Gemeinde Eitorf

An die Mitglieder des

Ausschusses für Bauen und Sportstätten

Eitorf, 16.05.2022

EINLADUNG

zur 8. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Sportstätten

Sitzungsort: Rathaus, Markt 1, großer Sitzungssaal, Zimmer-Nr. 109

Sitzungstag/-beginn: Mittwoch, den 01.06.2022 um 18:00 Uhr

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

To.-Pkt.	Beratungsgegenstand	Bemerkungen
	Allgemeine Geschäftsordnungsangelegenheiten	
1	Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung	
2	Einwohnerfragestunde	
3	Neubau Eitorfer Rathaus; hier: Sachstand	Mitteilungsvorlage
4	Markt/Markplatz Eitorf Hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise bzgl. Instandhaltung/Sanierung/Umbau	Vorlage/ Vorberatung
5	Sportplatz Ewald-Müller-Anlage Eitorf; Neubau Kleinspielfeld, Kugelstoß- und Sprunganlage Hier: Modifikation des Maßnahmebeschlusses des Rates vom 10.12.2018	Vorlage/ Vorberatung
6	Sekundarschule Eitorf (Schule an der Sieg) Sachstand An- und Umbau & geänderte Vorgehensweise zum Interims-Lehrerzimmer	Vorlage
7	Sachstand Baumaßnahme Hermann Weber Bad/Sportstätten	Mündlich in der Sitzung
8	Bekanntgaben	
9	Anregungen und Fragen	

Nichtöffentlicher Teil

10	Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung	
11	Bekanntgaben	
12	Anregungen und Fragen	

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Thienel

Bernd Thienel
Vorsitzender

gesehen:

Rainer Viehof
Bürgermeister

ANLAGE

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

zu TO.-Pkt. 3

interne Nummer XV/0435/V

Eitorf, den 12.04.2022

Amt 10 / 60, Dez. II

Sachbearbeiter/-in: Karl Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

~~Hauptausschuss~~	~~23.05.2022~~
Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz	31.05.2022
Ausschuss für Bauen und Sportstätten	01.06.2022
Rat	20.06.2022

Tagesordnungspunkt:

Neubau Eitorfer Rathaus; hier: Sachstand

Mitteilung:

1 Anlass und Vorbemerkung

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat mit Beschluss vom 08.06.2021 die Verwaltung beauftragt, alle zur Planung eines Rathaus-Neubaus auf dem Gemeindegrundstück Brückenstraße 25-27 erforderlichen Schritte einzuleiten und dabei den Erwerb des westlich angrenzenden DB-Grundstück anzustreben.

Wie nachvollziehbar und in der damaligen Vorlage auch schon betont ist der Neubau eines Rathauses ein aufwendiges und komplexes Vorhaben, zumal der Neubau nach Inbetriebnahme auf ca. 40 Jahre hinaus ohne weitere Um- oder Anbauten alle nötigen Funktionen sicher erfüllen soll. Das Projekt muss daher in mehrere Phasen aufgeteilt werden.

Die Phase 1 umfasst im Wesentlichen alle für die Vergabe der Planungsleistungen notwendigen Vorbereitungen und Sachaufklärungen. Sie würde mit dem Beginn eines zuvor ausgewählten und festgelegten Vergabeverfahrens der Leistungen nach HOAI – hier zwangsläufig ein förmliches Verfahren - in die Phase 2 (konkrete Objektplanung) übergehen. Die Phase 1 kann nach Einschätzung der Verwaltung **frühestens** Mitte 2023 beendet werden.

2 Wesentlicher Sachstand

Die Verwaltung hat noch in 2021 mit der Phase 1 begonnen. Mit dieser Vorlage soll der Zwischenstand

mit daraus resultierenden Aufgaben dargestellt werden – **anhand wesentlicher Aspekte.** Die folgende Beschreibung ist also hinsichtlich der nötigen Vorbereitungen nicht abschließend.

2.1 Ermittlung Raumbedarf

Hierbei handelt es sich um eine prognostische Klärung der auf den Nutzungszeitraum gedachten personellen und funktionellen Belegung des neuen Gebäudes. Ziel dessen muss ein möglichst verbindliches Raumprogramm für eine Vergabe der Planungsleistungen sein. Die Ermittlung des Raumbedarfs hat **zentrale Bedeutung für das Vorhaben.** Insbesondere sind dabei Beteiligungsprozesse erforderlich. Die Verwaltung beabsichtigt, diesen Planungsprozess von der Kommunalagentur NRW begleiten zu lassen, womit im Wesentlichen folgende Aspekte abgedeckt werden sollen:

2.1.1 Raumbedarfsermittlung

Dazu gehören als erstes die technischen, rechtlichen und räumlichen Anforderungen an die unterschiedlichen Arbeitsplätze und deren Anzahl. Hier sind Anforderungen aus dem Arbeitsschutz wie auch andere Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Dabei muss sich die Verwaltung auch intensiv damit befassen, wie sie sich in Zukunft strategisch aufstellen wird und es müssen jetzt konzeptionelle Entscheidungen getroffen werden. Die Verwaltung muss hier hinterfragen, welche Dienstleistungen in Zukunft wie angeboten werden sollen und wie sich das konkret auf den Bedarf an Räumen auswirkt. Verfolgt und erhöht man z.B. dauerhaft das sog. Home-Office und bindet dies in den Raumbedarf ein, hat dies nicht mehr umkehrbare Auswirkungen auf den Bau. In diese Überlegungen müssen die Prognose der kommunalen Entwicklung (Gewerbegebiete, smart city, Wohngebiete, Bevölkerungsentwicklung) sowie die Personalentwicklung und der Personalbedarf der Kernverwaltung eingebracht werden. Dazu gehört auch die Digitalisierungsstrategie in Verbindung mit der OZG-Umsetzung, veränderter Arbeitszeitmodelle, Co-Working-Spaces und Home-Office.

Erst wenn hier belastbare Prognosen gestellt und Antworten gefunden worden sind, kann ein zuverlässiger Raumbedarf für die Aufgaben der Kernverwaltung ermittelt werden. Dieser Prozess der Raumbedarfsermittlung wird in einem verwaltungsinternen Workshop durch die Kommunalagentur NRW erstellt. Bei der Entwicklung sind alle Fachbereiche gefragt, wobei umfangreiche Arbeitspakete vorab zu erledigen sind. Der Workshop wird dazu von der Kommunalagentur durch einen Mitarbeiter aus dem Bereich Organisations- und Personalentwicklung sowie einem Ingenieur aus dem Bereich Planung, Bau, Gebäudemanagement moderiert. Dabei soll es sowohl um die rechtliche Einordnung der jeweiligen Frage als auch um mögliche Diskussionspunkte gehen. Dabei müssen der jeweilige Status Quo sowie erwartete Entwicklungen (Demographie, Gewerbeentwicklung, Personalentwicklungsplan Verwaltung, Digitalisierung) von den einzelnen Fachbereichen beigesteuert werden.

2.1.2 Beteiligungsprozesse

Nicht nur die Fachleute aus der Verwaltung sind Akteure bei der Planung des neuen Rathauses. Neben der Ermittlung der konkreten Raumbedarfe im oben aufgeführten Prozess sind zahlreiche Ideen, Vorschläge und Wünsche von Seiten der Beschäftigten, der Politik sowie der Bürger*innen mit in die Planung aufzugreifen und eine verbindliche Entscheidung über ihre Aufnahme in das Raumprogramm zu treffen. Dabei sollten alle Ideen zunächst aufgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert und bewertet werden. Sowohl die Politik, wie auch Bürger*innen und Bürger und Beschäftigte sollen aktiv beteiligt werden. Mit allen Akteuren soll ein Dialog geführt werden, um Problemen durch transparentes Handeln zu begegnen. Transparenz schafft bei kommunalen Entscheidungsprozessen Glaubwürdigkeit und Rückhalt.

