



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Sportausschuss	27.08.2013	
Samtgemeindevorstand	12.09.2013	
Samtgemeinderat	25.09.2013	

Betreff:

Sanierung Sporthalle Peldemühle

Sachverhalt:

1 . Beschlusslage

Bereits 2010 hatten der Landkreis und die Samtgemeinde über eine Übernahme der Sporthalle durch die Samtgemeinde verhandelt. Seinerzeit wurde von beiden Gremien beschlossen, dass die Samtgemeinde die Sporthalle erwirbt und einen Wertausgleich in Höhe von 100.000,-- € an den Landkreis zahlt. Zudem wurde vereinbart, dass für den Fall einer Sanierung der Sporthalle sich der Landkreis Wittmund in Höhe des von der Samtgemeinde aufzubringenden Eigenanteils, maximal mit 170.000,-- €, beteiligt. Grundlage war ein Sanierungsaufwand von 390.000,-- €. Der Beschluss vom 6. Oktober 2010 des SG-Rates ist nachstehend im Wortlaut wieder gegeben:

1. Die Samtgemeinde Esens zahlt dem Landkreis Wittmund für die Sporthalle Peldemühle einen Wertausgleich in Höhe von 100.000 €. Das Eigentum an dem Teilgrundstück geht auf die Samtgemeinde Esens über. Das Wohnhaus ist nicht mehr Gegenstand der Verhandlung.
2. Sollte die Samtgemeinde Esens eine Sanierung der Sporthalle vornehmen, beteiligt sich der Landkreis Wittmund in Höhe des von der Samtgemeinde Esens aufzubringenden Eigenanteils, max. mit 170.000 €.
3. Gleichzeitig verzichtet die Samtgemeinde Esens auf sämtliche Rechte aus den Verträgen, die im Rahmen der Schulträgerschaft für das Schulgrundstück Esens-Land und das Schulzentrum Esens-Nord abgeschlossen wurden. Abgegolten sind somit auch die mit Schreiben vom 19.09.2006 geltend gemachten Ansprüche.
4. Die Nutzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Wittmund und der Stadt Esens über die Bereitstellung einer Fläche im Schulzentrum Esens-Nord für die Errichtung einer Skateranlage wird im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben.
5. Der Landkreis Wittmund übernimmt weiterhin die Kosten für die jährliche Pflege der Sportplätze Peldemühle, westlich der Dreifachsporthalle und Esens-Land.
6. Das kostenlose Benutzungsrecht der Einrichtungen für den außerschulischen Bereich bleibt bestehen.

Dieser Beschluss wurde zwei Gründen bisher nicht umgesetzt worden. Zum einen müssten weitere Parkplätze geschaffen werden, da sich auf dem zu übertragenden Grundstück keine Parkplätze befinden. Die Kosten würden sich auf ca. 45.000,-- € belaufen. Zudem würde die grundbuchliche Übertragung vermutlich Kosten von bis zu 15.000,-- € ergeben, da zum Zeitpunkt der Übertragung der Halle auf den Landkreis die Stadt als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war. Grundlage war jedoch der Vertrag zwischen Landkreis und Samtgemeinde infolge der veränderten Schulträgerschaft. Da damals keine Vermögenseinwanderung zwischen Samtgemeinde und Stadt Esens erfolgte, ist offenbar die (kostenlose) Übertragung auf die Samtgemeinde nicht möglich. Der Landkreis wurde gebeten, beide Sachverhalte nochmals zu prüfen.

2. Feststellung Sanierungsbedarf / Besprechung 16.04.13

Am 16.04.13 fand ein Gespräch mit Vertretern des Landkreises über die Sporthalle Peldemühle statt, an dem SGBM Buß, stv. SGBM Hass, die Fraktionsvorsitzenden Mammen, Oelrichs, Reents und Saathoff (nur Begehung) sowie der Allgemeine Vertreter Hormann für die Samtgemeinde und Kreisrat Hinrichs und R. Janssen für den Landkreis teilgenommen haben. Die Besichtigung der Halle ergab einen dem Alter entsprechenden zufriedenstellenden Eindruck. Die bei der Schließung befürchtete Belastung des Trinkwassers mit Legionellen und die defekte Lüftungsanlage waren im Vorfeld der Begehung durch Fachgutachten nicht bestätigt worden. Geblieben war der Schimmelpilzbefall in den Duschräumen der beiden Umkleidekabinen sowie in der in den 90-er Jahren angebauten Umkleidekabine für die Schiedsrichter. Ursache für den Schimmel im Schiedsrichterraum ist ein Leck im Flachdach, für die anderen Schäden die mangelhafte Belüftung, die offenbar nur durch geöffnete Fenster möglich ist. Das Ingenieurbüro Ubben/Ihnken/Ufken hatte im Vorfeld die Halle untersucht und einen Sanierungsbedarf von 600.000,-- € festgestellt. Darin sind enthalten als energetische Verbesserung der Ersatz der Glasbausteinwand durch eine Mauer, der Austausch der Fenster, verschiedene Dämmmaßnahmen an den Außenwänden und der Decke, Einbau einer neuen Heizung einschl. Warmwasseraufbereitung und altersbedingte Verbesserungen wie die Kellerabdichtung, der Austausch verschiedener Türen, die Verfüugung des Verblendmauerwerks, einen umlaufenden Prallschutz an den Wänden (bisher nicht vorhanden), Neuverfliesung der beiden Duschräume, Einbau eines neuen Hallenbodens, Sanierung des Flachdachbereiches, Austausch des gesamten Rohrnetzes und der Armaturen für die Kalt- und Warmwassereinsparung.

Die Kreisverwaltung hatte in einer ersten Berechnung festgestellt, dass aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen langfristig die in Esens vorhandenen Sporthallenkapazitäten auch ohne die Sporthalle Peldemühle ausreichen, um den schulischen Bedarf zu decken. Sie weist jedoch auch auf Unwägbarkeiten wie das Anwahlverhalten der Eltern, die Inklusion oder Änderungen auf Landesebene zur Klassenstärke hin. Eine genauere Berechnung ist nur in Zusammenarbeit mit den Schulen möglich. Es ist davon auszugehen, dass die nächsten zehn Jahre ein Bedarf für die Sporthalle Peldemühle bestehen wird.

Über den freien Sport gibt es keine konkreteren Untersuchungen. Festzustellen ist jedoch auch dort, dass die Zahl der Vereinsmitglieder, der Sparten und der Mannschaften weniger wird.

In der Besprechung hat SGBM Buß vorgeschlagen, statt des Kaufvertrages lediglich eine Nutzungsvereinbarung zwischen Landkreis und Samtgemeinde abzuschließen, wonach die Samtgemeinde die Halle für die nächsten zehn Jahre übernimmt und unter Kostenbeteiligung des Landkreises saniert, wobei der Aufwand möglichst gering gehalten werden sollte. Sicherlich müsste nach zehn Jahren dann erneut verhandelt werden. Die Vertreter des Landkreises haben sich für die Umsetzung der damaligen Beschlüsse ausgesprochen.

Die Samtgemeindevertreter waren sich einig, dass möglichst schnell die Halle dem Sport wieder zur Verfügung gestellt werden sollte. Möglicherweise würde es auch ausreichen, die mit Schimmelpilz befallenen Stellen grundlegend zu sanieren. Die darüber hinaus vom Büro Ubben/Ihnken/Ufken genannten Maßnahmen sollten noch einmal überprüft werden.

3. Überprüfung und Reduzierung des Sanierungsbedarfes durch UIU

Das Planungsbüro Ubben/Ihnken/Ufken hat die Kosten für die zwingend notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit 470.000 € ermittelt (Anlage zu Vorlage-Nr. 143). Sollte also die Samtgemeinde Esens die Sanierung beauftragen, sind insgesamt Kosten in Höhe von 400.000 € zu tragen:

Sanierungskosten =	470.000 €
Wertausgleich zugunsten Landkreis =	100.000 €
Sanierungszuschuss vom Landkreis =	170.000 €

Dabei unberücksichtigt:

Herrichtung Parkplätze =	45.000 €
Grundbuchliche Übertragung =	15.000 €

4. Beratung im Sportausschuss am 12.06.13; Abschrift Niederschrift

SGBM Buß erläutert die Sitzungsvorlage ausführlich. Ergänzend weist er auf ein Schreiben von Grundschulrektorin Prange-Bentrop hin, wonach zurzeit für die Grundschule ein verordnungsgerechter Sportunterricht nicht möglich ist. Die Grundschule spricht sich dafür aus, die Peldemühle- Halle möglichst schnell zu sanieren. Die Alternative wäre, dass die Grundschüler die Sporthalle Esens-Land oder auch die Sporthalle in Stedesdorf nutzen. So müssten sie jedoch gefahren werden. Das hält er persönlich für eine schlechte Lösung und würde auch von den Eltern nicht akzeptiert werden. Die Samtgemeinde hat vor einigen Jahren die Sporthalle Esens-Land übernommen. Schulisch wird sie vom NIGE und der BBS genutzt. Sie ist zwar noch nicht so alt wie die Peldemühle-Halle, ist jedoch auch sanierungsbedürftig, auch aus energetischer Sicht. Die Samtgemeinde kann sich auf Dauer die Unterhaltung und den Betrieb von zwei Sporthallen in Esens nicht leisten. Daher schlägt er vor, die Sporthalle Esens-Land an den Landkreis zurückzugeben. Dieses ist nach der bestehenden Nutzungsvereinbarung möglich mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Schuljahresende. Er spricht sich daher für die Sanierung der Peldemühle-Halle aus, da sie im Sportzentrum liegt und von der Grundschule und den anderen Schulen genutzt werden könnte.

RM Uden teilt mit, dass ihr der Sanierungsanteil des Landkreises bei einer Übernahme der Peldemühle-Halle durch die Samtgemeinde Esens zu gering erscheint. Vorsitzender Pieper erklärt, dass hier mit dem Landkreis keine weiteren Verhandlungen mehr möglich sind. Beirat Jacobs erklärt, dass die Halle durch den Landkreis aus juristischer Sicht nicht verschenkt werden darf.

RM Schröder gibt zu bedenken, ob für 600.000,00 Euro auch neu gebaut werden könnte. Er befürchtet, dass bei einer Rückgabe der Sporthalle Esens-Land seitens der Samtgemeinde an den Landkreis, dass die Halle dann abgerissen und der Sportplatz aufgegeben wird.

RM Wilbers und RM Lürken merken an, ob evtl. der TUS Esens als Bauherr auftreten könnte, um auch Zuschüsse in Anspruch nehmen zu können.

Vorsitzender Pieper erklärt, dass auch der Landkreis für sich prüfen muss, ob der Erhalt der Sporthalle für seine Zwecke notwendig ist; von daher gibt es nur geringe Verhandlungsspielräume. Er bittet, dass man die Zuständigkeiten nicht zwischen Landkreis und Samtgemeinde hin und her schieben sollte. Wichtig ist, dass jetzt ein tragbares Konzept entwickelt wird und seitens der Verwaltung Gespräche geführt werden. Er schlägt vor, dass der Sportausschuss gleich nach der Sommerpause wieder einberufen wird. Die Mitglieder des Sportausschusses sprechen sich einstimmig dafür aus:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, vorbereitende Gespräche mit dem Landkreis Wittmund und dem TUS Esens zu führen.

2. Danach soll ein tragfähiges Konzept für das künftige Sporthallenangebot in Esens erarbeitet werden.

5. Gespräche mit Landkreis Wittmund und TuS Esens

Am 25.06.13 hat die Besprechung mit Vertretern des Landkreises Wittmund stattgefunden. Dabei wurde dem Landkreis Wittmund mitgeteilt, dass die Samtgemeinde Esens von den beiden Sporthallen Esens-Land und Peldemühle allenthalben eine finanzieren könne und daher beabsichtigt, die Sporthalle Esens-Land an den Landkreis zurückzugeben. Der Landkreis erkennt die Überlegungen der Samtgemeinde an und wird jetzt prüfen, ob in Absprache mit dem Land Niedersachsen als zuständigen Schulträger des Nieders. Internatsgymnasiums von dort eine Übernahme bzw. Anmietung der Sporthalle Esens-Land erfolgen könne. Hinsichtlich der Sporthalle Peldemühle hält der Landkreis Wittmund an seinen bisherigen Forderungen und Angeboten fest.

Auch mit dem TuS Esens wurde gesprochen, der einer Übernahme der Sporthalle Peldemühle durchaus aufgeschlossen gegenüber steht und die Verwaltung der Halle übernehmen würde, wenn die Samtgemeinde den TuS Esens von allen Kosten bis auf die der Verwaltung freistellt. Zur Erlangung evtl. Zuschüsse vom Landessportbund müsste ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss vom Samtgemeinderat vom 06.10.10 wird mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen bestätigt:

1. Die Samtgemeinde Esens wird eine Sanierung der Sporthalle vornehmen. An den entstehenden Kosten gem. Kostenvoranschlag von 470.000 € beteiligt sich der Landkreis Wittmund in Höhe des von der Samtgemeinde Esens aufzubringenden Eigenanteils, max. jedoch mit 170.000,00 Euro.
2. Bei entsprechender Bereitschaft wird dem TuS Esens die Sporthalle Peldemühle für die Dauer von mindestens 25 Jahren verpachtet. Der TUS übernimmt im Gegenzug die Verwaltung der Sporthalle und nimmt die Hausmeisterdienste wahr.
3. Die Nutzungsvereinbarung für die Sporthalle Esens-Land wird fristgerecht zum Schuljahresende 2013/14 gekündigt. Dies gilt ebenso für die fristgerechte Kündigung der Vereinbarung mit dem Nieders. Internatsgymnasiums.
4. Die Samtgemeinde erwartet Entgegenkommen des Landkreises bei den Kosten von 45.000 € für die Anlegung der erforderlichen Zahl der Parkplätze sowie der Übertragungskosten von 15.000 € für das Grundstück auch mit Blick auf die seit 2011 gestiegenen Sanierungskosten.
5. Die Veranschlagung der Maßnahme erfolgt je nach Kostensituation in einem 1. Nachtragshaushalt 2013 und im Haushalt 2014.

Esens, den 10.08.2013

(Herwig Hormann)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
SGA	Ja:	Nein:	Enth.:
SG-Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: