

Auszug aus

# Denkschrift 2015

zur Haushalts- und Wirtschaftsführung  
des Landes Baden-Württemberg

Beitrag Nr. 18

Schwimm- und Sporthalle des Bildungs-  
zentrums Schwäbisch Gmünd



**Baden-Württemberg**

RECHNUNGSHOF

## **Schwimm- und Sporthalle des Bildungszentrums Schwäbisch Gmünd (Kapitel 1209)**

**Für den weiteren Betrieb der Schwimm- und Sporthalle wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zwingend notwendig. Der Kostendeckungsgrad durch Vermietung der Schwimm- und Sporthalle ist sehr niedrig. Der Betrieb der Anlage sollte eingestellt werden, weil kein Bedarf besteht.**

### **1 Ausgangslage**

Das Land Baden-Württemberg errichtete in den Sechzigerjahren in Schwäbisch Gmünd ein Staatliches Aufbaugymnasium mit Internat für Mädchen. Die Oberfinanzdirektion Stuttgart übernahm 1994 die Liegenschaft und richtete in den Gebäuden eine Finanzschule ein. Seit 2004 betreibt die Oberfinanzdirektion Karlsruhe diese Einrichtung als Bildungszentrum für Aus- und Fortbildungen von Mitarbeitern der Finanzverwaltung.

Zur Gesamtanlage gehört eine Schwimm- und Sporthalle. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Einfeldhalle mit Bühnenraum. Im Untergeschoss sind ein Schwimmbecken (Länge 12,50 m, Breite 6,00 m) sowie die Umkleieräume, Duschen und WC-Anlagen angeordnet. Darunter befindet sich noch eine Technikebene.

Die bauliche Anlage entspricht nicht mehr den heutigen baurechtlichen und technischen Anforderungen. Sie müsste deshalb grundsaniert werden. Zuständig für die Sanierung ist der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Schwäbisch Gmünd (Amt).

### **2 Prüfungsergebnisse**

#### **2.1 Gebäudebestand**

Die Baukonstruktion sowie die Gebäudetechnik und Gebäudeausstattung der Schwimm- und Sporthalle befinden sich überwiegend auf dem Stand des Baujahrs 1965.

#### **2.2 Nutzungsdauer der baulichen Anlage**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Sporthallen, Freizeitbäder und Heilbäder beträgt nach der Sachwertrichtlinie 40 Jahre plus/minus 10 Jahre. Dies setzt voraus, dass Einrichtungen ordnungsgemäß instand gehalten und an bauliche und technische Anforderungen angepasst werden.

Üblicherweise sind für eine solche Anlage Instandhaltungskosten von jährlich 40.000 Euro notwendig. Tatsächlich betragen die Instandhaltungskosten in den letzten sechs Jahren zwischen 4.000 Euro und 15.500 Euro. Sie be-

schränkten sich offenbar nur auf zwingend erforderliche Notmaßnahmen. Dadurch reduziert sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer erheblich.

Die technische Lebensdauer der einzelnen Bauteile ist abgelaufen und das Ende der Restnutzungsdauer für das Bauwerk ist erreicht.

## 2.3 Anforderungen und Folgen

### 2.3.1 Schlechter baulicher Zustand

Um abzuklären, ob Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich sind, holte das Amt ein externes Gutachten zur Standsicherheit ein. Danach bestehen Mängel bei der Dachkonstruktion, der Außenfassade und der technischen Installation. Beim Schwimmbecken ist die umlaufende Fuge am Beckenrand undicht. Die Konstruktion ist mit chloridhaltigem Wasser durchfeuchtet. Dadurch sind im Beckenbereich der Beton und die Bewehrung beschädigt.

Abbildung 1: Schäden an Konstruktion und Technik durch undichtes Schwimmbecken



Ungeklärt ist, in welchem Umfang das Chlorwasser Schäden in der Betonkonstruktion und im Estrich der Schwimmhalle verursachte. Ungeklärt bleibt auch, ob chlorhaltige Raumluft die Beton-Röhrendecke über dem Lehrschwimmbecken schädigte und eine kritische Konzentration von Chloridionen in der Stahlkonstruktion bereits eine Korrosion der Bewehrung ausgelöst hat. Die Decke hätte dann nicht mehr die volle Tragfähigkeit.

