

## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

SZS Servicezentrum Sport

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling  
GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

**Betreff:**

Turnhalle Berghofstr. (Altenhagen)

**Beratungsfolge:**

05.05.2015 Schulausschuss  
10.06.2015 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
10.06.2015 Sport- und Freizeitausschuss

**Beschlussfassung:**

Schulausschuss  
Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
Sport- und Freizeitausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

## Kurzfassung

### Begründung

Der Rat in seiner Sitzung am 11.12.2014 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Sporthalle Dahmsheide bleibt erhalten, um auch weiterhin für einen ortsnahen Schul- und Vereinssport genutzt werden zu können.
2. Das angrenzende Sportplatzgelände wird, wie geplant, vermarktet und bebaut.
3. Der Rat beschließt die Errichtung des Mensa-Bereiches für die Sekundarschule Altenhagen in der bisherigen Lehrküche und dem bisherigen Musikraum, inklusive der erforderlichen baulichen Anpassungen.

Durch diese Beschlüsse besteht die Notwendigkeit der Klärung der weiteren Nutzung der Turnhalle Berghofstraße.

Die Verwaltung hat eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter den Aspekten

- Betrieb als Sporthalle
- Flüchtlingsunterkunft
- Abriss / Ersatz
- Teilabriss
- Lehrstand

vorgenommen.

Im Falle des weiteren Betriebs als Turnhalle würden weiterhin laufende Aufwendungen in Höhe von rund 98.000 € anfallen. Zusätzlich würden Sanierungskosten für die Ertüchtigung auf 20 Jahre von insgesamt 270.000 € entstehen.

Bei der Verwendung der Turnhalle als Flüchtlingsunterkunft würde der Unterhaltungsaufwand im Vergleich zum Betrieb als Sporthalle um rd 30.000 € steigen. Zusätzliche Sanierungskosten für die Ertüchtigung würden 276.000 € betragen.

Bei Abriss und Bau eines technischen Gebäudes können im Fall des Verkaufs der Flächen als Parkplatz Erlöse über Buchwert in Höhe von rd 12.000 € erzielt werden. Allerdings müssten auch Investitionen in Höhe von 460.000 € getätigt werden. Die laufenden Aufwendungen für den Neubau betragen voraussichtlich 57.400 €. Hinzu kämen zusätzliche Kosten von rd. 489.000 € für die außerplanmäßige Abschreibung und den Abriss der Turnhalle.

Aufgrund der kleineren zu vermarktenden Fläche kommt es bei einem Teilabriß der Turnhalle im Vergleich zur Variante "Abriss und Neubau" zu leichten Veränderungen. So können bei Verkauf der Flächen als Parkplatz nur Erlöse über Buchwert in Höhe von rd 6.600 € erzielt werden.

Investitionen müssten in Höhe von 51.200 € getätigten werden. Die laufenden Aufwendungen für den Rest der Turnhalle betragen voraussichtlich 17.000 €. Hinzu kämen zusätzliche Kosten von rd. 366.000 € für die außerplanmäßige Abschreibung und den Teilabriß der Turnhalle.

Beim Leerstand betragen die jährlichen Aufwendungen rd. 29.000 €. Zusätzliche Kosten fallen nicht an.

Aus finanzwirtschaftlicher Sicht ist die Variante "Leerstand" am vorteilhaftesten. Einerseits werden Einmaleffekte für die Ergebnisrechnung vermieden, andererseits sind die lfd. Belastungen auf Sicht am geringsten. Zusätzlich müssten keine Investitionsmittel gebunden werden. Die Stadt Hagen behält durch das Objekt weitere Belegungsoptionen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht sinnvoll, ein Gebäude mitten im Wohngebiet und in einem Schul- / Sportzentrum gelegen, leer stehen zu lassen. Aus diesem Grund wird die Turnhalle Berghofstr. weiterbetrieben und steht somit dem Schul- / Vereinssport zur Verfügung.

gez.

Margarita Kaufmann  
Beigeordnete

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

SZS Servicezentrum Sport

SZS

20

GWH20 Fachbereich Finanzen und Controlling

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



20/010, 20/013,

15.04.2015

## Wirtschaftlichkeitsberechnung TH Berghofstr.

	Betrieb als Sporthalle	Flüchtlingsunterkunft	Abriss/Ersatz	Teilabriss	Leerstand
<b>Finanzrechnung</b>					
<b>Einzahlung</b>					
Verkauf Parkplatzfläche			-150.000 €		-140.000 € **
<b>Auszahlung</b>					
Neubau			408.000 € **		
Herrichtung der Außenflächen (Parkplatz) für den Verkauf			52.000 € **		51.200 € **
<b>Saldo Finanzrechnung</b>			310.000 €		-88.800 €
<b>Bilanz</b>					
<b>Bestandswerte zum</b>	01.01.2015	01.01.2015	01.01.2015 nach Abriss	01.01.2015 nach Abriss	01.01.2015
Sporthalle	189.212 € ****	189.212 € ****	189.212 € **** 0 €	189.212 € *** 0 €	189.212 € **** 0 €
Betriebsgebäude			0 € 408.000 €		
Bodenwert für das Gesamtgrundstück inklusive 2 aufstehenden Sporthallen, Sportplätzen etc.	607.000 €	607.000 €	607.000 € 520.622 €*****	607.000 € 524.797 €*****	607.000 €
<b>Gesamt-Bestandswerte Turnhalle</b>	<b>796.212 €</b>	<b>796.212 €</b>	<b>796.212 € 928.622 €</b>	<b>796.212 € 562.639 €</b>	<b>796.212 €</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>					
<b>Ertrag</b>					
<b>Aufwand</b>					
Unterhaltungskosten Turnhalle pro Jahr (inkl. Bauunterhaltung, Energie, Gebäudeversicherung, Grundbesitzabgaben, Reinigung, Objektbetreuung, etc.)	74.371 € ***		104.000 € **		10.000 € **
Instandhaltungskosten Betriebsgebäude pro Jahr (bei 1,2 % vom WZW von 408.000 €)				4.900 €	
Weitere Unterhaltungskosten Betriebsgebäude pro Jahr (Betriebskosten, Serviceleistungen)				25.000 € **	
Kreditbeschaffungskosten (4,5 % von AHK) mit Tilgung abnehmend				20.700 €	
Abschreibung pro Jahr neues Gebäude bei ND von 60 Jahren				6.800 €	
Abschreibungen TH Berghofstr. 2015 – 2022 jeweils	23.651 € ****	23.651 € ***		0 €	4.730 €
<b>Saldo Ergebnisrechnung lfd.</b>	<b>98.022 €</b>	<b>127.651 €</b>	<b>57.400 €</b>	<b>17.034 €</b>	<b>28.651 €</b>
<b>Einmalige Effekte Ergebnisrechnung</b>					
Verkaufserlös über Buchwert				-11.622 €*****	-6.597 €*****
Abrisskosten, nicht investiv				300.000 €	221.340 €
Zusätzliche Sanierungskosten für 20jährige Ertüchtigung	270.000 € *	276.000 €		0 €	0 €
Außenplanmäßige Abschreibung Turnhalle	0 €	0 €		189.212 €	151.370 €
<b>Saldo Ergebnisrechnung einmalig</b>	<b>270.000 € *</b>	<b>276.000 €</b>	<b>477.590 €</b>	<b>366.113 €</b>	<b>0 €</b>

\* Angaben anhand der vorliegenden Informationen aus der VV-Vorlage

\*\* Angaben der GWH

\*\*\* Planwerte 2014

\*\*\*\* Angabe Anlagenbuchhaltung

\*\*\*\*\* Neuer Bodenwert unter Annahme einer zu verkaufenden Fläche 1.800 qm im Verhältnis zur Gesamtfläche von 12.649 qm

\*\*\*\*\*Einzahlung aus Verkauf als Parkplatz ./ Herrichtungskosten ./ Bilanzwert