

Bautechnik

Sachbearbeiterin: Frau Sabine Prommersberger

Beschlussvorlage

Abt. 6/254/2022

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.03.2022	öffentlich

Sportheim; Vorstellung von Sanierungsmöglichkeiten**Anlagen:**

1. Vermerk Abt. Bautechnik vom 06.05.2021; Sanierungsmöglichkeiten
2. Stellungnahme Ing. Büro Brandl+Eltshig vom 19.01.2022; Bestandsanalyse Tragwerk
3. Vermerk der Abt. Bautechnik vom 03.02.2022; Baurechtliche Situation

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Generalsanierung des Sportheims unter Berücksichtigung folgender Punkte weiter zu verfolgen:

- Das Gebäude wird entsprechend einem optimalen und langfristigen Raumkonzept mit Optimierung der Nutzung durch Vereine generalsaniert.
In die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes sind die Vereine in geeigneter Weise einzubeziehen.
Die geplanten Maßnahmen sind unter Einhaltung der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes zu entwickeln.
- Das Gebäude (Altbau, Ostseite) soll aufgestockt werden.
- Der Umbau erfolgt unter Berücksichtigung behindertengerechter Nutzungsmöglichkeiten für das gesamte Gelände und der sportlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen.
Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Schaffung von barrierefreien Zugängen, einem Aufzug zum Erreichen aller Geschosse, und der Schaffung behindertengerechter Toiletten und Sanitäranlagen im gesamten Gebäude.
- Mit der Sanierung werden alle brandschutztechnischen Erfordernisse im gesamten Gebäude erfüllt.
- In dem Gebäude ist eine Personalwohnung, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans vorzusehen.
- Es wird geprüft, wie das Gebäude zur Erstellung und Nutzung von regenerativer Energie optimal genutzt werden kann (z.B. Photovoltaikanlage). Des Weiteren sollen Energieeinsparungsmaßnahmen im haustechnischen Bereich umgesetzt werden können.
- Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Architekturbüro und die erforderlichen Fachplaner für die Entwicklung einer Konzeptstudie zu beauftragen. Gleiches gilt für die Einholung aller für die Entwicklung des Vorhabens erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen.

- Das Projekt ist so zu entwickeln, dass ein möglichst unterbrechungsfreier Sport- und Bewirtungsbetrieb im Sportheim möglich ist. Ggfs. erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen und Kosten für Provisorien sind in der Kostenschätzung zu berücksichtigen.

Begründung:

Bezüglich dem weiteren Vorgehen bei der Sanierung des Sportheims fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.05.2021 folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsvariante B der Anlage inklusive der Prüfung der weiteren Maßnahmen und einer Aufstockung weiter zu verfolgen und die erarbeitete Konzeption dem Gemeinderat zur Entscheidung über die weiteren Schritte vorzulegen.

Die beschlossene Sanierungsvariante „B“ beschreibt die Generalsanierung des Gebäudes und ist der ANLAGE 1 zu entnehmen.

Derzeit stellt sich der Sachstand des Projektes wie folgt dar:

Statische Voruntersuchung des Altbaus in Hinblick auf eine mögliche Aufstockung:

Die statische Überprüfung ergibt, dass die Möglichkeit besteht, den Altbau des Sportheimes um ein komplettes Vollgeschoss (ca. 420 m²) aufzustocken (ANLAGE 3).

Für die Nutzung im OG sind aber nicht alle Nutzungen aus statischer Sicht möglich, d.h. es ist darauf zu achten, dass die statisch maximale Belastbarkeit eingehalten wird. Eine Nutzung für z.B. Wohnraum, Büro- Besprechungs- und Seminarräume ist möglich, Versammlungsräume, die für zu viele Personen gleichzeitig ausgelegt sind, nicht.

Aus den Berechnungen und Überprüfungen von IBB ergeben sich auch folgende Handlungsempfehlungen:

- Noch unklare statische Bauteile sondieren lassen.
Es bestehen ein paar Unklarheiten in der vorliegenden statischen Berechnung und der Ausführungsplanung, dies muss vor Ort geklärt werden, damit bei der weiteren Raumplanung die statischen Gegebenheiten klar sind. Z.B. muss der unklare Unterzug im Bereich der Garage in Bezug auf das verwendete Material geklärt werden.
- Erstellen eines ortsbezogenen Bodengutachtens
In der Bestandsstatik wird von einer relativ niedrigen Bodenpressung ausgegangen. Es ist ein niedriger Wert angesetzt. Wenn die tatsächlichen Werte höher lägen, hätte das Vorteile für die statische Ausführung. Daher sollten die tatsächlichen Werte ermittelt werden, wegen unklarer Gründungsrahmenbedingungen und der tatsächlich möglichen Bodenpressung.
- Erstellen eines Brandschutzgutachtens
Da die Betondeckung und z.B. Putzstärken im Bestand unklar sind, kann eine abschließende brandschutztechnische Beurteilung noch nicht durchgeführt werden. Die Feuerschutzklassen sind derzeit nicht festzustellen und daraus resultierende Maßnahmen können nicht festgesetzt werden. Dies ist mit der Planung fortzuschreiben und wird auch Auswirkung auf die Ausgestaltungsmöglichkeiten haben.

Für die Materialwahl der Aufstockung ergibt sich aus der statischen Empfehlung von IBB entweder:

- Mauerwerk mit Trockenbauwänden für den Ausbau oder
- Leichtbauweise z.B. in klassischer Holzständerbauweise

Statisch und ausführungstechnisch ist die Leichtbauweise vorzuziehen, da eine Vorfertigung und schnellerer Aufbau vor Ort, geringere Beeinträchtigung des laufenden Sportbetriebes und der Nachbarn durch kürzere Bauzeit vor Ort möglich sind.

Außerdem bewirkt eine Aufstockung des Geschoßes in Holzständerbauweise (Leichtbauweise) eine Lastverringern auf die Bauteile und die Fundamente.

Die Materialwahl hat dann ebenfalls wieder Auswirkungen auf die Gestaltung des Planungsentwurfs.

- Die neue Firsthöhe betrage ca. 7,7- 8,0 m ü. OKF bei Gestaltung mit einem Satteldach, ähnlich wie im Bestand auf der Westseite.

Baurechtliche Situation (ANLAGE 2):

Der vorhandene Bebauungsplan lässt ausschließlich die Schaffung von baulichen Anlagen auf dem Sportgelände zu, die unmittelbar für den Unterhalt und den Betrieb der Sportstätte notwendig sind.

Dazu gehört auch eine Personalwohnung. Die Schaffung einer weiteren Wohnung ist nach aktueller Beurteilung nicht zulässig. Die vorhandene Personalwohnung könnte verändert oder auch ins OG verlagert werden.

Büroflächen für Vereine/ Institutionen können nach aktuellem Stand nicht zur Verfügung gestellt werden, auch kein Senioren- und Familienzentrum oder eine Kindertagesstätte.

Zusätzliche Räume für Seminare, Besprechungen können geschaffen werden, wenn sie direkt einer Nutzung vom Verein zugeordnet werden können.

Eine Umlagerung / Auslagerung der Großgerätegarage wäre ggf. durch einen Anbau an den Altbau am Eingang Richtung Gistlstraße möglich.

Hierfür wäre eine Befreiung beim LRA zu beantragen, da der Anbau in einer ausgewiesenen Grünfläche erfolgen würde und die Abstandsfläche bis Mitte der Straße erbracht werden müsste.

Der Erhalt dieser Genehmigung erscheint seitens der Bauverwaltung als wahrscheinlich.

Da es sich beim Sportheim um einen Sonderbau handelt und auch in statische Bauteile eingegriffen wird, ist generell für die Generalsanierung immer ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Wenn geringfügig zusätzliche Sportflächen (z.B. Trainingsraum / Fitnessraum, Sauna, Yoga) dazu kämen, sollte der Stellplatznachweis laut Bauverwaltung trotzdem zu erbringen sein. (Je 300 m² Sportfläche sind 1 STP und zusätzlich 1 STP je 10 Besucher zu schaffen)

Eine B-Planänderung durch das LRA erscheint der Bauverwaltung jedoch sehr kritisch, auch im Hinblick auf die Lage der Sportstätte mitten im Wohngebiet. Diese sollte daher vermieden werden.

Die Möglichkeit einer Aufstockung um ein Vollgeschoß wäre dagegen aus baurechtlicher Sicht problemlos möglich.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin