

VERWALTUNGSVORLAGE VL-190/2018

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
ZGL-Kaufmännisches und Infrastrukturelles Gebäudemanagement	22.11.2018	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Betriebsausschuss Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen	vorberatend	04.12.2018	5/18	1
Ausschuss für Bildung und Sport	vorberatend	04.12.2018	6/18	
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	06.12.2018	5/18	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	13.12.2018	5/18	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Sporthalle an der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die im Sachverhalt dargestellten Auswirkungen sind im Wirtschaftsplan 2019 und im Haushaltplan 2019 aufzunehmen.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird erhöht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Stadtbetrieb ZGL wird beauftragt, die in Variante 3 des Sachverhaltes dargestellte neue Sporthalle in der wirtschaftlichsten Weise zu realisieren.

Ferner wird die Verwaltung aufgefordert, mit dem VfK Lünen-Süd 88 e. V. dahingehend Verhandlungen zu führen, dass das bestehende Erbbaurecht aufgelöst wird und der Verein einen Mietvertrag über Räumlichkeiten in der neu zu errichtenden Sporthalle abschließt.

Der Bürgermeister

Ausgangslage

Der Ausschuss für Bildung und Sport (Sitzung am 30.11.2017), der Haupt- und Finanzausschuss (Sitzung am 07.12.2017) und der Rat (Sitzung am 14.12.2017) haben den Antrag der SPD-Fraktion vom 20.11.2017, der u. a. den Prüfauftrag zum Neubau der Sporthalle Dammwiese beinhaltet (AF-146/2017), an den Betriebsausschuss des ZGL verwiesen. Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 zur Verwaltungsvorlage VL-179/2017 den Betrieb u. a. beauftragt zu prüfen, „ob ein Neubau wirtschaftlicher als eine Sanierung der vorhandenen Halle ist.“

Die Sanierung der Sporthalle an der Dammwiese wurde erstmals im Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 aufgenommen; diese sollte der mit dem Konjunkturpaket 2 geförderten Dachsanierung über dem Umkleidetrakt folgen und war zunächst mit 1,15 Mio. € veranschlagt, wurde jedoch nicht durchgeführt. Vorgesehen waren seinerzeit eine Sanierung des Hallendaches, eines Teils der Fassade sowie einige Erneuerungen im Innenbereich. Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der geförderten Dachsanierung haben dazu geführt, dass die vorgesehene Maßnahme wegen laufender Beweissicherungsverfahren, Nachbesserungsversuchen etc., nicht wie geplant aufgenommen werden konnte. Seit dem Wirtschaftsplan 2016 wird die Maßnahme mit ca. 3,1 Mio. € brutto dargestellt, da sich aufgrund zwischenzeitlicher Ereignisse ein deutlich größerer Sanierungsbedarf gezeigt hat. Die Verwaltung hat in den Erläuterungen zum Investitionsplan vor dem Hintergrund des Gesamtzustandes der Halle bereits vorgeschlagen, einen Neubau als Alternative zu prüfen. Insofern war der dargestellte Wirtschaftsplanansatz als „Platzhalter“ zu verstehen.

Rahmenbedingungen

Die Sporthalle Dammwiese befindet sich auf der Liegenschaft der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule im Stadtteil Lünen-Süd und wird u. a. für den Schulsport dieser Einrichtung vorgehalten.

Die Käthe-Kollwitz-Gesamtschule ist wesentlicher Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“; im Kern werden hier die energetische Sanierung und der barrierefreie Umbau der Schule gefördert.

Die Abteilung Stadtplanung stellt zusammenfassend zum Schulstandort fest:

„Der Standort Käthe-Kollwitz-Gesamtschule hat eine hohe Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Stadtteils Lünen-Süd. Investitionen in den Standort bedeuten ein sehr positives Signal für die Stadtteilentwicklung von Lünen-Süd bzw. sollen die bereits vorhandenen Impulse durch die Schule auf die Stadtteilentwicklung von Lünen-Süd verstärken. Das starke Engagement der Schule in verschiedenen Bereichen wird als ganz zentraler Anknüpfungspunkt für die weitere Stadtteilentwicklung und den Stadtumbauprozess in Lünen-Süd verstanden.“

Die Schulverwaltung konkretisiert den Stellenwert des Schulstandortes wie folgt:

„Der Stellenwert der KKG ist nach wie vor hoch. Nachdem die Schülerzahlen gesunken waren, steigen diese jetzt wieder an. Auch die Geburtenzahlen steigen. Beide Gesamtschulen in Lünen sind stark nachgefragt. Teilweise können Schülerinnen und Schüler, die in der Erprobungsstufe der Gymnasien scheitern, an den Gesamtschulen nicht aufgenommen werden und müssen auf Real- oder Hauptschulen ausweichen.“

Wir können feststellen und bestätigen, dass vor dem Hintergrund der Ergebnisse internationaler und nationaler Schulleistungsstudien, sowie der mittlerweile durch umfassende Bildungsforschung gestützten Qualitätsdiskussion in Nordrhein-Westfalen, wie in allen Bundesländern sukzessive ein umfassendes System der Standardsetzung und Standardüberprüfung aufgebaut wurde. Neben den Instrumenten der Standardüberprüfung wie Vergleichsarbeiten, zentrale Prüfungen am Ende der Klasse 10, Zentralabitur und Qualitätsanalyse beinhaltet dieses System als zentrale Steuerungselemente auf der Standardsetzungsseite das Qualitätstableau, sowie kompetenzorientierte Kernlehrpläne, die in Nordrhein-Westfalen die Bildungsstandards der Kultusministerkonferenz aufgreifen und konkretisieren.

