

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 15.01.2018	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.8	Bezeichnung der Vorlage: Sanierung der Sanitär- und Umkleidebereiche der Sporthalle der Grundschule Beeck, hier: Vorstellung der Maßnahme		Datum: 22.01.2018
Vorlage-Nr: VO/0021/18			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	06.02.2018	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	

Sachverhalt

Das Gebäude der Sporthalle an der Grundschule in Beeck wurde im Jahr 1967 erbaut. Nach 50 Jahren Nutzung sind die Sanitär- und Umkleidebereiche der Sporthalle in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Notwendigkeit einer umfassenden Erneuerung insbesondere der sanitären Räume mit Duschen, Waschbecken und Toiletten steht außer Frage.

Die Verwaltung hat im vergangenen Jahr ein Sanierungsmodell für die Sanitär- und Umkleidebereiche inklusive zugehöriger Kostenschätzung erarbeitet und dem Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 17.10.2017 unter dem TOP 8 vorgestellt. Ein Beschluss zur Realisierung der Maßnahme wurde im Hinblick auf die Haushaltsberatungen 2018 nicht gefasst.

Sanierungsentwurf

Die bestehenden Sanitär- und Umkleidebereiche umfassen im Bestand derzeit folgende Nutzflächen (ca.-Werte gerundet, siehe auch Anlage 1 – Grundriss Bestand):

Jungen/Herren	84 m ²
Mädchen/Damen	72 m ²
Eingang/Durchgang	30 m ²

Der Sanierungsentwurf (siehe Anlage 2 – Grundriss Sanierungsentwurf) sieht vor, dass die verschiedenen Nutzungsbereiche in unterschiedlichem Umfang saniert werden.

Die Räume mit den eigentlichen sanitären Anlagen wie Duschen, Waschbecken und Toiletten, sowohl für die Damen als auch für die Herren, sind einer Komplettsanierung zu unterziehen.

Im Bereich der Baukonstruktionen (Kostengruppe 300) sind umfangreiche Rückbauarbeiten an allen Wand- und Bodenflächen vorzunehmen. Die Fliesenbeläge und andere Oberflächen sind wiederherzustellen. Gegebenenfalls werden neue Unterdecken erforderlich.

Im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA – Kostengruppe 400) sind die haustechnischen Anlagen der Sanitärräume in den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro (HLS und ELT) voraussichtlich vollständig rückzubauen und zu erneuern.

Das Trinkwasserleitungsnetz ist aufgrund der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung komplett zu erneuern (Stichwort „Zirkulationsleitungen“). Weiterhin müssen alte Eternit-Abwasserrohre im Kellergeschoss des Gebäudes zwingend ausgetauscht werden. In den Dusch- und WC-Bereichen ist eine maschinelle Lüftungsanlage mit Wärmetauschung erforderlich. Im Gewerk Elektro sind Unterverteilungen, Beleuchtungen und die Sicherheitsbeleuchtung sowie die Elektroakustische Anlage zu erneuern.

Aufgrund der großzügig bemessenen Bestandsflächen der Sanitärräume kann im Zuge der Sanierung eine Verkleinerung der Räume vorgenommen werden. Das heißt, dass die kostenintensiv zu sanierenden Flächen reduziert werden können.

Es sollen zwei Flächen von je rund 12m² als Räume „ZBV“ (Zur Besonderen Verwendung) abgetrennt werden. Diese werden zunächst nicht saniert sondern lediglich „vorgerüstet“, und können bei festgestelltem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt einer Nutzung zugeführt werden.

Die Umkleideräume der Damen und Herren werden im Gegensatz zu den Sanitärräumen in einem deutlich reduzierten und nur unbedingt erforderlichen Umfang saniert. Der Fußboden soll erhalten bleiben. Die technischen Anlagen sowie die Wand- und Deckenflächen der Räume sollen nur nach Erfordernis ertüchtigt bzw. erneuert werden. Im besonders großzügig bemessenen Umkleideraum der Herren werden die technischen Vorkehrungen und Vorrüstungen für ein eventuelles späteres behinderten- und rollstuhlgerechtes WC mit Vorraum getroffen.

Die Räume mit der Bezeichnung „Eingang“ und „Durchgang“ sollen nach Möglichkeit lediglich eine Renovierung erfahren.

Die Eingangstüranlage des Sporthallengebäudes sowie alle Fenster aller Sanitär- und Umkleideräume werden erneuert.

Kosten

Die geschätzten Gesamtbaukosten der vorbeschriebenen Sanierung betragen 265.000,- € . Die Kosten teilen sich wie folgt auf (alles brutto):

1. Kostengruppe 300 - Baukonstruktionen:	87.000,- €
2. Kostengruppe 400 - Technische Anlagen:	143.000,- €
3. Kostengruppe 700 - Baunebenkosten:	35.000,- €
Gesamtbaukosten:	265.000,- €

Die Kosten der Kostengruppe 400 untergliedern sich weiter wie folgt:

410 – Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	74.000,- €
420/430 – Wärmeversorgungs- und lufttechnische Anlagen	41.000,- €
440 – Starkstromanlagen	28.000,- €
Summe:	143.000,- €

Weitere Planung und Umsetzung

Nach entsprechendem Beschluss des Ausschusses wird die Gesamtplanung der Maßnahme vom Fachbereich Gebäudewirtschaft durchgeführt. Für die Planung der haustechnischen Gewerke ist die Beauftragung eines geeigneten TGA-Fachplaners erforderlich. Hierfür wird die Verwaltung Honorarangebote einholen und je nach Höhe dem Ausschuss in seiner nächsten Sitzung zur Beauftragung vorlegen.

Nach derzeitiger Einschätzung könnten nach der Planungs- und Ausschreibungsphase die Bauarbeiten noch im Herbst dieses Jahres beginnen. Die Fertigstellung und Wiederinbetriebnahme der Sanitär- und Umkleidebereiche würde dann im Frühjahr 2019 erfolgen können.

Während der Bauarbeiten wird eine Nutzung der Dusch- und Waschräume nicht möglich sein. Es wird jedoch sichergestellt, dass Toiletten für die Sporthallennutzer zur Verfügung stehen.

Die Umkleideräume können voraussichtlich in eingeschränktem Umfang weiter genutzt werden. Diesbezügliche terminliche und organisatorische Abstimmungen werden eng mit dem in der Verwaltung zuständigen Fachbereich Bildung und Soziales sowie mit der Leitung der Grundschule und den nutzenden Vereinen vorgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beschließt, die Planung und Durchführung der Sanierung der Sanitär- und Umkleidebereiche der Sporthalle der Grundschule Beeck wie im Vorlagentext dargestellt vorzunehmen.

Dieser Beschluss wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes des Jahres 2018 gefasst.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtbaukosten zur Sanierung der Sanitär- und Umkleidebereiche der Sporthalle Beeck betragen gemäß aktueller Schätzung 265.000,- €. Bei der Sanierung handelt es sich um eine konsumtive Maßnahme.

Zum einen sind die erforderlichen finanziellen Mittel im Haushaltsplanentwurf 2018 in einer Höhe von 207.000,- € unter dem Produktsachkonto 030104 – 521100 *Instandhaltung Grundschule Beeck* enthalten.

Zum anderen sind aufgrund dreier vorhandener Instandhaltungsrückstellungen für die Sporthalle weitere finanzielle Mittel in einer Gesamthöhe von 58.000,- € im Haushaltsplanentwurf enthalten:

Rückstellung 1 (Neue Fenster im Umkleidebereich Turnhalle):	16.000,- €
Rückstellung 2 (Überarbeitung Sanitärbereich Turnhalle):	32.000,- €
Rückstellung 3 (Sanierung WC-Anlagen Turnhalle):	10.000,- €
Summe Instandhaltungsrückstellungen:	58.000,- €

Die Möglichkeit einer Inanspruchnahme von Fördermitteln, zum Beispiel für den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, wird von der Verwaltung geprüft.

Ebenfalls wird überprüft, ob die restlichen noch nicht verplanten Mittel aus dem KInvFG in NRW (Kommunalinvestitionsfördergesetz) in Höhe von aktuell rund 58.000,- € für die Sanierungsmaßnahme Verwendung finden können.

Die bilanzielle Nutzungsdauer der Turnhalle Beeck ist im Jahr 2017 abgelaufen.

Anlagen

- Anlage 1: Grundriss Bestand, Maßstab 1:100, vom 10.01.2018
- Anlage 2: Grundriss Sanierungsentwurf, Maßstab 1:100, vom 10.01.2018

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Thies

Technischer
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Kühlen

Kämmerin

Gez. Wannagat

RPA