

AfD-Fraktion im Rat der Gemeinde Alpen Heiko Richter – Rolf Zielkowski - Fraktionsvorsitzende

An den Bürgermeister der Gemeinde Alpen
Herrn Ludger Staymann
Rathaus Alpen

Betreff: Verwaltungsvorlage 104/2025 – Fachliche, förderrechtliche und haushaltsrechtliche Bewertung der geplanten „Sanierung“ des Gebäudekomplexes Borussia Veen; Veraltete Kostengrundlagen; Risiken für Förderantrag und Haushaltsführung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Staymann,

wir, die AfD-Fraktion im Rat der Gemeinde Alpen, haben die Verwaltungsvorlage 104/2025 sowie die zugrunde liegende Kostenschätzung aus den Jahren 2021/2022 und unsere eigene Ortsbegehung vom 28.11.2025 umfassend ausgewertet.

Im Hinblick auf die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss am **02.12.2025** sowie in der Ratssitzung am **16.12.2025** legen wir nachfolgend unsere vollständige fachliche, förderrechtliche und haushaltsrechtliche Bewertung dar.

1

I. Irreführender Titel der Verwaltungsvorlage

Die Verwaltungsvorlage trägt den Titel
„Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Sanierung der Umkleiden Borussia Veen“.

Dies ist irreführend, da die Schätzung und die geplanten Maßnahmen sich tatsächlich auf den **gesamten Gebäudekomplex** beziehen, einschließlich:

- Dachaufbauten,
- Fassade und Fenster,
- Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Lüftung),
- Elektroinstallationen,
- Abdichtungen/Horizontal Sperren,
- Platzwartwohnung,
- Sportlerheim.

Es handelt sich nicht um eine Umkleidensanierung, sondern de facto um ein **Vollsanierungsprojekt der gesamten Immobilie**.

Der Rat muss jedoch vollständig, klar und eindeutig über den tatsächlichen Projektumfang informiert werden.

II. Veraltete Kostenschätzung 2021/2022 und fehlende Aktualisierung

Die Kostenschätzung des Architekten Dipl.-Ing. (FH) Manuel Maritzen stammt aus dem Jahr 2022. Sie bildet den heutigen Gebäudezustand nicht mehr ab. In den vergangenen zwei Jahren wurden u. a.:

- das **Dach der Platzwartwohnung vollständig erneuert**,
- die **Platzwartwohnung insgesamt saniert**,
- eine moderne **Heizungsanlage** (Viessmann Vitodens 200 mit 600-Liter-Speicher und Solarthermie) ist installiert,
- zwei Umkleiden relativ neu hergestellt,
- Fenster und Fassade belassen, da in gutem Zustand.

Eine neue Kostenschätzung wurde nach unserer Einschätzung **bewusst** nicht erstellt, weil eine aktuelle Bewertung unweigerlich zu **deutlich niedrigeren Gesamtkosten** geführt hätte und damit die Fördermindestschwelle nicht mehr erreichbar wäre.

Damit wird eine veraltete Grundlage genutzt, die die tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr widerspiegelt.

III. Bewertung der einzelnen Kostenpositionen

1. Heizung / Gebäudetechnik (332.917,57 € in der Kostenschätzung)

Die bestehende Anlage ist modern und voll funktionsfähig.

Ein Austausch der Therme wäre theoretisch möglich und würde **10.000–18.000 €** kosten, aber nicht über 300.000 € Gesamtkosten produzieren.

2. Abdichtungen / Horizontalsperren (~90.000 €)

In zwei Duschen gab es lediglich kleine Ausblühungen im Bodenbereich, wie sie durch mangelnde Silikonpflege entstehen.

Es existiert **keine aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit**.

Eine vollständige Abdichtung des Gebäudes ist nicht zu begründen.

3. Fassadensanierung (~164.000 €)

Fassade und Fenster sind technisch einwandfrei.

Maximal die Eingangstüren müssen erneuert werden.

Eine Vollsaniierung ist nicht gerechtfertigt.

4. Dach (~200.000 €)

Das Dach der Platzwartwohnung wurde bereits vollständig erneuert.

Weitere Dachkosten sind **obsolet**.

5. Umkleidekabinen (190.752 € + 38.572 €)

Vor Ort zeigte sich:

- **2 Kabinen** sind relativ neu und in gutem Zustand.
- **2 Kabinen** weisen einen **moderaten Renovierungsbedarf** auf.

Diese zwei Kabinen (inklusive Duschen) umfassen **insgesamt ca. 140 m² Fläche**.

Bei marktüblichen Preisen für:

- Fliesenerneuerung (50–90 €/m²),
- Sanitärteilausstattung,
- Wand-/Bodenarbeiten,
- kleinere Putzarbeiten,

ergibt sich ein realer Kostenrahmen von:

ca. 20.000–35.000 €

nicht im sechsstelligen Bereich, wie in der Kostenschätzung dargestellt.

6. Malerarbeiten (34.516 €)

Realistisch wären **3.000–5.000 €**.

3

IV. Energetische Betrachtung – Fehlbedienung, keine Bauschäden

Während der Ortsbegehung waren **in sämtlichen Umkleiden die Fenster weit geöffnet**, zugleich waren die **Heizkörper voll aufgedreht**. Der Vereinsvorsitzende bestätigte, dass dies übliche Praxis sei.

Daraus ergibt sich klar:

Die energetischen Probleme sind **kein baulicher Mangel**, sondern Folge von:

- Fehlbedienung der Heizungsanlage,
- fehlender mechanischer Lüftung,
- fehlender Zeitsteuerung nach Spielplan.

Die Umkleideräume werden nur zu Trainingszeiten und zu Heimspielen genutzt und nur im Winter beheizt.

Sinnvolle Maßnahmen wären:

- Installation einer **mechanischen Abluftanlage** (10.000–15.000 €),
- zusätzliche Dämmung auf dem alten Flachdach (unter dem neuen Satteldach),
- **programmierte Heizzeiten** nach Spielplan.

Eine sechsstellige energetische Sanierung ist unter diesen Umständen fachlich **jenseits jeder Angemessenheit**.

V. Förderrechtliche Bewertung

Die Fördervoraussetzungen des Bundesprogramms vom 16.10.2025 sind nicht erfüllt:

1. Es fehlt ein **tatsächlicher Sanierungsbedarf**.
2. Ein Großteil der Maßnahmen ist **bereits abgeschlossen**.
3. Fördermittel dürfen nur gegen **neue, tatsächliche, prüffähige Rechnungen** abgerechnet werden.
4. Der reale Bedarf liegt **weit unter** der Mindestförderschwelle.
5. Die Kostengrundlage ist **veraltet** und fachlich überholt.

Ein Förderantrag wäre nach unserer Auffassung problematisch und möglicherweise subventionsrechtlich relevant.

VI. Haushaltsrechtliche Risiken (2025–2029)

Unsere Analyse zeigt:

- Die **Ausgleichsrücklage** wird bis spätestens **2029** aufgebraucht sein.
- Das **Eigenkapital** der Gemeinde hat sich bereits deutlich reduziert.
- Ein **Haushaltssicherungsverfahren** wird wahrscheinlich.
- Beim weiteren Projekt, dem geplanten **Bauhof** sind ca. **160.000 € Investition pro Mitarbeiter** vorgesehen, für ein nicht öffentlich genutztes Gebäude. Das wird noch Bestandteil einer weiteren Überprüfung.

Diese Entwicklungen deuten auf **systematisch überhöhte Investitionsansätze** hin.

VII. Zentrale Frage: Wie sollen Gelder ausgezahlt werden, wenn Leistungen nicht anfallen?

Fördermittel und Haushaltsmittel dürfen nur für **tatsächlich erbrachte Leistungen** ausgezahlt werden.

Wenn aber:

- Dach,
- Heizung,
- Fenster,
- Fassade,
- Wohnung,
- große Teile der Ausstattung

bereits saniert wurden oder keinen Bedarf aufweisen, ist zwingend zu klären:

Wie gedenkt die Verwaltung die angesetzten hohen Beträge aus der Gemeindekasse auszusahlen, wenn die entsprechenden Leistungen gar nicht erbracht werden können?

Es gibt ohne reale Leistung **keine Vergabe, keine Rechnung, keinen Verwendungsnachweis**. Ohne diese ist jede Auszahlung **rechtswidrig**.

VIII. Realistische Gesamtinvestition

- 2 Kabinen + Duschen (ca. 140 m²): **30.000–50.000 €**
- Mechanische Lüftung: **10.000–15.000 €**
- Thermentausch (wenn gewünscht): **10.000–18.000 €**
- Elektrik punktuell: **5.000–10.000 €**
- Malerarbeiten: **3.000–5.000 €**
- Reserve: **5.000–7.500 €**

Gesamt realistisch: 63.000–105.000 €

Nicht 900.000 €.

IX. Weiteres Vorgehen

Wir bitten um eine **vollständige schriftliche Stellungnahme** zu allen genannten Punkten **vor dem 02.12.2025**, um eine sachgerechte Beratung im Ausschuss zu ermöglichen.

Sollten die offenen Fragen nicht nachvollziehbar beantwortet werden, werden wir das Thema in der Ratssitzung am **16.12.2025** erneut aufgreifen.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Zielkowski – Heiko Richter

AfD-Fraktion im Rat der Gemeinde Alpen

Alpen 1.12.2025