

Fraktionsantrag – Vorlage der Verwaltung

Drucksachen-Nr. FA-33/2021 1. Ergänzung

Biblis den 14.09.2021

Allgemeine Verwaltung

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	21.09.2021		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	22.09.2021		öffentlich
Gemeindevertretung	29.09.2021		öffentlich

Titel

Antrag der CDU-Fraktion vom 22.06.2021 hier: Neubau einer Schulsporthalle

Beschlussentwurf:

Es wird beschlossen:

- a) Der Prozess zum Erhalt der Riedhalle von mindestens fünf Jahren einzuleiten. Die Riedhalle zurückzubauen. Die Fläche dem Kreis Bergstraße zum Bau einer Gymnastikhalle (1,5-Feld-Halle) zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde sich nicht an den Baukosten der Schulsporthalle beteiligt.
- b) Den Bau einer einer Mehrzweckhalle in der Pfaffenaue zu favorisieren. Die Verwaltung beginnt mit der Projektierung und stellt erste finanzielle Mittel hierfür in den Haushalt 2022 ein.

Sach- und Rechtslage:

Da der Kreis inzwischen mit dem Bau einer neuen Schule begonnen hat bzw. zumindest die ersten Vorarbeiten laufen, ist die Gemeinde nun mehr denn je in der Pflicht, über die künftige Situation und Nutzung der Riedhalle zu diskutieren.

Am 09.07.2021 fand ein Gespräch mit dem Eigenbetrieb der Gebäudewirtschaft Kreis Bergstraße und der Schulleitung von Biblis im Rathaus statt (Protokoll s. Anlage intern).

Am 30.07.2021 wurde die Sachlage und die möglichen Alternativen in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Landrat Engelhardt erörtert. Herr Kühn und Herrn Kaldschmidt vom Kreis Bergstraße waren ebenfalls bei dem Gespräch zugegen (Protokoll s. Anlage intern).

Rückblickend auf die letzten 20 Jahre wurden nachstehende fünf Bauabschnitte durchgeführt. Der sechste Bauabschnitt, die energetische Sanierung, zuletzt betrachtet im Jahr 2009, wurde nicht umgesetzt.

Bauabschnitt 1 im Jahr 2003: Erneuerung der Flachdächer in Richtung Schule, nicht das Hauptdach, Erneuerung der Umkleiden und der Prallwand, Ertüchtigung des Schwingbodens

Bauabschnitt 2 im Jahr 2004: Flachdachabdichtung in Richtung ehemaligen Festplatz

Bauabschnitt 3 ebenfalls im Jahr 2004: Erneuerung der Toilettenanlage; hier: Urinale Herren

Bauabschnitt 4 im Jahr 2007: Fenster und Außentür mit Podest des Jugendcafés

Bauabschnitt 5 im Jahr 2009: Rückbau der Küche.

Es entstand eine Cateringküche. Das Kühlhaus wurde dem Jugendcafé zugeschlagen. Herd und andere technische Geräte wurden demontiert. Die Industriespülmaschine blieb vor Ort.

Der sechste Bauabschnitt, der in der Zeit von 2006 bis 2009 ausgearbeitet wurde, wurde nicht umgesetzt.

Bauabschnitt 6 Kostenschätzung im Jahr 2009:

Grundsanierung der Gebäudehülle und Technik:
1.512.250,79 Euro

Erweiterung Stuhllager: 50.527,40 Euro

WC-Bereich + Garderobe: 172.243,74 Euro

Catering: 40.455,10 Euro

Außenbereich: 28.203,00 Euro

Ausstattung, wie z. B. Mobiliar und Geräte, wurden nicht kalkuliert.

Summe: 1.803,679,64 Euro

Es wurde ein Energieausweis erstellt (s. Anlage).

Bisher war die Regelung so, dass sich die Gemeinde mit einem Beitrag zu den Heizkosten beteiligt. Dieser unterlag zum Teil größerer Schwankungen (2017: 26 T€, 2018: 10 T€, 2019: 14 T€, 2020: 12 T€; s. Anlage). Wenn wir also 2017 als Sonderposten aufgrund einer größeren Maßnahme (neue Heizung) ansehen, kann die Kostenbeteiligung auf durchschnittlich 12 T€ beziffert werden.

Eine „große Lösung“ im Sinne einer grundhaften, energetischen Sanierung erweist sich als nicht oder nur höchst unwirtschaftlich, wie man den Ausführungen der EnergyEffizienz GmbH, Lampertheim (Herrn Hensel) entnehmen kann (siehe Anlage).

