Der Bürgermeister

Hilden, den 26.08.2005
AZ.: II/26-grue

WP 04-09 SV 26/014

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Sanierung der Turnhalle Hoffeldstraße, Eilentscheidung zur außerplanmäßigen Bereitstellung von Haushaltsmitteln bei der HSt. 5600.221.9500; Genehmigung der Eilentscheidung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.08.2005

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	**Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)**		
		ja	**nein**	**Enthaltungen**
Haupt- und Finanzausschuss	31.08.2005			
Rat der Stadt Hilden	28.09.2005			

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Haupt- und Finanzausschuss:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die nachfolgende Eilentscheidung:

Zur Umsetzung des Modernisierungskonzeptes für Sportplatzanlagen hat der Rat der Stadt Hilden im Haushaltsplan 2005 insgesamt 145.000 € bereitgestellt (HSt. 5600.000.5001). Per Dringlichkeitsentscheidung vom 29.06.2005 wurde für weitere, umfassende Sanierungsmaßnahmen im Umkleiden- und Sanitärbereich der Turnhalle Hoffeldstr. 106 in der HSt 5600.000.5001 ein Betrag von insgesamt 256.500 € überplanmäßig bereitgestellt.

Zur Sanierung der im Zuge der Bauarbeiten festgestellten Feuchteschäden werden außerplanmäßig weitere

258.200 **€**

bei HSt 5600.221.9501 bereitgestellt.

Die Deckung wird durch die Inanspruchnahme der Allgemeinen Rücklage ermöglicht.“

In Vertretung:

T h i e l e
1. Beigeordneter

Beschlussvorschlag für den Rat :

Der Rat genehmigt die Eilentscheidung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.08.2005 zur Bereitstellung von 258.200 € zur Sanierung der Feuchtigkeitsschäden in der Turnhalle Hoffeldstraße 106

<table>
<tr><td>Finanzielle Auswirkungen</td><td colspan="2">Ja</td></tr>
<tr><td>Haushaltstelle:
5600.221.9500</td><td colspan="2">Bezeichnung:</td></tr>
<tr><td>Kosten 258.200 €

Folgekosten</td><td>vorgesehen im
Vermögenshaushalt</td><td>Haushaltsjahr
2005</td></tr>
<tr><td colspan="3">Mittel stehen zur Verfügung Nein</td></tr>
<tr><td colspan="2">Finanzierung:</td><td>Sichtvermerk Kämmerer</td></tr>
</table>

Erläuterungen und Begründungen:
Ausgangslage / Vorgeschichte

Im Jahre 2004 wurde verwaltungsseitig das Modernisierungskonzept für Sportplatzanlagen erarbeitet. Der 2. Zwischenbericht dieses Modernisierungskonzeptes wurde dem Ausschuss für Schule, Sport und Soziales in seiner Sitzung am 14.06.2004 (TOP 9) vorgelegt. Der Fachausschuss beauftragte daraufhin die Verwaltung, auf der Grundlage des 2. Zwischenberichtes für die Haushaltsplan-Beratungen 2005 konkrete Realisierungsvorschläge zu unterbreiten.
Diese Vorschläge wurden über den Haushaltsplanentwurf unterbreitet und vom Rat letztlich auch beschlossen. So war für das Jahr 2005 u.a. vorgesehen, den Umkleidetrakt des Sportplatzes Hoffeldstraße einigen baulichen Unterhaltungsmaßnahmen zu unterziehen (z.B. Austausch der Duschköpfe, Installation hygrostatischer Ventilatoren, Ersatz der Beleuchtung, Neuverfliesung, Austausch von Türblättern). Diese Unterhaltungsmaßnahmen sollten zwar auch dem technischen Erhalt des Gebäudes dienen, eine Grundsanierung der Anlage war jedoch nicht beabsichtigt und nach den damaligen Erkenntnissen auch nicht erforderlich.

Ende der 18. KW 2005 kam es im Umkleidebereich des Sportplatzes zu einem Wasserrohrbruch, der sofortige Aktivitäten des Amtes II/26 erforderte. Bei der Begutachtung des Schadens war es erstmals möglich, die Konstruktion bzw. den Verlauf der Wasser führenden Leitungen in Augenschein zu nehmen. Es stellte sich heraus, dass auch dieses Gebäude – wie viele Objekte dieses Alters - nicht über einen Leitungskreislauf verfügt, in dem das Wasser ständig zirkulieren kann, sondern vielmehr das Wasser in tote Leitungsenden fließt und dort „steht". Dieses stehende Wasser ist die entscheidende Ursache, die letztlich zur Bildung von Legionellen und damit zur Stilllegung des sanitären Bereiches für Umbaumaßnahmen führt.
Angesichts dieser Erkenntnisse wurde die gesamte Umbauplanung revidiert. Die sodann erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen erforderten jedoch einen erheblichen Finanzmitteleinsatz. Im Haushaltsplan waren bis dahin 23.500 € vorgesehen, erforderlich war nunmehr allerdings 280.000 €.

Diese Mittel wurden sodann per Dringlichkeitsentscheidung am 16.06.2005 zur Verfügung gestellt; die Entscheidung selbst am 29.06.2005 vom Rat der Stadt Hilden genehmigt. Dringlich war die Entscheidung insofern, als die Umsetzung der Baumaßnahme natürlich in den Sommerferien NW durchgeführt werden sollte. Dafür war es erforderlich, unverzüglich Aufträge zur Erstellung eines Modernisierungskonzeptes speziell für die sanitären Anlagen und die Umkleidebereiche der Turnhalle Hoffeldstraße sowie die Aufträge an Baufirmen zu erteilen.
Für derartige Ausnahmesituationen lässt das Vergaberecht auch Ausnahmen vom Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung zu (§ 3 Nr. 4 Buchst. d VOB/A). Die Gründe waren in der Begründung zur Dringlichkeitsentscheidung detailliert aufgeführt. Ein weiteres Zuwarten hätte außerdem zur Folge gehabt, dass Schul- und Vereinssport in der Turnhalle auf keinen Fall nach Beendigung der Sommerferien hätte beginnen können.

Bei der Demontage der alten Rohrleitungen und der Sanitärobjekte zeigte sich aber noch im Juni 2005, dass die Wärmedämmschicht zwischen Estrich und Rohdecke stark durchfeuchtet war. Ebenso waren in den unteren Wandbereichen erhebliche Durchfeuchtungen erkennbar. Auch die Gerätehülsen in der Sporthalle waren teilweise bis zur Oberkante mit Wasser gefüllt.

Folgerungen für die Modernisierung der Sanitär-/Umkleideräume

Die wesentlichen Bauarbeiten in den Umkleide- und Sanitärbereichen wurden umgehend eingestellt. Eine Fortführung wäre sinnlos gewesen, zumal die Ursache für die Feuchtigkeit völlig unklar war. Mit Auftreten dieses deutlich weiter gehenden Schadensbildes war nunmehr aber auch eindeutig, dass die zur Behe-

bung der Mängel erforderlichen Baumaßnahmen auf keinen Fall in den Sommerferien 2005 durchzuführen waren. Zumal zu diesem Zeitpunkt noch völlig unklar war, welche Maßnahmen im Detail überhaupt abzuwickeln waren, um einerseits den Schaden zu beheben und andererseits derartige Problemstellungen in Zukunft zu vermeiden.

Aktuelle Situation

Daher wurde Anfang Juli unverzüglich die Sachverständige Frau Anastasia Winandy, Düsseldorf, beauftragt

a) die Schadensursache zu ermitteln,
b) die Materialzustände hinsichtlich Schäden durch die Durchfeuchtung zu beurteilen,
c) eine mögliche Schimmelpilzbelastung der Materialien und der Raumluft zu beurteilen und
d) ein Sanierungskonzept zu erstellen.

Auf Anraten der Sachverständigen wurden verschiedene Sonderfachleute für die Beurteilung der Schimmelpilzbildung und der Tragfähigkeit der Bodenbeläge hinzugezogen (s. hierzu die beiliegenden Gutachten; Anlagen1-3)

Beim ersten Ortstermin am 05.07.2005 wurden mehrere Öffnungen im Boden (ausgenommen Sporthallenboden) des gesamten Umkleidetrakts hergestellt um den Grad und das Ausmaß der Durchfeuchtung festzustellen. An allen Öffnungen waren der Estrich und die darunter liegende Wärmedämmung feucht bis nass.
In den folgenden Ortsterminen wurden folgende mögliche Ursachen für diese Feuchteschäden überprüft bzw. ausgeschlossen:

1. Dachflächen und Regenwasserableitungen keine Undichtigkeiten oder Schäden
2. Abdichtung Außenwände im Sockelbereich keine Undichtigkeiten oder Schäden
3. Untersuchung aller liegenden Abflussleitungen keine Undichtigkeiten oder Schäden
4. Überprüfung des Grundwasserstandes Gebäude liegt nicht im Grundwasserbereich

Nachdem alle diese Schadenursachen ausgeschlossen werden müssen, kam als Schadenquelle nur die unzureichende Abdichtung der Duschräume für die vorgefundenen Durchfeuchtungen in Betracht.

Zeitgleich mit der Suche nach der Schadenursache wurden die Raumluft und die Baumaterialien auf einen möglichen Schimmelpilzbefall untersucht. In der Mehrzahl der Proben wurde eine mittlere Schimmelpilzbelastung vorgefunden:

Materialprobe 1	Boden WC 2 Fußballer	keine Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 2	Boden WC 3 Fußballer	geringe bis mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 3	Wand Umkleide 1 Fußballer	mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 4	Wand Umkleide 2 Fußballer	mittlere bis hohe Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 5	Boden WC 1 Halle	mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 6	Boden WC 3 Halle	geringe bis mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 7	Wand Umkleide 1 Halle	mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 8	Wand Umkleide 2 Halle	mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 9	Sportboden Halle	hohe Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 10	Boden Geräteraum	mittlere Schimmelpilzbelastung
Materialprobe 11	Decke Dusche 2 Fußballer	hohe Schimmelpilzbelastung

Materialprobe 12	Decke Dusche 1 Fußballer	hohe Schimmelpilzbelastung
Luftprobe	Vereinsraum	keine Schimmelpilzbelastung

Die Sanierungsnotwendigkeit bei Schimmelpilzbelastung ist abhängig von der Schimmelpilzart und der Größe der befallenen Fläche. Im vorliegenden Fall sind alle Bereiche mit einer mittleren Schimmelpilzbelastung nach Aussage des Gutachters Dr. Klus, Biologisch-Medizinisches-Analyselabor, Bochum zu sanieren.

Das Ergebnis aus der Materialprobe 9 Sportboden Halle wird zur Zeit noch durch eine weitere Beprobung überprüft, da die dort vorliegende Belastung an einem Bodenhülsendeckel vorgefunden wurde, der evtl. durch die bereits ausgeführten Abbrucharbeiten kontaminiert wurde. Das neue Probestück wurde direkt aus der Bodenfläche entnommen. Sollten bei dieser Untersuchung geringere Schimmelpilzbelastungen gefunden werden, so wird der Sporthallenboden nochmals auf die Möglichkeit einer Sanierung durch Trocknung untersucht.
Zusätzlich werden auf Anraten der Sachverständigen momentan auch noch die Prallschutzwände auf Schimmelpilzbefall untersucht.

Parallel zu der Schimmelpilzuntersuchung wurde von Dipl. Ing. Müller, Institut für Baustoffprüfung und Fußbodenforschung, Troisdorf, der Feuchtigkeitsgehalt des Fußbodenaufbaus sowie die Möglichkeit der Trocknung untersucht.
Es wurden Proben aus jeder Umkleide, dem Geräteraum und der Halle genommen. Bei allen Proben war die Wärmedämmschicht mehr oder weniger durchfeuchtet und es stand Wasser in Tropfenform auf der bituminösen Abdichtung. Anhand der gemessenen hohen Feuchtigkeitsgehalte kommt der Gutachter
Dipl. Ing. Müller zu dem Ergebnis, dass die Wärmedämmschichten zerstört sind und eine Sanierung durch Trocknung des Bodenaufbaus nicht möglich ist.

Sanierungskonzept

1. Entfernen des gesamten Bodenbelags bis auf die Rohdecke und Wiederherstellung
2. Entfernen des Sportbodens bis auf die Rohdecke und Wiederherstellung (abhängig von dem Ergebnis der im Moment noch durchgeführten Untersuchungen zum Schimmelpilzbefall)
3. Entfernen der vom Schimmelpilz befallenen Wand- und Deckenputze und Wiederherstellung
4. Sanierung der mit Klinkern bekleideten Innenwände durch Entfernen der Klinker und Neuverputz der Wände
5. Feinreinigung des Inventars und des Gebäudes

Kosten (gemäß beiligender „Projektübersicht“ – Anlage 4)

01. LV Turnhalle, Geräte und Stuhllager	116.211,24 €
02. LV Umkleide und Eingang	61.691,93 €
03. LV Duschen, Waschräume	15.852,68 €
04. LV Wandfliesen (versch. Räume)	4.316,82€
05. LV WC-Herren	3.535,33 €
06. LV Malerarbeiten	3.712,00 €
07. LV Nebenkosten, Architektenhonorar	20.880,00 €
08. Aufbau, Anschluss und Miete der Container	20.000,00 €
09. Gutachterkosten und Probennahmen	12.000,00 €
Gesamt	**258.200,00 €**

Falls die Probennahme Sportboden keinen Schimmelbefall anzeigt und eine Trocknung möglich ist, reduzieren sich die unter Punkt 2 „Entfernen und Wiederaufbau Sportboden“ angegebenen Kosten auf 15.000 € für die Trocknung und das Verschließen der Öffnungen für die Probennahme. Die Gesamtkosten betragen in diesem Fall 241.550 €.

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in planerischer und bauleitender Hinsicht sollte der schon mit den ursprünglich geplanten Umbaumaßnahmen innerhalb des Modernisierungskonzeptes beauftragte Architekt Böker auf Basis der HOAI beauftragt werden. Vom diesem Architekten wurde der Sanierungsumfang massenmäßig erfasst und die beigefügte Kostenschätzung erstellt. Herr Böker ist daher mit Umfang der Maßnahme und Zustand des Gebäudes vertraut. Eine Einweisung ist somit nicht mehr erforderlich, so dass hier der verwaltungsinterne Steuerungsaufwand deutlich geringer ist.
Zudem weist das Angebot des Büros Böker hinsichtlich der einzig wesentlichen Honorar-Variable „Umbauzuschlag“ lediglich den Mindestsatz von 25 % auf, so dass Einsparungen durch Vergleichsangebote hier schlicht nicht möglich sind.

In Vertretung:

T h i e l e
1. Beigeordneter