

Beschlussvorlage

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Die Bürgermeisterin
Amt für Verwaltungsmanagement

Vorlage Nr. **BV/0312/20**
Datum: 05.01.2022

Gremium	Sitzung am	öffentlich
Ausschuss Ortsentwicklung, Kultur und Sport	18.01.2022	öffentlich
Rat der Gemeinde	16.02.2022	öffentlich

Tagesordnung

Vorbereitung des ISEK-Programmantrages 2024 für die KulTurnhalle in Seelscheid sowie weiteres Vorgehen Städtebauförderung

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Gemeinde wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Planungen für den Ersatzneubau der Sporthalle am Schulzentrum Neunkirchen werden trotz der höheren Baukosten fortgesetzt, um das Projekt zu realisieren.
2. Die ISEK-Maßnahme KulTurnhalle wird forciert, um 2023 einen Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm 2024 stellen zu können. Die Mittel für die Entwurfsplanung werden in den Haushalt 2022 eingestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag auszuarbeiten, ob und auf welche anderen ISEK-Projekte möglicherweise verzichtet werden kann, um damit ggf. höhere Kosten für die KulTurnhalle und weitere prioritäre Maßnahmen kompensieren zu können.
4. Das Projekt zur Weiterqualifizierung des Altbaus des Antoniuskollegs über die REGIONALE 2025 wird ruhend gestellt.

Kurzbeurteilung:

Die Verwaltung schlägt vor, trotz der gestiegenen Baukosten am Ersatzneubau der Sporthalle am Schulzentrum Neunkirchen festzuhalten. Die ISEK-Maßnahme KulTurnhalle soll forciert werden, um im Jahr 2023 einen Förderantrag hierfür stellen zu können. Die Verwaltung soll beauftragt werden, einen Vorschlag auszuarbeiten, ob und falls ja auf welche anderen ISEK-Projekte möglicherweise verzichtet werden kann. Das Antoniuskolleg soll eine Weiterqualifizierung durch die REGIONALE 2025 erfahren.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Neunkirchen Seelscheid befindet sich im dritten Jahr der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, das aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert wird. Über die ersten beiden Programmanträge für die Jahre 2019 und 2020 wurden bereits rd. 4,88 Mio. € an zuwendungsfähigen Ausgaben bewilligt. Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt in der Regel 30 %; da das Land NRW zur Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der coronabedingten finanziellen Belastungen im Programmjahr 2020 eine 100%-Förderung gewährt hat, beläuft sich der Eigenanteil der Gemeinde Neunkirchen Seelscheid an den bislang bewilligten Projekten und Maßnahmen auf insgesamt rd. 0,36 Mio. €.

Die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen des ISEK steht im Kontext einer ganzheitlichen Gemeindeentwicklung, d.h. über die im ISEK geplanten Projekte hinaus stehen in den nächsten Jahren weitere wichtige und zukunftsweisende Investitionen an. Hierzu gehören sowohl Projekte und Maßnahmen im Zuge der Sanierung und Erweiterung kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen und Projekte im Rahmen der Regionale 2025, als auch gemeindeübergreifende Aktivitäten und Finanzierungsbeiträge, wie z.B. die interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Much im Zuge der Übernahme und Projektentwicklung für das Thurn-Gelände.

Die Chancen für die Gemeindeentwicklung sind also zahlreich und vielfältig, zumal unterschiedliche Fördermöglichkeiten zur Mitfinanzierung sowie die generelle Unterstützung der REGIONALE 2025 Agentur bei der Vorbereitung und Umsetzung von Projekten vorhanden sind.

Sämtliche Aktivitäten und Beiträge binden jedoch personelle und finanzielle Ressourcen der Gemeinde. Der Haushalt der Gemeinde ist gerade aus der Haushaltssicherung heraus und lässt nur ein begrenztes Volumen an Neuinvestitionen zu.

Für die Gemeindeentwicklung bedeutet das, den sich abzeichnenden Handlungs- und Investitionsbedarf der nächsten rund 10 Jahre in den Blick zu nehmen und ins Verhältnis zu den vorhandenen Ressourcen der Gemeinde (finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit) zu setzen. Dies gilt auch und im Besonderen für die Projekte aus dem ISEK, die derzeit im

Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden bzw. noch zur Umsetzung vorgesehen sind.

Bevor nachfolgend auf die noch geplanten ISEK-Maßnahmen näher eingegangen wird, soll ein wichtiger Aspekt, der im Zusammenhang mit der Einleitung und Beschlussfassung des ISEK steht, noch einmal in Erinnerung gebracht werden:

2. Sanierung Antoniuskolleg im Kontext des ISEK

Einer der Anlässe zur Einleitung eines ISEK war der Handlungsbedarf zur Sanierung und Nachnutzung des Antoniuskollegs (AK). Entsprechend sah der ursprüngliche Grundförderantrag für die Städtebauförderung auch die Durchführung erforderlicher baulicher Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen am AK vor. Ein mögliches Nachnutzungskonzept war zum Zeitpunkt der Förderantragstellung aber noch sehr vage und es lag auch noch keine belastbare Kostenschätzung vor. Beides sind aber zentrale Voraussetzungen für eine Prüfung der Förderfähigkeit durch den Fördermittelgeber.

In den Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) 2018 im Vorfeld der Förderantragstellung wurde deutlich, dass das Maßnahmenpaket des ISEK in Höhe von rd. 21 Mio. € in diesem Umfang nicht in die Förderung aufgenommen werden konnte.

Daraufhin wurden einige Projekte aus dem Grundförderantrag herausgenommen, u.a. die Sanierung des AK, da die für einen Grundförderantrag erforderliche Qualifizierung noch nicht erreicht war, anders als beispielsweise für das Selbstlernzentrum in Neunkirchen und die KulTurnhalle in Seelscheid. Hier lagen konkrete Bedarfs- und Interessensnachweise u.a. der Sportvereine vor, auf deren Grundlage ein vorläufiges Nutzungskonzept für die Turnhalle in Seelscheid entwickelt worden ist.

Entsprechend sind die beiden zuletzt genannten Gemeinbedarfseinrichtungen auch im Grundtestat für das ISEK über letztlich insgesamt knapp 13 Mio. € und einer Laufzeit von 2019 bis 2024 enthalten, die Sanierung des AK aber nicht.

Um gleichwohl zu dokumentieren und gegenüber dem Fördermittelgeber zu kommunizieren, dass die Sanierung des AK ein wichtiges Projekt der Gemeindeentwicklung ist, das ohne eine öffentliche Förderung voraussichtlich nicht umzusetzen sein wird, wurde die damalige Kostenschätzung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht in der Spalte „zukünftige Jahre“ aufgenommen. Darüber hinaus wurde in Abstimmung mit der Regionale 2025 Agentur und der Kreisverwaltung eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, in der – größtenteils vom Rhein-Sieg-Kreis finanziert – die baulichen und technischen Erfordernisse einer Sanierung im Hinblick auf die ersten Nachnutzungsüberlegungen untersucht werden.

Um für das AK einen Förderzugang zur Städtebauförderung zu eröffnen, müsste das laufende ISEK zunächst abgeschlossen werden; danach müsste es eine Fortschreibung des ISEK geben, um auf dieser Grundlage einen neuen Grundförderantrag – dann mit dem AK – stellen zu können.

D. h. eine kurzfristige (3 – 5 Jahre) „Aktivierung“ des AK als Fördermaßnahme der Städtebauförderung scheidet schon aus fördersystematischen Gründen aus, ganz abgesehen davon, dass hierfür – und da schließt sich der Kreis zu dem eingangs ausgeführten Blick auf die anstehenden Projekte in den nächsten 10 Jahren - auch nicht die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen vorhanden wären.

3. Projekt KulTurnhalle im Kontext des ISEK - Werdegang und Vorgehen

Das Projekt KulTurnhalle (neues Nutzungskonzept, Ersatzneubau) ist – wie oben ausgeführt – im Grundtestat enthalten. Das Projekt kann zur Förderung beantragt werden, sobald mindestens eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung DIN 276 vorliegt (sog. Bewilligungsreife).

Werdegang

Ursprünglich sollte die Qualifizierung der KulTurnhalle zur Erlangung der Bewilligungsreife bereits 2019 beginnen, um spätestens für das Programmjahr 2021 einen Förderantrag stellen zu können. Der Planungsprozess hätte jedoch parallel zur Qualifizierung des Selbstlernzentrums erfolgen müssen, das für die Antragstellung 2020 vorgesehen war. Hier bestand hohe Dringlichkeit, weil die zusätzlichen Schulräume bis zum Sommer 2022 bezugsfertig sein sollten.

Hinzu kam der Handlungsbedarf für die Einfachturnhalle am Schulzentrum Neunkirchen („Hauptschulhalle“), welche aufgrund des Alters und des Sanierungsstaus als „abgängig“ bewertet wurde. Daher wurde für einen Ersatzneubau im Jahr 2019 ein Förderantrag über das Programm Soziale Integration im Quartier 2019 gestellt, der jedoch erfolglos blieb. Aufgrund des landesweiten Bedarfs zur Sanierung kommunaler Sportstätten hat das MHKBG 2020 ein neues Förderprogramm aufgelegt (Sportstättenförderung) und die Kommunen aufgerufen, bis September 2020 Förderanträge für die Sanierung oder den Ersatzneubau von Sportanlagen zu stellen.

Vor diesem Hintergrund und trotz geringer personeller Ressourcen wurde binnen weniger Monate ein Förderantrag für die marode Sporthalle am Schulzentrum Neunkirchen gestellt. Damit waren für die Qualifizierung der KulTurnhalle aber weder die personellen Kapazitäten noch die erforderlichen Finanzmittel für die erforderlichen Planungsleistungen im kommunalen Haushalt verfügbar.

Die Strategie, die Sporthalle vorzuziehen, erwies sich als erfolgreich, da beide Projekte (Selbstlernzentrum und Sporthalle) in die Förderung 2020 aufgenommen wurden. Da die Zuwendungsbescheide 2020 zur Abmilderung der Pandemie bedingten kommunalen Lasten landesweit zu 100 % von Bund/Land übernommen worden sind, entstanden der Gemeinde Neunkirchen Seelscheid keine kommunalen Eigenanteile für die förderfähigen Anteile. Die Antragstellung für die Sporthalle wurde dadurch erst ermöglicht.

Mit Vorliegen der Zuwendungsbescheide für die beiden Projekte galt es die nächsten Planungsschritte (Ausführungsplanung) auf den Weg zu bringen und die Umsetzung der Baumaßnahmen vorzubereiten, zumal der Durchführungszeitraum für die Sporthalle auf

Ende 2022 befristet ist.

Somit standen in 2020 keine personellen Kapazitäten zur Verfügung, um das Qualifizierungsverfahren für die KulTurnhalle durchführen zu können.

Für die weitere Qualifizierung ist zunächst die Beauftragung der Planungsleistungen vorzunehmen. Hierzu bedarf es einer europaweiten Ausschreibung, da die Summe der Planungskosten über alle Leistungsphasen der HOAI den Schwellenwert von 225.000 € überschreiten.

Die Ausschreibung der Planungsleistungen war für 2021 vorgesehen. Die Durchführung der Ausschreibung war jedoch letztlich nicht möglich, da für den gemeindlichen Haushalt über das ganze Jahr die kommunalaufsichtliche Genehmigung nicht vorlag.

Weiteres Vorgehen

Damit verschiebt sich die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens auf das Frühjahr 2022 (nach Inkrafttreten des Haushaltes). Eine EU-weite Ausschreibung nimmt aufgrund vorgegebener Fristen einen Zeitraum von 4-5 Monaten in Anspruch. D.h. ein Planungsbüro für die KulTurnhalle kann frühestens im Laufe des 3. Quartals 2022 die Arbeit aufnehmen. Da – wie jedes Jahr – die Frist für eine Förderantragstellung aber bereits am 30.09.2022 endet, wird auch 2022 kein Förderantrag für die KulTurnhalle gestellt werden können.

Eine Förderantragstellung kann somit zum Stadterneuerungsprogramm 2024 erfolgen, d.h. – vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassungen und einer Ausschreibung der Planungsleistungen im 1. Halbjahr 2022 – würde der Förderantrag zum 30.09.2023 gestellt werden können.