Seit dem Jahr 2004 werden in Nordrhein-Westfalen sukzessive Kernlehrpläne für alle Fächer der allgemeinbildenden Schulen, so auch für das Schulfach Sport an Gesamtschulen, eingeführt. Kernlehrpläne beschreiben das Abschlussprofil am Ende der Sekundarstufe I und legen Kompetenzerwartungen fest, die als Zwischenstufen am Ende bestimmter Jahrgangsstufen erfüllt sein müssen. Diese Form kompetenzorientierter Unterrichtsvorgaben wurde zunächst für jene Fächer entwickelt, für die von der Kultusministerkonferenz länderübergreifende Bildungsstandards vorgelegt wurden.

Schulinterne Lehrpläne konkretisieren die Kernlehrplanvorgaben und berücksichtigen dabei die konkreten Lernbedingungen in der jeweiligen Schule. Sie sind eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die Schülerinnen und Schüler die angestrebten Kompetenzen erreichen und sich ihnen verbesserte Lebenschancen eröffnen.“

Die durch Kernlehrpläne vorgegebenen Kompetenzerwartungen erfordern auch an der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule zwingend das Vorhandensein von klassischen Sporthallenkapazitäten in ausreichendem Maß.

Auf dem Gelände der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule befindet sich neben der 3-Feld-Sporthalle eine vereinseigene Sportanlage des VfK Lünen-Süd 88 e. V., die aus einer Einfeldhalle und einer zur Ringerhalle umgebauten ehemaligen Kleinschwimmhalle besteht. Dieser Gebäudekomplex stand seinerzeit zum Abriss und wurde vom Verein im Rahmen eines Erbbaurechts 2009 erworben, um ihn weiterhin für sportliche Zwecke nutzen zu können. Vor dem Hintergrund der Entwicklung der Schülerzahlen und der deutlich sportlichen Ausrichtung der Schule werden die Gebäude weiterhin für den Schulsport und weitere schulische Aktivitäten genutzt.

Der sogenannte D-Trakt der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule ist – wie auch der Gebäudekomplex des VfK – erheblich durch Bergbaueinwirkungen geschädigt. Er soll in 2019 zurückgebaut werden. Im Rahmen der vorgenannten Fördermaßnahme soll ein Musikpavillon entstehen, der Raum für die derzeitigen Nutzungen im D-Trakt Raum bietet. Der zukünftige Standort des Pavillons ist abhängig von den Entscheidungen über den Umgang mit der Sporthalle.

Die Sportanlage des VfB Lünen e. V. grenzt an das Gelände der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule. Die Anlage verfügt über einen modernen Kunstrasenplatz und Vereins- und Umkleideräumlichkeiten älteren Baujahres.

Aktuell wird die Halde Viktoria III/IV im Rahmen der „Sozialen Stadt Gahmen“ neu gestaltet. Diese grenzt ebenfalls an das Gelände der Gesamtschule und bietet auch die Möglichkeit einer sportlichen Nutzung.

Ebenfalls über die Förderungen des „Stadtumbaus West“ soll der Schulhof neu gestaltet werden. Die Planungen der Neugestaltung sind abhängig von der Entscheidung über den Umgang mit der vorhandenen Sporthalle.

Die derzeitige Sporthalle wird auch für sportliche Großveranstaltungen genutzt. Bei einer Entscheidung über das weitere Vorgehen ist ferner die aus Sicht der Verwaltung derzeit problematische Parkplatzsituation zu bedenken.

Insofern ist eine ganzheitliche Betrachtung unerlässlich.

Zustand der vorhandenen Sporthallen

Die im Sondervermögen des ZGL stehende **3-Feldsporthalle** an der Dammwiese wurde 1983 in Betrieb genommen und befindet sich im Wesentlichen in bauzeitlichem Zustand.

Aus Sicht des ZGL laufen die technische und die wirtschaftliche Nutzungsdauer synchron; beide liegen bei 40 Jahren. Dies korrespondiert auch mit Grundsätzen der NKF-Bewertung und den praktischen Lünser Erfahrungen mit Sporthallen.

Je nach Quelle finden sich jedoch unterschiedliche Angaben über betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern von Sporthallen. So wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von Sporthallen gemäß Anlage 10 zu § 116 Absatz 3 KF-VO (Verordnung über das Kirchliche Finanzwesen in der Evangelischen Kirche im Rheinland vom 26. November 2010) beispielsweise mit 30 Jahren angesetzt.

Mithin hat die Sporthalle an der Dammwiese ihre technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht.

Aus technischer Gesamtschau kann eine umfassende Sanierung der Dreifachhalle nicht empfohlen werden. Ein Neubau würde sich an dem konstruktiven Bedarfsminimum orientieren, wohingegen eine Sanierung der Gebäudehülle nur schwerlich die aktuellen EnEV-Anforderungen erfüllen würde. So kann eine verbesserte Wärmedämmung im Bodenplattenbereich wirtschaftlich gar nicht nachgerüstet werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich oftmals bei Wärmebrücken an Bestandsgebäuden. Auch sind die Sanierungsmaßnahmen für Bestandsgebäude unter der Wahrung vielfältiger Randbedingungen wie z. B. Statik und Brandschutzbestimmungen zu wählen, so dass es sich stets um „*Kompromisslösungen*“ handelt (die vergleichsweise auch noch sehr teuer sind). Derartige Abstriche sind bei Neubauten gewöhnlich nicht erforderlich.

Ebenso zeigen sich bereichsweise große Unzulänglichkeiten in der Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung, die dem Erreichen von Neubauqualität entgegenstehen. Ein heute üblicher Schutz des Gebäudes vor aufsteigender Feuchte, die sich in Teilbereichen der Halle zeigt, ist in der Regel nicht wirtschaftlich nachrüstbar. Neben Elektrik und Brandschutz stellt auch das mit einer Vielzahl von Oberlichtern versehene Hallendach, das bereits seit Inbetriebnahme immer wieder Undichtigkeiten aufweist, eine besondere Problemlage dar.

Erfahrungsgemäß werden Sanierungsmaßnahmen im Zeit- und Kostenrahmen negativ durch „*Unvorhersehbares*“ im Sanierungsverlauf bestimmt.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Sanierungsfall die Dreifach-Sporthalle ca. 2 Jahre nicht zur Nutzung bereitstehen würde (vergleichbar der Situation bei der Sanierung der Rundsporthalle). Ein Neubau an anderer Stelle und anschließender Umzug aus der alten Sporthal-

le nach Fertigstellung einer neuen Sporthalle, ermöglicht dagegen einen unproblematischen Übergang.

Mit den im Wirtschaftsplan dargestellten Mitteln könnte allenfalls ein Funktionserhalt erreicht werden, der aber in Hinblick auf eine langfristige Nutzung nicht nachhaltig wäre. Die Auswirkungen einer Sanierung werden in der Variante 5 erörtert. Als **Anlage** ist eine Kostenschätzung nebst Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen von einem Architekturbüro beigefügt; diese stellt auch dar, welche Maßnahmen nicht bzw. nicht im Budget möglich sind.

Der im **Eigentum des VfK stehende Gebäudekomplex** wurde 1967 in Betrieb genommen. Die Gebäude standen unter erheblichem bergbaulichem Einfluss und weisen eine deutliche Schiefelage aus. Diese führte Anfang der 80er Jahre dazu, dass die Kleinschwimmhalle außer Betrieb genommen wurde. Seitens des Bergbaus erfolgte seinerzeit eine Entschädigung aller baulichen Anlagen als „Totalschaden“. Die ehemalige Schwimmhalle wurde später für Ringerzwecke umgebaut. Der VfK hat seit Übernahme der Gebäude in 2009 erheblich durch eigenes Engagement dazu beigetragen, dass die beiden Hallen bis heute genutzt werden können. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass dieser Gebäudekomplex technisch und wirtschaftlich bereits vor Übertragung an den Verein abgegangen und eine Sanierung aufgrund der erheblichen Bergschäden technisch ausgeschlossen ist. Insofern ist festzustellen, dass allenfalls kurz- bis mittelfristig eine weitere Nutzung möglich ist. Anfallende Abbruchkosten fallen nach dem mit dem Verein geschlossenen Erbbaurechtsvertrag immer zu Lasten der Stadt, die sich diese Abbruchkosten bei Vertragsschluss 2009 „gespart“ hat.

Sporthallenbedarf

Die Schulverwaltung gibt einen Bedarf von 3,6 Hallenteilen für die Käthe-Kollwitz-Gesamtschule an.

Dieser Bedarf deckt sich mit den derzeit vorhandenen Kapazitäten (3-Feldsporthalle und VfK-Einfeldhalle vormittags).

Durch die Sanierung der vorhandenen Halle oder den Neubau einer 3-Feldsporthalle würde mithin der schulische Bedarf nur gedeckt, wenn weiterhin die VfK-Halle genutzt werden kann.

Aufgrund der dargestellten baulichen Situation kann bei einer nachhaltigen Betrachtung aus Sicht des ZGL die VfK-Halle nicht berücksichtigt werden.

Die Sportverwaltung sieht bei einer Verringerung der Hallenkapazitäten nur geringfügige Möglichkeiten auf andere Hallen auszuweichen. Mithin müssten Vereinsnutzungen entfallen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Sporthalle des Kreises Unna am Lippe-Berufskolleg wegen einer Sanierung von Mitte 2019 bis Mitte 2020 für den Vereinssport nicht zur Verfügung stehen wird. Auch für den Fall einer Sanierung der vorhandenen Halle sieht die Sportverwaltung für die 2-jährige Bauphase sowohl für den Schulsport als auch für Vereinsnutzungen kaum Möglichkeiten, auf andere Hallen auszuweichen.

Vor diesem Hintergrund hat ZGL nach alternativen Vorgehensweisen gesucht und die im Folgenden dargestellten Varianten entwickelt, um diese zur Diskussion zu stellen.

Darstellung von Handlungsalternativen/Varianten

Variante 1	Neubau einer 3-Feldsporthalle mit ca. 300 Tribünenplätzen und Vorraum (Raumkonzept vergleichbar zum Bestand) an anderem Standort auf dem Areal, Umzug nach Fertigstellung der neuen Halle und anschließend Rückbau der alten Halle. In dieser Variante bleibt der Gebäudebestand des VfK unverändert erhalten.
Variante 2	Neubau 3-Feldsporthalle mit ca. 480 Tribünenplätzen und Vorraum an anderem Standort auf dem Areal mit bereichsweiser 2. Ebene mit Platz für Ringkampf- und Judo-Matten (2 separate Hallenbereiche) und Sondernutzungsräume für den VfK, Umzug nach Fertigstellung der neuen Halle, dann Rückbau der alten 3-Feldsporthalle und des Gebäudekomplexes des VfK
Variante 3	wie Variante 2, jedoch mit zusätzlich angebaute 1-Feldsporthalle, so dass 4 vollwertige Hallenteile entstehen
Variante 4	Neubau einer 3-Feldsporthalle mit ca. 480 Tribünenplätzen und Vorraum an einem anderen Standort auf dem Areal vorzugsweise zwischen Schule und Sportplatz mit bereichsweiser 2. Ebene mit Platz für Ringer- und Judomatten und Sondernutzungsräume VfK, zusätzlicher Bau einer kalten Halle mit 3-fach Spielfeld und überdachten Zusatzflächen (Tribüne) und Bau eines Umkleide- und Sanitärbereiches zur gemeinsamen Nutzung für die kalte Halle und den Sportplatz des VfB. Umzug nach Fertigstellung der neuen Baulichkeiten und dann Rückbau der alten 3-Feldsporthalle, des Gebäudekomplexes des VfK und der Umkleide- und Sanitärräume am Sportplatz.
Variante 5	Sanierung der vorhandenen Sporthalle, Neubau einer 1-Feldsporthalle mit Standardraumprogramm, zusätzlicher Neubau einer kalten Halle mit 3-fach Spielfeld und überdachten Zusatzflächen (Tribüne) und Bau eines Umkleide- und Sanitärbereiches für die kalte Halle. Der Gebäudekomplex des VfK und die Umkleide- und Sanitärräume am Sportplatz bleiben unverändert bestehen.

Die Fachverwaltung wurde gebeten, eine Einschätzung zu den dargestellten Varianten abzugeben.

Variante 1	Schulverwaltung	Nur wenn die Halle des VfK Lünen Süd 88 e. V. auch für die Zukunft für den Hallenschulsport der KKG erhalten bleibt, würde der Neubau einer Dreifachhalle ausreichen (der derzeitige schulische Bedarf liegt bei 3,6 Hallenteilen).
	Sportverwaltung	Der Bedarf der Schule liegt nachzeitigem Stand bei 3,6 Hallenteilen. Die Verfügung über einen weiteren Hallenteil muss für die Zukunft sichergestellt sein. Die Turnhalle des VfK Lünen Süd e. V. auf dem Schulgelände bietet sich an. Zur Bausubstanz dieser alten Turnhalle mit Bergschaden kann die Sportverwaltung keine Aussage treffen. Der Vereinssport kann 1:1 in die neue Sporthalle umziehen. Für Veranstaltungen aller Art ist eine Tribüne eine sinnvolle Investition, da es dann einen klar definierten Zuschauerbereich gibt. Der Vorraum bietet eine Mög-

		lichkeit eines separaten Eingangsbereiches für Zuschauer.
	Stadtplanung	<p>Der Standort einer zukünftigen Sporthalle ist bedeutsam für die Neugestaltung des Schulhofs der KKG mit Städtebaufördermitteln und bietet ggfs. zugleich die Chance die Erreichbarkeit der Halde Viktoria III/IV, die aktuell im Rahmen der Sozialen Stadt Gahmen neu gestaltet wird, zu erhöhen.</p> <p>Es ergibt sich die Möglichkeit, die aktuell bestehenden Parkprobleme an der Dammwiese bei Veranstaltungen in der Sporthalle zu entschärfen.</p> <p>Bei Rückbau der heutigen Sporthalle ergibt sich ggfs. ein Flächenpotential für die Entwicklung des geplanten Kindergartens an der Bahnstraße (Erschließung nicht über ein Fremdgrundstück an der Bahnstraße).</p>

Variante 2	Schulverwaltung	Eine 2. Ebene mit Ringer-/Judo-Matten könnte u. U. eine Alternative zur VfK-Halle sein. Es müsste jedoch zunächst mit der Schulleitung gesprochen werden, ob diese Überlegung aus schulsportlicher Sicht realistisch ist. Tribüne und Vorraum sind für den Hallenschulsport nicht notwendig.
	Sportverwaltung	Eine 3-fach-Sporthalle ist für den Sportunterricht zu klein. Es müssten weitere Kapazitäten in einer anderen Halle zur Verfügung gestellt werden. Alternativ kann die Schule den Judo-/Ringer-Bereich nutzen. Dazu ist zuvor die Anpassung des Lehrplanes mit der Schule zu prüfen. Sollten die Ringer mit der Maßnahme einverstanden sein, könnte die Schule den Ringerbereich für den Schulsport durchgängig nutzen. Mit dem VfK Lünen Süd muss besprochen werden, ob weitere Nutzer in ihrer Turnhalle ansässig sind. Für den Ringerbereich müssen neben Sondernutzungsräumen für den VfK Lünen Süd auch Umkleidekabinen eingeplant werden (gegebenenfalls für Ringer und Judoka gleichzeitig). Bei bis zu 5 Gruppen im Gebäude muss die Akustik gut geplant werden, um störende Lärmquellen zu reduzieren. Die Tribünengröße entspricht dem derzeitigen Stand.
	Stadtplanung	siehe Stellungnahme zu Variante 1

Variante 3	Schulverwaltung	Auch mit dieser Variante (Dreifachhalle mit Anbau einer Einfeld-Halle) würde der derzeitige schulsportliche Bedarf von 3,6 Hallenteilen abgedeckt werden. Akustische Störungen würden sich wegen der baulichen Trennung der beiden Hallen in Grenzen halten. Tribüne und Vorraum sind für den Hallenschulsport nicht notwendig.
	Sportverwaltung	Die Variante bietet die Möglichkeit, Veranstaltungen und Übungsbetrieb gleichzeitig durchzuführen. Die Einfeld-Halle kann durch einen separaten Eingang unabhängig von der Sporthalle gemacht werden. Akustische Störquellen werden durch die Trennung reduziert. Für die 3-fach-Sporthalle muss die Akustik bei bis zu 5 Gruppen bedacht werden. Meisterschaftsspiele können in einer Dreifeldhalle besser als in einer Vierfeldhalle durchgeführt wer-

		den. Sollten die Ringer mit der Maßnahme einverstanden sein, kann auf die alte Turnhalle des VfK Lünen Süd verzichtet werden. Die Tribüne entspricht dem derzeitigen Stand. Eine Tribüne in der Einfeld-Halle ist nicht erforderlich.
	Stadtplanung	siehe Stellungnahme zu Variante 1

Variante 4	Schulverwaltung	siehe Stellungnahme zu Variante 1 und 2. Ob die Schule in einer „Kalthalle“ eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit sieht, müsste mit der Schule besprochen werden. Tribüne und Vorraum sind für Hallenschulsport nicht notwendig.
	Sportverwaltung	siehe Stellungnahme zu Variante 2. Die Kalthalle kann für den Schulsport nur eine Ergänzung und kein Ersatz sein. Für den Sportstandort Lünen-Süd böte die Kalthalle in Schulpausen sowie für Vereins- und Freizeitsportler weiteren witterungsgeschützten Sportraum. Die Kalthalle kann unter anderem dem VfB 08 Lünen als weitere Trainingsmöglichkeit für die Junioren im Winter dienen. Je nach Ausstattung könnte die Kalthalle als Veranstaltungsort für Schule, Vereine und andere Gruppen dienen. Die Bodenoberfläche wäre entsprechend zu planen, um für viele Nutzungsvarianten offen zu bleiben. Laut Sportentwicklungskonzept sollen alle Umkleidekabinen, die zu Außensportplätzen gehören, in Vereins Hände übergehen. Die neue Umkleide an der Halle müsste somit auch an den Verein gehen, wenn dafür die alte Umkleide abgerissen wird. Ansonsten würde das Vorhaben dem Ratsbeschluss entgegenstehen. Der VfB 08 betreibt in dem Gebäude, in dem seine Umkleidekabinen sind, noch ein Vereinsheim. Es ist zu klären, wie damit weiter verfahren wird.
	Stadtplanung	siehe Stellungnahme zu Variante 1 Ein Standort im Bereich des VfB Lünen kann Synergieeffekte zwischen Schule und Verein hervorrufen. Eine gemeinsame Nutzung der Sporthalle(n) durch die Schule, den zukünftigen Kindergarten Bahnstraße, den VfB Lünen, den VfK Lünen sowie ggfs. weitere Nutzer ist im Sinne der „Campus Lünen-Süd“-Idee (gemeinsame Nutzung unterschiedlicher Infrastrukturen in Lünen-Süd). Eine Kaltlufthalle ist zugleich ein weiteres Nutzungspotential für öffentliche Nutzungen und damit auch im Sinne der „Campus Lünen-Süd“-Idee (öffentliche Nutzbarkeit vorhandener Infrastrukturen).

Variante 5	Schulverwaltung	Der derzeitige schulische Bedarf liegt bei 3,6 Hallenteilen. Bei dieser Variante entfällt die Notwendigkeit, die Turnhalle des VfK Lünen Süd e. v. weiterhin entgeltlich zu nutzen. Bei einer Sanierungszeit von zwei Jahren müssten für diesen Zeitrahmen ausreichende und gut erreichbare Ausweichmöglichkeiten für den Hallenschul-
------------	-----------------	--

