



Beschlussvorlage Gebäudemanagement Tagesordnungspunkt: 8		Drucksachen-Nr.: 2021-26/1138 Status: öffentlich Datum: 18.05.2026		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
19.05.2026	Ausschuss für Finanzen, Personal und Organisation			
21.05.2026	Kreisausschuss			
17.06.2026	Kreistag			

Bezeichnung:

Bauprojekt: BRV-09-2 Gymnasium Sporthalle; Baumaßnahme: Grundsatzbeschluss zur umfangreichen Komplettsanierung oder zum Ersatzneubau der Sporthalle und des Musik-Decks des Gymnasiums Bremervörde

Sachverhalt:

1. Anlass

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BBSR) hat den Projektauftrag 2025/26 für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ („Sportmilliarde des Bundes“) durchgeführt. Aufgrund dessen hat der Kreistag am 10.12.2025 einen Ersatzneubau der Sporthalle des Gymnasiums Bremervörde unter dem Vorbehalt beschlossen, dass das BBSR Fördermittel für das vorgestellte Projekt bereitstellt. Zugleich wurde festgelegt, dass der Projektauftrag neu zu bewerten ist, falls sich abzeichnet, dass der Landkreis nicht in die nächste Förderrunde aufgenommen wird.

Inzwischen ist aufgrund der hohen Überzeichnung des Programms absehbar, dass der Landkreis keine Zuwendung erhalten wird. Vor diesem Hintergrund ist erneut zu beraten, ob eine umfangreiche Komplettsanierung oder ein Ersatzneubau der Sporthalle und des Musik-Decks angestrebt werden soll.

2. Ausgangssituation

Die Sporthalle wurde 1974 in einfacher Bauweise errichtet und im Jahr 2004 über dem Sanitär- und Umkleidetrakt aufgestockt. Im Zuge des Neubaus der BBS und des Gymnasiums Bremervörde wurde der Musiktrakt im Obergeschoss im Innenausbau ertüchtigt.

Im Bereich des Hallenkörpers, im Erdgeschoss sowie in der Decke zum Obergeschoss bestehen erhebliche Mängel in der Bausubstanz und an den technischen Anlagen. Eine betriebssichere Nutzung der Sporthalle ist seit Jahren nur mit erheblichem Aufwand und diversen kleineren Unterhaltungsmaßnahmen aufrechtzuerhalten. Der energetische Zustand des Gebäudes ist unzureichend.

Der Mindestbedarf liegt in einer umfassenden Sanierung des Gesamtgebäudes. Eine

Beschränkung auf die Beseitigung ausschließlich sicherheitsrelevanter Mängel stellt keine tragfähige Lösung dar. Insbesondere

- ist der Zustand der Zwischendecke als abgängig zu bewerten,
- hat der Sportboden seine Nutzungsdauer erreicht,
- entspricht die Tribüne nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Unfallversicherungsträgers.

Bei einem größeren Eingriff in die Dach- und Deckenkonstruktion sind nach den gesetzlichen Vorgaben umfassende energetische Maßnahmen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich. Hinzu tritt die Pflicht zur Installation von Photovoltaik im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Aus diesen Anforderungen ergibt sich insgesamt eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme.

Das Amt für Gebäudemanagement hat die Wirtschaftlichkeit verschiedener Varianten untersucht und Ende des letzten Jahres im Ausschuss für Finanzen und Personal, im Kreisausschuss sowie im Kreistag vorgestellt. Im Folgenden werden die zwei maßgeblichen Varianten – Variante I (Komplettsanierung) und Variante II (Ersatzneubau) – dargestellt.

Für beide Varianten gelten folgende Prämissen:

- In den jeweiligen Kostenschätzungen sind keine baulichen Interimslösungen enthalten.
- Eine Nichtnutzung für den Schul- und Vereinssport ist für etwa ein Jahr unvermeidbar.
- Die Nutzung des Musik-Decks ist bei beiden Varianten zumindest zeitweise stark eingeschränkt oder nicht möglich und muss über Unterrichtsräume des neuen Gymnasiums interimweise kompensiert werden.

