Beschlussvorlage

**Stadt Hagenow**
Der Bürgermeister

**2024/0611**
öffentlich

# Errichtung einer Dreifeld-Sporthalle am Campus Kietz - Entscheidung auf Basis der Variantenuntersuchung

| *Fachbereich:* | *Datum* |
|---|---|
| Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement | 04.12.2024 |
| *Beteiligte Fachbereiche:* | *Verantwortlich:* |

| *Beratungsfolge* | *Geplante Sitzungstermine* | *Ö / N* |
|---|---|---|
| Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung) | 12.12.2024 | Ö |

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow beschließt für die Errichtung einer Dreifeld-Sporthalle am Campus Kietz die Planungen auf Basis der Variantenuntersuchung für die Umsetzung der Variante: 2a - Votum der außerordentlichen Ausschusssitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung Bau- und Verkehr und des Finanzausschusses am 02.12.2024 - fortzuführen.

Alternativvorschlag: Im Ergebnis der Konsultation beim Landesförderinstitut M-V vom 03.12.2024, im Beisein des Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung - Referat Stadtentwicklung und Städtebauförderung - beschließt die Stadtvertretung der Stadt Hagenow für die Errichtung einer Dreifeld-Sporthalle am Campus Kietz die Planungen auf Basis der Variantenuntersuchung die Umsetzung der Variante 2 fortzuführen.

## Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Hagenow hat auf der außerordentlichen Ausschusssitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung Bau- und Verkehr und des Finanzausschusses am 02.12.2024 die Variantenuntersuchung zur Errichtung einer Dreifeld-Sporthalle am Campus Kietz vorgelegt. Diese Variantenuntersuchung basierte auf der Gegenüberstellung: 1. Projektfortführung bei bestehender Planung, 2.Projektfortführung bei bestehender Planung mit Einsparung am Baukörper, 3.Projektfortführung bei bestehender Planung mit Einsparung am Baukörper und Nutzungseinschränkungen, 4. Neues Projekt (Systembau). Beide Ausschüsse haben sich für eine Weiterverfolgung einer Variante ausgesprochen, die durch die Verwaltung in der Variantenuntersuchung als Variante 2a ergänzt wurde. In dieser Variante werden in der Weiterführung des Projektes im Vergleich zur Ursprungsplanung (vorliegende Baugenehmigung) folgende Planungsanpassungen festgesetzt:

- alle Bauteile sollen im Laufe des Projekts auf Sparpotenziale durchleuchtet werden,

- keine Nutzung des Daches als Dachgarten "Grünes Klassenzimmer", Ausführung als extensives Gründach, keine Verbindungsbrücke zum Schulgebäude,

- die Nutzung der Halle als Versammlungsstätte bleibt bestehen.

Im Ergebnis des Gesprächstermins mit dem Innenministerium (Stadtentwicklung/ Städtebauförderung) und dem Landesförderinstitut M-V vom 03.12.2024 sind folgende Hinweise von Bedeutung:

- Auswahlentscheidung EFRE ist auf Basis der eingereichten Planungen (Variante 1) getroffen worden. Dass sich im Nachgang durch Wegfall von Nutzungen (Dach) der Erfüllungsgrad der Förderanforderungen ändert, wird durch das Landesförderinstitut als problematisch betrachtet, ohne konkrete Konsequenzen benennen zu können.

- Mit Wegfall der schulischen Nutzungsebene (Dach) fällt das Vorhaben aufgrund von Flächenanrechnungswerten

kostenseitig in eine baufachliche Prüfrelevanz über das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt: Das bedeutet in der Folge:

1. Langer Prüfzeitraum (ca. ein halbes Jahr aufgrund von Vergleichsvorhaben).

2. Anerkennung der Ausführungsdetails bis hin zu zuwendungsfähigen Kosten steht erst zum Ende der vorbenannten Prüfung fest.

3. Die Weiterführung der Planung zur Erstellung der Ausführungsplanung ist terminlich zwingend erforderlich, um einen Baubeginn möglichst frühzeitig in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu erlangen. Dem steht das Risiko der Umplanung nach Prüfung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes entgegen. Risiko Kostenfaktor; Risiko Zeitfaktor; Risiko der Beginn des Vorhabens in den Winter hinein mit offenen Rohbau ist unbedingt zu vermeiden.

