

Vorlage des Oberbürgermeisters

-öffentlich-



KREFELD

Vorlagennummer

ZGM

973/21 -

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beschlussform
Betriebsausschuss Zentrales Gebäudemanagement	01.07.2021	beschließend
Bezirksvertretung Oppum-Linn	08.09.2021	zur Kenntnis
Sportausschuss	23.09.2021	zur Kenntnis

Betreff

Projekt Sanierung der Glockenspitz-Sporthalle

Beschlussentwurf

Der Betriebsausschuss Zentrales Gebäudemanagement

1. setzt die Kosten für das Projekt Sanierung der Glockenspitz-Sporthalle für den 1. Bauabschnitt auf 3.500.000,00 € fest und beauftragt das ZGM mit der Umsetzung.
2. beauftragt das ZGM die Kosten für den 2. Bauabschnitt im Rahmen der Wirtschaftsplanaufstellung 2023ff zu berücksichtigen.

Die Bezirksvertretung Oppum-Linn nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Der Sportausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Reihenfolge des Umlaufs									
Sachbearbeitung mit Datum	FB-Leitung mit Datum	Mitzeichnung FB: mit Datum	Fach- GBL mit Datum	GB II mit Datum	GB III mit Datum	GB IV mit Datum	GB V mit Datum	GB VI mit Datum	Weiter an Büro OB
Oberbürgermeister									

Begründung

Ausgangslage

Die Glockenspitz-Sporthalle wurde 1972 als Dreifeld-Sporthalle errichtet und ist Teil des Gebäude-Ensembles "Berufskolleg Glockenspitz" im Stadtteil Bockum.

Sie verfügt über eine Bruttogeschosfläche von ca. 6.135 m² und einen Bruttorauminhalt von ca. 45.467 m³. Die Halle hat eine Länge von 83,25m bei einer Breite von 58,64m.

Die Hauptnutzer der Glockenspitz-Sporthalle sind im Spitzensport die HSG Krefeld Niederrhein im Bereich des Handballs - 3. Liga - sowie der Crefelder Hockey und Tennis Club im Bereich des Feldhockeys - 1. Bundesliga. Des Weiteren wird die Halle vor allem durch den Schulsport in hohem Maße in Anspruch genommen.

Die Glockenspitz-Sporthalle spiegelt die Architektur der 1970er Jahre wider und wirkt dabei noch immer modern. Im Inneren besticht das Bauwerk mit seiner klaren Architektur und dem klar-strukturierten Grundriss sowie durch die große Turnhalle mit seinen riesigen Fachwerkträgern.

Als Treffpunkt für viele verschiedene Sportarten, wie z.B. Handball, Hockey und Schulsport, aber auch als Event-Location für Konzerte etc. bringt die Sporthalle Generationenübergreifend viele Menschen zusammen.

Durch die Profi-Vereine (Handball und Hockey) kommen Mannschaften und Fans aus ganz Deutschland nach Krefeld und verbringen hier Zeit. Eine moderne, im Sinne der Nachhaltigkeit sanierte und architektonisch ansprechende Sporthalle kann somit zum Aushängeschild werden.

Die umliegenden Wohngebiete weisen außerdem alle sozialen Strukturen auf: vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum großen Mehrfamilienhaus. Somit ist die Halle wichtiger Bestandteil des Freizeit-Angebotes der Umgebung, bestehend aus dem Krefelder Zoo, dem legendären Grotenburg-Stadion sowie dem Schönwasserpark.

Die Halle wurde in Stahlbeton-Skelettbauweise mit einer Waschbeton-Fassade und einem hohen Anteil an großen Fensterbändern errichtet, das Dach wird durch Stahl-Fachwerkträger gehalten.

Der wesentliche Teil der technischen Anlagen stammt noch aus der Fertigstellungsphase. Revisionsunterlagen der technischen Gewerke stehen nicht zur Verfügung. Die Sammelduschen im EG mit ihren WC-Kernen sowie der Hallenboden wurden bereits im Jahr 2016 erneuert. Der Hallenraum (außer Zuschauerränge) hat bereits eine LED-Beleuchtung, einschließlich einer neuen Unterverteilung.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Rates vom 05.07.2018 mit der Nr. 5232/18 wird die Umsetzung der in der Anlage 1 der Vorlage aufgelisteten Bedarfe, Maßnahmen und Projekte für die Jahre 2019 und 2022 im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Förderprogramme festgesetzt.

