

Stuttgart, 16.01.2023

Neubau Q22, Sportzentrum NeckarPark 2-teilige Sporthalle, Judo- und Beach- und Handballzentrum - Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	24.01.2023
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Kenntnisnahme	öffentlich	25.01.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	31.01.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	08.02.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.02.2023

Beschlussantrag

1. Der fortgeschriebenen Planung
 - nach den Plänen von Aldinger Architekten (Anlage 1) vom 25.08.2022
 - dem Erläuterungsbericht (Anlage 2) vom 25.08.2022
 - der qualifizierten und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung (Anlage 3) vom 25.08.2022
 - mit einem Kostenstand Quartal III/2022 von 37.870.000 EUR
 - abzgl. voraussichtlichem Vorsteuerabzug - 5.330.000 EUR
 - zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung 3.880.000 EUR
 - daraus resultierenden **voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung** (Finanzierungsbedarf) in Höhe von brutto 36.420.000 EURwird zugestimmt.
2. Dem fortgeschriebenen Raumprogramm (Anlage 4) für den Neubau des Sportzentrums Q22 mit einer Programmfläche von 5.189 m², bestehend aus
 - einer 2-teilbaren Sporthalle mit 1.484 m² (Anlage 4 a),
 - einer Judohalle mit 1.216 m² (Anlage 4 b),
 - einem Beachzentrum mit 1.162 m² (Anlage 4 c) und
 - einem Leistungszentrum für Handball (Frauen und weibliche Jugend) mit 1.327 m² (Anlage 4 d)wird zugestimmt.

3. Der vorgezogenen Errichtung des Teilbereichs B „Parkplatz“ als Ersatz für die als Baustelleneinrichtungsflächen entfallenden Stellplätze (Anlage 5) wird zugestimmt.
4. Das Hochbauamt wird
 - a) mit der Weiterplanung der unter Ziffer 2 genannten Maßnahmen bis Leistungsphase 6, in Teilen von Leistungsphase 7 HOAI
 - b) mit der Weiterplanung und Ausführung der unter Ziffer 3 genannten Maßnahmen bis Leistungsphase 9beauftragt.
5. Im DHH 2022/2023 stehen im Finanzhaushalt insgesamt 21.936.557 EUR zur Verfügung (davon 1.926.557 EUR Restmittel aus Vorjahren). Die erforderlichen Auszahlungen
 - a) für die Planung entsprechend Ziffer 4 a) in Höhe von 2.640.000 EUR,
 - b) für die Planung und Ausführung entsprechend Ziffer 4 b) in Höhe von 300.000 EURin der Summe 2.940.000 EUR, werden wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 2023 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr.: 7.520003, Sportzentrum Q22, Ausz. Gr. 7871, Hochbaumaßnahmen.

6. Von dem nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Personalbedarf wird Kenntnis genommen. In welchem Maß dem Personalmehrbedarf Rechnung getragen werden kann, wird zum Stellenplan 2024/25025 unter Berücksichtigung des finanziellen Gesamtrahmens für Stellenschaffungen sowie der Priorisierung aller anerkannten Stellenmehrbedarfe entschieden.
Zusätzlicher Stellenbedarf: EG 8: 0,20 Stellenteile, EG 10: 0,05; EG 12: 0,15; A11: 0,40; A12: 0,15.

Begründung

1. Vorangegangene Beschlüsse

- GRDRs 255/2018 / Erschließungsprojekt NeckarPark - Konzeption Sportzentrum Q22, Mitteilungsvorlage im Sportausschuss.
- GRDRs 547/2020 / Neubau Sportzentrum Q22 - Erschließungsprojekt NeckarPark, 2-teilige Sporthalle, Judo- und Beachzentrum, Vorprojektbeschluss und Vergabe von Planungsleistungen.

2. Fortschreibung des Raumprogramms

Der Deutsche Handballbund (DHB) will in der vorgesehenen 2-teiligen Sporthalle im Obergeschoss einen Stützpunkt für Leistungssport (kein formaler Bundestützpunkt) für

Frauenhandball verorten. Hierzu werden die Flächen für den im Obergeschoss zunächst vorgesehenen Multifunktionsraum dem DHB zur Nutzung überlassen. Auf diesen Flächen werden entsprechende Schulungs- und Büroräume für den DHB eingeplant.

