

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 210/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	19.10.2015			
Gemeinderat	ja	26.10.2015			

Mali-Sporthalle Sanierungskonzept

I. Beschlussantrag

1. Die bestehende Mali-Sporthalle wird mit einem Gesamtaufwand von **4.694.572,-- €** saniert.
2. Der unterirdische Versorgungsgang mit den Fernwärme-Heizleitungen wird mit einem Gesamtaufwand von **272.666,-- €** statisch ertüchtigt und saniert (einschließlich Nebenkosten).
3. Es wird ein VOF-Verfahren zur Auswahl eines Architekten durchgeführt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Das im Jahre 1967 in Betrieb genommene Gebäude weist erhebliche bauliche Mängel auf und entspricht in vielen Bereichen nicht den aktuellen Brandschutzvorschriften sowie den unfallschutzrechtlichen Bestimmungen.

Durch die Sanierung werden die bestehenden Mängel behoben, das Gebäude wird modernisiert und mit Treppenliften barrierefrei ertüchtigt. Somit kann das Gebäude langfristig weitergenutzt werden.

Mit 4,7 Mio € ist die Sanierung erheblich kostengünstiger als ein Neubau mit 7,7 Mio €.

2. Ausgangssituation

Die Mali-Sporthalle wurde im Jahr 1964 geplant und in den Jahren 1965 – 1967 erbaut. Die Bausubstanz sowie die Innenausstattung sind in die Jahre gekommen und für die Nutzer teilweise unzumutbar geworden.

Die technischen Anlagen und Leitungen sind veraltet, größtenteils nicht mehr zulässig. Der Brandschutz wurde vor einigen Jahren notdürftig ergänzt, entspricht jedoch in einigen Bereichen nicht den aktuellen Vorschriften.

Die aktuellen Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Baden-Württemberg sind in einigen Bereichen unzureichend, das Gebäude ist nicht barrierefrei.

3. Sanierungskonzept

Die Verwaltung hat das Architekturbüro Kull und Woitun sowie einige technische Planungsbüros mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes beauftragt. Das Ergebnis des Sanierungskonzeptes beinhaltet die Sanierung im bautechnischen und technischen Bereich, die Behebung der Mängel sowie die brandschutz- und sicherheitsrelevanten notwendigen Ergänzungen. Alle sinnvollen Möglichkeiten zur Energieeinsparung sind berücksichtigt, die Vorgaben der aktuellen EnEV für Bestandsgebäude (bezüglich der zu sanierenden Bauteile) können eingehalten werden.

- **Statik**

Die statische Untersuchung ergibt, dass die Tragfähigkeit des Dachtragwerkes der Halle bei voller Schneelast voll ausgereizt ist. Deshalb wird empfohlen keine zusätzlichen Lasten aufzubringen, sondern durch Austausch der Materialien eine bessere Dämmwirkung zu erzielen als die vorhandene. Entsprechende hochwertige Materialien sind in die Kosten eingerechnet.

Die Dachheizung wird erneuert und wieder in Betrieb genommen. Sollte die Höhe des Nassschnees trotzdem 40 cm übersteigen, was in seltenen Fällen – nicht jedes Jahr - vorkommt, muss die Halle aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Dies ist z.B. auch bei der Turnhalle der Gaisentalschule der Fall. Die Stromkosten für die Dachheizung können 5.000,- € /Jahr betragen.

- **Bausubstanz**

Die Bausubstanz ist grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen. Die Oberflächen sind jedoch unansehnlich und z. T. beschädigt (alte Fliesen in den Umkleide- und Waschräumen, Böden in den Fluren). Sie müssen erneuert werden.

Die Holzdecken müssen durch neue Decken mit entsprechenden Brandschutzeigenschaften ersetzt werden.

Die Türen müssen als Brandschutztüren z. T. ausgetauscht werden. Das Dach ist undicht und muss erneuert werden.

Die Innenausstattung ist abgenutzt und nicht mehr zeitgemäß.

Bestehen bleiben der Sporthallenboden sowie die Prallwände der Sporthalle. Der Sporthallenboden ist noch in einem ordentlichen Zustand, hat jedoch ein Alter erreicht, das mittel- bis längerfristig einen Austausch erforderlich macht. Er wird jedoch erst bei tatsächlichem Bedarf ausgetauscht.

Der sommerliche Wärmeschutz wird durch die neue hochwertige Wärmedämmung und entsprechende Lüftungsmaßnahmen (Nachtlüftung über Dachfenster und technische Lüftung) verbessert.

- **Technische Ausstattung**

Die Heizanlage entspricht nicht den heutigen Anforderungen einer energieeffizienten Beheizung, die Leitungen und Heizkörper sind veraltet.

Die Sanitärausstattung ist mit den Waschtrögen nicht mehr zeitgemäß, die übrigen Einrichtungsgegenstände sind alt und baualtersbedingt verbraucht. Die Regen- und Abwasserleitungen bestehen zum großen Teil aus asbesthaltigen Rohren, die bereits an mehreren Stellen geflickt sind.

Die Lüftungsanlage ist in die Jahre gekommen und nicht mehr in der Lage, die Sporthalle und Nebenräume ausreichend mit sauberer Luft zu versorgen. Die Lüftungsgeräte samt Regelung sind veraltet und ohne Wärmerückgewinnung.

Die Gebäudeleittechnik ist baualtersbedingt erneuerungsbedürftig und entspricht nicht den heutigen Anforderungen für energiesparenden Betrieb.

