GEMEINDE NETTERSHEIM
DER BÜRGERMEISTER
FB 3 - Bök

Vorlage 195 /XII.L.	
Datum:	03.07.2026

ERWEITERUNG

An den

Gemeinderat	**Sitzungstag:**	07.07.2026

zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Turn- und Schwimmhalle Nettersheim
hier: Kostenentwicklung Sanierung und laufender Betrieb

☐ Die Vorlage berührt nicht den Etat des lfd. Haushaltsjahres.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Ertrags- und/oder Einzahlungsseite.

☒ Die Vorlage berührt den Etat auf der Aufwands- und /oder Auszahlungsseite

☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

☒ Mittel sollen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden

Deckungsvorschlag: Einsparung durch Verschiebung anderer Investitionsmaßnahmen in Folgejahre, die in 2026 zeitlich nicht mehr umgesetzt werden.

☐ Es entstehen Folgekosten – siehe anliegende Folgekostenberechnung.

Anlagen: ☐ Ja
☒ Nein

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Kostenentwicklung im Zusammenhang mit der Sanierung und dem laufenden Betrieb der Turn- und Schwimmhalle in Nettersheim zur Kenntnis.

Darüber hinaus wird beschlossen, die im laufenden Haushaltsjahr 2026 noch erforderlichen zusätzlichen Mittel bei der Maßnahme Nr. 2025-013 i.H.v. ca. 550.000 EUR zur finalen Abrechnung der Sanierungsmaßnahme überplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Der über den ursprünglichen Kostenrahmen hinausgehende Eigenanteil ist über die allgemeine Investitionspauschale zu decken.

Begründung:

Zur Darstellung des Gesamtsachverhalts wird zunächst auf die Vorlage 898 /XI.L. vom 24.09.2024 sowie auf die Vorlage 954 /XI.L. vom 10.12.2024 verwiesen.

Nachdem der Betrieb des Lehrschwimmbeckens in der Turn- und Schwimmhalle in Nettersheim im März dieses Jahres wieder erfolgreich aufgenommen wurde, konnte auch die Endabrechnung der Gesamtmaßnahme zwischenzeitlich fast vollständig abgeschlossen werden.

Dabei lagen die Bau- und Honorarkosten erheblich über den ursprünglichen Schätzungen.

Die Maßnahme wurde im Bestand durchgeführt. Bei Sanierungen von Bestandsgebäuden können trotz sorgfältiger Voruntersuchungen nicht alle baulichen Gegebenheiten und Schadensbilder im Vorfeld vollständig erfasst werden. Insbesondere werden zahlreiche Zustände erst nach Freilegung der vorhandenen Bausubstanz sichtbar und können erst dann technisch bewertet werden.

Die festgestellten Mehrkosten resultieren überwiegend aus zusätzlichen, zum Zeitpunkt der Planung nicht erkennbaren Sanierungsmaßnahmen, erforderlichen Anpassungen an den tatsächlichen Bestand sowie aus erheblichen Abweichungen zwischen den zum Zeitpunkt der Kostenschätzung zugrunde gelegten Marktpreisen und den tatsächlich erzielten Ausschreibungsergebnissen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ursachen der Kostenentwicklung und den darin enthaltenen Mehrkosten einzelner Gewerke erläutert.

Abdichtungs- und Betonsanierungsarbeiten
Mehrkosten Gesamt, brutto ca. 300.000 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 185.000 €

Die größten Kostensteigerungen ergaben sich im Bereich der Abdichtungs- und Betoninstand-setzungsarbeiten.

Im Zuge der Freilegung der Bestandskonstruktionen wurden erhebliche, im Vorfeld nicht erkennbare Schäden an den Betonoberflächen des Schwimmbeckens sowie an angrenzenden Bauteilen festgestellt. Die Schadensbilder wurden durch entsprechende Untersuchungen und Prüfverfahren umfassend dokumentiert. Die festgestellten Mängel gingen deutlich über den bei der ursprünglichen Kosten-

schätzung zugrunde gelegten Umfang hinaus und machten enorme Betoninstandsetzungsmaßnahmen zwingend erforderlich, um die Standsicherheit, Dauerhaftigkeit und langfristige Nutzbarkeit der Anlage sicherzustellen.

Darüber hinaus zeigte sich nach näherer Untersuchung der freigelegten Bauteile, dass die ursprünglich vorgesehene Abdichtung aufgrund der tatsächlichen Schadenssituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen technisch nicht mehr den Anforderungen entsprach. Um eine dauerhaft funktionsfähige und gewährleistungssichere Lösung zu erzielen sowie um spätere Folgeschäden auszuschließen, musste ein hochwertigeres und den tatsächlichen Gegebenheiten angepasstes Abdichtungssystem eingesetzt werden.

Weiterhin wurden nach Öffnung der Konstruktionen zusätzliche Schäden an den Bodenplatten der Nebenräume festgestellt, die in Teilbereichen nicht mehr über die erforderliche Tragfähigkeit verfügten. Die daraus resultierenden Instandsetzungsmaßnahmen waren zum Zeitpunkt der Feststellung alternativlos, da ein vollständiger Austausch der Bodenplatten aufgrund des bereits fortgeschrittenen Baufortschritts mit unverhältnismäßig hohen Eingriffen, erheblichen Termin-verzögerungen und deutlich höheren Kosten verbunden gewesen wäre. Die gewählte Instandsetzung stellte daher die technisch und wirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

Trockenbauarbeiten:
Mehrkosten Gesamt, brutto ca. 145.000 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 63.500 €

Im Gewerk Trockenbau ergaben sich mehrere kostenrelevante Faktoren.

Die tatsächlichen Marktpreise für die vorgesehenen Deckensysteme lagen deutlich über den zum Zeitpunkt der Kostenschätzung zugrunde gelegten Vergleichswerten. Zusätzlich wurden erhöhte Anforderungen an den Korrosionsschutz der Konstruktionen erforderlich, so dass Beschichtungssysteme der Korrosivitätsklasse C5 zur Anwendung kamen.

Weiterhin waren zahlreiche Durchdringungen, Aussparungen und Anpassungsarbeiten erforderlich, die aufgrund der Bestandssituation erst während der Ausführung konkret ermittelt werden konnten.

Der Umfang der Trockenbauarbeiten erhöhte sich zudem durch notwendige Anpassungen an die vorhandene Gebäudestruktur sowie durch zusätzliche Leistungen, die typischerweise bei Sanierungen im Bestand entstehen.

Ein weiterer Kostenfaktor ergab sich aus der Gerüststellung. Aufgrund der verlängerten Ausführungsdauer der Beton- und Abdichtungsarbeiten und der hierin enthaltenen Mehraufwendungen gegenüber der ursprünglichen Planung musste das Gerüst deutlich länger vorgehalten werden als ursprünglich vorgesehen. Die hierdurch entstandenen Kosten wurden dem Gewerk Trockenbau zugeordnet.

Schwimmbadtechnik:
Mehrkosten, brutto ca. 100.500 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 35.000 €

Aufgrund der baulichen und örtlichen Rahmenbedingungen wurde eine hochwertige und nachhaltige Lösung zur Abdeckung des Schwimmbeckens umgesetzt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass hierdurch langfristig sowohl Wasser- als auch Energiekosten eingespart werden, da Verluste deutlich minimiert werden.
Ferner ergaben die Untersuchungen der Bestandstechnik, dass die vorhandene Substanz stärker geschädigt war als zunächst erkennbar. Dies machte den Austausch sowie die Erweiterung weiterer Anlagenteile der Schwimmbadtechnik erforderlich, die im ursprünglichen Leistungsumfang nicht enthalten waren.

Fliesenarbeiten Schwimmbecken und Schwimmhalle:
Mehrkosten, brutto ca. 92.000 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 27.500 €

Im Bereich der Fliesenarbeiten für Schwimmbecken und Schwimmhalle ergaben sich die Kostensteigerungen insbesondere aufgrund der besonderen Anforderungen an die Ausführung. Da nur eine begrenzte Anzahl spezialisierter Fachunternehmen diese Arbeiten ausführt, musste die Ausschreibung wiederholt werden, um wirtschaftliche Angebote zu erhalten. Die tatsächlichen Marktpreise lagen dabei deutlich über den ursprünglich angenommenen Werten.

Zusätzlich waren Leistungen zur Herstellung der Rinnensteine einschließlich Rinnenabläufen, Rinnenrosten sowie kapillarbrechenden Vergussarbeiten erforderlich. Diese Leistungen waren in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten.

Darüber hinaus führten unebene Bestandsuntergründe, die erst nach Freilegung erkennbare Unterkonstruktion des Beckens, die Anbindung an die Schwimbadtechnik sowie zahlreiche Detailanschlüsse an bestehende aufgehende Bauteile zu einem erhöhten Ausführungsaufwand, der im Rahmen der Planung nicht vorhersehbar war.

Innen- und Außenputzarbeiten:
Mehrkosten, brutto ca. 58.500 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 14.000 €

Nach dem Rückbau der vorhandenen Wandbeläge in den Dusch- und Umkleidebereichen zeigte sich, dass die vorhandenen Untergründe erhebliche Unebenheiten und Beschädigungen aufwiesen. Zur Herstellung eines geeigneten Untergrundes für die neuen Wandbeläge waren umfangreiche Egalisierungs- und Vorbereitungsarbeiten erforderlich.

Zusätzlich wurde während der Bauausführung entschieden, die vorhandenen Wandfliesen in der Schwimmhalle zu überarbeiten und mit einem neuen Putzsystem (geeignetes System für Schwimmhallen) zu versehen.

Des Weiteren sind in den Kosten alle angefallenen Sonderleistungen zur oberflächenfertigen Herstellung der Sanierung sowie alle Malerarbeiten enthalten.

Fliesenarbeiten Nebenräume:
Mehrkosten, brutto ca. 45.000 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 15.000 €

Im Bereich der Nebenräume lagen die tatsächlich erzielten Einheitspreise für die Bodenbelagsarbeiten deutlich über den Annahmen der Kostenschätzung.

Darüber hinaus führte die hohe Anzahl an Dehnfugen, Einbauteilen und Durchdringungen zu einem erhöhten Ausführungsaufwand. Zusätzlich waren umfangreiche Abdichtungsarbeiten erforderlich, die in der ursprünglichen Kostenschätzung noch nicht berücksichtigt waren.

Türen und Fenster:
Mehrkosten, brutto ca. 18.000 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 13.000 €

Nach Ausbau und Begutachtung der vorhandenen Bauteile stellte sich heraus, dass sich zahlreiche Bestandstüren in einem deutlich schlechteren Zustand befanden als anhand der Voruntersuchungen erkennbar war. Zur Gewährleistung einer dauerhaft nutzbaren und funktionsfähigen Anlage mussten zusätzlich zehn Türblätter ausgetauscht sowie zwei Zargen aus Edelstahl (V4A) neu hergestellt werden.

Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten:
Mehrkosten, brutto ca. 6.500 €
darin enthaltene zusätzliche Leistungen, brutto ca. 6.500 €

Im Zuge der Freilegung der Konstruktionen wurde festgestellt, dass die ursprünglich vorausgesetzte Abdichtung der Bodenplatte in der Schwimmhalle nicht vorhanden war.

Zur Sicherstellung eines dauerhaft funktionsfähigen Bauwerks sowie zur Vermeidung zukünftiger Feuchtigkeitsschäden musste daher eine zusätzliche Abdichtung der Bodenplatte hergestellt werden. Diese Leistung war im ursprünglichen Leistungsumfang nicht enthalten.

Da die Berechnung der Ingenieurleistungen (Honorare) in Abhängigkeit zu den tatsächlichen Baukosten steht, kommt es im Weiteren auch hier zu einer Kostensteigerung, die im Vorfeld so nicht vorhersehbar gewesen ist.

Das Gesamtvolumen der Maßnahme (Bauabschnitte 1 und 2) beläuft sich in Summe auf rd. 2.995.000 EUR (Baukosten inkl. Nebenkosten).

Mit o.g. Vorlage 898 /XI.L. wurde dargelegt, dass für die Bauabschnitte 1 und 2 Gelder i.H.v. 2.200.000 EUR und für die weiteren Bauabschnitte 3 und 4 (betreffend die Turnhalle) weitere 800.000 EUR veranschlagt, in Summe 3.000.000 EUR, wurden. Dieser Betrag wurde nunmehr nahezu vollständig durch die BAs 1 und 2 ausgeschöpft.

Im diesjährigen Investitionsplan wurden Restmittel für die Schlussrechnungen und Endabwicklung der Maßnahme in Höhe von 250.000 EUR berücksichtigt.

Tatsächlich entstehen im Haushaltsjahr 2026 aufgrund des konkreten Bauzeitenverlaufs und Rechnungseingangs Auszahlungen in Höhe von rd. 800.000 EUR, so dass eine Bereitstellung überplanmäßiger Mittel in Höhe von rd. 550.000 EUR erforderlich wird.

Zur Finanzierung des über die Sportstättenförderung hinausgehenden Eigenanteils der Gemeinde wurde bereits im Herbst 2025 eine Kreditsumme in Höhe von 700.000 EUR in Anspruch genommen.
Der darüberhinausgehende Eigenanteil der Gemeinde Nettersheim soll über die allgemeine Investitionspauschale refinanziert werden.

Die Deckung der v.g. Kosten erfolgt über die Verschiebung anderer Maßnahmen aus dem diesjährigen Investitionsplan, da diese zeitlich in diesem Jahr nicht mehr in dem geplanten Umfang zur Umsetzung kommen und in Folgejahren erneut veranschlagt werden sollen, so dass sich die Gemeinde auch weiterhin im veranschlagten Kreditermächtigungsrahmen der Haushaltssatzung bewegt.

Zukünftig sollen die Bauabschnitte 3 (Sanierung Turnhalle) und 4 (Schaffung von Umkleiden für die Turnhalle) sowie eine energetische Sanierung des Gebäudes in die Umsetzung gebracht werden. Die Kosten hierfür belaufen sich voraussichtlich auf 1.367.471,54 EUR.
Zur Finanzierung der Maßnahme sollen Fördergelder über die Förderkulisse „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier" akquiriert werden. Es wird auf die Vorlage 132 /XII.L. Z.1 aus der aktuellen Sitzungsphase verwiesen.

Bezüglich der Unterhaltskosten für das Lehrschwimmbecken wurden im Rahmen der Haushaltskommission vom 25.06.2026 voraussichtliche Kosten i.H.v. 205.000 EUR genannt. Der aktuelle Haushaltsplan sieht ordentliche Aufwendungen von rd. 194.000 EUR vor.
Bereits mit Vorlage 190 /XII.L. ist ein Mehrbedarf im Bereich der Unterhaltsreinigung zur Genehmigung vorgelegt worden.

Es bleibt abzuwarten, in wie fern sich im Zuge des weiteren Betriebs im Jahresverlauf ein zusätzlicher Mehrbedarf ergeben wird.

Zukünftig ist von weiteren Preissteigerungen, besonders in den Bereichen Energie und Personal, auszugehen.

Die angepassten Haushaltsansätze werden im Rahmen der Planungen für die Haushaltsjahre 2027 ff. entsprechend berücksichtigt.

gez. Crump

_____

Bürgermeister