

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Umwelt- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	24.11.2015
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	25.11.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.12.2015

Information über Umsetzungsalternativen zur Errichtung des Bürgerhauses Bauchem und Beratung der Finanzierungsmöglichkeiten für dieses Bauwerk

Vorbemerkung:

Der Förderverein der Ortsvereine Bauchem e. V. plant die Errichtung eines Bürgerhauses im Bereich der Sportanlagen am Schul- und Sportzentrum Bauchem. Von diesem Vorhaben sind als politische Fachgremien sowohl der Umwelt- und Bauausschuss als auch der Haupt- und Finanzausschuss betroffen. Um beiden Ausschüssen ein umfassendes Bild von der beabsichtigten Maßnahme zu vermitteln, wurde die nachfolgende gemeinsame Vorlage erstellt. Vertreter des Fördervereins und der Verwaltung werden in den Sitzungen beider Ausschüsse zum jeweiligen Fachthema berichten und für Fragen zur Verfügung stehen. Während die Vorlage dem Umwelt- und Bauausschuss lediglich der Information dienen soll, ist der Haupt- und Finanzausschuss gebeten, dem Rat der Stadt einen grundsätzlichen Beschlussvorschlag zur Finanzierung des Bauvorhabens zu unterbreiten.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 07.05.2014 beschloss der Rat der Stadt Geilenkirchen per einstimmigem Votum aufbauend auf den Empfehlungen aus der Machbarkeitsstudie der Fa. Altenburg und den Ermittlungen der Fa. Constrata zum Kostenrahmen die Umsetzung des Neubauprojektes Hallenbad zu Gesamtprojektkosten von maximal 7,85 Mio. Euro. In diesem vorgegebenen Kostenrahmen sind 200 Tsd. Euro als städtischer Kostenanteil für ein freistehendes Vereinsheim enthalten.

Fußend auf dieser Beschlussfassung haben Vertreter der Ortsvereine Bauchem und die Verwaltung in mehreren Gesprächen und Terminen die Planungen zur Errichtung eines freistehenden Vereinsheims konkretisiert.

Die Planungen zur Errichtung des neuen Vereinsheims wurden ursprünglich von dem mit der Generalplanung des Hallenbades beauftragten Architekturbüro Blass durchgeführt. Diese Planungen sahen vor, das neue Vereinsheim im südlichen Bereich des die Sporthalle und das neue Hallenbad verbindenden Außengeländes als Massivbau

zu errichten. Das Büro Blass hatte hierzu eine Entwurfsplanung für einen Massivbau entwickelt und hierauf fußend die voraussichtlichen Kosten berechnet. Die Kostenberechnung schloss mit einem Gesamtfinanzierungsbedarf von 546.006,38 Euro brutto.

Parallel wurden innerhalb der Verwaltung die Kosten für unterschiedliche Ausführungsvarianten der Entwurfsplanung des Büros Blass angestellt. Signifikante Kostensenkungen haben sich hierbei nicht gezeigt. Insgesamt konnte seitens der Ortsvereine kein Weg gefunden werden, die Umsetzung der Entwurfsplanung des Büros Blass zu finanzieren. Mit dem Generalplaner wurde daraufhin vereinbart, die bis dahin erbrachten Leistungen zu vergüten und die Entwurfsplanung einschließlich der bis dahin erfolgten technischen und statischen Berechnungen sowie des Brandschutzkonzeptes zwecks Übernahme der Planung und Suche nach weiteren Umsetzungsalternativen dem Ortsvorsteher auszuhändigen. Die Entwurfsplanung des Büros Blass wurde dem Ortsvorsteher Ende Mai d. J. übergeben.

Am 15.10.2015 fand ein weiteres Gespräch zwischen Vertretern der Ortsvereine Bauchem und der Verwaltung statt. In diesem Gespräch wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass man sich auf Seiten der Ortsvereine für die Realisierung eines nunmehr Bürgerhaus Bauchem genannten Projekts in Norden des zukünftigen Hallenbades ausgesprochen habe. Ausschlaggebend hierfür seien insbesondere Lärmschutzgründe.

Im Gesprächstermin erläuterten die Vertreter der Ortsvereine der Verwaltung sowohl ein geplantes Nutzungs-, ein Bau- und ein Finanzierungskonzept.

Nutzungskonzept

Dieses Konzept sieht die Nutzung des Gebäudes durch die Einwohner vor. Als Hauptbetreiber werden entweder der Förderverein des FC 09 Germania Bauchem oder der Förderverein der Ortsvereine Bauchem e.V. fungieren. Eine verbindliche Aussage zum Hauptbetreiber kann erst nach Klärung noch offener, insbesondere steuerrechtlicher Fragestellungen getroffen werden. Die konkreten Bedingungen der Überlassung und Nutzung des Gebäudes sollen vertraglich zwischen Germania Bauchem und der Verwaltung vereinbart werden.

In Ergänzung zum Planentwurf des Büros Blass ist inzwischen eine Erweiterung des Gebäudegrundrisses um einen Gastraum von ca. 60 m² Größe vorgesehen (Anbau von ca. 5 x 12 m). Hierdurch soll ein Parallelbetrieb von Bürgerhaus- und Gaststättenbereich ermöglicht werden. Die geplanten Toilettenanlagen sollen der Nutzung durch beide Bereiche dienen.

Als potenzielle Nutzer der Räumlichkeiten des neuen Gebäudes kommen nach den Ausführungen von Vereinsseite beispielsweise folgende Institutionen in Frage:

- Amt 51 (mobile Jugendarbeit)
- Sozialarbeiterin (derzeit angesiedelt beim Franziskusheim)
- Volkshochschule (z. B. Malkurse, Tanzkurze für ältere Menschen)
- Verein der Russland-Deutschen

- Deutschunterricht für Migranten
- Sportkurse, Ernährungsberatung, Integrationsarbeit
- Weight Watchers
- Vermietung für Feierlichkeiten

Die Nutzung durch Dritte soll durch Mietverträge geregelt werden, aus denen Einnahmen generiert werden sollen. Grundsätzlich soll ein Mietzins von 200,00 € je Veranstaltung nicht überschritten werden.

Zudem sollen außerhalb der Mietzeiten feste Öffnungszeiten für das Bürgerhaus eingerichtet werden.

Baukonzept

Von Vereinsseite wurden im Rahmen der Planungen zwei Ausführungsvarianten betrachtet. Variante 1 sieht die Ausführung als Holz-, Variante 2 als Massivbau vor. Im Verfahren selbst würde der Förderverein als Bauherr auftreten.

Das Raumkonzept der ursprünglichen Planungen vom Büro Blass wurden weitgehend beibehalten und spiegeln sich im Bereich des Bürgerhauses des neuen Entwurfs, welcher um den Gastraum von 60 m² (s. o.) erweitert werden soll. Durch diese Erweiterung und weitere Änderungen in der Gestaltung, so z. B. der Ausführung eines Satteldaches anstatt eines Flachdaches ist die Ursprungsplanung mit den ergänzenden Planungen (Technische Gebäudeausrüstung, Statik, Brandschutz) im weiteren Verfahren nicht mehr zu verwenden.

Welche Ausführungsvariante (Holz oder Massiv) letztlich zur Ausführung gelangen soll, hat keinen Einfluss auf das Raumprogramm; dieses ist in beiden Fällen identisch. Unterschiede könnten sich aufgrund der unterschiedlichen verwandten Baumaterialien aber vor allem im optischen Erscheinungsbild ergeben. Hierbei besteht Einigkeit zwischen dem Förderverein und der Verwaltung, dass sich das geplante Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen muss. Die Gestaltung der Gebäudeaußenhülle wird im weiteren Verfahren differenziert geplant. Grundsätzlich sieht der jetzt vorliegende Entwurf vor, auf einer Grundfläche von ca. 320 m² ein eingeschossiges Gebäude mit einem Satteldach mit 27° Dachneigung zu errichten.

