



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 382/14

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Joas, Markus

Datum:

09.10.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	23.10.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Turnhalle Hoheneck, Ostertagstraße 5
Vorlage Nr. 289/14 Antrag Frau Kreiser (CDU) und Herrn Daferner (SPD) vom 31.07.2014

Vorlage Nr. 375/14 Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 23.09.2014

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung, Masterplan 10 - Vielfältiges Sportangebot

Bezug:

- Vorl.-Nr. 118/14
Grundschule Hoheneck, Ostertagstraße 5, Sanierung Turnhalle
 - Entwurfs- und Baubeschluss
- Mündlicher Bericht nach Vorplanung vom 20.03.2014
- Vorl.-Nr. 419/13
Grundschule Hoheneck, Ostertagstraße 5, Sanierung Turnhalle
 - Grundsatzbeschluss
 - Vergabe der Planungsleistung

Anlagen:

1. Erläuterungen zur Mitteilungsvorlage
2. Schreiben vom 13.08.2014 zum Antrag 289/14
3. Auszug aus den Richtlinien Sportstättenförderung
4. Grundschule Hoheneck – Übersicht Prognose Schülerzahlen

Mitteilung:

Chronologie:

Am 11.12.2013 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt den Grundsatzbeschluss zur Sanierung der Turnhalle an der Grundschule Hoheneck beschlossen. Weiterhin wurde der Vergabe der Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurf) zugestimmt. Der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales hat das Vorgehen im Grundsatz am 22.01.2014 bestätigt (s. Vorl.-Nr. 419/13).

Gemäß Projektfahrplan wurde der Vorentwurf mit Kostenschätzung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 20.03.2014 präsentiert.

Nach abgeschlossener Entwurfsplanung mit Kostenberechnung hat der Gemeinderat am 04.06.2014 nach Vorberatung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 22.05.2014 der vorliegenden Sanierungsplanung mit Baukosten von rd. 1,9 Mio. EUR sowie der Weiterbeauftragung der Planer zugestimmt (Vorl.-Nr. 118/14).

Der Bauantrag wurde im Juni 2014 eingereicht. Die Baugenehmigung liegt seit 13.08.2014 vor. Am 22.08.2014 und 23.08.2014 wurde das 1. Ausschreibungspaket im Staatsanzeiger und in der Ludwigsburger Kreiszeitung veröffentlicht. Zur Submission am 23.09.2014 lagen Angebote für Abbruch, Rohbau, Gerüst, Schadstoffentsorgung und Fenster sowie alle technischen Gewerke vor. Somit sind rd. 71% der Baugewerke (KG 300 + 400) submittiert. Die Angebote liegen insgesamt im Rahmen der Kostenberechnung.

Zum Antrag Vorlage Nr. 298/14 Fr. Kreiser (CDU) und Hr. Daferner (SPD) vom 31.07.2014:

Von den Stadträten Frau Kreiser (CDU) und Herrn Daferner (SPD) wurde mit Datum vom 31.07.2014 der Antrag 298/14 mit folgend aufgeführter Überschrift eingereicht:

„Die Verwaltung wird beauftragt, für die Sporthalle der Grundschule Hoheneck eine Kostenermittlung für die Sanierung der Halle, alternativ eine Neubaulösung einer Halle darzustellen; des Weiteren soll unter Einbeziehung der Nutzer der Halle (Schule und Vereine) eine Grundlagenermittlung erfolgen“

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 13.08.2014 von der Stadtverwaltung ausführlich beantwortet (siehe Anlage 2). Darin wurden die am 15.05.2014 und 14.07.2014 durchgeführten Abstimmungen mit der Schulleitung und den Vereinen aufgeführt, sowie auf die besprochenen Planungsthemen eingegangen.

Es wurde ein Kostenvergleich zwischen Sanierung und Neubau dargestellt, der im Ergebnis aufzeigt, dass eine Neubaulösung deutlich teurer ist als eine Sanierung. Im Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Neubaulösung außerhalb der Baugrenze liegt.

Wegen fehlender Finanzmittel und fehlendem Planungsrecht empfiehlt die Verwaltung an der Sanierungsvariante festzuhalten.

Zum Antrag Vorlage Nr. 375/14 Freie Wähler vom 23.09.2014:

Mit Schreiben vom 23.09.2014 wurden von der Gemeinderatsfraktion Freie Wähler ebenfalls verschiedene Fragen zur Turnhalle Hoheneck gestellt. Im Einzelnen bittet die Gemeindefraktion um Stellungnahme bzw. Beantwortung zu folgenden Punkten bzw. Fragestellungen:

1. Es wird die Beantwortung des Schreibens von Hr. Zeltwanger vom 27.07.2014 eingefordert. Dieses Schreiben ist vom Verein und interessierten Bürgern unterschrieben.
2. Es werden Gespräche mit den Bürgern zur Optimierung der Planung gefordert.
3. Es soll von der Verwaltung untersucht werden, wie im Kostenrahmen von 2 Mio. EUR eine zeitgemäße Turn- und Sporthalle realisiert werden kann.

In der Beschlussvorlage Nr. 196/14 vom 04.06.2014 zu „Entwurf und Bau der Sanierung der Turnhalle Hoheneck“ wurde im Empfehlungsbeschluss unter Punkt 1.3 aufgenommen:

„Die Verwaltung wird aufgefordert, zunächst Gespräche mit dem Sportverein zu führen, um Bauablauf und Sportaktivitäten aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls eine Optimierung der Planung herbeizuführen, sofern dies kostenneutral ist“.

Diese geforderte Abstimmung mit den Nutzern, unter dem Vorbehalt der Kostendeckelung, erfolgte in den Gesprächen am 15.05.2014 mit der Schulleitung und am 14.07.2014 mit der KSV-Hoheneck.

Beide Gesprächspartner empfanden die Hallenräume als grundsätzlich akzeptabel und baten im Wesentlichen um Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Punkte bei der weiteren Planung:

1. mehr Lagerflächen,
2. Berücksichtigung von ausreichend Lehrerumkleiden mit künstlicher Be- und Entlüftung,
3. Duschen in den Lehrerumkleiden,
4. zusätzliche Notausgänge für Rettungswege,
5. Vergrößerung der Eingangstüranlage,
6. Einbau von zusätzlichen Schränken in den Geräteräumen für Schule und Vereine,
7. Lüftungsanlage für den Gymnastikraum,
8. Verglasung aus bruchfestem Glas im Gymnastikraum,
9. Verkleinerung der Waschbecken in den überdimensionierten Waschräumen,
10. Ausstattung mit zusätzlichen, fest installierten Sportgeräten nach Absprache,
11. Verbesserung der Zugangssituation der Treppe zum Gymnastikraum (flacheres Treppensteigungsmaß),
12. zusätzliche Unterstellmöglichkeit im Außenbereich für Geräte Hausmeister und für die Unterbringung von „Außenspielgeräten“ für die Schule, Stühlen und Sonstiges.

Die Wünsche und Anregungen siehe Punkt 2 – 12 konnten in der Planung berücksichtigt werden. Der Wunsch nach mehr Lagerfläche ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur schwer umsetzbar. Die Verwaltung schlägt wie unter Punkt „Abstellflächen“ ausführlich dargestellt vor, den bisherigen Außengeräteraum zum Lagerraum umzuwidmen (*siehe Anlage 1*).

Im Schreiben der Verwaltung vom 13.08.2014 ist anhand einer Grobkostenschätzung für eine 2-Feld-Halle ausführlich dargestellt, dass die vorgeschlagene Grundrisslösung für eine neue Sporthalle einschließlich aller Nebenkosten deutlich teurer als 2 Mio. EUR ist und sehr wahrscheinlich 3 Mio. EUR oder mehr kosten wird. Der Bau einer angemessenen 2-teilbaren Sporthalle mit einem Budget von 2 Mio. EUR ist fragwürdig.

Bei der im Antrag der Freien Wähler dargestellten Fördersituation ist zu berücksichtigen, dass eine Förderung von Baumaßnahmen nicht auf 100 % der Bausumme, sondern lediglich anteilig erfolgt. Aus der Erfahrung der Förderanträge der zurückliegenden Jahre ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass durch die regelmäßige Überzeichnung der Fördersummen nur ein Teil der Förderanträge berücksichtigt wird.

Bei einer Sanierung einer Turnhalle wird unabhängig von den Baukosten ein Pauschalbetrag von 0,9 Mio. EUR (Gymnastikraum = 0,12 Mio. EUR) zu 70 % als zwendungsfähige Ausgaben anerkannt. Dieser Festbetrag wird max. mit 30 % bezuschusst (Turnhalle 189.000 EUR, Gymnastikhalle 25.200 EUR).

Für einen Neubau einer 2-Feld-Halle wird unabhängig von den Baukosten ein Pauschalbetrag von 1,4 Mio. EUR mit max. 30 % = 420.000 EUR bezuschusst.

Chronologie der Zuschussanträge

Es wurden verschiedene Zuschussanträge im Rahmen der Sportstättenbauförderung für die Sanierung der Turnhalle Hoheneck gestellt. Im Detail ergibt sich folgende Chronologie der Zuschussanträge:

1. Antrag: 18.12.2008 Status: abgelehnt
2. Antrag: 16.08.2011 Status: Der Antrag wurde am 20.12.2012 zurückgezogen, da keine Finanzmittel in den Haushalt 2013 aufgenommen werden konnten.

3. Antrag: 08.11.2013 Status: Mit Schreiben vom RP vom 22.05.2014 erfolgte die Ablehnung des Antrags. Die Maßnahme kann im Sportstättenbauförderungsprogramm 2014 wegen Überzeichnung nicht berücksichtigt werden.
Info: Es konnten lediglich 50 % der beantragten Maßnahmen bezuschusst werden.

Abstellflächen

In den Gesprächen mit den Nutzern wurde übereinstimmend die Forderung nach mehr Abstellraumflächen geäußert. Nach Prüfung der Planung und Abstimmung mit der Schule wäre es möglich, den vorhandenen Abstellraum für Außengeräte mit einer Fläche von ca. 11 m² dem Innenbereich zuzuschlagen und damit einen weiteren Abstellraum zu generieren. Dazu müsste lediglich das Außentor durch eine Wand geschlossen und eine zusätzliche Innentüre eingebaut werden (*siehe Anlage*). Diese Maßnahmen wären mit relativ geringem Aufwand und geringen Mehrkosten machbar. Dieser zusätzliche Abstellraum kann dann z. B. für die Unterbringung der bisher auf dem Flur gelagerten Sportgeräte genutzt werden. Für die Unterbringung der bisher in dem Außengeräteraum gelagerten Teile muss im Außenbereich ein Geräteschuppen gestellt werden.

Belüftung

Die Planung zur Sanierung beinhaltet die Installation einer Lüftungsanlage, die die maschinelle Be- und Entlüftung der Umkleide- und Sanitäranlagen, der Lehrerumkleiden sowie der Gymnastikhalle sichert. Es wird dadurch eine sehr gute Luftqualität in allen künstlich be- und entlüfteten Räumen gesichert und damit eine wesentliche Verbesserung der Luftqualität im Vergleich zur derzeitigen Situation erzielt.

Barrierefreiheit

Im Rahmen der Sanierung kann durch die Gegebenheiten des Gebäudes keine absolute Barrierefreiheit hergestellt werden (Zugang Gymnastikraum). Es sind in der Planung jedoch wesentliche Verbesserungsmaßnahmen wie z.B. der Einbau einer Behindertentoilette und behindertengerechten Rampe im Eingangsbereich vorgesehen. Im Innenraum wird die Zugangstreppe zum Gymnastikraum zur besseren Begehrbarkeit für Kleinkinder und ältere Mitmenschen umgebaut.

Alternativplanung Architekt Kling

Zu der Alternativplanung des Herrn Architekten Kling (Grundrisskizze vom 03.07.2014) wurde von der Verwaltung eine Grobkostenschätzung erstellt (*siehe Anlage 1*). Die Bruttogrundfläche wurde zur Kostenermittlung auf Grundlage der Skizze nach DIN 277 mit einer Fläche im Erdgeschoss von ca. 1083 m² und für das Obergeschoss / Galerie mit einer Fläche von ca. 275 m² ermittelt. Es ergibt sich damit eine Gesamtfläche von 1.358 m². Der im Testentwurf angegebene umbaute Raum von 6.750 m³ ergibt in der Rückrechnung eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 6.23 m. Dies erscheint sehr knapp bemessen, da in der Gesamthöhe die Abmessungen von Boden- und Deckenkonstruktionen enthalten sind.

