

## Beschlussvorlage

65 - Gebäudemanagement

**Vorl.Nr.:** V/2021/0218

**Datum:** 08.02.2021

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Wirtschaftsförderung und Tourismus	23.02.2021	öffentlich	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	10.03.2021	öffentlich	Vorberatung
Rat	24.03.2021	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Modernisierung der Wettkampfhalle, Königsberger Straße 30 in 53340 Meckenheim

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Wirtschaftsförderung und Tourismus nimmt die Ausführungen der Verwaltung einschließlich der Präsentation zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat stimmt dem Modernisierungskonzept der Wettkampfhalle am Schulcampus zu.
2. Die Erhöhung der Mittel auf 1.930.000,- Euro sowie die zu erwartende Einnahme der Fördermittel in Höhe von 1.350.000,-Euro für die Modernisierung der Wettkampfhalle auf die Veränderungsliste zu übernehmen und in den Haushalt 2021/2022 einzustellen.

### Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Haushaltsmittel, in Höhe von 1.930.000,- Euro, einschließlich der zu erwartenden Fördersumme, in Höhe von 1.350.000,- Euro, für die Realisierung der Modernisierung der Wettkampfhalle am Schulcampus sind entsprechend dem vorliegenden Ergebnis über die Veränderungsliste in den Haushaltsplan aufzunehmen.

## **Begründung**

### **Konzept:**

Die brandschutztechnische Qualifizierung, Neukonzeptionierung und Sanierung der Kindertageseinrichtungen und Schulgebäuden beinhaltet auch die städtischen Sportstätten.

### **Situation:**

Die Überprüfung und Brandschutzoptimierung der Wettkampfhalle, gemäß den gesetzlichen Anforderungen inkl. einem Brandschutzkonzept in Abgleich mit den aktuellen Schulbaurichtlinien sowie der Versammlungsstättenverordnung einschl. der Aktualisierung der Baugenehmigung, zusätzlich mit dem Umbau, bzw. Abtrennung des Vereinsraum, waren gemäß der Haushaltsplanung 2019/2020 vorgesehen.

Des Weiteren ergab eine Wiederkehrende Prüfung gem. Sonderbauverordnung kombiniert mit einer Brandverhütungsschau in der Organisation durch den Rhein-Sieg-Kreis, Amt 38 –Bevölkerungsschutz-Brandschutzdienststelle- über die Verwaltung/Fb63 die Empfehlung die Rettungswegsituation der Wettkampfhalle zu überprüfen.

Zudem ist die Wettkampfhalle nach über 40 Jahre der intensiven Nutzung, vormittags durch die weiterführenden Schulen, nachmittags bis spät in die Abendstunden hinein durch den Vereinssport, sowie den Sportveranstaltungen an den Wochenenden, stark renovierungsbedürftig.

Im Juli 2020 fand ein Programmaufruf des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW mit dem Titel „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für die Jahre 2020/21 statt. Bei Berücksichtigung der Richtlinien wurde für das Jahr 2020 eine Förderquote von 100 % und für das Jahr 2021 wird eine Förderquote von 90 % auf förderfähige Maßnahmen als Zuschuss in Aussicht gestellt.

### **Vorgehensweise:**

Für die Wettkampfhalle lagen keine digitalen Pläne vor. Im Ergebnis der erfolgten Archiv- und Aktendurchsicht existieren nur alte Bestandszeichnungen auf Papier, die teilweise nicht aktuell waren und nur einen Teil des Gebäudes abbildeten. Für die weitere Grundlagenermittlung musste daher im Vorfeld, in 2019, zunächst eine Bestandsaufnahme durch eine CAD-gestützte Erstellung von Plänen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) mit örtlichem Aufmaß und in Abgleich mit den Bestandsplänen erfolgen.

Mit Vorlage der Bestandspläne in CAD-Form im Frühjahr 2020 und zur fachlichen Unterstützung der weiteren Planungen wurde das Architekturbüro Dohr mit dem nächsten Schritt beauftragt. Dabei wurde die Grundlagenermittlung, der Abgleich des Gebäudebestandes mit der aktuellen vorhandenen Nutzung und die Überprüfung mit den Baugenehmigungsunterlagen aus 1980/81 gefordert. Dies, um im darauffolgenden dritten Schritt den erforderlichen Aufwand für eine bauliche und brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes zu ermitteln und der Verwaltung eine valide Entscheidungsunterlage mit einer Kostenschätzung für die erforderlichen Baumaßnahmen vorlegen zu können.

Parallel wurde im Juni 2020 das Brandschutzsachverständigenbüro P2 Brandschutz GmbH für die Erstellung einer brandschutztechnischen Beurteilung des Gebäudes hinzugezogen.