Vergleichbare Prüf- und Genehmigungszeiträume beim Fördermittelgeber, wie wir sie heute kennen, unterstellt, wäre im 2. Quartal 2024 mit einer Bewilligung zu rechnen, so dass anschließend die Bauleistungen ausgeschrieben werden können. Baubeginn wäre dann frühestens Anfang 2025. Ein früherer Baubeginn für die erforderlichen Abrissarbeiten wäre allerdings möglich, da der Abriss von Gebäuden förderunschädlich durchgeführt werden kann, d.h. die Kosten werden nach Zuteilung der Fördermittel refinanziert. Bei einem vorzeitigen Gebäudeabriss könnte also Anfang 2025 direkt mit dem Neubau begonnen werden.

Aufgrund des o.g. Werdegangs und Zeitplans bis zu einem möglichen Baubeginn Anfang 2025 werden sich die Baukosten für das Projekt KulTurnhalle gegenüber dem Grundförderantrag deutlich erhöhen. Dies kann dazu führen, dass möglicherweise andere noch geplante Projekte aus dem ISEK (z.B. Aufwertung Haupt- und Zeithstraße) nicht mehr umgesetzt werden können. Von daher sollte parallel zur Qualifizierung der KulTurnhalle und mit fortschreitender Kenntnis der Kostenentwicklung ein Konzept erstellt werden, wie mit den verbleibenden noch geplanten ISEK-Maßnahmen verfahren werden soll. Dies wäre auch mit dem Fördermittelgeber eng abzustimmen.

4. Auswirkungen auf die Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen

Antoniuskolleg

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass das AK bis auf Weiteres nur im heutigen Umfang (Mensa) genutzt werden kann. Ob und inwieweit für einzelne Räume evtl. temporär Zwischennutzungen in Frage kommen, könnte bei Bedarf geprüft werden. Allein aus brandschutzrechtlichen Gründen wird dies aber kaum möglich sein.

Neubau Sporthalle am Schulzentrum

Auf der Grundlage des Zuwendungsbescheides aus dem Sportstättenprogramm wurde zwischenzeitlich die Ausführungsplanung mit einer neuen Kostenberechnung erstellt. Da im Zuge der Entwurfsplanung die Kosten falsch eingeschätzt worden sind, die Baupreise in den letzten 2 Jahren geradezu explodiert sind und das Gebäude durch Sonderausstattung (Photovoltaikanlage auf dem Dach) ergänzt wurde, liegt der Kostenanschlag nunmehr bei 3,6 Mio. €, das sind knapp 800.000 € mehr als zum Zeitpunkt der Förderantragstellung.

Die Sporthalle ist fester Bestandteil der Sportstättenplanung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und wird neben dem Schulsport von den Sportvereinen genutzt. Gerade im Hinblick auf den oben skizzierten Zeitrahmen für den Neubau der KulTurnhalle in Seelscheid ist es umso wichtiger, die marode Sporthalle abzureißen und gegen einen Neubau zu ersetzen. Leider war die Förderung im Sportstättenprogramm von Anfang an auf Maximalbeträge limitiert. Diese liegen für Hochbaumaßnahmen bei 1,5 Mio. €. D.h., auch wenn im Zeitpunkt der Förderantragstellung der höhere Kostenanschlag bereits vorgelegen hätte, würden höchstens 1,5 Mio. € gefördert.

Ein Verzicht auf die Umsetzung des Sporthallenneubaus am Schulzentrum würde auch den Verzicht auf die 1,5 Mio. € Förderung bedeuten. Die bereits durch die Gemeinde verausgabten Planungskosten werden vom Fördermittelgeber auch nicht refinanziert und es würde eine Lücke in der Deckung des dringenden Bedarfs an Sportstätten im Gemeindegebiet geben. Eine Um- bzw. Neuplanung zu einem späteren Zeitpunkt lässt nicht erwarten, dass die Kosten geringer ausfallen werden; ob und inwieweit neue Förderprogramme für Sportstätten aufgelegt werden, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Auch ein Sporthallenneubau am Standort Breitscheid lässt keine Zeit- und Kostenvorteile erkennen, zumal dort zunächst Flächennutzungsplan und Bebauungsplan geändert werden müssten.

Von daher empfiehlt die Verwaltung, an der Umsetzung des Sporthallenneubaus trotz der gestiegenen Kosten festzuhalten.

KulTurnhalle Seelscheid

Für die KulTurnhalle wurde im Rahmen des ISEK bereits ein vorläufiges Nutzungskonzept entwickelt, das im Schwerpunkt die Nutzung durch die Sportvereine vorsieht, daneben aber auch den anderen örtlichen Vereinen geeignete Räumlichkeiten für ihre Zwecke bieten soll.

In den zwischenzeitlich geführten Gesprächen mit dem Gemeindegemeinschaftssportbund und den örtlichen Vereinen wie auch aus den Diskussionen der letzten Monate ist die Dringlichkeit der Projektumsetzung hinlänglich deutlich geworden und allen bewusst. Aus den oben ausgeführten Gründen war und ist aber eine frühere Planung und Förderantragstellung nicht möglich.

Auch die Einhaltung des oben skizzierten Zeitplans für den Planungsprozess bis zur Förderantragstellung 2023 setzt voraus, dass seitens der Verwaltung die erforderlichen personellen Ressourcen verfügbar sind, bzw. erforderlichenfalls durch die Einschaltung externer Unterstützung bereitgestellt werden können. Planungsmittel sind im Haushalt 2022 nicht eingestellt, da bei Aufstellung des Entwurfs noch die Haushaltsgenehmigung und ein Umsetzungsbeginn in 2021 erwartet wurden. Die Mittel müssen deshalb neu veranschlagt werden im Rahmen der Änderungsliste.

5. Fazit

Die Gemeinde Neunkirchen Seelscheid steht in den nächsten 10 Jahre vor großen Herausforderungen in der Gemeindeentwicklung. Die sich daraus ergebenden Chancen müssen mit den verfügbaren personellen und finanziellen Ressourcen in Einklang gebracht werden. Der erfolgreiche Weg heraus aus der Haushaltsicherung soll nicht gefährdet und eine Überlastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Strategie und Priorisierung, welche Projekte und Maßnahmen bzw. in welcher zeitlichen Reihenfolge die Projekte umgesetzt werden können und sollen.

Für die Projekte und Maßnahmen des ISEK ist mit dem Beschluss über das ISEK bzw. den Grundförderantrag eine erste Priorisierung erfolgt. Der Beschluss über den Neubau der Sporthalle am Schulzentrum Neunkirchen über das Sportstättenförderprogramm kam aufgrund der Dringlichkeit und der Möglichkeit, zusätzliche Fördermittel zu akquirieren, hinzu.

Aufgrund des ebenfalls dringenden Bedarfs zur Erneuerung der heutigen Turnhalle in Seelscheid auf der einen und dem Umstand, dass für das AK kurzfristig kein Zugang zur Städtebauförderung hergestellt werden kann, werden folgende Beschlussempfehlungen abgegeben:

1. Die Planungen für den Ersatzneubau der Sporthalle am Schulzentrum Neunkirchen werden trotz der höheren Baukosten fortgesetzt um das das Projekt zu realisieren.
2. Die ISEK-Maßnahme KulTurnhalle wird forciert, um 2023 einen Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm 2024 stellen zu können. Die Mittel für die Entwurfsplanung werden in den Haushalt 2022 eingestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag auszuarbeiten, ob und auf welche anderen ISEK-Projekte möglicherweise verzichtet werden kann, um damit ggf. höhere Kosten für die KulTurnhalle und weitere prioritäre Maßnahmen kompensieren zu können.
4. Das Projekt zur Weiterqualifizierung des Altbaus des Antoniuskollegs über die REGIONALE 2025 wird ruhend gestellt.

Seitens der REGIONALE 2025-Agentur wird der Prozess zur Qualifizierung von Projekten für die REGIONALE 2025, wie auch zur Generierung von Fördermitteln, weiterhin aktiv begleitet und unterstützt. Die Förderung geeigneter Projekte kann auch über das Jahr 2025 hinaus erfolgen.

(Berka)