Auf Grundlage der nach BKI (Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern) angesetzten Kosten für Sporthallen wurde unter Einbeziehung der Kosten für Außenanlagen, Abbruch, Beseitigung von Altlasten sowie den anteiligen Baunebenkosten und einer Reserve für Unvorhergesehenes Gesamtkosten von ca. 3.334.000,- EUR ermittelt.

Prüfung der Machbarkeit einer Zweifeldhalle für 2 Mio. EUR:

Zur Klärung wurde von der Verwaltung eine Berechnung durchgeführt, die in der *Anlage 1* ausführlich dargestellt ist. Ausgehend von Gesamtkosten von 2 Mio. EUR ergeben sich unter Berücksichtigung der zusätzlich zum Bau erforderlichen Kosten für:

1. Außenanlagen
2. Abbruchkosten und Auffüllung
3. Beseitigung von Altlasten
4. Baunebenkosten
5. Reserve für Unvorhergesehenes

reine Baukosten (KGR 300 + 400) von brutto 876 EUR/ m².

Der aktuelle Baupreisindex gemäß BKI beträgt unter Berücksichtigung des Regionalfaktors ca. 1.600 EUR / m².

Grobkalkulation 2-Feld-Halle nach DIN 18032/1

Für eine 2-Feld-Halle nach DIN-Norm 18032/1 (Hallen und Räume für Sport und Mehrzwecknutzung) mit einer Hallenfläche von ca. 22 x 44 m (Spielfläche Handball 20 x 40 m) wurde ebenfalls eine Vergleichsrechnung erstellt (*siehe Anlage 1*).

Auf Grundlage der nach dem untersten Wert des BKI (Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern) angesetzten Kosten für Sporthallen wurde unter Einbeziehung der Kosten für Außenanlagen, Abbruch sowie Beseitigung von Altlasten (Fugensanierung) sowie den anteiligen Baunebenkosten und einer Reserve für Unvorhergesehenes Gesamtkosten von ca. 3.846.000,- EUR ermittelt.

Stand der Planung und Honorare

Zum Stand der Planung ergibt sich folgendes Bild:

Status der Planung Hochbau

Honorarzone 3 unten, Umbauzuschlag 20 %, beauftragtes Leistungsbild 96,5 % (LPH 2-9), stufenweise Beauftragung
Insgesamt sind ca. 51 % der Leistungen erbracht.
Der Leistungsstand entspricht einem Planungshonorar von ca. 83.000 EUR brutto.

Status der Planung Heizung, Lüftung, Sanitär

Honorarzone 2 oben, Umbauzuschlag 20 %, beauftragtes Leistungsbild 96 % (LPH 2-9), stufenweise Beauftragung
Insgesamt sind ca. 60 % der Leistungen erbracht.
Der Leistungsstand entspricht einem Planungshonorar von ca. 88.000 EUR brutto

Status der Planung Elektro

Honorarzone 2 oben, ohne Umbauzuschlag, beauftragtes Leistungsbild 96 % (LPH 2-9), stufenweise Beauftragung
Insgesamt sind ca. 60 % der Leistungen erbracht.
Der Leistungsstand entspricht einem Planungshonorar von ca. 30.000 EUR brutto

Status der Planung der sonstigen Ingenieursleistungen

Tragwerksplanung :	Leistungsstand Honorar ca. 3.000 EUR brutto
Schadstoffgutachten :	Leistungsstand Honorar ca. 2.500 EUR brutto
Bauphysik :	Leistungsstand Honorar ca. 5.500 EUR brutto

In der Zusammenfassung ergibt sich für die Honorare der erbrachten Planungsleistungen folgendes Bild:

	Leistungsstand	Honorar brutto
1. Architektur		83.000 EUR
2. Heizung-Lüftung-Sanitär		88.000 EUR
3. Elektro		30.000 EUR
4. Tragwerksplanung		3.000 EUR
5. Schadstoffgutachten		2.500 EUR
6. Bauphysik		5.500 EUR

Honorarsumme für erbrachte Planungsleistung gesamt 212.000 EUR

Stand der Ausschreibungen

Am 22. + 23.8.2014 wurde das erste Ausschreibungspaket öffentlich ausgeschrieben und am 23.09.2014 submissioniert. Im ersten Ausschreibungspaket sind folgende Gewerke enthalten:

1. Abbruch, Entsorgung
2. Rohbau
3. Fugensanierung / Schadstoffsanierung
4. Gerüst
5. Fensterbau-Metall
6. Sanitäranlagen
7. Heizungsanlagen / MSR – Technik (Mess-, Steuer-, Regelungstechnik)
8. Lüftungsanlagen
9. Stark- und Schwachstromanlagen

Damit sind ca. 71 % der gesamten Bauleistung ausgeschrieben und submittiert. Dies entspricht einer Summe von ca. 1.007.000,- EUR gemäß Kostenberechnung und einer geprüften Summe der submittierten Gewerke von ca. 800.000,- EUR.

Bei einem Stopp des Projekts ist es nicht auszuschließen, dass Firmen versuchen Schadenersatz wegen entgangenen Gewinns und Kosten aus Personalvorhaltung einzuklagen.

Die Zuschlagsfrist endet am Freitag, den 31.10.2014.

Vergleichbare Gebäude mit kleinem Gymnastikraum

Im Stadtgebiet werden mehrere Gebäude mit „kleinem“ Gymnastikraum“ von Schulen und Vereinen genutzt (siehe Anlage):

Objekt	Abmessung	Größe
1. Anton- Bruckner Schule	ca. 14,7 x 11 m	163 m ²
2. Schlösslesfeldschule, Corneliusstraße	ca. 12,25 x 9,75 m	119 m ²
3. Friedensschule, Friedensstraße	ca. 12,0 x 12,40 m	148 m ²
4. Neckarweihingen, Carl-Diem-Straße	ca. 7,6 x 9 m	69 m ²

FAZIT:

Bei Vorgesprächen die aktuell wie oben aufgeführt, aber auch schon in den vergangenen Jahren geführt wurden, hat sich KEIN Nutzer dahingehend geäußert, dass die Halle sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport mit den angebotenen Sportarten unzumutbar und nicht zeitgemäß ist.

Zu Recht monierten die Nutzer die teilweise schlechte Bausubstanz und den schlechten Zustand der fest eingebauten Sportgeräte sowie fehlende fest eingebaute Sportgeräte.

Als *Anlage 4* liegt die Prognose der Schülerzahlen für die Grundschule Hoheneck bei. Dabei ist ersichtlich, dass die Schülerzahlen sinken. Daher ist ein Flächenmehrbedarf nicht erkennbar.

Bei den Planungen zur Sanierung der Turnhalle Hoheneck wurde weitestgehend auf die aktuellen Wünsche der Nutzer im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen und versucht, diese Wünsche und Anregungen in die Planung zu integrieren.

Es wurde ein Kostenvergleich zu Sanierung und Neubau erstellt, der im Ergebnis aufzeigt, dass eine Neubaulösung deutlich teurer ist als eine Sanierung und im Rahmen des genehmigten Budgets von 1,9 Mio. EUR nicht realisierbar ist.

Finanzierung

Die Entwurfsphase ist abgeschlossen, die Kostenberechnung liegt vor. Die Baukosten betragen gemäß der aktuellen Kostenberechnung mit Stand vom 05.05.2014 rd. 1,9 Mio. EUR (KG 200, 300, 400 und 700 brutto).

Im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport sind in der Produktgruppe 4241 „Sportstätten“ unter dem Investitionsauftrag 742410008017 „Sanierung Turnhalle Ostertagstraße“ Finanzmittel in Höhe von 1,3 Mio. EUR eingestellt. Die in 2014 veranschlagten Mittel in Höhe von 100.000 EUR sind auskömmlich (siehe Haushaltsplan Seite 232). Die zusätzlich benötigten Mittel von 600.000 EUR sind zum Haushalt 2015 angemeldet. Für die Außenanlagen sind Mittel in Höhe von 35.000 EUR zum Haushalt 2015 angemeldet.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		1.900.000,- EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 4241 „Sportstätten“		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		742410008017		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710300	742410008017

Verteiler: FB D I, D II, FB 20, FB 14, FB 48