

**Fachdienst Finanzen, Steuern und
Beteiligungen**

Frau Nicola Körbi, Tel. 171154

TOP: Bewilligung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln im Haushaltsjahr 2024**Adolf-Reichwein-Gesamtschule (IR)**

Beschlussvorlage Nr. 199/2024/1

Produkt: 01.10.07 Baubetreuung Schulen und Sport

Beratungsfolge

Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

07.10.2024

Finanzielle Auswirkungen? ☒ ja ☐ nein☐ investiv ☒ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	1.500.000,00 €	
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☒ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 01.10.07/IR GEB 017/Bergstadt-Gymnasium (IR)

16.01.01/4617000/Zinsen von Kreditinstituten

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Schulgesetz NRW / Verkehrsicherungspflicht

Beschlussumsetzung bis**Beschlussvorschlag:**

Bei Auftragssachkonto IR GEB 009 – 2711006 – Adolf-Reichwein-Gesamtschule (IR) werden für die in der Begründung genannten Maßnahmen (1. Bauabschnitt) überplanmäßige Haushaltsmittel in Höhe von 1.500.000 € bewilligt. Die Deckung erfolgt durch Minderauszahlungen in Höhe von 1.071.000 € bei Auftragssachkonto IR GEB 017 – 2711006 – Bergstadt-Gymnasium (IR) – und im Übrigen durch Mehrerträge bei Produktsachkonto 16.01.01 – 4617000/6617000 – Zinsen von Kreditinstituten.

Begründung:

In der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 18.09.2024 wurde die Frage aufgeworfen, ob die Verwaltung einen Neubau der Sporthalle ARG in Modulbauweise prüfen könne. Angesichts des zum Zeitpunkt dieser Beratung bereits fortgeschrittenen Vorlaufs in Bezug auf die Vorbereitung der Sitzung des Rates am 07.10.2024 war eine Prüfung bis zum regulären Versand der Sitzungsunterlagen nicht möglich. Daher werden die entsprechenden Ausführungen zur Originalvorlage Nr. 199/2024 nun per Ergänzungsvorlage nachgereicht.

Zudem hat die Verwaltung im Nachgang zum Eingang des Antrags der CDU-Fraktion vom 27.09.2024 weitere Recherchen in Bezug auf das dem Antrag beigelegte Hallenangebot sowie den beigelegten Plan der Stadt Dortmund vorgenommen. Hierbei wurde auch Kontakt zum Anbieter sowie zur Stadt Dortmund aufgenommen.

Planungs- und Bauausführung sowie Bauzeit

Wie bereits in der Ursprungsvorlage ausgeführt, beinhaltet die Neubauoption – unabhängig von der Frage, ob der Neubau in konventioneller oder in anderer Bauweise erfolgt – einen Abriss der derzeitigen Halle. Hierfür sind neben bauordnungsrechtlichen Fragen auch Planungs- und Ausschreibungsverfahren zu berücksichtigen. Zudem ist für einen Neubau ein baurechtliches Genehmigungsverfahren und ein entsprechender Planungsprozess zwingend erforderlich.

Entsprechende Vorbereitungszeiten sind weder in dem im Antrag dargestellten Überlegungen in Bezug auf das vorgelegte Angebot noch in den Zeitplänen der Stadt Dortmund enthalten. Die von der Verwaltung in der BVA-Sitzung und in der Vorlage dargestellten Zeiträume sind mit diesen nicht vergleichbar. Die von der Verwaltung gemachten Angaben beziehen sich auf Zeiträume vom Beschluss bis zur Inbetriebnahme, während die Zeiträume im Zeitplan der Stadt Dortmund lediglich die eigentliche Bauphase beinhalten.

