

Stuttgart, 07.12.2011

**Turn- und Versammlungshalle Römerkastell / Reiterkaserne  
in Stuttgart-Bad Cannstatt  
- Projektbeschluss -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	13.12.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2011

**Beschlußantrag:**

1. Dem endgültigen Raumprogramm (770,13 m<sup>2</sup>) für die Turn- und Versammlungshalle mit den in Anlage 3 dargestellten Flächen wird zugestimmt.

2. Der vom Hochbauamt geprüften Entwurfsplanung zur Turn- und Versammlungshalle nach den Plänen des Architekturbüros

Ernst<sup>2</sup>, 70372 Stuttgart

vom

15.09.2011

der Baubeschreibung

vom

13.09.2011

und der Kostenberechnung

vom

23.09.2011

mit voraussichtlichen Gesamtkosten

von

4.205.000,--

€

wird zugestimmt.

3. Das Hochbauamt wird die Weiterplanung bis Leistungsphase 7 HOAI nach Aufnahme des Vorhabens in den Doppelhaushalt 2012/2013 beauftragen.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

**1. Beschlüsse**

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 603/2009) für den Bau einer Turn- und Versammlungshalle und dazugehörigen Raumprogramm (Anlage 3) mit einer Gesamtprogrammfläche von 787 m<sup>2</sup> wurde am 05.11.2009 abschließend durch den Gemeinderat gefasst und das Hochbauamt beauftragt.

**2. Raumprogramm**

Die Entwurfsplanung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm (Anlage 3) und berücksichtigt den Bau einer Turn- und Versammlungshalle in der Reiterkaserne 16 m x 27 m (1ÜE) sowie der erforderlichen Nebenräumen.

**3. Entwurfskonzept**

Die geplante Turn- und Versammlungshalle soll in die bestehende Gebäude 4308 und in einen Teil des Gebäudes 4309 eingebaut werden. Die ehemalige Dragonerkaserne wurde in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen und ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz.

Die Gebäude 4308 (ehemalige Reithalle) und ein Teil des Gebäudes 4309 (ehemaliges Stallgebäude) werden in Ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Substanz weitestgehend erhalten. Die nutzungsbedingten Veränderungen des Erscheinungsbildes (Glas)-Anbauten, technische Anlagen, die Behandlung und Farbgebung der Oberflächen, Austausch der Fenster, Erneuerung der Dachdeckung, Wiederherstellung der Außenfassaden (Putz- und Naturstein) werden im Zuge der weiteren Planung in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchgeführt.

Die architektonische Anpassung der geplanten Turn- und Versammlungshalle wird an die umliegenden bzw. angrenzenden Bestandsflächen erfolgen. Die Fassade der künftigen Turn- und Versammlungshalle wird zeitnah nach vollständiger Fertigstellung des Vorhabens der MKM Römerkastell GmbH & Co. KG in ein Erscheinungsbild gebracht sein oder werden, das die Nutzbarkeit des Vorhabens von MKM nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Umsetzung der Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen der Entscheidung über den Baubeschluss.

Im Gebäude 4308 ist die Unterbringung der Turn- und Versammlungshalle 16 m x 27 m (1ÜE) geplant. Im Gebäude 4309 werden die dafür benötigten Nebenräume mit Umkleidebereich untergebracht. Das Eingangsfoyer erschließt das Gebäude barrierefrei. Die Turn- und Versammlungshalle kann ebenfalls über den Pausenhof der späteren Schulerweiterung begangen werden. Für die Nutzung als Versammlungshalle kann der komplette Umkleidebereich abgetrennt werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde in einer Voruntersuchung des Büros Ernst<sup>2</sup> auf Grundlage von Kostenkennwerten, ohne konkrete Planung, anhand des vorliegenden Raum- und Funktionsprogramms, ein vorläufiger Kostenrahmen (Kostenannahme) für die zukünftige städtische Maßnahme Erweiterung der Altenburgschule mit Turn- und Versammlungshalle innerhalb des Gesamtareals Römerkastell/ Reiterkaserne in Höhe von 3,3 Mio. € Gesamtkosten ermittelt (Kostenstand 07/2009).

Die Anmeldung zum Doppelhaushalt 12/13 auf Grundlage einer Kostenschätzung (06/2011) endet mit Gesamtkosten in Höhe von 3.997.303,- €.

Die Differenz zum damaligen Kostenrahmen (Stand 07/2009) ist begründet durch abschnittsweise Realisierung der Baumaßnahme und die autarke Medienversorgung des 1. Bauabschnitts (Turn- und Versammlungshalle) mit 0,28 Mio.€, die später erfolgte Grundstücksbildung und damit zusammenhängend die Herstellung der Erschließung und der notwendigen Stellplätzen auf städtischen Grund mit 0,20 Mio. €, die Auslegung der Haustechnik auf die vorgesehene Nutzung / Belegung der Versammlungshalle mit 0,14 Mio. €, sowie die Erfüllung der Forderungen des Denkmalschutz und baurechtlicher Forderungen in Höhe von 0,058 Mio. €.

Die Kostenberechnung des Büros Ernst<sup>2</sup> vom 23.09.2011 schließt mit Gesamtkosten in Höhe von 4.205.000,- € ab. Die Differenz zur Kostenschätzung in Höhe von 0,228 Mio. € ist begründet durch erhöhte Anforderung bei der Starkstromanbindung (EnBW) im öffentlichen Straßenraum, Auslegung der Speisen- und Getränkeausgabe mit zusätzlich erforderlicher Lüftungsanlage / Erhöhung Kapazität Fettabscheider, sowie Prognoseanpassung.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen erfolgten durch das Amt für Umweltschutz Eingrenzungs Sondierungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle. Für die komplette Maßnahme einschließlich vollständigen Rückbaus ist das Tiefbauamt im Auftrag des Amts für Liegenschaften und Wohnen zuständig.

Im Rahmen des Umbaus wird die thermische Hülle der Bestandsgebäude in wesentlichen Teilen verbessert. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde soll die bestehende Außenwand des Gebäude 4308 im Bereich des Sandsteinsockels saniert und die darüber liegende Putzfassade eine Neubeschichtung erhalten. Im Innenbereich der Turn- und Versammlungshalle ist eine Innendämmung geplant. Im Dachbereich soll eine Zwischensparrendämmung und im Fußboden ein gedämmter Aufbau eingebaut werden. Innerhalb der Dachfläche für die Turn- und Versammlungshalle sind neue Fenster als RWA-Öffnungen notwendig. Die Fenster innerhalb des Bestandsgebäudes 4308 werden in Form von Kastenfenstern ausgebildet, im Bereich des Gebäudes 4309 sind neue Fenster vorgesehen.

Für die Beheizung des Gebäudes erfolgt der Anschluss an die Fernwärmeversorgung. In der Turn- und Versammlungshalle ist eine Fußbodenheizung und in den übrigen Nebenräumen sind Heizkörper vorgesehen. Die Halle sowie der Duschbereich sind mit einer Zu- und Abluftanlage mit hoch effizienter Wärmerückgewinnung (WRG  $\geq$  75 %) versehen.

Aufgrund der denkmal schützerischen Auflagen und der gegebenen Bausubstanz, kann der Wärmeschutz in Teilbereichen nur moderat verbessert werden (Dach: vorgegebene Konstruktionshöhe, Stärke der Innendämmung, denkmalgerechte Dachoberlichter), so dass in Verbindung mit dem haustechnischen Konzept eine

Unterschreitung der Anforderungen für einen vergleichbaren Neubau nach der EnEV 09 um ca. 27% möglich ist.

Im Rahmen zur Untersuchung zum Einsatz von erneuerbaren Energien wurden die Kosten zum Einsatz einer Solaranlage geprüft. Die Investitionskosten liegen bei 30.000,-- € und sind im Projekt nicht enthalten. Die Ausführung ist von der Denkmalbehörde bisher nicht freigegeben.

Die Mittel zur Planung bis Leistungsphase 3 HOAI von 167.000 € stehen innerhalb der Planungsmittelpauschale des Schulverwaltungsamt im Doppelhaushalt 2010/2011 zur Verfügung.

Für die Turn- und Versammlungshalle sind öffentliche Förderungen möglich:

- Sportstättenbauförderung des Landes oder
- Städtebauförderungsmittel im Rahmen der „Sozialen Stadt“

Angesichts des Subsidiaritätsprinzips der Städtebauförderung sind die Fördermöglichkeiten von der Verwaltung detailliert zu prüfen und entsprechende Förderanträge beim Land zu stellen.

#### **Beteiligte Stellen**

Die Vorlage wurde von den Referaten StU, KBS und WFB mitgezeichnet.

