



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/221/2020									
Sitzung am 19.10.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung								
TOP: 7 Antrag Aufnahme Investitionspakt Sportstätten - Sporthalle Schussenrieder Straße											
<p>Ausgangssituation: Die Sporthalle beim Schulzentrum wurde mit dem Schulgebäude Anfang der Siebziger Jahre gebaut. Nach über 45 Jahren Nutzungsdauer sind die Sanitäreanlagen mit Umkleiden sowie die technischen Einrichtungen sehr stark abgenutzt und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. 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, Trennvorhängen, Heizung und Lüftung wurden seit dem Bau nicht erneuert. Die Dachhaut vom niedrigen Bauteil (Umkleidetrakt) muss wohl Mitte der neunziger Jahre erneuert worden sein. Zur besseren Beurteilung des baulichen Zustands fand eine Besichtigung der Sporthalle durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 17.06.2015 statt. 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. Am 16.11.2016 wurden die ersten Sanierungsplanungen mit Kostenschätzungen im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt. Eine Generalsanierung dieser Größenordnung bringt einige Fragestellungen mit sich, beispielsweise wie die Halle künftig beheizt werden soll: Hier wurden zwei Varianten vorgestellt (Luftheizung oder Deckenstrahlplatten), die auch Auswirkungen auf die Kosten und andere Gewerke haben. Ein weiterer Punkt, der geprüft werden muss, ist ob die Sanierung komplett in einem Bauabschnitt durchführbar ist.</p> <p>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.</p> <p>Eine erneute Beratung fand im 24.07.2019 im Ausschuss für Umwelt und Technik statt.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Neubau oder Sanierung ➤ Sofern Sanierung: Welche Variante ➤ Festlegung des Sanierungszeitraums 				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)											

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

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 € einschließlich Nebenkosten. Die Kosten beziehen sich auf den Stand Juli 2019.

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 € einschließlich 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).
- Übrige Maßnahmen wie Variante 1

Die Kostenschätzung für die Variante 2 liegt bei brutto 3.724.986,79 € einschließlich 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).
- Übrige Maßnahmen wie Variante 1

Die Kostenschätzung für die Variante 3 liegt bei brutto 3.655.198,05 € einschließlich 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 €

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	Kosten Neubau	5.554.000,00 €
	Kosten Abbruch	235.000,00 €
Standort alt	Gesamtkosten	5.789.000,00 €
Variante 4.2 - Neubau	Kosten Neubau	5.652.600,00 €
	Kosten Abbruch	235.000,00 €
Standort neu	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 €

In der letztjährigen Beratung wurde im Wesentlichen über folgendes Punkte diskutiert:

- Reduzierung der Anzahl der Lichtkuppeln im Rahmen der Sanierung zur Senkung künftiger Unterhaltungsaufwendungen
- Wirtschaftlichkeit der Dämmung der Fassade, da Amortisationszeit für die Fassadensanierung bei 48 Jahren liegt
- Erneuerung der Decke mit möglicher Deckenstrahlerheizung bzw. Einbau einer Deckenstrahlerheizung in die bestehende Decke

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat aufgrund der gesamten Beratung am 24.07.2019 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Der Ausschuss spricht sich für eine Sanierung der Sporthalle aus (einstimmig).
2. Bei der Fassadensanierung soll auf einen Vollwärmeschutz verzichtet werden (einstimmig).
3. Das Fensterband soll saniert werden (einstimmig).
4. Die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Deckenheizung wird vom Ingenieurbüro Witschard ermittelt. Zudem wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt unter folgenden Voraussetzungen: Erneuerung Decke, Erneuerung Fensterbänder, Reduzierung Lichtkuppeln, ohne Lüftungsanlage) (einstimmig).
5. Der Planer wird beauftragt, zu prüfen, in welchen Bauabschnitten die Maßnahme wirtschaftlich und sinnvoll umgesetzt werden könnte (einstimmig).

Die beschlossenen Prüfaufträge sind derzeit in Bearbeitung.

