

VERWALTUNGSVORLAGE VL-10/2021

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Kulturbüro	12.01.2021	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Bildung und Sport	vorberatend	25.02.2021	1/20	1
Betriebsausschuss Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen	zur Kenntnis	02.03.2021	2/20	2
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	04.03.2021	1/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	11.03.2021	2/20	
Ausschuss für Bildung und Sport	vorberatend	10.06.2021	2/20	1
Betriebsausschuss Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen	vorberatend	22.06.2021	4/20	
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	24.06.2021	4/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	01.07.2021	4/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Neubau der Turnhalle Overbergschule Teilstandort sowie einer Turnhalle und eines Technik-Sozialarbeiter-Pavillons an der Heinrich-Bußmann-Schule

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die einzelnen Gebäude wurden folgenden Kostenschätzungen errechnet:

- Einfeldhalle Teilstandort Overbergschule: 3.370.000 EUR
- Zweifeldhalle Heinrich-Bußmann-Schule: 9.110.000 EUR
- Pavillon-Technikunterricht: 697.000 EUR

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusion wurde bei der Planung berücksichtigt.

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Die Klimaverträglichkeit der Gebäude wird beim Bau und für den Betrieb berücksichtigt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Rat der Stadt Lünen beschließt, an der Heinrich-Bußmann-Schule eine Zweifeldhalle und Flächen für die Sozialarbeit und den Technikunterricht als Ersatzneubauten errichten zu lassen.
2. Der Rat der Stadt Lünen beschließt, am Teilstandort der Overbergschule eine Einfeldhalle als Ersatzneubau errichten zu lassen.

Der Bürgermeister

I. Beauftragung durch den Ausschuss für Bildung und Sport

Der Ausschuss für Bildung und Sport hat die Verwaltung am 15.03.2019 beauftragt, die beiden Turnhallen Overbergschule Teilstandort (OvTS) [Görresstraße Gahmen] und Heinrich- Bußmann-Schule (HBS) [Bebelstraße Stadtmitte] bautechnisch zu überprüfen. Die Verwaltung sollte, die Hallen untersuchen und einen Neubau oder eine Sanierung vorschlagen.

Die Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen empfahl am 17.09.2019 (MI-169/2019) den Neubau beider Turnhallen. Eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich. Außerdem ergeben sich durch den Neubau Vorteile bei den Punkten Inklusion, Energieverbrauch, Ausleuchtung und Funktionalität. Die Verwaltung meldete seinerseits den bestehenden Bedarf für beide Turnhallen durch die ansässigen Schulen an.

II. Bedarfsermittlung für den Sportunterricht

Im Rahmen dieses Auftrages hat die Verwaltung den tatsächlichen Bedarf des Pflichtunterrichtes beider Schulen berechnet. Am OvTS in Gahmen wird die Turnhalle als Einfeldhalle für den Unterricht weiterhin benötigt. Die Schule hat im Schuljahr 2020/21 zwei Eingangsklassen eingerichtet. Somit werden am Teilstandort derzeit sechs Klassen unterrichtet. Die Schule benötigt die Turnhalle zu etwa 40% der ihr zur Verfügung stehenden Zeit. Für das Schuljahr 2021/22 plant die Verwaltung wiederum die Einrichtung zweier Eingangsklassen. Somit würde der Bedarf weiter steigen. Der Hauptstandort kann die Schüler des Teilstandortes nicht dauerhaft mit in der eigenen Halle beschulen, da er seine Hallenzeiten komplett nutzt. Eine dauerhafte Unterbringung des Sportunterrichtes in der Sporthalle Lünen Süd würde Teile des Sportunterrichts zeitlich nicht mehr möglich machen. Nutzungsbedarfe der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule und der OvTS zusammengenommen, überschreiten die Kapazität der Sporthalle. Zudem wird der Sportunterricht durch die benötigten Fahrzeiten weiter verkürzt.

Die HBS benötigt laut Berechnung zwei Hallenteile (1,2 Halleneinheiten), um den gesamten Sportunterricht am eigenen Standort bedienen zu können. Der Bedarf wird zukünftig mit der geplanten Vollauslastung der Schule weiter ansteigen. Dieses Problem wurde bereits im Sportentwicklungskonzept von 2007 beschrieben (S. 123 „Auslastung“). Die Schule behilft sich seit Jahren mit Außensport, externen Sportgelegenheiten (Tennishalle) und der Aula, um den Unterricht zu ermöglichen. Hier können aber nur Teilbereiche des Sportunterrichtes abgedeckt werden. Vor allem der Außensport ist in den Wintermonaten nicht immer umsetzbar. Des Weiteren geht wichtige Unterrichtszeit durch die Fahrzeiten verloren.

Die nächstgelegene Halle ist die zukünftige Turnhalle der neuen Leoschule. Diese kann den Mehrbedarf der HBS nicht ausgleichen. Nach dem Auszug der Osterfeldschule, wird die dreizügige Leoschule die Turnhalle komplett nutzen. Derzeit behilft sich die Leoschule in den ersten Klassen durch eine bewegte Stunde im Klassenraum und mehr Schwimmzeiten. Zudem passen die Stundenpläne beider Schulen nicht übereinander, da die Heinrich-Bußmann-Schule einen 60-Minuten Rhythmus fährt. In den Nachmittagsbereich kann nicht ausgewichen werden, da der Pflichtunterricht der HBS um 13:45 Uhr endet (Leoschule: 13:20 Uhr). Im Anschluss wird Turnhallenraum für AGs und OGATA benötigt.

Der Ausschuss und die Verwaltung gingen bei früheren Überlegungen von einfachen Ersatzneubauten aus. Das heißt, dass an beiden Schulstandorten zwei neue Einfeldhallen entstehen. Die Verwaltung plädiert im Zuge eines Neubaus für eine Zweifeldhalle, um den schulischen Pflichtunterricht komplett am Standort abdecken zu können. Nur so kann der Sportunterricht in Gänze stattfinden, ohne durch Fahrzeiten und Standortwechsel Unterrichtszeit zu verlieren. Auf externen Unterricht kann verzichtet werden, wodurch die Fahrtkosten und Nutzungsentgelte eingespart werden. Aus diesem Grund wurde eine neue Variante 3 berechnet.

Für das Projekt bleiben folgende Varianten (Nummerierung nach Unterlagen in den Anhängen zur Vorlage):

1. & 3. Ersatzneubau beider Turnhallenstandorte mit Einfeldhallen

- 2. & 4. Sanierung beider Turnhallen.
- 1. & X. Ersatzneubau einer Einfeldhalle am Standort OvTS (Gahmen) und Realisierung einer Zweifeldhalle am Standort der HBS.

III. Vorteile eines Neubaus gegenüber einer Sanierung

Die Fachabteilungen schlagen einen Neubau beider Hallen vor. Neben den beschriebenen organisatorischen Vorteilen, bietet ein Neubau folgende weitere Vorteile:

1. Ein Neubau wird mit dem aktuellen Stand der Technik in Lüftung-, Heizung- und Elektrotechnik ausgestattet. Dies hat zur Folge, dass sowohl laufende Unterhaltskosten niedriger sind, als auch die Energieeinsparung hinsichtlich Umweltverträglichkeit höher wird. Bei einem Neubau wird die Gebäudehülle auf die Gebäudetechnik abgestimmt. Dies umfasst z. B. Dämmstärken und Dämmmaterial oder Taupunktbemessungen von Bauteile. Dadurch wird die Leistung der Technischen Gebäudeausrüstung viel effizienter genutzt.
2. Ein Neubau kann in das Klimaschutzkonzept der Stadt Lünen eingebunden werden, durch z. B. eine Passivhausbauweise, Gründach oder erneuerbare Energien.
3. Eine Sanierung im Bestand birgt im Regelfall bei Bauteilöffnungen die Gefahr von unvorhersehbaren Zusatzmaßnahmen (statische Ertüchtigungen) oder Systemstörungen des Baukörpers (Feuchteausfall an Bauteilen).

IV. Technikraum und Sozialraum an der Heinrich-Bußmann-Schule

Im Zuge eines Neubaus an der HBS ist zu beachten, dass derzeit im Turnhallengebäude ein Schulsozialarbeiteraum und ein Technikraum für den Schulunterricht untergebracht sind. Der Schulsozialarbeiteraum wurde zunächst im Schulgebäude verortet. Nunmehr wurde festgestellt, dass sowohl der Technikraum als auch der Sozialarbeiter komplett neu angelegt werden müssen. Die notwendigen Geräte und Arbeitsmittel machen einen einfachen und schnellen Umzug der Räume innerhalb des Bestandsgebäudes nicht möglich. Zudem ist im Bestandsgebäude kein Platz vorhanden.

Die Räume für den Technikunterricht und die Sozialarbeit wurden der Turnhalle abgekoppelt. Für die Räumlichkeiten ist ein eigenständiger Pavillon auf dem Schulgelände geplant. Die Trennung der Gebäude bedingt sich durch die verschiedenen Anforderungen an die eventuellen Bauträger. Dennoch sollte zur optimalen Flächennutzung geprüft werden, ob die geplanten Räume für den Technikunterricht und die Sozialarbeit an die entstehende Turnhalle angebaut werden können.

V. Unterrichtsplanung während der Bauphase

Während der Bauphase müssen beide Schulen mit ihrem Sportunterricht an andere Standorte ausweichen. In Gahmen bietet das Schulgelände an der Görresstraße nicht genug Raum, um die neue Halle an einem anderen Standort neuzubauen, während die alte noch steht. Am Standort der Heinrich-Bußmann-Schule ist der Platz nicht ausreichend, um eine Zweifeldhalle an einem anderen Standort zu bauen und die derzeitige Halle bis zum Bauabschluss weiter zu betreiben. Beide Schulen wurden über notwendige Ausweichquartiere informiert. Der Hauptstandort der Overbergschule wird den Teilstandort für die Bauphase in die eigene Turnhalle aufnehmen. Die Heinrich-Bußmannschule muss auf mehrere Standorte ausweichen. Dies gestaltet sich in der Form schwierig, als dass die Schule einen 60-Minuten- Rhythmus für die Unterrichtseinheiten betreibt. Hier sind Absprachen mit anderen Schulen notwendig. Die Sportverwaltung plant neben der im Bau befindliche Sporthalle Lünen Süd, die Rundsporthalle und weitere Hallen als Ausweichquartiere ein.

VI. Nutzung durch die Sportvereine

Durch den Vereinssport werden beide Turnhallen stark frequentiert. In der Turnhalle in Gahmen wird derzeit eine Auslastungsquote von 91 % erreicht. Kurse von externen Gruppen finden nach Rücksprache mit dem Teilstandort auch im Vormittagsbereich statt. Mit einem Wegfall der Halle würde die einzige Turnhalle im Stadtteil geschlossen werden und damit wichtige Angebote für Jugendliche im Stadtteil wegfallen. Eine Umlegung in die Sporthalle Lünen Süd kann nicht 1:1 umgesetzt werden, da der VfK Lünen Süd und weitere Gruppen bereits früher die ehemalige Halle des VfK Künen Süd (jetzt 4. Hallenteil) genutzt haben und auch weiter damit planen.

An der HBS wird eine 80-prozentige Auslastungsquote erreicht. Für diesen Standort hat der LSV Turnen bereits angefragt, ob er im Zuge eines Turnhallenbaus mit zwei Feldern die Hallenpflege übernehmen kann, wie es bei den Dreifeldsporthallen in Lünen der Fall ist. Der Turnverein ist mit 950 Mitgliedern der zweitgrößte Verein Lünens und derzeit in sechs Turnhallen im Stadtgebiet verteilt. Er könnte sein Angebot in manchen Bereichen zentralisieren.

VII. Kostenberechnung

a) Turnhallen

Die Verwaltung hat folgende Haushaltsbelastungen für alle Varianten über einen üblichen Zeitraum von 40 Jahren ermittelt (s. Anhang Wirtschaftlichkeitsberechnung). Die Kosten inkludieren die Neubau/ Sanierungskosten sowie die anfallenden Kosten über 40 Jahre.

Varianten	Overbergschule Teilstandort	Heinrich-Bußmann- Schule	Gesamtkosten
Variante 1. & 3.: Neubau von 2 Einfeldhallen	3.369.549,44 €	3.736.122,38 €	7.105.671,82 €
Variante 2. & 4.: Sanierung des Bestands	4.281.782,11 €	4.744.976,86 €	9.026.758,97 €
Variante 1. & X.: Neubau Einfeld- & Zweifeldhalle	3.369.549,44 €	9.106.439,88 €	12.475.989,32 €

Die Barwertberechnung für die Erstellung der Zweifeldhalle an der Heinrich-Bußmann-Schule basieren auf einer Schätzung zu den Neubaukosten und den Betriebskosten.

Für die Kostenschätzung der Einfeldhallen wurde das BKI 2019 herangezogen. Die Zweifeldhalle wurde 2020 berechnet. Hinzu kommt bei der Zweifeldhalle eine Mehrfläche aus den Verkehrsflächen und der Hallenfläche. Die Fläche der Flure steigt überproportional. Die jeweiligen Umkleidegruppen müssen räumlich getrennt sein und Fluchtwegführung erweitert werden. Für den Hallenbereich wird ein flexibles Teilungssystem vorgesehen (Raumteiler), welches zur Folge hat, dass ein zusätzlicher Rundlauf mitgeplant werden muss. Im Gesamten erhöht dies die Fläche und das Volumen des Baukörpers und somit auch die Kosten.

b) Technik- und Sozialarbeit

Die Neubaukosten der Technikräume und das Büro für die Sozialarbeit werden mit 697.000,00 EUR berechnet.

VIII. Empfehlung der Verwaltung

Die Sanierung wird aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht empfohlen. Die Verwaltung empfiehlt Variante „1. und X“ umzusetzen, um dem Bedarf, der an der HBS und dem Teilstandort der Overbergschule vorliegt, gerecht zu werden.

Die Räume für den Technikunterricht und die Sozialarbeit wurden von der Turnhalle abgekoppelt. Für die Räumlichkeiten ist ein eigenständiger Pavillon auf dem Schulgelände geplant. Die Trennung der Gebäude bedingt sich durch die verschiedenen Anforderungen an die eventuellen Bauträger. Dennoch sollte zur optimalen Flächennutzung geprüft werden, ob die geplanten Räume für den Technikunterricht und die Sozialarbeit an die entstehende Turnhalle angebaut werden können.

IX. Anhang

- Overberg_TS_Berechnung_Turnhallen_Bedarf
- Heinrich-Bußmann_Leoschule_Berechnung_Turnhallebedarfe
- Wirtschaftlichkeitesberechnung_Varianten_Einfeldhallen_HBS_OvTS
- Wirtschaftlichkeitesberechnung Neubau Zweifachhalle HBS
- BA_Technikpavillon_Kostenrahmen_Klassenräume_Sozialraum