Somit bliebe lediglich – und das wäre auch der Vorschlag der Verwaltung – die Herstellung eines Elektrohausanschlusses durch das EWR und die entsprechend notwendig werdende Umrüstung des Stromanschlusses in der Halle, aufgrund dessen, dass die Einspeisung von der gegenüberliegenden Seite erfolgen müsste (Trafostation zwischen an der Halle, Richtung Seniorenwohnheim).

Die Kosten hierfür beliefen sich gemäß vorliegender Angebote auf 10.634,36 € (Hausanschluss durch EWR; s. Anlage) und Anschluss im Haus mit Material und Leitungsverlegung zum internen Verteilerkasten i.H.v. 16.542,15 € (Angebot s. Anlage).

Der Einbau der Gasbrennwertgeräte (Angebot s. Anlage) beläuft sich auf 28.100,97 €.

Hier kommt noch die Wieder-Inbetriebnahme des Gas-Hausanschlusses bzw. Gasleitung verlegen und Verplombung entfernen. Je nachdem welche Firma letztlich die Heizungsinstallation ausführt, kann das seitens dieser Firma mit erfolgen. Der Anschluss ist bereits im Keller vorhanden und intakt. Er wäre nur wieder in Betrieb zu nehmen. Zu erwartende Kosten etwa 2.500 €.

Die Summe der vorgenannten Kosten beläuft sich auf ca. 57.777,48 €.

Preissteigerungen und eventuelle weitere Positionen hinzugerechnet, die man dann ggf. noch darüber hinaus investieren möchte, z. B. Beschattung (Anbringung eines neuen Stoffes an die Fensterfront Richtung Schule (es wäre nur der Stoff, das alte System ist noch funktionsfähig vorhanden)), Ausbesserung des Parketts, neue WC und Waschbecken, würde eine Investitionssumme von 100 T€ nicht übersteigen.

Wobei die weiteren Positionen nichts mit der Abkopplung von der Schule oder der Aufrechterhaltung der Nutzung nach aktuellen Gegebenheiten zu tun hat und eine Einberechnung in die erforderlichen Kosten nicht ganz korrekt wären. Das wären Maßnahmen, die man auch so schon die letzten Jahre oder auch bei Beibehaltung der jetzigen Situation (Versorgung durch die Schule) hätte machen können.

Aber auch bei Einberechnung dieser Kosten bis zu einer Gesamtsumme von eben diesen 100 T€ entspräche das, bei einer weiteren Nutzung von wenigstens fünf Jahren, 20 T€/Jahr.

Der Allgemeinzustand der Halle ist auf einem niedrigen Standard (energetischer Bereich) und für uns umfänglich nutzbar. Durch die Umsetzung der beiden Maßnahmen (Elektro und Heizung) kann die Halle die nächsten fünf Jahre bzw. die Zeit, die die Planung und Bau einer zukunftsorientierten Lösung dauern würde, erhalten werden. Dies wurde auch bei der eingehenden Sichtung durch Energieberater Hensel und Prüfingenieur für Baustatik Dipl.-Ing. Ulrich Wirth (ebenfalls als Anlage beigefügt) bestätigt.

Die Vereinbarung mit dem Kreis sieht vor, dass 85% der Erdgaskosten, Wartungskosten und sonstige Kosten der Riedhalle zugeordnet werden. Diese Kosten werden hälftig geteilt; Kreis/Gemeinde. Nach der Abkopplung muss die Gemeinde einen Nutzungsvertrag abschließen. Dieser regelt die Heizkostenverteilung zwischen Gemeinde und Kreis neu.

Durch die finanziellen Beteiligung des Kreises in Form einer Kostenerstattung für die Nutzung zum Schulsport wird diese Vorgehensweise seitens der Verwaltung als durchaus vertretbar erachtet.

Kommunales Jugendcafé „Na Sowas“ e.V. (Beschlüsse s. Anlage)

Bereits im Jahr 2015 war die Neuansiedlung des Jugendcafés am kleinen Rasenspielfeld im Pfaffenau-Stadion angedacht. Das ehemalige Reiterhüttchen sollte zur Event Hall des Jugendcafés umgebaut werden. In der Folge wurden Beschlüsse zur Auszahlung von Mitteln für die Sanierung des Reiterhüttchens (Dachkonstruktion und Bestandspläne) gefasst. Das vom Jugendcafé vorgestellte Konzept zur Jugendarbeit ist mit dem überwiegenden Betrieb einer Schankgaststätte im Rahmen des Stadtumbauprogramms „WunE“ nicht förderfähig.

Das Nichtraucherschutzgesetz verbietet das Rauchen in den Räumlichkeiten des Cafés in der Riedhalle. Veranstaltungen und der Raucherbereich vor der Halle führen immer wieder zu massiven Beschwerden der Anwohner.

Die Verortung des Cafés am Standort der Riedhalle ist nicht zukunftsorientiert.

Die Verlagerung in das Sportzentrum Pfaffenaue ist denkbar, jedoch nicht unter dem Gesichtspunkt einer sich entwickelten Jugendarbeit in Biblis; also nicht förderfähig.

Fazit:

Die Verwaltung kommt somit zum Schluss, dass eine grundhafte energetische Sanierung nicht wirtschaftlich ist. Wir schlagen vor, wie oben beschrieben, die Halle für die Dauer der Prozessgestaltung „Neue Hallen“ weiter zu betreiben. Ein Neubau einer Mehrzweckhalle im Sportzentrum Pfaffenaue, sowie eine Schulsporthalle am Standort vormals der Riedhalle, zu erstellen.

Ergebnis des Runden Tisches vom 30.08.2021 (Nutzer der Riedhalle mit dem Bürgermeister)

Der allgemeine Wunsch einer Mehrzweckhalle (Sport- und Kulturhalle) ist für das Vereinsleben die wichtigste Existenzgrundlage (Einnahmen durch Veranstaltungen). Die Verortung im Sportzentrum Pfaffenau findet allgemeine Zustimmung. Um Einbindung in der Planungsphase wird gebeten.

Neubau einer Mehrzweckhalle im Sportzentrum Pfaffenaue

Der Bau einer Mehrzweckhalle in Verbindung mit einem Zwischengebäude zur Pfaffen-Halle (PfH) würde folgende Synergieeffekte erzeugen:

- Lagerkapazitäten der Vereine im Zwischengebäude
- Nutzung der vorhandenen Parkplätze
- Umkleiden und Nasszellen in der PfH nutzen
- Nutzung der Medienanschlüsse wie Strom; Gas, Wasser und Abwasser
- klare Strukturierung der Nutzung; PfH als Sporthalle und die neu geschaffene Mehrzweckhalle als Sport- und Kultureinrichtung

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 15 „Sportzentrum Pfafenaue“ weist im Norden der PfH ein Kleinspielfeld mit Allwetterbelag aus und im Süden eine Sportanlage „Rasenplatz“. Das bedeutet, dass der BP geändert werden muss. Auch bei der Umsetzung der Skaterbahn im Sportzentrum muss der BP geändert werden.

Energetische Sanierung der Riedhalle

Neben der Ausarbeitung der EnergyEffizienz Lampertheim zur energetischen Sanierung ist weiter zu berücksichtigen, dass bei einer umfassenden Sanierung der Riedhalle das Gebäude auch bezüglich des Brand- und Personenschutzes entsprechend den aktuellen Anforderungen zu modernisieren ist. Auch die Zugänge, sonstige Wege und Toiletten sind barrierefrei zu gestalten. Die Versammlungsstättenrichtlinie ist einzuhalten.

Durch den Verkauf von 2/3 des Festplatzes stehen den Besuchern der Riedhalle nur noch 38 Stellplätze zur Verfügung. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde fordert für Mehrzweckhallen einen Stellplatz je fünf Sitzplätze. Das sind bei 841 aktuellen Sitzplätzen ein Bedarf von 168 Stellplätzen. Für Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze wird ein Stellplatz je 50 qm Hallenfläche gefordert. Die Hallenfläche der Riedhalle beträgt 1.101,6 qm. Wird die Riedhalle oder der Ersatzbau nicht als Mehrzweckhalle genutzt sind somit 22 Stellplätze vorzuhalten.

Abschließend ist noch anzumerken, dass das Dach der Riedhalle bezüglich einer anzunehmenden Schneelast noch nie untersucht wurde. Wir erinnern hier an das Unglück in Bad Reichenhall. Wie dem statischen Gutachten zu entnehmen ist, die Untersuchung bezog sich auf die Installation einer Photovoltaikanlage, ist die Konstruktion für weitere Dachaufbauten nicht vorgesehen.

Bei einem Neubau einer Mehrzweckhalle am Standort der Riedhalle muss nachstehenden Sachverhalt berücksichtigt werden:

Für den Standort der Riedhalle gibt es keinen Bebauungsplan (BP). Im Flächennutzungsplan (FNP) ist neben einem Festplatz eine Anlage/Einrichtung für soziale Zwecke festgesetzt. Zum Bau des Seniorenheims musste demnach sowohl ein BP aufgestellt werden, als auch eine Änderung des FNP durchgeführt werden. Für den Neubau der Schule war kein BP notwendig, allerdings ist hier im FNP auch der Schulstandort eindeutig festgesetzt. Bei einem Neubau einer Sporthalle, keiner Mehrzweckhalle, gehen wir davon aus, dass ein BP erstellt und der FNP geändert werden muss. Die Riedhalle ist umschlossen von, im FNP festgesetzten, Wohngebieten. Auch wenn Sporthallen in allgemeinen Wohngebieten unter der Voraussetzung des baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme zulässig sind, wenn Auflagen sicherstellen, dass die Anwohner nicht unzumutbar in ihrem Ruhebedürfnis beeinträchtigt werden, müssen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung Sportanlagen so errichtet und betrieben werden, dass bestimmte – in Abhängigkeit zum Baugebietscharakter – vorgegebene Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Maßnahmen können sein, dass Türen und Oberlichter der Halle nach 22.00 Uhr geschlossen bleiben müssen und Stellplätze nach der zuvor genannten Zeit nicht mehr benutzt werden.

Wir können uns aufgrund unserer Erfahrungen mit Beschwerden über Ruhestörung, verursacht durch die Nutzung der Riedhalle als Mehrzweckhalle, der Nachbarschaft nicht vorstellen, dass die Genehmigung eines Neubaus einer Mehrzweckhalle Aussicht auf Erfolg hat.

Neubau einer Gymnastikhalle (Schulsport Grundschule) durch den Schulträger am Standort der Riedhalle:

Konsens der mit dem Schulträger und Schulleitung geführten Gespräche ist, dass die Fläche des Schulhofes voll umfänglich erhalten bleibt und eine Schulsporthalle als Nachfolge der Riedhalle zu sehen ist. Nach dem Abriss der Riedhalle könnte der Kreis eigenverantwortlich auf gemeindeeigenen Boden eine Sporthalle für die Grundschule in Absprache mit der Gemeinde errichten. Vorstellbar wäre eine Erbpachtsituation. Die Gemeinde würde, davon ausgehend, dass keinerlei Nebengebäude oder sonstige Wünsche der Gemeinde baulich umgesetzt werden, sich an dem Bau finanziell nicht beteiligen. Die Nutzungsmodalitäten der Liegenschaft, durch beispielsweise ortsansässige Vereine, würden in Anrechnung der Erbpachtsituation gemeinschaftlich festgelegt werden. Weiterhin könnte ein Teil des vorhandenen Riedhallenplatzes konzeptbezogen veräußert werden (Betreutes Wohnen).

**VL 11/2020 – GV vom 05.02.2020 – Weiteres Vorgehen
hier: Erledigungsvermerke der Verwaltung**

Die Gemeindevertretung beschließt, dass

- die aus dem Jahre 2009 vorliegende Kostenschätzung auf die aktuellen Marktpreise und baurechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen ist;

Erledigt, wir verweisen auf die o. g. Vorlage und die Machbarkeitsstudie der EnergyEffizienz Lampertheim; ISEK.

- die Verwaltung ermitteln soll, ob neben den in Punkt 1 errechneten Kosten weitere Kostenblöcke zu berücksichtigen sind (Hallenboden, Veranstaltungstechnik etc.);

Erledigt, wir verweisen auf das Gespräch mit den Nutzern der Riedhalle vom 30.08.2021

- ein Runder Tisch mit den Vereinen, die die Riedhalle für ihre Zwecke nutzen, initiiert werden soll. Dieser Runde Tisch soll der Ermittlung der Nutzung, der Nutzungszeiten, des zusätzlichen Flächenbedarfs usw. dienen

Erledigt!

-und der Kontakt zum Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft hergestellt werden soll, um für einen möglichen Neubau sowie zugehörigen Nebenflächen eine erste Kostenschätzung zu ermitteln. In diesem Kontext wäre auch die Verwendung von Photovoltaik zu prüfen

Erledigt, s. Protokolle.

- eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen Neubau gegenüber einer Sanierung, gerechnet auf eine Lebensdauer von ca. 50 Jahren, erstellt wird

Erledigt durch Machbarkeitsstudie EnergyEffizienz Lampertheim (Präsentation)

Anlage(n):

Energieausweis

Riedhalle - Mehrzweckhalle Machbarkeitsstudie im Rahmen des Stadtumbaumanagement Biblis

Statische Stellungnahme

09095-Kostenschätzung Riedhalle 090729.xls

Heizkostenabrechnung

MV12_15_PV für EventHall

VL54_2016_Cafe_PF_Reiterhüttchen

VL11_2020_Vorgehensweise_Protokoll

MV82_2020_Machbarkeitsstudie_Statiker

Antrag_CDU_15_Schulsport und Mehrzweckhalle

Beschluss zum FA-33/2021