

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Immobilienbetrieb

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0480/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	25.09.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt Ö 12

Neubau der Turnhalle der Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Paffrath

Beschlussvorschlag:

Der Infrastrukturausschuss beschließt den Neubau der Turnhalle der GGS Paffrath.

Sachdarstellung / Begründung:

1. LAGE UND BESCHREIBUNG DER TURNHALLE

Das Gebäude liegt geographisch im Stadtteil Paffrath, direkt an der Paffrather Strasse 294, Bergisch Gladbach Paffrath.

2. PLANUNGSRECHT

Das Grundstück Flur 4, Flurstück Nr. 5217, Gemarkung Paffrath, mit einer Grundstücksfläche von 7.271 m² ist im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach und liegt mit seinen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5285.

LAGEPLAN (Siehe Anhang)

3. BESTANDSAUFNAHME TURNHALLE / UMKLEIDE

3.1.) Baujahr 1973

Nutzflächen: Turnhalle ca. 430 m²

Umkleiden mit Verbindungsgang ca. 525 m² (davon ca. 190 m² Verbindungsgang)

Gesamtnutzflächen ca. 955 m²,

Kubatur. Turnhalle ca. 2.900 m³; Umkleiden mit Verbindungsgang ca. 1.800 m³

3.2) Gesamteindruck/ Gebäudezustand

Die Gebäude der Turnhalle und Umkleide/ Verbindungsgang sind 40 Jahre alt.

Außer einer Dachsanierung des Umkleidetraktes und angrenzenden Fenstern der Turnhalle vor mehr als 10 Jahren, wurden keine größeren Sanierungen durchgeführt.

Der Gesamteindruck der Gebäude ist veraltet und entspricht, aus technischer und energetischer Sicht, nicht dem Stand der Technik.

Der Umkleidetrakt ist durch seinen langen Verbindungsgang zur Schule und den angrenzenden Umkleideräumlichkeiten extrem großzügig und überdimensioniert ausgeführt worden. Bei einer Sanierung wäre diese Fläche jedoch mit zu sanieren.

3.3) Schadenanalyse/ Grundlagenermittlung

Im Zuge der geplanten Dachsanierung der Turnhalle für das Jahr 2013 wurden einige

Grundlagenermittlungen an dem vorhandenen Dachaufbau und damit verbunden auch an der Dachkonstruktion vorgenommen. Dabei wurde ein umfangreiches Schadensbild ersichtlich.

Für eine Schadenanalyse wurden zwischenzeitlich Statiker; Prüfstatiker sowie Schadstoffgutachter eingeschaltet.

Im Wesentlichen sind drei Probleme deutlich geworden:

3.3.1) Schadstoffuntersuchung:

In der Dachtragkonstruktion der Turnhalle, der Attikaverkleidung als auch im Turnhallenboden wurde eine Belastung durch Asbest festgestellt.

Eine weitere Belastung besteht durch KMF-Dämmung als Isolierung im Dachraum, als auch durch Asbestreste auf der Abhangdecke der Umkleide.

3.3.2) Statische Probleme in der Gebäudehülle:

Es bestehen Rissbildungen in der gesamten Attikatragkonstruktion, eine Leimfugenproblematik, sowie ein Querschnittsschwächung der Leimbinder durch einen Brandschaden im Turnhallen- und Umkleidedach. Nach Angabe des Statikers ist eine Überschreitung der Belastungsgrenzen der Dachtragkonstruktion der Leimholzbinder festgestellt worden.

Die Giebelwände müssen aufgrund der Höhe und Breite ebenfalls durch eine zusätzliche Stütze statisch ertüchtigt werden.

Um eine vollständige Kontrolle der Dachtragkonstruktion der Turnhalle durchführen zu können, ist die komplette Entfernung und Erneuerung der Metall-Abhangdecke, inklusive aller haustechnischen Einbauten, wie die Deckenstrahlheizplatten, als auch die Beleuchtung und der Trennvorhang notwendig.

Wegen der Asbestproblematik der Dachträgerplatte ist diese Sanierung erschwerend unter Asbest-Schwarzraumbedingungen durchzuführen.

Hierfür werden schon Kosten von ca. 200.000 € benötigt.

