

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

1. Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	09.07.2012	öffentlich
2. Schul- und Sportausschuss	16.07.2012	öffentlich
3. Gemeinderat	23.07.2012	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise

2.400.000,00 €
+ 300.000,00 €

(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 3.012.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 730.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 2.282.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten 13.500,00 €/ Jahr

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme 54.500,00 €/ Jahr

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ 51.200,00 €/ Jahr

Jährliche Belastungen 16.800,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss sowie der Schul- und Sportausschuss empfehlen dem Gemeinderat, den Erwerb und die energetische und technische Sanierung der Sporthalle am Sägeteich, wie in den Anlagen und der Vorlage dargestellt, zu beschließen.

Die Kosten sind mit 3 Mio. EUR berechnet. Die Bescheide für Zuwendungen für den Kommunalen Sportstättenbau und der KEA liegen derzeit noch nicht vor.

Die notwendigen Haushaltsmittel sind weitgehend im Doppelhaushalt 2012/2013 bereitgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Erwin Müller	Tel. Nr.: 82-2427	Datum: 14.06.2012
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele:

Ziel 10: Reduzierung der CO₂-Emissionen in Offenburg (Klimaschutz)

- um 20 % bis 2020
- um 35 % bis 2035
- um 60 % bis 2050

(Bezugsjahr 1990)

Ziel 17: Nutzerorientierte Bewirtschaftung und Unterhaltung der städtischen Gebäude unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange.

1. Planungsstand:

Mit Vorlage Nr. 188/11 wurde am 19.12.2011 die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, die Auflösung des Erbbaurechtsvertrags mit der DJK und den Erwerb der DJK-Sporthalle vertraglich zu realisieren und die Planung einer energetischen und technischen Sanierung zu veranlassen.

In der Zwischenzeit wurden folgende Büros mit Planungsleistungen seitens der Verwaltung beauftragt:

- Architektenleistung: Krämer Architekten, Offenburg
- Planung Technische Gebäudeausrüstung: VERTEC GmbH, Ettenheim
- Tragwerksplanung und Thermische Bauphysik: Frenzel Klumpp, Offenburg

Das in der Vorlage Nr. 188/11 beschriebene Nutzungskonzept liegt weiterhin in vollem Umfang den geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu Grunde.

Den aktuellen Entwurfsplänen liegt das Gutachten eines Brandschutzsachverständigen sowie ein Wärmeschutznachweis auf Basis der Energieeinsparverordnung 2009 zu Grunde und beinhaltet folgende wesentlichen technischen Verbesserungen:

- Erneuerung und Dämmung der Fassade und des Dachs durch gedämmte Sandwichelemente, um die Gebäudehülle wärmetechnisch auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen (EnEV 2009). Ein Wärmedämmverbundsystem wurde aufgrund des eventuellen Vandalismus nicht in Betracht gezogen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

