

6. Sanierung der Mehrzweckhalle (mit Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Rappelkiste“) – h i e r – Festlegung der Ausbauvariante; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Sanierung der Mehrzweckhalle ist schon seit über 10 Jahren ein erklärtes Ziel der Gemeinde. Daher war dieses Vorhaben bereits bei den Anträgen zur Durchführung des Sanierungsverfahrens „Feudenheimer Straße/nördlich des Kanals“ wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung. Auch bei der Erstellung des Leitbilds für Ilvesheim (zuletzt Leitbild 2.0) war die Mehrzweckhalle ein zentrales Thema.

Die Mehrzweckhalle erfüllt wichtige Funktionen für die Gemeinde und damit auch für das Sanierungsgebiet als Veranstaltungsort für kulturelle und kommunalpolitische Veranstaltungen, für Sportaktivitäten, für den Kindergarten, die Grundschule, die Musikschule und zahlreiche ortsansässige Vereine. Gleichfalls ist die Anfang bis Mitte der 1960er gebaute Mehrzweckhalle die älteste Halle der Gemeinde und weist viele bauliche und energetische Mängel auf. Die Nutzung der Mehrzweckhalle teilt sich wie folgt auf: 40% Vereins- und Schulsport, 60% Gemeinbedarf (Kultur, Vereine, Musikschule, Kindergarten, Grundschule).

Die Gemeinbedarfsnutzung wird bereits im Rahmen des Sanierungsverfahren gefördert, hierzu wurde der entsprechende Sanierungstopf bereits bei der letzten Aufstockung um zusätzlichen Mitteln ausgestattet, so dass fördertechnisch 0,5 Mio. € zur Verfügung stehen. Die Nutzung durch den Schul- und Vereinsport wurde nunmehr im Programmjahr 2021 mit einem Zuschuss i.H.v. 0,8 Mio. € im Rahmen des Förderprogramms – Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten – bedacht. Somit kann die Gemeinde einen Zuschuss von insgesamt 1,3 Mio. € für die Mehrzweckhalle abrufen. Voraussetzung hierfür war die Erarbeitung eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK), das zwar noch zum Abschluss gebracht werden muss, aber für die Zuschussgewährung aufgrund des Projektstands schon ausreichend war. Es fehlt noch

der Abschlussbericht, der – je nach Pandemielage – in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt werden soll.

Den Überlegungen zur Sanierung der Mehrzweckhalle vorgeschaltet war eine Konzeptstudie, die neben der Sanierung auch eine Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Rappelkiste“ vorgeschlagen hat. Dadurch kann recht kurzfristig eine Alternative zu den nicht mehr sanierungswürdigen Räumlichkeiten der Kinderkiste in der Heddesheimer Straße geboten werden. Neben Synergieeffekten bei der Kinderbetreuung ergeben sich dadurch auch städtebauliche Möglichkeiten aufgrund der freiwerdenden Flächen im Bereich des damals provisorisch errichteten Kindergartens, der mittlerweile als Krippe genutzt wird.

Die Studie wurde am 13. Mai 2020 in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vorgestellt. Aus der Studie gehen auch die Kosten für verschiedene Ausbauvarianten hervor. Diese Kosten waren die Grundlage für die Mittelanmeldung der kommenden Haushaltsjahre. Vor der Konzeptstudie ist man von Sanierungskosten i.H.v. 3 Mio. € ausgegangen. Aus der aktuellen Kostenschätzung (Mai 2020) ergeben sich Sanierungskosten i.H.v. 3.793.750,- € inkl. Nebenkosten. Der Umbau des Kindergartens zu einer Kindertagesstätte mit zusätzlichen Betreuungsmöglichkeiten für unter Dreijährige beträgt bei der Maximallösung weitere 691.250, -- €, so dass die Gesamtmaßnahme auf ca. 4,5 Mio. € geschätzt wird.

Bei der europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen wurde die maximale Ausbauvariante zugrunde gelegt. Allerdings wurde sich bisher noch nicht auf die tatsächliche Ausbauvariante festgelegt. Zum einen wurde dies mit den noch nicht bekannten Bedarfszahlen begründet, die Planung soll aber auch mit den Nutzern abgestimmt werden.

Derzeit befindet sich die Verwaltung im Abstimmungsprozess mit den Nutzern. Diese wurden bereits über die Konzeptstudie informiert, die zum einen auf der Homepage hinterlegt ist und auch im Rahmen einer online-Sitzung im Rahmen einer Vereinsvertretersitzung am 11.02. vorgestellt wurde. Es sind aber

auch Vorortbegehungen vorgesehen. Erwartungsgemäß bestehen von allen Nutzern hohe Ansprüche, insbesondere an das Raumprogramm.

Mit dem Verlegen der Kinderkrippe in das Gebäude der Mehrzweckhalle wird aber eine zusätzliche Nutzung eingebracht, die aber wie schon der Vorstellung der Studie im Mai 2020 gerechtfertigt ist. In der Studie wurde damals auch aufgezeigt, was ein Ersatzbau kosten würde, siehe hierzu auch den Auszug aus der Studie:

Ersatz für Container Kinderkrippe

Kosten für Ersatzbau in gleicher Größe
sowie in konventioneller Bauweise
ca. 2,0 Mio €

Kosten aufgrund erweiterter gesetzlicher
Anforderungen an das Raumprogramm
ca 2.78 Mio €

Unstrittig im Verlauf der bisherigen Aussprache zu diesem Projekt war die Unterbringung der in der Containeranlage befindlichen Krippe unter Berücksichtigung von Räumlichkeiten in der Mehrzweckhalle. Alternativ müsste nämlich ansonsten kurzfristig die Sanierung bzw. der Ersatzneubau erfolgen. Auch wenn die Bedarfszahlen derzeit sinken, ist es nicht möglich, auf diese Einrichtung mittelfristig zu verzichten. Diskussionsbedarf gab es allerdings bei den Ausbauvarianten. Hier empfiehlt die Verwaltung ausdrücklich, die maximale Ausbauvariante, also den Erweiterungsbau im Bereich der derzeit ungenutzten und sanierungsbedürftigen Terrasse im Knick des Multifunktionsgebäudes.

Die mit der Verlegung der Krippe verbunden Umbaukosten sind nachfolgend nochmals dargestellt:

Zusammenstellung Kosteneinschätzung

Gebäudehülle:

Fassade	690.000 €
Gerüst	30.000 €
Dach	571.000 €

Erdgeschoss:

Sanierung Halle+Foyer Innen	310.000 €
Elektroinstallation	165.000 €
Lüftungsanlage Halle	350.000 €
Sanierung Bistro+ehem.Stuhllager	167.000 €
Sanierung Küche+zusätzliche Sanitäranl.	154.000 €

Untergeschoss:

Sanierung Sanitäranlagen	226.000 €
--------------------------	-----------

Obergeschoss:

<u>Sanierung und Einbau Lüftungszentrale</u>	<u>372.000 €</u>
--	------------------

Summe 300+400-er Kosten	3.035.000 €
<u>Nebenkosten 25 %</u>	<u>758.750 €</u>
Summe	3.793.750 €

Zusatzkosten für Variante 2+4	+266.000 € + ca. 25 % Nebenkosten
Zusatzkosten für Variante 3+3	+283.000 € + ca. 25 % Nebenkosten
Zusatzkosten für Varianten 3+4	+553.000 € + ca. 25 % Nebenkosten

Die Mehrkosten für den zweigeschossigen Anbau im Vergleich zu der kleinsten Ausbauvariante betragen demnach ca. 358.750 €. Ein nachträglicher Umbau wird für diese Summe nicht möglich sein.

Auch bei sinkenden Bedarfszahlen ist nicht gesagt, dass eine Auslastung der Kinderkiste in diesem Gebäude nicht möglich ist.

Zum einen hat die Gemeinde auch ein Gebäude mit Kosten von ca. 100.000,-/Jahr angemietet (Zauberlehrling), es stehen aber auch kostenintensive Umbau- bzw. Erweiterungswünsche anderer Träger an, die gegebenenfalls überdacht werden können.

Auch künftige Spitzen aufgrund bisher noch nicht absehbarer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen wären so im Bestand gegebenenfalls aufzufangen.

Der angemietete Zauberlehrling wurde bewusst so geplant, dass es bei Rückgang der Bedarfszahlen ohne großen Aufwand für andere Nutzungen umgebaut werden kann (z.B. als Betreuungseinrichtung für Senioren, ergänzende Angebote). Bei allen kommunalen Neubauten wurde immer wieder versucht, eine multifunktionelle Nutzung zu ermöglichen, so dass sich auf ändernde Bedarfe eingestellt werden kann (Kindergarten Rappelkiste als „Multifunktionsgebäude“, Sonnenburg mit Multifunktionsraum auch als Betreuungseinrichtung für andere Nutzergruppen denkbar, Erweiterungsbau Schule mit Multifunktionsraum,...).

Aber auch um die sich bisher abzeichnenden Bedarfe der Nutzer nicht zu weit einzuschränken würde die Ausbauvariante 3+4 etwas Entlastung in die künftige Nutzung der Mehrzweckhalle bringen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch ein zusätzliches Krippenangebot in Konsequenz auch Einschränkungen zu erwarten sind, die durch die größere Variante einfacher zu gestalten sind. So könnte die Kindertagesstätte durchaus auch in 3+3 betrieben werden und mit zusätzlich Raum für die weiteren Nutzer (Verein) von Vorteil sein.

Für die Weiterbeauftragung und Planung gerade der Ausbaugewerke, aber auch für eine Bauantragsstellung, ist es wichtig, dass man möglichst frühzeitig hier eine Entscheidung trifft. Der ambitionierte Zeitplan wurde bereits in der Sitzung am 4. Februar vorgestellt. Sämtliche Planungsleistungen hängen von den verschiedenen Ausbauvarianten ab. Ohne eine Festlegung der Ausbauvariante verschiebt sich der Zeitplan automatisch, da die folgenden Projektphasen unmittelbar davon abhängen (Bauantrag, Weiterbeauftragung Planer, etc....)

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich durch künftige Entwicklungen - sei es durch einen Ausstieg aus dem Mietverhältnis – oder Verzicht des Ausbaus anderer Einrichtungen – die Mehrkosten schnell amortisieren.

Ein großer Vorteil der 3+4 Variante liegt auch darin, dass man sämtlichen dort untergebrachten Krippenkindern im Anschluss einen Kindergartenplatz anbieten kann, und dies in einer Einrichtung, die sowohl mit Freiflächen als auch mit Hallenkapazitäten ausgestattet ist der spätere Grundschulbesuch auf dem gleichen Gelände anschließt (Stichwort Campusgedanke).

Zur Verdeutlichung ist der Auszug aus der Konzeptstudie mit der Ausbauvariante 3+4 nochmals beigefügt:



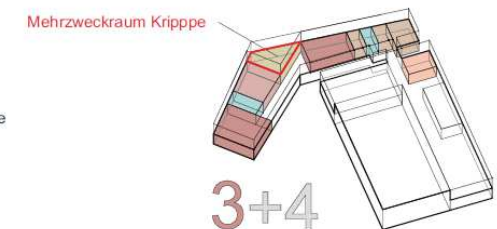
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ansicht Norden



ERDGESCHOSS

EG Rappelkiste:
Umbau ehemalige Terrasse
in Mehrzweckraum Krippe
Erweiterung ca. 50 m²



OBERGESCHOSS

OG Rappelkiste:
Umbau ehemalige Terrasse
in Erweiterung Bistro Kindergarten
Erweiterung ca. 50 m²



Ansicht Nordwesten

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung der Mehrzweckhalle (mit Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Rappelkiste“) erfolgt auf der Ausbauvariante 3 + 4, die einen zweigeschossigen Anbau im Bereich der Terrasse vorsieht.

Th