Finanzierung:

Um die Kosten für die verschiedenen Ausführungsvarianten zu ermitteln wurden seitens des Fördervereins auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung des Büros Blass, ergänzt um die grundlegenden Änderungen, wie z. B. das nunmehr geplante Satteldach, Angebote für den überwiegenden Teil der auszuführenden Gewerke und Planungsarbeiten eingeholt. Für die so nicht abgedeckten Gewerke wurden die Kosten auf Grundlage von Bauteiltabellen im Wege der Schätzung ermittelt. Auf dieser Grundlage wurden für beide Ausführungsvarianten Kostenschätzungen angestellt. Diese beinhalten noch nicht den Erweiterungsbau (Gastraum); die Kosten hierfür wurden auf Grundlage der vorliegenden Angebote pauschal ermittelt. Bei beiden Varianten

ten wurde davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Kosten für die Vereinsseite bis an die Gebäudeaußenwand geführt werden.

Insgesamt ergeben sich für die Ausführungsvariante Holz geschätzte Baukosten von rd. 440 Tsd. € brutto. Die Massivbauvariante würde voraussichtliche Kosten in Höhe von rd. 540 Tsd. € brutto verursachen. Die differenzierten Kostenschätzungen können in der Sitzung erläutert werden.

Vor dem Hintergrund der Kostendifferenz von ca. 100 Tsd. € wird die Variante Massivbau in den weiteren Planungen nicht weiter verfolgt. Die Holzbauvariante wird in der Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses vorgestellt.

Im Ergebnis erscheint die Ausführung als Holzbauwerk als einzige überhaupt finanzierbare Variante. Diese könnte entsprechend des Vorschlags des Fördervereins durch den städtischen Zuschuss von 200 Tsd. €, einen von Germania Bauchem als Betreiber finanzierten Kredit von 100. Tsd. € und Eigenleistungen der Vereine in Höhe von 75 Tsd. € finanziert werden.

Insgesamt können nur 375 Tsd. € zur Finanzierung der Maßnahme bereitgestellt werden. Es verbleibt ein Finanzierungsdelta von 65 Tsd. €. Darüber hinaus wird nicht berücksichtigt, dass für die ursprünglichen Planungen des Büros Blass und der diese ergänzenden Planungen für die technische Gebäudeausrüstung, die Statik und den Brandschutz bereits Kosten entstanden sind, die durch die Stadt beglichen wurden. Die Kosten für die bereits erbrachten Generalplanungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI belaufen sich auf insgesamt 14.961,70 €. Vom seinerzeit gewährten städtischen Zuschuss zur Errichtung des Bürgerhauses Bauchem sind somit heute noch rd. 185 Tsd. € verfügbar; der weitgehend gesicherte Anteil an der Gesamtfinanzierungssumme von 440 Tsd. € beträgt somit 360 Tsd. €. Es verbleibt eine Finanzierungslücke von rd. 80 Tsd. €.

Trotz intensiver Prüfung durch den Förderverein unterstützt durch die Verwaltung konnten keine weiteren Kosteneinsparungen generiert werden. Die Ortsvereine sind nicht dazu in der Lage weitere finanzielle und/oder personelle Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Förderverein Bauchem e.V. zur Realisierung des Bürgerhauses Bauchem in der in der Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses vorgestellten Holzbauvariante einen weiteren Zuschuss in Höhe von 80 Tsd. €. Diese Mittel würden voraussichtlich erst im Haushaltsjahr 2017 benötigt. Die bei einer Umsetzung des Bauvorhabens bereits 2016 anfallenden Kosten könnten voraussichtlich voll umfänglich durch den noch zur Verfügung stehenden Anteil des bereits bewilligten Zuschusses (185 Tsd. €), die durch Germania Bauchem noch per Bankkredit bereitzustellende Kreditsumme (100 Tsd. €) und die in Aussicht gestellte Eigenleistung der Vereine (75 Tsd. €) gedeckt werden. Vertreter des Fördervereins werden den Antrag in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses weiter begründen

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Bauausschuss nimmt den Inhalt der Vorlage und die Ausführungen in der Sitzung zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag für Haupt- und Finanzausschuss und Rat:

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung für die Errichtung eines Bürgerhauses in Geilenkirchen Bauchem, wird dem Förderverein des FC 09 Germania Bauchem oder Förderverein der Ortsvereine Bauchem e.V. ein Zuschuss zu den Baukosten in Höhe von 80.000,00 € für das Jahr 2017 gewährt.

Anlage:

Grundriss und Ansichten

(Stadtbetrieb, Herr Eickhoff, 02451 629-223)