

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE Beteiligt:	Nr.	VO/2022/4301 öffentlich
	Datum:	28.04.2022
	Verfasser/-in:	Wurm, Karin Jandt, Bernd Dr. Fanger, Henrik
Brandschutztechnische, haustechnische und energetische Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	11.05.2022	Finanzausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	19.05.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

Die Bürgerschaft beschließt, dass die brandschutztechnische und haustechnische Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle in 3 Bauabschnitten durchgeführt und damit eine Komplettsanierung der Sport- und Mehrzweckhalle erreicht wird.

Die Sport- und Mehrzweckhalle in der Bürgermeister-Haupt-Straße 31 in Wismar wurde Anfang der 1970-er Jahre errichtet. In den 1990-ziger Jahren wurden folgende Bereiche bereits saniert: die Umkleide- und Sanitärräume, das Foyer, die umlaufenden Vordächer (incl. Wärmedämmung) und das Hauptdach (ohne Wärmedämmung).

Für alle anderen technischen Bereiche, wie die gesamte Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallation bestand nach wie vor ein erheblicher Sanierungsbedarf. Aufgrund von technischen Mängeln wurde eine brandschutztechnische und auch haustechnische Sanierung notwendig, um die gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung M-V und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten einhalten zu können.

Aufgrund dieses enormen Sanierungsbedarfs, vor allem vor dem Hintergrund der Forderungen zum Brandschutz und der damit verbundenen Erhaltung der Nutzungsfähigkeit, wurden Fördermöglichkeiten geprüft.

Die Finanzierung des Projektes wird durch Mittel aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Be-

reichen Sport, Jugend und Kultur“ mit einer Fördersumme von 2.700.000,00 € für den Förderzeitraum von 2017 bis 2023 unterstützt. Darüber hinaus wurde eine Sonderbedarfszuweisung in Höhe von 1,1 Mio. € vom Innenministerium des Landes M-V bewilligt, um das Investitionsvolumen von ca. 4,2 Mio. Euro für Sanierung abzusichern.

Im Rahmen dieser Sanierung wurden die Erneuerung der Stromverteilungen, der Stromkreise und Beleuchtungen, die Ergänzungen von Komponenten für die Brandmelde-, Sicherheits-beleuchtung- und Einbruchmeldeanlagen, die Montage von Brandschutztüren, die Erneuerung der Lüftungsanlagen und dabei notwendige Abbruch,- Rohbau- und Ausbaumaßnahmen in Angriff genommen.

Im Zuge der weiteren Bauausführungen der brandschutztechnischen und haustechnischen Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle stellte sich heraus, dass das Gesamtinvestitionsvolumen der notwendigen Baumaßnahmen nicht auskömmlich ist.

Daraufhin wurde das Vorhaben aus Finanzierungsgründen in zwei Bauabschnitte (BA) aufgeteilt. Diese beiden Bauabschnitte beziehen sich auf die Aufteilung des Baukörpers und trennen diesen in die Halle mit Spielfeld, Bühne und Tribünen (1. BA) und die jeweiligen Flachanbauten mit Fluren, Foyer, Umkleide und Sporträume (2.BA). Die Kosten für den 1. Bauabschnitt beliefen sich auf ca. 4,2 Mio. €. Für den zwingend durchzuführenden 2. Bauabschnitt wurden zunächst Kosten in Höhe von ca. 2,7 € veranschlagt.

Um die brandschutztechnische und haustechnische Sanierung gemäß erforderlicher bautechnischer Anpassungen umzusetzen und die hierfür notwendige Finanzierung sicherzustellen, wurden aus vorgenanntem Bundesprogramm für einen 2. BA Fördermittel in Höhe von 1.919.000,00 € beantragt und 2019 bewilligt. Ebenfalls wurde für den 2. BA eine Sonderbedarfszuweisung in Höhe von 316.000,00 € vom Land bewilligt.

Der 2. BA des Vorhabens beinhaltet die Sanierung der Umkleide-, Sanitär-, Sport- und Technikräume, Flure und Foyer. Weiterhin in diesen Bereichen die Erneuerung der Starkstromanlagen sowie der Fernmelde- und informationstechnischen Anlagen, einschließlich der Beleuchtung. Notwendig wurden auch die Erneuerung von Grundleitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie der Regenfallrohre und die Erneuerung der Sanitärinstallationen.

Die baufachliche Prüfung der Planungsunterlagen, insbesondere der Unterlagen für den 2. BA, durch das Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt in Rostock nahm mehr als anderthalb Jahre in Anspruch und verzögerte den Baubeginn nicht unerheblich. Die

gesamte Bauablaufplanung musste angepasst werden und die Aufträge an die ausführenden Firmen konnten nur vorbehaltlich der Prüfungsergebnisse durch das SBL ausgelöst werden. Im Rahmen der Genehmigungen zum vorzeitigen Maßnahme-Beginn zum 1. und 2. BA konnten bestimmte Lose, wie z.B. Baustelleneinrichtung und Abbrucharbeiten, vergeben und mit den Arbeiten begonnen werden. Diese Bauzeitverzögerungen hatten Einfluss auf die anderen Vertragsbindungen der nachfolgenden Gewerke, in deren Folge Baupreissteigerungen eintraten. Weitere Gründe für Baupreissteigerungen waren erfolglose Ausschreibungen, die einer erneuten Ausschreibung bedurften und deren Ausschreibungsergebnisse sodann wesentlich von den eigentlichen Kostenberechnungen abwichen.

