



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 08.01.2014	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 185/2013 1. Ergänzung
---------------------	-------------------	----------------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	20.01.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	27.01.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	20	50				
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Neubau einer Sporthalle im Bürgerpark

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Neubau eines modernen Sporthallenkomplexes im Bürgerpark mit den Modulen 1-3 sowie dem Modul „Vereine“.
2. Auf dieser Grundlage soll ein Architektenwettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb durchgeführt werden.

Anlage(n):

- Anlage 1: Grobkosten Neubau Sporthalle M1-3 und M Vereine
- Anlage 2-3: Bewirtschaftungs- und Betriebskosten
- Anlage 4: Vergleichsberechnung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Bei den Rheintalsporthallen stehen sicherheitstechnische sowie bauliche Sanierungsmaßnahmen an. Beide Hallen, die Rheintalhalle und die Großmarkthalle, weisen bauliche, technische und organisatorische Mängel auf. Nicht zuletzt wäre eine komplette energetische Sanierung der Gebäude, welche 1952/53 (Großmarkthalle) bzw. 1968/69 errichtet wurden, notwendig.

Anstatt einer voraussichtlich unwirtschaftlichen Sanierung der Rheintalhalle und der Großmarkthalle kommt der Bau einer Dreifeldhalle an einem zentralen Standort in Betracht. Im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau wurde daher im Mauerfeldpark eine Baufläche vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Standort für Parkanlagen und Sport ausgewiesen und ist sowohl für die umliegenden Schulen als auch für den Vereinssport verkehrsgünstig gelegen. Die Planung für einen Ersatz der Rheintalhallen muss den Anforderungen an den Schul-, Wettkampf- und Vereinssport entsprechen. Maßgebliches Ziel ist die Realisierung einer Sporthalle in einer wirtschaftlichen und energieeffizienten Bauweise.

Im September 2012 wurde die Planungsgesellschaft Aldinger Architekten aus Stuttgart mit Machbarkeitsstudien zur Rheintal-, Großmarkt- und Stadthalle sowie zum Neubau einer Dreifeldsporthalle beauftragt.

Inhalt des beauftragten Gutachtens war die Analyse der Gebäude Rheintal-, Großmarkt- und Stadthalle. Anhand dieser Analysen sollen Entwicklungspotenziale unter Einbindung insbesondere der Investitionskosten verglichen werden. Im Weiteren soll anhand der Bedarfe im Sportbereich ein Raumprogramm für eine eventuell neue Halle im Landesgartenschau Gelände abgeleitet werden.

Herr Prof. Aldinger erläuterte die Untersuchungen in der Gemeinderatssitzung am 11. März 2013, in der Gemeinderatsklausur am 15./16. März 2013 sowie in der Bürgerinformation am 5. Juli 2013.

Untersuchung (Machbarkeitsstudie Prof. Aldinger):

Rheintalsporthalle 1 (Zweifeldsporthalle)

Probleme:

- Abmessungen für Standardnutzungen wie Faustball, Hallenfußball, Hallenhandball oder Hallenhockey zu gering
- erhebliche Mängel, Tribüne und Heiztechnik defekt
- nicht zeitgemäßer energetischer Standard
- nicht barrierefrei

Sanierungskosten einschl. Hallenerweiterung:

ca. 4,6 Mio. Euro (brutto)

Großmarkthalle

Probleme:

- nutzbar nur für sogenannte Nischensportarten wie Boxen, Rollsport oder Ringen
- nicht barrierefrei
- Lüftungsanlage fehlt

- „Lagerhausstandard“ ohne baulichen Wärmeschutz
- aufwändige Sanierung des Baudenkmals

Sanierungskosten:

ca. 3,8 Mio. Euro (brutto)

Die Gesamtsanierungskosten für die Rheintalhalle 1 und die Großmarkthalle belaufen sich auf ca. 8,4 Mio. Euro.

Für den Neubau einer Sporthalle im Bürgerpark kommen folgende Module in Frage:

Modul 1

Dreifeldhalle für Schul- und Vereinssport, Minimalprogramm mit dreiteilbarer Halle 27 auf 45 Meter für wesentliche Sportnutzungen.

Bruttokosten (ohne Grundstück) ca. 5,8 Mio. Euro

Modul 1-2

Dreifeldhalle (wie vor), ergänzt um Tribünen, Nebenräume und Gastronomie. Sporthalle liegt auf Ebene -1 mit zugeordneten Geräteräumen, Tageslicht von Ebene 0, ergänzt um Oberlicht auf Hallendächer, Erschließungsebene mit Tribünen liegt auf Geländeebene 0.

Bruttokosten (ohne Grundstück) ca. 9 Mio. Euro

Modul 1-3

Programm wie vor, ergänzt um eine Mehrzweckhalle für Boxen, Ringen und Rollsport, Tribünen können sporthallenseitig und mehrzweckhallenseitig genutzt werden. Vereins- und Turnierveranstaltungen mit Zuschauern sind möglich.

Bruttokosten (ohne Grundstück) ca. 10,2 Mio. Euro

Modul Vereine (für Außensportanlagen)

Möglichkeit der externen Bewirtung, Versammlungsraum, Umkleiden und Sanitärräume für Freiflächennutzung. Das Modul könnte in der Sporthalle integriert, aber auch solitär errichtet werden.

Bruttokosten (ohne Grundstück) ca. 1 Mio. Euro

Die Untersuchung zeigt auf, dass eine gesetz- und normgerechte Sanierung der Hallen mindestens so aufwändig wie der Neubau aller Einrichtungen ist. In die Betrachtung sind auch die Lebenszykluskosten mit einzubeziehen. Nach aller Erfahrung erfordern auch sehr gut sanierte Altbauten einen deutlich erhöhten Gebäudeunterhalt.

Von besonderer Bedeutung ist zudem die Tatsache, dass eine etwaige Altbausanierung nicht zu funktional optimalen Ergebnissen führen kann!

Vor diesem Hintergrund gibt Herr Prof. Aldinger folgende Empfehlungen:

- Ein modularer Neubau ist in Bezug auf die Investitionskosten einer Sanierung vorzuziehen
- Ein modularer Neubau ist in Bezug auf die Lebenszykluskosten einer Sanierung vorzuziehen
- Ein modularer Neubau ist in Bezug auf die Funktionalität einer Sanierung vorzuziehen

Fällt die Entscheidung gegen eine Sanierung der Rheintalhallen, sollte das Ziel sein, die Grundstücke zu veräußern. (Erlös: Grundstückswert minus Abbruchkosten bei Rheintalhalle 1, bzw. Wert komplette Immobilie bei Großmarkthalle). Der Gutachterausschuss der Stadt Lahr wurde mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Grundstück und die Gebäude beauftragt.

Steuerrechtliche Bewertung:

Wenn die neue Sporthalle im Bürgerpark während der Landesgartenschau 2018 für Veranstaltungszwecke genutzt wird (z.B. für Ausstellungen) ist grundsätzlich ein Vorsteuerabzug bei den steuerrechtlich berücksichtigungsfähigen Herstellungskosten von 19% möglich. Notwendige steuerrechtliche Voraussetzung ist somit eine Einbindung der Halle in die Ausstellungskonzeption.

Bei der (Rück-)Überführung der Daueranlage nach dem Ende der Landesgartenschau in den Hoheitsbereich der Stadt wird dann die damit entstehende sog. „unentgeltliche Wertabgabe“ (nur) mit 7% (derzeitiger ermäßigter Umsatzsteuersatz) versteuert. Es entsteht somit grundsätzlich ein Vorteil von 12% an Umsatzsteuer (19% Erstattung vom Finanzamt und 7% Abführung an das Finanzamt). Die Herstellungskosten würden sich somit entsprechend reduzieren. Für die steuerrechtliche Zuordnung/Berücksichtigung der Maßnahme haben aber noch weitere Abstimmungsgespräche mit dem örtlichen Finanzamt zu erfolgen.

Darstellung der Gesamtbaukosten Modul 1-3 und Modul „Vereine“:

Planungsleistungen (Wettbewerb und 1. Planungsrate)	250.000,- €
Bauausführung Modul 1-3 und Modul „Vereine“ (inklusive Planungshonorare), lt. Kostenschätzung (Anhang 1)	11.300.000,- €
Außenanlage (ca. 6.000 m ²)	- Baukosten 420.000,- €
	- Planungshonorar 80.000,- €

Sollte der Sporthallenkomplex nicht im Bürgerpark errichtet werden, ist das Bau-
feld mit ca. 10.000 m² als Bestandteil der Landesgartenschaufläche zu gestalten.
Hierfür würden je nach Ausführungsart Kosten in Höhe von bis zu 500.000,- € an-
fallen.

Die Parkierungsflächen, die für den Bürgerpark geplant sind, werden sowohl für
die Besucher der Außensportflächen als auch der Halle zur Verfügung stehen.

In der mehrjähriger Finanzplanung ist vorgesehen für 230.000,- € die Bestandsfläche des Verkehrsübungsplatzes (ca. 215 Stellplätze) zu ertüchtigen. Optional besteht die Möglichkeit der Schaffung weiterer ca. 120 Stellplätze zwischen dem Verkehrsübungsplatz und dem Hallengrundstück.

Bei den Baukosten handelt es sich um eine Grobkostenschätzung, bei welcher zu berücksichtigen ist, dass diese auf Grundlage der Baupreise 2013 ermittelt wurden. Bis zur tatsächlichen Bauzeit ist von einer Baupreissteigerung von 3% jährlich auszugehen.

Im Auslobungstext des vorgesehenen Architektenwettbewerbs soll eine fundierte Kostenschätzung nach DIN 276 gefordert werden.

Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (Anlage 1-3):

Im Anhang sind die Betriebskosten der Rheintalhalle und Großmarkthalle dargestellt. In den Jahren 2008 bis 2012 flossen jährlich im Durchschnitt 133.748,03 € in die beiden Hallen mit insgesamt 3.700 m² BGF.

Die Betriebskosten einer neuen Sporthalle mit den Modulen 1-3 und dem Modul Vereine mit insgesamt 4.900 m² BGF belaufen sich auf 167.041,00 € p. a.

Bei vergleichbarer Nutzungsfrequenz einer neuen Halle würden sich die Folgekosten um ca. 2,06 €/m² p. a. reduzieren.

Vergleichsberechnung (Anlage 4):

Vergleichsberechnungen für verschiedene Alternativen, insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt der Baufertigstellung einer neuen Sporthalle im Bürgerpark, sind in der Anlage 4 abgebildet.

Zusammenfassung Ergebnis Bürgerinformation am 05.07.2013:

Überwiegend wurde bei der Bürgerinformation am 05.07.2013 der Tisch mit dem Thema „Sanierung der Rheintalsporthallen oder Neubau einer Dreifeldsporthalle?“ von Vereinsmitgliedern bzw. Nutzern und Vereinsverantwortlichen der Rheintalsporthallen besucht. Die diskutierten Themen reichten von den künftigen Nutzungsmöglichkeiten bis hin zu einzelnen Ausstattungskriterien (z. B. Möglichkeit der Messenutzung in der geplanten Halle, Ersatzräume für die Ausstellungen der Kleintierzüchter bei Wegfall der Großmarkthalle, etc.).

Ganz eindeutig war ein mehrheitliches Votum für den Neubau einer Sporthalle mit 3 Modulen im Bürgerpark zu verzeichnen.

Ebenfalls ganz klar wurde der Wunsch geäußert, die historische Großmarkthalle weiterhin für nichtsportliche Aktivitäten zu nutzen.

Empfehlung:

Der neue Sporthallenkomplex im Bürgerpark stünde für die Sportausübung ab 2019 zur Verfügung. Erfolgt im Jahr 2018 eine Nutzung der neuen Sporthalle im Bürgerpark für Zwecke der Landesgartenschau (z.B. als Blumenhalle) ermöglicht dies grundsätzlich eine steuerrechtliche Ersparnis (siehe obige Ausführungen).

Aus der kommunalen Sportförderung steht bei einem Hallenneubau voraussichtlich ein Zuschuss in Höhe von ca. 600.000 Euro zur Verfügung.

Nur bei Realisierung der Module 1-3 können die derzeit in der Rheintalhalle und Großmarkthalle ausgeübten Sportarten in den neuen Hallen angeboten werden. Durch die dreiteilbare Halle sowie die Mehrzweckhalle könnten den Vereinen zusätzliche Trainingsmöglichkeiten angeboten werden. Nach Rücksprache mit dem Fußballverein Dinglingen kann das Modul Vereine in der Sporthalle integriert werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie die Realisierung eines Neubaus mit den Modulen 1-3 sowie dem Modul Vereine im Bürgerpark.

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister