

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/061

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	10.05.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.05.2021	Beschlussfas- sung			

Generalsanierung der Pflugschul-Turnhalle Antrag der SPD-Fraktion zum HH-Plan 2021

I. Beschlussantrag

1. Die Sanierung der Turnhalle der Pflugschule wird gemäß den Erfordernissen als Generalsanierung geplant.
2. Die Planung erfolgt – vorbehaltlich der Zustimmung zum Investitionsprogramm 2021 – ab 2023, die Umsetzung ab 2024.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die im Rahmen der Haushaltsberatungen im Dezember 2020 von der SPD-Fraktion beantragte und mehrheitlich vom Gemeinderat beschlossene vorgezogene Sanierung der Sanitäranlagen der Turnhalle Pflugschule ist technisch so nicht möglich, es sind weitergehende Eingriffe in die Substanz nötig. Insgesamt bedarf die Halle nach Einschätzung von Hochbau & Gebäudemanagement einer Generalsanierung. Dafür sind jedoch aus dem Stand heraus keine Kapazitäten vorhanden, auch wäre eine Umsetzung wie beschlossen 2021 aufgrund des Umfangs nicht möglich. Um dem Antrag Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, eine Generalsanierung der Halle im Investitionsprogramm vorzuziehen, aus Sicht der Verwaltung Planung ab 2023, Umsetzung ab 2024.

2) Ausgangssituation

Die SPD-Fraktion hatte im Rahmen der Haushaltsberatungen zum HH-Plan 2021 beantragt, „die Planung der Sanitäranlagen-Sanierung der Pflugschul-Sporthalle wird auf 2021 vorgezogen. Als Kompensation wird die Maßnahme „Umgestaltung Wielandstraße/ Consulanten-

gasse“ auf 2022 verschoben“. Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

3) Prüfung der Maßnahme durch Hochbau & Gebäudemanagement

Hochbau & Gebäudemanagement hat die vorgezogene Sanierung der Sanitäreinrichtungen geprüft. Dabei stellten sich zwei wesentliche Sachverhalte heraus:

1. Die bei einer Sanierung notwendigen Eingriffe in die Elektroinstallation des Sanitärbereichs erfordern einen Neuanschluss der Elektroinstallation in entsprechenden Verteilern. Das ist nicht zulässig, bei solchen Eingriffen erlischt der Bestandsschutz für die zweiadrige Anlage. Die komplette Elektroinstallation der gesamten Halle müsste erneuert werden, mit der Folge massiver Eingriffe in verschiedene Bauteile.
2. Es gibt mittelfristig weiteren erheblichen Sanierungsbedarf an der Halle. Die Dächer müssen saniert werden, die Verrohrung der Haustechnik muss erneuert werden (u.a. Fußbodenheizung mit Eingriffen in Böden), Fenster- und Fassadenelemente sind auszutauschen. Die Frage der Hallenlüftung, insbesondere der Sanitärbereiche, ist zu klären. Weitere Erfordernisse sind im Detail zu untersuchen. Bei einem Gebäude dieses Alters sind Schadstoffuntersuchungen vorzunehmen. Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind zu prüfen, Brandschutz und Amokvorbeugung sind zu klären.

Im Ergebnis zeigt die Vorprüfung, dass für die Halle mittelfristig eine Generalsanierung erforderlich ist.

Ferner hat die Voruntersuchung gezeigt, dass die Komplexität eine Durchführung in einzelnen Abschnitten bzw. ein Vorziehen einzelner Bereiche nicht zulässt.

Wie bei anderen vergleichbaren Projekten wird einer Sanierung rechnerisch ein Ersatzneubau gegenüberzustellen sein. Dabei ist auch die „graue Energie“ des vorhandenen Baus angemessen zu berücksichtigen. Die Pflugschul-Turnhalle steht damit in der Reihe mit weiteren zeitnah anstehenden Turnhallensanierungen bzw. -neubauten (Birkendorf, Mittelberg).

4) Zeitliche Dimension und Kapazitätsbetrachtung

Eine Maßnahme dieses Umfangs kann die Verwaltung nicht kurzfristig vorbereiten. Auch bei externer Vergabe der Planungsleistungen bindet das Projektmanagement erhebliche Kapazitäten bei Hochbau & Gebäudemanagement und beim ABBS, da auch umfangreiche Voruntersuchungen unter Einbindung unserer haustechnischen Spezialisten erforderlich sind. Eine externe Vergabe des Projektmanagements kann die Verwaltung unter verschiedenen Gesichtspunkten nicht empfehlen.

Um dem Antrag und der mehrheitlichen Entscheidung des Gemeinderats Rechnung zu tragen, schlägt die Verwaltung folgendes Verfahren vor:

Bei realistischer Betrachtung der Kapazitäten aus heutiger Sicht kann die Planung einer Generalsanierung Pflugschul-Turnhalle frühestens 2023 erfolgen, eine Umsetzung ab 2024.

Die Verwaltung übernimmt diese Zeitschiene ins Investitionsprogramm 2021.

5) Beschlussempfehlung

Gegenüber dem Investitionsprogramm 2020 bedeutet diese Zeitschiene ein Vorziehen der Maßnahme um 2 Jahre. Die Verwaltung bittet um Zustimmung, da die Prüfung der Kapazitäten bei Hochbau & Gebäudemanagement und beim ABBS für eine Generalsanierung einen früheren Start nicht zulässt, ohne andere dringliche Projekte zu gefährden. Die im Antrag der SPD-Fraktion angebotene Kompensation war lediglich finanzieller Art (Maßnahme Wielandstraße/Consulentengasse), da damit keine Kapazitäten im Bereich Hochbau & Gebäudemanagement entlastet werden. Eine Teilsanierung wie zum HH 2021 beantragt und beschlossen ist

aus technischen und rechtlichen Gründen wie dargestellt so nicht möglich.

6) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Vorlage wird die Maßnahme Generalsanierung Pflugschul-Turnhalle ins Investitionsprogramm 2021 aufgenommen zur Planung 2023 und Ausführung ab 2024.

Kopf-Jasiński