

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	02.06.2015	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	30.04.2015	öffentlich
Schul- u. Sportausschuss	19.05.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)
Neubau Almhalle
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)
Beschlussvorschlag:
<p>Die BV Mitte und der BISB empfehlen, der Schul- u. Sportausschuss beschließt den Neubau der Almsporthalle mit 4 Halleneinheiten, einer Tribüne sowie einem Lehrschwimmbecken im Rahmen eines festen Kostenbudgets von 11.530.000 € auf dem städt. Grundstück des ehem. temporären Standortes des Ausweichquartiers des Max-Planck-Gymnasiums (Anlage 1 Lageplan).</p> <p>Die Realisierung dieser Neubaumaßnahme erfolgt durch einen Totalunternehmer im Rahmen einer europaweit ausgeschriebenen Funktionalausschreibung.</p>
Begründung:
1.) Gegenwärtige Situationsbeschreibung der Almsporthalle
<p>Die Almsporthalle wurde im Jahr 1963 errichtet. Der in Massivbauweise erstellte Gebäudekomplex verfügt im Erdgeschoss über die Sporthallen 1, 2 a, 2 b und 3 sowie im Untergeschoss über ein Schulschwimmbad mit Umkleide-, Dusch- und Technikräumen. Im Jahr 2007 wurde zur Verbesserung der unzureichenden Tragfähigkeit (Schneelasten) der alten Holzdachkonstruktion ein Stahl-Notdach über der Halle 2 a und 2 b errichtet. Dieses lediglich für wenige Jahre als Provisorium geplante Schutzdach ist derzeit noch vorhanden und bedarf kurzfristig einer erneuten aufwändigen statischen und kostenintensiven baulichen Revision. Weitere substanzielle Sanierungen konnten in den Jahren nicht durchgeführt werden. Eine Hallenschließung für einen angemessenen langen Zeitraum ist nicht darstellbar; ein temporäres Ausweichquartier für 18 Monate völlig unwirtschaftlich.</p> <p>Die Schadensbilder sind vielfältig und komplex und betreffen nahezu jedes Bauteil und Konstruktionselement. Sämtliche gravierenden Mängel und Bauschäden der letzten Jahre gründen sich ausschließlich auf die nicht reparablen und konstruktiv zu korrigierenden grundsätzlichen Bauschäden an der Substanz des Gebäudes im Bereich der nicht tragfähigen Dachkonstruktionen, des gesamten Schwimmbades, der Schwimmbadtechnik, des Brandschutzes sowie der energetischen Grundkonstruktion des Gesamtobjektes. Im gesamten Gebäude befinden sich Schadstoffe, die die Zugänglichkeit für die dringend notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen erschweren bzw. unmöglich machen.</p>

(Anlage 2 Fotos Bestand Bausubstanz)

2.) Nutzeranforderungen

Die Almsporthalle mit ihrem Lehrschwimmbecken ist von zentraler Bedeutung für den Schul- und Vereinssport im Bielefelder Westen. Durch die unmittelbare Nähe zu vier Schulen zeichnen sich die Hallen an diesem Standort durch eine sehr hohe Belegungsdichte aus. An den Wochentagen werden die Sporthallen bis 18:00 Uhr durch den Schulsport, in den Abendstunden bis 22:00 Uhr sowie an den Wochenenden durch den Vereinssport belegt. Das Lehrschwimmbecken mit der offiziellen Bezeichnung „Stapenhorstbad“ ist in der Woche bis 16:00 Uhr fast durchgehend durch den Schulbetrieb und anschließend durch die Schwimmvereine belegt. Durch den zentralen Standort ist positiv hervorzuheben, dass die Hälfte der im östlichen bzw. nordöstlichen Teil von Bielefeld gelegenen Schulen das Bad auf kurzem Weg fußläufig erreicht. Für die anderen Schulen fallen nur geringe Fahrzeiten an, die einen Schwimmunterricht in dem vorgesehenen Zeitfenster möglich machen. Aus Sicht des Amtes für Schule besteht an diesem Standort durch die direkt angrenzenden Schulen Max-Planck-Gymnasium, Gertrud-Bäumer-Realschule, Bosse Realschule und der Bültmannshof Grundschule ein Bedarf von vier Sporthalleneinheiten. Seitens des Sportamtes werden die jetzigen vier Halleneinheiten mit Tribüne und angrenzenden Nebenräumen einschl. Schulschwimmbecken als erforderlich erachtet. Der Standort wird von Amt für Schule und Sportamt als optimal angesehen.

(Anlage 3 Belegungsplan)

3.) Entscheidungsgrundlage

Die gesamte Wirtschaftseinheit ist seit 50 Jahren ununterbrochen im Dauerbetrieb. Um weiterhin den gesetzl. Betreiber- und Versorgungspflichten gerecht zu werden, muss dringend die bestehende, bereits über mehrere Jahre mangelhafte bauliche Situation verbessert werden. Eine hierfür notwendige Kernsanierung würde eine Schließung der Sportanlage für mind. ca. 18 Monate mit sich ziehen und wäre mit erheblichen Nutzungseinschränkungen für Schul- und Vereinssport verbunden. Die Einschränkungen für den Schulsport beträfen eine pflichtige Schulträgeraufgabe gemäß § 79 Schulgesetz NRW und wären deshalb schulrechtlich und pädagogisch nicht hinnehmbar. Eine Verlagerung des Sport- und Schwimmunterrichts in andere Hallen oder Bäder ist wegen fehlender Kapazität jedoch nicht möglich. Bei einer Sanierung bleibt zu berücksichtigen, dass die erdberührenden Sohl- und Fundamentbereiche energetisch nicht verbessert werden können. Ebenso können Verbesserungen an der Tragkonstruktion nur eingeschränkt bzw. gar nicht umgesetzt werden. Eine dringend erforderliche funktionale Umstrukturierung bleibt ebenfalls unberücksichtigt.

Der für eine Sanierung erforderliche Mittelbedarf kann unter Einbeziehung der anfallenden Lebenszykluskosten gegenüber einer Neubaumaßnahme nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden.

Die Lebenszykluskosten wurden vergleichend für die Varianten einer Komplettsanierung einschl. energetischer Sanierung und Errichtung eines Neubaus berechnet. Eine Berechnung für eine alleinige Sanierung zum Nutzungserhalt ohne energetische Sanierung wurde nicht in die vergleichende Betrachtung einbezogen, da diese Lösung der aktuellen EnEV widerspricht.

Die Berechnung weist folgendes Ergebnis aus:

Auswertung	Variante A	Variante B
	Neubau gem. EnEV mit reduzierter Bruttogrund-	Sanierung einschl. energetischer Sanierung

	fläche	
Summe der Lebenszyklus- kosten für einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren	23.185.514 €	24.643.525 €

Die wertmäßige Vorteilhaftigkeit gegenüber der Komplettsanierung beläuft sich bei einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren auf

rd. 1.458.000 Euro.

bei einem Betrachtungszeitraum von 40 Jahren auf:

rd. 4.046.000 Euro

Auf den Lebenszyklus von 20/40 Jahren betrachtet, stellt die Neubauvariante somit die wirtschaftlichste Alternative dar.

(Anlage 4 Berechnung Kostenschätzungen DIN 276, Kostenvergleich / Wirtschaftlichkeitsvergleich Sanierung - Neubau Lebenszykluskosten energetischer Vergleich)

4.) Neubau

Durch die Realisierung eines Ersatzneubaus der Almsporthalle können die geforderten vier Haleneinheiten einschl. Tribüne sowie das Schulschwimmbcken nach dem heutigen Stand der Technik mit deutlich geringeren Energieverbräuchen unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Architektur erstellt werden. In den weiteren Planungsphasen wird die vorgesehene Dreifachsporthalleneinheit für insgesamt 300 Personen ausgelegt. Durch eine Optimierung der Neben- und Verkehrsflächen gegenüber dem Bestandsgebäude werden die strukturellen Funktionsabläufe verbessert. Dies führt zu hoher Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Herstellungs- und Unterhaltskosten.

Weiterhin werden die Maßnahmen zur Barrierefreiheit im Zuge der Planungen umgesetzt.

