

Stuttgart, 04.12.2015

Neubau eines Turnhallengebäudes am Standort Falkertschule/Schloß-Realschule - Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2015
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2015

Beschlussantrag

1. Von der aktuellen Sportstättensituation an der Falkert-/ und Schloß-Realschule sowie der aktuellen Vereinssportstättensituation im Stadtbezirk Stuttgart-West wird Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm für den Neubau einer Sportstätte mit zwei Einfeldhallen für den Schul- und Vereinssportbedarf mit einer Nettogrundfläche von 1.711 m² wird zugestimmt.
3. Der Entwurfsplanung des Büros Glück & Partner, Stuttgart vom 08.10.2015
der Baubeschreibung vom 08.10.2015
und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 16.10.2015
mit folgenden Bruttokosten rund 8.380.000 €
zzgl. barrierefreie Erschließung beider Schulen rund 570.000 €
daraus resultierende Brutto-Gesamtkosten rund 8.950.000 €
„Netto“-Gesamtkosten nach Steuerrückvergütung 8.550.000 €
wird zugestimmt.

4. Das Hochbauamt wird beauftragt, die Planung des Neubaus der Sporthalle auf der Grundlage des Raumprogramms und der Entwurfsplanung bis Leistungsphase 6 HOAI und Teile von 7 fortzuführen.

Für das Projekt stehen im Doppelhaushaltsplanentwurf 2016/2017 (bei der Projekt-Nr. 7.401131) 6,012 Mio € als Planungs- und Investitionsmittel zur Verfügung.

Zur Gesamtfinanzierung des Vorhabens sind nach aktueller Kostenberechnung 8,550 Mio € (netto, nach Steuerrückvergütung) notwendig. Die über die bisher bereitgestellten Mittel von 6,012 Mio € hinausgehenden Kosten in Höhe von 2,538 Mio € (netto) wurden in der Wunschliste zum Doppelhaushalt 2016/2017 angemeldet.

Begründung

1. Beschlüsse

GRDRs 399/2012 „Neubau eines Turnhallegebäudes am Standort Falkertschule / Schloß-Realschule.

Machbarkeitsstudie - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen und Vorprojektbeschluss“ beschlossen am 06.11.2012 im UTA und 07.11.2012 im VA gemäß Variante 3 der Machbarkeitsstudie.

GRD 565/2015 Beauftragung Architektenleistung und Kenntnisausgabe des Wettbewerbsergebnisses.

2. Bedarfssituation

Schulsportbedarf

Die beiden Schulen verfügen im Bestand lediglich über eine halbe Übungseinheit an Turn- und Sporthallen. Dem gegenüber besteht an der Falkert-/ und Schloß-Realschule im Schuljahr 2014/15 ein Bedarf von zusammen 2,0 Übungseinheiten. Betrachtet man die Schulen im Stuttgarter Westen insgesamt, so besteht dort bei den Turn- und Sporthallen ein Fehlbedarf von -2,8 Übungseinheiten. Durch die vorgeschlagene Baumaßnahme würde somit eine deutliche Verbesserung des Sportstättendefizits erreicht.

Hinzu kommt, dass die Gymnastikhalle im Bestand aufgrund der räumlich begrenzten Abmessungen insbesondere für die weiterführenden Schulen praktisch nicht nutzbar ist, da einige Sportarten nur sehr eingeschränkt durchgeführt werden können. Neben der Verbesserung der Kapazitäten kann durch die neuen Hallen daher insbesondere auch eine qualitative Verbesserung des Schulsports erreicht werden.

Die Falkertschule ist außerdem eine Ganztagschule. Zum pädagogischen Konzept einer Ganztagschule gehört ein rhythmisierter Stundenplan, in den über den Tag verteilt immer wieder auch Bewegungspausen eingebunden werden. Um ein dem Ganztagschulbetrieb angemessenes Sportangebot machen zu können, benötigt die Schule entsprechende Raumkapazitäten.

Vereinssportbedarf / Sportentwicklung

Dem Vereinssport stehen im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stand 7.10.2015) insgesamt 21 Übungseinheiten (ÜE) zur Verfügung. Den Allgemeinbedarf zugrunde gelegt (0,2 qm Hallenfläche pro Einwohner) läge die Bedarfsdeckung bei 77,7 %. Es würde sich daraus ein Fehlbedarf von 5,7 Übungseinheiten ergeben. In den Bezirken der Innenstadt werden Sportstätten sowohl von den örtlichen Vereinen, als auch verstärkt von Vereinen ohne speziellen örtlichen Bezug und von Betriebssportgruppen zentral angesiedelter Betriebe nachgefragt. Im Vergleich zum stadtweiten Durchschnitt ist daher von einem erhöhten Sportstättenbedarf des Vereinssports auszugehen.

Für die Versorgung des Stadtbezirks Stuttgart-West mit Schul- und Vereinssportstätten sind daher dringend Verbesserungen erforderlich, wobei auch Nutzungszeiten in beiden Hallen am Wochenende für sportliche Nutzungen (kleine Veranstaltungen oder Trainingsbetrieb) durch Vereine vorzusehen wären.

Aulafunktion / Versammlungsstättennutzung

„Gemäß Vorprojektbeschluss 399/2012 soll der Neubau beiden Schulen ermöglichen, Schulveranstaltungen in begrenztem Umfang durchführen zu können, was bislang nicht möglich ist, da den Schulen entsprechende Räumlichkeiten derzeit nicht zur Verfügung stehen. Der Ausbau als regelgerechte Versammlungsstätte (Turn- und Versammlungshalle) ist dagegen nicht vorgesehen.“

Zwischenzeitlich hat das Baurechtsamt mitgeteilt, dass solche schulische Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen in einer reinen Turnhalle (wie hier ursprünglich vorgesehen) nicht genehmigungsfähig sind. Diese sind nur in einer regelgerechten Versammlungsstätte möglich. Der vorgelegte Entwurf sowie die entsprechende Kostenberechnung basieren auf der Nutzung der unteren Halle als Turnhalle mit Aulafunktion. Die Mehrkosten zur Umsetzung als Aula (Versammlungsstätte) für schulische Veranstaltungen (ausgelegt auf max. 400 Personen) sind in den Gesamtkosten enthalten und belaufen sich in diesem Fall auf ca. 100.000 €.

Die zu erwartenden Mehraufwendungen resultieren aus der Material- und Oberflächenanforderung (Brandschutzqualitäten) der Wand- und Deckenverkleidungen, einer größeren Anzahl an Fluchttüren aus dem Hallenbereich (EG), die sich aber durch die ebenerdige Anordnung der Halle ohne große Aufwendungen realisieren lassen und aus der Größe und Auslegung der Lüftungsanlage, die, um die entsprechenden Schallemissionsrichtlinien einhalten zu können, auch bei einer reinen Sportnutzung notwendig ist.

3. Raumprogramm

Raumprogramm für zwei Einfeldturnhallen (davon eine Halle mit Aulanutzung)

	MBS/ GRDRs 399/2012	Wettbe- werb Auslobung	Wettbe- werb Entwurf	LPH 3 Entwurf
	SOLL PF:	SOLL PF:	IST PF/NGF:	IST PF/NGF:
2-Einfeld-Turnhallen 16 m x 27m	2x(16 x 27)	2x(16 x 27)	2x(16 x 27)	2x(16 x 27)
Sportfläche	864 m ²	864 m ²	864 m ²	864 m ²
Hallengeräterraum	136 m ²	136 m ²	132 m ²	154 m ²
Hausmeisterraum	10 m ²	10 m ²	10 m ²	8,5 m ²
Regieraum	20 m ²	20 m ²	20 m ²	23 m ²
Lehrer-/ Übungsleiterraum	20 m ²	-	-	-
Umkleiden / Wasch – und Duschräume	148 m ²	148 m ²	138 m ²	152 m ²
Behinderten Umkleide + WC	8 m ²	16 m ²	20 m ²	14 m ²
Putzraum	10 m ²	20 m ²	20 m ²	16,5 m ²
Technikzentrale	30 m ²	30 m ²	30 m ²	57 m ²
Hausanschlußraum	10 m ²	10 m ²	10 m ²	21,5 m ²
BMZ/SAA/Batterie	-	-	-	5,5 m ²
Summe Turnhallen	1.256 m²	1.254 m²	1.244 m²	1.316 m²
Lageraum	25 m ²	25 m ²	25 m ²	26 m ²
Teeküche	15-20 m ²	15 m ²	14 m ²	12 m ²
Besucher-WC	30 m ²	30 m ²	22 m ²	28 m ²
Summe schul. Versamm- lungsnutzung (Aula)	70-75 m²	70 m²	61 m²	66 m²
Zwischensumme Raumprogramm	1.331 m²	1.324 m²	1.305 m²	1.382 m²
Eingangsbereich / Foyer, Garderobe	-	-	91 m ²	99 m ²
erforderliche Verkehrs- fläche	-	-	210 m ²	230 m ²
Gesamtsumme			1.606 m²	1.711 m²

4. Planungsrecht und Baurecht – Entwurfentwicklung

Planungsrechtlich gilt die Baustaffel 2 der Ortsbausatzung (OBS) in Verbindung mit einem Bebauungsplan vor 1900, in dem Baulinien festgesetzt sind. Die Baulinien verlaufen entlang der Straßenflächen. Nach diesem Planrecht ist eine Bebauung im vorgesehenen Bauvolumen möglich.

Im Jahr 2011 erfolgte eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros D'Inka Scheible Hoffmann, welche die Wirtschaftlichkeit von drei Neubau-Varianten im Vergleich zu einer Sanierung der bestehenden Turn- und Versammlungshalle untersuchte. Die Studie zeigte, dass eine Sanierung der bestehenden Turnhalle nicht wirtschaftlich ist. In GRDs 399/2012 wurde daraufhin beschlossen, die Variante 3 der Machbarkeitsstudie (zwei Einfeldhallen mit je 16 x 27 x 5,5 m Hallengröße und einer Gesamtprogrammfläche von rund 1.331 m²) und die barrierefreie Erschließung der beiden Schulgebäude (entsprechend Konzept Variante 1) zu realisieren.

Im Jahr 2014 wurde das Projekt auf Basis der Machbarkeitsstudie als beschränkt offener Architektenwettbewerb mit eingebundenem VOF-Verfahren europaweit ausgeschrieben. Im Februar 2015 hat das Preisgericht den ersten Preisträger einstimmig zur weiteren Beauftragung empfohlen. Die Preisträger Glück und Partner wurden nach Abschluss des VOF-Verfahrens für die Planung des Projekts durch GRDs 565/2015 am 28.07.2015 beauftragt.

Der Entwurf bewegt sich innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans und wird die bestehende Gymnastikhalle nach Abriss ersetzen. Um den Wettbewerbsentwurf realisieren zu können, sind auf dem Grundstück Baumfällungen nötig.

5. Entwurfskonzept

Das Entwurfskonzept wurde auf dem Wettbewerbsergebnis basierend weiterentwickelt und detailliert.

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für die neue Doppelsporthalle sieht vor, die undefinierte, räumlich offene Situation an der Ecke Breitscheid-/Falkertstraße durch einen hohen, kraftvollen, an die Baulinien in beiden Straßen herangerückten Baukörper zu schließen. Damit erhalten auch die neuen Stadthäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Falkertstraße ein adäquates Gegenüber.

An der Breitscheidstraße nimmt der Neubau die Flucht der Schloß-Realschule auf und wird mit dieser durch einen gedeckten Laubengang verbunden, der den Pausenhof räumlich fasst und den Sporthallen-Baukörper in das Ensemble einbindet. Er dient nicht nur als überdachter Vorbereich für Schule und Sporthalle und als wettergeschützte Verbindung, sondern hat auch die Aufgabe, die abweisende Wirkung der hohen Beton-Stützmauer unter der Falkertschule abzumildern.

