

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

### Neubau Sportzentrum Mitte - Änderung und Erweiterung der Ausführungsgenehmigung

# Beschlussvorlage

#### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 24. April 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Sportausschuss	20.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	20.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Sportausschuss, der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat ändert und erweitert die Ausführungsgenehmigung zum Neubau des Sportzentrum Mitte nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 8.994.000 €.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan mit Provisorium
A 02	Grundriss Ebene 0
A 03	Grundriss Ebene 1
A 04	Dachaufsicht
A 05	Schnitt
A 06	Ansicht Nord / Ansicht Ost
A 07	Ansicht West

## **Sondersitzung des Sportausschusses vom 20.03.2012**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

# Sitzung des Bauausschusses vom 20.03.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 20.03.2012

## 1.1 **Neubau Sportzentrum Mitte** **- Änderung und Erweiterung der Ausführungsgenehmigung** Beschlussvorlage 0087/2012/BV

Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, berichtet über die verbesserten Planungen und die Ursachen der höheren Kosten. Die jetzt ermittelten Kosten seien vergleichbar mit denen entsprechender Hallen. Der Kostenanstieg habe verschiedene Gründe, unter anderem Optimierung der Planung, höhere Kosten auf Grund Passivhausstandard, die vorher so nicht erkannt wurden, allgemeine Baupreissteigerung und zusätzliche Positionen für Akustikdecken und Provisorium, die in der ersten Kostenberechnung nicht enthalten gewesen seien. Die Fertigstellung der Halle sei im November 2013 vorgesehen.

Herr Professor Klaus Rössner als Vertreter der wpm Projektmanagement GmbH aus Stuttgart ist verhindert. Ihn vertritt Frau Baumeister. wpm habe als externes Büro die Kosten überprüft und mit Referenzprojekten verglichen. Danach lägen die jetzt ermittelten Kosten im Kostenkorridor, wohingegen die zunächst ermittelten Kosten eher den Kosten für eine Halle ohne Passivhausstandard entsprächen. Um Kostensicherheit zu gewährleisten empfehle wpm einen 5%igen Zuschlag. Als Baubeginn sei nach wie vor Mitte Mai 2012 und als Bauzeit 18 Monate vorgesehen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass ab Mai die ersten Vergaben erfolgten und sich damit die Kostensicherheit erhöhe. Er informiert darüber, dass der Sportausschuss in seiner heutigen Sitzung der Vorlage einstimmig zugestimmt habe. Die vorgenommenen Änderungen seien aus Sicht der Nutzer begrüßt worden.

### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Krczal, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

### Folgende Punkte werden angesprochen:

- Kostenschätzungen, die dann nicht eingehalten werden, seien ärgerlich. Es werde erwartet, dass zu Beginn ein Kostenkorridor angegeben werde, der sich im Verlaufe des Projektes verenge. Einigermaßen akzeptabel sei, dass auf Grund mangelnder Erfahrung die Kosten für Passivhausbauweise nicht ausreichend geschätzt wurden.
- Es sei ärgerlich, dass erst im Nachhinein Optimierungsmöglichkeiten erkannt worden seien.
- Die zusätzlichen Kosten seien notwendig für eine qualitätsvolle Halle. Die Qualität der Halle stimme im Ergebnis.
- Wäre es nicht günstiger, die vorhandene Bodenplatte, die nicht gedämmt werden kann, durch eine neue zu ersetzen?
- Kann die Aufgabe der wpm nicht vom städtischen Controller wahrgenommen werden?

- Ist der kombinierte Lastenaufzug und Aufzug für Behinderte der einzige Notausgang? Können Behinderte die Umkleide- und Duschräume gut erreichen? Lastenaufzüge seien in der Regel langsam, Aufzüge dürften generell im Brandfall nicht benutzt werden. Kann nicht doch eine Rampe vorgesehen werden?
- Die fehlende Lüftung sei bedenklich.

Frau Hirschfeld bestätigt, dass der Aufzug tatsächlich den einzigen barrierefreien Zugang darstelle und bietet an, dies nochmals mit der Feuerwehr abzustimmen.

Herr Löb von der Berufsfeuerwehr Heidelberg erläutert, dass es von baurechtlicher Seite keine Verpflichtung zur Anlage eines zweiten barrierefreien Flucht- und Rettungsweges gebe. Die Rettung im Brandfall sei organisatorisch sicher zu stellen und in Evakuierungsplänen vorzusehen. Wichtig sei, dass sich im Brandfall jemand um die behinderten Menschen kümmere. In der Sporthalle sei eine flächendeckende Brandmeldeanlage vorgesehen, um einen möglichen Brandfall frühzeitig zu erkennen und reagieren zu können.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, dieses Thema nochmals intern zu diskutieren.

Frau Hirschfeld berichtet, dass die Entfernung der vorhandenen Bodenplatte teuer und die Energieeinsparung durch eine gedämmte Bodenplatte im Vergleich gering sei. Sie stellt desweiteren klar, dass eine Lüftung, jedoch keine Klimatisierung der Halle vorgesehen sei.

Herr Ellwanger; Bauinvestitionscontrolling, erklärt, dass seine Aufgabe Investitionscontrolling zur Unterstützung der Steuerung sei. Operative Tätigkeiten wie Kostenermittlung seien darüber hinaus von ihm nicht zu leisten. Er habe deshalb die Einschaltung von wpm empfohlen.

Herr Erster Bürgermeister Stadel stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 10:0:1 Stimmen**

gezeichnet  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1*

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.03.2012**

**Ergebnis:** mehrheitliche Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Enthaltung 2*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2012**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

Abgehandelt mit Drucksache 0103/2010/BV.

## **B. Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Am 20.05.2010 hat der Gemeinderat die Ausführungsgenehmigung zum Neubau einer Sporthalle im Sportzentrum Mitte und zur Sanierung des Sanitärtraktes der bestehenden Halle des Helmholtz-Gymnasium erteilt. Für die Baumaßnahme wurde 7.602.000 € zur Verfügung gestellt, mit den Abbrucharbeiten zum Start der Baumaßnahme sollte im Frühjahr 2011 begonnen werden.

Die Ergebnisse der im April 2011 durchgeführten Ausschreibungen der Abbruch- und Rohbauarbeiten lagen jedoch deutlich über den Ansätzen der Kostenberechnung, so dass die Vergaben zurückgestellt worden sind. Wie bereits informiert haben wir diesen Umstand zum Anlass genommen, die gesamte Planung sowie die Grundlagen der Kostenberechnung auf den Prüfstand zu stellen. Ziel war hierbei auch, die Schwachstellen der Planung (u.a. die Lichtverhältnisse in der Halle) zu optimieren ohne jedoch die grundlegenden Anforderungen an Raumprogramm und Energiestandard zu verändern.

Die Planungsänderungen wurden mit allen Betroffenen einvernehmlich abgestimmt, zum Erhalt größtmöglicher Kostensicherheit wurde ein externer Kostenplaner in die Kostenermittlung einbezogen.

### **2. Planungsänderungen**

Als wichtige Grundvoraussetzungen wurde bei der Überarbeitung der Planung auf die Beibehaltung

des Raumprogrammes sowie  
des energetischen Standards

größten Wert gelegt. Das Projekt ist nach wie vor im Passivhausstandard geplant, aufgrund der Einbindung in den Bestand - liegt der prognostizierte Heizwärmebedarf mit ca. 19 bis 20 kWh/m<sup>2</sup>a zwar über dem Zielwert von 15 kWh/m<sup>2</sup>a. Dieser Wert ist aber unter Berücksichtigung des einbezogenen Bestandes (die Bodenplatte des vorhandenen Nebenraum-traktes wird erhalten und kann damit nicht wärmedämmend werden) durchaus akzeptabel. Die Passivhausberechnung wird derzeit durch einen Passivhaus-Dienstleistungsplaner überprüft.

Einen wesentlichen Ziel der Planungsüberarbeitung war die Verbesserung der im Wettbewerbsentwurf unbefriedigenden Tageslichtausnutzung der Halle. Dazu wurde auf die östliche Sheddach-Aufkantung verzichtet und stattdessen gleichmäßig auf dem Hallendach angeordnete Oberlichtverglasungen vorgesehen. Die durchgeführte Tageslichtsimulation belegt die nun deutlich gleichmäßigere Tageslichtausnutzung der Halle.



Weiterhin wurde der Dachaufbau der Halle optimiert: so konnte durch die Planung von Satteldachleimbändern das notwendige Dachgefälle ohne Gefälledämmung sichergestellt werden. Statt der vorgesehenen Dachbegrünung ist nun eine Bekiesung der Dachfläche geplant.

Auf der Gebäudenordseite entfällt die Anlieferungsrampe, als schlecht einsehbarer und unattraktiver Außenraum. Der Gerätetransport ist nun über einen kombinierten Behinderten- und Lastenaufzug vorgesehen.

Auf der Westseite wurde die Anordnung der Notausgänge und Treppenanlagen in Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter vereinfacht.

Die bisher geplante hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten wurde durch ein kostengünstigeres Wärmedämmverbundsystem ersetzt.

Im Untergeschoss wird nun unterhalb des Foyers der zentrale Technikraum vorgesehen. Aufgrund von reduzierten Nutzeranforderungen, hier insbesondere die maximale Besucheranzahl von 500 Personen, kann auch auf die aktive Kühlung verzichtet werden. Stattdessen wird eine passive Nachtauskühlung mittels öffentlicher Dachklappen ermöglicht.

Als Kompensation für die entfallene extensive Dachbegrünung wird nun das überplante Teichbiotop der Schule an einer anderen Stelle auf dem Schulgelände wieder hergestellt.

### **3. Kosten**

Die Kostenermittlung der ursprünglichen Ausführungsgenehmigung wurde nach Bauelementen mit überschlägiger Massenermittlung erstellt. Die Verabschiedung der Energiekonzeption 2010 und damit die Festlegung auf den Passivhausstandard erfolgte in gleicher Sitzung mit der Ausführungsgenehmigung für das Sportzentrum Mitte am 20.05.2010. Daher konnte für den Passivhausstandard seinerzeit lediglich ein pauschaler Kostenzuschlag berücksichtigt werden.

Die neue Kostenberechnung wurde mit detaillierten Einzelansätzen, in den kostenrelevanten Bereichen bereits unter Berücksichtigung der Ausführungs- und Detailplanung, erstellt. Weiterhin wurde durch einen externen Kostenplaner eine Plausibilitätsprüfung der Bauelement- und Gewerkekosten sowie in einem weiteren Schritt die Überprüfung der Massenansätze und Kostenkennwerten der Einzelansätze durchgeführt.

Die Gesamtkosten belaufen sich nun auf € 8.994.000 und liegen damit um € 1.392.000 über der ursprünglichen Ausführungsgenehmigung.

In der Ausführungsphase soll als Ausnahmefall der externe Kostenplaner die Kosten- und Terminplanung in enger Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement übernehmen.

### **4. Gründe für die Kostensteigerung**

Die Präzisierung der Planung im Rahmen umfangreicher Abstimmungen, insbesondere der bauphysikalischen Details und der Verbesserung der Tageslichtausnutzung, führte dazu, dass die ursprünglichen Massen und Kostenkennwerte erhöht werden mussten.

Weiterhin ist die Untersuchung des Altbaus hinsichtlich der Statik und verbauter Schadstoffe abgeschlossen, auch hier mussten die Kostenansätze erhöht werden.

Im Zuge der bauphysikalischen Detailplanung wurde auch die Raumakustik des Gebäudes näher betrachtet, als sinnvolle Qualitätsverbesserung sind nun Akustikdecken für die Halle und das Foyer in den Kosten enthalten.

Die Lage der Lüftungs- und Technikzentrale hat sich aufgrund der Anforderungen der Haustechnik in eine Erweiterung des Untergeschosses unterhalb des Foyers verlagert. Nur dort konnten die bis zu 4,00 m hohen technischen Anlagen untergebracht werden, in den ursprünglich vorgesehen Bestandsräumen fehlte hierzu die Raumhöhe.

Zur Weiternutzung der Bestandshalle während der Bauzeit sind nun auch Dusch- und Umkleidecontainer, ein neuer Außenzugang der Bestandshalle und weitere Provisorien eingeplant.

Im Einzelnen addieren sich die Mehrkosten wie folgt:

<b>Baupreisindexsteigerung</b> für Nichtwohngebäude seit März 2010 - 5,4 %	ca.	410.000€
<b>Nicht vorgesehene Maßnahmen</b>		
Präzisierung der Ausführungsplanung	ca.	278.000€
Verbesserung der Tageslichtversorgung durch Oberlichter	ca.	56.000€
Sicherungsmaßnahmen und Schadstoffbeseitigung Im Bestand	ca.	45.000€
Akustikdecken Halle und Foyer	ca.	175.000€
Lüftungs- und Technikzentrale	ca.	95.000€
Container und Provisorien	ca.	183.000€
Umverlegung Fernwärme	ca.	107.000€
Anteilige Baunebenkosten (25%)	ca.	337.000€
	<b>ca.</b>	<b>1.686.000€</b>
Einsparungen durch Planungsoptimierung	ca.	-388.000€
<b>Kosten für Unvorhergesehenes</b>	<b>ca.</b>	<b>94.000€</b>
<b>Projektmehrkosten</b>	<b>ca.</b>	<b>1.392.000€</b>

## 5. Ziel

Aufgrund der überdurchschnittlich langen Planungsphase beabsichtigen wir die Pfingstferien zu nutzen, um mit den ersten Arbeiten zu beginnen. Dies ist erforderlich, um den bewilligten Landeszuschuss (730 T€) auch abrufen zu können.

Hierzu haben wir die ersten Ausschreibungen (Abbruch, Rohbau, Fassade und Haustechnik) wie im Haupt- und Finanzausschuss am 25.01.2012 angekündigt bereits auf den Markt gebracht. Die jeweiligen Vergaben erfolgen im Bauausschuss am 22.05.2012.

Die Gesamtbauzeit ist mit 18 Monaten vorgesehen. Die zusätzlich erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2013/14 einzustellen.

Mit den Arbeiten zum Aufbau der Container für das Provisorium soll im Vorfeld bereits ab Mitte Mai begonnen werden.

gezeichnet

In Vertretung

Dr. Joachim Gerner