Anl. 1

Neubau-Alternativen zur Generalsanierung Altbau

	zum Vergleich Altbau Gen-Sanierung:		Alternative 6:					
			Plus-Variante neu, Nebenflächen reduziert, Sportflächen über 500qm, alle EG + multifunktional Plan: Varainte C-2 (Planung Büro Knecht)					
			Kostenberechnung detailiert nach Gewerken von Architekt J.Wilfert/ Planungsgesellschaft Knecht					
			1. Nutzflächen netto					
			Sportfläche 1:	272,00	qm			kombinierbar
			Sportfläche 2	272,00	qm			im Erdgeschoss
	432,00	112,00	**Sportfläche max**	544,00	qm	544,00	qm	300Pers-Aula mögl.
	90,00	30,00	**Geräteräume**			120,00	qm	Zusatzraum TT inkl.
	346,00	-116,00	Nebenflächen (Flure, Duschen, Umkleiden)			230,00	qm	Reduzierung auf 67%
	868,00	26,00	**Nutzflächen Alternative 6 netto**			894,00	qm	
	980,00		**Bruttogrundfläche**			998,00	qm	
			2. Hallenkosten (KG2, KG3, KG4 und KG7) wie Baubeschluss 22.5.2014 (BTU) brutto					
	9.000,00		KG2: Erschließung	9.000,00	€			konstant
			KG3+4: Bauwerk+Technik					
	802.200,00		Berechnung nach Geweken	1.330.000,00	€			
1.480.500,00	678.300,00		und regionale Erfahrung	364.000,00	€	1.694.000,00		
			KG 7: Honorare (ohne 20% Umbauzuschlag)					
	410.000,00		pauschal	372.680,00	€			
Altbau-Gen.san.	1.899.500,00	176.180,00	**Sporthalle neu Alternative 6 brutto**			2.075.600,00	€	
			(Vergleich Altbau zu Neubau-Plus: Mehrkosten: 9% brutto)					
			2A. Zusatzkosten brutto					
	0,00		KG6: Ausstattung	0,00	€			konstant
			KG5: Aussenanlagen					
	35.000,00	(Rampe ??)	Grüngestaltung Schulhof	35.000,00	€			nach Umnbauschule sowieso nötig
	12.000,00	Reperatur	Sportplatz asphaltiert	38.500,00	€			Angebot Fa. Lutz Krieg
	0,00	in KG3/4 ?	KG 9: Sonstiges					
	??	Risiken?	Abbruchkosten(Schadstoffe!)	148.000,00	€			Angebot Fa. Stein
	60.000,00	2Mio/30Jahre	Nutzungsausfall 1Jahr	0,00	€			
	107.000,00	114.500,00	**Zusatzkosten neu Alternative 6 brutto**			221.500,00	€	

Fazit:
Die Sportfläche für Doppelnutzung (2 Schulklassen) zu erweitern, kostet brutto 176.000.-€
(Vergleich zu Hallen-Kosten für Neubau nach Planung C-O mit Sportfläche wie Bestand)

3. Fakten, besondere Qualitäten, Fazit:

Bewegungsangebote für Schulkinder verdoppelt (Parallelunterricht)

Reduzierte Nebenfläche um 1/3 reduziert die täglichen Betriebskosten (Reinigung, Heizung, Lüftung)

Neubau ermöglicht durchgängige Wärmedämmung der Böden (Sportflächen komplett)

Neubau auf einer Ebene ist generationengerecht und behindertengerech (Inklusion)

Neubau ohne Altbauteile (Grundleitungen, horiz. Feuchtigkeitssperre etc) ist 100% neu

Neubau parallel zur Sportnutzung im Bestand -Sportunterricht durchgängig möglich

Zusätzliche Anforderungen aus Ganztagesbetrieb der Schule wirtschaftlich umsetzbar

Neubau nachhaltiger, da wirtschaftliche Lebenszykluskosten realisierbar

Anl. 2

Stadtteilausschuss Hoheneck

21.10.2014

Jochen Zeltwanger, Bernd Gehlen, Lothar Willner

An den Gemeinderat Ludwigsburg

Grundschulturnhalle in Hoheneck: Zukunftsorientierter Neubau – kostenneutral!

