

Stuttgart, 28.05.2024

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

- Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.06.2024
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.06.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.06.2024

Beschlussantrag

Beschlussantrag

1. Dem Neubau Q22, Sportzentrum NeckarPark auf Grundlage
 - der Planung (Anlage 1) vom 23.06.2023
 - des vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlags (Anlage 2) vom 04.04.2024

Mit Kostenstand Quartal IV/2023 von 39.280.000 EUR
abzgl. voraussichtlichem Vorsteuerabzug -6.670.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung 2.470.000 EUR
daraus resultierenden **voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung** (Finanzierungsbedarf) in Höhe von 35.080.000 EUR
wird zugestimmt.
2. Von den Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 35.080.000 EUR sind in den Jahren des Doppelhaushaltsplans 2024/2025 in Summe 14.320.000 EUR zu finanzieren (vgl. Abschnitt Finanzielle Auswirkungen). Hierfür stehen im Investitionsprogramm und aus Ermächtigungsübertragungen aus Vorjahren im Teilhaushalt 520 Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr. 7.520003 Sportzentrum Q22 NeckarPark ausreichend Mittel zur Verfügung.

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, für den Neubau Q22, Sportzentrum NeckarPark die weiteren Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 9 abzurufen und die Maßnahme baulich umzusetzen.

Begründung

1. Vorangegangene Beschlüsse und Mitteilungsvorlagen

- 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.
- GRDRs 717/2022 / Neubau Q22, Sportzentrum NeckarPark, 2-teilige Sporthalle, Judo- und Beach- und Handballzentrum, Projektbeschluss und Vergabe von Planungsleistungen; vorgezogene Errichtung des Teilbereichs B „Parkplatz“.
- GRDRs 884/2023 / Neubau Q22, Sportzentrum NeckarPark, 2-teilige Sporthalle, Judo- und Beach- und Handballzentrum, Mitteilungsvorlage Stellplatzbilanz.

2. Ausgangslage

Im Zuge des Erschließungsprojekts NeckarPark wurden zusätzliche Sportflächen geschaffen. Für das Baufeld Q22 wurde zur Weiterentwicklung des Sports gemeinsam mit den potenziellen künftigen Nutzern ein Konzept für ein Leistungssportzentrum Judo, Beachvolleyball und Handball entwickelt.

Dieses Konzept geht jetzt in die bauliche Umsetzung.

3. Planung

Auf dem Baufeld entsteht ein kompakter Baukörper mit einer Beachvolleyball- und Judohalle im Erdgeschoss und einer 2-Feld-Sporthalle im Obergeschoss. Durch die Überlagerung von Nutzungen können Räume mehrfach verwendet werden.

Aufgrund der kompakten Bauweise und den hohen statischen Anforderungen wird der Rohbau aus Stahlbeton und Stahl erstellt. Ein Einsatz von RC-Beton ist nicht möglich. 30% der hinterlüfteten Blechfassade werden über Stahlnetze begrünt. Darüber hinaus sind Solarthermie-Elemente und Brutmöglichkeiten für Haussperlinge und Fledermäuse in die Fassade integriert.

Das Dach wird begrünt und erhält eine PV-Anlage.

4. Energiekonzept

Das im Projektbeschluss beschriebene Energiekonzept wird mit geringfügigen Änderungen umgesetzt: Wesentliche Bestandteile hierbei sind die Nahwärmeversorgung des NeckarParks, die geplante Solarthermie-Röhrenkollektoren-Anlage an der Südfassade des Gebäudes Q22 sowie die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

Gegenüber den Beschreibungen im Projektbeschluss wurde folgendes geändert:

- Es erfolgt keine Rückspeisung an Wärme aus der Solarthermie-Anlage ins Wärmenetz des Neckarparks.
- Die gesamte Dachfläche, auch unter der PV-Anlage, wird begrünt.

Das Gebäude wird an die Nahwärmeversorgung des Neckarparks angeschlossen. Teilweise wird für diese Nahwärme fossiles Erdgas eingesetzt. Ein klimaneutraler Gebäudebetrieb erfolgt daher erst dann, wenn die Neckarparkwärme klimaneutral umgerüstet ist. Damit ist in den nächsten Jahren zu rechnen.

Aufgrund der großen Gebäudenutzfläche im Verhältnis zur für PV-Anlagen zur Verfügung stehenden Dachfläche, wird das Plusenergieniveau voraussichtlich nicht erreicht.

Sämtliche technischen Anlagen sind, ebenso wie die LED-Leuchtmittel, hoch energieeffizient.

Die Wärmeübergabe erfolgt über Flächenheizsysteme (Fußboden-, Decken- und Sandbodenheizung). Die Vor- und Rücklauftemperaturen des Heizwassers betragen TV/TR = 40°C/25°C.

5. Bäume

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung. Im Zuge der Maßnahmen werden außer den im B-Plan geforderten Ersatzbäumen, zusätzlich 21 Bäume, in Summe 23 Bäume, im Rahmen der Freiflächengestaltung auf dem Baugrundstück neu gepflanzt. Acht Bäume müssen für die Baufeldfreimachung und die vorgezogene Errichtung des Teilbereichs B „Parkplatz“ innerhalb der Vegetationszeit und bereits vor dem Baubeginn Hochbau gefällt werden. Die Fällungen erfolgen unter Berücksichtigung eines ökologischen Gutachtens sowie, sofern erforderlich, unter Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

6. Betreiberkonzept

Die Beachhalle sowie die dazugehörigen Nebenräume werden exklusiv an den Deutschen Volleyball-Verband e. V. vermietet. Ebenso wird die Judohalle sowie die dazugehörigen Nebenräume exklusiv an den Württembergischen Judo-Verband e. V. vermietet. Die Sporthalle wird überwiegend dem Handballsport zur Verfügung stehen. Hauptnutzer werden, Stand heute, das Nachwuchsleistungszentrum des TVB Stuttgart sowie der Deutsche Handballbund (DHB) mit seinem Nachwuchsleistungszentrum Mädchen sein. Die Büroflächen in Ebene 2 werden an den DHB vermietet. Die sportfachliche Nutzerkoordination im Bereich Leistungssport übernimmt der Olympiastützpunkt Stuttgart.

