Hansestadt Wipperfürth **V/2012/869/1**
Der Bürgermeister

Regionales Gebäudemanagement

Entscheidung zur Sanierung der Dreifachturnhalle Mühlenberg oder Neubau

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	13.09.2012	Vorberatung
Stadtrat	Ö	26.09.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

a. Die Sanierung der jetzigen Dreifachhalle Mühlenberg wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen zu treffen. Bei der Sanierung sollen die Belange der Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

oder

b. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekten eine Kostenschätzung für einen Neubau (Variante 3) auf der Basis eines Vorentwurfes vorzulegen. Die Entscheidung über die Sanierung oder einen Neubau trifft der Stadtrat in der Sitzung am 11.12.2012.

Vorbemerkung:
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2012, bei der die Mitglieder des Schul- und des Sportausschusses beratend mitgewirkt haben, keinen Beschluss gefasst. Die Verwaltung wurde vielmehr gebeten, bis zur Ratssitzung weitere Unterlagen vorzulegen. Sowohl im Beschlussentwurf als auch nachfolgend ist der ursprünglichen Vorlagentext aus der Bauausschuss-Sitzung wiedergegeben. Die Ergänzungen zur Ratssitzung sind entsprechend kenntlich gemacht = grau unterlegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die von der Verwaltung favorisierte bauliche Erneuerung von Hallendach, Unkleidedächern, Gebäudetechnik und Brandschutzmaßnahmen ist als zu aktivierender Herstellungsaufwand im Finanzplan 2013 zu veranschlagen. Da in Folge der Änderung von § 76 GO NW („Haushaltssicherungskonzept“) im letzten Jahr mit Ablauf des 30.09.2012 auch der kommunalaufsichtliche Erlass „Maßnahmen und Verfahren zur Haushaltssicherung“ vom 06.03.2009 ersatzlos aufgehoben wurde, entfällt für 2013 die Aufstellung und Genehmigung einer Investitionsprioritätenliste. Hier wäre der ermittelte Investitionsbedarf für die „Ertüchtigung“ der Mehrzweckhalle Mühlenberg aufgrund der vorgegebenen Kreditdeckelung nicht darstellbar gewesen.

Soweit die Stadt ein genehmigungsfähiges Haushaltssicherungskonzept 2013 bis 2022 vorlegt, kann nach Freigabe durch die Kommunalaufsicht mit der Maßnahme begonnen werden.

Die notwendigen Schülerbeförderungskosten sind nicht aktivierbar und daher im Ergebnisplan innerhalb der Produkte Haupt-/Realschule auszuweisen.

Bei der Berechnung des Eigenkapitalverzehrs (siehe **Anlage 13**) ergibt sich bezogen auf eine Jahresbetrachtung, dass der Unterschied zwischen einer Sanierung und der Neubauvariante 2 nur noch einen geringen Anteil ausmacht. Unterstellt man hier Vorteile des Neubaus bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung, so kann sogar davon ausgegangen werden, dass dieser kompensiert werden kann. Allerdings ergibt sich dieses eher günstige Verhältnis für einen Neubau auch aufgrund der aktuell sehr niedrigen Zinsbelastung. Stand Mitte September betragen die Zinsen für ein Kommunalkredit mit 10jähriger Zinsfestschreibung 2,2 % und für 15 Jahre 2,62 %. Hier ist zu berücksichtigen, dass ein höherer Zins nach Ablauf der Zinsfestschreibung auch zu einer veränderten Differenz der Varianten führen kann.

Ebenfalls beigefügt ist die reine Zahlungsabflussbetrachtung (siehe **Anlage 14**) . In der zugrunde liegenden Berechnung ist der angenommene Zinssatz für eine 15jährige Zinsfestschreibung (2,62%) für den kompletten Abschreibungszeitraum angenommen wurden. Dies ist eine theoretische Annahme. Bezieht man sich auf Erfahrungswerte der Zinsentwicklung, so ist durchaus mit einem wesentlich höheren Zins nach Ablauf der Zinsfestschreibung zu rechnen, der real zwischen 4 und 6 Prozent liegen kann. Da dies jedoch spekulativ ist, wurde zunächst der aktuell günstige Zinssatz für den kompletten Abschreibungszeitraum angenommen. Die Gesamtzahlungsabflüsse sind bei den Neubauvarianten erheblich über dem Zahlungsabfluss der Sanierung.

