



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 124/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	17.09.2012			
Hauptausschuss	nein	20.09.2012			
Gemeinderat	ja	24.09.2012			

### Erweiterung Umkleidegebäude Erlenweg

#### I. Beschlussantrag

Zur Ausführung kommt ein erdgeschossiger Anbau an das bestehende Umkleidegebäude mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 280.000,- € (Variante 2). Beim Bestand wird das Flachdach saniert, mit Kosten in Höhe von 62.000,- €.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Es wurden mehrere Varianten für die Erweiterung der Umkleiden im Erlenweg untersucht. Eine zunächst naheliegende erste Variante, die bestehenden Umkleiden komplett um ein Geschoss aufzustocken, erwies sich bei näherer Betrachtung als technisch schwierig und risikoreich und deswegen in der Folge als zu teuer. Ferner hat die zwischenzeitlich durchgeführte Grundsatzüberlegung zur künftigen Förderung von Sportanlagen in Biberach durch das Kämmereiamt im Interesse einer Gleichbehandlung einen geringeren Bedarf ermittelt. (Drucksache Nr. 125/2012, Frau Leonhardt) Insofern wird zur Ausführung nun die Variante 2 vorgeschlagen als erdgeschossiger Anbau an die bestehenden Umkleiden. Dieser Anbau beinhaltet zwei Umkleideräume, zwei Duschräume und eine WC- Anlage. Im Zusammenhang mit der Erweiterung wird das sanierungsbedürftige Flachdach des bestehenden Umkleidegebäudes saniert.

##### 2) Ausgangssituation

Durch den Abbruch des alten Hallenbades an der Wilhelm-Leger-Straße sind zwei Umkleideräume entfallen, die bisher insbesondere durch die Mitnutzung der Umkleideräume in der Mali-Turnhalle für die Außensportflächen kompensiert werden. Gemäß DS Nr. 168/2010 sollen diese entfallenen Umkleideräume durch Erweiterung des Umkleidegebäudes am Erlenweg ersetzt werden.

Die zunächst angedachte komplette Aufstockung des bestehenden Umkleidegebäudes am Erlenweg stellte sich bei näherer Betrachtung als sehr problematisch bezüglich Baugrund und Statik heraus mit der Folge, dass eine Realisierung dieser Variante extrem teuer wäre. Insofern wurde nach Alternativen gesucht, die in dieser Vorlage dargestellt werden. Parallel dazu hat eine Grundsatzuntersuchung des Kämmereiamtes zur künftigen Förderung von Sportanlagen und Umkleidesituation in Biberach gezeigt, dass auch ein gegenüber einer Komplettaufstockung reduziertes Raumprogramm für die Umkleiden im Interesse einer Gleichbehandlung ausreichend ist.

### 3) Entwurf und Kostenschätzung

Die Verwaltung hat folgende Varianten für die Realisierung von zusätzlichen Umkleideräumen für die Sportanlagen am Erlenweg untersucht und die Kosten hierfür berechnet:

#### Bestand

	Bestand Erlenweg 26	Raumprogramm "vorhanden"	Vorteile	Nachteile
0	Umkleidegebäude	2x Umkleideräume à 14,6 m <sup>2</sup> 2x Du/WC à 15,3 m <sup>2</sup> 1x Schiedsri./Du/WC 11,0 m <sup>2</sup> 1x Aussengeräte 27,6 m <sup>2</sup> + notwendige Nebenräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestand</li> <li>• Nähe zum Sportgelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platzmangel</li> </ul>

#### Planungsalternativen

	Massnahme	Raumprogramm "zusätzlich"	Kosten in €	Vorteile	Nachteile
1	Aufstockung des bestehenden Gebäudes (ggf. mit Vereinsräume)	2x Umkl. à 21,3 m <sup>2</sup> 2x Umkl. à 30,0 m <sup>2</sup> 1x Umkl. 11,0 m <sup>2</sup> 1x Du/WC 14,5 m <sup>2</sup> 1x Du/WC 16,1 m <sup>2</sup> 1x Schiedr. 10,8 m <sup>2</sup> 1x Büro 11,0 m <sup>2</sup>	780.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdopplung der bestehenden Gesamtgrundfläche</li> <li>• Sanierung Dachfläche incl.</li> <li>• Anbau Vereinsräume möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statik Untergrund</li> <li>• sehr teuer</li> </ul>
2	Anbau an bestehendes Gebäude, 1-geschossig  <b>Pläne in Anlage</b>	1x Umkl. 23,8 m <sup>2</sup> 1x Umkl. 33,7 m <sup>2</sup> 2x Dusche à 6,3 m <sup>2</sup> 1x WC 4,0 m <sup>2</sup>	280.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdopplung der Umkleideflächen</li> <li>• Erschliessung ebenerdig</li> <li>• geringer Eingriff in Bestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Vereinsräume möglich</li> <li>• kein zusätzlicher Schiedsrichterraum möglich</li> </ul>
3	Anbau an bestehendes Gebäude, 1-geschossig und Umbau des Geräteraumes Aufstellen von zwei 20ft Container	1x Umkl. 23,5 m <sup>2</sup> 1x Umkl. 23,8 m <sup>2</sup> 1x Umkl. 35,2 m <sup>2</sup> 1x Du/WC 11,4 m <sup>2</sup> 1x Du/WC 15,4 m <sup>2</sup> 2x Geräte à 13,4 m <sup>2</sup>	370.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdreifachung der Umkleideflächen</li> <li>• Erschliessung ebenerdig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzmassnahme für bestehenden Geräteraum</li> <li>• keine Vereinsräume möglich</li> </ul>
4	Umbau des bestehenden Geräteraumes, Aufstellen von zwei 20 ft Container	1x Umkl. 23,5 m <sup>2</sup> 1x Du/WC 11,4 m <sup>2</sup> 2x Geräte à 13,4 m <sup>2</sup>	165.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine grosse Baumassnahme</li> <li>• geringe Fassadenarbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzmassnahme für bestehenden Geräteraum</li> <li>• Kosten/Nutzen</li> <li>• kein vollständiger Ersatz der Umkleideräume bzgl. ehemaliges Hallenbad</li> <li>• keine Vereinsräume möglich</li> </ul>
5	Neubau Umkleidegebäude mit Vereinsräumen auf Grünstreifen zw. Park- und Sportplatz	nicht weiter untersucht  unwirtschaftlichste Lösung für die Stadt Biberach	nicht berechnet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ungünstig/schmales Grundstück</li> <li>• komplette Neuerschliessung</li> <li>• A/V- Verhältnis (Aussenfläche zu Volumen) sehr schlecht</li> <li>• zusätzl. Wartungskosten</li> </ul>
6	vorhandene Räumlichkeiten	Mali- Schule Stadion Sporthalle RBZ	0,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Investitionskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Vereinsräume</li> <li>• weite Wege</li> </ul>

#### **4) Realisierung von Vereinsräumen am Erlenweg**

Die Fußballvereine FC Wacker und FV Biberach sind an die Stadtverwaltung herangetreten mit dem Wunsch, im Bereich der Sportplätze Erlenweg Vereinsräume errichten zu können. Eine Lösung war zu nächst angedacht in Form eines Anbaus an die bestehende Umkleide Erlenweg. Dies wäre bei einer Aufstockung der Umkleiden möglich gewesen. Die Vereine hätten den Anbau als vereinseigenes Gebäude zu errichten und zu finanzieren gehabt.

Durch Aufgabe dieser Variante aus den oben genannten Gründen ist die Realisierung der Vereinsräume in dieser Form nicht möglich.

Die Vereine schlugen alternativ vor, auf dem Streifen zwischen Parkplatz Erlenweg und Rasenspielfeld ein langgezogenes, schmales Umkleidegebäude losgelöst von den bestehenden Umkleiden zu errichten. Daran hätten die Vereine beidseitig jeweils ihre Vereinsräume angebaut. Diese Lösung ist jedoch für die Stadt Biberach absolut unwirtschaftlich, da ohne Grund ein neuer Standort kaum hundert Meter von den bestehenden Umkleiden entfernt aufgemacht würde, der folgende Nachteile hätte:

- separate Erschließung mit Wasser, Strom, Heizung (bei Erstellung des Gebäudes)
- extrem ungünstiges Verhältnis von Gebäudeoberfläche zu Kubatur mit der Folge eines hohen Heizenergieverbrauchs sowie hoher Unterhaltskosten
- erhöhte Folgekosten durch separaten Standort, zusätzliches Objekt bezüglich Energiekosten, Wartung, Reinigung.

Die Verwaltung sieht für die Realisierung von Vereinsräumen im Bereich der Sportfreiflächen folgende Möglichkeiten:

- die Vereine errichten als alleinige Bauherren auf dem genannten Geländestreifen zwischen Parkplatz Erlenweg und Rasenspielfeld ihr Vereinsheim losgelöst von der Erweiterung der städtischen Umkleiden.
- die Fußballvereine errichten ihre Vereinsräume in Kooperation mit dem DAV, der im Bereich der Schul- und Sportmeile beabsichtigt, eine Kletterhalle zu errichten. Auch der DAV beabsichtigt, einen über der Kletterbetrieb hinausgehenden Vereinsraum zu errichten. Insofern könnten hier Synergien entstehen, wenn die beiden Fußballvereine sich diesem Neubau anschließen.
- 

#### **5) Finanzierung**

In den Haushaltsplänen 2011 und 2012 wurden insgesamt 460.000,00 Euro für die Erweiterung des Umkleidegebäudes Erlenweg bereitgestellt. Diese Summe ist Teil des Gesamtbudgets in Höhe von 44,84 Millionen Euro, für den Neubau der Realschule mit Räumlichem Bildungszentrum und den Folgemaßnahmen daraus. Die vorgeschlagene Erweiterung (280.000,- €) zuzüglich der Sanierung, Flachdach des bestehenden Umkleidegebäudes (62.000,- €), liegen in diesem Kostenrahmen.

## **6) Beschlussempfehlung**

Die ursprüngliche angedachte Aufstockung der vorhandenen Umkleide kann nach den aufgetretenen Schwierigkeiten aus Kostengründen nicht zur Realisierung vorgeschlagen werden. Die zwischenzeitlich durchgeführte Grundsatzbetrachtung des Kämmereriamtes hat den Bedarf für die Sportfreiflächen am Erlenweg anders beleuchtet. Insofern wird die Variante 2 mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 280.000,- € zur Realisierung vorgeschlagen (Pläne in Anlage). Diese Lösung stellt aus Sicht der Verwaltung die wirtschaftlichste Lösung unter Berücksichtigung aller Randbedingungen dar.

Die Abstimmung mit den Vereinen dauern noch an, bedingt durch die Sommerurlaubszeit, wird das Ergebnisprotokoll vom vereinbarten Treffen mit den Vereinen am 12.09.2012 nachgereicht.

Für die Realisierung der vereinseigenen Räume wurden den Vereinen entsprechende Alternativen aufgezeigt.

## **7) Weiteres Vorgehen**

Für die Erweiterung des Umkleidegebäudes, ist eine Förderung von max. 50.000,- € bewilligt (Zuschuss vom Regierungspräsidium Tübingen Sportförderung). Bei Zustimmung zur Realisierung, soll umgehend die Detailplanung erstellt und die ersten Gewerke ausgeschrieben werden, um eine Vergabe termingerecht noch im Jahr 2012 zu ermöglichen.

Kopf

### **Anlage**

Zur Realisierung vorgeschlagene Variante 2, Grundriss und Ansichten.

Anlagen