In den für die Stuttgarter Sportvereine attraktiven Abendstunden sowie am Wochenende wird eine Belegung der Sporthalle mit Breitensportvereinen erfolgen.

7. Termine

Die Baugenehmigung wurde mit Datum vom 16.04.2024 am 17.04.2024 zugestellt.

Durch artenschutzrechtliche Auflagen verschiebt sich der Baubeginn auf September 2024.

Daraus ergeben sich folgende Termine:

- Baubeginn 09/2024
- Fertigstellung Rohbau 02/2026
- Bauliche Fertigstellung 04/2027

Klimarelevanz

Die Maßnahme führt zu einer Zunahme um 5 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr.

Finanzielle Auswirkungen

1. Kostensituation

Die Gesamtkosten (brutto), Stand Quartal IV/2023, ergeben sich aus der fortgeschriebenen Kostenberechnung von Aldinger Architekten, dem Submissionsergebnis von ca. 40 % der Bauleistung und Kostenanschläge für ca. 20 % der Bauleistung.

Auf Basis des aktuellen Betreiberkonzepts findet keine hoheitliche Nutzung statt, so dass ein 100-prozentiger Vorsteuerabzug gegeben ist.

Die prognostizierten Gesamt-Projektkosten nach Vorsteuerabzug betragen 35.080.000 EUR. Darin berücksichtigt ist die prognostizierte Baupreissteigerung bis zur mittleren Bauzeit im Dezember 2025 von 5 % p.a. für ca. 60 % der Leistung für 25 Monate, insgesamt 6,3 % in Höhe von 2.470.000 EUR, und ein Vorsteuerabzug von 100 % in Höhe von 6.670.000 EUR.

Die sich daraus ergebenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtkosten (brutto), Stand Quartal IV/2023	39.280.000 EUR
abzgl. Vorsteuerabzug	- 6.670.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung für noch ausstehende Vergaben (60 %) bis zur mittleren Bauzeit (Dez. 2025) 25 Monate x 60 % mit 5 % BPS p. a.	2.470.000 EUR
Finanzierungsbedarf	35.080.000 EUR
Bisheriger Finanzierungsbedarf Projektbeschluss	36.420.000 EUR
Reduzierung Finanzierungsbedarf inkl. Prognose um	-1.340.000 EUR

2. Finanzierung

Zum Projekt 7.520003 Sportzentrum Q22 NeckarPark wird von einem Finanzierungsbedarf in Höhe von 31.400.000 EUR ausgegangen.

Voraussichtlicher Mittelabfluss nach Jahren:

- 2024:	2.940.000 EUR
- 2025:	11.380.000 EUR
- 2026:	11.380.000 EUR
- 2027:	5.700.000 EUR

Darin enthalten sind Mittel für Sportgeräte-, Ausstattungs- und Einrichtungskosten in Höhe von 425.000 EUR. Nicht enthalten sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken. Hierfür stehen Mittel in der entsprechenden Pauschale (Projekt 7.202965) im Teilfinanzhaushalt 900 Allgemeine Finanzwirtschaft zur Verfügung.

Im Investitionsprogramm stehen bisher insgesamt 40.654.474 EUR bis 2026 zur Verfügung. Die Planansätze werden mit der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms angepasst.

Die teilweise Refinanzierung des Bauprojekts erfolgt über Mietzahlungen der zukünftigen Nutzer OSP Stuttgart, Deutscher Handballbund und TVB Stuttgart.

Die jährlichen Mieteinnahmen inkl. Nebenkostenbeteiligung werden sich voraussichtlich auf 324.800 EUR belaufen. Aus der Überlassung von Zeiten an Stuttgarter Sportvereine werden voraussichtlich Erträge von 4.000 EUR p. a. entstehen (Sachkostenbeitrag gem. Richtlinien zur Förderung von Sport und Bewegung).

3. Folgelasten

Die aktuelle Folgelastberechnung Stand Mai 2024 (siehe Anlage 5) weist laufende Betriebskosten in Höhe von 621.344 EUR aus, die sich im Wesentlichen aus den Reinigungskosten (230.755 EUR), Unterhaltungskosten (170.000 EUR) sowie den Energie- und Grundstückskosten (169.990 EUR) zusammensetzen. Weder Abschreibungen noch Kapitalverzinsung sind in den Betriebskosten enthalten. Die ordentlichen Personalaufwendungen betragen 87.530 EUR. Die entsprechenden Stellenanteile wurden im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/2025 geschaffen.

An Netto-Abschreibungen fallen ab Inbetriebnahme jährlich 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Gebäude, dies entspricht 767.500 EUR, und 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Einrichtung, dies entspricht 42.500 EUR, an.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR, WFB, SWU und SOS haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlagen

Anlage 1 – Planung (1 a – o)

Anlage 2 – Kostenermittlungsblatt

Anlage 3 – Baubeschreibung

Anlage 4 – Energetisches Datenblatt

Anlage 5 – Folgelastenermittlung

<Anlagen>