

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Karin Schellhorn-Renz

Stand: 07.01.2020

Az.

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Schmalegg

Ortschaftsrat Schmalegg	21.01.2020	öffentlich
Gemeinderat	27.01.2020	öffentlich

**Investive Sanierung Ringgenburghalle Schmalegg  
Bautechnische Ertüchtigung/Sanierung und Brandschutzertüchtigung  
- Zustimmung verändertes Maßnahmenpaket  
- Vorstellung Kostenberechnung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem veränderten Maßnahmenpaket – Sanierung Entwässerung anstatt Sanierung Sportboden mit Prallwänden – wird zugestimmt.
2. Den Gesamtkosten von 1.400.000 € für die bautechnische Ertüchtigung/Sanierung der Ringgenburghalle / Brandschutzertüchtigung mit einer Kostenanpassung von 150.000 € gegenüber der im Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2019 zugrundeliegenden Summe aus der Kostenschätzung vom 20.07.2018 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Architektenvertrag mit Holzner-Architekten, Ravensburg-Schmalegg, auf der Grundlage des jetzt beauftragten Maßnahmenpaketes abzuschließen.

## **1. Beschlusslage**

Der Gemeinderat hat am 29.04.2019 folgendem Beschluss zugestimmt:

- a) Dem Gesamtkonzept für die bautechnische Ertüchtigung/Sanierung und Brandschutzer-tüchtigung der Ringgenburghalle mit 1.650.000 € wird zugestimmt.

Der Umsetzung des 1. Bauabschnitts mit Ertüchtigung des Brandschutzes, der Verle-gung 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.

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

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

- c) Die Umsetzung des Beschlusses steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haus-halts 2019 durch das Regierungspräsidium.
- d) Die Verwaltung verpflichtet sich, das Ergebnis der Kostenberechnung dem Gremium vor-zustellen.

## **2. Bauprogramm**

### **a) Fortschritt der Planung**

Für die tiefergehenden Planungen im Bereich Entwässerung wurde ein Fachbüro mit der Be-urteilung der Entwässerungsanlagen im Gebäude und auf dem Grundstück beauftragt. Ein Gutachten liegt vor.

Die Entwässerungsleitungen sind in sanierungsbedürftigen Zustand. Alle Abwasserleitungen liegen unterhalb der Rückstauenebene. Um langfristig Schadensfreiheit für das Gebäude und einen dauerhaften Betrieb der Entwässerungsanlagen zu gewährleisten ist mit dem beschlos-senen Neubau der Toilettenanlage im UG vorrangig das Entwässerungssystem zu sanieren. Hierfür sind Schmutz- und Regenwasserleitungen zu trennen und das Schmutzwasser über eine Hebeanlage zu führen.

Ausgehend von den Erkenntnissen der Fachplaner zum Zustand der Entwässerung und den Zusammenhängen bei der Maßnahmenumsetzung wird vom AGM unter Rücksprache mit der Ortschaft vorgeschlagen, die notwendige Sanierung der Entwässerung mit der Brandschutz-sanierung als 1. Bauabschnitt auszuführen. Mit einer funktionierenden Entwässerung wird langfristig der Bestand und die Funktion des Gebäudes gesichert und kommende Sanierungs-maßnahmen können darauf aufbauen.

Um das im städt. Haushalt bereitstehende und vom Gemeinderat am 09.04.2019 genehmigte Budget nicht erheblich zu erweitern wurde der Maßnahmenkatalog geändert. Trotzdem ent-stehen Mehrkosten, die dem notwendigen und geprüften Maßnahmenumfang der Entwässe-rungssanierung geschuldet sind.

Die notwendigen Maßnahmen zum Brandschutz und die damit einhergehende WC-Verlegung müssen zeitnah umgesetzt werden. Im 1. Bauabschnitt 2020 wird daher auf die Sanierung des Sportbodens, konstruktionsbedingt einschließlich der darunterliegenden Fußbodenheizung und den aufgehenden Prallwänden, verzichtet.

Maßnahmen und Umfang eines 2. Bauabschnittes sind im Rahmen der Haushaltsberatung 8/2020 in Abstimmungsgesprächen mit der Ortschaft festzuschreiben. Weitere Sanierungsmaßnahmen könnten nach Vorstellung in den Gremien und einer Haushaltsmittelbereitstellung in 2021 umgesetzt werden.

Für den 2019 gestellten Bauantrag sind zum Jahresende im Bereich Brandschutzkonzept mit dem Bauordnungsamt vorbesprochene Änderungen nachgereicht worden.

Nach Absprache mit der Ortschaft Schmalegg wurde das Schmalegger Architekturbüro Holzner-Architekten im Zuge der Projektentwicklung zur Sanierung der Ringgenburghalle mit der Untersuchung der notwendigen Maßnahmen beauftragt. Das abgestimmte Maßnahmenpaket mit Kostenberechnung liegt nun vor. Die Verwaltung schlägt vor, unter Zugrundelegung der anrechenbaren Kosten aus dieser Kostenberechnung des jetzt abgestimmten Maßnahmenpakets, die Beauftragung des Büros Holzner-Architekten vertraglich abzuschließen.

### **b) Zeitliche Umsetzung**

Der 1. Bauabschnitt umfasst die Maßnahmen im Untergeschoss – Brandschutz und Fluchtwege, Neubau der WC-Anlage, Rückbau Vereinsraum UG auf Rohbauzustand mit Schimmelsanierung sowie die Sanierung der Entwässerung einschließlich Trennen von Regenwasser und Schmutzwasser und Anheben der Rückstauenebene. Die Hallenbeleuchtung wird erneuert und in diesem Zuge werden Anstricharbeiten an Decke und Wänden vorgenommen.

Die Arbeiten sollen nach Ausschreibung im Frühjahr 2020 ab Juli 2020 ausgeführt werden.

Die weitgehende Nutzung der Ringgenburghalle wird während der Sanierung angestrebt. Einzig während der Sommerferien 2020 ist die Nutzung des Hallenbereiches aufgrund der Leuchtensanierung nicht möglich.

Vorausgesetzt eines zeitlichen Ablaufs nach momentaner Planung wären die Sanierungsarbeiten des 1. Bauabschnittes bis November 2020 abgeschlossen.

### **3. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die bautechnische Ertüchtigung und Sanierung der Ringgenburghalle mit den für diesen 1. Bauabschnitt beschlossenen Maßnahmen betragen (Stand Kostenberechnung vom 29.11.2019) 1.400.000 € Bruttokosten einschließlich Nebenkosten und aktivierter Eigenleistung des AGM. Die Mehrkosten gegenüber den Kostenangaben der Kostenschätzung vom 20.07.2018 ergeben sich durch das notwendige Maßnahmenpaket und die Baupreiserhöhung der letzten 1,5 Jahre.

Nach Aussage der Fachingenieure ergibt sich eine Kostenunsicherheit durch das Bauen im Bestand und der dadurch bedingten Unzugänglichkeit der Bauteile. Sollte nach dem Vorliegen des Ausschreibungsergebnisses eine Kostenüberschreitung gegenüber der jetzt vorliegenden Kostenberechnung festgestellt werden, kann über die Verschiebung der Maßnahme Schimmelsanierung Jugendraum (nur Rückbau) eine Wahrung des beschlossenen Kostenrahmens erreicht werden.

### **Förderung Leuchtensanierung**

Für den Austausch der Beleuchtungstechnik im Hallenbereich ist eine Bundesförderung von Klimaschutzprojekten in Kommunen durch den Projektträger Jülich möglich. Der Förderantrag wurde mit Unterstützung der Energieagentur Ravensburg Anfang 2020 gestellt. Über die Förderhöhe kann erst nach dem Vorliegen der Bewilligung eine Aussage getroffen werden.

**Kosten und Finanzierung:**

<b>Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)</b>	
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>1.400.000,00 € (120.000 € wurden bereits verausgabt)</b>
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>	
Auftrag oder PS-Projekt	7.424101.044.004
Bezeichnung	Investive Sanierung Ringgenburghalle
Seite im Haushaltsplanentwurf	385
Planansatz Auszahlung	1.067.000 €; zzgl. 33.000 € für aktivierte Eigenleistungen; zzgl. Budgetübertrag aus 2019 i.H.v. rund 480.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlung für Hochbau 78730099 Aktiv. Eigenleistung
<b>Verpflichtungsermächtigung</b>	194.000 € (für das Jahr 2021)

<b>ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt</b>	
<b>jährliche Folgekosten netto gesamt</b>	<b>70.000 €</b>
davon Sachaufwand	€
davon Personalaufwand	€
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	70.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	€
davon Erträge	€

**Anlage:**

1. Kostenberechnung von Architekt Herr Holzner vom 29.11.2019