

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauamt
Bearbeiter: Uta Schellhorn

Vorlage-Nr.: SR174-2014

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 15.09.2014

Hauptamt, Lunze Architekten

Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

Variantenuntersuchung Sporthalle Ullersdorf

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Ullersdorf	23.09.2014	Ö				
Stadtrat	01.10.2014	Ö				

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die Planung zur Errichtung einer Sporthalle für die Grundschule Ullersdorf auf der Grundlage der Variante fortzuführen.

Der Stadtrat beschließt eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 320.000,- EUR zur Finanzierung der Planungsleistungen. Die finanzielle Deckung erfolgt aus dem Budget der geplanten Gasthofsanierung.

Der Auftrag für die erforderlichen Planungsleistungen wird an das Büro Lunze Architekten erteilt.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Für die Grundschule Ullersdorf ist die Errichtung einer Sporthalle und die Bereitstellung von 2 Klassenzimmern notwendig. Aufgrund intensiver Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat und innerhalb der Verwaltung wurden 4 Varianten ausgewählt, für die die Realisierbarkeit und die Kosten eingehender untersucht werden sollten. Das Architekturbüro Lunze wurde mit dieser Standortuntersuchung beauftragt, deren Ergebnis in der Anlage beigefügt ist.

Die erforderlichen Kosten für den I. Bauabschnitt entsprechend der ausgewählten Variante werden in den Haushaltplan für das Jahr 2015 eingeplant. Für die Planung werden die verfügbaren Mittel aus dem Budget für die geplante Gasthofsanierung aus dem Haushaltsjahr 2013 verwendet.

Anlage/n

Variantenuntersuchung Stand 11.09.2014

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Ja	
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	<i>Je nach Variante</i>
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Hauptamt	Zustimmung	12.09.2014	Astrid Wache
Kämmerei	Zustimmung	15.09.2014	Sven Lauter



Errichtung einer Sporthalle mit 2 Klassenzimmern für die Grundschule in Ullersdorf

1. Standortuntersuchung

Bauherr

Große Kreisstadt Radeberg/OT Ullersdorf

1. Veranlassung

Die Große Kreisstadt Radeberg plant, am Schulstandort Ullersdorf eine Halle für den Schulsport einer 1-zügigen Grundschule und zwei zusätzliche Klassenzimmer zu errichten.

Als mögliche Standorte für die Baumaßnahme wurde vom Ortschaftsrat Ullersdorf vorgeschlagen:

- Neubau einer normativen Sporthalle mit Klassenzimmern neben der Grundschule auf den Standort des Saales, **im Folgenden Variante I**
- Neubau einer normativen Sporthalle mit Klassenzimmern auf dem Parkplatz gegenüber des Gasthofes, **im Folgenden Variante IV**

Die Stadtverwaltung Radeberg hat für folgende 2 Standortvarianten zusätzlich die Untersuchung beauftragt:

- den Neubau einer nicht normativen Sporthalle mit Klassenzimmern neben dem Gasthof parallel zur Hauptstraße, **im Folgenden Variante II**
- oder die Integration einer Sporthalle und der Klassenzimmer in den Bestandskomplex Gasthof/Saal, **im Folgenden Variante III**

Eine alternative Anordnung am ehemaligen Standort der Tiegel GmbH wurde im Hinblick auf die Grundstückserwerbskosten in Verbindung mit den zu erwartenden Aufwendungen zur Umnutzung der Gewerbeimmobilie nicht weiterführend betrachtet.



Standortuntersuchung

2. Aufgabenstellung

Im Ergebnis der Ortschaftsratssitzung Ullersdorf im August 2014 und der Nachberatung in der Stadtverwaltung Radeberg, wurde das Büro Lunze Architekten am 18.08.2014 beauftragt, die unter Pkt. 1 aufgeführten vier Varianten in Form einer ersten städtebaulichen Standortuntersuchung auf zu arbeiten und mit groben Kostenrahmen für eine Grundsatzentscheidung und Budgetplanung zu hinterlegen.

3. Grundlagen / Inhalte aller Varianten

Grundlagen der Bewertung bilden folgende Unterlagen/ Kenntnisse:

- Bestandsunterlagen Gasthof
- Bestandsgrundrisse zur GS Ullersdorf aus der Maßnahme „Brandschutztechnische Ertüchtigung“ und ergänzende Aufmaße bzgl. fehlender Höhen vom 11.04.2014 (Bestandschnitte und -ansichten zum Objekt sind noch nicht vorhanden)
- Katasterauszug als Grundlage der Lagepläne
- DIN 18031-1, Hallen und Räume für Sport und Mehrzwecknutzung
- Kennzahlen gem. Pkt. 1

Alle Varianten beinhalten folgende Ansätze:

- Kosten in den Kostengruppen 200 – 700 nach DIN 276 soweit zum Bearbeitungsstand erkennbar
- Keine Ausstattungskosten für mögliche II. Bauabschnitte, da hierfür keine Nutzungskonzepte vorliegen
- Umverlegung Regenwasser-Sammelkanal, außer bei Variante III



Standortuntersuchung

4. Ergebnisse / Einschätzungen

Die Ergebnisse der vier Standortuntersuchungen sind als Pläne mit Erläuterungen und Gesamtkosten in der Anlage beigefügt.

In allen 4 Varianten wurde untersucht, wie die Grundanforderungen für die Schaffung der Sporthalle und der 2 Klassenräume in einem I. Bauabschnitt realisiert werden können und welche Kosten dafür mindestens erforderlich sind. Weiterhin wurde eingeschätzt, welche Maßnahmen und Kosten in einem II. Bauabschnitt, der für die Sicherung der Pflichtaufgaben am Schulstandort nicht zwingend erforderlich ist, notwendig wären.

Zusammenfassung (siehe Anlagen):

	I. Bauabschnitt	II. Bauabschnitt	Gesamtkosten
Variante I	ca. 3.696.000,00 €	ca. 1.220.000,00 €	ca. 4.916.000,00 €
Variante II	ca. 2.654.000,00 €	ca. 2.679.000,00 €	ca. 5.333.000,00 €
Variante III	ca. 4.237.000,00 €	---	ca. 4.237.000,00 €
Variante IV	ca. 3.529.000,00 €	ca. 3.183.000,00 €	ca. 6.712.000,00 €

5. Einschränkungen / Vorbehalte

Der vorliegenden Budgeteinschätzung liegen keinerlei qualifizierte planerische Bearbeitungen oder Untersuchungen im Sinne der LPH 1- 2 der HOAI zugrunde. Darüber hinaus sind weitere Vorbehalte/ Einschränkungen zu erklären:

- dem Bearbeitungsstand liegen keine vermessungstechnischen Unterlagen oder Medienauskünfte zugrunde
- zum Bearbeitungsstand lagen keine Untersuchungen bzgl. eines abschnittswisen Rückbau des Bestandes vor
- dem Bearbeitungsstand liegen keine baugrundtechnischen Untersuchungen und Aussagen zu Altlasten zugrunde
- zum Bearbeitungsstand lagen keine fachplanerischen Beiträge (HLSE, Statik, Schallschutz oder Bauklimatik) vor



Standortuntersuchung

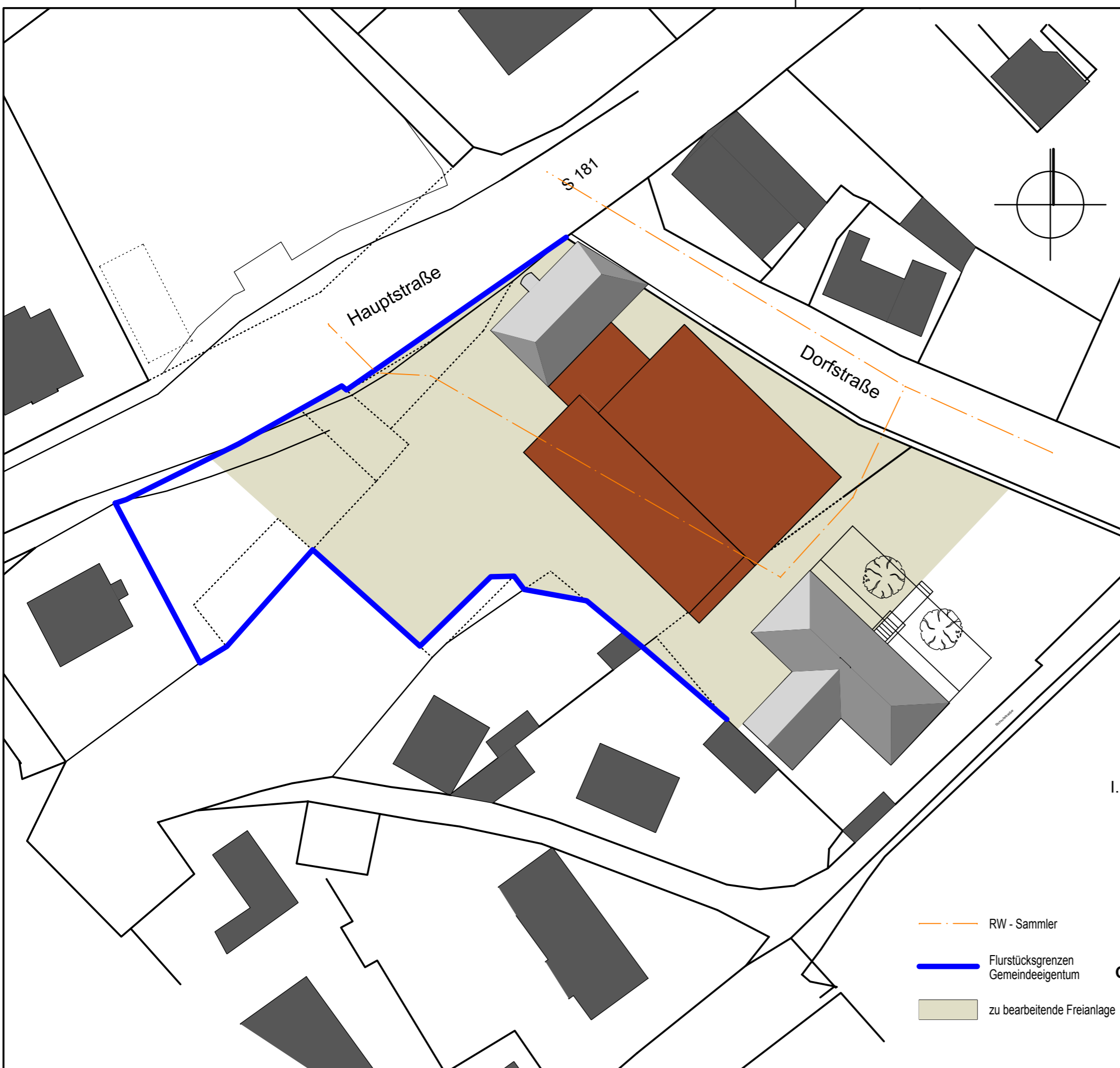
- dem Bearbeitungsstand liegen keine Brandschutzkonzepte zugrunde
- in den Planungsstand sind keine sicherheitstechnischen Anforderungen (SigeKo) eingeflossen
- aufgrund der gleitenden und nicht einschätzbaren Baustoffpreisanpassungen können Kostenansätze nur mit einer Gültigkeit von max. ½ Jahr betrachtet werden
- konjunkturelle Entwicklungen in 2014 und deren weitere baupreisrelevanten Auswirkungen auf 2015 bzw. dessen Einschätzung (Prognose) sind nicht Bestandteil der Schätzung
- in den Bearbeitungsstand konnten keine relevanten Behörden, Ämter oder sonstige Träger eingebunden werden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Jan Lunze

Anlagen

4 Lagepläne A 3 mit Textteil zu den Standorten/Varianten 1-4



Kurzbeschreibung:

I. Bauabschnitt:

Komplettabbruch Saal und Verbindungsbau zur Gaststätte, Sicherungsarbeiten im Bereich der Abbruchflanken, Errichtung einer normativen Einfeldsporthalle 15/27/5,5 m mit 2 Klassenräumen im OG auf dem Standort des Saales, Funktionale Anbindung der Sporthalle im Erdgeschoss über einen 1-geschossigen Verbinder an die Gaststätte, Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen sowie der Freianlagen von Schule und Sporthalle,

Möglicher II. Bauabschnitt:

Umbau der Gaststätte zu einem Ortsamt mit Vereinsräumen (ohne Aufzug, nur Rampe EG)

Vorteile :

Standortnähe und Funktionsbeziehungen der Sporthalle und Klassenzimmer zum Schulgebäude, städtebauliche Vorzugslösung mit Integration des ortsteilprägenden Gaststättenbaukörpers und untergeordnete Anordnung des Neubaus entlang der Dorfstraße, Schaffung eines Ortszentrums durch Einordnung von Vereinsräumen und Ortsamt in der ehem. Gaststätte, Umbau und Sanierung des Gaststättenbaukörpers ist auch in einem II. Bauabschnitt möglich, da für die Funktion von Sporthalle und Klassenräumen nicht erforderlich, Der Verbindungsbau zur Gaststätte kann im I.BA entfallen, um zwischenzeitlich auch eine Verwertung der Gaststätte zu ermöglichen bzw. kann im Zuge eines II. BA erstellt werden

Nachteil :

Funktionsüberlagerung von Schulsport und Vereinsnutzung in der Sporthalle

Überschlägige Kostenrahmen
in den KG 200-700 n. DIN 276:

I. Bauabschnitt mit Teilabbruch, Errichtung Turnhalle u. Verbinder

I. BA gesamt : ca. 3.696.000,00 €
(ca. 3.539.000,00 € ohne Verbinder zur Gaststätte)

II. Bauabschnitt mit Umbau und Sanierung ehem. Gaststätte

II. BA gesamt : ca. 1.220.000,00 €
(ohne Ausstattung KG 600)

Gesamtkosten mit einem II. Bauabschnitt: ca. 4.916.000,00 €

Variante I
Lageplan m 1.500

- RW - Sammler
- Flurstücksgrenzen Gemeindeeigentum
- zu bearbeitende Freianlage



Kurzbeschreibung:

I. Bauabschnitt:

Abbruch der hofseitigen Küchenanbauten am Gasthof zur Schaffung von Durchgangsbreiten und Abstandsflächen zwischen Halle und Gasthof, Sicherungsarbeiten am Gasthof und Saal im Bereich der Abbruchflanken, Errichtung einer nicht normativen Einfeldsporthalle mit 2 Klassenzimmern und einer Spielfeldgröße von 10/19/5,5 m neben dem Gasthof parallel zur Hauptstrasse, Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen sowie der Freianlagen von Schule und Sporthalle,

Möglicher II. Bauabschnitt:

Umbau und Sanierung des Gasthofensembles mit Saal

Vorteile :

Standortnähe und Funktionsbeziehungen der Sporthalle und Klassenzimmer zum Schulgebäude, Gebäudeensemble Gasthof und Saal können getrennt entwickelt bzw. verwertet werden, Es werden, außer Teilabbrüchen, keine weiteren funktionsbedingten Investitionen für den I. BA in den sonstigen Bestand erforderlich

Nachteile :

Kein Spielraum für die Baukörperanordnung bzw. -ausbildung aufgrund der beengten Platzsituation und Abstandsflächen zum Nachbargrundstück und Bestandgebäude, städtebauliche Dominanz des Neubaus gegenüber dem ortsteilprägenden Gaststättenbaukörper im Kontext mit der Anordnung entlang der Hauptstrasse, Sofern ein II. Bauabschnittes entfällt bzw. zeitnah keine Verwertung des Bestandssubstanz erfolgen sollte, droht absehbar der Verfall und Abriss des Bestandes und damit die Manifestierung einer Solitärbebauung mit Brachfläche im Ortszentrum

Überschlägige Kostenrahmen
in den KG 200-700 n. DIN 276:

I. Bauabschnitt mit Neubau Sporthalle mit Klassenzimmern u. Teilabbruch

I. BA gesamt : ca. 2.654.000,00 €

II. Bauabschnitt mit Umbau und Sanierung Gaststätte und Saal

II. BA gesamt : ca. 2.679.000,00 €
(ohne Ausstattung KG 600)

Gesamtkosten bei einem II. Bauabschnitt: ca. 5.333.000,00 €

- RW - Sammler
- Flurstücksgrenzen Gemeindeeigentum
- zu bearbeitende Freianlage

Variante II
Lageplan m 1.500

Kurzbeschreibung:

Umbau und Sanierung des Bestandsensembles mit Abbruch der hofseitigen Küchenanbauten zwischen Saal und Gasthof sowie Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus für Nebenräume der Sporthalle im EG und für ein Klassenzimmer im OG, Einordnung des zweiten Klassenzimmers im OG des Bestandes zwischen Saal und Gasthof, Einbau einer nicht normgerechten Sporthallenfläche von ca. 13 m x 19 m (x 4 m Höhe) mit Nebenräumen in den bestehenden Saalbaukörper, Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen sowie der Freianlagen von Schule und Sporthalle

Vorteile :

Standortnähe und Funktionsbeziehungen der Sporthalle und Klassenzimmer zum Schulgebäude, Erhalt des historischen Gebäudeensembles bzw. städtebaulichen Struktur

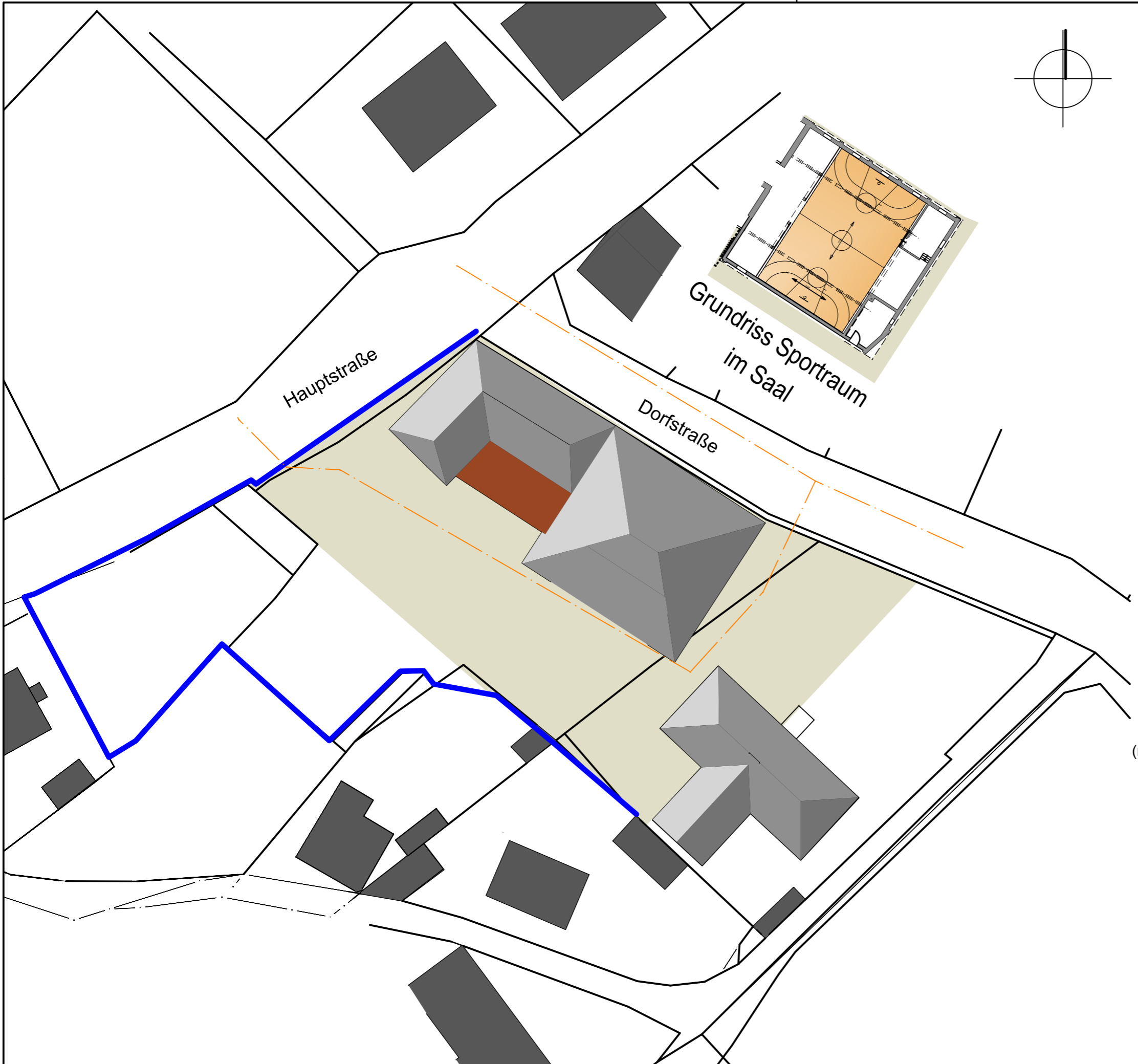
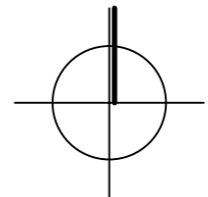
Nachteile :

Erheblicher Investitionsaufwand bei gleichzeitiger räumlicher Einschränkung in den Funktionsflächen/Raumprogramm durch die Bestandsstruktur, Funktionsüberlagerung von Schulsport und Vereinsnutzung in der Sporthalle, Keine Unterteilung in Bauabschnitte möglich, da der Gasthof (Vorderhaus) zur Erschließung der Klassenzimmer im OG benötigt wird und daher eine Gesamtentwicklung notwendig ist

Überschlägiger Kostenrahmen in den KG 200-700 n. DIN 276:

Gesamt : ca. 4.237.000,00 €

(nur Ausstattung für die Klassenzimmer/Sporträume in der KG 600)



- RW - Sammler
- Flurstücksgrenzen Gemeindeeigentum
- zu bearbeitende Freianlage

Variante III

Lageplan m 1.500

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Beim Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



Kurzbeschreibung:

I. Bauabschnitt:

Errichtung einer normativen Einfeldsporthalle 15/27/5,5 m mit 2 Klassenräumen im OG auf dem Standort des gegenüberliegenden Grundstück/Parkplatzes, Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen sowie der Freianlagen von Schule und Sporthalle, Ersatz/ Schaffung von entfallenen Parkplätzen

Möglicher II. Bauabschnitt:

Umbau und Sanierung des Gasthofensembles mit Saal

Vorteile :

Gebäudeensemble Gasthof und Saal können getrennt entwickelt bzw. verwertet werden, Es sind keine funktionsbedingten Investitionen für den I. BA in den Bestand erforderlich

Nachteile :

Standortnähe und Funktionsbeziehungen der Sporthalle und Klassenzimmer zum Schulgebäude nicht vorhanden, da durch S 181 getrennt- Infolge der Trennung ist der Aufbau einer zweiten ‚Schul-Infrastruktur‘ auf dem Standort der Sporthalle erforderlich, Die Tragfähigkeit der Aufschüttungen am Parkplatz ist nicht bekannt, insofern besteht das Risiko des vollständigen Bodenaustausches, Entfall von vorhandenen Stellplätzen in der Ortsmitte und teilweiser Ersatz auf der gegenüber liegenden Fläche unterhalb des Gasthofes, Sofern ein II. Bauabschnittes entfällt bzw. zeitnah keine Verwertung des Bestandssubstanz erfolgen sollte, droht absehbar der Verfall und Abriss des Bestandes sowie das Entstehen einer Brachfläche in der Ortsmitte

Überschlägige Kostenrahmen:
gem. KG 200-700 n. DIN 276

I. Bauabschnitt mit Neubau Sporthalle mit Klassenzimmern

I. BA gesamt : ca. 3.529.000,00 €

II. Bauabschnitt mit Umbau und Sanierung Gasthof und Saal

II. BA gesamt : ca. 3.183.000,00 €
(ohne Ausstattung KG 600)

Gesamtkosten bei einem II. Bauabschnitt: ca. 6.712.000,00 €

Variante IV
Lageplan m 1.500