Beispielhaft kann anhand verschiedener Maßnahmen für Dreifach-Sporthallen aus dem Zeitplan der Stadt Dortmund dokumentiert werden, dass die seitens der Verwaltung in der Ursprungsvorlage vorgestellten Zeitplanungen realistisch sind. Der Zeitplan der Stadt Dortmund beinhaltet keine Darstellungen von Baubeschlüssen, Vorplanungen, Bauantragsverfahren oder Ausschreibungszeiten. Die relevanten Zeiträume für die Bauprojekte ergeben sich unter Einbeziehung dieser Punkte folgendermaßen:

- Schulkomplex Kreuzstraße: Beschluss Abriss und Neubau von zwei Ersatz-Sporthallen Sommer 2016, Etatisierung ab HH 2017, Vorentwurfsplanung/ Ausschreibungen bis 2019, Baugenehmigung Mai 2019, Fertigstellungen Sommer 2020 und Sommer 2021 (Bau zeitversetzt, damit jeweils eine Halle in Betrieb bleibt; Systembau)
- Geschwister-Scholl-Gesamtschule: Ratsbeschluss 16.02.2017 Neubau von zwei Ersatz-Sporthallen (neuer Standort) und anschließender Abriss der Althallen, Etatisierung ab 2017/2018, Vorplanungen/ Ausschreibungen bis 2019, Bauantrag März 2019, Baubeginn Sommer 2019, Fertigstellungen September 2020 (Systembau), Abbruch Althallen anschließend
- Gesamtschule Gartenstadt: Beschluss zusätzlicher Neubau (temporäre Halle auf ungenutztem Sportplatz) Mitte 2019, Etatisierung VE 2019/HH 2020/21, Grundstücksuntersuchungen Sommer 2019, Beschluss Vergabe November 2019, Baubeginn Sommer 2020, Eröffnung Sommer 2021 (Temporärbau)
- Konrad-von-der-Mark-Schule: Althalle seit 2017 gesperrt, Etatisierung ab HH 2019, Planungsvorbereitungen/ Voruntersuchungen bis 2020, Ausschreibung Planung Frühjahr 2020, Planungsauftrag Mitte 2020, Abriss Althalle Mitte 2021, Bau 2022, Inbetriebnahme 2023 (konventionelle Bauweise)
- Heisenberg Gymnasium: Zusätzliche Sporthalle, Beschluss 2019, Planungsvorbereitung, Ausschreibung GU-Leistung Anfang 2021, Baubeginn 2. Jahreshälfte 2022, Fertigstellung Herbst 2023, Inbetriebnahme Ostern 2024 (Systembau)

- Burgholzstraße 151: Neubau von zwei zusätzlichen Sporthallen auf ehemaliger Kleingartenanlage, erstmalige Etatisierung im Haushalt 2019, Voruntersuchungen, Planungen, Nutzungsende Kleingartenanlage 2020, Baureifmachung 2021, Ausschreibung GÜ-Leistung Sommer 2021, Auftrag Ende 2021, Bau ab 2022, Inbetriebnahme Ende 2023/Anfang 2024 (Systembau)

In Bezug auf die Überlegungen zur Modul- bzw. Systembauweise kann hieraus zwar nachvollzogen werden, dass gegenüber der konventionellen Bauweise eine Verkürzung von Bauzeiten möglich erscheint, diese aber deutlich länger sind, als dies der Zeitplan der Stadt Dortmund suggeriert, da dort jeweils nur die reine Bauphase skizziert ist. Die Leistungen der Modulbaufirmen beinhalten regelmäßig auch nur die Errichtung der Halle (nur Hochbau), ohne die Erd- und Tiefbauarbeiten wie Fundamentierung, Legen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Umlagearbeiten.

Für die konventionelle Bauweise, Abriss eines Bestandsgebäudes und einen Vergleich mit der aktuellen Situation an der ARG-Halle ist das Projekt Konrad-von-der-Mark-Schule am ehesten geeignet. Zwischen der Außerbetriebnahme der Althalle bis zur Inbetriebnahme der Neuhalle lag ein Zeitraum von 5-6 Jahren.

Beim Temporärbau war in Dortmund eine Gesamtzeit von etwa zwei Jahren vonnöten, allerdings für den Bau auf einem unbebauten Grundstück ohne vorhergehenden Abriss einer Halle. Bei den übrigen Projekten in Modul-/Fertigteil-Systembauweise kann eine Mindestumsetzungszeit von etwa 2,5 bis 3 Jahren als Untergrenze angenommen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass allen diesen Bauvorhaben jeweils ein Planungs- und Etatisierungsvorlauf voranging und kein Abriss eines Bestandsgebäudes an gleicher Stelle erfolgte. Zudem hat die Stadt Dortmund aufgrund verschiedenster Neubauprojekte in Modulbauweise nunmehr mehr Erfahrung in der Abwicklung. Insoweit muss diese Zeitspanne tatsächlich nur als Untergrenze betrachtet werden. Es ist eher mit einem längeren Vorlauf zu rechnen, da insbesondere auch die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen müssen.

Nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass – soweit ersichtlich – keine der Dortmunder Sporthallen in temporärer oder System-/Modulbauweise eine PV-Anlage auf dem Dach hat, lediglich eine extensive Dachbegrünung.

Baukosten

Im Hinblick auf die in der Übersicht der Stadt Dortmund dargestellten Baukosten ist darauf hinzuweisen, dass die Übersicht von Ende des Jahres 2020 stammt. Bis Mitte 2024 ist der Baukostenindex um mehr als ein Drittel gestiegen, so dass entsprechend höhere Kostenansätze zugrunde zu legen sind. Beim Baukostenvergleich mit Dortmund ist insgesamt zudem zu beachten, dass die Stadt Dortmund in einer günstigeren Schneelastzone liegt, was geringere Anforderungen an die Tragfähigkeit des Daches stellt und sich dementsprechend gerade bei Sporthallen in geringeren Kosten bemerkbar macht. Zudem hat die Stadt Dortmund durch Abnahme mehrerer Hallen beim gleichen Systemanbieter u.U. günstigere Konditionen erhalten. Demgegenüber sind die Hallen in Teilen für Besucherzahlen größer 199 Personen (Versammlungsstätte) ausgelegt.

Für die konventionelle Bauweise mit Abriss einer Bestandshalle kann wiederum der Vergleich mit der Konrad-von-der-Mark-Schule herangezogen werden. Das Projekt wurde etwa Mitte 2021 beauftragt und hat mit Baukosten von rd. 10,8 Mio. € abgeschlossen. Rechnet man eine Baupreissteigerung von etwa einem Viertel (Baupreissteigerung von Mitte 2021 bis 2024) hinzu, liegen die Kosten bei rd. 13,5 Mio. € und damit in etwa vergleichbarer Größenordnung mit der Baukostenschätzung der Verwaltung für den Abriss und den Neubau.

Der temporäre Hallenbau der Stadt Dortmund läge mit Kosten in Höhe von rd. 4,0 Mio. € und einer zwischenzeitlichen Baukostensteigerung von rd. einem Drittel bei etwas über 5 Mio. €, allerdings ohne Abrisskosten für ein vorhandenes Gebäude. Auf welche Nutzungsdauer der Temporärbau in

Dortmund angelegt ist, ist nicht bekannt. Zur exakteren Kostenberechnung für eine temporäre Halle siehe auch die nachfolgenden Ausführungen zum vorliegenden Angebot eine Modulbauhalle.

Nach Rücksprache mit der Stadt Dortmund legt diese für ihre Planungen bei einem Vergleich mit der konventionellen Bauweise für die Systembauweise keine geringeren Kosten an, sondern etwas höhere (+3%), so dass insgesamt eine Kostenersparnis durch die Systembauweise im Vergleich zur konventionellen Bauweise nicht zu erwarten ist. Der Vorteil dürfte sich regelmäßig in der kürzeren Bauzeit bemessen.

Hinweise zum vorliegenden Vergleichsangebot in Modulbauweise

Das vorliegende Vergleichsangebot für eine Modulbauweise wurde in der Zwischenzeit ebenfalls bewertet und geprüft. Zudem wurde Kontakt mit dem Anbieter aufgenommen. Der Anbieter selbst wirbt auf seiner Homepage mit „(semi-)permanenten und temporären Gebäudemodulen“. Entsprechend sind die (demontierbaren) Hallenlösungen nicht mit einer dauerhaft zu betreibenden Halle zu vergleichen. Die Halle selbst hat eher „Industriebauqualität“, die ergänzenden Nebenräume (Sanitär/Umkleide) nach eigener Ansehung (entsprechende Fotos vom Anbieter liegen vor) „Container-Qualität“. Während die Halle für eine Übergangslösung sicherlich angemessen wäre, entspricht sie nach Einschätzung der Verwaltung qualitativ und von der Bauweise keiner dauerhaft zu nutzenden Halle, so dass in der Perspektive hierfür ein Ersatzbau notwendig werden dürfte.

