

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	18.05.2022
2.	Kenntnisgabe	Sportausschuss	öffentlich	20.09.2022

Wiederaufbau Sportzentrum Jahnstraße

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt, dass das Sportzentrum Jahnstraße, das Hallenbad und die Sporthalle, abgerissen und am selben Ort wiederaufgebaut wird. Er beauftragt die Verwaltung weiterhin, den beschriebenen Umsetzungsprozess einzuleiten und mit dem Abbruch des Sportzentrums zu beginnen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 11.05.2022 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Gödde gez. Kaefer </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen
<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Veranlassung

Das Sportzentrum Jahnstraße wurde im Hochwasser vom 14. und 15.07.2021 massiv geschädigt. Hierzu wurde unter der Vorlagen-Nummer 322/21 am 03.11.2021 bereits der Sachstand berichtet.

Im April dieses Jahres wurde der Wiederaufbauplan (WAP) durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigt, so dass die Förderung gemäß dem aufgestellten WAP gesichert ist.

Um die Kostenschätzung und die damit verbundene Schadenshöhe zu beziffern, wurden für das Sportzentrum Jahnstraße entsprechende Gutachter und Sachverständige bestellt. Die Untersuchungsergebnisse wurden durch Experten des PLANTEAMS RUHR in einer vergleichenden Variantenstudie betrachtet, wobei die Kosten für drei Varianten zusammengestellt und verglichen worden sind:

	Varianten		
	Komplettsanierung	Neubau Hallenbad Sanierung Sporthalle	Komplettneubau
Budget Baukosten	32.785.684,43 €	30.984.967,13 €	33.313.323,06 €
Zuzgl. gesetzl. MwSt.	6.229.280,04 €	5.887.143,75 €	6.329.531,38 €
Brutto	39.014.964,47 €	36.872.110,88 €	39.642.854,44 €
gerundet	39.000.000,00 €	37.000.000,00 €	40.000.000,00 €

Die o.g. Kostenwerte müssen mit ca. 20-25% Nebenkosten beaufschlagt werden. Sie sind weiterhin aufgrund der derzeitigen veränderlichen Situation am Baumarkt lediglich als Vergleichswerte anzusehen.

Das Ergebnis dieser Studie zeigt, dass das Schadensbild im Hallenbad derart massiv ist, dass die Kosten für die Sanierung im Bestand den Kosten für einen Neubau gleichzusetzen sind. Auch die Kosten für den Neubau an einem anderen Ort wurden in vergleichbarer Höhe ermittelt. Wobei hier anzumerken ist, dass dies stark abhängig vom gewählten Grundstück ist.

Auszug aus dem Gutachten vom 09.03.2022 (Verfasser: PLANTEAM RUHR):

„Alle 3 Varianten liegen preislich relativ nah beieinander. Vor allem die reine Sanierung und der komplette Neubau unterscheiden sich nur marginal. Etwas günstiger ist die Teillösung. Allerdings ist bei dieser Variante nicht der Erwerb eines zweiten zusätzlichen Grundstücks berücksichtigt. Würde man diesen mit einbeziehen, lägen alle 3 Varianten relativ nah beieinander. Unter ganzheitlicher Berücksichtigung ist somit die Variante des Neubaus die wirtschaftlichste Lösung. Hierbei erhält man ein neues Hallenbad, und eine neue Turnhalle welche dem heutigen Stand der Technik entsprechen mit einer üblichen Nutzungsdauer für Hallenbäder von ca. 50 Jahren (Lebenszyklus).“

Neben der wirtschaftlichen Betrachtung, die im Gutachten deutlich beschrieben ist, spielt auch das Genehmigungsverfahren eine entscheidende Rolle. Der heute bestehende Bestandsschutz wird durch das Genehmigungsverfahren, welches bei allen Varianten angewandt werden muss, aufgehoben, sodass zusätzliche baurechtliche Themen, u.a. Stellplätze, mitgedacht werden müssen. Demnach würde ein Neubau die gesamte Planung vereinfachen und die zentrale Fläche des derzeitigen Standorts neu ausgestalten.

Begründung

Oberstes Ziel im Wiederaufbau des Sportzentrums Jahnstraße muss sein, dass die Wiederaufnahme des Sportbetriebs, insbesondere des Schulschwimmunterrichts sowie des Schulsportunterrichts in der Sporthalle Jahnstraße möglichst zeitnah herbeigeführt werden kann. Es muss demnach das Ansinnen und Bestreben aller Beteiligten sein, unter Wahrung und Beachtung der Interessen und Anforderungen aus der Stadtgesellschaft einen möglichst zügigen Wiederherstellungsprozess herbeizuführen bzw. zu unterstützen. Die Erfahrung zeigt, dass die Reduktion der Komplexität gerade im Zuge der Grundsatzentscheidungen zu Beginn von großen kommunalen Bauvorhaben hilft, die terminlichen Projektziele zu erreichen.

Die ausschließliche Konzentration der Aktivitäten auf eine Variante würde die Komplexität am Anfang massiv eingrenzen und zur zeitnahen Wiederaufnahme des Betriebs im Sportzentrum massiv beitragen.

Grundstück Jahnstraße

Das Grundstück an der Jahnstraße ist vorhanden und befindet sich im städtischen Besitz. Die Suche eines alternativen Grundstücks, inkl. Bewertung, Begutachtung und Kauf würde den Projektstart unter Umständen massiv verzögern. Die Grundstücksgröße ist nachgewiesenermaßen für die kombinierte Nutzung mit Schwimmbad und Sporthalle ausreichend und geeignet. Weiterhin ist das Planungsrecht vorhanden. Für einen alternativen Standort müsste ggf. Planungsrecht erst geschaffen werden, was sowohl städtisches Personal binden als auch größere Zeitverluste bedeuten würde.

Die Entfernung zu den umliegenden Schulen hat sich in derart bewährt, dass der Unterricht in Schwimm- und Sporthalle fußläufig erreicht werden kann. Auch die gesamte Stadtgesellschaft profitiert von dem zentral gelegenen und über den ÖPNV sehr gut angebundenen Standort an der Jahnstraße.

Aus Sicht der Stadtplanung- und Entwicklung stellt die kombinierte Nutzung des Grundstücks mit Schwimmhalle und Sporthalle eine ideale Lösung dar. Während denkbar wäre, das Schwimmbad an einem anderen Ort zu errichten, die Schülertransporte zum Schwimmunterricht dann anders zu organisieren, ist der Wiederaufbau der Sporthalle am Ort zwingend erforderlich. Die Belegung der Sporthalle für den Sportunterricht der umgebenden Schulen ist derart hoch, dass Schülertransporte zu einem alternativen Standort ausgeschlossen werden können. Die Notwendigkeit des Wiederaufbaus der Sporthalle an der Jahnstraße ist also gegeben. Demnach stellt sich die Frage nach der Restnutzung des Grundstücks, wenn lediglich die Sporthalle wiederhergestellt würde.

Die geometrischen Beschränkungen des vorhandenen Grundstücks an der Jahnstraße können als Chance verstanden werden, Wünschen und Vorstellungen der Stadtgesellschaft zu begegnen, die ggf. zu einer Belastung des städtischen Haushalts aufgrund von Mehrkosten führen könnten. Im Rahmen des durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen geförderten Wiederaufbaus geht es um die Wiederherstellung der im Juli-Hochwasser vergangenen Jahres zerstörten kommunalen Infrastruktur. Die Summen, die hierfür seitens des Landes zur Verfügung gestellt werden, orientieren sich am tatsächlichen Schaden. Somit wird auch nur ein vergleichbares Volumen für die erstatteten Kosten herstellbar sein. Neben dem terminlichen Ziel ist somit auch das Kostenziel durch den Wiederaufbau an der Jahnstraße am besten zu erreichen.

Neubau

Die oben erwähnte vergleichende Variantenstudie sagt aus, dass die Kosten für eine Sanierung im Bestand und ein Abriss und Neubau gleichzusetzen sind. Aus bautechnischer Sicht ist ein Abbruch und Neubau der Sanierung im Bestand unbedingt vorzuziehen.

Aufgrund der chemischen Belastung der Betonbauteile (Chloreintrag) sind umfangreiche Betonsanierungsarbeiten im Fall einer Sanierung nicht auszuschließen. Weiterhin stellt der vorhandene Baukörper geometrische Restriktionen dar, die zum einen die Optionen der Nutzung auf das Vorhandene beschränken, zum anderen lassen sich im Bestand die aktuellen technischen Anforderungen u.a. nach Energieeffizienz nur bedingt erreichen.

Bei einem Neubau können im Rahmen der Einschränkungen des Grundstücks und des Budgets Erweiterungen oder Änderungen im Nutzungs- und Raumkonzept mitgedacht werden. Technisch und im Sinne der Nachhaltigkeit wird ein Neubau auf dem Stand der Technik errichtet.

Mit der Zustimmung zu dieser Beschlussvorlage würde der weitere Prozess in einer Arbeitsgruppe „Wiederaufbau Sportzentrum“ angegangen. Diese Arbeitsgruppe würde auf Vorschlag der Verwaltung aus Politik, Verwaltung und Dritten bestehen. Eine personelle Besetzung wird zeitnah angestrebt. Schwerpunkt in diesem Personenkreis wird zu Anfang die Erarbeitung des Nutzungs- und Raumkonzepts darstellen, welches die Grundlage für die weiteren Planungsschritte sein wird. Entsprechende Ergebnisse und Sachstände werden in den nächsten Ratssitzungen zur Kenntnis gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Wiederaufbauplan (WAP) zur Beseitigung der Hochwasserschäden und zur Wiederherstellung der öffentlichen Infrastruktur umfasst ein Volumen von rd. 161,5 Mio. Euro. Das Sportzentrum Jahnstraße wurde im WAP unter den Ziffern 10.1 bis 10.4 auf Grundlage der Schadensgutachten berücksichtigt und durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb des Gesamtvolumens genehmigt. Die Förderung erfolgt nach den Förderrichtlinien Wiederaufbau NRW.

Personelle Auswirkungen:

Unabhängig von der Unterstützung durch externe Dienstleister wird der Wiederaufbau erhebliche personelle Ressourcen nicht nur in den unmittelbar betroffenen, sondern in nahezu allen Fachdienststellen der Verwaltung binden, so dass es zu zeitlichen Verschiebungen bisher geplanter Maßnahmen kommen kann.

Anlagen:

Gegenüberstellung Varianten