für das nachgeholte Weihnachtskonzert lief auf das Kontingent der Stadt, so dass das EvB keine weiteren Kosten hatte.

Frau **Brüning** ergänzt, dass für die Nutzung einer Versammlungsstätte umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, die im Rahmen der Sanie-

rungsmaßnahmen am EvB insgesamt durchgeführt werden und noch einige Zeit dauern werden.

1.8 Anträge

1.9 Mitteilungen

1.9.1 Behelfsbrücke Hammergraben Egerpohl
Beschluss des Rates der Hansestadt Wipperfürth in der Sitzung am 13.12.2022, T.O. P. 1.4.3
Vorlage: M/2023/099

Ratsherr **Schnippering** bedankt sich für die informative und ausführliche Vorlage. Er weist nochmal drauf hin, dass den Landwirten die Zeit drängt und bittet um eine schnelle bauliche Umsetzung.

1.9.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung zu den Gebäuden KAH Altbau und HVR
Vorlage: M/2023/097

Herr Prof. Uwe Rotermund stellt den Wirtschaftlichkeitsvergleich Neubau vs. Sanierung des Gebäudekomplexes HVR/KAH vor und beantworten Nachfragen der Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses. Der Powerpoint-Vortrag ist als Anlage 1 der Niederschrift beigefügt.

Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleiches ist (siehe Seite 18 des Vortrages):
Die Berechnung zeigt, dass ein Neubau zu deutlich geringeren Kosten führen würde. Das Neubauszenario in einer tiefergehenden Planung Flächenoptimierungen oder energetische Faktoren jederzeit angepasst/umgesetzt werden können. Weitere Kostenreduzierung

wären dadurch möglich. Bei den Bestandsbauten sind mögliche Optimierungen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nur begrenzt umsetzbar.
Hinsichtlich von möglichen weiteren Kostensteigerung im Energiesektor ist eine optimal aufeinander abgestimmte Bau-und Anlagentechnik essenziel um Kosten und Emissionen einzusparen
Aus gutachterlicher Sicht ist die Realisierung des Neubaus zu empfehlen

In der weiteren Diskussion ist sich der Haupt- und Finanzausschuss einig, dass das Thema schnell angegangen werden soll. Die Verwaltung macht einen Vorschlag wie es weitergeht und erstellt einen Fahrplan/Zeitfenster.

1.9.3 Controlling-Bericht zum 31.12.2022
Vorlage: M/2023/098

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die schriftliche Mitteilung der Verwaltung, die Bestandteil der Einladung war, ohne Wortmeldungen zur Kenntnis.

1.10 Verschiedenes

Anne Loth - Vorsitzende/r	Christof Auer -Schriftführer/in-

rotermund.ingenieure

Hermann-Voss-Realschule und Konrad-Adenauer-Hauptschule

Wirtschaftlichkeitsvergleich Neubau vs. Sanierung

Agenda

01. **Kurzvorstellung rotermund.ingenieure**

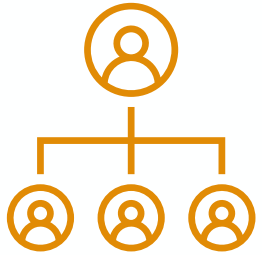
02. **Varianten der Berechnung, Methode**

03. **Eingangsdaten, Parameter**

04. **Berechnungsergebnis**

01. Kurzvorstellung rotermund.ingenieure

Kurzvorstellung rotermund.ingenieure



- Standorte: Höxter, Gelsenkirchen, Münster, Bad Goisern
- Arbeitsschwerpunkt Gebäudebetrieb
  - Betriebsorganisation, Betriebskonzepte
  - FM-Ausschreibungen
  - Gutachten/Auditierung von internen/externen Leistungen
  - Personalbedarfsermittlung
  - CAFM, IT-Systeme für Gebäudebetrieb
  - Digitalisierungsstrategie
- Arbeitsschwerpunkt Gebäudekosten
  - Lebenszykluskostenberechnungen
  - Nutzungskostenberechnungen Bestand und Neubau
  - Begleitung Architekturwettbewerbe
  - Interne Benchmarking-Projekte
  - Kostenoptimierung/ Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Ihre Ansprechpartner seitens rotermund.ingenieure

Prof. Uwe Rotermund

Geschäftsführung, Projektsteuerung, Professur FH Münster

✆ +49 5271 697 9998

@ uwe.rotermund@rotermundingenieure.de

David Mysliwy, Projektleiter

Tätigkeitsschwerpunkt: Lebenszykluskosten

✆ +49 5271 697 9998

@ david.mysliwy@rotermundingenieure.de

02. Varianten der Berechnung, Methode

Berechnete Varianten
Schulgebäude

Bei der Sanierung der Schulgebäude der Hermann-Voss-Realschule (HVR) und der Konrad-Adenauer-Hauptschule (KAH) werden **nur Teile der Bestandsgebäude saniert**. Bei dem Sanierungsszenario werden im folgenden die HVR und die KAH gebündelt betrachtet.

