



Rückbau alte CDF-Einfeldsporthalle

<i>Einbringer/in</i> 23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	<i>Datum</i> 02.08.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	20.08.2024	N
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	02.09.2024	Ö
Ausschuss für Soziales, Jugend, Sport, Inklusion, Integration, Gleichstellung und Wohnen (SoA)	Beratung	02.09.2024	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	03.09.2024	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	16.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die Außerbetriebnahme und den Rückbau der alten Einfeldsporthalle an der CDF-Schule; frühestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Neubauten der Hallen II und III. Mit den vorbereitenden Maßnahmen soll schnellstmöglich in 2025 begonnen werden. Voraussetzung ist der genehmigte Haushalt für das Haushaltsjahr 2025.

Sachdarstellung

Ausgangslage:

Im Jahr 2019 wurde die neue Zweifeldhalle an der Caspar-David-Friedrich Regionalschule als Ersatzneubau in Betrieb genommen. Die bis dahin genutzte alte Sporthalle sollte nach der Fertigstellung eigentlich wegen Baumängeln umgehend abgebrochen werden. Die Halle ist jedoch in Absprache mit dem Stadtsportbund weiter betrieben worden, um Ausweichflächen während der Zeit der anstehenden Baumaßnahmen der beiden Sporthallen II und III anbieten zu können. Neben Schüler*innen aus der Schule nutzen auch mehrere Vereine weiter die Halle. Die Schulsporthalle ist mittlerweile erheblich sanierungsbedürftig. Aufgrund der Abrissplanung ist in den letzten Jahren baulich auch nur sehr wenig in der Halle als Bauunterhalt geleistet worden. Insbesondere gibt es Probleme mit der Dachdichtung. Obwohl eine Fachfirma in den letzten Jahren mehrfach eine Beseitigung der Dachleckagen versucht hatte, ist die Ursache nicht gefunden und beseitigt worden. Das Eindringen von Wasser hat ebenfalls im Innenbereich für bauliche Schäden gesorgt, die nur oberflächlich beseitigt wurden. Gemäß Schadstoffgutachten sind diverse Schadstoffbelastungen im Gebäude vorhanden. Diese sollten ausgebaut werden. Außerdem steht die alte Sporthalle an dem Standort einer baulichen Weiterentwicklung der Caspar-David-Friedrich Regionalschule entgegen.

Aktueller Stand:

Mit Datum vom 23.11.2023 ist die UHGW vom Landkreis Vorpommern- Greifswald, Gesundheitsamt aufgefordert worden, bauliche Missstände zu beseitigen. Neben den Fußböden sind insbesondere Wand- und Deckenbereiche, an denen Feuchteschäden sichtbar sind, zur Sanierung aufgefordert worden. Es wurde weiter bemängelt, dass es in der Halle keinen Prallschutz gibt. Sanitäranlagen sind verschlissen. Es wurde eine unverzügliche Überarbeitung der angezeigten Schäden verlangt. Im Antwortschreiben an den Landkreis hat die Verwaltung zunächst um Fristverlängerung bis zur Entscheidung zu Abriss oder Sanierung gebeten.

Die Problematik wurde verwaltungsintern beraten. Auch städtebaulich wird ein Abriss ab 2025 befürwortet. Die freie Fläche soll für die weitere Entwicklung des Schulstandortes zur Verfügung stehen.

Variantenuntersuchung:

Sanierung: Es wurden Aufträge zur Kostenschätzungen an ein Architekturbüro zur Teilsanierung Dachdeckung und Beseitigung wesentlicher Feuchteschäden im Innenbereich sowie an ein Sachverständigenbüro für Schadstoffe erteilt. Diese haben vorläufige Kosten in Höhe von 255 T€ benannt. Zu beachten dabei ist, dass in dieser Summe nur eine Teilsanierung betrachtet wird. Der angemahnte Prallschutz und eine generelle Erneuerung der Sanitäranlagen sind hiermit noch nicht erfasst. Ebenfalls nicht erfasst ist von dieser Kostenschätzung die Erneuerung der haustechnischen Anlagen. Aufgrund des Baualters von ca. 40 Jahren wäre auch hier eine Erneuerung und Anpassung an die aktuellen Normen notwendig. Auf Grund dieser gravierenden baulichen Defizite wurde bereits vor der Errichtung der neuen CDF-Sporthalle eine Sanierung verworfen und ein größerer Neubau als Ersatz errichtet.

Abriss: In einer Kostenschätzung von 2020 ist der Abriss mit ca. 250 T€ beziffert worden. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung sollte derzeit von 260 T€ ausgegangen werden.

Die Kosten für den Abriss und für eine Teilsanierung liegen unter Berücksichtigung der oben beschriebenen nicht berücksichtigten baulichen Maßnahmen in etwa gleich hoch. Die Teilsanierung wäre jedoch nur der erste Schritt für eine dauerhafte Weiternutzung der Halle, weitere Mittel wären in den Folgejahren einzuplanen.

Die Sporthalle kann durch andere Sportstätten in der Nutzung ersetzt werden, eine weitere Vorhaltung ist damit aus Gründen des Schulsportes nicht zwingend notwendig. Es wird eingeschätzt, dass mit Fertigstellung der Neubauten Halle II und III grundsätzlich ausreichend Kapazitäten für den Schul- und Vereinssport bestehen werden. Im Schulzentrum Am Ellernholzteich wird eine Dreifeldhalle errichtet. Mit der Fertigstellung der Dreifeldhalle am Schulzentrum zum Herbst 2027 werden auch zusätzliche Kapazitäten für die Nutzung durch den Schulsport und durch Vereine bereitgestellt, die derzeit aufgrund Mitgliederzuwachs eine Erweiterung ihrer Nutzungszeiten wünschen.

Zusätzlich will der Landkreis an der neuen Berufsschule eine weitere Einfeldhalle errichten. Aufgrund der oben genannten Zwänge und des schlechten Bauzustandes ist es nicht möglich, die Sporthalle bis zur Fertigstellung der neuen Sporthalle in der Osnabrücker Straße in 2027 stehen zu lassen, ohne dass erhebliche finanzielle Mittel in die Hand genommen werden. Dies wäre nicht nachhaltig und der Mitteleinsatz wäre unverhältnismäßig hoch.

In der freiwerdenden Fläche ist eine Erweiterung des Schulstandortes Caspar-David-Friedrich-Regionalschule möglich. Gemäß Auskunft der Schulleitung ist der Bedarf für einen Anbau weiterhin dringend.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2025
Finanzhaushalt	Ja	2025

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	4	42413/52313000/ 52313.40023	Unterhaltung d. Grundstücke u. baul. Anlagen	260.000,00
2	4	42413/56512000/ 99996.41336	Verlust Abgang: Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen	419.605,04

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2025	262.000,00	0,00	+2.000,00
2	2025	0,00	0,00	-419.605,04

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
2	2025	Aufnahme in die Haushaltsplanung 2025/2026	419.605,04

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

Begründung:

Durch den Rückbau entfällt die künftige Nutzung und Bewirtschaftung, was zur Reduzierung des städtischen Stromverbrauches und Heizenergiebedarfes führt.

Anlage/n

Keine