

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Turn- und Festhalle Lustnau, Sanierung und Erweiterung -
Baubeschluss
Bezug: Vorlagen 524/2014, 10 + 10a/2015, 821/2015, 41/2016, 263/2016, 58/2017
Anlagen: Pläne

Beschlussantrag:

1. Die Sanierung und Erweiterung der Turn- und Festhalle Lustnau wird zur baulichen Umsetzung mit Gesamtkosten in Höhe von 4.785.000 € freigegeben.
2. Die bisher an der Planung Beteiligten werden mit den weiteren Leistungsphasen nach HOAI beauftragt.
3. Die Finanzierung des Projekts wird auf der Haushaltsstelle 2.5610.9400.000-1100 im Jahr 2018 um eine Verpflichtungsermächtigung über 785.000 € und im Jahr 2019 um eine gleichhohe Finanzierungsrate verstärkt.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2016	2017	2018	2019	Gesamt
Vermögenshaushalt						
Turnhalle Lustnau, Planungs- und Baukosten	2.5610.9400.000-1100	488.000 €	1.750.000 €	1.750.000 € VE 785.000 €	785.000 €	4.773.000 €
bereits finanziert		12.000 €				12.000 €
Summe						4.785.000 €
Zuweisungen des Landes	2.5610.3610.000-1100				- 309.000 €	-309.000 €
Saldo Haushaltbelastung:		500.000 €	1.750.000 €	1.750.000 €	476.000 €	4.476.000 €

Ziel:

Bauliche Sanierung des Bestandsgebäudes durch Beseitigung der baulichen und funktionalen Mängel; Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes durch Erneuerung und Sanierung der Haustechnik und Erneuerung von Fassade und Dach der bestehenden Halle; weitest gehende Herstellung der Barrierefreiheit des Gebäudes.

Erweiterung durch Anbau einer Gymnastikhalle, damit Verbesserung der Raumkapazität und Erhöhung der Flexibilität (z.B. für Kinderturnen und Gymnastik).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf Basis der Vorlage 263/2016 wurde vom Gemeinderat am 25.07.2016 der Planungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung nach Variante 2, Sanierung des Bestandsgebäudes und Anbau einer Gymnastikhalle i.V. mit zwei Prüfaufträgen zu erstellen. Diese Entwurfsplanung einschließlich der Baubeschreibung und der Kostenberechnung liegen nun als Grundlage zum Baubeschluss vor.

2. Sachstand

Das Vorhaben besteht aus verschiedenen, ineinander greifenden Maßnahmen:

- Abbruch des Südflügels (Wohnhaus, bisheriges Foyer). Dort Anbau einer Gymnastikhalle mit Sanitäranlagen, Aufzug und neuem Foyer.
- Innensanierung bestehende Halle mit Nebenräumen auf zwei Geschossen. Erneuerung der Haustechnik mit Heizung, Lüftung, Beleuchtung und Sanitäranlagen.
- Energetische Sanierung und Ertüchtigung der Außenhülle des Bestandgebäudes.
- Wiederherstellung und Ergänzung der Außenanlage

Insgesamt liegt dem Entwurf folgendes Planungskonzept zugrunde:

2.1 Anbau

Die Gymnastikhalle wird auf der Fläche des bisherigen Wohnhauses neu errichtet. Im Untergeschoss werden die gemeinsamen, zentralen Umkleiden und Duschen sowie die Sanitäranlagen für Gymnastikhalle und bestehende Turnhalle eingebaut. Im Erdgeschoss sind neben der Gymnastikhalle und dem zugehörigen Geräteraum auch die Geschäftsstelle des TSV Lustnau und ein Hausmeisterraum, sowie im Obergeschoss über den Nebenräumen die Technik und ein Abstellraum untergebracht.

2.2 Bestandssanierung innen

Die Turnhalle wird in ihrer Struktur kaum verändert. Im Erdgeschoss wird lediglich die Küche zu Gunsten eines Stuhllagers verkleinert und optimiert. Im Bereich des süd-östlichen Notausganges werden ein Lagerraum und auf der Westseite ein WC neu hergestellt. Der Hallenboden, die Prallwände und die sonstigen inneren Oberflächen werden grundlegend saniert.

Im Untergeschoß ändert sich neben der Neuorganisation der Haustechnik ebenfalls wenig am Grundriss. Die Mittelstütze im Gymnastikraum wird aus Sicherheitsgründen entfernt, zwei Lehrer-Umkleiden, ein weiterer Umkleide- und Duschbereich sowie die WCs im Vereinsteil werden neu organisiert und neu hergestellt.

2.3 Energetische Sanierungen, Photovoltaik

Die Haustechnik wird in weiten Teilen erneuert und auf den aktuellen technischen Standard gebracht. Die Heizung der Turnhalle erfolgt zukünftig über ein für Hallen besonders wirtschaftliches System aus statischen Heizflächen (Deckenstrahlplatten) und einer auf das notwendige Maß reduzierter Lüftung. Die Beheizung selbst erfolgt über einen Brennwertkessel, der über eine Frischwasserstation auch die zentrale Warmwasserversorgung übernimmt.

Die Beleuchtung wird sowohl im Altbau als auch im Neubau in LED-Technik ausgeführt. Der Anbau wird auf Grundlage der Energieleitlinie analog dem Passivhausstandard hochdämmend ausgeführt. Die Bestands-Turnhalle wird soweit wie möglich ebenfalls auf Basis der Energieleitlinie auf aktuellen Dämmstandard gebracht (Fassade, Dach, Fenster).

Auf dem Dach der bestehenden Hallen ist eine Photovoltaikanlage aus statischen Gründen nicht möglich. Der Anbau der Gymnastikhalle wird für die Nachrüstung einer PV-Anlage vorgerichtet, die Ausführung im Zuge der Maßnahme ist bisher nicht vorgesehen und in den Kosten nicht enthalten. Die Wirtschaftlichkeit dieser Anlage wird jedoch im Zuge der weiteren Planung noch untersucht und deren Realisierung ggf. dann dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

2.4 Barrierefreiheit

Neben dem neuen Haupteingang wird ein Aufzug eingebaut, der das Erdgeschoss und das Untergeschoss barrierefrei erschließt. Der Jugendraum im UG des Vereinsteils wird durch eine außenliegende Rampe erschlossen und um ein barrierefreies WC ergänzt. Die neuen Sanitäranlagen werden barrierefrei ausgeführt.

Nicht barrierefrei verbleiben das Chorzimmer im EG und der untergeordnete Gymnastikraum im UG. Beide Räume sind nur über Differenztreppen zu erreichen, die aufgrund der räumlichen Gegebenheiten weder durch Rampen ersetzt noch durch elektrische Hilfen ergänzt werden können.

2.5 Außenanlage

Die durch die Baumaßnahme betroffenen Bereiche der Außenanlage werden nach Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt und ergänzt. Vor allem der Bereich entlang der Heldstraße wird neu geordnet und die einzelnen Funktionen (Gehweg, Parkplatz, Zugänge und Grünflächen) klar definiert. Der Eingangsbereich wird neu gestaltet und mit Fahrradständern und Grünbereichen von den Parkplätzen abgegrenzt.

2.6 Prüfaufträge

Geprüft und in die Planung aufgenommen sind jetzt die Erweiterung der nutzbaren Turnhallenfläche durch den Ausbau der bisher höher liegenden Bühne und die Vergrößerung der neuen Gymnastikhalle von 12,5 x 12,5 auf 14 x 14 m. Beide Maßnahmen sind technisch möglich.

Durch die Absenkung der Bühnenfläche kann jetzt eine Laufbahn in der für Turnwettkämpfe notwendigen Länge eingerichtet werden. Mittels mobiler Bühnenteile ist dieser Bereich trotzdem für Veranstaltungen mit Vorführungen in variabler Weise nutzbar (Aufwand einschl. Nebenkosten ca. 75.000 €).

Die größere Gymnastikhalle ergibt neben der deutlich besseren Nutzbarkeit auch Raum für etwas größere Gruppen und erhöht dadurch deutlich die Flexibilität der Gesamtanlage. (117.000 €)

2.7 Beteiligung

Die Vertreter der die Halle nutzenden Vereine, die Grundschule sowie die Fachabteilung Schule und Sport wurden regelmäßig am Planungsprozess beteiligt. Die jeweiligen Anforderungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Die Beteiligung wird in den weiteren Planungsphasen fortgeführt.

2.8 Bauen im laufenden Betrieb

Selbstverständlich ist bei einer Baumaßnahme in diesem Umfang von erheblichen Nutzungseinschränkungen auszugehen. Trotzdem ist vorgesehen, die Baumaßnahme weitgehend im laufendem Betrieb durchzuführen. Daher soll zuerst mit der Neubaumaßnahme begonnen werden, während die bestehende Halle (mit gewissen Einschränkungen) noch in Betrieb bleibt. Nach Fertigstellung der Gymnastikhalle kann diese – nach einer kurzen Unterbrechung wg. der Erneuerung der Heizzentrale – auf Grund der dann zur Verfügung stehenden neuen Umkleiden im UG autark in Betrieb gehen, während parallel die bestehende Halle zuerst innen und dann außen saniert wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Maßnahme wird wie beschrieben durchgeführt.

Die Absenkung des bisherigen Bühnenbereiches und die damit verbundene (teilweise) Verlängerung der Halle macht diese für Turnwettkämpfe überhaupt erst nutzbar (der TV Lustnau ist der Hauptnutzer der Halle). Durch den Einsatz mobiler Bühnenteile bleibt die Möglichkeit erhalten, wie bisher Veranstaltungen mit Bühnenpräsentationen durchzuführen.

Der Gymnastikraum wird mit einer nutzbaren Fläche von 14 x 14 m ausgeführt. Diese um 36% größere Fläche bietet bei moderaten Mehrkosten deutlich mehr Nutzungsmöglichkei-

ten als die kleinere Variante. Die Verwaltung empfiehlt daher beide Prüfaufträge umzusetzen.

Der Baubeginn ist für März 2018 vorgesehen. Der Rahmenterminplan sieht bisher eine Wiederinbetriebnahme der Halle im Herbst 2019 vor.

4. Lösungsvarianten

4.1 Bei dem Projekt werden verschiedene Einsparmöglichkeiten umgesetzt:

- Reduzierung der Gymnastikhalle auf 12,5 x 12,5 m	- 117.000 €
- Verbleib der Stütze im Gymnastikraum UG geschätzt	- 8.500 €
- Die Bühne der Halle wird nicht abgesenkt	- 75.000 €
- Reduzierung der Außenanlage auf das absolut Notwendige	- <u>42.500 €</u>
mögliche Einsparungen	- 243.000 €

Die Verwaltung hält das Einsparpotential im Verhältnis zu den damit verbundenen Nutzervorteilen für gering und wenig nachhaltig. Insbesondere wird sich in den kommenden 30 Jahren die heute bestehende Möglichkeit einer umfassenden Revidierung der Halle nicht mehr ergeben, so dass die eingesparten Maßnahmen auch später nicht mehr durchgeführt werden können.

4.2 Die energetisch und technische Fassaden- und Dachsanierung der Turnhalle wird abgetrennt zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Das finanzielle Volumen dieses zweiten Bauabschnitts beläuft sich nach heutigen Preisen auf geschätzt 500.000 €. Die für den Finanzplan relevanten Baukosten würden sich so auf 4.285.000 € reduzieren. In Anbetracht der schlechten Gebäudedämmung kann die Verwaltung auch diese Aufteilung in zwei Bauabschnitte nicht empfehlen.

4.3 Die Variante 4.1 und 4.2 werden kombiniert, was zu Baukosten eines reduzierten ersten Bauabschnitts von 4.042.000 € führen würde.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme wurden im Zuge der konkreten Entwurfsplanung neu berechnet. Zusammen mit der Vergrößerung der Gymnastikhalle (117.000 €) und dem Abbau der festen Bühne (75.000 €) entstehen Kosten in Höhe von 4.785.000 €. Auf der Haushaltsstelle 2.5610.9400.000-1100 sind in den Jahren 2016 bis 2018 insgesamt 4,0 Mio. € finanziert. Ein erster Zuschussantrag auf Landesmittel zur Sportförderung (sowohl für die Erweiterung als auch die Sanierung) wurde wg. Überzeichnung der diesjährig vorhandenen Mittel abschlägig beschieden. Da aber weiterhin die Chance auf eine Bewilligung besteht, wird der Antrag zum Jahresende 2017 fürs neue Jahr neu gestellt. Es wird mit einer Förderung in Höhe von 309.000 € gerechnet, die im Finanzplan für das Jahr 2019 auf der Haushaltsstelle 2.5610.3610.000-1100 etatisiert werden.

Um die Maßnahme in geplanter Form durchführen zu können, muss die Finanzierung im Jahr 2019 um 785.000 € verstärkt und dieser Betrag in 2018 als Verpflichtungsermächtigung bereit gestellt werden.