Die Einbindung der Ratsmitglieder erfolgt üblicherweise in Gremiensitzungen, kann jedoch zusätzlich auch in anderen Beteiligungsformen erfolgen. Die frühzeitige Einbindung der Beschäftigten und der Bürgerschaft in die Planungen ist wichtig, besteht doch hier die Möglichkeit, neue Ideen für die Planung zu sammeln und zu prüfen und gleichzeitig Argumente für oder gegen Entscheidungen vorzutragen und sich den möglichen (Gegen-)Argumenten zu stellen. Dabei reicht die kurze Informationsweitergabe bei weitem nicht aus. Sowohl die Ratsmitglieder wie auch die Beschäftigten und die Bür-

ger*innen möchten über das Planungsvorhaben umfassend informiert werden und den eigenen Lebensraum in gemeinsamer Verantwortung mit der Verwaltungsspitze aktiv gestalten.

Diese Partizipation vor Ort muss effizient organisiert und umgesetzt werden. Die Realisierung einer umfassenden und erfolgreichen Bürgerbeteiligung ist kein leichter Weg, insbesondere angesichts immer vielfältigerer Aufgaben rund um das Planungsvorhaben. Dazu kommt die angespannte Personalsituation. Auch hierfür bietet sich Kommunal Agentur NRW als Dienstleister für die professionelle Begleitung bei der Realisierung der einzelnen komplexen Bausteine an. Mit Hilfe geeigneter Instrumente und standardisierter Prozesse können Hürden der Beteiligung ausgeräumt und eine lebendige Demokratie erreicht werden.

2.1.3 Querschnittsthemen

Auch diese sind bei der Raumbedarfsermittlung einzubeziehen. Beispielhaft zu nennen sind Barrierefreiheit, Gesundheitsförderung und Mobilität. Zusätzlich ist zu prüfen mit welchen baulichen Planungen Synergien aus unterschiedlichen Fachbereichen genutzt werden können (Planungen Archiv, Bibliothek, Verpflegung Schulen, Kultur & Tourismus usw.).

2.2 Ankauf der DB Fläche (P&R-Anlage sowie ehemaliges Empfangsgebäude)

Es ist offensichtlich, dass die Einbeziehung dieses Grundstücks einen sicher zu klärenden Parameter für jedwede Planung darstellt. Verbunden damit ist eine Entscheidung über die bestehende P&R-Anlage und den diesbezüglichen Vertrag mit der DB. Im Kontext mit dem bekannten, aber nicht mehr verfolgten Ansatz für eine Einzelhandelsfläche an der Schulgasse war seinerzeit die Verkaufsbereitschaft der DB erkennbar. Zur Vermeidung eines Durchgangserwerbs sollte der Ankauf unmittelbar durch den Entwickler/Investor erfolgen. Dazu gab es auch Verhandlungen, die in 2020 aus den bekannten Gründen aber eingestellt wurden. Die Verwaltung hat diese wieder aufgenommen. Sie wird bei entsprechender Entscheidungsreife dazu für die zuständigen Ausschüsse eine gesonderte Vorlage erstellen. Diese wird sich auch mit dem baulichen Zustand der aktuellen P&R-Anlage befassen.

2.3 Bauleitplanerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan weist die Fläche als Siedlungsraum/Allgemeiner Siedlungsbereich aus. Im Flächennutzungsplan vom 21.04.1995 (Fassung der 25. Änderung) ist sie als „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)/Bahnanlagen" ausgewiesen. Dies findet sich auch im einfachen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf im Osten (Schule) und im Westen (Bahnanlagen) wieder. Für einen Rathaus –Neubau werden also die Änderung des FNP und die Überplanung des Bereichs mit einem qualifizierten Bebauungsplan erforderlich. Eine Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss im zuständigen Ausschuss ist in Vorbereitung.

2.4 Anmeldung und Bereitstellung erforderlicher HH-Mittel

Im derzeitigen Haushaltsentwurf sind zur Planung Neubau Rathaus angemeldet: 2023: 100.000; 2024: 225.000; 2025: 500.000 €. Die Ansätze sind nach **derzeitigem** Stand ausreichend, aber auch erforderlich. Die Verteilung zeigt, dass in 2022 ein Schwerpunkt auf der Vorbereitung für 2023 liegen muss und je nach Entwicklungsstand Anpassungen vorgenommen werden müssen. Dies würd z.B. den Grunderwerb betreffen (siehe 2.2).

2.5 Anzahl Stellplätze P&R überprüfen und mit den zuständigen Gremien klären

Für den (absehbaren) Fall einer Beseitigung der derzeitigen P&R-Anlage ist die Beschlusslage dergestalt, dass im Wesentlichen ein Vollersatz durch Neubau einer Anlage mit rund 210 Stellplätzen geschaffen werden soll (ABV/RAT 26.05./15.06.2020). Mit Blick auf die Entscheidung, an der Brückenstraße 25-27 mit der Seitenerschließung Schulgasse ein neues Rathaus zu bauen, sollte diese Festlegung überdacht werden. Dies, weil mit Blick auf den Stellplatzbedarf des Rathauses, eine klimaschutzförderliche Mobilitätswende und einen hohen Wert der Grundfläche die Bereitstellung von KFZ-Stellflächen in dieser Lage besonderer Betrachtung bedarf. Wie oben bei 2.2 erwähnt, ist dazu eine gesonderte Vorlage beabsichtigt.

2.6 Vorerkundung denkbare Vergabeverfahren

Hierbei ist zwischen den Planungsleistungen und der Bauleistung zu unterscheiden – wobei beides für sich die relevanten Schwellenwerte überschreitet, womit also das GWB und die VgV anzuwenden sind.

Planungsleistungen sind nach § 74 VgV in der Regel im „Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb" oder im „Wettbewerblichen Dialog" zu vergeben. Die Verfahrenswahl wie auch die Frage, ob ein allgemeiner Planungswettbewerb vorgeschaltet wird, ist sorgfältig zu erkunden.

Schon dabei ist von Belang, ob die spätere Bauleistung gewerkeweise oder mit einem Generalunternehmervertrag beauftragt werden soll. Namentlich bei letzterem kommt der Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) hohe Bedeutung zu; diese sollte daher in Auftraggeberschaft der Gemeinde schlussbearbeitet werden.

3 Ausblick

Wie erwähnt sind diese Aspekte nicht abschließend. In die Phase 1 fallen auch Dinge wie die Erstellung des Raumprogramms, Recherche und Beantragung von Fördermitteln, Baugrunduntersuchungen u.v.m. Auch dieses Vorgehen soll von der Kommunalagentur NRW begleitet werden. Im Ausblick werden im Zeitraum ab Mitte 2022 bis Mitte 2023 verschiedene Zwischenentscheidungen auf die zuständigen Ausschüsse und ggf. den Rat zukommen.

ANLAGE

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

zu TO.-Pkt. 4

interne Nummer XV/0445/V

Eitorf, den 18.05.2022

Amt Dezernat II

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz	31.05.2022
Ausschuss für Bauen und Sportstätten	01.06.2022
Rat der Gemeinde Eitorf	20.06.2022

Tagesordnungspunkt:

Markt/Markplatz Eitorf
Hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise bzgl. Instandhaltung/Sanierung/Umbau

Beschlussvorschlag:

1) Der **Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz** empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen, bzgl. des baulichen Umgangs mit dem Markt die Verwaltung zu beauftragen, gemäß Alternative ___ dieser Beschlussvorlage vorzugehen.

2) Der **Ausschuss für Bauen und Sportstätten** empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen, bzgl. des baulichen Umgangs mit dem Markt die Verwaltung zu beauftragen, gemäß Alternative ___ dieser Beschlussvorlage vorzugehen.

3) Der **Rat der Gemeinde Eitorf beschließt**: Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß Alternative ___ dieser Beschlussvorlage vorzugehen.

Begründung:

1 Vorbemerkung

Aufgrund des bekannten Ausstiegs aus dem InHK mit dem Haushalt 2022 ist das Förderprojekt „Umbau Markt und angrenzende Bereiche“ **als solches** nicht oder zumindest nicht unverändert fortführbar.

Es ist ungewiss, ob und wann es in dem Umfang und eben als **städtebauliches Förderverfahren** wieder aufgegriffen werden kann.

Die Bindefrist aus dem Bürgerentscheid mit dem Inhalt „Erhalt der aktuellen Anzahl an Parkplätzen" ist abgelaufen. Die aktuelle Beschlusslage (Rat Dezember 2021) ist:

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt:
Die Weiterbearbeitung folgender struktureller Planungsansätze:

a) *Strukturskizze Nr. 1 (ca. 20 Parkplätze in L-Form) oder*
b) *Strukturskizze Nr. 2 (keine Parkplätze) oder*
c) *Strukturskizze Nr. 3 (Variante aus dem Arbeitskreis, Bebauung westliche Kante Marktplatz, Zufahrtsmöglichkeit nicht vom KV aus, sondern neue Zufahrt im nördlichen Bereich bei Haus Prinz Karl)*

Den Beginn der Öffentlichkeitsarbeit/des Beteiligungsprozesses für Februar/März 2022

Dieser Beschluss stand noch unter der Prämisse eines im Rahmen des InHK durchzuführenden Förderprojekts – mit all seinen förmlichen und inhaltlichen Besonderheiten und insbesondere mit einer erheblichen Umgestaltung des Marktplatzes und des Umfelds und eben der erwarteten **integrierten** Verzahnung mit anderen Projekten. Diese wenn man so will „Geschäftsgrundlage" hat sich Anfang 2022 wie bekannt geändert. Das ist auch der Grund, warum der im Ratsbeschluss enthaltene Öffentlichkeits-Beteiligungsprozess noch nicht angestoßen wurde. Dies wirft zwangsläufig die Frage auf, ob dennoch wie im Beschluss dargestellt oder anders vorgegangen werden soll. Es besteht Entscheidungs- und Handlungsbedarf, wie auch nachfolgend weiter erläutert.

Wie daraus auch ersichtlich, soll diese Vorlage mit den Beschlussvorschlägen auch nicht ansatzweise eine Art detaillierten Baumaßnahmebeschluß herbeiführen. Vielmehr geht es um eine grundsätzliche Wegweisung, auf deren Basis strukturelle Planungssicherheit für die Verwaltung und Transparenz für die Bürgerschaft zum Umgang mit dem Markt in den nächsten Jahren geschaffen werden kann. Deswegen sind hier erwähnte Kosten auch nur ein grob geschätzter Kostenrahmen.

2 Sachstand und Vorgehen

Wie bekannt sind große Teile dieses stark frequentierten Bereichs schadhaft (mit zunehmender Tendenz) und daher nicht mehr in einem dem Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand, wie es § 9 StrWG formuliert. Der Reparaturbedarf mehrt sich und selbst bei Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zeigen sich Unfälle im Fußgängerverkehr. Zudem besteht bezüglich der immer mehr genutzten Bushaltestelle (beidseits L 86) gesetzlicher Handlungsbedarf zur barrierefreien Umgestaltung. Auch zeigen sich Ausstattungswünsche wie E-Ladesäulen, Baumbestand und ähnliches. Darüber hinaus ist die städtebauliche Funktion und Wirkung des Marktes von hervorgehobener Bedeutung.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung den Ansatz zur Straßen**unterhaltung** um 100.000 € erhöht – mit dem Hintergrund, auf dem Markt das Dringlichste machen zu können. **Investive Mittel** sind **keine** angesetzt. Dies kann aber nicht die Lösung für die nächsten Jahre und erst recht keine dauerhafte sein. Es ist davon auszugehen, dass jedweder konzeptionelle Planungsansatz bis zu seiner tatsächlichen Umsetzung am Ende 3 bis 5 Jahre dauern kann. Zur Erinnerung: Von den Ansätzen zum Markt aus dem InHK bis zur Vorstellung der Entwurfsplanung dauerte es rund 3 Jahre (2015 – Ende 2018).

Für eine Erörterung ist es zunächst wichtig, eine Definition dessen zu haben, was man unter „Markt" oder der „Marktplatz" versteht und dass man eine Übersicht zum Bestand hat, was die Flächenaufteilung, die Ausstattung und deren Zustand u.ä. betrifft.
Zum ersten hat die Verwaltung in der **Anlage 1** einen Plan erstellt, der den Projekt- oder Planbereich im Sinne der weiteren Erläuterungen dieser Vorlage bezeichnet, aber auch abgrenzt. Zum zweiten zeigt die **Anlage 2** eine Übersicht des Bestands auf.

Unter Berücksichtigung all dessen müssen frühzeitig grundsätzliche Planungsansätze gefunden und festgelegt werden. Sie zeigen sich hier im Prinzip wie folgt:

Alt. I Arbeitstitel: „Große integriert-städtebauliche Lösung"
Es bleibt bei dem Ratsbeschluss vom Dezember 2021 und dieser wird möglichst noch in 2022 konkret begonnen – ohne Förderung. Die Planung könnte dann so betrieben werden, dass sie ggf. in einem städtebaulichen Förderprogramm Ende 2023 oder 2024 förmlich als Projekt beantragt werden kann. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

Ein gedachtes Förderprogramm einschließlich all seiner Maßgaben würde von vorneherein die Planung beeinflussen. Mangels Vor-Qualifizierungsverfahren würden sämtliche Planungskosten eine Vorleistung der Gemeinde ohne konkrete Aussicht auf städtebauliche Förderung sein. Es ist zu vermuten, dass diese einen **integrierten Kontext**, also eine Abhängigkeit mit anderen investiven Maßnahmen erwartet. Genau diese Befrachtung mit dann wohl zweistelligen Investitionsbeträgen hat zuletzt im Grunde die Gemeinde überfordert. Dies und viele gemeindliche Vorhaben in anderen Bereichen waren im Wesentlichen der Grund für den Ausstieg aus dem InHK; dies könnte sich tendenziell wiederholen.

Alt. II Arbeitstitel: „Funktional-gestalterische Lösung"
Losgelöst von jedweder städtebaulich-integrierten (Groß)förderung wird sozusagen aus eigener Kraft und Bestimmung herangegangen, den Markt in einen verkehrlich-funktional-städtebaulich zufriedenstellenden Zustand zu versetzen. Spezielle Zuschussquellen vom GVFG bis hin zur Förderung konkreter Ausstattungsmerkmale (ÖPNV-Mittel, Ladesäulen, Baumstandort und dgl.) werden bei Vorliegen der Voraussetzungen allerdings geprüft und genutzt. Vorteil dieser anders strukturierten Herangehensweise wäre eine weitgehend von Förderprogramm-Vorgaben „unbelastete" eigene lokale Entscheidung. Der Vorteil, dass der Markt als solcher in seiner schon bestehenden Lage ohne Zweifel als „integriert" gesehen werden muss, kann genutzt und eigenständig in Details gezielt herausgearbeitet werden.
Unter dieser **Prämisse** würden sich **grundsätzlich** folgende Vorgehensweisen zeigen:

II. A Sog. „Grundhafte Sanierung" (investiv)
Prägende Struktur und Aufgabe dieser Alternative wäre, dass sämtliche Mängel **grundhaft und nachhaltig baulich beseitigt** werden und dabei Flächen und Funktionszuweisungen **im aktuellen Bestand verbleiben**. Ausstattungsänderungen ohne wesentliche Eingriffe in diesen Grundsatz wären möglich.

