

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Bildung und Soziales	Datum: 26.10.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.8	Bezeichnung der Vorlage: Rückbau der Turnhalle der Edith-Stein-Realschule hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 26.04.2016		Datum: 27.10.2016
Vorlage-Nr: VO/3807/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	08.11.2016	Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben	

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion stellte gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates mit Datum vom 26.04.2016 den Antrag, die Turnhalle der Edith-Stein-Realschule rückzubauen. Begründet wurde der Antrag mit dem großen Sanierungsstau bei diesem Gebäude sowie damit, dass bereits vor Errichtung der 2-fach-Sporthalle der spätere Rückbau der Realschulturnhalle ins Auge gefasst worden sei, da die Vereins- und Schulnutzungen dann auf andere Sporthallen verteilt werden könnten.

Beurteilung des Rückbaus der Turnhalle aus Sicht des FB 202

Die Turnhalle wird überwiegend durch die Realschule (19,5 Zeitstunden) und den TUS Wegberg (29,5 Zeitstunden) genutzt. Zusätzlich hat die Volkshochschule dort einen festen Termin am Montagabend (17:00 h – 18:30 h) und eine karnevalistische Tanzgarde des TC Grün-Schwarz Gerichhausen (vormals TC Rot-Grün Wegberg) trainiert in der Turnhalle jeden Donnerstag von 18:00 h bis 19.30 h.

Bei einem Rückbau der Turnhalle wäre eine Unterbringung des Schulsports aufgrund des Neubaus der Zweifachhalle und der jetzt abgeschlossenen Renovierung der Dreifachhalle sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung unproblematisch in anderen Turnhallen im Innenring unter Einbeziehung der zur Verfügung gestellten Schwimmzeiten im Wegberger Hallenbad möglich.

Für den Vereinssport können alternative Vorschläge in anderen Turnhallen des Stadtgebietes unterbreitet werden, wobei bei einem Wegfall der Nutzungsstunden in der Realschulturnhalle nicht alle Termine in Turnhallen im Innenring untergebracht werden könnten. Diesbezüglich müssten noch umfangreiche Abstimmungs-Gespräche mit den betroffenen Vereinsvertretern geführt werden, u.a. auch, um Fahrzeiten möglichst gering zu halten.

Aus Sicht des Fachbereiches Bildung und Soziales besteht im Falle eines Rückbaus der Realschulturnhalle keine zwingende Notwendigkeit, Ersatzmöglichkeiten zu erstellen, da die vorhandenen Hallenkapazitäten ausreichen, um die entfallenen Übungsstunden zumutbar zu kompensieren. Ein Rückbau der Turnhalle könnte

daher erfolgen. Eine Neuverteilung der Nutzungsstunden soll für das zweite Halbjahr des Schuljahres 2016/17 im Februar 2017 vorgenommen werden. Es ist beabsichtigt, die Halle zu diesem Zeitpunkt außer Betrieb zu nehmen.

Beurteilung des Rückbaus der Turnhalle aus Sicht des FB 303

Es wird verwiesen und Bezug genommen auf die Vorlage VO/2311/13, TOP 1.12 der Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr vom 22.01.2013. Dort wurden die verschiedenen Alternativen zur Sanierung und weiteren Nutzung der Turnhalle der Realschule ausführlich dargestellt. Im Folgenden eine kurze Zusammenfassung der damaligen Vorlage:

Die Turnhalle der Edith Stein Realschule wurde durch das Architekturbüro Prof. Wimmenauer / Dipl.-Ing. Kasper geplant und ging 1969 in Nutzung. Als Besonderheiten sind das Dachtragwerk sowie die großzügig ausgeführten Fensterfronten mit ausgestellten Mauerwerksaussteifungssäulen zu nennen. Die Besonderheit des Dachtragwerkes liegt in der Ausführung des sogenannten MERO-System begründet, einem Stahlrohr-Baukastensystem, welches ein Raumtragwerk darstellt. Dieses System wurde ebenfalls als Tragwerk in der Aula der Edith-Stein-Realschule ausgeführt. Hierdurch, sowie durch die bei Schulgebäude und Turnhalle gleiche Sichtmauerwerkfassade wird die Zusammengehörigkeit dieser beiden Gebäude architektonisch ausgedrückt und ist erkennbar.

Aufgrund des dringend sanierungsbedürftigen Gesamtzustandes der Turnhalle schlug die Verwaltung die Gesamtsanierung der Turnhalle vor. Das Gebäude ist auch aus den vorgenannten architektonischen Gründen im Gesamtensemble mit dem Schulgebäude erhaltenswert. Die Kosten einer Gesamtsanierung werden (Stand 01/2013) mit 990.000,- € beziffert.

