

Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Entscheidungsvorlage

Neubau Zweifeldhalle im Mueßer Holz
(Lise-Meitner-Straße)

oder

Sanierung Einfeldhalle im Mueßer Holz
(Lise-Meitner-Straße)



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen/ Status quo	3
2.	Variante 1 – Sanierung der Einfeldhalle in der Lise-Meitner-Straße	5
3.	Variante 2 – Neubau einer Zweifeldhalle + Abriss Sporthalle Ziolkowskistraße	7
4.	Variante 3 – Neubau einer Zweifeldhalle + Verkauf Sporthalle Ziolkowskistraße	11
5.	Variante 4 – Neubau einer Zweifeldhalle + Erhalt der Halle Ziolkowskistraße	13
6.	Gegenüberstellung/ Variantenvergleich	15
7.	Fazit/ Empfehlung.....	16

Ansprechpartner:
Fachdienst Kämmerei, Finanzsteuerung

Thomas Hoffmann
Investitionscontroller
thoffmann@schwerin.de
0385 – 545 1310

Stand: 15. Dezember 2021

1. Vorbemerkungen/ Status quo

In den Stadtteilen Mueßer Holz und Neu Zippendorf befinden sich mehrere sanierungsbedürftige Sporthallen, welche im Zeitraum zwischen 1980 und 1990 errichtet worden sind. Zur Durchführung der Hallensanierungen wurden in den abgelaufenen Haushaltsjahren sowie in der aktuellen Haushaltsplanung erfolgreich Städtebaufördermittel für folgende Hallen beantragt:

- Sporthalle Perleberger Straße 16
- Sporthalle Hamburger Allee 122
- Sporthalle Lise-Meitner-Straße 3

Sporthalle Perleberger Straße 16

Aufgrund der durch Planung ermittelten hohen Sanierungskosten in Höhe von 3.600.000 € sowie der Standortentscheidung zur Berufsschule Gesundheit und Soziales wird mittlerweile von der Sanierung der Sporthalle in der Perleberger Straße Abstand genommen. Mit Erschließung des Berufsschulstandortes soll am Berufsschulstandort eine neue Zweifeldhalle entstehen. Diese wird neben den Bedarfen des Berufsschulsportes auch die Bedarfe der jetzigen Nutzer in der Perleberger Straße abdecken. Eine umfangreiche und kostenintensive Sanierung der Sporthalle in der Perleberger Straße kann damit entfallen.

Sporthalle Hamburger Allee 122

Für diese komplett unsanierte Sporthalle wurden die Kosten des Sanierungsumfangs noch nicht abschließend ermittelt. Eine umfängliche Planung steht noch aus. Mit Blick auf die aktuell in Umsetzung befindlichen – sowie unmittelbar bevorstehenden Sanierungs- und Neubauvorhaben der Landeshauptstadt ist jedoch absehbar, dass eine Sanierung der Sporthalle innerhalb des Abrufzeitraums für die bewilligten Städtebaufördermittel nicht abschließend umgesetzt werden kann.

Die Maßnahme muss folglich für nachfolgende Abrufzeiträume der Städtebauförderung erneut angemeldet/ beantragt werden.

Sporthalle Lise-Meitner-Halle 3

Für die unsanierte Sporthalle wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 300.000 € bewilligt. Das mittlerweile vorliegende Planungsergebnis für die Sanierung der Sporthalle Perleberger Straße lässt den Rückschluss zu, dass eine Sanierung der Sporthalle Lise-Meitner-Straße, welche baugleich zur bereits 2012 sanierten Sporthalle Hamburger Allee 126 ist, mit den veranschlagten Auszahlungsansätzen in Höhe von 1.420.000 € nicht mehr realisierbar ist. Die Sanierungskosten werden aktuell auf ca. 3.000.000 € beziffert.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob im Sinne einer kommunalverfassungsrechtlich wirtschaftlich handelnden Kommune die Sanierung der Sporthalle Lise-Meitner-Straße weiter vorangetrieben werden sollte, oder ob der Abriss und Neubau einer Sporthalle am Standort wirtschaftlicher wäre.

