

Öffentliche **Beschlussvorlage**

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Vorlagen-Nr.:                             |
| <b>V/0381/2013</b>                        |
| Auskunft erteilt:<br>Frau Kremer          |
| Ruf:<br>492-2415                          |
| E-Mail:<br>KremerIngrid@stadt-muenster.de |
| Datum:<br>18.06.2013                      |

Betrifft

Errichtung einer Zweifachsporthalle für das Ostviertel  
hier: Baubeschluss

Beratungsfolge

|            |                                         |              |
|------------|-----------------------------------------|--------------|
| 02.07.2013 | Bezirksvertretung Münster-Mitte         | Anhörung     |
| 02.07.2013 | Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen | Entscheidung |
| 02.07.2013 | Sportausschuss                          | Vorberatung  |

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Zweifachsporthalle Ost wird nach den Plänen des Architekturbüros Hartig und Wömpner, Münster, (Anlage 1) unter Berücksichtigung der aufgeführten Bauteile und Materialien für die Reduktionsvariante ausgeführt.
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Januar 2014 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2015 erfolgt.

II. Kosten/Folgekosten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Neubau Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung (Reduktionsvariante) nach DIN 276 vom 27.05.2013 (siehe Tabelle 2 in der Begründung zu II.) in Höhe von 3.457.064,00 € entstehen.

Darüber hinaus entstehen Folgekosten (Anlage 5) in Höhe von 198.370,00 €/a.

Die mit dem Errichtungsbeschluss in Höhe von 3.500.000,00 € bereit gestellten Mittel (Investitionssumme) werden somit um 42.936,00 € (1,23 %) unterschritten.

**Bei detaillierter Betrachtung ergeben sich jedoch bei den Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 400) Einsparungen in einem größeren Umfang:**

Dem mit dem Errichtungsbeschluss freigegebenen Projektbudget liegt die Kostenschätzung des Amtes für Immobilienmanagement vom 11.08.2011 zugrunde. Demnach ergeben sich Bauwerkskosten von rd. 2.500.000,00 €. Ausgegangen wurde von einem Kostenkennwert von 1.350,00 €/qm BGF und einer Fläche von 1.850,00 qm.

Im Jahr 2013 muss allerdings ein höherer Kostenkennwert zugrunde gelegt werden (siehe „bisherige Beschlüsse“: gem. Beschluss zur Vorlage V/0505/2012 sind Bauwerkskosten entspr. den Datenbanken des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) zugrunde zu legen). Laut BKI ist für das Jahr 2013 ein Kostenkennwert von 1.620,00 €/qm BGF anzusetzen.

Ausgangsbasis wären somit Bauwerkskosten (1.620,00 €/qm BGF x 1.850,00 qm =) in Höhe von rd. 3.000.000,00 €.

Dem gegenüber stehen gem. der Kostenberechnung vom 28.05.2013 Bauwerkskosten in Höhe von 2.517.793,50 €.

Es ergibt sich somit eine **Reduzierung der Bauwerkskosten um 482.206,50 € (16,00 %)**

Diese wurden wie folgt erreicht:

- Die in dem Wettbewerbsverfahren vorgelegte und anschließend konkretisierte Entwurfsplanung des Büros Hartig und Wömpner hat durch den teilweisen Erhalt des Verbindungsbaukörpers und dessen Einbeziehen in das neue Foyer sowie durch die weitere Optimierung der Umkleide- und Sanitärbereiche und des Foyers Flächeneinsparungen erzielt. Darüber hinaus wurde mit der Wettbewerbsauslobung auf den separaten Stiefelgang verzichtet. Neu zu errichten bzw. umzubauen sind somit Flächen von 1.765,00 qm BGF.
- Weitere Einsparungen ergeben sich durch die der Reduktionsvariante zugrunde liegende Auswahl der Bauteile und Materialien (Anlage 4).

Der Kostenkennwert (Bauwerkskosten je qm BGF) für die Neubau- und Umbauflächen (teilw. Foyer) beträgt 1.456,51 €/qm BGF und liegt damit ca. 10 % unter dem BKI-Wert für 2013 von 1.620,00 €/qm BGF).