Es ist vorgesehen, die Dachflächen statisch so zu bemessen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaikanlage installiert werden kann. Dies würde zu einer weiteren Erhöhung der Energie- und Kosteneffizienz führen.

5.) Standortwahl und städtebauliche Einbindung

Der Neubau wird in kompakter und funktioneller Form nutzungsnah und in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen abgängigen „Almhalle“ auf dem städt. Grundstück des ehem. temporären Standortes des Ausweichquartiers des Max-Planck-Gymnasiums errichtet. Bei dieser Verortung kann die alte Halle für die gesamte Bauzeit des Neubaus die Versorgung der Schulen und Vereine mit Sportraum sicherstellen. Der spätere Abbruch der alten Almhalle ermöglicht zudem den schon lange formulierten Wunsch der baulichen „Freistellung“ der Schüco-Arena.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Almhalle ist beispielhaft gut. Es besteht direkter Anschluss an sämtl. ÖPNV sowie an die gewidmete Fahrradtrasse „Arndtstraße“ sowie an die Fußweg-Grünzugnetze des Westens.

Die zentrale fußläufige Lage und Erschließung zu den 4 benachbarten Schulen (Max-Planck-Gymnasium, Bosseschule, Gertrud-Bäumer-Schule, Bültmannshof Schule) kann idealer nicht sein.

Der Standort wahrt in allen Belangen die Bedeutung und Ausprägung der vorh. Grünzüge, deren

Sicht- und Wegebeziehungen sowie deren Funktion als Frischluftschneise in die Wohngebiete des Westens (über den Bürgerpark).

Über die rein schulische Nutzung hinaus stellt der Neubau der Almhalle ein wichtiges und unverzichtbares Rückgrat des Bielefelder Vereinssportes dar (Post SV und vieler anderer Vereine).

(Anlage 5 Standort)

6.) Verfahrenswahl

Zur Festlegung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens wurde ein externes Steuerungsbüro mit einem Vergleich der Realisierungsvarianten zu den möglichen Verfahrensmustern beauftragt. Dabei wurden sämtliche Verfahren untersucht und im Hinblick auf die konkrete Bauaufgabe gewichtet und bewertet. Es wurde schwerpunktmäßig angenommen, dass gesicherte funktionierende Prozessabläufe in den einzelnen Leistungsphasen vorrangig sichergestellt sind.

Im Ergebnis dieser Untersuchung stellte sich heraus, dass das Verfahren über einen Totalunternehmer die geeignetste Verfahrensvariante für einen Funktionsbau dieser Struktur und Größenordnung ist.

Bei einer Totalunternehmer-Vergabe wird ein Ansprechpartner für alle Belange der Planung und Ausführung vorhanden sein, der die Gesamtverantwortung und das Mengenrisiko trägt. Der Auftragnehmer übernimmt somit sämtliche Koordinierungsaufgaben aller Planer und Gewerke sowie die Koordinierungs-, Schnittstellen und Ausführungsrisiken.

Diese Verfahrensvariante ermöglicht eine hohe Kosten- sowie Terminalsicherheit.

Der Totalunternehmer hat die Möglichkeit, die Planungs- und Bauausführungsvorgänge stark zu verzahnen und zu optimieren, so dass eine schnelle Bauausführung umsetzbar ist. Dies gilt umso mehr, als dass bei reinen Funktionsbauten wie der Almsporthalle der Totalunternehmer das Optimierungspotenzial besonders gut ausschöpfen kann.

Aufgrund der durchgeführten Nutzwertanalyse erhält die Vergabe an einen Totalunternehmer die höchste Bewertung.

(Anlage 6 Realisierungsvariantenvergleich)

7.) Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionsmaßnahme wird im Wirtschaftsplan des ISB abgebildet.

Im Wirtschaftsplan 2015 sind für das Jahr 2015 2 Mio. €, für 2016 7 Mio. € und für 2017 1 Mio. € vorgesehen. Im Jahr 2015 wird dieser Ansatz nicht ausgeschöpft werden, es werden im Wesentlichen Kosten des Vergabeverfahrens anfallen.

Die Einstellung der finanziellen Mittel und die Abbildung der Jährlichkeit erfolgt mit dem Wirtschaftsplan 2016.

Anlagen 1 - 6

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

