

Beschlussvorlage

Abteilung: Bürgermeister

Aktenzeichen:

Wildau: 26.03.2015

Beratung:	(x)	außerordentliche Sitzung des Planungs-, Wirtschafts- und Bauausschusses	Sitzung am: 31.03.2015
Beschluss:	(x)	außerordentliche Stadtverordneten- versammlung	Sitzung am: 31.03.2015 Beschluss-Nr.: S 05/111/15

Betreff: Sanierung Objekt Wildorado

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

- der Sanierung des Daches der Sport- und Schwimmhalle und der Sanierung der Ost-Fassade der Schwimmhalle

und dafür

- der Aufhebung der Haushaltssperre für das Konto 57302.096101/1820 (Sanierung Objekt Wildorado) in Höhe der dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 970 T€

zuzustimmen.

Begründung:

Die Sanierungs- und Instandsetzungsnotwendigkeit des gesamten Daches des Schwimm- und Sporthallentrakts sowie der Ostfassade im Bereich der Schwimmhalle steht außer Zweifel.

Um für die notwendige Schließzeit zur Umsetzung der Maßnahmen die besucher- und nutzungsarme Phase der Sommerferien optimal mit nutzen zu können, müssen die dafür erforderlichen Leistungen zur Ausführungsplanung und zur Ausschreibung beauftragt und vorgebracht werden.

Der jetzige Erkenntnisstand zur Sanierung des Wildorados ist einem längeren Planungs- und Diskussionsprozess erwachsen.

Das Planungsbüro „BAUCONZEPT Planungsgesellschaft mbH“ war im Jahr 2011 durch ein Gremium aus Mitgliedern der Verwaltung und des damaligen Bauausschusses ausgewählt worden, für die notwendige Instandsetzung des Schwimmbeckens ein Sanierungs- und Entwicklungskonzept für das Wildorado zu erarbeiten. Die Planungsleistungen wurden in der außerordentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 27. September 2011 an Bauconcept vergeben. Auf dieser Basis führte Bauconcept die Planung und Sanierung des baufälligen alten Schwimmbeckens durch und erlangte dabei eine sehr detaillierte und fundierte Kenntnis des Gesamtobjekts.

Das Konzept für die Gesamtanierung setzt sich aus einzelnen Teilmaßnahmen zusammen wie der Erneuerung der Badewassertechnik und der Sanierung der Sanitärräume der Schwimmhalle (was im Jahr 2014 erfolgreich realisiert werden konnte) wie auch der Sanierung der Sanitär- und Umkleieräume der Sporthalle, des Sporthalleninnenraums, einer behindertengerechten Erschließung oder des Anbaus eines Geräteraums. Vor allem werden aber die Sanierung des Daches und der Ostfassade als dringendste Maßnahmen hervorgehoben.

Die Notwendigkeit zur Sanierung dieser beiden wichtigen Bauteile wurde bereits mit mehreren Gutachten bestätigt und auch das Gesamtkonzept wurde durch ein weiteres Gutachten des Büros Senator geprüft und befürwortet.

Daher wurde die Umsetzung der ursprünglich als "2. Jahresscheibe" vorgesehenen Maßnahmen (Dach- und Fassaden von Schwimm- und Sporthalle) in der Gesamtheit im Haushaltsplan 2015 veranschlagt. Mit dem Beschluss S 03/66/14 "Haushaltssatzung der Stadt Wildau für das Haushaltsjahr 2015 mit Haushaltsplan" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 9. Dezember 2014 eine Haushaltssperre auf das o.g. Konto ausgesprochen.

Wegen der hohen Investitionssumme, dem Fehlen der Darstellung alternativer Überlegungen zur Umsetzbarkeit und nicht zuletzt wegen der unzureichenden Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsgrundlagen war es bisher nicht möglich, ein positives Votum zur Aufhebung der Sperre und damit zur Freigabe der Mittel für die Sanierung zu erzielen.

Insbesondere durch die Initiative der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung wurde der Prozess der Entscheidungsfindung intensiviert. Dazu haben weitere Beratungen und Vor-Ort-Termine stattgefunden. Auf Anregung der Fraktionen wurde in diesem Zusammenhang das Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Baukonstruktionen Dipl.-Ing. W. Saupe aus Wildau beauftragt zu prüfen, ob es für die Umsetzung der Maßnahmen der 2. Jahresscheibe alternative Möglichkeiten geben könnte.

In sehr kurzer Zeit, aus seiner in früheren Jahren erlangten Kenntnis des Objekts heraus und unter der Prämisse, eine preiswerte, sukzessiv umsetzbare Lösung zu prüfen, erarbeitete Herr Dipl.-Ing. Saupe seine Konzeption zur Sanierung der Ost-Fassade. Die vorhandenen Unterlagen zum Projekt standen dabei zur Verfügung und mithilfe eines Fassadengerüsts konnte dieses Bauteil von außen in Augenschein genommen werden. Einblick in den Sockelbereich war allerdings nicht möglich wegen der im Zuge der Beckensanierung als Nothilfe erforderlichen Betonumhüllung des Bewehrungsstahls und des Stahlbalkens, die weitgehend korrodiert sind.