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

---

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Baubeschreibung
3. Raumprogramm
4. Kostendeckblatt
5. Pläne
6. Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung:

## **1. Sportstättenversorgung**

Die Sportstättenversorgung im Hallschlag, insbesondere die Versorgung an Schulsportstätten für die Altenburg- und Steigschule, ist derzeit nicht ausreichend. Zusätzlich ergibt das wachsende Ganztagsangebot der Schulen einen zusätzlichen Bedarf an geeigneten, schulnahen Sportflächen für das dringend benötigte Bewegungsangebot.

Im Bereich des Vereinssports besteht in Bad-Cannstatt im Hallenbereich ein errechneter Fehlbedarf von 8.5 Übungseinheiten (ÜE), davon entfallen auf den Bereich Hallschlag/ Altenburg 1,14 ÜE. Angesichts dieses Fehlbedarfs ergibt sich aus Sicht des Sportamtes eine Notwendigkeit für die Schaffung einer Normturnhalle bzw. einer TVH aus dem Gelände der Reiterkaserne.

## **2. Nutzung**

Die Nutzung der Turn- und Versammlungshalle setzt sich zusammen aus Schulsport, Vereinssport sowie sonstiger Vereine und Gruppierungen im Rahmen der außerschulischen Überlassung. Weiterhin sind Veranstaltungen mit öffentlichem Charakter möglich, die im Interesse des Stadtteils liegen.

Die außerschulische Nutzung der künftigen Turn- und Versammlungshalle samt Nebenräumen richtet sich nach den jeweils geltenden „Allgemeinen Überlassungsbedingungen für Schul- und Schulsportanlagen der Landeshauptstadt Stuttgart (derzeitige Fassung vom 1. September 2010).“ Danach besteht gegenüber der Landeshauptstadt kein Anspruch Dritter auf Überlassung der Turn- und Versammlungshalle. Die Landeshauptstadt wird bei einer Vergabe berücksichtigen, dass in der Turn- und Versammlungshalle keine kommerziellen Veranstaltungen erfolgen, die der Phoenixhalle auf der Fläche von MKM Konkurrenz machen. Eine Vergabe an die in § 1 b genannte Nutzergruppe der „Allgemeinen Überlassungsbedingungen für Schul- und Schulsportanlagen der Landeshauptstadt Stuttgart“ erfolgt nicht.

## **3. Entwurfskonzept**

Grundlage der Planungskonzeption im Römerkastell ist die Weiterentwicklung des Schul- und Sportstättenstandorts unter Einbeziehung der aktuellen Schulentwicklungsplanung. Dabei sollen die an die derzeitige Außenstelle der Altenburgschule angrenzenden Gebäude 4308 und Teile von 4309 als Turn- und Versammlungshalle umgenutzt werden.

Die Schulsporthalle soll über die reinen Schulsportnutzungen hinaus im Rahmen der unter 2. beschriebenen Überlassungsbedingungen auch für Sportveranstaltungen von Vereinen sowie als Versammlungshalle genutzt werden, um somit einen positiven Beitrag für das Sanierungsgebiet Hallschlag zu leisten.

Die ehemalige Dragonerkaserne wurde in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen und ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz. Bei dem Bestandsgebäude 4308 handelt es sich um eine

ehemalige Reithalle. Das Gebäude wurde zuletzt als Lager- und Werkstattgebäude durch das THW genutzt und ist nicht unterkellert. Der vorhandene Anbau auf der nordöstlichen Seite der Halle wird im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut. Bei dem Bestandsgebäude 4309 handelt es sich um das ehemalige Stallgebäude.

Die Erschließung der Turn- und Versammlungshalle erfolgt barrierefrei über den nördlichen Eingang. Dem angrenzenden Foyer sind direkt eine Speisenausgabe mit Bewirtungsmöglichkeit, Garderoben und Toilettenanlagen für Veranstaltungen zugeordnet, im Dachgeschoss ist die Technikzentrale geplant. Über das Foyer erfolgt der Zugang in die Turn- und Versammlungshalle mit dazugehörigem Geräte- und Lagerraum. Im Hallenbereich ist die Stellung von mobilen Bühnenelementen vor dem Geräteraum berücksichtigt. Die angrenzenden Nebenräume im Bestandsgebäude 4309 mit Umkleiden, Lager und Übergabepunkt Haustechnik können bei Veranstaltungen abgetrennt werden. Eine weitere direkte Zugangsmöglichkeit für die Schulnutzung ist im westlichen Bereich in Richtung Pausenhoffläche geplant.

Die bestehende Dachdeckung ist marode und entspricht nicht mehr den Anforderungen an Dichtigkeit und Sicherheit. Bei der Dachsanierung soll das historische Bild weitestmöglich erhalten bleiben. Die Sanierung der Dachflächen beinhaltet den Ersatz der kompletten Dachdeckung. Das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes 4309 wird gemäß dem vorliegenden Raumprogramm nicht ausgebaut.

Die Gebäude 4308 (ehemalige Reithalle) und ein Teil des Gebäudes 4309 (ehemaliges Stallgebäude) werden in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Substanz weitestgehend erhalten. Die nutzungsbedingten Veränderungen des Erscheinungsbildes (Glas)-Anbauten, technische Anlagen, die Behandlung und Farbgebung der Oberflächen, Austausch der Fenster, Erneuerung der Dachdeckung, Wiederherstellung der Außenfassaden (Putz- und Naturstein) werden im Zuge der weiteren Planung in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchgeführt.

Die architektonische Anpassung der geplanten Turn- und Versammlungshalle wird an die umliegenden bzw. angrenzenden Bestandsflächen erfolgen. Die Fassade der künftigen Turn- und Versammlungshalle wird zeitnah nach vollständiger Fertigstellung des Vorhabens der MKM Römerkastell GmbH & Co. KG in ein Erscheinungsbild gebracht sein oder werden, das die Nutzbarkeit des Vorhabens von MKM nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Umsetzung der Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen der Entscheidung über den Baubeschluss.

Die Anpassung der Außenanlagen für die Turn- und Versammlungshalle erfolgt im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans für das Gesamtareal.

#### **4. Kosten**

Nach der Kostenberechnung des Architekturbüros Ernst<sup>2</sup> vom 23.09.2011 betragen die Gesamtkosten 4.205.000,-- €.

Die Kostenkennwerte der Turn- und Versammlungshalle liegen bei:

Bauwerkskosten KG 300-400	2.226,23 € / m <sup>2</sup> NGF
Bauwerkskosten KG 300-400	181,70 € / m <sup>3</sup> BRI
Gesamtbaukosten KG 200-700	3.310,11 € / m <sup>2</sup> NGF
Gesamtbaukosten KG 200-700	270,16 € / m <sup>3</sup> BRI

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im Rahmen vergleichbarer städtischer Turn- und Versammlungshallen. Eine Besonderheit stellt allerdings die Umsetzung des Raumprogramms in den bestehenden räumlichen Gegebenheiten, insbesondere im Bestandsgebäude 4308, mit dem vorhandenen Volumen der ehemaligen Reithalle dar.

## 5. Termine

Für die Turn- und Versammlungshalle sind bisher folgende Termine vorgesehen:

- Baubeginn:	Oktober 2012
- Fertigstellung:	Dezember 2013
- Inbetriebnahme:	Januar 2014

## 6. Personalbedarf

Ein deutlich erhöhter Betreuungsbedarf durch Schulhausmeister/-innen ist ab Inbetriebnahme der Turn- und Versammlungshalle im Jahr 2014 zu erwarten. Durch die abweichenden Nutzungszeiten der Turn- und Versammlungshalle, insbesondere an Wochenenden, an Feiertagen und ggf. auch in Schulferien, muss die Schulhausbetreuung des Schulverbunds 12 neu geregelt werden.

Auf Grund der Verkehrsflächen und des zusätzlichen Betreuungsbedarfs in der schul- und schulfreien Zeit ist davon auszugehen, dass die bestehende Außenstelle der Altenburgschule zusammen mit der Turn- und Versammlungshalle als gesonderte Schulanlage betreut werden muss.

## 7. Zuschuss des Landes

Für die Turn- und Versammlungshalle sind öffentliche Förderungen möglich:

- Sportstättenbauförderung des Landes oder
- Städtebauförderungsmittel im Rahmen der „Sozialen Stadt“

Angesichts des Subsidiaritätsprinzips der Städtebauförderung sind die Fördermöglichkeiten von der Verwaltung detailliert zu prüfen und entsprechende Förderanträge beim Land zu stellen.

Mit dem Ziel der optimalen Fördermittelausschöpfung für die Stadt wird die

Antrag-  
stellung im weiteren Verfahren geklärt.