

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0363/2019/BV**

Datum:  
21.10.2019

Federführung:  
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Sport und Gesundheitsförderung

Betreff:

**Erweiterung des Turnzentrums Heidelberg Süd  
Ausführungsgenehmigung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	22.10.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Sportausschuss	06.11.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim, der Sportausschuss, der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Erweiterung des Turnzentrums Heidelberg Süd in Höhe von 4.253.000 EUR.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Gesamtkosten	4.253.000
<b>Einnahmen:</b>	
• Sportförderungsmittel aus der Kommunalen Sportstättenbauförderung werden beantragt	270.000
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2019	200.000
• Ansatz in 2020	600.000
• Verpflichtungsermächtigung im Jahr 2020	3.000.000
• Im Doppelhaushalt 2021/2022 sind die restlichen kassenwirksamen Mittel zur Verfügung zu stellen	3.453.000
<b>Folgekosten:</b>	
• Folgekosten durchschnittlich jährlich rund	200.000

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das bestehende Turnzentrum Heidelberg Süd soll um eine Geräteturnhalle einschließlich Nebenräume erweitert werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Für die Erweiterung des Turnzentrums in Heidelberg Süd wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Konzepte entwickelt, die jedoch aus Kostengründen oder aufgrund von Nutzungsproblemen nicht weiterverfolgt wurden. Die Verwaltung wurde schließlich beauftragt, eine andere kostengünstigere Alternative zur Erweiterung des Turnzentrums, gegebenenfalls mit einem niedrigeren Standard, zu finden. Hierbei sollte ein Entwurf eines eigenständigen neuen Gebäudes in Industriebauweise entwickelt werden (siehe DS-Nr. 0015/2018/IV).

### **2. Grundstück**

Der Erweiterungsbau soll auf dem Grundstück des bestehenden Turnzentrums Heidelberg Süd im Ortsteil Kirchheim errichtet werden. Im Zuge des Erweiterungsbaus müssen circa neun Bäume gefällt werden und ein Teil der Hügellandschaft entfernt werden. Die Grundstücksfläche beträgt 17.132,3 Quadratmeter. Das Grundstück wird über die Straße Harbigweg erschlossen. Der nördlich des Grundstücks vorhandene Wirtschaftsweg soll als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Das Grundstück wird an der östlichen Seite von einem etwa 8 Meter breiten Grünsaum (Bäume und Sträucher) eingefasst.

### **3. Baubeschreibung**

Die neue Turnhalle wird als reine Geräteturnhalle mit fest eingebauten Turngeräten einschließlich Mattensystemen und Fallgruben geplant.

Die Halle soll ausschließlich dem Training dienen und soll nicht als Wettkampfstätte genutzt werden. Der Erweiterungsbau ist damit keine Versammlungsstätte im Sinne der Landesbauordnung (LBO). Zusätzlich zur Halle werden noch zwei Büroräume, ein Besprechungsraum, ein Abstellraum und ein Geräteraum realisiert. Die Erschließungsfläche zur Halle wird als Treffpunkt und Aufenthaltsraum für Eltern genutzt.

Die geplanten Nutzungszeiten der Turnhalle sind montags bis freitags von 07:30 Uhr bis 22:00 Uhr und am Wochenende von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Dabei werden sich maximal 30 Personen gleichzeitig in der Turnhalle aufhalten.

Der Zugang zum Erweiterungsbau erfolgt über den Haupteingang und die anschließenden Flure des Bestandsgebäudes. Ein separater Gebäudeeingang ist im Erweiterungsbau nicht vorgesehen. Über einen neu geschaffenen Verbindungsgang, an dem die Büros der Trainer liegen, gelangt man vom Bestand in ein kleines Foyer (Wartebereich für Eltern) mit Zugangsmöglichkeit zur Turnhalle. An das Foyer ist ein Seminar-/Besprechungsraum angegliedert. Die Turnhalle verfügt des Weiteren über einen zur Halle offenen Geräteraum.

Die Nebenräume der beiden schon bestehenden Sporthallen (z.B. Umkleieräume und Sanitärräume) werden von den Nutzern des Neubaus mitbenutzt.

#### **3.1. Konstruktion**

Das Gebäude ist gemäß Gemeinderatsbeschluss aus Kostengründen im Industriestandard auszuführen. Das Gebäude soll gemäß der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg im Passivhausstandard gebaut werden.

Der Erweiterungsbau soll in Holzbauweise errichtet werden. Dieser eignet sich besonders gut, um die hohen Dämmstärken der Passivhaus-Elemente Wand und Dach wirtschaftlich umzusetzen. Zudem werden im Holzbau CO<sub>2</sub> gebunden und natürliche Ressourcen geschont. Die eingesetzten Bauteile können einfacher getrennt und recycelt werden als im Massivbau.

