

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		81/23 ÖS			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		23.10.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Susanne Volz							
Verfasser: Claus Gerstner							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Sanierung und Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle;

- 1. Kostenfeststellung zu den Bauabschnitten 1 (1A – Sport; 1B – Kultur) und 2 Sanierung Haupthalle, inklusive verschiedene Dachflächenbereiche, sowie Bühnen- und Medientechnik) sowie gebäudenahe Außenanlagen**
- 2. Vorstellung der möglichen künftigen Gestaltung des Haupteinganges (inklusive Saal, Foyer und Sanitärtrakt = 3. Bauabschnitt), gebäudenahe Außenanlagen (im Umfeld des 3. Bauabschnittes = 4. Bauabschnitt), Fassadenertüchtigung der Haupthalle (außen, straßenseitig zur L 67 zwischen 1. und 3. Bauabschnitt = 5. Bauabschnitt) sowie energetische Fassadensanierung im Bereich der Gaststätte (= 6. Bauabschnitt)**
- 3. Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines etwaigen ergänzenden Bauantrages (insbesondere für den 3. Bauabschnitt)**
- 4. Beratung und Beschlussfassung über die mögliche Hallengebührenfestsetzung (= Beteiligung von Nutzern, z.B. Vereine, an den variablen Kosten, z.B. Energiekosten)**

Eingangs wird auf die zahlreichen verschiedenen umfassenden Beschlussvorlagen zum Gesamtprojekt sowie auf die verschiedenen Informationen an die Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderates verwiesen. Der vorläufige Stand der Kostenfeststellung für die Bereiche 1. und 2. Bauabschnitte wurde den Fraktionssprechern in der modifizierten Fassung vom Juli 2023 im Zuge der Besprechung vom 19.07.2023 vorgestellt. Zwischenzeitlich liegt die finalisierte Kostenübersicht vor.

Nochmals zu den wesentlichen Eckpunkten:

Bereits seit ca. 2002 wurde in regelmäßigen Zeitabständen immer wieder die Thematik der Hallenbelegung von öffentlichen Einrichtungen im Gemeinderat erörtert.

Im Zuge der damaligen Diskussionen war auch immer wieder Thema, inwieweit für die Vereine und andere, verschiedenen Verbesserungen im Bereich der Hallenflächenbereitstellung, aber auch der unabweisbar damals schon bekannten notwendigen Dachsanierung der Haupthalle geschaffen werden können.

Verschiedene Ausarbeitungen der Hallenbelegungsbedarfe wurden seinerzeit in Abstimmung mit den Vereinen dem Gemeinderat präsentiert. Auf Basis dieser Gesamtkonzeption wurden im Gemeinderat in den darauffolgenden Jahren verschiedene Bereiche als mögliche Optionen geprüft.

Unter anderem waren dies die Schaffung des „Haus der Vereine“ (= damalige anvisierte große Lösung der Sanierung und Erweiterung des Fußballclubhauses), etwaige Erweiterungen der Alten Kelter (wurde nicht weiterverfolgt, unter anderem auch aufgrund der nicht ausreichenden Flächenbereiche und Nachbarschaftsthematik), etwaiger Umbau der Tennishalle zu einer „Kulturhalle“, inkl. Umbau und Sanierung der Squashhalle, sowie verschiedene Varianten zum

Umbau und zur Sanierung der Wolf-Eberstein-Halle.

Für diese Gesamtplanungen sind bis zur Beauftragung des aktuellen Honorarvertrages (mit dem Büro Becker, Karlsruhe, inkl. anteiliger Fachingenieursaufwendungen!) zur Wolf Eberstein Halle, von 2002 bis zur eigentlichen Projektierung ab 13.03.2015 insgesamt Planungskosten für Entwurfsstudien des Büros Becker, Karlsruhe, inkl. etwaiger Fachingenieurkosten, i.H.v. € 163.023,00, zuzügl. der Planungsvarianten für die damalige beabsichtigte Konzeption des „Hauses der Vereine“ im Bereich des FVM-Clubhauses i.H.v. € 15.000 angefallen. Diese verschiedenen Planalternativen bzw. Entwurfsstudien waren u.a. auch Basis zur finalen Entscheidungsfindung für die Planung, Gestaltung und bauliche Umsetzung des Großprojekts der Sanierungs- und Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle, ab 04/2015 bis heute. Unberührt sind natürlich andere Projekte, die umgesetzt worden sind, wie damals die Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule, sowie die Sanierung und Ertüchtigung der Tennishalle, da diese Projekte faktisch separate Projekte darstellen, die nicht im Zusammenhang mit der Sanierung und Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle stehen.

Nachdem es sich in den Jahren 2017/2018 im Gemeinderat auf die nun zur Kostenfeststellung hin ergebende Sanierungs- und Erweiterungsbaulösung der Wolf-Eberstein-Halle durch Mehrheitsbeschlüsse hin fokussiert hat, hat sich der Gemeinderat seinerzeit in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie dem beauftragten Büro Becker (Achtung: Büro Becker ist Auftragnehmer auch für Fachingenieurleistungen, somit keine separate Fachingenieurbeauftragung durch die Gemeinde!) darauf fokussiert, abzu prüfen, inwieweit eine etwaige Projektgestaltung nach vorheriger Überprüfung der Kostenrechnung des Büros Becker (DIN 276) durch die Firma Dress & Sommer, entweder durch Einzellosvergabe oder durch Vergabe eines Generalunternehmer zur Umsetzung kommen könnte.

In den wesentlichen Zügen bestätigte seinerzeit das Büro Drees & Sommer die Kostenberechnung des Büros Becker. Einzig wesentlicher Unterschiedspunkt war, dass die ursprünglich angenommenen 20% Nebenkosten (Büro Becker) vom Büro Drees & Sommer auf ca. mindestens 25% betitelt worden sind. Dies, she. weitere Ausführungen der Tabelle der Kostenfestsetzung, hat sich so auch analog der Handhabung des Büros Drees & Sommer bestätigt. Der Angebotspreis der Fa. Drees & Sommer belief sich in 04/2016 auf € 23.115,75. Der Auftrag inkl. Abrechnungssumme hat sich auf € 15.618,75 aussummiert. Somit konnten hier insg. rd. € 7.500 eingespart werden. Die Überprüfung der Kostenberechnung des Büros Becker gem. Gemeinderatsbeschluss durch die Fa. Dress & Sommer erwies sich aus Sicht der Verwaltung als richtig und bestätigte die Kostenberechnung des Büros Becker, she. Text.

Auch wurde seinerzeit erörtert, inwieweit zur zusätzlichen Projektsteuerung ein weiteres Büro eingeschaltet werden sollte, welches die klassischen Aufgaben des Projektsteuerers übernehmen sollte. In Abstimmung zwischen Gemeinderat und Gemeindeverwaltung wurde seinerzeit die Auffassung vertreten, dass auf die sehr hohen Kosten bei einer etwaigen Einbindung eines Projektsteuerers verzichtet werden kann. Im Gegenzug wurde die Verwaltung, hier durch Hauptamtsleiter Gerstner, in Kooperation mit dem beauftragten Büro beauftragt, die diesbezügliche Projektsteuerung vorzunehmen. Im Nachhinein (she. späterer Kostenfeststellung) hat sich dieser Beschluss als richtig und zielführend ergeben, so dass nun die Kostenfeststellung dem Gemeinderat für die Bauabschnitte 1 und 2 inklusive gebäudenaher Außenanlagen präsentiert werden kann.

Nochmals kurz zu wesentlichsten Gemeinderatsbeschlüssen:

Nach verschiedenen Vorberatungen, insbesondere am 31.03.2016, TOP 12, 24.07.2017, TOP 62, 04.12.2017, TOP 102, sowie in den Sitzungen des projektbezogenen Bauausschusses vom 19.03.2018 bzw. 17.09.2018 fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2018, TOP 86, den Beschluss zur Durchführung und Ausschreibung der Sanierung der Wolf-Eberstein-Halle für den 1. Bauabschnitt (Bauteil 1A-Sport, 1B-Kultur) inklusive der dazugehörigen Brandschutzmaßnahmen (technischer und baulicher Brandschutz), sowie zur Sanierung der diesbezüglichen technischen Ausstattung, insbesondere Lüftungsanlage.

Der Vergabebeschluss zu dieser Projektrealisierung erfolgte dann in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.07.2019, TOP 56. Hier wurde die Fachlosvergabe (nicht Generalunternehmervergabe) mit Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei Caemmerer Lenz, Karlsruhe, Herrn Rechtsanwalt Stegmaier, vom Gemeinderat beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.05.2021 erfolgte die Beschlussfassung zur Durchführung der Ausschreibung der gebäudenahen Außenanlagen. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21.06.2021, TOP 31, erfolgte die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Durchführung der Ausschreibung für den 2. Bauabschnitt (Haupthallendachsanierung, Gaststättenteildachsanierung, Bühnen- und Medientechnik, sowie energetische bauliche Verbesserung der technischen Ausstattung/Beleuchtung/Heizung), inklusive Umsetzung der gebäudenahen Außenbereichsgestaltung.

Die Vergabe der Sanierung und Erweiterung der Dachflächen des 2. Bauabschnittes erfolgte per Beschluss (Vergabebeschluss) in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.09.2021, TOP 61. Die ergänzende Erweiterung der Dachflächensanierung im Vorgriff auf den 3. Bauabschnitt (Teilfläche Saal und Foyer) erfolgte mit Zustimmung des Gemeinderates am 14.11.2022.

Dazwischenliegend wurden noch verschiedene Qualitätssteigerungen im Gesamtprojekt (z.B. PVC-freier Bodenbelag, stützenfreie Gestaltung des Gymnastikraumes inklusive Fußbodenheizung, Brandschutzverglasung im Bereich Erker – von der neuen Sporthalle in Blickrichtung Haupthalle, etc.) in Abstimmung mit dem Gemeinderat beauftragt.

Im Zuge dieser Gesamtbeschlussfassung des Gemeinderates wurde vom beauftragten Büro Becker bzw. dem Fachplaner Sauter auch seinerzeit mitgeteilt, dass zu erwarten ist, dass durch die energetische Verbesserung des Gesamtgebäudes ein in etwa mindestens vergleichbarer Energieverbrauch im Vergleich zum Verbrauch vor der Sanierung trotz deutlich größerer Hallenflächen zu erwarten ist. Diesbezüglich kann derzeit noch keine konkrete Aussage getroffen werden, da bedingt durch die Coronapandemie, den Bauverzug, dem Wasserschaden in der Haupthalle noch kein vollständiges Kalenderjahr für die Verbrauchsgebührenentwicklung als Referenzjahr angegeben werden kann. Auch wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss die Installation einer großflächigen PV-Anlage in Kooperation mit der BürgerEnergiegenossenschaft, Durmersheim, geschaffen.

Die damalige DIN 276 Kostenberechnung basierte auf das Kalenderjahr 2018 inklusive der in dieser Beschlussvorlage näher beschriebenen Projektentwicklung.

Zwischen 2018 und heute war das Gesamtprojekt unter anderem aufgrund der starken Einschränkungen, die die Coronapandemie mit sich brachte, sowie durch den Ukrainekrieg hinsichtlich Lieferketten, Baustoffehalt, exorbitant hohe Preisentwicklung im Hochbausektor (ca. geschätzt rd. 30% seit 2018 bis heute) geprägt. Dies bedeutet, dass hier eine außergewöhnlich hohe und intensive Zusammenarbeit zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Büro Becker notwendig und auch so gelebt worden ist, um das Projekt positiv entwickeln zu können, aber auch die Kostenseite nicht nur im Blick, sondern auch im Ergebnis für die Gemeinde so attraktiv wie nur möglich gestaltet zu bekommen.

Nun, ca. fünf Jahre später, steht neben der Kostenfeststellung für die Bauabschnitte 1 und 2 inklusive gebäudenahen Außenanlagen um diesen Bereich hin auch an, gemäß der damaligen Abstimmung mit dem Gemeinderat, darüber zu befinden, ob und falls ja wie die weitere Sanierung und ggf. Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle erfolgen sollte.

Im Zuge der damaligen Konzeption war es notwendig, dass ein entsprechendes Baugesuch gestellt wird, welches die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle (Bauabschnitt 1 – Kultur und Sport) schafft und gleichzeitig eine Option für eine etwaige Erweiterung/Vergrößerung des Saals- und Foyers-Bereichs mit sich bringt.

Gerade dieser Saal- und Foyer-Bereich bedarf der engen Abstimmung mit dem Büro Wald + Corbe (beauftragt durch Gemeinderatsbeschluss) hinsichtlich der Parkplatzgestaltung. Die damalige und auch die im weiteren Verlauf der Beschlussvorlage bezifferte neue Variante zur Qualitätsverbesserung der Infrastruktur wurden miteinander abgestimmt. Die Schlussrechnung für die Parkplatzgestaltung (Auftrag Büro Wald & Corbe, Hügelsheim) liegt noch nicht vor. Nach Erhalt wird der Gemeinderat informiert.

Nachdem es sich entgegen der Abstimmung mit dem damaligen Kreisbrandmeister gezeigt hat, dass der Brandschutz eine erhebliche Nachforderung mit sich brachte, sprach sich bekanntlich der Gemeinderat dafür aus, den baulichen und den technischen Brandschutz zu gewährleisten. Die Baugenehmigung für die Erweiterung, Umbau und Modernisierung der Wolf-Eberstein-Halle wurde vom Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz, am 04.10.2016 erteilt. Eine Verlängerung der Baugenehmigung wurde seinerzeit beantragt.

In der heutigen Gemeinderatssitzung steht unter anderem an, ob und wie die Sanierung und ggf. Erweiterung des Bereichs Saals, Foyer und Sanitäranlagen (= 3. Bauabschnitt) erfolgen soll.

Grundsätzlich sind in diesem Bereich folgende Alternativen zu unterscheiden:

1. Verzicht auf jegliche Sanierung und Erweiterung (gemäß Rückmeldung aus dem Gemeinderat wird dies nicht favorisiert).
2. Teilsanierung im Bereich Sanitärtrakt (war bisher von allen als notwendig so betrachtet), sowie Sanierung Saal und Foyer, insbesondere energetische Sanierung der Fensterfront, ohne bauliche Erweiterung.
3. Sanierung und Erweiterung des Saals und Foyers inklusive Sanitärtrakt auf Basis der Baugenehmigung (bauliche Erweiterung).
4. Sanierung und Erweiterung des Saals- und Foyers-Bereichs inklusive Sanitärtrakt sowie Verbesserung der innergebäudlichen Infrastruktur durch Optimierung des Eingangsbereiches (= neue Variante), sowie ergänzend die energetisch notwendige Sanierung der Außenfassade des Gaststättenbereichs und ggf. die Sanierung und Verbesserung der äußeren Infrastruktur (gebäudenaher Außenbereich) um den Haupteingang (in Abstimmung mit dem Büro Wald + Corbe für deren Außenbereichs/Parkplatzgestaltungsbereich – ist hier unberührt).

Hinsichtlich der projektierten möglichen Umsetzung auf Basis der Entscheidung des Gemeinderates über die diesbezügliche Variante kann aus Sicht der Verwaltung weiterhin eine etwaige stufenweise Beauftragung nach erteilter Baugenehmigung (bei neuer Lösung) erfolgen. Darüber hinaus besteht natürlich auch die Möglichkeit, dass der Gemeinderat den Beschluss fasst, eine bestimmte Summe an die Gemeindeverwaltung und an das beauftragte Büro Becker bereitzustellen, in der sich die bestmögliche Sanierung und Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle für den weiteren Verlauf der Gebäudeoptimierung findet.

In der heutigen Gemeinderatssitzung stehen somit die diesbezüglichen Informationen und ggf. Beschlussfassungen an.

Zu 1.

Kostenfeststellung zu den Bauabschnitten 1 (1A – Sport; 1B – Kultur) und 2 (Sanierung Haupthalle inklusive verschiedene Dachflächenbereiche, sowie Bühnen- und Medientechnik), sowie gebäudenaher Außenanlagen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass gemäß Vergabebeschluss aus 2019 (Bauabschnitt 1) über 7,271 Mio. Euro gefasst worden ist. Die qualitätsteigernde Maßnahme (she.