		<p>sport geschaffen werden. Ob die Schule in einer „Kalthalle“ eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit sieht, müsste mit der Schule besprochen werden.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass mit der Verlegung des Sportunterrichts, wenn überhaupt an anderer Stelle Kapazitäten zur Verfügung stehen, erhebliche Kosten für den Schülertransport entstehen. Weiter ist zu beachten, dass die VKU zu bestimmten Zeiten gar keine Kapazitäten hat, diese Transporte auch zu gewährleisten. Das würde dann bedeuten, dass Sportunterricht für die Umbauzeit nicht gewährleistet werden kann.</p>
	Sportverwaltung	<p>Der Bedarf der Schule liegt nach derzeitigem Stand bei 3.6 Hallenteilen. Dieser Bedarf wird befriedigt. Der Sportunterricht kann während der Bauphase nur zum geringen Teil über andere Hallen aufgefangen werden. Die Schüler müssten sich auf große Fahrwege zu verschiedenen Lünen Hallen vorbereiten. Das Stundenprofil von einer Stunde pro Unterrichtseinheit wirkt sich vermutlich negativ auf Absprachen mit anderen Schulen aus. Der vorgeschriebene Sportunterricht kann somit nicht mehr sichergestellt werden. Der Vereinssport kann nur zum Teil in anderen Hallen durchgeführt werden. Die restlichen Übungsstunden müssen ausfallen.</p>
	Stadtplanung	<p>Der Standort der Sporthalle ist grundsätzlich bedeutsam für das Projekt zur Neugestaltung des Schulhofs der KKG mit Städtebaufördermitteln. Die dafür erforderliche Planung kann dabei auch mit dem bestehenden Sporthallenstandort, der bezogen auf das Gesamtensemble Schule durchaus städtebaulich-funktional sinnvoll ist, erfolgen. Auch der Flächenbedarf und die Standorte für die ergänzenden Hallenkapazitäten (Einfeld-, Kalthalle) können in eine Gesamt-Planung integriert werden. Die aktuell bestehenden Parkprobleme an der Dammwiese bei Veranstaltungen in der Sporthalle sind zu bedenken und sollten im Rahmen des Gesamt-Konzeptes für den Standort KKG mit bedacht werden.</p> <p>Eine Kaltluft Halle stellt ein weiteres Nutzungspotential für öffentliche Nutzungen und damit auch im Sinne der Campus Lünen-Süd-Idee (öffentliche Nutzbarkeit vorhandener Infrastrukturen) dar. Ob dafür entsprechender Bedarf besteht bzw. Nachfrage generiert werden kann, muss geklärt werden.</p> <p>Diese Aussage gilt im Grundsatz auch für die anderen Alternativen. Aus Sicht der Stadtplanung ist in aller erster Linie wichtig (für das Städtebauförderungsprojekt), dass eine Entscheidung so zügig wie möglich getroffen wird. Planerisch kann man auf jeden Fall mit beiden Grundvarianten (Neubau/Sanierung) umgehen.</p>

Die Varianten stellen sich wie folgt dar:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Bruttogeschoßfläche	2.400 m ²	3.400 m ²	4.180 m ²	6.010 m ²	5.790 m ²
Ca.-Baukosten netto	5.850.000 €	7.280.000 €	9.000.000 €	10.595.000 €	7.743.000 €
Abbruchkosten netto	1.300.000 €	1.700.000 €	1.700.000 €	1.700.000 €	700.000 €
Abbruchkosten beinhalten	D-Trakt Schule 3-fach Sporthalle	D-Trakt Schule 3-fach Sporthalle VfK-Gebäude	D-Trakt Schule 3-fach Sporthalle VfK-Gebäude	D-Trakt Schule 3-fach Sporthalle VfK-Gebäude	D-Trakt Schule

Der Abbruch des D-Traktes der Schule wurde in allen Varianten berücksichtigt, da seitens der Verwaltung für neu entstehende Gebäude ein Standort im Bereich des D-Trakt und des Schulhofes in Richtung Sportplatz favorisiert wird. In Abhängigkeit von der gewählten Variante und der damit zusammenhängenden Größe der Gebäude werden über die Flächen des Sondervermögens ZGL Grundstücksflächen des allgemeinen städtischen Grundvermögens benötigt. Ggfs. kann eine Verlegung des Karl-Kiehm-Weges in diesem Bereich erforderlich werden. Die im Allgemeinen städtischen Grundvermögen stehenden Flächen sind mit Rechten des Bergbaus grundbuchlich belastet. Nach Auswahl der zu realisierenden Variante kann eine Konkretisierung der Planung (Vorentwurf) erstellt werden, die im Rahmen der Grundlagenermittlung auch klärt, ob und inwieweit die vorgenannten Rechte des Bergbaus für das Projekt von Belang sind.

Bewertung der Varianten

Aus Sicht der Verwaltung bietet eine ganzheitliche Betrachtung des Umgangs mit der sanierungsbedürftigen Sporthalle an der Dammwiese die Möglichkeit, nicht nur eine nachhaltige Lösung zu finden, sondern auch die mit erheblichen Fördermitteln angeschobenen Veränderungen in den Stadtteilen Gahmen und Süd zu unterstützen.

Das ehrenamtliche Engagement von VfK und VfB am Standort funktioniert aus Sicht des ZGL hervorragend. Die Vereine sollten daher auch im Falle eines Neubaus engmaschig eingebunden werden, um das Engagement, das auch zu deutlichen finanziellen Entlastungen der Stadt beiträgt, für die Zukunft zu sichern. Gleiches gilt für die enge Verzahnung zwischen Schule und Vereinen.

