



Sachbearbeitung	BS- Bildung und Sport		
Datum	23.10.2013		
Geschäftszeichen	BS/Se-Ehr-Ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 13.11.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.11.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 259/13

Betreff: Mehrzweckhalle Einsingen
- Teilsanierung Mehrzweckhalle
- Sanierung Schwimmhalle

Anlagen: Kostenannahme der Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement

Antrag:

1. Dem Nutzungs- und Raumkonzept für die Sanierung der Mehrzweckhalle in Einsingen (Mehrzweck und Sporthallenteil im EG sowie Kleinschwimmhalle im UG) zuzustimmen.
2. Dem TSV Einsingen 1924 e.V. anteilig und ausschließlich für die Dauer der sanierungsbedingten Schließung der Kleinschwimmhalle Einsingen eine monatliche Ausgleichszahlung (Zuschuss) i.H.v. 1.250 Euro zu gewähren.
3. Von den geschätzten jährlichen Folgekosten i.H. von 274.000 Euro Kenntnis zu nehmen.

Gerhard Semler

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, EI, GM, KoKo, OB, RPA, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 4240-611			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.42400004			
Einzahlungen	- €	Ordentlicher Aufwand 2015/2016 Zuschuss Verein (bei Schließzeit 12 Monate)	15.000 €
Auszahlungen	3.800.000 €	Ordentlicher Aufwand 2016	201.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	221.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	201.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	73.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.021.000 €	Nettoressourcenbedarf	289.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG (gem. Kostenannahme GM)			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 4240-611	
Auszahlungen (Bedarf):	30.000 €	2015/2016 (bei Schließzeit 12 Monate)	15.000 €
Verfügbar:	585.000 €	Ab 2016	201.000 €
Minderbedarf	555.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln 2016	73.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.750.000 €	Finanzierung Zuschuss	
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen incl. Ermächt.Übertrag 2013	2.450.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.300.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Im Haushalt 2013 bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung sind bisher 2.500.000 Euro bei Projektnummer 7.424.0000.4 "MZH und Schwimmbad Einsingen, Sanierung" vorgesehen. Die Mehrkosten i.H.v. 1.300.000 Euro sind, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, in der mittelfristigen Finanzplanung fortzuschreiben.

1. Nutzungs- und Raumkonzept

1.1. Ausgangslage

Die Mehrzweckhalle in Einsingen wurde im Jahr 1977 gebaut. Sie ist aufgeteilt in einen Sporthallen- und Mehrzweckbereich im Erdgeschoss mit den entsprechenden Nebenräumen und einer Schwimmhalle im Untergeschoss ebenso mit den entsprechenden Nebenräumen. Seit 1977 wurden an dem Gebäude notwendige Reparaturmaßnahmen (gilt insbesondere für den Schwimmhallenbereich) vorgenommen, einschließlich der Behebung von Standsicherheitsproblemen. Eine größere Sanierung gab es nicht, allenfalls erfolgte in 2009 eine Erneuerung der Dachdämmung und Dachabdichtung.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Sport- und Schwimmhallenbereichs ist das Gebäude in Teilen stark sanierungsbedürftig.

Das Gebäude soll in seiner Funktion erhalten bleiben und die derzeitigen Anforderungen an die verschiedenen Nutzungsarten erfüllen.

Nachfolgend wird zunächst auf den Sport- und Mehrzweckhallenbereich im Erdgeschoss und anschließend auf den Schwimmhallenbereich im Untergeschoss eingegangen.

1.2. Sport- und Mehrzweckhallenbereich

a) **Nutzung**

Die Sporthalle wird vorwiegend für den Schulsport der GHWRS Einsingen sowie der Grundschule Grimmelfingen und für Bewegungsangebote des Kindergartens genutzt. Ferner steht die Halle dem Vereinssport (Trainings- und Spielbetrieb) des TSV Einsingen e.V. zur Verfügung. In der Halle finden zudem verschiedene Festveranstaltungen mit entsprechendem gastronomischem Angebot der örtlichen Vereine und auch schulische Veranstaltungen statt. Die Funktionen und Nutzungsarten der Halle sollen erhalten bleiben; eine Änderung des Nutzungskonzeptes ist nicht vorgesehen.

