B e s c h l u s s v o r l a g e

	Vorlagen-Nr.: B 2020/029 freigegeben
Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Frau Zückler	Datum: 06.04.2020

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtrat	16.04.2020	öffentlich

Betreff:

Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf - ergänzte Inhalte, Kosten und Terminaktualisierung

Sach- und Rechtslage:

- ☞ Beschluss Nr. 091/2018 vom 08.11.2018 (Vorlage B 2018/061), Grundsatzentscheidung zum Projekt "Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf", Erwerb der Flurstücke 32 und 33/2 der Gemarkung Coßmannsdorf (BC), Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen und außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen
- ☞ Beschluss Nr. 054/2019 vom 16.05.2019 (Vorlage B 2019/034),
  Beschluss zur Umsetzung des Bauvorhabens Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf

Mit Beschluss vom 16.05.2019 erfolgte die Entscheidung zur Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf. Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Gebäudehülle in Gänze, einen umfangreichen Innenausbau inkl. haustechnischer Installationen, Neubau eines Lagerbereichs, Neubau eines Personenaufzugs sowie die Herrichtung der Außenflächen.

Seitens des Nachbarn „Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG“ wurde zur, am 22.10.2019 erteilten, Baugenehmigung am 25.11.2019 ein Widerspruch eingereicht. Dieser beinhaltet hauptsächlich das Thema Immissionsschutz in Bezug auf die Lärmbelästigung der angrenzenden Wohnhäuser der „Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG“ und führte dazu, dass Details der baulichen Ausführung zu prüfen und neu zu bewerten und mit den Verfahrensbeteiligten (Planungsbüro, Fachplaner Immissionsschutz, Landratsamt, Gebäudebetreiber) abzustimmen sind.

Die damit verbundene Detailanpassung der Ausführungsplanung wurde zeitlich genutzt um weitere bauliche Themen aufzubereiten, die für die Fortführung des Projektes erforderlich/sinnvoll sind, aber bislang nicht im Leistungsumfang der Sanierung enthalten sind.

Folgende bauliche Themen werden nachfolgend erläutert:

1. Sanierung Terrasse über Eingangsbereich
2. Trockenlegung Außenwände Keller
3. Sanierung Fußboden Keller
4. Austausch schlackehaltige Dämmschüttung

5. Erneuerung Treppe 1.OG zu 2.OG
6. Neubau Güteraufzug
7. Photovoltaik-Anlage
8. Ergänzende Inhalte in Bezug auf Baugenehmigung

Zu 1. Sanierung Terrasse über Eingangsbereich

Über dem Haupteingangsbereich sowie dem Flurbereich im Erdgeschoss befindet sich die zum kleinen Saal gehörende Terrasse. Vor Beginn der Bauarbeiten wurde ein Holzschutzgutachten erstellt. Aus diesem geht hervor, dass der Bereich der Terrasse mit hoher Wahrscheinlichkeit geschädigt ist. Aus einer gutachterlichen Stellungnahme zur Terrasse aus November 2019 geht hervor, dass eine Sanierung, zur Vermeidung eines ungewollten Feuchtigkeitseintrages, dringend empfohlen wird. Der Austritt der Terrasse befindet sich durch eine Stufe 9 cm über dem Fußbodenniveau des kleinen Saals und kann somit nicht barrierefrei erreicht werden. Des Weiteren ist durch den bestehenden Höhenunterschied das Eindringen von Regenwasser nicht sicher zu verhindern.

Mit einer Sanierung würde ein vollständiger Abbruch der Deckenkonstruktion und anschließendem Einbau einer Handverlegedecke, Einbau von Dämmung, Abdichtung einschließlich Wandanschlüsse, Erneuerung des Bodenbelags sowie der Geländerkonstruktion erfolgen.

Zu 2. Trockenlegung Außenwände Keller

Die Ballsäle wurden teilunterkellert errichtet. Das Hochwasser im Jahre 2002 hat die Bausubstanz der erdberührten Außenwände nachhaltig geschädigt. Sanierungsmaßnahmen wurden seitdem nicht mehr durchgeführt. Die Außenwände besitzen keine Abdichtung.

Vor diesem Hintergrund war ursprünglich eine stark eingeschränkte Nutzung des Kellergeschosses angedacht. In Bezug auf zukünftige Nutzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass technische Anlagen im Keller aufgestellt werden müssen. Zudem ermöglicht eine Trockenlegung eine effektivere Nutzung des Kellergeschosses zu Lagerzwecken.

Daneben geht aus dem Radongutachten von August 2019 zu Radoninnenraummessungen hervor, dass durch den anstehenden Baugrund und die Leckagen im Boden sowie den Umfassungswänden massiv Radon eintritt. Grund dafür sind die lückenhaften Fußbodenbeläge und die nicht abgedichteten vorhandenen Medienanschlüsse, Schächte im Erdreich und undichte Außenwände. Es sind dringend geeignete Baumaßnahmen zur Abdichtung vorzunehmen. Nach § 123 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz ist der Bauherr verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Aus o.g. Gründen ist die Trockenlegung der äußeren Umfassungswände des Kellergeschosses notwendig. Um die Trockenlegung an der Ostseite durchzuführen, ist es erforderlich den Wintergarten rückzubauen und nach den Sanierungsmaßnahmen wieder zu errichten.

Zu 3. Sanierung Fußboden Keller

Aus der Darstellung der Ergebnisse von Radoninnenraummessungen des Gutachtens von August 2019 geht hervor, dass der anstehende Baugrund ein hohes Radonpotential hat. Der Radoneintrag basiert neben den lückenhaften Fußbodenbelägen auch auf vorhandene Medienanschlüsse, Schächte im Erdreich und undichte Außenwände. Es ist zu befürchten, dass die Radonkonzentration durch eine weiter abgedichtete Gebäudehülle auch in den

angrenzenden Etagen weiter ansteigt, wenn nicht geeignete Baumaßnahmen zur Abdichtung des Bodens vorgenommen werden.

Aus dem Gutachten geht die dringende Empfehlung hervor, die erdberührten Flächen wie Fußböden und Kelleraußenwände sowie Medieneinbindungen so abzudichten, dass das Eindringen radonhaltiger Bodenluft durch Risse o.ä. vollständig verhindert wird. In den bisherigen Planungen war immer vom Erhalt des aktuellen Zustandes des Kellers ausgegangen
worden, d.h. es war keine Nutzung außer als Lagerraum für feuchteunempfindliche Materialien geplant. Wie unter 2. erläutert, kann nicht ausgeschlossen werden, dass feuchteempfindliche Materialien im Kellergeschoss eingebracht werden.

Die nun geplante Sanierung des Kellergeschossfußbodens umfasst daher den Abbruch des vorhandenen, undichten Fußbodens, die fachgerechte radondichte Abdichtung des neuen Fußbodens sowie der Medieneinbindungen und der aufgehenden Außenwände. Weiterhin ist vorgesehen vollflächig einen neuen Fußbodenbelag (Estrich) als Schutz der Abdichtung einzubauen.

Zu 4. Austausch schlackehaltige Dämmschüttung

Aufgrund der in Freital vorherrschenden Radonthematik, hat ein fachlich geeignetes Büro ein Radongutachten erstellt sowie Messungen zur Ortsdosisleistung der Gammastrahlung durchgeführt. Aus diesen Messungen ergab sich der Verdacht, dass radioaktiv kontaminierte Baumaterialien (z.B. schlackehaltige Dämmschüttung) verbaut wurden. Der Verdacht wurde in einer radiologischen Untersuchung weiterverfolgt.

Den Ergebnissen der radiologischen Untersuchungen vom 09.01.2020 ist zu entnehmen, dass großflächig schlackehaltige Materialien, mit Überschreitung der Normwerte, im Gebäude verbaut wurden. Da es vorgesehen ist, die Ballsäle Coßmannsdorf öffentlich zu nutzen, besteht die Notwendigkeit, die radioaktiv strahlenden Baustoffe auszubauen. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist eine Deckensanierung erforderlich.

Die Deckensanierung umfasst den Ausbau der Dämmschüttung, die Einbringung einer neuen Deckenfüllung und die Aufbringung der neuen Dielung im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss.

Zu 5. Erneuerung Treppe 1.OG zu 2.OG

Die Treppe vom 1. Obergeschoss zum 2. Obergeschoss ist eine Holztreppe mit einem Stufenbelag aus Linoleum. Gemäß § 34 Abs. 4 Sächsische Bauordnung müssen die tragenden Teile von notwendigen Treppen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen oder feuerhemmend sein. Aufgrund der untergeordneten Nutzung (Technik- und Lagerbereich im 2.OG und DG) sollte im Brandschutzkonzept bezüglich der Treppe eine Abweichung auf die Ausführung (Materialien) gestellt werden, die allerdings vom Brandschutzprüfer abgelehnt wurde.

Die vorhandene Treppe soll daher nun durch eine Stahltreppe mit Linoleumbelag ausgetauscht werden (nutzbare Breite je Lauf von mindestens 1,00m).