Zuschüsse und Fördermittel

Zwischenzeitlich gibt es ein neues Förderprogramm aus der Stadtsanierung, für das die Verwaltung vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderates einen Antrag auf Aufnahme gestellt hat. Hierzu ist ein Beschluss des Gremiums erforderlich und muss zeitnah nachgereicht werden. Das Land führt folgendes aus:

Die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration sind gemeinsame Anliegen von Bund, Ländern und Kommunen. Die Erneuerung der kommunalen Sportstätten in Sanierungsgebieten der Städte und Gemeinden bildet einen zentralen Ansatzpunkt, um diese Ziele gebündelt zu unterstützen. Im Rahmen der Städtebauförderung hat der Investitionspakt Sportstätten das Ziel, diese Einrichtungen der Sportinfrastruktur umfassend so zu qualifizieren, dass sie als Teil der sozialen Infrastruktur zu Orten der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier werden. Verfügbare, baulich gut ausgestattete und barrierefreie Sportanlagen sind als Teil der Daseinsvorsorge unerlässlich. Sie sind damit ein wertvoller Baustein für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Der Investitionspakt ergänzt die Städtebauförderung und verfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes folgende Ziele:

- Schaffung von Orten zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration aller Bevölkerungsgruppen
- Förderung der Gesundheit der Bevölkerung
- Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Gefördert wird die bauliche Erneuerung von kommunalen Sportstätten in städtebaulichen Erneuerungsgebieten d.h. bauliche Anlagen, die primär der Ausübung von Sport dienen, sowie deren typische bauliche Bestandteile und zweckdienlichen Folgeeinrichtungen. Dazu zählen auch Freibäder und Schwimmhallen, sofern sie für den Schul-, Vereins- und Breitensport bestimmt sind. Nicht gefördert werden können Kurbäder, Fun- und Erlebnisbäder sowie Einrichtungen für den Spitzensport.

Antragsberechtigt sind Kommunen, die derzeit mit einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm des Landes aufgenommen sind.

Die Kommunen konnten Anträge bis zum 1. Oktober 2020 beim Regierungspräsidium Tübingen stellen. Die Zuwendung erfolgt im Wege der Anteilsfinanzierung. Die Verwaltung hat den Antrag in Zusammenarbeit mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bereits gestellt. Es muss noch ein Beschluss des Gemeinderats nachgereicht werden, der dem Antrag zustimmt. Deshalb ist die heutige Beratung und Entscheidung erforderlich.

Im Antrag ist als Baubeginn der März 2022 vorgesehen. Ein Baubeginn im Frühjahr ist optimal wegen der Nutzung der Oster-, Pfingst- und vor allem natürlich der Sommerferien.

Der Förderung zugrunde liegen aktuell Gesamtbaukosten von 3,9 Mio. Euro (Stand Juli 2019). Zuwendungsfähige Kosten sind davon 60 %, also 2,34 Mio. Euro. Von diesen Kosten wäre die Förderung 90 % und damit 2,106 Mio. Euro. Der Eigenanteil der Stadt liegt planmäßig 1,794 Mio. Euro. Mögliche Einsparungen reduzieren entsprechend natürlich auch den Zuschuss. Der Zuschuss für einen Neubau würde 30 % betragen. Es sind noch Fördermodalitäten in Klärung.

Zudem wird aktuell ein Antrag für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ gestellt. Der Bund stellt mit diesem Konjunkturpaket im Rahmen seines Nachtragshaushalts 2020 600 Mio. Euro zur Verfügung. Es werden Projekte mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung und mit sehr hoher Qualität im Hinblick auf ihre Wirkungen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und soziale Integration in der Kommune gefördert. Die Projekte sollen auch einen Beitrag zum Klimaschutz aufweisen und über ein überdurchschnittliches Investitionsvolumen verfügen.

Zudem wird im nächsten Jahr einen Antrag auf Fachförderung (Förderung kommunaler Sportstättenbau) gestellt sowie möglicherweise einen Antrag auf Förderung aus dem Ausgleichsstock. Der Antrag auf Fachförderung muss bis zum 31.12. des dem Förderjahr vorausgehenden Jahres über die Rechtsaufsichtsbehörde eingereicht werden, also erst im Laufe des nächsten Jahres. Der Ausgleichsstockantrag muss bis zum 01.02.2022 gestellt

werden.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Antrag auf Aufnahme in den Investitionspakt Sportstätten mit der Sporthalle Schussenrieder Straße und den Antrag auf Aufnahme in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zu stellen.

Anlagen:**Beschlussauszüge für** Bürgermeister Hauptamt Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 08.10.2020