

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Immobilienbetrieb Grundstückswirtschaft</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>268/2009</b>	
<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>	
	<input type="checkbox"/> <b>Nichtöffentlich</b>	
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule, und Sport</b>	<b>09.06.2009</b>	<b>Beratung</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>23.06.2009</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Neubau der Sport- und Schwimmhalle der Wilhelm-Wagener-Schule / Refrath**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Dem Neubau der Sport- und Schwimmhalle Wilhelm-Wagener-Schule / Refrath wird –  
vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung - zugestimmt.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Neubau der Sport- und Schwimmhalle der Wilhelm-Wagener-Schule / Refrath**

Die Sport- und Schwimmhalle der Wilhelm-Wagener-Schule liegt in Bergisch Gladbach Refrath an der Kreuzung Ginsterweg und Mohnweg (Gemarkung Refrath, Flur 6, Flurstück 5002 und 1970) und ist 1973 erbaut worden. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 7250 qm und ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach.

Der Komplex besteht aus einem winkelförmigen Schulgebäude sowie der Sport- und Schwimmhalle.

Die Sport- und Schwimmhalle wird zur Zeit von den Schülern der Wilhelm-Wagener-Schule und diversen Sportvereinen genutzt.

## **Grundlagen und Begründung der Maßnahme**

### **1. Grundlagen**

Seit 2005 liegt der Verwaltung ein Gutachten über den baulichen und technischen Zustand der Sport- und Schwimmhalle, die Sanierung, sowie die Nutzung energiesparender Technik vor. Das Architekturbüro Kniffler aus Bergisch Gladbach ist mit der Durchführung der Sanierung des Sport- und Schwimmbades von der Verwaltung, nach Sicherstellung der Finanzierung, am 11.12.2008 beauftragt worden. Die erforderlichen Kosten für einen Neubau der Sport- und Schwimmhalle mit ähnlichem Bauvolumen sind, laut Kostenschätzung des Architekturbüros Kniffler und Überprüfung durch die Verwaltung, unwesentlich höher als die Kosten für eine Sanierung des Gebäudekomplexes.

## Kostengegenüberstellung von Sanierung und Abriss/Neubau.

(Architekturbüro Kniffler)

Alle Angaben sind Bruttokosten

		Sanierung Sport- und Schwimmhalle	Neubau Sport- und Schwimmhalle
cbm umbauter Raum		7232	7700
qm BGF		1000	1030
Kosten pro cbm	KG 100-700	391,62 €	459,11 €
Kosten pro BGF	KG 100-700	2.832,20 €	3.432,17 €

### Kostengruppe

<b>200</b> – Herrichten und Erschließen			0,00 €	8.330,00 €
<b>300</b> – Bauwerk- Baukonstruktion, incl. Abriss			1.098.370,00 €	1.426.453,00 €
<b>400</b> – Bauwerk- Technische Anlagen			1.130.500,00 €	998.410,00 €
<b>500</b> - Außenanlagen			5.950,00 €	5.950,00 €
<b>600</b> – Ausstattung und Kunstwerke			24.990,00 €	590.240,00 €
<b>700</b> - Baunebenkosten			572.390,00 €	505.750,00 €

Kosten der  
Kostengruppen  
Brutto

2.832.200,00 €

3.535.133,00 €

Zzgl. **15%** für  
unvorhergesehenes

424.830,00 €

0,00 €

**Gesamtkosten  
Brutto**

**3.257.030,00 €**

**3.535.133,00 €**

## **2. Gründe und Zielstellungen der Neubaumaßnahme**

Ein Neubau des Hallenbades und der Turnhalle Mohnweg ist unumgänglich um den energieeffizienten und wirtschaftlichen Unterhalt zu gewährleisten und einen gefahrlosen Sportbetrieb und eine barrierefreie Nutzung zu ermöglichen.

Der Gebäudekomplex unterliegt der natürlichen Alterung und dem nutzungsbedingten Verschleiß. Viele wichtige Bauelemente weisen aus diesen Gründen Beschädigungen auf und können deshalb ihrer Beanspruchung nicht mehr gerecht werden. Beispielsweise sind die Fassadenprofile in der Schwimmhalle durch Feuchtigkeit stark angegriffen.

Zusätzlich entspricht die Baukonstruktion nicht mehr den Anforderungen, die eine umweltschonende und kostensparende Nutzung der Gebäude gewährleistet. Als Beispiel sei die unzureichende Gebäudedämmung genannt.