Text der Beschlussvorlage) betragen 405.000 Euro. Somit ist die Gesamtvergabesumme für den 1. Bauabschnitt auf insgesamt 7,676 Mio. Euro addiert festzustellen.

Die Kostenfeststellung (Abrechnung = tatsächliche Kosten) beträgt hier, ohne Nebenkosten, 7,084 Mio. Euro. Für den Bereich der Nebenkosten (Kostengruppe 700 = Planungskosten und sonstige Nebenkosten) sind hier insgesamt 2,149 Mio. Euro (= 30,3%) entstanden. Bedingt durch zahlreiche Synergien, die enge Kooperation zwischen dem beauftragten Büro Becker, der Gemeindeverwaltung durch die Projektsteuerung durch Herrn Gerstner, sowie das sehr positive Mitwirken von verschiedenen beauftragten Unternehmen, wurde hier nicht nur der bewilligte Ansatz von insgesamt 7,676 Mio. Euro eingehalten, sondern um sogar um ca. fast 600.000 Euro (\approx 92,2%) unterschritten.

Für den Bereich der gebäudenahen Außenanlagen lag die Gesamtvergabesumme bei 417.000 Euro. Mit abgerechneten 335.000 Euro (\approx 80,3%) wurde dieser Vergabesummenbetrag ebenfalls deutlich unterschritten. An Nebenkosten sind hier 80.000 Euro (= 23,9 %) entstanden. Für den Bereich des 2. Bauabschnittes sind insgesamt inklusive der Bereiche Bühnen- und Medientechnik an Vergabesumme 2,283 Mio. Euro angefallen. Die Kostenfeststellung/Abrechnung ergibt insgesamt 2,07 Mio. Euro, also ca. 90,7%. Auch hier sind somit über 200.000 Euro unter dem Vergabeansatz abrechnungstechnisch positiv festzustellen. Die diesbezüglichen Nebenkosten liegen bei 341.000 Euro, also 16,5 %.

Insgesamt sind somit an Gesamtvergabesummen für die Bauabschnitte 1 und 2 inklusive Bühnen- und Medientechnik sowie gebäudenaher Außenanlagen 10,118 Mio. Euro (= 100%) zu verzeichnen. Sehr positiv stellt es sich dar, dass insgesamt 9,489 Mio. Euro (\approx 93,8%) an Baukosten, also fast rd. 650.000 Euro, entstanden bzw. somit eingespart werden konnten. Der diesbezügliche Nebenkostenanteil (Planungskosten, etc.) beträgt insgesamt 2,57 Mio. Euro (= 27,1%).

Der Nebenkostenbereich ist hier konkret im engen Zusammenhang zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 als Gesamtansatz zu betrachten, da es sich zeigte, dass im 1. Bauabschnitt Vorleistungen, sei es baulich oder planungstechnisch, für Überlappungsbereiche zum 2. Bauabschnitt hin geschaffen werden mussten. Die damaligen prognostizierten Nebenkosten des Büros Drees & Sommer (she. eingangs zu dieser Beschlussvorlage) von 25% sind nahezu eingehalten.

Als Gesamtfazit kann hier festgestellt werden, dass sehr erhebliche Haushaltsmittel in die Verbesserung, Erweiterung und Ertüchtigung der Wolf-Eberstein-Halle geflossen sind.

Das Gesamtergebnis, she. Text dieser Beschlussvorlage zur Kostenfeststellung, zeigt sich äußerst positiv.

Hinzu kommen noch Zuschüsseinnahmen im Projekt zu den Bauabschnitten I und II:

Sportförderung Land Baden-Württemberg: € 420.000

Zuschuss TV Muggensturm für die Landegrube („Schnitzelgrube“): € 50.000

Zuschuss Klimaschutz Plus für baulichen Wärmeschutz: € 16.170

Zuschuss Umrüstung LED-Beleuchtung Haupthalle: € 58.300

Ergibt: Summe der Zuschüsse = € 544.470

Gemäß der damaligen Beschlussfassung kann, nachdem das diesbezügliche Ergebnis vorliegt, nun in die Beratung zur möglichen Umsetzung der weiteren Sanierung und ggf. Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle (she. Einleitung der Beschlussvorlage) eingetreten werden. Auch steht nun gemäß der damaligen Beschlussfassung des Gemeinderates an, dass sich der Gemeinderat hinsichtlich der etwaigen Beteiligung an den variablen Kosten (Nebenkosten), also Hallengebührenfestsetzung an Nutzer konkretisiert. Dies erfolgt im späteren Verlauf der Beschlussvorlage.

Gesamtübersicht, tabellarisch:

Position / Bereich	Betrag in Euro	
Vorplanungsphase vor eigentlichen Projekt:		
Machbarkeitsstudien und Planvarianten 2002 bis 03/2015, Büro Becker inkl. Fachingenieure	163.023,00	
Machbarkeitsstudie „Haus der Vereine“, Büro Steinert	15.000	
Büro Drees & Sommer, Überprüfung Kostenberechnung (DIN 276) des Büros Becker	15.618,75	
Ergibt: Kosten Vorplanungsphase (vor eigentlicher Projektierung) – jeweils nach Gemeinderatsbeschlüsse:	193.716	
Projektkosten, 1. und 2. Bauabschnitt (Details she. Text dieser Beschlussvorlage):	Vergabesummen / Auftragssumme in Euro	Ergebnis - Schlussrechnungsergebnis in Euro
1. Bauabschnitt:		
Baukosten	7.676.000 (100%)	7.084.000 (92,2%)
Nebenkosten	Geschätzt rd. 25%, Fa. Drees & Sommer	2.149.000 (30,3%)
Summe:	She. bei Gesamtergebnis	9.233.000
2. Bauabschnitt:		
Baukosten	2.283.000 (100%)	2.070.000 (90,7%)
Nebenkosten	Geschätzt rd. 25%, Fa. Drees & Sommer	341.000 (16,5%)
Summe:	She. bei Gesamtergebnis	2.411.000
3. Gebäudenahe Außenanlagen		
Baukosten	417.000 (100%)	335.000 (80,3%)
Nebenkosten	Geschätzt rd. 25%, Fa. Dress & Sommer	80.000 (23,9%)
Summe:	She. bei Gesamtergebnis	415.000
4. Ergibt Kosten Bauabschnitt 1, 2 und gebäudenahe Außenanlagen:		
Baukosten	10.376.000	9.489.000
Nebenkosten	Geschätzt rd. 25%, Fa. Drees & Sommer = ergibt rd. 2.594.000	2.570.000 (= 27,1%)
Gesamtsumme:		12.059.000
5. Erhaltene Zuschüsse , she. Text dieser Beschlussvorlage:		544.470
Ergibt: tatsächliche Haushaltsbelastung:		11.514.530
6. Zuzüglich Vorplanungs- bzw. Machbarkeitsstudienkosten , she. Text dieser Beschlussvorlage, div. Studien und Büros:		168.023
7. Gesamtkosten, inkl. aller Vorplanungs- und sonstiger Aufwendungen, tatsächliche Haushaltsbelastung für uns:		11.682.553 (Kosten seit 2002 bis einschließlich 10/2023)

Info - wichtig:

Baunebenkosten (Kostengruppe 700) sind die Kosten, die bei der Planung und Durchführung auf Grundlage der Honorarordnung, Gebührenordnung oder weiteren vertraglichen Vereinbarungen entstehen. Basis für die Berechnung und Abrechnung gilt die DIN 276 Kostenberechnung und nicht die tatsächlichen Baukostenabrechnungen. Final bedeutet dies, dass unabhängig von den tatsächlichen schlussgerechneten Baukosten die Beträge der DIN 276-Kostenberechnung die Honorarkosten für Büros ergeben. Umso erfreulicher und deutlich lobenswert ist die erreichte deutliche Baukosteneinsparung im bisherigen Gesamtprojekt zu würdigen. Höhere Baukosten haben bei etwaig nicht erfolgten engagierten Kosteneinsparungen durch die enge Kooperation zwischen den beauftragten Büros und den Auftraggeber (also uns!) faktisch keine Auswirkung auf die Höhe der Baukosten in Euro, sondern „nur“ in Prozent.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dass der Gemeinderat die Kostenfeststellung positiv zur Kenntnis nimmt und so auch bestätigt.

2. Vorstellung der möglichen künftigen Gestaltung des Haupteinganges (inklusive Saal, Foyer und Sanitärtrakt = 3. Bauabschnitt), gebäudenaher Außenanlagen (im Umfeld des 3. Bauabschnittes = 4. Bauabschnitt), Fassadenertüchtigung der Haupthalle (außen, straßenseitig zur L 67 zwischen 1. und 3. Bauabschnitt = 5. Bauabschnitt) sowie energetische Fassadensanierung im Bereich der Gaststätte (= 6. Bauabschnitt)

Wie bereits in dieser Beschlussvorlage beschrieben, steht nun die weitere Präsentation der anstehenden weiteren etwaigen Sanierung und ggf. Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle, insbesondere für die Bereich Saal und Foyer sowie Sanitärtrakt, energetische Sanierung der Außenfassade der Gaststätte, Fassadenertüchtigung im Bereich der Haupthalle zwischen Bauabschnitt 1 und 3 zur L 67 hin sowie der gebäudenahen Außenanlagen an.

Grundsätzlich ist der Gemeinderat natürlich in seiner Entscheidung völlig frei, in welcher Art und Weise die diesbezügliche Optimierung und Verbesserung der Wolf-Eberstein-Halle erfolgt.

Grundsätzlich, so die Rückmeldung aus Sicht der Gemeindeverwaltung, war es von allen Gemeinderatsfraktionen so betrachtet worden, dass insbesondere der Sanitärtrakt eine deutliche Verbesserung/Sanierung bedarf. Dies ist folglich natürlich auch für den Bereich Saal und Foyer inklusive dortige Dachrestflächen, s. spätere Präsentation im Gemeinderat, mit notwendig. Zunächst wird vom Büro Becker nochmals (s. Anlage) das damalige Baugesuch zur etwaigen Erweiterung des Bereichs Saal und Foyer vorgestellt. Die damals aus 2018 groben Schätzkosten können nun, fünf Jahre später, nicht ansatzweise mehr neu belastet werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass zur Stellung des Baugesuchs (war ja unbedingt notwendig) hier eine mit sehr heißer Nadel gestrickte Lösung präsentiert worden ist, bietet es sich an, den Gesamtbereich planungstechnisch attraktiv, zukunftsweisend und in etwa gleicher Art und Weise und Qualität, analog Bauabschnitt 1 und 2, zu gestalten.

Die diesbezüglichen Planunterlagen liegen der Beschlussvorlage bei.

Aus Sicht der Verwaltung zeigt es sich, dass insbesondere der Sanitärtrakt, sowohl vom baulichen Zustand, als auch von der Ausnutzbarkeit, deutlich verbesserungswürdig ist. Deshalb zeichnete sich diese neue Planungsvariante dahingehend aus, dass eine direkte Wegbeziehung inkl. Vorraumzone, inkl. verbesserter Garderobenbereich, einhergehend mit der Optimierung des Sanitärtrakts geschaffen werden kann.

Rein baulich zeigt es sich auch, dass der Bereich Saal und Foyer zum Teil erhebliche Mängel aufzeigt. Es würde sich deshalb auch anbieten, dass die diesbezüglichen Bereiche, sowohl hinsichtlich der Deckenausrichtung, insbesondere Beleuchtung, als auch dem Nutzungsverhalten (Abtrennung Saal und Foyer für Veranstaltung nicht immer optimal), einer verbesserten Lösung

unter Beibehaltung der gegebenen Fluchtwege (sieht dieses Konzept entgegen dem bisherigen vor) schafft.

Mit dieser Lösung kann dieser Teilbereich der Wolf-Eberstein-Halle, der zweifelsohne keine günstige Lösung sein wird, zukunftsweisend aufgestellt werden. Mit dem beauftragten Büro Becker wird auch zur Präsentation an den Gemeinderat eine Kostenberechnung nach DIN 276, die die verschiedene Teilgewerkebereiche inklusive Nebenkosten für Januar 2025 indexiert, vorbereitet.

