



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

14.11.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Senarclens de Grancy

Telefon: 492-2541

Grancy@stadt-muenster.de

Betrifft

Sanierung der Bestandssporthalle auf der York-Kaserne (Vereinssporthalle York, Geb. 31)
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

15.11.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
23.11.2022	Sportausschuss	Vorberatung
29.11.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
07.12.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
14.12.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.12.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die NRW.URBAN hat als Treuhänderin für die Stadt Münster ein VgV-Verfahren zur Beauftragung der Architekturleistungen für die Sanierung der Bestandssporthalle auf der ehemaligen York-Kaserne (Vereinssporthalle York, Geb. 31) durchgeführt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Büro „Architektur.DLX“ aus Dortmund erfolgreich aus dem Verfahren hervorgegangen ist.
2. Die Baumaßnahme „Sanierung Vereinssporthalle York“ wird als Minimal-Instandsetzung ausgeführt und sporttechnisch ertüchtigt. (Anlage 1).
Es werden sowohl Investitionskosten, ermittelt auf der Grundlage der Kostenberechnung vom 24.10.2022, in Höhe von 1.700.000 Euro, als auch Folgelasten in Höhe von 139.890 Euro pro Jahr entstehen (Anlagen 2 und 3).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o.g. Sachentscheidung (Baumaßnahme) ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haushalts- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sport- anlagen und -stätten			
Investitions- maßnahme	4430	San. Turnhalle York-Kaserne			
Auszahlungen für Baumaßnahmen			2020 – 2022	250.000	
			2023	1.450.000	
Saldo				1.700.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplanentwurf 2023 bei der o. g. Investitionsmaßnahme in Höhe von rund 1.458.000 Euro veranschlagt.

Der erforderliche Mehrbedarf in Höhe von ca. 242.000 Euro wird im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport aus der Investitionsmaßnahme 4210 „Neubau Sport- und Freizeitbad West“ der Produktgruppe 0802 „Bäder“ kompensiert. Hierfür wird die Verwaltung ein Veränderungsblatt zum Haushaltsplan-Entwurf 2023 vorlegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2023 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2024ff	89.670	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2024ff	24.720	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2024ff	25.500	
Saldo				139.890	

Begründung:

Bisherige Beschlusslage

Mit der Vorlage V/0843/2018 hat der Rat den Grundsatzbeschluss zur Sanierung der auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne befindlichen Sporthalle als Fördermaßnahme gefasst.

Für die Maßnahme wurden im Errichtungsbeschluss, Vorlage V/0022/2021 vom 17.03.2021 Finanzmittel in Höhe von 1.903.000 Euro zur Verfügung gestellt. Parallel zu dieser Vorlage wird die Beschlussvorlage „Finanzierung und weiteres Vorgehen bei Projekten der sozialen Infrastruktur im York-Quartier“ (V/0641/2022) vorgelegt.

Zu 1.: Ursprungs-Planung

Die für die britischen Streitkräfte errichtete und im Jahr 1997 fertiggestellte Sporthalle wurde in den Jahren 2019 und 2020 auf ihre sporttechnische und energetische Tauglichkeit sowie die Barrierefreiheit überprüft und in vielerlei Hinsicht als sanierungsbedürftig eingestuft. Zudem wurden Defizite an der technischen Ausstattung identifiziert.

Die im Sommer 2021 beauftragten Architektur- und Ing.-Büros hatten die Leistungsphase 4 abgeschlossen und im Rahmen ihrer Planungsaufgabe Maßnahmen erarbeitet, die bezüglich der Gebäudesanierung den Anforderungen des Sportamtes, der aktuellen Gebäudeleitlinien 2020 sowie den klimapolitischen Zielen des Rates genügen.

Das Ergebnis der Kostenberechnung nach Abschluss der Entwurfsplanung im November 2021 lag bei 4,152 Mio. €.

Mittlerweile ergäbe sich, ergänzend zu den Kosten der Minimal-Instandsetzung von 1,7 Mio. Euro, für eine vollumfängliche Sanierung ein zusätzlicher Finanzbedarf von etwa 2,8 Mio. Euro brutto.

