

Sitzungsvorlage DS 2019/127

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Johannes Kazmaier
(Stand: **11.02.2019**)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Schmalegg
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 09.04.2019

Gemeinderat

öffentlich am 29.04.2019

Aktenzeichen:

Ringgenburghalle Schmalegg
- Bautechnische Ertüchtigung/Sanierung und Brandschutzertüchtigung
- Sachbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Gesamtkonzept für die bautechnische Ertüchtigung/Sanierung und Brandschutzertüchtigung der Ringgenburghalle mit 1.650.000 € wird zugestimmt.

Der Umsetzung des 1. Bauabschnitts mit Ertüchtigung des Brandschutzes, der Verlegung der WC- Räume und der Sanierung des Jugendraumes im Untergeschoss, der Leuchtensanierung in der Halle, sowie der Sanierung des Sportbodens in der Halle mit einem Kostenrahmen von 1.250.000 Euro wird zugestimmt.

2. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Finanzhaushalt des Haushalts 2019 unter dem PS-Projekt 7.424101.044.004 – Investive Sanierung Ringgenburghalle, Haushaltsplan S. 594 und dem Sachkonto 78710000 (Hochbaumaßnahmen).

Im Haushalt 2019 sind in diesem PS-Projekt für den 1. Bauabschnitt auf dem vorgenannten PS-Projekt 600.000 Euro als Planansatz und eine Verpflichtungsermächtigung 2019 mit 631.000 Euro eingestellt.

3. Die Umsetzung des Beschlusses steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts 2019 durch das Regierungspräsidium.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 13.11.2017 der Brandschutznachrüstung der Ringgenburghalle und der begleitenden Sanierung der WC- Anlagen mit Kosten von 410.000,- € zugestimmt.

2. Geändertes Bauprogramm

2.1 Fortschritt der Planung

Die Entwicklung der Planung und insbesondere verschiedene Bauteilöffnungen im Untergeschoss der Ringgenburghalle brachten die Erkenntnis, dass mit den ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen die Probleme in der Halle nicht gelöst werden können. Die geforderte Brandschutzertüchtigung war nicht zu schaffen.

Der Architekt Herr Holzner hat dazu in Abstimmung mit den Fachplanern und dem Bauordnungsamt einen neuen, umfassenderen Entwurf erarbeitet, der 2019 baulich umgesetzt werden soll.

Die Ringgenburghalle stellt nach der Landesbauordnung (LBO) eine Versammlungsstätte dar und muss daher erhöhte Anforderungen an den konstruktiven und vorbeugenden Brandschutz erfüllen.

Während die Brandschutzanforderungen an die Tragkonstruktion im Wesentlichen erfüllt werden, müssen die technische Anlagen und die Fluchtwege in vielen Punkten verbessert werden.

Ein mit dem Bauordnungsamt abgestimmtes Maßnahmenpaket setzt den Schwerpunkt auf die Absicherung der Flure und Aufenthaltsräume im Untergeschoß.

Die Entfluchtung der bestehenden, sanierungsbedürftigen Toilettenanlagen am derzeitigen Standort kann nicht ausreichend gewährleistet werden. Zudem sind zu wenige Toiletten für die Hallennutzung vorhanden. Um diese zwei Bauaufgaben zu lösen werden die Toiletten in den bisherigen, derzeit kaum genutzten Lagerraum im Untergeschoss verlegt. Damit ist es möglich die Flure Brandschutztechnik ordentlich sicher zu machen.

Für die Baumaßnahme ist eine Baugenehmigung erforderlich.

2.2 Weitere Maßnahmen für Gesamtsanierung

Jugendraum Untergeschoss

Der Jugendraum im Unterschuss unter dem Schenkensaal weist einen starken Schimmelbefall aus. Es bietet sich an die Schimmelsanierung dieses UG-Raumes) im Zuge der unter Ziffer 2.1. beschriebenen Baumaßnahmen auszuführen. Der Raum kann nach der Sanierung wieder als Aufenthaltsraum genutzt werden.

Vereinsraum im Dachgeschoss

Mit dem Ausbau des Vereinsraums im Dachgeschoss kann ein dringend benötigter Raum, der bereits vorhanden ist, genutzt werden.

Das Dach ist schon gedämmt und eine Dachgaube mit Fenster ist vorhanden. Der Ausbau umfasst den Einbau von Boden, Wand- und Deckenbekleidung, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, die Zugangstüre muss wegen brandschutzrechtlichen Vorgaben geändert werden und ein zweiter baulicher Rettungsweg wird über ein größeres Fenster und eine Treppenkonstruktion mit Podest ausgeführt.

