



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	29.01.2024	öffentlich	Beschluss

Sportzentrum Neubiberg; Abstimmung konzeptionelles Vorgehen zur Sanierung

Anlass:

Für die Projektplanung des nächsten und der kommenden Jahre wird ein konzeptionelles Vorgehen notwendig. Neben dem seit Jahren dringend sanierungsbedürftigen Freianlagenbereich, wird der Sanierungsbedarf des Sporthallengebäudes ebenfalls intensiver.

Es bestanden Planungen, dass ab 2024 in zwei Bauabschnitten die defekten oder stark sanierungsbedürftigen Freisportanlagebereiche erneuert werden.

In einem ersten Bauabschnitt sollte die 400 m Tartan-Laufbahn mit Weitsprunggrube und das Großspielfeld (Rasenplatz/Stadion) mit Entwässerung sowie die Tribüne erneuert werden.

Im zweiten Bauabschnitt wäre geplant, den Allwetterplatz auf der Nordseite (zwischen der Turnhalle und den Tennisplätzen) zu erneuern und den Rasenstreifen zwischen Stadion und Kunstrasenfeld mit Kunstrasen auszustatten.

Nachdem sich im Sportzentrum in den letzten Jahren die Instandsetzungen und Sanierungen häufen, sollte die Sanierung bzw. Erneuerung der Sporthalle ebenfalls mitgedacht werden, wie auch die Parkplatzfläche vor dem Sportzentrum. Dies fordert ein konzeptionelles Vorgehen.

Historie:

Die Sporthalle wurde 1981/82 als Dreifachturnhalle mit Vereinsgaststätte errichtet und verfügt über eine Brutto-Grundfläche von 3.600 m².

Die Turnhalle besteht aus einer Dreifachturnhalle, einem Gymnastikraum, 12 Umkleiden mit 17 Sanitärräumen. Die Turnhalle wird fast durchgehend im Mittel von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr bespielt. Im Jahr 2009 wurde die Regelungstechnik für die Lüftung der Turnhalle und die Heizzentrale erneuert (Vorlagennr.: 2009/0116), da diese nicht mehr den technischen Anforderungen entsprochen haben und es für die vorhandene Steuerungs- und Regelungstechnik keine Ersatzteile mehr gab. Die Regelung zur Luftansaugung zur Beheizung/Lüftung der Turnhalle mittels Lüftungsklappen wurden nachgerüstet (rechter Bereich der Halle).

Die Beleuchtung in der Dreifachturnhalle wurde im Jahr 2011 erneuert (Vorlagennr.: 2011/0829). 2017 wurde das Sportzentrum von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Auch im Außenbereich wurden die Anlagen stetig unterhalten und saniert. Im Jahr 2011 wurde beispielsweise die Stockschießbahn erneuert und von 2 auf 3 Bahnen erweitert (Vorlagennr.: 2011/0763). 2014 wurde die Instandsetzung/Neubau der Freispielflächen behandelt (Vorlagennr.: 2014/2205). Im Jahr 2016 wurde die Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen (Vorlagennr.: 2016/2915) sowie der Neubau eines Kunstrasenplatzes (Vorlagennr.: 2016/3019) beschlossen und umgesetzt.



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

Rahmenbedingungen:

Bauleitplanung:

Das Gelände des Sportzentrums umfasst die Fl.Nrn.124, 124/2, 117/2, 117/33, 117/35, 117/36, 117/7, 117/3; Gemarkung Unterbiberg und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan 42 „Sportgelände an der Zwergerstraße“.

Sachverhalt:

Der Sanierungsbedarf im Außenbereich umfasst die Tartanbahn, die Großspielfläche (Stadion) mit Tribüne inkl. Verschattung, den Allwetterplatz sowie ggf. noch den Rasenstreifen zwischen Kunstrasen und Rasenstadion.

Das Gebäude der Dreifachturnhalle hat seit Jahren einen Wassereintritt bei Starkregen.

Dies führt vermehrt zu Sperrungen. Die Stellen des Wassereintritts können trotz erheblichen Aufwand nicht konkret lokalisiert und behoben werden.

Ursprünglich war auf dem Flachdach eine Kiesschicht aufgebracht, aufgrund der hohen Schneelasten wurde diese ca. 2012 entfernt, um die Statik zu entlasten. Die Abdichtungsfolie lag somit viele Jahre frei und war verschiedenen Witterungen ausgesetzt, weshalb sie porös wurde und damit durchlässig für Feuchtigkeit und Nässe.

Die immer wieder eintretende Feuchtigkeit verursacht erhebliche Schäden bei der Gebäudehülle, aber auch den innenliegenden Wänden/Böden usw.

Die bestehenden Sekuranten (Anschlagpunkte zur Absturzsicherung), die für die Wartung des Daches notwendig sind, haben die Prüfungskriterien nicht erfüllt und können für Arbeiten am Dach nicht als Sicherheitsanker genutzt werden. Konsequenz daraus ist, dass Dachkontrollen, Reparaturen o.ä. nur mit einem erhöhten Arbeits- und Kostenaufwand erfolgen können.

Der Unterhalt des Gebäudes intensiviert sich jährlich. Insbesondere unter dem Aspekt der Energieeinsparung ist zumindest eine große Sanierung notwendig.

Sowohl die gebäudetechnischen Anlagen wie Entrauchungsanlagen, Brandschutzklappen, aber auch der Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung müssen neben normaler Innenausstattung (Türen, Schlösser, Duscharmaturen) dringend erneuert werden.

Bei der Gaststätte zeigt sich ein ähnliches Bild. Insbesondere die gebäudetechnischen Anlagen bedürfen einer Sanierung/Erneuerung. Heizstränge und Heizkörper sind teilweise marode bzw. erfordern Instandsetzungsmaßnahmen.

Aufgrund der umfangreichen anstehenden Arbeiten in Bezug auf die veraltete Gebäudetechnik und Innenausstattung/Ausstattung soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Wirtschaftlichkeit der Sanierung des Gebäudes Sportzentrum sowie der Gaststätte mit Wohnungen geprüft werden. Hier soll insbesondere auch der energetische Aspekt aufgezeigt werden.

Um eine sinnvolle Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen (Freisportanlage, Sporthalle, Gaststätte, Parkplätze) festzulegen, empfiehlt die Verwaltung daher vorab eine Machbarkeitsstudie, bezugnehmend auf die Sporthalle, zu beauftragen.



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollte die Wirtschaftlichkeit bei Sanierung (1), ein Abriss und Neubau (2) sowie die Variante des Teilabrisses und Neubaus (3) dargestellt werden.

Die Kostenschätzung für die Studie liegt bei ca. 60.000 € bis 80.000 €.

Sollte eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich sein, wird die Freifläche als Baustelleneinrichtungsfläche für die Baumaßnahme benötigt. Die konzeptionelle Vorgehensweise würde vorrangig die Erneuerung der Sporthalle und erst im Anschluss die Freisportanlagen sowie die Parkplätze vorsehen.

Durch eine vorherige Machbarkeitsstudie würde sich die Projektplanung konkretisieren. Die Bearbeitung der Außenanlage würde seitens der Verwaltung erst nach Vorlage des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie zur Sporthalle, Gaststätte weiterbearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem im Sachvortrag beschriebenen weiteren Vorgehen und der vorrangigen Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit bezüglich einer Sanierung der Sporthalle zu.
Die Ergebnisse sind im Gemeinderat vorzustellen.
3. Entsprechende Mittel sind im Haushaltsjahr 2024 einzuplanen.
4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.