



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/434/2019									
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Vorberatung								
TOP: 3 Generalsanierung Sporthalle Schussenriederstraße - Vorstellung der geplanten Sanierung oder Neubau mit Kostenschätzungen - Vorberatung											
<p>Ausgangssituation: Die Sporthalle beim Schulzentrum wurde mit dem Schulgebäude Anfang der Siebziger Jahre gebaut.</p> <p>Nach über 45 Jahren Nutzungsdauer sind die Sanitäranlagen mit Umkleiden, sowie die technischen Einrichtungen sehr stark abgenutzt und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik.</p> <p>In den vergangenen 18 Jahren wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <table border="1"> <tr><td>Zusatzdämmung mit neuer Abdichtung auf dem hohen Dachteil (2001)</td></tr> <tr><td>Betonsanierung der Fassade (2011)</td></tr> <tr><td>Erneuerung vom Sportboden in der Halle (2006)</td></tr> <tr><td>Erneuerung der Beleuchtung in der Halle und den Fluren (2006 / 2010)</td></tr> <tr><td>Erneuerung der Geräteraumtore (2006)</td></tr> <tr><td>Erneuerung der Außentüren und Fenster im Flurbereich (2011 / 2015)</td></tr> <tr><td>Sanierung der Leittechnik (Optimierung im Bestand) (2015)</td></tr> <tr><td>Erneuerung Flurtüren zu den Umkleiden (2007)</td></tr> </table> <p>Die Duschen mit Umkleiden, Trennvorhänge, Heizung und Lüftung sind immer noch Stand aus den Siebziger Jahre.</p> <p>Die Dachhaut vom niedrigen Bauteil (Umkleidetrakt) muss wohl Mitte der neunziger Jahre erneuert worden sein.</p> <p>Bereits erfolgte Planungsschritte</p> <p>Zur besseren Beurteilung des baulichen Zustands fand eine Besichtigung der Sporthalle durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 17.06.2015 statt.</p> <p>Bei der Besichtigung wurde die Verwaltung beauftragt, die Sporthalle mit einem Architekten und notwendigen Fachplanern zu besichtigen und eine Kostenschätzung für eine Sanierung zu erarbeiten.</p> <p>Für die Vorplanungen wurde das Büro Kasten und für die HLS - Planung das IB Büro Witschard beauftragt. Das Planungsbüro Roth berät im Bereich der Elektroplanung.</p> <p>Am 16.11.2016 wurden die ersten Sanierungsplanungen mit Kostenschätzungen im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt.</p> <p>Eine Generalsanierung dieser Größenordnung bringt einige Fragestellungen mit sich.</p> <p>Zum Beispiel wie soll die Halle künftig beheizt werden. Hier wurden 2 Varianten vorgestellt (Luftheizung oder Deckenstrahlplatten), welche auch Auswirkungen auf die Kosten und andere Gewerke haben.</p>				Zusatzdämmung mit neuer Abdichtung auf dem hohen Dachteil (2001)	Betonsanierung der Fassade (2011)	Erneuerung vom Sportboden in der Halle (2006)	Erneuerung der Beleuchtung in der Halle und den Fluren (2006 / 2010)	Erneuerung der Geräteraumtore (2006)	Erneuerung der Außentüren und Fenster im Flurbereich (2011 / 2015)	Sanierung der Leittechnik (Optimierung im Bestand) (2015)	Erneuerung Flurtüren zu den Umkleiden (2007)
Zusatzdämmung mit neuer Abdichtung auf dem hohen Dachteil (2001)											
Betonsanierung der Fassade (2011)											
Erneuerung vom Sportboden in der Halle (2006)											
Erneuerung der Beleuchtung in der Halle und den Fluren (2006 / 2010)											
Erneuerung der Geräteraumtore (2006)											
Erneuerung der Außentüren und Fenster im Flurbereich (2011 / 2015)											
Sanierung der Leittechnik (Optimierung im Bestand) (2015)											
Erneuerung Flurtüren zu den Umkleiden (2007)											

Ein weiterer Punkt der im Raum stand ist, ob die Sanierung komplett in einem Bauabschnitt durchführbar ist.