In den Jahren 2020/2021 wurden Baupreissteigerungen allgemein von 35-40% verzeichnet und diese haben sich ebenfalls in den Ausschreibungsergebnissen entsprechend niedergeschlagen.

Durch die Erweiterung der Baumaßnahmen von einer rein brandschutztechnischen Sanierung in eine haustechnische und brandschutztechnische Sanierung sind infolge von weiteren Freilegungen vorhandener Baukonstruktionen Mängel zutage getreten, die wiederum weitere zusätzliche Sanierungsmaßnahmen erforderten. Schadstoffgutachten, die im Zusammenhang mit der Erweiterung der Sanierungsmaßnahmen notwendig wurden, haben einen erhöhten Schadstoffausstoß nachgewiesen, in dessen Folge weitere Abbrucharbeiten vorgenommen werden mussten. Die notwendigen Anpassungen der haustechnischen Installationen und der Brandschutztechnik zogen Veränderungen in Wand- und Deckenkonstruktionen mit sich. Freigelegte Unterzüge und Wandvorsprünge sowie ehemalige Wanddurchbrüche, alte Installationen entpuppten sich als Hindernisse in der Bauausführung. Dieses wurde erst durch die Freilegungen der Altbausubstanzen sichtbar.

Aus Sicherheitsgründen für die Installation der Lüftungsleitungen im Dachraum musste das gesamte Spielfeld mit den Tribünen eingerüstet werden. Die Innendecke über dem Spielfeld, welche ursprünglich ausgebessert werden sollte, kann nicht mehr gehalten werden und muss komplett neu montiert werden.

Aus dieser Gesamtsituation heraus kam es immer wieder zu erheblichen Verzögerungen im Bauablauf und zu Mehrkosten. Die Überlegungen die Sanierungen weiter zu ergänzen, lag nahe. Es wurde analysiert, dass eine komplette Innensanierung mit den vorhandenen und neuen Installationen sowie dergleichen Ausbaukonstruktionen ins Auge gefasst werden sollte.

Kostenschätzung für die zusätzlichen Baumaßnahmen der Gesamtsanierung
als Darstellung in 3 Bauabschnitten:

Kostengruppe	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt	Summe Baukosten
Baukonstruktionen 300	3.100.000,00 €	1.700.000,00 €	2.600.000,00 €	7.400.000,00 €
Haustechnik 400	2.200.000,00 €	1.700.000,00 €	50.000,00 €	3.950.000,00 €
Außenanlagen 500	10.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	210.000,00 €
Einbauten 600	50.000,00 €	30.000,00 €		80.000,00 €
Baunebenkosten 700	1.500.000,00 €	1.000.000,00 €	350.000,00 €	2.850.000,00 €
Gesamtkosten	6.860.000,00 €	4.530.000,00 €	3.100.000,00 €	14.490.000,00 €

Finanzierung einer Komplettsanierung in 3 Bauabschnitten:

In Zusammenarbeit der Abteilung 10.2, Hochbau, mit dem Amt für Finanzverwaltung wird folgende Variante zur Komplettsanierung der Sport- und Mehrzweckhalle vorgeschlagen, um die Finanzierung bis 2024/2025 planmäßig und realisierbar zu gestalten.

Zu den bereits bestehenden zwei Bauabschnitten ergibt sich die Möglichkeit, einen weiteren, dritten Bauabschnitt zu eröffnen. Dies bietet den Vorteil, eine mögliche Förderung unter energetischen Gesichtspunkten zu generieren. Um die Finanzierung der Maßnahme sicherzustellen, ist es notwendig, einen Ergänzungsbeschluss für das Haushaltsjahr 2023 vorzubereiten und der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser beinhaltet die Erhöhung des Investitionsvolumens für die beiden bestehenden Bauabschnitte im Jahr 2023 und den Haushaltsfolgejahren sowie die Aufnahme des dritten Bauabschnittes als zusätzliche Investitionsmaßnahme. Mit Genehmigung der Haushaltsatzung 2022 stehen derzeit ca. 8,1 Mio. EUR gesichert zur Verfügung. Im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung soll zudem die geplante Übergangszuweisung für 2021 in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR sowie die zu erwartende Restzahlung aus der Konsolidierungsvereinbarung für das Erreichen des Teilziels 2018 in Höhe von ca. 0,5 Mio. EUR nunmehr investiv eingesetzt werden, sodass in Summe 9,8 Mio. EUR gesichert zur Verfügung stehen. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von ca. 4,6 Mio. EUR werden anschließend über Kreditaufnahmen bereitgestellt. Im Falle einer erfolgreichen Fördermitteleinwerbung für den dritten Bauabschnitt reduziert sich die Höhe des aufzunehmenden

Kredites entsprechend. Aufgrund der derzeit guten liquiden Situation der Hansestadt wird eine Kreditaufnahme nicht vor 2024 angestrebt und ist somit im kommenden Haushalt zu veranschlagen. Die detaillierte Darstellung der Finanzierung ist der beigefügten Anlage 1 zu entnehmen.

Bei einer Komplettsanierung mit einem 3. Bauabschnitt ist eine mögliche Förderung unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen. Im Rahmen der aktuellen „Klimaschutz-Förderrichtlinie Kommunen“, Punkt 2.1, ist eine Sanierung der Fassade und der Fenster förderfähig, sofern durch die geförderte Maßnahme erhebliche energieeffiziente und energieeinsparende Effekte generiert werden (z. B. Reduzierung des Wärmeverlustes im Winter, Verringerung des Aufheizens im Sommer). Darüber hinaus wäre eine Kombination mit Förderprogrammen des Bundes möglich und für die Inanspruchnahme der Landesförderung erforderlich. Für den Nachweis der energieeffizienten und energieeinsparenden Effekte ist eine Stellungnahme zur energetischen Sanierungsmaßnahme durch einen Fachplaner einzuholen. Zudem muss die zur Förderung beantragte Maßnahme über den gesetzlichen Standard hinaus durchgeführt werden. Die Höhe des Zuschusses beträgt normalerweise bis zu 50 Prozent, im Ausnahmefall bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Die Haushaltsmittel des Landes hierfür sind gegenwärtig jedoch ausgeschöpft und die aktuelle Förderperiode läuft voraussichtlich im Sommer dieses Jahres aus. Daran anknüpfend beginnt eine neue Förderperiode, wodurch neue Haushaltsmittel freigegeben werden. Mit dem Beginn der neuen Periode können sich ggf. die Förderrichtlinie und auch die Fördervoraussetzungen für das Vorhaben ändern.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Fördermöglichkeiten:

- investive Maßnahmen zur Energieeinsparung und Verbesserung der Energieeffizienz, die über den gesetzlichen Standard hinausgehen,
- investive Maßnahmen zum Einsatz regenerativer Energien zur Wärmenutzung,
- Vorplanungsstudien zur Vorbereitung von investiven Maßnahmen,
- Planungsleistungen investiver Maßnahmen.

Zusammenfassung:

Im 1. und 2. Bauabschnitt würden weiterhin alle notwendigen Baumaßnahmen zur Sanierung der innen liegenden Bauteile und Haustechnik durchgeführt werden. Die energetische Sanierung der Hallenhülle, der 3. BA, beinhaltet zusätzliche Dämmungen

im Dachraum, die Sanierung der Dachdeckung und jeweiliger Fassaden/Attikaanschlüsse und Durchbrüche/Einläufe, die Attika mit Waschbetonsanierung, der Einbau neuer Fenster und die Hallenverglasung, Sockelsanierungen und Dämmungen und die Sanierung von Stahlkonstruktionen an der Fassade sowie dazugehörige Gerüststellungen.

Mit einer Komplettsanierung wird die Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle zukunftsfähig und nachhaltig. Das wäre ein weiterer Beitrag der Hansestadt Wismar zur CO₂-Immisions-reduzierung und Energieeinsparung.

Das Gesamtpaket vom 1. bis zum 3. Bauabschnitt wird die Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle ab 2025 ermöglichen und weitere Schließungen aufgrund von notwendigen Sanierungen für die nächsten Jahre ausschließen. Die Qualität der Funktionalität der Sport- und Mehrzweckhalle wird gewährleistet und die Nutzbarkeit für den Leistungs- und den Breitensport optimiert. Der 3. Bauabschnitt kann gut vorgeplant werden und die Finanzierung sowie das Akquirieren von Fördermitteln werden entsprechend integriert.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro):*

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	42401.785xxxx/07	Auszahlung in Höhe von	1.120.000,00

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
--	---

X	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	42401.681xxxx/07	Einzahlung in Höhe von	520.000,00
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

Aus Haushaltsvorjahren stehen Mittel in Höhe von ca. 7,5 Mio. EUR gesichert zur Verfügung, die sich mit der investiven Einsetzung der Übergangszuweisung für 2021 in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR auf ca. 8,7 Mio. EUR erhöhen.

2. Finanzielle Auswirkungen für Folgejahre 2023 bis 2025

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	42401.785xxxx/07	Auszahlung in Höhe von	4.636.400,00

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaus- halt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaus- halt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaus- halt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaus- halt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/
für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
x	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten 42401-12000 Brandschutzsanierung Sport- und Mehrzweckhalle 1. BA 42401-002 Brandschutzsanierung Sport- und Mehrzweckhalle 2. BA 42401-12001 Sanierung Spielfeld
x	Die Maßnahme ist eine neue Investition 42401-XXX Sanierung Sport-und Mehrzweck- halle 3. BA

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
X	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)