



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 198/14

Federführung:

FB Bildung, Familie, Sport
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
FB Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Fröhlich Wolfgang
Barnert Gabriele
Beißwenger Sabine

Datum:

06.06.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	24.06.2014	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	25.06.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	02.07.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Turnhalle Tammer Straße 30, Eglosheim
– Übernahme durch den Sport- und Kulturverein SKV Eglosheim e.V.

Bezug SEK: Masterplan 10 - Vielfältiges Sportangebot

Bezug:

Anlagen: - Lageplan
- Bestandspläne und Fotodokumentation

Beschlussvorschlag:

Zur Vorberatung im WKV:

Der unentgeltlichen Eigentumsübertragung der Turnhalle Tammer Straße 30 mit einem Restbuchwert in Höhe von 166.500 € an den SKV Eglosheim e.V. wird zugestimmt.

Zur Vorberatung im BSS:

1. Der Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 50 % der anerkannten Sanierungskosten bis max. 250.000 € an den SKV Eglosheim e.V. wird zugestimmt.
2. Für die Unterfangung der Hallenaußenfundamente im Bereich des Anbaus wird ein weiterer Zuschuss in Höhe von max. 30.000 € genehmigt.
3. Die restlichen Finanzierungsmittel in Höhe von max. 80.000 € werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2015 zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt/Begründung:

Bestandssituation

Die Turnhalle an der Tammer Straße 30 in Eglosheim e.V. wurde im Jahr 1928 erbaut. Im Jahr 1970 erfolgte die Erweiterung eines Umkleide- und Sanitärtraktes.

Der angrenzende Gaststättenbereich Tammer Straße 30/1 wurde im Jahr 1991 per Erbbaurechtsvertrag an den SKV Eglosheim übertragen.

Baulicher Zustand

Mittlerweile weist das Gebäude erhebliche bauliche Mängel auf, die eine grundlegende Sanierung unumgänglich machen.

Durch die Unterspülung der Fundamente wegen undichter Entwässerungsleitungen sind Setzungsrisse am Geräteraumanbau entstanden. Die Holzfenster sind zum Teil verfault; Öffnungsflügel können teils nicht mehr betätigt werden. Der Umkleide- und Sanitärbereich ist ebenfalls zu sanieren. Weiterhin ist die Haustechnik zu erneuern. Einhergehend mit den baulichen Maßnahmen sind auch die Oberflächen, wie Decken und Böden zu sanieren.

Bei der Regelüberprüfung durch die Baurechtsbehörde wurden Anfang 2013 sicherheitstechnische Mängel der Versammlungsstätte festgestellt. Zur Reduzierung der baulichen Auflagen wurde eine Nutzungsänderung mit Begrenzung auf max. 199 Personen eingereicht. Die nach der Genehmigung verbleibenden geforderten Maßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Die SKV-Halle besitzt eine Nettogrundfläche (NGF) von rd. 650 m². Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt rd. 1.040 m², der umbaute Raum wurde mit rd. 3.740 m³ ermittelt.

Die Kosten für die Sanierung der Maßnahmen werden auf rd. 500.000 € geschätzt.

Die Kosten für einen Abbruch des Hallenteils belaufen sich auf mind. 100.000 €. Da der Hallenteil mit dem Gaststättengebäude baulich und technisch verbunden ist, ist ein Teil-Abbruch sehr unwirtschaftlich und daher nicht sinnvoll.

Gutachten zur bautechnischen Beurteilung der vorh. Risse

Das Gebäude wurde vor 80 Jahren mit einer Teilunterkellerung errichtet und erhielt in den 1950er Jahren einen nicht unterkellerten Anbau. Seit einigen Jahren wurden deutlich zunehmende Risse am Anbau und am östlich anschließenden, unterkellerten Gebäude wahrgenommen. Die Rissbreiten liegen in der Spitze bei ca. 2-3cm und lassen anhand des Rissbildes auf Setzungen des Untergrundes schließen.



Bild 1: Baum vor Hauptgebäude und Anbau, Höhe ca. 5 m



Bild 2: Rissbild des großen Risses auf halber Geschosshöhe im Anbau und Horizontalriss nahe des Baums ca. 50 cm über dem Gelände

Seit der im Jahr 2008 erfolgten Sanierung der Mehrzweckhalle (Erich-Lillich-Halle) und der unmittelbar daneben neu erbauten Sporthalle (Hermann-Batz-Halle) an der Tammer Str. 20 ist der städt. Bedarf an Hallensportflächen im Stadtteil Eglosheim gedeckt.

Die Nutzung der vorgenannten alten Turnhalle erfolgt seit dem ausschließlich durch den SKV Eglosheim e.V.

Der SKV hat im Wissen um den Zustand des Gebäudes und den Umfang der Sanierungsmaßnahmen dringend darum gebeten, das Gebäude nicht abzureißen, da es für den 1650 mitglieder umfassenden Mehrspartenverein Grundlage und wesentlicher Bestandteil des Vereinslebens darstellt.

Der SKV ist laut Aussage des 1. Vorsitzenden schuldenfrei und in der Lage, 50 % des Sanierungsaufwands (250.000 €) zu finanzieren. Die anderen 50 % erbittet er als städtischen Zuschuss.

Vor der Übergabe der Halle an den Verein sollten die Ursache der Rissbildungen ermittelt und Angaben zur möglichen Sanierung gemacht werden.

Zur Erkundung der Ursache für die Schäden hat der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft externer Fachleute beauftragt. Die Untersuchungen sind abgeschlossen und ausgewertet. Folgende Stellungnahmen liegen vor:

- 1. Stellungnahme zur Standsicherheit durch Schanz + Hesse, Ludwigsburg vom 06.12.2013.
- 2. Befahrung der Abwasserleitungen durch die Fa. Campanella, Ludwigsburg vom 12.12.2013
- 3. Ingenieurgeologisches Gutachten zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse durch Geotechnik Südwest aus Bietigheim-Bissingen vom 17.03.2014

Zu 1 Stellungnahme Tragwerksplanung

Gemäß der Stellungnahme des Ing-Büros Schanz und Hesse wurde zur näheren Erkundung der Setzungen eine Befahrung der Grundleitungen vorgeschlagen. Weiterhin wurde festgelegt an den Rissen Gipsmarken anzubringen, um eine Veränderung der Risse zu beobachten.

Zu 2 Ergebnis der Befahrung der Grundleitungen

Der Ergebnisbericht der Fa. Campanella bestätigt, dass die Risse an dem Gebäude nicht auf die Regenentwässerung zurückgeführt werden können.

Zu 3 Gutachten: Untergrunderkundung

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft hat ein ingenieurgeologisches Gutachten zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Bereich des Anbaus an die SKV-Halle in Auftrag gegeben.

Auszug aus den Schlussbemerkungen des Gutachtens:

„Die deutlichsten Risse zeigen sich im Bereich des direkt am Gebäude stehenden Baumes, der sich auch noch im Übergangsbereich vom Hauptgebäude zum Anbau befindet. Es ist somit davon auszugehen, dass die Böden durch langsamen Verlust an Poren- und Kapillarwasser so weit geschrumpft sind, dass sich Volumenänderungen und somit auch Risse am Gebäude einstellen konnten. Wir empfehlen, den Baum vor dem Gebäude zu entfernen, da er nicht ausreichend Wasser bekommt und der kapillare Sog der Wurzeln auch in Zukunft zu Problemen führen wird. Da die erhöhte Austrocknung oberflächennah am stärksten ausgeprägt ist, empfehlen wir, die Bestandsfundamente des nicht unterkellerten Hauptgebäudes, welches nach dem Abriss des Anbaus die Außenfundamente des Gebäudes sind, nochmals zu begutachten. Sollten diese nur frostsicher (B=0,8m) tief gegründet oder von Wurzeln beschädigt sein, empfehlen wir einen Unterfangung bis ca. 1,5-1,6m Tiefe unter Geländeoberfläche“

Weiteres Vorgehen

Nach Übergabe der Halle an den Verein, sieht dieser den Abbruch des maroden Anbaus vor. Den Aufwand für eine Unterfangung der dann zugänglichen Hallenaußenfundamente im Bereich des Anbaus schätzt der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft auf bis zu 30.000 € brutto.

Der Baum wird innerhalb der vom Landratsamt vorgegebenen Fällzeiten ca. Herbst 2014 vom Fachbereich Tiefbau und Grünflächen entfernt.

Grundstück und Erbbaurechtsvertrag

Das Grundstück soll dem SKV im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang wird die Übertragung der Halle ins Eigentum des SKV erforderlich. Aufgrund der geschätzten Sanierungskosten hat sich die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des städtischen Bedarfs bereits vor geraumer Zeit, wie vorne dargestellt, für andere Hallenlösungen im Stadtteil Eglosheim entschieden. Da der städtische Hallenbedarf gedeckt ist, käme für den Fall, dass die Turnhalle im Eigentum der Stadt verbliebe, nur die Schließung und der Abbruch der Halle in Frage. Die Abbruchkosten belaufen sich auf etwa 100.000 € und müssten von der Stadt bezahlt werden. Da zudem die geschätzten Sanierungskosten deutlich höher sind als der noch vorhandene Gebäudewert der Halle, ist es aufgrund des gegebenen Sachverhalts sinnvoll und gerechtfertigt, die Halle an den Verein zu übereignen und die Übertragung unentgeltlich vorzunehmen.

Ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag wird mit dem SKV Eglosheim abgeschlossen, nachdem die mit dieser Vorlage vorgeschlagenen Beschlüsse gefasst sind.

Übergabe an den Verein

Vorgespräche zur Übernahme des Gebäudes durch den SKV Eglosheim sind bereits erfolgt. Der Verein wird eine grundlegende Sanierung der Halle vornehmen. Der städtische Zuschuss wurde auf 50% der geschätzten Sanierungskosten auf max. 250.000 € begrenzt. Hinzu kommen die zusätzlichen Kosten für die Unterfangungsarbeiten in Höhe von 30.000 €.

Einnahme- / Ausgabensituation

Die Mieteinnahmen für die Halle betragen ca. 3.000 € - 5.000 € pro Jahr. Die jährlichen Betriebskosten der Halle für Heizung, Strom, Wasser/Abwasser etc. betragen rd. 17.000 €.

Finanzierung

Zuschussmittel in Höhe von 200.000 € stehen im Haushalt 2014 auf dem Sachkonto 78180000 zur Verfügung. Weitere 80.000 € werden zum Haushalt 2015 angemeldet (siehe Haushaltsplan Seite 222).

Unterschriften:

Thomas Hugger

Mathias Weißer



Wolfgang Fröhlich

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 280.000		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 4210 Förderung des Sports		
ErgHH: Ertrags-		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		742100000008		
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja – 200.000 € Im HH 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Deckung durch Anmeldung zum HH 2015		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78180000	742100000008

Verteiler:

DI, DII, FB 14, 20, 60, 61, 67