Die nachfolgende Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht weiterhin den Betrieb der Sporthalle in der Ziolkowskistraße ein, welche sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Sporthalle Lise-Meitner-Straße befindet.

Die Sporthalle in der Ziolkowskistraße wird hauptsächlich gegen Benutzungsentgelt für den Schulsport der Privatschule „Pädagogium Schwerin“ genutzt. Auch diese komplett unsanierte Sporthalle weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Sanierungsmaßnahmen sind gegenwärtig nicht Bestandteil der Haushaltsplanung, wären jedoch mittelfristig einzuplanen. Mit der Entscheidung für den Neubau einer Zweifeldhalle bestünde die Möglichkeit, neben der Einfeldhalle Lise-Meitner-Straße auch die Einfeldhalle in der Ziolkowskistraße durch Abriss oder Verkauf an das Pädagogium Schwerin vom Netz zu nehmen.

Die nachfolgende Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt auf, wie sich die Entscheidungsmöglichkeit zwischen Sanierung oder Neubau der Sporthalle Lise-Meitner-Straße sowie die Optionen hinsichtlich der Verwertung der Sporthalle in der Ziolkowskistraße auf das Ergebnis des städtischen Haushalts auswirken würden.

Bezüglich der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel für die Sporthallen Perleberger Straße, Hamburger Allee und Lise-Meitner-Straße wurde seitens des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V signalisiert, dass eine Bündelung der Fördermittel zur Umsetzung einer Neubaumaßnahme möglich ist. Parallel ist davon auszugehen, dass eine Bündelung der Städtebaufördermittel auch für die reine Sanierung der Lise-Meitner-Straße möglich ist. Um einen Abruf der im aktuellen Bewilligungszeitraum genehmigten Städtebaufördermittel sicherzustellen, beziehen alle in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellten Varianten die Bündelung von Fördermitteln ein.

Die der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrundeliegenden Parameter beruhen auf der Entscheidungsvorlage „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ des ZGM vom 12. November 2021. In diesen Parametern berücksichtigt wurde, dass der potenzielle Neubau der Halle auch den Bau eines Gymnastikraums umfasst.

2. Variante 1 – Sanierung der Einfeldhalle in der Lise-Meitner-Straße

Variante 1 geht von folgendem Szenario aus:

Die Einfeldhalle in der Lise-Meitner-Straße wird vollständig saniert. Parallel bleibt die Einfeldhalle in der Ziolkowskistraße mit dem bestehenden Sanierungsbedarf am Netz. Hier ist mittelfristig ebenfalls eine umfangreiche Sanierung unumgänglich und Bestandteil der nachfolgend ausgewiesenen Investitionskosten.

Das Pädagogium Schwerin verbleibt als Nutzer in der Einfeldhalle in der Ziolkowskistraße.

Parameter		
Investitionskosten	4.850.000,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM bei Sanierung beider Hallen
Städtebaufördermittel	2.266.666,67 €	Städtebaufördermittel aus Perleberger Str. (2,8 Mio. €), Hamburger Allee 122 (0,3 Mio. €) sowie Lise-Meitner-Halle (0,3 Mio. €)/ bereinigt um 1/3 städtischen Anteil
Nutzungsdauer (Jahre)	39	jeweilige Restnutzungsdauern 11 Jahre + Verlängerung um 28 entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
jährliche AfA auf Investitionskosten	124.358,97 €	Investitionskosten/ Nutzungsdauer
jährliche AfA auf Restbuchwerte	17.128,21 €	Summe Restbuchwerte beider Hallen = 668.000 € / Nutzungsdauer
jährliche AfA gesamt	141.487,18 €	
jährl. Zins (0,5%)	6.458,33 €	(Investitionskosten./Förderm.)/2* Zinssatz
jährl. Erträge aus Auflösung Sonderposten Städtebauförderung	58.119,66 €	Fördermittel / Nutzungsdauer

Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Ergebnisses			
Afa	-	141.487,18 €	
Zinsen	-	6.458,33 €	
Bewirtschaftung Lise-Meitner Halle	-	28.188,04 €	entsprechend der Verbrauchskostenabrechnung 2019 (35.295,10 €), bereinigt um zu erwartende Ersparnis nach Umsetzung der Sanierung
Bewirtschaftung Halle Ziolkowskistraße	-	10.260,70 €	entsprechend der Verbrauchskostenabrechnung 2019 (14.783,22 €), bereinigt um zu erwartende Ersparnis nach Umsetzung der Sanierung
Unterhaltungskosten Halle Ziolkowskistraße	-	5.000,00 €	Schätzung; anfangs hoher Aufwand aufgrund bestehender Sanierungsbedarfe, nach Sanierung analog der sanierten Lise-Meitner-Halle
Unterhaltungskosten Lise-Meitner-Halle	-	3.500,00 €	Schätzung, davon ausgehend, dass anfangs kein Unterhaltungsaufwand entsteht und dieser im Laufe der Zeit kontinuierlich ansteigt
Mieterträge Pädagogium f. Halle Ziolkowskistr.		21.000,00 €	entsprechend der Jahresabrechnung aus 2019
Auflösung Sonderposten		58.119,66 €	
durchschnittlich jährliches Ergebnis	-	115.774,59 €	

3. Variante 2 – Neubau einer Zweifeldhalle + Abriss Sporthalle Ziolkowskistraße

Variante 2 geht von folgendem Szenario aus:

Die Einfeldhallen in der Lise-Meitner-Straße und der Ziolkowskistraße werden abgerissen. Am Standort Lise-Meitner-Straße wird eine neue Zweifeldsporthalle inkl. Gymnastikraum errichtet. Die neue Halle wird durch das Pädagogium Schwerin gegen Benutzungsentgelt genutzt.

Die Berechnung unterscheidet sich in den Varianten 2 a) und 2 b). In der Variante 2 a) wird angenommen, dass für den Abriss der Halle in der Ziolkowskistraße erfolgreich Städtebaufördermittel eingeworben werden können. In der Variante 2 b) wird angenommen, dass der Abriss komplett aus Eigenmitteln finanziert werden muss.

Variante 2 a) – Inklusive Fördermittel für den Abriss Halle Ziolkowskistraße

Parameter – Variante 2 a)		
Investitionskosten Neubau + Abriss Lise-Meitner-Halle	4.727.010,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM = 4,2 Mio. € für den Neubau sowie 0,527 Mio. € für den Abriss
Abriss Halle Ziolkowskistraße	305.250,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
Investitionskosten gesamt	5.032.260,00 €	
Städtebaufördermittel Neubau	2.266.666,67 €	Städtebaufördermittel aus Perleberger Str. (2,8 Mio. €), Hamburger Allee 122 (0,3 Mio. €) sowie Lise-Meitner-Halle (0,3 Mio. €)/ bereinigt um 1/3 städtischen Anteil
Städtebaufördermittel Ordnungsmaßnahme "Abriss Halle Ziolkowskistr."	203.500,00 €	bereinigt um 1/3 städtischen Anteil
Städtebauförderung gesamt	2.470.166,67 €	
Nutzungsdauer (Jahre)	40	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
jährliche AfA	125.806,50 €	Investitionskosten/ Nutzungsdauer
jährl. Zins (0,5%)	6.405,23 €	(Investitionskosten./Förderm.)/2* Zinssatz
jährl. Erträge aus Auflösung Sonderposten Städtebauförderung	61.754,17 €	Fördermittel / Nutzungsdauer

Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Ergebnisses – Variante 2 a)		
Abgang Restbuchwerte durch Abriss der Bestandshallen	- 16.700,00 €	einmaliger Aufwand im Jahr des Abrisses, welcher zur Vergleichbarkeit der Varianten auf die Nutzungsdauer verteilt wird (668.000 €/ 40 Jahre)
Afa	- 125.806,50 €	
Zinsen	- 6.405,23 €	
Bewirtschaftung Lise-Meitner Halle	- 16.237,61 €	analog Bewirtschaftungskosten 2-Feld-Halle Rahlstedter Str. (Baujahr 2018)
Bewirtschaftung Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da abgerissen
Unterhaltungskosten Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da abgerissen
Unterhaltungskosten Lise-Meitner-Halle	- 3.500,00 €	Schätzung, davon ausgehend, das anfangs kein Unterhaltungsaufwand entsteht und dieser im Laufe der Zeit kontinuierlich ansteigt
Mieterträge Pädagogium f. neue Halle Lise-Meitner-Str.	21.000,00 €	gleichbleibende Konditionen entsprechend der Jahresabrechnung aus 2019
Auflösung Sonderposten	61.754,17 €	
durchschnittlich jährliches Ergebnis	- 85.895,18 €	

Variante 2 b) – Abriss Halle Ziolkowskistraße wird aus Eigenmitteln finanziert

Parameter – Variante 2 b)		
Investitionskosten Neubau + Abriss Lise-Meitner-Halle	4.727.010,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM = 4,2 Mio. € für den Neubau sowie 0,527 Mio. € für den Abriss
Abriss Halle Ziolkowskistraße	305.250,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
Investitionskosten gesamt	5.032.260,00 €	
Städtebaufördermittel Neubau	2.266.666,67 €	Städtebaufördermittel aus Perleberger Str. (2,8 Mio. €), Hamburger Allee 122 (0,3 Mio. €) sowie Lise-Meitner-Halle (0,3 Mio. €)/ bereinigt um 1/3 städtischen Anteil
Städtebaufördermittel Ordnungsmaßnahme "Abriss Halle Ziolkowskistr."	- €	finanziert aus Eigenmitteln
Städtebauförderung gesamt	2.266.666,67 €	
Nutzungsdauer (Jahre)	40	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
jährliche AfA	125.806,50 €	Investitionskosten/ Nutzungsdauer
jährl. Zins (0,5%)	6.913,98 €	(Investitionskosten./Förderm.)/2* Zinssatz
jährl. Erträge aus Auflösung Sonderposten Städtebauförderung	56.666,67 €	Fördermittel / Nutzungsdauer

Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Ergebnisses – Variante 2 b)		
Abgang Restbuchwerte durch Abriss der Bestandshallen	- 16.700,00 €	einmaliger Aufwand im Jahr des Abrisses, welcher zur Vergleichbarkeit der Varianten auf die Nutzungsdauer verteilt wird (668.000 €/ 40 Jahre)
Afa	- 125.806,50 €	
Zinsen	- 6.913,98 €	
Bewirtschaftung Lise-Meitner Halle	- 16.237,61 €	analog Bewirtschaftungskosten 2-Feld-Halle Rahlstedter Str. (Baujahr 2018)
Bewirtschaftung Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da abgerissen
Unterhaltungskosten Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da abgerissen
Unterhaltungskosten Lise-Meitner-Halle	- 3.500,00 €	Schätzung, davon ausgehend, dass anfangs kein Unterhaltungsaufwand entsteht und dieser im Laufe der Zeit kontinuierlich ansteigt
Mieterträge Pädagogium f. neue Halle Lise-Meitner-Str.	21.000,00 €	gleichbleibende Konditionen entsprechend der Jahresabrechnung aus 2019
Auflösung Sonderposten	56.666,67 €	
durchschnittlich jährliches Ergebnis	- 91.491,43 €	

4. Variante 3 – Neubau einer Zweifeldhalle + Verkauf Sporthalle Ziolkowskistraße

Variante 3 geht von folgendem Szenario aus:

Die Einfeldhalle in der Lise-Meitner-Straße wird abgerissen. Am Standort Lise-Meitner-Straße wird eine neue Zweifeldsporthalle inkl. Gymnastikraum errichtet. Parallel wird die Einfeldhalle in der Ziolkowskistraße gegen einen obligatorischen Kaufpreis von 1,00 € an das Pädagogium Schwerin veräußert.

Parameter		
Investitionskosten Neubau + Abriss Lise-Meitner-Halle	4.727.010,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM = 4,2 Mio. € für den Neubau sowie 0,527 Mio. € für den Abriss
Abriss Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da Halle veräußert
Investitionskosten gesamt	4.727.010,00 €	
Städtebaufördermittel Neubau	2.266.666,67 €	Städtebaufördermittel aus Perleberger Str. (2,8 Mio. €), Hamburger Allee 122 (0,3 Mio. €) sowie Lise-Meitner-Halle (0,3 Mio. €)/ bereinigt um 1/3 städtischen Anteil
Städtebaufördermittel Ordnungsmaßnahme "Abriss Halle Ziolkowskistr."	- €	entfällt, da Halle veräußert
Städtebauförderung gesamt	2.266.666,67 €	
Nutzungsdauer (Jahre)	40	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
jährliche AfA	118.175,25 €	Investitionskosten/ Nutzungsdauer
jährl. Zins (0,5%)	6.150,86 €	(Investitionskosten./Förderm.)/2* Zinssatz
jährl. Erträge aus Auflösung Sonderposten Städtebauförderung	56.666,67 €	Fördermittel / Nutzungsdauer

Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Ergebnisses		
Abgang Restbuchwerte durch Abriss bzw. Verkauf der Bestandshallen	- 16.700,00 €	einmaliger Aufwand im Jahr des Abrisses bzw. Verkaufs, welcher zur Vergleichbarkeit der Varianten auf die Nutzungsdauer verteilt wird (668.000 €/ 40 Jahre)
Afa	- 118.175,25 €	
Zinsen	- 6.150,86 €	
Bewirtschaftung Lise-Meitner Halle	- 16.237,61 €	analog Bewirtschaftungskosten 2-Feld-Halle Rahlstedter Str. (Baujahr 2018)
Bewirtschaftung Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da Halle veräußert
Unterhaltungskosten Halle Ziolkowskistraße	- €	entfällt, da Halle veräußert
Unterhaltungskosten Lise-Meitner-Halle	- 3.500,00 €	Schätzung, davon ausgehend, das anfangs kein Unterhaltungsaufwand entsteht und dieser im Laufe der Zeit kontinuierlich ansteigt
Mieterträge Pädagogium f. neue Halle Lise-Meitner-Str.	- €	entfällt, da Halle veräußert
Auflösung Sonderposten	56.666,67 €	
durchschnittlich jährliches Ergebnis	- 104.097,05 €	

5. Variante 4 – Neubau einer Zweifeldhalle + Erhalt der Halle Ziolkowskistraße

Variante 4 geht von folgendem Szenario aus:

Die Einfeldhalle in der Lise-Meitner-Straße wird abgerissen und gegen eine Zweifeldhalle inkl. Gymnastikraum ersetzt. Parallel bleibt die Einfeldhalle in der Ziolkowskistraße mit dem bestehenden Sanierungsbedarf am Netz. Hier ist mittelfristig ebenfalls eine umfangreiche Sanierung unumgänglich und Bestandteil der nachfolgend ausgewiesenen Investitionskosten. Das Pädagogium Schwerin verbleibt als Nutzer in der Einfeldhalle in der Ziolkowskistraße.

