

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0147/2025**

Datum: 07.02.2025

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
60 - Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft

Betrifft: Projektkosten- und Vergabebeschluss für den Ersatzneubau des Funktionsgebäudes und Qualifizierung des Kegelbahnggebäudes im Westendstadion Eberswalde

Beratungsfolge:

Fachausschuss 2 (F2)	05.03.2025	Vorberatung
Fachausschuss 3 (F3)	11.03.2025	Vorberatung
Hauptausschuss	13.03.2025	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	20.03.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen Vergabeverfahren durchzuführen und die Aufträge zur Realisierung des Bauvorhabens zu erteilen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1	Kostenberechnung
Anlage 2	Fördermittelbescheid Auszug Seite 1 u. 2
Anlage 3	Kostenzusammenstellung
Anlage 4	Kostenprüfblatt aus baufachlicher Prüfung
Anlage 5	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 6	Ansichten Nord-Ost-Nordwest
Anlage 7	Ansichten Südost-Südwest
Anlage 8	Schnitte
Anlage 9	Außenanlagenplan

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein					
a) Ergebnishaushalt:					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
2028	Aufwand	42.40	571101	363.334,00 €	54.496,79 €***
2028	Ertrag	42.40	416101	73.936,00 €	22.500 €***
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer: 42050003)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
2025	Auszahlung	42.40	785100	868.011,00 €*	1.625.579,05 €
2025	Einzahlung	42.40	681000	643.500,00 €	779.090,00 €
2026	Auszahlung	42.40	785100	894.422,00 €**	1.610.000,00 €
2026	Einzahlung	42.40	681000	402.489,00 €**	724.500,00 €
2027	Auszahlung	42.40	785100	0,00 €**	809.767,37 €
2027	Einzahlung	42.40	681000	0,00 €**	296.410,00 €
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
<p>Erläuterung: Ergebnis baufachlicher Prüfung: 4.124.500,00 € Auszahlungen 1.800.000,00 € Einzahlungen</p> <p>Zur Verfügung für Maßnahme: 4.359.743,54 € Eigenmittel, Einzahlungen 50 Hz Leitung (zweckgebunden Kegelbahn) und Fördermittelein- zahlungen</p> <p>davon geflossene Mittel: 314.397,12 € zukünftig benötigte Mittel: 4.045.346,42 €</p> <p>* zzgl. Ermächtigungsübertragung 2024 in Höhe von 2.294.251,25 € ** Anpassung der Haushaltsansätze Ein- und Auszahlungen nach aktuellem Zahlungsplan des Zuwendungsbescheides vom 19.12.2024 erfolgt mit nächster Haushaltsplanung *** Abschreibungen und Auflösung Sonderposten 80 Jahre</p>					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima: <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ					
Abstimmung mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung erfolgt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

1. Vorhaben

Die Sportstätte Westendstadion als wesentlicher Bestandteil des Sportkomplexes im Eberswalder Stadtteil Westend ist nicht nur ein Sportstandort von enormer regionaler Bedeutung, sondern trägt durch die vielfältigen Nutzungsangebote zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur sozialen Integration im Quartier und für die Gesamtstadt bei und besitzt überregionale Strahl- und Anziehungskraft.

Das vorhandene Funktionsgebäude mit Kegelbahn entspricht mit seiner energetischen Bilanz, der nicht vorhandenen Barrierefreiheit, sehr schlechten baulichen Standards, seinem Raumzuschnitt, der Funktionalität sowie der Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Insbesondere im Hinblick auf die Klimaschutzziele des Bundes, die die Stadt im „Kommunalen Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept)“ mitträgt, besteht Nachholbedarf. Die Hauptzielsetzung besteht darin, eine bestmögliche Nutzbarkeit für den Vereins-, Schul- und Freizeitsport zu gewährleisten sowie den Einsatz erneuerbarer Energien und die energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden weiter voran zu bringen, um deren Energiebilanz deutlich zu verbessern und damit einen notwendigen Beitrag zum Klimaschutz zu erbringen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.04.2019 der Vergabe der Planungsleistungen an das Projektbüro ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde zugestimmt (BV/0921/2019).