Hallenbeleuchtung

Die Beleuchtung in der Ringgenburghalle muss komplett erneuert werden, da bereits jetzt keine Leuchtmittel mehr als Ersatz für defekte Leuchten beschafft werden können. Hierzu muss eine neue Steuerung eingebaut und die Hallendecke neu gestrichen werden (die alte Beleuchtung zeichnet sich an der Hallendecke ab).

Neuer Sportboden und neue Prallwände

Da der Holzboden in der Ringgenburghalle in die Jahre gekommen ist und bereits mehrmals abgeschliffen wurde, muss dieser ersetzt werden.

Außenfassade mit Fensteraustausch

Die Fassade aus Putz und Holz und die Fenster zeigen an vielen Stellen witterungsbedingte Fehlstellen und sollen ertüchtigt bzw. ausgetauscht werden.

2.3 Zeitliche Umsetzung

Die Sanierung der Ringgenburghalle gliedert sich in 2 Bauabschnitte.

Der erste Bauabschnitt umfasst die Maßnahmen im Untergeschoss – Brandschutz, WC und Schimmelsanierung Jugendraum, die Hallenbeleuchtung mit Decke und die Sanierung des Sportbodens in der Halle.

Die Umsetzung erfolgt schwerpunktmäßig ab den Sommerferien 2019. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, kann entsprechend dem Bauzeitenplan (siehe Anlage 2) der Bauablauf mit allen Beteiligten koordiniert werden.

Die weiteren Bauabschnitte werden, abhängig von der Bereitstellung von Mitteln, ab 2021 umgesetzt.

3. Kosten und Finanzierung:

Die Kosten für die bautechnische Ertüchtigung und Sanierung der Ringgenburghalle betragen (Stand Kostenschätzung vom 20.07.2018) insgesamt 1.650.000 €, davon für den 1. Bauabschnitt 1.250.000 €, einschließlich aktivierter Eigenleistung des AGM. Die Mehrkosten für den 1. Bauabschnitt gegenüber den Kostenangaben in der Vorlage für den Gemeinderat am 13.11.2017 fallen an durch folgende Punkte (siehe auch Anlage Kostenberechnung vom 20.07.2018):

1. Nach Bauteilöffnungen in der Planungsphase wurden in verschiedenen Bauteilen und in der technischen Infrastruktur mehr Schwachstellen entdeckt, als zunächst angenommen wurden.
Diese müssen zusätzlich brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

2. Ein Teil der vorhandenen Schwachstellen im Gebäude kann aus konstruktiven Gründen nicht saniert werden. Daher wird als Kompensation vom Brandschutzsachverständigen Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Noll (Fa. Bodensee Brandschutz Engineering) dringend eine Brandmeldeanlage für das Gebäude empfohlen. Diese Maßnahme ist auch mit dem Bauordnungsamt abgesprochen.
Diese soll im Untergeschoss flächendeckend und im Erdgeschoss in den Technikräumen installiert werden und auf eine externe Rufnummer aufgeschaltet werden können.
3. Umbau und Sanierung der WC- Anlage im Untergeschoss
4. Schimmelsanierung des Jugendraumes im UG (unter dem Schenksaal) als Aufenthaltsraum
5. Erneuerung der Hallenbeleuchtung, sowie das Streichen der Hallendecke.
6. Sanierung Sportboden in der Halle

4. **Kosten und Finanzierung:**

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Erster Bauabschnitt 2019/ 2020 Brandschutzsanierung, Neue WC- Anlage, Schimmelsanierung Jugendraum, Erneuerung der Hallenbeleuchtung, Sanierung Sportboden, einschließlich Aktivierte Eigenleistungen	1.250.000 €
Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Ausgaben: Abschreibung (20 Jahre, entspricht 5%/A von 1.250.000,-€)	62.500,- €/A
Verzinsung (3% kalkulatorischer Zinssatz, durchschnittlich über die Laufzeit, von 1.250.000,-€)	19.688,- €/A
Mittelbereitstellung im Haushalt	
Investive Sanierung Ringgenburghalle PS- Projekt: 7.424101.044.004 Ansatz 2019: 582.000,- € Aktivierte Eigenleistungen: 18.000,- € <u>Gesamtsumme 2019: 600.000,- € zusätzlich VE 631.000,- €</u> Die Folgefinanzierung für das Gesamtprojekt ist in der mittelfristigen Finanzplanung mit 631.000 € im Jahr 2020 und je 194.000 € in den Jahren 2021/2022 vorgemerkt. (Haushaltsplan 2019, Seite 594 ff)	

Anlagen:

1. Kostenschätzung von Architekt Herr Holzner vom 20.07.2018
2. Rahmenterminplan von Architekt Holzner vom 28.02.2019