b) **Sanierungsmaßnahmen**

Die Halle verfügt über ein Sportfeld (Größe 15x27 Meter, entspricht dem Normspielfeld einer Einfach-Turnhalle nach DIN 18032) mit festeingebauten Sportgeräten und den entsprechenden Geräteräumen für Sportgeräte sowie für Tische und Stühle, eine Küche (Kochküche für Mehrzweckveranstaltungen), einen Bühnenraum und verschiedene Nebenräume (zwei Sammelumkleiden mit Duschaum, WC-Anlage, Eingangsbereich). Die Halle verfügt zudem über eine kleine Zuschauertribüne.

Die Sport- und Mehrzweckhalle Einsingen soll, wie oben dargestellt, in ihrer Funktion wie vorhanden erhalten bleiben. Im Rahmen der **Sportnutzung** sind Ertüchtigungen gem. den **GuV-Richtlinien** vorgesehen. Im Rahmen der Mehrzwecknutzung erfolgt die brandschutztechnische Sanierung der Flucht- und Rettungswege, die Anpassung der räumlichen Gegebenheiten an die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung sowie die Erweiterung der WC- Anlagen und der Hallenlüftung.

1.3. Schwimmbhallenbereich

a) **Nutzung**

Die Art und der Umfang der Schwimmbeckennutzung war Gegenstand der Bäderkonzeption, vgl. GD 255/13.

Die Mehrzweckhalle mit Schwimmbecken in Einsingen wurde im Jahre 1977 erbaut. Das **Schwimmbecken** hat eine Fläche von 16,66m x 8m und ist aufgrund des **höhenverstellbaren Hubbodens** insbesondere für den Grundschulunterricht gut geeignet:

- Für die sog. Wassergewöhnung wird ein Becken mit niedriger Wassertiefe benötigt, da die Kinder noch oft den sicheren Kontakt zum Boden suchen.
- Für einen effektiveren Schwimmunterricht nach der Wassergewöhnung kann der Beckenboden abgesenkt werden.

Eine individuell einstellbare Wassertiefe ist nicht nur komfortabel, sie trägt entscheidend dazu bei, Unfälle zu vermeiden. Dies ist für Kinder ebenso wichtig, wie für Nutzer im fortgeschrittenen Alter. Was in vielen Bereichen selbstverständlich ist, kann durch einen Hubboden den wechselnden Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung tragen um somit möglichst optimale Bedingungen für das Schwimmenlernen und für altersgerechte Schwimmangebote, wie z.B. Wassergymnastik zu sorgen. Ein Hubboden lässt auch die Möglichkeit zu, dass Kleinstkinder das Bad zum Schwimmenlernen bzw. für die Schwimmgewöhnung nutzen können.

Das Schwimmbecken wird im laufenden Schuljahr 2013/2014 an durchschnittlich **44 Schulstunden / Woche** für den **Schwimmunterricht** genutzt.

Besucherzahlen Schwimmbecken:

	2011	2012	Prognose 2013
Schulschwimmen	10.000	9.000	9.500
Öffentlicher Badebetrieb	1.000	1.000	1.000
Vereine, Kurse	6.000	6.500	6.500
Gesamt	17.000	16.500	17.000

Die Nutzung erfolgt vorrangig im Schulbetrieb sowie durch diverse Kursangebote. Die funktionale Ausrichtung des Bades entspricht somit dem Bedarf.

b) **Sanierungsmaßnahmen**

Bisherige Ausstattung Schwimmhalle (Abmessungen ca. 25,00m x 13,00m):

- Schwimmbecken (mit Hubboden), Maße 16,66m x 8,00m
- Nassbereich mit fünf Sammelduschen und sechs Duschkabinen je Geschlecht
- je Geschlecht zwei Toiletten

- Im Umkleidebereich befinden sich jeweils für beide Geschlechter 10 Wechselkabinen, eine Sammelumkleide mit 26 halben Schränken, ca. 4m Wärmebank und Hakenleiste
- Schwimmeisterbereich: Umkleide, Dusche, Sanitätsraum
- Stiefelgang: drei Frisier- und Fönplätze, ca. 5,00m Bank mit Hakenleiste
- Vorhalle (Zugang vom EG über Treppenabgang)
- Personalaufenthaltsraum
- Geräteraum

Für das Kleinschwimmbecken sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einbau eines Edelstahlbeckens, wodurch sich die Beckenmaße geringfügig verringern, die Wassertiefe um ca. 20 cm abnimmt.
- Erneuerung des Hubbodens
- Erneuerung der Oberflächen (Decke, Wand, Boden) im Bereich der Schwimmhalle sowie in den Nebenräumen soweit erforderlich
- Renovierung Nassbereich mit vier Sammelduschen und zwei Duschkabinen je Ge schlecht
- bauliche und technische Anpassungen an die aktuellen Vorschriften und DIN- Vorgaben

1.4. Zeitplan

- Planungsphase einschließlich Projekt- und Baubeschluss in 2014
- Baubeginn Frühjahr / Sommer 2015
- Fertigstellung Sommer 2016

Während der Bau- und damit Schließungsphase werden den Schulen alternative Schwimmunterrichtszeiten bzw. Sportzeiten angeboten. So können noch vorhandene Kapazitäten

- im **Westbad** sowie dem **Wonnemar Donaubad**
- in den **Lehrschwimmbecken** an der Adalbert-Stifter- sowie der Martin-Schaffner-Schule
- in den umliegenden **Hallen**

genutzt werden. Die Flächen sind zwar ohnehin schon in hohem Maße beansprucht. Da es sich allerdings nur um eine vorübergehende Maßnahme handelt, ist dies auch in Abstimmung mit den Schulleitungen vertretbar. Zudem konnten zusätzliche Schwimmflächen im Wonnemar Donaubad (zeitweise Nutzung des Wellenbeckens als Nichtschwimmbecken) sowie dem Bundeswehrhallenbad angemietet werden.

1.5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Sanierungsmaßnahme belaufen sich nach einer Kostenannahme der Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement auf rund **3.800.000 Euro** (ohne aktivierte Eigenleistung). In der **mittelfristigen Finanzplanung** sind bereits **2.500.000 Euro** aus 2008 bereitgestellt. In der ursprünglichen Kalkulation war die Verwaltung davon ausgegangen, dass insbesondere im Hallenbereich nur eine Tragwerksanierung vorzunehmen ist. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass über den in der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagten Betrag i.H.v.

2.500.000 Euro hinaus unumgänglicher Bedarf zusätzlich besteht bei

1. Mehrzweckhalle rd. 0,9 Mio. Euro für:

- Brandschutz
- GUV- Richtlinien
- Erweiterung Behinderten-WC
- Technikanpassung
- Erneuerung Hallenlüftung

2. Schwimmhalle rd. 0,65 Mio. Euro für:

- Edelstahlbecken
- Hubbodenerweiterung
- Technikanpassung

3. Indexsteigerung rd. 0,3 Mio. Euro

4. Mehrkosten durch neue HOAI rd. 0,15 Mio. Euro

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes i.H.v. 0,7 Mio. Euro, die in der ursprünglichen Kalkulation 2008 noch vorgesehen war, kann nicht ausgeführt werden, da sie momentan nicht finanziert ist. In Folge des genannten Mehrbedarfs sowie abzüglich der Kosten einer energetischen Ertüchtigung ergibt sich der o.g. Betrag i.H.v. 3,8 Mio. Euro.

Im Kostenansatz i.H.v. 3,8 Mio. Euro sind die absolut notwendigen Maßnahmen enthalten (ohne aktivierte Eigenleistungen i.H. von 221.000 Euro). Um die Kosten auf eine Höhe von 3,8 Mio. Euro zu begrenzen müssen die folgenden Maßnahmen zurückgestellt werden:

1. Ballwurfsichere Beleuchtung und Decke	130.000 Euro
2. Sanierung Hallenwände	50.000 Euro
3. Sanierung der Küche	60.000 Euro
4. Erneuerung Sportboden	60.000 Euro
5. Erschließung Schwimmhalle durch Aufzug	110.000 Euro
6. <u>Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (s.o.)</u>	<u>700.000 Euro</u>
Summe	1.110.000 Euro

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Umsetzung der Maßnahmen durchaus sinnvoll wäre. Das Sanierungsbudget würde sich bei Umsetzung aller Maßnahmen allerdings auf gesamt 4.910.000 Euro erhöhen.

