

	Stadt Backnang Sitzungsvorlage	N r . 246/16/GR
---	---	-------------------------------

Federführendes Amt	Stadtbauamt / Amt für Familie, Jugend und Bildung		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beratung und Beschlussfassung	Gemeinderat	08.12.2016	öffentlich

Abbruch und Neubau der Karl-Euerle Sporthalle

- Bestandsanalyse,
- Konzeptstudien zu „Generalsanierung und Erweiterung“ oder „Abbruch und Neubau“,
- Stellung eines Antrags auf Landesförderung

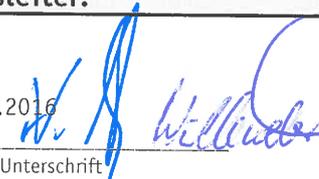
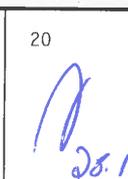
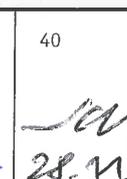
Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Bestandsanalyse für die bestehende Karl-Euerle-Sporthalle und die Konzeptstudien für die beiden Varianten „Generalsanierung und Erweiterung“ sowie „Abbruch und Neubau“ zur Kenntnis.

Der Gemeinderat entscheidet sich aufgrund dessen für „Abbruch und Neubau“ der Karl-Euerle-Sporthalle.

Die Stadt Backnang beantragt beim Land Fördermittel entsprechend der „VwV Kommunale Sportstättenförderung“ für den Neubau der Karl-Euerle-Sporthalle.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:	-----	-----
Haushaltsansatz:		---- EUR	---- EUR
Haushaltsrest:		---- EUR	---- EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		---- EUR	---- EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		---- EUR	---- EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		---- EUR	---- EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		---- EUR	---- EUR

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
28.11.2016  Datum/Unterschrift	I  Kurzzeichen Datum	II  28.11.	10  28.11.	20  28.11.	40  28.11.	50

Begründung:

Ausgangslage und Ziel

Die Karl-Euerle-Sporthalle (KEH) soll saniert und um einen vierten Hallenteil sowie auf etwa 1.000 Zuschauerplätze zur größten Sportstätte der Stadt Backnang erweitert werden. Eine derartige Sanierung und Erweiterung im hierfür erforderlichen Umfang mit Abbruch von großen Teilen des Gebäudes birgt hohe bauliche und wirtschaftliche Risiken, welche im Vorfeld objektiv zu benennen, vor weiteren Schritten zu klären und sorgfältig abzuwägen sind.

In den vergangenen Monaten wurde deshalb zunächst zum einen eine detaillierte Bestandsanalyse über das bestehende Gebäude erarbeitet sowie zum anderen das dem vor einem Jahr gestellten Antrag auf Bundeszuschuss der Variante B2 zugrunde liegende Raumprogramm unter Beteiligung der Schulen und Vereine nochmals überprüft und aktualisiert.

Auf diesem Fundament aufbauend wurden die Szenarien „Sanierung und Erweiterung“ sowie „Abbruch und Neubau“ mit Kostenprognosen entwickelt, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage darüber zu erhalten, ob die Erweiterung der KEH im Bestand mit Generalsanierung oder aber als Neubau sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Ziel der Verwaltung ist es, die Entscheidung über die Generalsanierung und Erweiterung oder alternativ den Abbruch und Neubau der KEH bis Mitte Dezember 2016 herbeizuführen, da für eine der beiden Varianten ein Antrag auf Landeszuschuss mit Frist bis 31.12.2016 zu stellen ist, um eine Weiterführung des Projektes im Jahr 2017 zu ermöglichen.

Bestandsanalyse der bestehenden Karl-Euerle-Sporthalle

Bereits seit Jahresbeginn 2016 wurden die Vorbereitungen zur Erstellung einer fundierten Bestandsanalyse über den Zustand der bestehenden KEH vorangetrieben. Dafür wurde das in Beratung, Planung und Bau von Sportstätten renommierte Büro Sportconcept GmbH aus Reutlingen beauftragt.

Im Zuge der Erstellung dieser Bestandsanalyse wurden alle Bereiche des Bestandsgebäudes hinsichtlich Baukonstruktion, Statik, Haustechnik, Brandschutz sowie Gebäudeschadstoffe von Fachleuten detailliert untersucht, um Zustand und Verwendbarkeit im Hinblick auf eine mögliche Sanierung und Erweiterung der KEH zu klären. Die Bestandsanalyse wird von Sportconcept vorgestellt.

Überprüfung Raumprogramm

Parallel zur Erstellung der Bestandsanalyse wurde die Überprüfung des Raumprogramms der mit Vorlage 162/15/GR vom Gemeinderat zur Beantragung eines Bundeszuschusses beschlossenen Variante B 2 vorgenommen. Bei dieser Überprüfung wurde das Raumprogramm nochmals kritisch hinsichtlich der aktuellen Vorgaben an Sportstätten, Versammlungsstättenverordnung und der sportlichen Anforderungen von Schulen und Vereinen überprüft. Das ergänzte Raumprogramm wurde den vorhandenen Räumen detailliert gegenübergestellt. Dabei wurden die Anregungen und Bedürfnisse von Schulen und Vereinen in drei Abstimmungsgesprächen aufgenommen, geprüft und – soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar – im ergänzten Raumprogramm berücksichtigt.

Beim ergänzten Raumprogramm kommen im Wesentlichen neben der Nutzfläche des vierten Hallenteils von etwa 360 m² etwa 76 m² für einen vierten Umkleideblock und eine behindertengerechte Umkleide, rund 627 m² für Zuschauer- und Sanitärbereiche, eine Vergrößerung der Geräteraumflächen für den vierten Hallenteil mit weiteren Lagerräumen um

rund 120 m², sowie anstelle des seitherigen Vereinsraums ein teilbarer Multifunktionsraum mit etwa 65 m² und eine größere Küche mit Lager mit insgesamt etwa 60 m² hinzu. Das Raumprogramm wird von Sportconcept vorgestellt und erläutert.

Konzeptstudien „Generalsanierung und Erweiterung“ und „Abbruch und Neubau“

Auf der Grundlage des Raumprogramms konnte anschließend die Erarbeitung von zwei Konzeptstudien zu „Generalsanierung und Erweiterung“ und alternativ „Abbruch und Neubau“ der KEH durch das Büro Sportconcept GmbH aus Reutlingen erfolgen.

In der Konzeptstudie „Generalsanierung und Erweiterung“ wird die Machbarkeit einer Sanierung und Erweiterung der Sportstätte unter Verwendung von Teilen der bestehenden Halle gemäß dem ergänzten Raumprogramm untersucht.

In der Konzeptstudie „Abbruch und Neubau“ wird dagegen der komplette Abriss der bestehenden Halle und ein Neubau an derselben Stelle entsprechend dem ergänzten Raumprogramm zugrunde gelegt. Die Konzeptstudien werden von Sportconcept vorgestellt und erläutert.

Konzeptstudie „Generalsanierung und Erweiterung“

Bei der Konzeptstudie „Generalsanierung und Erweiterung“ wird deutlich, dass bei Erhalt von Teilen der bestehenden Halle und der Erweiterung um einen vierten Hallenteil vom Bestand lediglich der Rohbau des Umkleidetракtes, das Treppenhaus und Teile der Elektrohauptverteilung übrig bleiben würden.

Die östliche Hallenwand müsste auf Grund von im Zuge der Bestandsanalyse festgestellter PCB-Belastung in den Außenfugen – sofern die Sportstätte zukünftig ohne jegliche Belastung der Innenraumluft sein soll – aufwändig saniert, oder alternativ abgetragen und neu hergestellt werden. Die Verwendung von PCB ist seit 1989 verboten, es wird als kanzerogen und fruchtschädigend eingestuft. Das Stadtbauamt hat deshalb nach Feststellung der PCB-haltigen Fugenmasse vorsorglich die Innenraumluft messen lassen.

Die nur in der Sporthalle selbst nachweisbare Belastung liegt mit 155 ng PCB/m³ Luft weit unterhalb des Vorsorgewertes der PCB-Richtlinie Baden-Württemberg in Höhe von 300 ng/m³. Erst ab diesem Wert sind Maßnahmen, wie etwa regelmäßige Lüftung und Beseitigung der Quelle einzuleiten. Zum Vergleich: Statistisch werden derzeit in Deutschland pro Person täglich etwa 0,1 mg – das sind 100.000 ng – PCB pro kg Körpergewicht über die Nahrung aufgenommen.

Beim für die Erweiterung der Zuschauerränge erforderlichen Abbruch des alten Hallendaches müssten die zu erhaltenden Gebäudeteile mit hohem Zusatzaufwand geschützt werden, was zu erheblichen Mehrkosten gegenüber einem Komplettabbruch der gesamten Halle führen würde. Mit dem Teilerhalt des nahezu 50 Jahre alten, auf den Rohbau zurück gebauten Umkleidetракtes mit seinen baukonstruktiven und funktionalen Mängeln (Wassereintritt, fehlende Dämmung gegen Erdreich, Mängel Brandschutz und unzureichende Fluchtwege) würden jedoch die Zwänge und Nachteile der seitherigen Organisation der Sporthalle erhalten bleiben, was sich ungünstig auf die Nutzung sowie die Bau- und Betriebskosten auswirken würde.

In der Bauphase wäre grundsätzlich mit weiteren zutage tretenden Mängeln und Kostenrisiken (Einzelgewerksausschreibung, Planungsqualität und -koordination, versteckte Mängel in der Konstruktion) für die Stadt als Auftraggeber zu rechnen. Bereits im Juni 2016 mussten aufgrund erster Erkenntnisse aus Einzelgutachten vor Zusammenführung der Bestandsanalyse die Kosten für eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden KEH auf 7,04 Mio. Euro brutto nach oben korrigiert werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Konzeptstudie „Generalsanierung und Erweiterung“ durch die Sportconcept GmbH musste weiter festgestellt werden, dass die Eingriffe und der Umfang der Arbeiten im Bestandsbau noch sehr viel umfangreicher und damit auch erheblich kostenintensiver ausfallen würden als seither angenommen. Es sind hierbei im Wesentlichen zu nennen:

1. Weitere Mängel in der Baukonstruktion der erdbedeckten Bauteile
2. Verschlechterung der gesamten Substanz in den vergangenen acht Jahren seit der letzten detaillierten Kostenschätzung und Antragstellung, zusätzlich im Zuge der Bestandsanalyse festgestellte Schadstoffbelastung, unzureichende Fluchtwege, zusätzlich erforderliche bauliche Brandschutzmaßnahmen, komplett zu erneuernder Innenausbau sowie barrierefreie, geänderte Planung der Halle mit Aufzug (plus ca. 2,28 Mio. EUR)
3. Vollständiger Ersatz der technischen Gebäudeausrüstung und der Lüftungsanlage mit zusätzlicher Brandmeldeanlage und Alarmierungsanlage entsprechend den Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung für mehr als 1.000 Besucher (plus ca. 2,0 Mio. EUR)
4. Komplett barrierefreie Planung der Außenanlagen (plus ca. 0,32 Mio. EUR)
5. Komplett neue Ausstattung wie Sportgeräte, Teleskoptribünen, Küche, etc. (plus ca. 0,76 Mio. EUR)
6. Erhebliche Erhöhung der Baunebenkosten im Bereich Bestandsbau durch Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2014 (plus ca. 0,4 Mio. EUR)

Die Kostenprognose der Sportconcept GmbH für die Konzeptstudie „Generalsanierung und Erweiterung“ der Karl-Euerle-Sporthalle erhöht sich auf Grund des Vorgenannten auf insgesamt 12,8 Mio. EUR brutto.

Konzeptstudie „Abbruch und Neubau“ der Karl-Euerle-Sporthalle

Mit der zweiten Konzeptstudie „Abbruch und Neubau“ der KEH wird dagegen ein komplett neuer Entwurf für eine 4-Feld-Halle mit 1.000 Zuschauerplätzen anstelle der abzubrechenden Halle untersucht. Da bei einer neu zu bauenden Halle Verkehrs- und Nebenflächen durch wesentlich bessere Grundrissorganisation auf ein absolutes Minimum reduziert werden können, käme ein Neubau bei gleichem Raumprogramm mit einer um 560 m² geringeren Grundfläche und einer um 1.820 m³ deutlich kleineren Kubatur aus. Eine neue 4-Feld-Halle könnte sich deshalb am selben Standort deutlich besser zwischen den Schulen und den Sportanlagen einfügen. Die 100-Meter-Bahn zwischen Halle und Kunstrasenplatz könnte verbleiben, die Außenanlagen könnten allesamt barrierefrei hergestellt werden.

Die Kostenprognose der Sportconcept GmbH für die Konzeptstudie „Abbruch und Neubau“ der KEH beläuft sich auf 10,74 Mio. EUR brutto.

Damit wäre eine Neubaulösung um 2,06 Mio. EUR günstiger als die Generalsanierung und Erweiterung der bestehenden KEH. Es ist zu beachten, dass die Kostenprognosen in diesem Stadium, obwohl nach Kostenkennwerten 2016 und auf mittlerem Standard basierend berechnet, noch mit deutlichen Unsicherheiten behaftet sind.

Unterhalts- und Betriebskosten

Bei „Generalsanierung und Erweiterung“ würden zusätzlich zu den erheblich höheren Baukosten und dem höheren Risiko eine grundsätzlich schadensanfälligerer Altsubstanz, mögliche Setzungsproblematiken und höhere Betriebskosten verbleiben.

Die Betriebskosten der bestehenden 3-teiligen Halle belaufen sich aktuell auf rund 120.000 EUR pro Jahr.

Entsprechend eines Betriebskostenvergleichs der Sportconcept GmbH werden bei der Konzeptstudie „Generalsanierung und Erweiterung“ Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 197.000 EUR prognostiziert.

Für die Konzeptstudie „Abbruch und Neubau“ betragen die prognostizierten Betriebskosten rund 174.000 EUR pro Jahr.

Die Betriebskosten sind damit für eine Neubaulösung um 23.000 EUR pro Jahr und auf 20 Jahre gesehen um rund 460.000 EUR günstiger als für eine sanierte und erweiterte Bestandshalle.

Der Betriebskostenvergleich wird von Sportconcept GmbH vorgestellt und erläutert.

Haushaltsmittel und Zuschüsse

Bislang sind bei der HHSt. 5640-9420.001 Mittel in Höhe von insgesamt 6.316.000 Mio. EUR netto (bei Betrieb gewerblicher Art einschl. 9 % MwSt. entsprechend 6.884.440 Mio. EUR) für die Jahre 2017 bis 2020 in die Finanzplanung eingestellt. Davon sind in 2017 Mittel in Höhe von 200.000 EUR als Planungskosten vorgesehen. Für die Jahre 2018 und 2019 müssten die Haushaltsmittel für Generalsanierung und Erweiterung um 4.440.000 Mio. EUR netto, beziehungsweise für Abbruch und Neubau um 2.709.000 Mio. EUR netto, aufgestockt werden.

An Zuschüssen sind aus der kommunalen Landes-Sportstättenförderung für Kommunen für Sanierung und Umbau etwa 570.000 EUR und für Abbruch und Neubau etwa 850.000 EUR zu erwarten.

Empfehlung der Verwaltung

Aufgrund der deutlich überwiegenden Vorteile des Abbruchs und Neubaus der KEH und der damit verbundenen erheblich geringeren Bau- und Unterhaltskosten empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, sich für die Variante „Abbruch und Neubau“ zur Stellung eines Zuschussantrags und der entsprechenden Weiterführung des Projektes durch die Verwaltung zu entscheiden.

Eine Entscheidung über die Art des weiteren Verfahrens zur Ausschreibung von Planung und Bau des Projektes soll zu Beginn des Jahres 2017 getroffen werden.

Im unmittelbaren, städtebaulichen Umfeld der Maubacher Höhe gibt es über 700 bestehende PKW-Stellplätze. Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird geprüft, inwieweit weitere Parkplätze herstellbar sind und wie das Parkraummanagement im Gebiet verbessert werden kann. Die erforderlichen Fahrradparkplätze können beim Neubau der KEH unmittelbar an der Halle ausgewiesen werden.

Termine und Projektfortführung

Bis zum 31. Dezember 2016 muss ein Zuschussantrag auf Landesförderung gestellt werden, sofern die Planung in 2017/2018 fortgeführt wird und der Bau in den Jahren 2018 und 2019 erfolgen soll.

Über eine Zuwendung von Seiten des Zuschussgebers wird voraussichtlich bis Sommer 2017 entschieden.

Während der Bearbeitungszeit des Zuschussgebers sind im ersten Halbjahr 2017 die Vorbereitungen für die anschließende Ausschreibung von Planung und Bau des Projektes weiterzuführen, sodass bei positiver Bescheidung die Ausschreibungsverfahren in der zweiten Jahreshälfte 2017 erfolgen können. Baubeginn wäre in der ersten Jahreshälfte 2018, die Fertigstellung Ende 2019 möglich.

Wird einem Zuschuss in 2017 nicht stattgegeben, muss ein erneuter Zuschussantrag zum 31.12.2017 gestellt werden. Die Ausschreibungen von Planung und Bau sowie die Fertigstellung würden sich – vorausgesetzt es erfolgt 2018 eine positive Bescheidung – um ein Jahr bis Ende 2020 verzögern.