

Sitzung	Gemeinderat	23.06.2020	öffentlich beschließend
---------	--------------------	-------------------	-------------------------

Amt/Sachgeb.:	Stadtbauamt	Vorlagen Nr.:	2020/0061	TOP
Verfasser:	Herr Hofmann	AZ:	564.31 600	
Datum:	05.06.2020		600/161	
HH-Auswirkung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	überplanmäßig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	außerplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	NachtragsHH notwendig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Neubau Turnhalle Limburgschule - Verabschiedung Vorentwurf

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Vorentwurf für den Neubau der Turnhalle der Limburgschule auf Grundlage der Präsentation vom 12.05.2020 wird als Basis der Entwurfsplanung frei gegeben.

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Flächenvergleiche
2. Präsentation Vorentwurf vom
12.05.2020 – bereits übersandt

A Vorgang

26.05.2020 TA Sivo 2020/0054
 12.05.2020 TA
 21.01.2020 GR Sivo 2020/0009
 17.09.2019 GR Sivo 2019/0099
 16.07.2019 GR Sivo 2019/0059
 11.12.2018 GR Sivo 2018/0112
 13.11.2018 GR Sivo 2018/0105
 24.07.2018 GR Sivo 2018/0014
 15.11.2016 GR Sivo 2016/0106
 03.05.2016 GR Sivo 2016/0054
 08.12.2015 GR Sivo 2015/0107

B Sach- und Rechtslage

Im Juli 2018 hat der GR entschieden, einen „Realisierungswettbewerb Schulturnhalle mit Ideenteil Umfeld“ durchzuführen.

Im September 2019 wurde die Arbeitsgemeinschaft Datscha Architekten BDA + EH2A Architekten, Stuttgart mit den Planungsleistungen Architektur durch den GR beauftragt.

Die Fachplaner (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung – Heizung / Lüftung / Sanitär, Technische Ausrüstung – Elektrotechnik) wurden im Januar 2020 durch den GR beauftragt.

Seit Ende Januar 2020 arbeiten alle beteiligten Planer am Vorentwurf auf Basis des Wettbewerbsergebnisses. Die Zwischenergebnisse wurden im dreiwöchigen Rhythmus via Telefonkonferenz und Online-Präsentation mit der Verwaltung diskutiert. Hierbei ging es im ersten Schritt darum, das Gebäude planerisch zu optimieren und sämtliche Anforderungen abzustimmen.

Das Ergebnis ist der aktuelle Vorentwurf, der am 12.05.2020 dem TA erstmalig vorgestellt wurde. Dieser berücksichtigt alle Vorgaben des Wettbewerbs (durch den GR verabschiedeter Auslobungstext) und enthält bspw. die nun erarbeiteten Vorgaben des Brandschutzgutachtens sowie der Bauphysik.

Die Kostenschätzung im Rahmen der Vorplanung liegt seit 11.05.2020 vor. Diese wurde dem TA bereits am 12.05.2020 zur Kenntnis gegeben.

In weiteren Besprechungen zwischen den Planern und der Verwaltung wurde die Turnhalle weiter optimiert, mit dem Ziel ein möglichst wirtschaftliches Gebäude – unter Berücksichtigung der Wettbewerbsvorgaben und –ergebnisse zu planen und zu bauen. Nachfolgend dargestellte Optimierungspotentiale wurde dabei herausgearbeitet:

Option 1 – Verkleinerung Flurbreiten um 50 cm von 2,00 m auf 1,50 m Einsparung: ca. 30.000 € brutto

- Verkleinerung Verkehrsflächen EG und UG und Außengeräteraum im EG

- Außengeräteraum ca. 3 m² reduziert
- Flurbreite für Nutzung durch Schulklassen ggf. nicht angemessen
- Kombination mit Option 5 nur eingeschränkt möglich (Größe Außengeräteraum)

Option 2.1 – Verschmälerung Nebenraumzone – um ca. 60 cm
Einsparung: ca. 40.000 € brutto

- Verkleinerung Verkehrsfläche in Sanitär- und Umkleideräumen im UG (Ausstattung voraussichtlich unverändert)
- Lagerraum im UG ca. 5 m² reduziert

Option 2.2 – Verschmälerung Nebenraumzone – um ca. 130 cm
Einsparung: ca. 80.000 € brutto

- Lagerraum im UG ca. 10 m² reduziert
- Barrierefreies WC schmaler, somit nur ohne Liege möglich
- WC-Bereich mit jeweils 2 Handwaschbecken
- Duschbereich mit geändertem und optimiertem Grundriss, mit nur einem Waschbecken
- Umkleiden enger, Länge Umkleidebank reduziert ggü. Anforderung Raumprogramm, ca. 11 lfm statt 12 lfm

Option 3 – Entfall/Reduktion Tribüne
Einsparung: ca. 35.000 - 40.000 € brutto bei vollständigem Entfall

- Kombination mit Verkleinerung Geräteraumzone empfehlenswert (Option 5)
- Ggf. Entfall von nur einer Stufenreihe denkbar
- Ggf. in Kombination mit Geschosshöhenreduktion (Option 4) sinnvoll/erforderlich

Option 4 – Reduktion Geschosshöhe im UG um 10 cm
Einsparung: ca. 18.000 € brutto

- Reduktion von 10 cm ohne weiteres möglich (Anhebung UG zur Lösung Hochwasserproblematik)
- Limitierend für weitere Höhenreduktion ist die Nebenraumzone im Bereich Achse D/E mit den erforderlichen Raumhöhen, ggf. kann hier weiter optimiert

werden, um die Geschosshöhe weiter zu reduzieren (z.B. Unterschreitung von 2,50 m Raumhöhe, Optimierung Kanalquerschnitte der Lüftung)

Option 5 – Geräteraumzone UG / Foyer EG – Verschmälerung um 50 cm
Einsparung: ca. 35.000 € brutto

- Geräteräume etwas kleiner als Vorgabe (ca. 48 und ca. 44,6 m²)
- Außengeräteraum im EG kleiner und schmaler (1,85 m breite, Fläche ca. 15 m² anstatt 19 m²)
- Engstelle zwischen Tribüne im EG und Treppe, zusätzlich Option 3 (Reduktion Tribüne) empfehlenswert
- Hausmeister-Lager im UG ca. 10 m²
- Lehrerumkleiden im UG verkleinert, ca. 13,0 m² und 8,4 m²
- Kombination mit Option 1 nicht uneingeschränkt möglich (Auswirkungen auf Außengeräteraum)

Die genannten Kosten betreffen lediglich die Kostengruppe 300. Aus den genannten Änderungen ergeben sich (teilweise) auch Kostenreduzierungen in den Kostengruppen 400 und 700.

Dieser Sachstand wurde dem TA am 26.05.2020 vorgestellt. Die konkreten Optimierungsvorschläge der Verwaltung sind nachfolgend aufgeführt:

- a. Reduzierung der Breite des „Sportlerflurs“ auf 1,75 m.
- b. Reduzierung der Raumtiefe in der Nebenraumzone (Umkleide- / Sanitär- / Lagerraum) um 1,30 m.
- c. Entfall einer Stufe der Tribüne.
- d. Reduktion der Geschosshöhe im UG um mind. 0,10 m.
- e. Reduzierung der Geräteraumzone um 0,25 m.

Einzigste Abweichung bzw. teilweise Abweichung von den Wettbewerbsvorgaben ist hierbei die Reduzierung der Tribüne auf eine Sitzstufe (anstatt zwei). Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, den Sporttreibenden von der Eingangsebene zuzuschauen und die Sichtbeziehung zur Lindach zu genießen.

Die vorgenannten Optimierungsmöglichkeiten haben folgende finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme	Kostenansatz (nur KG 300)
Reduzierung der Breite des „Sportlerflurs“ auf 1,75 m	15.000 €
Reduzierung der Raumtiefe in der Nebenraumzone (Umkleide- / Sanitär- / Lagerraum) um 1,30 m	80.000 €
Entfall einer Stufe der Tribüne	17.500 €

Reduktion der Geschosshöhe im UG um mind. 0,10 m	18.000 €
Reduzierung der Geräteraumzone um 0,25 m	17.500 €

Damit können Einsparungen in der Kostengruppe 300 in Höhe von rund 148.000 € erzielt werden. Hinzu kommen Nebenkosten (KG 700) in Höhe von rund 37.000 € sowie eine noch zu beziffernde Reduzierung der Kosten aus KG 400. Insgesamt kann man von einer Kostenreduzierung von rund 200.000 € brutto ausgehen. Sofern alle fünf Maßnahmen umgesetzt werden, können die Abweichungen zwischen dem städtischen HH und der Kostenschätzung stark minimiert werden.

Nach intensiver Diskussion fand der Verwaltungsvorschlag keine Mehrheit im TA.

Der Beschlussvorschlag für den GR enthält daher keine Optimierungsoptionen.

Als weitere Entscheidungsgrundlage zur Freigabe des Vorentwurfs sind in der Anlage 1 Flächenvergleiche mit Bestandsgebäuden dargestellt.

Nach Freigabe des Vorentwurfs werden die Entwurfspläne und die Kostenberechnung durch die Planer erstellt. Diese werden dem GR im Herbst zur Entscheidung vorgelegt und sind Basis des Förderantrags.

C Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenschätzung im Rahmen der Vorentwurfsplanung weist Gesamtkosten für die neue Turnhalle in Höhe von rund 5,713 Mio. € aus.

Im HH 2020 sowie in der Finanzplanung für die Jahr 2021 und 2022 sind für dieses Projekt 5,35 Mio. € eingestellt.

Eine weitere Konkretisierung der Kosten erfolgt im Rahmen der Kostenberechnung nach der Entwurfsplanung.