



Beschlussvorlage Gebäudemanagement Tagesordnungspunkt: _____		Drucksachen-Nr.: 2021-26/1078 Status: öffentlich Datum: 05.12.2025		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
02.12.2025	Ausschuss für Finanzen, Personal und Organisation			
04.12.2025	Kreisausschuss			
10.12.2025	Kreistag			

Bezeichnung:

Bauprojekt: BRV-09-2 Gymnasium Sporthalle, Baumaßnahme; hier: Antrag auf Fördermittel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BBSR) für Baumaßnahmen am Gebäude der Sporthalle des Gymnasiums Bremervörde

Sachverhalt:

1. Anlass

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BBSR) hat den Projektaufruf 2025/26 für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ – sogenannte Sportmilliarde des Bundes - gestartet. Der Landkreis möchte dem Projektaufruf Folge leisten. Der Bund beteiligt sich bis zu 45 Prozent an den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben, der Eigenanteil des Landkreises würde bei mindestens 55 % liegen. Die Chancen auf eine Förderung könnten aufgrund der großen bundesweiten Nachfrage gering sein.

2. Einleitung

Die Sporthalle wurde 1974 in einfacher Bauweise errichtet und 2004 über dem Sanitär- und Umkleidetrakt aufgestockt. Im Zuge des Neubaus der BBS und Gymnasium BRV wurde im OG der Musiktrakt als Innenausbau ertüchtigt. Im Bereich des Hallenkörpers, im EG und in der Decke zum OG sind erhebliche Mängel in der Bausubstanz und an den technischen Anlagen vorhanden. Eine betriebssichere Nutzung der Sporthalle ist seit Jahren nur mit erheblichem Aufwand und diversen kleineren Maßnahmen zu bewältigen. Auch der energetische Zustand ist schlecht.

Der Mindestbedarf besteht in einer kompletten Sanierung des Gesamtgebäudes. Ausschließlich die sicherheitsrelevanten Mängel zu beseitigen ist keine Lösung, der Zustand der Zwischendecke ist abgängig, der Sportboden hat sein Lebensende erreicht und die Tribüne entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Unfallversicherer. Für einen großen Eingriff in die Dach- und Deckenkonstruktion geben die gesetzlichen Rahmenbedingungen vor, dass eine energetische Sanierung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) durchzuführen ist,

hinzu kommt die PV Pflicht im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Aus den Anforderungen ergibt sich daher eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Amtes für Gebäudemanagement die Wirtschaftlichkeit verschiedener Varianten überprüft. Diese sollen im Folgenden zusammenfassend erläutert werden.

Allen Varianten liegen Prämissen zugrunde, die gleichermaßen für diese gelten:

- Es sind keine baulichen Interimslösungen in den jeweiligen Kosten enthalten.
- Eine Nichtnutzung für den Schul- und Vereinssport ist für ca. 1 Jahr unausweichlich.
- Die Nutzung des Musik- Decks ist ebenfalls für alle drei Varianten mindestens zweitweise stark eingeschränkt oder nicht möglich.

3. Erläuterung der Varianten

Variante I:

Komplettsanierung der Sporthalle, des Umkleide- und Sanitärbereichs mit abschließender Ertüchtigung des M-Decks

Beschreibung der Maßnahme

Die Variante I sieht eine umfassende Sanierung der Halle und des Umkleide- und Sanitärbereichs vor. Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt ca. 3.300 qm, wobei die geschätzten Kosten für diese Sanierung ca. 11,4 Mio. Euro betragen. Diese Kosten beziehen sich auf die Beseitigung der offensichtlichen Mängel, während verdeckte Mängel – wie etwa Korrosion der Stahlbetonteile in Wänden und Stützen oder notwendige Schadstoffsanierungen – nicht bekannt und somit nicht enthalten sind.

Vorteile

1. Nachhaltige Nutzung bestehender Investitionen: Die bisherigen Sanierungskosten für das M-Deck sowie die Ertüchtigung der Musikräume des Gymnasiums können durch diese Variante langfristig genutzt werden. Im Falle eines Abrisses wäre die Nutzung dieser Räumlichkeiten bereits nach etwa sieben Jahren beendet.
2. Symbolische Wirkung: Die Entscheidung für eine Komplettsanierung sendet ein klares Signal für Nachhaltigkeit und den Erhalt von „grauer Energie“ – also der Energie, die bereits in den Bau des Gebäudes geflossen ist.

Nachteile und Risiken

1. Unvollständige Kostendeckung: Die geschätzten Kosten von 11,4 Millionen Euro decken nicht alle potenziellen Mängel ab. Verdeckte Schäden, wie eine mögliche Korrosion in den Stahlbetonteilen oder Stahlkonstruktionen oder Schadstoffbelastungen, könnten zusätzliche, nicht kalkulierbare Kosten verursachen. Das Ende der Nutzungsdauer verschiedener Gebäudeteile aus den 70 er Jahren ist erreicht.
2. Begrenzte energetische Effizienz: Der angestrebte Effizienzhaus-Standard 85 kann nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand erreicht werden. Dazu wären Maßnahmen wie die Erneuerung der Sohle, eine umfassende Sohlendämmung und der Umbau und Austausch aller Innentüren notwendig – Kosten, die in der aktuellen Kalkulation nicht berücksichtigt sind. Zudem sind bauphysikalische Probleme aufgrund der schlechten nicht thermisch getrennten Konstruktion und mögliche Folgeschäden nicht absehbar. Langfristig sind höhere Betriebs- und Instandhaltungskosten zu erwarten.
3. Zurzeit keine Förderfähigkeit: Die Maßnahme ist zum jetzigen Förderaufruf nicht förderfähig, da der geforderte Energieeffizienzstandard nicht erreicht wird, was bedeutet, dass der Landkreis die gesamten Kosten in diesem Fall selbst tragen müsste.

4. Organisatorischer Aufwand: Potentielle Mängel führen „unvorhergesehen“ mitten im Bauablauf zu Verzögerungen. Es birgt das Risiko ungeplanter Bauzeitenverlängerungen und damit eines längeren Nutzungsausfalls.

Kosten Variante I

Kosten: ca. 11.400.000 €
Fördergeld: zum jetzigen Projektauftrag, nicht förderfähig
Eigenanteil LK: ca. 11.400.000 €

Fazit

Die Variante I bietet die Möglichkeit, bestehende Strukturen zu erhalten und langfristig zu nutzen. Allerdings birgt sie erhebliche finanzielle Risiken durch nicht kalkulierbare verdeckte Mängel und begrenzte energetische Effizienz. Die Sanierung wird keinen Neubau Standard erreichen und Folgekosten sind abzusehen. Klimaneutralität bis 2040 wird nicht erreicht. Zudem ist die Maßnahme zurzeit nicht förderfähig, was die finanzielle Belastung für den Landkreis erhöht. Sollte der Förderantrag insgesamt nicht bewilligt werden, wäre dies Stand heute jedoch die günstigste Variante. Eine sorgfältige Abwägung zwischen den langfristigen Vorteilen und den potenziellen Risiken ist daher unerlässlich.

Variante II:

Neubau der Halle und Sanierung des Umkleide- und Sanitärbereichs mit abschließender Ertüchtigung des M-Decks

Die Variante II sieht den Teilersatzneubau der Halle mit einer Pfahlgründung sowie die Sanierung des Umkleide- und Sanitärbereichs vor, mit abschließender Ertüchtigung des M-Decks. Die geschätzten Kosten für dieses Vorhaben belaufen sich auf ca. 13,5 Mio. Euro. Ein zentraler Aspekt dieser Variante ist die Möglichkeit, Fördergelder für den derzeitigen Projektauftrag zu akquirieren, dies könnte die finanzielle Belastung des Landkreises reduzieren und gleichzeitig eine moderne Infrastruktur für den Schul- und Vereinssport schaffen.

Vorteile:

1. Kosteneffizienz durch Fördergelder: Für den neuen Sporthallenkörper könnten Fördergelder akquiriert werden.
2. Nachhaltigkeit: Mit dieser Variante wird ein klares Signal für Nachhaltigkeit gesetzt. Durch den Neubau der Halle kann der Verlust der "grauen Energie" des Bestandsgebäudes vermieden werden, was langfristig zu einer besseren CO₂-Bilanz beiträgt.
3. Betriebskosten: Die Variante bietet mittlere Betriebskosten, was eine ausgewogene Balance zwischen Investition und laufenden Ausgaben darstellt.
4. Geringe Instandhaltungskosten: Die neue Sporthalle würde voraussichtlich geringe Instandhaltungskosten verursachen, was die langfristige Wirtschaftlichkeit des Projekts erhöht.
5. Der Hallenkörper wird energetisch den Effizienzhausstandard 55 erreichen.

Nachteile und Risiken

1. Statische und bautechnische Herausforderungen: Es besteht ein Risiko in Bezug auf die Statik des Sozialtraktes mit den Klassenräumen, insbesondere bei der Integration der neuen Halle an den Bestand. Das Frischwassernetz im Sozialtrakt ist abgängig und muss teilweise überholt werden. Dies könnte zusätzliche technische und finanzielle Herausforderungen mit sich bringen, die zurzeit nicht kalkulierbar sind.

2. Klimaneutralität: Langfristig ist das Teilgebäude nicht klimaneutral, da das wenig gedämmte Dach des M-Decks aus statischen Gründen mit Dämmung nicht aufgestockt werden kann und die Sohle im Bereich des Erdgeschosses nicht ohne erheblichen finanziellen und technischen Aufwand gedämmt werden kann. Dies beeinträchtigt langfristig die Anforderungen an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Der Sanitär- und Umkleidebereich mit den Klassenräumen erreicht nach der energetischen Ertüchtigung nicht den Effizienzhaus Standard 85.
3. Schnittstellenrisiken: Der Übergang zwischen der neuen Halle und dem Bestand birgt Risiken, insbesondere in Bezug auf die Schnittstellen vom Alt- zum Neubau (Zusammenführung alter und neuer Leitungen, Baukörperanschlüsse, provisorische Außenwände des M-Decks bis die Halle wieder errichtet ist usw.). Dies könnte zu zusätzlichen Kosten oder Verzögerungen führen, die zurzeit nicht kalkulierbar sind.
4. Die bestehenden Geräteräume und 2 Technikräume werden zu Lagerräumen im Umkleide/ Musik Trakt, da sie nicht ins energetische Konzept des Hallenkörpers zu integrieren sind.
5. Organisatorischer Aufwand: Der Ablauf gestaltet sich komplexer, da der Bauablauf in der Bauphase in Bauabschnitten erfolgen wird. Es birgt das Risiko ungeplanter Bauzeitenverlängerungen und damit eines längeren Nutzungsausfalls
6. Der Sozialtrakt mit den Klassenräumen ist nicht förderfähig.

Kosten Variante II

Kosten gesamt: ca. 13.515.000 €

Fördergeldanteil: ca. 5.092.000 €, förderfähig nur der neue Hallenkörper
(ca. 11.315.000 €) mit 45 %

Eigenanteil LK: ca. 8.423.000 €

Fazit:

Variante II bietet eine moderne Lösung für den Schul- und Vereinssport und die Möglichkeit, in Teilbereichen des Gebäudes Fördergelder zu nutzen, um die Kosten zu senken. Gleichzeitig sind jedoch organisatorische und technische Herausforderungen zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf die Statik und die langfristige Klimaneutralität, die in diesem Fall nicht erreicht wird.

Variante III:

Ersatzneubau

Die Variante III sieht einen kompletten Ersatzneubau inklusive einer Pfahlgründung vor. Bei dieser Variante wird das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die Bruttogeschossfläche (BGF) des neuen Gebäudes beträgt ca. 3.300 qm. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 12,25 Mio. Euro.

In den Kosten sind folgende Leistungen enthalten:

- Abriss des bestehenden Gebäudes
- Ersatzneubau einer 3-Feld-Sporthalle inkl. Tiefgründung

Vorteile

1. Förderfähige Investition: Der Ersatzneubau stellt eine förderfähige Investition dar, was bedeutet, dass finanzielle Unterstützung durch öffentliche Mittel oder Förderprogramme möglich ist. Dies kann die finanzielle Belastung für den Landkreis verringern.
2. Keine Probleme mit Altlasten: Durch den Neubau entstehen keine Probleme mit Altlasten oder veralteter Bausubstanz. Dies kann langfristig zu geringeren Instandhaltungskosten und einer höheren Energieeffizienz führen.

3. Moderne Standards: Der Neubau ermöglicht die Umsetzung moderner nachhaltiger Bau- und Energiestandards. Dies kann sowohl die Betriebskosten senken als auch die Attraktivität des Gebäudes für Nutzer erhöhen. Erreichen des Klimaziels der Bundesrepublik 2045 mit dem neuen Gebäude klimaneutral zu werden.
4. Flexible Raumgestaltung: Ein Neubau bietet die Möglichkeit, die Raumaufteilung und -nutzung flexibel und bedarfsgerecht zu gestalten. Dies kann die Funktionalität des Gebäudes verbessern und zukünftige Anpassungen erleichtern.
5. Vorteile in der Bauablaufplanung: Ein Neubau birgt im Bauablauf deutlich weniger Risiken und ist präzise planbar. Das würde für den Nutzungsausfall im Zusammenspiel mit der Schule und den Vereinen einen deutlichen Vorteil bieten.

Nachteile

1. Höhere Investitionssumme: Die Investitionskosten für den Ersatzneubau sind im Vergleich zu einer Gesamtanierung höher. Dies kann kurzfristig eine größere finanzielle Belastung darstellen.
2. Umweltbelastung durch Abriss und Neubau: Der Abriss des bestehenden Gebäudes und der Neubau verursachen eine höhere Umweltbelastung, insbesondere durch den Anfall von Bauschutt und den Ressourcenverbrauch für den Neubau.

Kosten Variante III

Kosten gesamt: ca. 12.250.000 €
Fördergeld: ca. 4.950.000 €, förderfähig gesamtes Sport- Gebäude (11.000.000 €)
mit 45 %
Eigenanteil LK: ca. 7.300.000 €

Fazit zur Variantenprüfung

Die Variante III (Ersatzneubau) bietet langfristige Vorteile wie moderne Standards, Flexibilität und geringere langfristige Instandhaltungs- und Betriebskosten. Der finanzielle Eigenanteil des LK ist bei einer erfolgreichen Förderung der geringste und das Gebäude wird klimaneutral errichtet.

4. Fachliche Empfehlung

Nach sorgfältiger Prüfung der Varianten – unter Abwägung der Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung der Risiken und Wirtschaftlichkeit - wird verwaltungsseitig empfohlen, einen Antrag auf Förderung aus dem Programm Sanierung kommunaler Sportstätten mit der Variante III zu stellen. Die Antragsfrist läuft im Januar ab und eine erste Rückmeldung soll bereits im 2. Quartal 2026 erfolgen.

Da jedoch zu befürchten ist, dass dieses Sanierungsprogramm massiv überzeichnet sein wird, wird verwaltungsseitig ergänzend empfohlen für den Fall, dass der Förderantrag abgelehnt wird, sich für Variante I zu entscheiden, um die eigenen Kosten so gering wie möglich zu halten.

Die Entscheidung über den Fördergeldantrag soll für Aufnahme der Planungsleistungen und die weiteren Tätigkeiten abgewartet werden, da inhaltliche Anpassungen erforderlich sein werden. Die für die erforderlichen Schritte benötigten Haushaltsmittel stehen 2026 zur Verfügung. Einer Anpassung des Gesamtbedarfes der Baumaßnahme (gemäß Variante I oder III) wird in der Haushaltsanmeldung für 2027 vorgesehen. Die Verwaltung wird den KA über die Entscheidung des Fördermittelgebers informieren.

Der **Ausschuss für Finanzen, Personal und Organisation** hat sich in seiner Sitzung am 02.12.2025 mit der Angelegenheit befasst und einstimmig den nachstehenden Beschlussvorschlag empfohlen. Der **Kreisausschuss** ist dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 04.12.2025 einstimmig gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis Rotenburg wird am Interessenbekundungsverfahren für das Förderprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gemäß Variante III für den kompletten Ersatzneubau für die 3-Feld-Sporthalle des Gymnasiums Bremervörde teilnehmen und die damit einhergehende Beantragung von Fördergeldern vorsehen.

Der Landkreis wird unter dem Vorbehalt einer Förderung aus dem Programm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ die Baumaßnahme Sporthalle Gymnasium Bremervörde gemäß vorstehenden Erläuterungen in Form der Variante III umsetzen; andernfalls wird **erneut hierüber beraten**.

Prietz