



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.06.2009		
Geschäftszeichen	GM-400-jb		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.07.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 284/09

Betreff: Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt
- Genehmigung der Entwurfsplanung sowie Baumentscheidung

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 17.06.09
2. Folgelastenberechnung vom 17.06.09
3. Baubeschreibung vom 12.06.09
4. Bauzeichnungen vom 12.06.09 werden im Maßstab 1-100 im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Erweiterung des Weststadthauses , Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle, Sanierung der Nebenräume und der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle entsprechend :

- 1.1 den Bauzeichnungen vom 12.06.09 des Architekturbüros ZG Architekten
- 1.2 der Baubeschreibung vom 12.06.09 des Architekturbüros ZG Architekten
- 1.3 der Kostenberechnung vom 12.06.09 .des Architekturbüros ZG Architekten
mit Gesamtaufwendungen für 2.230.000 €.

wird genehmigt.

2. Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage der Planung genehmigt.

3. Die für die Kunst am Bau festgesetzten Mittel von 18.000 € werden der allgemeinen Rücklage – Zweckbestimmung Kunst am Bau - zugeführt.

Michnick

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, FAM, KoKo, OB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

4. Deckung der Ausgaben Vermögenshaushalt beim Vorhaben-Nr. 2.5620-0147

Für das Vorhaben wird die Mittelfristige Finanzplanung entsprechend Ziffer 3.2 der Sachdarstellung fortgeschrieben.

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja		
Mittelfreigabe vom:			
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein		
Finanzbedarf			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung			
[Investition gesamt]			
Ausgaben	2.230.000 €	Verwaltungshaushalt	
Einnahmen	500.000 €	[laufend]	
Zuschussbedarf	1.730.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	105.800 €
		Einnahmen	€
		Zuschussbedarf	105.800 €
Mittelbereitstellung			
HH-Stelle: 2.5620.-0147			innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:
<u>Vermögenshaushalt (lfd. Jahr)</u>			_____ €
Bedarf:	400.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Verfügbar:	920.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ 105.800
Minderbedarf:	520.000 €		
Deckung bei HH-Stelle:			
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	1.830.000 €		
Veranschlagt:	780.000 €		
Mehrbedarf:	1.050.000 €		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

1. Beschlüsse/ Anträge des Gemeinderats

Das Raumprogramm, für die Erweiterung des Weststadthauses, Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle, Sanierung der Nebenräume und der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle, wurde durch den Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 10.12.2008 (GD 409/08), beschlossen.

2. Erläuterung zum Vorhaben

2.1. Erweiterung des Weststadthauses

Gemäß den Anforderungen aus dem Raumprogramm wird die Begegnungszone um ca. 30 qm und die Küche um ca. 20 qm erweitert.

Begegnungszone

In dem vorliegenden Entwurf erfolgt dies nach Norden, so dass eine von Nord nach Süd durchgängige, großzügig nutzbare Begegnungszone entsteht.

Küche

Beim generationsübergreifenden Mittagstisch der AG West im Weststadthaus werden täglich (Mo-Do) ca. 80 Essen ausgegeben. Die Küche ist für diese Leistung nicht ausgelegt. Die Küche wird in der Fläche erweitert und für die Nutzung als Cateringküche für die Mehrzweckhalle und zur Zubereitung der Speisen

für den Begegnungsbereich ausgestattet.

Büro

Im 1. OG , im Bereich Flur/Warte- und Lesebereich, wird ein Büro für zwei Arbeitsplätze mit ca 14 qm eingebaut.

2.2. **Umbau der Ballspielhalle zur Mehrzweckhalle Weststadt mit Teilerweiterung**

Bestand:

Die 2- fach Sporthalle mit ca. 1200 qm Grundfläche, besitzt eine Teleskoptribüne. Diese ist für ca. 330 Personen ausgelegt.

Die Halle wird für Veranstaltungen für maximal 500 Personen vorbereitet.

Barrierefreiheit/Foyer

Eine behindertengerechte Verbindung von Foyer zur Halle ist derzeit nicht vorhanden. Es wird die bestehende Tribüne rückgebaut, dadurch wird Sie um ca. 80 Plätze auf dann ca. 250 Plätze, reduziert. An dieser Stelle wird ein barrierefreier Zugang geschaffen, bzw. notwendige Fluchtwege hergestellt. Es wird ein Zugang zur Küche hergestellt und eine "Spülmöglichkeit "sowie Anschlüsse für weitere Geräte (wie z. B. Kühlschrank) geschaffen.

Für den Vorbeugenden Brandschutz notwendige Maßnahmen

Es werden neue Notausgänge geschaffen.

Die Nutzungsgröße der Halle muss für größere Veranstaltungen, bis max. 500 Personen, auf das baurechtlich erforderliche Maß reduziert werden. Eine Nutzung der Gesamtfläche der Halle als Versammlungsstätte würde zu erheblichen nutzungsrechtlichen Mehraufwendungen führen.

Trennelemente müssen während den Veranstaltungen aufgestellt werden, um die reduzierte Raumgröße zu gewährleisten.

Bestuhlungspläne werden zur Genehmigung eingereicht .

Lüftung

Durch die Mehrzwecknutzung ist für Veranstaltungen eine mechanische Lüftung erforderlich. Es wird eine Lüftungsanlage eingebaut.

WC-Erweiterung

Durch die erhöhte Besucherzahl ist eine Erweiterung der WC-Anlage notwendig. Diese Erweiterung ist im vorhandenen WC-Bereich des Weststadthauses vorgesehen.

Möblierung/Ausstattung

500 Stühle / 100 Tische / Elemente für Bühne 8 x 12 m
Schutzbelag für Veranstaltungen bis max. 500 Personen,
Raumtrennelemente ("Brandschutz")

Lagerung

Die vorher genannte Ausstattung wird in dem bisherigen Gerätelager untergebracht.

Gerätelager/Anbau

Auf der Hallensüdseite, im Erdgeschoss werden die Sportgeräte im neuen Gerätelager untergebracht.

2.3. **Energetische Ertüchtigung und Sanierung Sporthallennebenräume**

Energetische Ertüchtigung

Auf der Basis, der Energetischen Gebäudeauswertung des Ingenieurbüros Manchen sind folgende Maßnahmen geplant:

Außenwände:

Im Anbau für den Nebenraum (Geräte) und Technik auf der Südseite wird aus wirtschaftlichen Überlegungen der Standard: „Sanierung im Gebäudebestand“ ausgeführt.

(Werte siehe Vorgaben Energiestandard)

Es handelt sich dabei nur um geringtemperierte Räume.

Dach:

Das Dach/Lichtkuppeln im Bereich der Nebenräume wird energetisch ertüchtigt und den Brandschutzbestimmungen angepasst. Die Anzahl der Lichtkuppeln werden reduziert.

Die energetische Ertüchtigung der Halle (Wände) wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgeschlagen.

Anteil des Investitionsaufwands

für die energetische Ertüchtigung ca. 350.000 €

Energieeinsparung

durch energetische Ertüchtigung ca. 3.000 €/Jahr

zusätzlicher Energiebedarf

durch Erweiterungsfläche ca. 1.000 €/Jahr

Energieeinsparung gesamt

ca. 2.000 €/Jahr

Energiestandard – Vorgaben

Die notwendigen energetischen Maßnahmen werden entsprechend dem "städtischen Energiestandard" für die Sanierung im Gebäudebestand/Teilsanierung hergestellt .

Es gelten folgende Werte:

Fenster U < 1,30 W / (qmK)

Wand U < 0,14 W / (qmK)

Flachdach U < 0,24 W / (qmK)

Sanierung Sporthallennebenräume

Der Dusch- und Umkleidebereich wird baulich und technisch saniert.

Die Lage der Räume werden belassen. Die Funktionen Hausmeister und erste Hilfe werden getauscht.

Dies verbessert die Übersicht /Kontrolle für den Hausmeister.

Die Duschräume werden geteilt, um einen unabhängigen Duschvorgang zu ermöglichen.

Sportlereingang

Im Bereich der derzeitigen gemeinsamen Eingangsanlage wird ein zusätzlicher Sportlereingang eingebaut. Dies gewährleistet eine unabhängige Nutzung der beiden Einrichtungen.

Das beschlossene Raumprogramm wird eingehalten

Bauablauf

Baubeginn September 2009

Fertigstellung : August 2010

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Kosten

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung vom 17.06.2009 werden für das Bauvorhaben Gesamtkosten in Höhe von 2.230.000 € ermittelt. Sie verteilen sich auf die beschriebenen Bau-/Programmteile wie folgt:

- Erweiterung Weststadthaus 348.000 €
- Umbau der Ballspielhalle in Mehrzweckhalle 728.000 €

• Sanierung der Sporthallennebenräume und energetische Ertüchtigung	1.058.000 €
• <u>Einrichtung</u>	96.000 €
Summe	2.230.000 €

Kostenkennzahlen

Erweiterung Weststadthaus

- Baukosten /m² : 2000€ / m²
- Baukosten/m³ : 470€ / m³

Umbau Mehrzweckhalle

- Baukosten /m² : 780€ / m²
- Baukosten/m³ : 125€ / m³

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex des 1. Quartals 2009. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung sind konjunkturbedingte Abweichungen von rd. 10% möglich.

3.2. Finanzierung

In der Finanzplanung sind für das Vorhaben insgesamt 1.700.000 € veranschlagt. Aufgrund der ermittelten Kosten von 2.230.000 € entsteht ein höherer Finanzbedarf.

Das Projekt wurde vom Land in das Programm zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen (Investitionspakt) 2008 aufgenommen. Hieraus wurde ein Zuschuss in Höhe von maximal 500.000 € erwartet. In der Finanzplanung sind hierfür bisher 540.000 € als Einnahme veranschlagt.

Diese Veränderungen haben Auswirkungen auf die Finanzplanung und machen es notwendig, diese fortzuschreiben:

In der folgenden Tabelle sind die finanziellen Auswirkungen dargestellt. Demnach erhöht sich der kommunale Finanzierungsteil für das Gesamtprojekt um 570.000 €.

	Gesamt		2009		2010	
	Bisher Alt	neu Neu	Bisher Alt	neu Neu	Bisher Alt	neu Neu
Ausgaben	1.700.000 €	2.230.000 €	920.000 €	400.000 €	780.000 €	1.830.000 €
Einnahmen	- 540.000 €	- 500.000 €	- 270.000 €	- 100.000 €	- 270.000 €	- 400.000 €
Finanzierungsmittel Stadt	1.160.000 €	1.730.000 €	650.000 €	300.000 €	510.000 €	1.430.000 €

Die Verwaltung schlägt vor, die Finanzplanung entsprechend fortzuschreiben.