



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	15.08.2022		
Geschäftszeichen	GM-MK/FK-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 300/22

Betreff: Donaustadion Ulm, Sanierung der Dusch- und Umkleieräume Haupttribüne, 1.BA
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 11.08.2022 (Anlage 1)
Lageplan (Anlage 2)
Grundrisse (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Sanierung der Umkleide- und Duschräume, 1. Bauabschnitt, auf der Grundlage der Planung und der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 11.08.2022 mit Gesamtaufwendungen für den Hochbau in Höhe von 535.000 €/netto zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf Grundlage der Planung und der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements zu genehmigen.
3. Die Finanzierung erfolgt im Ergebnishaushalt PRC 4241-610 (Donaustadion) im Bauunterhalt (Kostenart 42110010) bei der Kostenstelle 790719 über:
 - den Haushalt 2022 in Höhe von 35.000 € netto für anfallende Planungskosten im Jahr 2022 im Rahmen vorhandener Mittel des Bauunterhalts
 - den Haushalt 2023 in Höhe von 500.000 € netto
Die Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023 auf der Basis der Eckdaten 2023 bislang nicht enthalten und müssen daher im Rahmen der Haushaltsberatungen 2023 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zusätzlich angemeldet und bereitgestellt werden.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 2.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge *1	0 €
Auszahlungen	0 €	Ordentlicher Aufwand einmalig	535.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	0 €	<i>davon Abschreibungen (sofort Afa)</i>	535.000 €
		Ordentlicher Aufwand laufend	2.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	0 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	0 €	Nettoressourcenbedarf	537.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2022	
Auszahlungen (Bedarf):	0 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 4241-610 (Donaustadion), Kostenart 42110010 (Bauunterhalt)	35.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €	2023	
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	500.000 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €	2024 ff.	
PS-Projekt 7	0 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 4241-610 (Donaustadion), Kostenart 42110012 (Wartungen)	2.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*1 Für die Maßnahme sind keine Zuschüsse oder Förderprogramme aus Bundes- oder Landesmitteln möglich, vgl. Ziffer 6.3 der Sachdarstellung.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

Bisherige Beschlüsse und unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

- 3.1. Das Gebäude unter der Haupttribüne wurde im Jahr 1952 errichtet. Seitdem wurden keine Sanierungs-, sondern lediglich kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

In der Haupttribüne sind Büros, Aufenthalts- und Umkleieräume, Duschbereiche und Toilettenanlagen untergebracht. Die Räume werden von der Fußball- und Leichtathletikabteilung des SSV Ulm 1846 sowie für den Schulsport genutzt.

Der Zustand der technischen Anlagen ist, insbesondere im Bereich der Dusch- und Umkleieräume, sehr schlecht und entspricht in keinsten Weise dem aktuellen Stand der Technik. Unter anderem stellt der schlechte Zustand der Leitungen eine besondere Schwierigkeit dar - die Leitungen sind in der Bodenplatte verlegt und weisen mittlerweile ein Gegengefälle aus.

Um eine weitere Nutzung dieser Räume auch in Zukunft zu ermöglichen, müssen diese im Rahmen einer Baumaßnahme saniert werden. In einem ersten Schritt, die Gegenstand dieses Beschlusses ist, werden die Umkleieräume der Fußballer des SSV Ulm 1846 saniert. In weiteren Abschnitten kann die Sanierung fortgesetzt werden.

- 3.2. Beschreibung Bauabschnitt 1

Der Umkleide- und Duschbereich der Fußballer besteht momentan aus einem Dusch- und zwei Umkleieräumen. Die beiden Umkleidebereiche sind räumlich voneinander getrennt.

In Abstimmung mit dem SSV Ulm 1846 erfolgt die Zusammenlegung der zwei Umkleiden zu einem großen Raum. Der Duschbereich wird ebenfalls überarbeitet.

Die bestehenden Räume werden momentan über Einzellüftungen be- und entlüftet. Diese sind in der abgehängten Decke eingebaut. Die Decke wird entfernt und die abgängigen Einzellüftungen werden demontiert.

Um den nötigen Luftaustausch zu erreichen wird eine Lüftungsanlage mit einem Kompaktlüftungsgerät eingebaut. Hierzu wird im bestehenden Heizraum ein separater Raum erstellt. Über den Flur werden der Umkleide- und Duschbereich mittels Lüftungsrohre erschlossen, wobei brandschutzrechtliche Vorgaben Berücksichtigung finden.

Es wird keine neue abgehängte Decke montiert, die Lüftungen befinden sich sichtbar an der Decke vom Umkleide- und Duschaum. Dadurch wird auch eine Verbesserung der zu geringen Raumhöhe erreicht.

Die Leistung des Kompaktlüftungsgeräts ist für eine weitere Anbindung der Umkleide / Duschräume im Ostflügel ausgelegt, so dass in weiteren Abschnitten auch diese Räume neu angeschlossen werden können.

Auf Grund der engen Platzverhältnisse werden für die Spieler keine geschlossenen Spinde zur Verfügung gestellt, zur Ausführung kommen offene Garderobenbänke.

Zur optimalen Raumausnutzung, es sollen bis zu 28 Personen Platz haben, werden die bestehenden Wandheizkörper entfernt und die Garderobenbänke an der Wand montiert.

In den bestehenden Duschräumen ist momentan keine Heizung vorhanden. Dieses Defizit soll im Zuge der Sanierungsmaßnahme durch eine Fußbodenheizung ausgeglichen werden. Zur Herstellung der Heizfläche muss der Aufbau des Bodens angepasst werden.

Bei Probeöffnungen des bestehenden Fußbodens wurde folgender Aufbau festgestellt: Kiesschüttung, Bodenplatte ca. 12 cm, Fliesen direkt auf Bodenplatte geklebt, keine Dämmung und kein Estrich. Zur Verlegung bzw. Austausch der abgängigen Leitungen unter der Bodenplatte muss die bestehende Bodenplatte entfernt werden. Um den entsprechenden Bodenaufbau herzustellen muss zusätzlich Erdreich abgegraben werden und eine neue Schüttung inkl. Dämmschicht eingebracht werden. Anschließend wird die Bodenplatte neu betoniert. In den Fußbodenaufbau wird dann auch die neue Heizung eingebaut.

Momentan gibt es im Umkleidebereich einen Toilettenraum mit einem WC, einem Urinal, und einem Handwaschbecken. Nach der Sanierung wird auch weiterhin eine Toilette mit gleicher Ausstattung zu Verfügung stehen. Bei einer erhöhten Gleichzeitigkeit der Nutzung müssen die Benutzer kurzzeitig auf weitere bestehende Toilettenanlagen ausweichen.

Eine erforderliche Überarbeitung der Notbeleuchtung, der Sprachalarmierungsanlage und der brandschutztechnischen Einrichtungen für das gesamte Stadion steht noch aus und wird momentan von einem Ingenieurbüro geprüft. Diese Untersuchung und deren Folgen sind nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Ebenso wird von diesem Büro eine nötige Anpassung bezüglich der Versammlungsstättenvorschrift und weiteren sicherheitsrelevanten Vorschriften untersucht. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist auch in diesem Bauabschnitt nicht vorgesehen.

3.3. Maßnahmen im Einzelnen:

Abbrucharbeiten

- Abbruch der abgehängten Decken
- Abbruch der Bodenplatte
- Demontage der sanitären Einrichtungsgegenstände
- Demontage der Garderobenbänke
- Abbruch der Innenwände

Rohbauarbeiten

- Aushub, Verlegung bzw. Austausch der Leitungen unter der neuen Bodenplatte
- Einbringen einer Dämmung und Betonieren der Bodenplatte
- Öffnungen schließen und Vorbereiten für Lüftungsarbeiten

Fensterarbeiten

- Ausbau und Entsorgen der Fensterelemente
- Einbau von neuen Fensterelementen
- Einbau von Paneelen in vorhandene Fensterelemente für Lüftungsarbeiten

Stuckarbeiten

- Die Betonaußenwände sind ungedämmt, anbringen von Kalzium-Silikatplatten auf der Innenseite der Wand

Estricharbeiten

- Einbau von Estrich auf der gesamten Bodenfläche

Trockenbauarbeiten

- Herstellen von Innenwänden
- Herstellen von einem F-90 Raum für das neue Lüftungskompaktgerät

Fliesenarbeiten

- Bodenfliesen auf der gesamten Bodenfläche
- Wandfliesen im Toiletten- und Nassbereich

Malerarbeiten

- Farbliche Ertüchtigung vom Umkleideraum

Garderobenbänke

- Einbau von neuen Garderobenbänken

Sanitärarbeiten

- Neuinstallation der Wasserleitungen,
Einbau von Duschen, Kaltwasserbecken, einer Toilette mit Urinal und
Putzmöglichkeit für Schuhe

Heizung

- Demontage der bestehenden Röhren- bzw. Kompaktheizkörpern
- Einbau einer Fußbodenheizung

Lüftung

- Demontage der Einzellüftungen
- Einbau von einem Kompaktlüftungsgerät und Verlegen der Lüftungsleitungen

Elektroarbeiten

- Demontage bestehende Deckenleuchten
- Montage neue Deckenleuchten
- Elektroarbeiten für Lüftungsarbeiten
- Bildschirm mit klappbarer Deckenmontage

4. Energiestandard

Obwohl es sich bei der Maßnahme lediglich um eine Teilsanierung handelt, wird bei dem zu überarbeiteten Volumen durch die Dämmung der Bodenplatte, dem Austausch der Fenster und dem Einbau einer Lüftungsanlage eine verbesserte Energiebilanz erreicht.

5. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023

voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2023

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Gemäß Planung und beiliegender Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 11.08.2022 fallen für die Sanierung der Umkleide- und Duschräume, 1. Bauabschnitt, Gesamtaufwendungen von 535.000 €/netto an.

6.2. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Ergebnishaushalt PRC 4241-610 (Donaustadion) im Bauunterhalt (Kostenart 42110010) bei der Kostenstelle 790719 über:

- den Haushalt 2022 in Höhe von 35.000 € netto für anfallende Planungskosten im Jahr 2022 im Rahmen vorhandener Mittel des Bauunterhalts
- den Haushalt 2023 in Höhe von 500.000 € netto
Die Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023 auf der Basis der Eckdaten 2023 bislang nicht enthalten und müssen daher im Rahmen der Haushaltsberatungen 2023 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zusätzlich angemeldet und bereitgestellt werden.

6.3. Zuschüsse

Für die Maßnahme sind keine Zuschüsse oder Förderprogramme aus Bundes- oder Landesmitteln möglich.

6.4. Risiken

Trotz detaillierter Projektvorbereitung können wie bei jeder Sanierungsmaßnahme unvorhergesehene Befunde nicht ausgeschlossen werden. Auch die weitere Entwicklung der angespannten Marktlage kann nicht abgeschätzt werden. So werden für die Risiken insgesamt (Bauherrenrisiko + Baupreisrisiko) zusätzliche Mittel in Höhe von 125.000 €/netto angemeldet.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

	Pro Jahr
Zusätzlicher Wartungsaufwand (Lüftungsanlage, Brandschutztür)	2.500 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 4241-610 (Donaustadion) ab dem Haushaltsjahr 2024.