### **Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes:**

In verschiedenen Ortsterminen wurden, unter anderem mit den zuständigen Fachbereichen 40/63/65 und den Fachingenieuren die Sporthalle vor Ort in Augenschein genommen, um den konkreten Zustand der Sporthalle, den Umkleiden, ZBV-Räume und dem Besucherfoyer zu begutachten. Hierbei wurden nachstehende Punkte als Grundlagen eines ganzheitlichen Konzeptes skizziert, was die vorgenannte Aufgabenbeschreibung berücksichtigt:

1. Der Sportbereich der Dreifeldhalle mit seinen Geräteräumen und der Zuschauertribüne, zeigt sich trotz der starken Nutzung, aufgrund der begleitenden Wartung und Instandhaltung durch die Verwaltung, in einem weiterhin brauchbaren Zustand, der einer weiteren Nutzung nicht im Wege steht. Zustände von vielschichtiger Beschädigung und Altersermüdung sind jedoch, vor allem in den eingeschossigen Anbauten, den Umkleiden mit den Nebenräumen und dem Besucherfoyer, deutlich erkennbar. Dies führte in der zurückliegende Zeit bereits zu Beschwerden seitens der Schule und den Vereinen.
2. Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist beginnend bei der Elektroinstallation einschließlich der Beleuchtung über die Sanitäranlagen bis hin zur Lüftungsanlage in großen Teilen nicht mehr auf dem aktuellen Stand der Technik. Insbesondere die Lüftungsanlage, welche gleichzeitig auch Heizenergie in Halle und Nebenräume liefert, kann den Anforderungen an heutige energetische Standards nicht mehr gerecht werden.
3. Türen, Abhangdecken, Aufputzinstallationen, Boden- und Wandbeläge, insbesondere im Bereich der eingeschossigen Anbauten mit den Nassräumen, sind durch die hochfrequentierte Nutzung stark abgenutzt und weisen zum Teil irreparable Beschädigungen auf.
4. Die Abdichtung der Flachdächer der eingeschossigen Hallenanbauten, Umkleiden, Vereinsräume, Besucherfoyer, befindet sich noch im Originalzustand. Neben dem schlechten energetischen Zustand weisen diese bereits Schäden, zum Teil irreparable Wassereinträge, auf.
5. Die Flachdachabdichtung der Halle, einschließlich der drei Tonnenlichtbänder und der Blitzschutzanlage wurden bereits 2007 komplett erneuert. Der Schwingsportboden wurde 2008 saniert und sind damit in einem guten Zustand.
6. Der Brandschutz, in Form der Wegführung der Flucht und Rettungswegen mit dessen Kennzeichnung, muss prägnanter dargestellt und gekennzeichnet werden.

In diesem Zusammenhang wurde über bauliche Veränderungen oder Neugestaltung des Grundrisses, u.a. auch die von den Vereinen gewünschte Einbeziehung der räumlichen Fluchtwegabtrennung des Vereinsraumes nachgedacht.

### **Ergebnis:**

1. Die bauordnungsrechtliche, einschließlich der brandschutztechnischen Überprüfung des Bestandes, zusammen mit den aktualisierten Plänen und den

vorliegenden Baugenehmigungen von 1980 und 1981 hat ergeben, dass die Wettkampfhalle in ihrer Form und der Nutzung im Grundriss gegenüber den vorliegenden Baugenehmigungen mit den damals gültigen Auflagen, u.a. der Sonderbauverordnung (SBauVO) und der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO), unverändert ist.

2. Eine wirtschaftliche Sanierung der Sporthalle, der eingeschossigen Anbauten, ohne Veränderungen der Nutzungen im Grundriss, ist auf den Grundlagen der gültigen Baugenehmigungen möglich.
3. Nutzungs- oder baulichen Änderungen müssen dagegen bauordnungsrechtlich, u.a. in Form eines Bauantrages als Ergänzung zur bestehenden Baugenehmigung gesehen und behandelt werden. Dabei würde der vorliegende „Bestandschutz“ der Sporthalle mit der gültigen Baugenehmigung einschl. dem damals gültigen Regelwerk komplett wegfallen, bzw. aufgehoben werden.

Dies würde wiederum zwangsläufig die Folge haben, dass eine ganzheitliche bauordnungsrechtliche Neubetrachtung der Wettkampfhalle, mit allen aktuellen Auflagen, u.a. der SBauVO und der VStättVO mit sich bringen würde. Hierbei müsste neben der notwendigen Sanierung der eingeschossigen Anbauten auch die Halle, z.B. komplett entkernt, alle Materialien und Einbauten gegen nicht brennbare Materialien ersetzt und eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr installiert werden. Dieser Bauumfang würde sich nicht wirtschaftlich abbilden lassen.

