



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3334

Der Oberbürgermeister

IV/SPL-sr-scho-do

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.05.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen	18.06.2025	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sanierung Hallenbad Bergisch Neukirchen: Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur,“ Projektauftrag 2022

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die Kostenberechnung nach DIN 276 für die Sanierung des Hallenbades Bergisch Neukirchen in Höhe von 11.443.524 € (inklusive anteiliger Mehrwertsteuer) zur Kenntnis.
2. Die Maßnahme „Sanierung Hallenbad Bergisch Neukirchen“ wird durch das Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen für die Bereiche Sport, Jugend und Kultur 2022“ mit einem Festbetrag von brutto 2.619.000 € gefördert. Dies macht einen Anteil von 44,15 % der bei Antragstellung vorliegenden Kostenschätzung auf der Grundlage einer Konzeptstudie der Sanierungsmaßnahme von 5.930.580 € (inkl. anteiliger Mehrwertsteuer - MwSt.) aus. Der Eigenanteil beträgt auf dieser Grundlage 3.311.580 € (55,84 %), der durch den Sportpark Leverkusen (SPL) kreditfinanziert wird. Eine Erhöhung der Fördermittel durch den Fördermittelgebenden ist nicht vorgesehen. Demnach erhöht sich der Eigenanteil auf 8.824.524 € (inkl. anteiliger MwSt.).
3. Aufgrund der vorliegenden Kostenberechnung in Höhe von 11.443.524 € (inkl. anteiliger Mehrwertsteuer) ist die Sanierung des Hallenbades Bergisch Neukirchen nicht mehr wirtschaftlich. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt daher die Beendigung der geplanten Sanierungsmaßnahme und beauftragt den SPL, mit dem Fördermittelgebenden hinsichtlich der Rückzahlung der Fördermittel, die bislang in Höhe von

insgesamt 155.591 € abgerufen wurden, in Verhandlung zu treten.

4. Mit der Dringlichkeitsvorlage Nr. Vorlage 2023/2307 wurde der SPL bevollmächtigt, für die bisherigen Eigenmittel in Höhe von 3.311.580 € einen Kredit aufzunehmen. Dies ist zum 01.01.2025 geschehen. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt zu, dass der Kredit für andere investive Maßnahmen des in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes des SPL verwendet werden darf, für die ein Handlungsbedarf besteht und für die der SPL ohnehin einen weiteren Kredit hätte aufnehmen müssen. Der SPL wird bevollmächtigt, die entsprechenden Planungsleistungen zu beauftragen. Nach Vorliegen der entsprechenden Planungen und Kostenberechnungen wird der SPL die Beschlussvorlagen gemäß der Satzung des SPL den entsprechenden Gremien der Stadt Leverkusen zur Entscheidung vorlegen.

gezeichnet

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Adomat

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja 45 %
Name Förderprogramm: „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ Projektauftrag 2022
Ratsbeschluss vom 26.09.2022 zur Vorlage Nr. 2022/1744
Beantragte Förderhöhe: 2.619.000 €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Zu 1. – 3.:

Der Sportpark Leverkusen (SPL) wurde mit der Vorlage 2022/1744 durch den Rat der Stadt Leverkusen zur Teilnahme am Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ Projektauftrag 2022 für das Sanierungskonzept "Hallenbad Bergisch Neukirchen: Umfassende bauliche und energetische Sanierung, Umgestaltung und Modernisierung der Umkleide- und Nassbereiche, der Nebenräume sowie des kompletten Schwimmhallenbereiches, Erneuerung der Lüftungsanlage und Bau einer kaskadierten Wärmepumpenanlage sowie einer Photovoltaikanlage“ beauftragt, sich an dem Förderauftrag zu beteiligen.

Die maximale Zuwendungshöhe beträgt 45 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben bei Kommunen, die sich nicht mehr in der Haushaltsnotlage befinden. Die Stadt Leverkusen befand sich 2022 nicht mehr in der Haushaltsnotlage. Entsprechend beträgt der aufzubringende kommunale Eigenanteil für das Sanierungskonzept „Hallenbad Bergisch Neukirchen“ mind. 55 v. H.

Das Förderprogramm war in zwei Phasen untergliedert. Nach Einreichung der Projektskizze durch den SPL in der 1. Phase hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages in seiner Sitzung am 14. Dezember 2022 beschlossen, im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ das Projekt Sanierung des Hallenbades in Leverkusen, Bergisch Neukirchen zu fördern. Der Förderzeitraum erstreckt sich grundsätzlich auf die Jahre 2023 bis 2027. Der Haushaltsausschuss hat die Bundesförderung auf 2.619.000 € festgesetzt. Diese Förderung erfolgt in Form einer Zuwendung nach §§ 23, 44 Bundeshaushaltsordnung (BHO). Finanzierungsart ist die Anteilfinanzierung (begrenzt auf den oben genannten Höchstbetrag).

Die 2. Phase umfasste dann die eigentliche Beantragung der Bundesförderung in Form einer Projektzuwendung (Zuwendungsantrag) nach Maßgabe der Verwaltungsvorschriften zu § 44 BHO durch die ausgewählten Kommunen. Um die Fördermittelszusage und letztlich die Fördermittel zu erhalten, wurden die weiteren Schritte vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgegeben. Nach dem Koordinierungsgespräch war das Bereitstellen des Zuwendungsantrages samt aller Unterlagen seitens des SPL erforderlich. Die Unterlagen wurden am 12.06.2023 fristgerecht eingereicht. Der Zuwendungsbescheid vom 26.07.2023 in Höhe von 2.619.000 € ist am 07.08.2023 eingegangen.

Die prognostizierten Gesamtkosten betragen gemäß Kostenschätzung zur Projektskizze 5.930.580 € (inkl. anteiliger MwSt.). Die benötigten Eigenmittel in Höhe von mindestens 55 % wurde im Wirtschaftsplan des SPL dargestellt. Der Rat der Stadt Leverkusen bevollmächtigte den SPL mit der Dringlichkeitsvorlage Nr. 2023/2307 den sich ergebenden Eigenanteil in Höhe von 3.311.580 € über einen Kredit zu finanzieren.

Entwicklung:

Für die Bewerbung zum oben angeführten Projektauftrag musste eine gravierende Anpassung an der vorliegenden Entwurfsplanung aus dem Jahre 2019 vorgenommen werden. Die erforderliche Anpassung resultierte aus der Notwendigkeit heraus, dass ein wesentlich höheres Anforderungsprofil, insbesondere hinsichtlich der energetischen

Ertüchtigung und der Berücksichtigung regenerativer Energien, zu berücksichtigen war. Zwischen der Bekanntgabe zur Teilnahme am Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ Projektaufruf 2022 und der Abgabefrist zur Einreichung einer Projektskizze lagen gerade einmal 1,5 Monate. In der Kürze der Zeit konnte lediglich eine grobe Anpassung an der Entwurfsplanung aus dem Jahre 2019 vorgenommen und damit die Grundlage für eine Projektskizze geschaffen werden.

Nachdem am 26.07.2023 der Zuwendungsbescheid vorlag, wurden die Honorarverträge mit den am Projekt zu beteiligten Architekten und Fachingenieure, in Abstimmung mit dem Fördermittelgebenden im Rahmen eines Wettbewerbsverfahren im März 2024 erteilt. Zwischenzeitlich liegt die neu erstellte, komplett überarbeitete Entwurfsplanung für die Sanierung des Hallenbades Bergisch Neukirchen auf der Grundlage der Anforderungen aus dem Projektaufruf vor. Der Entwurfsplanung liegt eine Kostenberechnung vom 28.04.2025 in Höhe von 11.443.524 € (inkl. anteiliger MwSt.) bei.

