

Der Senator für Finanzen

13.12.2023

Vorlage für den Umlaufbeschluss des Senats am 13.12.2023

**„Bürger- und Sozialzentrum Huchting (BuS Huchting) -
Ersatzneubau Turnhalle“**

„Vorlage der ES-Bau und Beauftragung der EW-Bau - S-HB-GWS-038“

A. Problem

Das Gelände des Bürger- und Sozialzentrums Huchting (BuS Huchting) soll städtebaulich weiterentwickelt werden. Die sanierungsbedürftige Turnhalle des TUS Huchting von 1804 e.V. auf dem Grundstück des Bürger- und Sozialzentrum Huchting (BUS-Huchting) in der Amersfoorter Str. 8, die fast ausschließlich für den Leistungssport Geräteturnen genutzt wird, soll als Ersatzneubau 1:1 umgesetzt werden. Bei der ES-Bau aus dem Jahr 2017 zur Sanierung der Turnhalle war das Ergebnis, dass die Turnhalle nicht wirtschaftlich zu sanieren ist. Die bisherige, sanierungsbedürftige Turnhalle am Bürger- und Sozialzentrum Huchting entspricht zudem in ihren Abmessungen nicht den Anforderungen an den Leistungssport Geräteturnen. In einer Machbarkeitsstudie vom März 2020 wurde im Zuge der Weiterentwicklung des Geländes u.a. geprüft, ob ein Ersatzbau (Einfeldturnhalle) auf dem Grundstück an der Obervielander Str. in unmittelbarer Nähe zum TUS Huchting e.V. erfolgen kann. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine Einfeldhalle mit den entsprechenden Nebenräumen und ggf. eine weitere Halle auf dem Grundstück möglich sind und ein Vorteil für die Neuentwicklung auf dem Grundstück des BUS Huchting sein könnte.

Bei der bisherigen Turnhalle des Bürger- und Sozialzentrums besteht hinsichtlich der energetischen Performanz besonderer und dringlicher Handlungsbedarf, um den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Mit einem Verbrauch von über 270 kWh/m²/a liegen die Gebäudeteile des Bestandsgebäudes energetisch deutlich über dem Neubaurichtwert für öffentliche Gebäude in Bremen (unter 25 kWh/m²/a). Bislang gab es keine verbindlich absehbare Zeit-, Umsetzungs- und Finanzierungsplanung für die Maßnahme. Nur durch eine zeitliche Vorziehung bzw. Beschleunigung der bisherigen Planungen und eine Umsetzung im Rahmen der Fastlane „Energetische Gebäudesanierung“ kann der Verbrauch gemäß derzeitigem Planungsstand um ca. 69 MWh/a gesenkt werden und damit ein unmittelbarer und nachhaltiger Beitrag zur Bekämpfung der Klima- und Energiekrise erreicht werden.

Mit dieser Vorlage soll die Mittelbereitstellung für die Planungskosten zur Erstellung der Entwurfsunterlage (EW-Bau) beschlossen werden.

B. Lösung

Das Gelände liegt in Bremen-Huchting in unmittelbarer Nähe zur B75 und im Osten direkt angrenzend an eine Bahnlinie. Im Süden und Westen grenzt ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in Einzel- und Doppelhausstruktur an.

Es handelt sich bei dem Ersatzneubau um eine Einfeldhalle, die jedoch in ihren Abmessungen unter anderem in ihrer Fläche auf die aktuellen DIN-Anforderungen sowie an den Leistungssport Geräteturnen angepasst wurde. Die eingeschossige Turnhalle mit einer BGF von ca. 914 m² besitzt zwei Umkleiden und die erforderlichen Nebenräume sowie eine lichte Höhe von 5,50 m. Die Lüftungsanlage befindet sich auf dem Flachdach oberhalb des Umkleidebereiches. Aus Schallschutzgründen wird die technische Dachfläche über dem 1-geschossigen Umkleidebereich umkleidet, so dass der gesamte Baukörper eine durchgängige Höhe von 7,50 m hat. In der Halle ist eine Schnitzelgrube für die Übungen am Sprungtisch und Barren vorgesehen. Ein Trampolin wird ebenfalls in den Boden eingelassen. Ein Geräteraum wird in Leichtbauweise im vorderen Bereich der Halle eingebaut. Die Außenwände der Halle werden aus Stahlbetonstützen gebaut. Die Zwischenräume werden teils zur Gebäudesteifung ausgemauert oder mit einer wärmegeprägten Holzrahmenkonstruktion versehen. Im Umkleidebereich wird ein KS-Mauerwerk vorgesehen. Die gesamten Fassaden werden mit Fassadenplatten verkleidet. Die Dachkonstruktion der Halle wird aus Brettschichtbindern bestehen. Das leicht geneigte Dach erhält eine Begrünung und eine PV-Anlage. Das Gebäude wird als Passivhaus mit einer Wärmeversorgung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant und entspricht dem aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG). Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme wird darauf geachtet, dass durch die Bautätigkeiten selbst und die verwendeten Materialien keine unverhältnismäßig großen Treibhausgasemissionen entstehen, durch die der Klimawandel noch befördert wird. Die Maßnahme wird so aufgesetzt, dass die Klimawirksamkeit über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes und die sogenannte „graue Energie“ berücksichtigt wird.

Zur Deckung dieses Bedarfes wurde die zweckmäßigste und wirtschaftlichste Lösung unter Einhaltung der Umgebungsbedingungen und auch der Klimaschutzziele gesucht. Auf Grund von Schadstoffbelastungen hätte die bestehende Turnhalle für eine Sanierung komplett entkernt werden müssen. Dies hätte gegenüber dem Ersatzbau höhere Sanierungskosten bei schlechterem energetischem Standard bedeutet. Zudem würden bei einer Sanierung durch die Hallengröße die fehlenden Anforderungen des Leistungssports langfristig erhalten bleiben. Eine Anpassung des Grundrisses der Sporthalle an der aktuellen Nutzungsanforderung ist

sehr aufwendig. Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung der maroden Bausubstanz, der Bedarfe und gesetzlichen Anforderungen festgestellt, dass der Ersatzneubau die wirtschaftlichere und zukunftsfähigere Lösung ist.

In der Betrachtung für die Finanzierung aus der Fastlane „Energetische Gebäudesanierung“ wird ein theoretischer energetischer Sanierungsanteil des Bestandsgebäudes von 632 m² (BGF) berücksichtigt. Mit dem Ersatzneubau, der eine Passivhausbauweise vorsieht, kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs und damit verbunden des CO₂-Ausstoßes erreicht werden, die sich perspektivisch auf bis zu rd. 21 t CO₂/a belaufen kann. Der Ersatzneubau wird zudem ausgestattet mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Photovoltaikanlage (Aktionsplan-Codes: S-HB-GWS-038). Damit kann ein signifikanter Beitrag zur Bekämpfung der Klima- und Energiekrise geleistet werden.

Voraussichtlicher Zeitplan:

Einreichung ES-Bau 5/2023,

Erstellung der EW Bau bis 31/01/2024,

Bauzeit Ersatzbau 16/04/2024 – 07/05/2025

C. Alternativen

Eine alternative Sanierung der Turnhalle würde die energetischen Ziele der Klimaschutzstrategie 2038 erfüllen. Da eine Wirtschaftlichkeitsberechnung einen Kostenvorteil für den Ersatzneubau gegenüber der Sanierung inkl. Schaffung von Erweiterungen ergab, wurde die Alternative nicht weiterverfolgt.