Das von einem externen Gutachter erarbeitete Brandschutzkonzept weicht von geltenden Rechtsvorschriften ab und weist Kompensationsmaßnahmen aus. Die dafür vom Baurechtsamt erforderliche Genehmigung liegt nicht vor. Auch wurde mit dem zuständigen Versicherer noch nicht abgestimmt, ob weitere Maßnahmen des Brandschutzes erforderlich sind.

Das Amt schätzte bisher lediglich die Kosten für einen Teil der Maßnahmen zur Sicherung der Standsicherheit mit 33.500 Euro und die unaufschiebbaren Brandschutzmaßnahmen mit 240.000 Euro. Die Kosten für weitere Brandschutzmaßnahmen sowie für Baunebenkosten bezifferte es nicht.

### 2.3.2 Nutzungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen

Die Schwimm- und Sporthalle ist weder barrierefrei ausgeführt noch behindertengerecht eingerichtet. Durch die Lage am Hang sind die einzelnen Geschosse gestaffelt dem Geländeverlauf angepasst. Die versetzten Ebenen sind nur durch Treppen miteinander verbunden. Eine gerade Treppe führt zum Eingang der Sporthalle, eine Wendeltreppe zu den Umkleieräumen, den Duschen, den WC-Anlagen und zum Schwimmbecken.

Abbildung 2: Eingang zur Sporthalle sowie Wendeltreppe zum Lehrschwimmbecken



Ob die zuständige Genehmigungsbehörde den Bestand des Gebäudes toleriert oder bei einer anstehenden Sanierung eine Ausnahme von der grundsätzlich geforderten Barrierefreiheit in dem öffentlichen Gebäude zulässt, ist nicht geklärt. Dies erscheint insbesondere im Hinblick auf die bisherige Teilnutzung von Schulen fragwürdig.

Die Kosten für eine Nachrüstung der barrierefreien Erschließung und der behindertengerechten Einrichtung wurden bisher nicht ermittelt. Der Rechnungshof schätzt diese auf mindestens 100.000 Euro.

### **2.3.3 Energie und Klimaschutz**

Die Schwimm- und Sporthalle befindet sich auf dem energetischen Stand des Baujahrs 1965. Heute ist (Energieeinsparungsgesetz und Energieeinsparverordnung) im Vergleich zu den Sechzigerjahren ein deutlich höherer Standard vorgeschrieben. Zum Einsparen von Energiekosten sind bei einer grundlegenden Sanierung Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung an den Außenwänden, an der Glasfassade und am Dach durchzuführen.

Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Vermögen und Bau) untersuchte, plante und ermittelte die Kosten der notwendigen energetischen Sanierung bisher nicht. Der Rechnungshof geht von zusätzlichen Kosten im sechsstelligen Bereich aus.

### **2.3.4 Gesamtkonzept**

Infolge des fehlenden Sanierungskonzepts besteht derzeit noch keine Klarheit über die voraussichtlichen Gesamtkosten der notwendigen Maßnahmen. Die derzeit geschätzten Kosten betragen mehr als 370.000 Euro. Der Rechnungshof zeigt mit seiner Untersuchung auf, dass wesentlich höhere Kosten anfallen werden.

Vordringliche Brandschutzmaßnahmen werden über den Bauunterhalt durchgeführt, ohne eine endgültige Nutzung des Gebäudes festgelegt zu haben. Der Gesamtwirtschaftlichkeitsnachweis der Sanierung wird dadurch umgangen.

### **2.3.5 Nutzungsanforderung 2013**

Nach der Nutzungsanforderung der Oberfinanzdirektion vom April 2013 ist die Schwimmhalle entbehrlich. Der Antrag, die Sporthalle künftig für mehrtägige Großveranstaltungen mit mehr als 100 Teilnehmern, z. B. für Vorstehertagungen mit allen Leitern der Finanzämter, zu nutzen, führt zu unwirtschaftlichen Umbaukosten. Solche Räumlichkeiten stehen dem Land anderweitig zur Verfügung (z. B. Schlösser und Gärten) oder können für den jeweils einmaligen Bedarf angemietet werden.

