

Berichtsvorlage

Nr. 2022/FB III/3927

Maßnahmenbeschluss für die Sanierung der Heinz-zu-Jührden-Halle in Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	22.11.2022	Kenntnisnahme
Bauausschuss	28.11.2022	Kenntnisnahme

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Gebken, Sandra 04405 916-2260

Sachdarstellung:

Wie im Rahmen der Verwaltungsausschusssitzung am 13.07.2021 sowie in der darauffolgenden Ratssitzung am 20.07.2021 erörtert (Beschlussvorlage Nr. 2021/FB III/3571) ist es erforderlich, die Heinz-zu-Jührden-Halle zu sanieren. Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wurden finanzielle Mittel aus dem Bundesförderprogramm „Sanierung kommunale Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beantragt und bewilligt.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wurde die Planungsleistungen für die Sanierung der Heinz-zu-Jührden-Halle an das Planungsbüro ROH Architektur aus Oldenburg vergeben (siehe Beschlussvorlage Nr. 2021/FB III/3608 der Verwaltungsausschusssitzung am 14.09.2021).

Im Rahmen der Förderung wurden der Gemeinde Edewecht 1,94 Mio. € Fördermittel bewilligt. Bei der bewilligten Fördermittelhöhe handelt es sich um den maximal auszuschöpfenden Förderbetrag. Die erste und somit beim Fördermittelgeber eingereichte Kostenschätzung schließt mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 4,312 Mio. € ab.

Die erste Planung sowie die darauf basierende **Kostenschätzung**, die vom FB III im April 2021 erstellt wurde, umfasst die Erneuerung der abgängigen Fassade, die Dachsanierung, die Dämmung der gesamten Gebäudehülle, die Umrüstung der Beleuchtung auf LED, Sanierung und teilweise rollstuhlgerechter Umbau der Umkleiden-, Dusch- und Sanitärräume sowie die Umstellung der fossilen betriebenen Heizungsanlage auf Erdwärmepumpe unter Einbindung einer Photovoltaikanlage.

Die **Kostenberechnung** des Architekturbüros ROH weist ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 5,9 Mio. € aus. Die Baunebenkosten haben sich aufgrund der gestiegenen Baukosten ebenfalls erhöht (siehe Anlage 1).

Die Kostenschätzung wurde vor dem Beginn des Ukraine-Krieges angefertigt. Angesichts der erheblichen und andauernden Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Corona-Krise und der allgemeinen und andauernden Baupreissteigerungen ist eine seriöse Kostenschätzung nur bedingt möglich. Seitens der Verwaltung wurden die gestiegenen Baukosten aus der Kostenberechnung auf Plausibilität geprüft.

Hierzu wurden die Baupreisindizes vom Statistischen Bundesamt für Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden zugrunde gelegt, welcher um ca. 24 % höher ist als im Vergleich zum 3. Quartal 2020.

Demzufolge läge die Kostenschätzung unter Einbezug der Inflation ohne Änderungen bei rund 5,35 Mio. €.

Die Verwaltung hat ein Unternehmen mit der chemischen Untersuchung der Baustoffe beauftragt, um Schadstoffbelastungen in den Bauteilen zu prüfen. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die Mineralwolle mit KMF belastet ist. Die Entfernung der Mineralwolle ist somit nur unter erschwerten Bedingungen und unter Einhaltung eines erhöhten Arbeitsschutzes möglich. Darüber hinaus kann sodann zu diesem Zeitpunkt kein anderes Gewerk ausführend tätig werden. Dieser Umstand führt zu Mehrkosten.

Zudem hat die Bestandsaufnahme des Gebäudes gezeigt, dass die Bestandslüftungsanlage in der Sporthalle nicht ausreichend dimensioniert ist. Der Luftstrom der Lüftungsanlage reicht für eine, im Bauantrag angegebene Zuschauer-/Nutzerzahl von bis zu 500 Personen nach dem heutigen Stand der Technik nicht mehr aus. Somit ist es entgegen der Ursprungsplanung erforderlich, im Hallenbereich eine neue und ausreichend dimensionierte Lüftungsanlage zu verbauen. In den Umkleiden- sowie Nebenräumen war eine neue Lüftungsanlage, angeknüpft an die Bestandsanlage vorgesehen.