- Der Nutzungsverzicht der Dachgartenfläche muss für die schulischen Nutzung durch Erweiterung der Außenanlagen ausgeglichen werden.

In Auswertung dieser vorgenannten Faktoren empfiehlt die Verwaltung die Weiterverfolgung der Variante 2.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Finanzielle Auswirkungen | x | Ja | | | Nein |
| Maßnahme des Ergebnishaushaltes | x | Ja | | | Nein |
| Maßnahme des Finanzhaushaltes | x | Ja | | | Nein |
| Mittel bereits geplant | x | Ja | | | Nein |

| | |
|---|---|
| Höhe der geplanten Mittel | 12.200.000,00€ |
| Mehrbedarf | € |
| Gesamtkosten | € |

| Deckungsvorschlag | Betrag | Kostenträger | Konto | Bezeichnung des Kostenträgers/Konto |
|---|---|---|---|---|
| | € | | | |
| | € | | | |

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

## Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | 2024_12_05 Sporthalle Campus Kietz Variantenuntersuchung (öffentlich) |

**Neubau 3-Feld-Sporthalle am Campus Kietz**
**Variantenuntersuchung für eine Grundsatzentscheidung**

Stand: 05.12.2024

| | 1.<br>Projektfortführung<br>bestehende Planung | Mio. € | 2.<br>Projektfortführung<br>bestehende Planung<br><br>mit Einsparungen Baukörper | Mio. € | 2.a) Votum Bauausschuss/ Finanzausschuss<br>Projektfortführung<br>bestehende Planung<br><br>mit Einsparungen Baukörper und bedingten Nutzungseinschränkungen | Mio. € | 3.<br>Projektfortführung<br>bestehende Planung<br><br>mit Einsparungen Baukörper und Nutzungseinschränkungen | Mio. € | 4.<br>Neues Projekt<br>(Systembau) | Mio. € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erfüllung Förderanforderungen: | | | | | | | | | | |
| - EFRE<br>- Klimaverträglichkeitsprüfung<br>- Sportfachliche Stellungnahme | +: LFI- Inaussichtstellung FM liegt vor<br>mit Aktualisierung nachweisbar<br>+: liegt vor | | +: LFI- Inaussichtstellung FM liegt vor<br>mit Aktualisierung nachweisbar<br>+: liegt vor | | -: Änderungsantrag EFRE erforderlich<br>mit Aktualisierung Erfüllung der Anforderungen<br>muss angepasst werden | | -: Änderungsantrag EFRE erforderlich<br>mit Aktualisierung Erfüllung der Anforderungen<br>muss angepasst werden | | -: Neuantrag EFRE erforderlich | |
| - Städtebauförderung | +: basierend auf Campusplanung umsetzbar | | +: basierend auf Campusplanung umsetzbar | | +: basierend auf Campusplanung mit Anpassungen umsetzbar | | +: basierend auf Campusplanung mit Anpassungen umsetzbar | | +: Planung muss neu erstellt werden | |
| - Sonderbedarfszuweisung: | +: aufgrund vorliegender Planung noch in 2024<br>bescheidungsfähig | | +: aufgrund vorliegender Planung noch in 2024<br>bescheidungsfähig | | -: unsicher, da Bescheidung der Mittel auf Basis vorliegender Entwurfsplanung<br>und baufachlicher Prüfung | | -: unsicher, da Bescheidung der Mittel auf Basis vorliegender Entwurfsplanung<br>und baufachlicher Prüfung | | -: Chancen stehen schlecht | |
| - Klimaschutzförderrichtlinie | +: bauliche Voraussetzungen gegeben | | +: bauliche Voraussetzungen gegeben | | -: Aufwand für Antragsvoraussetzung größer als Fördereffekt | | -: Aufwand für Antragsvoraussetzung größer als Fördereffekt | | -: Förderzweck für Maßnahmen über den Standard hinaus,<br>keine Förderaussicht | |
| Erfüllung Bauordnungsrechtl. Anforderungen: | erfüllt, vorliegende Baugenehmigung | | erfüllt, vorliegende Baugenehmigung | | -: Änderungsantrag erforderlich | | -: Änderungsantrag erforderlich | | -: Bauantragsstellung erneut erforderlich | |
| Erfüllung Standortverträglichkeit Campus: | gegeben, ISEK und Planungswettbewerb<br><br>umgesetzt, zentral im Wohngebiet Kietz<br>technische Medienerschließung am Standort vorhanden | | gegeben, ISEK und Planungswettbewerb<br><br>umgesetzt, zentrale Zentral im Wohngebiet Kietz<br>technische Medienerschließung am Standort vorhanden | | gegeben, ISEK umgesetzt, Planungswettbewerb nur zum Teil umgesetzt, zentrale Funktion im Wohngebiet Kietz eingeschränkt erfüllt<br>technische Medienerschließung am Standort vorhanden | | gegeben, ISEK umgesetzt, Planungswettbewerb nur zum Teil umgesetzt, zentrale Funktion im Wohngebiet Kietz eingeschränkt erfüllt<br>technische Medienerschließung am Standort vorhanden | | - Umsetzbarkeit ergibt Planung<br>(Abstandsflächen, erforderliche Freiflächen, topografische Verhältnisse,<br>Baugrund u.a.) | |
| Auswirkungen Investitionssumme: | | | | | | | | | | |
| - Ausgangswert | | 12,6 | | 12,6 | | 12,6 | | 12,6 | | 8,0 |
| - Einsparungen | | | (Bodenplatte statisch optimieren, kein Putz auf Stahlbetonwänden,<br><br>Keine Oberlichter in den Umkleiden, Minimierung der Glasflächen)<br>etc. jedes Bauteil kommt im Rahmen der Feinplanung auf den Prüfstand. Die Marktlage spiet uns zur Zeit in die Karten | -0,45 | (Bodenplatte statisch optimieren, kein Putz auf Stahlbetonwänden,<br><br>Keine Oberlichter in den Umkleiden, Minimierung der Glasflächen)<br>etc. jedes Bauteil kommt im Rahmen der Feinplanung auf den Prüfstand.<br><br>- Keine Nutzung des Daches, extensives Gründach damit Änderung der Dachkonstruktion<br>- keine Verbindungsbrücke zum Schulgebäude | -0,45<br><br>-0,3<br>-0,05 | (Bodenplatte statisch optimieren, kein Putz auf Stahlbetonwänden,<br><br>Keine Oberlichter in den Umkleiden, Minimierung der Glasflächen)<br>etc. jedes Bauteil kommt im Rahmen der Feinplanung auf den Prüfstand. Die Marktlage spiet uns zur Zeit in die Karten<br><br>Änderung der Dachkonstruktion<br>- keine Versammlungsstätte<br>Versammlungsstättenverlust: Nachteil: keine Option für andere Nutzungen<br><br>z.B. Wärmeinseln, Sanierung anderer öffentlichter Einrichtungen, | -0,45<br><br>-0,35<br><br>-0,2 | | |
| - Mehraufwendungen | | | -wiederholte und zusätzliche Planungsleistungen: | 0,05 | -wiederholte und zusätzliche Planungsleistungen: | 0,15 | -wiederholte und zusätzliche Planungsleistungen: | 0,15 | - verauslagte Planungskosten incl. Kosten aus Auftragskündigung<br>-zusätzliche Mehrkosten: (Baugrund, Bodenaustausch, Erschließung Medien, Vernetzung der Campusobjekte MSR, GLT, PV etc.) | 0,5<br><br>0,5 |
| Summe Investitionskosten: | | 12,60 | | 12,20 | | 11,95 | | 11,75 | | 9,00 |
| EFRE | | 3,72 | | 3,72 | | 3,72 | muss neu beantragt werden, Zuwendung unsicher | 3,72 | | 0 |
| STBauFR | | 3,25 | | 3,25 | muss neu beantragt werden, Zuwendung unsicher | 3,25 | muss neu beantragt werden, Zuwendung unsicher | 3,25 | muss neu beantragt werden, Zuwendung unsicher, Standort muss dafür bleiben, Nachhaltig-keitsanforderungen aus Städtebau nicht gewährleistet | 3,25 |
| SBZ | | 0,77 | | 0,77 | Zuwendung unsicher | 0,77 | bereitgestellte Mittel nicht verlängerbar | 0 | bereitgestellte Mittel nicht verlängerbar | 0 |
| Klimaschutz | ermitteltes Förderpotential: | 0,5 | | 0,5 | | 0,5 | | 0 | | 0 |
| **Eigenanteil Stadt Hagenow** | **Eigenanteil Stadt Hagenow** | **4,36** | **Eigenanteil Stadt Hagenow** | **3,96** | **Eigenanteil Stadt Hagenow** | **3,71** | **Eigenanteil Stadt Hagenow** | **4,78** | **Eigenanteil Stadt Hagenow** | **5,75** |
| führt zu Abschreibungsbelastung im Ergebnishaushalt über 80 Jahre | AfA pro Jahr | 0,055 | AfA pro Jahr | 0,050 | AfA pro Jahr | 0,046 | AfA pro Jahr | 0,060 | AfA pro Jahr | 0,072 |
| führt zu Tilgungszahlungen im Finanzhaushalt über 20 Jahre | Tilgungszahlungen pro Jahr | 0,218 | Tilgungszahlungen pro Jahr | 0,198 | Tilgungszahlungen pro Jahr | 0,186 | Tilgungszahlungen pro Jahr | 0,239 | Tilgungszahlungen pro Jahr | 0,288 |
| führt zu Zinsaufwand in Ergebnis und Finanzhaushalt über 20 Jahre | durchschnittlicher Zinsaufwand/Zinszahlung pro Jahr (KfW 2,86%) | 0,063 | durchschnittlicher Zinsaufwand/Zinszahlung pro Jahr (KfW 2,86%) | 0,057 | durchschnittlicher Zinsaufwand/Zinszahlung pro Jahr (KfW 2,86%) | 0,053 | durchschnittlicher Zinsaufwand/Zinszahlung pro Jahr (KfW 2,86%) | 0,069 | durchschnittlicher Zinsaufwand/Zinszahlung pro Jahr (KfW 2,86%) | 0,083 |
| terminliche Auswirkungen: | | | | | | | | | | |
| Bauzeitenplan: | Beginn III./ IV. Quartal 2025 | | Beginn III./ IV. Quartal 2025<br>(Änderungen im Rahmen der weiteren Planung umsetzbar) | | Verzug ca. 6 Monate, Baubeginn I./ II.Quartal 2026 | | Verzug ca. 12 Monate, Baubeginn III./ IV. Quartal 2026 | | Verzug ca. 18 Monate Monate durch Neuplanung, Baubeginn 2 Jh. 2027 | |

Ergebnis des Gesprächstermins mit dem Innenministerium (Stadtentwicklung/ Städtebauförderung) und dem Landesförderinstitut M-V vom 03.12.2024:

- Auswahlentscheidung EFRE ist auf Basis der eingereichten Planungen (Variante 1) getroffen worden. Dass sich im Nachgang durch Wegfall von Nutzungen (Dach) der Erfüllungsgrad der Förderanforderungen ändert, wird durch das Landesförderinstitut als problematisch betrachtet, ohne konkrete Konsequenzen benennen zu können.

- Mit Wegfall der schulischen Nutzungsebene (Dach) fällt das Vorhaben aufgrund von Flächenanrechnungswerten kostenseitig in eine baufachliche Prüfrelevanz über das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt: Das bedeutet in der Folge:

1. Langer Prüfzeitraum (ca. ein halbes Jahr aufgrund von Vergleichsvorhaben).

2. Anerkennung der Ausführungsdetails bis hin zu zuwendungsfähigen Kosten steht erst zum Ende der vorbenannten Prüfung fest.

3. Die Weiterführung der Planung zur Erstellung der Ausführungsplanung ist terminlich zwingend erforderlich, um einen Baubeginn möglichst frühzeitig in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu erlangen. Dem steht das Risiko der Umplanung nach Prüfung des Staatliche Bau- und Liegenschaftsamtes entgegen. Risiko Kostenfaktor; Risiko Zeitfaktor; in Beginn des Vorhabens in den Winter hinein mit offenen Rohbau ist unbedingt zu vermeiden.

- Der Nutzungsverzicht der Dachgartenfläche muss für die schulischen Nutzung durch Erweiterung der Außenanlagen ausgeglichen werden.