Der Bestand wird nicht mehr den Unfallverhütungsvorschriften gerecht, die heute für eine sichere Nutzung eingehalten werden müssen. Dazu gehört beispielsweise die Forderung nach flächenbündigen Türbeschlägen und eines Prallschutzes in der Turnhalle. Der Brandschutz und die Fluchtwegesituation wird ebenfalls den aktuellen Brandschutzbestimmungen nicht mehr gerecht.

Der Bestand ist in vielen Bereichen nicht robust genug, um der intensiven bis aggressiven Nutzung zu widerstehen. Der häufige Austausch beschädigter Ausstattungsgegenstände verursachen ständig Kosten.

## **3. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei einer Sanierung der bestehende Gebäudekomplex bis auf die Tragstruktur zurück gebaut werden müsste. Die verbleibende Tragstruktur trägt jedoch das Risiko von erheblichen Schäden an der Stahlbetonkonstruktion, die aufwendig saniert werden müsste und somit sehr hohe Kosten verursachen kann. Die Gebäudehülle und der Innenausbau müsste ohnehin im Wesentlichen neu erstellt werden. Es blieben jedoch auch dann die funktionalen Einschränkungen, wie z.B. eine zu kleine und nicht normgerechte Sporthalle und kein durchgehend barrierefreier Zugang zu den einzelnen Nutzungsbereichen, die bei einer Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht behoben werden können.

Ein Neubau des gesamten Komplexes ist somit die wirtschaftlichste und energieeffizienteste Lösung. Das Gebäude entspricht dann dem aktuellen Stand der Technik, den energetischen Vorschriften und den Anforderungen an eine moderne Sport- und Schwimmhalle. Zudem vermeidet eine Neubaumaßnahme versteckte Sanierungs- und Kostenrisiken.

## **4. Baubeschreibung**

Position des Gebäudes

Der Neubau der Turn- und Sporthalle wird im Wesentlichen auf der Fläche der ehemaligen Gebäude positioniert. Dies bringt Kostenvorteile bei den Außen- und Erdarbeiten. Die Außenbereiche zwischen Turn- und Sporthalle behalten ihre jetzige Größe. Die Lage des Einganges wurde jedoch verändert und befindet sich nun näher an der Schule.

Die Schwimmhalle bleibt nach Osten orientiert. Die Sporthalle öffnet sich jedoch nach Süden, sodass Wärmegewinne durch die tief stehende Sonne im Winter realisiert werden können. Im Sommer kann die hoch stehende Sonne durch horizontale Beschattungsmaßnahmen effizienter abgeschirmt werden.

## Gebäudestruktur

Die Organisation des geplanten Gebäudes garantiert eine kompakte Gebäudeform, sodass die zu erstellende und zu dämmende Außenfläche möglichst gering bleibt. Dies bringt Kostenvorteile beim Bau und beim Betrieb des Gebäudes.

Zusätzlich ermöglicht die kompakte Struktur innerhalb des Gebäudes Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Sport- und Erschließungsbereichen, sodass das Gebäude schon beim Betreten als Einheit mit verschiedenen Sportmöglichkeiten erlebbar wird.

## Funktionale Aspekte

Die Sportflächen werden nach den neuesten sportwissenschaftlichen Erkenntnissen erstellt. Es wird eine zusätzliche multifunktionale Sportfläche im geschützten Freiluftbereich mit Anschluss an die Schwimm- und Turnhallehalle geschaffen.

In den Umkleiden und Duschbereichen werden die neuesten funktionalen Anforderungen berücksichtigt. Es wird auf großzügige Geräteräume geachtet. Der Haustechnikbereich wird durch einen eigenen, ebenerdigen Eingang nach Außen erschlossen, sodass Wartungsarbeiten einfach durchgeführt werden können.

Die Barrierefreiheit des Gebäudes wird durch einen Aufzug oder eine Rampe ermöglicht. Behinderten-WCs werden in der Nähe der Sportflächen realisiert.

