

07.04.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/057**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

<b>Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Sporthalle des Gymnasiums der Stadt Neustadt a. Rbge</b>
--

**Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird mit der Planung eines anforderungsgerechten Neubaus der Sporthalle auf der Grundlage einer umfassenden und detaillierten Bedarfsplanung beauftragt.  
Die Sanierungsplanung wird nicht fortgesetzt.

**Anlass und Ziele**

Gem. Beschlussvorlage 97-2/2013 "Sporthallen der Stadt Neustadt a. Rbge., Festlegung einer Sanierungsreihenfolge" wurde durch den FD 91 im Jahr 2014 mit der Planung für die Sanierung der Sporthalle Gymnasium begonnen.

Die Ziele des Projektes waren das Wiederherstellen der Funktionalität, ein hoher energetischer Standard (wirtschaftlich vertretbar) und der Einsatz von regenerativen Energien.

Kosten des Projektes:

Die Sanierungskosten wurden 2012 mit 1.650.000,- Euro geschätzt.

**Finanzielle Auswirkungen**

einmalige Kosten:

jährliche Folgekosten

Betrag:

Haushaltsjahr:

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	20.04.2015						
Verwaltungsausschuss	27.04.2015						
Rat	07.05.2015						
Schulausschuss							

## **Begründung**

In einem ersten Schritt wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt und eine Machbarkeitsstudie durch das Institut für Bauforschung e.V. Hannover erstellt.

Im Ergebnis ist die vorgefundene Bausubstanz in einem sehr schlechten Zustand. Bei den Ortsbegehungen und Untersuchungen wurden im Gebäude und der Anlagentechnik viele Defizite festgestellt. Das gilt auch in Teilbereichen für die Haustechnik. Das Spektrum geht über Rissbildungen im Mauerwerk, Korrosion im Bereich der Fundamente, Feuchteschäden, Schimmelpilzbildung, konstruktiven Wärmebrücken im Bereich der Fassade bis hin zu funktionalen Defiziten.

Die funktionalen Defizite betreffen in großen Teilen die konstruktiven und bauphysikalischen Gegebenheiten, die Auswirkungen auf die Energieeffizienz des Gebäudes haben. Der ermittelte Energiebedarf, das unzureichende Lüftungs- und Luftdichtheitskonzept sowie die Beschaffenheit der Wärmedämmung und das Vorhandensein diverser Wärmebrücken machen den dringenden Handlungsbedarf deutlich.

Im Hinblick auf die energetische, bautechnische und anlagentechnische Sanierung der Sporthalle sind in der Machbarkeitsstudie drei Alternativen genauer untersucht worden. Zwei der Alternativvorschläge thematisieren den Erhalt des Gebäudes, wobei es sich einerseits um eine Funktionswiederherstellung und andererseits um eine Energieeffizienzoptimierung handelt. Die dritte Alternativlösung beinhaltet den vollständigen Abriss und Neubau der Anlage.

<b>Varianten</b>	<b>Baukosten Sanierung</b>	<b>Risiko Kriechkeller</b>	<b>Risiko Barrierefreiheit</b>	<b>Gesamtsumme</b>
<b>Alternative 1 - Funktionssicherheit</b>	<b>1.100.000,00 €</b>	<b>650.000,00 €</b>	<b>450.000,00 €</b>	<b>2.200.000,00 €</b>
<b>Alternative 2 - nachhaltige Modernisierung (ohne Wärmerückgewinnung)</b>	<b>1.400.000,00 €</b>	<b>650.000,00 €</b>	<b>450.000,00 €</b>	<b>2.500.000,00 €</b>
<b>Alternative 3 - Neubau (ohne Abriss)*</b>	<b>3.500.000,00 €</b>			<b>3.500.000,00 €</b>

\* Kostenschätzung Neubau ohne Planung nicht möglich, grobe Annäherung anhand gebautem Objekt / Neubaukosten BGF  
Sporthalle Einfeldhalle Passivhausstandard /BKI 2013\* Nr.: 5100-0074

Voraussetzung für eine Sanierung ist, dass die Ausführung technisch möglich, wirtschaftlich sinnvoll und in der Gesamtbetrachtung nachhaltig zu bewerten ist. Dabei stellt der Kriechkeller neben den Außenwänden und den Flachdächern eine besondere Problematik dar, da hier eine dauerhafte Beanspruchung durch von außen drückendes Wasser vorliegt. Aufgrund einer nicht diesem Lastfall angepassten Bauwerksabdichtung sind die erdberührten Bauteile des Kriechkellers erheblich durchfeuchtet, was sich u. a. negativ auf den energetischen Gesamtzustand sowie auf die laufende Nutzung auswirkt. Es kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt unter Beachtung der derzeitigen Erkenntnisse davon ausgegangen werden, dass für den Bereich des Kriechkellers Kosten von mindestens 650.000 Euro erforderlich werden.

Nicht zu beheben ist mit den vorgestellten Sanierungsalternativen das wesentliche Problem der fehlenden Barrierefreiheit. Hierzu wäre eine umfangreiche Neuorganisation aller Räumlichkeiten einschließlich konstruktiver und anlagentechnischer Umbauten notwendig, die einem (Teil-) Neubau gleichkäme. Die Kosten für die Herstellung der Barrierefreiheit werden mit mindestens 450.000 Euro angesetzt. Dies ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Rahmen einer Funktionssicherung (Instandsetzung) nicht leistbar. Daraus folgt allerdings auch, dass das Gymnasium Neustadt die Anforderungen an eine inklusive Schule nicht uneingeschränkt erfüllen würde.

### **Empfehlung:**

Die Sporthalle Gymnasium Neustadt a. Rbge. ist nun knapp 50 Jahre alt und hat entsprechend hohe Abnutzungserscheinungen. Bei der Sanierung der Sporthalle für 1.100.000,- Euro bis 1.400.000,- Euro würde nur ein Teil der vorhandenen Defizite behoben werden. Verbesserungen in der Energieeffizienz sind möglich, ebenso die Beseitigung der hygienischen Mängel. Aber eine hohe Energieeffizienz des Gebäudes entsprechend den Leitlinien der Stadt Neustadt a. Rbge. wäre nicht möglich.

Bei einer Sanierung müssten auch die „Altlasten“ wie Risiken im Tragwerk und der Baukonstruktion sowie die Problematik Kriechkeller übernommen werden. Ebenso ungelöst bleibt das Thema der Barrierefreiheit als Voraussetzung für eine inklusive Schule.

Bei einer Entscheidung für einen Neubau der Sporthalle wäre natürlich zu beachten, dass bis zur Fertigstellung und Nutzung der neuen Sporthalle der Schul- und Vereinssport sichergestellt werden muss. Vorstellbar wäre, den Neubau in Nachbarschaft zur alten Halle zu bauen, die vorhandene Sporthalle bis zur Fertigstellung des Neubaus weiter zu nutzen, um sie anschließend abzureißen.

Letztendlich ermöglicht aber nur der Neubau aus Alternative 3 planerisch und umsetzungstechnisch den größten Spielraum, alle Defizite der Ausgangssituation zu beheben. Mit dieser Lösung ist es möglich, ein hocheffizientes und nachhaltiges Gebäude entsprechend den Anforderungen an die bau- und anlagentechnische, hygienische, gesundheitsbezogene und energetische Qualität zu planen und zu bauen. Zudem kann ausschließlich mit dieser Variante das funktionale Problem der fehlenden Barrierefreiheit im Rahmen des geforderten inklusiven Sport- und Schulbetriebs vollumfänglich und ohne funktionale Einbußen behoben werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Abriss der Sporthalle Gymnasium Neustadt und einen Neubau der Sporthalle auf der Grundlage einer Bedarfsplanung (notwendige Größe, Organisation, Standard, Auslastung, Nutzung usw).

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

*„....Weiterhin sind alle Anstrengungen zur Energieeinsparung zu unterstützen. Die Stadtverwaltung ist hier als Vorbild gefordert....“*

*„... Um dies langfristig zu gewährleisten, sollen Einrichtungen zur Bildung und Betreuung vom Kleinkind bis zum Erwachsenen in hoher Qualität und angemessener Quantität bereitgestellt werden.....“*

Die Ziele des Projektes Sanierung Sporthalle sind neben dem Wiederherstellen der Funktionalität, ein hoher energetischer Standard (wirtschaftlich vertretbar) und der Einsatz von regenerativen Energien. Bei der baulichen Umsetzung der Sanierung sollen die Wärmedämmwerte die gesetzlichen Vorgaben um mindestens 30% unterschreiten. Im Vorfeld sind die Alternativen Passivhausstandard und Plusenergiehaus in einer Vorstudie zu prüfen. Die Ziele eines

Projektes Neubau Sporthalle sind die Erstellung eines hocheffizienten und nachhaltigem Gebäudes mit hoher Qualität und einer bedarfsgerechten Nutzung.

### **So geht es weiter**

Die Sanierung der Sporthalle wird nicht weiter verfolgt. Die Neubauplanung beginnt mit einer Zusammenstellung der zukünftigen Bedarfe und Anforderungen in Zusammenarbeit mit Schule und Sportvereinen.

Fachdienst 91 - Immobilien -