

Sanierung vs. Neubau von Hallenbad und Sporthalle

Den folgenden Betrachtungen liegen diese Informationen zugrunde:

- Drucksache G5 mit Anlagen der Stadt Leonberg
- Website sanierung-ja.de
- Website pro-neubau.de

Ich habe mir aus diesen allgemein zugänglichen Dokumenten ein eigenes Bild gemacht. Das Ergebnis finden Sie im folgenden.

In einem ersten Schritt habe ich diese Aspekte betrachtet:

1. Finanzierungsbedarf
2. Betriebskosten

Das Ergebnis:

Die Kosten für die Sanierung sind um ca. 8,5 Mio Euro geringer als ein Neubau.

1. Finanzierungsbedarf Sanierung vs. Neubau

Folgende Informationen werden der **Drucksache G5 mit Anlagen der Stadt Leonberg** entnommen.

Hier werden verschiedene Varianten einander gegenübergestellt. Der Gemeinderat hat folgende Varianten näher betrachtet:

- Variante 1: **Sanierung** von Sporthalle und Hallenbad im Bestand
- Variante 13: **Neubau**
 - Sporthalle am jetzigen Standort
 - **Zweifeldhalle (statt heute Dreifeldhalle)**
 - **kleine Zuschauertribüne**
 - **keine Gymnastikhalle**
 - **kein Kraftraum**
 - **kein Aussensportplatz**
 - Hallenbad neben dem Leobad
 - **Planschbecken 50 qm (statt 60)**
 - **keine Sauna**
 - **Umkleiden 100 Personen (statt 160)**
- Variante 16: **Neubau**
 - Sporthalle am jetzigen Standort
 - **kein Aussensportplatz**
 - Hallenbad neben dem Leobad
 - **Schwimmbecken 25X11 m (4 Bahnen statt 6)**
 - **Nichtschwimmerbecken 10X10 m (statt 10X17 m)**
 - **kein Planschbecken**
 - **keine Sauna**
 - **Umkleiden 70 Personen (statt 160)**
- Variante 17: **Neubau**
 - Sporthalle am jetzigen Standort
 - mit gleichem Sportflächenangebot, aber optimierten Nebenflächen

- **kein Aussensportplatz**
- Hallenbad neben dem Leobad
 - mit gleichem Wasserflächenangebot, aber optimierten Nebenflächen

Einigermaßen vergleichbar sind nur die Varianten 1 Sanierung und 17 Neubau mit vergleichbarem Sport- und Wasserflächenangebot. Wobei beim Neubau immer der Aussensportplatz wegfällt.

Finanzierungsbedarf: (abzüglich Erlöse und Zuschüsse)	Sanierung	Neubau
Sporthalle	3.420.000 Euro	6.100.000 Euro
Hallenbad	6.300.000 Euro	8.075.000 Euro
Gesamt	9.720.000 Euro	14.175.000 Euro

Einsparung bei Sanierung aus Sicht der Stadtverwaltung 4.455.000 Euro

Die Neubaubefürworter gehen in ihrer Argumentation folgendes Ergebnis an:

	Sanierung	Neubau
Finanzierungsbedarf	13.707.000	13.628.000

Einsparung bei Neubau aus Sicht der Neubaubefürworter 79.000 Euro

Wie kommen diese Unterschiede zustande? Ganz einfach - hier werden die Preise unterschiedlicher Varianten verglichen werden und man stützt sich bei den Sanierungskosten auf das Schreiben einer Firma, das in der Kostenaufstellung der Stadt nicht aufgeführt ist:

- Sanierung Hallenbad: Mehrkosten von 2.087.000 Euro aufgrund eines Schreibens der Firma Constrata
- Neubau Hallenbad: Minderkosten von 1.700.00 Euro, da hier nicht die Kosten der Variante 17 mit gleichem Wasserflächenangebot, sondern die Variante 13 herangezogen wird. Diese Variante hat **ein kleineres Planschbecken, keine Sauna und stark reduzierte Umkleidemöglichkeiten (100 statt 160)**
- Neubau Sporthalle: hier werden 747.000 Euro weniger angesetzt, als in der Drucksache der Stadt ausgewiesen sind. Hier wurde einfach die Umsatzsteuer von 9,5% „vergessen“.
- Sowohl bei Sanierung als auch bei Neubau werden die Sanierungskosten des Leobads hinzugerechnet, obwohl beides ursächlich nichts miteinander zu tun hat.

Mein Fazit: hier wird mit Tricks versucht, die wesentlich teurere Neubaulösung günstig erscheinen zu lassen.

Was bisher jedoch noch gar nicht berücksichtigt wurde, ist der Umgang mit städtischen Grundstücken. Bei der Neubau-Variante ist als kostenmindernd der Erlös von 3.000.000 Euro durch den Verkauf von 10.000 qm Fläche am jetzigen Standort von Hallenbad und Sporthalle eingerechnet! Das bedeutet: der grösste Teil dieses zentralen Grundstücks ist für die Stadt verloren! Deshalb fallen ja auch der Aussensportplatz und der Parkplatz an der Steinstraße weg mit allen Konsequenzen für Wochenmarkt und Leomess.

Ebensowenig sind bei Neubau des Hallenbads am Leobad die Grundstückskosten eingerechnet. Hier wird nach dem „Eh-Da“-Prinzip gehandelt: das Grundstück ist ja „eh da“, obwohl der Grundstückswert mit 1.000.000 Euro sicher nicht zu hoch angesetzt wird.

Die Gemeinderäte, die den Neubau favorisieren, sollten sich überlegen, ob sie es verantworten können, mit Gemeindevermögen so umzugehen.

Damit liegen die Neubaukosten tatsächlich um nochmals 4 Mio Euro höher.

Damit ist die Sanierung um $(4,455 + 4)$ Mio Euro = 8,455 Mio Euro günstiger als der Neubau von Hallenbad und Sporthalle!

2. Betriebskosten

Die Drucksache geht von jährlichen Mehrkosten der Sanierungslösung gegenüber der Neubaulösung von 14.000 Euro pro Jahr aus, während die Neubaubefürworter das auf 240.000 Euro pro Jahr hochrechnen. Das wird u. a. dadurch erreicht, dass bei der Sanierungslösung alle in der Drucksache aufgeführten Kosten berücksichtigt werden, beim Hallenbadneubau jedoch nur die Energiekosten der Sparvariante 13 (keine Sauna, kleine Umkleide, kein Planschbecken)) ohne Wartung und Versicherung betrachtet werden. **So lassen sich die angeblichen Einsparungen der Neubauvariante locker auf griffige 9,6 Millionen Euro in 40 Jahren hochrechnen.**

Ich überlasse es Ihnen, sich selbst ein Bild von dieser Art der Argumentation zu machen.

3. Schlussbemerkung

Ich habe mich hier auf die Betrachtung der mir zugänglichen Fakten beschränkt.

Die anderen Aspekte wie die soziale Seite, Standort, und Bauzeit habe ich nicht behandelt, da diese Punkte auf der Website von www.sanierung-ja.de ausführlich beschrieben werden.

Das Resultat meiner Recherche heißt: Sanierung JA

Leonberg, 4. März 2012

Dr. Jürgen Weise

Informationen zum Dokument

Sanierung vs. Neubau von Hallenbad und Sporthalle von [Dr. Jürgen Weise](http://www.juergen-weise.de) steht unter einer [Creative Commons Namensnennung-Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland Lizenz](http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/).

Beruhet auf einem Inhalt unter juergen-weise.de.