



Sachbearbeitung	Bildung und Sport		
Datum	21.10.2008		
Geschäftszeichen	BS-Se/ehr		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 11.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 409/08

Betreff: Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt
- Raumprogramm

Anlagen: Lageplan ([Anlage 1](#))
Kostenschätzung Erweiterung Weststadthaus ([Anlage 2](#))
Kostenschätzung Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt ([Anlage 3](#))
Kostenschätzung Sanierung Sporthallennebenräum, energetische Ertüchtigung ([Anlage 4](#))
Folgelastberechnung Erweiterung Weststadthaus ([Anlage 5](#))
Folgelastberechnung Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt
([Anlage 6](#))
Folgelastberechnung Sanierung Sporthallennebenräum, energetische Ertüchtigung
([Anlage 7](#))

Antrag:

1. Dem Raumprogramm für die Erweiterung des Weststadthauses zuzustimmen.
2. Dem Raumprogramm für den Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt zuzustimmen.
3. Der Sanierung der Sporthallennebenräume der bisherigen Ballspielhalle und energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle zuzustimmen.

Ralph Seiffert

Adrian Heiler

Genehmigt:
BM 1.BM 2.BM 3.GM.OB.ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

Siehe Ziffer 5 und 6, Seite 6 bis 7

2. Ausgangslage

Im Jahr 1997 wurde der Sportbereich der Ballspielhalle teilsaniert. Im Zuge der Sanierung des Sportbereiches blieben der Dusch- und Umkleidetrakt sowie das Foyer der Halle unberücksichtigt. Diese Teile der Ballspielhalle (Baujahr 1966) sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die bisherige Ballspielhalle steht für den Schulsportbetrieb der Ulmer Schulen (Albrecht-Berblinger-HWRS, Hans- und Sophie-Scholl-Gymnasium, Kepler - Gymnasium) und den Trainingsbetrieb der Ulmer Turn- und Sportvereine (SSV Ulm 1846 e.V., Postsportverein Ulm e.V., SC Lehr e.V., SG Ulm und Wiblingen e.V. und Universität Ulm) zur Verfügung und ist von Montag bis Freitag durchgehend belegt. Während der Spielsaison (in der Regel September bis Mai) wird die Halle zudem für den Heimspielbetrieb am Wochenende genutzt. Hauptnutzer sind dabei Handball, Jugendhockey sowie die Regionalliga - Volleyballmannschaft der Herren des VfB Schwarz - Rot Ulm e.V..

Die Ulmer Weststadt ist mit rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einer der größten Ulmer Stadtteile. Im Gegensatz zu den meisten anderen Stadtteilen Ulms gibt es bis heute keine bürgerschaftlich nutzbare Räumlichkeit, die für Veranstaltungen mit mehreren Hundert Menschen nutzbar wäre. Während am Ulmer Eselsberg, in Wiblingen oder in der Innenstadt die dortigen Bürgerzentren über einen großen Saal verfügen und in Söflingen die Meinlohalle als Mehrzweckhalle genutzt werden kann, sind die in der Weststadt befindlichen Hallen reine Sporthallen. Das Weststadthaus verfügt zwar über einen Mehrzweckraum, dessen Kapazität allerdings bei max. 70 Personen liegt. In der Weststadt besteht aber ein dringender Bedarf für eine Veranstaltungsstätte im Kapazitätssegment von 200 bis 500 Personen für kulturelle und soziale Veranstaltungen.

Angeregt durch das Programm – Soziale Stadt – Weststadt und begleitet durch die dringende Sanierungsbedürftigkeit der Ballspielhalle im Bereich des Umkleide- und Duschtraktes sowie des dortigen Foyers besteht nun die Möglichkeit mit Hilfe der Sanierungstreuhand die Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt umzubauen.

Unstrittig ist hierbei der Vorrang der Belange des Sports, vor allem und insbesondere was die zukünftige Belegung der Halle betrifft.

3. Raumprogramm

Ausgehend von der vorstehend genannten Situation wurden für die Erweiterung des Weststadthauses, den

Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt und der Sanierung der Sportnebenräume sowie der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle nachstehende Raumprogramme entwickelt. Grundsätzlich festzuhalten ist hierbei, dass bei der Konzeption darauf geachtet wurde, dass sich möglichst viele Synergien zwischen der Nutzung der Halle als Veranstaltungshalle und der dafür erforderlichen Ausstattung und dem regelmäßigen Betrieb im Weststadthaus ergeben. Dies gilt insbesondere für die Konzeption der Küche und das Foyer der Halle.

3.1. Weststadthaus - Erweiterung, Nutzungsveränderung

Raumprogramm:

→ Erweiterung der bestehenden Küche um	rund 20m ²
→ Erweiterung der Begegnungszone um	rund 25m ²
Erweiterung insgesamt	rund 45m ²

Begründung:

Der generationsübergreifende Mittagstisch der AG West im Weststadthaus mit ca. 70 – 80 Personen von Montag bis Donnerstag ist seit einiger Zeit an seine Kapazitätsgrenzen gekommen. Die bisherige Küche ist weder auf eine solche Kapazität ausgelegt, noch entspricht sie den Anforderungen an eine Produktionsküche. Die bisherige Größe von rund 25m² muss auf rund 45m² erweitert werden, damit durch einen Küchenausbau den gesetzlichen Vorgaben entsprochen werden kann und die Essenszahlen entsprechend abgearbeitet werden können.

Die Erweiterung der Küche des Weststadthauses ermöglicht dann gleichzeitig auch die Bewirtung größerer und mittlerer Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle – dann zwar nicht als Produktionsküche, aber zur Ausgabe einfacher Speisen. Die Küche im Weststadthaus ist somit, gemeinsam mit der Theke im Foyer der Halle multifunktional nutzbar.

Beim Bau des Weststadthauses wurde ein gemeinsamer Zugang zum Weststadthaus und der Stadtteilbibliothek als Begegnungszone ausgewiesen. Der Betrieb hat gezeigt, dass es notwendig ist, in direkter Anbindung zur Küche ausreichend Flächen für Veranstaltungen mit ca. 30 – 40 Personen zu haben – diese Veranstaltungen, wie Seniorentreff oder das Internationale Café finden auch heute schon statt – allerdings sehr begrenzt durch den Durchgangsverkehr zur Stadtbibliothek und den Räumen im Obergeschoss des Weststadthauses.

Gelöscht: Begegnungszone

Die Erweiterung der Küche ermöglicht direkt im Anschluss eine Erweiterung der Begegnungszone um rund 25m² und erspart dann, den als Alternative notwendigen Ausbau, eines gesonderten Einganges zur Stadtbibliothek.

Die sozialraumorientierten Möglichkeiten der Nutzung werden durch die Erweiterung und den Umbau des Weststadthauses vergrößert.

3.2. Ballspielhalle - Umbau zur Mehrzweckhalle Weststadt

Kapazitätssegment I: Veranstaltungen bis zu 200 Personen

Kapazitätssegment II: Veranstaltungen bis zu 500 Personen (Häufigkeit bis zu 5 Veranstaltungen p.a.)

Raumprogramm:

- WC - Erweiterung für Mehrzwecknutzung
- Anbau eines Geräteraumes mit 110m²

- Umbau des bestehenden Foyers für Mehrwecknutzung
- Teilrückbau der bestehenden Sitzplatztribüne
- Lüftungsanlage für Mehrwecknutzung
- Ertüchtigung der Beschallungsanlage für das Kapazitätssegment I
- Ausstattung: 500 Stühle, 100 Tische, Elemente für Bühne 8x12m (verstellbar), Starkstromanschlüsse

Begründung:

Das vorgeschlagene Raumprogramm für die Mehrweckhalle Weststadt in direkter Nachbarschaft zum Weststadthaus ermöglicht vor allem Veranstaltungen mit rund 200 Personen und deckt somit einen Bedarf im Stadtteil, der nicht über die Räumlichkeiten des Weststadthauses abgedeckt werden kann. Schon jetzt gibt es eine Reihe von Veranstaltungen für die das Raumangebot im Weststadthaus nicht ausreicht – dies reicht von Kulturangeboten, dem traditionellen Flohmarkt oder Adventsbazar, bis hin zu Podien und Vortragsveranstaltungen, die auf Grund ihrer Attraktivität mehr als 70 Personen anziehen. Neben Eigenveranstaltungen der AG West wird der erhöhte Platzbedarf auch von weiteren Mitgliedsverbänden der AG West nachgefragt. Erste Gespräche gehen in diese Richtung.

Während grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es einen größeren Bedarf an Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen gibt (dies entspricht der Kapazität des Saales im Bürgerzentrum Eselsberg), sind die bürgerschaftlichen Veranstaltungen mit bis zu 500 Besucherinnen und Besucher sicherlich auf bis zu 5 im Jahr begrenzt. Größter potentieller Nutzer in diesem Zusammenhang ist der Kuhbergverein, der großes Interesse hat mit seinen Veranstaltungen wieder in die Weststadt zurück zu kehren.

Sowohl für den jetzigen Regelbetrieb des Weststadthauses, als auch für die Planung zukünftiger Veranstaltungen ist ein Aus- und Umbau, u.a. des Foyers der zukünftigen Mehrweckhalle von großem Nutzen für den Stadtteil. Bereits jetzt vernetzte Strukturen, wie beispielsweise im Bereich der Jugendarbeit, werden zukünftig vom Umbau profitieren. Die schon jetzt genutzte Raumkapazität für Veranstaltungen im Bereich Jugend – Altenhilfe kann nach dem Umbau erweitert werden. Vorstellbar sind hier die Möglichkeiten zu Informationsveranstaltungen, wie Regionalkonferenzen zur Stärkung regionaler Netzwerke, Planungseinheiten von Quartiersentwicklung, Klausuren und sonstige Bildungseinheiten. Durch gemeinsame Veranstaltungen wird der Sozialraumgedanke gefördert.

Der Ausbau der Ballspielhalle zur Mehrweckhalle Weststadt bringt, bedingt durch die Schaffung eines ebenerdigen und ausreichend großen Zugangs vom Foyer zur Halle, eine Reduzierung der bestehenden Sitzplatztribüne mit sich. Die Kapazität der vorhandenen Tribüne verringert sich von jetzt insgesamt 272 Sitzplätzen auf ca. 200 Sitzplätze.

3.3. Sanierung der Sporthallennebenräume und energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle

Raumprogramm:

- Sanierung des Dusch- und Umkleidebereiches
- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (siehe Ziffer 4)

Begründung:

Der Dusch- und Umkleidebereich der bisherigen Ballspielhalle ist über 42 Jahre alt. Die Räume befinden sich in einem abgewirtschafteten und baulich sehr schlechten Zustand. Die sanitären Einrichtungen sind veraltet und entsprechen in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen. Für diesen Bereich ist eine komplette Erneuerung vorgesehen. Angestrebt wird, die Lage der Räume zu belassen, diese jedoch neu zu organisieren bzw. zu optimieren. Unter anderem ist dabei vorgesehen, die Duschräume so zu teilen, dass jedem Umkleideraum ein unabhängiger Duschbereich zur Verfügung steht und der Umkleide- und Duschbereich damit variabler nutzbar ist. Die Funktion des Turnschuh- und Stiefelgangs bleibt erhalten.

Zur Orientierung und Übersicht liegt in der Anlage 1 ein entsprechender Plan bei.

4. Energetische Ertüchtigung

Die beabsichtigte energetische Ertüchtigung konzentriert sich auf die Verbesserung der Gebäudehülle der Ballspielhalle und der dazugehörigen Nebenräume.

Die Gebäudehülle, des gesamten Gebäudekomplexes (Bereich Turnhalle), befindet sich noch im Originalzustand aus dem Jahr 1966 und weicht erheblich vom aktuellen Energiestandard ab. Ausgenommen hiervon sind die im Jahr 1997 im Bereich der Halle ausgetauschten Fensterelemente und die im Zuge dessen verbesserte Wärmedämmung des Daches.

Für die Auswahl der Maßnahmen zur energetischen Optimierung wird ein differenziertes Vorgehen gewählt, bei dem für jedes Bauteil die Heizkostenreduzierung und die Finanzierungskosten einander gegenübergestellt werden. In der Maßnahme enthalten sind:

- die Dämmung der Außenwände
- die Dämmung des Daches im Bereich der Nebenräume (Umkleide- und Duschbereich sowie die Flure)
- die Dämmung der Kellerdecke
- Fenster und die Lichtkuppeln im Bereich der Nebenräume

Damit werden die Anforderungen der EnEV erfüllt, und ein Heizwärmebedarfswert von ca. 70 kW/m²a erreicht.

Die Ausgaben für Heizenergiekosten verringern sich von derzeit ca. 13.000 Euro pro Jahr auf ca. 8.000 Euro pro Jahr.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Weststadthaus - Erweiterung

Nach einer ersten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für die Erweiterung des Weststadthauses auf insgesamt rund **350.000 Euro** (siehe Anlage 2). Für die Erweiterung ist eine finanzielle Beteiligung der Sanierungstreuhand in Aussicht gestellt.

Die Maßnahmen für die Erweiterung des Weststadthauses sind weder im Haushalt noch in der Finanzplanung eingestellt und damit nicht finanziert.

5.2. Ballspielhalle - Umbau zur Mehrzweckhalle Weststadt und Sanierungsmaßnahmen

Die Kostenschätzung für den Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt beläuft sich auf rund 940.000 (siehe Anlage 3).

Für die Sanierung der Sporthallennebenräume und für die energetische Ertüchtigung beläuft sich die Kostenschätzung ebenso auf rund 940.000 Euro (siehe Anlage 4).

Die Kostenschätzung für die gesamte Maßnahme liegt damit bei rund **1,88 Mio. Euro**.

Für die vorstehend genannten Maßnahmen sind im Haushalt bzw. in der Finanzplanung insgesamt 1,7 Mio. Euro (Fipo. 2.5620.9420.000-0147), die sich wie folgt aufteilen, vorgesehen:

Haushalt 2008	20.000 Euro
Haushalt 2009	900.000 Euro
Finanzplanung 2010	780.000 Euro

Bei einem Ausbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt ist eine finanzielle Beteiligung der Sanierungstreuhand (Investitionspakt Bund / Land) in Aussicht gestellt. Die Fördermittel sind im Haushalt bzw. in der Finanzplanung mit insgesamt rund 540.000 Euro (Fipo. 2.5620.3650.000-0001) veranschlagt.

Nach derzeitigem Sachstand ist allerdings davon auszugehen, dass der Zuschuss nicht in der veranschlagten Höhe gewährt werden wird. Im Moment ist davon auszugehen, dass sich der Zuschuss auf rund 406.000 Euro reduziert. Abschließende Gespräche und Mitteilungen hierzu stehen noch aus.

5.3. Zusammenfassung

Erweiterung Weststadthaus Ausgaben	Kostenschätzung	HH-Plan/ Finanzplanung	Differenz
Erweiterung Weststadthaus	350.000 Euro	0 Euro	- 350.000 Euro
Einnahmen			
	voraussichtliche Einnahmen		
Zuschuss SAN	126.000 Euro	0	126.000 Euro
nicht finanziert damit			<u>- 224.000 Euro</u>

Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle und Sanierungsmaßnahmen Ausgaben	Kostenschätzung	HH-Plan/ Finanzplanung	Differenz
Umbau der Ballspielhalle zur MZH Weststadt	940.000 Euro		
Sanierung der Sporthallen Nebenräume und energetische Ertüchtigung	940.000 Euro		
Summe Ausgaben	1.880.000 Euro	1.700.000 Euro	- 180.000 Euro
Einnahmen			
	voraussichtliche Einnahmen		
Zuschüsse SAN für MZH Weststadt	406.000 Euro	540.000 Euro	- 134.000 Euro
nicht finanziert damit			<u>- 314.000 Euro</u>

Anmerkung zu den Kostenangaben:

Die in dem jeweiligen Raumprogramm dargestellten baulichen Veränderungen führen zum Teil zu umfangreichen Eingriffen und Erweiterungen an der vorhandenen Bausubstanz. Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Raumprogramms keine projektbezogene Planung vorliegt, sind die Voraussetzungen für verbindliche Kostenangaben nicht gegeben. Die tatsächlichen Baukosten können aus

dargestelltem Sachverhalt bis zu 25% von der Kostenschätzung abweichen. Der Baukostenschätzung liegt der Kostenindex vom Mai 2008 mit 116,8 zu Grunde.

6. Folgelasten

Für die oben genannten Maßnahmen ist mit Folgelasten in Höhe von insgesamt **96.800 Euro** zu rechnen. Detaillierte Folgelastberechnungen hierzu liegen in den Anlagen 5 bis 7 bei.