Ziel ist es, die neue Sporthalle zu einer Schwerpunkthalle für den leistungsorientierten Handballsport zu entwickeln. Neben der Nutzung durch den DHB sollen in der Sporthalle auch Stuttgarter Sportvereine konzentriert werden, die leistungsorientiert Handball spielen. Diese Konzentration der Sportart auf diesen Standort soll dort auch die von den Vereinen oftmals geforderte Nutzung von Haftmitteln („Harz“) im Training- und Spielbetrieb ermöglichen.

Zusätzliche Sanitärbereiche / Umkleieräume werden auf Grund der Nutzung durch den Deutschen Handballbund nicht benötigt.

Alle Hallenflächen dienen ausschließlich der Sportnutzung und werden nicht als Versammlungsstätten im Sinne der Versammlungsstättenverordnung genutzt. Die Zuschauerränge in der Sporthalle sind daher auf rd. 150 Sitzplätze beschränkt.

3. Fortgeschriebene Planung

3.1 Baukörper/Baurecht

Die dem Vorprojektbeschluss zugrundeliegende Machbarkeitsstudie mit drei gestapelten Hallen wurde durch das beauftragte Architekturbüro Aldinger Architekten zu einem kompakten quaderförmigen Baukörper weiterentwickelt, in welchem alle Sporthallen, Funktions- und Nebenräume des Sportzentrums zusammengefasst sind. Überdachte Eingangsbereiche, ein Freibereich sowie die Fassadenbegrünung wurden in diesen so integriert, dass ein markantes Gebäude entsteht.

Die verbleibende bebaubare Restfläche im Baufeld Q22 ist nach Prüfung für eine Squash-Anlage nicht geeignet und bleibt im Zuge dieser Maßnahme unbebaut.

Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass das Grundwasser, entgegen der ursprünglichen Angaben, bereits ca. 1,5 m unter dem Gelände ansteht. Da sich das Baufeld im Heilquellenschutzgebiet befindet, sind unterirdische Bauteile nicht möglich. Gleichzeitig bedingen die spezifischen Anforderungen des Leistungssports Mindest-Raumabmessungen, insbesondere die lichten Höhen der Hallen, sind zwingend einzuhalten. In Summe ergibt sich, trotz optimierter Tragwerkshöhen, eine Überschreitung der Festsetzungen des B-Plans um 2,0 m in der Höhe und 1,2 m in der Breite. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen hat das Baurechtsamt eine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt.

3.2. Erschließung, innere Organisation

Die Haupteerschließung für Zuschauer und Besucher aus dem Quartier erfolgt auf der Westseite, für Sportler auf der Seite des Parkplatzes von Osten. Beide Zugänge sind auf der Eingangsebene über eine Querspange barrierefrei verbunden.

An dieser Querspange liegt im Norden die Judohalle mit Fitnessraum und den zugehörigen Umkleieräumen. Südlich ist der Beach-Bereich angeordnet und durch einen internen Flur vom übrigen Bereich abgetrennt, um das Weitertragen des Sandes im Gebäude zu verhindern.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Büros des Leistungszentrums Judo, Umkleide- und Sanitärbereiche und ein teilbarer Schulungsraum für alle Nutzer.

Im 2. Obergeschoss liegt die gegenüber der Beach- und der Judohalle um 90° gedrehte Zweifach-Sporthalle mit den zugehörigen Umkleide- und Geräteräumen.

Nördlich der Zweifach-Sporthalle liegt der Leistungsstützpunkt Frauenhandball mit Büro, Aufenthalts- und Sanitäräumen.

In 3. Obergeschoss liegen die Besuchertribüne der 2-Feld-Halle und die erforderlichen Flächen für Technik.

Erschlossen wird das Gebäude mit zwei Haupttreppenhäusern, einem Aufzug und einem Fluchttreppenhaus im Süden.

3.3. Baukonstruktion

Der ökologische Wert des Gebäudes ergibt sich aus der Kompaktheit der Gesamtanlage. Gegenüber der Realisierung in Form von drei Einzelhallen werden die Hüllflächen um ca. 40 % reduziert. Ohne Berücksichtigung von Abstands- und Erschließungsflächen halbiert sich darüber hinaus die notwendige Grundstücksfläche.

Dies führt zu einem geringeren Ressourcenverbrauch bei der Erstellung und im Betrieb des Gebäudes.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen erlauben nur geringen Konstruktionsraum.

Um gleichzeitig die hohen Anforderungen des Tragwerks und des Schallschutzes zwischen den Hallen zu erfüllen, wird der Rohbau aus Stahlbeton und Stahl erstellt. Es wird geprüft in wieweit RC-Beton eingesetzt werden kann.

Die Gründung erfolgt auf Ort betonrammpfählen mit Innenrammung, da sich das Baufeld auf einer ehemaligen Kiesgrube befindet.

3.4 Fassade

Die Fassade ist durch zweigeschossige Einschnitte und eine vorgehängte, strukturierte und wartungsarme Metallfassade geprägt. Außenbündige Fensterbänder sorgen für die Belichtung der Hallen. 30 % der Fassaden sind begrünt, Im Süden wird eine Solarthermieanlage integriert.

3.5 Energiekonzept

Die Gebäudehülle unterschreitet die GEG 2020-Anforderungen hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um 38 % und hinsichtlich der U-Werte zwischen 32 und 56 %.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt klimaneutral über die Nahwärmeversorgung des NeckarParks, welche durch ca. 200 m² Solarthermie-Röhrenkollektoren an der Südfassade durch einen zusätzlichen Wärmebeitrag ins Nahwärmenetz ergänzt wird.

Auf dem Dach werden ca. 860 m² PV-Fläche realisiert. Das Gebäude wird mit Lüftungsanlagen mit hocheffizienten Wärmetauschern ausgestattet. Die gesamten technischen Anlagen werden energieeffizient ausgeführt. Die neu geschaffenen Parkplätze werden für die Ausrüstung mit E-Ladestationen vorgerichtet. Zwei Ladeplätze werden hergestellt. Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz und der Stadtwerktochter EDS abgestimmt.

3.6 Außenanlagen, Hochwasser und Wassermanagement

Das Planungsgebiet der Außenanlagen ist im Norden durch die neue Benzstraße, im Süden durch die bestehende Tennishalle begrenzt. Der vorhandene Parkplatz wird in das Konzept mit einbezogen und um 35 PKW- und 60 Fahrrad-Stellplätze erweitert. Der Bereich zwischen neuer Benzstraße und dem Vereinsheim, Benzstraße 151, ist Teil der Parkplatzerweiterung. Als Ersatz für die durch die Baustelleneinrichtungsflächen belegten Parkplatzflächen soll dieser Bereich vorab gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Ca 283/2 als pv3/pb-Fläche hergestellt werden (Anlage 5, Teilfläche B). Alle PKW-Stellplätze werden für E-Ladepunkte vorbereitet, zwei Stellplätze werden damit ausgerüstet. In die Außenanlagen werden Zisternen zur Regenrückhaltung und zur Bewässerung der Fassadenbegrünung integriert. Auf den nicht für Photovoltaik vorgesehenen Dachflächen wird zur Kompensation eine intensivere Dachbegrünung vorgesehen.

Der gesamte NeckarPark ist Überflutungsgebiet des Neckars. Bei extremen Regenfällen ist mit einem Regenwasseranstau auf ca. 220,8 ü.NN zu rechnen. Der Hochwasserschutz ist auf eine Höhe von 221,0 ü.NN berücksichtigt.

Durch die Regenrückhaltung auf dem Dach, unversiegelte Flächen und durch Zisternen, wird die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation verlangsamt und reduziert. Das gesammelte Wasser wird zur Bewässerung der Fassadenbegrünung genutzt. Aufgrund der Lage im Heilwasserschutzgebiet ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

4. Termine

- Projektbeschluss 02/2023
- Bauantrag 01/2023
- Baubeschluss 07/2023
- Baubeginn 08/2023
- Fertigstellung 09/2025

5. Betrieb

Ein abschließendes Betreiberkonzept wird bis zum Baubeschluss erarbeitet. Bei der Ausarbeitung des Betreiberkonzepts wird der Olympiastützpunkt Stuttgart (OSP) eingebunden.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Die Projektkosten beruhen auf der durch das Hochbauamt geprüften Kostenberechnung von Aldinger Architekten vom 25.08.2022 in Höhe von 37.870.000 EUR Kostenstand 3. Quartal 2022.

