



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

11.08.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Selberg

Telefon: 492-2486

selberg@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau von kommunalen Funktionsgebäuden auf den Sportanlagen Bonhoefferstraße,
Pleistemühlenweg und Arnheimweg
Baubeschluss

Beratungsfolge

24.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
24.08.2023	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
29.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
06.09.2023	Sportausschuss	Vorberatung
12.09.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
19.09.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
20.09.2023	Hauptausschuss	Entscheidung
20.09.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahmen werden nach den Entwurfsplänen des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster vom 30.01.2023 mit folgenden Investitionsvolumen umgesetzt:

Funktionsgebäude Sportanlage Pleistemühlenweg:

4.197.600 € auf der Basis der Kostenberechnungen vom 14.03.2023 nach DIN 276 inkl. jährlichen Folgekosten von 200.130 €.

Funktionsgebäude Sportanlage Blau-Weiß Aasee, Bonhoefferstraße:

3.164.400 € auf der Basis der Kostenberechnungen vom 14.03.2023 nach DIN 276 inkl. jährlichen Folgekosten von 150.590 €.

Funktionsgebäude Sportanlage Arnheimweg:

2.658.800 € auf der Basis der Kostenberechnungen vom 14.03.2023 nach DIN 276 inkl. jährlichen Folgekosten von 124.350 €.

2. Der Baubeginn aller drei Funktionsgebäude ist für Mai 2024 geplant. Die Inbetriebnahmen erfolgen voraussichtlich:

Funktionsgebäude Sportanlage Pleistermühlenweg:
II. Quartal 2025

Funktionsgebäude Sportanlage Blau-Weiß Aasee, Bonhoefferstraße:
II. Quartal 2025

Funktionsgebäude Sportanlage Arnheimweg:
I. Quartal 2025

II. Finanzielle Auswirkungen:

Funktionsgebäude Sportanlage Pleistermühlenweg:

Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haus- halts- jahr	Haushalts- ansatz €		Bemer- kung
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen & - stätten				
Investitions- maßnahme	4560	Umkleidegebäude SPA Pleistermühlen- weg				
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2023	200.000 €		
			2024	2.500.000 €		
			2025	1.497.600 €		
Summe aller Auszahlungen				4.197.600 €		

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplanentwurf 2024 bei der Investitionsmaßnahme 4560 "Umkleidegebäude SPA Pleistermühlenweg" veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haus- halts- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2025 ff.	74.170 €	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2025 ff.	63.000 €	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirt- schaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2025 ff.	62.960 €	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				200.130 €	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Funktionsgebäude Sportanlage Blau-Weiß-Aasee, Bonhoefferstraße:

Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haus- halts- jahr	Haushalts- ansatz €		Bemer- kung
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen & - stätten				
Investitions- maßnahme	4570	Umkleidegebäude SPA Bonhoefferstr.				
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2023	200.000 €		
			2024	2.004.770 €		
			2025	959.630 €		
Summe aller Auszahlungen				3.164.400 €		

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplanentwurf 2024 bei der Investitionsmaßnahme 4570 "Umkleidegebäude SPA Bonhoefferstr." veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haus- halts- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2025 ff.	58.140 €	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2025 ff.	44.980 €	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirt- schaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2025 ff.	47.470 €	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				150.590 €	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Funktionsgebäude Sportanlage Arnheimweg, Gievenbeck:

Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haus- halts- jahr	Haushalts- ansatz €		Bemer- kungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen & - stätten				
Investitions- maßnahme	4580	Umkleidegebäude SPA Arnheimweg				
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2023	200.000 €		
			2024	2.004.770 €		
			2025	454.030 €		
Summe aller Auszahlungen				2.658.800 €		

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplanentwurf 2024 bei der Investitionsmaßnahme 4580 "Umkleidegebäude SPA Arnheimweg" veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haus- halts- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2025 ff.	46.020 €	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2025 ff.	38.450 €	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirt- schaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2025 ff.	39.880 €	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				124.350 €	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in einer Sitzung am 23.06.2021 der Vorlage V/0025/2021 „*Errichtungsbeschluss zum Neubau von kommunalen Funktionsgebäuden auf den Sportanlagen Bonhoefferstraße, Pleistermühlenweg und Arnheimweg*“ zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planung zu entwickeln und den Baubeschluss herbeizuführen. Die Objektplanung der Leistungsphasen 4 bis 9 wird extern vergeben.

Zu 1. Planung und Kosten:

Funktionsgebäude Sportanlage Pleistermühlenweg:

Die Sportanlage Pleistermühlenweg liegt im Osten von Münster, Gemarkung Sankt Mauritz. Das Grundstück grenzt westlich an den Tennisverein TC St. Mauritz e.V. und östlich an ein Naturschutzgebiet sowie Ackerflächen. Im Bestand befinden sich verschiedene Sportanlagen und ein Umkleidegebäude (V/0241/2001).

Das neu zu errichtende Umkleidegebäude umfasst insgesamt 583 m² NGF (683 m² BGF) und besteht aus zwei, sich gegenüberliegenden schlanken, eingeschossigen, in Massivbauweise errichteten Gebäuderiegeln. In dem längeren Riegel sind die vier Sammelumkleiden mit den dazugehörigen Duschen und WCs, ein Raum für Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter sowie einem Aufenthaltsraum für den Platz betreuende Personen untergebracht. Im gegenüberliegenden kürzeren Teil befinden sich Lagerflächen und ein Aufenthaltsraum sowie die Besucher-WCs. Beide Riegel sind durch einen überdachten Gang miteinander verbunden.

Der längere Riegel besitzt ein Verblendmauerwerk, der kürzere eine Holzverschalung.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Zweiteilung des Gebäudes erlaubt es, diesen Entwurf als Prototypen mit wenigen Änderungen auf unterschiedliche Standorte anzupassen. Trotzdem bleibt der Grundentwurf mit Wiedererkennungswert erhalten.

Die Außenanlagen werden nur geringfügig angepasst. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um eine Zuwegung zum neuen Gebäude sowie Funktionsanpassungen an der Bouleanlage und Gymnastikwiese.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist barrierefrei entwickelt und barrierefrei zugänglich. Die Duschräume besitzen je einen barrierefreien Duschplatz. Im Außenbereich befindet sich ein barrierefreies WC. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt. Die Checkliste Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 3).

Ökologie, Energie:

Gemäß dem Null-Emissions-Haus-Standard und der Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage mit 22 kWp mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 9,4 t CO₂ eingespart.

Das Dach wird extensiv begrünt.

Über die geplante Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird der Heizenergiebedarf weiter reduziert. Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Null-Emissions-Haus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt (Anlage 2).

Kostenentwicklung

Das Investitionsvolumen in Höhe von 4.197.600 € entspricht der Kostenberechnung vom 14.03.2023 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2025 von 8% pro Jahr.

Es entwickelt sich aus:

1.	dem Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2021:	3.786.300 €
2.	den zum Baubeschluss ermittelten Kosten von:	4.197.600 €
	Daraus ergeben sich Mehrkosten (Zusatzkosten, Preissteigerungen abzüglich Einsparungen), die zum Errichtungsbeschluss nicht bekannt waren:	411.300 €

- Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 3.786.300 € wurde auf Grundlage der Kostenschätzung vom 03.03.2021 mit einer Baupreissteigerung von 6% p.a. bis zum Jahr 2024 veranschlagt.
- Zu 2. Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 4.197.600 € berücksichtigen für die Kostengruppen 200-700 die aktualisierte Baupreissteigerung von 2021 (6% p.a.) und von 2022 bis 2025 (anteilig i,v,H, 8% p.a., sowie Kosten für Unvorhersehbares während der Ausführung (10%).

Das Raumprogramm aus dem Errichtungsbeschluss bleibt unverändert. Die Mehrkosten i. H. v. 411.300 € gegenüber dem Budget aus dem Errichtungsbeschluss entstehen insofern hauptsächlich durch Preissteigerungen und zusätzliche baulich erforderliche Maßnahmen, ergänzend zu Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Null-Emissions-Haus, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Energiekrise (Erhöhung der Wand- u. Dämmstärken, Einbau einer Wärmepumpe).

Die Gesamtkosten für den Neubau betragen 4.197.600 €.

Die Mehrkosten der KG 200 bis 700 setzen sich wie folgt zusammen: (s. Anlage 4 Seite 2 Zusatzkosten)

Mehrkosten KG 200:	115.000 €
a. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	13.300 €
Rückbau Ascheplatz	52.000 €
Abwasserentsorgung als Druckleitung:	23.800 €
„großer“ Wasseranschluss	25.900 €
Mehrkosten KG 300:	329.300 €
b. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	204.050 €
Überarbeitungen in der Planung, u.a. Anpassungen der Wand- und Dämmstärken	124.700 €
Mehrkosten KG 400:	204.050 €
c. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	173.300 €
Wärmepumpe	30.750 €
Mehrkosten KG 500:	95.000 €
d. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	95.000 €
Mehrkosten KG 600: keine Mehrkosten	

Mehrkosten KG 700:	29.100 €
e. Mehrkosten: Erhöhung/Minderung der Nebenkosten auf Basis der Baukosten KG 200-700	29.100 €

BKI-Kostenkennwert:

Der BKI-Kostenkennwert liegt bei 2.970 €/m². Er setzt sich zusammen aus dem Kennwert für die technikreichen Umkleide-, Dusch-, Sanitär- und Technikräume i. H. v. 3.424 €/m² (70 % der ges. BGF), sowie dem Kennwert für die technikarmen Lager-, Geräte- und Personalräume i. H. v. 2.000 €/m² (30 % der ges. BGF). Der Kennwert für die technikreichen Bereiche ist geringer als bei den Sportfunktionsgebäuden an der Bonhoeffer-Straße und Arnheimweg, da die Fläche der Umkleidebereiche nutzungsbedingt größer ist als bei den beiden anderen (hoher Platzbedarf Schutzausrüstung). Da es beim BKI keine Vergleichswerte für reine Umkleidegebäude gibt, wurde als Richtwert der Vergleich zu Sporthallen hergestellt. Der aktuelle durchschnittliche BKI-Wert für Sport- und Mehrzweckhallen liegt bei rd. 2.610 € brutto/m². Bei Sport- und Mehrzweckhallen ist im Gegensatz zu den Sportfunktionsgebäuden dieser Vorlage der Anteil an technischer Fläche (Umkleide-, Dusch-, Sanitär- und Technikräume) relativ gering und an technischer Fläche (Hallenbereich) relativ groß. Dadurch ergibt sich lediglich eine bedingte Vergleichbarkeit.

Funktionsgebäude Sportanlage Blau-Weiß-Aasee, Bonhoefferstraße:

Die Sportanlage Blau-Weiß-Aasee an der Bonhoefferstraße liegt im Süden von Münster, im sogenannten Aasee-Viertel, zwischen Wohnbebauung, der Polizeischule und der Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule.

Das neu zu errichtende Umkleidegebäude umfasst insgesamt 421 m² NGF (556 m² BGF) und besteht aus zwei nebeneinander platzierten, ein- und zweigeschossigen Gebäuderiegeln. In dem zweigeschossigen Gebäuderiegel befinden sich auf Basis des Prototypen des Umkleidegebäudes „Sportanlage Pleistermühlenweg“ die Sammelumkleiden mit Nebenräumen, sowie weitere Funktionsräume. Über eine außenliegende Treppe und einen vor dem Gebäude liegenden Laubengang wird das zweite Obergeschoss erschlossen.

Im eingeschossigen Nachbargebäude befindet sich das Pflegegeräte- und Sportgerätelager.

Das Umkleidegebäude besitzt ein Verblendmauerwerk, das Nachbargebäude eine Holzfassade.

Der Außenraum zwischen beiden Gebäuden dient als Aufenthaltsfläche.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

Dadurch, dass dieser Entwurf auf dem Prototypen Umkleidegebäude „Sportanlage Pleistermühlenweg“ basiert und nur noch angepasst worden ist, bleibt der Wiedererkennungswert für Sportumkleidegebäude erhalten.

Die Arbeiten an den Außenanlagen beschränken sich auf das Anarbeiten um die Gebäude sowie auf die Wegeführung über die Sportanlage zum Gebäude.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist im Erdgeschoss barrierefrei entwickelt. Die Duschräume besitzen je einen barrierefreien Duschplatz. Im Außenbereich befindet sich das barrierefreie WC. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt. Die Checkliste Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 3). Das zweigeschossige Gebäude verfügt zwar nicht über einen Aufzug, allerdings sind alle relevanten Räume im Erdgeschoss untergebracht und somit ebenerdig erreichbar.

Ökologie, Energie:

Gemäß dem Null-Emissions-Haus-Standard und der Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage mit 12 kWp mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 5,3 t CO₂ eingespart.

Das Dach wird extensiv begrünt. Über die geplante Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird der Heizenergiebedarf weiter reduziert, das Flachdach erhält ein Gründach und eine Photovoltaikanlage. Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien 2020 an das Null-Emissions-Haus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt (Anlage 2).

Kostenentwicklung

Das Investitionsvolumen in Höhe von 3.164.400 € entspricht der Kostenberechnung vom 14.03.2023 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2025 von 8% pro Jahr.

Es entwickelt sich aus:

1.	dem Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2021:	2.742.500 €
2.	den zum Baubeschluss ermittelten Kosten von:	3.164.400 €
	Daraus ergeben sich notwendige Mehrkosten (Zusatzkosten, Preissteigerungen abzüglich Einsparungen), die zum Errichtungsbeschluss nicht bekannt waren:	421.900 €

Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 2.742.500 € wurde auf Grundlage der Kostenschätzung vom 03.03.2021 mit einer Baupreissteigerung von 6% p.a. bis zum Jahr 2023 veranschlagt.

Zu 2. Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 3.164.400 € berücksichtigen für die Kostengruppen 200-700 die aktualisierte Baupreissteigerung von 2021 (6% p.a.) und von 2022 bis 2025 (anteilig i,v,H, 8% p.a., sowie Kosten für Unvorhersehbares während der Ausführung (10%).

Das Raumprogramm aus dem Errichtungsbeschluss bleibt unverändert und führt nicht zu Mehrkosten.

Die Gesamtkosten für den Neubau betragen 3.164.400 €.

Die Mehrkosten der KG 200 bis 700 setzen sich wie folgt zusammen: (s. Anlage 4 Seite 2 Zusatzkosten)

Mehrkosten KG 200:	98.000 €
a. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	11.000 €
Rückbau Sport- und Grünfläche	28.100 €
Abwasserleitung	12.000 €
„großer“ Wasseranschluss	25.900 €
Errichtung Baustraße	21.000 €
Mehrkosten KG 300:	322.500 €
b. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023:	202.000 €
Überarbeitungen in der Planung, u.a. Anpassungen der Wand- und Dämmstärken	120.500 €
Mehrkosten KG 400:	156.600 €
c. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	156.600 €
Mehrkosten KG 500:	50.000 €
d. Mehrkosten:	
Preissteigerung von 2021-2023	50.000 €
Mehrkosten KG 700:	15.200 €
e. Mehrkosten:	
Erhöhung/Minderung der Nebenkosten auf Basis der Baukosten KG 200-700	15.200 €

BKI-Kostenkennwert:

Der BKI-Kostenkennwert liegt bei 3.140 €/m². Er setzt sich zusammen aus dem Kennwert für die

technikreichen Umkleide-, Dusch-, Sanitär- und Technikräume i. H. v. 3.511 €/m² (75 % der ges. BGF), sowie dem Kennwert für die technikarmen Lager-, Geräte- und Personalräume i. H. v. 2.000 €/m² (25 % der ges. BGF).

Da es beim BKI keine Vergleichswerte für reine Umkleidegebäude gibt, wurde als Richtwert der Vergleich zu Sporthallen hergestellt. Der aktuelle durchschnittliche BKI-Wert für Sport- und Mehrzweckhallen liegt bei rd. 2.610 € brutto/m². Bei Sport- und Mehrzweckhallen ist im Gegensatz zu den Sportfunktionsgebäuden dieser Vorlage, der Anteil an technikreicher Fläche (Umkleide-, Dusch-, Sanitär- und Technikräume) relativ gering und an technikarmer Fläche (Hallenbereich) relativ groß. Dadurch ergibt sich lediglich eine bedingte Vergleichbarkeit.

Funktionsgebäude Sportanlage Arnheimweg, Gievenbeck:

Die Sportanlage am Arnheimweg liegt in Münster im Stadtteil Gievenbeck, eingebettet zwischen der ehem. Oxford-Kaserne, dem Stadtteilhaus „Fachwerk“, Wohnbebauung und einem Grünzug. Im Bestand befinden sich verschiedene Sportfelder, welche keine dazugehörigen Umkleideräumlichkeiten sowie Duschen und WCs besitzen.

Das neu zu errichtende Umkleidegebäude umfasst insgesamt 303 m² NGF (416 m² BGF), besteht aus einem zweigeschossigen Gebäuderiegel und ist eine Weiterentwicklung des Umkleidegebäudes „Funktionsgebäude Sportanlage BW Aasee“, welche wiederum auf dem Prototypen „Funktionsgebäude Sportanlage Pleistermühlenweg“ basiert. Dadurch bleibt auch hier der Wiedererkennungswert für Sportumkleidegebäude erhalten.

Die Arbeiten an den Außenanlagen beschränken sich auf das Anarbeiten um das Gebäude.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist im Erdgeschoss barrierefrei entwickelt. Die Duschräume besitzen je einen barrierefreien Duschplatz. Im Außenbereich befindet sich das barrierefreie WC. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt. Die Checkliste Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 3). Das zweigeschossige Gebäude verfügt zwar nicht über einen Aufzug, allerdings sind alle relevanten Räume im Erdgeschoss untergebracht und somit ebenerdig erreichbar.

Ökologie, Energie:

Über die geplante Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird der Heizenergiebedarf weiter reduziert, das Flachdach erhält ein Gründach und eine Photovoltaikanlage. Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien 2020 und das nachhaltige Bauen werden erfüllt (Anlage 2).

Kostenentwicklung

Das Investitionsvolumen in Höhe von 2.658.800 € entspricht der Kostenberechnung vom 14.03.2023 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2024 von 8% pro Jahr.

Es setzt sich zusammen aus:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | dem Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2021: | 2.359.400 € |
| 2. | den zum Baubeschluss ermittelten Kosten von: | 2.658.800 € |

Daraus ergeben sich notwendige Mehrkosten (Zusatzkosten, Preissteigerungen abzüglich Einsparungen), die zum Errichtungsbeschluss nicht bekannt waren: 299.400 €

Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 2.359.400 € wurde auf Grundlage der Kostenschätzung vom 03.03.2021 mit einer Baupreissteigerung von 6% p.a. bis zum Jahr 2023 veranschlagt.

Zu 2. Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 2.658.800 € berücksichtigen für die Kostengruppen 200-700 die aktualisierte Baupreissteigerung von 2021 (6% p.a.) und von 2022 bis 2025 (anteilig i,v,H, 8% p.a., sowie Kosten für Unvorhersehbares während der Ausführung (10%).

Das Raumprogramm aus dem Errichtungsbeschluss bleibt unverändert und führt nicht zu Mehrkosten.

Die Gesamtkosten für den Neubau betragen 2.658.800 €.

