

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 27.07.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.5	Bezeichnung der Vorlage: Projekt "Sport am Beeckbach - Sanierung und Erweiterung des Hallenbades", hier: Vorstellung der Kostenschätzung nach der Vorplanung LP 2 und Entscheidung über die weitere Planung		Datum: 08.08.2023
Vorlage-Nr: VO/0153/23			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.08.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	05.09.2023	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt

Dem Ausschuss wurde in seiner Sitzung am 07.09.2021 (Top 2.4 VO/0226/21) die Konzeption des Gesamtprojekts Sport am Beeckbach, bestehend aus den Teilprojekten „Sanierung und Erweiterung des Hallenbades“ sowie „Sanierung der Sportanlagen“, ausführlich vorgestellt. Das Gesamtprojekt wurde durch den Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 14.09.2021 beschlossen.

In den vergangenen Ausschusssitzungen hat die Verwaltung regelmäßig über das Teilprojekt „Sanierung und Erweiterung des Hallenbades“ (kurz: SABB-Hallenbad) berichtet. Ende Mai wurden der Verwaltung von den Architekten und Freiraumplaner die ersten Kostenschätzungen (Leistungsphase 2, HOAI) vorgelegt. Diese Kostenschätzungen konnten nun nach Vervollständigung des Planungsteams durch die TGA Planer Anfang Juni fertiggestellt werden.

Aufgrund der Höhe der ermittelten Kosten und Mehrkosten ist nach Auffassung der Verwaltung eine Entscheidung des Ausschusses und des Rates der Stadt Wegberg über eine der nachfolgend dargestellten Planungsvarianten erforderlich, sowie gegebenenfalls ein erneuter Beschluss darüber, dass die mit der Umsetzung verbundenen Mehrkosten (die ausschließlich durch Eigenmittel zu finanzieren sind) von der Stadt Wegberg getragen werden, da eine Erhöhung des Fördermittelanteils nicht möglich ist.

Ausgangssituation

Das Teilprojekt „SABB-Hallenbad“ gliedert sich in acht Teilmaßnahmen (TM 1-8):

- TM 1 – Umgestaltung der Außen- und Freianlagen
- TM 2 – Energetische Fassadensanierung
- TM 3 – Energetische Innenwandsanierung der Schwimmhalle
- TM 4 – Grundhafte Sanierung 3m Sprungplattform

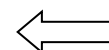
- TM 5 – Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Haupteingang
- TM 6 – Umgestaltung Eingangsbereich / Foyer
- TM 7 – Umgestaltung / Umnutzung der ehemaligen Cafeteria
- TM 8 – Energetische Flachdachsanierung (100% Eigenmittel)

Die Maßnahmen TM 1-7 bilden die förderfähigen Maßnahmen im Sinne des Förderantrags. Die Teilmaßnahme „TM 8 - Energetische Flachdachsanierung“ wird ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert und ist daher nicht Bestandteil dieser Förderung. Das Teilprojekt „SABB-Hallenbad“ erhält im Gegensatz zum Teilprojekt „SABB-Sportanlagen“ aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung eine Nettoförderung. Aus diesem Grund werden bei den Kosten ausschließlich Nettobeträge dargestellt.

Die Gesamtbaukosten TM 1 – TM 7 (Fördermaßnahme) plus TM 8 (Projekt durch beschlossene Haushaltsmittel gedeckt) waren für den Förderantrag vom 15.09.2021 in einer Höhe von 1.594.570 € ermittelt.

Es wurde mit Eigenmitteln in Höhe von 407.410 € geplant.

Planungsphase	Baukosten förderfähig TM 1-7	Baukosten Eigenmittel TM 8	Gesamtbaukosten TM 1-8	Anteil Fördermittel TM 1-7	Anteil Eigenmittel TM 1-8
Projekt Stand: 15.09.2021	1.319.070,- €	275.500,- €	1.594.570,- €	1.187.160,- €	407.410,- €



(Für eine aufgeschlüsselte Darstellung der Kostenentwicklung in den einzelnen Teilmaßnahmen wird auf die entsprechenden Kostentabellen im Anhang dieser Vorlage verwiesen)

Für den am 17.09.2021 gestellten Förderantrag „Sport am Beeckbach“ wurde die Kostenermittlung bereits im Oktober 2020 erarbeitet.