Zuweisungen / Zuschüsse können nicht abgerufen werden, da es derzeit keine entsprechenden Förderprogramme gibt.

1.6. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen ab 2016 folgende Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalk. Kosten			Afa/Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen	Hochbau	4.021.000 €	20 Jahre*	201.000 €
Summe Abschreibung				201.000 €
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Gesamtauszahl.	<u>4.021.000</u> 2	3,653 %	73.000 €
Summe Kalk. Kosten				274.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				274.000 €

*Da es sich hier hauptsächlich um Technikgewerke handelt, wurde eine Abschreibung (Afa) von 20 Jahren vereinbart.

Die o.g. gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden an die Nutzer verrechnet und belasten daher das PRC 4240-611 (Westbad/Sonstige Hallenbäder) ab 2016

2. **Betriebsführung durch den TSV Einsingen 1924 e.V.**

Die Stadt Ulm hat der TSV Einsingen 1924 e.V. mit Wirkung vom 06.11.1997 das Hallenbad einschließlich zugehöriger Anlagen, Einrichtungen und Inventar zur alleinigen und uneingeschränkten Betriebsführung übergeben. Hierzu gehören die Preisgestaltung, die Personalplanung und dessen Einsatz, die Festsetzung der Öffnungszeiten, die Vergabe der Schwimmzeiten, die Programm - und Angebotsgestaltung sowie die Wahl der Rechts- und Betriebsführung.

Der TSV Einsingen 1924 e.V. gewährleistet im Auftrag der Stadt Ulm, dass in der Mehrzweckhalle der lehrplanmäßig vorgesehene Schulsport durchgeführt werden kann.

Der TSV Einsingen hat mit der Kleinschwimmhalle in den vergangenen Jahren regelmäßig Überschüsse erwirtschaftet (Daten gem. GuV des Vereins):

	Ergebnis Betrieb Hallenbad	Ergebnis Gesamtverein	Anteil Hallenbad am Gesamtergebnis
2009	6.000 €	7.000 €	85 %
2010	16.000 €	30.000 €	55 %
2011	20.000 €	24.000 €	85 %
Durchschnittlich rd.	15.000 €	20.000 €	

Die Steigerung ergab sich im Wesentlichen aus der erhöhten Nachfrage nach Aqua- Kursen (Attraktivitätssteigerung) sowie allgemeinen Kostenersparnissen, ist folglich Resultat einer guten Betriebsführung. Durch die vorübergehende sanierungsbedingte Schließung der Kleinschwimmhalle entgeht dem Verein ein Großteil seiner Erträge (u.a. für Schul- und Vereinssport).

Die Zuschusszahlungen der Stadt Ulm für den Schul- und Vereinssport i.H.v. rd. 68.000 Euro p.a. (Nettobetrag) sind in der Darstellung berücksichtigt. Da während der sanierungsbedingten Schließzeit jedoch weder Schul- noch Vereinssport im Gebäude stattfinden kann, entfallen auch die Zuschusszahlungen der Stadt.

Angesichts der positiven Entwicklung in der Betriebsführung durch den TSV Einsingen 1924 e.V. beantragt die Verwaltung, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ausschließlich anteilig für die Dauer der Schließung der Kleinschwimmhalle in Einsingen, einen pauschalen Kompensationsbetrag i.H.v. jährlich 15.000 Euro bzw. monatlich = 1.250 Euro an den TSV Einsingen 1924 e.V. zu bewilligen. Dieser Betrag wird durch Einsparungen bei den Vereinszuschüssen finanziert. Er ist nicht in den Baukosten enthalten und entspricht dem Mittelwert der Betriebsergebnisse im Hallenbad 2009 bis 2011. Er soll es dem Verein ermöglicht werden, aus eigenem Antrieb ähnliche Ergebnisse erzielen zu können, wie in den Vorjahren.

Ziel ist, dass dem Verein aufgrund der sanierungsbedingten Schließung kein wirtschaftlicher Schaden entsteht, den er nicht zu vertreten hat.