Die massiven Schadensbilder sind durch das Büro Baukonzept umfassend dokumentiert und in der Sitzung des Planungs-, Wirtschafts- und Bauausschusses am 11. März 2014 ausführlich erläutert worden.

Die unterschiedlichen Herangehensweisen führten zu zwei zunächst sehr voneinander abweichenden Ansätzen, die Sanierung der Fassade zu realisieren.

Entsprechend weit liegen die dafür getroffenen Kostenansätze auseinander.

Sanierung Ostfassade gem. Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Baukonstruktionen Dipl.-Ing. Wolfgang Saupe

Ost-Fassade gesamt:	€ 165.927,08
Ost-Fassade Schwimmhalle:	€ 71.251,04
Ost-Fassade Sporthalle:	€ 84.676,04

Diese Kosten sind inklusive Planung und incl. gesetzl. MWSt. ausgewiesen.

Dem Konzept liegt der Ansatz zugrunde, dass auch der Sockel abschnittsweise und damit gemeinsam mit jeweils einem Segment der Fassade saniert werden könnte. Der marode Zustand des Sockels im Bereich der Schwimmhalle – der 2012 provisorisch mit Spritzbeton umhüllt und geschlossen werden musste und daher so nicht mehr einsehbar war - lässt aber nur eine durchgehende Erneuerung zu, was den Abbau der Fassade erforderlich macht.

Die Fassadentragkonstruktion muss ebenfalls erneuert werden, da mit der ersten Fassadensanierung 1995 die ursprünglichen Hohlprofile aufgetrennt wurden und damit der statische Nachweis nicht mehr erbracht werden kann.

In die Glasfassade müssen aus Brandschutzgründen zudem sechs Öffnungsflügel eingebaut und insgesamt dann alle technischen Anforderungen erfüllt werden.

Daher muss auch von dem Ansatz, die vorhandenen Glaselemente wieder in das Fassadensystem einzubauen, Abstand genommen werden, da sich dies nicht mit dem Erfordernis eines einheitlichen Fassaden-Gesamtsystems vereinbaren lässt, was die Gewährleistungs- und Garantieansprüche erfüllt.

Die Kosten für eine Gesamtsanierung des Sockels und eine systemeinheitliche Fassade konnten hier also nicht berücksichtigt werden.

Dach

Hier liegen keine Kostenansätze durch das Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Baukonstruktionen Dipl.-Ing. Wolfgang Saupe vor. Im fachlichen Austausch der beiden Ingenieurbüros wurde Herrn Saupes Vorschlag, standardisierte Dachelemente in Sandwichbauweise einzusetzen, hinsichtlich der zu erhaltenden Dach-Tragkonstruktion und der dabei zu erfüllenden technischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Wärme- und Korrosionsschutz wie auch der Erfordernisse der akustischen Wirkung diskutiert und überprüft.

Ohne eine zusätzliche Unterkonstruktion wäre die Verlegung nicht möglich und eine akustische Wirkung kann nicht erlangt werden.

Daher wurde von vertiefenden Kostenermittlungen für diese Ausführungsart abgesehen.

Für die Umsetzung der Dachsanierung ist gemäß dem von Baukonzept erarbeiteten Vorschlag die bewährte und solide Ausführung mit einer zweilagigen Bitumenbahnabdichtung in Ansatz gebracht, die allen technischen Anforderungen genügt, aber ohne Spezialbauteile oder -elemente auskommt. Sie bietet mit der Zweilagigkeit gegenüber einer alternativen einlagigen Spezialabdichtungsbahn einen Sicherheitspuffer, der im Versagensfall auch die Möglichkeit einer einfachen, konventionellen Reparatur und Wartung durch regionale Dachdeckerunternehmen ermöglicht. Im Rahmen einer fortführenden Ausführungsplanung wird abschließend verglichen und entschieden.

Die von Baukonzept ermittelten Bau-Kosten stellen sich wie folgt dar (brutto):

Ost-Fassade gesamt:	€ 684.875,57
Ost-Fassade Schwimmhalle:	€ 294.093,63 – davon Sockel: € 68.826,93 + anteilig Gerüst: € 37.366
Ost-Fassade Sporthalle:	€ 390.781,93
Dach:	€ 641.189,85

In der Diskussion der verschiedenen Ansätze aus der Initiative der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung wurden für das Sanierungsvorgehen folgende Varianten abgeleitet:

Variante 1: gem. Baukonzept	Sanierung Dach und Ost-Fassade Schwimm- und Sporthalle
Variante 2: gem. Ing.büro W. Saupe	Sanierung Dach und Ost-Fassade Schwimm- und Sporthalle
Variante 3: gem. Baukonzept	Sanierung Dach der Schwimm- und Sporthalle und Sanierung Ost-Fassade der Schwimmhalle
gem. Ing.büro W. Saupe	Sanierung Ost-Fassade Sporthalle

Grundlage zur Bewertung der drei Varianten waren dabei die Anforderungen an eine nachhaltige Sanierung, Kosten-Effektivität, Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen (Brand-, Wärmeschutz, Statik), Auswirkungen und Gewährleistung der Baugenehmigung, kurze Bau- bzw. Schließzeiten.

Baukonzept hatte gemäß der Aufforderung aus dem Kreis der Abgeordneten im direkten fachlichen Diskurs mit Herrn Saupe die von ihm vorgeschlagenen Lösungen dahingehend abgewogen, ob die alternativen Lösungsvorschläge in das Sanierungskonzept einbezogen werden können.

Der Vorschlag zur Dachsanierung konnte die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, weshalb an der Vorgehensweise gemäß dem Vorschlag von Baukonzept festgehalten werden sollte.

Die umfassende Schädigung des Sockels in der Schwimmhalle verlangt seine komplette Erneuerung, wofür die Glasfassade in der Gesamtheit abgebaut werden muss.

Der Neuaufbau der Fassade unter Wiederverwendung von einzelnen Bauteilen der Altfassade könnte nicht als einheitliches Fassadensystem errichtet werden, bei welchem das komplexe System des Fassadentragwerks und dessen Stützen mit der Verglasung und den Lüftungsflügeln als aufeinander abgestimmte Einheit und damit bezüglich aller Parameter berechenbar hergestellt und statisch nachgewiesen wäre. Unter dieser Prämisse muss auch der Einbau von Elementen der Bestandsverglasung abgelehnt werden.

Der Einschätzung Herrn Saupes, dass bei der Ostfassade der Sporthalle eine deutlich geringere Schädigung gegeben ist, schließt sich Baukonzept an. Daher wird diese Teilmaßnahme aus dem ursprünglich vorgeschlagenen Gesamtpaket herausgenommen.

Die Baugenehmigung wurde im Dezember 2014 vom Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald erteilt, umfasst alle Maßnahmen der ursprünglichen Gesamtkonzeption von Baukonzept und hat eine Geltungsdauer von 6 Jahren.

Aus der Umsetzung der Jahresscheiben 2014 und 2015 würde sich bis auf die Herstellung der Barrierefreiheit kein Automatismus bezüglich der Umsetzung der weiteren Maßnahmen (ursprüngliche Jahresscheibe 2016 mit Innensanierung Sporthalle, Nord- und Ostfassade Sporthalle, Westfassaden Sport- und Schwimmhalle, Anbau Nordseite) ableiten.

In den Vorabstimmungen der Initiative der Fraktionen zur Entscheidungsfindung wurde in Auswertung und Abwägung der Kenntnisse und verschiedenen Anforderungen die Umsetzung der Variante 3 – aber ohne Sanierung der Ostfassade Sporthalle – der Vorzug gegeben. Mit dieser reduzierten Variante 3 liegen Kosten in Höhe von € 970 T zugrunde, die damit die Grundlage zur Mittelfreigabe bilden.

Baustelleneinrichtung/Baufeereinigung	20.650,00 €
Dach Sport- und Schwimmhalle	538.815,00 €
Fassade und Sockel Schwimmhalle	247.137,50 €
Planungs- und Nebenkosten 20 %	161.320,50 €
Summe netto	967.923,00 €
Umsatzsteuer	183.905,37 €
Summe brutto	1.151.828,37 €

Mit einer Realisierung der modifizierten Variante 3 würde sich der Finanzbedarf von ursprünglich 1.600 T€ netto im Haushaltsplan 2015 auf 970 T€ netto reduzieren.

Für die erforderliche Schließzeit der Schwimm- wie auch der Sporthalle sind 12 Wochen mit Beginn der Sommerferien vorgesehen, die im Zuge der Umsetzung der Dachmaßnahmen für den Teilbereich der Sporthalle möglichst verkürzt werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Fall, dass der vorgeschlagenen modifizierten Herangehensweise für die Sanierungsmaßnahmen für die zweite Jahresscheibe des Wildorado zugestimmt wird, ist es erforderlich, die im Rahmen der Beschlussfassung der Haushaltssatzung der Stadt Wildau für das Haushaltsjahr 2015 von der Stadtverordnetenversammlung für die o.g. Haushaltsstelle ausgesprochene Haushaltssperre aufzuheben.

Im Rahmen der Sanierung des Objektes Wildorado ergibt sich eine investive Auszahlung in Höhe von ca. 970 T€. Die dafür vorgesehenen Mittel stehen dem Haushalt 2015 zur Verfügung. Konto: 57302.096101/1820 Sanierung Objekt Wildorado

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:
abgelehnt:
zurückgezogen:
überwiesen an den Ausschuss:
beschlossen mit den Änderungen:

Vermerk:

Es war(en)0..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.


Angela Homuth
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

