Sperrfrist
bis nach öffentlicher Beschlussfassung
-Änderungen vorbehalten-

Stadt Fellbach

Beschlussvorlage Nr. 114/2019/1

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement - Lars Puhlmann

AZ./Datum:	65 ne-ri/10.07.2019		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2019

Bauliche Erweiterung des Bundesstützpunktes und Nationalmannschaftszentrums der Rhythmischen Sportgymnastik in Schmiden
hier: Bereitstellung von überplanmäßigen Finanzmitteln und Bericht zum aktuellen Wasserschaden

Sporthalle I und Halle für Rhythmische Sportgymnastik, Remstalstraße
Sanierung der Dachflächen sowie der Fassaden
hier: Bereitstellung von überplanmäßigen Finanzmitteln

Bezug:

VA vom 15.09.2015	Nr. 078/2015
GR vom 29.09.2015	Nr. 078/2015
VA vom 05.07.2016	Nr. 064/2016
BA vom 07.07.2016	Nr. 064/2016
GR vom 19.07.2016	Nr. 064/2016
VA vom 04.07.2017	Nr. 080/2017
BA vom 06.07.2017	Nr. 080/2017
GR vom 18.07.2018	Nr. 080/2017
BA vom 22.02.2018	Nr. 020/2018
GR vom 06.03.2018	Nr. 020/2018

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt vorläufige überplanmäßige Finanzmittel in Höhe von 435 000 € für die bauliche Erweiterung des Bundesstützpunktes und Nationalmannschaftszentrums der Rhythmischen Sportgymnastik Schmiden. Laut vertraglicher Vereinbarung mit dem TSV Schmiden übernimmt der Verein von diesem Betrag 50 000 €. Noch nicht berück-

sichtigt sind weitere Zuschussmittel des Landes und des Bundes.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Falle einer noch nicht endgültigen Zusage der Kostenübernahme durch Versicherungen Bauleistungen in Höhe von bis zu 500 000 € für die bauliche Sanierung der Hallen nach dem Wasserschaden vom Juni 2019 zu beauftragen.
   Hintergrund dieser Ermächtigung ist das Ziel, die Trainingshallen den Sportlerinnen möglichst ohne weiteren Zeitverzug zur Verfügung stellen zu können und längere Provisorien für den Schulsport zu vermeiden.

3. Der Gemeinderat beschließt überplanmäßige Finanzmittel:
   - 176.000 € für die Sanierung der Sporthalle I Schmiden
   - 190.000 € für die Sanierung der alten Bestandshalle der Rhythmischen Sportgymnastik.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Erweiterung RSG – Kostensituation

Vorgeschichte
Nach einem Beschluss des Gemeinderats vom 12. Juni 2012 sollte der Nationalmannschaftsstützpunkt der Rhythmischen Sportgymnastik in Kooperation mit Bund und Land ausgebaut werden, dabei war aber darauf zu achten, dass der städtische Beitrag eine Million Euro nicht überschreiten sollte. Aufgrund politischer Entscheidungen auf Bundesebene – Verlegung des Bundesstützpunktes von Wattenscheid nach Fellbach-Schmiden und Wegfall der Bundeszuschüsse – ruhte das Vorhaben bis 2015. Nach einer erneuten Förderzusage durch den Bund begannen dann die Bauplanungen – wohlgemerkt unter Beibehaltung der Deckelung des städtischen Anteils. Die Baupläne wurden unter hohem Zeitdruck noch im Dezember 2015 zur Genehmigung eingereicht, um nicht den zum Jahreswechsel 2016 eintretenden Änderungen der Energieeinsparverordnung zu unterliegen. Im Juli 2016 vertagte der Gemeinderat die Entscheidung bis zum Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse. Geschätzte Kosten im Juli 2016: 2.980.000 Euro.

Im Frühjahr 2017 wurden nahezu alle Gewerke ausgeschrieben und die Ergebnisse im Juli dem Gemeinderat vorgelegt. Bereits zu diesem Zeitpunkt waren die Kosten um ca. 45.000,- € höher als im Voranschlag (2.980.000 €) angegeben. Der TSV Schmiden sagte zu, für Überschreitungen nach Abrechnung maximal 50.000,- € zu übernehmen.
Die Verwaltung führt diesbezüglich aktuell Gespräche mit den Verantwortlichen des Vereins.

Leitungsverlegungen und Zeitverschiebungen
Bei den ausführlichen vorbereitenden Untersuchungen zu den Rohbauarbeiten ergaben sich bisher unbekannte Herausforderungen, beispielsweise eine zusätzlich notwendige Bohrpfahlbaugrubensicherung sowie umfangreiche zusätzliche Umlegungen von Versorgungsleitungen der Stadtwerke. Die Leitungen und die Trafostation konnten nicht verlegt werden und mussten aus diesem Grund umbaut bzw. unterfangen werden. Die Gründung erfolgte aus Sicherheitsaspekten ebenfalls durch Bohrpfähle. Diese Maßnahmen hatten Planänderungen, den Einbau von neuen statischen Elementen und damit auch Zeitverzögerungen zur Folge, die sich angesichts der Baukonjunktur auch auf alle nachfolgenden Gewerke preistreibend auswirkten.
Ein unterirdisch verlaufender Tunnel durchkreuzte die von der Architektin geplante Entwässerung des Geländes. Die Anpassung der Baupläne der RSG an diese Gegebenheiten sowie das bereits 2016 neu hinzugefügte und genehmigte Untergeschoss führten zu Änderungen im Brandschutz.

Die vom Zuschussgeber Land Baden-Württemberg (Amt für Vermögen und Bau) gemachte Vorgabe, dass „höchstens 20 %“ Nebenkosten in Kostengruppe 700 anfallen dürften, ist bereits heute überschritten, obwohl die Planer ihre Honorare noch nicht schlussgerechnet haben. Es ist zu befürchten, dass die vom Hochbauamt ursprünglich in Ansatz gebrachten 25 % aufgrund der Erhöhungen der HOAI im Jahre 2013 anfallen werden. Bei aktuell in der Planung befindlichen Projekten müssen mittlerweile 28 % angesetzt werden.

Zusammensetzung der Mehrkosten

Verlegung Gasleitung aus dem Baufeld und Einbau einer neuen Abwasserleitung in den Gebäudekomplex	100 000 €	
zusätzliche Brandschutzmaßnahmen		80 000 €
zusätzliche Aufwendungen in Gründung, Rohbau und verlängerte Ausführungszeiträume	140 000 €	
zusätzliche Honorarkosten	80 000 €	
sonstiges (unverhandelte Nachträge etc.)	35 000 €	
vorläufige max. Mehrkosten	435 000 €	

Nach derzeitigem Kostenverfolgungsstand ist somit leider davon auszugehen, dass die vor genannten Mehrkosten nicht kompensiert werden können und die Gesamtbaukosten nach heutigem Stand um ca. 435.000,- € überschritten werden. Diese Summe kann sich noch reduzieren, da Schlussrechnungen und Nachträge von beauftragten Firmen momentan noch ungeprüft und unverhandelt sind. Ebenfalls führt die Verwaltung momentan mit den Zuschussgebern Land und Bund Gespräche über weitere Zuschussmittel. Bei positivem Ergebnis könnten hier 120 000 € zu erwarten sein.

Nachtrag /1 (VA 09.07.2019):
Der Verwaltungsausschuss äußert den Wunsch, die Mehrkosten paritätisch auf alle Beteiligten zu verteilen z.B. im Verhältnis von jeweils einem Drittel. Hierfür soll die Verwaltung neben den Zuschussgebern bei Land und Bund auch den TSV Schmiden in die anstehenden Gespräche einbeziehen.

Ursachen der Kostensteigerungen: Fehlende Indexierung und Unvorhergesehenes
Die Stadt plant heute ihre Bauvorhaben mit einem deutlichen Puffer und berechnet eventuelle Kostensteigerungen anhand von bestehenden und prognostizierten Bauindexwerten soweit möglich mit ein. Dieses Vorgehen, um erstmalig Kostenprognosen für ein ungeplantes Bauvorhaben bestmöglich zu ermitteln, wurde allerdings erst im vergangenen Jahr professionell implementiert. In den Planungen der RSG sind – auch wegen der unterschiedlichen Kostenträger und der damit verbundenen Verantwortlichkeiten – irrtümlicherweise keine Puffer enthalten. Auch die Indexierung erfolgte nicht. Bei den derzeitigen Kostenexplosionen im Bausektor wirkt sich dieses Versäumnis negativ aus und führt leider zu deutlichen Preissteigerungen.

All die Aspekte führten zu weiteren Zeitverschiebungen und damit auch zu geänderten Ausführungszeiten, die sich nicht nur durch die gestiegenen Baukosten, sondern auch bei der Verfügbarkeit der Firmen bemerkbar machte

2. Erweiterung RSG – Wasserschaden vom Juni 2019

In der Nacht vom 10. auf den 11. Juni drangen während eines schweren Unwetters einige tausend Liter Wasser in beide Hallen einschließlich Ballett- und Nebenräume ein; hierdurch stehen ca. 1.500 m² Hallenfläche unter Wasser. Hervorgerufen wurde der Schadensfall nach dem bisherigen Stand der Erkenntnisse durch eine abgerutschte Attikaabdichtung der Bestandshalle, deren Dach derzeit saniert wird.

In der darauffolgenden Woche entstanden weitere Wasserschäden durch Unachtsamkeiten von Handwerkerfirmen.

Die Versicherungen der beteiligten Firmen wurden sofort informiert und sind intensiv in die weiteren Abläufe mit eingebunden.

Zur Wahrung der Rechte der Stadt Fellbach wurde umgehend ein Rechtsanwalt eingeschaltet sowie ein Sachverständigenbüro mit der Untersuchung des Umfangs der Schäden beauftragt.

Folgende wesentliche Schäden sind entstanden:

Neue Halle	schwimmender Zementestrich ist unterlaufen Spezieller Gymnastikboden ist durchweicht (Holzkonstruktion mit Teppichauflage) Akustikdämmung der Holzprallwandverkleidung partiell nass Feuerschutzdämmung der W-60-Wandverkleidung partiell nass
Neuer Ballettsaal	Schwimmender Zementestrich ist unterlaufen Spezieller Gymnastikboden ist durchweicht (Holzkonstruktion mit Teppichauflage)
Neue Videoanalyse	Schwimmender Zementestrich ist unterlaufen Ggf. Beschädigung des darauf verklebten Lino-Belages
Alte Halle	Gussasphaltestrich auf Foamglas ist unterlaufen Spezieller Gymnastikboden ist durchweicht (Holzkonstruktion mit Teppichauflage), Einbau Sommer 2018 Akustikdämmung der Holzprallwandverkleidung partiell nass Feuerschutzdämmung der W-60-Wandverkleidung partiell nass Abgehängte Akustikdecke in großen Teilen durchfeuchtet
Alter Ballettsaal Kraftraum	Estrich unterlaufen, Ausführung noch nicht bekannt Ggf. Beschädigung des darauf verklebten Lino-Belages, Neueinbringung Mai 2019
Garderobe Flur	Estrich unterlaufen, Ausführung noch nicht bekannt Fliesenbelag normalerweise ohne Probleme

<u>Schadensbeseitigung</u>
Als erste Maßnahme müssen die Bodenbeläge entfernt werden – Teppich und Holz –; dann werden die Wandverkleidungen geöffnet, um die Feuchtigkeit zu lokalisieren. Danach ist umgehend die Akustikdecke zu entfernen, bevor die durchnässten und dadurch sehr schweren Platten aus den Befestigungen brechen. Derzeit ist die alte Halle daher aus Sicherheitsgründen gesperrt.

Aktuell wird ein Schadensgutachten vom Büro Prof. Rieche & Dr. Schürger aus Fellbach-Oeffingen erstellt. Erste Sofortmaßnahmen wurden ergriffen, um weiteren Schaden zu vermeiden. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht sehr rasch reagiert.

Der Umfang des Schadens ist im Moment noch nicht zu benennen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Hallen auf den Rohbau zurückgeführt werden müssen und ein Neuausbau notwendig wird. Die Interessen der Stadt werden durch den eingeschalteten Rechtsbeistand gegenüber den Versicherungen vertreten; das weitere Vorgehen kann erst nach Vorliegen des genauen Schadensausmaßes samt Klärung des Verursachers verbindlich vereinbart werden.

Da bereits absehbar ist, dass allein durch Rückbau-, Trocken- und Neubaumaßnahmen ein Zeitraum von mehreren Monaten notwendig ist, hat die Verwaltung unmittelbar Gespräche mit den Vertretern des Leistungsstützpunktes und den Vertretern der umliegenden Schulen (Friedensschulzentrum Schmiden) aufgenommen. Ziel ist es, einen langen Zeitraum mit alternativen Trainings- und Schulsportmöglichkeiten zu überbrücken. Zum Stand der Gespräche wird die Verwaltung in der Sitzung berichten.

Um möglicherweise auftretende lange Klärungszeiten für die Übernahme von Kosten nicht zu Lasten einer raschen Wiedernutzbarkeit der Hallen gehen zu lassen, bittet die Verwaltung um die Ermächtigung durch den Gemeinderat, im Vorgriff auf die verbindliche rechtliche Klärung Bauleistungen beauftragen zu können.

3. Sanierung Sporthalle I und Halle RSG - Kostenentwicklung

Der Gemeinderat stimmte am 06.03.2018 der Sanierung der Gebäudeaußenflächen an der Halle für Rhythmische Sportgymnastik mit Ausgaben i.H.v. 460.000,-- € sowie der Sanierung des Umkleidebereichs Sporthalle I i.H.v. 270.000,-- € zu und beauftragte die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme (Beschlussvorlage 020/2018).

Die vorgenannten Zahlen wurden von der Verwaltung im Zuge der Mittelanmeldungen für den Doppelhaushalt 2018 / 2019 anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Maßnahmen ermittelt. Nach erfolgtem Baubeschluss wurde eine freie Architektin mit der eigentlichen Planung der Maßnahmen über alle Leistungsphasen der HOAI beauftragt.

Im fortschreitenden Planungsprozess wurden durch die tiefergehende Betrachtung gestalterischer, konstruktiver und brandschutztechnischer Fragestellungen zusätzliche Aufwendungen bei der Gebäudesanierung erforderlich.

Aus der Brandschutzfachplanung ergab sich, für die Halle der RSG eine Rauch-Wärme-Abzugsanlage (RWA) durch zusätzliche Lichtkuppeln sowie die Umstellung des Dämmstoffs auf nichtbrennbare Mineralwolle.
Aus gestalterischen Gründen wurde die Attika der Halle für RSG auf das Niveau des neuen Anbaus erhöht und in diesem Zuge die Dachdämmung entsprechend der neuen Flachdachrichtlinie als Gefälledämmung ausgeführt.
Die einheitliche neue Vorhangfassade von Anbau und Bestandshalle benötigt zur Abtragung der Lasten im Bereich des Altbaus eine zusätzliche Stahlunterkonstruktion, da die Außenwände diese statisch nicht aufnehmen können.

Aus o.g. Sachverhalt sowie aufgrund der konjunkturbedingt übermäßig stark gestiegenen Baupreise resultierten erhebliche Steigerungen zu den in Vorlage 020/2018 genannten Kosten.

Die Verwaltung informierte daraufhin den Bauausschuss am 10.10.2018 unter TOP 10 „Verschiedenes“ in Form eines mündlichen Berichts über die Kostenentwicklung städtischer Baumaßnahmen insbesondere über die erwarteten Mehrkosten bei den Sanierungsmaßnahmen „Sporthalle I“ und „Halle für rhythmische Sportgymnastik“ (vgl. Niederschrift zur n.ö. Sitzung).

Zum damaligen Zeitpunkt lagen der Verwaltung lediglich Kostenanschläge der beauftragten Architektin vor. Demzufolge waren bei der Sporthalle I mit voraussichtlichen Mehrkosten i.H.v. ca. 165.000,- € (brutto) und bei der Halle für RSG mit voraussichtlichen Mehrkosten i.H.v. ca. 170.000 € (brutto) zu rechnen.

Inzwischen sind nahezu alle relevanten Gewerke vergeben, und die damaligen Annahmen wurden im Wesentlichen bestätigt.

Aus den erforderlichen baulichen Anpassungen ergeben sich nach den Regelungen der HOAI höhere anrechenbare Kosten, als ursprünglich angenommen. Daraus resultiert auch bei den Baunebenkosten (insbes. Honorare) ein Anstieg der Kosten.

Die aktuelle Mehrkostenprognose liegt für die Sporthalle I bei 176.000 € (brutto) und für die Halle für RSG bei 190.000 € (brutto)

Die Verwaltung empfiehlt die Bereitstellung vorläufiger überplanmäßiger Finanzmittel in entsprechender Höhe.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €

☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☒ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 42410108 - Maßnahme 301 und 302 vorhanden
☒ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 42410106 - Maßnahme 302 vorhanden

☒ über-/außerplanmäßige Ausgabe von voraussichtlich 435 000 € notwendig (Erw. RSG)
☒ über-/außerplanmäßige Ausgabe von voraussichtlich 176.000 € notwendig (Sporthalle I)
☒ über-/außerplanmäßige Ausgabe von voraussichtlich 190 000 € notwendig (San. RSG)

☒ Sonstiges
Zuschuss von 50 000 € durch TSV Schmiden
Weitere zusätzliche Zuschüsse durch Bund und Land werden zur Zeit noch verhandelt.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---