



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2622

Der Oberbürgermeister

V/65-651do

Dezernat/Fachbereich/AZ

02.05.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	20.05.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	20.05.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	04.06.2019	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	24.06.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	01.07.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sanierung 3-fach Halle Landrat-Lucas Gymnasium; Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung zur Sanierung der Umkleiden der 3-fach Sporthalle am Landrat-Lucas Gymnasium wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahmen betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 3.500.000 € inklusive Mehrwertsteuer.
3. Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel sind im Finanzplan bei der Finanzstelle 65000170011138, Finanzposition 783100, in Höhe von insgesamt 2.740.000 € bereitgestellt. Die fehlenden Mittel i. H. v. 760.000 € werden mit dem Haushalt 2020 angemeldet. Die Maßnahme wird im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderprogramms KInvFG Kapitel 2 („Schulsanierungsprogramm“) gefördert.
4. Die Ausführungsplanung ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.
5. Mit der Durchführung der Maßnahmen ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:

Richrath In Vertretung In Vertretung In Vertretung
Märtens Adomat Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Domke, FB 65, Tel. 406-65126

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Fassadensanierung und Sanierung der Umkleiden der 3-fach Sporthalle am Landrat-Lucas Gymnasium

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Mittel stehen auf der Finanzstelle 65000170011138, Finanzposition 783100, zur Verfügung. Die fehlenden Mittel i. H. v. 760.000 € werden mit dem Haushalt 2020 angemeldet. Die Zuweisung ist entsprechend unter der Finanzstelle 65000170011138, Finanzposition 681100, im Haushalt veranschlagt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Bis zum Ende der Bauzeit werden alle anfallenden Baukosten auf die Anlage im Bau (AiB) 96000387 gebucht. Insoweit erfolgt nur ein Aktivtausch auf der Aktivseite der Bilanz. Erst nach Inbetriebnahme des Gebäudes bzw. den Umbauten wird durch Abschreibungen der städtische Haushalt aufwandstechnisch belastet.

Durch die zu erhaltenden Fördermittel werden auf der Passivseite der Bilanz ein oder mehrere Sonderposten gebildet, der/die analog über die Abschreibungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände jährlich ertragswirksam aufgelöst wird/werden und damit aufwandsmindernd wirkt. Der Haushalt wird somit entlastet.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Gebäudes werden die notwendigen Veränderungsmittelungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[ja]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

Die Maßnahme ist die Fortführung der Innensanierung der 3-fach-Halle, deren Hallenbereiche bereits im Sommer 2017 ertüchtigt wurden.

Die Umkleiden sind schon länger abgängig, die Technik veraltet, seit dem Baujahr 1974 sind hier keine wesentlichen Veränderungen erfolgt. Die Räume müssen zudem statisch ertüchtigt werden. Eine Dämmung der Fassade ist weder bei den Umkleiden noch der Halle vorhanden. Der Energieverbrauch ist daher hoch.

Im Rahmen des Förderprojektes KInvFG Kapitel 2 wurden Gelder für die Sanierung der restlichen Hallenbereiche bewilligt, sodass mit der Planung der ausstehenden Sanierung der Umkleiden und der Fassade 2018 begonnen werden konnte. Nach Fertigstellung der jetzt geplanten Fassaden- und Umkleidesanierung wird die Halle auf dem aktuellen Stand der Bautechnik sein.

Historie:

Die 3-fach-Halle entsprach nicht mehr den aktuellen Anforderungen, daher gab es bereits 2015 Überlegungen zur Sanierung.

Nachdem die Unterdecke im Rahmen einer Prüfung im Sommer 2016 als nicht mehr tragfähig eingestuft wurde, musste die Halle außer Betrieb genommen werden. Erst nach Entfernung der Decke konnte sie im Herbst 2016 provisorisch wieder in Nutzung gehen. Da aufgrund fehlender Finanzmittel zu diesem Zeitpunkt noch kein ganzheitliches Planungskonzept vorlag, wurde entschieden, den Deckenbereich vorab zu sanieren und die restliche Sanierung in einem zweiten Schritt umzusetzen.

