

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0184/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	11.03.2020
		Verfasser:	
<b>Dachsanierung Sporthalle Neuköllner Straße</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
18.03.2020	Rat der Stadt Aachen	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Aachen nimmt den Sachstand und das weitere Vorgehen bezüglich der Dachsanierung Sporthalle Neuköllner Straße zur Kenntnis

Philipp

Oberbürgermeister

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## Erläuterungen:

### Kurzmitteilung Rat 18.03.2020

### Dachsanierung Sporthalle Neuköllner Str. 15 – Sachstand und weiteres Vorgehen

#### Vorbemerkung:

Mit Beantwortung der Ratsanfrage vom 18.02.2019 wurde der Rat bereits umfassend von den bisherigen Bemühungen um die (Dach-)Sanierung der Sporthalle Neuköllner Str. informiert. Bereits hier wurde der Sanierungsstart mit Frühjahr 2020 angegeben.

Seit Ende 2010 zeigt das Städtische Gebäudemanagement die altersbedingten Abnutzungserscheinungen der Dachkonstruktion und danach zunehmend die fachliche Notwendigkeit einer Sanierung des Hallendaches bzw. die Ertüchtigung des Tragwerkes an.

Die Mängel der Sporthallendecke sind funktional, konstruktiv und technisch ausgeprägt:

- funktional: Deckenhöhe und technische Ausrüstung (z.B. Beleuchtungsstärke) sind nicht bundesliga-tauglich,
- konstruktiv: die Leckagen in der Dachhaut sind zwar grundsätzlich altersbedingte Abnutzungserscheinungen und Materialermüdungen. Zusätzlich jedoch macht es die Konstruktion (Trapezbleche auf Holzbindern) unmöglich, alle Risse und kleinen Löcher zu finden ohne in die Substanz zerstörend einzugreifen.
- technisch: die von der Deckenkonstruktion aufgenommene Alt-Technik entspricht nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Spielbetriebes und sollte in einem Zuge mit der Dachsanierung erneuert werden.

#### Ausgangslage 2019/20:

1. Mit Vorliegen der reinen Hochbauplanung (ohne Technik) im Sommer 2019 wurde angestrebt, die Baumaßnahme im März 2020 zu starten. Die Bauzeit soll so straff wie möglich gestaltet werden, max. 8-10 Monate betragen.
2. Das Städtische Gebäudemanagement hat in sieben voruntersuchten Sanierungsvarianten unterschiedliche Möglichkeiten aufgezeigt, die Sporthalle - neben dem Hauptsanierungsziel (Verhinderung Wassereintrag) - mit weiteren Maßnahmen einem zeitgemäßen Sportbetrieb zuzuführen, einschl der zugehörigen ersten Kostenprognosen.
3. Mit Schreiben der StReg (=Eigentümer/ Auftraggeber) vom 05.11.19 erfolgte die Freigabe/ Beauftragung der Erneuerung des Flachdaches *einschl.* der Sanierung der Technik für 2,7 Mio. EUR.
4. Unmittelbar danach konnte die Beauftragung eines TGA-Fachplaners erfolgen. Dieser legte bereits am 20.01.2020 einen Rahmenterminplan der Gesamtmaßnahme vor, der erstmalig Hochbau und TGA zusammenführte.  
Ergebnis: 8-10 Monate bei diesem Sanierungsumfang nicht zu halten.  
Prognose: 13 Monate!
5. Ebenfalls am 20.01. wurde die Fachverwaltung FB 52 vom neuen Erkenntnisstand durch E26 informiert und intern analysiert, welche Folgen daraus baufachlich für die Projekt-Abwicklung erwachsen.
6. am 18.02.20 erfolgte die umfangreiche Berichterstattung durch E26 an den VV.
7. Am 25.02.20 erfolgte die Information/ Einbindung von StReg, Verein und Sponsoren am „Runden Tisch“ durch Initiative OB.

E26 wurde gebeten, alle Anstrengungen zu unternehmen, um im Verbund aller baufachlichen Entscheidungsträger ein Sanierungsverfahren so vorzudenken, dass das Spielbetrieb der LiB aufrechterhalten werden kann.

Fest stand bereits vorab, dass dies unter Beibehaltung des Projektauftrages/ -umfanges, der Beibehaltung einer ganzheitlichen Vorgehensweise und unter dem Aspekt der Risikovorsorge nicht möglich sein wird.

Daher mussten die Eigentümer-Vertreter StReg (Änderung Auftrag) und die BezReg (Verfahren Schadstoff-Sanierung) mit weiteren Schadstoff-Experten enger eingebunden werden.

Ergebnis:

Sanierungsumfang und -verfahren können unter verminderter Berücksichtigung der Projekterfordernisse so gestaltet werden, dass der Spielbetrieb der LiB aufrechterhalten werden kann!

Dies erfolgt in erster Linie durch die Verminderung des Sanierungsumfanges:

- die Sanierung des Flachdaches von außen erfolgt vollumfänglich,
- die Schadstoff-Sanierung wird beschränkt auf die Bereiche der Dachkonstruktion, die notwendigerweise zu öffnen sind, um die Dacheinläufe und die Entwässerungsleitungen zu erneuern.
- die Sanierung/ Erneuerung der Technik wird weitestgehend zurückgestellt.

Für eine erfolgreiche Projektdurchführung im Zeit- und Kostenrahmen ist es notwendig, dass sich die Verantwortlichen systematisch und von Anfang an mit den auch in einem geordneten Projektablauf drohenden Gefahren und Unwägbarkeiten auseinandersetzen.

Machbar wird die Verfahrensumstellung durch Hereinnahme zusätzlicher Projektrisiken bzw. Erschwernisse für den Bauablauf, wie z.B.:

- erhöhter Aufwand für Schutzfolien-Abklebungen im Dachkonstruktionsraum,
- eine gutachterliche Stellungnahme eines externen Statikers bestätigt die Tragfähigkeit der (untersuchten) Hauptkonstruktion, jedoch sollte bei Öffnung des Daches von Innen eine strukturelle Untersuchung des gesamten Tragwerkes mittels Ultraschall erfolgen, um auch die Konstruktionsanteile in die Bewertung der Tragfähigkeit einzubeziehen, an die bisher nicht heranzukommen war. Diese Gesamtbewertung ist mit Umstellung des Verfahrens nicht möglich,
- Änderungsrisiken von Beauftragungen (Schadensersatz-Leistungen),
- erhöhte Nutzungsrisiken, durch Ausfall veralteter Technik die erst zu einem späteren Zeitpunkt erneuert wird,
- notwendige Leistungsdopplungen/-mehrungen (z.B. Gerüststellung u.ä.),
- Kostenmehrungen (bei Abwicklung eines 2.BA zumindest in Höhe des gestiegenen Indexes Jahre später).

Die Risiken, die bereits jetzt bezifferbar sind, erzeugen bei Eintritt Kosten i.H.v. vrstl. 205 TEUR.

Dennoch wurde die jetzt vorliegende Verfahrensumstellung von dem Experten-Fachkreis befürwortet, um den Nutzungserfordernissen gerecht zu werden.