Bei erster grober Schätzung dürfte der Aufwand dann bei ca. 3 Mio. € brutto liegen.
Ein Planungsauftrag ist erforderlich.
Die Frage der Beitragspflicht kann erst geklärt werden, wenn der tatsächliche Umfang der grundhaften Sanierung feststeht.

In einer Kurzformel wäre das Planungsziel:

> Der Markt bleibt wie er ist. Alles Erforderliche wird dauerhaft instandgesetzt. Gesetzliche Bestimmungen, z.B. barrierefreie Bushaltestelle, werden umgesetzt.

II. B Sog. „Grundhafte Sanierung mit Umgestaltung" (investiv)
Charakter dieser Lösung ist zum einen **dasselbe wie II. A**, aber **zusätzlich eine bauliche Umgestaltung mit geänderten Funktionszuweisungen**. Diese **können** sein:

- Verkleinerung der KFZ-Stellflächen zugunsten der FGZ
- Umwandlung der Marktstraße zwischen Cäcilienstraße und L 86 zu einer FGZ
- Änderung der Stellflächenzufahrt zur L 86 (direkte Anbindung mit oder ohne KV)

- Veränderung des Baumbestand auch in Anzahl und Lage
- ...

Wie ersichtlich wäre die Berücksichtigung der Strukturskizzen 1 und 2 nahe am Kern-Charakter dieser Lösung und daher wohl einzubinden.

Grob geschätzt und je nach Umgestaltungsumfang dürften sich der Aufwand auf 6 – 7 Mio. € belaufen – je nach Umfang der Änderungen und ohne ein Gebäude aus Strukturskizze Nr. 3.

Ein Planungsauftrag ist erforderlich.
Beitragspflichtig.

In einer Kurzformel wäre das Planungsziel:

> Der Markt bleibt nicht wie er ist, aber seine Grundfunktionen bleiben, wenn auch behutsam und funktional verändert, erhalten und erkennbar.
> Im Übrigen wie II. A.

III. „Reparatur der Oberfläche" (Unterhaltung)

Auch diese Lösung ist denkbar, aber auch das Mindeste, um die Anforderungen des StrWG zu erfüllen: Unter Bereitstellung von Zusatzmitteln wie in 2022 angesetzt werden die schadhaften Flächen fachgerecht wieder instandgesetzt. Dies kann zur Minderung der Beeinträchtigungen durch eine Baustelle ggf. auch abschnittsweise über z.B. 3 Jahre gestreckt geschehen. Diese Lösung keine Bestandsverbesserung und auch nicht nachhaltig. Es ist damit zu rechnen, dass der Unterhaltungsaufwand vergleichsweise schnell wiederkehrt.

Geschätzter Aufwand: 0,5 bis 1 Mio. €
Externe Planung nicht erforderlich.
Keine Beitragspflicht.

Auch hier die Kurzformel zum Planungsziel:

> Der Markt bleibt wie er ist - die Oberfläche wird instandgesetzt. Es werden dabei nur die gesetzlichen Anforderungen zur Bushaltestelle hergestellt.

3 Sonderthema Haltestelle ÖPNV

Gemäß § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz ist gesetzliches Ziel, (möglichst) bis zum 01.01.2022 für die Nutzung des ÖPNV eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen. Die Träger des ÖPNV formulieren dazu Standards und Einzelheiten im Nahverkehrsplan. Zeitliche Schwerpunktsetzungen sind dabei selbstverständlich möglich, aber auch erforderlich. Neben dem in Planung befindlichen ZOB Bahnhofstraße ist der Bereich der beidseitigen Bushaltestelle an der L 86/ Markt ohne Zweifel ein solcher Schwerpunkt. Angesichts der (wachsenden) Bedeutung dieser Haltestelle ist sie baulich weder ausreichend ausgestattet noch barrierefrei. Es besteht also baulicher Handlungsbedarf.

Weil die Landesstraße dort innerhalb der Ortslage liegt, ist die Gemeinde Eitorf Träger der Baulast solcher Nebenanlagen. Die Träger des ÖPNV kommen ihrer Pflicht durch eine 90%ige Förderung solcher Nebenanlagen nach.

Die Umgestaltung der Bushaltestelle ist daher zwangsläufig mit den Alternativen I und II. zweckmäßigerweise sogar mit der Alt. III einzubinden.

4 Abwägung und Entscheidungsvorschlag

Bei Berücksichtigung aller oben geschilderten Umstände erscheint die Alt. III weder zweckmäßig noch wirtschaftlich. Allein der Umstand, dass die Bushaltestelle ohnehin umgestaltet werden muss wie auch die Prognose, dass sich der Unterhaltungsaufwand sozusagen zyklisch wiederholen wird, macht dies deutlich. Nennenswerte funktionale oder städtebauliche Verbesserungen werden mit dieser Lösung nicht erzielt. Unter relativ hohem Aufwand wird eine nachhaltige Lösung lediglich verschoben.

Aus bereits oben erwähnte Gründen erscheint die Wahl zwischen den beiden Alternativen II. A und II. B die zweckmäßigste und wirtschaftlichste. Die städtebauliche Integration des Marktplatzes muss nach Ansicht der Verwaltung nicht „beplant" und in ein Gesamt-Förderprojekt eingebunden werden – sie ist schlichtweg existent und daher selbstverständlich. Die dieser Funktion folgende „Form" des Marktes kann mit beiden Alternativen angemessen und nachhaltig wieder hergestellt und verbessert werden.

Anlage(n)

Anlage 1: Projekt- und Planbereich
Anlage 2: Übersicht des Bestands

TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 18.05.2022 um 13:02 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 18.05.2022 um 13:02 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

ANLAGE

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

zu TO.-Pkt. 5

interne Nummer XV/0460/V

Eitorf, den 18.05.2022

Amt Dezernat II/Amt 60.4

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach, Christina Seifert

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen und Sportstätten	01.06.2022
Rat der Gemeinde Eitorf	20.06.2022

Tagesordnungspunkt:

Sportplatz Ewald-Müller-Anlage Eitorf; Neubau Kleinspielfeld, Kugelstoß- und Sprunganlage
Hier: Modifikation des Maßnahmebeschlusses des Rates vom 10.12.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der **Ausschuss für Bauen und Sportstätten** empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, seinen am 10.12.2018 zugunsten der damals beschriebenen Variante 1 getroffenen Maßnahmebeschluss dahingehend zu ändern, dass anstelle der Variante 1 die laut Sitzungsunterlagen als Arbeitskarte 28 x 38 m – Anlage 3b – beschriebene Variante 3b geplant und umgesetzt wird.

2. **Der Rat der Gemeinde Eitorf** beschließt: Die Verwaltung wird beauftragt, anstelle der am 18.12.2018 beschlossenen Variante 1 die laut damaligen Sitzungsunterlagen als Arbeitskarte 28 x 38 m - Anlage 3b - beschriebene Variante 3b zu planen und umzusetzen.

Begründung:

Wie bekannt hat der Rat auf Empfehlung aus dem (damals) Ausschuss für Bauen und Verkehr vom 12.06.2018 am 12.10.2018 beschlossen, in der o.g. Sache die Variante 1 umzusetzen. Ein Plan dieser Variante 1 ist als **Anlage 1** beigefügt. Wie ersichtlich ist ein wesentliches Merkmal die Sanierung des Hangs einschließlich der Anlegung einer Andienungsrampe. Zur Erläuterung für das Zustandekommen

dieses Beschlusses wird auf die Sitzungsunterlagen und Niederschriften Bezug genommen.

Im Zuge der Beratung der weiteren Planungen dessen fassten der Ausschuss für Kultur, Sport, Markt und Kirmes und der Ausschuss für Bauen und Sportstätten in den Sitzungen am 26.08. und 01.09.2020 folgende Beschlüsse:

> *Phase 1: Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob der Sportplatz an der Nordseite um bis zu 10 m reduziert werden kann, um die so gewonnene Flächen einem Kleinspielfeld von mindestens 40 x 35 (Spielbetrieb für F-Jugend) unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Sportplatzes zuzuschlagen.*
>
> *Phase 2: Es wird eine Überplanung des kompletten Sportplatzareals in Verbindung mit den laufenden Planungen angegangen. Dabei soll – möglichst über einen Nachtragshaushalt 2021 – mit der Sanierung des vorhandenen Sportplatzes unter Berücksichtigung neuer technischer Möglichkeiten zur Entwässerung (Folie) begonnen werden.*

Diese Beschluss- und Auftragslage konnte aus verschiedenen Gründen (Corona-Pandemie, Nachtragshaushalt 2021 entfiel u.ä.) einerseits nicht konsequent umgesetzt werden, andererseits wurde sie aber im Herbst 2021 auch in wesentlichen Teilen „überholt". Denn im August 2021 konstituierte sich im Konsens mit den politischen Gremien die „Projektgruppe Sportstättenentwicklung". Unter anderem dies führte in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Sportstätten (ABS) und des Ausschusses für Kultur, Sport- und Vereinsleben, Veranstaltungen und Ehrenamt (AKSVVE) am 17.11.2021 zu folgendem Beschluss:

> *Unabhängig davon soll vor dem Bau eines neuen Sportplatzes und einer neuen Sporthalle die Oberfläche des Sportplatzes Eitorf saniert werden. Parallel dazu wird das Kleinspielfeld angelegt.*

In der Zusammenfassung wurde damit zwar deutlich, dass die Sanierung der Sportplatzoberfläche in jedem Fall vorzuziehen ist und der (ja beschlossene) Neubau des Kleinspielfelds **gleichzeitig** umgesetzt werden soll. Jedoch wurde zum „Wie" des letzteren keine Festlegung getroffen, so dass der Ratsbeschluss vom 12.10.2018 als Maßnahmebeschluss nach wie vor besteht. Aufgrund des Umfangs der Maßnahme war ein Ratsbeschluss aus der ZustO heraus erforderlich und ist es immer noch.

Die Verwaltung hat sehr wohl die grundsätzliche Willensbildung seit Herbst 2021 erkannt, dem Planer deutlich gemacht, dass sich eine Änderung abzeichnet und erste Schritte in diese Richtung eingeleitet. Gleichwohl ist die Beschlusslage zum „Wie" des Umbaus des Kleinspielfelds wie bei jeder anderen größeren Maßnahme planungssicher zu klären. Dem soll diese Vorlage dienen und damit auch dem weiteren Fortschritt der Maßnahme in 2022.

Wie aus dem bekannten Eilantrag des Gemeindesportbundes zum AKSVVE am 18.05.2022 ersichtlich **(Anlage 2)** wird die damals als Arbeitskarte 28X38 bezeichnete Variante 3 b eindeutig bevorzugt. Sofern dies seitens des Ausschusses Zustimmung findet, kann wie vorgeschlagen beschlossen werden.

Die Arbeitskarte Variante 3 ist als **Anlage 3** dieser Vorlage beigefügt. Auf die Erläuterungen und Beratungen in 2018 wird ergänzend Bezug genommen. Im Beschlussfalle ist sie eine in diesem Stadium hinreichende Grundlage zur Präzisierung und Bearbeitung des Planungsauftrags, also des gewünschten Planungsziels. Im Falle wesentlicher Änderungen wird die Verwaltung selbstverständlich auf die Gremien einschließlich der Projektgruppe zukommen.

Wie ersichtlich enthält die Variante 3 b keine Andienungsrampe und lässt die Böschungssanierung außen vor. Sie enthält hingegen eine Kleinspielfeld von netto 28 mal 38 m sowie eine Kugelstoßanlage. Mit Blick auf eine zeitgleiche Ausführung mit der Sanierung der Oberfläche des Sportplatzes ist zum

Ablauf folgendes anzumerken:

Technisch und wirtschaftlich vorteilhaft ist eine Ausführung als **eine** Baumaßnahme mit nur **einer Baustelleneinrichtung** und zwar zeitlich so konzertiert, dass zunächst die „schweren" Arbeiten zum Kleinspielfeld bei Bestand der noch alten Sportplatzoberfläche durchgeführt werden und Teile dessen noch als Andienung genutzt werden können. Erst sodann sollte das Spielfeld saniert werden, damit der neue Belag in keinem Fall unter Baumaßnahmen leidet. Erste Äußerungen des Planungsbüros lassen indes besorgen, dass eine Ausschreibung und Umsetzung der Maßnahme „Kleinspielfeld" in diesem Sinne noch in 2022 kaum gelingen kann. Dies hat vielerlei Gründe – neben dem reinen Arbeitsaufwand insbesondere die bekannt hohe Auslastung aller Planungs- und Baubereiche.

Es kann allerdings auch die Sanierung der Oberfläche gesondert und im Grunde vor dem Neubau des Kleinspielfelds geplant und angegangen werden. Bei dessen Umsetzung stünde dann das Spielfeld wegen der neuen Oberfläche nicht zur Verfügung und müsste über eine gesonderte Baustelleneinrichtung eine Andienung von Nord oder West umgesetzt werden, was Mehrkosten und Störungen beim Schul- und Vereinssport erwarten lässt.

Eine beratende Befassung des AKSVVE ist nicht erforderlich. Dieser berät nach § 11 Abs. 1 d) über die „Grundlagen" der Einrichtungen des Sports. Diese Grundlagenentscheidung ist mit dem Ergebnis, dass ein Neubau des Kleinspielfeldes aus Sicht des AKSVVE empfohlen wird, eindeutig als Beratungsergebnis vorliegend. Anders liegt der Fall mit der baulichen Ausgestaltung, deren Beratung gemäß § 9 Abs. 1 Spiegelstrich 3 beim ABS und die Entscheidung wegen Überschreitung des Schwellenwertes nach Absatz 2 a) dieser Regelung eben beim Rat liegt.

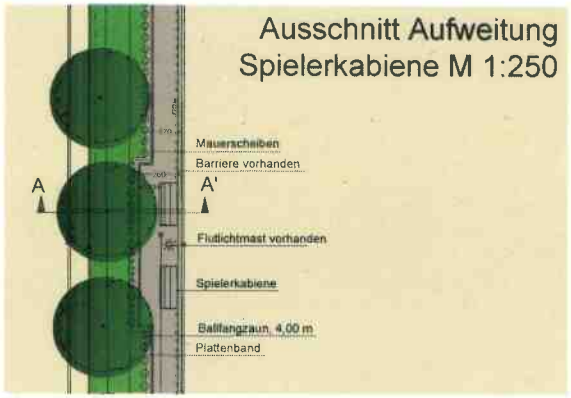
Anlage(n)

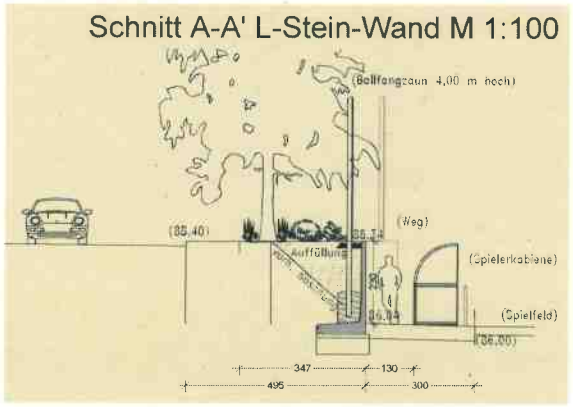
Anlage 1: Variante 1
Anlage 2: Eilantrag des Gemeindesportbundes
Anlage 3: Variante 3

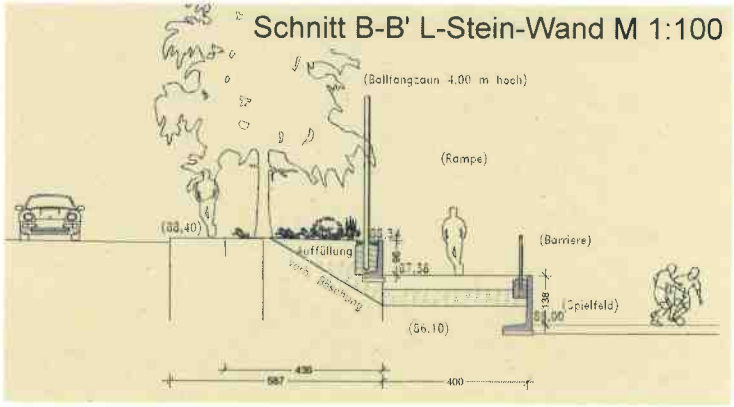
Gemeinde Eitorf

Sportanlage Brückenstraße

Anlage 1 Entwurf Variante 1







Alfred Ulenberg • Markus Illgas
Landschaftsarchitekten
BROEKHUYSENER FELD 3 47638 STRAELEN
TEL: 02834/8081 FAX: 02834/7101
E-MAIL: info@ulenberg.de INTERNET: www.ulenberg.de

PROJEKT: Gemeinde Eitorf Sportanlage Brückenstraße Entwurf Variante 1			
GEZ.: ar	DATUM: 05.09.2018	M = 1:	500 / 250 / 100
BLATT GR.: A2	BLATT NR.: 2.1	PROJEKT NR.:	803 671

Gemeindesportbund e.V. – Postfach 1135 - 53774 Eitorf

Per Mail: buergermeister@eitorf.de
Herrn Bürgermeister
Rainer Viehof
Markt 1-3

53783 Eitorf

Nachrichtlich: Ausschussvorsitzende KSVE und ABS; Fraktionsvorsitzende Ratsparteien

Eitorf, den 12. 05. 2022

Betr.: Errichtung des Kleinspielfeldes an der Sportanlage Brückenstraße und Deckenerneuerung des Sportplatzes.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
lieber Rainer,

der Gemeindesportbund Eitorf e.V. beantragt hiermit:

1.) Seitens der Gemeindeverwaltung (Amt für Bauen und Umwelt) in der Sitzung des Ausschusses KSVE am Mittwoch, dem 18. 05. 2022, 18:00 Uhr, einen Sachstandsbericht über alle Planungsaktivitäten der Verwaltung rund um die am 17. 11. 2021 im Ausschuss Bauen und Sportstätten (ABS) beschlossene Erneuerung der Sportplatzdecke und der Neuanlage eines Kleinspielfeldes an der Ewald-Müller-Sportanlage abzugeben.
2.) Den Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom 10. 12. 2018 im Hinblick auf die Umgestaltung des nördlichen Sportplatzbereiches so auszuweiten, dass statt der im Ratsbeschluss aufgeführten Variante 1 des Entwurfes der Landschaftsarchitekten Ulenberg u. Illgas die deutlich kostengünstigere Variante des Architekturbüros vom 12. 10. 2018 – bezeichnet als Arbeitskarte 28x38 m - Anlage 3b – schnellstmöglich ausgeführt wird.

Zur Begründung verweisen wir auf die 5. Sitzung der Projektgruppe Sportstättenentwicklung Eitorf am 04. 05. 2022, in der bekanntgemacht wurde, dass seitens der Verwaltung Unklarheit darüber bestehe, ob die allseits gewünschte Neuanlage des Kleinspielfeldes gemäß der „Arbeitskarte 28 x 38 m“ des Planungsbüros Ulenberg u. Illgas vom 12. 10. 2018 von dem Ratsbeschluss vom 10. 12. 2018 gedeckt sei. Wodurch der Eindruck entstand, dass erneut ein Stillstand in den beschlossenen Planungen zur Umgestaltung des nördlichen Sportplatzbereiches und möglicherweise auch der gesamten Sportanlagenerneuerung eingetreten ist.

1. Vorsitzender
Rolf Grün
Telefon: 02243/5565

Geschäftsführer
Stefan Stommel
Telefon: 0178 8750860
email: gsbeitorf@gmx.de

Volksbank Köln Bonn e.G.
IBAN: DE77380601863407166018
BIC:GENODED1BRS

Das Unverständnis und den Unmut innerhalb der Projektgruppe hattest Du, lieber Rainer, zum Anlass genommen, die Angelegenheit „zur Chefsache" zu machen und schnellstmöglich zu klären, ob der Ratsbeschluss vom 10. 12. 2018 evtl. durch Verwaltungsanordnung auf die Variante „Arbeitskarte 28 x 38 m" des Planungsbüros Illgas ausgeweitet werden kann. Sollte tatsächlich ein ergänzender Beschluss des Rates notwendig sein, um der Form zu genügen, regen wir an, seitens der Verwaltungsspitze das zuständige Amt für Bauen und Umwelt anzuweisen, in der Zwischenzeit bis zu diesem Beschluss die Planungen für die Umgestaltung des nördlichen Sportplatzbereiches auf der Grundlage der „Arbeitskarte 28 x 38 m" weiter voran zu treiben.

Jegliche weitere Verzögerung in der Umsetzung des Beschlusses des ABS vom 17. 11. 2021 muss unbedingt verhindert werden, zumal die Haushaltsmittel für die Umgestaltung des nördlichen Sportplatzbereiches auf der Grundlage dieser kostengünstigeren Planungsvariante und für die Platzdeckenerneuerung bereits im Haushalt eingestellt sind.

Wegen der Kürze der Zeit bis zur Sitzung des KSVE bitten, die Anträge gegebenenfalls als Tischvorlage zur Sitzung am 18.05.2022 dem Ausschuss vorzulegen und die Ausschussmitglieder zu unterrichten. Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Vorstand

Rolf Grün
(Vorsitzender)