Diese Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um eine Aussage zur statischen Tragfähigkeit der Dachkonstruktion von den Statikern zu erhalten.

Ob und wie eine statische Ertüchtigung möglich ist, steht dann immer noch in Frage.

3.3.3) Energetische Probleme durch nicht gedämmte Dach- und Attikakonstruktion in der Turnhalle

Die ca. 1 m hohe Attikakonstruktion besteht lediglich aus Eternitplatten, welche mit offenen Fugen auf einer Holzunterkonstruktion befestigt sind. Ohne eine Wärmedämmung oder Abdichtung ist die Verbindung zum Innenraum ungeschützt und bietet in keiner Weise einen Wetter- oder Wärmeschutz.

Es wird an dieser Stelle deutlich, dass aufgrund der schwierigen Abfolge und Abhängigkeiten, bei einer Sanierung der statischen Dachkonstruktion, ein Neubau die wirtschaftlichere Lösung ist. Dies wird auch bestätigt durch Erfahrungen bei Instandsetzungen von Holzbinderkonstruktionen.

Eine vorübergehende Wieder-Benutzung der Turnhalle und Nebengebäude ist nicht möglich. Die Turnhalle und Nebengebäude bleiben für jegliche Nutzung gesperrt.

4. SANIERUNG / ABRISS UND NEUBAU

4.1 Sanierung der alten Turnhalle + Erneuerung der Dachkonstruktion + Schadstoffsanierung / Abbruch

1,3 Mio € + 100.000 € + 130.000 € = **1,53 Mio € brutto**

4.2 Neubau + Schadstoffsanierung/Abbruch

1,53 Mio € + 220.000 € = **1,75 Mio € brutto**

Zusammenstellung:

Summe 100 – Grundstück		
Summe 200 – Herrichten und Erschließen		182.000,00 €
Summe 300 – Bauwerk-Baukonstruktion		765.250,00 €
Summe 400 – Bauwerk-Technische Anlagen		263.000,00 €
Summe 500 – Außenanlagen		40.000,00 €
Summe 600 – Ausstattung und Kunstwerke		0,00 €
Summe 700 – Baunebenkosten		214.200,00 €
<hr/>		
Summe	netto	1.464.450,00 €
	19 % MwSt	278.245,50 €
<hr/>		
GESAMTKOSTEN BRUTTO		1.742.695,50 €

FAZIT

Aufgrund der dargestellten Zusammenhänge und den zu erwartenden Kosten ist es dringend zu empfehlen, die vorhandene Turnhalle mit Nebenräumen aufzugeben und einen Neubau zu planen. Von weiteren kostenintensiven Untersuchungen sollte Abstand genommen werden.

4.3 VORENTWURF (Siehe Anhang) :

5. FINANZIERUNG

Die Finanzierung dieser dringend erforderlichen Neubaumaßnahme ist über den Wirtschaftsplan 2013 des Immobilienbetriebes sichergestellt. Im Vermögensplan 2013 ist der Ansatz "Sonstige Hochbaukosten allgemein" mit 4.970.000 € veranschlagt. Von diesen 4,97 Mio. € war zunächst ein Teilbetrag in Höhe von 1,2 Mio. € in Abhängigkeit von der Rentierlichkeit der Maßnahme "Sanierung Betriebshof Obereschbach" gesperrt.

Mit Schreiben vom 02.08.2013 hat die Aufsichtsbehörde die Rentierlichkeit der Sanierung des Betriebshofes Obereschbach bestätigt, so dass die Sperre für die 1,2 Mio. € bei den "Sonstigen Hochbaukosten allgemein" aufgehoben ist.

Mit diesem erweiterten Finanzrahmen ist es möglich, mittels entsprechender Umverteilung bei den Einzelpositionen innerhalb des Ansatzes "Sonstige Hochbaukosten allgemein" die Gesamtfinanzierung der Maßnahme "GGS Paffrath: Turnhalle - Schadstoffsanierung, Abriss und Neubau" mit einem Volumen in Höhe von 1,75 Mio. € im Wirtschaftsplan 2013 sicherzustellen."

6. TERMINE

Die Schadstoffsanierung und der darauf folgende Abriss der Turnhalle können bereits Ende des Jahres 2013 begonnen werden.