

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-85/2023	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Martina Erbs
Datum	19.04.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	03.05.2023	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	17.05.2023	vorberatend
Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	23.05.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	24.05.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	25.05.2023	vorberatend
Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	18.07.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	18.07.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	19.07.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.07.2023	beschließend

Betreff:

**Ersatzneubau des Vereinsgebäudes auf dem Sportfeld Johannisberg –
Weitere Vorgehensweise nach Ablehnung einer Förderung durch den Haushaltsausschuss
des Bundestages**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim nimmt zur Kenntnis, dass der Antrag auf Zuweisung von Fördermitteln aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ negativ beschieden wurde.

Die notwendige Maßnahme „Ersatzneubau des Vereinsgebäudes auf dem Sportfeld Johannisberg“ (I 42441 31) wird fortgeführt und zunächst mit dem im Investitionsprogramm ausgewiesenen Eigenmitteln finanziert. Die Verwaltung wird beauftragt weitere Fördermöglichkeiten zu prüfen, mögliche Fördermittel entsprechend zu beantragen und alle ausführbaren Kosteneinsparungen zu nutzen. Das Investitionsprogramm für den Planungszeitraum 2022 – 2027 ist anzupassen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Aktueller Sachstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim hat am 06.10.2022 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Stadtverordnetenversammlung befürwortet die Antragstellung am Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ - Projektauftrag 2022 - zur Förderung eines Ersatzneubaus auf dem Sportgelände in Geisenheim-Johannisberg und beschließt die in easy-Online eingereichte Projektskizze.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die finanziellen Eigenanteile der Kommune für die Laufzeit der Maßnahme zu erbringen sind und bestätigt dies mit dem Zuwendungsantrag.

Die beschlossene Projektskizze wurde am 28.09.2022 fristgerecht eingereicht. Am 17.03. wurde die Hochschulstadt Geisenheim darüber informiert, dass das Vorhaben im Rahmen des Projektauftrags "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" (SJK2022) nicht durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages in seiner Sitzung am 14.12.2022 ausgewählt wurde. Insgesamt wurden 990 Projektskizzen eingereicht von denen 148 kommunale Projekte für die Förderung beschlossen wurden. Es standen Mittel in Höhe von 476 Millionen Euro zur Verfügung. Das Programm war bei weitem überzeichnet.

Die Projektkosten wurden in der Projektskizze mit 2.843.000,00 € angegeben.

Bei Vorlage einer Bescheinigung zur Haushaltsnotlage, die am 08.09.2022 bei der Hochschulstadt Geisenheim eingegangen ist, hätte mit dem Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ eine Förderung in Höhe von 75% der förderfähigen Kosten erreicht werden können.

Bei den Investitionsmaßnahmen 2023 unter der Bezeichnung I 42441 31 sind für den Ersatzneubau in Johannisberg 1.828.019,85 € enthalten.

Mit Hinblick auf die aktuell unsichere Situation im Bauwesen und der völligen Unklarheit darüber, wie sich die Kosten weiter entwickeln werden, kann eine Baupreisentwicklung momentan nicht abgeschätzt werden. Hier muss die Kostenschätzung und Finanzmittelausstattung im weiteren Verlauf der Planung angepasst werden.

Auf Grundlage einer bereits durchgeführten Vermessung sowie einer Baugrunduntersuchung liegt bereits eine Planung vor, die mit dem SV Johannisberg 1919 abgestimmt wurde (siehe Anlage). Die Aufträge für die Fachplanungen Heizung-Lüftung-Sanitär, Elektro- und Lichtplanung sowie die Erstellung eines Schadstoffkatasters wurden bereits vergeben, da diese auch für die Fördermittelbeantragung notwendig waren.

Eine Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt hat ergeben, dass es keinen begründeten Verdacht gibt, der auf das Auffinden von Bombenblindgängern schließen lässt.

Nicht vergeben wurde die Aufträge für den Hochbau (LPH 1-8), die brandschutztechnischen Ingenieurleistungen, die Tragwerksplanung sowie an einem anerkannten Energieberater.

2. Möglichkeiten der weiteren Vorgehensweise

Das vorhandene Gebäude auf dem Sportplatzgelände aus dem Jahr 1975 entspricht nicht mehr dem derzeitigen Stand der Technik und ist in einem unzumutbaren Zustand. Eine grundlegende Sanierung der Innenräume und der haustechnischen Anlagen sind zwingend erforderlich. Insbesondere die Sanitäranlagen (Toilettenanlage, Duschen etc.) gilt es dringend in Stand zu setzen, da sie nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Ebenso müsste die energetische Sanierung der Gebäudehülle, Erneuerung von Türen und Fenstern sowie der Dacheindeckung vorgenommen werden. Die Heizung fällt regelmäßig aus und funktioniert teilweise nur durch Stromüberbrückung. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Diese umfangreichen Sanierungsarbeiten sind nicht wirtschaftlich umzusetzen und führen trotz hoher Kosten zu einem nicht optimalen Ergebnis. Die Bestandsgebäude müssen deshalb abgerissen werden und durch einen Ersatzneubau mit einem bedarfsgerechten Raumprogramm ersetzt werden.

