

24.07.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/187

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Dringliche Sanierungsmaßnahme in der Sporthalle Helstorf

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	24.07.2017 -							
Verwaltungsausschuss	31.07.2017 -							

Beschlussvorschlag

Hinsichtlich des Beschlussvorschlages ergeben sich drei Varianten:

Beschlussvorschlag / Variante A – Deckensanierung im Jahr 2017

Die abgehängte Decke der Sporthalle wird bis Jahresende 2017 saniert. Der laufende Betrieb soll nach Möglichkeit aufrechterhalten werden. Für die Kompensation des Aufwands in Höhe von 190.000,- EUR im Ergebnishaushalt, müssen viele Maßnahmen aus dem Grund- und Sonderbedarf gestrichen oder verschoben werden. Mit dieser Maßnahme kann nur eine befristete Erhaltung der Sporthalle gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag / Variante B – Vollsaniierung der Sporthalle in den Jahren 2017 und 2018

Die gesamte Sporthalle wird, beginnend mit der abgehängten Decke im Jahr 2017, vollständig saniert. Der Hauptteil der Planung, der Ausführungsleistungen und die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2018. Der laufende Betrieb wird, soweit es die Sanierungsarbeiten zulassen, weitestgehend aufrechterhalten. Nach der vorbezeichneten Sanierung der Sporthallendecke wird die gesamte Objektinfrastruktur (Bau/Technik) auf den Stand der Technik gebracht (Energetische Maßnahmen, Bodenbelag, Sanitär- und Umkleieräume, Technische Gebäudeausrüstung, etc.). Einer Auszahlung im Jahr 2017 in Höhe von 190.000,- EUR und von 660.000,- EUR im Jahr 2018 aus dem Investitionshaushalt wird zugestimmt.

Es erfolgt ein ordentliches Beratungsverfahren mit Ortsratsbeteiligung. Darüber hinaus werden Verhandlungen mit den Vereinen hinsichtlich der Zielstellung aufgenommen, diese nach erfolgter Vollsaniierung an den Nutzungskosten der Sporthalle zu beteiligen.

Beschlussvorschlag / Variante C – Schließung und Abriss der Sporthalle

Es wird einer Schließung der Sporthalle zum Ende des Jahres 2017 mit erforderlicher Verlagerung des Schul- und Vereinssports zugestimmt. In Konsequenz dessen ist gemäß Ratsbeschluss vom 20.11.2014 nachfolgend eine Zusammenführung der Schulstandorte zu planen und durchzuführen.

Hierzu erfolgt ein ordentliches Beratungsverfahren mit Ortsratsbeteiligung.

Anlass und Ziele

Im Rahmen einer statischen Untersuchung zur Standsicherheit der Sporthalle Helstorf wurde festgestellt, dass die Befestigung der abgehängten Decke mangelhaft und aus Sicherheitsgründen bedenklich ist. Gemäß dem heutigen Stand der Technik, welcher durch die Betriebssicherheitsverordnung im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung herangezogen wird, müssen abgehängte Sporthallendecken den Anforderungen der DIN 18032 Teil 3 entsprechen.

Eine Ertüchtigung der bestehenden abgehängten Decke ist nicht möglich, da ein Verbleib einzelner Tragglieder die Anforderungen der vorbezeichneten DIN-Vorschrift nicht erfüllt. Unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine vollständige Erneuerung der abgehängten Decke vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen zum Beschlussvorschlag der Variante A		
Haushaltsjahr: 2017		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	0,00 EUR	0,00 EUR
Aufwand/Auszahlung	190.000,00 EUR	22.000,00 EUR
Saldo	190.000,00 EUR	22.000,00 EUR

Finanzielle Auswirkungen zum Beschlussvorschlag der Variante B		
Haushaltsjahre: 2017 und 2018		
Produkt/Investitionsnummer: z.T. aus 1110650139		
	einmalig	jährlich*
Ertrag/Einzahlung	0,00 EUR	0,00 EUR
Aufwand/Auszahlung	850.000,00 EUR	17.000,00 EUR
Saldo	850.000,00 EUR	17.000,00 EUR

Finanzielle Auswirkungen zum Beschlussvorschlag der Variante C		
Haushaltsjahr: 2018		
Produkt/Investitionsnummer: 2410400 jährlich		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung		0,00 EUR
Aufwand/Auszahlung	Ggf. Abriss etc.	30.000,00 EUR
Saldo		30.000,00 EUR

***Anmerkung zu den Angaben des jährlichen Aufwandes**

Die jährlichen Aufwände beziehen sich ausschließlich auf die jährlichen Betriebskosten. In diesen Betriebskosten ist kein Ansatz für die notwendigen Instandhaltungskosten gemäß der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (kurz KGSt) enthalten und es sind auch keine Kapitalkosten bei einer Investition berücksichtigt. Die vorgenannten Anteile an den Nutzungskosten werden zur Information wie folgt dargestellt:

Der Instandhaltungskostenansatz gemäß KGSt beträgt 21.300,- EUR im Jahr.

Die Kapitalkosten (Fremdmittel und Abschreibung) der investiven Vollsanierung (Auszahlung) betragen ca. 25.300,- EUR im Jahr.

Der derzeitige Restbuchwert der Sporthalle beträgt 148.031,08 EUR zum Stichtag 31.12.2016.

Begründung

Die Dringlichkeit dieser Beschlussvorlage ergibt sich grundsätzlich aus dem noch verbleibenden Zeitraum, um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Funktionssicherheit termingerecht zu planen und durchführen zu können.

Eine rechtzeitige Vorlage war durch die sehr umfangreichen und zeitkritischen Bauprojekte in den Sommerferien leider nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten, der Größenordnung der Abweichungen (hier: Bezug zu den anderen Deckenkonstruktionen des Sporthallen-Gebäudebestandes) und der entsprechenden Gefährdungsbeurteilung, wurde durch den Prüferingenieur bestimmt, dass der Austausch der abgehängten Deckenkonstruktion bis Ende

dieses Jahres erfolgen muss. Sofern dem nicht Folge geleistet wird, bestünde im Sinne der Betreiberverantwortung eine Pflichtverletzung, die im Schadensfall als Fahrlässigkeit strafrechtliche Konsequenzen nach sich zieht. Demgemäß wäre die Sporthalle in ihrem jetzigen Zustand zum Jahresende 2017 zu schließen.

Die Sporthalle wurde im Jahr 1973 gebaut und ist somit 44 Jahre alt. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des „30-Jahre-Zyklus“ haben nicht stattgefunden. Insofern besteht für die Sporthalle ein Sanierungsstau. Betroffen sind sowohl die baulichen Infrastrukturen (Dach, Sporthallenboden, Fassade und Brandschutz) als auch die technische Gebäudeausrüstung (insb. Versorgungs- und Elektrotechnik).

In Kenntnis dieses Sachverhaltes wird zur betrieblichen Aufrechterhaltung des Sporthallenbetriebes durch den Beschlussvorschlag A empfohlen, nur die dringlich erforderliche Deckensanierung der Sporthalle in diesem Jahr durchzuführen. Somit kann der Betrieb weiter aufrechterhalten werden. Es bleiben allerdings die übrigen Bauteile und die technische Ausrüstung weiter auf dem Stand von 1973, sodass in naher Zukunft weitere größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die bisherigen Betriebskosten anfallen.

Aus technischer Sicht und unter dem Aspekt der Betriebskosten, das heißt unter energetischen und funktionalen Gesichtspunkten, wäre das Sporthallengebäude gemäß der Variante B insgesamt zu sanieren. Gemäß einer überschlägigen Kostenschätzung ergibt sich ein Gesamtsanierungsbedarf in Höhe von 850.000,00 EUR. Ein Neubauvorhaben einer gleichwertigen Einfeldsporthalle ist mit einem Kostenansatz von ca. 1,775 Mio EUR zu veranschlagen. Durch diese Sachlage ist eine Sanierungsmaßnahme gegenüber einem Neubauvorhaben wirtschaftlicher. Im Fall einer Vollsanierung wird in einem ersten Schritt die abgehängte Decke saniert. Gleichzeitig wird der Sanierungsumfang der übrigen Bauteile und technischen Ausrüstungen im Detail aufgenommen. Sofern sich der Sanierungs- und Kostenumfang wesentlich ändert, wird den Gremien eine entsprechende Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Im Folgenden werden die Randbedingungen und Auswirkungen auf den Schul- und Vereinssport dargestellt:

Die Grundschule Mandelsloh/Helstorf wird kumuliert mittelfristig zwei- bis dreizügig geführt. Während der Standort Mandelsloh überwiegend zweizügig geführt wird, ist der Standort Helstorf überwiegend einzügig. Eine Konzentration beider Schulen am Standort in Mandelsloh würde zu einer starken zweizügigen Grundschule führen. Der Schulsportunterricht könnte relativ unproblematisch in der Sporthalle Mandelsloh erfolgen. Auf Basis der momentan bestehenden Klassenverbände ist von einer Dreizügigkeit auszugehen, wodurch bei zwei Unterrichtsstunden Sport pro Klasse 24 Wochenstunden zu erteilen wären, was in der Sporthalle in Mandelsloh problemlos zu gewährleisten wäre. Für die Schülerbeförderung zur Sporthalle in Mandelsloh entstehen jährliche Kosten i. H. v. ca. 30.000,- EUR. Durch eine Zusammenführung der Standorte entfallen diese Kosten.

Der Vereinssport wäre von der Schließung der Halle massiv betroffen. Insbesondere diverse Sparten des SV Germania Helstorf e.V. nutzen diese Halle (s. Anlage 1). Eine Nutzungsverlagerung nach Mandelsloh ist zwar grundsätzlich denkbar, allerdings ist die Sporthalle in Mandelsloh auch stark durch den Vereinssport frequentiert (s. Anlage 2). Eine Verlagerung hätte somit wesentliche Beeinträchtigungen in Hinsicht auf das sportliche Infrastrukturangebot der betroffenen Vereine und Institutionen zur Folge.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung des Angebots von Grundschulstandorten eintritt und die GS Helstorf hiervon betroffen ist, könnte in diesem Fall eine autarke bzw. eigenständige Nutzung der Sporthalle technisch realisiert werden. Für die Trennung der gebäudetechnischen Infrastrukturen zwischen Grundschule und Sporthalle sind ca. 200.000,- EUR anzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Notwendigkeit dieser Maßnahme von der Entscheidung des weiteren Verbleibs (Nachnutzung, Verkauf, Abriss) des Schulgebäudes abhängig ist.

Bei Beschluss der **Vorschlagsvariante C** muss die Sporthalle mit Ende dieses Jahres betrieblich geschlossen und der Sportunterricht und der Vereinssport organisatorisch verlagert werden. Des Weiteren erfolgt die Zusammenführung der Schulstandorte mit Konzentration in Mandelsloh. Über den weiteren Verbleib des Sporthallengebäudes ist zu entscheiden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. folgt dem Leitmotiv, dass Kinder, Jugend und Familien unsere Zukunft sind. Die angestrebte Familienfreundlichkeit beinhaltet Freizeitangebote für Menschen jeden Alters. Infolgedessen sind angemessene Sportstättenkapazitäten dem Schul- und dem Vereinssport zur Verfügung zu stellen, um als attraktive Stadt wahrgenommen zu werden.

"Neustadt bleibt finanziell handlungsfähig" diesem Leitbild liegt zugrunde, dass der Haushaltsetat mittelfristig ausgeglichen ist und es keine Nettoneuverschuldung gibt.

Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen ist die derzeitige Gesamtbruttogeschossflächen des Immobilienbestandes zu reduzieren. Werden Optimierungspotenziale wie die Zusammenführung von Schulstandorten erkannt, sind diese zu heben.

Auswirkungen auf den Haushalt

Für den **Beschlussvorschlag A** wird derzeit davon ausgegangen, dass die überplanmäßigen Aufwendungen in Höhe von 190.000 EUR innerhalb des entsprechenden Deckungskreises des Fachdienstes Immobilien weitestgehend aufgefangen werden können. Hierfür müssen eine Vielzahl von Maßnahmen, mit den daraus resultierenden Konsequenzen (anhaltender Instandhaltungsstau, kein Werterhalt), aus dem Grund- und Sonderbedarf gestrichen oder zumindest verschoben werden.

Im Hinblick auf den **Beschlussvorschlag B** wird zur Deckung der benötigten finanziellen Mittel im Jahr 2017 eine Übertragung aus der Investitionsmaßnahme "1110650139- Energetische Sanierung des Flachdaches und des Umkleidetrikes der Grundschule Mandelsloh (235.000,-EUR) vorgeschlagen. Im Rahmen der bisherigen Grundlagenermittlung wurde zu dieser geplanten Maßnahme festgestellt, dass eine Dachsanierung der Grundschule Mandelsloh erheblichen Einfluss auf andere bauliche und technische Infrastrukturen (u.a. Baukonstruktion, Fassade, Entwässerung) hat. Durch den nunmehr umfangreicheren Planungsumfang ist die Durchführung einer isolierten Baumaßnahme nicht realisierbar. Insofern erfolgen in diesem Jahr ausschließlich die erforderlichen Planungsleistungen in einer Größenordnung von ca. 45.000,- EUR und in den nächsten Jahren kostenintensivere Baumaßnahmen, für die dann gesondert Mittel angemeldet werden müssen, so dass in diesem Jahr 190.000,- EUR zur Deckung der überplanmäßigen Auszahlung zur Verfügung stehen.

Für den Haushalt 2018 sind darüber hinaus weitere 660.000,- EUR einzuplanen.

Es wird zudem geprüft, welche Fördermittel seitens des Bundes bzw. des Landes für die Sanierung von kommunalen Sportstätten bzw. Energieeinsparmaßnahmen zur Verfügung stehen. Somit sind etwaige Förderungsbeiträge in dieser Beschlussvorlage noch nicht als Ertrag/Einzahlung ausgewiesen. Durch die Sanierung der Sporthalle werden die Betriebskosten, insbesondere die verbrauchsgebundenen Kosten wesentlich reduziert.

Derzeit werden die Vereine nicht an den Betriebskosten der Sporthalle beteiligt. Vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung wird nach erfolgter Vollsanierung eine Beteiligung der Vereine an den Nutzungskosten angestrebt. Eine entsprechende Entgeltordnung wird nach Zustimmung zum Vorschlag B erarbeitet und den Gremien vorgelegt werden.

In Hinsicht auf den **Beschlussvorschlag C** ergeben sich laufende organisatorische Kosten i.H.v. 30.000,- EUR/p.a. für die Verlagerung des Schulsports. Des Weiteren muss ggf. ein Abriss der Gebäude geplant und realisiert werden. Auf der anderen Seite können perspektivisch die laufenden Kosten zum Betrieb der Schule in Höhe von bis zu ca. 95.000,- EUR eingespart werden.

So geht es weiter

Sofern **Beschlussvorschlag A** die Zustimmung erhält, würde umgehend mit der konkreten Planung zur Sanierung der abgehängten Decke begonnen werden. Der Fertigstellungstermin zum Ende dieses Jahres ist ambitioniert und erfordert entsprechende Anstrengungen.

Sofern **Beschlussvorschlag B** die Zustimmung erhält, wird ebenfalls mit der Deckensanierung begonnen, die vorhergehende Planung aber bereits auf eine ganzheitliche Vollsanierung ausgerichtet. Vor Beginn der Maßnahmen erfolgt ein ordentliches Beratungsverfahren mit Ortsratsbeteiligung.

Sofern **Beschlussvorschlag C** die Zustimmung erhält, wird die Sporthalle mit Ende dieses Jahres geschlossen. Die entsprechende Beförderung zum Sportunterricht der Schüler von Helstorf nach Mandelsloh wird organisiert. Des Weiteren erfolgt die Planung zur Zusammenführung der Schulstandorte.

Den Vereinen, die die Sporthalle Helstorf nutzen, werden freie Sporthallenkapazitäten angeboten.

Vor Beginn der v.g. Maßnahmen erfolgt ein ordentliches Beratungsverfahren mit Ortsratsbeteiligung.

Anlagen

Öff. Anlage 1: Belegungsplan Sporthalle Helstorf,

Öff. Anlage 2: Belegungsplan Sporthalle Mandelsloh