D. Finanzielle Auswirkungen

Nach vorliegender ES-Bau mit einer entsprechenden Kostenschätzung für den Ersatzneubau Turnhalle inkl. Abriss des Bestandsgebäudes betragen die Gesamtkosten 7.034.000 Euro. (ohne Preissteigerungen). Für den energierelevanten Sanierungsanteil wird ein Kostenansatz von 3.600 EUR/m² angenommen, der aus den Erfahrungswerten der Immobilien Bremen für verschiedene Sanierungsmaßnahmen geschätzt wurde. Die Schätzwerte zum energierelevanten Sanierungsanteil werden im Rahmen der EW-Bau noch weiter geprüft und konkretisiert. Der energierelevante Sanierungsanteil wird auf dieser dann vorliegenden Grundlage nochmal validiert. Unter Annahme der bisherigen Schätzungen ergeben sich bei einer BGF von 632 m², klimarelevante Kosten in Höhe von 2.275.200,- Euro.

In den Gesamtkosten sind Planungskosten für die EW-Bau enthalten, die nach Angaben von Immobilien Bremen auf Grundlage der Kostenberechnung insgesamt ca. 0,920 Mio. Euro betragen. Im jährlichen Gebäudesanierungsprogramm für das SVIT 2022 standen bereits 0,420 Mio. Euro als Planungsmittel zur Erstellung der ES-Bau zur Verfügung. Hinzukommend

sind die bereits bereitgestellten Planungsmittel aus der Fastlane "Energetische Gebäudesanierung" in Höhe von 0,500 Mio. EUR auf Grundlage des Senatsbeschlusses vom 11.04.2023. Somit stehen die Mittel als Planungsmittel zur Erstellung der EW-Bau in 2023 zu Verfügung.

Der Barmittelbedarf für den Sport-Anteil steht im Jahr 2023 in Höhe von 0,434 Mio. EUR wie folgt zur Verfügung: bei der Haushaltsstelle 3191.739 58-3 „Ersatzneubau Turnhalle Obervielander Straße“ in Höhe von 0,217 Mio. Euro. sowie über das Bundesprogramm „Investitionspakt Sportstätten 2022“ für die nutzerspezifischen Erweiterungen in Höhe von ebenfalls 0,217 Mio. €. Der Barmittelbedarf für 2023 für den SVIT-Anteil steht bei der Hst. 3988.884 20-0, An SVIT für Sanierungsinvestitionen, in Höhe von 0,420 Mio. Euro zur Verfügung. Für den energierelevanten Klimaanteil sind bei der Hst. 3989.884 34-3, An SVIT für Ersatzbau Sporthallen, energierelevanter Anteil, die Mittel in Höhe von 0,500 Mio. Euro bereitgestellt worden und abgeflossen. Bei letzterem handelt es sich um veranschlagte kreditfinanzierte Mittel aus dem Haushalt des Landes im Rahmen der Fastlane "Energetische Gebäudesanierung", die von der Haushaltsstelle 0988.884 34-0 "An SVIT für Ersatzbau Sporthallen, energierelevanter Anteil" nach vorzunehmender Sperrenaufhebung über Verrechnungen und Erstattungen in den Haushalt der Stadtgemeinde übergeleitet wurden.

Der Mittelbedarf stellt sich im Finanzierungszeitraum bis 2026 wie folgt dar:

Jahr	Planungsmittel zur Erstellung der ES- und EW-Bau		Erwartete Baukosten auf Grundlage der ES-Bau (Stand 04/2023)		
	2022	2023	2024	2025	Gesamtkosten einschl. EW-Bau
SVIT	* 0,420	0,00	1,875	2,030	4,325
Fastlane Gebäude SVIT	0,00	**0,500	0,694	1,081	2,275
Sport	0,00	0,434	0,00	0,00	0,434
Gesamt	0,420	0,934	2,569	3,111	7,034

* Die Planungsmittel zur ES-Bau zu den Gesamtkosten in Höhe von 0,420 Mio. Euro liegen bereits im Gebäudesanierungsprogramm vor.