Zu den im Angebot angegebenen Kosten wären in jedem Fall die notwendigen Abrisskosten der vorhandenen Halle sowie seitens der Stadt zu erbringender Leistungen für Umlage hinzuzurechnen (insgesamt grob geschätzte Kosten von rd. 1,4 Mio. € brutto). In dem vorliegenden Angebot ist lediglich eine einfache Bodenplatte enthalten, die für die Lüdenscheider Verhältnisse vor Ort nicht ausreichend ist. Die angebotene Dacheindeckung entspricht nicht der hier zu fordernden Brandschutzqualität und müsste gegen Aufpreis durch eine „harte Dacheindeckung“ ersetzt werden. Ggf. muss eine Brandmeldeanlage hinzugerechnet werden.

Zudem berücksichtigt das vorliegende Angebot nicht die Lüdenscheider Schneelastzone, welche höhere Anforderungen an die Statik stellt. Nach Rücksprache mit dem Anbieter wäre für die Schaffung der statischen Voraussetzungen ein anderes Raster und damit mehr Material zugrunde zu legen (Mehrkosten geschätzt rd. 0,9 Mio. € brutto). Die Gesamtkosten lägen danach in jedem Fall bei rd. 6 Mio. €, voraussichtlich sogar darüber. Dies entspricht in etwa den von der Verwaltung ermittelten Kosten für eine temporäre Lösung.

Hinsichtlich der Dachnutzung ist darauf hinzuweisen, dass eine PV-Anlage nicht auf dem Turnhallendach installierbar wäre, sondern lediglich ggf. auf den kleineren Nebengebäuden, sofern die Lage und Ausrichtung (Verschattung) der Nebengebäude dies ermöglichen.

Haushaltsrechtliche Hinweise zur Neubauoption:

Sofern ein Neubau bevorzugt wird, ist der in der Verwaltungsvorlage dargestellte Beschlussvorschlag zur Mittelbereitstellung obsolet. Die dortige Mittelbereitstellung ist auf eine Sanierung angelegt. Für eine Neubauvariante werden investive Deckungsmittel benötigt. Zudem können die notwendigen Neubaumittel aufgrund der Größenordnung nicht per einfachem Ratsbeschluss bereitgestellt werden (siehe hierzu die nachfolgenden Absätze).

Unabhängig von der Frage, welchen Baukostenumfang die Neubauvariante erfordert, liegen die Summen oberhalb der Wertgrenze für die Pflicht zur Aufstellung eines Nachtragshaushaltsplanes. Das bedeutet, dass für die Umsetzung eines Neubaus zunächst ein Nachtrag zum Haushaltsplan 2025 aufgestellt werden müsste (siehe hierzu auch bereits den Hinweis in der Sitzungsdrucksache Nr. 199/2024 zur Neubauoption). Ein einfacher Ratsbeschluss reicht für eine derartige Mittelbereitstellung nicht.

Ein Nachtragshaushaltsplan erfordert das formelle Haushaltsplanverfahren wie der eigentliche Haushaltsplan (Aufstellung Entwurf, Zuleitung Rat, öffentliche Bekanntmachung mit Einwendungsfrist, Beratung HFA, Beschlussfassung im Rat, Anzeige- und Genehmigungsverfahren Kommunalaufsicht unter Einhaltung des HSK). Für das formale Verfahren der Beratung einschließlich Beschlussfassung und Genehmigung durch die Kommunalaufsicht ist ein Zeitfenster etwa drei Monaten ab Haushaltseinbringung einzukalkulieren. Hinzuzurechnen sind die Vorbereitungsarbeiten zur Aufstellung. Da in einen solchen Nachtrag weitere bekannte Ansatzänderungen in relevanter Größenordnung eingearbeitet werden müssen (siehe hierzu § 10 KomHVO NRW), ist ein entsprechender Bearbeitungsvorlauf für die Aufstellung erforderlich.

