



hallesaale
HANDELSSTADT

Fachbereich Rechnungsprüfung

Prüfbericht

des Fachbereichs Rechnungsprüfung

zum Bauvorhaben

**Schulturnhalle Kastanienallee
- Sanierung / Ersatzneubau -**

Mit der Prüfung beauftragt:

Herr Schaaf
Abteilungsleiter
14.3 – Technische Prüfung und Anlagevermögen

Halle (Saale), 12.09.2013

**Borries
Fachbereichsleiter**

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Auftragsgegenstand	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Gegenstand der Prüfung	3
1.3 Art und Umfang der Prüfung	3
2. Förderprogramm STARK III	4
3. Ereignishistorie	4
4. Prüfungsfeststellungen	10
5. Fazit	11

1. Auftrag und Auftragsgegenstand

1.1 Auftrag

Am 06.08.2013 regte der Oberbürgermeister Dr. Wiegand an, den Vorgang Sanierung Schulturnhalle Kastanienallee einer Betrachtung durch den FB Rechnungsprüfung unterziehen zu lassen. Angesichts der politischen Diskussion und der grundsätzlichen Bedeutung für die Vorgehensweise bei der Durchführung von Bauvorhaben entschloss sich der FB Rechnungsprüfung, den Vorgang im Rahmen der unterjährigen Prüfung zu betrachten.

1.2 Gegenstand der Prüfung

Der FB Rechnungsprüfung hat konkret überprüft,

ob vor der Grundsatzentscheidung zur Sanierung der Turnhalle Kastanienallee ein Kostenvergleich mit einem Ersatzneubau durchgeführt wurde und ggf. ob dieser nachvollziehbar ist.

Sofern die Alternative des Neubaus vor der Entscheidung zur Sanierung nicht betrachtet worden ist, wurde vom FB Rechnungsprüfung untersucht, warum diese Alternativenbetrachtung unterblieben ist und ob die eventuell dafür angegebenen Gründe nachvollziehbar sind.

Nicht geprüft wurde das weitere Vorgehen der zuständigen Organisationseinheiten nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates im Hinblick auf Vorbereitung und Durchführung des Ausschreibungsverfahrens.

1.3 Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfungshandlungen wurden vom 15.08.2013 bis 12.09.2013 mit Unterbrechungen vorgenommen.

Die Unterlagen wurden auf Anforderung des FB Rechnungsprüfung vom 06.08.2013 durch den Geschäftsbereich OB zusammengetragen.

Als Prüfungsunterlagen dienten im Wesentlichen die durch

- den EB ZGM am 14.08.2013 und
- den FB Bildung am 15.08.2013

bereitgestellten Projektunterlagen.

Ergänzende Unterlagen sind bis 03.09.2013 übergeben worden.

Bei der Prüfung wurden ebenfalls die von städtischen Gremien gefassten Beschlüsse und die zugrundeliegenden Beschlussvorlagen sowie die Niederschriften der Sitzungen der Gremien, die mit der Thematik befasst waren, analysiert:

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| ➤ V/2012/10480 | Informationsvorlage STARK III |
| ➤ V/2012/10922 | Grundsatzbeschluss |
| ➤ V/2013/11656 | Baubeschluss |
| ➤ V/2013/11886 | Änderungsantrag zu V/2013/11656. |

2. Förderprogramm STARK III

Die *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz in Kindertagesstätten und Schulen des Landes Sachsen-Anhalt (STARK III - EFRE)* – im Folgenden auch Förderprogramm STARK III – hat das Ministerium für Finanzen (MF) des Landes Sachsen-Anhalt im Wege eines Runderlasses mit Datum vom 28.08.2012 verfügt.

Das Land Sachsen-Anhalt gewährt im Rahmen dieses Innovations- und Investitionsprogramms Zuwendungen für die Modernisierung und für die energetische **Sanierung sowie gegebenenfalls** für den energetisch optimierten **Ersatzneubau** von Kindertagesstätten und Schulen sowie den dazugehörigen Sportstätten und Außenanlagen.

Gegenstand der Förderung sind die energetische Sanierung (Nr. 2.1 der Richtlinie), die energetische Sanierung im Rahmen von Modellvorhaben (Nr. 2.2 d. R.) sowie die allgemeine Sanierung (Nr. 2.3 d. R.) von Kindertagesstätten und Schulen und der dazugehörigen Sportstätten und Außenanlagen. Vorrangig sollen dabei Einrichtungen gefördert werden, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen und im Ergebnis der Investition besonders hohe Effekte in Bezug auf Energieeinsparung und Klimaschutz erreichen.

Den *Ergänzenden Hinweisen* vom 19.11.2012 war u.a. zu entnehmen, dass

- in der Regel die energetische Sanierung die vollständige Sanierung eines bestehenden Gebäudes umfasst (Komplettsanierung) und
- im Ausnahmefall der Ersatzneubau gefördert wird, wenn die energetische Sanierung nicht wirtschaftlich ist (Ersatzneubau).

Dies bedingt nach Ansicht der Rechnungsprüfung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Zeitpunkt der Voranmeldung, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Antragstellung.

3. Ereignishistorie

Der FB Rechnungsprüfung hält es für sinnvoll und geboten, die Chronologie der Ereignisse darzustellen. Im Folgenden sind alle relevanten Ereignisse zum Sachverhalt – soweit sie der Aktenlage zu entnehmen waren – chronologisch aufgeführt:

01.09.2011	<u>Dienstberatung Schulverwaltungsamt</u> Das Förderprogramm STARK III befand sich zu diesem Zeitpunkt im Entwurfsstadium. Vorbehaltlich weiterer Entwicklungen war u.a. der Neubau der GS Auenschule mit Hort und Turnhalle für 2012 vorgesehen. Unklarheiten bestanden zu diesem Zeitpunkt offenbar über die Förderung energetischer Maßnahmen.
08.05.2012	<u>Bildungsausschuss</u> Mit der Informationsvorlage V/2012/10480 wurde der Bildungsausschuss über die geplante Vorgehensweise im Hinblick auf die Antragstellung im Rahmen des STARK III-Förderprogramms informiert. In diesem Rahmen sollte u.a. für den Schulstandort Auenschule die <i>Sanierung des Schul- und des Hortgebäudes sowie der Neubau des Speiseraums und der Turnhalle</i> beantragt werden. Rege diskutiert wurde über die Entscheidung, dass „nur“ saniert werden solle. Die Verwaltung informierte darüber, dass ursprünglich ein Komplettneubau vorgesehen gewesen sei, der allerdings auf einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aus dem Jahre 2009 beruhe. Beleuchtet wurde der Aspekt, dass durch STARK III die Sanierung dem Neubau vorgezogen werde. Die Effizienzkriterien seien erfüllt. Eine Sanierung sei 10 % günstiger als ein Neubau. Diese Aussage beruhe auf detaillierten Berechnungen, so die Verwaltung. Die geäußerten Zweifel konnten offenbar nicht vollumfänglich zerstreut werden. Die Informationsvorlage wurde zur Kenntnis genommen.
11.05.2012	<u>Einreichung der ursprünglichen Voranmeldung beim MF im Hinblick auf Klärung der Förderwürdigkeit</u> Neben der GS Auenschule mit Hort (7.647 TEUR) wurden weitere Vorhaben beim Land angemeldet (Kita Schimmelstraße, Kita Traumland/Sausewind, Kita Wirbelwind, IT-Ausstattung für sechs Schulen, Saaleschule für (H)alle).
11.05.2012	Ende der Einreichungsfrist für STARK III-Voranmeldungen beim Land
27.07.2012	Die Oberbürgermeisterin informierte den Beigeordneten Dez. V über ein Gespräch mit dem MF. Der Entwurf zum Schulstandort Auenschule konnte aufgrund des Umfangs als auch der Qualität keine Berücksichtigung in der 1. Förderperiode STARK III finden. Zu diesem Zeitpunkt war innerhalb von 7 Tagen die Planung für ein Alternativobjekt zur Weiterleitung an das MF vorzulegen. In diesem Schriftstück war erstmals der Schulstandort Kastanienallee erwähnt.
27.07.2012	Die Oberbürgermeisterin richtete ein Schreiben an das MF, in welchem sie mitteilte, dass zur Kenntnis genommen wurde, dass die Auenschule in der ersten Förderperiode keine Berücksichtigung finden kann. Gleichsam wurde der Vorschlag unterbreitet, das Objekt „Turnhalle Kastanienallee“ so anzugehen, dass angesichts des in Aussicht gestellten Fördervolumens (1,6 Mio. EUR) eine Sanierung oder ein Neubau möglich werde.

	Ein Ablehnungsschreiben des MF zum Schulstandort Auenschule war den zur Prüfung übergebenen Unterlagen jedoch nicht beigelegt.
03.08.2012	Der Aktenlage war zu entnehmen, dass mit vorangestelltem Datum eine überarbeitete Voranmeldung im Hinblick auf des Bauvorhabens Kastanienallee an das MF übergeben wurde.
06.08.2012	<u>Einreichung der überarbeiteten Voranmeldung beim MF zur Klärung der Förderwürdigkeit</u> Der Beigeordnete Dez. V informierte die Oberbürgermeisterin und den Beigeordneten Dez. IV, dass die überarbeiteten Antragsunterlagen für die Sanierung Turnhalle Kastanienallee dem MF mit Datum vom 03.08.2012 übergeben worden seien. Dieses Dokument war den zur Prüfung übergebenen Unterlagen jedoch nicht beigelegt.
24.08.2012	<u>Abwägung nach Dezernatsbeteiligung zur Beschlussvorlage V/2012/10922 (Grundsatzbeschluss)</u> Dez. I: Ablehnung / Dez. II: Zustimmung mit Änderungsvorschlag / Dez. III: Zustimmung / Dez. V: Zustimmung unter Vorbehalt <u>Ergebnis:</u> Nach Abwägung legt Dez. IV die Vorlage zur Beschlussfassung vor.
28.08.2012	<u>Datum des RdErl. des MF LSA zum Förderprogramm STARK III</u> Bis dahin galt zur Orientierung ein „Handbuch“.
04.09.2012	<u>Bildungsausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2012/10922 wurde der Bildungsausschuss um sein Votum im Hinblick auf den <i>Grundsatzbeschluss zur energetischen Sanierung der Grund- und Sekundarschule Kastanienallee und Sanierung der Turnhalle Kastanienallee</i> im Rahmen des STARK III-Förderprogramms gebeten. Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Schulstandort Auenschule nicht berücksichtigt werden konnte, da das zur Verfügung stehende Fördervolumen nicht ausreichen würde. Weiter wurde erklärt, dass sehr kurzfristig ein Alternativvorhaben eingereicht werden musste. Der Fördermittelgeber habe förderfähige Gesamtkosten in Höhe von 1,9 Mio. EUR in Aussicht gestellt. Aufgrund des Planungsvorlaufes aus anderen Schulsanierungsprojekten habe sich die Verwaltung für den Schulstandort Kastanienallee entschieden. Wirtschaftlichkeitserwägungen (Sanierung vs. Neubau) wurden im Verlauf der Diskussion nicht thematisiert. Die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.
19.09.2012	<u>Förderwürdigkeitszusage MF</u> Vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtragshaushaltes 2012 / 2013 des Landes Sachsen-Anhalt wurde mit vorangestelltem Datum die Förderwürdigkeit der Sanierung der Turnhalle Kastanienallee durch das MF zugesagt. Gleichsam wurde zur Antragstellung aufgefordert.

22.10.2012	<u>Leistungsvereinbarung zwischen EB ZGM und Schulverwaltungsamt</u> Die Leistungsvereinbarung liegt dem FB Rechnungsprüfung als lückenhafter Entwurf (Stand: 22.10.2012) vor. Inhaltlich umfasst sie die planerische Umsetzung der STARK III-Fördermaßnahme „Campus Kastanienallee“ mit den Bereichen Grundschule Kastanienallee, Sekundarschule Kastanienallee und Turnhalle Kastanienallee. Für die Planung der Turnhalle Kastanienallee wurden 50.000 EUR veranschlagt.
13.11.2012	<u>Finanzausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2012/10922 wurde der Finanzausschuss um sein Votum im Hinblick auf den <i>Grundsatzbeschluss zur energetischen Sanierung der Grund- und Sekundarschule Kastanienallee und Sanierung der Turnhalle Kastanienallee</i> im Rahmen des STARK III-Förderprogramms gebeten. Auf Nachfrage wurde von der Verwaltung erklärt, dass die Abwägung zwischen Neubau und Sanierung der Turnhalle noch nicht abgeschlossen sei. Ohne weitere Wortmeldungen dazu wurde der Beschluss einstimmig gefasst.
15.11.2012	<u>Bau- und Vergabeausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2012/10922 wurde der Bau- und Vergabeausschuss um sein Votum im Hinblick auf den <i>Grundsatzbeschluss zur energetischen Sanierung der Grund- und Sekundarschule Kastanienallee und Sanierung der Turnhalle Kastanienallee</i> im Rahmen des STARK III-Förderprogramms gebeten. Die Verwaltung hat erklärt, dass die Turnhalle Kastanienallee saniert werde. Auch dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst.
12.12.2012	<u>Stadtrat</u> Ohne Wortmeldungen hat der Stadtrat die Vorlage V/2012/10922 (Grundsatzbeschluss) mehrheitlich beschlossen.
08.02.2013	<u>Beantwortung des Abfragealgorithmus zum Projektentwicklungsstand</u> Bei dem Abfragealgorithmus zum Projektentwicklungsstand handelt es sich um ein Formblatt, welches die Antragstellerin (Stadt Halle) ausgefüllt und unterschrieben an den Fördermittelgeber (MF) übergeben hat. Mit diesem Schreiben hat die Verwaltung (GB I) bestätigt, dass ein Ersatzneubau nicht erforderlich (Punkt 11.) und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß § 7 LHO, die die Erforderlichkeit eines Ersatzneubaus prüffähig bestätigt, nicht durchgeführt worden ist (Punkt 12.) (vgl. Anlage 1).
06.03.2013	<u>Prüfung der ersten Auszahlungsanordnung durch FB Rechnungsprüfung</u> Im Rahmen der Visa-Kontrolle wurde durch den FB Rechnungsprüfung die erste Auszahlung (AO 200000324793) für Planungsleistungen über 168,68 EUR zugunsten des EB ZGM geprüft und zur Auszahlung an die Stadtkasse weitergeleitet.

14.03.2013	<u>Verwaltungsinterne Besprechung STARK III</u> Thematisiert wurde das Schreiben des Landesverwaltungsamtes vom 12.03.2013, wonach für die Erteilung der kommunalrechtlichen Stellungnahmen ein Wirtschaftlichkeitsvergleich über einen Betrachtungszeitraum von 18 Jahren erforderlich sei. Festgelegt wurde, dass der EB ZGM bis zum 18.03.2013 notwendige Berechnungen und Daten an Rauschenbach & Kollegen GmbH (R & K) übergibt. Weiter wurde über eine Besprechung im MF informiert, wonach die STARK III-Projekte bis zum 31.12.2014 umgesetzt sein müssen, nicht – wie ursprünglich vorgesehen – bis zum 31.08.2014.
03.2013	<u>Einreichung des qualifizierten Antrages bei der IB</u> Den zur Prüfung vorliegenden Unterlagen war zu entnehmen, dass der ursprüngliche Antrag im März 2013 an die Investitionsbank (IB) übergeben worden sein musste. Der ursprüngliche qualifizierte Antrag liegt dem FB Rechnungsprüfung nicht vor.
30.04.2013	<u>Bericht zum Wirtschaftlichkeitsvergleich der R & K</u> Untersucht worden sind die bei Fortführung des Ist-Zustandes entstehenden Mehrkosten für die Stadt Halle, wenn die Sanierung nicht realisiert werden kann, verglichen mit dem Eigenanteil bei Sanierung über eine Laufzeit von 18 Jahren. <u>Ergebnis:</u> Sanierung ist gegenüber Fortführung im Ist-Zustand vorteilhafter! (vgl. Anlage 2).
23.05.2013	<u>Abwägung nach Dezernatsbeteiligung zur Beschlussvorlage V/2013/11656 (Baubeschluss)</u> GB OB: Ablehnung / GB I: Zustimmung mit Änderungsvorschlag / GB II: Zustimmung / GB III: Zustimmung / GB V: Zustimmung <u>Ergebnis:</u> Nach Klärung der Anmerkungen legt GB IV die Vorlage zur Beschlussfassung vor.
10.06.2013	<u>1. Überarbeitung des Antrages</u> Im überarbeiteten Antrag sind Gesamtkosten in Höhe von 1.682.941 EUR aufgeführt, förderfähig in gleicher Höhe. Es wurden Zuwendungen in Höhe von 1.178.059 EUR (= 70 %) beantragt.
18.06.2013	<u>Bildungsausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2013/11656 wurde der Bildungsausschuss um sein Votum im Hinblick auf den <i>Baubeschluss Sekundarschule Kastanienallee, Turnhalle MT 90, R.-Paulick-Str.14a</i> gebeten. Erstmals tiefgehend diskutiert wurde zur geplanten Ausführungsvariante der Baumaßnahme als Sanierung. Die Verwaltung erklärte, dass im Rahmen der Antragstellung zwei Varianten „Sanierung“ und „Neubau“ geprüft und verglichen worden seien. Im Ergebnis dieser Betrachtung sei nachgewiesen, dass eine Sanierung gegenüber einem Neubau wirtschaftlicher und deshalb für den Förderantrag favorisiert worden sei. Die Ausschussmitglieder forderten

	einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen den Varianten „Neubau“ und „Sanierung“. Die Beschlussfassung wurde vertagt.
20.06.2013	<u>Bau- und Vergabeausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2013/11656 sollte der Bau- und Vergabeausschuss um sein Votum im Hinblick auf den <i>Baubeschluss Sekundarschule Kastanienallee, Turnhalle MT 90, R.-Paulick-Str.14a</i> gebeten werden. Die Beschlussfassung wurde vertagt.
03.07.2013	<u>Stellungnahme des EB ZGM zum Kostenvergleich von Sanierung und Neubau auf der Basis des Angebots der Fa. GOLDBECK</u> Der EB ZGM geht in seiner Stellungnahme zunächst auf die sachlichen Anforderungen gemäß STARK III-Förderrichtlinie (Energieeffizienz) und Bauordnung ein. Bei der Betrachtung der funktionalen Leistungsbeschreibung wird herausgearbeitet, dass zusätzlich zur Angebotssumme der Fa. GOLDBECK (1.257 TEUR) sogenannte standortbedingte Kosten (405 TEUR) zu berücksichtigen sind. Ein Neubau würde demnach ca. 1.662 TEUR kosten. Verglichen mit der Variante „Sanierung“ (1.683 TEUR) ergibt sich zwar ein geringfügiger Preisvorteil von ca. 21 TEUR, was jedoch als nicht wesentlich und damit nicht als grundlegender Vorteil für den Neubau einzuschätzen sei. Auf der Grundlage vergleichbarer energetischer Standards der Varianten könne aus der Betrachtung der Folgekosten keine grundlegende Entscheidung für die Variante „Neubau“ abgeleitet werden. (vgl. Anlage 3).
04.07.2013	In einer E-Mail teilte das MF auf Anfrage mit, dass ein Wechsel von der beantragten Sanierung zu einem Ersatzneubau nicht möglich sei.
09.07.2013	<u>Bildungsausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2013/11656 wurde der Bildungsausschuss wiederholt um sein Votum im Hinblick auf den <i>Baubeschluss Sekundarschule Kastanienallee, Turnhalle MT 90, R.-Paulick-Str.14a</i> gebeten. Die Verwaltung erläuterte im Verlauf der kontroversen Diskussion die Entstehung des Vorhabens. In diesem Zusammenhang ist wiederholt auf die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz eines Neubaus hingewiesen worden. Angesichts eines vorgegebenen Förderrahmens sei es im Sommer 2012 das Ziel gewesen, in kürzester Zeit einen förderfähigen Antrag beim MF einzureichen. Vor Antragstellung seien die Varianten „Neubau“ und „Sanierung“ verglichen und mit dem MF erörtert worden, so die Verwaltung weiter. Der Ausschuss votierte einstimmig für den wie folgt ergänzten Beschlussvorschlag: „Die Stadtverwaltung wird beauftragt, gegenüber dem Land Verhandlungen aufzunehmen, ob die Realisierung eines Ersatzneubaus möglich ist, der dann das Sanierungsvorhaben ersetzt. Über das Ergebnis ist in den Fachausschüssen zu berichten.“
10.07.2013	<u>Bau- und Vergabeausschuss</u> Mit der Beschlussvorlage V/2013/11656 wurde der Bau- und Vergabeausschuss ebenfalls zum wiederholten Male um sein Votum im Hinblick auf den <i>Baubeschluss Sekundarschule Kastanienallee, Turnhalle MT 90, R.-Paulick-Str.14a</i> gebeten. Der Ausschuss bestätigte den im Bildungsausschuss am 09.07.2013 ergänzten Beschlussvorschlag einstimmig.

10.07.2013	<u>Stadtrat</u> Der Stadtrat hat die Vorlage VI/2013/11656 Baubeschluss Sekundarschule Kastanienallee, Turnhalle MT 90, R.-Paulick-Str.14a mit ergänztem Beschlusstext mehrheitlich beschlossen. Die Gesamtkosten belaufen sich ausweislich der Beschlussvorlage auf 1.682.941 EUR.
15.07.2013	<u>Stellungnahme des EB ZGM zum Sachverhalt</u> Die Betriebsleitung geht in der vorliegenden Stellungnahme auf den Hergang und die Entwicklung des Projektes ein.
31.07.2013	In einem Schreiben stellte das MF klar, dass es nicht möglich sei, das ursprünglich von der Stadt Halle als energetische Sanierung beantragte Vorhaben durch einen Ersatzneubau zu substituieren. Nachdem der Regelfall einer energetischen Sanierung angemeldet und beantragt wurde, von allen Beteiligten stets vom Sanierungsfall ausgegangen werden musste, sei zum jetzigen Zeitpunkt – auch angesichts dessen, dass die Sonderfälle „Ersatzneubau“ im Förderprogramm begrenzt und ausgeschöpft sind und angesichts der fortgeschrittenen Zeit bzw. der fehlenden Zeit zur Umprojektierung – ein Austausch nicht mehr möglich.
19.08.2013	<u>2. Überarbeitung des Antrages</u> Im Antrag sind Gesamtkosten in Höhe von 1.682.941 EUR aufgeführt, davon förderfähig 1.674.254 EUR. Dies stellt die Abweichung zur 1. Überarbeitung des Antrages vom 10.06.2013 dar. Daraus resultiert eine Korrektur der beantragten Zuwendungen (1.171.978 EUR statt 1.178.059 EUR).
15.08.2013	Beginn der Prüfungshandlungen im FB Rechnungsprüfung
12.09.2013	Beendigung der Prüfungshandlungen im FB Rechnungsprüfung

4. Prüfungsfeststellungen

Bei der Prüfung der vorgelegten Unterlagen und Arbeitspapiere durch den FB Rechnungsprüfung hat sich kein Hinweis ergeben, dass vor der Grundsatzentscheidung zur Sanierung der Turnhalle Kastanienallee ein Kostenvergleich mit einem Ersatzneubau durchgeführt worden ist. In den Unterlagen war keine explizite Begründung enthalten, warum diese Alternativbetrachtung unterblieben ist. Die Beurteilung der angegebenen Gründe entfällt daher.

Wie der Chronologie zu entnehmen ist, hat die Verwaltung (GB I) mit Datum vom 08.02.2013 bestätigt, dass ein Ersatzneubau nicht erforderlich (Punkt 11.) und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß § 7 LHO, die die Erforderlichkeit eines Ersatzneubaus prüffähig bestätigt, nicht durchgeführt worden ist (Punkt 12.) (vgl. **Anlage 1**).

Im Verlauf der Prüfung konnte der FB Rechnungsprüfung in den vorgelegten Unterlagen keinen Hinweis darauf entdecken, dass eine Vorteilhaftigkeitsbetrachtung im Sinne eines Variantenvergleiches der Alternativen „Sanierung“ vs. „Ersatzneubau“ auch tatsächlich durchgeführt worden und möglicherweise im Schreiben vom 08.02.2013 nur falsch wiedergegeben ist.

Das Zeitfenster zur Überarbeitung der Voranmeldung betrug nach Aktenlage offenbar nur 7 Tage (Zeitraum zwischen dem 27.07 und 03.08.2012). Angesichts der Aufgabenstellung und eines sehr eng bemessenen Zeitfensters konnte ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der Alternativen „Sanierung“ und „Ersatzneubau“ der Turnhalle Kastanienallee wohl auch nicht durchgeführt werden. Vielmehr vermittelt die Aktenlage den Eindruck, dass angesichts eines vorgegebenen Fördervolumens schnell reagiert werden musste. Um Fördermittel für die Stadt Halle zu sichern, erscheint es daher nachvollziehbar, dass ohne vorherige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zwischen „Neubau“ und „Sanierung“ eine schnelle Reaktion erfolgen musste und die Turnhalle Kastanienallee zur Sanierung angemeldet wurde.

Von R & K wurde mit Datum vom 30.04.2013 ein Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgelegt, welcher im Kontext des qualifizierten Antrags für die Erteilung der notwendigen kommunalrechtlichen Stellungnahmen erstellt worden ist. Mit dieser Analyse wurden die entstehenden Mehrkosten für die Stadt Halle bei Fortführung des Ist-Zustandes untersucht, also wenn die Sanierung nicht realisiert werden kann, verglichen mit dem Eigenanteil der Stadt Halle bei Sanierung bei einer Laufzeit von 18 Jahren. Das Gutachten konkludierte mit einer Empfehlung zugunsten der Sanierung der Turnhalle Kastanienallee, da diese Variante gegenüber der Fortführung im Ist-Zustand vorteilhafter ist (vgl. **Anlage 2**). Die Untersuchungsprämissen erscheinen plausibel und sachgerecht. Nicht untersucht worden ist die Variante „Neubau“.

Der EB ZGM geht in seiner Stellungnahme zum Kostenvergleich von Sanierung und Neubau auf der Basis des Angebots der Fa. GOLDBECK zunächst auf die sachlichen Anforderungen gemäß STARK III-Förderrichtlinie (Energieeffizienz) und bauordnungsrechtliche Erfordernisse ein. Bei der Betrachtung der funktionalen Leistungsbeschreibung wird herausgearbeitet, dass zusätzlich zur Angebotssumme der Fa. GOLDBECK (1.257 TEUR) sogenannte standortbedingte Kosten (405 TEUR) zu berücksichtigen sind. Ein Neubau würde demnach ca. 1.662 TEUR kosten. Verglichen mit der Variante „Sanierung“ (1.683 TEUR) ergibt sich zwar ein geringfügiger Preisvorteil von ca. 21 TEUR, was jedoch als nicht wesentlich und damit nicht als grundlegender Vorteil für den Neubau einzuschätzen ist. Auf der Grundlage vergleichbarer energetischer Standards der Varianten kann aus der Betrachtung der Folgekosten keine grundlegende Entscheidung für die Variante „Neubau“ abgeleitet werden (vgl. **Anlage 3**). Die Untersuchungsprämissen erscheinen plausibel und sachgerecht.