- Erneuerung der technischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrik. Für die Heizung wurde eine Pelletheizung in Betracht gezogen, die in Spitzenzeiten durch eine Gasbrennwerttherme ergänzt wird.
Da die Hallenkonstruktion keine weiteren Dachlasten zulässt, soll auf die Installation von Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen verzichtet werden.
- Herstellung der durch den Brandschutz notwendigen Rettungswege, Rauch- und Wärmeabzüge usw. Hierbei ist die Besucherzahl von ca. 500 Personen zu beachten.
- Sanierung des Halleninneren durch einen neuen flächenelastischen Sportbodenbelag (derzeit ist ein punktelastischer Boden vorhanden). Der flächenelastische Boden wird von den Sportlern bevorzugt.
- Sanierung des Halleninneren durch natürliche Materialien wie Holz als Prallwände und akustische Elemente sowie einer Farbgestaltung an den Halleninnenwänden
- Änderung des Tribünenbereichs entlang der Nordseite. Die sich auf der Südseite befindende Tribüne wird rückgebaut
- Schaffung einer möglichen Hallenteilung in 3 Abschnitte. Vorgesehen sind hier 2 Hallenteile für Schul- und Vereinssport sowie ein Hallenteil für Tischtennis, Gymnastik und andere kleinräumigere Sportarten.
- Umgestaltung der Trainingsmöglichkeiten durch verschiedene Einbauelemente wie Sprossenwand, Boulderwand, Bodenhülsen und verschiedener Linierungen, Basketballanlagen jedoch nur zu Trainingszwecken und in Querrichtung.
- Berücksichtigung der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO). Angedacht sind derzeit bis zu 500 Besucher. Dies wirkt sich auf die Technik, den Brandschutz sowie die WC-Anlagen aus.
- Modernisierung der Nebenräume, insbesondere der Duschen und Umkleiden. Künftig teilen sich 2 Umkleideräume einen Duschbereich mit 6 Duscheinheiten.
- Umgestaltung und Erweiterung der WC-Anlagen, ausgelegt werden diese auf ca. 500 Personen und beinhalten ein neues barrierefreies WC
- Schaffung von zusätzlichem Stauraum für Schule und Vereine an den jeweiligen Gebäudeenden durch Reduzierung eines Duschbereiches auf jeder Hallenlängsseite

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

- Rückbau der Regiekanzel, um verschiedenen Ballsportarten eine größtmögliche Hallenhöhe zur Verfügung stellen zu können (insbesondere dem Handballbetrieb)

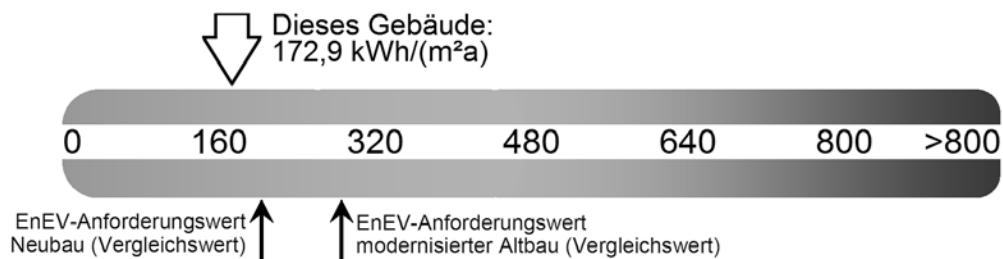
2. Bewertung der Maßnahme unter Klimaschutz-Gesichtspunkten

Im Klimaschutzkonzept wird vorgeschlagen, die jährlichen CO₂-Emissionen in Offenburg bis zum Jahr 2020 um 20%, um 35% bis 2030 und um 60% bis 2050 jeweils gegenüber 1990 zu senken.

Dazu soll der Energieverbrauch der kommunalen Liegenschaften als Vorbildmaßnahme weiter gesenkt werden. Es ist die Einführung einer Energieleitlinie (Maßnahme 7.7 im Klimaschutzkonzept) mit Planungsvorgaben beabsichtigt, die festschreibt, dass bei Neubauten und umfänglichen Sanierungen grundsätzlich der Passivhausstandard angestrebt wird, mindestens jedoch die jeweils geltenden Werte der EnEV um 30% unterschritten werden. Dies wird inzwischen von vielen Kommunen so gehandhabt und hat sich als praktikabel und angesichts steigender Energiekosten auch als wirtschaftlich herausgestellt.

Für die vorliegende Planung werden die Werte der geltenden EnEV 2009 eingehalten. Die angestrebte Unterschreitung der EnEV-Werte um 30% kann erreicht werden, indem die Dämmstärken am Dach und an den Wänden um jeweils 6 cm erhöht werden.

In der graphischen Darstellung auf der EnEV-Farbskala kann abgelesen werden, dass durch die Erhöhung der Dämmstärken das Gebäude unter den Vergleichswert der EnEV-Anforderungen sinkt.



Diese Maßnahmen sind im Rahmen der geplanten Baudurchführung möglich. Sie benötigen jedoch zusätzlich Finanzmittel in Höhe von 87.500,- EUR, da es auf dem Markt keine Sandwichelemente gibt, die in der entsprechenden Wärmeleitfähigkeitsgruppe mit 18 cm Dämmstärke hergestellt werden. Somit muss auf eine geringere

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

Stärke, dafür aber auf einen höheren Dämmstandard zurückgegriffen werden, der vergleichsweise teuer ist. Hinzu kommt, dass allein die Größe der Hüllfläche der Halle solche erhöhten Standards stark verteuert. Diese Maßnahme war in der ersten Kostenschätzung nicht enthalten.

Es wird dringend empfohlen, diese Investitionsmittel **zusätzlich** bereitzustellen, da sie neben dem erwünschten Vorbildeffekt auch innerhalb der erwarteten Restnutzungsdauer, natürlich abhängig von der unterstellten Energiepreissteigerung, über die ersparten Energieausgaben amortisiert werden könnten. Außerdem ist es durch die Unterschreitung der EnEV möglich, erhöhte Förderungen zu erreichen. Ob das auch hier noch erreicht werden kann, ist noch nicht abschließend geklärt.

3. Kosten und Finanzierung:

3.1 Investitionskosten (Stand Mai 2012):

Auf Basis einer Kostenschätzung ist im Doppelhaushalt 2012/2013 ein Investitionsvolumen von 2,7 Mio. EUR veranschlagt – 0,3 Mio. hiervon betreffen den vereinbarten Erwerb des Gebäudes.

Mittlerweile liegt eine erste **Kostenberechnung** nach DIN 276 vor, die sich wie folgt darstellt:

Kostenberechnung Brutto incl. 19% Mwst.		EUR	%
KGR 100	Grundstück (Erwerb Bestandsgebäude)	300.000	9,96
KGR 200	Herrichten und Erschließen	0	0,0
KGR 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.253.000	41,6
KGR 400	Bauwerk - Technische Anlagen	753.000	25,0
KGR 500	Außenanlagen	36.000	1,20
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	0	0,0
KGR 700	Baunebenkosten	370.000	12,28
	Unvorhergesehenes	300.000	9,96
	Gesamtkosten	3.012.000	100,0

Bauindex: Febr. 2012

Die Position „Unvorhergesehenes“ war auch in der bisherigen, ersten **Kostenschätzung** enthalten, dort allerdings nur mit 50 TEUR dotiert. Weil es sich hier um eine Generalsanierung mit den üblichen Unwägbarkeiten handelt wurde diese Position auf 300 TEUR angehoben, ein Sicherheitspolster, das bei einer Umbaumaßnahme dieser Größenordnung erforderlich ist. Allerdings führt dieses nicht dazu, dass ein generell höherer Standard angestrebt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

Weitere Abweichungen zur Kostenschätzung ergeben sich, weil der vorhandene Trennvorhang nun doch ausgetauscht und versetzt werden muss, um die lichte Hallenhöhe für die wettkampfmäßigen Handballspiele zu erreichen. Daraus ergeben sich zusätzliche statische Anforderungen an Teile der Hallen-Tragkonstruktion, die punktuell verstärkt werden muss. Des Weiteren muss die Wärmedämmung des Hallendaches aus nicht brennbaren Baustoffen (Mineralwolle) ausgeführt werden, was in der ursprünglichen Kostenschätzung nur mit kostengünstigeren Sandwichelementen mit Polyurethan-Schaum (PUR) geplant war (ca. 46 TEUR). Diese Erkenntnis resultiert aus dem zwischenzeitlich vorliegenden Brandschutzgutachten.

Berücksichtigt man die vorgeschlagenen Mehrkosten im Rahmen der Dämmmaßnahmen aus Gründen des Klimaschutzes und die Erhöhung der Position „Unvorhergesehenes“, dann hat sich die erste Kostenschätzung durch die jetzt vorgelegte Kostenberechnung weitestgehend bestätigt.

In der Kostenberechnung sind noch keine Kosten für die Sportgeräte enthalten. Diese müssen noch auf Basis einer Inventarliste im Zusammenhang mit dem Übergabevertrag mit der DJK ermittelt und ggf. separat finanziert werden. In diesem Bereich sind in erster Linie die Nutzer (Kreis, Vereine) gefragt, die zum großen Teil ihre kostenträchtigen Geräte (z. B. Tischtennisplatten) mitbringen.

Die erforderlichen fest eingebaute Sportausstattung wie Basketballkörbe, Sprossenswand usw. sind in Kostengruppe 300 zuzuordnen und entsprechend enthalten.

3.2 Zuschüsse

Die Förderanträge bei der KEA (Klimaschutz- und Energieagentur des Landes Baden-Württemberg) und für den Kommunalen Sportstättenbau wurden Ende 2011 gestellt, Zuwendungsbescheide liegen aktuell noch nicht vor. Seitens der KEA wurde jedoch bereits signalisiert, dass sich der Zuschuss voraussichtlich auf ca. 110 T€ reduzieren wird. In der bisherigen Finanzierung wurde von 170 T€ ausgegangen.

Für die Förderung durch das Land Baden-Württemberg gibt es nach Gesprächen der Verwaltung seitens des Regierungspräsidiums positive Signale für das Jahr 2013. Der Förderantrag kann aus technischen Gründen erst im 2. Halbjahr gestellt werden.

Die Verwaltung bemüht sich weiterhin, die beantragten Fördermittel in größtmöglicher Höhe zu erhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Erwin Müller	Tel. Nr.: 82-2427	Datum: 14.06.2012
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

3.3 Finanzierung

Die notwendigen Haushaltsmittel sind weitgehend im Doppelhaushalt 2012/2013 bereitgestellt.

Im Übrigen hat sich am Finanzierungsplan gegenüber der Beschlussvorlage Nr. 188/11 vom November 2011 die Zuschusshöhe der KEA um ca. 60 TEUR vermindert, welche zu gegebener Zeit (nach Vorliegen des Zuwendungsbescheids) im Haushalt nachfinanziert werden müssten.

Über die Höhe der Restfinanzierung wird entschieden, wenn die Zuschusshöhe des Landes und die tatsächlichen Ausschreibungsergebnisse vorliegen.

4. weiterer Ablauf

Folgender weiterer Zeitplan ist vorgesehen:

09.07.2012	Hauptausschuss Empfehlung Baubeschluss
16.07.2012	Schul- und Sportausschuss Empfehlung Baubeschluss
23.07.2012	Gemeinderat Baubeschluss
Juli bis September 2012	Werk- und Detailplanung, Leistungsverzeichnisse
Oktober/November 2012	Ausschreibung / Submission
Dezember/Januar 2012/13	Vergabe
März 2013	Baubeginn
Ende Oktober 2013	Inbetriebnahme nach Sanierung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Erwin Müller

Tel. Nr.:
82-2427

Datum:
14.06.2012

Betreff: Kauf und Sanierung der Sporthalle am Sägeteich; Baubeschluss

Zusammenfassung:

Auf Basis des Beschlusses Nr. 188/11 wurden die Verträge mit DJK und Landratsamt, sowie die Förderanträge beim RP Freiburg und bei der KEA weiterentwickelt.

Die Bauplanungen wurden weiter detailliert und das Gesamtkostenziel in Höhe von bisher 2,7 Mio. € wird weiter verfolgt.

Anlagen zu dieser Vorlage:

Lageplan
Schnitt, unmaßstäblich
Grundriss EG, unmaßstäblich
Grundriss OG, unmaßstäblich