Zu 6. Neubau Güteraufzug

Im Zuge detaillierter Abstimmungen zur Nutzung der Mehrzweckbereiche im Erdgeschoss sowie der Säle im Obergeschoss hat sich ergeben, dass der vorhandene Speisenaufzug für die geplante multifunktionale Nutzung nicht ausreichend ist. Der Bestandsaufzug kann nur auf Brüstungshöhe beladen werden und hat eine Tragkraft von 100kg. Für eine wirtschaftliche und multifunktionale Nutzung ist ein Güteraufzug mit einer größeren Kabine

und einer höheren Tragkraft erforderlich, um Euro-Paletten bzw. Standard-Wagen, sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände transportieren zu können.

Vor diesem Hintergrund ist der Einbau eines neuen Güteraufzuges erforderlich, welcher als Durchladeaufzug die Möglichkeit bietet, alle 5 erforderlichen Ebenen im Haus anzufahren (KG, EG, 1.OG Saalebene, 1.OG Küchenebene und 2.OG) statt wie bisher nur 3 Haltestellen (KG, EG, 1.OG). Aufgrund der Weiterführung in das 2.Obergeschoss (Technik- und Lagerbereich) ist es erforderlich, die sich dort momentan befindliche Holztreppe zum Dachgeschoss abzubrechen und zu erneuern. Aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben ist die Erneuerung dieser Treppe sowieso notwendig, da Sie versetzt neben dem eigentlichen Treppenhaus verläuft (Sächs. BO: notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen).

Für den Neubau des Güteraufzugs sind folgende Leistungen erforderlich: Bodenabsenkung und Gründung im Kellergeschoss, Aufzugsschacht/Wände in allen Etagen sowie Einbau der Aufzugsanlage.

Zu 7. Photovoltaik-Anlage

Um die Nachhaltigkeit der Gebäudesanierung und des zukünftigen Betriebes unter ökologischen Gesichtspunkten zu verbessern, wurde die Nutzung erneuerbarer Energien geprüft. Im konkreten Fall wurde bewertet, ob eine Photovoltaikanlage eine sinnvolle Alternative zur Stromerzeugung sowie -nutzung darstellt.
Das Ergebnis der Berechnungen ergab, dass mit dem Einsatz einer PV-Anlage der Strombedarf für die zur Wärmeerzeugung geplanten Luft-Wärme-Pumpe kompensiert werden kann. Neben der PV-Anlage ist ein System-Akku zur Erhöhung des Eigenverbrauches und Autarkiegrades geplant, um Zeiten in denen witterungsbedingt kein Strom erzeugt wird zu puffern.

Es ist die Montage von 32 Solarmodulen (max.10kWp) auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche, 2er Wechselrichter mit einem Wirkungsgrad v. 98,4% sowie eines System-Akku mit einer Leistung v. 3x10kWh geplant.

Zu 8. Ergänzende Inhalte in Bezug auf Baugenehmigung

Im Zuge der Prüfung zu den vorgebrachten Sachverhalten des Widerspruchs wurde eine Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit Datum vom 19.02.2020 verfasst. Die darin enthaltenen Nachforderungen bedingen unter anderem die Überprüfung und Ergänzung der Schallimmissionsprognose aus April 2019.
Aus der Überarbeitung der Schallimmissionsprognose vom 22.03.2020 resultieren erforderliche bauliche schallschutztechnische Ertüchtigungen, wie z.B. der Einbau einer schallschutzzertifizierten Dreischeibenisolierverglasung, der Sicherstellung des Fensterverschlusses bei Veranstaltungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenberechnung vom 10.04.2019 belief sich auf einen Betrag in Höhe von 4.117.500,00 € zzgl. der von der Wohnungsgesellschaft Freital mbH vorfinanzierten Planungsleistungen in Höhe von 300.000,00 €. Die Gesamtkosten betrugen damit ursprünglich 4.417.500,00 €.

Der Finanzierungsbedarf für die oben dargestellten zusätzlichen baulichen Projektinhalte beträgt insgesamt rund 536.000,00 € und setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

Inhalt	Baukosten	Baunebenkosten	Gesamtkosten
1. Sanierung Terrasse	36.447,32 €	4.004,35 €	40.451,67 €
2. Trockenlegung Außenwände Keller	54.683,48 €	5.863,13 €	60.546,61 €
3. Sanierung Fußboden Keller	72.402,40 €	7.955,15 €	80.357,55 €
4. Austausch schlackehaltige Dämmschüttung	116.237,42 €	17.344,25 €	133.581,67 €
5. Erneuerung Treppe 1.OG zu 2.OG	13.554,10 €	2.573,97 €	16.128,07 €
6. Neubau Güteraufzug	77.911,68 €	22.238,58 €	100.150,26 €
7. Photovoltaik-Anlage	80.974,72 €	23.800,78 €	104.775,50 €
			535.991,33 €

Die Honorarkosten zur radiologischen Baubegleitung von ~ 4.560 € ergeben die Differenz aus oben stehender Tabelle zu den dargestellten Kosten in der Anlage 4.

Die Differenz zu den in den Anlagen 6.2 und 7 dargestellten Kosten ergibt sich durch die zusätzlichen Honorarkosten des Fachplaners Elektro in Höhe v. ~14.885 € für den Güteraufzug und ~ 23.800 € für die Photovoltaikanlage.

Aufgrund des Widerspruchs der „Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG“ und der in diesem Zusammenhang überarbeiteten Schallimmissionsprognose zu den Nachforderungen des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge werden zur baulichen Umsetzung der Maßnahmen zur Einhaltung der Schallimmissionswerte (vorgenannter Punkt 8) ~ 64.000 € erforderlich, so dass ein Gesamtmehraufwand von 600.000 € entsteht.

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf belaufen sich damit aktuell auf einen Betrag in Höhe von 5.017.500,00 €. Bei Berücksichtigung von nicht zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 668.000,00 € kann auf der Grundlage der Städtebaulichen Vereinbarung vom 20.12.2018 mit Zuwendungen aus der Städtebauförderung in Höhe von 2.899.667,00 € gerechnet werden. Der städtische Eigenanteil beträgt damit 2.117.833,00 € (ohne Grunderwerb).

In der Haushaltsplanung 2019 bis 2021 ist für dieses Vorhaben eine verfügbare Gesamthaushaltsermächtigung in Höhe von insgesamt 4.754.750,00 € veranschlagt (Produktkonto 511103.785110, Stadtsanierung, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen, Investitionsnummer 51110319006). Damit ist mit der Haushaltsplanung 2021 für dieses Vorhaben eine zusätzliche Haushaltsermächtigung in Höhe von 262.750,00 € zu berücksichtigen.

Zuwendungen aus der Städtebauförderung wurden bislang in Höhe von insgesamt 2.563.300,00 € geplant. Bei möglichen Zuwendungen in Höhe von 2.899.667,00 € sind Mehreinzahlungen in Höhe von 336.367,00 € zu verzeichnen. Diese können den vorgenannten Mehrbedarf in Höhe von 262.750,00 € vollständig decken.

Terminliche Auswirkungen:

Die oben erläuterten Sachverhalte bedingen eine Verschiebung im bisher geplanten Bauablauf. Neben der verzögernden Wirkung, welche sich aus dem Widerspruch zur Baugenehmigung ergibt (Prüfung, Bewertung, Abstimmungen zum Thema Schallschutz), besteht für die Fortführung der Ausschreibungen, als Grundlage zur Bauausführung, das Erfordernis eine Ausführungsplanung inklusive der ergänzenden Inhalte zu erarbeiten.

Aufgrund der oben erläuterten Gegebenheiten erfolgten im April keine Vergaben von Bauleistungen. Die nächsten Ausschreibungen sind unter Beachtung der ergänzenden

Inhalte gemäß Vergabeterminplan für Anfang Mai geplant.

Der Bauablaufplan vom 18.02.2020 wird unter Beachtung der ergänzenden Inhalte überarbeitet. Eine Übergabe des Objektes an den Nutzer war gemäß Bauablaufplan vom 18.02.2020 für den 18.06.2021 vorgesehen.

Eine Darstellung der tatsächlichen terminlichen Auswirkungen kann allerdings erst mit dem überarbeiteten Bauablaufplan erfolgen. Dieser wird ebenfalls Anfang Mai 2020 vom Planungsbüro erwartet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Umsetzung der zusätzlich erforderlichen Leistungen zum Bauvorhaben „Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf“.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1	Sanierung Terrasse über Eingangsbereich
Anlage 2	Trockenlegung Außenwand KG
Anlage 3	Sanierung Fußboden KG
Anlage 4	Austausch schlackehaltige Dämmschüttung
Anlage 5	Erneuerung Treppe 1.OG zu 2.OG
Anlage 6.1	Neubau Güteraufzug
Anlage 6.2	Neubau Güteraufzug
Anlage 7	Photovoltaik-Anlage