

Vorlage, DS-Nr. 2020/0925

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Mobilität und Bauwesen	17.12.2020			

Betreff: MZH Altenrath (Rübkamp) - Vorstellung der Entwurfsplanung

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Mobilität und Bauwesen beschließt die Fortsetzung der Planung zur Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Altenrath auf Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr: 2020
Sachkonto/Investitionsnummer: B0190016
Kostenstelle/Kostenträger: 10585101/01090102
Gesamtansatz: 2.250.000,00 €
Verbraucht: 364.607,30 €
Noch verfügbar: 1.885.392,70 €

Sachdarstellung:

Unter Zugrundelegung des Beschlusses des BVA vom 31.10.2018 (DS-Nr. 2018/812) hat sich der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 04.12.2018 (DS-Nr. 2018/926) für eine Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Mehrzweckhalle in Troisdorf-Altenrath und zugleich gegen einen Neubau ausgesprochen.

Die vor dem Hintergrund dieser Beschlusslage erarbeitete Konzeptplanung hat der BVA in seiner Sitzung vom 09.07.2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage des Beschlusses des BVA vom 03.09.2019 erfolgte die Beauftragung von Planungsleistungen an das Ingenieurbüro Schmidt Architekten.

Die in der Sitzung des BVA am 09.07. ebenfalls beschlossene Einbeziehung der Bürgerschaft und des Ortsrings Altenrath ist am 24.09. in Form einer Informations- und Diskussionsveranstaltung erfolgt. Die Vertreter des Ortsrings brachten hierbei zum Ausdruck, daß sie dem Vorhaben generell kritisch gegenüberstehen. Dies wurde durch den Ortsring Altenrath nochmals durch das der Verwaltung vorliegende Schreiben vom 18.10.2019 bekräftigt. Darin werden insbesondere funktionale Einschränkungen angeführt, die aus der Hallengröße abgeleitet werden.

Auf Wunsch der FDP-Fraktion erfolgte die Kenntnisnahme und Erörterung des Schreibens durch den BVA in seiner Sitzung am 20.11.2019. Der Auftrag an die

Verwaltung hinsichtlich einer weiteren Konkretisierung des Vorhabens in Form einer Entwurfsplanung wurde durch den BVA dabei nochmals bestätigt. Daraufhin erfolgte die Beauftragung weiterer für die Bearbeitung der Entwurfsplanung erforderlicher Ingenieurleistungen.

Inzwischen liegt eine abgeschlossene Entwurfsplanung einschließlich Erläuterungsbericht, Kostenberechnung und Rahmenterminplan vor. Letzterer weist einen möglichen Fertigstellungstermin zum Ende des 3. Quartals 2022 aus - unter der Prämisse, dass im Januar 2021 eine positive Entscheidung für die Realisierung des vorgelegten Entwurfs getroffen wird.

Entwurfsplanung

Raumprogramm

Das bereits der Konzeptplanung zugrundeliegende Raumprogramm wurde im Wesentlichen beibehalten. Funktionale Zusammenhänge wurden überprüft und optimiert.

Im Bestand:

- Eingangshalle mit barrierefreiem Zugang
- Putzmittelraum
- Küche
- Aufsicht
- Sport- und Mehrzweckhalle
- Geräteräume
- Umkleideräume mit WC-Anlagen
- Bühne mit Vorraum, Teilunterkellerung

Durch Erweiterung:

- Erschließungsgang für Umkleidebereich im EG
- Foyer (teilbar) mit Thekenbereich und Windfang – separat bedienbare Teilflächen
- Allgemein zugängliche (veranstaltungsunabhängige) WC-Anlage
- Barrierefreies WC
- Mehrzweck-/ Clubraum (OG)
- Abstellkeller und Technikraum (UG)

Erläuterung Entwurf

Für die Realisierung des vorgesehenen Raumprogramms ist eine bauliche Erweiterung des Gebäudes in Richtung Flughafenstraße erforderlich.

Durch die Erweiterung wird der Halle ein neuer Funktionsbereich in Form eines variabel nutzbaren Foyers hinzugefügt. Durch das in zwei separate Nutzungsbereiche teilbare Foyer ergibt sich eine Verlagerung des Hauptzugangs von der Ostseite auf die Nordseite des Gebäudes in Richtung Flughafenstraße. Das Foyer wird mit einem Thekenbereich ausgestattet, der rückwärtig an eine vergrößerte Küche angeschlossen ist und – wie auch der Hallenbereich - von dort aus angedient werden kann. An das Foyer angrenzend sind allgemein zugängliche WC-Anlagen, einschließlich barrierefreiem WC vorgesehen. Hinter dem WC-Bereich entsteht

zwischen dem bisherigen Haupteingang und der Küche ein Flur als interne Erschließungsachse. Hiermit wird die Andienung parallel stattfindender Veranstaltungen in den beiden Foyerhälften und der großen Halle ermöglicht.

