



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
07.09.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Rc/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum weiteren Vorgehen Sporthalle an der Grund- und Oberschule Aue-Zelle

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	071/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2022	nichtöffentlich	vorberatend	071/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt: 10	dafür: 10	dagegen: 0	Enthaltung: 0
Stadtrat	27.09.2022	öffentlich	beschließend	071/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt die dargestellten vorhandenen Mängel zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat hält an der bisherigen Strategie der Sanierung fest und entscheidet sich gegen den Ersatzneubau am jetzigen Standort. Die erforderlichen Planungsleistungen sind zu beschaffen.

Rechtliche Grundlagen:

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO),
Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema (Hauptsatzung),
in den jeweils geltenden Fassungen

Sachverhalt:

Im Rahmen der 2022 stattgefundenen Immobilienbegehung durch das Bauamt der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema wurde an der Schulsporthalle der zweizügigen Grund- und Oberschule Aue-Zelle weiterer Sanierungsbedarf festgestellt. Bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2021 (034/2021- StR) informierte das Bauamt über die Notwendigkeit zur Sanierung der Sanitärbereiche. Die Teilnahme am Fördermittelprogramm wurde beschlossen. Zwischenzeitlich laufen bereits Abstimmungen mit dem Fördermittelgeber.

Zwischen 2001 und 2007 wurde die Sporthalle in Teilbereichen für ca. 1,5 Mio Euro saniert. Laut damaligem Fördermittelbescheid liegt eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren vor. 50% der Sanitär- und Umkleidebereiche sind saniert, die Außenwände besitzen eine Wärmedämmung, die Halle wird über eine Deckenstrahlheizung beheizt, unterhalb der Tribüne ist eine Radondrainage verlegt. Die Heizungsanlage

selbst wurde 2020/2021 erneuert. Da sich weiterer kostenintensiver Sanierungsbedarf zeigt und die Senkung der Betriebskosten angestrebt wird, sollte zwischen einem Neubau sowie weiteren Sanierungen abgewogen werden.

Variante 1: Sanierung

Bereits jetzt erkannte, folgende kostenintensive Sanierungsmaßnahmen sind in den nächsten Jahren an der Sporthalle erforderlich:

- WC- und Umkleidebereiche erneuern,
- zweiten baulichen Rettungsweg für das Obergeschoss herstellen,
- fehlende Brandschottungen bei Heizung und Lüftung herstellen,
- neuer Sportboden (zu starke Abnutzung durch Vereinssport),
- ballwurfsichere Decken und Prallschutz im Obergeschoss einbauen,
- Rückbau bzw. Nutzungsuntersagung Sauna im Keller, da zweiter Rettungsweg nicht vorhanden
- Fassadensanierung erforderlich (Putzausbesserungen und Malerarbeiten),
- Malerarbeiten im Gebäude.
- Zudem werden die verlegten Dachziegel nicht mehr produziert, so dass bei Sturmereignissen eine komplett neue Dachdeckung erforderlich wird.
- Erstellung Energiekonzept mit energetischer Bestandsaufnahme, um zukünftig Bewirtschaftungskosten zu reduzieren

Bei einer Sanierung haben die Punkte zur zeitlichen sowie finanziellen Umsetzbarkeit Priorität. So könnten entsprechend der verfügbaren Haushaltsmittel Jahresscheiben zu den erforderlichen Maßnahmen geplant werden.

Allerdings werden bei einer Sanierung die örtlichen Gegebenheiten der vorhandenen Halle bestehen bleiben, eine Änderung/Abschaffung von Unzulänglichkeiten kann in nur geringem Umfang realisiert werden.

Variante 2: Ersatzneubau

Alternativ kann über einen Schulsporthallenneubau (2-Feld-Sporthalle mit Tribüne sowie Sanitärbereiche) nachgedacht werden, bei dessen Planung auch Unzulänglichkeiten der Außenanlagen, die Parkplatzsituation betreffend sowie fehlende Unterrichtsräume berücksichtigt werden könnten. Die bereits erneuerte Heizung in 2021 könnte integriert werden. Eine klare Aufgabenstellung zum Raumprogramm muss erarbeitet werden, die als Grundlage zur Ausschreibung von Planungsleistungen dient. Unter anderem könnten Wünsche der nutzenden Vereine berücksichtigt werden.

Da kommunal-politisches Ziel eine große Ballsporthalle ist (3-Feld-Halle mit Zuschauerrängen) und diese am jetzigen Standort mit dem notwendigen Raumprogramm und der erforderlichen Infrastruktur nicht realisiert werden kann, wird vom Neubau abgesehen.

Zusätzlich erscheint es, auf Grund der finanziellen Lage, Eigenmittel für einen Neubau aufbringen zu können, als unrealistisch. Mögliche Fördermittelprogramme setzen sehr hohe Anforderungen an Neubauten (z.B. sehr hoher Innovationsgrad, somit zum Teil überproportional hohe Baukosten).