Mit diesem umfassenden Sanierungskonzept wären zusätzliche Fördermittel in Höhe von insgesamt ca. 680.000 Euro zu erwarten gewesen.

Zu 2.: Minimal-Instandsetzung

Angesichts der Kostensteigerungen und um eine Inbetriebnahme im September des kommenden Jahres zu ermöglichen, wird eine ganzheitliche Sanierung erst mittel- bis langfristig angestrebt. Die komplette Erneuerung des Sportbodens ist dennoch erforderlich, da er ausweislich eines Gutachtens nicht den Anforderungen an Sportböden entspricht.

Das Raumprogramm umfasst bei der Instandsetzung, wie im Bestand, drei Umkleieräume und zwei Sanitärbereiche mit Duschen und WCs, eine Personal-/Lehrer*innen-Umkleide, einen Putzmittelraum, einen Sanitätsraum, einen Regieraum, ein Sportgerätelager, einen Elektro-Hausanschlussraum, einen HA-Raum mit Fernwärmeübergabestation, Technikflächen für die Lüftungsanlage (im DG), die Sportfläche selbst sowie zwei Besucher*innen-WC-Bereiche.

Die grundsätzlich geforderten Maße der DIN 18032 werden im Bereich der Umkleieräume und Lagerflächen überschritten, aber im Zuschnitt der Sportfläche unterschritten. Die gängigen Teamsportarten Badminton, Volleyball, Fußball, Handball und Basketball werden jedoch hierdurch nicht beeinträchtigt.

Freiflächen:

Die Bestandssporthalle liegt am südlichen Rand des York-Quartiers, außerhalb der Kasernenmauer. Die Haupterschließung und Anlieferung erfolgt von Osten über den Ferdinand-Ovelgönne-Weg in Verlängerung vom Wiegandweg bzw. von Süden über den Angelsachsenweg durch den östlichen Teil des Baugebietes für Reihen und Doppelhäuser. Die Vereinssporthalle ist zusätzlich über zwei Fuß- und Radwegeverbindungen, nach Westen mit dem westlichen Teil des Baugebietes und nach Norden, durch eine Öffnung in der Kasernenmauer, an das ehemalige Kasernengelände angebunden.

Im Kreuzungsbereich der Zufahrten steht eine Trafostation der Stadtnetze Münster, hinter dem der Müllsammelplatz angeordnet werden wird. Beide sollen gemeinsam durch eine Hainbuchenhecke eingefasst werden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, direkt gegenüber dem Eingang der Sporthalle, werden 24 Fahrradstellplätze neu angeordnet. Die gepflasterten Flächen bleiben erhalten und werden geringfügig instandgesetzt. Es erfolgt lediglich ein Pflegegang über den Bestandsbewuchs.

Direkt vor den Außentüren zum Hausanschlussraum und dem Sportgerätelager können Stellplätze für Lieferwagen, Kleinbusse oder 2-3 PKWs genutzt werden.

Weitere KFZ-Stellplätze sind auf der vorhandenen Pflasterfläche nicht zu realisieren. Es sollen bis zu 8 Stellplätze für PKWs auf daran angrenzenden Rasenflächen neu angelegt werden.

Das Regenwasser wird nach wie vor direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Auf eine Prävention von Starkregenereignissen mittels einer Retentionsmulde wird zunächst verzichtet.

Bäume:

Größere Bäume müssen für die Baumaßnahme nicht gefällt werden. Lediglich das Buschwerk, Brombeeren und einzelne kleinere Bäume (Aufwuchs) müssen für eine umlaufende Zugänglichkeit der Halle und zur sozialen Sicherheit im öffentlichen Raum direkt vor der zu erhaltenden ehemaligen Kasernenmauer reduziert werden.“

Zielsetzung:

Es wird eine Instandsetzung im notwendigem Umfang durchgeführt, um die Halle für Vereinssportnutzungen kurzfristig zur Verfügung stellen zu können. Damit sind gleichwohl Kosten in Höhe von 1,7 Mio. € verbunden.

Die weitergehenden Sanierungselemente werden perspektivisch in späteren Jahren geplant.