Zukünftig befindet sich auch die bisher im Obergeschoß untergebrachte 2. Umkleide auf dem Erdgeschoßniveau.

Der bestehenden Fassade an der Straße „Rübkamp“ wird ein Erschließungsgang vorgelagert, der über den bisherigen Haupteingang einen separaten Zugang für den Sportlerbereich bildet. Hierdurch sind die Umkleiden auch unabhängig von der Foyernutzung zugänglich.

Die im Obergeschoß freiwerdenden Räumlichkeiten werden entkernt und können zukünftig als Multifunktionsraum, z.B. Clubraum genutzt werden.

Für die Umsetzung der baulichen Erweiterung in Richtung Flughafenstraße ist die Beseitigung des Geräteschuppens unterhalb der Halle erforderlich.

Die Gefällesituation des Geländes bringt die Teilunterkellerung des neuen Foyers mit sich. Hier ist ein separat zugänglicher Abstellkeller - u. a. als Ersatz für den entfallenden Schuppen – sowie die neue Technikzentrale vorgesehen.

Gebäudetechnik

Es ist die vollständige Erneuerung der Gebäudetechnik vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe, die zur Abdeckung von temporären Spitzenlasten durch eine zusätzliche Gastherme unterstützt wird. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED-Technik – im Bereich Halle und Foyer dimmbar ausgestattet.

Die Lüftungsanlage der Halle wird erneuert, Sanitärbereiche sowie Küche werden mit dezentralen Lüftungsgeräten ausgestattet.

Gebäudehülle

Es ist die energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle nach derzeitigem Standard vorgesehen.

Kostenentwicklung

Die aktuelle Kostenberechnung weist einen Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von rund 3,63 Millionen Euro aus. Damit wird das bisherige Maßnahmenbudget in Höhe von 2,25 Mio um 1,38 Mio überschritten. Ursachen hierfür liegen u. a. in der allgemeinen Kostenentwicklung, verschärften Vorschriften in Hinblick auf Schadstoffe sowie eine vergrößerte Gebädekubatur, die über ursprüngliche Annahmen hinausgeht.

Fazit - wesentliche Erkenntnisse aus dem Planungsprozess

In der Gesamtbetrachtung bietet die vorgesehene Konzeption neben der baulichen Ertüchtigung die Chance, die vorhandenen Nutzungsbereiche funktional sinnvoll zu ergänzen und in Hinblick auf variabelere Nutzungsmöglichkeiten neu zu strukturieren.

Darüber hinaus betrachtet, ermöglicht die geplante Erweiterung zusammen mit der

vorgelagerten Freifläche und umgebenden städtischen Immobilien eine weiter reichende Entwicklung des Standortes zu einem vitalen Ortsmittelpunkt.

Durch eine Sanierung und Ertüchtigung der bestehenden Mehrzweckhalle kann der Nutzungszyklus verlängert und weiterer Grundflächenverbrauch begrenzt werden. Durch die Sanierung können erhebliche Abriß- und Entsorgungskosten vermieden werden, die bei einer Neubauvariante in jedem Fall mit zu berücksichtigen wären. Die Höhe dieser Kosten wird auf rund 630.000,- Euro geschätzt.

Die ermittelten Mehrkosten Höhe von 1,38 Mio sind durch das bisher zur Verfügung stehende Maßnahmenbudget nicht gedeckt und müssten in der Haushaltsplanung 2021ff berücksichtigt werden.

Bereits entstandene Verbindlichkeiten:

Im Zuge der Projektentwicklung sind bereits vertragliche Verbindlichkeiten entstanden (bei Fortführung des Projektes sind die Auftragssummen der Kostenberechnung anzupassen):

- Architektenleistungen: (bisherige Honoraransprüche: ca. 78.500,- Euro)	235.344,32	Euro brutto
- Fachplanung Technische Ausrüstung (bisherige Honoraransprüche: ca. 42.500,- Euro)	99.197,10	Euro brutto
- Thermische Bauphysik (Wärmeschutznachweis): (bisherige Honoraransprüche: ca. 2.000,- Euro)	5.974,43	Euro brutto
- Gutachterleistung Brandschutzkonzept: (bisherige Honoraransprüche: ca. 4.000,- Euro)	5.937,79	Euro brutto
- Gutachterleistung Schadstoffe:	5.164,60	Euro brutto
- Tragwerksplanung - Entwurfsplanung (bisherige Honoraransprüche: ca. 1.000,- Euro)	2.070,60	Euro brutto
- Ingenieurleistung Vermessung (abgerechnet)	1.071,00	Euro brutto

Sonstige bereits entstandene Begleitkosten (Visualisierung, Veranstaltungstechnik, bautechnische Sondierung) ca.: 3.000,00 Euro brutto

Die Summe bereits entstandener Honoraransprüche und sonstiger Kosten dürfte derzeit ca. 137.000,- Euro Brutto betragen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Planung für die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Altenrath auf Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung fortzusetzen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