**III. Mittelbereitstellung / Finanzierung**

| Teilergebnisplan                      |             |                                                        |             |                |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|
|                                       | Nr.         | Bezeichnung                                            | Haush.-jahr | Betrag €       | Bemerkungen  |
| <b>Produktgruppe</b>                  | <b>0111</b> | <b>Immobilienmanagement</b>                            |             |                |              |
| Zeile                                 | 13          | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen            | 2014 ff.    | 69.870         | Folgeaufwand |
| Zeile                                 | 14          | Bilanzielle Abschreibungen                             | 2014 ff.    | 57.450         | Folgeaufwand |
| <b>Produktgruppe</b>                  | <b>0801</b> | <b>Sportentwicklung, Sportanlagen und Sportstätten</b> |             |                |              |
| Zeile                                 | 14          | Bilanzielle Abschreibungen                             | 2014 ff.    | 4.500          | Folgeaufwand |
| <b>Produktgruppe</b>                  | <b>1601</b> | <b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>                     |             |                |              |
| Zeile                                 | 20          | Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen                 | 2014 ff.    | 66.550         | Folgeaufwand |
| <b>Summe aller Aufwendungen/Saldo</b> |             |                                                        |             | <b>198.370</b> |              |

| Teilfinanzplan                        |             |                                                        |                 |                  |                                    |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|
|                                       | Nr.         | Bezeichnung                                            | Haush.-<br>jahr | Betrag<br>€      | Bemerkungen                        |
| <b>Produktgruppe</b>                  | <b>0801</b> | <b>Sportentwicklung, Sportanlagen und Sportstätten</b> |                 |                  |                                    |
| Investitionsmaßnahme                  | 4270        | Neub. ehem. SpH MS 08                                  |                 |                  |                                    |
| Auszahlungen                          |             | Auszahlung für Baumaßnahmen                            | 2012            | 3.500.000        | Ermächtigungsübertragung nach 2013 |
| <b>Summe aller Auszahlungen/Saldo</b> |             |                                                        |                 | <b>3.500.000</b> |                                    |

Die Folgelastenberechnung (Anlage 5) wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

#### Bisherige Beschlüsse:

Mit der Vorlage V/0831/2011 hat der Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 14.12.2011 dem Neubau einer Zweifachsporthalle (ohne Tribüne) mit Verbindungsbaukörper zur bestehenden Dreifachsporthalle zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Baubeschluss herbeizuführen.

Mit der Vorlage V/0231/2012 und V/0231/2012/E1 hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 09.05.2012 zugestimmt, einen begrenzten Wettbewerb nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) durchzuführen.

Das Wettbewerbsergebnis wurde in der Sitzung des Hauptausschusses am 12.12.2012 gem. der Vorlage V/0755/2012 zur Kenntnis genommen und der Beauftragung des 1. Preisträgers, dem Architekturbüro Hartig und Wömpner, Münster, mit den Architektenleistungen gem. HOAI zugestimmt.

Mit dem Ratsbeschluss vom 27.06.2012 zur Vorlage V/0505/2012 „Nachhaltige kommunale Haushaltspolitik – Handlungsprogramm 2012 bis 2017“ wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Planung von Investitionsmaßnahmen stets eine zweite Planungsvariante (Reduktionsvariante) darzustellen, die zum Ziel hat, die Kosten gegenüber der „Normalvariante“ um 20 % zu verringern. Darüber hinaus wurde beschlossen, die Baukosten auszuweisen, die für die Errichtung des Gebäudes laut der Datenbanken des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) bei Zugrundelegung gleicher Standards entstehen.

#### Zu 1. Planung

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde das Projekt unter Beteiligung des Sportamtes weiter entwickelt (siehe Anlage 1).

Gegenüber dem Entwurf des Wettbewerbsbeitrages wurde neben den o. g. Optimierungen der gesamte Baukörper der Zweifachsporthalle und der Nebenräume um ca. 3,00 m nach Süden verschoben. Diese Änderung wurde erforderlich, um eine kostenträchtige Verlegung der nördlich der Sporthallen verlaufenden Schmutzwasserleitung zu vermeiden.