Die Vorplanung wurde mit Blick auf die Klimaschutzbelange in dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung und Umwelt am 30.11.2021 vorgestellt und das Einvernehmen hergestellt. Die Planung wurde seit November 2021 weiter konkretisiert, sodass nunmehr die Genehmigungsplanung vorliegt.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2023 mit der Beschlussvorlagennummer BV0870/2023 bestätigten die Stadtverordneten die Genehmigungsplanung LP 4.

Die Finanzierung des weiteren Projektverlaufs war zum damaligen Zeitpunkt nicht gesichert, daher wurden Fördermittel beantragt.

Mit der Übergabe des Fördermittelbescheides der BBSR vom 19.12.2024 ist die Fördersumme an o.g. Projekt mit 1.800.000,00 € bestätigt.

Der Beschluss H 276/48/24 vom 18.04.2024 sagt aus, dass die Ausgleichzahlung von 50Hertz in Höhe von 208.175,00 € zur Schaffung der Voraussetzungen Planung und Einbau einer neuen Kegelbahn in das Westendstadion zu verwenden ist. Damit ist dann auch der dauerhafte Erhalt der Kegelbahn im Lesch-Stadion sowie die Übergangszeit während der Bauphase gesichert.

Die Planung liegt wie erläutert als vollständige Genehmigungsplanung vor. Nun soll mit diesem Beschluss der Vergabe- und Projektkostenbeschluss gefasst werden und die Realisierung des Bauvorhabens vorangetrieben werden.

Maßnahmenbeschreibung

Auf dem Standort des bestehenden Funktionsgebäudes soll der Ersatzneubau errichtet werden.

Um den Anforderungen des sich stetig entwickelnden Sportbetriebes und dem Sportverhalten der Bürgerschaft zu entsprechen, ist es zwingend erforderlich, ein zeitgemäßes Funktionsgebäude vorzuhalten, das adäquate Sanitär- und Umkleideräume sowie weitere erforderliche Räume beinhaltet. Im Kern erfolgt die energetische Erneuerung des Gebäudes und der technischen Anlagen, die barrierefreie Erschließung, die bedarfsorientierte Herstellung der Funktionsräume sowie die Errichtung eines Platzwartstützpunktes. Ergänzt wird das Bauvorhaben durch die barrierefreie Qualifizierung der Kegelbahnanlage, sowie die Schaffung bisher nicht vorhandener separater Umkleide- und Sanitärräume für die Nutzer/innen sowie eine energetische Hüllensanierung (Wärmeverbundsystem und Fensteraustausch).

Ziel der Gebäudeerweiterung und bisher nicht vorhandene/n sind:

- barrierefreie Umkleide- und Sanitäreinrichtungen für Nutzer/innen
- barrierefreie WC-Anlagen für Besucher/innen,
- barrierefreie separate Umkleide- und Sanitärräume für den Kegelsport
- verschiedene notwendige Funktionsräume (z. B. Erste-Hilfe, Lagermöglichkeiten),
- Haustechnikraum
- erforderliche Raumgrößen und Ausstattungsstandards für Umkleide-/Sanitärräume
- Platzwartstützpunkt mit Sanitärbereich/Lager/Werkstatt.

