

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Sport
Verantwortung: Herr Beulshausen, Herr Schmidt, Herr Reeh, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Fortführung der Fördermaßnahme „Umwandlung der St. Josef Heide-Kirche in eine Sportkirche“ hier: Kostensteigerungen

Beratungsfolge

26.11.2024	Bezirksvertretung Osterfeld	Anhörung
26.11.2024	Sportausschuss	Vorberatung
09.12.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Fortführung der Fördermaßnahme unter Zugrundelegung der aktuell ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 8.444.644,15 Euro
Haushaltsmittel sind auf Basis der finanziellen Ursprungsplanungen wie folgt eingestellt:

Auszahlungen:

Finanzstelle: 250008010300750

FiPo.: 7851.00 - Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

2024	2025	2026
516.670 Euro	1.666.670 Euro	1.000.000 Euro

Einzahlungen:

Finanzstelle: 250008010300750

FiPo.: 6810.00 - Zuweisungen Bund

2024	2025	2026
465.000 Euro	1.200.000 Euro	1.200.000 Euro

Nach erfolgter Beschlussfassung zur Fortführung der Maßnahme müssen die zusätzlichen Kosten in Höhe von 5.261.304,15 Euro in die Haushaltsplanungen 2026 ff aufgenommen werden.

Eine Aufstockung der Fördermittel (3 Mio. Euro) ist laut Fördergeber nicht möglich. Gemäß Haushaltsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf ist bei freiwilligen Maßnahmen mindestens eine Kompensation der Mehrkosten erforderlich.

Bezug

- Drucksachen-Nr. B/16/5975-01, Sitzung des Rates am 05.10.2020

„Beteiligung der Stadt Oberhausen an den Projektaufufen des Bundes und des Landes NRW zur Teilnahme an den Förderprogrammen:

- Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten
- Investitionspakt: Soziale Integration im Quartier 2019
- Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (Bundesprogramm)“

- Drucksachen-Nr. B/17/1087-01, Sitzung des Rates am 20.09.2021

Fortführung der Förderprojekte "Sportkirche" und "Bewegungsinsel Volksgartenweg" aus dem

Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" und Sicherstellung des Eigenanteils.

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1 In seiner Sitzung am 05.10.2020 hat der Rat der Stadt die Teilnahme der Stadt
2 Oberhausen am Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den
3 Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beschlossen. Bereits im Vorfeld wurde der
4 Verwaltungsvorstand in den Sitzungen am 25.08.2020 und 22.09.2020 über die Inhalte
5 des Projekts und die Maßgaben des Förderprogramms (mehrstufiges
6 Antragsverfahren) in Kenntnis gesetzt. Verschiedene Prüfaufträge des
7 Verwaltungsvorstands wurden im Nachgang abgearbeitet. Unter anderem wurde die
8 Geeignetheit des Gebäudes für die zukünftige Nutzung seitens der OGM GmbH –
9 gemäß Einschätzung der beauftragten Architekten – im September 2020 attestiert. Die
10 notwendigen Sanierungsarbeiten wurden als gering eingeschätzt.

11
12 Die Einreichung der Projektskizze beim Fördergeber erfolgte fristgerecht durch den
13 Sportbereich (Fristende 30.10.2020). Basis der Projektskizze waren eine graphische
14 Darstellung des geplanten Projekts sowie Kostenschätzungen der Gotthilf Benz
15 Turngerätefabrik GmbH für den Einbau der Sport- und Bewegungseinrichtungen sowie
16 der beauftragten Architekten Hausmann und Schenk für die entsprechende Herrichtung
17 des Kirchengebäudes (Instandsetzung, Technische Gebäudeausrüstung, Sanitär, etc.).
18

19 In seiner Sitzung am 03.03.2021 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen
20 Bundestags die Teilnahme der Stadt Oberhausen am Förderprogramm mit dem Projekt
21 „Sportkirche“ beschlossen. Am 31.03.2021 wurden die Servicebetriebe Oberhausen
22 durch den Bereich Sport mit der koordinierenden Begleitung der Gesamtmaßnahme
23 „von der weiteren Planung bis hin zum Schlussverwendungsnachweis“ beauftragt.
24

25 Für die Vorbereitung des Koordinierungsgesprächs mit Vertretern des Fördergebers im
26 Juli 2021 und für die anschließende Erstellung des Antragspakets I (erforderlich für die
27 Erwirkung des vorläufigen Bewilligungsbescheides) wurden seitens des Bereichs Sport
28 aktualisierte Kostenermittlungen angefordert und von den Servicebetrieben
29 Oberhausen eingeholt und zur Verfügung gestellt. Diese mündeten in Gesamtkosten
30 von rd. 3,3 Mio. Euro.