Entsprechend wird folgendes umgesetzt:

A. Mindestmaßnahmen zur Instandsetzung der Sporthalle

Um einen vorschriftsmäßigen Betrieb der Sporthalle zu gewährleisten, ist es erforderlich, den Sportboden, inkl. Unterkonstruktion und Dämmung, sowie alle Köcherfundamente für die Sportgeräthüllen auszutauschen.

Es sind zusätzliche Schaltschränkelemente zur Steuerung der Hallentechnik erforderlich; teilweise müssen die Grundleitungen freigespült und die Hausanschlüsse erneuert werden.

Die Sanitärinstallationen müssen insbesondere in den Duschen desinfiziert und teilweise erneuert werden. Die Trennung von Trink- und Löschwassernetz ist aus hygienischen Gründen unumgänglich. Die Elektro-Installationen müssen geprüft und ggf. ergänzt werden.

Durch die Schaffung eines neuen Notausganges in der Umkleide 3 kann auf eine Brandmeldeanlage verzichtet werden.

Die Haupteingangstür muss gerichtet oder ggf. ausgetauscht werden, da sie sich nicht mehr abschließen lässt.

Fehlende oder beschädigte Teile der Wand- und Deckenverkleidungen müssen ersetzt werden.

In den Außenanlagen sind folgende Arbeiten mindestens erforderlich:

Möblierung (Bänke und Wegebeleuchtung), Anlegen von Flächen für Fahrrad- und PKW-Stellplätze sowie Einfassung des Müllstandplatzes und der Trafostation.

Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen (Sport, Gebäudesicherheit und Außenanlagen) belaufen sich auf ca. 1,65 Mio. Euro (inkl. Baunebenkosten/KG 700 und Baupreissteigerungen).

B. Zusätzliche Maßnahmen durch technische oder gesetzliche Vorgaben

Durch die Einbindung von Fachplanenden aus den Bereichen Brandschutz, TGA und Bauphysik haben sich Vorgaben aus diesen Fachdisziplinen ergeben. Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen (TGA und Bauphysik) belaufen sich auf ca. 50.000 Euro (inkl. anteilig KG 700 und Baupreissteigerungen).

Zu diesen Kosten zählen die Abdichtung und Dämmung des Hallenbodens und der Einbau bzw. Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung und Fluchtwegbeschilderung.

Das Gebäude wird an das neue Fernwärmenetz der Stadtwerke/Stadtnetze angeschlossen.

Weiteres Vorgehen

Die ersten Auftragsvergaben sind für Frühjahr 2023 und der Baubeginn für April/Mai 2023 vorgesehen. Vorbereitende Arbeiten beginnen ggf. schon ab Frühjahr 2023. Die Planung und auch die angestrebte Sanierungsvariante sind darauf ausgelegt, die Nutzung ab 04. Oktober 2023 zu ermöglichen.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Die nun vorliegenden ermittelten Gesamtkosten von 1.700.000 Euro brutto beruhen auf der Kostenberechnung nach DIN 276 der weiterentwickelten Minimal-Entwurfsplanung des Büros „Architektur.DLX“.

Durch die Anpassungen der Baupreisindizes, den zusätzlichen entwurfs-bedingten Auswirkungen und der Ausrichtung auf eine sporttechnische Instandsetzung ergeben sich Minderkosten gegenüber der Kostenschätzung zum Errichtungsbeschluss in Höhe von 203.000 Euro.

Weiterhin fallen Folgelasten in Höhe von 139.890 Euro pro Jahr an (Anlagen 2 und 3).

Kostenkennwerte

Die Kostenkennwerte für die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300+400 = 567.000 Euro brutto) je m² Bruttogeschossfläche von 1.642 m² betragen für die Sporthalle 345 €/m² BGF. Bezogen auf den Rauminhalt von 10.024 m³ beträgt dieser Kostenkennwert 57 €/m³ BRI.

Weitere Kostenrisiken lassen sich aufgrund der aktuellen Krisenlage derzeit nicht seriös beziffern.

I. V.

Zeller
Stadtkämmerin

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1 _ Grundrissplan EG Bestand
- Anlage 2 _ Kostenzusammenstellung zum Baubeschluss
- Anlage 3 _ Folgelastenberechnung