** 0,500 Mio. EUR aus den Maßnahmenpaketen der Fastlane „Energetische Gebäudesanierung“, siehe Senatsbeschluss vom 11.04.2023.

Nach den Regelungen des § 24 der Landeshaushaltsordnung (LHO) dürfen nur Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen veranschlagt werden, wenn Pläne,

Kostenermittlungen, Erläuterungen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaßnahme, die Kosten des Grunderwerbs und die Kosten der Einrichtungen sowie die vorgesehene Finanzierung und ein Zeitplan ersichtlich sind. Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn es im Einzelfall nicht möglich ist, die Unterlagen rechtzeitig fertigzustellen und aus einer späteren Veranschlagung der Freien Hansestadt Bremen ein Nachteil erwachsen würde.

Ein Beschluss über die gesamten Planungs- und Durchführungskosten ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um den ambitionierten Zeitplan der Maßnahme und die damit verbundenen Ziele im Rahmen der Fastlane- „Energetische Gebäudesanierung“ nicht zu gefährden. Da die Erstellung der EW-Bau bereits zum Teil erfolgt ist, weil ursprünglich von einem geringeren Projektvolumen ausgegangen wurde, was lediglich die Erstellung einer erweiterten ES-Bau notwendig gemacht hätte, ist mit einer kurzfristigen Vorlage der EW-Bau zu rechnen. Um eine schnellstmögliche und nahtlose Umsetzung der Maßnahme gewährleisten zu können, soll daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt auch über die Umsetzungskosten entschieden werden.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe für die Baukosten ab den Jahren 2024/2025 ist die Erteilung folgender veranschlagter bzw. zusätzlicher Verpflichtungsermächtigungen erforderlich:

- Bei der Haushaltsstelle 3989.884 20-3 „An Sondervermögen Immobilien und Technik für Sanierungsinvestitionen“ im Produktplan 97 Immobilienwirtschaft und -management ist die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 3,905 Mio. EUR mit Abdeckung in Höhe von 1,875 Mio. EUR zu Lasten des Haushaltsjahres 2024 und 2,030 Mio. EUR zu Lasten des Haushaltsjahres 2025 notwendig. Die zur Abdeckung vorgesehenen Barmittel sind im Rahmen der Haushalte 2024/2025 bei der Haushaltsstelle 3989.884 20-3 „An SVIT für Sanierungsinvestitionen“ veranschlagt, die über einen Deckungsring mit der Haushaltsstelle 3988.884 20-0 „An Sondervermögen Immobilien und Technik für Sanierungsinvestitionen“ verbunden ist. Die Mittel dort werden in der Höhe gesperrt. Über die Aufhebung der Sperre entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss nach Vorlage der EW-Bau.
- Im Produktplan 99 Klimastrategie, Ukraine/Energiekrise bei der Haushaltsstelle 3989.884 34-3 „An SVIT für Ersatzbau Sporthallen, energierelevanter Anteil“ in Höhe von insgesamt 1,775 Mio. EUR mit Abdeckung in Höhe von 0,694 Mio. EUR zu Lasten des Haushaltsjahres 2024 und 1,081 Mio. EUR zu Lasten des Haushaltsjahres 2025. Zum Ausgleich wird die globale Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3995.971 11-8 in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen. Die zur

Abdeckung vorgesehenen Barmittel sind gesperrt. Über die Aufhebung der Sperre entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss nach Vorlage der EW-Bau. Die barmittelmäßige Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung in den Jahren 2024 und 2025 ist im Zuge der weiteren Haushaltsberatungen 2024/2025 sicherzustellen. Sofern Anzeichen für ein Fortbestehen einer außergewöhnlichen Notsituation vorliegen, wird der Senat das nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts jährlich festzustellende Vorliegen einer außergewöhnlichen Notsituation ggf. auch für den kommenden Haushalt prüfen. Die dargestellten Verpflichtungen sind vor diesem Hintergrund - sofern kein Notlagenbeschluss ergangen ist - zunächst als zusätzliche Belastung für den regulären Haushalt aufzufassen.