Hierbei wurde für die Sanierung der Glockenspitzhalle ein Budget von 3.500.000,00€ Brutto bereitgestellt.

Sowohl die 2020 durchgeführte Gebäudezustandserfassung als auch eine vom ZGM in 2021 erarbeitete Machbarkeitsstudie zeigen einen deutlich größeren Sanierungsbedarf der Glockenspitz-Sporthalle auf.

Dies betrifft insbesondere die energetische und baukonstruktive Sanierung der gesamten Gebäudehülle und Haustechnik sowie um verschiedene Renovierungsarbeiten im Inneren.

Zukünftig soll die gesamte Sporthalle über LED-Technik beleuchtet werden.

Trinkwasser- und Heizungsleitungen erhalten eine Dämmstoffstärke von 100%.

Die Kosten belaufen sich hierbei insgesamt auf ca. 12 Mio. € (incl. Unvorhergesehenes und Preissteigerung), die sich wie folgt darstellen:

Gesamtkosten – Stand 28.04.2021

KG	Maßnahmen	Kosten Brutto
300	Bauwerk - Baukonstruktion	4.028.000,00 €
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktion	1.782.000,00 €
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktion	102.000,00 €
350	Decken / Horizontale Baukonstruktion	452.000,00 €
360	Dächer / Horizontale Baukonstruktion	819.000,00 €
380	Baukonstruktive Einbauten	595.000,00 €
380	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	5% von KG 300-500 278.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.397.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	108.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	274.000,00 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	417.000,00 €
440	Elektrische Anlagen	283.000,00 €
450	Kommunikations-, sicherheits-, und informationstechnische Anlagen	217.000,00 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation	98.000,00 €
500	Außenanlagen	403.000,00 €
530	Oberbau, Deckschichten	299.000,00 €
550	Technische Anlagen	104.000,00 €
Gesamtsumme KG 300 + 400 + 500		5.828.000,00 €
700	Baunebenkosten	1.572.000,00 €
		27% von KG 300-500
Gesamtsumme KG 300 + 400 + 500 + 700		7.400.000,00 €

Gesamtkosten Ende 2020 / Anfang 2021 mit Kostenvarianz (40% für Kostenrahmen) (brutto)	10.360.000,00 €
---	------------------------

MÖGLICHE KOSTENENTWICKLUNG		
Gesamtkosten 2021 - im Laufe des Jahres (brutto)	5% Preissteigerung	10.880.000,00 €
Gesamtkosten 2022 (brutto)	5% Preissteigerung	11.430.000,00 €
Gesamtkosten 2023 (brutto)	5% Preissteigerung	12.000.000,00 €

Hinweise

Politische und allgemeinwirtschaftliche Veränderungen (z.B. Konjunkturprogramme, Niedrigzinsen) der letzten Jahre haben in der Bauwirtschaft zu einem anhaltenden Boom geführt, der als Überhitzung bezeichnet werden kann. Da viele Handwerksbetriebe i.d.R. für einen langen Zeitraum ausgelastet sind und an Submissionen nicht mehr teilnehmen, kommt es zu fehlenden Preiswettbewerben und der Beauftragung von hochpreisigen Einzelangeboten.

Die aktuell auf dem Markt herrschende Preisentwicklung für Bauleistungen kann auch bei diesem geplanten Projekt zu einer nicht vorherkalkulierbaren Kostensteigerung führen.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Grundlagenermittlung (LPH 1), so dass durch die prozessbedingten Ungenauigkeiten der Planung eine Kostenvarianz von ca. 40% einzuplanen ist.

Im Wirtschaftsplan 2021 des ZGM stehen für die Sanierung der Halle 3,5 Mio. € zur Verfügung. Das ZGM hat vor diesem Hintergrund die Sanierung in zwei Bauabschnitten geplant. Die Bauabschnitte sind autark und müssen nicht unmittelbar nacheinander ausgeführt werden. Dennoch ist es sinnvoll zeitnah auch den 2. Bauabschnitt umzusetzen. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet folgende Maßnahmen und Kosten:

Kosten 1. Bauabschnitt – Stand 28.04.2021

KG	Maßnahmen	Kosten Brutto
300	Bauwerk - Baukonstruktion	527.000,00 €
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktion	
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktion	
350	Decken / Horizontale Baukonstruktion	130.000,00 €
360	Dächer / Horizontale Baukonstruktion	
380	Baukonstruktive Einbauten	309.000,00 €
380	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	5% von KG 300-500 88.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.310.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	108.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	274.000,00 €
430	Raumluftechnische Anlagen	417.000,00 €
440	Elektrische Anlagen	283.000,00 €
450	Kommunikations-, sicherheits-, und informationstechnische Anlagen	130.000,00 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation	98.000,00 €
500	Außenanlagen	- €
530	Oberbau, Deckschichten	
550	Technische Anlagen	
Gesamtsumme KG 300 + 400 + 500		1.837.000,00 €
700	Baunebenkosten	27% von KG 300-500 496.000,00 €
Gesamtsumme KG 300 + 400 + 500 + 700		2.333.000,00 €

Gesamtkosten Ende 2020 / Anfang 2021 mit Kostenvarianz (40% für Kostenrahmen) (brutto)	3.266.000,00 €
---	-----------------------

MÖGLICHE KOSTENENTWICKLUNG		
Gesamtkosten 2021 - im Laufe des Jahres (brutto)	5% Preissteigerung	3.430.000,00 €
Gesamtkosten 2022 (brutto)	5% Preissteigerung	3.610.000,00 €
Gesamtkosten 2023 (brutto)	5% Preissteigerung	3.790.000,00 €

Maßnahmen Hochbau

KG 350 (Decken)

Der Estrich in den Geräteräumen ist an mehreren Stellen beschädigt und muss erneuert werden.

KG 380 (Baukonstruktive Einbauten)

Die ausziehbare Teleskop-Tribüne ist abgängig und wird durch eine neue, motorisierte Teleskop-Tribüne ersetzt.

KG 390 (Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen)

Dieses Gewerk beinhaltet die Maßnahmen der Baustelleneinrichtung.

Maßnahmen TGA

KG 410 (Abwasser, Wasser, Gasanlagen)

Die Planung berücksichtigt eine Erneuerung der Trinkwarmwasserbereitung durch eine Frischwasserstation, Erneuerung des Filters, des Verteilers, der Trinkwasser-Installation und der Dämmung, Austausch der Sanitärkeramik optional.

KG 420 (Wärmeversorgungsanlagen)

Es ist geplant, die abgängigen, beiden Heizkessel gegen neue Brennwertkessel auszutauschen, die Verrohrung innerhalb der Zentrale, Erneuerung der Dämmung. Erneuerung des Heizverteilers optional. Alternativ wird auch der Umstieg auf Fernwärme untersucht.

KG 430 (Lufttechnischen Anlagen)

In der Planung ist die Erneuerung der RLT-Geräte berücksichtigt, Einbau einer Wärmerückgewinnung, Erneuerung der BSK. Einbau von Abluftanlagen in den WC-Kernen und Erneuerung der Kanäle optional.

KG 440 (Elektrische Anlagen)

Im Gewerk Elektrotechnik ist geplant, sämtliche elektrische Komponenten, wie Leitungen, Unterverteilungen, Gebäudehauptverteilung, Leuchten, Sicherheitsbeleuchtung, Schalter und Steckdosen usw. zu erneuern. In Zukunft werden zum Beispiel ausschließlich energiesparende LED-Leuchten für die Beleuchtung zum Einsatz kommen. Die Blitzschutz-Anlage ist, einschließlich der Erder, sanierungsbedürftig. Für das Dach wird eine Zuleitung (Rohrverlegung) zu einer Photovoltaik – Anlage vorbereitet.

KG 450 (Kommunikations-, Sicherheits,- und Informationstechnische Anlagen)

Die Elektroakustische Anlage (ELA) ist defekt und entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die ELA-Zentrale wird erneuert und einzelne Lautsprecher werden ausgetauscht

KG 480 (Gebäude- und Anlagenautomation)

Es wird eine Gebäudeautomation eingebaut um die technischen Anlagen steuern und überwachen zu können.

Timeline 1. Bauabschnitt und Schließzeiten

Ab Beschluss:

Ca. 3 Monate – Vergabe von Planungsleistungen

Ca. 9 Monate – Planung Leistungsphase 1 – 7 (Entwurf / Bauantrag / Werkplanung / Vergabe)

Ca. 6 Monate – Bauüberwachung – Leistungsphase 8

Ca. 3 Monate – Nachbereitung

In der Zeit der Bauüberwachung, kann es zu Schließzeiten der Halle von ca. 3-4 Wochen kommen. Ein mögliches Zeitfenster hierfür wären die ersten 4 Wochen der Sommerferien. In dieser Zeit ist die Glockenspitzhalle in der Regel geschlossen.

Die Handballsaison sowie mögliche Abiturprüfungen im Bereich Sport, enden Ende Mai. Somit müsste für einen früheren Baustellenbeginn, z.B. ab Juni, nur für den „normalen“ Schulsport eine Ausweichmöglichkeit gefunden werden.

Gemäß der Abstimmung mit dem FB52 wird in jedem Fall die Zeit zwischen Juni und September angestrebt.

Finanzierung

Eine Gegenüberstellung der Sanierungskosten zu Abbruch und Neubau der Halle hat einen wirtschaftlichen Vorteil zu Gunsten der Sanierung ergeben (siehe Anlage).

Im Wirtschaftsplan 2021ff stehen in der Position 20E24201, Erneuerung Glockenspitzhalle, aktuell 3.500.000 EUR (2020: 15.000 EUR, 2021:1.485.000 EUR, 2022: 1.000.000 EUR, 2023: 1.000.000 EUR) zur Verfügung.

Die Kosten für den 2. Bauabschnitt werden nach Beschluss im Rahmen der Wirtschaftsplanaufstellung 2023ff berücksichtigt.

Förderprogramme

Insgesamt werden 2 mögliche Förderprogramme betrachtet.

Die „Kommunalrichtlinie“ des Bundesumweltministeriums fördert den Einbau von hocheffizienter Beleuchtung in Verbindung mit einer nutzungsgerechten Steuer- und Regelungstechnik bei der Sanierung von Innen- und Hallenbeleuchtungsanlagen mit einer Förderquote von 35%.

Bei geschätzten Kosten von ca. 250.000,00 € Brutto (inkl. Kostenvarianz für 2023) wären Fördermittel in Höhe von bis zu 87.500 € Brutto möglich.

Die hierzu benötigten Planungen und Berechnungen würden durch das ZGM erstellt und kurzfristig eingereicht werden. Es gibt keinen Stichtag, der Förderzeitraum geht noch bis zum 31.12.2022.

Des Weiteren fördert die „Kommunalrichtlinie“ auch die Sanierung von raumluftechnischen Anlagen und deren Komponenten in Nichtwohngebäuden mit einer Förderquote von ebenfalls 35%.

Bei geschätzten Kosten von ca. 900.000,00 € Brutto (inkl. Kostenvarianz für 2023) wären Fördermittel von bis zu 315.000,00 € Brutto möglich.

Die hierzu benötigten Planungen und Berechnungen würden durch einen externen Fachplaner erstellt werden. Auch hier gibt es keinen Stichtag und der Förderzeitraum geht noch bis zum 31.12.2022.

Anlage(n):

(1) Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung Glockenspitzhalle

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Vorlage-Nr. 973/21 -

1. Mit der Durchführung der Maßnahme ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft:

- Keine unmittelbaren Auswirkungen
- Einmalige Auswirkungen
- Dauerhafte Auswirkungen

Innenauftrag: P

Kostenart:

Investitions-Nr. (investiv): 20 E 24201, Erneuerung Glockenspitzhalle

2. Die finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind im Wirtschaftsplan des Jahres 2021 berücksichtigt.

- Ja Nein

3.1 Konsumtiv

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einmalige Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Dauerhafte Auswirkungen |
| Aufwendungen | 0 Euro |
| Abzüglich Erträge | 0 Euro |
| Saldo | 0 Euro |

3.2 Investiv

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Einmalige Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Dauerhafte Auswirkungen |
| Auszahlungen | 3.500.000 Euro |
| Abzüglich Einzahlungen | 0 Euro |
| Saldo | 0 Euro |

Bemerkungen bzw. während der vorläufigen Haushaltsführung Begründung gemäß § 82 Abs. 1 GO: