

Stuttgart, 05.11.2015

**Fasanenhofschule  
Ersatzneubau einer Großturnhalle mit Wettkampfflächen für Basketball mit Zuschauerbereich  
und Hausmeisterwohnung  
- Projektbeschluss -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2015
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	18.11.2015

**Beschlußantrag:**

1. Von der aktuellen Sportstätten-situation an der Fasanenhofschule sowie der aktuellen Vereinssportstätten-situation im Stadtbezirk Stuttgart-Fasanenhof wird Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm für den Ersatzneubau einer Großturnhalle mit Wettkampfflächen für Basketball für den Schul- und Vereinssportbedarf mit Zuschauerbereich und Hausmeisterwohnung mit einer Nettogrundfläche von 1.557 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
3. Der Planung zur Großturnhalle mit Wettkampfflächen für Basketball mit Zuschauer-Bereich und Hausmeisterwohnung
  - nach den Plänen des Büros Dasch Zürn Architekten vom 09.09.2015
  - der Baubeschreibung vom 17.09.2015
  - und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 17.09./05.11.2015
  - mit folgenden Bruttokosten rund 7.330.000 €
  - zzgl. Verlegung Trafo-Anlage in bestehender Turnhalle rund 150.000 €
  - daraus resultierende Brutto Gesamtkosten rund 7.480.000 €
  - „Netto“-Gesamtkosten nach Steuerrückvergütung 7.147.000 €wird zugestimmt.
4. Vorbehaltlich der Aufnahme des Projekts in den Doppelhaushalt 2016/2017 kann die Planung des Neubaus der Großturnhalle mit Wettkampfflächen für Basketball mit Zuschauerbereich und Hausmeisterwohnung auf der Grundlage

des Raumprogramms und der Entwurfsplanung bis Leistungsphase 6 HOAI und Teile von 7 fortgeführt werden.

Für das Projekt stehen im Haushaltsplanentwurf 2016/2017 845.000€ als Planungsmittel zur Verfügung- dies ist bei aktuellen Projektkosten für eine Weiterführung bis einschl. Leistungsphase 5 ausreichend.

**Begründung:**

## **1. Beschlüsse**

GRDRs 625/2012 „Neubau einer Einfeldhalle bei der Fasanenhofschule Machbarkeitsstudie – Grundsatzbeschluss über das weitere Vorgehen und Vorprojektbeschluss“ beschlossen am 23.07.2013 im UTA und 24.07.2013 im VA gemäß Variante 3 der Machbarkeitsstudie. GRDRs 565/2015 Beauftragung Architektenleistung und Kenntnissgabe des Wettbewerbsergebnisses.

## **2. Schul- und Sportstätten-situation**

Die neue Großturnhalle an der Fasanenhofschule ermöglicht der Schule, den Sportunterricht durchzuführen. Durch die nicht normgerechten Abmessungen der Halle ist die Nutzung eingeschränkt. Die Fasanenhofschule ist seit dem Schuljahr 2013/2014 eine reine Ganztagsgrundschule. Die Themen Bewegung und Sport finden sich im pädagogischen Konzept des Ganztagsbetriebs wieder und sind fester Bestandteil des rhythmisierten Ganztags. Eine neue, normgerechte Turnhalle ermöglicht der Schule die Sport- und Bewegungseinheiten im Unterricht und bei unterrichtsbegleitenden Angeboten qualitativ zu verbessern. Die Schülerzahlen steigen gemäß der Prognose leicht an und halten den Bedarfskennwert für Sport konstant. Besonders für den rhythmisierten Ganztagsbetrieb ist eine schulnahe Raumkapazität notwendig.

## **3. Sportstättenbedarf für den Vereinssport**

Im Vergleich zur Beschlussvorlage zum Vorprojektbeschluss vom 24.06.2013 hat sich der Bedarf des Vereins- und ungebundenen Sports im Stadtbezirk Möhringen durch Auf siedelung und Zuzug weiter erhöht. Momentan steht einem Hallenbestand von rund 3.819,78 qm ein errechneter Bedarf (0,2 qm je Einwohner) von 6.330,8 qm gegenüber. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von lediglich 60,34%, welche weit unter dem stadtweiten Durchschnitt von rund 80% liegt. Hieraus resultiert ein Hallenfehlbedarf von 6,20 Übungseinheiten (1 ÜE entspricht 405 qm). Die neue Großturnhalle der Fasanenhofschule besitzt für die Sportart Basketball Wettkampfmaße und soll neben der Sport-stättenversorgung des Stadtteils Fasanenhof auch der Sportvereinigung Möhringen für seinen Basektballsport als Trainings- und Wettkampfstätte dienen, da die vereinseigene Halle den Wettkampfanforderungen nicht mehr entspricht.

