

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 13.08.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.4	Bezeichnung der Vorlage:		Datum: 28.08.2025
Vorlage-Nr: VO/0138/25	Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring - Vorstellung des überarbeiteten Gesamtsanierungskonzepts		Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	11.09.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften am 17.06.2025 hatte die Verwaltung unter dem TOP 1.8, VO/0103/25 das Förderprogramm des Landes NRW vorgestellt „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“.

Es bietet die Möglichkeit, Bestandsgebäude grundlegend energetisch zu sanieren. Dabei wird eine Förderquote von derzeit 92,5% für die energetischen Maßnahmen aufgerufen. Die wesentlichen Bedingungen zur Erzielung dieser Förderung sind die Reduzierung des Primärenergiebedarfs des Gebäudes um 50% durch die geplanten energetischen Maßnahmen, sowie die Fertigstellung bis zum 31.12.2029.

In der o.g. Vorlage hatte die Verwaltung für die Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring die geplante weitere Vorgehensweise skizziert. Sie sah im ersten Schritt eine Überarbeitung der in 02/2025 vorgelegten Machbarkeitsstudie durch die beteiligten Planungsbüros vor.

Der Ausschuss beschloss die dargestellte Vorgehensweise.

Gesamtsanierungskonzept

Mit der Überarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden die drei betreffenden Planungsbüros (*Gronau plan* – Wegberg, *Ing.-Büro Bösl* – Aachen, *AAINA GmbH* – Aachen) unmittelbar nach dem Beschluss des Ausschusses beauftragt.

Infolge des zwischenzeitlich aufgelegten Förderprogramms „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“ war die Zielsetzung für die Überarbeitung nun eine gänzlich andere. Abweichend von der ursprünglichen Konzeptionierung musste bzw. konnte aufgrund des Programms mit sehr hohen Förderquote nun eine umfassendere Gesamtsanierung in Betracht gezogen werden, aus der sich neue Zielsetzungen und Bewertungskriterien ergaben. Teilmaßnahmen der Sanierung waren (anders) zu gewichten und im Hinblick auf ihre technische, wirtschaftliche und förderrechtliche Optimierung neu zu bewerten.

Aus diesem Grund ist der Umfang der Planungs- und Bauleistungen mit denen aus der ursprünglichen, ersten Machbarkeitsstudie nicht vergleichbar (s.a. Abschnitt *Kosten und Finanzierung*).

Die Zielsetzungen der Gesamtsanierungsplanung sind:

- Langfristige Sicherung der Nutzbarkeit und Betriebssicherheit der Turnhalle
- Anpassung an heutige funktionale, sicherheitstechnische und barrierefreie Standards
- Energetische Optimierung unter Berücksichtigung aktueller gesetzlicher Anforderungen
- Erreichung einer 50%-igen Primärenergieeinsparung durch die energetischen Maßnahmen zur Generierung der Fördermittel
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit im Hinblick auf Bau- und Folgekosten
- Beachtung nachhaltiger, ressourcenschonender und rückbaubarer Bauprinzipien.

Das auf der Basis dieser Zielsetzungen erarbeitete Gesamtsanierungskonzept wurde mit Stand vom 07.08.2025 fertiggestellt, der Verwaltung vorgestellt und umfasst:

1. Sanierungskonzept Turnhalle „Schule am Grenzlandring“, textlicher Teil, *Gronau plan GbR*
2. Technischer Erläuterungsbericht TGA (Technische Gebäudeausrüstung) und Kostenschätzung, *Ing-Büro Bösl*
3. Energieberatung und Thermische Simulation, *AAINA GmbH*
4. Tabelle Kostenrahmen, Stand 20.08.2025
5. Visualisierungen von Gebäudehülle und Innenraum im Vergleich von Bestand zu Sanierungskonzeption, *Gronau plan GbR*

Alle aufgeführten Unterlagen sind der Vorlage beigelegt.

Mit der von den Planern erarbeiteten Gesamtsanierungskonzeption der Turnhalle wird eine mehr als 50%-ige Primärenergieeinsparung erzielt sowie darüber hinaus die Klimaneutralität für das Gebäude erreicht.