Die Materialwahl basiert auf den Vorschlägen des Wettbewerbsbeitrages. Für die Fassade werden die Ausführung in Stahlbeton und Verblendmauerwerk sowie Fenster als Holz-Aluminium-Konstruktion vorgesehen. Eine besondere Herausforderung stellt der Umgang mit möglichen Beschädigungen des Gebäudes durch Vandalismus (Graffiti) dar, wie an der bestehenden Dreifachsporthalle sichtbar. Zur Prävention werden daher z. Zt. verschiedene Möglichkeiten untersucht. In Frage

kommen u. a. so genannte Angebotsflächen (an der Westseite der Sporthalle), um die Graffiti darstellungen zu begrenzen. Darüber hinaus wird, wenn im Kostenrahmen der Mauerwerksarbeiten realisierbar, eine Strukturierung der Klinkerfassade in zugänglichen Teilbereichen umgesetzt.

Entsprechend der Forderung der Gebäudeleitlinien hinsichtlich des Wärmeschutzes und zur Sicherstellung einer guten Raumlufthausqualität mit dem Ziel der Berücksichtigung des Zielwertes von 1000 ppm für die CO<sub>2</sub> Konzentration ist der Einbau einer Lüftungsanlage geplant.

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz gestaltet und ausgeführt. Dabei wird die geringfügig veränderte Höhenlage der Manfred-Von-Richthofen-Str. im Zuge des Neubaus der Brücke über den DEK berücksichtigt.

Zur Planung und Ausführung der Freiflächen wird mit gesonderter Vorlage ein Baubeschluss herbeigeführt.

## **Zu 2. Checkliste bauökologische Kriterien**

Die anliegende Checkliste (Anlage 2) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

## **Zu 4. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen**

Die Zweifachsporthalle ist barrierefrei erschlossen. Ein Umbau der bestehenden Dreifachsporthalle und der Tribüne mit dem Ziel der Barrierefreiheit war nicht Teil der Entwurfsaufgabe. Allerdings sind zukünftig die beiden Sporthallen barrierefrei über den niveaugleichen Eingangsbereich miteinander verbunden. Ein behindertengerechtes WC befindet sich im Eingangsbereich. Zur Erreichbarkeit der auf Bestandsniveau, also höherliegenden, Lounge, wird ein Lift installiert.

## **Zu 5. Weiteres Vorgehen**

Der Bauantrag soll noch im Juli 2013 gestellt werden.

Der Baubeginn für das Erweiterungsgebäude soll im Januar 2014 erfolgen, wonach die Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2015 zu erwarten ist.

## **Zu II. Kosten/Folgekosten**

Die Kostenberechnung vom 28.05.2013 (siehe Tabellen 1 und 2 in der Begründung zu II.) wurde durch das Büro Hartig und Wömpner erstellt.

### Betrachtung der Bauteilvarianten:

Als sinnvoll für das Projekt wird die Betrachtung geeigneter Bauteile unter dem Gesichtspunkt der Substitution von Bauteilen mit dem Ziel der Reduzierung von Baukosten (Investition) und des Bauunterhaltungsaufwandes erachtet.

Es werden daher objektbezogen ausgewählte Bauteile und Baustoffe, von denen ein kurzfristiges und langfristiges Einsparpotential zu erwarten ist, gegenübergestellt und auf der Basis von Erfahrungswerten nach Investitionskosten, Bauunterhaltungsaufwand und Qualität bewertet.

Dem Amt für Immobilienmanagement stehen zurzeit keine Ressourcen zur Verfügung für weitergehende Untersuchungen und für die Erstellung eines Lebenszyklusmanagements für das Gebäude auf der Grundlage umfassender Datenbanken und unter Berücksichtigung der Kapitalkosten und aller Betriebskosten mit dem Ziel langfristiger Kostenoptimierungen. Ebenso wird an dieser Stelle abgesehen von einer umfassenden Nutzungskostenplanung gemäß DIN 18960, nach der „alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig

wiederkehrenden Kosten von Beginn ihrer Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung (Nutzungsdauer)“ zählen.

Betrachtet werden Einsparvarianten für Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Wandaufbau, Innenraumwände und Prallschutz (siehe Anlage 4).

Die Baunebenkosten (Ansatz: 24%) verringern sich mit der Reduzierung der Bauwerkskosten.

