

Beschlussvorlage 2018/0017

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	24.01.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	06.03.2018	6	N
Ausschuss für Gebäudemanagement	13.03.2018	12	Ö
Rat der Stadt Melle	14.03.2018	14	Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Sanierung der Sporthalle Haferstraße

Beschlussvorschlag

1. Die Sanierung der Sporthalle soll wie in der Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage unter Pkt. 1.1 beschrieben vollumfänglich durchgeführt werden.
2. Die finanziellen Mittel werden für die Sanierung der Sporthalle Haferstraße als überplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 1.550.000 € im Finanzhaushalt 2018 zur Verfügung gestellt.
3. In den Haushalt 2018 wird eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung über 700.000 € für das Haushaltsjahr 2019 aufgenommen.

Strategisches Ziel

6, 4, 7

Handlungsschwerpunkt(e) 6.1, 4.5, 7.1, 7.2

Ergebnisse, Wirkung

(Was wollen wir erreichen?)

Vorhaltung einer Sporthalle für Schulen und Vereine, welche den aktuellen Anforderungen entspricht und den Ressourceneinsatz minimiert.

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**

(Was müssen wir dafür tun?)

Umfangreiche Sanierungsarbeiten sind durchzuführen

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**

(Was müssen wir einsetzen?)

Finanzieller Aufwand: rd. 2.750.000 €

Personeller Aufwand: rd. 1.200 Std.

Folgekosten werden durch die Maßnahmen nicht hervorgerufen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Sanierungsstau

Aufgrund verschiedener Mängel wie Undichtigkeiten im Bereich der Flachdächer, abgängige Geräteraumtore und Trennvorhänge, veraltete Sanitärarmaturen, etc. deutet sich an der Sporthalle Haferstraße ein gewisser Sanierungsstau an. Daher wurde bereits im Oktober 2016 eine ganzheitliche Betrachtung der Bausubstanz durch das Büro Brüchner-Hüttemann Pasch aus Bielefeld vorgenommen. Die danach im Ergebnis vorgelegte Sanierungsempfehlung (Anlage 1) beschreibt einen Sanierungsbedarf in Höhe von rd. 2,75 Mio €.

1.1. Sanierungsempfehlung Büro Brüchner-Hüttemann Pasch

Die vom Büro Brüchner-Hüttemann und Pasch aus Bielefeld erarbeitete Sanierungsempfehlung gliedert sich in insgesamt 8 Sanierungspakete. Nachfolgend werden die Inhalte der einzelnen Sanierungspakete stichpunktartig kurz vorgesellt. Eine umfangreiche Erklärung der einzelnen Maßnahmen sowie eine Darstellung des Gebäudezustandes kann der Anlage 1 entnommen werden.

Sanierungspaket 1 – Erneuerung Geräteraumtore und Prallwand

- Die vorhandenen Tore zu den Geräteräumen sind abgängig. Aus Sicherheitsgründen wurden diese auch bereits Ende 2015 außer Betrieb genommen. Seither ist eine Bedienung der Tore ausschließlich dem Hausmeister vorbehalten.
- Die vorhandenen Hallenzugangstüren sowie die Verglasung zu den Regieräumen in dieser Gebäudeachse sind entsprechend den aktuell gültigen Vorschriften des Gemeindeunfallversicherungsträgers für Sporthalleninnenwände zu erneuern.

Sanierungspaket 2 – Halleninnenraum

- Einbau einer Prallwand dreiseitig (inkl. geeignetem Geländer zur Tribüne)
- Erneuerung der Trennvorhänge – diese wurden bereits bei der letzten Sicherheitsüberprüfung bemängelt und sind nicht wirtschaftlich instand zu setzen.
- Brandschutztechnische Überarbeitung der Wand zum Lager unter der Tribüne
- Überarbeitung Lüftung – die vorhandenen Lüftungsanlage wurde gemeinsam mit der Halle im Jahr 1975 ohne Wärmerückgewinnung errichtet. Die Anlage ist funktionstüchtig, jedoch altersbedingt unbedingt zu erneuern. Die Anlage übernimmt neben dem Luftaustausch auch die Beheizung der Halle. Bei einer Erneuerung ist daher auch die Beheizung der Halle neu zu konzeptionieren.

Sanierungspaket 3 – Umkleiden, Flure/Eingang und Kraftraum

- Brandschutztechnische Erneuerung der Deckenverkleidungen in den Fluchtwegen sowie rauchdichte Abtrennung der Deckenanschlüsse
- Erneuerung der Sanitärinstallationen aufgrund defekter Leitungen und Trinkwasserhygieneverordnung
- Sanierung Duschbereiche, Umkleide und Toiletten (Wand- und Bodenfliesen, Decken, Beleuchtung, Sanitärobjekte, etc.) Die derzeitigen Armaturen sind tlw. bereits nicht mehr funktionstüchtig und altersbedingt nicht mehr reparabel. Fliesen sind stellenweise aufgrund vermeintlicher Rohrbrüche defekt.
- Abdichtung von Wand und Boden im Nassbereich
- Überarbeitung der Elektroinstallation und nach aktuellem Stand der Technik
- zeitgemäße Neuordnung der Lehrerumkleideräume
- Errichtung eines Behinderten-WC gem. DIN sowie einer barrierefreien Zuwegung gem. DIN 18032

Sanierungspaket 4 – Zuschauerbereich und Tribüne

- Umbau des Kiosk- / Thekenbereiches entsprechend den Brandschutzanforderungen
- Erneuerung von Wänden und Türen entsprechend den Brandschutzanforderungen
- Sanierung WC-Bereiche (Sanitärobjekte, Armaturen, WC-Trennwände, Decken mit Beleuchtung)

Sanierungspaket 5 – Lager unter der Tribüne

- Entfernen der gemauerten Lüftungskanäle (je nach Lüftungskonzept - siehe Sanierungspaket 2)
- Aufarbeiten der Fertigteilfugen entsprechend den Brandschutzanforderungen

Sanierungspaket 6 – Sanierung der Flachdächer

- Sämtliche Flachdächer des Gebäudes sind abgängig. Die Dacheindeckung ist stellenweise undicht, so dass bereits im Inneren des Gebäudes Wasser eindringt.

Sanierungspaket 7 – Energetische Sanierung von Fassade, Fenster und Türen

- Die thermische Hülle des Gebäudes ist zu überarbeiten. Die Fugen zwischen den konstruktiven Bauteilen sind zu verschließen
- Anbringung einer zeitgemäßen Wärmedämmung. Aktuelle ist keine Dämmung vorhanden. Betonriegel stellen zudem Kältebrücken dar, welche zu bauphysikalischen Schäden führen.
- Austausch der schlecht gedämmten und mit Rissen im Anschlussbereich versehenen Außenfenster und -türen.
- Anbringung einer neuen Fassadenkonstruktion

Sanierungspaket 8

- Austausch der nicht zulässigen gewendelten Außenfluchttreppe von der Tribüne gegen eine Metaltreppe mit geradem Lauf

Zwischen den Sanierungspaketen (SP) bestehen gegenseitige Abhängigkeiten, so dass der grundsätzliche Sanierungsumfang zu Beginn der Planungsphase abgestimmt werden muss. So ist z.B. die Lüftungs-/Heizungsanlage (in SP 2 enthalten) immer in Abhängigkeit des benötigten Wärmebedarfes/der vorhandene Wärmedämmung (in SP 7 enthalten) der Sporthalle zu konzeptionieren. Ebenso ist ein für alle Bereiche geltendes Brandschutzkonzept zu Beginn einer Planung aufzustellen und dann über alle Sanierungspakete hinweg umzusetzen.

Grundsätzlich werden der überwiegende Teil der Maßnahmen aufgrund bautechnischer und / oder gesetzlicher Vorgaben erforderlich. Im Bereich des Sanierungspaketes 7 (energetische Sanierung) sind sowohl bauphysikalisch notwendige Maßnahmen enthalten (Erneuerung Anschlussfugen, Beseitigung von Kältebrücken, etc.) als auch zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz enthalten. Die Heizkosten für die Sporthalle Haferstraße betrugen in den vergangenen Jahren zwischen 25.000 € und 30.000 € pro Jahr. Dieser Betriebskostenanteil würde sich hierdurch beachtlich reduzieren. Zudem erfährt auch die Halle als solches eine gestalterische Aufwertung.

