

Hans-Leinberger-Gymnasium; Umbau und Sanierung - Förderabschnitt 3 - Turnhalle; Sachstandsbericht Standsicherheit und Haushaltsmittel

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	20.12.2024	Stadt Landshut, den	11.10.2024
Sitzungsnummer:	74	Ersteller:	Herrndobler, Bernhard

Vormerkung:

Projektentwicklung

Die nötige Sanierung der Turnhalle in einem 3. Förderabschnitt wird aus haushaltstechnischen Gründen regelmäßig verschoben. Zuerst wurde sie 2014 aus dem Projekt der Generalsanierung genommen. Dann wurde sie im Haushalt 2018 als eigener Förderabschnitt zur Ausführung ab 2020 wieder aufgenommen und seitdem verschoben. Im laufenden Haushaltsjahr 2024 sind die Arbeiten erst ab 2028 vorgesehen. Das Gebäude hat dann ein in wesentlichen Teilen unsaniertes Alter von 50 Jahren erreicht.

Bauliche Betreiberverantwortung

Im Bausenat vom 19.01.2024 wurde festgelegt das Dach der Turnhalle einer statischen Untersuchung zu unterziehen, um die Tragfähigkeit der Konstruktion sicherzustellen. Dies wurde im Rahmen einer wiederkehrenden Bauwerksprüfung nach VDI 6200 im Frühsommer durch ein Ingenieurbüro erledigt. Der ausführliche Bericht liegt als Anlage bei. Zusätzlich wurde das Gebäude vom Beauftragten für Gebäudesicherheit Herr Alexander Rott in den Belangen Brandschutz und Betreiberverantwortung beleuchtet. Der ausführliche Bericht liegt ebenfalls als Anlage bei.

Hier eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse:

1. Brandschutz

Es wurde im Sommer 2020 eine Feuerbeschau des Gebäudes durchgeführt. Dabei wurden keine Gefahren für Leib und Gesundheit und keine gravierenden Defizite im vorbeugenden Brandschutz und für die Personenrettung festgestellt. Eine qualifizierte brandschutztechnische Trennung vom Restgebäude wurde im Zusammenhang mit der Sanierung des Schulgebäudes und im Rahmen des allgemeinen Bauunterhalts erledigt. Dennoch entspricht das Gebäude nicht gänzlich den aktuellen Anforderungen.

2. Wiederkehrende Bauwerksprüfung – Tragfähigkeit

Die Tragkonstruktion des Hallendachs besteht im Wesentlichen aus Spannbetonbindern in Fertigteilbauweise auf Ort betonstützen mit eingelegten Fertigteilplatten aus Leichtbeton. Darauf liegen eine bauzeitliche Dämmung und Abdichtung aus Bitumenbahnen. Darunter befindet sich die nötigen akustisch wirksamen Unterdecke mit den Einbauten für Beleuchtung, Lautsprecher und abgehängten Sportgeräten. Da die Leichtbetonplatten nicht einsehbar sind, wurden sowohl oben als auch unten punktuelle Öffnungen erstellt um zumindest eine punktuelle Begutachtung zu ermöglichen. Im Ergebnis besteht am Tragwerk kein akuter Handlungsbedarf. Im Bereich der Fertigteilplatten werden allerdings zwei wichtige Einschränkungen formuliert:

- Die Konstruktion muss dauerhaft trocken sein. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die untersuchten Bereiche trocken. Bekanntermaßen findet aber aufgrund der überalterten Dachabdichtung immer wieder ein Feuchteintritt statt.
- Die Paneeldecke wurde nach heutigen Maßstäben nicht fachgerecht an den Fertigteilplatten befestigt. Daraus können Schäden an der Bewehrung und damit Rissbildung entstehen.

Der Sachverständige empfiehlt daher eine genauere Untersuchung, welche eine vollständige Freilegung der Flächen erfordert und daher nur im Zuge einer Sanierung erfolgen kann. Das Dach besitzt keine normgerechten Notüberläufe mit der einhergehenden Gefahr der Überlastung des Tragwerks aus Aufstau. Es wurden als Sofortmaßnahme provisorische Abläufe an den Giebelseiten erstellt und in die Abdichtung eingebunden.

3. Verkehrssicherheit

- Die vorhandene Paneeldecke ist nicht ausreichend ballwurfsicher montiert. Es wurde als Sofortmaßnahme eine zusätzliche Lagesicherung der Paneele und Lautsprecher vorgenommen.
- Teile der Metallfassade sind nicht mehr ausreichend befestigt. Auch hier wurde als Sofortmaßnahme eine zusätzliche Lagesicherung vorgenommen.
- Die Befestigung der Attikableche entspricht nicht den aktuellen Vorschriften. Diese konnten nur in einem Teilbereich verbessert werden, die restlichen Bereiche sind wegen der fehlenden Seilsicherungssysteme nicht zugänglich. Es wird nach wirtschaftlichen Lösungen für die Maßnahme gesucht.
- Der Sportboden ist an mehreren Stellen schadhaft. Diese wurden als Sofortmaßnahme in den Ferien repariert.
- Die Turnhalle 1 musste im Frühjahr 2024 für etliche Tage gesperrt werden, da eine Pfützenbildung den Sportunterricht gefährdet hat. Zusätzliche Sperrungen während der Reparatur beeinträchtigten den Sportunterricht und den Vereinssport der TGL.