Es stellt sich nun die Frage, wie bei der weiteren Umsetzung des Projektes vorgegangen wird. Aus Sicht der Verwaltung gibt es drei Möglichkeiten:

a.) Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ - Projektauftrag 2023

Mit dem Bundeshaushalt 2023 hat der Haushaltsausschuss erneut 400 Millionen Euro im Wirtschaftsplan des Klima- und Transformationsfonds für die Fortsetzung des Bundesprogramms beschlossen. Nunmehr steht fest, dass hierzu ein neuer Projektauftrag veröffentlicht werden soll, auf den sich die Hochschulstadt Geisenheim mit dem Projekt „Ersatzneubaus auf dem Sportgelände in Geisenheim-Johannisberg“ unter Berücksichtigung der dann geltenden Förderkriterien erneut bewerben kann. Die Details werden derzeit noch geklärt.

Die Förderkriterien wie vorrangig geförderte Maßnahmen, Art, Umfang und Höhe der Zuwendung sowie der zeitliche Rahmen sind somit noch nicht absehbar. Es wäre aber auf jeden Fall ein anerkannter Energieberater zu beauftragen, der die Maßnahme begleitet und die erforderliche Energieeffizienz bescheinigt. Weiterhin wären die Planungsleistungen EU weit auszuschreiben.

Da hier der zeitliche Rahmen noch nicht geklärt ist und zudem unsicher ist, ob die Hochschulstadt Geisenheim bei einer erneuten Einreichung einer Projektskizze für eine Förderung ausgewählt wird, scheint dieses Förderprogramm nicht optimal zu sein. Dies auch vor dem Hintergrund, dass auf Grund der Haushaltslage (-siehe Genehmigungsverfügung des Rheingau-Taunus-Kreises zum Haushalt 2023-) äußerst ungewiss ist, ob erneut eine Haushaltsnotlage bescheinigt wird. Ohne die Bescheinigung betrug beim Projektauftrag 2022 die maximale Zuschusshöhe 45 v.H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben.

b.) Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien in den Kommunen - Kommunalrichtlinie Energie

Durch diese Förderung soll die Erreichung der Ziele des Hessischen Energiegesetzes - die Deckung des Endenergieverbrauchs von Strom und Wärme bis zum Jahr 2050 möglichst zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen, die Anhebung der jährlichen energetischen Sanierungsquote im Gebäudebestand auf mindestens 2,5 bis 3 Prozent und die Begrenzung der negativen Auswirkungen des Klimawandels - vorangetrieben werden.

Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Zuwendungsbescheid rechtswirksam geworden ist. Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages. Vorbereitende Planungsarbeiten, die zur Antragstellung erforderlich sind, gelten nicht als Vorhabenbeginn. **Diese Voraussetzung wird erfüllt.**

Die Zweckbindungsfrist beträgt 25 Jahre.

Gefördert wird neben der energetischen Modernisierung von Nichtwohngebäuden auch die Förderung von Neubauten mit besonders hohen energetischen Standards.

Die Errichtung von kommunalen Verwaltungsgebäuden und Nichtwohngebäuden, die die soziale Infrastruktur verbessern (z. B. Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten, Begegnungsstätten, Sporthallen) kann gefördert werden, wenn die energetische Qualität der Neubauten einen besonders hohen energetischen Standard erreicht und die Anforderungen der jeweils geltenden Rechtsgrundlage für die Energieeinsparung in Gebäuden (GEG) unterschritten werden. Die Neubauten müssen eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz, einen sehr geringen Energiebedarf und sehr geringe Treibhausgas-Emissionen aufweisen. Dies ist der Fall, wenn die Neubauten einem der folgenden Standards entsprechen:

- dem geltenden effizientesten KfW-Effizienzgebäude-Standard für Nichtwohngebäude,
- Passivhaus,

- Passivhaus Plus Solar. Dies ist erfüllt, wenn zusätzlich zum Passivhausstandard jährlich mindestens 60 kWh pro Quadratmeter überbauter Fläche aus Erneuerbaren Energien erzeugt werden. Die Erzeugung muss dabei ausschließlich durch neu errichtete PV- und/oder Solarthermieanlagen am Gebäudestandort erfolgen. Der Solarertrag für ein Passivhaus Plus Solar ist bei Antragstellung rechnerisch nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einer gleichwertigen, für die konkrete Bilanzierung von Solaranlagen geeigneten Software nachzuweisen. Der Einsatz von elektrischen Energiespeichern soll geprüft werden.

Die Förderung wird im Wege der Anteilfinanzierung als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Die Höhe der Zuwendung ergibt sich aus dem angestrebten energetischen Standard des Gebäudes in Verbindung mit der Nettoraumfläche.

