

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 03.01.2013	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.12	Bezeichnung der Vorlage: Turnhalle an der Edith-Stein-Realschule		Datum: 08.01.2013
Vorlage-Nr: VO/2311/13			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.01.2013	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr	

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage VO/1510/10 zur Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr vom 07.09.2010.

Der Ausschuss hatte beschlossen, dass nach Fertigstellung der neuen 2-fach Sporthalle im Schul- und Sportzentrum erneut über den Fortbestand der Turnhalle an der Edith-Stein-Realschule beraten werden soll.

Die Turnhalle an der Realschule wurde durch das Architekturbüro Prof. Wimmenauer / Dipl.-Ing. Kasper geplant und ging 1969 in Nutzung. Als Besonderheiten ist das Dachtragwerk sowie die großzügig ausgeführten Fensterfronten mit ausgestellten Mauerwerksaussteifungsstützen zu nennen. Die Besonderheit des Dachtragwerkes liegt in der Ausführung des sogenannten MERO-System begründet, einem Stahlrohr-Baukastensystem, welches ein Raumtragwerk darstellt. Dieses System wurde ebenfalls als Tragwerk in der Aula der Edith-Stein-Realschule ausgeführt, wodurch die Zusammengehörigkeit dieser beiden Gebäude architektonisch erkennbar ist.

Durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft wurde in Zusammenarbeit mit Fachingenieuren für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro ein mögliches Sanierungskonzept für die Turnhalle entwickelt.

Dieses Sanierungskonzept beinhaltet neben den bereits in der o. g. Vorlage aufgeführten Sanierungsmaßnahmen weitere Maßnahmen, da sich im Laufe der vergangenen Jahre weitere erforderliche Arbeiten gezeigt haben.

So musste z. B. wegen der kurzfristigen Außerbetriebnahme der Lüftungsanlage aus technischen Gründen, ein neues Konzept zur Beheizung und Belüftung der Turnhalle sowie der Nebenräume entwickelt werden.

Des Weiteren sind nach Einschätzung der Fachingenieure die sanitären sowie elektrotechnischen Einrichtungen inkl. Blitzschutz abgängig und bedürfen einer Erneuerung. Zusätzlich sind aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften bei einer Sanierung der Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung sowie das Anbringen eines Prallschutzes etc. erforderlich.

Aus energetischen Gründen ist zudem neben der baulich erforderlichen Sanierung der Dach- und Fensterflächen eine Sanierung der weiteren Außenflächen mittels eines Wärmedämmverbundsystems sinnvoll.

Die Gesamtsanierung der Turnhalle würde auf zwei Jahre aufgeteilt. Innerhalb dieses Zeitraums würden die Arbeiten größtenteils in den jeweiligen Sommerferien erfolgen, um eine Schließung der Halle zu minimieren.

Im ersten Jahr würden die Dachflächen und die Pfosten-Riegel-Fassade der eigentlichen Turnhalle sowie die Duschbereiche saniert. Im zweiten Jahr würden der Hallenboden, der Prallschutz sowie die Außentoiletten und Umkleiden inkl. der zugehörigen Fenster und Türen saniert.

Die Sanierung und Erneuerung der technischen Einrichtungen sowie der angrenzenden Bauteile (Böden, Wände, Decken) würde in entsprechenden Teilabschnitten erfolgen.

Im Folgenden eine Aufstellung der einzelnen Maßnahmen der geplanten Gesamtsanierung mit den zugehörigen Schätzkosten (brutto):

Bauwerk - Baukonstruktionen

- Dachsanierung	135.000,00 €
- Erneuerung der Pfosten-Riegel-Konstruktion Turnhalle	205.000,00 €
- Erneuerung der sonstigen Außenfenster und Außentüren	35.000,00 €
- Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems	70.000,00 €
- Erneuerung Sportboden	47.500,00 €
- Maler-, Fliesen-, Bodenbelagsarbeiten	45.000,00 €
- Aufbringen eines Prallschutzes	8.500,00 €
- Erneuerung Geräteraumtore	7.500,00 €
- Sonstige Gewerke	30.000,00 €
	583.500,00 €