Bei einer wirtschaftlichen Betrachtung sind die diversen Finanzströme zwischen Schule, Vereinen, ZGL und Stadt zu betrachten und zu bewerten. Die von der Stadt für die vereinseigenen Anlagen aufgebrauchten Mittel sind ebenso zu betrachten wie die von den Vereinen bisher aufgebrauchten Mittel für ihre Gebäude. Ziel muss es sein, eine Lösung gemeinsam mit den Vereinen zu entwickeln, die sich – wie von der Sportverwaltung angemerkt – an den Vorgaben des Sportentwicklungskonzeptes orientiert und gleichzeitig die Vereine vor zukünftigen unwägbaren finanziellen Risiken durch den Betrieb der Gebäude schützt. Bei den folgenden Berechnungen wurde unterstellt, dass die beiden Vereine die bisher im Durchschnitt der letzten 5 Jahre angefallenen Betriebskosten für die vereinseigenen Räumlichkeiten als Warmmiete an ZGL zahlen und diese Zahlung über die freiwillige Sportförderung der Stadt Lünen (25 %) refinanzieren. Nach Entscheidung über die auszuführende Variante ist mit den ggfs. betroffenen Vereinen über diese Regelung zu sprechen.

Die unterschiedlichen energetischen Standards, die in den Varianten erreicht werden können, wurden über die Betriebskosten in die Barwertberechnung einbezogen.

Für die verschiedenen Varianten wurden Barwerte ermittelt, d. h. der Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Dieser wird durch Abzinsung der zukünftigen Zah-

lungen und anschließendes Summieren ermittelt. Es wurde ein Zeitraum von 40 Jahren (= technische Lebensdauer von Sporthallen) untersucht. Die im Jahr 2016 mit dem Kämmerer vereinbarten Parameter für die Vornahme von Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Hochbau fanden Berücksichtigung. Ebenfalls wurde die Realisierung der Baumaßnahmen über eine andere städtische Organisationsform betrachtet und Barwerte ermittelt. Die vorgenommenen Berechnungen wurden von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Barwerte stellen sich wie folgt dar:

Variante	Barwert ZGL	Barwert andere Beteiligung	Differenz
1	16.695.072,30 €	13.512.342,38 €	- 3.182.729,92 €
2	19.045.047,93 €	15.265.303,32 €	- 3.779.744,60 €
3	22.983.054,86 €	17.887.247,36 €	- 5.095.807,51 €
4	25.313.563,30 €	19.618.658,73 €	- 5.694.904,57 €
5	20.758.019,64 €	19.838.337,22 €	- 919.682,42 €

Der Barwert der Variante 5 bei Realisierung durch eine Beteiligung beinhaltet umfangreiche Risikoausschlüsse seitens der Beteiligung, die nicht im Barwert berücksichtigt wurden, da diese Risiken auch bei Realisierung durch ZGL bestehen. Allerdings ist diese Tatsache beim Vergleich der Barwerte der Varianten untereinander zu berücksichtigen.

Da sich die Varianten inhaltlich und von den nutzbaren Flächen deutlich unterscheiden, wurde eine Nutzwertanalyse unter Einbeziehung der Abteilungen Stadtplanung, Schulverwaltung und Sportverwaltung vorgenommen. Diese hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Beurteilungskriterien 1 = sehr schlecht 2 = schlecht 3 = neutral 4 = gut 5 = sehr gut	Gewichtung	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		Variante 5	
		Bew.	Bew. x Gew.								
1. Gesamtkonzept und Synergieeffekte	30										
1.1 Berücksichtigung der Quartiersentwicklung	5	3	15	3	15	3	15	3	15	3	15
1.2 Integration stadtplanerischer Aspekte	5	3	15	3	15	3	15	2	10	2	10
1.3 Nachhaltigkeit des Konzeptes	5	2	10	3	15	4	20	3	15	2	10
1.4 Synergieeffekte am Standort	10	2	20	2	20	5	50	4	40	3	30
1.5 Entwicklungsmöglichkeiten für den Schulstandort	5	1	5	1	5	5	25	4	20	4	20
Σ Gesamtkonzept und Synergieeffekte			65		70		125		100		85
2. Nachfrage	35										
2.1 Deckung des schulischen Sporthallenbedarfs (auch zukünftig)	20	1	20	2	40	5	100	3	60	4	80
2.2 Deckung des Sporthallenbedarfs für Vereinssport (auch zukünftig)	10	1	10	3	30	5	50	4	40	2	20
2.3 Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten/Potential für zukünftige Entwicklungen	5	2	10	2	10	4	20	4	20	4	20
Σ Deckung der Nachfrage			40		80		170		120		120
3. Wirtschaftlichkeit	35										
3.1 Barwert der Variante (Eigenrealisierung)	35	5	175	4	140	2	70	1	35	3	105
Σ Wirtschaftlichkeit			175		140		70		35		105
Gesamt Σ	100		280		290		365		255		310

Die Fachabteilungen haben die Varianten wie folgt beurteilt:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Stadtplanung	60	60	65	65	65
Schulverwaltung	45	50	225	90	110
Sportverwaltung	70	130	235	215	180

Die detaillierte Stellungnahme der Stadtplanung ist als **Anlage** beigefügt.

Die Schulverwaltung führt zu ihrer Einschätzung aus, dass nach Rücksprache mit der Schule auch die Varianten 2 und 4 mit einer Halle in der 2. Ebene, die eine geringere Deckenhöhe aufweist und die Fläche einer Einfeldsporthalle bietet, in Betracht käme. Dies würde die in den Varianten 2 und 4 vorgesehene Nutzung durch 2 getrennte Bereiche für Ringer und Judokas ausschließen bzw. erfordern, dass die entsprechenden Matten stets auf- und abgebaut werden und diese Halle durch einen Trennvorhang teilbar ist. Dies wiederum würde die finanzielle Einbindung des VfK ausschließen.

Zur Variante 5 führt die Fachverwaltung aus, dass es während der 2-jährigen Sanierungszeit praktisch keine Möglichkeiten gibt, in andere Hallen auszuweichen und auch die Schulleitung eine Auslagerung des Schulhallensports für 2 Jahre für nicht realistisch hält, zumal Sport dort als Abiturfach angeboten wird. Insofern wird in der Stellungnahme nochmals klargestellt, dass die in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigten Schülertransportkosten eine theoretische Größe sind, die wegen der praktisch nicht vorhandenen Ausweichmöglichkeit voraussichtlich nicht anfallen werden.

Insgesamt zeigen die Bewertungen der Fachverwaltung auch, dass der zusätzliche Nutzen einer Kalthalle als sehr gering eingeschätzt wird. In Gesprächen hat die Schulleitung zwar einen Nutzen in einer Kalthalle gesehen, diese allerdings nicht als Ersatz für Hallenkapazitäten gesehen.

Das Ranking bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wurde auf Basis der Barwerte bei Realisierung durch ZGL vorgenommen.

Da ZGL die Bereitstellung der Sporthalle über die Mietzahlungen der Stadt refinanziert, wird im Folgenden auch die Haushaltsbelastung der nächsten 5 Jahre dargestellt:

Haushaltsbelastungen - Ausführung ZGL -absolute Zahlen					
Variante	2019	2020	2021	2022	2023
1	1.464.652,33 €	1.403.400,59 €	589.743,69 €	586.317,20 €	915.711,80 €
2	1.530.548,51 €	1.922.150,25 €	679.239,25 €	674.428,54 €	669.638,61 €
3	1.609.808,26 €	2.045.851,49 €	840.567,32 €	834.628,50 €	828.715,45 €
4	1.593.532,70 €	2.110.796,24 €	938.863,61 €	931.658,59 €	924.480,04 €
5	1.356.435,60 €	628.798,00 €	973.307,52 €	968.965,71 €	1.297.452,48 €

Bei Ausführung durch eine andere städtische Beteiligung stellt sie sich wie folgt dar:

Haushaltsbelastungen - Ausführung andere Beteiligung - absolute Zahlen					
Variante	2019	2020	2021	2022	2023
1	428.271,01 €	588.031,52 €	571.317,88 €	577.034,12 €	915.607,52 €
2	428.271,01 €	654.990,72 €	667.811,67 €	674.492,85 €	681.240,84 €
3	428.271,01 €	695.041,92 €	787.478,89 €	795.356,74 €	803.313,37 €
4	360.926,80 €	736.788,11 €	872.510,27 €	881.238,44 €	890.053,88 €
5	712.225,81 €	208.262,30 €	867.001,38 €	875.674,46 €	1.217.234,26 €

Bei Variante 5 ist zu beachten, dass eine Nutzung der Halle erst ab Anfang 2021 möglich ist. In den anderen Varianten kann bereits ab Mitte 2020 genutzt werden.

Der Vergleich der Barwerte in Hinblick auf die Haushaltsbelastung über den gesamten Betrachtungszeitraum von 40 Jahren stellt sich wie folgt dar:

Variante	Barwert Haushaltsbelastung	Barwert andere Beteiligung	Differenz
1	13.754.632,70 €	13.512.342,38 €	- 242.290,32 €
2	15.385.834,20 €	15.265.303,32 €	- 120.530,88 €
3	18.459.301,63 €	17.887.247,36 €	- 572.054,28 €
4	20.080.505,76 €	19.618.658,73 €	- 461.847,03 €
5	20.758.019,64 €	19.838.337,22 €	- 919.682,42 €

Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schlägt die Verwaltung vor, die Variante 3 umzusetzen.

Die dargestellten Zusammenhänge bei den Entscheidungen über bauliche Maßnahmen, die mit Städtebaufördermitteln finanziert werden, machen eine zeitnahe Entscheidung durch die politischen Gremien erforderlich. Ab Februar 2019 beginnen die Planungen rund um die Sanierung des Schulgebäudes; die Fertigstellung der Maßnahme wird spätestens Ende 2021 erfolgen. In dieses Zeitraster wären auch der Neubau des Musikpavillons und die Schulhofsanierung einzubinden. Insofern ist aus Sicht des ZGL eine Entscheidung zeitnah noch in 2018 erforderlich.

Wie beim Bau der Einfeld-Turnhallen hat ZGL auch geprüft, ob die Einbindung anderer Organisationsformen im Konzernverbund der Stadt zu Synergien führt, die Haushaltsentlastungen bewirken und ggfs. eine bessere zeitliche Einbindung in die geplanten Baumaßnahmen ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind entsprechende Verhandlungen mit der städtischen Beteiligung zu führen und zeitnah noch in diesem Jahr zum Abschluss zu bringen.