1.2. Kosten

Zusammen mit der Ermittlung des Sanierungsbedarfes wurde vom Büro Brüchner-Hüttemann Pasch aus Bielefeld ebenfalls eine erste Aussage zu den zu erwartenden Kosten getätigt. Die nachfolgende tabellarische Darstellung zeigt, wie sich die Gesamtkosten von rd. 2,75 Mio. Euro auf die einzelnen Sanierungspakete verteilen:

Sanierungs- paket (SP)	Kurzbeschreibung	Gesamtkosten
1	Geräteraumtor & Prallwand	124.521,92 €
2	Halleninneraum - Prallwände, Türen, Geländer	452.910,46 €
3	Umkleide & Duschen, Flure, Kraftraum, Sportlereingang	844.081,14 €
4	Zuschauerbereich (Brandschutz, Toiletten, Theke, etc.)	209.496,45 €
5	Lager unter der Tribüne	44.027,45 €
6	Sanierung Flachdächer	274.424,01 €
7	Fenster- und Fassadensanierung	774.174,47 €
8	Fluchttreppe Tribüne	32.518,43 €

Summe

2.756.154 €

Aufgrund des beachtlichen Sanierungsumfanges, welcher sich an dem Gebäude zeigt, wurden parallel auch einmal die Kosten für eine neue Sporthalle mit vergleichbarer Funktion ermittelt. Diese belaufen sich auf rd. 6,25 Mio € bei einem Wiederaufbau am selben Standort. Eine Sanierung und Investition in die vorhandene Gebäudesubstanz ist somit die wirtschaftlichere Lösung.

Insgesamt befindet sich die Planung und somit auch die Kostenqualität in einem frühen Stadium. Die hier gemachten Angaben sind daher zunächst vor dem Hintergrund einer groben Abschätzung des Umfangs und der damit einhergehenden Aufstellung einer Finanzierung ermittelt worden. Im weiteren Verlauf der Maßnahmen werden diese Angaben weiter konkretisiert.