Übersicht Vorteile/Nachteile:

	einer Sanierung:	eines Ersatzneubaus:
Nutzungsunterbrechungen	Viele kleine Unterbrechungen über mehrere Jahre	Ausweichquartier erforderlich
Ausweichquartier	Nur erforderlich, wenn im direkten Hallenraum gebaut wird (z.B. Fußboden)	Erforderlich über die gesamte Bauzeit
Zugang und Parkplatzsituation	Keine Änderung zum derzeitigen Bestand	Könnten im Rahmen einer Außenraumgestaltung bedarfsgerecht neu geplant und errichtet werden. Die Grenzen setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung.
Raumprogramm	Keine Änderung zum derzeitigen Bestand	Bedarfsgerechtes Bauen möglich (u.a. in Bezug auf Hallengröße, Sportarten, Größe der Umkleide- und Sanitärbereiche)
Kapazitätsprobleme der Schule	Keine Änderung zum derzeitigen Bestand	Fehlende Klassenräume könnten im Rahmen einer Neuplanung bedarfsgerecht neu errichtet werden
Bewirtschaftungskosten / Energieverbrauch	Keine Änderung zum derzeitigen Bestand	Erstellung Energiekonzept als Planungsgrundlage
Dachfläche mit Photovoltaik	statische Berechnung zur Machbarkeit erforderlich	Berücksichtigung bei der Planung
Baubetreuungs- und Baustellengemeinkosten	Anteilig erhöht, da mehrfach wiederkehrend erforderlich	-
Verkehrs- und Emissionsbelastung	Während der Baustellentätigkeit hoch, sonst keine Änderung zum derzeitigen Bestand	Während der Baustellentätigkeit hoch, sonst keine Änderung zum derzeitigen Bestand
Bauunterhaltskosten	Zusätzlich/weiterhin erforderlich, für die Bereiche, die nicht saniert werden	In den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung sehr gering, da Gewährleistung besteht
Denkmalschutz	Keine Änderung zum derzeitigen Bestand	Turnhalle selbst steht nicht unter Denkmalschutz, jedoch Einbeziehung Denkmalbehörde erforderlich, da Schulgebäude unter Denkmalschutz
Barrierefreiheit	Zugang zur Halle sowie ein Umkleidebereich barrierefrei	Gesamter Neubau würde barrierefrei nutzbar sein

Kosten:

In der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen Situation und zum derzeitigen Planungsstand ist es nicht möglich, Kosten zu beziffern.

Hinweis zu Variante 1: Sanierung

Der Sanierung der WC- und Umkleidebereiche wurde bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2021 - bei erhältlichen Fördermitteln – zugestimmt. Diese Baumaßnahme steht beim Förderprogramm SchullInfraVO auf einer Positivliste, so dass Fördermittel zu erwarten sind. Der 2021 anberaumte Kostenrahmen in Höhe von 500.000 Euro wurde auf Grund der Marktpreissituation bereits auf 987.700 Euro (60% Fördermittel) erhöht. Diese Teilsanierung müsste, bei Zustimmung des Fördermittelgebers, in 2024/2025 durchgeführt werden.

abgestimmt mit:

Anlagen: Lageplan

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme.

Für die Sanierung der Sporthalle Aue-Zelle (Sanitärbereiche) sind im Haushaltsplan 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung Mittel wie folgt eingestellt:

Produkt 21.11.01.02 Maßnahme I3010001

Sachkonto	2022	2023	2024	Gesamt
314104	37.500 €	203.250 €	116.550 €	357.300 €
421103	50.000 €	271.000 €	270.000 €	591.000 €
Eigenmittel	12.500 €	67.750 €	153.500 €	233.700 €

Bereits gegenwärtig zeichnet sich bei Berücksichtigung der Marktpreissituation ein Kostenrahmen von 987.700 € ab. Bei einem möglichen Fördersatz von 60 % würde der zu erwartende Eigenanteil nunmehr bereits bei 395.000 € liegen. Im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2023 wäre unter Berücksichtigung von Prioritäten eine Anpassung vorzunehmen.

Bei einer Entscheidung für einen Neubau räumt die Finanzverwaltung neben dem zu erwartenden Kostenvolumen Bedenken im Hinblick auf die im Jahr 2007 abgeschlossene Sanierung in Teilbereichen ein. Das Gebäude weist im Anlagevermögen zum Ablauf des Jahres 2022 eine Buchwert von 912.829 € aus. Der zugeordnete Sonderposten (FÖM) steht mit 611.504 € im Buchwerk. Bei einem Neubau würden sich Belastungen aus vorzunehmenden außerplanmäßigen Abschreibungen ergeben. Zudem würde eine Rückzahlung von Fördermitteln drohen. Gemäß Fördermittelbescheid liegt eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren vor.

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)