

Die Turnhalle Wipperfeld stand vor der Corona-Pandemie neben dem Sport für Veranstaltungen insbesondere der Dorfgemeinschaft Wipperfeld zur Verfügung. Genau wie im Kirchdorf Kreuzberg profitiert das Gemeinschaftsleben enorm von einer Versammlungsstätte. Im Rahmen einer wiederkehrenden Prüfung stellte die Untere Bauaufsicht erhebliche Mängel an der Versammlungsstätte fest. Anforderungen des Brandschutzes werden nicht erfüllt. Im Ergebnis sind Veranstaltungen bis zur Behebung der Mängel nicht genehmigungsfähig.

Auf nachdrücklichen Wunsch der Schützenkapelle Wipperfeld wurde unter Kompensation der baulichen Mängel ausnahmsweise die Duldung einer geplanten Konzertveranstaltung im Januar 2022 nochmals zugesagt. Corona-bedingt fiel das Konzert ersatzlos aus.

Vorgeschlagen wird, die Turnhalle Wipperfeld zur Versammlungsstätte umzubauen, um künftige Veranstaltungen in Wipperfeld genehmigen zu können.

Im Rahmen des geplanten Umbaus zur Versammlungsstätte der Turnhalle Wipperfeld wurden Schäden am Gebäude und im Außenbereich festgestellt, wie Rissbildungen im Mauerwerk, Rissbildungen an Deckenverkleidungen, Putzabplatzungen, gerissene Wandfliesen usw. sowie eine erhebliche Abnutzung.

Zur Festlegung des Sanierungsumfanges wurden drei Kostenschätzungen durchgeführt:

- **Variante 1** beinhaltet Umbaumaßnahmen, die eine spätere Nutzung als Versammlungsstätte ermöglicht.
- **Variante 2** umfasst die Kosten, die zum Umbau der Turnhalle als Versammlungsstätte erforderlich sind, sowie Sanierungsmaßnahmen, die in den kommenden Jahren ohnehin anstehen werden.
- **Variante 3** beinhaltet den Umbau zur Versammlungsstätte, sowie umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Turnhalle.

### **Grundlagen der Kostenschätzung**

Die festgestellten Risse im Mauerwerk weisen Rissbreiten bis zu 8 mm auf. In der Kostenschätzung ist eine zweikomponentige Rissverpressung von Rissen mit Öffnungsweiten größer 4 mm enthalten. Risse mit Öffnungsweiten kleiner oder gleich 4 mm können ausgeweitet und mit Acryl verschlossen werden. Beide Verfahren ermöglichen ein nachträgliches Überstreichen mit Dispersionsfarbe.

Nach Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung müssen Bauteile in Versammlungsstätten aus schwer entflammenden Materialien bestehen. Der aktuelle Prallschutz an den Wänden der Turnhalle weist die vorgegebenen Anforderungen nicht auf und ist dementsprechend auszutauschen. Zur Einhaltung der Rettungswegbreiten sind Verbreiterungen von zwei Notausgangstüren erforderlich. Des Weiteren sind die an die Empore Flure angrenzenden Türen als Rauchschutztüren zu erneuern. Die beiden vorhandenen Rolltore der Geräteräume sind auf Grund der Brandschutzanforderungen nicht zulässig. Eines der beiden Rolltore ist mit einer verschiebbaren Rolltorschottung zu versehen, die im Falle der Nutzung der Turnhalle als Versammlungsstätte zugezogen werden kann. Das andere Rolltor ist gegen eine zweiflügelige Brandschutztür auszutauschen, da der

Geräteraum während einer Veranstaltung als Getränkeausschank genutzt wird und dementsprechend zugänglich sein muss.

Die Decke der Turnhalle wurde als Holzbalkendecke mit Zwischensparrendämmung ausgeführt und entspricht somit nicht den Brandschutzanforderungen gemäß Sonderbauverordnung. Damit die Decke nicht ertüchtigt werden muss, sind Abstimmungen mit dem Bauamt erforderlich sowie die Einholung einer Sonderregelung. Eine Kompensationsmaßnahme wäre beispielsweise die Installation einer Brandmeldeanlage (BMA) im Dachbereich. Die Kosten für die Installation einer BMA im Dachbereich sind in der Kostenschätzung enthalten.

*Sollte die Installation einer BMA als Kompensationsmaßnahme nicht genehmigungsfähig sein, sind umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, einen Estrich im Dachbereich oberhalb der Holzbalkendecke zu verlegen. Jedoch bietet der Dachraum nur eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten. Daher ist aktuell davon auszugehen, dass die Ertüchtigung der Holzbalkendecke von unten erfolgen muss. Hierzu sind die vorhandenen Paneele zu demontieren und eine Brandschutzverkleidung auszuführen. Im Anschluss sind die vorhandenen Paneele wieder zu montieren. Die Kosten für die Ertüchtigung der Holzbalkendecke sind in der Kostenschätzung **nicht** enthalten.*

Im gesamten Gebäude mit Ausnahme der Turnhalle sind Bodenbeläge bestehend aus Fliesen verbaut. In der Kostenschätzung ist die Erneuerung der Bodenbeläge (Variante 3) mit Fliesen enthalten. Variante 2 beinhaltet den Austausch gebrochener Bodenfliesen.