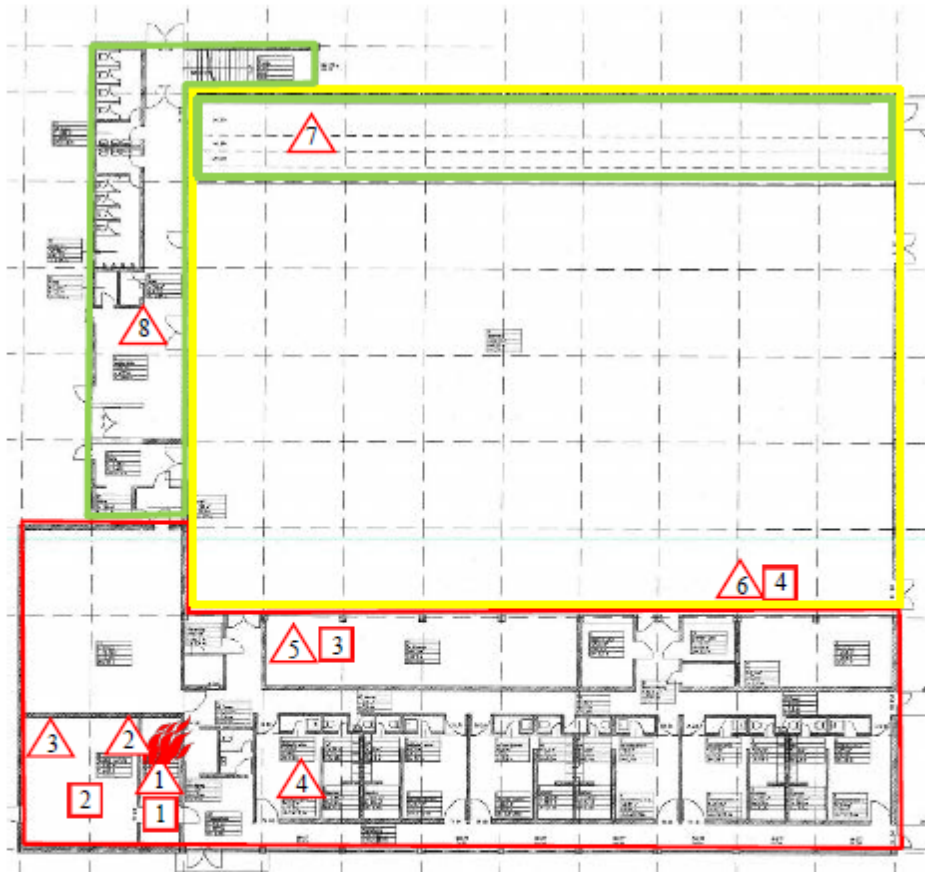
2. Brandschaden

Am 11. Oktober 2017 kam es zu einem Brand an der Akkuanlage der Sicherheitsbeleuchtung der Sporthalle welcher umfangreiche Schäden an den Elektroanlagen im Technikraum verursachte. Zudem wurden weite Teile des Gebäudes von der starken Rauchgasentwicklung kontaminiert und mussten umfangreich gereinigt werden. Dabei wurde das Gebäude entsprechend des Kontaminationsgrades in drei Bereiche unterteilt.

1. Umkleide- und Technikbereiche: In diesem Bereich befindet sich der Elektroraum (Brandherd), wo das Feuer nicht reparable Schäden an der Stromversorgungs- und der Notlichtanlage verursacht hat. Zudem breiteten sich die Rauchgase über die mit künstlichen-Mineralfasern gedämmten Zwischendecken im gesamten Bereich aus. Daher war es erforderlich die gesamte Innendecke des Bereiches inklusive der Einbauten wie Beleuchtung zu entfernen. Oberflächen und technische Anlagen (soweit erhaltenswürdig) mussten neutralisierend gereinigt werden.

2. Halleninnenraum: Da die Rauchgase sich über die Geräteräume in der Halle ausgebreitet haben, wurde hier folglich eine enorme Beaufschlagung der Oberfläche festgestellt. Alle Flächen mussten abgesaugt und anschließend feucht nachgereinigt werden. Die gesamten Sportgeräte und andere Einrichtungsgegenstände wurden bei einer Spezialfirma gereinigt.
3. Zuschauerbereich: Hier stellte sich das Ausmaß am geringsten dar, sodass durch einfaches abwischen der Oberflächen die Rauchgasablagerungen entfernt werden konnten.

Nachfolgender Grundriss zeigt schematisch wie die Zoneneinteilung der Halle erfolgte.



Legende:

Zone I ■
 Zone II ■
 Zone III ■

Brandherd



anorg. Wischprobe

org. Wischprobe



Im Kontext der unter Punkt eins beschriebenen Sanierungsbedarfe an der Sporthalle Haferstraße muss nun durch den Brandschaden dieser Umfang noch einmal erweitert werden. Dieses sind Maßnahmen, welche in der dargestellten Zone 1 erforderlich werden. So sind die Stromversorgung inkl. der elektrotechnischen Anlagen und Installationen neu aufzubauen. Ebenso die Regelungstechnik. Dieses war in dem eigentlich unter Punkt eins beschriebenen Sanierungsumfang nicht vorgesehen. Es gibt jedoch auch Maßnahmen, welche nun durch den Brand erforderlich werden und auch bei der Sanierung geplant gewesen wären. Dieses betrifft hauptsächlich folgende Teilleistungen:

- Erneuerung der Deckenverkleidungen im Umkleide/Duschbereich
- Erneuerung der Beleuchtung im Bereich der Umkleiden / Duschen
- Errichtung von Brandabschnitten gem. den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes

3. Umsetzungsstand

Mit Ausnahme der Technikräume wurden alle Bereiche der Sporthalle und der Nebenräume soweit gereinigt bzw. die kontaminierten Baustoffe abgebrochen, sodass mit dem Wiederaufbau begonnen werden kann.

Da die Flachdächer über den Nebenräumen und dem Zuschauerbereich massiv undicht sind, ist dieser Bereich prioritär Instand zu setzen. Der Planungsauftrag zur Dachsanierung wurde bereits vor dem Brandereignis mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.02.2017 (Vorlage 2017/0039) an das Büro Brüchner -Hüttemann Pasch aus Bielefeld vergeben.

Die Handwerksleistungen hierzu wurden auch bereits öffentlich ausgeschrieben. Bei der Submission am 13.02.2018 ist jedoch kein Angebot eingegangen, sodass im Nachgang eine beschränkte Ausschreibung erforderlich wurde.

4. Finanzierung

Für die Sanierung der Sporthalle Haferstraße ist im Haushalt 2018 kein Ansatz vorhanden. Lediglich zur Dachsanierung und zur Sanierung der Geräteraumtore wurde mit dem Jahresabschluss 2015 eine Rückstellung über 300.000 € gebildet. Um mit den Planungen für eine Sanierung beginnen zu können, wurde bereits für das Haushaltsjahr 2019 eine Verpflichtungsermächtigung von 500.000 € in den Haushalt aufgenommen.

Die einzelnen Maßnahmen an sich können als Erhaltungsaufwand eingestuft werden. Die Gesamtheit der Sanierungspakete ist jedoch als Gebrauchswerterhöhung zu werten und wäre daher als Investition im Finanzhaushalt abzubilden.

Um hier möglichst kurzfristig handlungsfähig zu werden ist eine überplanmäßige Ausgabe im Jahr 2018 erforderlich.

Bei einem sofortigen Beginn der Planungen ist mit einem Finanzbedarf in 2018 von rd. 1.550.000 € auszugehen.

Als Deckungsvorschlag können folgende Budgets herangezogen werden:

1. I40014-001: Einsparung beim BV Grönenbergschule
800.000 €
2. I23013-300: Die Maßnahmen zur technischen Gebäudeausrüstung werden nicht mehr fortgeführt. Der mögliche Planübertrag aus 2017 soll hierfür verwendet werden. Ein neuer Ansatz wurde für den Haushalt 2018 ohnehin bereits nicht mehr aufgenommen
40.000 €
3. R23015-405: Rückstellung zur Instandsetzung der Flachdächer und der Geräteraumtore an der Sph. Haferstraße
300.000 €
4. Im Zusammenhang mit der Reinigung der Sporthalle nach dem Brandschaden wurde auf die Reinigung bestimmter Bauteile verzichtet, welche im Zuge einer Sanierung ohnehin entfernt bzw. stillgelegt würden. Dieses sind z.B. weite Teile der zentralen Lüftungsanlage. Der dadurch eingesparte operative Aufwand wird von der Versicherung ausgezahlt.
50.000 €

5. Durch den Brand sind Schäden entstanden, welche nun von der Versicherung zu regulieren sind. Inhaltlich sind dabei auch Arbeiten durchzuführen, welche in der ursprünglichen Sanierung ebenfalls enthalten gewesen wären. Da diese Kosten nun von der Versicherung übernommen werden, wird sich das Sanierungsvolumen, welches den städtischen Haushalt belastet, reduzieren.

200.000 €

Somit lässt sich durch die o.g. Verschiebungen ein Betrag von 1.390.000 € im Haushaltsjahr 2018 finanzieren. Der Fehlbetrag von 160.000 €, welcher bei tatsächlicher Verausgabung der möglichen 1.550.000 € entstehen würde, könnte durch das laufende Unterhaltungsbudget des Gebäudemanagements gedeckt werden.

Um jedoch mit der Planung, Vorbereitung und Ausführung der Arbeiten beginnen zu können, ist die Finanzierung der Gesamtmaßnahme im Vorfeld sicher zu stellen. Daher wäre die im Haushalt vorhandene Verpflichtungsermächtigung für 2019 um 700.000 € zu erweitern sodass dann insgesamt 1.200.000 € zur Verfügung stehen.