<u>Anlage:</u> Arbeitskarte 28 x 38 m der Architekten Ulenberg u. Illgas

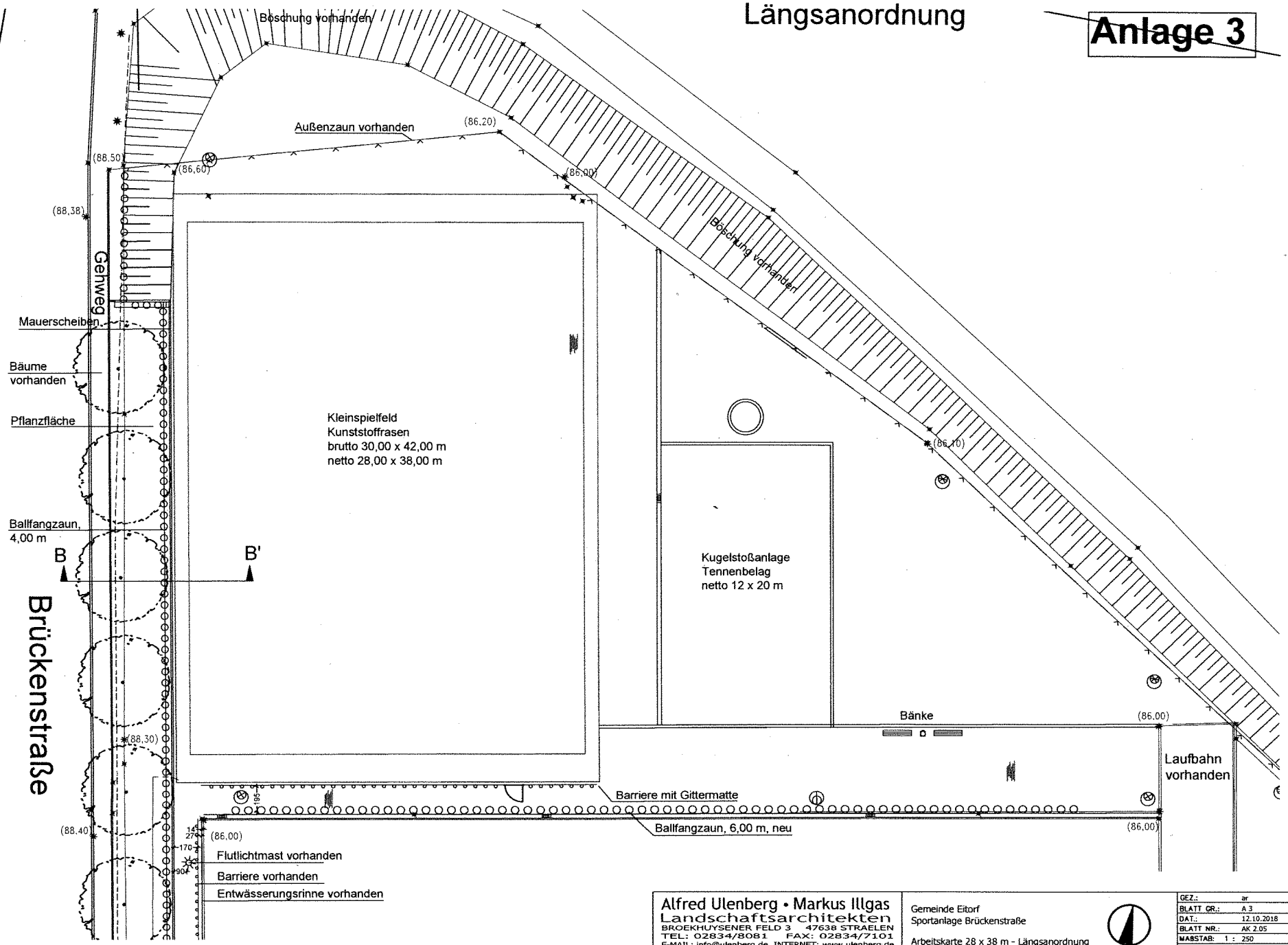
1. Vorsitzender
Rolf Grün
Telefon: 02243/5565

Geschäftsführer
Stefan Stommel
Telefon: 0178 8750860
email: gsbeitorf@gmx.de

Volksbank Köln Bonn e.G.
IBAN: DE77380601863407166018
BIC:GENODED1BRS

Gemeinde Eitorf | Sportanlage Brückenstraße | Arbeitskarte 28 x 38 m Längsanordnung | M 1:250

~~Anlage 3~~



Alfred Ulenberg • Markus Illgas
Landschaftsarchitekten
BROEKHUYSENER FELD 3 47638 STRAELEN
TEL: 02834/8081 FAX: 02834/7101
E-MAIL: info@ulenberg.de INTERNET: www.ulenberg.de

Gemeinde Eitorf
Sportanlage Brückenstraße

Arbeitskarte 28 x 38 m - Längsanordnung

GEZ.:	ar
BLATT GR.:	A 3
DAT.:	12.10.2018
BLATT NR.:	AK 2.05
MABSTAB:	1 : 250
PROJEKT NR.:	803 671

ANLAGE

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

zu TO.-Pkt. 6

interne Nummer XV/0461/V

Eitorf, den 18.05.2022

Amt 60.3 - Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeiter/-in: Carolin Schmidt

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen und Sportstätten	01.06.2022

Tagesordnungspunkt:

Sekundarschule Eitorf (Schule an der Sieg)
Sachstand An- und Umbau und geänderte Vorgehensweise zum Interims-Lehrerzimmer

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Sportstätten nimmt die Sachstandsmitteilung einschließlich der geänderten Vorgehensweise zum Anbau Lehrerzimmer zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

1 An- und Umbau der Sekundarschule

Für diese komplexe Maßnahme mit einem Gesamtumfang von voraussichtlich mindestens ca. 10 Mio. € ist eine Projektsteuerung – wie auch damals im ABV am 27.02.2018 beschlossen - nicht nur zweckmäßig, sondern erforderlich. Allein schon deren Beauftragung erfordert ein förmliches Vergabeverfahren. Zwischenzeitlich wurde der Auftrag zur Erstellung einer Ausschreibung für die Beschaffung von Projektsteuerleistungen über die KoPart eG an die Kommunal Agentur NRW GmbH vergeben. Die Kommunalagentur erarbeitet gerade den Leistungskatalog. Die Beschaffung der Projektsteuerleistungen soll im Wege eines EU-weit veröffentlichten Verhandlungsverfahrens mit vorherigem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Die Kosten für die Begleitung der Kommunalagentur für dieses Verfahren betragen 24.700,00 € netto. Die weiteren Planungsleistungen werden vergeben, wenn der Projektsteuerer beauftragt ist. Sie sind gemäß der überschlägigen Ermittlung der Kommunal Agentur NRW GmbH nach der Oberschwellenvergabeordnung EU-weit förmlich auszuschreiben.

Der aus dem Schulentwicklungsplan und den Anforderungen der Schule erarbeitete Raumbedarf liegt vor; siehe die Anlagen zu den Beschlussfassungen 15.02.2018 Schulausschuss, 27.02.2018 ABV und 12.03.2018 Rat. Der Raumbedarf soll unter Begleitung des Projektsteuerers neu ermittelt, also aktualisiert werden. Er ist eine wesentliche Grundlage für die eigentlichen Planungsleistungen.

Mit Stand Februar 2022 ist unter Beratung durch die Agentur folgender zeitlicher Ablauf geplant, wobei sich nach der Einbindung des Projektsteuerers Anpassungen ergeben werden:

Bis	
01.03.22	Start des Vergabeverfahrens für die Projektsteuerung (PS); in Arbeit
01.09.22	Auftragserteilung an PS
01.06.23	Bauherrenberatung, Planerkonzept, Festlegung der erf. Flächen-, Objekt und Fachplanungen, UVP, Hochwasserschutz..
01.04.23	Vorbereitung des VgV-Verfahrens für die weiteren HOAI-Planungsleistungen
01.10.23 – 01.12.23	Auftrag Planung / Stufenauftrag LPH 1- 4 und nach der Genehmigung LPH 5- 9 und bes. Leistungen
01.08.24	Vorlage Ergebnis LPH 4 (Genehmigungsplanung; Einreichen Bauantrag)
01.12.24	Baugenehmigung
01.06.25	Vorlage der Planungsleistungen bis zur LPH 7 und vermutlichen Vergaben gemäß VgV
01.10.25	Vergabe der maßgeblichen Bauleistungen, dann auch LPH 8 + 9
01.04.28	Projektfertigstellung

2 Anbau eines Lehrerzimmers

2.1 Anlass, Beschlusslage und modifiziertes Vorgehen

Das Platzangebot im bestehenden Lehrerzimmer der Sekundarschule ist sehr beengt. Deswegen und weil wie ersichtlich die Gesamtlösung geraume Zeit dauert, soll ein größeres Lehrerzimmer in der Gesamtlösung vorgesehen und für den Interimszeitraum ein zusätzliches Lehrerzimmer in diesem Bauteil erstellt werden. Zuerst wurde verfolgt, dazu eine vorübergehende Lösung als temporärer Anbau (Mietcontainer) an dem bestehenden Lehrerzimmer, begrenzt auf einen Zeitraum von fünf Jahren, zu schaffen. In der Niederschrift zur 38. Sitzung des Rates der Gemeinde Eitorf vom 20.04.2020 finden sich unter Top 2 „Beschlussfassung über den Doppelhaushalt 2020/2021 der Gemeinde" folgende Anmerkungen:

> *„Ergänzend verweist Herr Strack auf eine anstehende Maßnahme. An der Sekundarschule sollen Container aufgestellt werden, um das Lehrerzimmer zu vergrößern. Somit könnte ein großes Problem an der Schule kurzfristig gelöst werden. Mittel seien im Haushalt vorgesehen. Die Ausführung solle möglichst im Sommer erfolgen. Grundsätzlich sei ein Maßnahmebeschluss des Fachausschusses erforderlich. Dies würde bei den momentanen Gegebenheiten allerdings zu einer Verzögerung führen. Es wäre zielführend, wenn auf den Maßnahmebeschluss verzichtet werden könnte, sofern der Rat heute Zustimmung signalisieren würde." ...*

Demgemäß hat die Verwaltung zunächst die Containerlösung aufgegriffen und verfolgt.
Im Anschluss gab es eine alternative Lösung des Architektenbüros Casper mit einer dauerhaften (Massiv) Anbauvariante des Lehrerzimmers an gleicher Stelle. Zu dieser Variante gibt es eine zustimmende Empfehlung des ABS vom 03.02.2021 und einen zustimmenden Beschluss des Rates vom 08.03.2021.

Nach diesem Beschluss haben sich jedoch weitere Aspekte ergeben, die vor der baulichen Umsetzung noch betrachtet werden mussten.

Zwar ist richtig, dass das beschlossene Lehrerzimmer technisch für den Gesamtanbau unschädlich erscheint. Dies jedoch nur bei der strukturellen Planung der „Machbarkeitsstudie Casper". Erste Ge-

spräche mit der KoPart / Kommunal Agentur NRW GmbH zwecks Beratung zur Vergabe der Planung zur „großen Maßnahme" zum Um- und Anbau der Sekundarschule in 2022 zeigen, dass ein VgV-Verfahren für die Planung erforderlich ist. In der Folge dessen ist zum einen nicht sicher, dass die Machbarkeitsstudie überhaupt zum Zuge kommt. Zum anderen würde ein vorgezogen „gesetzter" Massivbau des Lehrerzimmers andere Planungsentwürfe einschränken, was die funktionale Belegung der dafür gedachten Flächen im Süden betrifft.

Ob dem so ist, stellt sich allerdings erst im Laufe des Planungswettbewerbes heraus. Die Verwaltung beabsichtigt daher, von einer vorgezogenen Lösung des Lehrerzimmers in dauerhafter Bauweise Abstand zu nehmen. Darüber hinaus sind vor Beginn eines Planungswettbewerbes noch weitere Punkte zu prüfen, die in der Machbarkeitsstudie noch nicht betrachtet worden sind. Auch dies spricht für die Änderung der Vorgehensweise in diesem Punkt.

In dem Sinne versteht sich der Beschlussvorschlag als Zustimmung zu der geänderten Vorgehensweise zum Interims-Lehrerzimmer und lässt in allem Übrigen den Grundsatzbeschluss aus Frühjahr 2018 unberührt. Aus Sicht der Verwaltung würde dies eine ausreichende Klärung für den weiteren Planungsgang bedeuten und – auch im Sinne einer zügigen Herangehensweise - eine formale Änderung durch eine Beschlussfassung in zwei Ausschüssen und Rat entbehrlich machen.

2.2 Weitere Verfolgung der Containerlösung:

Zur mobilen Bauweise des Interim-Lehrerzimmers liegt eine Baugenehmigung vor. Die wasserrechtliche Genehmigung ist Bestandteil der Baugenehmigung. Jedoch endete die wasserrechtliche Genehmigung zeitlich vor der Gültigkeit der Baugenehmigung. Die Verlängerung ersterer wurde beantragt und erst Anfang Mai 2022 von der Bezirksregierung erteilt. Sie reicht nun bis zum 02.03.2023. Im nächsten Schritt soll eine aktualisierte Kostenberechnung durch das Büro Casper ausgearbeitet werden. Basierend auf den bisher vorliegenden Schätzungen der Auftragswerte können die Gewerke, im Wesentlichen bestehend aus Bauleistungen (Fundamente u.ä.) und der Lieferung und mietweisen Bereitstellung der Container, nach den Kommunalen Vergabegrundsätzen NRW freihändig vergeben werden. Der voraussichtliche Gesamt-Auftragswert liegt also noch unter bzw. um 200.000 € netto.

Allerdings kann erst nach Überarbeitung der Kostenberechnung der im Sinne der Vergabevorschriften maßgebliche geschätzte Auftragswert ermittelt werden. Es können sich zum Vergabeverfahren also noch Änderungen ergeben. Das Vergabeverfahren würde dann in einem Vergabevorschlag an die Kommission münden. Der zeitliche Ablauf ist derzeit wie folgt geplant:

Bis ca. Ende August 2022 aktualisierte Kostenberechnung mit Klärung zur Art der Ausschreibung und Vorbereitung der Ausschreibung.
Anschließend (bis 2. Hälfte letztes Quartal 2022): Vergabeverfahren mit Vergabeentscheidung.
Errichtung und Bezug abhängig von Lieferfristen.

3 Austausch von Klassencontainern

Es liegt noch keine neue Baugenehmigung für die Klassencontainer am aktuellen Standort am Deich vor. Es gab bereits mehrfache Änderungen der Unterlagen aufgrund von Forderungen der Bezirksregierung Köln (wasserrechtliche Genehmigung). Es ist aufgrund der Ereignisse Mitte Juli 2021 mit gesteigerten Anforderungen zu rechnen, die sowohl zeitlich wir auch wirtschaftlich in eine Unvertretbarkeit hinein laufen.

Daher wurde eine alternative Unterbringung von Schulklassen der Sekundarschule im „Theater am Park" in Planung genommen. Es gibt aus dem Jahr 2000 grundsätzlich eine genehmigte Nutzungsänderung zur Nutzung bestimmter Räume als Schulklassen. Die Stellungnahme eines Brandschutzsachverständiger war erforderlich, liegt inzwischen vor und beschreibt vertretbare Maßnahmen wie z.B. Austausch eines Fensters als 2. Rettungsweg, Austausch einer Brandschutztür, Ertüchtigung von Bestands-

türen, Einbau einer internen Brandmeldeüberwachung mit geringen technischen Anforderungen in Teilbereichen des Gebäudes. Im nächsten Schritt muss eine Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis erfolgen, da es sich bei zwei Punkten um Abweichungen handelt, die durch diesen zu genehmigen sind. Bei der Abstimmung mit dem Kreis muss zunächst geklärt werden, ob die schriftliche Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen ausreicht, oder ob ein Bauantragsverfahren erforderlich ist.

Zeitlicher Ablauf:
- bis Mitte Juni 2022 Genehmigung der Abweichungen durch den Kreis
  (Voraussetzung, dass kein langwieriges Bauantragsverfahren durchgeführt werden muss)
- bis Ende August 2022 Umsetzung
  (Voraussetzung, dass Bauteile und Materialien geliefert werden.
  Zurzeit beträgt z.B. die Lieferzeit für Brandschutztüren ca. 6-8 Wochen.)