Die Umsetzung der Deckensanierung erfolgte dann im Sommer/Herbst 2017. In diesem Zug wurde auch die Lüftung der Halle erneuert sowie eine neue Deckenstrahlheizung, eine neue Beleuchtung mittels LED-Lampen und eine Brandmeldeanlage für die Halle eingebaut.

Bauzustand mit Auswirkungen auf die Maßnahme:

Statik Dach Umkleiden

Den derzeitigen Öffnungen für die Lichtkuppeln fehlt eine statische Unterfangung, die nachgerüstet werden müsste (Stahlträger), was aber die ohnehin schon geringe Raumhöhe weiter reduzieren würde. Zusätzlich können die Öffnungen nicht mit Trapezblech geschlossen werden, da diese Form nicht mehr hergestellt wird.

Statik Wände Umkleiden

Eine Aussteifung der Wände fehlt derzeit, sodass bei teilweisem Herausnehmen der Zwischenwände die Stabilität nicht mehr gewährleistet ist. Hierfür müssten weitere Stahlkonstruktionen unter der Decke eingebaut werden, die die Höhe der Räume ebenfalls einschränken würden.

Schadstoffe

Die Lüftungskanäle enthalten Asbestdichtungen und müssen vor der Maßnahme gesondert entsorgt werden. Im Bereich der Duschen wurde asbesthaltiger Fliesenkleber

gefunden, der vor der Maßnahme entsorgt werden muss. Asbest in Putzen befindet sich in den Technikräumen, der vor bzw. während der Maßnahme ebenfalls gesondert entsorgt werden muss.

Bauliche Defizite

Die Höhe der Umkleiden bis UK Trapezblech beträgt nur ca. 2,65 m. Dies führt schon im jetzigen Zustand durch die haustechnischen Installationen zu sehr niedrigen lichten Raumhöhen von teilweise nur 2,20 m.

Die Türhöhe beträgt nur 1,98 m und entspricht nicht mehr den aktuellen Standards, da sie für die Körpergrößen der Nutzer deutlich zu niedrig ist.

Haustechnik

Die Haustechnik (Lüftung/Sanitär/Heizung/Elektro) ist abgängig und muss entsprechend den derzeitigen Vorschriften erneuert werden. Diese ist anders zu organisieren und zu entzerren, was bei der vorhandenen Raumhöhe von ca. 2,65 m kaum zu realisieren ist. Die Unterverteilung der Elektroversorgung der Halle ist kapazitätsmäßig nicht mehr zu erweitern und muss neu an die NSHV (Niederspannungshauptverteilung) des Hauptgebäudes angebunden werden. Die Halle hat einen alten Heizkessel, der entbehrlich ist, da durch die bereits durchgeführten energetischen Maßnahmen die drei Hauptkessel im Hauptgebäude ausreichen.

Brandschutz

Der 2. Rettungsweg für den Kraftraum erfolgt über den Geräteraum. Dies ist dauerhaft nicht tragbar, da der Geräteraum weder über eine Fluchttür im Geräteraumtor noch über eine dauerhaft freibleibende Gasse im Geräteraum verfügt und somit im Schulbetrieb nicht sichergestellt werden kann, dass dieser Weg nicht mit Turngeräten verstellt wird. Auch der 1. Rettungsweg über den Flur sind zu lang.

Vorgesehene Maßnahmen:

Fassadensanierung/energetische Sanierung

- Energetische Ertüchtigung der Fassade mittels einer hinterlüfteten Vorhangfassade mit zementgebundenen Platten im oberen Bereich und eines Wärmedämmverbundsystems mit Carbonputz im unteren Bereich,
- Anpassung des Dachrandes der Halle und Einbau der bislang fehlenden Notüberläufe,
- Einbau neuer energetisch angepasster Ausgangstüren,
- Anpassung Blitzschutz.

Dach Umkleiden

- Aufgrund der problematischen Bestandsituation ist es sinnvoll, die komplette Stahltrapezdachkonstruktion im Bereich der Umkleiden in Verlängerung der Hallenaußenwände zu entfernen. Das alte Trapezblechdach bleibt über den Geräteräumen bestehen, die neue Konstruktion wird darüber geführt.
- Ein neuer Warmdachaufbau wird über den gesamten Nebenräumen erstellt, inkl.

Erstellen der Notüberläufe. Auf die Lichtkuppeln wird überwiegend verzichtet.

- Für den Abbruch des Daches muss die Fläche der Umkleiden provisorisch abgedichtet und entwässert werden, dies kann über die vorhandenen Abläufe der Duschen etc. erfolgen.

Statische Maßnahmen Umkleiden

- Da das Dach entfernt wird, kann zur Aussteifung der vorhandenen Wände ein Ringbalken auf die tragenden Wände und bleibenden Zwischenwände gesetzt werden, so dass gleichzeitig eine höhere Raumhöhe entsteht. Der Balken ermöglicht auch den Verzicht auf sonst erforderliche Abfangungen oberhalb der Türen.
- Für die Auflagerung des neuen Trapezbleches im Bereich zwischen der tragenden Flurwand und dem aufgehenden Gebäude müssen Abfangungen vor der Geräte-raumwand eingebaut werden (u. a. werden Stützen gestellt).

Sanierung der Umkleiden

- Grundrisse

Abriss der alten Sanitärbereiche inkl. der Betonzwischenwände und der Betonbodenplatte, um die Umkleiden neu zu strukturieren. Es wird künftig 2 Doppelumkleiden und 2 Einzelumkleiden geben, so dass sich bei Bedarf 3 Klassen getrennt nach Jungen und Mädchen klassenweise umziehen können.

Verbesserung der engen Flursituation des inneren Zugangs zur Halle 1.

Verbesserung des seitlichen Zugangs für Vereine, durch einen größeren Windfangbereich und bessere Zugänglichkeit.

- Barrierefreiheit

Einbau eines barrierefreien WCs

Schaffung barrierefreier Zugänge zur Halle und innerhalb der Umkleidebereiche.

- Verbesserung Brandschutz:

Einbau eines 2. baulichen Rettungsweges für den Kraftraum.

Einbau einer Brandmeldeanlage und von Sicherheitsbeleuchtung für die Nebenräume.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Halle und der baurechtlichen Genehmigungspflicht der oben aufgeführten Maßnahmen ist eine Erneuerung und Erweiterung der sicherheitstechnischen Infrastrukturen und eine grundlegende Verbesserung der Fluchtwegsituationen in Hinblick auf die Nutzung der Halle als Veranstaltungsort für schulische Veranstaltungen erforderlich.

- Bauliche Aspekte

Erneuerung der Zugangstüren und der Geräteraumtore der Halle.

Einbau eines Prallschutzes auf der Geräteraumseite.

Erneuerung der Oberböden, Fliesen- und Wandbeläge.

Einbau neuer Innentüren und Erhöhung der Türstürze auf 2,135 m.

Einbau neuer Abhangdecken (im Flur und den Umkleiden sowie im Kraftraum akustisch wirksam).

Einbau neuer Garderobenbänke und Haken.

- Haustechnik

Sanierung der Grundleitungen mittels Inlinern.

Komplette Erneuerung der Wasser-/Heizungs- und Elektroinstallation.

Einbau einer neuen Lüftungsanlage für die Umkleiden und den Kraftraum auf dem Dach Leitungsführung Zuluft auf dem Dach - Abluft im Bereich der Umkleiden.

Einbau einer Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung.

Erneuerung der Elektrohauptzuleitung mit Anbindung an die SEK II.

Entfernen des alten Heizkessels sowie des Kamins. Die Halle wird zukünftig über die Heizkessel der Heizzentrale in der SEK II versorgt. Die Heizungsanbindung erfolgt als Nahwärmeleitung zur SEK II.

- Maßnahmen nach aktueller EnEV

Folgende Maßnahmen werden bei diesem Bauvorhaben umgesetzt:

Ausführung der Gebäudehülle des Neubaus nach EnEV,

Dämmung aller warmwasserführenden Rohre gemäß EnEV,

Einbau der Lüftungsanlagen für die Umkleiden mit Wärmerückgewinnung (in Halle bereits vorhanden),

Beleuchtungsschaltung in Form von Steuerung über Präsenzmelder

LED-Technik,

Erfüllung des erneuerbaren Energien Wärme Gesetzes (EEWärmeG) durch eine Lüftungsanlage mit hoher Wärmerückgewinnung und Unterschreitung der EnEV.

