

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Achmer	16.08.2017	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.08.2017	Ö			
Verwaltungsausschuss	24.08.2017	N			
Rat	30.08.2017	Ö			

Betreff: Beschluss über die Sanierung der Dorfgemeinschaftsanlage Achmer
Bezugsvorlage: WP 11-16/889

Beschlussvorschlag:

Die Dorfgemeinschaftsanlage Achmer wird ab 2018 auf Grundlage der Planung der Architekten Hüdepohl und Ferner, Stand Juli 2017, in einem Kostenumfang von Euro 1.300.000,00 saniert und umgebaut.

Der Rat beschließt unter Berücksichtigung der bisher zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung über € 700.000,-. Deckung erfolgt aus der VE des Produktes 51102 „Stadtumbau West“ über € 600.000,- sowie anteilig das Produkt 11115 „Ankauf von Wohnbaugrundstücken“ über 100.000,-

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen der Vorlage 11-16/889 hatte die Verwaltung vorgeschlagen, die Dorfgemeinschaftsanlage in Achmer innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren für einen Kostenumfang von rd. Euro 900.000,00 zu sanieren. In der v. g. Summe war eine Grundsanierung enthalten, aber beispielsweise keine Änderung der Beheizung der Sporthalle bzw. Optimierung der vorhandenen Belüftung. Der erste Sanierungsvorschlag der Verwaltung umfasste lediglich eine Grundsanierung der in die Jahre gekommenen Bausubstanz.

Der Vorlage 889 war eine Kostenaufstellung mit einer Optionsliste beigelegt. In der Diskussion im Fachausschuss und im Ortsrat wurde deutlich, dass seitens der politischen Mandatsträger eine über die Grundsanierung hinausgehende Verbesserung der Dorfgemeinschaftsanlage angestrebt wurde. Zudem sollte wie zuvor ein Kostenvergleich zu einer Neubaumaßnahme dargestellt werden.

Die seinerzeit ermittelten Vergleichskosten für einen Neubau der DGA sollten im Zuge der weiteren Planungen plausibler dargestellt werden, um die Belastbarkeit dieser ermittelten Kosten deutlicher zu machen. Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass unter diesen Rahmenbedingungen eine vertiefende Beauftragung des Architekten und der Fachingenieure für Elektrotechnik sowie Lüftung, Heizung und Sanitär erforderlich sei. Ein Kostenvergleich mit einem Neubau – so Aussage der Verwaltung – kann ohne Beauftragung einer Entwurfsplanung nur über Flächen und Baumassen unter Zugrundelegung von Baukostenindizes erfolgen, so wie bereits im ersten Schritt erfolgt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat letztendlich in seiner Sitzung am 03.11.2016 mit Vorlage WP 16-21/0026 die Architekten Hüdepohl und Ferner sowie die

Fachingenieure Neubauer & Stolze (Elektrotechnik) und Jager & Partner (Heizung, Lüftung, Sanitär) mit weitergehenden Planungen (LP 1-3) beauftragt. Die Architekten und Fachingenieure haben ihre Arbeit zwischenzeitlich abgeschlossen und Kosten für einen Umbau sowie eine Sanierung der Dorfgemeinschaftsanlage in Achmer ermittelt.

Der Umbau und die Sanierung der Dorfgemeinschaftsanlage in Achmer erfordern einen Kostenaufwand von rd. € 1.300.000,-. Diese Kosten beinhalten sowohl die bereits innerhalb der Vorlage 889/WP 11-16 dargestellten Kosten der Grundsanierung, als auch Kosten aus einer seinerzeit aufgestellten Optionsliste, die zum damaligen Planungsstand nicht erkennbar als zwingend erforderliche, sondern eher als eventuelle oder wünschenswerte zusätzliche Leistungen gewertet werden konnten. Im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen wird der Brandschutz auf aktuellen Stand gebracht und es erfolgt eine Sanierung der Prallwände innerhalb der Sporthalle. Im Rahmen der technischen Gewerke sieht das Konzept der Architekten eine Änderung der Beheizung der Sporthalle sowie eine optimierte Belüftung vor.

Im Bereich des Foyers bzw. des Saales erfolgt ein Einbau zusätzlicher Fluchttüren und Rettungswege.

Dritter Baustein des Sanierungskonzeptes ist die Sanierung des Jugendtreffs. Dieser schlägt mit € 227.151,- zu Buche, was aber im Wesentlichen damit begründet werden kann, dass die zur Verfügung stehenden Flächen in der DGA einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden müssen. Aufgrund der Tatsache, dass erhebliche Flächen im Bereich der DGA zur Verfügung stehen, werden dem Jugendtreff im Zuge des Umbaus sicherlich größere Flächen zugebilligt, als dies im Zuge eines Neubaus vorgesehen wäre. Darüber hinaus muss erwähnt werden, dass in diesem Zusammenhang die in diesem Bauabschnitt vorhandenen Gebäudeteile wie Dachflächen, Fenster und Haustechnik – unabhängig von der inhaltlichen Nutzung- ohnehin saniert werden müssen. Weiterhin befinden sich in diesem Abschnitt sanitäre Anlagen, die für Besucher von Veranstaltungen in der DGA zur Verfügung stehen müssen. Auch diese werden sowohl räumlich als auch technisch umfassend umgebaut und saniert.

Aufgrund der Preisentwicklung am Markt wird seitens der Architekten eine Baukostenindexsteigerung von 4 % in die Gesamtberechnung eingepreist, so dass sich eine Gesamtsumme für Sanierungs- und Umbaukosten in Höhe von € 1.294.294,- ergibt, gerundet somit € 1.300.000,-. Die Untersuchungsergebnisse der Architekten und das daraus folgende Sanierungskonzept werden in der gemeinsamen Sitzung des Ortsrates und des Fachausschusses umfänglich dargestellt.

Die Kosten für einen alternativen Neubau wurden auf Basis des BKI (Baukostenindex) mit Hilfe von Vergleichsobjekten aus 2013 berechnet. Zu den Grundlagen der Kostenschätzung auf Basis BKI wird Herr Architekt Hüdepohl im Zuge des Vortrags vor dem Fachausschuss und Ortsrat Ausführungen machen. Da der aktuelle Baukostenindex auf Zahlen aus dem Jahr 2013 aufbaut, ist ein Aufschlag von ca. 9 % auf die zugrunde gelegten Kosten zu berücksichtigen. Auf Grundlage des BKI ergeben sich Kosten für einen möglichen Neubau in Höhe von € 1.908.000,-, gerundet € 1.900.000,-.

Die Vorteile eines Neubaus liegen sicherlich darin, dass ein höherer energetischer Standard als bei einer Sanierung des Bestandes erreicht werden kann. Es ergäbe sich nach Berechnungen des Büros Hüdepohl und Ferner (theoretisch, weil nutzerabhängig) eine Reduktion der Energiekosten von ca. € 3.000,00 per Anno, die aber bei einem Preisunterschied von ca. € 600.000,- zwischen Neubau und Altbau kein ausschlaggebendes Argument für einen Neubau sein können, denn die Amortisationszeit betrüge 200 Jahre. Selbstverständlich würde im Zuge einer Neubaumaßnahme eine Anpassung der Sporthalle an aktuelle Spielfeldmaße erfolgen, zudem wäre die Möglichkeit einer Optimierung (=Verkleinerung) der übrigen Flächen, insbesondere im Bereich des Jugendtreffs und des Bühnenbereiches gegeben.

Für die Sanierung eines Altbaues sprechen aus Sicht der Verwaltung aber die deutlich geringeren Investitionskosten, die im Bereich von € 600.000,- liegen. Die über Jahre bewährten Strukturen der Dorfgemeinschaftsanlage in Achmer werden belassen und die vom Grundsatz intakte Baukonstruktion der Dorfgemeinschaftsanlage kann sinnvoll weiterverwendet werden.

Auch nach intensiver Durcharbeit der Sanierungsuntersuchung des beauftragten Architekten bleibt die Verwaltung bei ihrer schon in der Vorlage 11-16/889 dargelegten Auffassung, dass eine Sanierung der Dorfgemeinschaftsanlage in Achmer wirtschaftlich und finanziell absolut sinnvoll ist. Es ist vor allem unter Berücksichtigung aller noch zur Sanierung anstehenden Sporthallen in diversen weiteren Ortsteilen nicht erkennbar, warum eine in der Grundsubstanz intakte Sport- und Gemeinschaftshalle einem Neubau weichen sollte. Die Verwaltung empfiehlt uneingeschränkt die grundlegende Sanierung und den Umbau der Dorfgemeinschaftsanlage.

Für beide Alternativen –sowohl Sanierung, als auch Neubau- ist darzustellen, dass die Einhaltung der in dieser Vorlage genannten Kostenobergrenzen aufgrund der jetzigen Marktsituation eine Herausforderung ist. Die geplante Baumaßnahme bedarf detaillierter Vorbereitung und der Einhaltung eines Zeitfensters für Ausschreibung und Vergabe, die ein günstiges Marktumfeld zumindest ermöglicht. Bei einem positiven Beschluss des Rates strebt die Verwaltung eine Ausschreibung der Bauleistungen in den Wintermonaten an.

Als nächste Schritte stehen die Ausführungsplanung und die Vorbereitung der Vergabe an. Unter dem Produkt 57302 stehen z.Zt. noch € 576.682,- zur Verfügung. Unter Berücksichtigung schon erteilter Aufträge ist eine weitere Mittelbereitstellung über eine Verpflichtungsermächtigung i.H.v. € 700.000,- erforderlich, da die Verwaltung nur ausschreiben darf, wenn die erforderlichen Mittel haushaltsrechtlich zur Verfügung stehen.

Anlagenverzeichnis:

Voruntersuchungen - Vorlage 179