Die Wasch- und Duschräume sowie die Toilettenanlagen sind alterungsbedingt abgenutzt. In Variante 3 ist die Sanierung der Wasch- und Duschräume sowie der Toilettenanlage enthalten.

Im gesamten Gebäude ist die Sicherheitsbeleuchtung auf Grund ihres Zustandes zu ertüchtigen.

Die Schadstellen im Fassadenbereich (Bereich Schulhof) zeigen sich in Form von Rissen und Putzabplatzungen. Zur weiteren Verhinderung von eindringender Feuchtigkeit und der damit einhergehenden Vergrößerung des Schadensbildes sollten die Putzabplatzungen ausgebessert sowie die Risse verschlossen werden. Des Weiteren sind in der Kostenschätzung die Säuberung, Grundierung und der Anstrich der Fassade enthalten.

Die Ausführung der Abfangung entlang der Zufahrt zum Untergeschoss der Turnhalle ist in der Kostenschätzung mit Mauerscheiben berücksichtigt. Am höchsten Punkt weisen die Mauerscheiben eine Höhe von 0,50 m auf. Mit ansteigender Höhe laufen die Mauerscheiben in horizontaler Richtung auf einer Länge von 6,00 m auf eine Höhe von null aus. Des Weiteren wurde in der Kostenschätzung eine Entwässerungsrinne quer zur Zufahrt mit Anschluss an den Kanal berücksichtigt.

Vor einer Notausgangstür sammelt sich Wasser mit Geröllauspülungen aus dem Hang. Die Randeinfassung der Pflasterung weist eine zu geringe Höhe auf, damit die Ausspülungen nicht auf das Pflaster gespült werden. Eine Anhebung des Pflasters sowie die Ausführung einer Entwässerungsrinne ist in der Kostenschätzung enthalten.

Zur Nutzung der Turnhalle als Versammlungsstätte ist eine Lüftungsanlage erforderlich. Die Montage der Lüftungsgeräte kann nicht auf dem Dach der Turnhalle erfolgen, da

das Dach der Turnhalle aus einer Kombination von Walm- und Satteldächern besteht. Auf Grund von geringen zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Turnhalle wurde in der Kostenschätzung die Aufstellung der Lüftungsanlage hinter der Turnhalle auf einer Freifläche vorgesehen. Zum Schutz vor unbefugtem Betreten wurde in der Kostenschätzung eine Einhausung aus Stabgitterzäunen kalkuliert. In einem Geräteraum ist eine Lüftungsanlage verbaut, die die Waschräume sowie Umkleiden mit Frischluft versorgt. Die Lüftungsanlage ist alterungsbedingt in einem schlechten Zustand. Auf Grund ihrer Dimensionierung ist sie nicht geeignet zur Versorgung der Turnhalle mit Frischluft. Die vorhandene Heizungsanlage ist auf Grund ihres Alters ebenfalls in einem schlechten Zustand. Im Rahmen des Umbaus zur Versammlungsstätte sollte in Betracht gezogen werden die Heizungsanlage zu erneuern. Eine Auflistung der wesentlichen Einzelmaßnahmen ist in der Anlage 1 beigefügt.

Erkenntnisse über das Vorkommen von Schadstoffen in den verwendeten Baumaterialien zur Errichtung der Turnhalle liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Dementsprechend konnten keine Kosten für eine Schadstoffsanierung berücksichtigt werden.

Als Grundlage zur Kostenschätzung wurde der Baukostenindex 2021 sowie Einzelpreise von Angeboten aus der Vergangenheit herangezogen. Die ermittelten Kosten der einzelnen Varianten wurden wegen Baupreissteigerungen der vergangenen Monate mit einem Zuschlag in Höhe von 6 % auf den Gesamtpreis beaufschlagt. Zusätzlich ist ein Aufschlag von 10% für Unvorhergesehenes eingerechnet.

### Übersicht Kostenschätzung

Variante	Kostenschätzung Stand April 2022
Variante 1 „Umbau zur Versammlungsstätte“	518.021,73 €
Variante 2 „Umbau zur Versammlungsstätte und Grundsanierung“	650.072,35 €
Variante 3 „Umbau zur Versammlungsstätte und Sanierung“	777.099,40 €

Im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Betrachtung wird die Variante 3, „Umbau zur Versammlungsstätte und Sanierung“ mit geschätzten 780.000 € empfohlen.

Im Haushalt 2022 sind 300.000 € für den Umbau der Turnhalle zur Versammlungsstätte veranschlagt. Die Mehrkosten von 480.000 € sind im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2023 bereitzustellen.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, Vereine und Stiftungen für eine Co-Finanzierung zu gewinnen. Ebenso ist die Inanspruchnahme möglicher Fördermittel zu prüfen.

Die Umsetzung der Maßnahme Turnhalle Wipperfeld „Umbau zur Versammlungsstätte und Sanierung“ wird zu Verschiebungen in der Haushaltsplanungen 2023 und bei der personellen Planung des Gebäudemanagements führen.

Abhängig von der Entscheidung wird die Priorisierungsliste bei der nächsten Aktualisierung angepasst.

