

Gemeinderat am 1511.2011ö

Vorgangsdrucksache 2011 Nr. S 10  
2011 Nr. S 33  
2010 Nr. S 46  
2009 Nr. S 35

## **Verhandlungsgegenstand**

### **Sporthalle und Hallenbad im Sportzentrum**

Vorstellung weiterer Varianten  
Weiteres Vorgehen

**Kenntnisnahme**

**Beschlussvorschlag**

1. Die Gegenüberstellung der weiteren Varianten zur Zukunft von Sporthalle und Hallenbad entsprechend Anlage 1 – 3 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der aktuelle Versicherungswert von Hallenbad und Sporthallen im Sportzentrum mit 27,5 Mio € (Wiederherstellungswert) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass der Neubau einer vergleichbaren Sporthalle mit 3.350 qm und eines vergleichbaren Hallenbades mit 3.840 qm, d.h. ca. 1800 qm Sporthallenflächen und 655 qm Wasserflächen bei gegenüber heute optimierten Nebenflächen (vgl. Variante 17) abzüglich Zuschüssen und Grundstückserlösen ca. 14,2 Mio € netto kosten würde.
4. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass für ein Investitionsvolumen von 8,7 Mio € (= 12,5 Mio € brutto) der Bau einer Sporthalle mit 2.160 qm (Sportfläche ca. 1.120 qm) und eines Hallenbads mit 2.600 qm (Wasserfläche 490 qm) möglich wäre.
5. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass eine Senkung der Betriebskosten um weitere 200.000 € gegenüber der Sanierung im Bestand (Variante 1) bei keiner der untersuchten Varianten, auch nicht bei Kombination einer 3-teilbaren Sporthalle mit einem reinen Schul- und Vereinsbad, erreicht werden kann.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Zukunft des Schul- und Vereinssports die Variante Sanierung im Bestand entsprechend der Variante 1 weiterzuverfolgen. Dabei sind alle steuer-, förderrechtlichen und anderen entgeltlichen Möglichkeiten zur Senkung der Investitions- und laufenden Kosten auszuschöpfen.

Inge Horn  
Erste Bürgermeisterin

Bernhard Schuler  
Oberbürgermeister

## **1. Zusammenfassung des Sachverhalts**

Aufgrund des mangelhaften Zustands der technischen Anlagen von Sporthallen und Hallenbad musste das Gebäude Ende August 2011 geschlossen werden. In seiner Klausurtagung am 15. Oktober 2011 hat der Gemeinderat aus 13 vorgestellten Varianten von der Sanierung im Bestand bis zum Bau einer neuen Sporthalle und eines neuen Bades (vgl. Anlage 4) zwei Varianten in die engere Wahl genommen. Zum einen die Variante 1 „Sanierung im Bestand“ für 10,5 Mio Euro und die Variante 13 „Neubau einer Sporthalle in der Stadtmitte und eines Hallenbads beim Leobad mit reduziertem Flächenprogramm“ für 13,25 Mio Euro.

Auf Antrag verschiedener Fraktionen wurden für diese beiden Varianten weitere Betrachtungen angestellt (vgl. Anlage 1- 3). Die Gegenüberstellung zeigt, dass es nicht gelingt, für ein Investitionsvolumen von 12,5 Mio bzw. 13,5 Mio Euro ein vergleichbares Sportflächenangebot (Wasser- bzw. Sporthallenflächen) zu schaffen. Mit diesem Investitionsrahmen ist es möglich eine 3 teilbare Halle (Sportfläche 1000 qm, heute: ca. 1800 qm) und 490 qm Wasserfläche (heute 655 qm) zu schaffen.

Bei der Ermittlung der Investitionskosten konnte keine konkrete Planung zu Grunde gelegt werden. Deshalb wurden die Kosten auf Basis von Durchschnittswerten pro qm abgeschätzt. Alle Angaben wurden gerundet.

Danach ergeben sich folgende Ansätze:

Sporthalle: 2.180 EUR netto + 9,5 % UST = 2.387 EUR/m<sup>2</sup>

Hallenbad: 2.340 EUR netto

Diese Ansätze beinhalten die Kostengruppen 200 bis 700; die Kostengruppe 100 entfällt, da die Grundstücke in städtischem Besitz sind. Bei den Sporthallen wurde angenommen, dass es sich in der rechtlichen Betrachtung um Versammlungsstätten handelt.

Um die Bereitstellung von Flächen für Schul- und Vereinssport sowie für die Bevölkerung in der bisherigen Qualität zeitnah und verlässlich sicherzustellen, empfiehlt die Verwaltung, die Sanierung im Bestand (Variante 1) weiterzuverfolgen.

## **2. Ziele der Maßnahme**

Erhaltung bzw. Schaffung von Wasser- und Sporthallenflächen, um Schulen, Vereinen und Bevölkerung langfristig ein zukunftsfähiges und ausreichendes Angebot bereitstellen zu können.

## **3. Sachverhalt/Sachstand**

Aufgrund von technischen Mängeln mussten Hallenbad und Sporthalle Ende August 2011 umgehend geschlossen werden.

Es stellte sich die Frage wie es gelingen kann, für die Bevölkerung sowie den Schul- und Vereinssport zeitnah und dauerhaft ein adäquates, zukunftsorientiertes Angebot an Sport- und Wasserflächen zur Verfügung zu stellen.

Daraufhin wurden auf Antrag des Gemeinderats in Ergänzung zu den o.g. Vorgangsdrucksachen für die Klausurtagung des Gemeinderats am 15. Oktober insgesamt 13 Varianten aufbereitet (vgl. Anlage 4).

Diese waren:

1. Sanierung Bäder und Sporthallen
2. Sanierung Bäder und Sporthallen mit Reduzierung von Flächen im LeoBad
3. Sanierung der Sporthalle und Umbau des Hallenbads zu einem Ganzjahresbad
4. Abriss von Hallenbad und Sporthallen, Erweiterung des LeoBades zu einem Ganzjahresbad und Neubau einer Sporthalle mit gleichem Raumprogramm an einem offenen Standort
5. Abriss von Hallenbad, Sporthallen und LeoBad. Bau eines Kombibades auf dem Grundstück LeoBad sowie Neubau einer Sporthalle mit gleichem Raumprogramm an einem anderen Standort
6. Abriss von Hallenbad, Sporthallen und LeoBad. Bau eines Kombibades sowie Neubau einer Sporthalle mit gleichem Raumprogramm an einem anderen Standort
7. Sanierung der Sporthallen und LeoBades, Schließung des Hallenbades
8. Sanierung der Sporthallen und des Hallenbades, Schließung des LeoBades
9. Sanierung der Sporthallen und des Hallenbades ohne Sauna, Schließung des LeoBades.
10. Abriss des Sporthallen und des Hallenbades, Neubau eines Hallenbades und einer Sporthalle auf dem Grundstück LeoBad, ganzjähriger Betrieb
11. Abriss der Sporthallen und Hallenbades sowie Neubau eines Hallenbades sowie einer Sporthalle auf dem Grundstück LeoBad, saisonaler Betrieb
12. Sanierung der Sporthallen und Umbau des Hallenbades zu einer weiteren Sporthalle. Neubau eines Hallenbads auf dem Grundstück LeoBad
13. Abriss der Sporthallen und des Hallenbades und Neubau eines Hallenbades bei, LeoBad und einer Sporthalle auf jetzigen Standort mit deutlich reduziertem Raumprogramm

Ermittelt wurden für jede Variante die voraussichtlichen Investitionskosten, die Kosten des laufenden Betriebs getrennt nach Sporthallen und Hallenbad, die Finanzierungskosten, weitere sonstige Kosten sowie die laufenden und einmaligen Einnahmen.

In der Klausurtagung wurden die Varianten 2-12 ausgeschieden und die Varianten 1 und 13 der weiteren Entscheidungsfindung zu Grunde gelegt. Auf dieser Basis wurde vom Gemeinderat weitere Fragen eingereicht, die in dieser Drucksache aufbereitet wurden (vgl. Anlage 1 – 3). Zugrunde gelegt wurde hierbei der Auftrag des Gemeinderats, die Sporthalle im Zentrum zu belassen und - soweit möglich - das gleiche Sportflächenangebot zu schaffen.

Damit ergibt sich folgendes Bild:

#### **1. Sanierung im Bestand:**

Bei der Sanierung von Sporthallen und Hallenbad im Bestand kann das bisherige Sport- und Wasserflächenangebot in vollem Umfang auch zukünftig bereitgestellt werden, d.h. eine 3-teilbare Halle mit 1.266 qm mit fester und ausziehbare Zuschauertribüne für insgesamt 350 Personen, eine 2-teilbare Halle mit 400 qm sowie einen Krafraum mit insgesamt 120 qm. Hinzu kommt der Außensportplatz mit 2.200 qm.

Die Kosten der Sanierung betragen für die Sporthalle incl. Außensportplatz **4,15 Mio € brutto** abzgl. Zuschüsse, d.h. **3,42 Mio€ netto**.

Beim Hallenbad würden auch künftig 655 qm Wasserfläche, davon 425 qm im Schwimmerbecken und 170 qm im Nichtschwimmerbecken sowie ein Planschbecken und eine Sauna zur Verfügung stehen. Die Kosten betragen **6,35 Mio € brutto** abzgl. Zuschüsse, d.h. **6,3 Mio € netto**.

Die Betriebskosten der Sporthalle lassen sich durch die Sanierung von heute 226.000 € auf ca. 190.000 € reduzieren. Beim Hallenbad liegt die geschätzte Größenordnung der Betriebskosten abzgl. der Eintrittsgelder bei ca. 280.000 € gegenüber heute 529.000 €, also um ca.

48 % niedriger. Im Bereich der Energiekosten wird ebenfalls eine Reduzierung um ca. 48 % erreicht.

Für eine **Gesamtinvestition von 9,72 Mio € netto** könnte damit das gesamte Sport- und Wasserflächenangebot wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Versicherung stuft den Gebäudekomplex mit einem Versicherungswert von 27,5 Mio € ein, ein vergleichbarer Neubau mit optimierten und damit reduzierten Nebenflächen läge bei ca. 18,2 Mio € brutto.

Entsprechend Anlage 5 ist die Sanierung im Bestand auch stufenweise realisierbar. Auch eine Teilsanierung nur der Sporthalle wäre möglich.

Das Hallenbad entspricht den „Richtlinien für den Bäderbau des Koordinierungskreises Bäder (Dt. Gesellschaft für das Badewesen e.V., Dt Schwimmverband e.V. , Dt. Sportbund e.V.). Dort heißt es, „Hallenbäder sollen möglichst zentral im Einzugsbereich und nah an Wohngebieten mit hoher Wohndichte liegen“. „Soweit die Voraussetzungen gegeben sind ist ein Schulzentrum ein guter Standort.“

## 2. Neubauvarianten :

Legt man eine **Sporthalle** mit dem gleichen Sportflächenangebot (ohne die bisherigen 2.200 qm Außensportflächen) und optimierten Nebenflächen incl. der nötigen Abbruchkosten zu Grunde, ergeben sich Investitionskosten in Höhe von **8,625 Mio € brutto** abzgl. Grundstückserlöse und Zuschüsse, d.h. **6,1 Mio € netto** (vgl. Variante 17).

Legt man ein **neues Hallenbad** mit dem gleichen Wasserflächenangebot und optimierten Nebenflächen incl. der nötigen Abbruchkosten zu Grunde, ergeben sich Investitionskosten in Höhe von 9,575 Mio € abzgl. Grundstückserlöse, d.h. **8,075 Mio € netto** (vgl. Variante 17).

D.h. Für die Schaffung eines vergleichbaren Sport- und Wasserflächenangebots ist eine Investition von 18,2 Mio € brutto bzw. **14,175 Mio € netto** erforderlich.

In den Betriebs- und Unterhaltungskosten liegt diese Variante abzgl. der Eintrittsgelder bei ca. 456.000 € und damit knapp 14.000 € günstiger als bei der Sanierung im Bestand.

Zu klären war nun die Frage „wie viel Hallenbad erhalten wir für **12, 5 bzw. 13,5 Mio €** Investition unter Beibehaltung der Sporthallenprogrammflächen?“

Danach ergibt sich ein Investitionsvolumen von 5,12 Mio € incl. Abbruch für das Hallenbad. Hierfür kann lediglich ein 25x11m Becken (4 Bahnen) und ein Nichtschwimmerbecken von 10x10m gebaut werden. Dies entspricht nur noch knapp 60 % der heutigen Wasserfläche (vgl. Var. 14 +16). Es wäre kein Planschbecken und keine Sauna vorgesehen. Auch die Umkleidekabinen müssen auf ca. 70 Personen reduziert werden. Damit ist dieses Bad für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar und nähert sich vom Charakter her einem reinen Schul- und Vereinsbad. Damit sinken auch die Einnahmen über Eintrittsgelder drastisch.

Alle anderen Neubauvarianten ( vgl. Variante 13 +15) zeigen, dass z. T. deutliche Reduzierungen an den Sport- und Wasserflächen notwendig sind, um die laufenden Kosten um weitere ca. 15% zu senken. Damit kann im Ergebnis das Angebot für Schul- und Vereinssport sowie Bürgerschaft nicht im bisherigen Umfang aufrecht erhalten werden. Die Betrachtung von Variante 13, 14 und 16 macht deutlich, dass selbst bei Kombination der jeweils kleinsten Flächenvarianten für Sporthalle und Hallenbad eine Senkung der Kosten im laufenden Betrieb um weitere 200.000 gegenüber der Sanierung im Bestand nicht erreicht wird. Die Investitionsvolumina liegen zwischen 6,77 Mio € und 9,72 Mio € netto.

### **Zusammenfassend kann festgehalten werden:**

Alle Neubauvarianten, die im Investitionsrahmen nicht wesentlich höher liegen als die Sanierung im Bestand, führen zu spürbaren Flächenreduzierungen. Diese Einschränkung des Angebots ermöglicht es allerdings, die Kosten des laufenden Betriebs zu senken, und zwar um bis zu 48.000 €.

Die Neubauvarianten gehen davon aus, dass der Neubau des Hallenbades am Standort Leobad erfolgt. Für die Schüler des Schulzentrums erhöhen sich dadurch zumindest für den Schwimmunterricht die Wegezeiten deutlich. Regelmäßige Transportkosten sind je nach Stundenplanausgestaltung anzusetzen. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Hallenbades bedeutet dies eine spürbare Qualitätseinbuße. Beim Neubau ist von aufgrund von rechtlichen Gegebenheiten von einer deutlich längeren Planungs- und Bauzeit (ca. 40 Monate allein für das Hallenbad) auszugehen. Sowohl der Unterrichtsausfall bis zur Fertigstellung eines Neubaus wie auch durch die Transportzeiten sind kritisch zu betrachten.

Aufgrund des knappen Kostenrahmens bei einem Neubau ist zu erwarten, dass der heutige funktional, architektonisch und städtebaulich gelungene Bau des Sportzentrums durch eine weniger attraktive Lösung ersetzt werden muss und damit die attraktive Situation in der Innenstadt verloren geht.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Realisierung eines Hallenbadneubaus am Standort LeoBad dieses in seinem Bestand gesichert wird, da sich dadurch an der defizitären Situation nichts ändert.

Um die Bereitstellung von Flächen für Schul- und Vereinssport sowie die Bevölkerung in der bisherigen Qualität zeitnah und verlässlich sicherzustellen, ist die Sanierung im Bestand die am besten geeignete Variante. Die reine Bauzeit beläuft sich hier auf ca. 18 Monate. Inklusive Planung, Ausschreibung und Vergabe ist ein Zeitraum von 20 – 24 Monaten anzusetzen. Die reinen Betriebskosten, d.h. ohne kalkulatorische Kosten, können von heute 755.000 € auf ca. auf 470.000 € gesenkt werden.

### **Weiteres Vorgehen**

In einem nächsten Schritt sollen für die Sanierung im Bestand die Planungsaufträge für Abbruch und Sanierung erteilt werden. Bestandteil dieser Aufträge soll auch eine Zeitplanung und Kostenschätzung nach DIN 276 sein. Die Ergebnisse der Planung werden den Gremien zu weiteren Entscheidung vorgelegt.

## **5. Alternativen zum Beschlussvorschlag**

- Abbruch von Hallenbad und Sporthalle und Neubau
- Wahl einer anderen Variante

**6. Finanzierungsübersicht**

Der Beschlussvorschlag

 hat **keine** finanziellen Auswirkungen führt zu **Mehreinnahmen** in Höhe von EUR p.a. führt zu finanziellen **Belastungen entsprechend den Anlagen 1 - 3**

6.1 **Bezeichnung der Maßnahme** Sportzentrum Stadtmitte / Hallenbad  
 Haushaltsstelle I 56100001 / I57210014 Generalsanierung

6.2 <b>Mittelbedarf</b>	Lfd. Jahr	2011	<ZAHL>	EUR
	FinPlanjahr	2012	4.150.000 / 6.379.000	EUR
	FinPlanjahr	2013	<ZAHL>	EUR
	FinPlanjahr	2014	<ZAHL>	EUR

6.3 <b>Mittelbereitstellung</b>	HAR Vorjahr	2010	<ZAHL>	EUR
	Lfd. Jahr	2011	<ZAHL>	EUR
	FinPlanjahr	2012	<ZAHL>	EUR
	FinPlanjahr	2013	<ZAHL>	EUR
	FinPlanjahr	2014	<ZAHL>	EUR

6.4 **Zuweisungen/Zuschüsse** <ZAHL> EUR

6.5  Die Vergabe der Maßnahme darf erst nach Finanzierungszusage Dritter (Bewilligungsbescheid, Vereinbarung, Vertrag o. ä.) vollzogen werden.

6.6  Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert  
 Die Finanzierung des Vorhabens ist je nach gewählter Variante **nicht** abschließend gesichert (siehe Beschlussvorschlag)

6.7 **Zusätzliche Anmerkungen**  
 Bisher sind 10,5 Mio Euro in den Entwurf des Haushaltsplans 2012ff eingestellt

**6.8.1 Jährliche Folgekosten entsprechend Anlagen 1-3****6.8.2 Jährliche Folgekosten im Zusammenhang mit Neubauvorhaben**

(statistische Grundlage - berechnet aus Investitionssumme/Folgelastquote)

**= Nettofolgeausgaben pro Jahr** <ZAHL> EUR Die Finanzierungsübersicht ist mit dem Kämmereiamt abgestimmt

&lt;HIER KÖNNEN ANLAGEN ANGEFÜGT WERDEN&gt;