

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	2.2 Kultur, Bildung & Sport
	Ressort / Stadtbetrieb	Stadtbetrieb 209.10 - Sport & Bäder
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Herr Hornung 563 2625 563 8057 thomas.hornung@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.02.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/2579/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.02.2004	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
25.02.2004	Bezirksvertretung Elberfeld	nachträgliche Kenntnisnahme
04.03.2004	Werksausschuss Gebäudemanagement	nachträgliche Kenntnisnahme
11.03.2004	Sportausschuss	nachträgliche Kenntnisnahme
Instandsetzung der "Schwimmoper" - Grundsatzbeschluss -		

Grund der Vorlage

Rechtliches Erfordernis gem. § 41 (I) GO und § 10 (Abs. 3) Hauptsatzung

Beschlussvorschlag

Die Sanierung der Schwimmoper durch Instandsetzung des baulichen Bestandes und Erneuerung der Gebäudetechnik mit einem Kostenrahmen von max. 10 Mio. € wird im Grundsatz beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden entfällt

Drevermann

Dr. Flunkert

Begründung

Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) zum Haushaltsplan 2002/2003 hat der Rat der Stadt als nicht haushaltsstellenscharf umzusetzende Maßnahme u.a. eine Neustrukturierung im Bäderbereich (UA 5700) mit Einsparungen von 1 Mio. € ab 2004 gemäß Drs.-Nr. 2000/02 beschlossen. Dieser Beschluss basiert auf den von der Verwaltung mit Drs.-Nr. 5818 und 5819/01 vorbereiteten Vorschlägen zur Bäderzielplanung einschließlich der Umnutzung der Schwimmoper, die die Aufgabe der „alten“ stark sanierungsbedürftigen Bäder Schwimmoper und Kurbad bei Bau eines Ersatzbades vorsahen (vgl. auch Drs. –Nr. 2639/00 –Sanierung/Abbruch/Neubau des Kurbades).

Nachdem die ECUE AG die wirtschaftliche Tragfähigkeit ihres zuletzt vorgelegten Nutzungskonzeptes für die Schwimmoper (Stadtpalais, Kids World sowie Einrichtungen für Wellness/Fitness) nicht nachweisen konnte, hatte die Verwaltung mit Zustimmung des Lenkungsausschusses Schwimmoper die exklusiven Verhandlungen mit dem Investor Mitte September beendet. Die Verwaltung wurde beauftragt, das „Objekt Schwimmoper“ in einer öffentlichen überregionalen Ausschreibung zum Verkauf anzubieten.

Dies ist im November 2003 überregional geschehen. Neben Veröffentlichungen in WZ, FAZ und Immobilien Zeitung wurden gezielt bundes- und europaweit operierende Projektentwickler/ Investoren / Makler angesprochen und ihnen Unterlagen zugesandt. Die Resonanz war sehr gering. Es gab lediglich 5 Anfragen. Auch Kontakte auf der Expo Real im Dezember 2003 in München haben leider keine Ergebnisse erbracht. Die einzige konkrete Bewerbung erfolgte durch das Ingenieurbüro Dr. Krieger aus Velbert. Die dort vorgesehene Planung als Veranstaltungshalle in Kombination mit Altenwohnungen konnte allerdings nicht überzeugen.

Nach Kontakten des Büros Dr. Krieger mit dem Deutschen Alpenverein (DAV) wurde eine neue Nutzungsvariante erarbeitet.

In der Sitzung des Lenkungsausschusses vom 02.02.04 hat die Verwaltung das negative Ergebnis der Verkaufsausschreibung und die Rahmenbedingungen für eine Sanierung der Schwimmoper im Bestand bereits mündlich erläutert. Die vom Architekturbüro Dr. Krieger zusammen mit dem deutschen Alpenverein, Sektionen Elberfeld und Barmen, entwickelte mögliche Alternative einer „Schwimm- und Kletteroper“ wurde von diesen dem Lenkungsausschuss in der Sitzung vorgestellt.

Nutzungskonzept Architekturbüro Dr. Krieger/DAV „Schwimm- und Kletteroper“

Die vorgestellte Planung, die Schwimmhalle in ein Kletterzentrum umzunutzen und die Ersatzwasserflächen entweder in einem neuen Anbau oder alternativ im Altbestand (jetziger Vorbau) zu schaffen, erfordert für den Schwimmbereich einen Deckungsbeitrag von mindestens rd. 1,4 Mio. EUR.netto. Dieser Mindestbeitrag liegt um rd. 400.000 EUR über den aus dem Bäderetat finanzierbaren Mitteln von 1 Mio. EUR, die vor dem Hintergrund der beschlossenen HSK-Einsparung aus den eingesparten Betriebskosten von Schwimmoper und Kurbad noch zur Verfügung stehen würden (vgl. o.g. Drucksachen).

Die der Stadt offerierte „Gegenleistung“ wird dabei aus bäder- und sportfachlicher Sicht wie folgt bewertet.

Schwimmen

Raumprogramm

Das geplante Sportbecken sieht eine Wasserfläche von nur 15 m x 25 m (375 qm) mit 6 Schwimmbahnen vor und liegt damit deutlich unter dem Altbestand der Schwimmoper mit insgesamt 675 qm Wasserfläche für Schwimmer. Die Erweiterung um 2 Schwimmbahnen erfordert weitere noch zu konkretisierende Zusatzkosten in Höhe von 100.000 € für die Stadt. Die Gesamtwasserfläche (einschl. Lehrschwimm- und Planschbecken) würde sich von z.Zt. 887,5 qm deutlich reduzieren.

Die Nutzbarkeit für den Wasserballsport wäre bei einem Sportbecken von 15 m x 25 m nicht gegeben. Die Situation wäre damit wesentlich schlechter als beim vorhandenen Beckenbestand der Schwimmoper.

Ausreichende Besucher- und Zuschauerplätze für Schwimmveranstaltungen und – wettkämpfe sind nicht vorgesehen.

Weiter bäderefachliche Aspekte

Die bei einer evtl. Anmietung durch die Stadt zur Verfügung stehenden Nutzungs- und Schwimmzeiten bzw. Wasserflächen für den Schul- und Vereinssport wurden nicht angegeben und müssten noch festgelegt werden. Besonders wichtig für den Vereinssport sind hierbei die Zeiten am Nachmittag Abend und am Wochenende. Aus Sicht der Bäderverwaltung besteht bei einem privaten Betreibermodell generell ein „natürliches Konfliktpotenzial“ zwischen den Nutzungen für die Öffentlichkeit und für Schulen/Vereine. Der verständliche betriebswirtschaftliche Anreiz, die von der Frequentierung durch die Öffentlichkeit abhängigen Einnahmen zu erhöhen, kann sich dabei nachteilig für den Schul- und Vereinssport mit einer vertraglich vereinbarten Mieteinnahme des Betreibers auswirken.

Das angegebene Eintrittspreisniveau für die Badnutzung liegt mit 3 Euro beginnend um mehr als 100 % über den Eintrittspreisen für die städt. Bäder.

Klettersport

Die mit dem Konzept aufgezeigten Entwicklungschancen für den Klettersport und den Standort Wuppertal für ein überregionales Klettersportzentrum sind - auch mit Blick auf die WM 2005 in Deutschland - sportfachlich sehr positiv einzuschätzen. Nachvollziehbar ist insbesondere, dass die Schwimmhalle der Schwimmoper aufgrund ihrer Größe und Architektur mit den aufsteigenden Zuschauerplätzen für eine derartige Veranstaltungsstätte nahezu optimale Möglichkeiten bietet. Anzumerken ist jedoch auch, dass die Investition nur mit einem erheblichen Zuschuss aus den städt. Sportfördermitteln finanzierbar ist und daher das Sportbudget neben den Mietzahlungen für die Schwimmnutzung zusätzlich belasten würde.

Zusammenfassend kann daher aus Sicht der Sport- und Bäderverwaltung festgestellt werden, dass das Alternativmodell einer „Schwimm- und Kletteroper“ trotz der attraktiven Entwicklungschancen für den Bereich Klettersport nicht nur wegen des zu hohen Deckungsbeitrages, sondern auch wegen der massiven Nutzungsnachteile für den Bereich Schwimmen, insbesondere den Schul- und Vereinssport, als problematisch und letztlich nicht akzeptabel zu bewerten ist.

Auf keinen Fall hinnehmbar ist die Klausel, dass bei nicht Erreichen der prognostizierten Einnahmen sich die Stadt verpflichten muss, die komplette Anlage mit allen Aktiva und Passiva zu übernehmen.

Sanierung der Schwimmoper

Es gibt keine aktuellen Kostenschätzungen zur Sanierung der Schwimmoper. Die bisherigen Angaben zu Kostendimensionen basieren auf einer Kostenschätzung der ehemaligen Hochbauverwaltung aus Anfang 1997. Diese Kostenzusammenstellung basiert auf einer reinen Instandsetzung ohne Modernisierung, Erweiterungen sowie zusätzliche Nutzungen wie z.B. Gastronomie, Fitness, Saunalandschaft etc. und sonstige Strukturverbesserungen. Auch ist aus heutiger Sicht von Substanzverschlechterungen, geänderten Vorschriften (Brandschutz, Hygiene etc.) und sonstigen geänderten Voraussetzungen auszugehen. Steigerungen des Baukostenindex sind gegenüber 1997 kaum zu erwarten, sodass die vorliegenden Kalkulationen als Basis zunächst verwendet werden können. Die Kosten waren im damaligen Vermögenshaushalt mit 19.4 MIO DM festgestellt worden. Daher wird bei den heutigen Schätzungen zunächst von einer Summe von rd. 10 MIO € ausgegangen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Sanierung in Höhe von rd. 10 MIO € könnten nach ersten Abstimmungsgesprächen in der Fachverwaltung wie folgt zur Verfügung gestellt werden:

1,5 – 2 MIO € nicht benötigte Mittel Re-Design Netzwerk (in 2004 / 2005)

4 MIO € Heizungssanierungsprogramm GMW (je 1 MIO € in 2006 bis 2009)

1,5 – 2 MIO € Ansparen der Sportpauschale (aus 2004 bis 2006)

2 – 3 MIO € Rest ist im IP 2009 / 2010 darzustellen

Durch die Verschiebung der Mittel ist in den oben genannten Haushaltspositionen mit Einbussen zu rechnen. Dies trifft insbesondere die Sportpauschale, die mit einem Anteil von bis zu 75 % für diese Maßnahme reserviert werden muss. Aus dem Heizungssanierungsprogramm stellt das GMW den gesamten jährlichen Ansatz zur Verfügung.

Zeitplan

Aus der Bereitstellungsmöglichkeit der Finanzierungsmittel ergibt sich auch die Zeitschiene für die mögliche Sanierung. Es muss von Maßnahmen ausgegangen werden, die über das Jahr 2010 hinausgehen. Da die wesentlichen Mittel ab 2006 zur Verfügung stehen, ist zum heutigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Sanierung schwerpunktmäßig 2006 mit der Schließung der Schwimmoper für ca. 1 Jahr erfolgen wird. Aber auch in den anderen Jahren muss immer wieder mit Baumaßnahmen und somit auch mit den entsprechenden Beeinträchtigungen und Schließungen gerechnet werden. Mehr zu einzelnen Sanierungsschritten kann erst nach einer entsprechenden Planung gesagt werden.