Bauwerk - Technische Anlagen

- Erneuerung Elektroinstallation, Beleuchtung etc.	45.000,00 €
- Einbau Sicherheitsbeleuchtung	10.000,00 €
- Erneuerung Blitzschutz	15.000,00 €
- Erneuerung Heizung - Turnhalle	35.000,00 €
- Erneuerung Heizung - Nebenräume	10.000,00 €
- Erneuerung Lüftung - Nebenräume	16.500,00 €
- Rückbau Lüftung - Turnhalle	2.000,00 €
- Erneuerung Sanitärinstallation - Umkleiden	49.000,00 €
- Erneuerung Sanitärinstallation - Außentoiletten	46.500,00 €
- Sonstiges, Unvorhergesehenes	8.500,00 €
	237.500,00 €

Ausstattung

- Erneuerung Sportgeräte	12.500,00 €
- Erneuerung Umkleidebänke	4.000,00 €
	16.500,00 €

Baunebenkosten (Planungsleistungen Fachingenieure etc.) 152.500,00 €

Zusammenstellung

- Bauwerk - Baukonstruktionen	583.500,00 €
- Bauwerk - Technische Anlagen	237.500,00 €
- Ausstattung	16.500,00 €
- Baunebenkosten	152.500,00 €
Kosten für eine Gesamtsanierung:	990.000,00 €

Einschätzung FB 303 - Gebäudewirtschaft

Aufgrund des baulichen Zustandes der Dachflächen, der Fassaden, des Hallenbodens und der Umkleiden sowie der erforderlichen Verbesserung bzw. Erneuerung der technischen Einrichtungen aus sicherheitstechnischen und hygienischen Aspekten schlägt die Verwaltung die Gesamtsanierung der Turnhalle der Edith-Stein-Realschule vor.

Des Weiteren hält das technische Dezernat die vorhandene Turnhalle auch aus o. g. architektonischen Gründen (MERO-System, großzügige Fensterflächen etc.) für erhaltenswert.

Durch die vorgeschlagene Gesamtsanierung wäre eine deutliche Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes von voraussichtlich 35 bis 40 Jahren gewährleistet.

Stellungnahme FB 202 – Bildung und Soziales

Der Bedarf für den Erhalt der Realschul-Turnhalle aus Sicht des Fachbereiches Bildung und Soziales stellt sich wie folgt dar:

- Aus Sicht des Schulsportes wird die Halle grundsätzlich nicht zwingend benötigt, wenn nach Lehrplan lediglich 2-3 Sportstunden pro Woche und Klasse angesetzt würden.
- Aus Sicht der Sportstättennutzung durch die Wegberger Sportvereine sieht die Situation jedoch anders aus.

Sollte die Turnhalle nicht weiter zur Verfügung stehen, müssten verschiedenen Vereinen Trainingszeiten entzogen werden, da die momentanen Nutzungszeiten nicht an anderer Stelle angeboten werden können.

Anmerkung FB 401 - Finanzwirtschaft

Laut aktueller Grundstücksbewertung hat die Turnhalle eine Restnutzungsdauer von 6 Jahren. Die Halle ist unter der Anlagen ID 0322000 90041 geführt und besitzt zum Ende 2012 einen Restwert von 79.004,60 €. Die jährliche Abschreibung beträgt 13.167,43 €.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beschließt die Turnhalle der Edith-Stein-Realschule zu erhalten, da ansonsten in den Turn- und Sporthallen im Schul- und Sportzentrum nicht ausreichende Sportzeiten (vor allem für den Vereinssport) zur Verfügung stehen.

Es wird entschieden, in den kommenden Jahren eine Gesamtsanierung entsprechend des vom Fachbereich Gebäudewirtschaft ausgearbeiteten Sanierungskonzeptes durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Es entstehen Kosten in Höhe von ca. 990.000,- €. Diese sollen als neue Investitionsmaßnahme für die Jahre 2013 (590.000,- €) und 2014 (400.000,- €) angemeldet werden.

Nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahmen würden jährliche Aufwendungen für Abschreibungen in einer Höhe von rd. 30.000,- € anfallen.

Alternativen:

Zur vorgeschlagenen Gesamtanierung gibt es verschiedene Alternativen:

1. Teilsanierung der Turnhalle:

Es werden nur zwingend notwendige und unumgängliche Maßnahmen durchgeführt. Die zwingende Notwendigkeit kann sich dabei aus rein baulichen Aspekten (z. B. Baufähigkeit der Dachabdichtung) als auch aus gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Hygiene (Trinkwasserverordnung etc.), des Brandschutzes oder Vorgaben der Unfallkasse ergeben.

Bei einer Teilsanierung wären mindestens die Dachsanierung, der Einbau eines Prallschutzes und einer Sicherheitsbeleuchtung sowie die Erneuerung der Beleuchtung und des Blitzschutzes zwingend erforderlich.

Des Weiteren sind verschiedene Sanierungsmaßnahmen an der Pfosten-Riegel-Konstruktion erforderlich.

Der Hallenboden würde nicht erneuert, sondern lediglich in Teilflächen instandgesetzt.

Die Ende 2012 provisorisch installierte Beheizung der Halle würde dauerhaft verbleiben.

Auf eine Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Lüftungsanlage sowie der veralteten Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation würde verzichtet, soweit dies mit den aktuellen Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Auf eine energetische Sanierung der Fassaden durch eine komplette Erneuerung der veralteten und energetisch ungünstigen Fensterkonstruktionen sowie das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems würde verzichtet.

Der genaue Umfang aller zwingend erforderlichen Maßnahmen wäre noch festzulegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Maßnahmen kurzfristig konsumtive Ausgaben in Höhe von mindestens 350.000,00 € bis 450.000,00 € verursachen.

Durch die Beschränkung auf eine Teilsanierung ergeben sich zwangsläufig höhere laufende Instandhaltungskosten. Dies liegt einerseits in höheren Bewirtschaftungskosten aufgrund der schlechten Energieeffizienz des vorhandenen Gebäudes begründet. Andererseits wird es zunehmend zu Bauschäden und somit zu erforderlichen Reparaturarbeiten kommen.

Eine signifikante Erhöhung der Restnutzungsdauer durch eine Teilsanierung ist nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag Alternative 1:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beschließt eine Teilsanierung der Turnhalle der Realschule.

Es sollen lediglich zwingend notwendige und unumgängliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

2. Es wird während der Restnutzungsdauer bis Ende 2018 auf jegliche Sanierungsmaßnahmen an der Turnhalle verzichtet. Mit Ablauf der Restnutzungsdauer wird die Turnhalle außer Betrieb genommen und zurückgebaut.

Im Vergleich zur ersten Alternative werden nochmals höhere jährliche Instandhaltungskosten anfallen, da auch Sanierungsmaßnahmen an baufälligen Gewerken (Dach etc.) nicht durchgeführt werden und somit vermehrt Reparaturarbeiten erforderlich werden.

Aufgrund der Kubatur der Turnhalle von ca. 4.000 m³ und der Teilunterkellerung ist zur Zeit mit Kosten von ca. 100.000,00 € für einen späteren Rückbau der Turnhalle zu rechnen.

Beschlussvorschlag Alternative 2:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beschließt auf Sanierungsmaßnahmen an der Turnhalle der Realschule zu verzichten.

Nach Ablauf der Restnutzungsdauer zum Ende des Jahres 2018 wird die Turnhalle außer Betrieb genommen und zurückgebaut.

3. Die Turnhalle wird umgehend außer Betrieb genommen und zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut.

Beschlussvorschlag Alternative 3:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beschließt die sofortige Außerbetriebnahme der Turnhalle an der Realschule. Ein Rückbau der Turnhalle soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

4. Die vorhandene Turnhalle wird komplett zurückgebaut und es wird an selber Stelle eine neue Einfachturnhalle errichtet.

Der Neubau einer vergleichbaren Einfachturnhalle würde inkl. der Rückbaukosten und der Baunebenkosten ca. 1.800.000,00 € kosten.

Eine genaue Kostenschätzung kann erst nach Festlegung der gewünschten Ausstattung sowie der energetischen Qualität etc. erstellt werden.

Beschlussvorschlag Alternative 4:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beauftragt die Verwaltung für den Entwurf einer neuen Einfachturnhalle mit geeigneten Architekturbüros Kontakt aufzunehmen.

Anlage/n:

- Stellungnahme von Herrn Pint, FBL FB 202 - Bildung und Soziales, zum Bedarf der Realschulturnhalle vom 07.11.2012
- Grundstücksbewertung zum 31.12.2012

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Fabry Techn. Beig.

Gez. Schreurs FBL FB 303

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Pint FBL FB 202

Gez. Bertrams FBL FB 401