

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0264/2018
öffentlich

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

Tagesordnungspunkt

Sanierung der Sporthalle am Albertus-Magnus-Gymnasium

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr beschließt die Sanierung der Sporthalle am Albertus-Magnus-Gymnasium in der Fassung der Vorlage

Sachdarstellung / Begründung:

Die Dreifach-Sporthalle am Albertus-Magnus-Gymnasium befindet sich auf dem Grundstück, Gemarkung: Bensberg-Freiheit, Flur: 5, Flurstück: 2671. Das Grundstück hat eine Größe von 38.608 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Die Sporthalle wird von der Kaule erschlossen und wird von den Schülern des Albertus-Magnus-Gymnasiums sowie von verschiedenen Vereinen genutzt.

1. Beschreibung der Sporthalle

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige Sporthalle aus dem Jahr 1976. Die Gebäudemaße betragen ca. 44 x 46 x 9 m, wobei die Nebenräume in einem niedrigeren Umkleidetrakt mit ca. 3,50 m Höhe integriert sind. Die Sporthalle wird als Dreifeld-Sporthalle nur zu Sportzwecken genutzt. Die Sporthalle lässt sich mittels Trennvorhängen in drei kleinere Hallen unterteilen (je 27 m x 15 m).

Außerdem sind im Gebäude drei Geräteräume, sechs Umkleideräume, zwei Lehrerstützpunkte sowie die erforderlichen Sanitärbereiche, Abstell-, Putzmittel- und Technikräume sowie Verkehrsflächen untergebracht.

Baurechtlich handelt es sich um ein Gebäude mit geringer Höhe.

Das Gebäude wurde in einer Sichtbetonskelettkonstruktion aus zweischaligem Sandwichelementen mit einer 6 cm Kerndämmung und außenliegenden Stahlbetonstützen errichtet.

Die außenliegenden Wände des Umkleidetraktes wurden ebenfalls aus den beschriebenen Sandwichelemente und die Wände zur Einfachturnhalle (Innenbereich) aus Mauerwerk hergestellt.

Das Dach des höheren Gebäudeteils (Sporthalle) wurde im Jahre 2001 und das Dach der Umkleiden im Jahr 2004 umfangreich entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) saniert.

2. Schäden und Mängel

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

Bei der Grundlagenermittlung durch das Architekturbüro „Streit“ aus Lohmar, den Fachplanungsbüros „MBS (ELT) aus Hennef, „b+k“ (HLS), „TOHR“ (Akustik/Wärmeschutz), „Komp“ (Statik) aus Bergisch Gladbach, „Henning“ (Schadstoffe) sowie dem Brandschutzsachverständigenbüro „Grimm“ aus Bonn sind verschiedene Mängel in der Baubsubstanz, dem Ausbau, der Haustechnik und dem Brandschutz aufgefallen.

Dies gilt insbesondere für:

- Korrodierende Verankerung der Waschbeton-Wetterschale (Sandwichelemente)
- Fassadenbekleidung inkl. energetischer Mängel
- 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 Halle und Umkleidebereichen

- mangelhafter Brandschutz (fehlender zweiter Rettungsweg, Brandmelder, Türen, elektroakustische Anlage (ELA) inkl. Amokalarm, Sicherheitsbeleuchtung über Zentralbatterie, Flächendeckende BMA (ohne Aufschaltung auf die Feuerwehr), Entrauchungsanlage
- marode und nicht zu sanierende Grundleitungen
- schlecht funktionierende, veraltete Lüftung- und Heizungsanlage

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 kann, nach Absprache mit der Schul- und Sportverwaltung, den Schulen, den Sportvereinen, den Fachingenieuren (Bauphysiker, Akustiker, Statiker, Haustechniker), durch die bauliche Verflechtung nur in einem Zuge wirtschaftlich und einem verträglichen Zeitrahmen umsetzbar.

