

Sitzungsvorlage Nr.: 024/2024

Sitzung am 22.03.2024

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 561

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	13.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Kenntnisnahme	22.03.2024	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Sportstätten Geißbühl

- Vorstellung der Gesamtkonzeption zur Sanierung der bestehenden Mehrfeldsporthalle sowie der Erweiterung der benötigten Infrastruktur Hochbau für die Freisportanlagen
- Beratung über die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Gesamtkonzeption zur Kenntnis.
2. Das weitere Vorgehen erfolgt entsprechend dem Ergebnis der Beratung.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Sachverhalt

Im Dezember 2020 konnte die Stadt Meßstetten die Sportflächen der ehemaligen Zollernalb-Kaserne erwerben. In seiner Sitzung am 30.04.2021 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zur Sportstättenentwicklung in der Gesamtstadt Meßstetten beschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem die Sanierung und Modernisierung des Außensportgeländes sowie der bestehenden 2-Feld Sporthalle. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sportflächen Geißbühl“ am 21. Oktober 2022 wurden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im Frühjahr 2023 begannen die Arbeiten zur Sanierung und Erweiterung der Außen-sportanlagen. Die Fertigstellung wird im Frühjahr 2024 erfolgen.

Im nächsten Schritt soll nun die Sanierung der Sporthalle sowie die Schaffung der notwendigen Hochbau-Infrastruktur (Umkleide-/Sanitär-/Lagerräume) für die Außensportanlagen folgen. Mit Beschluss vom 13.03.2023 hat der Technische Ausschuss hierzu die SpOrt concept GmbH aus Stuttgart mit der Erstellung einer Gesamtkonzeption beauftragt. Diese Konzeption soll als Vorstufe der eigentlichen Planungsphase den Raumbedarf klären, ein Sanierungskonzept aufzeigen und den hierfür notwendigen groben finanziellen Investitionsrahmen aufzeigen.

II. Ermittlung des Raumbedarfs

Zur Ermittlung des Raumbedarfs fanden zwei gemeinsame Arbeitsbesprechungen mit den Vereinsvertretern und den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats statt. Zudem konnten die Nutzer ihre Bedarfe in einer schriftlichen Umfrage anmelden.

Sporthalle:

Grundsätzlich stellte sich heraus, dass der Raumbedarf durch die Halle in der bestehenden Form für die gegenwärtige und künftige Nutzung abgedeckt werden kann. Die angemeldeten Bedarfe beziehen sich überwiegend auf die Verbesserung des baulichen Zustands.

Durch die Planer wurde zusätzlich eine mögliche Ertüchtigung der bestehenden Galerieebene zur Sportnutzung vorgeschlagen. Von den Nutzern wurde dies begrüßt.

Sportfreianlagen:

Für die Sportfreianlagen wurde von den Nutzern Raumbedarf für Umkleide- und Sanitäranlagen sowie diverse Lagerflächen angemeldet. Anhand der möglichen gleichzeitigen Mehrfachnutzung von Kunstrasenfeld, Leichtathletikanlagen und Multifunktionsfeld ergibt sich ein Maximalbedarf von zwei Umkleideeinheiten (jeweils 2 Kabinen).

III. Sanierung der bestehenden Sporthalle

Bestandsanalyse:

Bereits 2014 wurde im Auftrag der Stadt Meßstetten eine Untersuchung der bestehenden Bausubstanz einschließlich einer Prüfung der Sanierungsfähigkeit der Halle in Auftrag gegeben. Aus energetischer Sicht wurde das Gebäude als ganzheitlich unzeitgemäß und in allen Belangen sanierungsbedürftig eingeordnet. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass eine funktional umfängliche Sanierung die Reduzierung des Gebäudes auf den Rohbauzustand bedingt. Es sind alle Flächen zu behandeln, die Gebäudetechnik ist vollständig zu ersetzen.

Zur Aktualisierung und Vertiefung dieses Gutachtens wurden im Rahmen der Konzeptionserarbeitung weitere Voruntersuchungen zum Statischen Konzept sowie zur Technischen Gebäudeausstattung durchgeführt.

Erforderliche Sanierungsmaßnahmen

Wie bereits beschrieben ist die Halle zunächst weitestgehend in den Rohbauzustand zurück zu versetzen. Auf Grundlage der Vorunteruntersuchung ist zudem davon auszugehen, dass das bestehende, im Jahre 1997 auf die vorhandene Rippendecke aufgebrachte Dach die statischen Anforderungen der aktuell anzunehmenden Schneelasten sowie der zusätzlich zu installierenden PV-Anlage nicht mehr erfüllen kann und ersetzt werden muss. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen damit im Wesentlichen:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Ersatz der Dachkonstruktion
- Austausch der Fenster, Fassadenelement und Türen
- Ersatz der Heizungsanlage
- Ersatz der mechanischen Lüftungsanlage der Sanitäreinheiten
- Neuinstallation der elektrischen Anlagen einschl. Beleuchtung
- Neuinstallation Sanitär- Wasser- Abwassereinrichtungen
- Ersatz Innenwände, Decke und Sportboden

Mögliche zusätzliche Optimierungen:

1. Ausbau der Galerieebene zur Sportnutzung

Die bestehende, aktuell nicht genutzte Galerieebene könnte im Zuge der Sanierung ertüchtigt und künftig als Sportflächen (Aufwärmen/Kurse/Fitness) genutzt werden. Hierzu ist die Schaffung eines 2. Rettungsweges aus dieser Ebene mittels einer neuen Außentreppe zu schaffen.

2. Erweiterung durch Anbau

Eine weitere Verbesserung könnte durch einen eingeschossigen Anbau an der Ostseite der Halle erreicht werden. Hierdurch würden zusätzliche Sanitär-/Umkleidebereiche geschaffen. Diese könnten den Bedarf bei Mehrfachbelegung (Sporthalle/Galerieebene) abdecken.

IV. Herstellung der Hochbau-Infrastruktur für die Sportfreianlagen

Zur Abbildung des ermittelten Raumbedarfs sieht die Konzeption die Errichtung eines separaten Funktionsgebäudes im zentralen Bereich der Anlagen vor. Hierbei enthalten sind sämtliche erforderliche Flächen für den Sanitär-/Umkleidebereich, Lagerflächen sowie eine Fläche für einen möglichen kleinen „Kiosk“.

„Minimal“ – Alternative:

Als alternative Lösungsmöglichkeit wurde die Unterbringung von reduzierten Flächen für den Bedarf der Freisportanlagen in einem Anbau an der Ostseite der Halle geprüft. Dies wäre möglich, sofern die Erweiterung für den Bedarf Halle/Galerie nicht ausgeführt wird. Hierbei wird der Bedarf einer Mehrfachnutzung außer Betracht gelassen und lediglich eine Umkleideeinheit umgesetzt.

V. Ermittlung des Kostenrahmens

In der Phase der Überprüfung der Machbarkeit werden die Kosten als sogenannter Kostenrahmen in Anlehnung an die DIN 276 ermittelt. Berücksichtigt sind die Investitionskosten (Baukosten einschl. Baunebenkosten) einschließlich einer angenommenen Preissteigerung gemäß der aktuellen Marktlage.

Das beschriebene Sanierungskonzept einschließlich der geschilderten Optionen lässt sich zusammenfassend in drei Varianten gliedern, für die jeweils getrennt ein Kostenrahmen ermittelt wurde.

Variante 1:

Instandsetzung der bestehenden Halle und Neubau eines Funktionsgebäudes für die Sportfreianlagen

Kostenrahmen:

- Instandsetzung der Halle:	4.822.885 Euro
- Funktionsgebäude Außensport	2.167.170 Euro
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>6.990.055 Euro</u>

Die Kosten der Hallensanierung wurden unter Berücksichtigung einer möglichen Zertifizierung nach den Standards für das „Qualitätssiegel nachhaltiges Bauen (QNG)“ geschätzt. Die Erfüllung dieses Standards würde die Chancen auf eine mögliche Förderung erhöhen.

Die Kosten für eine Sanierung ohne diese Standards (nach gesetzlichen Mindestvorgaben) sind aus Variante drei ersichtlich.

Variante 2:

Instandsetzung und Erweiterung der bestehenden Halle und Neubau eines Funktionsgebäudes für die Sportfreianlagen

Kostenrahmen:

- Instandsetzung der Halle/Galerie	5.078.328 Euro
- Erweiterungsanbau Halle	726.187 Euro
- Funktionsgebäude Außensport	2.167.170 Euro
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>7.971.685 Euro</u>

Variante 3:

Instandsetzung der bestehenden Halle und Anbau eines minimierten Funktionsbereichs für die Sportfreianlagen

Kostenrahmen:

- Instandsetzung der Halle (ohne QNG)	4.008.054 Euro
- Anbau Funktionsbereich Außensport	1.206.360 Euro
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>5.214.141 Euro</u>

VI. Weitere Vorgehensweise

Die weitere Vorgehensweise soll im Rahmen der Sitzung beraten und festgelegt werden.

Anlage

1 Übersicht Gesamtkonzeption