Die Zuwendung beträgt:

- 110 Euro je Quadratmeter Nettoraumfläche für den Neubau nach den Anforderungen des geltenden effizientesten KfW-Effizienzgebäude-Standards für Nichtwohngebäude
- 220 Euro je Quadratmeter Nettoraumfläche für den Neubau eines Passivhauses
- 330 Euro je Quadratmeter Nettoraumfläche für den Neubau eines Passivhauses Plus Solar.

Bei der Förderung von Ersatzneubauten wird ein zusätzlicher Förderbetrag von 100 Euro je Quadratmeter Nettoraumfläche des Altgebäudes für den ordnungsgemäßen Abriss sowie die fachgerechte Entsorgung und Verwertung der Bauteile des Abrissgebäudes gewährt.

Die gewährte Zuwendung darf einen Betrag von 20 Prozent der Gesamtinvestitionssumme des Bauvorhabens nicht übersteigen.

Der Bestandsbau in Johannisberg hat eine Nettofläche von 280 qm, was einer Förderung von 28.000,00 € (100,00 €/qm) entspricht. Der geplante Ersatzneubau hat eine Nettofläche von 385 qm. Unter Annahme einer Herstellung mit dem Standard „Passivhaus Plus Solar“ entspricht dies 127.050,00 € (330,00 €/qm). In der Summe wären maximal 155.050,00 € an Fördergeldern mit diesem Förderprogramm zu generieren.

Auch bei diesem Förderprogramm sind die Regelungen zum öffentlichen Auftragswesen zu beachten - die Planungsleistungen wären EU weit auszuschreiben und ein anerkannter Energieberater ist bereits bei Antragsstellung einzuschalten.

Die Dichtheit des Gebäudes ist unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Blower - Door-Test zu belegen. Dabei ist ein maximaler Luftwechsel von $n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ einzuhalten. Das Messprotokoll ist der Bewilligungsbehörde zusammen mit dem Endverwendungsnachweis vorzulegen.

Der Energieverbrauch des Gebäudes ist zu erfassen und für zwei Kalenderjahre nach Abschluss der Baumaßnahme als Jahresauswertung jeweils bis zum März des Folgejahres unaufgefordert der Bewilligungsbehörde zu übermitteln.

Bei Förderanträgen für ein Passivhaus Plus Solar kann der Zuwendungsgeber im Zuwendungsbescheid zusätzlich Verpflichtungen zur Messung der regenerativen Stromerzeugung, des Stromverbrauchs und ggf. der Speicherung von Solarstrom festlegen.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Verwaltung dieses Förderprogramm nicht attraktiv. Die Anforderungen sind sehr hoch und die maximale Fördersumme in Höhe von 155.050,00 € ist im Verhältnis zu dem geforderten Aufwand eher gering.

c.) Verzicht auf Fördermittel

Wie unter a.) dargelegt, ist es bei dem Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ - Projektaufruf 2023“ ungewiss, ob die Hochschulstadt

Geisenheim bei einer erneuten Einreichung einer Projektskizze für eine Förderung ausgewählt wird. Auch sind die Förderkriterien wie vorrangig geförderte Maßnahmen, Art, Umfang und Höhe der Zuwendung sowie der zeitliche Rahmen noch nicht bekannt. Hier würde die Hochschulstadt viel Zeit verlieren, was gerade auch im Hinblick auf die Zins- und Baukostenentwicklung äußerst unvorteilhaft wäre. Zudem könnte ein Ausfall der Vereinsaktivität (u.a. Jugendarbeit) drohen, wenn gerade der Sanitär- und Heizungsbereich nicht mehr vollumfänglich genutzt werden kann.

Das unter b.) beschriebene Förderprogramm fordert viel und bietet wenig Förderung.

Weitere Fördermöglichkeiten stehen aktuell nicht zur Verfügung, werden jedoch regelmäßig eruiert.

Es erscheint aus Sicht der Verwaltung somit (wirtschaftlich und sozialgesellschaftlich) sinnvoll, zunächst auf Fördergelder zu verzichten und die Planung mit dem für die Vorplanung beauftragten Architekten weiter voranzubringen.

Dies hätte den Vorteil, dass auf eine EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen verzichtet werden kann und auch ein anerkannter Energieberater müsste nicht beauftragt werden.

Auch aufwendige Nachweise von Energieverbräuchen etc. würden entfallen und die Hochschulstadt Geisenheim kann als Bauherr entscheiden nach welchen energetischen Standards der Ersatzneubau errichtet wird. Dies wäre ein Instrument, um die Baukosten zu steuern.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei den Investitionsmaßnahmen 2023 unter der Bezeichnung I 42441 31 sind für den Ersatzneubau in Johannisberg 1.828.019,85 € enthalten. Hiervon sind in 2023 die anfallenden Planungskosten zu zahlen. In 2024 sind ggf. zusätzliche Gelder für die Investition vorzusehen.

Die mittel- und langfristige Haushalts- sowie Liquiditätsplanung lassen eine Projektumsetzung zu. Haushalts- und konsolidierungsgefährdende Faktoren sind bei Umsetzung der Maßnahme mit Eigenmitteln nicht gegeben.

Der Bürgermeister