4. Lösungsmöglichkeiten

Es sind zwei Möglichkeiten zu betrachten, wenn man den zuverlässigen Betrieb der Halle und die begrenzten Finanzmittel in Deckung bringen will.

Variante 1 (aktuell in den Haushaltsanmeldungen berücksichtigt):

Das Gebäude wird als Förderabschnitt 3 umfassend saniert. Dieser beinhaltet die Bereiche der Turnhalle und der Umkleiden, gegebenenfalls einen von der Schule gewünschten Anbau des benötigten Bühnenraums, die Erweiterung des Küchenbereichs und die Fertigstellung der umgebenden Freianlagen. Dazu wird ein Förderantrag gestellt und die Arbeiten in einem Zug umgesetzt.

grobe Kostenschätzung: 10 Mio €, verteilt auf die HH-Jahre 2025 bis 2029
Voraussichtliche Fördermittel max. ca. 5 Mio €

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Kurze Projektzeit wegen Durchführung in einem Stück. Damit möglichst geringe Einschränkung der Nutzung • Wirtschaftliche Projektabwicklung wegen Durchführung in einem Zug • Beste Nutzung der Fördermöglichkeiten • Umsetzung einer umfänglichen energetischen Sanierung zur Reduzierung der Energiekosten und CO₂-Fußabdruck • Deutliche Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für Schul- und Vereinssport durch moderne Ausstattung • Deutliche Verbesserung für Nutzung als schulischer Veranstaltungsraum durch Bühnenraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittelbedarf innerhalb kürzerer Projektzeit • Risiko von Verschiebung der Mittelbereitstellung und damit Gefährdung des verantwortungsvollen Betriebs

<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Arbeitsverhältnisse für den Bereich der Frischküche durch Ergänzung fehlender Räume und Einbauten • Mit dieser Variante wäre die Generalsanierung an allen Gebäuden des HLG abgeschlossen. 	
--	--

Variante 2:

Das Gebäude wird nicht sofort umfassend saniert. Die Arbeiten konzentrieren sich in Abschnitt 1 auf die Dachbereiche um die Undichtigkeiten auszuschließen und das Tragwerk zu sichern. Dies wird mit Blick auf die kommende umfassende Sanierung als Vorabmaßnahme geplant. Die weiteren Arbeiten im Abschnitt 2 werden nach Möglichkeiten in folgenden Haushaltsjahren abgebildet.

grobe Kostenschätzung Abschnitt 1: 2 Mio €, verteilt auf die HH Jahre 2025 bis 2027

grobe Kostenschätzung Abschnitt 2: 10 Mio €, verteilt auf die HH-Jahre 2028 bis 2032

Voraussichtliche Fördermittel max ca. 5 Mio €

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Kurze Bauzeit für Abschnitt 1 und damit geringere Einschränkung der Nutzung • Umsetzung einer energetischen Sanierung im Dachbereich • Nötige Haushaltsmittel für die Gesamtsanierung verteilen sich auf größeren Zeitraum • Geringere Gefahr einer Verschiebung der Haushaltsmittel für den Abschnitt 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtprojektkosten werden größer wegen Durchführung in Abschnitten: Höherer Planungsaufwand und Kostensteigerungen • Belastung der Schulfamilie durch sehr lange Projektphase und doppelte Baustelle • Notwendige Bereiche wie Bühnenraum und Fertigstellung der Freianlage sehr spät • Verlust von Fördermöglichkeiten zu erwarten • Restliche Hüllfläche und Anlagentechnik werden erst spät energetisch saniert, damit hohe Energiekosten und CO₂-Fußabdruck • Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für Schul- und Vereinssport erst bei weiterer Sanierung • Verbesserung der Arbeitsverhältnisse für den Bereich der Frischküche erst bei weiterer Sanierung

Zusammenfassung

Das Gebäude befindet sich statisch in einem stabilen Zustand. Insbesondere die vorhandene Dachabdichtung ist aber am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Dadurch werden zum einen hohe Unterhaltskosten (2024 100.000 € durch kurzfristige Maßnahmen) und ein unverhältnismäßiger Personalaufwand (280 h durch ungeplante Maßnahmen im Jahr 2024) verursacht. Zum anderen wird bei weiter verstärkter auftretenden Undichtigkeiten das statische Gefüge mittelfristig irreparabel geschädigt.

Nachdem eine Generalsanierung aufgrund der Haushaltslage nicht darstellbar ist, wird von Verwaltungsseite empfohlen, zeitnah die Dachabdichtung grundlegend zu erneuern, um die Gebäudesubstanz dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird vorgeschlagen, im Haushaltsjahr 2025 Planungsmittel einzustellen und in den Jahren 2026/27 Mittel für die bauliche Umsetzung der Dacherneuerung.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über den aktuellen Zustand der Turnhalle am Hans-Leinberger-Gymnasium wird Kenntnis genommen.
2. Dem Haushaltsausschuss bzw. dem Haushaltssplenium wird empfohlen, im Haushaltsjahr 2025 Planungsmittel für die Dacherneuerung und in den Haushaltsjahren 2026/27 Mittel für die bauliche Umsetzung einzustellen.

Anlagen:

Anlage 1 – Bericht Bauwerksicherheit Dreifachturnhalle Hans-Leinberger-Gymnasium

Anlage 2 – Bericht zur Überprüfung der Standsicherheit baulicher Anlagen Turnhalle HLG