Die Gründung des Gebäudes erfolgt nach Vorgabe und Abstimmung mit der Statik und des Baugrundgutachtens als Flachgründung mit einer lastabtragenden Bodenplatte. Zur Sicherstellung des Spritzwasserschutzes werden die tragenden Holzständerwände auf einen circa 35 Zentimeter hohen Betonsockel aufgesetzt.

Die Außenwände werden als tragende, ausgedämmte Holzrahmenwände errichtet. Diese können als Elemente in den Abmessungen von circa 2,5 Meter mal 8,55 Meter vorfabriziert werden. Dies ermöglichen eine hohe Maßgenauigkeit und eine kurze Bauzeit. Die nichttragenden Innenwände werden als Holzrahmenwände mit einfacher OSB-Bepunktung ausgeführt. Das Halle Tragwerk überspannt 22 Meter und wird als sichtbarer Nagelplattenbinder im Achsmass von 1,25 Meter konstruiert. Die Träger des Hallendachs werden in der Mitte leicht erhöht, sodass ein flachgeneigtes (3% / 1,7 Grad) Satteldach entsteht.

Das Hallendach wird mit sichtbaren OSB-Platten, Dampfsperre, Dämmung und einer Folienabdichtung ausgeführt. Ein Gründach ist nicht vorgesehen. Auf eine Kiesbedeckung wird aus Kostengründen verzichtet. Die Dachfläche der Halle kann mit einer nachträglich zu installierenden Photovoltaikanlage mit 25 Kilogramm/Quadratmeter Auflast genutzt werden. Im Hallendach sind für die Rauchableitung Dunkelklappen vorgesehen. Das Dach der Nebenraumzone wird als flach geneigtes Pultdach mit Holzsparrenträger geplant. Der Dachaufbau wird analog zum Hallendach als Warmdach mit Dämmung und einer Folienabdichtung geplant.

### **3.2. Lüftung, Fensterfassaden**

Die Frischluftzufuhr wird für alle Räume durch eine Lüftungsanlage sichergestellt. Zusätzlich ermöglichen die Fluchttüren sowie Fenster mit Drehflügel eine direkte und natürliche Belüftung. Die Halle erhält motorisch betriebene Öffnungsflügel zur natürlichen Belüftung der Halle im Oberlichtband der West-Fassade. Zusätzlich können die im Dach zur Entrauchung vorgesehenen Dunkelklappen zur natürlichen Belüftung der Halle verwendet werden.

Die Außenfenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz aus Raffstorelamellen. Ein Blendschutz auf der Innenseite der Verglasung ist aus Kostengründen nicht vorgesehen. Der außenliegende Sonnenschutz kann (außer bei Wind) als Blendschutz genutzt werden. Die Fenster und Außentüren werden mit einer Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium ausgeführt und erhalten, den geforderten Dämmeigenschaften entsprechend, eine 3-fach Verglasung.

### **3.3. Innentüren und Fenster**

Innentüren werden mit den Schallschutzanforderungen entsprechend den Empfehlungen der DIN ausgebildet. Innenfenster werden als verglaste Holzprofilkonstruktion mit Einscheiben-Sicherheitsverglasung ausgeführt.

### **3.4. Trittschall**

Auf den erforderlichen Trittschall wird aus Kostengründen verzichtet. Der gewählte Gussasphaltestrich wird auf einer Abdichtung auf der Bodenplatte als Bodenbelag verlegt. Eine zusätzliche Trittschalldämmung ist nicht vorgesehen.

### **3.5. Material und Oberflächen**

Der Erweiterungsbau soll in Holzbauweise mit veredelter Rohbauoptik (entsprechend dem obengenannten Industriestandard) erstellt werden. Die Innenwände und Decken erhalten sichtbare Heizungs-/Lüftungs-/Sanitär-Installationen. Die Oberflächen der Hallen-Innenwände werden als sichtbare OSB-Platten mit Deckleisten über den Plattenstößen ausgeführt. Die Dachkonstruktion der Halle und des Verbindungsbaus wird nicht durch abgehängte Decken verkleidet, sondern bleibt überall sichtbar. Die tragenden, hochgedämmten Außenwandelemente werden außenseitig mit einer hinterlüfteten Holzleistenkonstruktion mit vertikaler Ausrichtung bekleidet.

### 3.6. Brandschutz

Das Hallentragwerk soll als sichtbare Nagelbinderkonstruktion ohne Brandschutzanforderung „F0“ realisiert werden. Um einen Brandüberschlag auf den Bestand zu verhindern, wird zwischen den beiden Büroräumen im Verbindungsbau eine Brandwand in F90 ausgeführt.

### 3.7. Heizung, Lüftung, Sanitäreinrichtungen, Elektro

Der Erweiterungsbau wird mit einer Lüftungsanlage belüftet; die Beheizung erfolgt über eine Luft-Luft-Wärmepumpe. Die Stromversorgung wird über den bestehenden Technikraum im Untergeschoss des Gebäudebestands hergestellt. Für das Hallendach ist durch die Stadtwerke Heidelberg eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung des Eigenbedarfs geplant. Die Elektroinstallation besteht aus LED-Leuchten mit tageslicht- und präsenzabhängiger Steuerung. Das Gebäude wird mit Sicherheitseinrichtungen wie Brandmelde- und Rauch-/Wärmeabzugsanlagen ausgestattet. Das Regenwasser soll über Entwässerungsmulden auf dem Grundstück versickern.

## 4. Kosten

Für die Baumaßnahme wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe	Bezeichnung:	Währung:	Betrag:
300	Bauwerk - Baukonstruktion	EUR	1.630.000
400	Bauwerk – Technische Anlagen	EUR	441.000
500	Außenanlagen, ohne interne Kosten	EUR	62.000
600	Ausstattung und Kunstwerke	EUR	439.000
700	Baunebenkosten	EUR	682.000
	Gesamtkosten netto I	EUR	3.254.000
	19 % Mehrwertsteuer	EUR	618.000
	<b>Gesamtkosten brutto I rund</b>	<b>EUR</b>	<b>3.900.000</b>
	Gesamtkosten netto I	EUR	3.254.000
	5 % Unvorhergesehenes	EUR	162.700
	Zwischensumme 1	EUR	3.416.700
	4,6 % vorhersehbare Preissteigerung	EUR	157.200
	Gesamtkosten netto II	EUR	3.574.000
	19 % Mehrwertsteuer	EUR	679.000
	<b>Gesamtkosten brutto II rund</b>	<b>EUR</b>	<b>4.253.000</b>

Die Kostenberechnung für das Projekt ergab Bruttokosten in Höhe von rund 3,9 Millionen EUR. Aufgrund der derzeitigen Marktlage im Bausektor und immer schneller steigender Baupreise wurde eine Preissteigerung von 4,6 % eingepreist. Diese Preissteigerung entspricht dem Baupreisindex für die Berechnung der Baupreissteigerungen für „Nichtwohngebäude“, die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg festgestellt wurden.

Darüber hinaus haben wir eine von der DIN 276 (neu gültig seit 12/2018) vorgegebene „Risikobewertung“ ausgewiesen. Diese bezieht sich bei dieser Maßnahme auf zu erwartende baukonjunkturell bedingte Preisspitzen, die sich nach unserer Recherche laufender Maßnahmen auf maximal 10 % der Kostengruppen 300, 400 und 500 belaufen können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit solcher Kostenausreißer ist nach unserer Einschätzung derzeit mit über 80 % anzunehmen. Der erwartete Risikozuschlag wird der Kostenkategorie „Unvorhergesehenes“

Drucksache:

**0363/2019/BV**

00298601.doc

...

zugeordnet. Mit den Positionen „Unvorhergesehenes“ und „vorhersehbare Preissteigerung“ ergeben sich Kosten für das Projekt von rund 4,253 Millionen EUR. Eine detaillierte Kostenberechnung liegt als Anlage 07 bei.

Unter Berücksichtigung eines möglichen Vorsteuerabzuges für diese Baumaßnahme liegt die voraussichtliche Netto-Belastung der Stadt bei 3,9 Millionen EUR, was den ursprünglich berechneten Kosten entspricht.

Aus der Kommunalen Sportstättenbauförderung werden Sportförderungsmittel beantragt. Ob und in welcher Höhe Fördermittel gewährt werden, ist derzeit nicht absehbar. Es wird aktuell von einer Förderhöhe von maximal 270.000 EUR ausgegangen.

Der Baubeginn ist für September 2020 geplant. Die Maßnahme soll bis Oktober 2021 realisiert werden. Im Teilhaushalt des Amtes für Sport und Gesundheitsförderung stehen in den Jahren 2019 200.000 EUR und 2020 600.000 EUR sowie eine Verpflichtungsermächtigung von 3 Millionen EUR zur Verfügung. Der restlichen kassenwirksamen Mittel müssen im Doppelhaushalt 2021/2022 zur Verfügung gestellt werden.

Die geschätzten durchschnittlichen Folgekosten betragen rund 200.000 €/Jahr.

Bezeichnung:	Währung:	Betrag:
Abschreibung	EUR	105.000
Bauunterhaltung	EUR	64.000
Betriebskosten	EUR	30.000
<b>Summe Folgekosten rund</b>	<b>EUR</b>	<b>200.000</b>

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen war in die Planung mit einbezogen.

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

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
SOZ 14	+	Zeitgemäßes Sportangebot fördern
		<b>Begründung:</b> Mit der Erweiterung des Turnzentrums wird das Sportangebot optimiert

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan
02	Grundriss M100
03	Grundriss M200
04	Ansichten
05	Schnitte
06	Hallenausstattung
07	Kostenberechnung