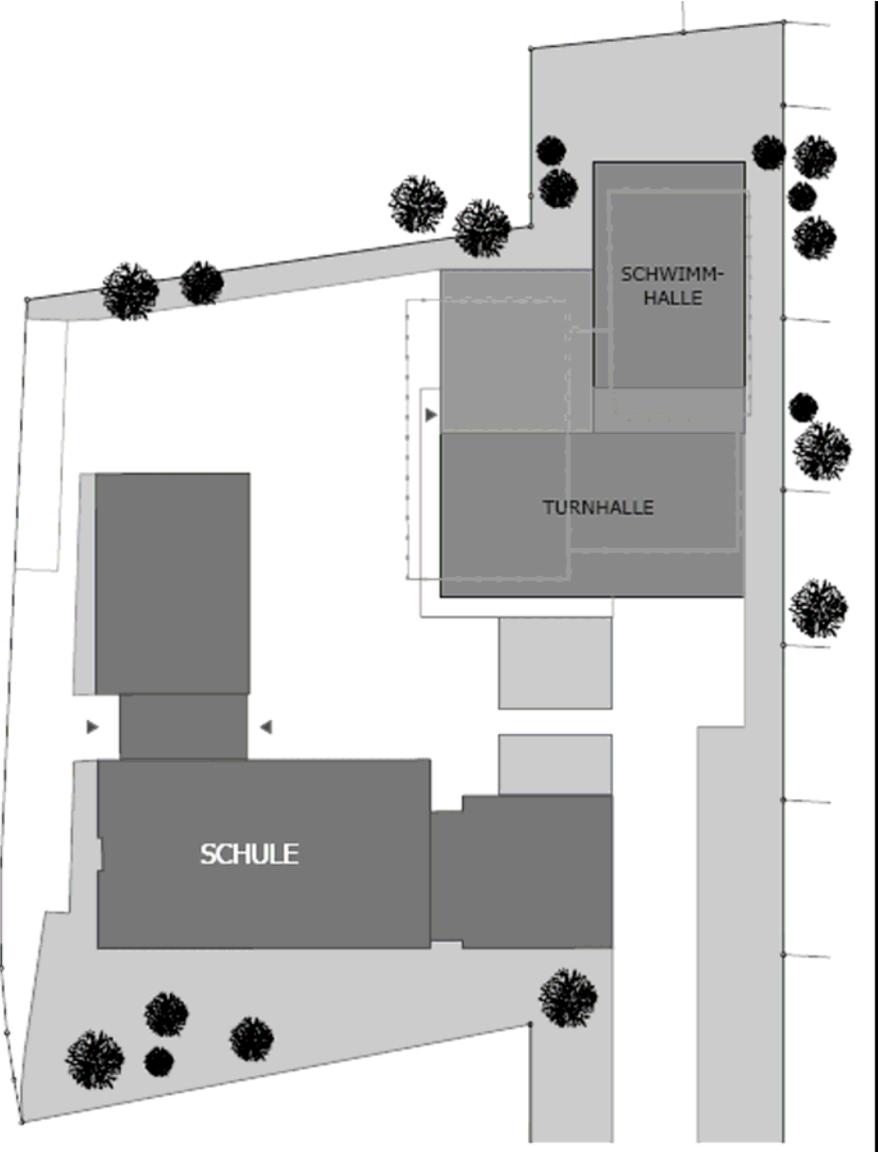
## Konstruktion

Als Tragstruktur wird eine Stahlbetonkonstruktion vorgesehen. Für die Gebäudehülle sind Porenbeton, Glas und Polycarbonat geplant.

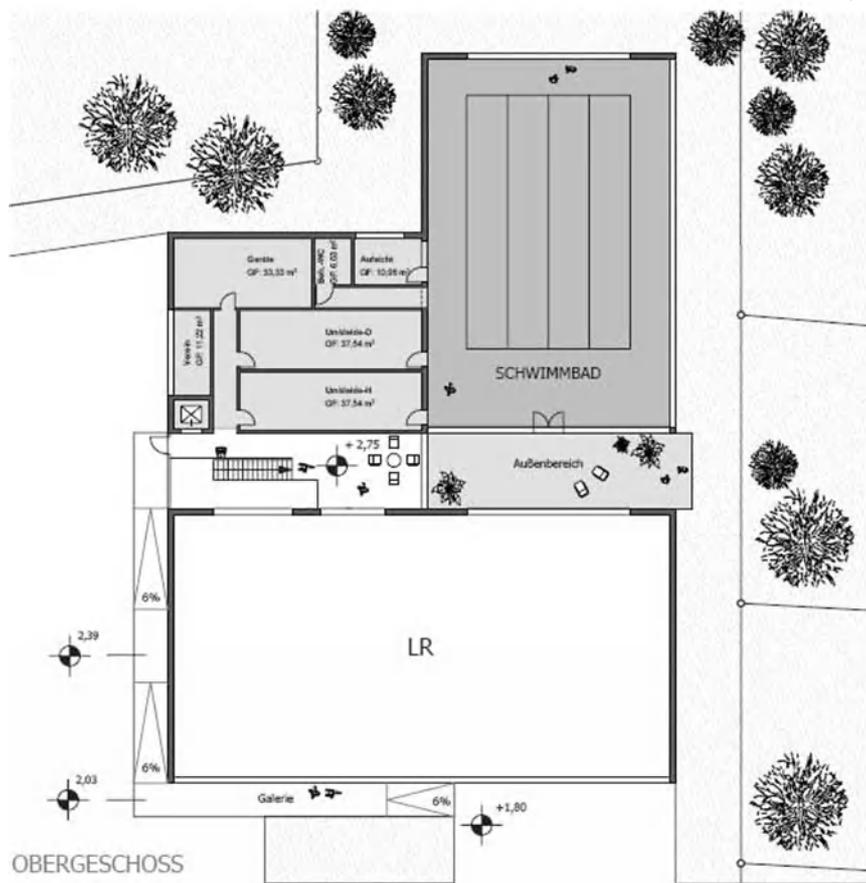
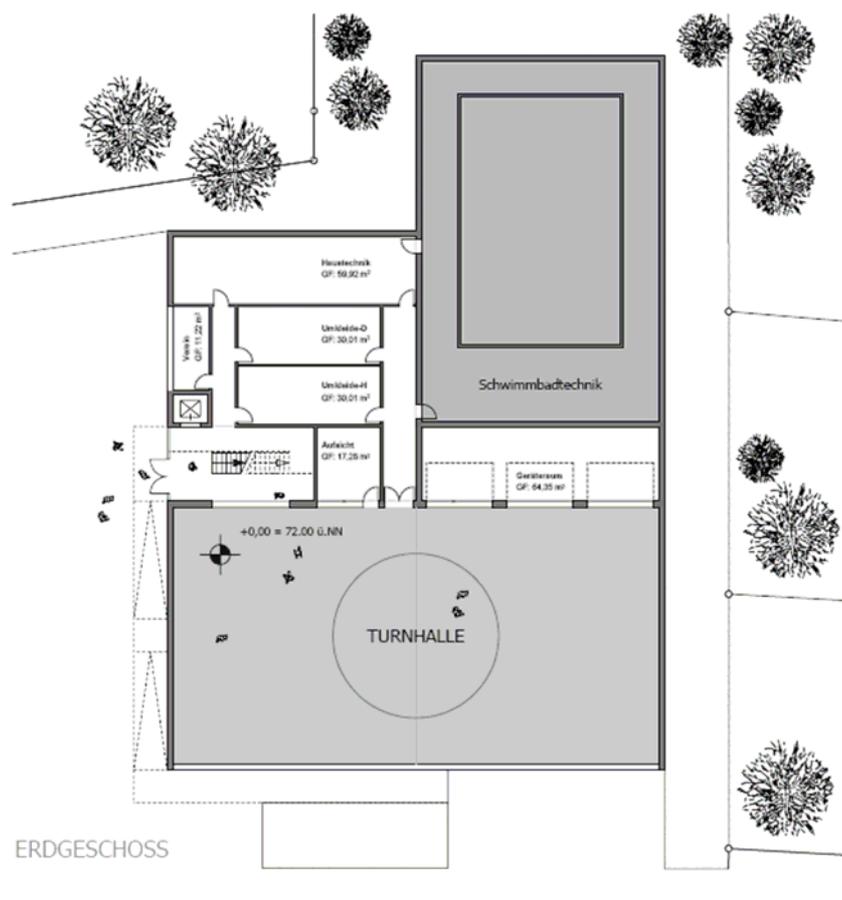
## **5. Termine**

Mit der Maßnahme soll November 2009 begonnen werden. Der Fertigstellungstermin ist für Ende 2010 vorgesehen.

NEUBAU EINER SPORT- UND SCHWIMMHALLE IN BERGISCH GLADBACH-REFRATH



LAGEPLAN



<b>Verbindung zur strategischen Zielsetzung</b>
---

Handlungsfeld: Schule/Bildung

Mittelfristiges Ziel: Umsetzung von Bauinvestitionen an den Schulimmobilien zu Abbau des Sanierungsstaus

Jährliches Haushaltsziel: Bauinvestitionen der Schulimmobilien in Höhe von 7,0 Mio. €

Produktgruppe/ Produkt: 001.823. Grundstücks und Gebäudemanagement

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/</small> <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit	2.500.000,- €	1.070.000,- €
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

X ja  
nein  
siehe Erläuterungen