Die allgemeine Baupreisentwicklung vom Oktober 2020 bis Mai 2023 weist eine **Baukostensteigerung von rund 39% !!!** aus (Quelle: BKI Baupreisindex). Wie sich diese allgemeine Baukostensteigerung auf die Kosten der Maßnahme „Sanierung und Erweiterung des Hallenbades“ auswirkt, wird im Weiteren dargestellt.

Vorplanung LP 2

Für das Grenzlandringbad war ein Brandschutzkonzept zu erstellen, damit eventuell notwendige, brandschutztechnische Maßnahmen bei der anstehenden Sanierungsplanung berücksichtigt werden können. Das Brandschutzkonzept ist zusammen mit der Bauantragsplanung einer Genehmigung zuzuführen.

Parallel zu den Ortsbegehungen der Fachplaner wurde auf den Grundlagen von Oktober 2020 verwaltungsintern eine Bedarfsanalyse mit dem Bauherrn (Dez.II, Fachbereich Bildung und Soziales), dem Team des Grenzlandringbades und dem Vertreter des Arbeitsschutzes durchgeführt. Ergebnis dieser Vorarbeiten sind zum Teil zusätzliche und erweiterte Maßnahmen, die im Umfang des Förderantrags bisher nicht enthalten waren. Hierzu zählen insbesondere:

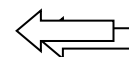
- Errichtung eines zusätzlichen Rettungsweges aus der Schwimmhalle (Brandschutz)
- Schaffung einer barrierefreien Umkleide mit Dusche zusätzlich zur geplanten barrierefreien Toilette (Anforderung)

- Bedarf einer separaten Personaltoilette (Arbeitsschutz)
- Optimierung der vorhandenen Lagersituation (betriebliche Abläufe)
- Zusätzliche Rückbauarbeiten im ehemaligen Saunaaußenbereich und im Bereich der Rampenanlagen für fachgerechte energetische Fassadensanierung
- Umbau und pflegeleichte Umgestaltung des schlecht einsehbaren Bereichs vor dem ehemaligen Saunaeingang (Richtung 3-fach-Sporthalle), der oft von Vandalismus betroffen ist.

Vorplanung „BASIS“

Durch die notwendigen Maßnahmen des Brandschutzkonzeptes, des Arbeitsschutzes und der allgemeinen Kostensteigerungen würde bei einer vollständigen Umsetzung der Eigenmittelanteil von eingeplanten 407.410 € auf 1.233.797 € steigen.

Planungsphase	Baukosten förderfähig TM 1-7	Baukosten Eigenmittel TM 8	Gesamt-baukosten TM 1-8	Anteil Fördermittel TM 1-7	Anteil Eigenmittel TM 1-8
Projekt Stand: 15.09.2021	1.319.070,- €	275.500,- €	1.594.570,- €	1.187.160,- €	407.410,- €
BASIS Stand: 27.07.23	2.060.692,- €	360.265,- €	2.420.957,- €	1.187.160,- €	1.233.797,- €



Darstellung der Variante BASIS siehe Anhang 2, Vorplanung LP 2 „BASIS“.

Diese Erhöhung des Eigenmittelanteils ist nach Auffassung der Verwaltung zu groß. Es muss eine Kostenreduzierung generiert werden.

Es wurden daher unterschiedliche Varianten erarbeitet, welche das Projekt in den zu erwarteten Kosten, aber auch in der Erfüllung der umfänglichen Anforderungen verändert.

Varianten zur Vorplanung LP 2 – „Basis“

Aufgrund der mit der Vorplanung BASIS verbundenen Mehrkosten wurden Planungsvarianten im Bereich der *TM 1 – Umgestaltung der Außen- und Freianlagen* erarbeitet, die zu deutlichen Kostenreduzierungen führen. Der Bereich der Außenanlagen bietet sich hierfür aus unterschiedlichen Gründen an.

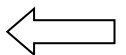
Einerseits haben die Außenanlagen einen relativ hohen Kostenanteil an den Kosten der Gesamtmaßnahme, das Einsparpotential ist also hier am höchsten. Andererseits stehen die Außenanlagen nur in geringem Umfang in Abhängigkeit zu anderen Teilmaßnahmen. So besteht die Möglichkeit, die Außenanlagenplanung zunächst bis zur Genehmigung fortzuführen, die Realisierung jedoch zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Investitionsmaßnahme nachholen zu können.

Variante „MEDIUM“

- Identisch mit BASIS in den Teilmaßnahmen TM 2-8
- Wesentliche Unterschiede in der Teilmaßnahme TM 1:
 - Reduzierte Wegeführung in den Freianlagen
 - keine Freizeitangebote (Wasserspiel, Matschbereich, Sonnensegel)

Diese Änderungsoption des Fördergegenstands hat die Verwaltung im Vorfeld mit dem Fördergeber besprochen. Es wurde seitens des zuständigen Sachbearbeiters zwar bereits die Genehmigung eines durch die Stadt Wegberg zu stellenden Änderungsantrags signalisiert. Eine schriftliche Zusage kann vorab jedoch nicht erfolgen.

Planungsphase	Baukosten förderfähig TM 1-7	Baukosten Eigenmittel TM 8	Gesamt-baukosten TM 1-8	Anteil Fördermittel TM 1-7	Anteil Eigenmittel TM 1-8
Projekt Stand: 15.09.2021	1.319.070,- €	275.500,- €	1.594.570,- €	1.187.160,- €	407.410,- €
BASIS Stand: 27.07.23	2.060.692,- €	360.265,- €	2.420.957,- €	1.187.160,- €	1.233.797,- €
Variante MEDIUM Stand: 27.07.23	1.752.092,- €	360.265,- €	2.112.357,- €	1.187.160,- €	925.197,- €



Darstellung der Variante MEDIUM siehe Anhang 3, Vorplanung LP 2 „MEDIUM“

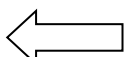
Variante „MINIMUM“

- Identisch mit MEDIUM in den Teilmaßnahmen TM 2-8
- Weitere wesentliche Unterschiede in der Teilmaßnahme TM 1:
 - keine Wegeführung in den Freianlagen
 - Keine Aufenthaltsterrasse vor der Schwimmhalle
 - Provisorische Fluchtwegeführung (spätere Anpassung notwendig)
 - Keine gestalterische Änderung der abschüssigen Außenanlagen vor dem ehemaligen Saunabereich

Mit dieser Variante läge die projektbezogene Kostensteigerung zwar deutlich niedriger als die allgemeine Baukostensteigerung. Jedoch führen diese starken Reduzierungen unweigerlich zur Schaffung von zwar kostengünstigeren, jedoch provisorischen Lösungen. Diese wären bei einem zukünftigen Umbau der Außenanlagen wieder kostenträchtig rückzubauen.

Ein Änderungsantrag beim Fördergeber ist hier auch obligatorisch.

Planungsphase	Baukosten förderfähig TM 1-7	Baukosten Eigenmittel TM 8	Gesamt-baukosten TM 1-8	Anteil Fördermittel TM 1-7	Anteil Eigenmittel TM 1-8
Projekt Stand: 15.09.2021	1.319.070,- €	275.500,- €	1.594.570,- €	1.187.160,- €	407.410,- €
BASIS Stand: 27.07.23	2.060.692,- €	360.265,- €	2.420.957,- €	1.187.160,- €	1.233.797,- €
Variante MEDIUM Stand: 27.07.23	1.752.092,- €	360.265,- €	2.112.357,- €	1.187.160,- €	925.197,- €
Variante MINIMUM Stand: 27.07.23	1.600.946,- €	360.265,- €	1.961.211,- €	1.187.160,- €	774.051,- €



Darstellung der Variante MINIMUM siehe Anhang 4, Vorplanung LP 2 „MINIMUM“

Variante „MAXIMUM“

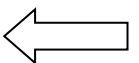
In der Mitteilung im letzten Ausschuss vom 16.05.2023 hat die Verwaltung darüber informiert, dass Kontakt mit dem Tennisclub Wegberg e.V. aufgenommen wurde, um zu Optimierungszwecken einen Teil des an den Tennisclubs verpachteten Grundstücks (in einer Größe von 1.175 m²) den Freianlagen des Hallenbades zuzuschlagen. In der Variante MAXIMUM sind die Kosten für die Mitgestaltung dieser Flächen-erweiterung enthalten.

- Identisch mit BASIS in den Teilmaßnahmen TM 1-8
- zzgl. Erweiterung der Freianlagen

Die Erweiterung der Freianlagen führt zu einer Kostensteigerung von insgesamt rund **62%**. Aus Sicht der Verwaltung stehen die Mehrkosten derzeit in keinem vertretbaren Verhältnis zum zu erwartenden Mehrwert, zumal die anderen vorliegenden Varianten auch eine nachträgliche Erweiterung der Freianlagen um diese Fläche ermöglichen. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, diesen Ansatz zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter zu verfolgen.

Tabelle 1

Planungs- phase	Baukosten förderfähig TM 1-7	Baukosten Eigenmittel TM 8	Gesamt- baukosten TM 1-8	Anteil Fördermittel TM 1-7	Anteil Eigenmittel TM 1-8
Projekt Stand: 15.09.2021	1.319.070,- €	275.500,- €	1.594.570,- €	1.187.160,- €	407.410,- €
BASIS Stand: 27.07.23	2.060.692,- €	360.265,- €	2.420.957,- €	1.187.160,- €	1.233.797,- €
Variante MEDIUM Stand: 27.07.23	1.752.092,- €	360.265,- €	2.112.357,- €	1.187.160,- €	925.197,- €
Variante MINIMUM Stand: 27.07.23	1.600.946,- €	360.265,- €	1.961.211,- €	1.187.160,- €	774.051,- €
Variante MAXIMUM Stand: 27.07.23	2.230.812,- €	360.265,- €	2.591.077,- €	1.187.160,- €	1.403.917,- €



Darstellung der Variante MAXIMUM siehe Anhang 5, Vorplanung LP 2 „MAXIMUM“

Zusammenfassung der Kosten

In der vorstehenden Tabelle 1 sind nun die Gesamtbaukosten aller zuvor dargestellten Vorplanungs-Varianten im Vergleich zum Kostenstand des Förderantrags zusammengefasst. Der sich ergebende Anteil der Eigenmittel, den die Stadt Wegberg zu tragen hat, ist ausgewiesen.

Die finanzielle Zuwendung in Höhe von 90% ist mit 1.187.160,00 € netto gedeckt (solange die förderfähigen Gesamtbaukosten mindestens in Höhe von 1.319.070,- € netto nachgewiesen werden).

Der 10%-ige Eigenmittelanteil beträgt 131.910,00 € zzgl. der Kosten für die *TM 8 - Flachdachsanierung*. Weitere Mehrkosten für die Gesamtbaumaßnahme sind in Gänze durch Eigenmittel der Stadt Wegberg zu finanzieren. Eine Erhöhung der Zuwendung ist nicht möglich.

Relevante Änderungen am Fördervorhaben, beispielsweise Streichung oder Reduzierung von Teilmaßnahmen, sind mit dem Fördergeber im Einzelnen abzustimmen und in Form eines Änderungsantrags genehmigungspflichtig.

Erforderliche Beschlussfassung des Ausschusses und des Rates der Stadt Wegberg

Je nachdem welche Planungsvariante der Rat der Stadt Wegberg zur Realisierung beschließt, ist beim Fördergeber ein zu genehmigender Änderungsantrag zum Förderantrag zu stellen.

Hierzu ist ein auf dem aktuellen Projektstand basierender Beschluss des Rates der Stadt Wegberg erforderlich. Dieser muss insbesondere den Beschluss über die Gesamtfinanzierung und die Erbringung der (erhöhten) Eigenmittelanteile umfassen. Hierzu soll der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Rat aussprechen.

Bei einer Beschlussfassung für die Vorplanung LP 2 „BASIS“ oder die Variante „MAXIMUM“ ist kein Änderungsantrag beim Fördergeber erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Realisierung des Teilprojekts *„Sport am Beeckbach – Sanierung und Erweiterung des Grenzlandringbades“* in der Variante MEDIUM zu beschließen, wie im Vorlagentext beschrieben.

Gleichzeitig empfiehlt der Ausschuss dem Rat der Stadt Wegberg, die Finanzierung dieses Teilprojekts mit Gesamtbaukosten in Höhe von 2.112.357,- € netto zu beschließen, sowie die Erbringung der damit verbundenen Eigenmittelanteile in Höhe von insgesamt 925.197,- € zu beschließen.

Alternativer Beschlussvorschlag

Ein alternativer Beschlussvorschlag mit je nach Vorplanungs-Variante anderen Gesamtbaukosten und Eigenmittelanteilen (siehe Tabelle 1) kann sich nach Diskussion im Ausschuss bzw. Rat ergeben.

Kosten und Finanzierung

Wie dargestellt betrugen die Gesamtbaukosten der vom Rat der Stadt Wegberg am 07.09.2021 beschlossenen Sanierungsmaßnahme des Grenzlandringbades 1.319.070,- € netto. Zuzüglich der nicht im Förderumfang befindlichen, jedoch zur Gesamtmaßnahme gehörigen *TM 8 - Energetische Flachdachsanierung* betrugen die Gesamtbaukosten 1.594.570,- € netto.

Der Eigenmittelanteil in Höhe von insgesamt 407.410,- € war auf die konsumtiven und investiven Teilmaßnahmen wie folgt aufzuteilen:

Konsumtiv:	353.760,- € netto
Investiv:	53.650,- € netto
Gesamt:	407.410,- € netto

Je nach Entscheidung des Ausschusses bzw. des Rates der Stadt Wegberg über die zu realisierende Vorplanungs-Variante verändert sich die Höhe des zu finanzierenden Eigenanteils und damit auch dessen Aufteilung in den konsumtiven und investiven Bereich. Im Folgenden die Übersicht hierzu:

Tabelle 2

Aufteilung der Eigenmittel in konsumtiv / investiv (TM 1-8)			
Variante	konsumtiv	investiv	gesamt
Projekt Stand: 15.09.2021	353.760,- €	53.650,- €	407.410,- €
BASIS Stand: 27.07.23	911.677,- €	322.120,- €	1.233.797,- €
Variante MEDIUM Stand: 27.07.23	887.560,- €	49.637,- €	925.197,- €
Variante MINIMUM Stand: 27.07.23	742.334,- €	31.717,- €	774.051,- €
Variante MAXIMUM Stand: 27.07.23	911.677,- €	492.240,- €	1.403.917,- €

Für die Umsetzung des Projekts hat der Fördergeber einen Realisierungszeitraum bis Ende 2025 festgelegt.

Unabhängig von der Entscheidung über die zu realisierende Planungsvariante sind alle weiteren und zusätzlichen Haushaltsmittel (Eigenmittel) daher in den kommenden beiden Jahren 2024 und 2025 im Haushalt in den entsprechenden Produktsachkonten des konsumtiven und investiven Haushalts zur Verfügung zu stellen.

Anlagen

- Anlage 1: Kostenübersichten - SABB-Hallenbad
 - „BASIS“
 - Variante „MEDIUM“
 - Variante „MINIMUM“
 - Variante „MAXIMUM“
- Anlage 2: Vorplanung LP 2 „BASIS“
- Anlage 3: Vorplanung LP 2 Variante „MEDIUM“
- Anlage 4: Vorplanung LP 2 Variante „MINIMUM“
- Anlage 5: Vorplanung LP 2 Variante „MAXIMUM“

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Thies	Technischer Beigeordneter	Gez. Karneth	Erste Beigeordnete
Gez. Schreurs	FBL 303	Gez. Pint	FBL 202
Gez. Feiter	SB 303	Gez. Wannagat	RPA