

Stuttgart, 16.06.04

Sanierung der Turn- und Versammlungshalle in Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 19 Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	22.06.2004
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nichtöffentlich	23.06.2004
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.06.2004

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der Sanierung der Turn- und Versammlungshalle „Im Dinkelacker“ nach den Plänen der Planungsgesellschaft Bremmer, Lorenz, Frielinghaus (BLFP) und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 28.05.2004 mit ermittelten Gesamtkosten von ca. 2.070.000 € wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand ist aus Mitteln des Vermögenshaushaltes wie folgt gedeckt:

bis 2003	AHSt. 2.2150.9420.000-0417	€	95.900
2004	AHSt. 2.2150.9420.000-0417	€	1.473.300
2005	AHSt. 2.2150.9420.000-0417	€	502.800
Gesamtaufwand		€	2.070.000

3. Der Verwendung von voraussichtlichen Restmitteln aus dem Neubau der Ballspielhalle „Im Dinkelacker“ für seither zurückgestellte Maßnahmen bei der Sanierung bis zur Ausschöpfung des vorgegebenen Gesamtbudgets in Höhe von max. 6.135.000 € wird zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung

In den Sitzungen am 16.04.2002 und 17.04.2002 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik und der Verwaltungsausschuss den Vorplanungsbeschluss für den Neubau einer Ballspielhalle und die Sanierung der Turn- und Versammlungshalle gefasst und mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 6 und Teile der Phase 7 beauftragt.

Die Vorlage beinhaltete den Neubau einer Ballspielhalle mit einem Kostenvolumen von 4.050.000 € und die Sanierung der Turn- und Versammlungshalle mit einem Kostenvolumen von 2.070.000 € zuzüglich Prognosen der Baupreisentwicklung von 330.000 €. Der Baubeschluss für den Neubau der Ballspielhalle wurde am 13.03.2003 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Kostenanschlag vom 28.05.2004 mit Gesamtkosten von 2.070.000 € für die Sanierung der Turn- und Versammlungshalle basiert auf den Submissionsergebnissen der Gewerke Rohbau und Trockenbau, sowie der Technikgewerke.

Das Ziel des Vorplanungsbeschlusses, den Kostenrahmen von 2.070.000 € auch unter Berücksichtigung der Baupreisprognose einzuhalten, ist damit erreicht.

Die Planung entspricht dem beschlossenen Raumkonzept, jedoch führten neue Erkenntnisse über die bestehende Bausubstanz, die sich nach dem Vorplanungsbeschluss ergaben, dazu, dass bisher zurückgestellte Maßnahmen als dringend erforderlich bewertet und andere Maßnahmen dagegen zurückgestellt wurden. (siehe Ausführliche Begründung)

Diese Prioritätenverschiebung erfolgte in Abstimmung mit den Fachplanern für Bauphysik und dem Amt für Umweltschutz.

Beim Neubau der Ballspielhalle werden nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich Einsparungen in Höhe von 50.000 bis 300.000 € gegenüber dem vorgegebenen Kostenrahmen erzielt.

Diese Restmittel werden für die Realisierung dringend zusätzlich erforderlicher Maßnahmen gemäß 1.3 und ggf. 1.4 der ausführlichen Begründung verwendet. (siehe hierzu Protokoll UTA-Sitzung am 16.04.2002, GRDs 208/2002, Niederschrift Nr. 203/2002).

Während der Umbauphase findet der Schul- und Vereinssport in der dann fertiggestellten neuen Ballspielhalle statt.

Als Hauptnutzfläche bleiben die bestehenden Räume erhalten, die Nebenflächen werden umstrukturiert und an die heutigen Erfordernisse der Nutzung angepasst.

Der Baubeginn für die Sanierung wird umgehend nach der Beschlussfassung angestrebt.

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 15 Monate.

Finanzielle Auswirkungen

Für das Bauvorhaben entstehen Kosten in Höhe von 2.070.000 € (incl. Sportgeräte).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate USO und WFB haben der Vorlage zugestimmt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Dr. Iris Jana Magdowski
Bürgermeisterin

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Kostenermittlung
- 3: Energiedatenblatt
- 4: Lageplan

Ausführliche Begründung:

1. Sanierungsmaßnahmen

1.1. Folgende Maßnahmen waren im **Vorplanungsbeschluss** enthalten und werden so umgesetzt:

- In der Halle (Fassade Richtung Sportplatz) Einbau von festen Wandelementen statt der Glasbausteine und Erneuerung der Tore mit Wärmedämmung, sowie Dämmung der Betonbereiche.
- Komplette Techniksanieierung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- Optimierung der Raumaufteilung im Nebenraumbereich, Verkleinerung der Umkleiden und Sanitärräume.
- Umplanung der Gäste-WC-Anlagen entsprechend dem Stand der Technik und Einbau einer behindertengerechten Toilette
- Einbau eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung des UG und OG
- Erneuerung der Künstlergarderoben
- Einrichtung eines neuen Stuhllagers auf Hallenebene
- Überarbeitung des Hallenbodens
- Teilweiser Austausch der Sportgeräte
- Anpassung der Außenanlagen mit behindertengerechtem Zugang

1.2. Folgende Maßnahmen sind aufgrund erheblicher Bauschäden zwingend erforderlich und **zusätzlich zum Vorplanungsbeschluss** in der Sanierung enthalten. Die Realisierung ist **innerhalb des Budgets** möglich.

- Abdichtung der Kellerwände mit Außendämmung und Austausch der Lichtschächte
- Erneuerung der Fenster im Untergeschoss
- Neue Dacheindichtung und Dämmung des Hallendaches (aus statischen Gründen ohne Dachbegrünung)

1.3. Folgende Maßnahmen waren **im Vorplanungsbeschluss enthalten** und sollen über die im Haushalt noch vorhandenen Restmittel finanziert werden (s. Beschluss Antr. 3).

- Erneuerung der Einfachverglasungen in der Halle und im Foyer

1.4. Folgende Maßnahmen waren beim Vorplanungsbeschluss als **zusätzlich erforderliche Maßnahmen** empfohlen und werden auch jetzt aus Kostengründen **vorläufig** zurückgestellt.

- Erneuerung der Dachabdichtung und Dämmung der Nebenraumbereiche (aus statischen Gründen ohne Dachbegrünung)
- Austausch der Küchentechnik/ -einrichtung
- Erneuerung der Einrichtung
- Techniksanieierung der Hausmeisterwohnung

1.5. Folgende Maßnahmen sind im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung aus energetischer und bauphysikalischer Sicht sinnvoll und wünschenswert und werden, soweit langfristig möglich, aus den vorhandenen Mitteln mit durchgeführt:

- Dachfläche Hausmeisterwohnung
- Außenwände Hausmeisterwohnung
- Außenfassade Klinker/Beton
- Verbundfenster des Nebenraumbereich und der Halle
- Dämmung der Bodenflächen von Halle und Hausmeisterwohnung

Auf den Bau einer thermischen Solaranlage auf dem Hallendach wird aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit verzichtet. (siehe hierzu auch GRDRs 41/2003, Baubeschluss Neubau)

2. Kosten

2.1 Gesamtkosten:

Nach dem Kostenanschlag der Planungsgesellschaft BLFP vom 28.05.2004 betragen die Gesamtkosten **2.070.000 €**.

Der Kostenanschlag basiert auf den Submissionsergebnissen der Gewerke Rohbau, Trockenbau und Technik, sowie auf berechneten Kosten der übrigen Gewerke. Der Ausschreibungsstand entspricht rd. 55 % der Baukosten.

Im Kostenanschlag ist eine Reserve für Unvorhergesehenes in Höhe von rd. 125.000 € enthalten, dies entspricht rd. 6% der Gesamtkosten.

2.2 Zusätzliche Maßnahmen:

Die Kosten für die Maßnahmen unter 1.3 betragen zusätzlich rd. 190.000 €.

Die Kosten für die Maßnahmen unter 1.4 betragen zusätzlich rd. 230.000 €.

2.3 Restmittel:

Beim Neubau der Ballspielhalle werden nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich Einsparungen gegenüber dem vorgegebenen Kostenrahmen in Höhe von rd. 50.000 € erzielt.

Zusätzlich werden möglicherweise Mittel durch den Anspruch auf Vorsteuer-Rückvergütung des Neubaus frei. Die Höhe des Anspruchs steht noch nicht fest und wird derzeit mit dem Finanzamt verhandelt. Hierdurch könnten sich weitere Restmittel in Höhe von maximal 300.000 € ergeben.

Je nach Höhe der sich ergebenden Restmittel werden die unter 1.3 und 1.4 genannten Maßnahmen mit der Sanierung realisiert, bis der in GRDRs 41/2003 für beide Projekte zusammen vorgegebene Kostenrahmen in Höhe von 6.135.000 € erreicht ist.

2.4 Contacting:

Im Rahmen des stadtinternen Contractings werden vom Amt für Umweltschutz Mittel in noch nicht bekannter Höhe für zusätzliche energetische Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

3.Termine:

Der Baubeginn ist frühestens nach Bezug des Neubaus im Juli 2004 möglich und unmittelbar nach Baubeschlussfassung angestrebt.

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 15 Monate.