



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2020/0092

**Der Oberbürgermeister**

V/65-651-Sche

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

28.10.2020

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Schulausschuss</b>	16.11.2020	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	16.11.2020	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II</b>	24.11.2020	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Grundsatzbeschluss

- Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Sporthallenbedarfsplanung an der Theodor-Heuss-Realschule

**Beschlussentwurf:**

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Sporthallenbedarfsplanung an der Theodor-Heuss-Realschule werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Planungsvariante B - Schadstoffsanierung mit anschließendem Rückbau und komplettem Abbruch der bestehenden Sporthalle und Neubau einer Dreifeldsporthalle auf dem Grundstück der Theodor-Heuss-Realschule, Wiembachallee 42 in Leverkusen-Opladen - wird als Grundlage für die weitere Planung festgelegt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Adomat

In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 651, Herr Scheler, 406 - 65115**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Kapazitätserweiterung zur Deckung des Sporthallenbedarfs zur pflichtigen sportunterrichtlichen Versorgung am Standort der Theodor-Heuss-Realschule.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Derzeitig wurden für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 jeweils 300.000 € für Planungskosten auf der Finanzstelle 65000170012007, Finanzposition 783100, angemeldet.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

## **Begründung:**

### Ausgangssituation

Auf dem Grundstück der Theodor-Heuss-Realschule besteht sowohl ein dringlicher und umfänglicher Sanierungsbedarf an der bestehenden Zweifachsporthalle (1,5-fach Halle nach DIN 18032-1) aus dem Errichtungsjahr 1974 als auch ein zusätzlicher Sporthallenbedarf von mindestens einer zusätzlichen Einfachturnhalle auf der Grundlage des Sporthallenentwicklungsplans 2019-2025 und einer aktuellen Bedarfsermittlung in Abstimmung mit den Bedarfsträgern.

### Machbarkeitsstudie

Zur Vorbereitung der notwendigen Entscheidungen innerhalb der Verwaltung und auf politischer Ebene ist eine Machbarkeitsstudie notwendig, um sich den Fragestellungen einer funktionalen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Realisierungsvariante konzeptionell zu nähern. Die Grundlage für die Bearbeitung bilden eine aktuelle Bedarfsplanung nach DIN 18205, ein Raumprogramm nach DIN 18032-1 (Sporthallen) und standortbezogene planungsrechtliche, technische sowie funktionale Vorgaben, die das weitere Anforderungsprofil definieren.

Die Bausubstanz der vorhandenen Sporthalle wurde sowohl einer erneuten visuellen, als auch einer vertiefenden statischen Überprüfung unterzogen sowie die festgestellten und dokumentierten baulichen und anlagentechnischen Gegebenheiten, Defizite und Mängel aktuell beurteilt. Die vorhandene Sporthalle weist seit Jahren einen erheblichen Sanierungsstau auf, der kurz bis mittelfristig (in bis zu 5 Jahren) zu Sanierungskosten von mindestens ca. 4,5 Mio. € führen wird.

Zur Deckung des zusätzlichen Sporthallenbedarfs an der Theodor-Heuss-Realschule ist darüber hinaus der Neubau einer Einfachsporthalle zwingend erforderlich. Die vorhandene (1,5-fach) Sporthalle und das zur Verfügung stehende potenzielle Baufeld lassen neben einer Einfachhalle als Solitär weitere bauliche Erweiterungen oder unmittelbare Anbauten an die bestehende Halle nicht weiter zu. Vergleichend wurde der Variante A - Sanierung der Bestandshalle und Neubau einer Einfeldsporthalle - eine Neubauvariante B - Rückbau und Abbruch der Bestandshalle und Neubau einer Dreifeldsporthalle - gegenübergestellt und bewertet. Die Kostenermittlungen der Investitionskosten der Neubaumaßnahmen (Kostenrahmen) wurden anschließend auf Grundlage des aktuell abgefragten Bedarfs- und Planungskonzeptes der Bedarfsträger vorgenommen. Die Sanierungs- und Neubaukosten der Variante A betragen nach grober Schätzung ca. 7 - 7,5 Mio. €. Die Kosten der Variante B liegen nach grober Schätzung bei ca. 8 Mio. €.

### Fazit und Beschlussempfehlung

Die Gesamtbetrachtung und vergleichende Gegenüberstellung der beiden Varianten führt nach Abwägung aller relevanten Beurteilungs- und Bewertungskriterien zu einer eindeutigen Präferenz der Variante B. Die zunächst einmalig höheren Investitionskosten der Variante B gegenüber der Variante A werden durch die zahlreichen Vorteile in der Gesamtbetrachtung beider Szenarien mehr als kompensiert. Auch nach umfassender Sanierung und Modernisierung der Bestandshalle gemäß Variante A werden die Anforderungen an die Funktionalität, den erforderlichen Flächenbedarf nach DIN und die Gleichwertigkeit in Bezug auf einen dem aktuellen technischen, betriebswirtschaftlichen und damit ökonomisch und ökologisch nachhaltigeren Standard entsprechenden Neubau nicht erreicht.

Eine derart umfangreiche und komplexe Sanierung im Bestand ist darüber hinaus immer mit baulichen, finanziellen und zeitlichen Risiken in der Umsetzungsphase verbunden. Die verbleibende bebaubare Grundstücksfläche lässt mit der Variante A nur noch den Neubau einer separaten Einfeldsporthalle zu. Der zu erwartende Betriebs- und Unterhaltungsaufwand für den parallelen Betrieb von zwei separaten Sporthallen erhöht sich gegenüber einer kompletten Neubauvariante. Die Flächenbilanz in Bezug auf die Konstruktions-, Verkehrs- und Gebäudehüllflächen fällt bei der Variante B (kompletter Neubau) wirtschaftlicher aus.

Die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten für den Schul- und Vereinssport werden durch die Kleinteiligkeit der Variante A (keine große zusammenhängende Sporthallenfläche möglich) darüber hinaus deutlich eingeschränkt, zumal es sich bei der Bestandshalle faktisch aufgrund der Abmessungen nur um eine Halle mit 1,5 Hallenteilen nach DIN handelt. Eine Kapazitätserweiterung ist zur Sicherstellung der pflichtigen sportunterrichtlichen Versorgung von zwingendem Bedarf. Für eine Nutzung als Versammlungsstätte besteht aus Sicht der Schulen und der Schulverwaltung kein unmittelbarer Bedarf, zumal mit dem geplanten Sporthallenneubau auf dem Areal der neuen Bahnstadt Opladen zukünftig eine Mehrzwecknutzung im Stadtteil Opladen verbunden sein wird.

Die Variante A ist aufgrund der beengten Grundstückssituation und des laufenden Schulbetriebs nur in zeitlich aufeinander folgenden drei Bauabschnitten (1. Schadstoffsanierung und Rückbau, 2. Sanierung der Bestandshalle, 3. Neubau einer Einfeldsporthalle) umzusetzen. Dies führt zu einer Verlängerung der Gesamtbauzeit von ca. 10 Monaten gegenüber der Variante B und den damit für alle Betroffenen (Schule, Vereine, Drittnutzer und Anwohnende) verbundenen Einschränkungen und Belastungen während der Bauzeit. Die Interimsphase (Auslagerung des Schul- und Spielbetriebs) während der Bauzeit beträgt für die Variante A ca. 32 Monate und damit mindestens 8 Monate mehr als mit der Umsetzung der Variante B. Die Gesamtprojektphase erstreckt sich bei der Variante A über ca. 64 Monate und damit ca. 10 Monate länger als mit der Realisierung der Variante B.

Die Vertreterinnen und Vertreter der schulischen Nutzer (Theodor-Heuss-Realschule, KGS Remigius, KHS Im Hederichsfeld), des Fachbereichs Schulen (FB 40) und weitere fachlich Beteiligte (z. B. der Sportbund Leverkusen (SPL)), die Fachbereiche im Dezernat für Planen und Bauen (FB 61-67), des Fachbereichs Umwelt (FB 32), wurden bzw. werden im Rahmen der Bedarfsplanung, der weiteren Festlegung der Planungsinhalte und Rahmenbedingungen sowie des konkreten Anforderungsprofils sukzessive miteinbezogen. Die weitere Umsetzung der Maßnahme ist sowohl abhängig vom Erfolg der laufenden Stellenbesetzungen beim Fachbereich Gebäudewirtschaft als auch der weiteren Etablierung der baulichen Mittel in späteren Jahren, da aktuell nur Planungsmittel in 2021 und 2022 jeweils in Höhe von 300 T€ angemeldet sind.

Auf der Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie schlägt die Verwaltung die weitere Planung der Variante B - Schadstoffsanierung mit anschließendem Rückbau und komplettem Abbruch der bestehenden Sporthalle sowie Neubau einer Dreifeldsporthalle - vor.

**Anlage/n:**

Machbarkeitsstudie\_Sporthallenbedarfsplanung\_Theodor-Heuss-Realschule\_EF