Erst mit der Einbringung in den Rat würde das vorstehend skizzierte formale Verfahren beginnen. Ein Nachtragshaushaltsplan könnte daher – bei optimistischster Annahme – frühestens im Frühjahr 2025 Rechtskraft erlangen. Erst mit der Rechtskraft könnte über die Haushaltsmittel für einen Neubau und dessen Vorbereitung verfügt werden und entsprechende Ausschreibungsverfahren eingeleitet werden.

Angesichts der weiter oben dargestellten notwendigen Projektzeiträume für einen Neubau ist allerdings fraglich, ob ein Nachtrag zum Haushalt 2025 notwendig wäre, da der Auftrags- und Umsetzungszeitraum für das Gesamtprojekt eher in den Jahren ab 2026 läge.

Fazit:

Im Vergleich zur konventionellen Bauweise kann mit einem Modulbau oder einem Systembau voraussichtlich eine Reduzierung der Bauzeit erreicht werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Dortmund sind allerdings keine Kostenvorteile zu erwarten, eher etwas höhere Kosten. Im Vergleich zum konventionellen Bau gibt es aber keine Referenz mit Langzeiterfahrung. Ob eine vergleichbare Nutzungsdauer wie bei der konventionellen Bauweise erreichbar ist, hängt von der Art und Qualität der Module ab. Die Stadt Dortmund rechnet bei der dortigen Systembauweise mit einer Nutzungsdauer von 40 Jahren. Praktische Langzeiterfahrungen liegen nicht vor.

Das eingeholte Vergleichsangebot für eine Modulbauhalle erfüllt die Qualitätskriterien allerdings nicht und entspricht eher dem Standard einer temporären Übergangslösung, mit einer entsprechend geringeren Nutzungsdauer, so dass mittel- bis langfristig eine Dauerlösung erforderlich werden wird. Eine PV-Anlage ist auf dem Hallendach nicht möglich.

Trotz anzunehmender kürzerer Bauzeit im Vergleich zum konventionellen Bau ist mit dem Modulneubau eine Inbetriebnahme zum kommenden Schuljahr 2025/2026 unrealistisch! Es ist angesichts der Rahmenbedingungen auch ausgeschlossen, dass ein Modulneubau schneller als die vorgestellte Sanierung sein würde, da einerseits die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssten und andererseits die vorbereitenden Tätigkeiten der Planung, Abriss, Ausschreibung und baurechtliches Verfahren einzukalkulieren sind. Die als Verweis angeführten Bauzeitpläne der Stadt Dortmund belegen dies, wenn die entsprechenden vorbereitenden Tätigkeiten berücksichtigt werden, die in den dortigen Zeitplänen nicht (!) enthalten sind. Berücksichtigt man entsprechende Vorleistungen, ergeben sich längere Umsetzungszeiträume. Wobei zu berücksichtigen ist, dass die Baumaßnahmen der Stadt Dortmund einen deutlichen (Planungs- und Etatisierungs-) Vorlauf bis zum eigentlichen Start hatten und in der Regel kein vorhergehender Abriss an gleicher Stelle erfolgte, was den Vergleich mit der Lüdenscheider Maßnahme verzerrt. Es ist daher hier vor Ort für einen Modulbau eher mit einer längeren Umsetzungszeit zu rechnen ist (> 3 Jahre).

Dem Vorschlag der Verwaltung für eine Sanierung liegt u.a. auch die Überlegung zugrunde, dass die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahmenumsetzung unmittelbar mit Ratsbeschluss vorliegen. Zudem ist eine – im Vergleich mit sämtlichen anderen Varianten – schnellere Wiederinbetriebnahme der Halle für den Schul- und Vereinssport möglich (auch wenn gleichwohl ein spürbarer Übergangszeitraum verbleibt), um die derzeit notwendigen Interimslösungen obsolet zu machen und weitergehende Maßnahmen bei laufendem Betrieb zu ermöglichen. Bei einem Neubau ist – auch in Modul- oder Systembauweise – bei Berücksichtigung der o.a. Ausführungen eine

signifikant längere Dauer bis zur Inbetriebnahme und damit auch längere Interimslösungen einzukalkulieren.

Die Verwaltung sichert zudem zu, im weiteren Planungsprozess für die vorgeschlagene Sanierung von den Nutzerinnen und Nutzern für notwendig erachtete bauliche Maßnahmen in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Lüdenscheid, den 06.10.2024

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer