

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00158	Ausfertigungen: Amt für Bildung, Familie und Sport, DEZ1,DEZ2,DEZ3,DEZ4,RPA,SBA,SBV,STP
Dienststelle: Amt für Bildung, Familie und Sport Aktenzeichen: BFS HGO	28.06.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Neubau der Sporthalle und der Mehrzweckhalle "Rotachhalle" in Ailingen - Genehmigung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben / Weitere Vorgehensweise der Hallen in Fischbach Anlage: 1. Lageplan Sporthalle Ailingen 2. Sanierungsgutachten Rotachhalle				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Frau Bürkner, Herr Kübler, 20 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	09.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	09.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	10.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	17.07.2013	Beschluss	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2013	Beschluss	öffentlich

GR 19.10.2009 DS-Nr. 201/2009; DS-Nr. 2013/V00144;
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	Halle Ailingen 7.550.000 EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:		Halle Fischbach 7.300.000 EUR
	Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	Evtl. Sportstätten- förderung EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo:	Ailingen 2.5619.9410.000-0008
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:	Fischbach 2.5615.94..... -0008

Zur Verfügung stehende Mittel
(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):

Halle Ailingen	10.000 EUR
Halle Fischbach	0 EUR
Noch bereitzustellen in 2013 für Ailingen	190.000 EUR
Noch bereitzustellen in 2013 für Fischbach	100.000 EUR
Deckungsvorschlag:	
Entnahme aus der allgemeinen Rücklage	290.000 EUR
Noch bereitzustellen ab 2014ff. Ailingen	7.350.000 EUR
Noch bereitzustellen ab 2014ff. Fischbach	7.200.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Die Hallenprojekte in Ailingen und Fischbach werden in der Reihenfolge
 - a) Sporthalle Ailingen (Ersatzbau)
 - b) Sporthalle Fischbach (Ersatzbau)
 - c) Mehrzweckhalle Rotachhalle (Ersatzbau)
 realisiert.

2. Die Sporthalle Ailingen soll am jetzigen Standort der Schulturnhalle inklusive dem angrenzenden Hartplatz realisiert werden.

3. Die Sporthalle Fischbach soll am jetzigen Standort der Sporthalle realisiert werden.
4. Beide Sporthallen sollen als 3-Feld-Hallen (27m x 45m) mit Geräteräumen, mit einem Multifunktionssportraum, einer Tribüne, einer Imbissküche sowie Nebenräumen (Sanitär-, Umkleide-, Lehrer-/Trainerumkleideräume) sowie Eingangsbereich/Foyer konzipiert werden.
5. Planungsverfahren: Beide Sporthallen werden, sofern die Realisation zweier identischer Hallen möglich ist, durch das Stadtbauamt geplant und umgesetzt.
6. Das anzustrebende identische, detaillierte Raumprogramm wird den Gremien nochmals gesondert zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
7. Die für die bauliche Umsetzung der Sporthalle Ailingen weiter notwendigen Finanzierungsmittel von 7.350.000,- Euro werden im Rahmen der Planungen für die Haushaltsjahre 2014ff. berücksichtigt.
8. Die überplanmäßigen Mittel in 2013 von 190.000,- Euro für die Sporthalle Ailingen werden genehmigt. Zur Deckung dieser Ausgaben wird der Entnahme aus der allgemeinen Rücklage zugestimmt.
9. Die für die bauliche Umsetzung der Sporthalle Fischbach notwendigen Finanzierungsmittel in Höhe von 7.200.000,- Euro werden ebenso im Rahmen der Planungen für die Haushaltsjahre 2014ff. berücksichtigt.
10. Die außerplanmäßigen Mittel in 2013 von 100.000,- Euro für die Sporthalle Fischbach werden genehmigt. Zur Deckung dieser Ausgaben wird der Entnahme aus der allgemeinen Rücklage zugestimmt.
11. Die Rotachhalle alt soll abgerissen und am heutigen Standort eine Mehrzweckhalle in vergleichbarer Größe und Ausstattung, d.h. mit einer Saalgröße von 21m x 36m, einem Musikübungsraum, einer Verteilerküche, Sanitärbereich, Foyer neu erstellt werden.

Begründung:

Hinweis:

Vorlage DS-Nr. 2013 / V 00144

Mittels vorgenannter Vorlage erfolgte eine Vorberatung im Ortschaftsrat Ailingen zur Ailinger Sporthalle sowie der Rotachhalle. Der Ortschaftsrat stimmte dem Neubau der Sporthalle und dem Ersatzbau der Rotachhalle einstimmig zu.

In vorgenannter Vorlage war der Fokus auf die Ailinger Hallen gerichtet.

Diese Vorlage **DS-Nr. 2013 / V 00158** entspricht inhaltlich der Vorlage DS-Nr. 2013 / V 00144, nun aber ergänzt um die Ausführungen zur Fischbacher Sporthalle.

I. Einleitung / Rückblick

Beschlusslage

Am 3.12.2007 hatte der Gemeinderat beschlossen, dass die Verwaltung ein (zeitliches) Konzept zur Sanierung bzw. dem Neubau von Sporthallen in Ailingen, Fischbach und Kluffern vorlegen soll.

In der Sitzung des Finanz- und Verwaltungsausschusses am 2.3.2009 wurde die Thematik aufgegriffen und vorgeschlagen, dass der Gemeindeart aufgrund diverser Bewertungsgesichtspunkte (Hallenbelegung, bautechnischer Zustand und Bedarfsträgerbelange) eine Priorisierung beschließen solle. Das Amt für Schulen, Freizeitbund Sport erstellte in der Folgezeit mit den beteiligten Nutzern der Sporthallen in den drei Stadtteilen die Raumprogramme. Zudem wurde eine zeitliche Priorisierung erarbeitet.

Am 19.10.2009 wurden seitens des Gemeinderats folgende Beschlüsse gefasst:

1. *Der Gemeinderat nimmt die Raumprogramme zur Sanierung bzw. dem Neubau von Sporthallen in Ailingen, Fischbach und Kluffern zustimmend zur Kenntnis.*
2. *Der Gemeindeart stimmt der aufgrund der sportfachlichen und bautechnischen Begutachtung erforderlichen Realisierungsreihenfolge*
 - a) *Kluffern (Ersatzbau)*
 - b) *Ailingen (Neubau)*
 - c) *Fischbach (Modernisierung oder Ersatzbau) zu.*
3. *Im Haushalt 2010/2011 wird eine Verpflichtungsermächtigung in der erforderlichen Höhe eingestellt.*
4. *Der Baubeginn der ersten Halle soll zwischen 2010 und 2012 erfolgen.*

Am 4.2.2013 konnte der Gemeinderat für den Neubau Mehrzweckhalle Kluffern den Baubeschluss fassen.

II. Neubau Sporthalle Ailingen

Aktuelle Hallensituation

Bestehende Sporträumlichkeiten	Schulsporthalle	630 m ²
	Rotach-Halle	756 m ²
	Gymnastikraum Schule	142 m ²
	Gymnastikräume TSG Ailingen	109 m ² und 82 m ²

Die Rotach-Halle ist für den Schulsport (einstündige Unterrichtseinheiten) zu weit entfernt; Unterricht kann nur vorgesehen werden in Randzeiten und Doppelstunden. Aufgrund der Kultur-Brauchtumsveranstaltungen steht die Halle für den Schul- und Vereinssport häufig nicht zur Verfügung. Der Gymnastikraum der Schule bietet wenig Platz für große Klassen, sodass dieser nur sehr eingeschränkt nutzbar ist; ähnlich verhält es sich mit den beiden Gymnastikräumen der TSG. Lediglich die Schulsporthalle kann zum Schulsport genutzt werden.

Aktuelle Auslastung / Bedarfslage

Gemäß der Empfehlungen der Sportentwicklungsplanung soll in Ailingen eine handball-, volleyball- und basketballtaugliche Sporthalle fußläufig zur Schule errichtet werden.

Im Jahr 2009 hatten sich die Nutzer auf ein Raumprogramm verständigt, das umfasste eine 3-teilbare Sporthalle (45mx27m), ein Multifunktionsraum (15mx15m), 3x2 Umkleiden/Duschen, WC-Anlagen (Besucher), 3 Geräteräume, ein Regieraum, eine Imbiss- und Verteilküche, eine

zentrale Lehrer-/Trainerumkleide, ein Schulungsraum (50m²), eine Tribüne (ca. 250 Zuschauer), Foyer/Eingangsbereich sowie ein Putz-/Abstellraum.

Die Situation hat sich im Vergleich zu 2009 nicht wesentlich verändert. In den Hallen herrscht eine Vollauslastung und die Gruppenstärken sind gerade im Handball und Turnen nach wie vor sehr hoch. Das fehlende normgerechte Handballspielfeld führt dazu, dass keine Turniere vor Ort ausgetragen werden können. Überschneidungen von Schulnutzung und Kulturveranstaltungen sind nach wie vor häufig zu verzeichnen.

Im Schulbereich entfällt ab dem SJ. 2013/14 zwar der Bedarf für die Schüler der Außenstelle WRS Schreienesch, allerdings sollte ein evtl. eintretender Mehrbedarf für die Realschule Ailingen sowie ein evtl. Ausbau des Ganztagschulbetriebs vorsorglich berücksichtigt werden. Der Bereich des Senioren- und Gesundheitssports wird immer mehr in den Vordergrund rücken ebenso wie Bewegungsprojekte für Kinder und Jugendliche. Eine gewisse Weiterentwicklung der örtlichen Vereine und eine zunehmende Nachfrage im Bereich des Studentensports sind ebenfalls zu beachten.

Dennoch wurde das Raumprogramm nochmals kritisch in Augenschein genommen. In Abstimmung mit der Ortsverwaltung und den örtlichen Vereinen kann auf den seinerzeit vorgesehenen Schulungsraum verzichtet werden, die Küche soll ausgelegt sein für eine einfache Bewirtung bei Spiel- und Turnierbetrieb, die Tribüne eine Zuschauerzahl von 200 bis 250 umfassen.

Der Bedarf und die Notwendigkeit des Hallenprojekts Sporthalle Ailingen ist daher nach wie vor gegeben! Am Schulstandort wird eine 3-fach-Sporthalle für angemessen errichtet, damit hier künftig konzentriert der Schul- und Vereinssport im Wesentlichen abgedeckt werden kann.

Das Raumprogramm im Detail wird den Gremien nochmals gesondert zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Standort

Als Standort bietet sich das Grundstück bestehende Schulturnhalle–inklusive des derzeitigen Hartplatzes hinter der Schulturnhalle idealerweise an. Das Grundstück könnte direkt genutzt werden, der Hartplatz müsste ersetzt und auf die Schulsportanlage verlegt werden.

Von einem zunächst angedachten baulichen Zusammenschluss von bestehender Schulsporthalle und zu bauender neuer Sporthalle sollte nach Prüfung durch das Stadtbauamt abgesehen werden. Eine Anbaulösung ist nicht möglich (Statik, Zuordnung der Nebenräume wie Umkleiden, Geräteräume, lichte Höhe der Halle) bzw. mit erheblichen baulichen Aufwand (neue Dachkonstruktion) verbunden, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen. Zudem sind Sanierungsarbeiten in den Nebenräumen des Altbaus erforderlich für eine weitere Nutzung (energetische Sanierung etc.).

Gebäudezustand

Bei der bestehenden Schulsporthalle handelt es sich um eine Turnmehrzweckhalle, die je nach Bedarf durch einen bestehenden Trennvorhang in zwei einzelne Bereiche unterteilt werden kann. Die Innraumabmessungen der Halle betragen 17m x 32m, die lichte Raumhöhe 5,00m. Die Grundrissabmessungen würden auch eine Nutzung als Einzelhalle zulassen, allerdings entspricht die Raumhöhe nicht den hierfür vorgegebenen Maßen der DIN 18032-1.

Die Schulsporthalle wurde im Jahr 1964 fertiggestellt und erhielt 1987 im Rahmen einer Dachsanierung über dem Sporthallenbereich eine Aufstockung in Form eines Satteldachs. Die angebauten Baukörper, in denen die Nebenräume und Umkleiden untergebracht sind, sind nach wie vor mit Flachdach ausgeführt.

An der bestehenden Schulsporthalle besteht aufgrund energetischer und technischer Mängel

Sanierungsbedarf. Die energetischen Mängel begründen sich auf der Tatsache, dass das Gebäude ein Alter von fast 50 Jahren erreicht hat und den Anforderungen der aktuellen EnEV nicht entspricht. Die technischen Mängel beziehen sich auf das Wassernetz, die Warmwasserbereitung und die Mess- und Regelungstechnik. Das Wassernetz und die Warmwasserbereitung sind aufgrund von Hygieneproblemen mittelfristig zu sanieren. Mittel wurden bereits angemeldet, jedoch wegen des geplanten Hallenneubaus zurückgestellt. Sollte der Neubau nicht zur Ausführung kommen, muss die gesamte Warmwasserbereitung mit dem Rohrnetz einschließlich Armaturen ausgetauscht werden. Die Mittel sind dann wieder einzustellen.

Die Mess- und Regeltechnik ist aus dem Jahr 1988. Die DDC ist mittlerweile abgängig und wegen der schwierigen Ersatzteilbeschaffung zwingend auszutauschen. Die Schaltanlage (HLS-Technik) kann angepasst bzw. für die Umrüstung weiterbenutzt werden. Der Austausch ist unabhängig vom Neubauvorhaben zu ersetzen, da die Regelanlage im Verbund mit der übergeordneten DDC (Heizzentrale) steht.

Fazit: Im Zuge einer Hallensanierung müssten aufgrund der oben genannten Mängel in allen Bereichen Maßnahmen durchgeführt werden. Die Sanierungskosten lägen höchstwahrscheinlich nur geringfügig unter den Kosten eines Neubaus in gleicher Kubatur, womit jedoch die oben genannten Probleme an der Gesamtsituation nicht verbessert werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, die bestehende Sporthalle Ailingen abzubrechen und auf dem dadurch frei werdenden Grundstück inklusive dem angrenzenden Hartplatz mit dem Neubau einer Dreifachhalle zu ersetzen.

III. **Neubau Sporthalle Fischbach**

Aktuelle Hallensituation

Bestehende Sporträumlichkeiten	Sporthalle (3-teilbar)	1.215,00 m ²
	Festhalle	363,40 m ²
	Gymnastikraum TSV	131,00 m ²

Die Sporthalle wird von Schulen (GS Fischbach, Tannenhagschule) und Vereinen stark in Anspruch genommen. Die Festhalle ist für den Sportbetrieb kaum nutzbar (es fehlt die sportgerechte Ausgestaltung und Ausstattung), zudem steht die Festhalle durch Kultur- und Brauchtumsveranstaltungen oftmals dem Sportbetrieb nicht zur Verfügung. Außerdem wird bislang die Festhalle auch für die Mittagessenverpflegung der Schüler der GS Fischbach genutzt. Im vereinseigenen Gymnastikraum können auf Grund der Größe nur bestimmte Sportangebote mit beschränkter Teilnehmerzahl stattfinden. Zudem ist der Gymnastikraum sanierungsbedürftig.

Aktuelle Auslastung / Bedarfslage:

Die Sporthalle ist nach wie vor voll ausgelastet, es bestehen seit Jahren keine Freikapazitäten. Die Sporthalle ist sehr stark frequentiert, die Gruppengrößen sind auf Grund der Ressourcenknappheit im Übungsbetrieb oft sehr groß. Der TSV Fischbach kann sich nicht mehr weiter entwickeln. Die Schulnutzung wird sich in den kommenden Jahren trotz Aufgabe der Außenstelle Ludwig-Dürr-Schule nicht wirklich reduzieren; die Ganztagsangebote sowie die ggfs. doch noch mögliche Weiterentwicklung zu einer Gemeinschaftsschule zu einem späteren Zeitpunkt fordern entsprechende Ressourcen. Der Bereich des Senioren- und Gesundheitssports wird immer mehr in den Vordergrund rücken ebenso wie Bewegungsprojekte für Kinder und Jugendliche. Eine gewisse Weiterentwicklung der örtlichen Vereine und eine zunehmende Nachfrage im Bereich des Studentensports sind ebenfalls zu beachten.

Der Bedarf und die Notwendigkeit des Sporthallenprojekts ist definitiv gegeben. Es wird eine 3-fach-Halle und ein Multifunktionsraum für unbedingt notwendig erachtet.

Im Jahr 2009 hatten sich die Nutzer auf ein Raumprogramm verständigt, das umfasste eine 3-teilbare Sporthalle (45mx27m), ein Multifunktionsraum (15mx15m), 3x2 Umkleiden/Duschen, WC-Anlagen (Besucher), 3 Geräteräume, ein Regieraum, eine Imbiss- und Verteilküche, eine zentrale Lehrer-/Trainerumkleide, ein Schulungsraum (50m²), eine Tribüne (ca. 250 Zuschauer), Foyer/Eingangsbereich sowie ein Putz-/Abstellraum.

Im Jahr 2009 hatten sich die Nutzer auf ein Maßnahmenpaket verständigt, das wie folgt aussah: Grundsaniierung der bestehenden 3-teilbaren Sporthalle (45mx27m) mit einer Erweiterung um ein Hallenteil, die Festhalle sollte sportgerechter ausgestaltet und mit der unumgänglichen Infrastruktur ausgestattet werden, zudem wurde eine großzügige Bezuschussung der Sanierung des vereinseigenen Gymnastikraumes in Aussicht gestellt.

Nunmehr wurde das Raumprogramm im Hinblick auf die angedachte Beschleunigung der Projekte (siehe Seite 9 Punkt VI.1) und deren Finanzierungsnotwendigkeiten nochmals auf den Prüfstand gestellt. Am 10. Juni 2013 wurde den Vertretern der Fischbacher Runde, des TSV Fischbach sowie der Schulleiterin der GS Fischbach die geplante Vorgehensweise erläutert. Mit dem Ziel, zwei identische Sporthallen in Ailingen und Fischbach zu erstellen, müsste Einigkeit beim Raumprogramm hergestellt werden. Die Fischbacher haben sich nun in dieser ersten Runde grundsätzlich mit einem Raumprogramm, das eine 3-teilbare Sporthalle (27m x 45m) mit einem zusätzlichen Multifunktionsraum (anstatt des 4. Hallenteils) sowie einer Tribüne, Geräteräumen, Umkleide- und Sanitärbereiche, einer Imbissküche sowie einem Eingangsbeeich / Foyer einverstanden erklärt. Das Raumprogramm im Detail muss nun jedoch noch abgestimmt werden!

Standort

Die neue Sporthalle soll am bisherigen Standort erstellt werden.

Gebäudezustand

Bei der bestehenden Sporthalle handelt es sich um eine Dreifachhalle, die je nach Bedarf durch bestehende Trennvorhänge in drei einzelne Bereiche unterteilt werden kann. Die Innenraumabmessungen der Halle betragen 28m x 45m, die lichte Raumhöhe 7,00m. Die Sporthalle wurde im Jahr 1976 fertiggestellt.

Die baulichen Mängel resultieren im Wesentlichen aus der sehr schlecht gedämmten Gebäudehülle. In dem kalten Zwischenraum der Dachkonstruktion sind die Versorgungsleitungen und Technikgeräte untergebracht. In den Wintermonaten kommt es häufig zu Vereisungen der Leitungen, in den Sommermonaten kommt es zu einer Überwärmung der Sporthalle, die nur unzureichend zu lüften ist. Die Betonstützen und Träger sowie die Deckenränder sind nach außen hin komplett ungedämmt. Die Türen und Fenster in den Außenwänden sind mit einer Einscheibenverglasung ausgeführt. Der Sportboden ist stark abgenutzt, in den Bodenhülsen der Sportgeräte steht teilweise Wasser und die Abdeckungen wölben sich bereits (Stolperschwellen). In den Umkleiden und Duschen sind die hölzernen Einbauteile teilweise verfault.

Zustand der Haustechnik

Das Wassernetz und die Warmwasserbereitung sind aufgrund von Hygieneproblemen mittelfristig und wegen der Einfriergefahr im Kaldach dringend sanierungsbedürftig. Die Kesselanlage muss dringend ausgetauscht werden. Die Wärmeverteilung ist aufgrund von Verschleiß zu ersetzen. Die Zu- und Abluftanlage der Sporthalle kann weitgehend nur im Umluftbetrieb betrieben werden. Die Zuführung der Frischluft wird über die Undichtigkeit der Gebäudehülle sichergestellt. Aufgrund der Lage des Gerätes unter dem Hallendach kann die Wartung am Gerät nur mit einem erhöhten Sicherheitsaufwand durch externe Wartungsfirmen betrieben werden. Die Mess- und Regeltechnik stammt aus dem Jahr 1978, entsprechend gibt es Lieferprobleme bei der Beschaffung von Ersatzteilen. Die Regelkomponenten und die Bauteile des Schaltschranks sind

abgängig.

Im Jahr 2002 wurde ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben, die Ergebnisse lagen im Oktober 2002 vor. Die Sanierungsvorschläge bezogen sich im Wesentlichen auf die Außenfassade und Dachfläche, die Innenverkleidung der Sporthalle und die Sanitär- und Umkleibereiche, da eine allumfassende Sanierung aufgrund der Gebäudestruktur nicht möglich ist. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Kostenschätzung erstellt. Hierbei wurden die Kosten dieser Sanierung für die Bereiche Gebäude auf 1.866.524,60€ incl. MwSt. und Haustechnik auf 696.000,00€ incl. MwSt. ohne Nebenkosten (KG 700) geschätzt. Mit einem Teuerungszuschlag von 26,3% seit 2002 würden sich die aktuellen Sanierungskosten insgesamt auf ca. 3,25 Mio. € ohne Nebenkosten belaufen. Allerdings ist die Halle mittlerweile 11 Jahre älter, entsprechend ist auch der Sanierungsbedarf gestiegen. Wesentlicher Nachteil der in dem Gutachten vorgeschlagenen Sanierung ist die Tatsache, dass die tragenden Bauteile und die grundlegende Gebäudestruktur erhalten bleiben. Insbesondere das Kaltdach mit zahlreichen Durchdringungen und Leitungen in der Dämmebene lässt sich nur unbefriedigend oder gar nicht sanieren. Die statische Ausbildung der Sporthallendecke lässt keine zusätzlichen Lasten zu, z.B. den Einbau einer Deckenstrahlheizung. Dem gegenüber stehen die Vorteile eines Neubaus. Die Gebäudestruktur kann den Erfordernissen angepasst und baulich und technisch gemäß EnEV ausgeführt werden.

Fazit: Im Zuge einer effektiven Hallensanierung müsste das Gebäude aufgrund der bestehenden Probleme im Rahmen einer sinnvollen Sanierung bis zum Rohbau entkernt und mit Anbauten für eine neue Gebäudetechnik wieder aufgebaut werden. Die Sanierungskosten lägen dann höchstwahrscheinlich zwar nur geringfügig unter den Kosten eines Neubaus mit gleichem Volumen, allerdings könnte durch einen Neubau auch ein an den aktuellen Bedürfnissen ausgerichtetes Raumprogramm auf aktuellem technischem und energetischem Stand umgesetzt werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, die bestehende Sporthalle Fischbach abzubrechen und auf dem dadurch frei werdenden Grundstück mit dem Neubau einer Dreifachhalle zu ersetzen.

IV. Ersatzbau Rotach-Halle

Baulicher Zustand / Ergebnis Sanierungsgutachten

Die Rotachhalle wurde 1977/1978 als Baukonstruktion aus Betonrahmenbindern gebaut. Das tragende Skelett besteht aus Stahlbetonfertigteilen. Stützen in Raster von 6,00m bzw. 3,00m nehmen die umlaufenden Randriegel in Höhe von 2,50m bzw. 7,00m üOKFFB auf. Die Außenwände bestehen aus 17,5cm bzw. 10,00cm starken, nicht brennbarem Gasbeton. Die Dachkonstruktion als Kaltdach besteht aus Holzleimbändern mit Fachwerkstäben. Die Dacheindeckung ist aus Asbestzementfaserplatten (Attiken und einzelne Wandteile) und Sarnafil Folienabdeckung der Flachdächer. Die Außenabmessungen der Halle betragen 60,17m x 36,35m über alles, die Grundfläche des Sportbereichs beträgt 36,00m x 21,00m und hat eine lichte Raumhöhe von 7,00m.

An der Rotachhalle bestehen erhebliche Mängel am baulichen Zustand, die im Wesentlichen darauf zurückzuführen sind, dass das Gebäude aufgrund mangelnder Energieeffizienz den aktuellen Anforderungen der EnEV nicht entspricht. Insbesondere sind dies Mängel der Außenfassade (Fenster, Wände) und des Daches. Im Laufe der Zeit wurden zwar Teile saniert, die dringend repariert werden mussten, eine Erfüllung der EnEV erfordert jedoch die gesamte Erneuerung des Dachs und insbesondere der Fenster / Fassaden und Türen.

Die Elektroinstallationen sind zwar auch nicht auf dem heutigen Stand der Technik und weisen Mängel auf, sie sind jedoch in weiten Teilen funktionstüchtig. Im Bereich der sanitären Einrichtungen besteht ebenfalls dringender Handlungsbedarf, um zum einen gesundheitlichen Anforderungen (Legionellen-Prophylaxe) entgegenzutreten und zum anderen die Betriebskosten

deutlich zu reduzieren. Die aus der Zeit des Baus stammende Haus- und Heiztechnik ist veraltet und entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik, was die Auslegung insgesamt und den Zustand der Leitungen und der Ausrüstungsgegenstände im Einzelnen betrifft.

Bei der Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers besteht keine Trennung (die Regenleitungen befinden sich in den Stützen und sind in die Grundleitungen des Schmutzwassers eingebunden), was nach heutigen Richtlinien nicht zulässig ist und die Gefahr einer Überflutung innerhalb des Gebäudes darstellt. Die Vorkehrungen für einen Notfall entsprechen ebenfalls nicht den heutigen Vorschriften und werden teilweise durch unzureichende oder fahrlässige Handhabung zusätzlich behindert. So fehlen Panikschlösser an den Fluchttüren, sind Rauchabzugsöffnungen nicht automatisch funktionierend, sondern nur handbedient und fehlen Sicherheitsbeleuchtungen in den Toiletten.

Nutzungsbezogene Mängel bestehen neben den baulich-technischen Mängeln ebenfalls. Die Sporthallenwände und einzelne Einbauten (Sportgeräte) entsprechen nicht den Vorschriften des GUV auf < 60% bzw. >60% Prallwandschutz, und der Hallenboden weist Schäden auf. Die fahrbare Vorbühne ist nur mit großem Kraftaufwand nutzbar.

Im Juni 2012 wurde ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben; die Ergebnisse lagen im Dezember 2012 vor. Eine Sanierung der Rotach-Halle ist demnach nicht wirtschaftlich.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Kostenschätzung erstellt. Hierbei werden die Kosten für einen Rückbau der Rotachhalle und einen Neubau in gleicher Größe um 300.000 € höher geschätzt als die Kosten für eine Generalsanierung. Wesentlicher Nachteil der Generalsanierung ist die Tatsache, dass die tragenden Bauteile und der Boden erhalten bleiben. Insbesondere der Boden als ungedämmte Betonplatte entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Die statische Ausbildung der Sporthallendecke lässt keine zusätzlichen Lasten zu, z.B. den Einbau einer Deckenstrahlheizung. Dem gegenüber stehen die Vorteile eines Neubaus in gleicher Größe.

Fazit: Die Verwaltung schlägt vor, von einer Generalsanierung Abstand zu nehmen und dafür einen Ersatzbau am seitherigen Standort vorzusehen.

Bedarfslage / Raumprogramm:

Am Standort Rotach-Halle Ailingen ist auch in Zukunft eine Halle mit Mehrzwecknutzung erforderlich. Die Halle wird für sämtliche kulturelle und viele weitere Zwecke benötigt, z.B. Fasnetsveranstaltungen, Seniorennachmittage, Konzerte Musikverein oder Chöre, Messen (z.B. Bildungsmesse), Blutspenden, Personalversammlung, große private Feiern usw. Diese Nutzungen können nicht im Gemeindehaus Berg untergebracht werden, da dieses maximal 200 Besucher fassen kann, was für die meisten o.g. Veranstaltungen viel zu wenig wäre. Zudem sollen hier diejenigen Sportarten untergebracht werden, die kleinere bzw. nicht normgerechte Flächen benötigen (Gymnastik, Kinderturnen usw.) sowie die Radballer und Kunstradfahrer der Radfahrverein Immergrün. Diese benötigen eine andere Bodenkonstruktion als die meisten übrigen Sportarten (kein Schwingboden), so dass auf deren Bedürfnisse hier eingegangen werden soll.

Die bisherige Hallengröße der Rotach-Halle mit 21m x 36 m sowie dem Musikübungsraum ist aber auch künftig für die Veranstaltungen ausreichend. Im Übrigen wird von einer vergleichbaren Ausstattung / einem vergleichbaren Raumprogramm ausgegangen (Küche, Umkleiden, Sanitär, sonstige Nebenräume / Foyer). Das Raumprogramm im Detail wird den Gremien nochmals gesondert zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

V. Realisierungsreihenfolge

Der Gemeinderat hatte im Jahr 2009 die Realisierungsreihenfolge wie folgt festgelegt:

1. Kluffern (Ersatzneubau)
2. Ailingen (Neubau)
3. Fischbach (Modernisierung oder Ersatzneubau)

Die Verwaltung schlägt vor, an dieser Reihenfolge festzuhalten und den zusätzlich erforderlichen Neubau der Rotach-Halle im Anschluss aufzunehmen.

VI. Weiteres Vorgehen – Planung der zwei Sporthallenprojekte

VI.1 Planung

Ziel ist es, in Ailingen und Fischbach zwei identische Sporthallen zu errichten, um nicht unerhebliche Synergien in der Planung, Finanzierung und hinsichtlich der Realisierungszeitschiene zu erreichen.

Aufgrund der Projektgröße wird der Schwellenwert für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen überschritten. Daher ist ein VOF-Verfahren erforderlich, falls die Planungsleistungen vergeben werden sollten.

Die Gesamtdauer für ein solches Bauvorhaben vom Grundsatzbeschluss bis zur Inbetriebnahme beträgt ca. 3,5 Jahre. Sollten die Planungsleistungen nicht vergeben werden, entfällt die Phase des VOF-Verfahrens und die Zeit von Beschlussfassung bis Inbetriebnahme verkürzt sich um 6 Monate auf ca. 3 Jahre.

Synergien, insbesondere im Planungsprozess, ergeben sich bei der Realisation einer gleichen Halle an zwei Standorten (Ailingen und Fischbach). Die Entwurfs- und Ausführungsplanungen müssten nur einmal im Detail ausgearbeitet werden, die Kosten für eine Mehrfachbeauftragung für Entwurfs- und Ausführungsplanung würden ebenfalls entfallen.

Um Eigenplanungen realisieren zu können, wurde im SBA eine weitere Stelle geschaffen. Nach dem Grundsatzbeschlusses zum Neubau der Sporthalle Ailingen im Juli 2013 wird das Stadtbauamt eine Entwurfsplanung erarbeiten und dem Gemeinderat im ersten Halbjahr 2014 zur Beschlussfassung vorlegen, die für die Standorte Ailingen und Fischbach gleichermaßen geeignet ist. Dann könnte für die Sporthalle Ailingen bis Ende 2014 das erste Vergabepaket ausgeschrieben werden und eine Fertigstellung in 2016 möglich sein.

Zur zeitlichen Realisierung eines Ersatzbaus für die Rotachhalle kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

Um nicht auf 3 Hallen (mit Kluffern) gleichzeitig verzichten zu müssen, schlagen das BFS und das SBA vor, die Sporthallen Ailingen und Fischbach gemeinsam zu planen, aber die bestehende Sporthalle in Fischbach erst nach Fertigstellung der Halle in Kluffern abzubauen. Dies bedeutet Beginn der Abbrucharbeiten in Fischbach im Winter 2015/16 und Fertigstellung in 2017.

VI.2 Kosten / Finanzierung / Förderung

Sporthalle Ailingen

Ohne konkrete Vorplanung, aufbauend auf einem Raumprogramm mit einer Sportfläche (dreiteilbar) 45m x 27m, einem Multifunktionssportraum 15m x 15m, 3 x 2 Umkleiden mit Duschen, einem Regieraum, einer kleinen Teeküche, einem zentralen Lehrer- und Umkleideraum sowie einem Eingangsfoyer ergibt die Kostenschätzung auf Grundlage des BKI 2011 und einem Teuerungszuschlag von 5% für eine Halle Baukosten von brutto 7.400.000 EUR für die Kostengruppen 300-700. Für den Abbruch der bestehenden Turnhalle fallen ca. weitere 150.000

EUR an. Kosten für Altlastenbeseitigungen, besondere Gründungsmaßnahmen, Kampfmittelbeseitigungen, Sonderwünsche und die Umverlegung des Hartplatzes auf die Schulsportanlage sind bisher nicht berücksichtigt.

Ebenfalls aufbauend auf den bisher bekannten Informationen zum Raumprogramm der neuen Dreifeld-Halle ist im Vergleich zur bestehenden Schulsporthalle eine Nutzflächenmehrung von rd. 1.300 m² bzw. 270 % der bisherigen Nutzfläche zu erwarten, durch die sich die jährlich wiederkehrenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten in Höhe von bisher rd. 24.000 EUR entsprechend erhöhen werden.

Im Investitionsprogramm 2012-2016 wurden für die Sporthalle Ailingen als erste Planungsrate 75.000 EUR in 2012 auf der Finanzposition 2.5619.9410.000-0008 veranschlagt. Mit diesem Ansatz wurden die Standortuntersuchung und ein Sanierungsgutachten zur Rotachhalle mit insgesamt 40.211,29 EUR finanziert. Diese angefallenen Kosten sind in den geschätzten Abriss- und Neubaukosten von 7.550.000 EUR nicht enthalten. Es wurde ein Haushaltsausgaberest von 10.000 EUR nach 2013 übertragen, der für weitere Planungsschritte zur Verfügung steht.

Für eine zeitnahe Realisierung in 2014 bis 2016 werden bereits in 2013 Planungsmittel in Höhe von 200.000 EUR notwendig. Hierzu werden 190.000 EUR als überplanmäßige Ausgaben beantragt. Sollte der Gemeinderat dieser zeitnahen Realisierung zustimmen sind die überplanmäßigen Mittel in 2013 aus der allgemeinen Rücklage zu entnehmen. Ein anderer Deckungsvorschlag liegt derzeit nicht vor.

Für das Investitionsprogramm sollten für die Sporthalle Ailingen auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes folgende Mittel veranschlagt werden:

Haushaltsjahr	Haushaltsansatz
2013	200.000 EUR
2014	500.000 EUR
2015	3.250.000 EUR
2016	3.600.000 EUR
Summe	7.550.000 EUR

Sporthalle Fischbach

Ebenfalls ohne konkrete Vorplanung, aufbauend auf einem zur Sporthalle Ailingen identischen Raumprogramm mit einer Sportfläche (dreiteilbar) 45m x 27 m, einem Multifunktionssportraum 15m x 15 m, 3 x 2 Umkleiden mit Duschen, einem Regieraum, einer kleinen Teeküche, einem zentralen Lehrer- und Umkleideraum sowie einem Eingangsfoyer ergibt die Kostenschätzung auf Grundlage des BKI 2011 und einem Teuerungszuschlag von 5% für eine Halle Baukosten von 6,9 Mio. € incl. 19% MwSt. für die Kostengruppen 300 - 700. Die etwas geringen Baukosten im Vergleich zum Neubau der Sporthalle Ailingen ergeben sich aus den oben genannten Synergien im Bereich der Planungskosten. Für den Abbruch der bestehenden Turnhalle fallen ca. weitere 400.000 EUR an. Kosten für Altlastenbeseitigungen, besondere Gründungsmaßnahmen, Kampfmittelbeseitigungen, Sonderwünsche und eine Sanierung des bestehenden Parkplatzes sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Für eine baugleiche Halle in Fischbach mit zeitgleicher Planungsphase wie die Halle Ailingen werden in 2013 Planungsmittel in Höhe von 100.000,- EUR notwendig. Diese werden als außerplanmäßige Ausgaben beantragt. Sollte der Gemeinderat dieser zeitnahen Realisierung zustimmen, sind die außerplanmäßigen Mittel in 2013 aus der allgemeinen Rücklage zu entnehmen. Ein anderer Deckungsvorschlag liegt derzeit nicht vor.

Für das Investitionsprogramm sollten für die Sporthalle Fischbach auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes folgende Mittel veranschlagt werden:

Haushaltsjahr	Haushaltsansatz
---------------	-----------------

2013	100.000,- EUR
2014	0,- EUR
2015	300.000,- EUR
2016	3.600.000,- EUR
2017	3.000.000,- EUR
2018	300.000,- EUR
Summe:	7.300.000,- EUR

Sportstättenbauförderung (Fachförderung)

Nach der kommunalen Sportstättenbauförderungsrichtlinie vom 08.11.2005 beträgt der mögliche Zuschuss für den Neubau einer 3-teilbaren Sporthalle (27 m x 45 m) maximal pauschal 730.000 EUR. Es besteht kein Rechtsanspruch auf diese Förderung. Der Antrag ist bis zum Ende des Kalenderjahres zu stellen, um in das Bewilligungsverfahren für das Folgejahr aufgenommen zu werden. Mit dem Bau darf erst nach der Bewilligung begonnen werden. Grundlage für den Antrag sind konkrete Entwurfspläne mit Kostenberechnungen.

Aus der Erfahrung von früheren Jahren ist jedoch absehbar, dass das Land beide Maßnahmen nicht fördern wird, da die Vergabe abhängig ist von der Anzahl der Anträge und der Verteilung der Fördermittel auf den gesamten Regierungsbezirk. Zudem wird bereits für das Jahr 2014 ein erneuter Antrag für den Neubau der Mehrzweckhalle Kluftern gestellt, der im Jahr 2013 abgelehnt wurde. Eine zweite Förderung im gleichen Bewilligungsjahr oder im darauffolgenden Jahr für die gleiche Kommune wird aufgrund der Überzeichnung des Förderprogrammes nicht angenommen.

Rotachhalle

Im Zuge des Gutachtens zur Sanierung der Rotachhalle wurde eine Kostenschätzung ermittelt. Hiernach belaufen sich die Kosten für den Rückbau der Rotachhalle und Neubau in gleicher Größe auf brutto ca. 4,8 Mio. EUR (Stand: Dezember 2012). Hierbei sind Kosten für Ausstattung, Außenanlagen, Altlastenbeseitigungen, besondere Gründungsmaßnahmen, Kampfmittelbeseitigungen und Sonderwünsche nicht berücksichtigt.