Zeitplan

Ausschreibung / Vergabe der Bauleistung	ab 2.-3.Q 2025
Bauausführung Abbruch / Gründung	ab Juni 2025 – Dez.2025
Bauausführung Rohbau	ab Jan.2026-Jan.2027
Erweiterter Ausbau	ab Nov.2026-Mai 2027
Fertigstellung und Übergabe	Juli 2027

Kosten

Baukosten aus baufachlicher Prüfung Stand Dez.2024:	4.124.000,00 €
Ausgleichzahlung 50Hertz zum	
Bau einer neuen Kegelbahn	208.175,00 €
Baukosten Brutto	4.332.175,00 €
Abzgl. Fördermittel	- 1.800.000,00 €
<u>Eigenanteil Stadt Eberswalde</u>	<u>2.532.175,00 €</u>

2. Vergabeverfahren

Die Vergabeverfahren mit anschließender Beauftragungen sollen anhand des Verfahrens zur effizienten und sicheren Durchführung von Vergabeverfahren (BV/0752/2022 vom 22.11.22) beschlossen werden.

Zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme wurden die erforderlichen Leistungen in Kostengruppen (KG) und Gewerke unterteilt, aus denen im Anschluss die auszuschreibenden Teil-/Fachlose gebildet werden. Im Zuge der weiteren Planung besteht die Möglichkeit, dass sich innerhalb der Kostengruppen Verschiebungen in der Losaufteilung ergeben, jedoch ohne Auswirkungen auf die Fördermittel und Gesamtkosten des Projektes. Es sind aktuell ausreichende Mittel zur Umsetzung der Maßnahme vorhanden.

Die Bieter werden im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung aufgefordert, ihre Fachkunde (Eintragung Berufsregister etc., den Stand der Technik entsprechende Kenntnisse, Erfahrungen und Fertigkeiten, ausgebildetes Personal, vergleichbare Leistungen), Leistungsfähigkeit (wirtschaftliche und finanzielle sowie technische Mittel, unternehmerischer Gesamtumsatz, Anzahl der Beschäftigten Arbeitskräfte in den letzten 3 Jahren nach Berufsgruppen und Zuverlässigkeit (Zahlung von Steuern und Abgaben, Sozialversicherungsbeiträge, Auskunft über mögliche Verfahren, keine Verfehlungen, Einhaltung Mindestlohn, keine Insolvenzverfahren) nachzuweisen. Anhand der vorgelegten Unterlagen wird die Eignung der Firmen festgestellt.

Hierbei wird aufgrund der besonderen Terminanforderung erhöhtes Augenmerk auf nachgewiesene Erfahrungen in der Umsetzung vergleichbarer Projekte gelegt werden.

Als Wertungskriterium soll nach der Eignungsprüfung der Preis mit 100 % herangezogen. Damit erhält der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebotspreis den Auftrag. Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit, Einsicht in die Vergabeunterlagen zu nehmen. Nach Rücksprache kann die Einsichtnahme in den Diensträumen der Verwaltung erfolgen.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Der Ersatzneubau des Funktionsgebäudes und der Anbau Kegelbahn / Hausmeisterstützpunkt werden in Holzbauweise ausgeführt werden. Dies entspricht auch den Vorgaben der Eberswalder Holzbauoffensive (Beschluss 11/121/20).

Weiterhin wird auf dem Dach der Kegelbahn eine Photovoltaikanlage installiert.

Das gesamte Gebäude wird mit Fernwärme beheizt.

Eine Voraussetzung für die Zuwendung von Fördermitteln war die Erreichung der Effizienzhausklasse 40. Nach Ausschreibung und Beauftragung des Energieeffizienzberaters Lippe aus Strausberg wurde eine umfängliche Berechnung zur Anwendung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) aufgestellt mit folgendem Ergebnis.

Nach Sanierung und Neubau des Funktionsgebäudes Westendstadion und Energetischer Sanierung Kegelbahn mit Anbau Hausmeisterstützpunkt wird die **Energieeffizienzhausklasse 40 erreicht.**

Barrierefreies Bauen

Im Baugenehmigungsverfahren wurde Frau Forster-König, Beauftragte für Belange von Menschen mit Behinderung Gleichstellungsbeauftragte, um Stellungnahme aus Sicht der Barrierefreiheit gebeten.

Diese Stellungnahme vom 05.08.2023 wurde in der Genehmigungsplanung vollumfänglich umgesetzt.