Die prognostizierten Gesamt-Projektkosten nach Vorsteuerabzug betragen 36.420.000 EUR (Anlage 3). Darin berücksichtigt ist die prognostizierte Baupreissteigerung bis zur

mittleren Bauzeit im 3.Quartal 2024 von 5 % p.a. für 2 Jahre, insgesamt 10,25 %, in Höhe von 3.880.000 EUR und ein Vorsteuerabzug von 80 %, dies entspricht 5.330.000 EUR.

Die Mehrkosten in Höhe von 6.640.000 EUR gegenüber den im DHH 2022/2023 angemeldeten prognostizierten Projektkosten in Höhe von 29.780.000 EUR auf Basis der Kostenschätzung vom 23.09.2021 in Höhe von 32.100.000 EUR einer prognostizierten Baupreissteigerung bis zu mittleren Bauzeit von 2,5 % p.a. in 2,5 Jahren, insgesamt 6,37 %, in Höhe von 2.040.000 EUR und einem Vorsteuerabzug in Höhe von 4.360.000 EUR ergeben sich durch die bereits eingetretene Baupreissteigerung zwischen dem 2. Quartal 2021 und dem 3. Quartal 2022 in Höhe von 17,9 % sowie der Anpassung der prognostizierten Baupreissteigerung von 2,5 % p.a. auf 5 % p.a.

Die Kosten für die bisherige Planung in Höhe von 2.850.000 EUR und die Kosten für die weitere Planung bis zum Baubeschluss in Höhe von 2.640.000 EUR in Summe 5.540.000 EUR und die Kosten für die vorgezogene Herstellung der Parkplatzfläche in Höhe von 300.000 EUR im Gesamten 5.790.000 EUR sind im DHH 2022/2023 berücksichtigt.

Die Kosten werden bis zum Baubeschluss weiter verifiziert und die tatsächliche Baupreissteigerung berücksichtigt, so dass im DHH 2024/2025 für das Jahr 2025 die tatsächlichen Mehrkosten berücksichtigt werden können.

Finanzierung

Die erforderlichen Mittel für die in Beschlussziffer 5 genannten Maßnahmen in Höhe von 2.940.000 EUR stehen im Teilfinanzhaushalt 2023 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, PSP-Element 7.520003.300, Sportzentrum Q22, Finanzposition 78710000, Hochbaumaßnahmen zur Verfügung.

Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme in Höhe von 36.420.000 EUR werden weitere Mittel in Höhe von 6.640.000 EUR im DHH 2024/2025 für das Jahr 2025 angemeldet.

Förderung durch Bund und Land

Für den Bereich Beachvolleyball (Bundesstützpunkt) wurde eine Förderung beim Bund im Rahmen der sog. Spitzensportfinanzierung angemeldet („Drittelfinanzierung“). Ein abschließender Beschluss hierüber liegt noch nicht vor. Die Bereiche Handball (Sporthalle) und Judo sind, Stand heute, nicht förderfähig. Mindestens für den laufenden Betrieb des Bereichs Judo wurde seitens des Landes jedoch ein Entgegenkommen in Aussicht gestellt. Die Sportverwaltung befindet sich hierzu in Gesprächen.

Bei der Sporthalle im OG handelt es sich zunächst um eine übliche städtische Sporthalle. Die teilweise Nutzung durch den DHB im Rahmen eines dezentralen Leistungszentrums für Handball begründet keine Bundes- oder Landesförderung im Bau. Neben der Nutzung als Leistungsstützpunkt wird die Sporthalle im Rahmen der Sportförderrichtlinien auch anderen Vereinen zur Nutzung überlassen. Soweit der DHB Flächen exklusiv nutzen kann, erfolgt eine entgeltliche Überlassung per gesondertem Mietvertrag.

Folgelasten

Die Folgelasten werden derzeit ermittelt und im Rahmen des Baubeschlusses vorgelegt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AKR, WFB, SOS, SWU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – Pläne Aldinger Architekten (1 a – n)

Anlage 2 – Erläuterungsbericht

Anlage 3 – Kostenermittlungsblatt

Anlage 4 – Raumprogramm (4 a – e)

Anlage 5 – Planungsgebiet

<Anlagen>