Eine Untersuchung, Planung oder Kostenschätzung von Vermögen und Bau für die Nutzungsänderung der Sporthalle ist noch nicht erfolgt.

## 2.4 Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten/Bauunterhalt und Betriebskosten. Nach den Unterlagen des Amtes betragen die Bewirtschaftungskosten 2013 für die bauliche Anlage 36.700 Euro. Nach den Berechnungen des Rechnungshofs liegen diese bei mehr als 135.000 Euro.

Tabelle 1: Bewirtschaftungskosten 2013

	Kostenberechnung in Euro	
	Amt	Rechnungshof
Verwaltungskosten	0	25.000
Instandhaltungskosten/Bauunterhalt	3.500	40.000
Betriebskosten	33.200	Mindestens 70.000
Bewirtschaftungskosten insgesamt	36.700	Mehr als 135.000

### 2.4.1 Verwaltungskosten

Auf der Grundlage der Angaben des Bildungszentrums und von Vermögen und Bau ergeben sich für die Verwaltung der baulichen Anlage Verwaltungskosten von jährlich 25.000 Euro. Davon entfallen allein auf den Hausmeister für die Betreuung der Schwimmbadtechnik, die Überwachung der Wasserqualität und die Chemiedosierung für die Wasserdesinfektion 22.000 Euro.

### 2.4.2 Instandhaltungskosten/Bauunterhalt

Für die Schwimm- und Sporthalle wurden von Vermögen und Bau im Prüfungszeitraum (2008 und 2013) Instandhaltungskosten zwischen 3.500 Euro und 15.000 Euro je Jahr gebucht. Auf der Grundlage einer Studie des Deutschen Instituts für Hochschul- und Wissenschaftsforschung GmbH ergeben sich für ein Gebäude dieser Art und Größe jährlich notwendige Instandhaltungskosten von 40.000 Euro. Dies entspricht den Erfahrungswerten des Rechnungshofs.

### 2.4.3 Betriebskosten

Vermögen und Bau ermittelte die Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft des Bildungszentrums und verteilte diese mit wenigen Ausnahmen über einen Flächenschlüssel auf die einzelnen Bauwerke. Nach dieser Berechnung betragen 2013 die Betriebskosten für das Gebäude 33.200 Euro; davon entfielen 7.000 Euro auf die Schwimmhalle und 26.200 Euro auf die Sporthalle.

Die Verteilung der Betriebskosten auf die einzelnen unterschiedlich genutzten Gebäude (ein Schulgebäude mit Verwaltung, eine Schwimm- und Sporthalle, zwei EDV-Schulungsgebäude, ein Kantinegebäude, ein Musikpavillon, vier Hausmeisterwohnungen und sieben Wohnheime) über einen Flächenschlüssel führt zu keinem verwertbaren Ergebnis, wie nachfolgende Beispiele verdeutlichen.

Für die Schwimmhalle betragen die Kosten des Wasserverbrauchs für das Schwimmbecken (100 m<sup>3</sup>), neun Duschen, zwei WC-Anlagen und diversen Einzel-WC's 360 Euro. Im Gebäude gibt es keine Messeinrichtungen zum Erfassen des Wasserverbrauchs.

Für die Schwimmhalle betragen die Kosten für den Gasverbrauch 3.000 Euro. Seit 2013 kann der tatsächliche Bedarf an Energie zur Erzeugung von Wärme gemessen werden. Danach betragen die tatsächlichen Kosten 39.300 Euro.

Insgesamt betragen die tatsächlichen Betriebskosten für die Schwimm- und Sporthalle mindestens 70.000 Euro je Jahr. Sie sind damit mehr als doppelt so hoch wie die Angaben von Vermögen und Bau. Die hohen Bewirtschaftungskosten lassen keinen wirtschaftlichen Betrieb zu.

## **2.5 Nutzung der Schwimm- und Sporthalle**

Die Nutzung der Schwimm- und Sporthalle dient nahezu ausschließlich der privaten Freizeitgestaltung oder kommunalen Zwecken. Das sind beispielsweise ein Schwimmverein, ein ortsansässiges Unternehmen, Lehrer des ehemaligen Aufbaugymnasiums und kommunale Schulen. Der tatsächliche Umfang der Nutzung sowie die Anzahl der Teilnehmer sind dem Bildungszentrum nicht bekannt, da keine Nachweise darüber geführt wurden.

Das Vorhalten von Sporteinrichtungen ist keine Aufgabe des Landes, sondern der Kommunen.

## **2.6 Kostendeckungsgrad**

Die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e. V. ermittelte 2003 für Hallenbäder mit einer Wasserfläche unter 250 m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Deckungsgrad von 31,1 Prozent. In der Berechnung berücksichtigte die Gesellschaft bei den Aufwendungen 49,9 Prozent als Personalkosten, insbesondere für die Verkehrssicherung und Aufsicht. Solche Kosten entstehen dem Bildungszentrum nicht.

Der Rechnungshof ermittelte aufgrund der undifferenzierten Erfassung der Bewirtschaftungskosten für 2013 den Kostendeckungsgrad für das gesamte Gebäude. Dabei wurde das Verhältnis zwischen Einnahmen von insgesamt 10.000 Euro und den vom Rechnungshof berechneten Bewirtschaftungskosten von 135.000 Euro zugrunde gelegt. Der so ermittelte Kostendeckungsgrad ist lediglich ein Annäherungswert, da die laufenden Betriebskosten, insbesondere die Wasser- und Abwasserkosten nicht gebäudescharf erfasst sind und kalkulatorische Kosten unberücksichtigt blieben. Danach errechnet sich für die Schwimm- und Sporthalle ein Kostendeckungsgrad von 7,5 Prozent. Würde eine Vollkostenrechnung erstellt und die tatsächlich

entfallenden Betriebskosten berücksichtigt, würde sich der berechnete Kostendeckungsgrad von 7,5 Prozent erheblich vermindern. Der Kostendeckungsgrad dieser Sportanlage ist nicht akzeptabel.

### **3 Empfehlungen**

#### **3.1 Betrieb der Schwimm- und Sporthalle einstellen**

Der Betrieb der Schwimm- und Sporthalle sollte eingestellt werden. Es genügt nicht, lediglich die Schwimmhalle zu schließen. Sämtliche Umkleieräume, Duschen und WC-Anlagen befinden sich auf der Ebene der Schwimmhalle und müssen auch den Besuchern der Sporthalle zur Verfügung stehen.

#### **3.2 Verwendung des Gebäudes prüfen**

Es sollte geprüft werden, ob ein Bedarf an dem Gebäude für eine Einrichtung des Landes besteht und ob eine Sanierung des Gebäudes ganzheitlich betrachtet wirtschaftlich ist. Sollte die Anlage entbehrlich sein, ist sie zu veräußern. Gibt es keinen Käufer, ist zu prüfen, ob der Abbruch des Bauwerks die wirtschaftlichste Lösung ist.

### **4 Stellungnahme des Ministeriums**

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft teilt mit, dass der Betrieb der Schwimmhalle eingestellt werde. Die Verträge sollen zum 29.07.2015 gekündigt werden. Mit der Stilllegung der Schwimmhalle würden erhebliche Betriebs- und Personalkosten eingespart.

Der Betrieb der Sporthalle werde weiter aufrecht gehalten. Der von der Oberfinanzdirektion Karlsruhe formulierte Bedarf für das Bildungszentrum werde vollumfänglich anerkannt.

Vermögen und Bau sei beauftragt, ein Sanierungskonzept für die Sporthalle zu erstellen und eine wirtschaftliche Umnutzung der Schwimmhalle für das Bildungszentrum zu prüfen. Um die Maßnahmen umzusetzen, sei die Gesamtwirtschaftlichkeit nachzuweisen. Über die Art der Finanzierung werde auf Grundlage des Gesamtsanierungskonzepts entschieden. Im Rahmen des Bauunterhalts würden lediglich vordringlich umzusetzende Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.