Als Deckung für den Betrag von 700.000 € in 2019 sollen folgende Mittel eingeplant werden:

8. Aus dem Förderprogramm KIP 2 wird die Stadt Melle eine Zuwendung zum Zweck der Schulsanierung (schulisch genutzte Sporthallen sind hier eingeschlossen) erhalten
500.000 €
9. I40016-001: Einsparungen beim Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) der Grönenbergschule.
140.000 €
10. Verschiebung aus dem lfd. Sanierungsbudget des Gebäudemanagements im Haushaltsjahr 2019
60.000 €

Nachfolgend tabellarische Zusammenfassung der Finanzierung:

Deckungsvorschlag		HHJ 2018	HHJ 2019
1	Einsparungen BV Grönenbergschule	800.000,00 €	
2	Verzicht auf Planübertrag Alarmierungseinrichtung in Schulen	40.000,00 €	
3	Rückstellung Dachsanierung Sph. Haferstraße	300.000,00 €	
4	Zuschuss VGH (eingesparte Leistungen)	50.000,00 €	
5	entfallende Kosten zur Sanierung - Übernahme durch VGH	200.000,00 €	
6	Verschiebung aus lfd. Sanierungsbudget (B230.01.02)	160.000,00 €	
7	vorh. Verpflichtungsermächtigung. Sph. Haferstraße		500.000,00 €
8	Zuwendung durch das Förderprogramm KIP 2		500.000,00 €
9	Einsparung Anschaffung BGA Grönenbergschule		140.000,00 €
10	Verschiebung aus lfd. Sanierungsbudget (B230.01.02)		60.000,00 €
			1.200.000,00
		1.550.000,00 €	€
		2.750.000,00 €	

Um eine Entlastung des städtischen Haushaltes zu erreichen wird parallel an der Erschließung von weiteren Fördermitteln gearbeitet. So könnten bspw. für die Erneuerung von Lüftungsgeräten oder Beleuchtungsanlagen Zuschüsse beantragt werden. Diese Möglichkeiten werden derzeit von der Verwaltung geprüft und bei positivem Ergebnis eigenständig beantragt.

5. Zeitplan / weiteres Vorgehen

Unberücksichtigt der Dachsanierung, welche sich bereits in der Ausschreibung befindet, wird zur Ausführung der unter Pkt. 1 genannten Sanierungsarbeiten eine Bauzeit von rd. 12 Monaten angenommen. Die Arbeiten an der Fassade können jedoch auch bei laufendem Sportbetrieb zu Ende geführt werden, sodass eine Wiedereröffnung der Sporthalle nach rd. 10 Monaten Bauzeit in Aussicht gestellt werden kann.

Als vorangestellter Planungs-, Genehmigungs- und Ausschreibungszeitraum sollten 8-9 Monaten berücksichtigt werden.

Bei einem sofortigen Beginn der Maßnahme könnte somit die Wiedereröffnung der Sporthalle Mitte 2019 erfolgen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>/23018-401 Sporthalle Haferstraße</u> Plan: 0,00 € überplanmäßiger Bedarf: 1.550.000,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Überplanmäßige Auszahlungen sind zulässig, wenn diese sachlich und zeitlich unabweisbar sind sowie ihre Deckung gewährleistet ist. Die Deckung für den überplanmäßigen Bedarf im Jahre 2018 i. H. v. 1,55 Mio. € wird durch Einsparungen bei anderen Investitionen (800T€), ungeplanten Mehreinzahlungen (250T€) sowie die Verwendung von Rückstellungs- und Sanierungsmitteln des Ergebnishaushaltes (460T€) hergestellt. Die Finanzierung der Gesamtinvestition von 2,75 Mio. € soll im Jahre 2019 (1,2 Mio. €) hergestellt werden durch Nutzung des eingeplanten Budgets (500T€), Mehreinzahlungen aus dem Förderprogramm Kip II (500T€), Einsparungen bei anderen Investitionen (140T€) sowie Reduzierung des Sanierungsbudget im Ergebnishaushalt des Produktes 111-14 (60T€). Es empfiehlt sich dieses zu gegebener Zeit über eine Nachtragsplanung abzubilden. Darüber hinaus sieht der Haushalt 2018 eine Verpflichtungsermächtigung V23018-401 i. H. v. 500T€ zu Lasten des Jahres 2019 vor.