31 Der vom Fördergeber erteilte vorläufige Bewilligungsbescheid über eine Fördersumme
32 von 2.999.999,52 Euro datiert vom 10.03.2022. Der maximale Förderbetrag wurde
33 somit ausgeschöpft.

Im August 2022 wurden die Planungsleistungen durch die Servicebetriebe Oberhausen ausgeschrieben und am 16.09.2022 ergebnislos submittiert. Das Vergabeverfahren musste insofern am 20.09.2022 aufgehoben werden. Ein Folgeverfahren (offenes Verfahren) wurde unmittelbar im Anschluss initiiert.

Den Zuschlag erhielten die Architekten Feja+Kemper im März 2023 und wurden in Folge mit den Leistungsphasen 1-4 beauftragt. Das erste Koordinierungsgespräch unter Teilnahme der Feja+Kemper Architekten, der Servicebetriebe Oberhausen und Vertretern des Sportbereichs, fand am 26.04.2023 statt. Weitere Termine folgten jeweils in monatlichem Abstand.

Im Zuge der koordinierenden Tätigkeiten der Feja-Kemper Architekten wurden über die Servicebetriebe Oberhausen folgende weitere Fachplanerleistungen zur Bearbeitung bis zur Leistungsphase 2 (Vorentwurf) beauftragt:

- Tragwerkplanung
- Baugrunderkundung
- Brandschutzplanung
- TGA-Planung
- Schall- und Wärmeschutz
- Raumakustik
- Prüfstatik

Es wurde vereinbart, nach Bündelung sämtlicher Ergebnisse der eingebundenen Fachplaner, eine Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung bis Mitte Januar 2024 anzustreben.

Die Vorentwurfsplanung wurde durch Feja+Kemper – mit Unterstützung der Expertise verschiedener Fachplaner – den Vertretern der Servicebetriebe Oberhausen und der Sportverwaltung im Rahmen eines gemeinsamen Termins termintreu vorgestellt. Die fachplanerischen Notwendigkeiten (Beheizung, Belüftung, Raumakustik, u.a.) wurden beschrieben und intensiv diskutiert.

Die Kostenschätzung zur Umsetzung des Projekts wurden mit rd. 7.32 Mio. Euro beziffert.

Die Vertreter von Servicebetrieben Oberhausen und Sportverwaltung stimmten ab, zunächst die Dezernatsleitungen 3 und 4 über die aktuelle Kostenschätzung in Kenntnis zu setzen und sodann einen gemeinsamen Termin zu koordinieren, mit dem Ziel umfassender Information und Einschätzung zum weiteren Vorgehen. Hierzu fand am 13.03.2024 ein Folgetermin samt erneuter Präsentation und anschließender Diskussion mit folgendem Ergebnis statt:

- zunächst Weiterführung der Planungen gemäß vorliegender und bindender Planungsverträge
- Weiterentwicklung der Kostenschätzung durch Abschluss der Leistungsphase 3 und zugehöriger Kostenberechnung nach DIN 276 (Mitte 08.2024) zunächst Information des Verwaltungsvorstands
- abhängig von den Maßgaben des Oberbürgermeisters, die Herbeiführung der politischen Meinungsbildung

Mitte August 2024 haben die Servicebetriebe Oberhausen den aktuellen Finanzbedarf den Kostenschätzungen aus 2020 gegenübergestellt.

Die Gesamtkosten der Kostengruppen 200-700 wurden hier mit 7.343.168,83 Euro festgestellt.

Flankierend hierzu wurde zeitgleich die Entwurfsplanung von Feja+Kemper vorgestellt.