Elektroinstallation

Die Elektroverteilungen der Kabelnetze und die Batterieanlage für die Sicherheitsbeleuchtung sind im Zustand der Erstinstallation.

Die Gebäudeautomation, FI-Schutzschalter sowie die Entrauchung der Treppenhäuser und der Halle fehlen.

Die Leuchten sind energetisch dem heutigen Stand anzupassen.

Entsprechend sind die technischen Anlagen zu erneuern.

4. Kostenvergleich Sanierung - Neubau

In der nachfolgenden Tabelle werden die Kosten für die Sanierung mit den Kosten einer in ihrer Größe vergleichbaren neuen 3-fach Sporthalle gegenübergestellt. Die Kosten für den Neubau wurden anhand des BKI-(Baukostenindex der Architektenkammer) sowie der in der Vergangenheit abgerechneten städtischen Sporthallen hochgerechnet.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenaufstellung nach DIN 276		Kostenstand 01.10.2015
Kostengruppen	Sanierung	Neubau
1. Grundstück	0,00 €	0,00 €
2. Herrichten und Erschließen (Abbruch best. Halle)	0,00 €	250.000,00 €
3. Bauwerk - Baukonstruktion	2.208.179,91 €	5.902.842,00 €
4. Bauwerk - Technische Anlagen	1.372.260,75 €	
5. Außenanlage (Baukonstr.u.techn.Anlagen)	20.000,00 €	55.000,00 €
6. Ausstattung	20.000,00 €	80.000,00 €
7. Baunebenkosten	1.074.132,20 €	1.475.710,50 €
Gesamtkosten Mali Turnhalle Sanierung	4.694.572,86 €	7.763.552,50 €

Mit den in dieser Vorlage dargestellten Maßnahmen und Kosten zeigt sich, dass die Sanierung der bestehenden Mali-Sporthalle mit einer Differenz von 3.068.979,-- € die kostengünstigere Lösung gegenüber einem Neubau darstellt.

5. Energieverbrauch (Wärme) bei Sanierung und Neubau

Bisheriger jährlicher Wärmeverbrauch im Durchschnitt ca. 380.000 kWh, das entspricht ca. 46.213,-- €/a.

Mit der Sanierung können bis zu 100.000,- kWh eingespart werden. Damit verbleiben künftig Heizkosten i.H. von ca. 34.051,-- €/a.

(Wärmedämmung und Verglasung 60 %, Wärmerückgewinnung 40 %)

Prognose für den Wärmeverbrauch eines Neubaus nach EnEV ca. 170.000 kWh, das entspricht ca. 20.674,-- €/a.

Die Heizkosten für das sanierte Gebäude liegen somit um ca. 13.377,-- €/a über denen eines Neubaus.

Zu berücksichtigen wäre bei der Energiebilanz Sanierung/Neubau zusätzlich der Energiebedarf für den Abbruch der bestehenden Sporthalle sowie für das Material, den Transport des Materials und die Erstellung des Neubaus.

6. Finanzierung

Die aktuellen Planungsleistungen sind mit einer Planungsrate in Höhe von 250.000,-- € im Jahre 2015 abgedeckt.

Für das Jahr 2016 sind 1.500.000,-- € als Planungs- und Baurate eingestellt.

Die weiteren erforderlichen Mittel sind über die Änderungsliste zum HH-Plan 2016 zu beantragen als VE 2017.

7. Beschlussempfehlung

Mali-Sporthalle

Die Sporthalle wird saniert und mit den hochwertigen Wärmedämmmaterialien bestmöglich ertüchtigt. In das vorhandene Tragwerk (Statik) wird nicht eingegriffen. Die Sanitäreinrichtung, Heizung, Lüftung und Elektroinstallation wird komplett erneuert um einen zeitgemäßen und energetisch sinnvollen Standard zu realisieren. Aufgrund des hohen Kostenunterschieds kann ein Neubau nicht vorgeschlagen werden. Der Bauunterhalt wird bezüglich der nicht sanierten Bauteile damit höher sein als bei einem vergleichbaren Neubau. Die Barrierefreiheit wird mit einfachen Treppenliften vorgeschlagen.

Untergeschossräume/Werkräume im Obergeschoss

Die Nutzräume im Untergeschoss werden trockengelegt, abgedichtet und saniert (ein 100 %iger Erfolg ist durch die Abdichtung nicht garantiert). Die Räume im Untergeschoss werden künftig als Abstellräume genutzt. Sie werden derzeit von der Schule kaum noch genutzt.

Die genutzten Werkräume der Schule im Obergeschoss der Sporthalle sind im Sanierungsumfang im erforderlichen Umfang enthalten.

Unterirdischer Versorgungsgang

Der unterirdische Versorgungsgang, in dem die Fernwärmeleitungen zur Sporthalle und zur Malischule geführt werden, wird statisch ertüchtigt um langfristig die Standicherheit zu gewährleisten.

Diese Maßnahme wäre auch bei einem Neubau erforderlich. Vereinfachungen dieses Versorgungskanals werden im Zuge der weiteren Planung untersucht.

8. Weiteres Vorgehen

Bei Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen ist lt. § 3 der Vergabeordnung das VOF-Verfahren (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) anzuwenden, wenn die geschätzte Auftragssumme den aktuellen Schwellenwert von 207.000,-- € netto übersteigt. Dies ist beim Architektenhonorar der Fall.

Nach Beschluss der Sanierung wird das VOF-Verfahren für die Architektenleistungen eingeleitet.

