

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Kultur, Bildung & Sport
	Ressort / Stadtbetrieb	Stadtbetrieb 209 - Sport & Bäder
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Hornung 563 2625 563 8057 thomas.hornung@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.01.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0001/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.02.2005	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
08.02.2005	Ausschuss Bauplanung	Beschlussempfehlung
10.02.2005	Sportausschuss	Beschlussempfehlung
17.02.2005	Werksausschuss Gebäudemanagement	Beschlussempfehlung
23.02.2005	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
28.02.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Neubau einer weiteren Turnhalle an der Gesamtschule Ronsdorf bei Aufgabe der Turnhalle Im Vogelsholz und der Gymnastikhalle Linde		

Grund der Vorlage

§ 41 (1) GO NW und Beschluss der Bezirksvertretung Ronsdorf vom 01.06.04

Beschlussvorschlag

Als Standort für eine neue Turnhalle in Ronsdorf wird das Grundstück der Gesamtschule Ronsdorf An der Blutfinke festgelegt. Die Verwaltung wird mit einer entsprechenden Neubauplanung beauftragt. Die Finanzierung des Bauvorhabens soll aus den Verkaufserlösen des Schul- und Turnhallengrundstückes Im Vogelsholz sowie des Grundstückes Linde 26 (Gymnastikhalle) erfolgen und im Haushaltsplanverfahren 2006/07 dargestellt werden.

Auf den Ankauf der Sporthalle Nord in der ehemaligen Generaloberst-Hoepner-Kaserne wird verzichtet.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Drevermann

Begründung

Bei der Beschlussfassung des Haushaltssicherungskonzeptes zum Haushaltsplan 2002/2003 (Drs.-Nr. 2000/02) ist im Zusammenhang mit der Schulentwicklungsplanung u.a. auch ein Erlös aus dem Verkauf des Schulgrundstückes Im Vogelsholz als mittelfristiger Konsolidierungsbeitrag berücksichtigt worden.

Schul- und Turnhallengrundstück Im Vogelsholz

Die Schule Im Vogelsholz ist in den 1960er Jahren errichtet worden. Zuletzt befand sich dort die Dependence des Gymnasiums Siegesstr., die vor einigen Jahren zum Standort an der Gesamtschule Ronsdorf umgezogen ist. Seit dieser Zeit steht das Gebäude leer. Die auf dem Schulgelände befindliche Turnhalle wird nach wie vor für den Schulsport (Dependance Gymnasium Siegesstr.) sowie von Ronsdorfer Sportvereinen wie SSG Ronsdorf und BTV Ronsdorf-Graben intensiv genutzt.

Das Turnhallengebäude ist nach dem Ergebnis mehrerer gutachterlicher Einschätzungen stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude weist eine Vielzahl konstruktiver Mängel und bauphysikalischer Defizite auf. Es bestehen insbesondere Feuchtigkeitsprobleme, die Folge unzureichender Dämmung des Daches und falscher bzw. fehlender Abdichtungen sind, sowie eine fortschreitende Korrosion an der Fassadenverankerung. Zur langfristigen Sicherung des Gebäudebestandes müssten u.a. Fassadendämmung und Dachkonstruktion erneuert werden. Der Sanierungsaufwand läge damit in der Nähe der Neubaukosten.

Aufgrund der prekären Finanzsituation der Stadt ist eine Realisierung des Verkaufserlöses aus Gründen der Haushaltskonsolidierung dringend geboten. Das Gebäudemanagement ist daher beauftragt, das Gelände der Schule und der Turnhalle zu veräußern.

Sport- und Turnhallenbedarf in Ronsdorf

Ein ersatzloser Verzicht auf die Turnhalle Im Vogelsholz (rd. 300 qm Sportnutzfläche) ist auch bei rückläufiger Bevölkerungsprognose aus sportfachlicher Sicht nicht vertretbar. Im Stadtbezirk Ronsdorf besteht - trotz bereits erfolgter Verlängerung von Nutzungszeiten in die späte Abendzeit nach 22.00 Uhr - ein erhebliches Defizit an Hallenzeiten für Vereine und Schulen. Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen werden die Schülerzahlen an der Gesamtschule Ronsdorf und der Zweigstelle des Gymnasiums Siegesstraße relativ konstant bleiben. Trotz des für Ronsdorf prognostizierten Rückganges der Einwohnerzahl um rd. 7 % bis 2015 ist daher mittel- und langfristig gesehen eine 10 %-ige Reduzierung der Sportnutzfläche bei gedeckten Sportanlagen in Ronsdorf, wie sie allein eine ersatzlose Schließung der Turnhalle Im Vogelsholz mit sich brächte, unter Bedarfs Gesichtspunkten aus Sicht der Sportverwaltung nicht akzeptabel.

Ersatz Turnhalle Im Vogelsholz

Als Ersatz für die Turnhalle Im Vogelsholz sind folgende Alternativen geprüft worden:

1. Erwerb der Bundeswehr-Sporthalle Nord (ehemalige Generaloberst-Hoepner-Kaserne)
2. Neubau einer weiteren Turnhalle an der Gesamtschule Ronsdorf

Erwerb der Bundeswehr-Sporthalle Nord

Für die Sporthalle (Sportnutzfläche von rd. 945 qm) wurde durch die städtische Bewertungsstelle im Oktober 2003 ein Verkehrswertgutachten erstellt. Der Verkehrswert wurde bei Zuordnung einer Grundstücksfläche von rd. 4.000 qm mit 530.000,- €

festgestellt. Berücksichtigt wurde nicht, ob das Objekt mit verborgenen Mängeln oder Fehlern (z.B. Altlasten, Konstruktionsfehler, Schadstoffbelastung) behaftet ist.

Nach den Untersuchungen des Gebäudemanagements besteht zudem ein erheblicher zusätzlicher Investitions- und Sanierungsbedarf von insgesamt rd. 535.000 €, z.B. für Anschlüsse an die öffentliche Versorgung, Brandschutz und Umbau der Heizung mit einer neuen Heizzentrale etc.. Die geschätzten Investitionskosten für Erwerb und Nutzung dieser Sporthalle liegen hiernach bei insgesamt rd. 1.065.000 €. Weitere Risiken im Hinblick auf eine evtl. Schadstoffbelastung können nicht ausgeschlossen werden.

Hinzu kommt, dass die Lage der Sporthalle mitten innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes zusätzliche Probleme und möglicherweise nicht unerhebliche Kosten für die Verkehrssicherung und die zukünftige verkehrsmäßige Erschließung mit sich bringen würde.

Neubau einer Turnhalle an der Gesamtschule Ronsdorf

Der Standort an der Gesamtschule bietet sich aus planungsrechtlichen Gründen und insbesondere wegen der hier zu erwartenden niedrigen Baukosten an. An der Schule sind bereits eine Dreifach-Sporthalle (3 Übungseinheiten), eine Turnhalle (1 Übungseinheit) sowie ein Kraftraum vorhanden. Die neue Turnhalle (Sportnutzfläche 15 m x 27 m bzw. 405 qm) könnte unmittelbar angebaut werden. Die Baukosten betragen nach einer groben Schätzung des Gebäudemanagements rd. 900.000,- € und sind damit wegen der Möglichkeit zur Mitnutzung bzw. Erweiterung der vorhandenen gebäudetechnischen Anlagen relativ niedrig. Das Gebäudemanagement geht davon aus, dass aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes – Schulgrundstück – keine durchgreifenden Bedenken gegen den Bau einer weiteren Turnhalle an diesem Standort bestehen.

Die Abwägung beider Alternativen führt aufgrund der deutlich niedrigeren Kosten und insgesamt geringeren planerischen Unwägbarkeiten daher nach Ansicht der Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der *Turnhallenneubau an der Gesamtschule* geplant werden sollte. Dieser Standort, der nur in geringer Entfernung zum alten Standort Im Vogelsholz liegt, ist hierbei insbesondere für den Schulsport (Zweigstelle des Gymnasiums Siegesstraße), aber im Hinblick auf die Erreichbarkeit auch für die Ronsdorfer Sportvereine als vorteilhaft zu bezeichnen.