Die nach dem neusten Stand der Technik geplante zentrale Lüftungsanlage ist im Hallenbereich für die im Bauantrag angegebene Nutzeranzahl ausreichend. Mit dieser Luftleistung würden ein hygienischer Luftaustausch sichergestellt und somit die speziellen Corona-Bedingungen berücksichtigt.

Durch das Lüften gehen 40 - 50% der Energieanteile verloren, weshalb sich der Einsatz von Lüftungsanlagen mit einer Wärmerückgewinnung positiv auf die Energiebilanz auswirkt. Durch den Einsatz von Lüftungsanlagen mit einer Wärmerückgewinnung können diese Verluste um bis zu 80 % - 90% reduziert werden.

Nachfolgend sollen die einzelnen Gewerke näher beschrieben werden.

Dachflächenarbeiten:

Der Rückbau der alten Dachfläche inklusive der derzeit vorhandenen Lichtkuppeln wird bis auf das vorhandene Trapezblech/Schalung vorgenommen. Bei dem derzeitigen Dachaufbau handelt es sich um eine zweilagige Bitumendachbahnen mit einer Wärmedämmung von circa 12 cm sowie eine Dampfsperre. Durch die Errichtung des neuen Dachaufbaus wird die Konstruktion um circa 25 cm erhöht, da die Wärmedämmung, bestehend aus der Grunddämmung und der Gefälledämmung auf circa 26 cm erhöht wird. Der restliche Dachaufbau ist äquivalent zum Bestandsaufbau. Die derzeit verbauten Lichtkuppeln in den Nebenräumen werden ersatzlos demontiert. Lichtkuppeln im Flachdachbereich sind zum einen in der Bauausführung in Bezug auf Leckagen fehleranfällig und zum anderen ist eine ausreichende Belüftung durch die Installation der neuen Lüftungstechnik gewährleistet. Der Verbau von LED sorgt für eine ausreichende Beleuchtung in den Räumlichkeiten.

Eingangsbereich:

Im Bereich des Sportlereingangs ist ein neues Vordach mit einer Tiefe von circa 1,50 m geplant, da die Eingangstür vorgezogen werden muss.

Fassadenarbeiten:

Im Bereich der Fassadenarbeiten werden notwendige Betonsanierungsarbeiten vorgenommen. In diesem Zusammenhang werden neue Rückverankerung der bestehenden vorgehängten Fassadenelemente sowie Rohbauöffnungen vorgenommen. Hierbei wird vollflächig eine Dampfsperre sowie eine thermisch getrennte Aluunterkonstruktion mit einer Wärmedämmung von 20 cm und einer Luftschicht von 4 cm verbaut und anschließend mit vorgehängten HPL Fassadenelementen verschlossen. Darüber hinaus ist es erforderlich, die Sockeldämmung als Perimeterdämmung gemäß DIN auszuführen.

Im Bereich des Einganges sowie der allgemeinen Aufenthaltsräume wird eine neue Verblendschale/Sockelmauerwerk mit dem selbigen Aufbau wie zuvor erörtert erstellt. Näheres hierzu kann den Entwürfen entnommen werden.

Fenster- und Türenarbeiten im Außenbereich:

Alle Fenster und Türen werden zurückgebaut. Einzig die Besucheraußentür, die Technikraumtür (Lüftungszentrale) und alle Fenster im oberen Bereich der Halle bleiben so wie im Bestand erhalten.

Anschließend werden neue Türen- und Fensterelemente in AluAusführung mit Dreifachverglasung mit dem System „TrioTerm Blau“ verbaut. Die Türelemente sind automatisch öffnend.

Bodenflächen:

Eine Dämmung der Bodenflächen ist aufgrund der geringen Aufbauhöhe nicht möglich. Der Rückbau der Böden wird bis auf die Betonsohle vorgenommen. Die derzeit verbauten Natursteinplatten werden gegen einen zeitlosen Fliesenbelag ausgetauscht. Im Technikraum wird der bestehende Bodenaufbau mit einem ölfesten Anstrich versiegelt.

Der Boden im Gymnastikraum wird nicht erneuert.

Wandflächen:

Die vorhandenen Türöffnungen im Innenbereich werden entsprechend der Planunterlagen verbreitert sowie erhöht.

- Nassräume:
In den Duschen werden die vorhandenen Fliesenbelege entfernt, die Wände neu verputzt sowie abgedichtet und entsprechend neue zeitlose Fliesen gelegt.
- Umkleideräume/Lehrer/Stiefelgang/Turnschuhgang/Sportlereingang:

Die Wandflächen in den soeben genannten Bereichen werden überarbeitet, verspachtelt und im Anschluss neu gestrichen. Das Verblendmauerwerk im Flurbereich bleibt erhalten.

- Gymnastikraum:
Die Wände im Gymnastikraum werden neu verputzt und mit Prallschutzsystem (Veloursbelag) bis zur Unterkonstruktion der Decke ausgestattet.

Deckenflächen:

Die Deckenflächen im Bestand werden zurückgebaut und anschließend wird eine neue abgehängte Gipskartondecke errichtet. Die Gipskartondecke ist im Bereich des Foyers des Sportlereingangs akustisch ertüchtigt.

In den Nassräumen wird entsprechend dem Stand der Technik mit Feuchtraumplatten gearbeitet. In den Technikräumen werden entsprechend den Anforderungen F 30 Platten verbaut.

Im Gymnastikraum werden neue Stahlpaneeldecken verbaut, welche ballwurfsicher, sowie akustisch wirksam sind.

Einbauten:

Insgesamt werden im Bereich der Umkleiden neue Umkleidebänke sowie Garderoben von circa 75 m Länge verbaut.

Die Beschilderungen der Räumlichkeiten werden erneuert.

Regierraumfenster:

Die Türen inklusive der Zargen werden zurückgebaut und erneuert. In diesem Zusammenhang wird das Fenster zur Sporthalle für den mittleren Lehrerraum verbreitert. Entsprechend dieser Maßnahmen wird der Prallschutz in diesem Teilbereich im Halleninneren ergänzt.

Außenanlagen:

In den Teilbereichen ist es erforderlich, die Pflasterflächen zur Herstellung der neuen Sockelarbeiten zurückzubauen und anschließend wiederherzurichten. Darüber hinaus wird ein neuer Spritzschutz im Bereich der vorhandenen Rasenflächen in Form von Gehwegplatten mit einem Tiefboard mit Betonstütze hergestellt. Die Geländeflächenaufarbeitung erfolgt mit abschließender neuer Rasensaat.

Erweiterung der Technikzentrale auf dem Dach der Nebenräume:

Zur Erweiterung der neuen Lüftungsanlage ist eine Erweiterung der Technikraumflächen auf dem Dach der Nebenräume notwendig. Eine neue tragende Stahlbetondecke wird hierfür erstellt. Die neuen Lüftungsanlagen werden dabei baulich eingehaust. Die Einhausung erfolgt über ein Stahltragwerk (Stützen und Binder).

Photovoltaik-Anlage:

Um eine möglichst hohe Eigenverbrauchsquote zu erreichen, wird der in der HzJ-Halle erzeugte überschüssige Strom zusätzlich zur Erwärmung des Brauchwassers verwendet. Darüber hinaus wird geprüft, ob der darüber hinaus gehender Strom im Schulgebäude verwendet werden kann.

Geothermieranlage:

Zur Erreichung der größtmöglichen Einsparungen konventioneller Energien wird eine Geothermieranlage geplant.

Die vom Architekturbüro erstellten Planungen sowie die detaillierte technische Baubeschreibung sind der Anlage zu entnehmen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Die Sanierungsarbeiten haben auch unter Berücksichtigung von Energien zur Herstellung neuer Materialien klimafreundliche Auswirkungen, da unter anderem primär Energien eingespart und regenerative Energien (Geothermie und Solaranlagen) genutzt werden.

Finanzierung:

Im Haushalt 2022 sind 800.000 €, im Haushalt 2023 1,4 Mio. €, im Haushalt 2024 1,344 Mio. € und im Haushalt 2025 650.000 € eingeplant. Demgegenüber steht eine Förderung für das Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 368.600 €, im Jahr 2023 von 388.000 €, im Jahr 2024 von 582.000 € und im Jahr 2025 von 582.000 €. Nach Genehmigung des Haushaltsplans 2022 erfolgte der Förderbescheid mit einer Gesamtförderhöhe von 1,94 Mio. €.

Aufgrund der Kostensteigerung und der Ausführungsverschiebung ergibt sich folgender Finanzplan, der entsprechend im HH 2023 nachzufinanzieren wäre.

	2023	2024	2025	2026
Ausgaben [€]	1,5 Mio.	2,0 Mio.	2,0 Mio.	0,5 Mio.
Förderung [€]	631.000	582.000	582.000	

Aufgrund der im Finanzplanungszeitraum bis zum Haushaltsjahr 2026 nicht absehbaren Absicherung der notwendigen Finanzmittel und der Aussage der Förderstelle, die Fördersumme von 1,94 Mio. Euro nicht aufzustocken, ist die Maßnahme zwar in fachtechnischer Hinsicht in dieser Berichtsvorlage abschließend und energieeffizient dargestellt, bedarf aber einer erheblichen Nachfinanzierung. Aus diesem Grunde wird der Maßnahmenbeschluss in der aktuellen Sitzung des Verwaltungsausschusses nur vorgestellt mit dem Ziel, in der folgenden Sitzung des Ausschusses eine abschließende Entscheidung zu treffen. Diese Entscheidung ist aufgrund des vorgegebenen Maßnahmenzeitraumes zeitnah geboten, um nicht Gefahr zu laufen, die Förderung vollständig zu verlieren.

Nach ersten Gesprächen mit der Förderstelle wäre es grundsätzlich denkbar, die Maßnahme in einen derart verringerten Umfang auszuführen, dass das ursprünglich angenommene Budget in Höhe von rd. 4,3 Mio. € ausreicht. Eine abschließende schriftliche Bestätigung steht jedoch noch aus. Die Reduzierung der Maßnahme auf das in der Kostenschätzung kalkulierte Investitionsvolumen wäre beispielsweise theoretisch denkbar, wenn auf die Sanierung der Hallenwände durch eine Vorhangfassade verzichtet werden würde. In technischer Hinsicht erfordert dies Anpassungen im Dachbereich als auch im Heizungssystem, wozu derzeit Prüfungen vorgenommen werden. Hierzu wird die Verwaltung in der Sitzung berichten.

Sollte eine solche Trennung der Maßnahme technisch möglich sein, könnte in den Folgejahren gegebenenfalls ein erneuter Förderantrag für die Errichtung der Vorhangfassaden gestellt werden.

Aufgrund der zuvor geschilderten komplexen Sachzusammenhänge wäre im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2023 darüber zu entscheiden, dass alternativ zu der vorgestellten Variante andere Maßnahmen mit größerem Finanzierungsbedarf zugunsten einer vollständigen Sanierung der Heinz-zu-Jürden-Halle in einem Zuge verschoben werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenberechnung

Anlage 2 - Vorentwurf Technikzentrale

Anlage 3 - Vorentwurf Grundriss

Anlage 4 - Vorentwurf Ansichten

Anlage 5 - Vorentwurf Ansichten – Schnitt

Anlage 6 - Technische Baubeschreibung