Sanierung (Teil-)Bestand

- Baujahr ca. 1966 und 1968
- Kostenschätzung über BKI inkl. Preissteigerung
- Bauliche und energetische Sanierung

Fiktiver Neubau

- Baukostenermittlung über aktuelle Kostenschätzungen
- Neubauplanung für besseren Vergleich größentechnisch zunächst identisch zu den (Teil-)Bestandsgebäuden

Berechnungsmethode

- Lebenszykluskostenberechnung
- Betrachtungszeitraum 50 Jahre
- Integrierte Preissteigerungsraten je Kostenartengruppe
- Integrierte dynamische Berechnung (Barwertmethode)
- Aufbau LZK: jährliche Kostenberechnung, Summierung über Betrachtungszeitraum
- Erfassung Kosten und Erträge pro Jahr
- Genauigkeit: Kostenschätzung
- Kostendarstellung Brutto

Berücksichtigte Kostenarten

Errichtungskosten

- Errichtungskosten nach DIN 276
  - Herrichten und Erschließen
  - Baukonstruktionen
  - Technische Anlagen
  - Baunebenkosten

Nutzungskosten Gebäude

- Kosten infrastrukturelles Gebäudemanagement
- Kosten kaufmännisches Gebäudemanagement
- Kosten technisches Gebäudemanagement
- Ver- und Entsorgungskosten

Sonstige Kosten

- Sanierungskosten im Betrachtungszeitraum

03. Eingangsdaten, Parameter

Basisdaten LZK-Berechnung:
Allgemeine Parameter

Lebenszykluskostenparameter

Bezeichnung	Parameter
Wann beginnt der Betrachtungszeitraum?	2023
Wie lange ist der Betrachtungszeitraum?	50 Jahre
Letzte Sanierung vor BTZ-Ende	5 Jahre
Diskontierungszinssatz	2,5%

Preissteigerungsraten (PSR)	Parameter
PSR Errichtungskosten	2,9%
PSR IGM-Kosten	2,5%
PSR TGM-Kosten	2,1%
PSR KGM-Kosten	2,0%
PSR Ver- und Entsorgungskosten	2,7%
PSR Sonstige Kosten	2,1%
PSR Sanierungskosten	2,1%
PSR Rückbaukosten	2,1%

Basisdaten Sanierung:
Flächen und Errichtungskosten

Parameter – Flächen und Rauminhalte (Gebäude)

Gebäudeflächen	Fläche
Brutto-Grundfläche	9.977 m²
Netto-Raumfläche	7.904 m²
Nutzungsfläche	5.401 m²
NUF1 Wohnen und Aufenthalt	m²
NUF2 Büroarbeit	371 m²
NUF3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente	m²
NUF4 Lagern, Verteilen und Verkaufen	m²
NUF5 Bildung, Unterricht und Kultur	4.604 m²
NUF6 Heilen und Pflegen	m²
NUF7 Sonstige Nutzungen (ohne TG)	426 m²
Verkehrsfläche	2.399 m²
Technikfläche	105 m²

Investitionskosten gesamt

Kostengruppe	Kosten
KGR 100 Grundstück	**0 €**
KGR 200 Herrichten und Erschließen	**245.764 €**
KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	**25.561.961 €**
KGR 400 Bauwerk – Technische Anlagen	**8.941.872 €**
KGR 500 Außenanlagen	**0 €**
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	**0 €**
KGR 700 Baunebenkosten	**2.717.052 €**
∑ Investitionskosten gesamt	**37.466.648 €**

Basisdaten Neubau:
Flächen und Errichtungskosten

Parameter – Flächen und Rauminhalte (Gebäude)

Gebäudeflächen	Fläche
Brutto-Grundfläche	9.977 m²
Netto-Raumfläche	7.904 m²
Nutzungsfläche	5.205 m²
NUF1 Wohnen und Aufenthalt	m²
NUF2 Büroarbeit	555 m²
NUF3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente	m²
NUF4 Lagern, Verteilen und Verkaufen	m²
NUF5 Bildung, Unterricht und Kultur	3.497 m²
NUF6 Heilen und Pflegen	m²
NUF7 Sonstige Nutzungen (ohne TG)	1.153 m²
Verkehrsfläche	2.293 m²
Technikfläche	405 m²

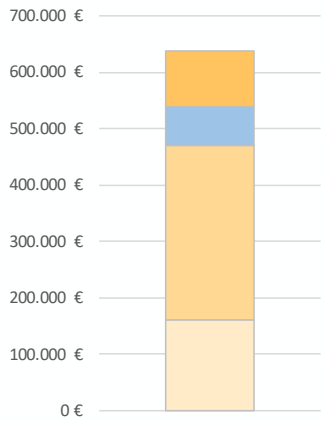
Investitionskosten gesamt

Kostengruppe	Kosten
KGR 100 Grundstück	**0 €**
KGR 200 Herrichten und Erschließen	**274.468 €**
KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	**23.194.629 €**
KGR 400 Bauwerk – Technische Anlagen	**6.821.075 €**
KGR 500 Außenanlagen	**0 €**
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	**0 €**
KGR 700 Baunebenkosten	**10.096.724 €**
∑ Investitionskosten gesamt	**40.386.896 €**

04. Berechnungsergebnisse

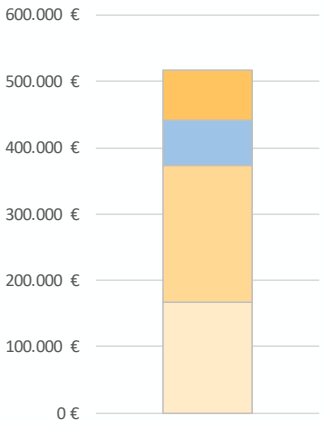
Jährliche Nutzungskosten:
nicht diskontiert

Sanierung



∑ Ver- und Entsorgungskosten	98.145 €
∑ Kaufmännisches Gebäudemanagement	70.294 €
∑ Technische Gebäudemanagement	310.056 €
∑ Infrastrukturelles Gebäudemanagement	159.742 €
Nutzungskosten (pro Jahr)	**638.237 €**

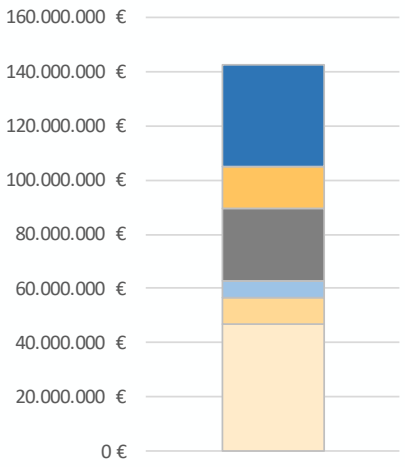
Neubau



∑ Ver- und Entsorgungskosten	73.819 €
∑ Kaufmännisches Gebäudemanagement	69.875 €
∑ Technische Gebäudemanagement	205.282 €
∑ Infrastrukturelles Gebäudemanagement	167.498 €
Nutzungskosten (pro Jahr)	**516.474 €**

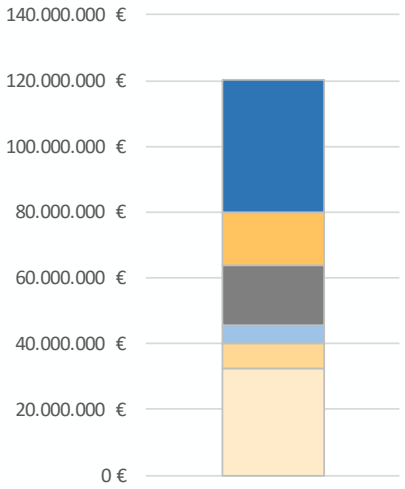
Lebenszykluskosten: nicht diskontiert

Sanierung



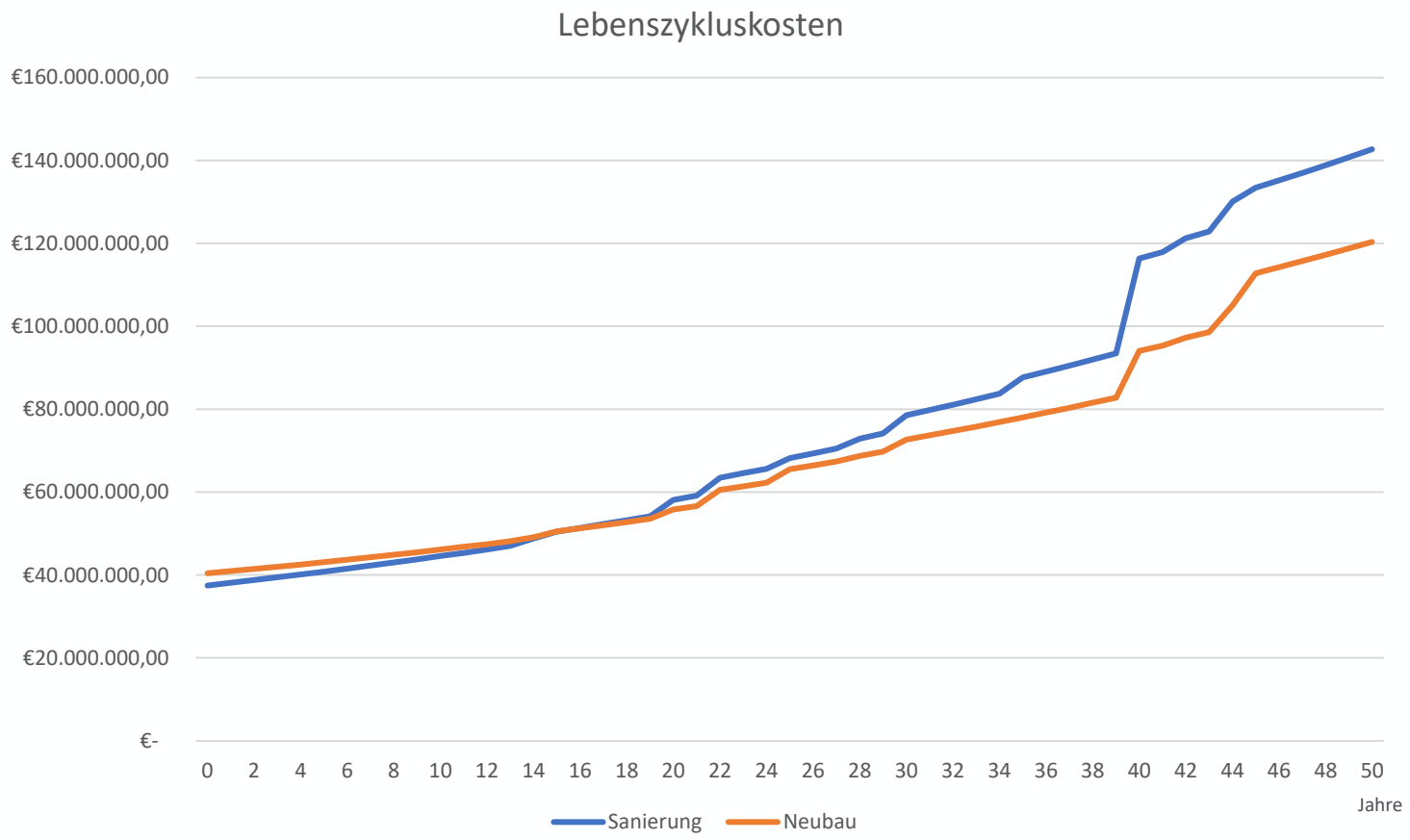
∑ Direkte Investitionskosten	37.466.648 €
∑ Infrastrukturelles Gebäudemanagement	15.572.345 €
∑ Technisches Gebäudemanagement	26.971.152 €
∑ Kaufmännisches Gebäudemanagement	5.945.424 €
∑ Ver- und Entsorgungskosten	10.137.938 €
∑ Sonstige Kosten	0 €
∑ Erträge	0 €
∑ Sanierungskosten im Betrachtungszeitraum	46.593.068 €
∑ Restwert nach Betrachtungszeitraum	0 €
∑ Lebenszykluskosten nach 50 Jahren	**142.686.576 €**

Neubau



∑ Direkte Investitionskosten	40.386.896 €
∑ Infrastrukturelles Gebäudemanagement	16.328.439 €
∑ Technisches Gebäudemanagement	17.857.046 €
∑ Kaufmännisches Gebäudemanagement	5.910.023 €
∑ Ver- und Entsorgungskosten	7.625.158 €
∑ Sonstige Kosten	0 €
∑ Erträge	0 €
∑ Sanierungskosten im Betrachtungszeitraum	32.265.021 €
∑ Restwert nach Betrachtungszeitraum	0 €
∑ Lebenszykluskosten nach 50 Jahren	**120.372.582 €**

Lebenszykluskosten:
nicht diskontiert



Ergebnis und Empfehlung

- Die Berechnung zeigt, dass ein Neubau zu deutlich geringeren Kosten führen würde
- Hierbei ist außerdem zu beachten, dass für das Neubauszenario in einer tiefergehenden Planung Flächenoptimierungen oder energetische Faktoren jederzeit angepasst/umgesetzt werden können
  → Weitere Kostenreduzierung möglich
- Bei den Bestandsbauten sind mögliche Optimierungen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nur begrenzt umsetzbar
- Hinsichtlich von möglichen weiteren Kostensteigerung im Energiesektor ist eine optimal aufeinander abgestimmte Bau- und Anlagentechnik essenziel um Kosten und Emissionen einzusparen
  - Ver –und Entsorgungskosten Sanierung pro Jahr: 98.145 €/a
  - Ver- und Entsorgungskosten Neubau pro Jahr: 73.819 €/a
- Aus gutachterlicher Sicht ist die Realisierung des Neubaus zu empfehlen