	Parameter		
	Neubau Lise-Meitner	Sanierung Ziolkowski	
Investitionskosten Neubau + Abriss Lise-Meitner-Halle + mittelfristige Sanierung Ziolkowskistraße	4.727.010,00 €	1.850.000,00 €	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM = 4,2 Mio. € für den Neubau sowie 0,527 Mio. € für den Abriss Lise-Meitner
Städtebaufördermittel Neubau	2.266.666,67 €	- €	Städtebaufördermittel aus Perleberger Str. (2,8 Mio. €), Hamburger Allee 122 (0,3 Mio. €) sowie Lise-Meitner-Halle (0,3 Mio. €) / bereinigt um 1/3 städtischen Anteil
Nutzungsdauer (Jahre)	40	39	entsprechend Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ZGM
jährliche AfA Neubau	118.175,25 €	47.435,90 €	Investitionskosten/ Nutzungsdauer
jährl. Zins (0,5%)	6.150,86 €	4.625,00 €	(Investitionskosten./Förderm.)/2* Zinssatz
jährl. Erträge aus Auflösung Sonderposten Städtebauförderung	56.666,67 €	- €	Fördermittel / Nutzungsdauer

Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Ergebnisses			
	Neubau Lise-Meitner	Sanierung Ziolkowski	
Afa	- 118.175,25 €	- 47.435,90 €	
Zinsen	- 6.150,86 €	- 4.625,00 €	
Bewirtschaftung Lise-Meitner Halle	- 16.237,61 €	- €	analog Bewirtschaftungskosten 2-Feld-Halle Rahlstedter Str. (Baujahr 2018)
Bewirtschaftung Halle Ziolkowskistraße	- €	- 10.260,70 €	entsprechend der Verbrauchskostenabrechnung 2019 (14.783,22 €), bereinigt um zu erwartende Ersparnis nach Umsetzung der Sanierung
Unterhaltungskosten Halle Ziolkowskistraße	- €	- 5.000,00 €	Schätzung; anfangs hoher Aufwand aufgrund bestehender Sanierungsbedarfe, nach Sanierung analog der sanierten Lise-Meitner-Halle
Unterhaltungskosten Lise-Meitner-Halle	- 3.500,00 €	- €	Schätzung, davon ausgehend, dass anfangs kein Unterhaltungsaufwand entsteht und dieser im Laufe der Zeit kontinuierlich ansteigt
Mieterträge Pädagogium f. neue Halle Lise-Meitner-Str.	- €	21.000,00 €	gleichbleibende Konditionen entsprechend der Jahresabrechnung aus 2019
Auflösung Sonderposten	56.666,67 €	- €	
durchschnittlich jährliches Ergebnis	- 87.397,05 €	- 46.321,60 €	
Gesamtergebnis	- 133.718,65 €		

6. Gegenüberstellung/ Variantenvergleich

	Variante 1	Variante 2 a)	Variante 2 b)	Variante 3	Variante 4
Beschreibung	Sanierung Lise-Meitner-Halle Halle Ziolkowskistr. bleibt am Netz und wird mittelfristig saniert Pädagogium verbleibt in Ziolkowskistr. gegen Benutzungsentgelt	Neubau 2-Feld-Halle Lise-Meitner-Str. Abriss 1-Feld-Hallen Lise-Meitner und Ziolkowskistr. Pädagogium geht als Benutzer in die neue Halle	wie Variante 2 a), jedoch werden die Abrisskosten der Halle Ziolkowskistraße komplett selbst finanziert	Neubau 2-Feld-Halle Lise-Meitner-Str. Abriss 1-Feld-Halle Lise-Meitner Verkauf Ziolkowskistr. an Pädagogium (Kaufpreis 1€)	Abriss und Neubau Lise-Meitner-Halle Halle Ziolkowskistr. bleibt am Netz und wird mittelfristig saniert Pädagogium verbleibt in Ziolkowskistr. gegen Benutzungsentgelt
Investitionskosten	4.850.000,00 €	4.727.010,00 €	4.727.010,00 €	4.727.010,00 €	6.577.010,00 €
Abrisskosten*	- €	305.250,00 €	305.250,00 €	- €	- €
Nutzungsdauer (Jahre)	39	40	40	40	39 bzw. 40
durchschnittlich jährliche Aufwendungen	- 194.894,25 €	- 168.649,34 €	- 169.158,09 €	- 160.763,72 €	- 211.385,32 €
durchschnittlich jährliche Erträge	79.119,66 €	82.754,17 €	77.666,67 €	56.666,67 €	77.666,67 €
durchschnittlich jährliches Ergebnis	- 115.774,59 €	- 85.895,18 €	- 91.491,43 €	- 104.097,05 €	- 133.718,65 €
Reihenfolge/ Priorisierung	4	1	2	3	5

**Um eine Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Varianten herzustellen, werden die Aufwendungen für den Abriss der Halle Ziolkowskistraße den Investitionskosten hinzugerechnet und über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Tatsächlich stellt der Abriss keine Investition dar und führt im Jahr der Durchführung zu einem Aufwand in voller Höhe der Abrisskosten.*

7. Fazit/ Empfehlung

Fazit

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt, dass sich der Neubau der Lise-Meitner-Halle gegenüber der Sanierung wirtschaftlich darstellen lässt, sofern neben der Bestandshalle zeitgleich auch die Bestandshalle in der Ziolkowskistraße durch Abriss oder Verkauf vom Netz genommen werden kann.

Bezüglich der Bestandshalle in der Ziolkowskistraße zeigt die unter Punkt 6. dargestellte Variantenvergleich, dass der Abriss gegenüber einem Verkauf vorteilhafter wäre, selbst wenn der Abriss nicht als städtebauliche Ordnungsmaßnahme aus Städtebaufördermitteln finanziert wird. Zwar entstünden durch den Abriss einmalige Abrisskosten, diese würden sich jedoch über den Betrachtungszeitraum der Nutzungsdauer von 40 Jahren durch die erzielten Nutzungsentgelte des Pädagogiums amortisieren. Im Falle eines Verkaufs würden eben diese Nutzungsentgelte wegfallen, da dem Pädagogium in diesem Fall eine eigene Halle zur Verfügung stünde.

Umkehren würde sich diese Einschätzung (über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren) ab einem erzielten Kaufpreis von mindestens 504.225 € zzgl. Grundstückswert. Unter Abwägung des ermittelten Mindestverkaufspreises sowie der aktuellen Grundstückswerte wird ein wirtschaftlicher Verkauf der Halle aufgrund ihrer Größe, des Alters sowie insbesondere aufgrund ihres Zustandes als unrealistisch eingeschätzt.

Daneben ist jedoch auch feststellbar, dass selbst der Neubau der Lise-Meitner-Halle und der Verkauf der Halle in der Ziolkowskistraße (Variante 3) vorteilhafter wäre, als am gegenwärtigen status quo (Variante 1) festzuhalten und eine Halle kurzfristig sowie eine Halle mittelfristig zu sanieren. Sollte ein Verkaufspreis über dem hier im Vergleich angenommenen, obligatorischen 1,00 € erzielt werden, würde sich dies bei einer fiktiven Verteilung des Verkaufserlöses über den Betrachtungszeitraum natürlich verbessernd auf das jährlich durchschnittliche Jahresergebnis auswirken.

Empfehlung

Es wird empfohlen, die Einfeldhalle in der Lise-Meitner-Straße abzureißen und durch einen Neubau einer Zweifeldhalle am gleichen Standort zu ersetzen.

Parallel sollte der Abriss der Halle Ziolkowskistraße geplant werden und ab dem Haushaltsjahr 2024 im Zuge der Haushaltsplanung als städtebauliche Ordnungsmaßnahme Berücksichtigung finden. Alternativ zum Abriss ist auch ein Verkauf denkbar, sofern zwingende Gründe für einen Verkauf sprechen sollten. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit von Abriss und Neubau der Lise-Meitner-Halle ist, dass die Bestandshalle in der Ziolkowskistraße zeitgleich vom Netz der öffentlichen Sporthallen genommen werden kann.