

Sitzungsvorlage 2021/057

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Johannes Kazmaier

Stand: 02.03.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Bildung, Soziales und Sport
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	17.03.2021	öffentlich
Gemeinderat	29.03.2021	öffentlich

Sanierung der 3-teiligen Sporthalle bei den Gymnasien
- Sachbeschluss
- Beauftragung Planungsleistungen

Beschlussvorschlag:

1. Einem Maßnahmenpaket bestehend aus Sanierung des Hallendaches, Erneuerung der Hallenbeheizung, Sanierung und Erneuerung der elektrischen Installationen einschließlich Hallenbeleuchtung und Sicherheitseinrichtungen sowie einer Teilsanierung der Bereiche Umkleide, Geräte und Halle wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschriebenen Maßnahmen in zwei Bauabschnitten gemäß zeitlicher Gliederung im Textbeschrieb umzusetzen. Die Planer sind stufenweise zu beauftragen.
3. Vorgeschlagenen Projektkosten in Höhe von 2.350.000 € wird zugestimmt. Darin enthalten ist eine 5%ige Reserve für Unvorhergesehenes in Höhe von 115.000 €.
4. Im Haushalt 2020/21 sind Projektmittel in Höhe von 900.000 € (2020) und 1.300.000 € (2021) finanziert. Der zusätzliche Mittelbedarf in Höhe von 150.000 € wird durch Minderausgaben beim Projekt Lüftungsanlage in Gebäude Marktstraße 13/15 (DHBW) abgedeckt. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes durch das Regierungspräsidium Tübingen.

1. Sachstand

Die große Sporthalle befindet sich auf dem Gymnasiums-Campus in der Ravensburger Nordstadt und wird von den drei städtischen Gymnasien sowie von der angrenzenden Realschule genutzt. Im Anschluss an die Schulzeiten wird die Sporthalle für den Vereins- und Wettkampfbetrieb genutzt. Insgesamt besuchen 2232 Schülerinnen und Schüler die 4 Schulen die Halle.

Den vier Schulen stehen aktuell drei Sporthallen auf dem Gymnasiumcampus zur Verfügung: Die 3-teilige Gymnasien Sporthalle (27 m x 45 m), die "Rote Halle" (16 m x 30 und 10 m x 16 m) sowie die "Welfenturnhalle" (12 m x 24 m). Um den Sportunterricht von 7.30 Uhr bis 17.00 Uhr (Pflichtunterricht) sicherzustellen müssen alle drei Sporthallen störungsfrei funktionieren. In der 3-teiligen Gymnasien Sporthalle ist der Betrieb seit längerem aus verschiedenen bautechnischen Mängeln nicht mehr sichergestellt.

Im Sportentwicklungsplan der Stadt Ravensburg aus dem Jahr 2016 steht die Sanierung der 3-fach Sporthalle bei den Gymnasien hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung mit höchster Prioritätsstufe allein an erster Stelle von über 50 Handlungsempfehlungen. Die Sanierung der Gymnasiumsathalle ist unter Berücksichtigung o.a. Ausführungen sowohl bedarfsgerecht als auch dringend notwendig.

Im Sommer 2024 findet das Landesturnfest, die größte Breitensportveranstaltung des Landes Baden-Württemberg, in Ravensburg und dem Gemeindegebiet Mittleres Schussental statt, für das eine entsprechende Infrastruktur notwendig ist. An vier Tagen nehmen rund 15.000 Teilnehmer/innen und rund 100.000 Besucher/innen an über 200 spannenden Wettbewerben, Mitmachangeboten und Schauvorführungen teil. Die 3-teilige Gymnasien Sporthalle stellt dabei einen zentralen Veranstaltungsort.

1.1 Zustand der großen Sporthalle

Eine Zustandsanalyse der städtischen Sporthallen durch das Amt für Architektur und Gebäudemanagement zeigte bereits 2013 für die 3-teilige Sporthalle bei den Gymnasien den höchsten Investitionsstau aller untersuchten Sport- und Veranstaltungshallen und einen sehr hohen Energieverbrauch auf. Der Zustand der Halle führt trotz laufender Unterhaltsmaßnahmen zu häufigen Ausfällen in der Belegung.

So gibt es regelmäßig auftretende Undichtigkeiten an den Flachdächern, die Wasserschäden in der Halle verursachen. Durch die nur noch ungenügend funktionierende Heizungs- und Lüftungsanlage kann in der kalten Jahreszeit teilweise nicht mehr die nötige Raumtemperatur erzeugt werden. In den Sommermonaten erhitzt sich die Halle durch ungenügende Dachdämmung so stark, dass trotz öffnen der Lichtkuppeln der reguläre Sportunterricht beeinträchtigt wird. Der Zustand der Halle bedingt, dass enorm große Energiemengen benötigt werden.

Aus den TÜV- Berichten der letzten Prüfungen ergibt sich im Bereich der Elektroinstallation ebenfalls dringender Handlungsbedarf. Es wurde festgestellt, dass sämtliche Verteilerbereiche und die gesamte Installation nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorgaben entsprechen. Die derzeit installierte Beleuchtung hat einen sehr hohen Energiebedarf.

Sämtliche Umkleidebereiche wurden seit der Erbauung in den 1970er Jahre nicht erneuert. In den Duschbereichen wurden verschiedene Duschen außer Betrieb gesetzt. In vielen Bereichen kann man die sporadischen Renovierungen erkennen, die immer dann stattgefunden haben, wenn es zu baulichen Problemen kam.

1.2 Projektziele

Mit der Sanierung sichert die Stadt Ravensburg nachhaltig den Schul- und Vereinssport. Das Albert-Einstein-Gymnasium und die Realschule haben ein Sportprofil und können ohne eine funktionierende 3-teilige Sporthalle bei den Gymnasien ihren Lehrauftrag in diesem Bereich nicht erfüllen. Das Projekt erreicht damit folgende Ziele:

- die zukunftsfähige Sanierung der 3-teiligen Sporthalle unter bautechnischen und energetischen Aspekten
- die Sicherstellung und Verbesserung der Sportinfrastruktur für den Schul- und Vereinssport, Hochschulsport, sowie für den Wettkampfsport

Die bereits beantragte Förderung aus dem Bundesprogramm 2020 und die beantragte Sportstättenbauförderung des Landes Baden-Württemberg soll die Umsetzung dieser dringenden Maßnahme aus dem Sportentwicklungsplan vereinfachen.

Der organisierte Sport in Ravensburg umfasst ein großes Netzwerk von Vereinen und Verbänden. In Bezug auf die Integration von Menschen in sozial isolierten oder benachteiligten Situation, setzt der Sport vielschichtige Impulse und übernimmt eine tragende Rolle im Integrationsprozess. Mit der dringend notwendigen Sanierung der 3-teiligen Sporthalle Gymnasien können die Vereine in ihrer integrativen Arbeit weiter unterstützt und ihnen ein Ausbau des Angebots ermöglicht werden.

1.3 Geplante Maßnahmen

Gebäudehülle: das gesamte Hallendach wird saniert, gedämmt und neu abgedichtet. Die vorhandenen Lichtkuppeln werden durch neue Kuppeln ersetzt. Die Wärmeverluste der Halle werden dadurch deutlich verringert. Die Entwässerung mit begleitenden Flaschnerarbeiten am gesamten Flachdach und der Blitzschutz muss neu hergestellt werden. Im Zuge der Dacharbeiten wird die Dachfläche entsprechend hocheffizient gedämmt, um bei einer energetischen Ertüchtigung der gesamten Außenhaut der Sporthalle zu einem späteren Zeitpunkt einen möglichst hohen Energiestandard zu erreichen.

Wärmeerzeugung und -verteilung: die Neukonzeption der Haustechnik in der Sporthalle sieht eine hochwertige, energieeffiziente Licht- Wärmedecke vor, da die vorhandene Luftwärmeheizung nicht mehr erneuert werden kann und bisher extrem hohe Wartungs- und Heizkosten verursacht hat. Unter Einbezug der Wärmeerzeugung über das bereits vorhandene Nahwärmenetz mit Biomasseheizung kann eine deutliche Reduzierung der CO₂-Emissionen erreicht werden. Die neue Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit LED-Licht und wird so gesteuert, dass die Lichtverhältnisse auf die verschiedenen Schul- Trainings- und Wettkampfveranstaltungen optimal eingestellt sind.

Elektrische Anlagen: die letzte TÜV- Prüfung der elektrischen Anlage der Halle benennt diverse Punkte, die nicht mehr im Rahmen des turnusmäßigen Unterhalts behoben werden können, sondern zentrale, tiefgreifende Eingriffe erfordern. Die gesamte elektrische Installation muss erneuert werden. Hier besteht dringender und zeitnaher Handlungsbedarf. Im Zuge der neuen Elektroinstallation muss eine Brandmeldeanlage mit Rauchabzugssystem, die Erneuerung der Zentralbatterie für die Sicherheitsbeleuchtung, die Lautsprecheranlage mit Amokalarm und eine neue Spielstandsanzeige eingebaut werden.

Innensanierungen: um den langjährigen Sanierungsstau aufzulösen sind an vielen Stellen im Innenbereich der Halle Erneuerungen notwendig. Diese betreffen die Umkleide- und Sanitärbereiche, die eine unzureichende, verschlissene Substanz vorweisen. Dabei funktionieren viele Sanitärgegenstände nicht mehr so, wie es notwendig ist. Die gesamte Einrichtung der Umkleiden muss erneuert werden. In der Sporthalle selbst müssen Teile des Bodens und

teilweise ganze Prallwände erneuert werden, die nicht mehr den bestehenden Vorgaben entsprechen und zahlreiche Beschädigungen aufweisen. Die vorhandenen Geräteräume einschl. deren Tore sind zu sanieren und die Geräteräume im inneren neu zu organisieren.

1.4 Sanierungsumfang

Mit dem vorgeschlagenen Sanierungspaket können die technischen Schwachstellen beseitigt und die Halle zukunftsfähig aufgestellt werden. Die Planung mit veranschlagten Kosten zeigen allerdings auch auf, dass neben den technischen und baulichen Notwendigkeiten (Hallendach, Heizung, Beleuchtung, Elektroinstallation) nicht alle Sanierungserfordernisse im Bereich der Umkleiden und Sanitärräume durchgeführt werden können. Die Verwaltung schlägt daher für den südlichen Nebenraumtrakt ausdrücklich eine Teilsanierung vor – unter Berücksichtigung des Masterplans, die Halle perspektivisch zu erweitern und dabei den Sanitärtrakt grundlegend zu erneuern.

1.5 Ablaufplan

- 03/ 2021: Entscheidung in den Gremien der Stadt Ravensburg. Die bereits begonnenen Planungsleistungen werden weitergeführt, bis zur Vorbereitung der Vergabe der Handwerkerleistungen.
- 04-05/ 2021: Entscheidung über die Förderanträge.
- ab 05/ 2021: Ausschreibung/ Vergaben
- 07-10/ 2021: Umsetzung 1. BA (Dämmung + Abdichtung Hallendach, Blitzschutz)
- 07-12/ 2022: Umsetzung 2. BA (Erneuerung Hallenbeheizung, Sanierung und Erneuerung der elektrischen Installationen einschl. Hallenbeleuchtung, Erneuerungen der Innenbereiche)

Die Planer werden stufenweise beauftragt. Die Mittel bis zur vollständigen Beauftragung nach der Genehmigung der Sanierung werden über die allgemeinen Planungsmittel im Haushalt 2021/ 2022 abgedeckt.

Kosten und Finanzierung:

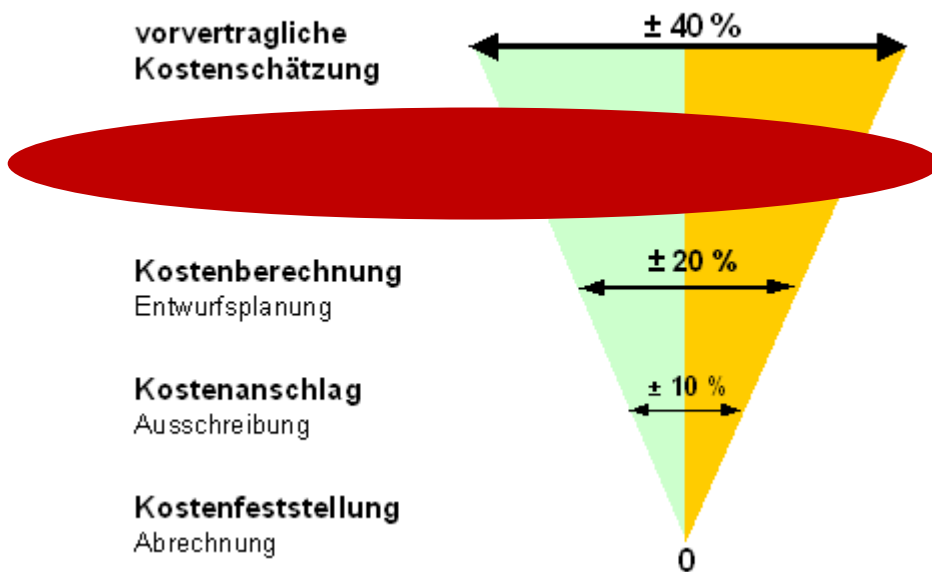
Der Beschlussvorlage liegt eine Kostenschätzung der beteiligten Planungsbüros für Objektplanung und Haustechnik zugrunde. Diese weist Investitionskosten von rund **2.235.000 €** aus.

Übersicht nach Kostengruppen

Kostengruppe	BA 1, 2021	BA 2, 2022	Summe
KG 300 außen Flachdachsanierung mit Neuaufbau Dämmung, Abdichtung und Blitzschutz	483.200,- €		483.200,- €
KG 300 innen Sanierung Umkleidetrakt, Prallwände, Geräteraum		52.500,- €	52.500,- €
KG 400 Deckenstrahlheizung und Elektroinstallation, Brandmeldeanlage		1.256.265,- €	1.256.265,- €
KG 600 Ausstattung		23.500,- €	23.500,- €
KG 700 Baunebenkosten, einschl. Bauherrenkosten AGM 4%	75.328,- €	332.631,- €	407.959,- €
Gesamtkosten	558.528,- €	1.664.896,- €	2.223.424,- €

Gemäß Definition werden bei der Kostenschätzung im Bauwesen die „Kosten auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung“ nach DIN 276 Kosten im Bauwesen ermittelt.

Genauigkeit der Kostenermittlung



Demzufolge sind die Baukosten wie folgt zu bewerten:

Kostenschätzung Planungsbüros (entsprechend 100%) 2.235.000 €

Baupreisindexentwicklung: entfällt wegen Gesamtvergaben in 2021

Kostenvarianz unten (-30%) 1.564.500 €

Kostenvarianz oben (+30%) 2.905.500 €

Beschlussvorschlag (+ 5%) 2.350.000 €
Förderungen

Für das Projekt wurden Fördermittelanträge zur Sportstättenbauförderung des Landes und im Rahmen des Projektauftrags des Bundes "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" 2020 gestellt. Ausgehend von Baukosten in Höhe von 2.200.000,- Euro sind dabei folgende maximale Fördersummen rechnerisch erlangbar:

Landesförderung: 420.000 € (Dieser Zuschuss ist bei der Bundesförderung von den Baukosten abzuziehen)

Bundesförderung: 801.000 €

Bei einer Förderzusage durch das Land Baden-Württemberg könnte aus dem Projektauftrag des Bundes 2020 ein maximaler Zuschuss von ca. 800.000,- Euro (45% von 1.780.000,- Euro) erwartet werden. Der kommunale Eigenanteil würde demnach noch ca. 980.000,- Euro (55%) betragen.

Finanzierung

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Genehmigter Kostenrahmen inkl. 5% Rücklage Unvorhergesehenes	2.350.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	2.200.000 € in den Haushaltsjahren 2021 + 2022
Auftrag	765424101004
Bezeichnung	Sanierung Sporthalle AEG/ Spohn-gymnasium

Seite im Haushaltsplan	412
Planansatz 2020 Auszahlung	900.000 €
Planansatz 2021 Auszahlung	1.300.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen
Planansatz 2022 Einzahlung	420.000 € (beantragt, aber noch nicht beschieden)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68110000 Investitionszuwendungen

Ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	117.500 €
davon Sachaufwand	
davon Personalaufwand	
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	117.500 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	21.000 €
davon Erträge	

Anlage/n:

- Plan Erdgeschoss, Schnitt
- Lageplan