Dach- und Fassadenbegrünung:

Eine Fassadenbegrünung ist baukonstruktiv nicht möglich. Für eine Dachbegrünung reichen die statischen Reserven nicht aus.

Aufschlüsselung der Kosten:

- Anteil Fassade und Dachsanierung	1.700.000,-€ brutto.
- Anteil Sanierung Umkleiden	1.790.000,-€ brutto,
davon:	
Schadstoffsanierung	ca. 94.000,-€ brutto,
Anbindung Heizzentrale	ca. 55.000,-€ brutto,

Inlinern alte Grundleitungen ca. 60.000,-€ brutto.

Bauzeiten:

Nach Erteilung des Planungs- und Baubeschlusses erfolgen die Erstellung des Bauantrags sowie die Werkplanung mit der anschließenden Ausschreibung der Gewerke. Mit den Bauarbeiten soll im Juli 2020 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 13 Monate, sodass die Baumaßnahmen im August 2021 abgeschlossen sein werden.

In den Sommerferien 2020 soll das Dach entfernt und erneuert werden, um den Schulbetrieb nicht mehr als nötig zu stören. Vorbereitende Abrissmaßnahmen müssen vor den Sommerferien erfolgen, sodass die Umkleiden und der Kraftraum bereits ab Juni 2020 gesperrt werden müssen. Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahme so zu gestalten, dass die Schule die eigentliche Halle im überwiegenden Teil der Bauzeit nutzen kann (mit Außenzugang). Die Umkleiden und der Kraftraum werden dann gesperrt sein, so dass die Schule das Umkleiden anderweitig organisieren wird.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab LPH 4 gem. HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Architektenleistung:	weigeltplan/ tlw. 651,
Ingenieurleistung Elektroplanung:	weigelt gmbH,
Ingenieurleistung HLS:	März und Asholt,
Ingenieurleistung Statik/Bauphysik:	Ing. Büro Müller Raring,
Brandschutzkonzeptersteller:	P2,
Schadstoffsanierung	Ing. Büro Mokoß.

Die Fortführung der Planung für die Sanierung der Umkleiden erfolgt für die Architektenleistung weitestgehend durch die Stadt Leverkusen selbst.

Die Baumaßnahme wird in enger Abstimmung mit der Schule durchgeführt.

Beschlussfassung:

Auf einen getrennten Bau- und Planungsbeschluss wird verzichtet, da

- es sich nicht um ein Wettbewerbsverfahren handelt,
- das Projekt weder von der Gestaltung noch von der Lage eine besondere Bedeutung in der Stadt hat,
- es sich um ein Sanierungsprojekt handelt,
- die Planung derzeit schon eine hohe Ausführungstiefe besitzt,
- bereits eine detaillierte Kostenberechnung vorliegt,
- bei einem zusätzlichen Baubeschluss keine neuen Erkenntnisse bezüglich der Kosten zu erwarten sind.

Die Anlagen dieser Vorlage liegen den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor. Sie werden nicht mit der Vorlage gedruckt. Zudem besteht für Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen und einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem auf der städtischen Homepage alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

Anlage/n:

- 01 LLG 3-fach Halle_Grundriss Halle und Umkleiden 1_100 (ö)
- 01a LLG 3-fach Halle Grundriss Ausschnitt Umkleiden 1_50 (ö)
- 02 LLG 3-fach Halle_Dachaufsicht Umkleiden 1_100 (ö)
- 03 LLG 3-fach Halle_Ansichten Fassade 1_100 (ö)
- 04 LLG 3-fach Halle_Schnitte 1_100 (ö)
- 05 LLG 3-fach Halle_Innenansichten Halle 1_100 (ö)
- 06 LLG 3-fach Halle_Flächen DIN277 2 (ö)
- 07 LLG 3-fach Halle_Kubatur DIN277 -2 (ö)
- 08_LLG 3-fach Halle_Kostenberechnung 276 (ö)
- 09 LLG 3-fach Halle_Terminplan (nö)