Denkbar ist auch eine Finanzierung über die städtische Kapitalgesellschaft analog der bereits durchgeführten Projekte von z. Bsp. Feuerwehrgerätehaus und Mehrzweckhalle Kreuzberg. Hierzu ist dann ein entsprechender Aufsichtsratsbeschluss der Kapitalgesellschaft in der Novembersitzung erforderlich. Anschließend erfolgt nach Fertigstellung eine Mietberechnung an die Stadt Wipperfürth. Um hier nicht gegen EU-Beihilferecht zu verstoßen ist bei der Mietberechnung jedoch ein Gewinnzuschlag von mindestens 1 % der Investitionssumme auf den Mietpreis zu berücksichtigen. Die von der Stadt zu leistende Mietzahlung stellt Aufwand in der Ergebnisrechnung dar.

Demografische Auswirkungen: - keine -

Begründung:

Auf die ausführliche Vorlage und die Anlagen zur Sitzung des Rates am 26.06.2012 wird verwiesen. Alle Unterlagen können ggf. über das Bürgerinformationssystem über die Homepage der Stadt Wipperfürth heruntergeladen werden. Die der heutigen Vorlage beigefügten Anlagen schließen sich in der Nummerierung an.

Hierzu ergänzend folgende Hinweise und Erläuterungen:

a. Kosten des Abbruches der alten Halle

In der **Anlage 1** der Ratsvorlage wurde für den Abbruch der alten Halle und die Herstellung der Parkplätze ein Aufwand von rd. 1.050.000 Euro angegeben. Leider hat sich in der Tabelle ein Fehler eingeschlichen. Der tatsächliche Kostenaufwand ist wesentlich geringer und liegt bei rd. 655.000 Euro (siehe neue **Anlage 8**).

b. Kosten Variante 4 (Neubau einer Mehrzweckhalle ohne Tribüne)

In der Ratsvorlage wurde darauf hingewiesen, dass das Architekturbüro gebeten wurde, Kosten für eine weitere Variante (Neubau einer Dreifachhalle für den Schul- und Vereinssport und Nutzung als Mehrzweckhalle für bis zu 1.000 Personen) anzugeben. Hierzu wird auf die beigefügte **Anlage 9** verwiesen. Der Architekt gibt den Aufwand danach mit 3.800.000 Euro an.

c. Gespräch mit dem Stadtsportverband

Am 9.8.2012 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Leitung des Stadtsportverbandes statt. Der hierüber gefertigte Vermerk wird als **Anlage 10** beigefügt.

d. Beantwortung der Anfrage der UWG-Fraktion in der Ratssitzung

In der Ratssitzung hatte der Vorsitzende der UWG-Fraktion, Herr Koppelberg, gefragt, warum in der Kostenschätzung und der Kostenberechnung unterschiedliche Ansätze für „Unvorhergesehenes“ gemacht wurde. Die Antwort ist als **Anlage 11** beigefügt.

e. Beantwortung der Anfrage der UWG-Fraktion vom 20.08.2012

Mit als **Anlage 12** beigefügter Anfrage stellt die UWG-Fraktion mehrere Fragen, die nachfolgend beantwortet werden.

Zu 1. Kosten für Erneuerung des Hallenbodens

Der derzeitige Hallenboden ist ca. 10 Jahre alt und in einem guten Zustand. Der Architekt und das Gebäudemanagement gehen davon aus, dass mit entsprechenden Schutzmaßnahmen, die in der Beschreibung und Kostenberechnung näher erläutert sind, der Hallenboden geschützt werden kann.
Die Kosten für einen komplett neuen Doppelschwingboden würden bei rd. 170.000 Euro liegen (Vergleichskosten aus einer vergleichbaren Maßnahme in der Mehrzweckhalle Hückeswagen aus dem Jahr 2011).

Zu 2. Einsatz von erneuerbaren Energien

Der vom Ingenieurbüro vorgeschlagene Einbau eines BHKW wird im weiteren Verfahren untersucht werden, wenn eine grundsätzliche Entscheidung für eine Sanierung getroffen wird. Den angegebenen Kosten von rd. 25.000 Euro netto stehen Einspeisevergütungen gegenüber, die in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung untersucht werden sollen. Ggf. erhöht sich der Sanierungsaufwand entsprechend.

Zu 3 und 4. Nutzung anderer Sportstätten während der Bauzeit

Die Verwaltung ist ebenfalls der Meinung, dass ein vollständiger Ersatz während der Bauphase nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist es auch grundsätzlich verständlich, wenn der Stadtsportverband einen Neubau einer Sanierung der vorhandenen Halle vorzieht (siehe Gesprächsvermerk). Einschränkungen beim Schulsport und beim Vereinssport werden unumgänglich sein, auch wenn es zum Teil Ausweichmöglichkeiten gibt (Nutzung der Sportplätze in den Sommermonaten, Nutzung der Turnhallen in den Kirchdörfern). Bei Meisterschaftsspielen z.B. im Handball ist auch eine Kooperation mit Nachbarstädten (Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide) vorstellbar.

Für die Beförderung der Schüler in die Turnhallen in den Kirchdörfern, insbesondere in den Wintermonaten, wird ein Aufwand von 130.000 Euro kalkuliert.

Zu 5. Sportaktivitäten in Thier und Kreuzberg

Grundsätzlich ist vorstellbar und geplant, die Hallen in den Kirchdörfern in die Nutzung einzubeziehen. Eine intensivere Planung zusammen mit der Schulverwaltung und dem Stadtsportverband erfolgt, sofern eine Entscheidung für eine Sanierung getroffen wird.

f. Gegenüberstellung der Gesamtkosten für die verschiedenen Varianten

Die Tabelle (**Anlage 7**) wurde aufgrund vorgenannter Angaben entsprechend aktualisiert. Bei einer Sanierung soll, entsprechend den Angaben in der Ratsvorlage, mit der Dachsanierung auch die Fassade saniert werden. Der Aufwand ist in der Aufstellung vom 08.03.2012 des Architekturbüros (Kosten einer Gesamtsanierung) enthalten und beläuft sich unter Einbeziehung eines Aufschlages für Unvorhergesehenes auf brutto 600.000 Euro.
Die Duschen und Toiletten können noch über einen längeren Zeitraum genutzt werden, ohne dass eine grundsätzliche Sanierung erfolgen muss. Die hierfür entstehenden Kosten sind daher nur nachrichtlich wiedergegeben.

Bei der Sonderabschreibung im Falle eines Abbruches der alten Halle wurde der Wert auf den Bilanzwert zum 31.12.2012 reduziert. Der Bilanzwert beträgt zu diesem Zeitpunkt rund 640.000 Euro.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass in Wipperfürth auch in Zukunft eine Dreifachhalle für die Anforderungen des Schulsports und des Breitensports zwingend notwendig ist. Diese sollte auch wie bisher mit einer Tribüne ausgestattet sein, um Sportveranstaltungen mit bis zu 500 Besuchern zu ermöglichen.
Ebenfalls sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, einen Veranstaltungsraum für etwa bis zu 1.000 Besucher zur Verfügung zu haben. Die Alte Drahtzieherei hat zwar ein tolles Ambiente und ist hervorragend ausgestattet; die Größe der Versammlungsstätte lässt aber nur eine Besucherzahl von bis zu 600 Personen in der Halle zu.
Ein Zelt, wie z.B. in Lindlar bei Karnevalsveranstaltungen, wäre mit erheblichem zusätzlichen Aufwand (Kosten in Lindlar bei fast 60.000 Euro für zwei Wochen) verbunden.

Von den in der beigefügten Tabelle (**Anlage 7**) genannten Alternativen können also nur die Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle und die Variante 3 wirklich miteinander verglichen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Mühlenberghalle zu sanieren. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere folgende Gründe:

- Die Bausubstanz der Mühlenberghalle ist trotz des Baujahres und des jetzt hohen Sanierungsaufwandes in einem ordentlichen Zustand. Die Halle erfüllt auch grundsätzlich die an sie gestellten Anforderungen.
- Der Standort unmittelbar zwischen Schulzentrum, Freiluftsportanlage und Hallenbad hat sich bewährt.
- Bei der augenblicklichen finanziellen Situation der Stadt Wipperfürth ist eine zusätzliche finanzielle Belastung von rd. 2 Mill. Euro kaum darstellbar.
- Der durch das Architekturbüro gesteckte Kostenrahmen für den Neubau ist noch nicht wirklich belastbar. Der Architekt weist darauf hin, dass für Konzertveranstaltungen etc. ggf. noch weitere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, die erst nach Abstimmung mit einem Akustikgutachter ermittelt werden könnten. Auch liegen aus Sicht der Verwaltung in der nicht einfachen Grundstückssituation mit einer starken Hanglage noch finanzielle Risiken.
- Die Energieverbräuche werden auch bei einer Sanierung der alten Halle durch die Dach- und Fassadensanierung mit verbesserter Dämmung sowie neuer technischen Einrichtungen (Lüftungsanlage, Elektroanlage) deutlich zurückgehen, wenngleich bei einem Neubau wahrscheinlich höhere Energieeinsparungen zu erzielen wären.

Nicht verschwiegen werden dürfen allerdings die erheblichen Einschränkungen beim Schul- und Vereinssport in der Bauphase, die rd. ein Jahr dauern dürfte. Dies stellt erhebliche organisatorische Anforderungen an alle Beteiligten und erfordert besondere Anstrengungen. Ggf. wird auch die ein oder andere (Sport)-Veranstaltung ausfallen müssen. Ein Neubau bei gleichzeitiger Weiternutzung der alten Halle wäre natürlich wesentlich einfacher. Dennoch bleibt die Verwaltung angesichts des großen finanziellen Unterschiedes bei ihrem Votum für eine Sanierung.

Behindertengerechte Ausführung der Sanierung

Die vorhandene Dreifachhalle ist derzeit nicht behindertengerecht. Vorgesehen war lediglich, die im Untergeschoss auf Hallenebene vorhandene behindertengerechte Toilette entsprechend umzubauen. Eine Zugänglichkeit von außen ist auch für Rollstuhlfahrer auf Höhe des Hallenbodens möglich.

Aus Sicht der Verwaltung wird damit den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 55 BauO NRW genüge getan.

§ 55 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen

„(1) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

(2) Absatz 1 gilt insbesondere für
1.Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2.Sport- und Freizeitstätten,
3.Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4.Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5.Verkaufs- und Gaststätten,
6.Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Bei Stellplätzen und Garagen muss mindestens 1 vom Hundert der Einstellplätze, mindestens jedoch ein Einstellplatz, für Schwerbehinderte Menschen vorgehalten werden.

(3) Für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden, wie
1. Tagesstätten, Schulen, Werkstätten und Heime für Behinderte,
2. Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheime und Altenwohnungen
gilt Absatz 1 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für die gesamte Anlage und die gesamten Einrichtungen.

(6) Abweichungen von den Absätzen 1, 4 und 5 können zugelassen werden, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.“

Rollstuhlfahrer können allerdings die sportlichen Einrichtungen damit kaum nutzen. Auch um dem Gedanken der Inklusion im Bereich des Schulsportes Rechnung zu tragen ist es möglich und sinnvoll, einen behindertengerechten Aufzug einzubauen.

Das Büro Willenbrinck unterbreitet hierzu mit Schreiben vom 19.09.2012 einen Vorschlag (siehe **Anlage 15**). Die Kosten werden mit 91.000 € kalkuliert und sind in der Tabelle, **Anlage 13**, entsprechend berücksichtigt.

Nutzung der alten Halle während einer Übergangszeit

Der beauftragte Statiker hat zwischenzeitlich bestätigt (siehe **Anlage 16)** dass eine zeitlich begrenzte Weiternutzung der Halle bei kontinuierlicher Überprüfung der Konstruktion auch über den 31.12.2012 hinaus möglich ist. Durch Herstellung von Zu- und Abluftöffnungen in der Dachkonstruktion konnte die Luftfeuchtigkeit erheblich gesenkt werden, so dass keine weiteren Schäden an der Dachkonstruktion entstanden sind. Aus heutiger Sicht dürfte also eine Weiternutzung bis zur Fertigstellung eines Ersatzbaues möglich sein; der Zustand der Dachkonstruktion wird in kurzen Abständen kontrolliert.

Damit wird der zeitliche Druck etwas herausgenommen. Allerdings ist es nach Auffassung der Verwaltung nach wie vor notwendig, kurzfristig eine Entscheidung zu treffen.