Der nächste Schritt im mehrstufigen Antragsverfahren, die Einreichung des Antrags-Pakets II für die Erwirkung des finalen Förderbescheids, setzt eine baufachliche Prüfung durch die Oberfinanzdirektion NRW (OFD) voraus. Diese nimmt erfahrungsgemäß bis zu neun Monate in Anspruch.

Parallel zu diesem Verfahren ist beabsichtigt, die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung) und ggfs. 6 (Vorbereitung der Vergabe) umzusetzen. Dies soll aus zeitökonomischen Gründen so ausgeführt werden, da der Bewilligungszeitraum laut Förderbescheid bereits am 31.12.2025 endet. Bereits jetzt ist jedoch erkennbar, dass eine Fertigstellung der Baumaßnahme erst bis Mitte 2027 realistisch erscheint. Eine Anpassung des Förderzeitraums wird nach entsprechender Beschlussfassung des Rates der Stadt zur Fortführung der Baumaßnahme beim Fördergeber durch den Sportbereich beantragt.

Unter Hinweis auf die Prüfungsdauer, beginnende Ausschreibungsverfahren erst ab Juni/Juli 2025 und einer bis dahin berücksichtigten Baukostensteigerung sowie die der nach DIN 276 erlaubten Unschärfe einer Kostenberechnung, berücksichtigen die Servicebetriebe Oberhausen einen notwendigen finanziellen Puffer von 15 % auf den oben genannten Finanzrahmen, sodass sich Gesamtkosten in Höhe von 8.444.644,15 Euro ergeben.

Herleitung der Mehrkosten

Auf Basis fachlicher Einschätzung der aktuell beauftragten Architekten und Fachplaner und des Vergleichs der Kostenberechnungen aus 2020 und 2024 ist festzustellen, dass – neben der massiven allgemeinen Baukostensteigerung – für die vorgesehene Nutzung des Sakralbaus als Sportkirche maßgebliche bauliche Erfordernisse seinerzeit nicht berücksichtigt wurden.

So wurde u.a. die Kostengruppe 300/Bauwerk, Baukonstruktionen (z.B. Gerüstbauarbeiten, Malerarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten, Dämmarbeiten) hinsichtlich des notwendigen Arbeitsaufwands teilweise falsch eingeschätzt. Der Kostenberechnung aus 2020 in Höhe von 2.750.232,80 Euro stehen Realkosten in Höhe von 4.000.000 Euro (Kostenberechnung Feja+Kemper) gegenüber. Einer allgemeinen Baukostensteigerung zwischen den Jahren 2020 und 2024 können hiervon etwa 970.000 Euro zugeordnet werden.

Hinsichtlich der Kostengruppe 400/Bauwerk, Technische Gebäudeausrüstung (z.B. Heizung, Lufttechnische Anlagen, Sanitär) ergibt die Gegenüberstellung eine Differenz von mehr als 1.600.000 Euro. Die Honorarkosten wurden prozentual zu niedrig angesetzt. Essenziell erforderliche Begleitmaßnahmen wie beispielhaft

- der Austausch der Heizung:
 - die vorhandene Heizung entspricht lediglich Ansprüchen einer kirchlichen Nutzung, ist veraltet und nicht für die Beheizung von drei Ebenen ausgelegt
- die Gewährleistung einer Belüftung für über den Tag verteilt bis zu 1000 Nutzerinnen und Nutzer:
 - Versorgung mit Sauerstoff und Vermeidung von Kondenswasser mit der Folge von Schimmel an Wänden und Gerätschaften, Geruchs- und Allergenbildung
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer geeigneten Raumakustik:
 - ohne raumakustische Maßnahmen ist eine Gesundheitsgefährdung von Nutzerinnen und Nutzern sowie deren Begleitpersonen (Lehrer/Eltern) durch die ungedämmte Lautstärke zu erwarten.

wurden damals offensichtlich unterschätzt, bzw. nicht adäquat berücksichtigt.

Laufende Kosten/Vergleich Großsporthalle

Zur Einschätzung und Einordnung der Unterhaltungskosten der Sportkirche im laufenden Betrieb wurden bei der SBO Zahlen und Daten erfragt, die von dort – basierend auf Vergleichen zu einer Großsporthalle – ermittelt und zur Verfügung gestellt wurden. Als Referenz wurden Durchschnittswerte einer 3-Fach-Sporthalle, die

zwar von der Grundfläche, naturgemäß nicht aber von umbautem Raum und eingebrachter (technischer) Ausstattung, analogisierbar ist, herangezogen.

Der Betrieb einer Großsporthalle generiert Kosten, die sich wie folgt aufschlüsseln lassen:

	Großsporthalle	Sportkirche
Kosten für Wartung und Instandhaltung	ca. 5.000 EUR/p.a.	ca. 15.000 EUR/p.a.
Betriebskosten (Wärme, Strom und Wasser)	ca. 35.000 EUR/p.a.	ca. 83.500 EUR/p.a.
Reinigungsleistungen (7 Tage, incl. Sonn- und Feiertagszuschlägen):	ca. 56.000 EUR/p.a.	ca. 56.000 EUR/p.a.
Haustechnischer Dienst	ca. 10.000 EUR/p.a.	ca. 10.000 EUR/p.a.
Gesamt	ca. 106.000 EUR/p.a.	ca. 164.500 EUR/p.a.

Aufgrund der bei der Sportkirche zu berücksichtigenden, notwendigen Wartung und Instandhaltung der Einbauten, ist mit zusätzlichen Wartungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von **10.000,00 Euro**, somit gesamt **15.000,00 Euro/p.a.** zu rechnen.

Die Betriebskosten belaufen sich auf Grundlage der Einschätzungen des beauftragten Fachplaners für Gebäudetechnik auf **83.500,00 Euro/p.a.** (bei konservativer Schätzung) und **105.000,00 Euro/p.a.** (bei großzügiger Rechnung, unter Einbeziehung möglicher Energiekostensteigerungen bis zur Inbetriebnahme des Objekts). Hierin enthalten sind allerdings von den Herstellern genannte Wartungs- und Instandhaltungskosten der geplanten Lüftungsanlagen und sonstiger erforderlicher Geräte (2 Brandgasventilatoren, Lüftungsanlage auf der Empore, Wärmepumpe zur Luftentfeuchtung im Turm, Lüftungsgerät für die Umkleide- und Sanitärräume in der Sakristei, Durchlauferhitzer Sanitärräume). Die Zahlen legen allerdings einen 12-Stundenbetrieb an 7 Wochentagen zu Grunde und werden somit im Realbetrieb vermutlich deutlich geringer ausfallen. So im Übrigen auch die Einschätzung des Objektplaners Feja-Kemper. Im Vergleich mit der Großsporthalle sollte deshalb die realistischere Zahl von **83.500,00 Euro/p.a.** herangezogen werden. Insofern ergeben sich bezogen auf die Betriebskosten im direkten Vergleich zu einer Großsporthalle hier Mehrkosten in Höhe von **ca. 48.500,00 Euro/p.a.**

Die Kosten für Reinigungsleistungen und Haustechnischen Dienst sind mit denen einer Großsporthalle (unter sonst gleichen Bedingungen) vergleichbar und belaufen sich insgesamt auf **66.000,00 Euro/p.a.** Insofern ergeben sich laufende Gesamtkosten in Höhe von **ca. 164.500,00 Euro/p.a.**

Betreiberkonzept

Mit möglichen Betreibern der Sportkirche (gemeinnützigen Trägern) wurden bereits erste, vielversprechende Gespräche geführt. Das Interesse an den dort vorgestellten konzeptionellen Überlegungen zum Betrieb der Sportkirche war hoch. Gemeinsam wurden bereits erste, noch zu konkretisierende, personal-organisatorische Vorstellungen entwickelt. Einer finalen Beauftragung ist ein Auswahl- und Vergabeprozess obligatorisch vorzuschalten. Im Zuge der Ermittlung der konkreten Personalkosten und deren Refinanzierungsmöglichkeiten aus Mitteln der Bundesagentur für Arbeit (BA), sind die Optionen möglicher Kostenbeiträge von bestimmten Besucherinnen und Besuchern zu eruieren. Ebenfalls zu recherchieren sind Möglichkeiten des Sponsorings. Dies unter Berücksichtigung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen. Detaillierter bedeutet dies:

Für die Begleitung des laufenden Betriebs (Empfang, Ausgabe von Snacks und Getränken, Einweisung, Ausübung des Hausrechts, etc.) wird bei einer Nutzungsdauer von 12 Stunden pro Tag -unter Berücksichtigung eines dann erforderlichen

Schichtdienstes- mit ca. 4,0 Vollzeitäquivalenten kalkuliert. Die Entlohnung erfolgt im niedrigen tariflichen Bereich (ca. 40.000 Euro/p.a./pro Stelle) und ist abhängig von den tariflichen Rahmenbedingungen des Trägers. Analog zu den Regelungen z.B. an der OpenAire sind mögliche Refinanzierungsmodalitäten (§ 16i und 16 e SGB II) des Personaleinsatzes gemeinsam zwischen dem noch zu identifizierenden Betreiber und dem Jobcenter unter Begleitung der Sportverwaltung zu eruieren. Darüber hinaus steht eine Refinanzierung über Kostenbeiträge von bestimmten Nutzergruppen (private Nutzer, nicht schulische/KTE-Nutzung) zur Disposition. Eine Beispielrechnung könnte sich wie folgt darstellen:

50 Besucher *3,00 Euro*7 Tage*52 Wochen=54.600 Euro. In den Ferien dürfte mit einer deutlich höheren Zahl privater Nutzerinnen und Nutzer zu rechnen sein. Die geplanten Sport- und Bewegungseinrichtungen sind so konzipiert, dass eine Anleitung, Begleitung oder Beaufsichtigung durch Fachpersonal nicht erforderlich ist.

Bedarf

Aufgrund der Schließung verschiedener Bewegungsräume im Quartier Eisenheim/Heide fehlt es an Sporträumen, die von den Schulen, Kindertages- und Jugendeinrichtungen sowie anderen Einrichtungen wie zum Beispiel dem Ausbildungszentrum der Bauindustrie und ortsansässigen Sportvereinen genutzt werden können. Dieser Mangel ist insbesondere für die Bewegungsbildung von Kindern und Jugendlichen problematisch, um nicht zu sagen, dramatisch. Besonders betroffen ist der neue Standort der Robert-Koch-Schule, welche seit dem Schuljahr 2020/2021 mit 16 Schulklassen den Sportunterricht in einer Turnhalle (288 m² Fläche) organisieren muss und dringend auf neue und moderne Sporträume angewiesen ist.

Aufgrund dieser Unterversorgung ist es notwendig, alternative Standorte für moderne Sport- und Bewegungsräume zu identifizieren und auszubauen. Eine von Prof. Kähler (Sporthochschule Köln) durchgeführte Analyse der Sportinfrastruktur in Oberhausen kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass Bewegungsräume neu gedacht und entsprechend innovativ konzipiert werden müssen, um den zukünftig hohen Bedarf im urbanen Raum decken zu können. Die Umwandlung der Heide-Kirche gilt in diesem Zusammenhang seit Beginn der Fördermaßnahme als Leuchtturmprojekt und hat auch über die Stadtgrenzen hinaus schon für Aufsehen gesorgt.

Die Umgestaltung der Heide-Kirche verfolgt somit nicht nur städtebauliche Ziele, indem durch einen neugedachten Bewegungsraum der Versorgungsengpass in der Sportinfrastruktur geschlossen werden soll, sondern die Maßnahme soll auch die soziale Integration und den gesellschaftlichen Zusammenhalt durch den Fokus auf Bewegung und Begegnung weiter fördern.

Fazit:

Die aktuelle Kostenberechnung wurde auf Basis multiprofessioneller fachtechnischer Expertise ermittelt. Nach einhelliger Meinung aller Projektbeteiligten sind sämtliche baulichen Maßnahmen und technischen Ausrüstungen mit Blick auf das geplante Vorhaben unabdingbar.

Anlage/n

Keine