Baukörper und Funktion

Die Sporthalle ist als einfacher, annähernd kubischer Baukörper konzipiert. Die Nebenräume sind in einer viergeschossigen Raumpange im Nordwesten vorgesehen, die beiden eigentlichen Hallenflächen im Südosten.

Freiraumkonzept

Die Freiraumsituation um die beiden Schulgebäude klärt sich mit dem Ersatzneubau der Sporthalle.

Der Eingangshof der Schloß-Realschule erhält mit dem Laubengang eine neue Identität, die Aula bekommt dadurch ein angemessenes und repräsentatives Vorfeld. Die große Platane verbleibt als Solitärbaum.

Der Spielhof im Südwesten bleibt weit gehend unverändert. Der Abbruch der Gymnastikhalle erzeugt Raum für Grün mit Bäumen.

Baumfällungen

Durch den Bau der Turnhalle und die Umgestaltung des Schulhofes kommt es zu einem Verlust von bis zu 21 Bäumen, von denen 15 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die gemäß Baumschutzsatzung erforderlichen 31 Ersatzpflanzungen sollen zum Teil im Bereich der durch den Abbruch der Gymnastikhalle freiwerdenden Flächen und in der Breitscheidstraße, zum Teil andernorts im Stuttgarter Westen umgesetzt werden. Tatsächliche Ersatzstandorte befinden sich aktuell in Prüfung.

Die Fällung der Bäume erfolgt nach dem Baubeschluss in der Vegetationsruhe 2016/2017.

In der weiteren Planungsphase wird geprüft, ob der Baum Nr. 33, ein Bergahorn im Bereich der Einfahrt zum gemeinsamen Schulhof erhalten werden kann und ob eine Fassadenbegrünung in Verbindung mit einer Vorgartenfläche, insbesondere entlang der Nordfassade, zum Einsatz kommen kann. Über die Ergebnisse wird zum Baubeschluss berichtet.

In den Gesamtbaukosten der Turnhallen sind gegenüber der Machbarkeitsstudie kostensteigernd enthalten:

Indexsteigerung Baupreise und HOAI 2013 (Variante 3 MBS inkl. Barrierefreiheit)	850.000 €
Pausendach/Pergola	245.000 €
Baumersatz	246.000 €
Prognose bis mittlere Bauzeit 2016 (1 %)	200.000 €
	1.541.000 €

6. Energie- und Technikkonzept

Energetische Konzeption

Der Baukörper der Sporthalle ist sehr kompakt gehalten, die Außenbauteile sind hochwertig gedämmt und die Konstruktionen wärmebrückenfrei, sodass der gewünschte, sehr hohe energetische Standard erreicht werden kann. Das Gebäude wird an die vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen. In den Umkleidebereichen und Nebenräumen sind statische Heizkörper geplant, in den Hallen ein Fußbodenheizsystem. Alle Räume sind an eine mechanische Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung und hohem Wirkungsgrad angeschlossen. Die Luftmenge wird über Luftqualitäts- und Temperaturfühler bedarfsabhängig geregelt. Öffnungsflügel in den Stirnseiten ermöglichen zusätzlich eine natürliche Querlüftung der beiden Hallen. Die Beleuchtung der Halle ist komplett als LED-Beleuchtung vorgesehen.

7. Termine

- Einreichung Baugesuch	voraussichtlich	1. Quartal 2016
- Baubeschluss	voraussichtlich	4. Quartal 2016
- Baubeginn	voraussichtlich	1. Quartal 2017
- Baufertigstellung Sporthalle	voraussichtlich	3. Quartal 2018

8. Personalkosten

Für den Bereich Schulsekretariat entsteht durch den Neubau kein zusätzlicher Personalbedarf.

9. Zuschüsse, Förderungen

Für die Turnhallen wird die Verwaltung ein Antrag zur Projektförderung aus dem Sportstättenförderungsprogramm des Landes stellen. Falls das Land eine Förderung im Rahmen des Sportstättenförderungsprogramms bewilligt, kann mit einem Zuschuss gerechnet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Investitionskosten

Nach der Kostenberechnung des Büros Glück & Partner vom 08.10.2015 setzen sich die Bruttokosten wie folgt zusammen:

1. Turnhalle mit Außenanlagen und Abbruch Gymnastikhalle:

Neubau Turnhalle mit Abbruch Gymnastikhalle (incl. Prognose)	7.764.000 €
Ausstattung Spiel- und Sportgeräte, Bestuhlung und Bühnenelemente	125.000 €
Brutto-Gesamtkosten Turnhalle	7.889.000 €
In den Gesamtbaukosten der Sporthalle sind gegenüber der Machbarkeitsstudie kostensteigernd enthalten:	
Indexsteigerung Baupreise und HOAI 2013 (Variante 3 MBS)	850.000 €
Prognose bis mittlere Bauzeit 2016 (1%)	200.000 €
	<hr/> 1.050.000 €

Kostenkennwerte für die Turnhalle

Bauwerkskosten(inkl. MwSt.)	2.356 €/m ² NGF
Gesamtbaukosten(inkl. MwSt.)	4.611 €/m ² NGF

Die Kennwerte liegen im wirtschaftlichen Bereich.

2. Zusätzliche Maßnahmen gegenüber Machbarkeitsstudie / Vorprojektbeschluss

a. Baumersatz		
Mehraufwendungen:	ca.	246.000 €
b. Pausendach / Pergola		
Mehraufwendungen:	ca.	245.000 €
Summe zusätzliche Maßnahmen	ca.	491.000 €

3. Besondere Mehraufwendungen

barrierefreie Erschließung beider Schulen		
Mehraufwendungen:	ca.	570.000 €
Summe besondere Mehraufwendungen	ca.	570.000 €

Gesamtkosten einschließlich aller zusätzlichen Maßnahmen und der barrierefreien Erschließung beider Schulen **8.950.000 €**

Netto-Gesamtkosten nach erwarteter Steuerrückvergütung: 8.550.000 €

4. Risiken

(Maßnahmen, die im Rahmen der Entwurfsplanung nicht abschließend betrachtet werden konnten. Die Kosten sind in o.g. Kostenangaben nicht enthalten.)

a. Stellplätze		
Anzahl der notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit Auslegung Versammlungsstätte durch das BRA		
Mehraufwendungen (Stellplatzablöse):	ca.	200.000 €
b. Trafo-Anlage Netze BW		
Schaffung Ersatzstandort bzw. Erweiterung der Trafo Anlage		
Mehraufwendungen:	ca.	150.000 €
Summe Risiken	ca.	350.000 €

5. Finanzierung

Für das Projekt stehen im Doppelhaushaltsplanentwurf 2016/2017 6,012 Mio € als Planungs- und Investitionsmittel zur Verfügung.

Zur Gesamtfinanzierung des Vorhabens (einschließlich der Planungsmittel für Lph. 6-7) sind nach aktueller Kostenberechnung 8,550 Mio € (netto, nach Steuerrückvergütung) notwendig.

Bisher wurden gemäß der Kostenschätzung Mittel zur Gesamtfinanzierung des Vorhabens in Höhe von 8,550 Mio € zum Doppelhaushalt 2016/17 angemeldet.

WFB bittet in der Mitzeichnung, bis zum Baubeschluss Einsparmöglichkeiten in einer Größenordnung von mindestens 1,0 Mio € aufzuzeigen.

Im Zuge der Aufstellung der Kostenberechnung wurden bereits Einsparungen von ca. 400.000 € erzielt. Somit sind weitere Einsparungen nur durch erhebliche Eingriffe in Standards und Maßnahmenumfang möglich.

Ob und inwieweit sich weitere Einsparungen in Höhe von 1,0 Mio € realisieren lassen, wird im weiteren Planungsverlauf nochmals geprüft, hierüber wird zum Baubeschluss berichtet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, KBS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Baubeschreibung
- Anlage 2: Planunterlagen
- Anlage 3: Kostenermittlung
- Anlage 4 : Energetisches Datenblatt
- Anlage 5: Baumbilanzplan

<Anlagen>