

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0258/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	27.06.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierung der Sporthalle an der kaufmännischen Berufsschule

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr beschließt die Gesamtsanierung der Sporthalle an der Feldstraße in der Fassung der Vorlage

Sachdarstellung / Begründung:

Die Dreifach-Sporthalle am Berufskolleg Kaufmännische Schulen befindet sich auf dem Grundstück, Gemarkung: Gladbach, Flur: 26, Flurstück: 865. Das Grundstück hat eine Größe von 9164 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Die Sporthalle mit der Hausnummer 16a wird von der Feldstraße erschlossen. Die Sporthalle wird vom Berufskolleg kaufmännische Berufsschulen und dem Berufskolleg der gewerblichen Berufsschulen von insgesamt 3.500 Schülern sowie von verschiedenen Vereinen genutzt.

1. Beschreibung der Sporthalle

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine eingeschossige Sporthalle aus dem Jahr 1978, die im Teilbereich zweigeschossig ausgebildet ist. Die Gebäudemaße betragen ca. 53 x 46 x 9 m, wobei die meisten Nebenräume in einem niedrigeren Umkleidetrakt mit ca. 3,50 m Höhe integriert sind. Die Sporthalle wird als eine Dreifeld-Sporthalle mit zusätzlicher Gymnastikhalle nur zu Sportzwecken genutzt. Die Sporthalle lässt sich mittels Trennvorhängen in drei kleinere Hallen unterteilen (je 27 m x 15 m). Außerdem sind in dem Gebäude ein Kraftraum, acht Umkleideräume inkl. der Sanitärbereiche, Abstell-, Putzmittel- und Technikräume sowie Verkehrsflächen untergebracht. Baurechtlich handelt es sich um ein Gebäude mit geringer Höhe.

Das Gebäude wurde in einer Sichtbetonskelettkonstruktion mit zweischaligen Waschbetonplatten und einer ca. 3 cm Kerndämmung errichtet. Die Außenwände des Umkleidetraktes wurden aus zweischaligem 36,5 cm dickem Ziegelmauerwerk mit 1 cm Luftzwischenraum hergestellt.

Das Dach des höheren Gebäudeteils (Sporthalle, Langhalle) wurde im Jahre 2013 umfangreich entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) saniert.

2. Schäden und Mängel

Die Sporthalle befindet sich durch das Alter, die intensive Nutzung als Sportstätte und zeitweise als Flüchtlingsunterkunft in einem sehr schlechten Zustand und ist für den Sportbetrieb nur sehr eingeschränkt nutzbar. Zudem entsprechen die technischen Anlagen und der Brandschutz nicht den aktuellen Anforderungen.

Bei der Grundlagenermittlung durch das Architekturbüro „MegaRaum“ aus Köln, den Fachplanungsbüros „MBS“ (ELT) und „IBJ“ (HLS) aus Hennef und dem Brandschutzsachverständigenbüro „Grimm“ aus Bonn, sind verschiedene Mängel in der Bausubstanz, dem Ausbau, der Haustechnik und dem Brandschutz aufgefallen.

Dies gilt insbesondere für:

- nicht ausreichend funktionierende Be- und Entlüftungsanlagen, Heizung und ungenügende Dämmung der Zuleitungen der haustechnischen Anlagen
- abgenutzte Sanitärbereiche (nicht mehr auf Stand der Technik, der Trinkwasserverordnung und der Hygienevorschriften sowie beschädigter Wand- und Bodenbeläge)
- schlecht organisierte und beschädigte Umkleidebereiche (Bodenbeläge, Decken und Ausstattung) sowie fehlende Umkleiden und Sanitärbereiche für Behinderte
- fehlende bzw. sehr schlechte Akustik sowie nicht ausreichende Beleuchtung in den Hallen und Umkleidebereichen
- abgenutzter und beschädigter punktelastischer Sportboden
- mangelhafter Brandschutz (fehlender zweiter Rettungsweg, Abschottung von Hallenbereichen, Brandmelder, Türen, elektroakustische Anlage (ELA) inkl. Amokalarm, Sicherheitsbeleuchtung über Zentralbatterie, Flächendeckende BMA ohne Aufschaltung auf die Feuerwehr)
- festinstallierte Sportgeräte und deren Steuerung
- ungenügender Prallschutz

3. Schadstoffe

Bei der durch das Büro „Henning“ aus Dortmund vorgenommenen Schadstoffuntersuchung wurden asbesthaltige Baustoffe wie Dichtungsbänder an haustechnischen Anlagen, Dichtungsschnüre und Klappen an Kamin und Kaminanschlüssen sowie künstliche Mineralfasern (KMF) in Unterdecken und Heizungsrohrisolierungen gefunden.

Die Halle kann bis zur Sanierung unbedenklich weiter genutzt werden, sofern nicht an schadstoffhaltigen Bauteilen gearbeitet wird und dadurch Schadstoffe freigesetzt werden.

Die Schadstoffe werden im Zuge der Sanierung fachgerecht isoliert und entsprechend den aktuellen Vorschriften entsorgt.

4. Sanierungsmaßnahmen/Instandsetzungen

Die Behebung der Schäden und Mängel ist, nach Absprache mit der Schul- und Sportverwaltung, den Schulen, den Sportvereinen, den Fachingenieuren (Bauphysiker, Akustiker, Statiker, Bodengutachter, Haustechniker) und Sporthallenausstattem, durch die bauliche Verflechtung nur in einem Zuge wirtschaftlich und einem vertraglichen Zeitrahmen umsetzbar.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Gesamtanierung unter Berücksichtigung folgender Einzelaspekte:

- Erneuerung der akustischen Hallendecken und Nebenräumen und Überarbeitung oder Erneuerung der fest eingebauten Sportgeräte (Basketballkörbe, Ringe, Taue) und Neuorganisation der entsprechenden Steuerung

- Erneuerung der haustechnischen Anlagen nach den aktuellen Anforderungen: Beleuchtung (LED Beleuchtung für Halle und Nebenräume), Heizung (neue Heizungsanlage, Kompaktheizkörper bzw. Deckenstrahlheizung im Hallenbereich), Be- und Entlüftung (neue Be- und Entlüftungsanlage für Hallen- und Umkleidebereiche) sowie neue Haupt-, Unterverteilung und Neuverkabelung
- Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen
 - Herstellung fehlender zweiter Rettungswege
 - bauliche Abschottung der Lang, – und Dreifachhalle
 - flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA) inkl. Brandmeldern (ohne Aufschaltung auf die Feuerwehr)
 - Elektroakustische Anlage (ELA) inkl. Amokalarm
 - Sicherheitsbeleuchtung (SIBE) mit Zentralbatterie
- Umbau und Überarbeitung und Erneuerung der Umkleide, Sanitärbereiche und Nebenräumen und deren Ausstattung, Wand und Bodenbelägen und Herstellung von behindertengerechten Sanitäranlagen und Umkleidebereichen
- Austausch des alten beschädigten, punktelastischen Sportbodens gegen einen neuen flächenelastischen Sportboden und Erneuerung des textilen Prallschutzes
- Die Fassade des Umkleidebereiches wird mit einer Wärmedämmung nach EnEV und einer Wetterschale versehen. Nach Prüfung durch den Bauphysiker besteht keine Notwendigkeit einer energetischen Ertüchtigung der Sporthallenfassade (Waschbeton). Diese wird lediglich neu verfugt und gereinigt. Zudem sind kleinere Betonsanierungsarbeiten an tragenden Bauteilen erforderlich.

Kostenschätzung

Die Kosten basieren auf der Kostenberechnung des Architekturbüros „MegaRaum“ aus Köln. Das Büro wurde zur Ermittlung belastbarer Kosten vor Vorlage mit den Leistungsphasen 1-3 (Grundlagen/Vorentwurf/Kostenberechnung) beauftragt.

KG 300 – Baukonstruktion	1.316.000,00 €
KG 400 – Technische Anlagen	971.000,00 €
KG 500 – (enthalten in KG 300)	
KG 600 - Ausstattung (fest eingebaut)	120.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten (26%)	626.000,00 €
<u>Gesamt netto</u>	<u>3.033.000,00 €</u>

Gesamt brutto **3.609.270,00 €**

Die Gesamtanierung der Sporthalle an der Feldstraße kostet gerundet 3,61 Mio. € Brutto.

(In den Kosten sind keine beweglichen Ausstattungsgegenstände wie Sportgeräte, Sitzbänke etc. enthalten)

5. Ablauf und Termine

Der Baubeginn kann im Frühjahr 2019 erfolgen. Für die Maßnahme wird eine Bauzeit von ca. 1,5 Jahren benötigt. Somit kann mit der Fertigstellung, bei Einhaltung der Terminvorgaben, Anfang Juni 2020 gerechnet werden.

5. Finanzierung

Der Stadtrat hat die Verwendung der Finanzmittel aus dem Schuldendiensthilfegesetz NRW „Gute Schule 2020“ am 21.3.2017 (Kontingent der Stadt Bergisch Gladbach in Höhe von 9.825.943 €) und am 11.7.2017 (weitergeleitetes Kreditkontingent des Kreises in Höhe von 1.970.166 €) beschlossen.

Es wurden insgesamt Maßnahmen in einer Größenordnung von ca. 13.100.000 € ausgewählt, so dass die Ausschöpfung des Gesamtkreditkontingentes in Höhe von 11.796.109 € auf jeden Fall sichergestellt sein sollte.

Für den Fall, dass sich im Rahmen der weiteren Planungen höhere Kosten ergeben, als die durch das Schuldendiensthilfegesetz zur Verfügung gestellten Mittel, wurde beschlossen, diese zusätzlichen Mittel über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes zu finanzieren.

Bei der Aufteilung des Kreditkontingentes wurden für die Maßnahme „Gesamtsanierung der Sporthalle Feldstraße“ auf Basis einer ersten überschlägigen Grobkostenplanung Mittel in Höhe von rd. 3,0 Mio. € vorgesehen.

Die jetzt vorliegende konkrete Kostenschätzung sieht einen Mittelbedarf in Höhe von ca. 3,6 Mio. € vor.

Dieser Mehrbetrag in Höhe von rd. 600.000 € kann ebenfalls aus dem Kreditkontingent „Gute Schule 2020“ abgedeckt werden, so dass die komplette Finanzierung der Maßnahme „Gesamtsanierung Sporthalle Feldstraße“ über dieses Programm – die finanztechnische Abwicklung erfolgt über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes – sichergestellt ist.

Wenn für sämtliche für das Programm „Gute Schule 2020“ ausgewählte Maßnahmen konkrete Kostenschätzungen vorliegen, ist im Rahmen eines Gesamtabgleiches zu ermitteln, ob und ggf. in welcher Höhe die Kosten für die Maßnahmen die zur Verfügung stehenden Kreditkontingente überschreiten.

Dann müsste für die zeitlich zuletzt umzusetzenden Maßnahmen „Teilbereiche aus den Sonstigen Maßnahmen Berufsschulen“ sowie „Neubau GGS Bensberg, Karl-Philipp-Straße“ ggf. eine Restfinanzierung über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes vorgesehen werden.