Die Gesamtkosten für einen kompletten Rückbau der Turnhalle der Edith Stein Realschule werden auf 84.000,- € geschätzt. Die Mittel hierfür sind für den Haushaltsplan 2017 angemeldet.

Toilettenanlagen in der Turnhalle und im Schulgebäude

Bei einem Rückbau der Turnhalle würden auch die im Turnhallengebäude befindlichen Toilettenanlagen für den Pausenhof der Realschule abgebrochen. Daher ist zu untersuchen, ob hier ein Ersatz zu schaffen ist.

Die Pausenhof-Toilettenanlagen im Turnhallengebäude sind von außen zu erreichen, der Zugang direkt von der Turnhalle aus ist nicht möglich. Die Toilettenanlagen sind rund 50 Jahre alt und befinden sich in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden aufgrund der unklaren Zukunft der Turnhalle keine relevanten und nachhaltigen Instandsetzungen durchgeführt.

Die Haupt-Toilettenanlagen im Schulgebäude für die Schüler und Schülerinnen befinden sich im Eingangsgeschoss, angrenzend an die Aula bzw. das Foyer. Auch diese WC-Anlagen sind sanierungsbedürftig.

Neben dieser Toilettenanlage gibt es im Realschulgebäude weiterhin nur noch jeweils Einzel-WCs für Damen und Herren, sowohl im Unter- als auch im Obergeschoss.

Derzeit besuchen rund 560 Schüler und Schülerinnen die Edith Stein Realschule. Für sie stehen aktuell WCs und Urinale in folgender Anzahl zur Verfügung:

	Turnhalle (Pausenhof)	Schulgebäude	Gesamt
Damen – WCs	8	8	16
Herren – WCs	3	5	8
Herren - Urinale	3	5	8

Die Ausstattung und Dimensionierung der Sanitäranlagen wurde Ende der 60-er Jahre im Errichtungszeitraum des Gebäudes vorgenommen und seitdem nicht verändert. Nach heutigen Maßstäben für die Bemessung von Schultoiletten (Vorgaben durch z.B. die Unfallkasse NRW – „Sichere Schule“: 1 WC je 15 bzw. 20 Schülerinnen/Schüler, 1 Urinal je 40 Schüler) wird bereits mit dem oben aufgelisteten Bestand die nach heutigen Maßstäben erforderliche Anzahl von WC's und Urinalen unterschritten. Bei einem ersatzlosen Entfall der Turnhallen-WC-Anlagen würde noch einmal knapp die Hälfte davon wegfallen.

Auch wenn es hierzu keine gesetzlichen Vorgaben oder baugenehmigungsrechtliche Vorschriften gibt, sondern lediglich Empfehlungen wie z.B. die der Unfallkasse NRW, hält die Verwaltung es für erforderlich, entsprechenden Ersatz für die bei einem Abbruch der Turnhalle entfallenden WC-Anlagen zu schaffen. Die Ende der 60-er Jahre im Zuge des Neubaus der Realschule genehmigte und errichtete Gesamtanzahl von WC's, Urinalen und Waschmöglichkeiten sollte aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes nach Möglichkeit nicht reduziert werden. Zudem sollten Toilettenanlagen für die Pausenzeiten zur Verfügung stehen, die idealerweise direkt von außen, vom Schulhof aus erreichbar sind. Die Schulleitung selber hat sich ebenfalls eindeutig für eine solche Ersatzschaffung ausgesprochen.

Schaffung von Ersatz-Toilettenanlagen

Für die Schaffung von Ersatz für die rückgebauten Pausenhof-Toilettenanlagen der Turnhalle kommen zwei grundsätzliche Möglichkeiten in Frage:

1. **Neubau von Toilettenanlagen im Außenbereich**
An zum Beispiel gleicher Stelle könnte nach Rückbau der Turnhalle ein kompletter Neubau in ungefähr gleicher Größe wie die alten WC-Anlagen errichtet werden.
2. **Neubau von Toilettenanlagen im Schulgebäude**
Für den Neubau bzw. die Einrichtung von WC-Anlagen im Schulgebäude selber bieten sich nach Prüfung der Verwaltung insgesamt drei verschiedene Räumlichkeiten im Eingangs- und im Untergeschoss an.
Je nach Variante würde entweder ein Klassenraum oder ein Bereich mit Lager- und Abstellräumen umgenutzt und umgebaut. Eine dritte Variante wäre die Erweiterung der bestehenden sanierungsbedürftigen WC-Anlage im Eingangsgeschoss um die Fläche des angrenzenden Klassenraums.
Bei jeder der Varianten ist der Zugang der Toilettenanlagen direkt vom Schulhof aus möglich. Die bautechnische Umsetzbarkeit wurde bereits überprüft und ist gegeben.

Konkrete Kostenschätzungen für die verschiedenen Möglichkeiten bzw. Varianten wurden noch nicht erstellt. Überschlägig ist jedoch mit Kosten im investiven Bereich

in Höhe von rund 250.000,- € zu rechnen. Im Falle des Beschlusses zum Turnhallenrückbau beabsichtigt die Verwaltung in Abstimmung mit der Schulleitung eine für die Zwecke der Schule geeignete, sowie die für die Stadt Wegberg wirtschaftlichste Lösung zu erarbeiten.

Anmerkung zu den Einsparungen bei den Betriebs- u. Bewirtschaftungskosten

Die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten (Strom, Heizenergie, Trinkwasser, Abwasser, Gebühren, Gebäudeversicherung) werden für das Gebäude der Turnhalle der Realschule nicht separat erfasst, sondern gemeinsam mit dem Schulgebäude abgerechnet.

Als Vergleichswert kann jedoch für die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten der Wert von 27,50 €/m² BGF (Bruttogrundfläche) angesetzt werden, der sich von den vergleichbaren Kosten der Gebäude „Turnhalle der Schule am Grenzlandring“ und „3-fach-Sporthalle“ ableiten lässt.

Die Bruttogrundfläche der Turnhalle der Realschule beträgt 592 m². Daraus ergeben sich rechnerisch Betriebs- und Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16.280,- € jährlich. Weiterhin fallen anteilige Personalkosten des Hausmeisters für die Turnhalle an; diese belaufen sich auf 4.536,00 € jährlich.

Diese Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Personalkosten könnten durch einen Rückbau der Turnhalle eingespart werden.

Anmerkung zu den Gebäude-Instandhaltungskosten

In den vergangenen drei Jahren 2013 bis 2015 wurden durchschnittlich rund 8.700,- € jährlich für die Gebäudeinstandhaltung aufgewendet. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im genannten Zeitraum lediglich die für einen Betrieb der Turnhalle zwingend erforderlichen Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt wurden.

Anmerkung zur Restnutzungsdauer und Abschreibung

Laut aktueller Grundstücksbewertung hat die Turnhalle eine Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2018. Die Halle ist unter der Anlagen ID 0322000 90041 geführt und besitzt einen Restwert zum 31.10.2016 von 9.679,43 €.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben beschließt, die Turnhalle der Realschule in 2017 zurückzubauen.

Der Ausschuss beschließt weiterhin, für die durch den Rückbau entfallenden Pausenhof-Toilettenanlagen Ersatz zu schaffen und beauftragt die Verwaltung, die hierfür günstigste Lösung zu erarbeiten. Diese soll dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

Kosten und Finanzierung:

Für den Rückbau der Realschulturnhalle sind im konsumtiven Bereich im Haushaltsplanentwurf 2017 Mittel in Höhe von 84.000,- € enthalten.

Für die investive Maßnahme „Neubau Toilettenanlage Pausenhof Edith Stein Realschule“ sind im Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2017 Mittel in Höhe von 180.000,- € enthalten, für das Jahr 2018 bisher weitere 35.000,- €. Je nach Ausführungsvariante und deren Kosten sind die Mittel zu erhöhen.

Sollte der Beschluss zum Rückbau der Realschulturnhalle gefasst werden, sind die entsprechenden Mittel bereitzustellen.

Eine Finanzierung der Maßnahme „Neubau Toilettenanlage Pausenhof Realschule“ durch die Fördermittel „Gute Schule 2020“ wäre möglich.

In der Bilanz der Stadt Wegberg hat die Turnhalle zum 31.10.2016 einen Restbuchwert von 9.679,43 €.

Im Falle eines Abrisses entsteht eine Sonderabschreibung in Höhe des Restbuchwertes, die im vorliegenden Fall ergebnisneutral gemäß § 43 Abs. 3 GemHVO mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet werden kann.

Alternativen:

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben beschließt, die Turnhalle in 2017 außer Betrieb zu nehmen. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, ob für das Gebäude der Turnhalle alternative Nutzungsmöglichkeiten bestehen und sinnvoll sind. Die Sanierung und Ersatzschaffung von WC-Anlagen wird ausgesetzt bis zum Zeitpunkt der endgültigen Entscheidung über den Rückbau der Turnhalle.

Weitere Alternativen zu den Beschlussvorschlägen können sich aus der Diskussion in der Sitzung des Ausschusses ergeben.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Zybell

Stv. FBL FB 202

Gez. Pint

FBL FB 202

Gez. Karneth

Erste Beigeordnete

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Schreurs

FBL 303

Gez. Fabry

Techn. Beigeordneter

Gez. Kaiser

RPA

Gez. Vieth

FB 401