Das Büro *Gronau plan* wird das Gesamtsanierungskonzept dem Ausschuss in seiner Sitzung im Rahmen einer Präsentation vorstellen.

Weitere Vorgehensweise und terminlicher Ablauf

Den Beschluss des Ausschusses zur vorgestellten Sanierungsmaßnahme sowie die Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel im Haushaltsplan für die nächsten Jahre vorausgesetzt (s. Abschnitt Kosten), wird die Verwaltung zeitnah mit der Vorbereitung des Verfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen beginnen. Durch die Überschreitung des EU-Schwellenwertes ist hierfür ein EU-weites öffentliches VgV-Verfahren erforderlich.

Die Verwaltung erwägt, die Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für die Turnhalle der Schule am Grenzlandring sowie für die Gesamtsanierung der Erich Kästner Grundschule (hier befindet sich die umfassende Sanierungs- und Raumnutzungskonzeption noch in der Bearbeitung) in einem gemeinsamen EU-Vergabeverfahren auszuschreiben und an einen Generalplaner zu vergeben. Dadurch könnten in der Planung, Realisierung und Abwicklung der beiden räumlich direkt nebeneinander liegenden Baumaßnahmen Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden, sowie eine reibungslosere und terminsicherere Planung.

Terminliches Ziel ist es, die Planungsleistungen Anfang des nächsten Jahres zu vergeben. Die weiteren terminlichen Schritte plant die Verwaltung derzeit wie folgt:

- Leistungsphasen 1 bis 3 (gemäß HOAI): Mitte 2026
(Grundlagenermittlung bis Entwurfsplanung)

- Förderantrag mit Kostenberechnung: Mitte 2026
- Leistungsphasen 5 bis 7 (gemäß HOAI): Herbst 2026 – Anf. 2027
(Ausführungsplanung und Ausschreibung)
- Baubeginn: Mitte 2027
- Fertigstellung: Ende 2028

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2026 die Vorbereitung, Planung und Realisierung der Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring, wie in der Vorlage und im Gesamtsanierungskonzept dargestellt und in der heutigen Sitzung vorgestellt.

Voraussetzung für die Realisierung der Sanierungsmaßnahme ist die Förderzusage über das Programm „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“.

Kosten und Finanzierung

Der durch das Büro *Gronau plan* und mit ergänzenden Positionen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft ermittelte Kostenrahmen für die Gesamtsanierung der Turnhalle beläuft sich auf 3.041.000,- € brutto. Dieser gegenüber der ersten Machbarkeitsstudie (1.665.000,- €) deutlich erhöhte Kostenrahmen ist dem zwischenzeitlich aufgelegten Förderprogramm „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“ geschuldet, infolge dessen wie bereits erläutert die Gesamtsanierungskonzeption anderen Zielsetzungen und Bewertungskriterien zugrunde gelegt werden musste bzw. zugrunde gelegt werden konnte.

Hierzu wird im Rahmen der Präsentation das Büro *Gronau plan* Näheres erläutern.

Die finanzielle Förderung erfolgt mit einer Quote von 92,5% der förderfähigen Kosten. Dabei zählen nicht nur die direkten energetischen Sanierungsmaßnahmen zu den förderfähigen Kosten, sondern auch die sogenannten „Umfeldmaßnahmen“. Das sind Maßnahmen baulicher Art, die zwar nicht direkt den energetischen Maßnahmen zugeordnet werden können, jedoch Voraussetzung oder auch Folge der Durchführung der energetischen Maßnahmen sind.

Diese Umfeldmaßnahmen können nach Rücksprache mit dem Fördergeber umfassend definiert werden.

Unter dieser Voraussetzung hat die Verwaltung eine (vorläufige) Einschätzung und Zuordnung der Baukosten, Planungsleistungen und sonstigen Kosten in die beiden Kategorien „förderfähig“ (also: energetische Maßnahme oder Umfeldmaßnahme) sowie „nicht förderfähig“ vorgenommen. Im Ergebnis stellt sich danach die finanzielle Aufteilung der Gesamtbaukosten wie folgt dar:

Gesamtbaukosten:	3.041.000,- €
Ermittelter Anteil finanzielle Förderung:	2.426.000,- €
Ermittelter verbleibender Eigenmittelanteil:	615.000,- €

Die in der Anlage befindliche Tabelle „Kostenrahmen“ mit Stand vom 20.08.2025 gibt über die Ermittlung detailliert Auskunft.

Im Vergleich zur Kostenprognose der Machbarkeitsstudie wird damit für die Stadt Wegberg trotz deutlich höherer Gesamtbaukosten durch die Fördermittel eine Einsparung von 1,05 Mio. € erreicht.

Betriebskosten + Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Thermischen Gebäudesimulation (siehe Anlage der AAINA GmbH) wurden verschiedene Varianten der Anlagentechnik hinsichtlich ihrer Einsparung bei den Betriebskosten sowie ihrer Amortisationsdauer (Mehrkosten zur „Basisvariante“) untersucht.

Im Vergleich zu den Betriebskosten des Bestandsgebäudes (20.200,- €/a) führt die letztlich empfohlene Variante V4 (Wärmepumpe + Überströmung von Halle) der Anlagentechnik zu einer Reduzierung der zu erwartenden Betriebskosten um rund 82% auf 3.600,- €/a.

Es wird bei den Betriebskosten demzufolge eine jährliche Einsparung von 16.600,- € erzielt.

Die Amortisationsdauer der zusätzlichen Investition beträgt dabei lediglich 5 Jahre.

Zusätzliche Förderung

Für die Energieberatung hat die Verwaltung (wie bei der Sanierungsmaßnahme der Erich Kästner Grundschule) eine finanzielle Förderung in Höhe von 4.000,- € beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle beantragt.

Finanzielle Mittel für 2026 und die Folgejahre

Für die Durchführung des EU-weiten VgV-Verfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen sowie für die Erbringung der Leistungsphasen 1 bis 5, sowie 6 + 7 (teilweise) gemäß HOAI werden im Jahr 2026 finanzielle Mittel in Höhe von rund 432.000,- € erforderlich sein. Fördermittel werden hierfür voraussichtlich erst im nachfolgenden Jahr 2027 ausgezahlt.

Die finanziellen Mittel für 2026 und die Folgejahre 2027 bis 2029 werden unter der Investitionsmaßnahme *011304 H672 – Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring* im Haushaltsplan 2026 wie folgt angemeldet, basierend auf der aktuellen Förderquote von 92,5% der zuwendungsfähigen Kosten (alle Zahlen brutto):

	Auszahlungen	Einzahlungen (Fördermittel)
2026	432.000,- €	-
2027	899.000,- €	913.000,- €
2028	1.710.000,- €	1.192.000,- €
2029	-	321.000,- €
Summe	3.041.000,- €	2.426.000,- €

Voraussetzung für die Realisierung der Sanierungsmaßnahme ist die Förderzusage über das Programm „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“.

Klimacheck

Ist die Vorlage klimarelevant ?	Ja		Nein		
Treibhausgasausstoß in CO ² e	Erhebliche Reduktion X	Geringfügige Reduktion	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar
Bemerkung	Die energetischen Sanierungsmaßnahmen führen sowohl zu einer erheblichen Reduzierung des Primärenergiebedarfs als auch des CO ² -Ausstoßes.				

Anlagen

1. Sanierungskonzept Turnhalle „Schule am Grenzlandring“, textlicher Teil, *Gronau plan GbR*
2. Technischer Erläuterungsbericht TGA und Kostenschätzung, *Ing-Büro Bösl*
3. Energieberatung und Thermische Simulation, *AAINA GmbH*
4. Tabelle Kostenrahmen, Stand 20.08.2025
5. Visualisierungen von Gebäudehülle und Innenraum im Vergleich von Bestand zu Sanierungskonzeption, *Gronau plan GbR*

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
gez. Neudek	Technische Beigeordnete	gez. Pint	FBL 202
gez. Schreurs	FBL 303	gez. Karneth	Erste Beigeordnete
		gez. Wilkens-Mathar	Kämmerer
		gez. Wannagat	RPA