Kosten und Finanzierung

Eine Finanzierung der bisher geschätzten Neubaukosten von 900.000 € für eine weitere Turnhalle an der Gesamtschule Ronsdorf ist aus dem städt. Haushalt bisher nicht vorgesehen und auch nicht möglich, sodass eine entsprechende finanzielle Kompensation nötig ist. Hierfür kommen Erlöse aus folgenden Grundstücksverkäufen infrage:

Im Vogelsholz

Für das Schul- und Turnhallengrundstück mit einer vermarktbaren Grundstücksfläche von rd. 8.340 qm ergibt sich nach Beurteilung des Gebäudemanagements unter Berücksichtigung von Abbruch- und Erschließungskosten ein möglicher Netto-Verkaufserlös von rd. 1,57 Mio. €.

Als Voraussetzung für eine Vermarktung des Grundstückes Im Vogelsholz soll das Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 214 – Georg-Arends-Weg – mit der Zielrichtung Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingeleitet werden (vgl. Drucksache VO/0005/05 – Aufstellungsbeschluss Bpl.-Nr. 214 – Georg-Arends-Weg).

Linde 26

Nach dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses Linde werden auf dem 2.782 qm großen städt. Grundbesitz „nur“ noch die ausschließlich dem SV Jägerhaus-Linde zur Verfügung stehende Gymnastikhalle (rd. 149 qm Sportnutzfläche) sowie zwei Mietwohnungen genutzt.

Neben der Auflösung der Wohnungsmietverhältnisse ist insbesondere die Frage ausreichender Ersatzkapazitäten für den Sportbedarf des SV Jägerhaus-Linde zu klären. Hierfür kommen nach einem im Dezember geführten Gespräch des SB 209 mit dem Vereinsvorstand neben der neuen Turnhalle an der Gesamtschule auch die Turnhallen Hammesberger Weg und Ferdinand-Lassalle-Str. infrage, was jedoch eine Umverteilung und Neuordnung von Hallenbelegungen voraussetzt.

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde von der städt. Bewertungsstelle auf 342.500 € festgesetzt. Aufgrund des baulichen Zustandes und der noch nicht geklärten Nachfolgenutzungsmöglichkeiten ist fraglich, ob bei einer Vermarktung dieser Verkehrswert erzielt werden kann.

Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass angesichts der notwendigen Investitionskosten der ursprünglich vorgesehene HSK – Beitrag aus dem Grundstücksverkauf nur noch in geringerem Umfang realisiert werden kann.

Zeitplan

Voraussetzung für die Vermarktung des Grundstückes Im Vogelsholz ist entsprechendes Planungsrecht, das mit der Bebauungsplanänderung Nr. 214 – Georg-Arends-Weg – geschaffen werden soll (vgl. VO/0005/05).

Das GMW geht davon aus, dass der Verkauf der Flächen „Im Vogelsholz“ im Herbst öffentlich ausgeschrieben und mit der Vermarktung begonnen werden kann, was jedoch vom Stand des Bebauungsplanänderungsverfahrens abhängt.

Ein Zeitplan für den Bau der neuen Turnhalle an der Gesamtschule Ronsdorf kann vom Gebäudemanagement nicht angegeben werden, da dies maßgeblich auch von den Grundstücksverkäufen und den hieraus zur Verfügung stehenden Mitteln abhängt.

Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass zwischen der Veräußerung und damit der Schließung der alten Turnhalle und der Fertigstellung der neuen ein nicht unerheblicher Zeitraum liegen wird. In dieser Übergangszeit wird es erhebliche Einschränkungen für den Schul- und Vereinssport geben müssen, da ausreichende Ersatzkapazitäten nicht zur Verfügung stehen.