Aufgrund der sich abzeichnenden erheblichen Kostenerhöhung hat am 26.03.2025 ein Gespräch mit dem Fördermittelgebenden, dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass seitens des BBSR die Bundesförderung auf dem im Zuwendungsbescheid festgesetzten Höchstbetrag von 2.619.000 € begrenzt ist. Eine Erhöhung der Zuwendung ist nicht vorgesehen. Auf die seitens des SPL angesprochene Projektverlängerung bis zum Ende des 1. Quartals 2028 teilte das BBSR mit, dass alle Projekte zum 31.12.2027 abgeschlossen sein müssen. Darüber hinaus muss eine vollständige Barrierefreiheit hergestellt werden, was leider aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse nicht erreicht werden kann. Erreicht werden kann lediglich eine barrierearme Konzeption. Durch den deutlich erhöhten Leistungsumfang der Gesamtbaumaßnahme ist der 31.12.2027 realistisch nicht einzuhalten.

Aufgrund der vorliegenden Kostenberechnung in Höhe von 11.443.524 € (inkl. anteiliger MwSt.) ist nach Auffassung des SPL die Sanierung des Hallenbades Bergisch Neukirchen nicht mehr wirtschaftlich. Der SPL müsste einen Eigenanteil von 8.824.524 € aufbringen, um ein mehr als 50 Jahre altes Gebäude zu sanieren, mit dem Risiko, dass noch weitere Kostenerhöhungen während der Baumaßnahme zu erwarten sind. Seitens des SPL wird daher die Einstellung der Sanierungsmaßnahme vorgeschlagen. Um kurzfristig eine Bewerbung bei neuen Förderprogrammen zu können hat der SPL eine Machbarkeitsstudie bzw. Konzeptstudie für den Neubau eines Hallenbades mit der Zweckrichtung Schul- und Vereinsschwimmen am gleichen Standort in Auftrag gegeben.

Nach ersten überschlägigem Kostenrahmen anhand der BGF (Bruttogeschossfläche) und der Wasserfläche als Bezugsgröße sowie geschätzten Kosten für die Herrichtung der Außenanlagen und einen Kostenansatz für die Ausstattung scheint ein Neubau wirtschaftlicher zu sein als eine Sanierung des Bestandsgebäudes. Für ein abschließendes Ergebnis sind jedoch weitere Untersuchungen erforderlich, die eine Machbarkeitsstudie darstellen kann. Eine solche Machbarkeitsstudie würde den SPL in die Lage versetzen, sich bei möglichen Förderprogrammen zu beteiligen. Diese sind aufgrund des Bundeskoalitionsvertrages und des Sondervermögens für infrastrukturelle Maßnahmen, zu denen auch Sportstätten (Sporthallen, Bäder, Sportplätze) zählen, zu erwarten.

Projektzusammenfassung:

Das Hallenbad Bergisch Neukirchen wurde im Jahr 1973 als öffentliches Hallenbad für die damalige Stadt Bergisch Neukirchen erbaut. Der erdgeschossige Hallenbau besteht aus einem

- 25 m Schwimmerbecken inklusive 1-m-Brett und 3-m-Sprungplattform,
- Lehrschwimmerbecken,
- Umkleidebereich mit größtenteils Einzelumkleiden und Sammelduschbereich.

Das Bad steht ausschließlich Vereinen und Schulen zur Verfügung. Es wird aktuell an sieben Tagen in der Woche genutzt für

- den Schwimmunterricht von 18 städtischen Schulen,
- acht schwimmsporttreibenden Vereinen und
- die öffentlichen Kursangebote der Schwimmschule AquaVital.

Allgemeine Projektziele anhand des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen für Sport, Jugend und Kultur 2022“:

Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten:

- Gebäudehülle (Energie-Effizienz-Gebäude-Stufe 70),
- Umkleidebereich (neue Sammel- sowie Behindertenumkleiden),
- Sanitärbereich (neue Duschen, WC-Anlage, Behindertentoiletten/-dusche),
- Schwimmhalle (Schwimmbecken, Beckenumgangsflächen, Decke),
- Beleuchtungsanlage (Umstellung auf LED-Technik),
- Elektroanlage (Umstellung auf regenerative Stromerzeugung),
- Heizzentrale (Umstellung auf Luft-Wasser-Wärmepumpen)
- Barrierefreiheit im gesamten Hallenbad.

Grundlagen der Kostenberechnung:

- Die Vorgaben aus dem Entwurf des Brandschutzkonzepts,
- die Vorgaben der Statik zur Trapezblecheindeckung und Lastannahmen der zu errichtenden PV-Anlage,
- Abstimmung zum Stahltragwerk gemäß Gutachten und Brandschutzanforderungen,
- Vorgaben der Wärmeschutzberechnung in der Ausführung nach GEG 70 (Gebäudeenergiegesetz - GEG),
- Beachtung der Vorgaben aus Schallimmissionsschutz und resultierend daraus Planung des Aufstellortes der Wärmepumpen (schalltechnischen Prognosegutachten),
- notwendige Elektroanschlussräume,
- die Aufstellorte der Anlagenteile Lüftung, inkl. erforderlicher Hilfskonstruktionen,
- die ans Gebäude angrenzende Außenanlagenplanung und Erschließung/Überflutungsnachweis,
- technische Einbauten in den Außenanlagen,
- Ausgestaltung der Deckenabhängungen und deren Einbauteile aus Lüftung und Beleuchtung/Beschallung.

Kostenerhöhung:

Im Wesentlichen sind die Kostenerhöhungen auf folgende Punkte zurückzuführen, die sich erst bei der eingehenden Prüfung für die Entwurfsplanung ergeben haben:

- Allgemeine Baupreissteigerungen,
- Baustelleneinrichtung mit Containern, Baukran, etc.,
- Rückbau/Entsorgung gemäß Schadstoffgutachten,
- Rückbau der Klinkerfassade aus bauphysikalischen Belangen,
- Rückbau des Beckenumgangs für erforderliche Betonsanierungen im Kriechkeller Beckenumgang,
- Neubau Deckenplatte Beckenumgang über Kriechkeller,
- umfangreiche Betonsanierungen gemäß Gutachten,
- Erdarbeiten um das Bauwerk,
- Freilegung/Sanierung Stahltragwerk gemäß Gutachten,
- Austausch der Trapezbleche aus statischen Belangen,
- Neuaufbau Dacheindeckung (Dämmung/Abdichtung),
- Austausch Blechfassade gemäß Vorgabe Bauphysik,
- Sanierung der Becken mit Bahnenabdichtung / Epoxiverfliesung,
- Sicherung Bestandsfenster/Fassaden,
- Neuerstellung Windfang,
- Berücksichtigung Belange des Brandschutzes,
- Erneuerung der Sprunganlage, incl. Startblöcke,
- ebenerdiger Notausgang von der Badeplatte gemäß Brandschutzgutachten,
- Aufwand zur Herrichtung der Barrierearmen-Konzeption in Anlehnung an das Barrierefrei-Konzept, die Barrierefreiheit kann aus Platzgründen nicht erreicht werden.

Zu 4.:

Mit der Dringlichkeitsvorlage Nr. 2023/2307 wurde der SPL bevollmächtigt, für die bisherigen Eigenmittel in Höhe von 3.311.580 € einen Kredit aufzunehmen. Dies ist zum 01.01.2025 geschehen. Der SPL beabsichtigt, mit diesem Kredit Erneuerungen, insbesondere für energetische Optimierungen, des in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes des SPL zu investieren. Diese Investitionen wären ohnehin aufgrund von gesetzlichen Vorgaben und der bereits im Weißbuch dargestellten Maßnahmen notwendig geworden, sodass hierfür ebenfalls eine Kreditaufnahme erforderlich gewesen wäre. So können diese Maßnahmen durch einen zinsgünstigen Kredit nunmehr vorgezogen werden. Die entsprechenden Planungsleistungen sollen deshalb nach dem Beschluss dieser Vorlage durch den Rat der Stadt Leverkusen in Auftrag gegeben werden. Nach Vorliegen der entsprechenden Planungen und Kostenberechnungen wird der SPL die Beschlussvorlagen gemäß der Satzung des SPL den entsprechenden Gremien der Stadt Leverkusen zur Entscheidung vorlegen.

Anlage/n:

Anlage 1_Kostenberechnung (nö)

Anlage 2_Wirtschaftlichkeitsberechnung (nö)