Mit Vorlage der EW-Bau wird eine Konkretisierung der Kosten sowie der Aufteilung der klimarelevanten Anteile stattfinden. Zum Zeitpunkt der ES-Bau sind Risikokosten für Preissteigerungen in Höhe von ca. 500.000 EUR ausgewiesen, die zur EW-Bau bzgl. der Finanzierung konkretisiert werden. Die Mittelbedarfe zur Umsetzung der Maßnahme wurden im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/2025 im Haushaltsplan des Produktplans 97 innerhalb der beschlossenen Eckwerte entsprechend berücksichtigt und sind im Gebäudesanierungsprogramm (SVIT) 2024 bzw. 2025 aufzunehmen.

Die energierelevanten Anteile wurden in der Maßnahmenkonkretisierung 2024/2025 der Fastlane „Energetische Gebäudesanierung“ berücksichtigt. Der Senator für Finanzen wird diesbezüglich anderweitige, sich ggf. im weiteren Umsetzungsprozess ergebende Möglichkeiten zur Abdeckung der Mittelbedarfe innerhalb des Ressortbudgets sowie aus Bundes- und EU-Mitteln prüfen.

Von den Baumaßnahmen profitieren alle Sportler: innen sowie alle beim Verein Beschäftigten gleichermaßen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft abgestimmt und zur Abstimmung mit der Senatskanzlei eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung über das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet. Zu berücksichtigende datenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die dargestellte Bau- und Kostenplanung auf Basis der ES-Bau zur Kenntnis und stimmt der weiteren Planung des Ersatzneubaus der Turnhalle des TUS Huchting von 1804 e.V. auf dem Grundstück an der Obervielander Str. bis zur EW-Bau und deren Umsetzung zu.
2. Der Senat stimmt der dargestellten Bereitstellung der Mittel für die Finanzierung des Ersatzbaus der Turnhalle des TUS Huchting in Höhe von insgesamt 7,034 Mio. EUR zu.
3. Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungsermächtigungen im Produktplan 97 – Immobilienwirtschaft und -management in Höhe von 3,91 Mio. EUR mit Abdeckung in den Jahren 2024 (1,875 Mio. EUR) und 2025 (2,035 Mio. EUR) zu.
4. Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungsermächtigungen im Produktplan 99 – Klimastrategie, Ukraine/Energiekrise in Höhe von 1,775 Mio. EUR mit Abdeckung in den Jahren 2024 (0,694 Mio. EUR) und 2025 (1,081 Mio. EUR) innerhalb der Fastlane „Energetische Gebäudesanierung“ zu. Die barmittelmäßige Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung in den Jahren 2024 und 2025 ist im Zuge der weiteren Haushaltsberatungen 2024/2025 sicherzustellen. Sofern Anzeichen für ein Fortbestehen einer außergewöhnlichen Notsituation vorliegen, wird der Senat das nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts jährlich festzustellende Vorliegen einer außergewöhnlichen Notsituation ggf. auch für den kommenden Haushalt prüfen. Die dargestellten Verpflichtungen sind vor diesem Hintergrund - sofern kein Notlagenbeschluss ergangen ist - zunächst als zusätzliche Belastung für den regulären Haushalt aufzufassen.
5. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die erforderliche/n haushaltsrechtliche/n Ermächtigung/en beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.
6. Der Senat bittet den Senator für Finanzen im Rahmen der weiteren Planung insbesondere auch um detailliertere Darlegungen zu den bei Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden CO₂-Einsparungen als eine Grundlage zur Beschlussfassung über die dann erfolgende konkrete Maßnahmunumsetzung. Dabei können neben den direkten Effekten auf die CO₂-Einsparung auch mittelbare CO₂-Einspareffekte einbezogen werden, die durch die Umsetzung der Vorhaben zu erwarten sind.