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 31.07.2014 wurde von der Stadträtin Kreiser und Stadtrat Daferner die Verwaltung gebeten, eine alternative Neubaulösung mit einem Kostenrahmen von 2 Mio.€ zu prüfen. Durch Antrag der Freien Wähler wurde die Verwaltung aufgefordert zu untersuchen, wie im Kostenrahmen von 2 Mio.€ eine zeitgemäße Turn- und Sporthalle realisiert werden kann.

Parallel dazu wurde von Mitgliedern des Stadtteilausschusses, der Schule, des Vereines und von Hohenecker Bürgern gemeinsam ein Raumprogramm entwickelt und auf dieser Grundlage Planer und Architekten beauftragt, Informationen einzuholen und Lösungsvorschläge zu erarbeiten:

- DIN 18932 Turnhallenbaurichtlinie weist als kleinstes Turnhallenmaß für Grundschulen 15mx27m (405qm) als Ein-Feldhalle aus. Die derzeitige Turnhalle misst 12mx24m (288qm).
- Das Regierungspräsidium empfiehlt grundsätzlich einen Neubau, wenn die Sanierung einer Sportstätte 80% der Neubaukosten erreicht.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Neubaukosten im Bereich der beschlossenen Sanierungskosten liegen:

- Kosten für Altbau-Generalsanierung mit einer unteilbaren Sportfläche von ca. 432qm (288qm+144qm) — 1,9 Mio.€
- Kosten für Neubau einer 2-teilbaren Halle von 510qm (15mx34m) GU-Angebot Alternative 4 — 1,55 Mio.€

Nachfolgend ein Flächen- und Kostenvergleich verschiedener Lösungen.

1. **Alternative : Neubaulösung mit vergleichbarer Fläche auf einer Ebene Alternative A1/A2/A3 Neu wie Alt jedoch Nebenflächen um 30 % reduziert**

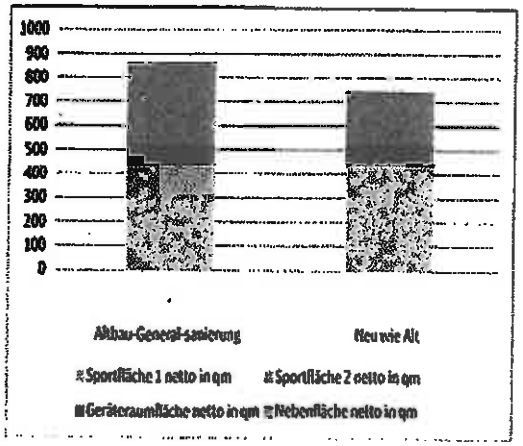

Abbildung 1: Sportflächen im Vergleich

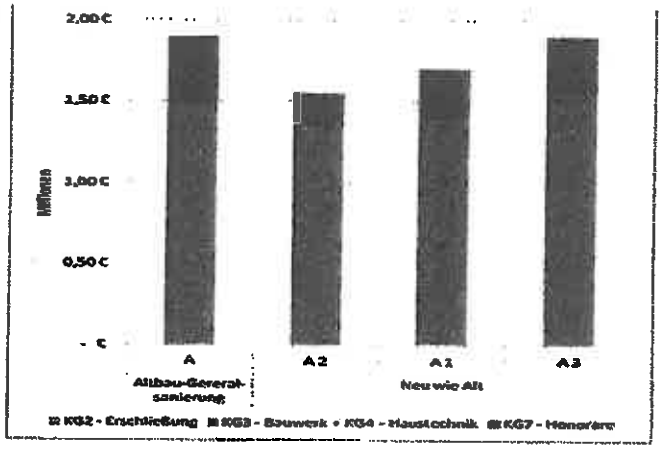

Abbildung 2: Kostenvergleich

E - Mail info@architekt-zeltwanger.de

Parkstraße 9
71642 Ludwigsburg

Telefon 0 71 41 / 50 48 46
Fax 0 71 41 / 50 48 41

Stadtteilausschuss Hoheneck

17.10.2014

Fazit:

- Für 1,9 Mio.€ erhält man einen Neubau mit einer um rund 18% (78qm) größeren und viel variableren sowie besser nutzbaren, barrierefreien und ebenerdigen Sportfläche.
- Der Gymnastikraum im Untergeschoss ohne 2. Fluchtweg (Sanierungskosten-Anteil ca. 650.000€) wird nicht mehr benötigt.
- Der Neubau entsteht, während die alte Turnhalle weiter in Betrieb bleibt. Damit werden keine Ausweich-Sporthallen während der 10 monatigen Bauzeit benötigt und den Kindergarten- und Grundschulkindern bleiben lange Wege erspart.
- Die Nebenflächen wie Flure, Umkleiden, Duschen und Toiletten usw. können beim Neubau optimiert, d.h. reduziert und an die tatsächlichen Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden.
- Die Geräteraumflächen müssen erweitert werden, um eine vielseitige Nutzung der Sporthalle auch langfristig zu ermöglichen und ein modernes vielschichtiges Sportangebot für Schüler und Bürger anbieten zu können, ohne dass Geräte und Gegenstände in den Fluchtwegen/Fluren abgestellt werden müssen.
- Bei einem Neubau ist auch eine erweiterte Nutzung im Rahmen der Ganztagesschule gut machbar.
- Der Neubau hat große funktionale Vorteile, die Treppe und der UG-Bereich entfallen.
- Bei einer langfristigen Kostenberechnung erscheint es für uns überlegenswert, nach Fertigstellung der neuen Sporthalle, für die Baumaßnahmen 2 Abschnitt (Umbau für die Ganztagesschule), die alte Turnhalle an Stelle von Containern für provisorische Räume während der Bauzeit zu nutzen.
- Nur ein Neubau erfüllt die Kriterien (z.B. vielseitig nutzbar, wirtschaftlich, nachhaltig) zur Förderung durch das Land Baden-Württemberg. In den letzten Jahren wurden 54% der Förderanträge positiv vom RP entschieden, sodass innerhalb von 2 Jahren mit großer Wahrscheinlichkeit ca. 360.000.-€ Fördergelder für einen Neubau zusätzlich für Hoheneck in Anspruch genommen werden können.
- Ein Neubau ist kein sanierter Altbau.

Entscheiden Sie zukunftsorientiert und kostenbewusst.

Mit freundlichen Grüßen aus Hoheneck

Jochen Zeltwanger (Stadtteilausschuss – FW)

Lothar Willner (Stadtteilausschuss – CDU)

Bernd Gehlen (Stadtteilausschuss – SPD)

Anlagen:
Projektdokumentation

Anlage 3

Turnhalle der Grundschule Hoheneck
Sanierung oder Neubau?
Stellungnahme der Schulleitung

21.10.2014

Lehrerkollegium und Elternbeirat der Grundschule Hoheneck sind in Anbetracht der hohen Sanierungskosten der Meinung, doch einem Hallenneubau den Vorzug gegenüber einer Sanierung zu geben.

Begründung:
Eine Sanierung würde den die Sportflächen betreffenden veralteten Standard auf die nächsten Jahrzehnte zementieren. Man ist zur Not auch bereit, die Maßnahme auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, aber nur dann, wenn das Budget hierfür bereitgehalten wird.

Zur „Geschichte der Sanierung" aus Perspektive der Schule:
Als Schulleiter wurde ich von einem Mitarbeiter des Fachbereichs 48 Anfang des Jahres zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich einer Sanierung der Sporthalle eingeladen. Das Kollegium konnte hier Wünsche äußern. Am 15. Mai fand dann dazu eine Besprechung im Rathaus statt. Hier wurden der Schulleitung die Sanierungspläne vorgestellt. Da wir noch weiteren Verbesserungsbedarf sahen, gab es am 2. Juni 2014 eine weitere schriftliche Stellungnahme der Schule an den Fachbereich 48. In diesem Schreiben bat die Schule auch erstmals darum, doch zu bedenken, ob sich in Anbetracht der hohen Kosten nicht ein Neubau anbieten würde.

Zum Vorwurf: *„Die Schule war mit unseren Vorschlägen einverstanden und macht jetzt eine Kehrtwende"* ist zu sagen:
Ich habe mehrfach öffentlich darauf hingewiesen, dass die Schule tatsächlich **zu einer Sanierung** angehört wurde. Hierzu habe ich 2 Stellungnahmen abgegeben. Zu dieser Zeit war eigentlich niemandem bekannt, dass die Kosten in einem Bereich sind, der auch einen Neubau ermöglichen würde. Nachdem dies in Hoheneck immer mehr thematisiert wurde, habe ich mich natürlich als Interessenvertreter der Schule und der Sport treibenden Kinder für die Prüfung einer Neubaulösung ausgesprochen. Am 25. Juli bat die Schulleitung außerdem noch in einem weiteren Schreiben an Bürgermeister Seigfried, eine Neubaulösung ernsthaft zu prüfen.