Eine abschnittsweise Umsetzung ist nur bedingt möglich, da die einzelnen Maßnahmen ineinandergreifen. Es würden Mehrkosten durch Provisorien, doppelte Ausführung, kleinere Vergabeeinheiten, Baukostensteigerung usw. entstehen. Weiterhin verlängert sich die reine Bauzeit bei einer abschnittswisen Ausführung, wodurch die Nutzer über einen längeren Zeitraum die Halle nur mit Einschränkungen betreiben können.

Bei einer Umsetzung der Maßnahme in einzelnen Abschnitten belaufen sich die Mehrkosten auf ca. 300.000,- € und die Bauzeit würde sich um mindestens 3 Monate verlängern.

Auf der Grundlagenermittlung von Fachplanern und dem Architekturbüros Streit, ergibt sich die Notwendigkeit der Sanierung der Sporthalle unter Berücksichtigung folgender Einzelaspekte:

- Verbesserung der Akustischen Gesamtsituation von Halle und Umkleiden
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen nach den aktuellen Anforderungen: Beleuchtung (LED Beleuchtung für Halle und Nebenräume), Heizung (neues Heizungsnetz, Kompaktheizkörper bzw. Deckenstrahlheizung im Hallenbereich), Be- und Entlüftung (neue Be- und Entlüftungsanlage für Hallen- und Umkleidebereiche) sowie neue Elektrohaupt-, Unterverteilung und Neunverkabelung.
- Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen
 - Herstellung fehlender zweiter Rettungswege
 - flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA) inkl. Brandmeldern (ohne Aufschaltung auf die Feuerwehr)

- Elektroakustische Anlage (ELA) inkl. Amokalarm
 - Sicherheitsbeleuchtung (SIBE) mit Zentralbatterie
- Umbau und Überarbeitung und Erneuern der Umkleide, Sanitärbereiche und Nebenräumen und deren Ausstattung, Wand und Bodenbelägen und Herstellung von behindertengerechten Sanitäranlagen und Umkleidebereichen.
 - Komplette Erneuerung des Grundleitungssystems

Kostenschätzung

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

KG 300 – Baukonstruktion	970.000,00 €
KG 400 – Technische Anlagen	816.500,00 €
KG 500 – (in KG 300 enthalten)	
<u>KG 700 – Baunebenkosten (26%)</u>	<u>465.000,00 €</u>
<u>Gesamt netto</u>	<u>2.251.500,00 €</u>
Gesamt brutto	2.679.285,00 €

Die bauliche und technische Sanierung der Sporthalle am Albertus-Magnus-Gymnasium kostet gerundet 2,68 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 ca. 1 Jahr Bauzeit benötigt. Somit kann mit der Fertigstellung, bei Einhaltung der Terminvorgaben, Ende Mai 2020 gerechnet werden.

Bei einer schrittweisen Umsetzung der Maßnahme verlängert sich die Bauzeit um mindestens 3 Monate.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme soll über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes dargestellt werden. Zunächst können aus dem Wirtschaftsplan 2018 rd. 800.000 € für die "Sanierung Sporthalle AMG" bereitgestellt werden. Im Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes wird regelmäßig ein größerer investiver Ansatz "Sonstige Hochbaumaßnahmen allgemein" veranschlagt, aus dem dann unterjährig verschiedene besonders dringliche Einzelvorhaben finanziert werden. Mit diesen 800.000 € sollen insbesondere die Planungskosten abgedeckt werden.

Für den Wirtschaftsplan 2019 sind weitere Investitionsmittel für die "Sanierung Sporthalle AMG" in Höhe von 1.900.000 € angemeldet, wobei für 2019 ein Ansatz in Höhe von 1.200.000 € und in 2020 ein Ansatz in Höhe von 700.000 € (mit "Sicherung" über eine Verpflichtungsermächtigung) vorgesehen werden soll.

Damit stünden 800.000 € aus 2018 und 1.900.000 € über den Wirtschaftsplan 2019, somit insgesamt 2.700.000 €, für die Maßnahme "Sanierung Sporthalle AMG" zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass der Wirtschaftsplan 2019, bezogen auf die Finanzierung der Maßnahme "Sanierung Sporthalle AMG" entsprechend beschlossen wird.