#### 4. Raumprogramm

##### Raumprogramm Großturnhalle mit Wettkampfmaßen für Basketball mit Zuschauerbereich und Hausmeisterwohnung in m<sup>2</sup>

		MBS/ GRDRs 625/2012 SOLL PF	Auslobung Wettbewerb SOLL PF	Wettbewerb Entwurf IST PF/ NGF	LPH 3 Entwurf IST PF/NGF
	Abmessung Spielfeld	18 x 30	18 x 32	18 x 32	18 x 32
	Spielfeld	540	576	576	576
	Geräteraum	68	68-95	79	95
	HM-Raum	10	10	12	17
	Umkleide Lehrer	20	20	28	20
	Umkleiden	48	48	50	60
	Duschen	26	26	38	28
	Beh. WC	8	8	15	8
	Putzraum	10	10	13	10
	Technik	25	35	64	74
	Hausanschlussraum	10	10	17	10
	<b>Sporthalle <math>\Sigma</math></b>	<b>765</b>	<b>838</b>	<b>892</b>	<b>898</b>
	Lagerraum	25	25	30	21
	Teeküche	20	20	22	24
	Besucher WC	30	30	28	25

zzgl B.-WC	-	-	8	4
Foyer	N.N.	N.N.	116	116
Tribühne/Sitzplätze	N.N.	N.N.	122	122
<b>Aula <math>\Sigma</math></b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>326</b>	<b>312</b>
<b>Zwischensumme Programmfläche</b>	<b>840</b>	<b>913</b>	<b>1218</b>	<b>1210</b>
<b>Hausmeisterwohnung <math>\Sigma</math></b>	<b>N.N.</b>	<b>110</b>	<b>125</b>	<b>103</b>
<b>erforderliche Verkehrs- und Nebenflächen <math>\Sigma</math></b>	<b>N.N.</b>	<b>N.N.</b>	<b>246</b>	<b>244</b>
<b>Gesamtfläche <math>\Sigma</math></b>	<b>840</b>	<b>1023</b>	<b>1.589</b>	<b>1.557</b>

## 5. Planungsrecht und Baurecht – Entwurfsentwicklung

Im Jahr 2011 erfolgte eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros D'Inka Scheible Hoffmann, welche die Wirtschaftlichkeit von drei Neubau Varianten im Vergleich zu einer Sanierung der bestehenden Turn- und Versammlungshalle untersuchte. Die Studie zeigte, dass eine Sanierung der bestehenden Turnhalle nicht wirtschaftlich ist. In GRDRs 625/2012 wurde daraufhin beschlossen, dass die Variante 3 der Machbarkeitsstudie (Einfeldhalle 18 x 32 x 7 m mit Aulafunktion mit 100 Sitz- und 50 Stehplätzen mit Gesamtkosten in Höhe von 5.259.000 €) weiter verfolgt werden sollte.

Im Jahr 2014 wurde das Projekt auf Basis der Machbarkeitsstudie als beschränkt offener Architektenwettbewerb mit eingebundenem VOF-Verfahren europaweit ausgeschrieben. Im Februar 2015 hat das Preisgericht den ersten Preisträger einstimmig zur weiteren Beauftragung empfohlen. Die Preisträger Dasch Zürn Architekten wurden nach Abschluss des VOF-Verfahrens für die Planung des Projekts durch GRDRs 565/2015 am 28.07.2015 beauftragt.

Der Entwurf bewegt sich innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans und wird die bestehende Turn- und Versammlungshalle nach Abriss ersetzen. Baurechtlich wird zwischen der Nutzung einer reinen Turnhalle und einer Versammlungshalle differenziert. Der vorgelegte Entwurf sowie die entsprechende Kostenberechnung basieren auf der Nutzung als reine Turnhalle. Mehrkosten zur Umsetzung als Aula (Versammlungsstätte) für schulische Veranstaltungen (ausgelegt auf max. 400 Personen) werden im Folgenden separat ausgewiesen und sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

## 6. Entwurfskonzept

Das Entwurfskonzept wurde auf dem Wettbewerbsergebnis basierend weiterentwickelt und detailliert.

Die neue Großturnhalle wird als Schul- und Vereinsporthalle ausgelegt. Die Dimensionierung der Halle bietet die Möglichkeit, wettkampfgerechte Basketballturniere mit bis zu 150 Besuchern (zzgl. Sportler) zu veranstalten. Das Gebäude beinhaltet außerdem eine Hausmeisterwohnung. Die bestehende Sporthalle und der bestehende Atriumbau mit Hausmeisterwohnung werden vollständig abgerissen.

Der Neubau der Großturnhalle ergänzt die Schule zu einer Gesamtanlage. Die Hauptzugänge zur Schule und zur Großturnhalle erfolgen vom neuen überdachten Zwischenbereich. Für die Erschließung der Schule wird das Foyer im Bestandsbau neu geordnet. Die Erschließung der Großturnhalle für Vereine befindet sich außerhalb des Schulgeländes auf der Westseite. Die in der bestehenden Turnhalle vorhandene Trafoanlage zur elektrischen Versorgung des Stadtteils wird im Zuge des Abrisses umgesiedelt.

Das Hauptmerkmal der Außenanlagen ist der „Belagsteppich“ entlang der östlichen Seite der Turnhalle. Nördlich und südlich wird der Betonsteinbelag durch Stufen bzw. eine Rampe erschlossen. Mit der nach Süden abfallenden Topografie schiebt sich der Vorplatz als eine Art großes Podest aus dem Gelände.

In den Gesamtbaukosten der Turnhalle mit Hausmeisterwohnung sind gegenüber der Machbarkeitsstudie kostensteigernd enthalten:

Indexsteigerung Baupreise und HOAI 2013 (Variante 3 MBS inkl. Hausmeisterwohnung)	773.000 €
Mehrkosten Integration Hausmeisterwohnung	171.000 €
<u>Prognose bis Vergabe 2016</u>	<u>76.000 €</u>
	<b>1.020.000 €</b>

## **7. Energie- , Konstruktions- und Technikkonzept**

Die Wärmeversorgung der neuen Großturnhalle erfolgt über eine Nahwärmeversorgung aus der bestehenden Heizzentrale im Schulgebäude. Zur Erfüllung des EEWärmeG und dem Energieerlass der Stadt Stuttgart wird die bestehende Heizzentrale um ein erdgasbetriebenes BHKW (9 kW elektrisch; 20 kW thermisch) erweitert. Die Hausmeisterwohnung erhält einen eigenen separaten Abgang und wird von der Technikzentrale aus versorgt. Bei Bedarf kann die Turnhalle nachträglich mit einer PV-Anlage versehen werden. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation (Halle), bzw. ein Speicherladesystem (Hausmeisterwohnung). Die Lüftungsanlage der Turnhalle ist nach dem erforderlichen Luftwechsel der Halle für Zuschauer und Sportler dimensioniert. Für die Neben-räume wird ein zusätzliches Lüftungsgerät vorgesehen. Die Hausmeisterwohnung erhält eine gesonderte Wohnraumlüftung. Die Beleuchtung wird in LED-Technik ausgeführt. Die Halle wird mit einer Beschallungsanlage, Spielzeitanzeige und Sicherheitsbeleuchtungsanlage ausgestattet. Die Hausmeisterwohnung wird über seinen separaten Hausanschluss versorgt.

Das Amt für Umweltschutz empfiehlt eine auf den gesamten Schulkomplex erweiterte Betrachtung des Heizsystems. Dies ist jedoch nicht im derzeitigen Planungsauftrag und Projektrahmen abgedeckt. Eine weitere Betrachtung/Planung wäre gesondert zu beauftragen.

## **8. Aufschaltung der Sprachalarmierungsanlage**

2016 soll die Fasanenhofschule mit einer Sprachalarmierungsanlage nachgerüstet werden. Deshalb sieht der Turnhallenneubau eine SAA vor, welche auf die Schule aufgeschaltet werden kann.

Zur Vorrüstung der Aufschaltung der Großturnhalle auf eine zukünftig zu realisierende Sprachalarmierungsanlage der Fasanenhofschule wird mit Kosten in Höhe von rund 15.000 € gerechnet.

## **9. Termine**

- Einreichung Baugesuch voraussichtlich 1. Quartal 2016
- Baubeschluss voraussichtlich 4. Quartal 2016
- Baufertigstellung Sporthalle voraussichtlich 3. Quartal 2018

## **10. Personalkosten**

Für den Bereich Schulsekretariat und bei den Hausmeistern entsteht durch den Neubau kein zusätzlicher Personalbedarf.

## 11. Zuschüsse, Förderungen

Für die Turnhalle wird die Verwaltung ein Antrag zur Projektförderung aus dem Sportstättenförderungsprogramm des Landes stellen. Falls das Land eine Förderung im Rahmen des Sportstättenförderungsprogramms bewilligt, kann mit einem Zuschuss gerechnet werden.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Investitionskosten

Nach der Kostenberechnung des Büros Dasch Zürn Architekten vom 07.09.2015 setzen sich die Bruttokosten wie folgt zusammen:

#### 1. Großturnhalle mit Außenanlagen und Hausmeisterwohnung:

<b>Ersatzneubau Großturnhalle mit Hausmeisterwohnung (incl. Prognose)</b>	<b>6.977.000 €</b>
Ausstattung Spiel- und Sportgeräte	38.000 €
Weitere Ausstattung (wie Regieraum, Lehrerumkleide etc.)	36.000 €
<b>Brutto-Gesamtkosten Großturnhalle</b>	<b>7.051.000 €</b>
In den Gesamtbaukosten der Sporthalle sind gegenüber der Machbarkeitsstudie kostensteigernd enthalten:	
Indexsteigerung Baupreise und HOAI 2013 (Variante 3 MBS inkl. Hausmeisterwohnung)	773.000 €
Mehrkosten Integration Hausmeisterwohnung	171.000 €
Prognose bis Vergabe 2016	76.000 €
	<b>1.020.000 €</b>

<b>Kostenkennwerte für die Großturnhalle</b>	
Bauwerkskosten(inkl. MwSt.)	2.404 €/m <sup>2</sup> NGF
Gesamtbaukosten(inkl. MwSt.)	4.155 €/m <sup>2</sup> NGF
Die Kennwerte liegen im wirtschaftlichen Bereich.	

#### 2. Zusätzliche Maßnahmen gegenüber Machbarkeitsstudie / Vorprojektbeschluss

<b>Wettbewerbsergebnis:</b>		
Entwurfsspezifischer Umbau des Eingangsbereichs des bestehenden Schulgebäudes		
Mehraufwendungen:	<b>ca.</b>	<b>279.000 €</b>

### 3. Besondere Mehraufwendungen gegenüber Machbarkeitsstudie / Vorprojektbeschluss:

<b>Verlegung Trafo-Anlage Netze BW in bestehender Turnhalle</b>		
Schaffung Ersatzstandort für Trafo-Anlage, bisher im Bestand (Atrium) integriert		
Besondere Mehraufwendungen:	ca.	150.00 0 €
<b>Summe zus. Maßnahmen (2) und bes. Mehraufwendungen (3)</b>		429.00 0 €
<b>Gesamtkosten einschl. aller zus. Maßnahmen und besonderen Mehraufwendungen:</b>		7.480.0 00 €
Netto-Gesamtkosten nach erwarteter Steuerrückvergütung		7.147.0 00 €

### 4. Risiken

Baugrund Abbruch / Aushub UG / Abbruch Schadstoffe (nicht in o.g. Kostenansätzen enthalten): **190.000 €**

### 5. Versammlungsstätte bis max. 400 Personen (optional)

Gemäß Vorprojektbeschluss GRDRs 625/2012 soll der Neubau der Schule ermöglichen, Schulveranstaltungen in begrenztem Umfang durchführen zu können, was bislang nicht möglich ist, da der Schule entsprechende Räumlichkeiten derzeit nicht zur Verfügung stehen. Der Ausbau als regelgerechte Versammlungsstätte (Turn- und Versammlungshalle) ist dagegen aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten im Bürgerhaus Möhringen nicht vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat das Baurechtsamt mitgeteilt, dass solche schulische Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen in einer reinen Turnhalle (wie ursprünglich vorgesehen) nicht genehmigungsfähig sind. Diese sind nur in einer regelgerechten Turn- und Versammlungshalle möglich. Diese könnte dann auch anderen, nichtsportlichen Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

**Mehrkosten für Ausbildung als Versammlungsstätte für schulische Veranstaltungen ausgelegt bis max. 400 Personen**  
(nicht in o.g. Kostenansätzen enthalten): **350.000 €**

### 6. Finanzierung

Für das Projekt stehen im Haushaltsplanentwurf 2016/2017 845.000 € als

Planungsmittel zur Verfügung – dies ist bei aktuellen Projektkosten für eine Weiterführung bis einschl. Leistungsphase 5 ausreichend.

Die Gesamtkosten des Vorhabens (einschließlich der Planungsmittel Lph. 6-7) betragen nach aktueller Kostenberechnung 7.147 TEUR. Der Restbetrag von 6.302 TEUR wurde zur Wunschliste zur Haushaltsplanberatung 2016/2017 angemeldet.

#### **Beteiligte Stellen**

Die Referate WFB, KBS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

-

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

-

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

Anlage 1: Baubeschreibung des Entwurfs  
Anlage 2: Planunterlagen  
Anlage 3: Kostenberechnung  
Anlage 4: Energetische Datenblätter



Kostendeckblatt 876-2015.pdf



Anlage 4\_Energetische Datenblätter.pdf



Anlage 2\_Pläne Architekt\_NEU.pdf



Anlage 1\_Baubeschreibung\_NEU.pdf