Belegung anderer Hallen und Plätze während einer Sanierung

Die Verwaltung und die Vertreter der Sportvereine haben auf die schwierige Situation während einer ca. einjährigen Sanierungsphase hingewiesen.

Die Belegung der Hallen in Wipperfürth erfolgt weitgehend in eigener Regie des Stadtsportverbandes. Die Hallen in der Innenstadt sind nach den vorliegenden Aufstellungen bis 21 oder 22 Uhr belegt.

Eine Belegungsplanung im Falle einer Sanierung in kurzer Zeit zu erstellen, ist nicht möglich. Hierzu müsste eine intensive Abstimmung mit dem Stadtsportverband, den einzelnen Vereinen und Kontaktaufnahme mit benachbarten Kommunen erfolgen. Die Hallenbelegung wird ohne Zweifel mit erheblichen Einschränkungen verbunden sein und bedarf des Verständnisses aller Beteiligten.

Neubaukosten

In der Vorlage bzw. in der Sitzung hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass der dargestellte Aufwand für die Neubauvarianten lediglich einen Kostenrahmen auf der Basis von Skizzen und Massenmodellen bildet. Sofern hier größere Kostensicherheit erreicht werden soll, müssen eine Entwurfsplanung und eine detailliertere Kostenschätzung erstellt werden. Hierfür ist die Beteiligung entsprechender Fachplaner notwendig.

Auf das beigefügte Schreiben des Büros Willenbrinck vom 20.09.2012 (Anlage 17) wird verwiesen.

Die Honorarschätzung bezieht sich auf den Kostenrahmen der Variante 3. Der beauftragte Architekt wird aber auch Aussagen zu den Kosten der Variante 2 machen, ohne dass hierfür zusätzliche Planungskosten entstehen.

Sofern gewünscht, könnte das Büro Willenbrinck und die genannten Fachplaner kurzfristig beauftragt werden. Das Ergebnis kann bis Ende November vorliegen, so dass in der Ratssitzung am 11.12.2012 entschieden werden kann.

Für den Fall, dass sich der Stadtrat abschließend dennoch für eine Sanierung entscheidet, kämen die vg. Kosten hinzu. Bei einer Entscheidung für einen Neubau kann der Vorentwurf weiter verwendet werden, so dass für diese Phase der HOAI keine zusätzlichen Kosten anfallen.

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung bleibt bei ihrer Empfehlung, die vorhandene Dreifachhalle zu sanieren, da dies für den Zeitraum des Haushaltssicherungskonzeptes die günstigere Variante ist.

Im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Einschränkungen für den Sportunterricht bzw. den Vereinssport ist es aber nachvollziehbar, wenn die Überlegungen für einen Neubau noch einmal vertieft werden. Da durch die Verbesserungen der Belüftungssituation in der Mühlenberghalle der zeitliche Druck etwas reduziert werden konnte, ist eine Vertagung der Entscheidung auf die nächste Ratssitzung möglich bei gleichzeitiger Beauftragung der Planer.

Der Beschlussentwurf sieht daher zwei Alternativen vor.

Anlagen:

Auf die mit der Ratsvorlage (Sitzung vom 26.06.2012, TOP 1.8.1) bereits übersandten Unterlagen wird verwiesen:

Anlage 1: Kostenschätzung vom 08.03.2012
Anlage 2: Anschreiben Kostenberechnung
Anlage 3: Kostenberechnung Sanierung
Anlage 4: Kosten Neubauvarianten
Anlage 5: Pläne Neubauvarianten
Anlage 6: Veranstaltungen 2010

Die nachfolgende Nummerierung schließt sich an:

Anlage 7: Gegenüberstellung Varianten Sanierung / Neubau
Anlage 8: aktualisierter Kostenrahmen Abbruch /Herstellung Parkplatz
Anlage 9: Kosten Neubau Variante 4
Anlage 10: Vermerk Gespräch Stadtsportverband
Anlage 11: Antwort Anfrage Herr Koppelberg
Anlage 12: Fragen UWG-Fraktion

Anlage 13: Berechnung des Eigenkapitalverzehrs
Anlage 14: Zahlungsabflussbetrachtung
Anlage 15: Vorschlag des Ingenieurbüros (Aufzug)
Anlage 16: Schreiben des Statikers
Anlage 17: Planungskonzept und -kosten Neubau