

Bereich 82 - Liegenschaften und
Finanzen
Maja Lucht

Datum:
19.02.2025

Mitteilungsvorlage

Beschließendes Gremium:

Sachstandsbericht, Bauvorhaben Sportanlage Hasenburger Grund

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	06.03.2025	Ausschuss für Sport

Sachverhalt:

Der vorhandene Gebäudebestand auf der Sportanlage Hasenburger Grund ist veraltet und für die Nutzung nicht auskömmlich. Unwirtschaftliche Sanierungen sowie steigende Anforderungen an das Raumangebot der Sportanlage führten zum Bedarf eines Ersatzneubaus.

Im Rahmen des Förderprogrammes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ wurde der Hansestadt Lüneburg mit Bescheid vom 10.02.2021 bei einem förderfähigen Projektvolumen von 1.135.000 Euro eine Förderung von 1 Mio. Euro für das Vorhaben genehmigt. In dem geplanten Ersatzneubau sollen Umkleiden, Funktionsräume sowie ein kleiner Kioskbereich unter Beachtung einer energieeffizienten Bauweise untergebracht werden. Die weiteren Räumlichkeiten der Sportanlage sind von diesem Fördervorhaben nicht umfasst.

Da die personellen Ressourcen nicht vorhanden waren, wurde das Vorhaben notgedrungen zurückgestellt. Mit Beschlussfassung des Rats vom 21.09.2023 (VO/10847/23) wurde die Verwaltung beauftragt, sich für die Verlängerung des Bewilligungszeitraumes der Fördergelder einzusetzen und die Maßnahme umzusetzen. Mehrkosten sollten in den folgenden Haushaltsjahren berücksichtigt werden. Zur Kompensation sollte über ein Projekt beraten werden, welches zurückgestellt werden kann.

Um eine Umsetzung im Rahmen der personellen Ressourcen zu ermöglichen, plant die Verwaltung einen Modulbau mit einem hohen Vorfertigungsgrad und kurzer Bauzeit. Zudem ist vorgesehen, die Leistungen für Planung, Tief- und Hochbauarbeiten sowie der Bauleitung zusammenzufassen und in die Hand eines Totalunternehmers zu geben. Diese Realisierungsform wurde durch den Fördergeber aufgrund der funktionalen Bauweise in einer Einzelfallentscheidung als förder- und vergabekonform genehmigt. Vorab erstellt die Hansestadt Lüneburg als Bauherrin eine ausführliche funktionale Leistungsbeschreibung als Grundlage für die Ausschreibung und Beauftragung. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst bis zum

31.12.2025 genehmigt. Eine weitere Verlängerung kann erst nach Vorlage der weiteren Bauunterlagen beantragt werden.

Im Zuge der voranschreitenden Konkretisierung der Planungen wurde die ursprüngliche Kostenschätzung überarbeitet und aktualisiert.

Folgende Faktoren sind bei der Kostenfortschreibung zu beachten:

- Die damalige Kostenschätzung stammt aus dem Jahre 2019 und beruht auf einer Machbarkeitsstudie eines externen Büros. Dem Büro lag damals ein Kostenrahmen vor, der im Zuge einer Förderantragstellung nicht überschritten werden durfte. Der Machbarkeitsstudie lag keine konkretisierte Planung zu Grunde. Bei dem Konzept sind vor allem keine auskömmlichen Technikkosten berücksichtigt worden.
- Insbesondere die technischen Komponenten sind jedoch kostenintensiv und nehmen bei einem Sportfunktionsbau (für Lüftung, Beheizung, Steuerungsregelung, Sanitär usw.) einen deutlich größeren Anteil an als damals angesetzt.
- Im Jahre 2020 wurde die EnEV (Energieeinsparverordnung) durch die Einführung des GeG (Gebäudeenergiegesetz) ersetzt. Durch die Einführung des GEG erhöhten sich die Anforderungen an die Gebäudetechnik.
- Durch die spätere Umsetzung der Maßnahme müssen allgemein gestiegene Material- und Personalkosten berücksichtigt werden.
- Neben dem Gebäude entstehen bei einem Bauvorhaben weitere Kosten für die Anbindung und Erschließung des Baufeldes. In diesem Fall müssen Garagen/Lagerräume zurückgebaut oder umgestellt werden, ggf. ein Brunnen inkl. Technik verlegt werden, Beleuchtung, Fahrradständer, Zuwegungen etc. hergestellt werden, um das Gebäude nutzbar zu machen. Diese Kosten waren von Beginn an nicht förderfähig.

Insgesamt beläuft sich der geschätzte Finanzbedarf auf 2,4 Mio. Euro. Haushaltsrechtlich steht für das Projekt aktuell ein Kostenrahmen von 1,85 Mio. Euro zur Verfügung, da bereits berücksichtigt wurde, dass nicht alle Kosten gefördert werden. Bereits zur Beschlussfassung im Jahr 2023 wurde auf höhere Kosten von ca. 2,3 Mio. Euro hingewiesen. Zur Kompensation sollte ein anderes Projekt zurückgestellt werden. Dies ist bisher nicht weiter konkretisiert worden.

Um den Kostenbedarf zu reduzieren, wurde geprüft, inwiefern man ggf. die Anzahl der Umkleiden verringern und das Gebäude mit einer späteren Erweiterungsmöglichkeit verkleinern kann. Zur Einhaltung des Budgets i. H. v. 1,85 Mio. Euro wäre lediglich die Realisierung eines Neubaus mit 2 (anstelle von 6) Mannschafts-Umkleiden möglich, da die Planungs-, Erschließungs- und Technikkosten sich nicht wesentlich reduzieren. Bei einer deutlichen Verkleinerung würde jedoch die Förderung sinken oder ggf. auch gänzlich entfallen. Zudem wäre der Bedarf der Sportanlage nicht gedeckt, so dass diese Variante nicht zielführend wäre.

Darüber hinaus wurde die Versorgung von Heizung und Warmwasser über die Stromversorgung geprüft anstelle über eine Wärmepumpe und Solaranlagen. Doch aufgrund der intervallartigen Spitzen in der Leistungsabnahme ist dies selbst mit einem kostenintensiven Hausanschluss nicht möglich.

Durch eine andere Positionierung des Baukörpers können ggf. Leitungswege der Versorgungsanschlüsse verkürzt und somit günstiger umgesetzt werden. Dieses Einsparpotential befindet sich derzeit noch in der Prüfung.

Vorbehaltlich der finalen Standortklärung werden somit insgesamt 2,4 Mio. Euro für die Um-

setzung des Projektes benötigt. Die Förderung von 1 Mio. Euro ist nach Aussage des Fördergebers nicht erweiterbar.

Damit ergibt sich derzeit eine Deckungslücke von 550.000 Euro. Der Betrag wird für die Beauftragung eines Totalunternehmers im Jahr 2025 benötigt und würde im Jahr 2026 für die Errichtung liquide abfließen. Somit bedarf es der Deckung eines zusätzlichen Haushaltsansatzes oder zumindest einer Verpflichtungsermächtigung für 2026, um den Auftrag über alle Gewerke in diesem Sommer auslösen zu können.

Für die dafür voraussichtlich benötigten 550.000 Euro gibt es derzeit noch keinen konkreten Deckungsvorschlag. Es werden aktuell Deckungsmöglichkeiten geprüft, die jedoch auch mit dem Ausgang von aktuellen Submissionen in Zusammenhang stehen.

Nach abschließender Klärung der Einspar- und Deckungsmöglichkeiten wird dem Verwaltungsausschuss und Rat voraussichtlich noch im März eine Beschlussvorlage zur Entscheidung über eine überplanmäßige Ausgabe vorgelegt.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss für Sport um ein Stimmungsbild, ob wie erläutert verfahren werden soll.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	Jegliche Form von Bautätigkeit führt zu einem CO ₂ -Ausstoß. Durch eine energetische Bauweise können die Umweltauswirkungen in der Betriebsführungsphase reduziert werden. Als Baumaterial wird der nachhaltige Rohstoff Holz eingesetzt.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+	Es wird Strom aus einer PV-Anlage erzeugt. Heizenergie und Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe erzeugt
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Das Gebäude bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität für die Nutzer. Eine Lüftung sorgt für ein gutes Raumklima und den erforderlichen Luftwechsel in den Duschen und Umkleiden.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	2 barrierefreie Umkleiden inkl. Dusche und WC und durch eine Rampe kann das Gebäude barrierefrei erschlossen werden.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- ☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- ☒ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): N.N. t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☒ Die Vorgaben wurden eingehalten.
- ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- ☐ Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 168 Euro

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 2,4 Mio. Euro

c) an Folgekosten: laufende Unterhaltung

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Teilhaushalt / Kostenstelle: Invest-Nr. 421-006 / KST: 42020 BereichsStandard B 42

Produkt / Kostenträger: 421001 / 42100102 Sportförderung, Betreuung und Organisation

Haushaltsjahr: 2020 - 2027

e) mögliche Einnahmen: 1 Mio. Euro aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (Zuwendungsgeber BBSR)

Anlagen: keine

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

Fachbereich 2 - Finanzen

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

Bereich 42 - Sport

DEZERNAT VI

Bereich 81 - Nachhaltiges Bauen