Bei den Kosten für die Sanierung handelt es sich um grobe Kostenschätzungen von Fachplanerinnen und Fachplanern. Für den Ersatzneubau wurden grobe Kostenkennwerte pro Quadratmeter zugrunde gelegt. Außergewöhnliche Preissteigerungen (z. B. durch Entwicklungen auf den Energiemärkten) sind nicht berücksichtigt.

3. Variantenbetrachtung

Variante I – Komplettsanierung der Sporthalle, des Umkleide- und Sanitärbereichs und abschließende Ertüchtigung des Musik-Decks

Die Variante I sieht eine umfassende Sanierung der Sporthalle einschließlich des Umkleide- und Sanitärbereichs vor; das Musik-Deck wird im Anschluss ertüchtigt. Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt ca. 3.300 m². Die geschätzten Kosten liegen bei rund 11,4 Mio. €.

Die Kostenschätzung umfasst die Beseitigung der bekannten und sichtbaren Mängel. Verdeckte Schäden – z. B. Korrosion in Stahlbetonteilen oder Stahlkonstruktionen, Schadstoffbelastungen – sind derzeit nicht bekannt und folglich nicht eingepreist.

Vorteile:

- Nutzung bestehender Investitionen: Bereits getätigte Investitionen in das Musik-Deck und die Ertüchtigung der Musikräume des Gymnasiums bleiben erhalten und können langfristig weiter genutzt werden.
- Erhalt „grauer Energie“: Der Erhalt des Bestandsgebäudes ist aus Sicht der Ressourcenschonung und des Umgangs mit „grauer Energie“ positiv zu bewerten.

Nachteile und Risiken:

- Kosten- und Baurisiko: Verdeckte Mängel (z. B. Korrosion, Schadstoffe) können während der Bauausführung zu erheblichen Mehrkosten und Bauzeitverlängerungen führen. Die Nutzungsdauer verschiedener Bauteile aus den 1970er Jahren ist erreicht, so dass weitere Sanierungsbedarfe wahrscheinlich sind.
- Begrenzte energetische Verbesserung: Der Effizienzhaus-Standard 85 kann voraussichtlich nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erreicht werden (u.

a. Erneuerung der Sohle, umfangreiche Sohlendämmung, Austausch vieler Innentüren). Bauphysikalische Probleme aufgrund nicht thermisch getrennter Konstruktionen und mögliche Folgeschäden sind schwer prognostizierbar. Es ist mit höheren Betriebs- und Instandhaltungskosten zu rechnen.

- Voraussichtlich keine Förderfähigkeit: Nach aktuellem Kenntnisstand ist die Maßnahme nicht förderfähig, da die geforderten energetischen Standards nicht erreicht werden. Der Landkreis hätte die Kosten demnach vollständig selbst zu tragen.
- Organisatorische Risiken: Unerwartete Mängel während der Bauausführung können zu Verzögerungen, ungeplanten Bauzeitverlängerungen und einem verlängerten Nutzungsausfall führen.

Kostenübersicht Variante I:

- Gesamtkosten: ca. 11.400.000 €
- Fördermittel: derzeit nicht bekannt (keine aktuelle Förderkulisse, ggf. nicht förderfähig)
- Eigenanteil Landkreis: derzeit nicht bezifferbar

Fazit Variante I:

Variante I stellt die finanziell günstigere Projektvariante nach aktueller Kostenschätzung dar und ermöglicht den Erhalt der bestehenden Bausubstanz. Dem stehen jedoch erhebliche Risiken hinsichtlich verdeckter Mängel, der energetischen Qualität, der langfristigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der Förderfähigkeit gegenüber. Die Liegenschaft würde voraussichtlich keinen Neubau-Standard erreichen und die Zielerreichung der angestrebten Klimaneutralität bis 2040 auf Kreisebene beeinträchtigen.

Variante II – Ersatzneubau

Variante II sieht den vollständigen Abriss des Bestandsgebäudes und einen Ersatzneubau einer 3-Feld-Sporthalle mit Pfahlgründung vor. Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt ebenfalls ca. 3.300 m². Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 12,25 Mio. €.

In den Kosten enthalten sind insbesondere:

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

Vorteile:

- Förderfähigkeit: Ein Ersatzneubau erfüllt voraussichtlich die Voraussetzungen aktueller und zukünftiger Förderprogramme. Damit eröffnen sich perspektivisch Fördermöglichkeiten, die den Eigenanteil des Landkreises reduzieren können.
- Vermeidung von Altlasten: Durch den Abriss der Bestandsanlage werden bauliche Altlasten und veraltete Konstruktionen vollständig aufgegeben. Dies reduziert das Risiko unerwarteter Instandsetzungsbedarfe und trägt zu geringeren laufenden Instandhaltungskosten bei.
- Moderne und klimafreundliche Standards: Der Neubau kann nach aktuellen nachhaltigen Bau- und Energiestandards errichtet werden. Damit können die Betriebskosten deutlich gesenkt und die Klimaschutzziele (u. a. Klimaneutralität der Bundesrepublik bis 2045) unterstützt werden.
- Funktionale und flexible Raumkonzepte: Ein Neubau ermöglicht eine moderne, bedarfsgerechte und zukunftsfähige Raumgestaltung. Anforderungen von Schule und Vereinssport sowie zukünftige Entwicklungen können besser berücksichtigt werden.
- Planungssicherheit im Bauablauf: Im Vergleich zur Sanierung eines Bestandsgebäudes ist der Bauablauf bei einem Neubau deutlich besser planbar. Dies reduziert das Risiko von Bauzeitverlängerungen und erleichtert die Koordination mit Schule und Vereinen während des Nutzungsausfalls.

Nachteile:

- Höhere Investitionskosten: Die Investitionskosten liegen mit ca. 12,25 Mio. € um rund 850.000 € über der Kostenschätzung der Komplettisanierung. Dies belastet den Haushalt kurzfristig stärker.
- Umweltbelastung durch Abriss: Der Abriss des Bestandsgebäudes führt zu einem erhöhten Anfall von Bauschutt und einem zusätzlichen Ressourcenverbrauch für den Neubau. Dem stehen jedoch langfristige Einsparungen und CO₂-Reduktionen durch bessere Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien gegenüber.

Kostenübersicht Variante II:

- Gesamtkosten: ca. 12.250.000 €
- Fördermittel: derzeit nicht bekannt

Fazit Variante II:

Variante II bietet langfristig deutliche Vorteile hinsichtlich Energieeffizienz, Betriebskosten, Funktionalität und Klimaschutz. Unter Nutzung zukünftiger Förderprogramme kann der Eigenanteil des Landkreises trotz höherer Investitionssumme perspektivisch geringer ausfallen als bei einer nicht förderfähigen Sanierung. Der Neubau kann zudem auf Klimaneutralität hin ausgerichtet werden.

4. Fachliche Bewertung und Empfehlung der Verwaltung

Unter Abwägung der dargestellten Vor- und Nachteile, der Risiken, der langfristigen Wirtschaftlichkeit sowie der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen wird seitens der Verwaltung die Umsetzung der Variante II (Ersatzneubau) empfohlen.

Die Maßnahme müsste – je nach Beschlussfassung – im Rahmen der Haushaltsplanung ab 2027 mit entsprechend angepasstem Gesamtbedarf berücksichtigt werden. Angesichts der angespannten Finanzlage und der vielfältigen weiteren Investitionsbedarfe im Landkreis muss der neue Kreistag Prioritäten setzen und im Rahmen der Beratungen des Haushalts 2027 Entscheidungen darüber treffen, welche Investitionen in welcher Reihenfolge in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag beschließt, das Projekt BRV-09-2 Gymnasium Sporthalle Variante II als vollständigen Ersatzneubau der 3-Feld-Sporthalle einschließlich Musik-Deck auf Grundlage eines Neubaus mit zeitgemäßen energetischen und funktionalen Standards zu realisieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Entscheidung
 - o die weiteren Planungen einzuleiten,
 - o geeignete Förderprogramme zu sondieren und entsprechende Förderanträge vorzubereiten und
 - o den Bedarf für die Maßnahme im Rahmen der Haushaltsanmeldung ab dem Haushaltsjahr 2027 anzumelden.

Prietz