### **Modernisierungskonzept:**

Auf der Grundlage dieser Prüfergebnisse, mit den vorhandenen Mängeln und Defiziten der Wettkampfhalle wurde durch die Verwaltung ein Konzept für eine Modernisierung und brandschutztechnische Ertüchtigung der Sporthalle erarbeitet. Hierbei mit dem Ziel der Fortführung der Sportstättenutzung in einen zeitgemäßen und sicheren Rahmen für Schule, Vereine einschließlich der Bürgerschaft.

Dieses Modernisierungskonzept sieht im Wesentlichen vor, die eingeschossigen Anbauten der Halle im Bestand zu erhalten und wie nachstehend zu sanieren:

- Umkleiden:  
Kompletterneuerung Abhangdecken, Wand- Bodenbeläge einschl. Dusch- und Sanitärbereiche, Technische Gebäudeüstung (Beleuchtung, elektrische Installationen und Anlagen, Wasserleitungen und Bodenabläufe), Türanlagen Fassade, Flachdachdämmung einschließlich Abdichtung und Lichtkuppeln.
- Besucherfoyer:  
Erneuerung Sanitärbereiche, Abhangdecken, Neuanstrich, Flachdachdämmung einschließlich Abdichtung und Lichtkuppeln.
- ZBV-Raum:  
Erneuerung Mobile Trennwand, Abhangdecken Versammlungsraum, Neuanstrich, Flachdachdämmung einschließlich Abdichtung und Lichtkuppeln.

Bauordnungsrechtlich muss diese Sanierung, bzw. Modernisierungsmaßnahme nicht, in Form eines Bauantrages, behandelt werden.

Als Sanierungsmaßnahmen sind für die o.g. Bereiche folgende Arbeiten der Technische Gebäudeausrüstung (TGA) geplant:

- Erneuerung und Anpassung der Raumluftechnischen Anlagen
- Erneuerung und Anpassung der elektrischen Anlagen

- Erneuerung und Anpassung der Sanitären Anlagen
- Ertüchtigung der brandschutztechnischen Ausstattung
- Nebenarbeiten

Die Bauarbeiten würden, in Abhängigkeit des Förderbescheids mit den zur Verfügung gestellten finanziellen Mitteln sich bis zum Ende des Jahres 2022 erstrecken.

### **Kosten:**

Die v.g. Maßnahmen wurden gemäß DIN 276 in einer Kostenberechnung aufgestellt. Demnach ergeben sich, nach Kostengruppen aufgeteilt, folgende Berechnungen:

Summe Kostengruppe 300 Bauwerk u. Baukonstruktion	854.000,- Euro
Summe Kostengruppe 400 Bauwerk-Technische Anlagen	815.000,- Euro
Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen	31.000,- Euro
Summe Kostengruppe 700 Baunebenkosten	230.000,- Euro

Summe Gesamtkosten **1.930.000,- Euro**

### **Kombination mit möglichen Fördermitteln:**

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat ein Förderprogramm mit dem Titel „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für die Jahre 2020/21 aufgelegt. Bei Berücksichtigung der Förderrichtlinien wurde für das Jahr 2021 eine Förderquote von 90 % auf förderfähige Maßnahmen als Zuschuss in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung hat, vorsorglich zur Fristwahrung, zum Jahresende 2020 die notwendigen Unterlagen für einen Förderantrag zusammengestellt und fristgerecht für das Jahr 2021 eingereicht. Eine positive Eingangsbestätigung wurde bereits zurückgespiegelt. Der Antrag wird derzeit geprüft.

Innerhalb einer möglichen Förderung mit 90 % der förderfähigen Kosten, gedeckelt auf 1,5 Millionen Gesamtkosten ist bei einem positiven Bescheid mit einer Fördersumme in Höhe von **1.350.000,- Euro** zu rechnen.

### **Haushaltsplanung:**

Zum Zeitpunkt der Ermittlung der Haushaltansätze zum Haushaltsentwurf 2020/2021 wurden im Produktbereich 08 Sportförderung/ Produkt 424.1 Bereitstellung und Betrieb von Sportplätzen, Sporthallen etc. unter dem Sachkonto 5241160 folgende Haushaltsansätze geplant:

Haushaltsjahr 2021	512.000,- Euro
Haushaltsjahr 2022	<u>450.000,- Euro</u>
Summe	<b>962.000,- Euro</b>

Mit diesen Mitteln in Höhe von 962.000,- Euro, war gemäß der ersten Planung, zum Zeitpunkt der Mittelanmeldung zur Haushaltsaufstellung 2020/2021, nur eine „kleine“ Sanierung gemäß nachstehender Aufstellung geplant:

- Flächige Erneuerung der Blechpaneele-Abhangdecken einschließlich der Leuchten und Lüftungsgitter im Bereich der Umkleiden, dem ZBV-Raum sowie dem Besucherfoyer
- Brandschutztechnische Ertüchtigung der Flucht- und Rettungswegsituation
- Flachdachsanierung Umkleidebereich
- Erneuerung Schaltschrank der Lüftung