Die Mehrkosten der KG 200 bis 700 setzen sich wie folgt zusammen: (s. Anlage 4 Seite 2 Zusatzkosten)

Mehrkosten KG 200:	98.000 €	
a. Mehrkosten:		
Preissteigerung von 2021-2023		11.000 €
Rückbau Sport- und Grünfläche		28.100 €
Abwasserleitung		12.000 €
„großer“ Wasseranschluss		25.900 €
Errichtung Baustraße		21.000 €
Mehrkosten KG 300:	223.500 €	
b. Mehrkosten:		
Preissteigerung von 2021-2023		170.000 €
Überarbeitungen in der Planung, u.a. Anpassungen der Wand- und Dämmstärken		53.500 €
Mehrkosten KG 400:	156.600 €	
c. Mehrkosten:		
Preissteigerung von 2021-2023		200.000 €
Mehrkosten KG 500:	50.000 €	
d. Mehrkosten:		
Preissteigerung von 2021-2023		50.000 €
Mehrkosten KG 700:	15.200 €	
e. Mehrkosten:		
Erhöhung/Minderung der Nebenkosten auf Basis der Baukosten KG 200-700		15.700 €

BKI-Kostenkennwert:

Der BKI-Kostenkennwert liegt bei 3.511 €/m². Er besteht ausschließlich aus dem Kennwert für die technikreichen Umkleide-, Dusch-, Sanitär- und Technikräume i. H. v. 3.511 €/m² (100 % der ges. BGF), technikarme Lager-, Geräte- und Personalräume entfallen an diesem Standort.

Da es beim BKI keine Vergleichswerte für reine Umkleidegebäude gibt, wurde als Richtwert der Vergleich zu Sporthallen hergestellt. Der aktuelle durchschnittliche BKI-Wert für Sport- und Mehrzweckhallen liegt bei rd. 2.610 € brutto/m². Bei Sport- und Mehrzweckhallen ist im Gegensatz zu den Sportfunktionsgebäuden dieser Vorlage, der Anteil an technikreicher Fläche (Umkleide-, Dusch-, Sanitär- und Technikräume) relativ gering und an technikarmer Fläche (Hallenbereich) relativ groß. Dadurch ergibt sich lediglich eine bedingte Vergleichbarkeit.

Zu II. Finanzielle Auswirkungen

Für alle drei Maßnahmen wurden die ursprünglichen Haushaltsansätze von der Fachverwaltung als Pauschalbeträge, ohne konkreten Bezug auf das Raumprogramm und die BGF angemeldet. Die Haushaltsansätze nach Vorliegen einer ersten Planung sind der obigen Darstellung zu entnehmen.

Funktionsgebäude Sportanlage Pleistermühlenweg:

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte Gesamtkosten in

Höhe von 4.197.600 € Brutto. In den Investitionskosten sind Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276) in Höhe von 2.026.300 € Brutto (Kostenstand 2023) enthalten.

Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 200.130 € pro Jahr entstehen (Anlage 4 und 5).

Funktionsgebäude Sportanlage Blau-Weiß-Asee, Bonhoefferstraße:

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte Gesamtkosten in Höhe von 3.164.400 € Brutto. In den Investitionskosten sind Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276) in Höhe von 1.730.200 € Brutto (Kostenstand 2023) enthalten.

Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 150.590 € pro Jahr entstehen (Anlage 4 und 5).

Funktionsgebäude Sportanlage Arnheimweg, Gievenbeck:

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte Gesamtkosten in Höhe von 2.658.800 € Brutto. In den Investitionskosten sind Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276) in Höhe von 1.460.600 € Brutto (Kostenstand 2023) enthalten.

Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 124.350 € pro Jahr entstehen (Anlage 4 und 5).

I.V.

Christine Zeller

Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1

Entwurfsplanung

Anlage 2

Checkliste Nachhaltiges Bauen

Anlage 3

Checkliste Barrierefreiheit

Anlage 4

Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung

Anlage 5

Folgelastenberechnung