Den Niederschriften der Gremiensitzungen war zu entnehmen, dass Wirtschaftlichkeitsabwägungen zwischen den Varianten „Neubau“ und „Sanierung“ zunächst nur ansatzweise thematisiert wurden. Erst kurz vor dem Baubeschluss, ab Juni 2013, gewann diese Diskussion zunehmend an Bedeutung.

Ein abschließender Bescheid konnte dem FB Rechnungsprüfung wegen der erneuten Überarbeitung des Antrags nicht vorgelegt werden.

5. Fazit

Der FB Rechnungsprüfung hält es für geboten, zukünftig den Prozess der Entscheidungsfindung im Rahmen von Investitionsentscheidungen unmissverständlich zu regeln.

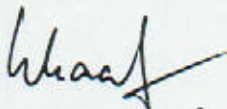
Empfohlen wird, zukünftig Sachbearbeiter und Entscheidungsträger grundsätzlich zur Bewertung der Vorteilhaftigkeit einer Investition zu verpflichten. Instrumente dafür sind die statischen und dynamischen Verfahren zur Investitionsrechnung sowie die Nutzwertanalyse.

Im Rahmen der Vorauswahl der Investitionsalternativen können erfahrungsgemäß bereits Alternativen ausgesondert werden, weil sie limitierenden sachlichen Faktoren nicht gerecht werden.

1. Die statischen Verfahren, wie bspw. die Kostenvergleichsrechnung und die Amortisationsrechnung, erklären eine ökonomische Größe, indem sie alle Variablen auf einen einheitlichen Zeitpunkt oder Zeitraum beziehen. Änderungen im Zeitablauf werden nicht betrachtet.
2. Die dynamischen Verfahren, wie bspw. die Kapitalwertmethode, beziehen das Zeitelement ausdrücklich in die Betrachtung ein. Da sich Investitionen über einen bestimmten Zeitraum vollziehen und durch ihre Zahlungsreihen anhand eines Zeitstrahls abbilden lassen, sind die dynamischen Verfahren überwiegend besser zur Investitionsbeurteilung geeignet.
3. Die Nutzwertanalyse ist eine Methode zur Auswahl von Investitionsalternativen, bei der eine mehrdimensionale Zielfunktion zugrunde gelegt werden kann, während die dynamischen Investitionsrechnungsverfahren nur das monetäre Zielkriterium betrachten. Mit dem Modell der Nutzwertanalyse ist es über die reine Betrachtung des Kapitalwerts hinaus möglich, komplexe Ziele zu bewerten.

Angeregt wird, eine entsprechende Regelung zur verpflichtenden Betrachtung der Wirtschaftlichkeit im beschriebenen Sinne in eine unverzüglich zu entwerfende VV „Durchführung von Bauvorhaben“ zu integrieren.

Dies bedeutet gleichsam, dass städtische Mitarbeiter notwendigerweise entsprechend zu schulen sind. Dieses so in der Stadtverwaltung kumulierte Wissen hat den positiven Nebeneffekt, dass kostenintensive Fremdgutachten eingespart werden können.



Schaaf
Abteilungsleiter

- Anlage 1: Beantwortung des Abfragealgorithmus vom 08.02.2013
Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsvergleich R & K vom 30.04.2013
Anlage 3: Stellungnahme EB ZGM vom 03.07.2013

Kontakt: Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt, Abt. 5, STARK III
Frau Sabine Schollmeyer, Tel. 0391 - 567 13 32, schollmeyer@mf.sachsen-anhalt.de
Bitte bis zum 12.02.2013 ausgefüllt an o. g. E-Mail-Adresse zurücksenden

Abfragealgorithmus zum Projektentwicklungsstand der Fördervorhaben im Förderprogramm STARK III, Programmteile EFRE

(Registernummer im MF)

Bezeichnung des Fördervorhabens:

Beleuchtungsoptimierung Grundschule /
Sekundarschule und energetische Sanie-
rung der Turnhalle der GS/ SK Kasta-
nienallee
Kastanienallee 7/8
06124 Halle/Saale

Vorhabenträger (Zuwendungsempfänger):

Stadt Halle
Marktplatz 1
06108 Halle (Saale)

Ansprechpartner:

Egbert Geier
(0345) 221 4070
egbert.geier@halle.de

Stellvertreter:

1. Kurzbeschreibung (Stichpunkte) des Fördervorhabens, Stand zum Zeitpunkt der Projektvoranmeldung:

Schulgebäude:

- Energetische Ertüchtigung des Bitumendämmdaches (Dach wurde 1995 saniert und er-
hält eine zusätzliche Dämmung – Plusdach)
- Fassade mit WDVS
- Süd-, West- und Ostseite mit elektrischen Außensonnenschutzanlagen
- Sanierung Eingangsbereiche – Außentüren, Geländer, Podeste
- Fenster (Erneuerung 2004) bleiben erhalten
- Erneuerung der Blitzschutzanlage
- Erneuerung der Außenbeleuchtung

Turnhalle:

- Fassade mit WDVS unter Beibehaltung der HP-Schalen-Optik
- Erneuerung Dachdichtung, -dämmung, Verblechung, Entwässerung
- Ersatz der Copilit-Verglasung durch Polycarbonatfassade mit Einzelfenstern
- Erneuerung Fußbodenaufbau ab OK Rohdecke (Sportfußboden mit Fußbodenheizung)

- Einbau Prallwand und ballwurfsichere Akustikdecke
- Erneuerung der Innen und Außentüren, Einbau von zwei Geräteraumtoren
- Erneuerung der nichttragenden Zwischenwand zum Sozialtrakt
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- komplette Neuinstallation ELT
- Neuausstattung mit Sportgeräten

Sozialtrakt Turnhalle:

- Komplettabbruch Fußboden einschl. Bodenplatte
- Rückbau der zerstörten Grundleitungen und Neuverlegung
- völlige Entkernung (nichttragende Innenwände, Türen, Fenster, Sanitär, Putz, Fliesen)
- Rückbau Dachaufbau bis OK Rohdecke (HPZ-Schalen)
- Aufsetzen eines neuen Dachtragwerkes und Neuausbildung als Pultdach
- Fassade mit WDVS
- Fensterband wird teilweise geschlossen
- Einbau einer bewehrten Bodenplatte
- neuer Fußbodenaufbau mit Fliesen bzw. Kunststoffbeschichtung
- neue Flur- und Raumtrennwände
- abgehängte Decken in Flur- und Sanitärbereichen
- Wandfliesen in Sanitärbereichen
- neue Innen- und Außentüren und Einzelfenster
- komplette Erneuerung aller haustechnischen Anlagen
- Erneuerung der Gesamtausstattung des Sozialtraktes

2. Investitionskosten (Kostenschätzung nach DIN 276), Stand zum Zeitpunkt der Projektvoranmeldung:

Schulgebäude: 1.039.218,92 €

Turnhalle: 1.519.080,49 €

3. Kurzbeschreibung (Stichpunkte) des Fördervorhabens, aktueller Stand:

Schulgebäude:

- Erneuerung der Beleuchtungsanlage (Leuchtmittel, Lampenkörper, Zuleitung, Steuerungstechnik) mit Umrüstung komplett auf **LED-Technik**
- Installation der elektrischen **Brandschutztechnik** (Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, Rauchwarnanlage, Alarmierung)

Turnhalle:

- Polycarbonatfassade mit Einzelfenstern nur an den Giebelseiten, Aufmauerung der Nordfassade wird bis UK Riegel, WDVS außen, innere Flächen für Akustikmaßnahmen erf.
- vollflächig abgehängte Akustikdecke an Spannbeton-HP-Schalendecke aus statischen Gründen nicht möglich, dafür Wandflächennutzung s.o.
- keine Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Sozialtrakt Turnhalle:

- Sanierung des HP-Schalen-Daches wie Turnhallendach, ohne aufgesetztes Pultdach

4. Investitionskosten (Kostenschätzung nach DIN 276), aktueller Stand:
Schulgebäude: 450.000,00 € (Kostenschätzung noch nicht abgeschlossen)
Turnhalle: 1.670.000,00 € (Kostenschätzung noch nicht abgeschlossen)
5. Liegt eine Mitteilung der Förderwürdigkeit des Ministeriums der Finanzen vor?
ja / nein (Schreiben vom 19.09.2012)
6. Wann werden die vollständigen und prüffähigen Antragsunterlagen bei der IB eingereicht, Termin: 31.03.2013
7. Liegt der Nachweis der demografischen Bestandsfähigkeit der Einrichtung vor?
ja Datum der Bestätigung: / nein
- Die Prognose der Schüler der Grund- und Sekundarschule waren dem Antrag beigelegt. Die letzte Bestätigung der Schülerzahlen erfolgte durch das Landesschulamt mit Schreiben vom 24.01.2012 zur Bestätigung der allgemeinen Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung – Vorschau bis Schuljahr 2021/22.
8. Liegt ein bestätigtes Bau- und Raumprogramm vor?
ja Datum der Bestätigung: / nein
9. Ist zur Vergabe der Planungsleistungen die Durchführung eines VOF-Verfahrens erforderlich?
ja / nein
10. Falls ja, wann ist das VOF-Verfahren abgeschlossen? Termin:
11. Ist der bauliche Bestand energetisch sanierungsfähig?
ja / nein
- Ist ein Ersatzneubau erforderlich?
ja / nein
12. Wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß §7 LHO durchgeführt, die die Erforderlichkeit eines Ersatzneubaues prüffähig bestätigt?
ja / nein
13. Sind bauliche Erweiterungen vorgesehen? (Hinweis: bauliche Erweiterungen wären nicht förderfähig!)
ja / nein
14. Liegt eine energetische Bestandsuntersuchung (z.B. Thermografieauswertung) vor?
ja / nein
15. Liegt ein Energiekonzept vor?
ja / nein
16. Welcher energetische Standard wird angestrebt:

17. Liegt - so erforderlich - eine Genehmigung der Kommunalaufsicht vor?

ja/ nein Datum der Bestätigung:

Bis zum heutigen Tage liegt keine Genehmigung der Kommunalaufsicht vor. Die Beantragung der kommunalaufsichtlichen Stellungnahme erfolgt nach Vorliegen der Antragsunterlagen (Kopie ist bei Einreichung erforderlich). Erforderlich ist weiterhin die haushalterische Darstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme (Auszug Haushaltsplan). Die Kommunalaufsicht hatte beim Konjunkturpaket II in der Regel eine sehr kurze Bearbeitungszeit (2 bis 3 Tage).

18. Liegt - so erforderlich - ein Beschluss des zuständigen Gremiums zur Umsetzung des Fördervorhabens vor?

ja/ nein Datum der Bestätigung: Stadtratsbeschluss vom 12.12.2012 Protokollauszug aus der 39. Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2012 (Anlage 4)

19. Ist die Kofinanzierung gesichert?

ja/ nein

Wann steht der Anteil der Eigenmittel zur Verfügung? Termin:

Die Kofinanzierung ist gesichert. Das Vorhaben ist Bestandteil des Haushaltsplanes 2013. Die Realisierung erfolgt in den Haushaltsjahren 2013 und 2014. Die notwendigen Eigenmittel sollen aus der Inanspruchnahme von Krediten (innerhalb des Programmes STARK III) finanziert werden. Der Eigenanteil, der sich aus nicht förderfähigen Kosten ergibt, wird über den städtischen Haushalt bereitgestellt. Die vollständige Mittelfreigabe erfolgt nach Zugang der Bewilligungsbescheide.

20. Vorgesehener Zeitplan des Projektes mit folgenden Meilensteinen:

Schulgebäude:

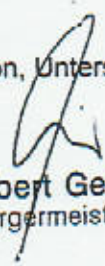
- Beginn des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens:	08 / 2013
- Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens:	10 / 2013
- Vorliegen des Baugenehmigungsbescheides:	nicht erforderlich
- Beginn der Baumaßnahme:	03 / 2014
- Abschluss der Baumaßnahme:	08 / 2014
- Schlussabrechnung des Bauvorhabens:	03 / 2015

Turnhalle:

- Beginn des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens:	08/ 2013
- Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens:	10/ 2013
- Vorliegen des Baugenehmigungsbescheides:	06/ 2013
in Abhängigkeit der erforderlichen Bearbeitungsfristen der Bauordnungsbehörde	
- Beginn der Baumaßnahme:	11/ 2013
- Abschluss der Baumaßnahme:	12/ 2014
- Schlussabrechnung des Bauvorhabens:	03/ 2015

Name, Funktion, Unterschrift, Stempel

Halle, 08.02.2013



Egbert Geier
Bürgermeister

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich I
Finanzen und Verwaltungs-
management
06100 Halle (Saale)

**Bericht zum
Wirtschaftlichkeitsvergleich**

im Projekt

**„Sanierung der Turnhalle Grund- und Sekundarschule
Kastanienallee“**

der Stadt Halle (Saale)

Fortführung der Ist-Variante im Vergleich zur Sanierung -
Amortisation des Eigenanteils Stark III



Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	3
1.1 AUSGANGSSITUATION.....	3
1.2 AUFGABENSTELLUNG	4
1.2.1 Auftrag	4
1.2.2 Auftragsdurchführung.....	4
2. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS	6
3. GRUNDLAGEN.....	7
3.1 AUSGANGSÜBERLEGUNGEN	7
3.2 KOSTENGRUNDLAGEN	8
3.3 HERANGEHENSWEISE AN DIE RISIKOBETRACHTUNG	8
3.4 ABLEITUNG DER ZAHLUNGSSTRÖME	9
4. ZUSTANDSBESCHREIBUNG	10
5. BAULICHE MAßNAHMEN UND KOSTENANSÄTZE FÜR PLANUNG UND BAU.....	11
5.1 BAULICHE MAßNAHMEN IN DER FORTGEFÜHRTEN IST-VARIANTE.....	11
5.2 KOSTENANSÄTZE FÜR PLANUNG UND BAU IN DER FORTGEFÜHRTEN IST-VARIANTE 11	
5.3 MAßNAHMEN UND KOSTENANSÄTZE FÜR DIE SANIERUNG	12
6. ANNAHMEN ZU DEN BETRACHTETEN LEISTUNGEN UND KOSTENANSÄTZEN BETRIEB.....	13
6.1 ERLÄUTERUNG DER ANNAHMEN ZU DEN BETRACHTETEN LEISTUNGEN BETRIEB..	13
6.2 ERLÄUTERUNG DER KOSTENANSÄTZE MEDIENVERSORGUNG.....	13
6.3 ERLÄUTERUNG DER KOSTENANSÄTZE INSTANDHALTUNG UND INSTAND-SETZUNG	14
7. ANNAHMEN ZUR RISIKOBEWERTUNG	16
8. ERGEBNISSE.....	17
9. SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	18

Anhang

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangssituation

Die Sicherstellung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Durchführung des Schulbetriebes gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt Halle (Saale). Daher ist die Stadt Halle (Saale) bestrebt, sämtliche Schulimmobilien sowie Turnhallen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten bzw. zu bringen, so dass für die Kinder eine dem heutigen Standard entsprechende Bildung angeboten werden kann.

Die Stadt Halle (Saale) plant nunmehr die Turnhalle der Grund- und Sekundarschule Kastanienallee zu sanieren. Die Finanzierung soll dabei zum Teil durch das Förderprogramm Stark III erfolgen.

Das Förderprogramm Stark III ist ein zentrales Investitionsvorhaben des Landes Sachsen-Anhalt zur Förderung der kommunalen und regionalen Wirtschaft. Insbesondere fördert das Land die energetische Sanierung und Ersatzneubauten von Schulen und Kindertagesstätten. Gefördert werden vornehmlich solche Investitionen, die hohe Wirkungsbeiträge zur Verbesserung der Energieeffizienz und Klimaschutz leisten und die vielfältigen Aufgaben einer Schule mit guten Lernvoraussetzungen dauerhaft gewährleisten.

Die Stadt Halle (Saale) hat hierzu einen Fördermittelantrag beim Land Sachsen-Anhalt gestellt und für die Sanierung der Turnhalle eine Förderwürdigkeitszusage erhalten. Daraufhin wurde die Planung vertieft und ein detaillierter Fördermittelantrag erarbeitet. Da sich die Stadt Halle (Saale) in der Haushaltskonsolidierung befindet, ist es erforderlich, nachzuweisen, dass die Umsetzung der Sanierung über eine Laufzeit von 18 Jahren haushaltsneutral ist. In Folge dessen wurde diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt.

1.2 Aufgabenstellung

1.2.1 Auftrag

Die Stadt Halle (Saale) hat die Rauschenbach & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (im Folgenden auch „Auftragnehmer“ genannt) mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Sanierung der Turnhalle der GS und SKE Kastanienallee beauftragt. Gegenstand der Untersuchung sind die entstehenden Mehrkosten für die Stadt Halle (Saale), die anfallen, wenn die Sanierung nicht realisiert werden kann, im Vergleich zum einzusetzenden Eigenanteil bei Sanierung über eine Laufzeit von 18 Jahren.

Dieser Bericht dient ausschließlich der Information des Auftraggebers und darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weiter gegeben werden. Hiervon ausgenommen sind die politischen Gremien der Stadt Halle (Saale) sowie die zuständigen Aufsichts-, Genehmigungs- und Fördermittelbehörden.

1.2.2 Auftragsdurchführung

Für die Auftragsdurchführung wurde in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) vertreten durch den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement folgende Vorgehensweise gewählt:

1. Phase: Übernahme der Daten des Ist-Zustandes

- Übernahme der Verbrauchswerte für den Ist-Zustand
- Verplausibilisierung der Ableitung der unabdingbaren investiven Maßnahmen und der dafür übergebenen Kostenansätze, resultierend aus den Themen Brandschutz, Hygiene und Sicherheit
- Ableitung des aus dem schlechten baulichen Zustand resultierenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf über 18 Jahre

2. Phase: Übernahme der Daten für die Sanierung

- Übernahme der Prognose der Verbrauchswerte nach Sanierung
- Ableitung des sich ergebenden notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf über 18 Jahre nach Sanierung
- Übernahme des Eigenanteils für die Investition

3. Phase: Vergleich der Mehrkosten der Fortführung des Ist-Zustandes mit dem Eigenanteil im Rahmen der Sanierung

- Analyse der Risikofaktoren und Risikobewertung
- Ableitung angemessener Indizes
- Abbildung aller Zahlungsströme der untersuchten Kostenbestandteile im Kapitalwertmodell

4. Phase: Wirtschaftlichkeitsvergleich

- Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches
- Abschlussbericht

Die Auftragsdurchführung erfolgte im Zeitraum April 2013.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeiten sind auch im Verhältnis zu Dritten die im Anhang beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 maßgebend. Insbesondere ist die Haftung für Schadensersatzansprüche jeder Art, sei es aus Einzel- oder Gesamtschuldnerschaft, bei einem fahrlässig verursachten Schadensfall auf 4.000.000 € beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt ebenso gegenüber Dritten.

2. Zusammenfassendes Ergebnis

Nach der Ermittlung der für die Fortgeführte Ist-Variante und die Variante Sanierung in den Wirtschaftlichkeitsvergleich einzubeziehenden Kosten und Risiken, wurden diese über den Betrachtungszeitraum von 18 Jahren in ein Planungsmodell integriert und mit den angenommenen Indizes über die Laufzeit berechnet. Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Zahlungsströme:

Summe Zahlungsströme	Fortführung Ist-Variante		Sanierung		Differenz	
	absolut	in Prozent	absolut	in % gegenüber Ersatzneubau	absolut	in Prozent
	2.125.499	100,00%	1.390.295	65,41%	-735.204	-34,59%

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass die Fortführung der Ist-Variante über eine Laufzeit von 18 Jahren Kosten in Höhe von 2,1 Mio. € verursacht. Im Vergleich dazu entstehen für die Sanierung lediglich Kosten in Höhe von 1,4 Mio. €. Die Umsetzung der Sanierung stellt sich also über die Laufzeit von 18 Jahren nicht nur haushaltsneutral dar, sondern trägt mit Einsparungen in Höhe von T€ 735 im Vergleich zur Fortführung der Ist-Variante zur Haushaltskonsolidierung bei.

Demzufolge steht dem Einsatz der Eigenmittel in Verbindung mit der Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) nichts entgegen.

3. Grundlagen

Gegenstand der Untersuchung sind die entstehenden Mehrkosten für die Stadt Halle (Saale), die anfallen, wenn die Sanierung nicht realisiert werden kann, im Vergleich zum einzusetzenden Eigenanteil bei der Sanierung.

3.1 Ausgangsüberlegungen

Die Fortgeführte Ist-Variante bildet die Situation ab, die eintreten würde, wenn die Sanierung nicht umgesetzt werden kann, die Turnhalle jedoch trotzdem benötigt wird. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Halle (Saale)

- die unabdingbaren investiven Maßnahmen ermittelt,
- die Planung der unabdingbaren investiven Maßnahmen veranlasst,
- die unabdingbaren investiven Maßnahmen ausschreibt und durchführen lässt,
- die Finanzierung aus Eigenmitteln ohne die Berücksichtigung von Fördermitteln sicherstellt,
- keine energetischen Sanierungsmaßnahmen durchführt und entsprechend hohe Verbräuche in Kauf nehmen muss,
- während der betrachteten Laufzeit permanent ungeplante erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen muss, die aus dem unsanierten Gebäudezustand resultieren.

Im Zuge der Fortgeführten Ist-Variante erfolgt keine Komplettsanierung des Gebäudes, es werden lediglich unabdingbare Investitionen in den Bereichen Brandschutz, Hygiene und Sicherheit durchgeführt. Nach der Durchführung dieser Einzelmaßnahmen wird die Immobilie für den Schulbetrieb zur Verfügung gestellt. Das Gebäude wird über die betrachtete Laufzeit von 18 Jahren durch die Stadt Halle (Saale) betrieben. Es wird keine regelmäßige Instandhaltung und Instandsetzung unterstellt, sondern lediglich das Reagieren auf die baulichen Erfordernisse, die sich während der Laufzeit ergeben. Am Ende des Betrachtungszeitraumes befindet sich das Gebäude in einem desolaten Zustand, der eine weitere längerfristige Nutzung ohne Sanierungsmaßnahmen nicht gewährleistet.

Dem entgegen zu stellen ist der Eigenanteil, den die Stadt Halle (Saale) aufbringen muss, wenn die Fördermittel aus dem Programm Stark III gewährt werden.

3.2 Kostengrundlagen

Als Grundlagen wurden folgende Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Angabe des Eigenanteils für die Sanierung durch die Stadt Halle (Saale) vertreten durch den EB ZGM,
- Vergangenheitswerte für die Medienverbräuche,
- Prognostizierte Medienverbräuche,
- Einschätzung des baulichen Zustandes und der Verstöße gegen aktuelle Vorschriften untersetzt mit entsprechenden Baukostenansätzen für die Durchführung der unabdingbaren investiven Maßnahmen.

3.3 Herangehensweise an die Risikobetrachtung

Unter dem Begriff „Risiko“ ist die Abweichung zwischen einer Zielvorgabe und der tatsächlichen Realisation zu verstehen. Dies umfasst sowohl positive als auch negative Abweichungen. Risiken sind zunächst nur als kalkulatorische Kosten bewertbar und nicht in jedem Fall zahlungswirksam. Sie sind daher auch separat auszuweisen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Risiken

- Instandhaltungs-/setzungsrisiken
- Medienversorgungsrisiken
- Gesetzgebungsrisiken

einbezogen.

3.4 Ableitung der Zahlungsströme

Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage wurde die Umsatzsteuer für die steuerpflichtigen Leistungen mit dem aktuell gültigen Satz von 19 % berücksichtigt.

Die ermittelten Basisdaten wurden mit entsprechend differenzierten Indizes, basierend auf Auswertungen des Statistischen Bundesamtes, über die Laufzeit von 18 Jahren indiziert. Hierbei wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten 2,5 %, für die Medienver- und -entsorgung 3,5 % angenommen.

Die so abgeleiteten Werte wurden in einem integrierten Planungsmodell unter Berücksichtigung der Indizierung verarbeitet und über die Laufzeit berechnet.

Im Ergebnis wurden für das Projekt über die gesamte Laufzeit Zahlungsströme ermittelt und dem aufzubringenden Eigenanteil im Rahmen der Sanierung gegenübergestellt.

4. Zustandsbeschreibung

Das Gebäude ist ein, aus Turnhalle und Sozialtrakt bestehender Gebäudekomplex erbaut in Montagebauweise im Jahre 1968. Das Gebäude ist eingeschossig und nicht unterkellert. Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Ausstattung und die Bauweise des Gebäudes entsprechen dem Stand der Errichtungszeit und der einzelnen Umbauphasen mit allen gebrauchstypischen Merkmalen und Eigenschaften. Mitte der 90er Jahre wurde die Raumheizung erneuert und Wandluftheizer eingebaut. Die Heizungsanlage sowie der Fernwärmeanschluss sind Baujahr 1970.

Die Turnhalle ist seit Anfang 2012 aus hygienischen und baulichen Gründen geschlossen.

5. Bauliche Maßnahmen und Kostenansätze für Planung und Bau

5.1 Bauliche Maßnahmen in der Fortgeführten Ist-Variante

Die baulichen Maßnahmen umfassen in der Fortgeführten Ist-Variante nur die unabdingbaren investiven Maßnahmen. Diese umfassen die Bereiche Brandschutz, Hygiene, Sicherheit und Sonstige bauliche Mängel und werden im Folgenden dargestellt. Diese basieren auf der Beurteilung des baulichen Zustandes durch den EB ZGM.

- Rückbau des maroden Sozialtraktes
- Provisorische Errichtung eines Umkleide- und Sanitärbereiches über eine
- Raumzellenlösung mit Schaffung bzw. Anpassung des Übergangs von der Raumzelle in den Sporthallenbereich. Die Beheizung erfolgt über die Fernwärme des Schulgebäudes.
- erforderliche bauliche Anpassungsmaßnahmen des Außenbereiches
- Neu- und Anpassungsarbeiten der technischen Einbauten
- An- und Umbau am Sporthallengebäude, Außenwandkonstruktion Nordwand

5.2 Kostenansätze für Planung und Bau in der Fortgeführten Ist-Variante

In der Fortgeführten Ist-Variante wurden auf Basis der Beurteilung des Gebäudezustandes und der sich daraus ableitenden unabdingbaren investiven Maßnahmen die Kosten geschätzt. Zusätzlich wurden Baunebenkosten in Höhe von 25 % berücksichtigt. Dies begründet sich darin, dass es sich nicht um eine Komplettsanierung, sondern um viele kleinere bauliche Maßnahmen handelt, bei denen das Planungshonorar aufgrund der degressiven Staffelung in der HOAI tendenziell höher ist. Zudem handelt es sich um Modernisierungen und Instandhaltungen, bei denen grundsätzlich ein Aufschlag zum Tragen kommen kann. Zudem sind die zu erbringenden Leistungen schwierig abzugrenzen, woraus mehr Aufwand im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeprozesses resultiert.

5.3 Maßnahmen und Kostenansätze für die Sanierung

Im Rahmen dieses Wirtschaftlichkeitsvergleiches wird lediglich der Eigenanteil der Investitionskosten für die Sanierung, der seitens der Stadt Halle (Saale) aufgebracht werden muss, betrachtet.

6. Annahmen zu den betrachteten Leistungen und Kostenansätzen

Betrieb

6.1 Erläuterung der Annahmen zu den betrachteten Leistungen Betrieb

Da im Rahmen dieses Wirtschaftlichkeitsvergleiches nur die bei der Fortführung der Ist-Variante entstehenden Mehrkosten betrachtet werden sollen, wurden lediglich die Medienversorgung mit Wärme und Strom und die Instandhaltung/Instandsetzung betrachtet.

Für die darüber hinaus erforderlichen Betriebsleistungen, wie z. B. Reinigung und Hausmeisterleistungen, wird unterstellt, dass es bei der Fortführung der Ist-Variante im Vergleich zur Sanierung nicht zu nennenswerten Mehrkosten kommen würde. Daher wurden diese Leistungen und Kosten nicht in die Betrachtung einbezogen.

6.2 Erläuterung der Kostenansätze Medienversorgung

Die Kalkulation der Medienversorgung basiert in der Fortgeführten Ist-Variante auf den durchschnittlichen Verbräuchen der Vergangenheit, da im Rahmen der investiven Maßnahmen keine energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Vergleich dazu wird der für das sanierte Gebäude prognostizierte künftige Verbrauch unter Berücksichtigung der vorgesehenen energetischen baulichen Maßnahmen betrachtet.

Die Kosten für Wärme und Strom wurden unter Berücksichtigung aktueller Bezugskonditionen der EVH GmbH der Stadt Halle (Saale) ermittelt.

6.3 Erläuterung der Kostenansätze Instandhaltung und Instandsetzung

Empfohlen wird von der KGSt¹ im öffentlichen Sektor ein Instandhaltungsniveau von 1,2 % des Gebäudewertes pro Jahr. Davon abweichend werden im Wirtschaftlichkeitsvergleich folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

Im Rahmen der Fortgeführten Ist-Variante ist die Ausgangsbasis für die Kalkulation der Instandhaltung und Instandsetzung über die Laufzeit kein grundhaft saniertes Gebäude. Vielmehr ist von einem Gebäude auszugehen, dass momentan gerade so die wesentlichen Vorschriften erfüllt.

Es ist jedoch jederzeit damit zu rechnen, dass Bauteile oder technische Anlagen (wie z. B. die Heizungsanlage) nur noch eingeschränkt oder nicht mehr funktionstüchtig sind. Um den Schulbetrieb aufrechterhalten zu können, muss dann umgehend reagiert werden.

Dies hat zur Folge, dass

- investive Maßnahmen nicht im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen durchdacht und fachgerecht geplant werden können,
- erhöhte Kosten aufgrund der Brisanz entstehen,
- zusätzlich Folgewirkungen auf andere Gewerke entstehen,
- Arbeiten möglicherweise doppelt durchgeführt werden,
- es zu Schnittstellenproblemen zwischen den Gewerken kommt.

Aufgrund der Verschiebung und der etappenweisen Durchführung der investiven Maßnahmen sind hierfür permanent Planungsleistungen zu vergeben, was zu einem erhöhten Planungsaufwand während der Betriebsphase führt. Die Zerstückelung der investiven Maßnahmen und somit der Leistungen, die ein Unternehmen erbringen muss, führt ebenso zu erhöhten Kosten in der Ausführung.

¹ Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) ist das von Städten, Gemeinden und Kreisen gemeinsam getragene Entwicklungszentrum des kommunalen Managements

Um die Instandhaltung und Instandsetzung in der Fortgeführten Ist-Variante abzubilden, wurden folgende Annahmen getroffen:

- Durchführung laufender Maßnahmen aufgrund von Verpflichtungen (z. B. TÜV-Prüfungen etc.) bzw. kleinere Reparaturen,
- Nachholung von 15 % der investiven Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierung bereits umgesetzt wurden, nicht jedoch in der Fortgeführten Ist-Variante über die Laufzeit unter Berücksichtigung eines erhöhten Planungsaufwandes,
- Keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudezustandes.

Somit ergibt sich ein durchschnittliches Instandhaltungsniveau über die Laufzeit von 1,1 %; Bezugsbasis für diesen Wert ist der Gebäudewert für die Sanierung.

Diese Vorgehensweise bedingt, dass sich das Gebäude über die komplette Laufzeit hinweg in einem desolaten Zustand befindet und der Schulbetrieb stets latent gefährdet ist.

Im Vergleich dazu werden für die Sanierung folgende Prämissen zu Grunde gelegt:

- Durchführung laufender Maßnahmen aufgrund von Verpflichtungen (z. B. TÜV-Prüfungen etc.),
- Durchführung zwingend erforderlicher Reparaturen,
- Keine Erneuerungen oder zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudezustandes.

Aufgrund der o. g. Vorgehensweise wurde für die Berechnung ein Instandhaltungs-/ Instandsetzungsniveau von 0,6 % des Gebäudewertes berücksichtigt.

Trotz der unzureichenden Unterhaltung des Gebäudes wird sich dies über den Betrachtungszeitraum von 18 Jahren in einem wesentlich besseren Zustand befinden und auch nach 18 Jahren ohne große Sanierungsmaßnahmen für den Schulbetrieb zur Verfügung stehen.

7. Annahmen zur Risikobewertung

Wie bereits erläutert, ist die Risikobewertung im Projekt entsprechend zu berücksichtigen. Basierend auf den unterschiedlichen Annahmen wurden die Risikoansätze in den beiden Varianten gutachterlich wie folgt angesetzt:

Risiken	Fortführung Ist-Variante	Sanierung
Instandhaltungs-/Instandsetzungsrisiken	4,00%	2,00%
Medienversorgungsrisiken	4,00%	0,50%
Gesetzesänderungsrisiken	0,02%	0,01%

8. Ergebnisse

Nach der Ermittlung der für die Fortgeführte Ist-Variante und die Variante Sanierung in den Wirtschaftlichkeitsvergleich einzubeziehenden Kosten und Risiken, wurden diese über den Betrachtungszeitraum von 18 Jahren in ein Planungsmodell integriert und mit den angenommenen Indizes über die Laufzeit berechnet. Daraus abgeleitet, ergeben sich folgende Zahlungsströme für die einzelnen Leistungen:

Summe Zahlungsströme

Fortführung Ist-Variante	
absolut	in Prozent
2.125.499	100,00%

Sanierung	
absolut	in % gegenüber Ersatzneubau
1.390.295	65,41%

Differenz	
absolut	in Prozent
-735.204	-34,59%

Effizienzanalyse

Investition
Instandhaltung/ Instandsetzung
Betrieb
Risiko

Fortführung Ist-Variante Zahlungsströme	
absolut	in Prozent
683.750	32,17%
396.479	18,65%
963.220	46,26%
62.049	2,92%

Sanierung Zahlungsströme	
absolut	in % gegenüber Ersatzneubau
504.882	23,75%
216.262	10,17%
658.158	30,96%
10.993	0,52%

Differenz	
absolut	in Prozent
-178.868	-8,42%
-180.218	-8,48%
-325.062	-15,29%
-51.056	-2,40%

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass die Fortführung der Ist-Variante über eine Laufzeit von 18 Jahren Kosten in Höhe von 2,1 Mio. € verursacht. Im Vergleich dazu entstehen für die Sanierung der Turnhalle lediglich Kosten in Höhe von 1,4 Mio. €. Die Umsetzung der Sanierung stellt sich also über die Laufzeit von 18 Jahren nicht nur haushaltsneutral dar, sondern trägt mit Einsparungen in Höhe von T€ 735 im Vergleich zur Fortführung der Ist-Variante zur Haushaltskonsolidierung bei.

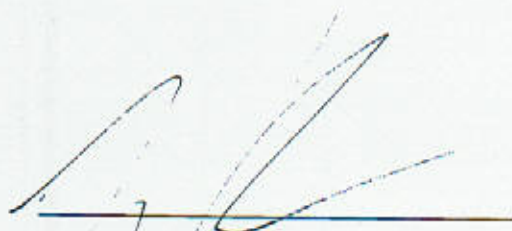
Demzufolge steht dem Einsatz der Eigenmittel in Verbindung mit der Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) nichts entgegen.

9. Schlussbemerkungen

Dieser Bericht fasst die Ergebnisse der von uns durchgeführten Untersuchung zusammen. Neben der Erläuterung der Vorgehensweise, der getroffenen Annahmen, der verwendeten Berechnungsgrundlagen sind die Ergebnisse entsprechend gewürdigt worden.

Wir haben diesen Bericht nach bestem Wissen auf Basis der vorgelegten Unterlagen und uns erteilten Auskünfte erstellt.

Halle (Saale), 30. April 2013


Jens Rauschenbach
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



**Turnhalle Kastanienallee –
Kostenvergleich energetische Sanierung – Ersatzneubau**

Für die Errichtung eines Ersatzneubaus am Schulstandort Kastanienallee hat die Goldbeck Ost GmbH am 28.06.2013 ein Angebot unterbreitet, das mit den berechneten Kosten für die energetische Sanierung der vorhandenen Turnhalle Kastanienallee, die Grundlage für die beantragte Förderung waren, verglichen werden soll.

Zum Angebot der Goldbeck Ost GmbH für den Ersatzneubau der Turnhalle Kastanienallee

Anforderungen - Stark III, Bauordnung

Ausgehend von den Zeichnungen entsprechen die Konstruktionsmerkmale der von der Goldbeck Ost GmbH im verbindlichen Angebot angebotenen Turnhalle denen der im Jahr 2007 gebauten Turnhalle der Heinrich-Heine-Schule.

Grundlage für die Auslegung des Wärmeschutzes zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Turnhalle war nach den Unterlagen, die zu diesem Vergleichsobjekt im Fachbereich Bildung vorliegen, die EnEV 2004.

In den von der Goldbeck Ost GmbH vorgelegten Zeichnungen und in der funktionalen Leistungsbeschreibung wird angegeben, dass die jetzt gültigen EnEV 2009 minus 20 % erreicht wird. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorgelegten Zeichnungen im Zuge weiteren Planung und Ausführung anzupassen sind.

Für die Förderung aus dem Stark III-Programm ist der Nachweis zu erbringen, dass der KfW 85 – Standards eingehalten wird. Mit dem im Angebot ausgewiesenen energetischen Standard EnEV 2009 minus 20 % wird dieser Forderung entsprochen.

Für die Erlangung der Baugenehmigung und für die Förderung des Vorhabens im Rahmen des Stark III-Programms sind weitere Nachweise zu erbringen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Nachweis der Energie- und CO₂-Einsparung auf der Grundlage der vorgelegten Bauplanung erbracht werden kann.

Für die Genehmigung des zu stellenden Bauantrags ist in Ergänzung der vorliegenden Unterlagen eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen zu erstellen. Der Raumakustische Nachweis der Einhaltung des Sollwertes der Nachhallzeit für Sporthallen muss ebenfalls erbracht werden. Es kann auch hier davon ausgegangen werden, dass für den vorliegenden Bauentwurf der Goldbeck Ost GmbH für den Ersatzneubau der Turnhalle auch diese und gegebenenfalls weitere Nachweise erbracht werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass die dem Angebot zugrunde liegende

Zur Funktionalen Leistungsbeschreibung des Angebots

Zur Beheizung der Turnhalle werden in der funktionalen Leistungsbeschreibung Angaben gemacht die im Weiteren klar gestellt werden müssen. Dazu zählen die Angaben zur Beheizung der Halle, die Fußbodenheizung und Warmluftgebläse oder Deckenstrahlplatten auf Heißwasserbasis ausweisen – und zu beachten Kostenfaktoren bei der Betreibung der Halle darstellen.

Die getrennte Heranführung der Versorgungsanbindung von Turnhalle von Schule ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und -zeiten erforderlich – die Leistungen hierfür sind in der funktionalen Leistungsbeschreibung nicht enthalten und daher in den Standortbedingten Mehrkosten erfasst.

Die Beleuchtungsstärken im Angebot sind nach veralteter DIN 5035 ausgerichtet. Daraus resultieren Differenzen bei der Bemessung der Beleuchtungsstärken. Daraus wiederum resultieren gegebenenfalls im Angebot nicht erfasste Kosten, da nach der gültigen DIN EN 12464 z. T. höhere Beleuchtungsstärken erforderlich sind.

Die angebotenen Leuchtstofflampen – stellen keine energieeffiziente Beleuchtung nach den Forderungen des STARK III – Programms dar.

Die in den Plänen ausgewiesenen Spielfelder für Sportarten müssen den Anforderungen der nutzenden Schulen angepasst werden. Laut Aufgabenstellung sind Markierungen für 4 Sportarten gefordert. Das Angebot enthält keine Markierungen für Badminton – Spielfelder.

Zum Nachweis und zur Auswahl der Akustikelemente (Schallabsorption und Nachhallzeit) sind konkrete Berechnungen erforderlich, die in den Angebotsunterlagen nicht enthalten sind.

Es werden keine Angabe zur Bauteilqualität der Lichtbänder (u-Werte, etc.) gemacht.

Die aus der Durchsicht des Angebotes aufgeworfenen Fragen wären in einer weiteren Planung zu klären. Sie stellen jedoch keinen Hinderungsgrund für eine Ausführung des Vorhabens auf dieser Grundlage dar.

Die Entscheidung für eine der beiden Ausführungsvarianten ist daher nicht an der Leistungsbeschreibung festzumachen.

Gesamtkosten laut Angebot der Goldbeck Ost GmbH: **1.256.640,- € Brutto**

zu berücksichtigende standortbedingte Kosten

- Abbruch der alten TH incl. Entsorgung	71.430,- € Netto
- erforderlicher Bodenaustausch (Baugrundgutachten 2/2012)	57.240,- € Netto
- Stellplätze/ Feuerwehrezufahrt/ Außenanlagen	36.510,- € Netto
- vorh. Differenz bei Ausstattung	67.800,- € Netto
- erforderliche Entwässerungskanalarbeiten im Außenbereich	10.122,- € Netto
- Landschaftsbauarbeiten (Baufeldberäumung, Bäume schützen, Bäume roden, Sträucher- und Buschwerk roden, Außenanlagen wieder herstellen)	12.000,- € Netto
- Anschlusskosten Wasser, Strom, Fernwärme mit Station	27.580,- € Netto
- anteilige Planungskosten	58.000,- € Netto

340.682,- € Netto

Zzgl. 19% Mwst

64.730,- €

Standort bedingte Kosten gesamt: **405.412,- € Brutto**

Bei dem Vergleich der Kosten für den angebotenen Ersatzneubau und den Kosten der energetischen Sanierung der Turnhalle sind **Standort bedingte Kosten in Höhe von**

405.412,- € Brutto

zu berücksichtigen.

Damit belaufen sich die Gesamtkosten den Ersatzneubau entsprechend des Angebots der Goldbeck Ost GmbH auf:

$$1.256.640,- \text{ €} + 405.412,- \text{ €} = \underline{1.662.052,- \text{ €} \text{ Brutto}}$$

Zum Vergleich:

Gesamtkosten für die energetische Sanierung der Turnhalle 1.683.000,- € Brutto

Die Differenz zwischen den Kosten des Ersatzneubaus und den Kosten für die energetische Sanierung der Turnhalle ohne Berücksichtigung des angesetzten Preisniveaus beträgt

ca. 21.000,- € Brutto

Diese Unterschiede bei Einbeziehung aller entstehenden Kosten können nicht als wesentlich angesehen werden. Ein grundlegender Vorteil für den Neubau ergibt sich daraus nicht.

Bei Berücksichtigung der Unterschiede in der angesetzten Preisbasis bzw. Kostenkennwerte der beiden Ausführungsvarianten kommt ein anderes Ergebnis zustande.

Vergleich der Kostenkennwerte und Preisbasis

Die Kostenkennwerte (BKI Gebäude 2013 u.a.) für Ein- und Zweifeld-Turnhallen liegen zwischen 1.270,- €/m² und 1.810,- €/ m² Brutto bezogen auf die Bruttogrundfläche der zu errichtenden bzw. zu sanierenden Gebäude.

Unter Berücksichtigung der Mehrkosten für standortabhängige Anpassungen liegt das Angebot der Goldbeck Ost GmbH bei 1.468,- €/ m², also im unteren Drittel der Kostenkennwerte.

Die Kostenberechnung der beantragten Förderung, d.h. der energetischen Sanierung der vorhandenen Turnhalle, geht mit 1.631,- €/ m² von einem mittleren Ansatz der Kostenkennwerte aus.

Davon musste bei der Beantragung der Förderung ausgegangen werden, da für die ordnungs- und pflichtgemäße Planung der Kosten von den billigerweise am Markt zu erzielenden Preisen auszugehen ist. Für die Planung der Kosten kann nicht davon ausgegangen werden, dass von vornherein die unteren Marktpreise erzielt werden.

Da bei dem Vergleich einerseits von einer Kostenberechnung für die Beantragung der Förderung ausgegangen wird und andererseits ein konkret nach den Voraussetzungen des anbietenden Unternehmens kalkuliertes Angebot zugrunde liegt, muss beim Vergleich berücksichtigt werden, dass diese Unterschiede in der Ausgangsbasis bestehen.

Die Kostenberechnung für einen Ersatzneubau muss ebenfalls von mittleren Kostenkennwerten ausgehen.

Würde für den Ersatzneubau die vergleichbare Preisbasis angesetzt würden die Gesamtkosten für den Ersatzneubau

ca. 1.846.600,- €

und damit deutlich über denen für die Sanierung der vorhandenen Turnhalle liegen. Im Umkehrschluss betragen die Kosten für die energetische Sanierung der vorhandenen Turnhalle bei einem Ansatz vergleichsweise niedriger Kostenkennwerte

ca. 1.514.800,- €.

In beiden Fällen wären die Kosten für die energetische Sanierung geringer als die Kosten für den Ersatzneubau.

Folgekosten

Da bei beiden Varianten von annähernd gleichen energetischen Standards in der Ausführung der Konstruktionen, Geräte und technischen Anlagen ausgegangen wird, entstehen auch Folgekosten in vergleichbarer Höhe. Eine grundsätzliche Entscheidung für den Neubau kann daraus nicht abgeleitet werden.

Zur ergänzenden Erläuterung des Vergleichs zwischen Ersatzneubau entsprechend dem Angebot der Goldbeck Ost GmbH und energetischen Sanierung der vorhandenen Turnhalle werden weitere Vergleiche der Kosten, die bei anderen Vorhaben entstanden sind bzw. in anderen Planungen ausgewiesen sind, beigelegt.

Auch aus diesen Vergleichen ergibt sich kein Vorzug für die Variante Ersatzneubau.