Vom Ablauf her sollte als erster Schritt die Sanierung der beiden Flachdächer erfolgen, damit wird das Risiko durch eindringendes Regenwasser und damit verbundenen Schäden vermieden.

Die überschlägige Kostenschätzung in 2016 für die Sanierung der Sporthalle lag bei rund 1,5 Mio. € brutto einschl. Nebenkosten.

Die Sanierung vom hohen Dachteil, die Erneuerung der Trennvorhänge, die Erneuerung der Oberlichtfenster und der Vollwärmeschutz waren in der Kostenschätzung von 2016 noch nicht enthalten.

Bei der Vorstellung am 16.11.2016 sah der Ausschuss für Umwelt und Technik ebenfalls die dringende Notwendigkeit einer Generalsanierung und beauftragte die Verwaltung, vergleichsweise die Kosten für einen Neubau den Kosten einer Generalsanierung gegenüber zu stellen.

Nachdem nun in 2019 die letzte große Sanierungsmaßnahme am Schulzentrum durchgeführt und abgeschlossen wird, sollte als nächstes die Generalsanierung angegangen werden.

Zwischenzeitlich fand eine weitere Begehung in der Sporthalle mit allen beteiligten Planern statt, um die bereits vorliegenden Planungen und Kosten erneut zu konkretisieren und zu überarbeiten.

Zusätzlich wurde auch das Flachdach vom hohen Bauteil mit einer Fachfirma besichtigt.

Anhand der neuen Zahlen und geforderten Option eines Neubaus, sollten im Ausschuss für Umwelt und Technik folgende Eckpunkte beraten und ein Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat gefasst werden:

- Wird die Sporthalle saniert oder wird ein Neubau angestrebt.
- Wenn die Sporthalle saniert wird – welche Variante wird umgesetzt.
- Festlegung des Sanierungszeitraums.

Neue Kostenschätzung für eine Generalsanierung und Neubau

Bei der neuen Kostenschätzung wurden alle Maßnahmen aufgenommen, auch der Vollwärmeschutz, der per Beschluss vom Ausschuss für Umwelt und Technik vom 27.10.2010 nicht umgesetzt werden soll.

Mittlerweile gab es eine starke Kostensteigerung vor allem bei den technischen Gewerken.

Bei einer Generalsanierung gibt es 4 Varianten deren Unterschied hauptsächlich im Lüftungs- und Heizungsbereich liegt und je nach Auswahl, die Umsetzung einiger Gewerke offen lässt.

Die maßgebenden Eckpunkte der einzelnen Varianten werden in der Vorlage nur kurz beschrieben.

Eine detaillierte Aufstellung ist als Anlage beigefügt.

Variante 1

- Neue Heizung der Halle mit Deckenstrahler.
- Neue Lüftung der Halle und Umkleidebereich mit Wärmerückgewinnung.
- Neue Decke in Halle.
- Neue Beleuchtung in Halle.
- 2 neue Trennvorhänge in der Halle.
- Neue Heizung der Sanitärbereiche, Umkleiden und Flure mit Heizkörper.
- Sanitärbereich, Umkleiden, Flure und Lehrerräume – komplette Sanierung.
- Einbau von Behinderten WC.

- Neue Einrichtung Umkleiden.
- Sanierung Flachdächer – niedriger und hoher Bauteil.
- Erneuerung der Oberlichtfenster in der Halle.
- Vollwärmeschutz Außenfassade.

Die Kostenschätzung für die Variante 1 liegt bei brutto 3.867.091,83 € einschl. Nebenkosten.

Variante 1.1

- Wie Variante 1 nur ohne Lüftungsanlage für die Halle. Bei dieser Variante erfolgt der Luftaustausch auf natürlichem Wege durch eine Querlüftung. Die neuen Fenster müssen hierzu zum Öffnen sein.

Die Kostenschätzung für die Variante 1.1 liegt bei brutto 3.746.611,47 € einschl. Nebenkosten.

Variante 2

- Heizung der Halle über neue Luftheizung mit Lüftung und Wärmerückgewinnung. Hier werden nur die Lüftungsgeräte im UG erneuert. Luftkanäle bleiben bestehen.
- Neue Decke in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Decke erhalten bleiben).
- Neue Beleuchtung in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Hallenbeleuchtung erhalten bleiben).
- 2 neue Trennvorhänge in der Halle.
- Neue Heizkörper mit Verrohrung der Sanitärbereiche, Umkleiden und Flure.
- Sanitärbereich, Umkleiden, Flure und Lehrerräume – komplette Sanierung.
- Einbau von Behinderten WC.
- Neue Einrichtung Umkleiden.
- Sanierung Flachdächer – niedriger und hoher Bauteil.
- Erneuerung der Oberlichtfenster in der Halle.
- Vollwärmeschutz Außenfassade.

Die Kostenschätzung für die Variante 2 liegt bei brutto 3.724.986,79 € einschl. Nebenkosten.

Variante 3

- Das vorhandene Lüftungsgerät für die Hallenheizung und Lüftung im UG bleibt bestehen, wird saniert und entsprechend umgebaut.
- Neue Decke in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Decke erhalten bleiben).
- Neue Beleuchtung in Halle (bei dieser Variante könnte die bestehende Hallenbeleuchtung erhalten bleiben).
- 2 neue Trennvorhänge in der Halle.
- Heizung der Sanitärbereiche, Umkleiden und Flure mit Heizkörper.
- Sanitärbereich, Umkleiden, Flure und Lehrerräume – komplette Sanierung.
- Einbau von Behinderten WC.
- Neue Einrichtung Umkleiden.
- Sanierung Flachdächer – niedriger und hoher Bauteil.
- Erneuerung der Oberlichtfenster in der Halle.
- Vollwärmeschutz Außenfassade.

Die Kostenschätzung für die Variante 3 liegt bei brutto 3.655.198,05 € einschl. Nebenkosten.

Zusammenstellung der Sanierungsvarianten

Varianten	Kostenschätzung brutto
Variante 1	3.867.091,83 €
Variante 1.1	3.746.611,47 €
Variante 2	3.724.986,79 €
Variante 3	3.655.198,05 €

Kostenvergleich Neubau und Generalsanierung

Wie vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefordert, wurden die Kosten für einen Neubau der gleichen Sporthalle überschlägig ermittelt.

Nach jetzigem Stand gibt es für einen Neubau zwei mögliche Standorte.

Variante 4.1

Die alte Halle wird abgebrochen und am selben Standort wieder neu gebaut. Bei dieser Variante müsste die Schule und die Stadt über rund 2 Jahre auf eine Sporthalle verzichten, oder es müsste eine andere Lösung für den Schul- und Vereinssportbetrieb gefunden werden.

Variante 4.2

Der Standort der neuen Sporthalle wird ans Ende des Schulsportplatzes entlang der Schützenhausstraße verlegt.

Nach Fertigstellung der neuen Sporthalle könnte die alte Sporthalle abgebrochen und die Anlegung des Schulsportplatzes an dieser Stelle erfolgen.

Bei dieser Variante müsste die Erschließung der neuen Sporthalle in Bezug von Ver- und Entsorgungsleitungen und Fußweganbindungen komplett neu hergestellt werden.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer neuen Sporthalle auf dem Lehrerparkplatz hat sich mit dem geplanten Kindergartenneubau in diesem Bereich erledigt.

Kostenvergleich Neubau - Sanierung

Varianten	Maßnahmen	Kostenschätzung brutto
Variante 4.1 – Neubau Standort alt	Kosten Neubau	5.554.000,00 €
	Kosten Abbruch	235.000,00 €
	Gesamtkosten	5.789.000,00 €
Variante 4.2 – Neubau Standort neu	Kosten Neubau	5.652.600,00 €
	Kosten Abbruch	235.000,00 €
	Kosten anlegen Sportplatz	220.000,00 €
	Gesamtkosten	6.107.600,00 €
Variante 1 - Sanierung	Sanierungskosten	3.419.475,00 €
	Vollwärmeschutz Wände	447.616,83 €
	Gesamtkosten gerundet	3.867.091,83 €

Um die beiden Varianten, Neubau oder Sanierung, vergleichbar darzustellen, wurde die Variante 1 einschließlich Vollwärmeschutz als teuerste Lösung angesetzt.

Mit der Sanierungsvariante 1 mit Vollwärmeschutz wird trotz alter Bausubstanz ein Standard erreicht, der nach dem Stand der Technik samt Ausstattung dem eines Neubaus nahezu vergleichbar ist.

Optionale Ausführungen bei den Sanierungsvarianten 1 bis 3

Variante 1

Bei der Auswahl von Variante 1 könnte auf den Vollwärmeschutz und die Erneuerung der Oberlichtfenster mit Sonnenschutz verzichtet werden.

Vollwärmeschutz	447.600,00 €
Oberlichtfenster mit Sonnenschutz	146.410,00 €
Gesamtkosten gerundet und brutto	594.010,00 €

Variante 1.1

Bei der Auswahl von Variante 1.1 könnte auf den Vollwärmeschutz verzichtet werden. Die Erneuerung der Oberlichtfenster zur Gewährleistung einer natürlichen Lüftung ist zwingend notwendig.

Vollwärmeschutz	447.600,00 €
-----------------	--------------

Varianten 2 und 3

Bei der Auswahl der Varianten 2 und 3 könnten auf den Vollwärmeschutz, die Erneuerung der Oberlichtfenster mit Sonnenschutz, die Erneuerung der Hallenbeleuchtung und auf die Erneuerung der Hallendecke verzichtet werden.

Vollwärmeschutz	447.600,00 €
Oberlichtfenster mit Sonnenschutz	146.410,00 €
Hallenbeleuchtung	91.200,00 €
Hallendecke	351.700,00 €
Gesamtkosten gerundet und brutto	1.036.910,00 €

Grundsätzlich gilt es nun zu entscheiden, soll die Sporthalle saniert werden oder wird eher die Option eines Neubaus angestrebt.

Bei einem Neubau müsste dann die Standortfrage bestimmt werden.

Wenn die Sporthalle saniert werden soll, wäre der erste Schritt die Festlegung der Sanierungsvariante (Seite 2 und 3) mit den möglichen Optionen (Seite 4 und 5).

Eine weitere Festlegung ist der Zeitpunkt einer Sanierung beziehungsweise Neubaus. Alles ist auch abhängig von der Finanzierbarkeit und freien Kapazitäten im Bauamt und bei den Planern.

Bei einer Sanierung ist es sicher sinnvoll und vermutlich unumgänglich, die Maßnahme in 2 Bauabschnitten umzusetzen.

Zuschüsse und Fördermittel

Nach jetzigem Stand gibt es Fördermittel aus der Sportstättenbauförderung für einen Neubau als auch für die Sanierung von Turn- und Sporthallen.

Voraussetzung ist eine schulische Nutzung und gleichzeitig eine Vereinsnutzung.

Hinsichtlich der Förderhöhe werden für einen Neubau pauschal 2,0 Mio. € als förderfähige Ausgaben einer dreiteiligen Sporthalle angesetzt. Dafür gibt es 600.000,00 € Zuschuss.

Bei einer Sanierung reduzieren sich die zuwendungsfähigen Ausgaben auf 70 % und somit auf 1.400.000,00 €, wofür es dann 420.000,00 € Fördermittel geben würde.

Ob die Stadt für diese Maßnahme Mittel aus dem Ausgleichstock erhält und wenn ja in welcher Höhe, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da der Bau des Kindergartens und der Grundschulanbau anstehen.

Im Rahmen von Sanierungen gibt es auch Förderungen im Rahmen des Klimaschutz – Plus Programms. Die Fördersumme ist abhängig von der Höhe der CO² Einsparung durch die geplanten Maßnahmen.

Wie lange die Fördertöpfe noch laufen und ob sie eventuell geändert werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Sanierung der Sporthalle angestrebt werden. Welche Variante ist in der Sitzung zu diskutieren.

In der Sitzung sind die Planer des Büros Kasten, IB Witschard und Planungsbüro Roth anwesend und werden die verschiedenen Sanierungsvarianten vorstellen.

Beschlussantrag:

Festlegung über die weitere Vorgehensweise mit Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat.

Anlagen:

Kostenschätzungen
Lageplan

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 30.07.2019

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft