

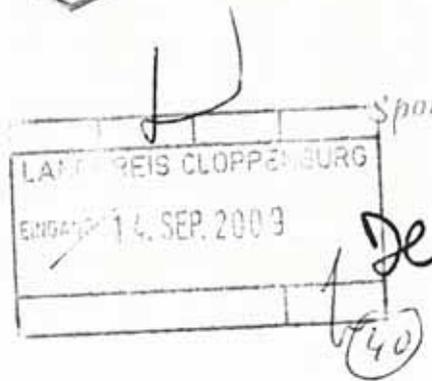


TURNVEREIN CLOPPENBURG e.V.

Turnverein Cloppenburg · 49645 Cloppenburg · Postfach 1507

An den
Landkreis Cloppenburg
Amt 40.5
Schul- und Kulturamt
Abtl. Hochbau
Eschstraße

49661 Cloppenburg



Sport ist im Verein erst schön!

- BADMINTON
- HANDBALL
- JUDO
- KARATE
- REHA-SPORT
- SQUARE DANCE
- TURNEN / GYMNASTIK
- VOLLEYBALL

Betr.: Turnhalle an der Schulstraße

Cloppenburg, den 11.09.2009
TVC/Schriftv/LKCLP3

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auf der Grundlage des Gespräches vom 25. August 2009 in Ihrem Hause haben wir die beabsichtigte Hallensanierung so aufgeteilt, dass daraus drei Abschnitte entstehen. Wie Sie dem Anhang entnehmen können, gliedern sich die Maßnahmen wie folgt:

1 Austausch der Leitungen	25.000,00 €	} A. B. C. 2. B. + 3. B. +
2 Sanierung der Umkleieräume, Duschen und Toiletten	53.000,00 €	
3 Sanierung der Dächer und Grundleitungen	86.500,00 €	
4 Hallenbeleuchtung und Decke	<u>208.000,00 €</u>	

372.500,00 €

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Maßnahme 1 unbedingt noch vor der Heizperiode 2009/2010 erfolgen muss, da zur Zeit die Heizung abgestellt ist, weil die Leitungen Leckstellen aufweisen, die nicht zu finden sind.

In diesem Zusammenhang bietet sich an, dass die Maßnahme unter Punkt 2 gleich mit ausgeführt wird, um extra Kosten zu vermeiden.

Dieses geht aus dem Anhang dieses Schreibens hervor!

Auf alle Fälle bitten wir um die Genehmigung, mit den Arbeiten, wie sie unter Punkt 1 und 2 aufgeführt sind, sofort beginnen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Havermann
1. Vorsitzender

Geschäftsstelle: TVC-Halle Schulstraße
Dienstag 10-12 Uhr
Donnerstag 16-18 Uhr

Tel: 0 44 71 / 88 24 93
Fax: 0 44 71 / 88 24 94
TV-Cloppenburg@t-online.de
Steuernr.: 58/201/07112

Oldenburgische Landesbank,
Filiale Cloppenburg
BLZ 280 215 04
Kto.-Nr. 300 7401 700

Turnverein Cloppenburg

Sanierung und Renovierung der Turnhalle an der Schulstrasse

Begründung: Die Turnhalle ist nunmehr rund 40 Jahre alt. Eine Überprüfung des Gebäudes im Frühjahr des Jahres 2009 durch fachkundige Mitglieder des Vereins führte zu dem Ergebnis, dass sowohl durch altersbedingte Abnutzung, als auch durch erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz und die Hygiene sowie aus Gründen der Betriebssicherheit dringender Sanierungsbedarf besteht. Darüber hinaus ist die Halle wegen der vielen auswärtigen Gäste ein Aushängeschild für den Verein und für die Stadt Cloppenburg, weshalb das optische Erscheinungsbild nicht vernachlässigt werden darf. Zwar sind in den vergangenen Jahren in kleinen Schritten Verbesserungen und dringende Reparaturen aus dem jährlichen Etat finanziert und durchgeführt worden. Der jetzt festgestellte Sanierungsaufwand lässt sich jedoch auf diese Weise nicht bewältigen.

Maßnahmen: Im Wesentlichen stellte sich folgender Bedarf heraus:

Kabinen - Toiletten für Spieler

Die Toiletten entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Außerdem treten vermehrt Rohrleitungsschäden auf, die auf durchgerostete Leitungen zurückzuführen waren. Die Leitungen wurden seinerzeit teilweise ohne besonderen Schutz in einem Sandbett verlegt.

Die PVC – Böden in den Kabinen und im Turnschuhgang sind mehrfach ausgebeißert und verbraucht.

Die Türzargen sind teilweise durchgerostet und stellen eine Unfallgefahr dar. Die Türblätter sind mehrfach beschädigt.

Die Zugangstüren zur Halle schlagen nach Innen auf, so dass bei einer Notsituation die Türen nicht als Fluchtweg funktionieren.

Halle

Die Hallenbeleuchtung ist technisch überholt, verbraucht viel Energie und muss deshalb erneuert werden.

Der Trennvorhang in der Hallenmitte ist nicht abgedichtet, so dass die warme Luft aus der Halle ungehindert in den Dachraum und nach Außen gelangt. Dies hat früher zu Schwitzwasserbildung unter dem Eternitdach geführt, wodurch wiederum abtropfendes Wasser die Hallendecke verunstaltet hat. Durch vermutlich später eingebaute Lüfter hat sich diese Situation zwar entschärft, dafür wird die Warmluft nunmehr unmittelbar ins Freie geführt.

Diese Ausgangslage lässt es als sinnvoll erscheinen, nicht nur die Beleuchtung auszutauschen und die Vorhangverkleidung abzudichten, sondern bei der Gelegenheit die gesamte Hallendecke zu erneuern. Von Vorteil ist dabei, dass die Stahlträger des Daches gleichzeitig auf ihre Tragfähigkeit und auf Rostschäden untersucht werden können und unter der Dämmung eine

Dampfsperre eingezogen werden kann. Besonders die Standsicherheitsprüfung erscheint sehr wichtig.

Außen

Ein erheblicher Kostenfaktor beim Hallenbetrieb ist der Energieaufwand. Die Hallenwände haben keine besondere Wärmedämmung und die Reglithverglasung stellt ebenfalls keinen Wärmeschutz dar. Messungen auf den Außenbauteilen haben einen deutlichen Temperaturabfall gegenüber der Innenraumtemperatur ergeben. Außerdem ist das Flachdach über den Kabinen und Sanitärräumen dringend zu sanieren.

Zur Sanierung soll das Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzt werden, was die Möglichkeit eröffnet, die neuen Leitungen für die Toilettensanierung zugänglich im Dachraum zu verlegen, die Dämmung zu verbessern und die reparaturanfälligen Lichtkuppeln auszubauen. Das geneigte Dach verringert die Gefahr, dass Vandalen dort herumlaufen und es zu Einbrüchen kommt. Um nicht die Reglithverglasung ausbauen zu müssen, sollte eine verglaste Metallfassade mit verbesserter Lüftungsmöglichkeit vorgebaut werden.

Die Giebelwände sollten zusätzlich mit einer Vorsatzschale aus Trapezblech oder Faserzementplatten gedämmt werden.

Zu überprüfen wären noch die Regenwassergrundleitungen. Da diese vermutlich aus Betonfalzrohren bestehen, ist es möglich, dass diese teilweise durch eingespülten Sand und Wurzelwerk nicht mehr funktionieren. Hierfür sind noch keine Kosten ermittelt.

Kosten: Die Kosten für die oben beschriebenen Maßnahmen sind durch Schätzungen oder Angebote ermittelt worden.

Sie betragen laut angefügter Aufstellung	358.554,38 €
Da sich mit Sicherheit während der Ausführung nichtvorhersehbare Schwierigkeiten ergeben werden sollte hierfür der Betrag aufgerundet werden um	<u>21.445,62 €</u>
Zwischensumme	380.000,00 €
Hinzu kämen noch die Kosten für Architekten und Ingenieurleistungen in Höhe von 10%	38.000,00 €
Sowie Kosten für Baugenehmigungen etc ca.	2.000,00 €
<hr/>	
so dass die Gesamtkosten auf etwa	420.000,00 €
einschließlich Mehrwertsteuer beziffert werden müssen.	

Cloppenburg, den 12.6.09

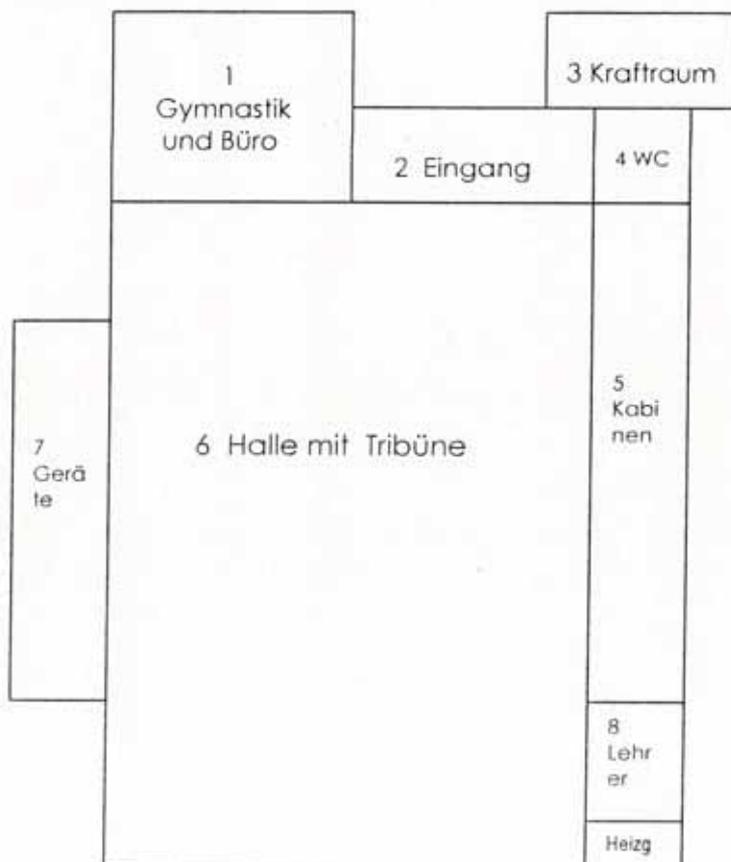
Dipl.-Ing. Ludwig Middendorf
Für die Arbeitsgruppe Hallensanierung

Beurteilung der Dringlichkeit der einzelnen Maßnahmen

Ergebnis einer Begehung am 7.9.09 mit Fritz Strop und Ludwig Middendorf

Zur Zeit ist die Beheizung der Halle nicht möglich, weil die Zuleitungen so marode sind, dass ständig Wasser austritt und eine Reparatur der anderen folgt. Aus diesem Grund sind die Leitungen des Heizsystems abgeschaltet worden. Spätestens ab Mitte Oktober ist aber eine Beheizung der Halle und der Umkleidekabinen und Duschen unumgänglich.

Betrachten wir die einzelnen Bereiche der Halle, ergeben sich für die Beurteilung der Dringlichkeit folgende Überlegungen:



1. Gymnastikhalle mit Büro und Clubraum
2. Eingangshalle
3. Kraftraum
4. Besuchertoiletten
5. Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten für Sportler
6. zweiteilige Sporthalle mit Tribüne und Sprecherkabine
7. Geräteräume
8. Umkleide für Lehrer bzw. Schiedsrichter mit Dusche

1. Gymnastikhalle mit Büro und Clubraum

Die Gymnastikhalle mit dem Clubraum ist vor etwa 15 Jahren errichtet worden. Deshalb darf man davon ausgehen, dass die Leitungen, die innerhalb dieses Bereichs verlegt sind noch nicht erneuert werden müssen.

Dieser Bereich hat eine eigene Zuleitung vom Kessel.

2. Eingangshalle

Die Eingangshalle ist so alt wie die Halle. Man muss man davon ausgehen, dass die Heizungsleitungen unter dem Fußboden liegen und erneuert werden müssen.

3. Krafraum

Der Krafraum ist etwa 10 Jahre alt. Deshalb darf man davon ausgehen, dass die Leitungen, die innerhalb dieses Bereichs verlegt sind noch nicht erneuert werden müssen. Bei der Sanierung der Besuchertoiletten ist nach Aussage von Fritz Strop aus Kostengründen die Zuleitung unterhalb des Bodens der Toiletten nicht erneuert worden.

4. Besuchertoiletten

Die Besuchertoiletten wurden vor wenigen Jahren modernisiert und neu gefliest. Wie gesagt wurden die Heizungsrohre in diesem Bereich nicht erneuert

5. Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten für Sportler

Zu den Umkleidekabinen gehören auch der Stiefel- und Turnschuhgang. Im Stiefelgang liegen alle Zuleitungen für WW, KW und Heizung. Hier treten z. Zt. am häufigsten Leckstellen auf.

Soweit das bisher festgestellt wurde, sind zwar die Rohre in dem Kanal noch dicht. Zumindest ist der Kanal trocken. Die Leckstellen treten dort auf, wo die Leitungen vom Kanal in den Bereich unter den Duschen übergehen und im Sand liegen.

6. zweiteilige Sporthalle mit Tribüne und Sprecherkabine

Die Halle selbst wird zum einen durch zwei Warmluftgebläse und zum andern durch Heizkörper vor den Fenstern an der Nordseite beheizt. Die Wärmetauscher für die Luftheizung werden durch eine eigene Leitung vom Kesselhaus versorgt.

Die Zuleitungen zu den Heizkörpern auf der Tribüne sind nach unseren derzeitigen Erkenntnissen von dem Kanal im Stiefelgang unter dem Fußboden der Duschen bis zur Wand zum Turnschuhgang verlegt und werden dann in einem abgemauerten Rohrschacht nach oben geführt.

7. Geräteräume

Die Zuleitungen zu den Heizkörpern in den Geräteräumen sind in einem Kanal unterhalb dem Schwingboden der Halle verlegt.

8. Umkleide für Lehrer bzw. Schiedsrichter mit Dusche

Die Versorgung müsste von den Rohrleitungen aus erfolgen, die zu den Geräteräumen führen.

Die bisher festgestellten oder vermuteten Leitungsführungen und die bisher aufgetretenen Leckstellen lassen zunächst einmal folgende Überlegungen zu.

1. Die Schwachstellen liegen dort, wo die Leitungen aus dem trockenen Kanal in den Sandboden übergehen. Das sind gleichzeitig die Stellen, wo auch die Fußwaschrinnen liegen. Die Fugen der Rinnen sind offen und es ist anzunehmen, dass das dort eindringende Wasser an die Leitungen gelangt und die Korrosion gefördert hat.

An diesen Schwachstellen liegen sowohl die Heizungsrohre als auch die Warmwasser Leitungen.

Eine solche Stelle wurde bisher einmal geöffnet und die dort vorhandenen Leckstellen beseitigt. Ob dies dauerhaft ist, kann niemand garantieren.

An den anderen Übergängen werden die gleichen Schäden vermutet.

2. Wir haben festgestellt, dass unterhalb der Decke des Stiefelganges eine Verlegung von Rohrleitungen möglich ist, weil die dort querliegenden ‚Balken‘ lediglich stillgelegte Abluftkanäle sind und entfernt werden können. Die Raumhöhe im Lichten beträgt 2,60 m.

3. Alle Endgeräte und Verbrauchsstellen sind über eine ‚Aufputzverlegung neuer Leitungen‘ erreichbar, ohne dass in erheblichem Umfang Wände und Fliesen aufgeschlagen werden müssen.

Daraus ergibt sich:

Die Reparatur einzelner Leckstellen auf Verdacht ist nicht akzeptabel, da neue Störungen jederzeit unverhofft auftreten können. Da die verschiedenen Kreisläufe nicht einzeln abgesperrt werden können, ist bei jeder Störung das gesamte System betroffen. Das führt zu Totalausfällen des Heizungssystems und zu erheblichen Kosten, ohne dass eine Verbesserung eintritt.

Es bleibt also nur eine Stilllegung der maroden Leitungskreisläufe und die Verlegung neuer Kreisläufe.

Das würde bedeuten:

In der Verteilung im Kesselhaus werden die Kreisläufe so getrennt, dass sie einzeln absperrbar sind.

1. Gymnastikhalle

Leitungssystem bleibt unverändert. Außer ein paar kleineren Nachbesserungen bei der Isolierung keine Arbeiten erforderlich.

2. Eingangshalle
3. Krafraum
4. Besuchertoiletten

Die Leitungen in diesem Bereich bleiben zunächst so liegen wie sie sind. Sie werden aber an ein neues Leitungssystem so angeschlossen, dass die Leitungen abgesperrt werden können, wenn ein Problem auftritt, ohne dass die übrige Anlage betroffen ist. Diese Absperrventile werden in der letzten Herrenkabine eingebaut.

5. Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten für Sportler

Im Heizungsraum werden die bisher im Bodenkanal verlegten Leitungen vom System getrennt und neue Leitungen unterhalb der Decke des Umkleideraumes ‚Damen‘ dem gesamten Stiefelgang und dem Umkleideraum ‚Herren‘ neu verlegt und später mit einer abgehängten Decke gegen Beschädigungen geschützt.

Von diesen Leitungen gehen dann jeweils dort, wo dies auch jetzt schon der Fall ist, die Rohre ab zu den Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten aber auch zu den Heizkörpern an den Tribünenfenstern. Dazu wird es nötig sein, an etwa 3 Punkten, die in den Wänden verlegten Leitungsbündel für Warm- und Kaltwasser freizulegen und neu anzuschließen. Durch den Einbau von Absperrventilen lässt sich danach jede Einheit bei einer Störung von den Hauptleitungen trennen, ohne dass der Gesamtbetrieb eingeschränkt wird.

Es bleibt das Problem, dass ab diesem Übergabepunkt die Mischwasserleitungen zu den Duschen unter dem Boden und den Fliesen liegen und es nicht bekannt ist, in welchem Zustand die Leitungen sind. Das wäre bei einer Sanierung der Toiletten und Duschen zu beachten.

Außerdem sollten die Fußwaschrinnen, die ohnehin niemand nutzt, stillgelegt werden und erst bei einer Sanierung der Duschräume über deren Erhalt entschieden werden.

6. zweiteilige Sporthalle mit Tribüne und Sprecherkabine

Wie erwähnt, wäre die Luftheizung ohnehin von den übrigen Maßnahmen nicht betroffen und die Heizkörper bei der Tribüne werden durch die unter Punkt 5 beschriebenen neuen Leitungen neu angeschlossen.

7. Geräteräume

Durch die Trennung der Rohrsysteme muss es möglich sein, diese Leitungen ebenfalls abzusperren, so dass bei dem Verdacht eines Lecks, die Beheizung der Geräteräume abgestellt werden kann. Das hätte sogar den Vorteil, dass diese Räume ausschließlich bei sehr kalten Temperaturen z.B. über ein thermostatgesteuertes Mischventil beheizt werden. Bei der Länge der Rohrleitungen und der vermutlich ungenügenden Isolierung bedeutet das vermutlich eine deutliche Heizkosteneinsparung.

8. Umkleide für Lehrer bzw. Schiedsrichter mit Dusche

Hier müssten möglicherweise ein paar kurze neue Leitungen verlegt werden, was vor Ort noch zu ermitteln wäre.

Kosten

Überschläglich gehen wir zunächst davon aus, dass für diese beschriebenen Sofortmassnahmen ein Aufwand erforderlich ist, der sich wie folgt ergibt.

3 Wochen Arbeitszeit für 3 Monteure = 3 Mann x 8 Std./Tag x 15 Tage = 360 Arbeitsstunden a. 38,00 €	13.680,00 €
3 Wochen Arbeitszeit für einen Baufacharbeiter für das Aufbrechen und schließen von Wänden und Böden = 120 Arbeitsstunden a. 38,00 €	4.650,00 €
An Material geschätzt	3.000,00 €
Zusammen	21.330,00 €
Zuzügl. MWSt	4.052,70 €
Insgesamt	gerundet 25.000,00 €

Diese Leistungen enthalten keinerlei Kosten für Planung Bauleitung oder Bauaufsicht. Diese müssten mit ca. 2.500 € veranschlagt werden und als Eigenleistung bewertet werden.

Die Kosten für die Rohrsanierung waren bisher mit 12.500 € veranschlagt. Allerdings wird in diesen Kosten nicht die Trennung der Leitungssysteme enthalten sein.

Bei der Durchführung dieser absolut dringlichsten Arbeiten ist der größte und wichtigste Teil der Leitungssanierung vorerst abgeschlossen. Die geplanten Sanierungsmassnahmen können durchgeführt werden, ohne dass diese Arbeiten noch einmal erfolgen müssen.

Die Ausführung wäre noch während der Herbstferien möglich, so dass es lediglich zeitweise im TVC internen Sportbetrieb zu zeitweiligen Störungen kommen könnte.

Dringlichkeitsstufen der geplanten Maßnahmen

1. Austausch der Leitungen wie zuvor beschrieben25.000,00 €

2. Sanierung Umkleideräume Duschen und Toiletten

Weil es sich nicht vermeiden lässt, dass bei dem Austausch der Leitungen Fliesen, Bodenbeläge und Putzflächen aufgestemmt werden müssen, wird als nächster Schritt die Sanierung der

Toiletten, der Umkleidekabinen und der Bodenbeläge erforderlich
 Und in diesem Zusammenhang auch die Erneuerung der Türen

Hierfür waren folgende Kosten veranschlagt:

Erneuerung sanitäre Einrichtungen	5.300,00 €
Fliesenarbeiten	6.700,00 €
WC Trennwände	3.100,00 €
Montage Rohrleitungen	5.800,00 €
Malerarbeiten	1.300,00 €
Türen	8.166,00 €
Bodenbeläge	7.500,00 €
Fluchtwege	500,00 €
	<hr/>
	38.366,00 €

zusätzlich werden erforderlich sein:

Fußboden im Stiefelgang und abgehängte Decke dort Ca 60 m ² je 80 €	4.800,00 €
Einbau von Kontrollschächten	1.000,00 €
Insgesamt somit ca.	44.666,00 €
Zuzügl. MWSt	8.486,54 €
Somit aufgerundet überschläglich.....	53.000,00 €

3. Sanierung Flachdach und Grundleitungen

Hier bleibt es offen, ob das Dach in der bisherigen Form saniert
 wird oder ob ein geneigtes Dach ausgeführt werden soll, da die Rohre
 bereits innerhalb des Gebäudes verlegt sind.

Auf jeden Fall ist diese Maßnahme vorrangig, da jederzeit mit Schäden am Gebäude zu rechnen ist. Das würde dann im Notfall Zusätzliche Reparaturkosten auslösen.	60.320,00 €
Anschluss RW Leitungen	2.000,00 €
Blitzschutz	3.299,70 €
Dachanschluss	500,00 €
Dachreinigung	250,00 €
Schutzpflanzungen	300,00 €
Kanalgrundleitungen	6.000,00 €
Insgesamt somit ca.	<hr/>
	72.669,70 €
Zuzügl. MWSt	13.807,00 €
Somit aufgerundet überschläglich.....	86.500,00 €

4. Hallenbeleuchtung und neue Decke	150.764,49 €
Wärmeschutz und diverse Reparaturen	24.000,00 €
Insgesamt somit ca.	174.764,49 €
Zuzügl. MWSt	33.205,25 €
Somit aufgerundet überschläglich.....	208.000,00 €

Somit alles in allem 372.500 zuzüglich Reserven für Unvorhersehbares, Planungen und Genehmigungen, so dass die geplanten Kosten von 420.000,00 € wieder erreicht werden.

Preissteigerungen infolge der zeitlichen Verzögerung sind nicht berücksichtigt.

Die Eigenleistungen betragen etwa 38.000 € für Planungsaufwendungen sowie Ca. 10.000,00 € durch Spenden und Sponsoren oder eigene handwerkliche Leistungen.

Cloppenburg, den 8.9.09

Ludwig Middendorf