Kostenberechnungen (inkl. MWSt) des Büros Hartig und Wömpner vom 28.05.2013:

| <b>1. Normalvariante – Hauptkostengruppen</b> |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Kostengruppe</b>                           |                                   | <b>Ausführung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kosten brutto in €</b> |
| <b>100</b>                                    | <b>Grundstück</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |
| <b>200</b>                                    | <b>Herrichten und Erschließen</b> | <b>inkl. öffentlicher Erschließung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>50.000,00</b>          |
| <b>300</b>                                    | <b>Baukonstruktion</b>            | <p>Holzschalung auf Dachsparren und Holzlamellendecke</p> <p>Wandaufbau Außenwände und Halleninnenwand:<br/>Mauerwerk mit aussteifenden Stützen und Fugenglattstrich mit Anstrich</p> <p>Innenraumwände Nebenräume:<br/>Mauerwerk, Putz, Anstrich</p> <p>Deckenbekleidung Nebenräume:<br/>Sichtbeton</p> <p>Prallschutz Holz</p> <p><u>wie Reduktionsvariante:</u><br/>Stahlbinder, unterspannt<br/>Hallenboden als Sandwichboden<br/>Boden Foyer u. Umkleiden in Betonwerkstein</p> | <b>2.090.006,50</b>       |
| <b>400</b>                                    | <b>Technische Anlagen</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>492.422,00</b>         |
| <b>500</b>                                    | <b>Außenanlagen</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>160.000,00</b>         |
| <b>600</b>                                    | <b>Ausstattung</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>125.000,00</b>         |
| <b>700</b>                                    | <b>Baunebenkosten</b>             | <b>24 % der reinen Baukosten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>619.783,00</b>         |
| <b>300 und 400</b>                            | <b>Bauwerkskosten</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>2.582.428,50</b>       |
| <b>gesamt</b>                                 | <b>Investitionskosten</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>3.539.211,00</b>       |

| <b>2. Reduktionsvariante – Hauptkostengruppen</b> |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Kostengruppe</b>                               |                                   | <b>Ausführung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Kosten brutto in €</b> |
| <b>100</b>                                        | <b>Grundstück</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
| <b>200</b>                                        | <b>Herrichten und Erschließen</b> | <b>inkl. öffentlicher Erschließung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>50.000,00</b>          |
| <b>300</b>                                        | <b>Baukonstruktion</b>            | Trapezblecheindeckung, gelocht mit Sickenfüllern<br><br>Wandaufbau Außenwände und Halleninnenwand:<br>Stahlbeton in Sichtbetonqualität<br><br>Innenraumwände Nebenräume:<br>Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich<br><br>Prallschutz Textil<br><br><u>wie Normalvariante:</u><br>Stahlbinder, unterspannt<br>Hallenboden als Sandwichboden<br>Boden Foyer u. Umkleiden in Betonwerkstein | <b>2.025.371,50</b>       |
| <b>400</b>                                        | <b>Technische Anlagen</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>492.422,00</b>         |
| <b>500</b>                                        | <b>Außenanlagen</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>160.000,00</b>         |
| <b>600</b>                                        | <b>Ausstattung</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>125.000,00</b>         |
| <b>700</b>                                        | <b>Baunebenkosten</b>             | <b>24 % der reinen Baukosten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>604.270,44</b>         |
| <b>300 und 400</b>                                | <b>Bauwerkskosten</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>2.517.793,50</b>       |
| <b>gesamt</b>                                     | <b>Investitionskosten</b>         | <b>gerundet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>3.457.064,00</b>       |

## Fazit

Für den Neubau der Zweifachsporthalle ergeben sich hinsichtlich der Ausführungsplanung Einsparungen in Höhe von 82.147,00 € (Differenz Normal- und Reduktionsvariante).

**Größere Einsparpotentiale sind bereits zu Beginn der Entwicklung des Projektes im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens realisiert worden. Die Reduzierung von Qualität in der Bauausführung eröffnet bei langfristiger Betrachtung nur begrenzt Sparpotentiale.**

I. V.

gez.  
Reinkemeier  
Stadtkämmerer

Anlagen:

1. Entwurfspläne im Maßstab 1:100
2. Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
3. Barrierefreiheit / Design für alle
4. Bauteilvarianten
5. Folgekostenberechnung