



Beschlussvorlage Nr. 2014/246

27.10.2014

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Mehrzweckhalle Wendelsheim, Baubeschluss zum Abbruch der alten Sporthalle und Neubau der Mehrzweckhalle

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	05.11.2014	Entscheidung	öffentlich
Gemeinderat	02.12.2014	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

18.04.2011 OR	Grundsatzbeschluss Umbau Turnhalle zu einer Mehrzweckhalle
10.10.2012 OR	Informationen zur Bestandsaufnahme und Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten
22.03.2013 OR und 24.06.2014 Klausur	Grundsätzliche Einigung für Abbruch und Neubau
08.10.2013 VA	Informationen zum Hallenkonzept III - Halle Wendelsheim
06.10.2014 OR	Vorstellung des Bauentwurf

Beschlussantrag:

1. Der Neubau der Mehrzweckhalle Wendelsheim nach der vorliegenden Planung und dem Kostenansatz von 2,45 Mio. Euro wird beschlossen.

Anlagen:

1. Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Animation der Entwurfsplanung
2. Luftbild Wendelsheim
3. Lageplan Stellplätze Sportplatz
4. Terminplan

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

Thomas Weigel
gez. Bürgermeister

Markus Gärtner
gez. Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2012, 2013 u. 2014	2.5611.9400.000.0017	52.000	EUR
2015		250.000	EUR
2016 (VE)		1.448.000	EUR
2017		700.000	EUR
Summe		2.450.000	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	13.720	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	38.280	EUR
- in Höhe von EUR	Antragssumme lt. Vorlage		EUR
- Ansatz VE im HHPI. EUR	Danach noch verfügbar		EUR
- apl/üpl. EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein		
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von		EUR
	Deckungsnachweis:		

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Voraussichtlich jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Betriebskosten:

Versorgung (Wärme, Strom, Wasser)	14	€/m ²
Entsorgung (Abwasser, Müll)	<1	€/m ²
Reinigung und Pflege des Gebäudes	12	€/m ²
Reinigung und Pflege von Außenanlagen	2	€/m ²
Inspektion und Wartung	7	€/m ²
Abgaben und Beiträge	<1	€/m ²
Betriebskosten, Sonstiges	<1	€/m ²
Summe Betriebskosten	37	€/m ² x 817 m ² = 30.229 €

Instandsetzungskosten:

Instandsetzung der Baukonstruktion	4	€/m ²
Instandsetzung der Technischen Anlagen	7	€/m ²

Summe Instandsetzung 11 €/m² x 817 m² = 8.987 €

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

Die bestehende Halle wurde 1964 für den Schul- und Vereinssport, nicht aber für den benötigten Mehrzweckbetrieb, errichtet und genehmigt. Die bestehende Sporthalle entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Standards. Die Bausubstanz bedarf ebenso wie die Haustechnik, insbesondere die Luftheizung einer Generalsanierung.

Aus diesen Gründen wurden die Halle in Wendelsheim in das Hallenkonzept III aufgenommen.

Das Architekturbüro Ulmer aus Rottenburg wurde mit der Prüfung von verschiedenen Varianten, von der Sanierung plus verschiedener Um- und Erweiterungsvarianten bis zu einem Abbruch und Neubau, beauftragt. Bei den Varianten mit unterschiedlichen Flächenansätzen wurden grobe Kosten in Höhe von 1,74. - 3,3 Mio. Euro ermittelt.

Ein An- und Umbau der in sich stimmigen, bestehenden Sporthalle Wendelsheim ist gestalterisch, funktional und wirtschaftlich nicht darstellbar. Trotz neuer Anbauten wären keine voll zufriedenstellenden Funktionszuordnungen herstellbar. Die bestehenden Nebenräume, Flure müssten bei einem Umbau fast vollständig abgebrochen werden, um eine andere Grundrisseinteilung zu ermöglichen. Bei der notwendigen Erweiterung der Sporthalle zu einer Mehrzweckhalle müssten wesentliche Teile der Tragkonstruktion (z.B. das Dachtragwerk aus Nadelholzbinder oder großflächige Wanddurchbrüche in tragende Wände) geändert werden. Die Erdbebensicherheit für die Erdbebenzone III wäre nur mit einem enormen Aufwand nachweisbar.

Die funktionalen Vorteile, das geforderte Raumprogramm und die nicht zur Ausführung kommende Generalsanierung rechtfertigen den Abbruch der bestehenden Sporthalle und den Neubau einer Mehrzweckhalle.

Für einen Neubau mit einem Sportfeld nach den Standard-Abmessungen kann eine Sportstätten-förderung (siehe auch Abschnitt „Kosten“) beantragt werden.

Die Projektgruppe, der Ortschaftsrat und die Stadtverwaltung haben sich im August letzten Jahres grundsätzlich auf ein Raumprogramm geeinigt, dass für die weiterführende Planung maßgeblich war,

- Neubau einer Halle mit den Abmessungen 15 x 27 x 6 m,
- Trennvorhang um das Spielfeld in 2/3 zu 1/3 Teile abzutrennen,
- optimierte Sportgeräte- und Lagerflächen,
- Umkleide- und Sanitäreinheiten in optimierter, ausreichender Größe,
- die Halle soll zur Landschaft geöffnet werden können,
- die Küche, Anlieferung, das Lager und die Ausgabe sollen in optimierter Größe (ca. 40 m²) geplant werden,

- Foyer, Windfang sollen als Aufenthaltsraum nutzbar und etwa 60 m² groß sein.

Das Architekturbüro Ulmer, die Projektgruppe „Halle Wendelsheim“ und das Hochbauamt haben das grundsätzliche Raumprogramm in die vorliegende und einvernehmliche Entwurfsplanung umgesetzt.

Das Raumprogramm wird in einem kompakten Baukörper, bestehend aus dem Hallenbaukörper mit einer mittleren Außenhöhe von ca. 8,0 m und den südlich und westlichen ca. 4,0 m hohen Baukörpern mit den Nebenräumen auf 817 m² Nutzfläche untergebracht.

Raumprogramm gerundet

Windfang	9,0 m ²
Foyer	61,0 m ²
Küche	30,0 m ²
Lagerbereich Küche	18,0 m ²
Sanitär Küche	7,0 m ²
Geräteraum 2	52,0 m ²
E-Technik	2,0 m ²
Batterieraum	3,0 m ²
Flur Foyer	11,0 m ²
Flur	11,0 m ²
Toiletten D	15,0 m ²
Toilette barrierefrei	5,0 m ²
Toilette H	13,0 m ²
Umkleide 1	19,0 m ²
Waschplatz 1	4,0 m ²
WC 1	2,0 m ²
Dusche 1	6,0 m ²
Putzraum/ Haustechnik	7,0 m ²
Sportlerzugang	27,0 m ²
Umkleide 2	20,0 m ²
Waschplatz 2	5,0 m ²
WC 2	2,0 m ²
Dusche 2	6,0 m ²
Übungsleiter/Erste Hilfe	14,0 m ²
Umkleide/Dusche	
Geräteraum 1	41,0 m ²
Kleingeräte Raum	22,0 m ²
<u>Sporthalle</u>	<u>405,0 m²</u>

Gesamtfläche netto gerundet 817,0 m²

Die Raumanordnungen folgen den verschiedenen Nutzungsfunktionen.

Sportbetrieb:

Foyer, Küche, Besuchertoiletten können geschlossen bleiben. Zugang durch den Sportlereingang über Flur zu den Umkleiden, Duschen und in die Hallenteile 1 und 2 bzw. in die nicht unterteilte Halle mit den Geräteräumen.

Veranstaltungsbetrieb:

Besucher:

Eingang Besucher über Windfang und Foyer in die Halle. Versorgung mit Speisen und Getränken über die zentral angeordnete Küche mit Ausgabeschalter zum Foyer und zur Halle.

Besuchertoilette über Foyerflur. Bei Bedarf kann Umkleide 1 für Garderobe genutzt werden.

Service Küche:

Anlieferung direkt von Außen zu Versorgungsflur, zum Lager zur Küche. Sanitärraum in unmittelbarer Nähe (Küchenpersonal). Aufstellplatz für Getränkewagen direkt vor Außenzugang.

Ausgaben von der Küche Richtung Foyer und/oder Halle möglich.

Bühne:

Aus mobilen Elementen, die in unmittelbar angrenzenden Lagerraum gelagert sind. Durch einen Trennvorhang abtrennbarer Bereich. Getrennter Zugang von Künstlern aus Umkleide 1 über Flur direkt auf die Bühne möglich.

Gestaltung

Das Architekturbüro plant eine Außenfassade aus Leichtbeton in Naturfarbe, die im einschaligen Aufbau alle Anforderungen an eine langlebige und energetisch hochwertige Fassade vereint und eine hohe gestalterische Qualität bietet. Der natürliche Baustoff Beton passt sich gut in die grüne Umgebung ein. Die Außenwirkung der Halle soll nicht durch Farbe, sondern durch die Form, die Materialität und die sauber durchgearbeiteten Details Akzente setzen.

Im Inneren wird das Konzept der ruhigen Gestaltung fortgesetzt.

Stellplätze

Nach der VwV Stellplätze sind pro 4-8 Sitzplätze je 1 PKW-Stellplatz in zumutbarer Entfernung nachzuweisen. Der Bestuhlungsplan Reihenbestuhlung weist 300 Sitzplätze aus. Die Baurechtsbehörde geht von einem Mittelwert für 6 Sitzplätze je PKW-Stellplatz aus. Demnach müssen 50 Stellplätze ausgewiesen werden. Davon befinden sich 9 Stück in unmittelbarer Nähe der Sporthalle (Sportbetrieb), 24 Stück am Sportgelände, 17 Stück entlang der nördlichen Steinbruchstraße (bestehende Wanderparkplätze).

Kosten

Geplante Ausgaben:

Kostengruppe	Beschreibung	Kosten Euro
200	Herrichten und Erschließen	104.840
300	Baukonstruktion Bauwerk	1.140.754
400	Baukonstruktion Haustechnik	309.136
500	Außenanlagen	56.348
600	Ausstattung	85.700
700	Baunebenkosten	362.472
	Summe netto	2.059.251
19 %	MwSt.	391.258
	Summe brutto	2.450.509
Kennwerte	286 Euro/m ³ BRI	
brutto	1.727 Euro/m ² BGF	
	2.264 Euro/m ² HNF	

Geplante Einnahmen:

Kommunale Sportstättenförderung (Zuweisung Land)	265.000
Ausgleichstock (Zuweisung Land)	500.000
Eigenleistungen	210.000

Termine: siehe Anlage

Pläne: siehe Anlage