Allein für den Bereich Baukosten (hier noch ohne Außenanlage und ohne Möblierung) fallen insgesamt 4,466921 Mio. Euro (brutto) an. Der Nebenkostenanteil beträgt hier 893.384 Euro (ca. 25%). Dies ergibt dann einen Gesamtbruttokostenaufwand von 5,136959 Mio. Euro für den 3. Bauabschnitt (Saal, Foyer, Sanitärtrakt).

Sinnvoll ist es, dass im Zuge dieses 3. Bauabschnittes auch über die Verbesserung/Ertüchtigung der gebäudenahen Außenanlagen von Anfang an gesprochen wird. Bedingt durch etwaige bauliche Tätigkeiten ist ohnehin nach Abschluss einer solchen Maßnahme zumindest eine Sanierung der gebäudenahen Außenanlagen notwendig.

Mit dem Büro Becker wurde für diesen Bereich der gebäudenahen Außenanlagen vorbesprochen, dass hier eine vergleichbare Pflasterung (analog Kultur- und Sportlereingang) aus gestalterischen Gründen gewählt werden sollte. Jedoch sollten sich hier die diesbezüglichen Kosten in einem deutlich vertretbaren Bereich aufzeigen.

Rein an Baukosten sind hierfür gemäß DIN 276 Kostenberechnung des Büro Becker 115.192 Euro ermittelt worden.

Für den Bereich des 5. Bauabschnittes (Ertüchtigung des restlichen Bereichs der Fassade der Haupthalle, zwischen Bauabschnitt 1 und 3) besteht die Option, diesen Bereich auch energetisch auf einen aktuellen, zeitgemäßen Stand hin zu bringen. Dieser Außenbereich (ist ja sichtbar) wurde bisher gemäß den aktuellen Beschlussfassungen noch nicht einer Sanierung unterzogen.

Sollte der Gemeinderat sich für die Realisierung des 3. Bauabschnittes aussprechen, wäre es natürlich auch sinnvoll, die dazwischenliegende Fläche der verbleibenden Außenfassade jedenfalls zeitgemäß energetisch zu ertüchtigen. Die diesbezügliche Kostenberechnung nach DIN 276 des Büro Becker schließt mit 120.785 Euro.

Als letzter wesentlicher verbleibender Bereich steht die energetische Sanierung der Außenfassade der Gaststätte (nur Verglasung, ohne Änderung der Heizkörper, ohne Heizung, Lüftung, Sanitär, ohne angrenzende weiterer Bauteile) an.

Die diesbezügliche Verglasung ist alles andere als energetisch in Ordnung und bedarf der dringenden Sanierung, soweit die Gemeinde weiterhin sich der Aufgabe stellen möchte, den Gebäudebestand energetisch so gut wie möglich auszurichten.

Mit dieser Außenfassadengestaltung ist keinerlei innenliegende Sanierung der Gaststätte verbunden. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung bis auf weiteres auch nicht erfolgen. Zunächst muss dauerhaft auch klar sein, wer und wie diesen Gaststättenbereich auch künftig nutzt. Hier steht aus Sicht der Verwaltung derzeit kein aktueller Handlungsbedarf an.

Für diese Fassadengestaltung ergibt sich gemäß DIN 276 Kostenberechnung des Büro Becker ein Gesamtbetrag von 243.077 Euro.

Somit ergeben sich für die Bauabschnitte 4 bis 6 insgesamt Baukosten von aufsummiert 479.054 Euro.

Die diesbezüglichen Nebenkosten, ca. 20% gemäß HOAI, belaufen sich für diese Bauabschnitte 4

bis 6 auf insgesamt 95.811 Euro, also insgesamt 574.864 Euro. Die Indexierung für Januar 2025 (Preissteigerungen sind ja zu erwarten) ergibt eine Gesamtsumme von 661.094 Euro für die Bauabschnitte 4 bis 6.

Aus Sicht der Verwaltung sollte in der heutigen Gemeinderatssitzung neben der Vorstellung dieser Gestaltungsmöglichkeit für den 3. Bauabschnitt inklusive rechtliche energetische Sanierung des Gesamtgebäudes vom Gemeinderat ein Grundvotum versucht werden zu erhalten.

Wesentlich ist es hier, dass wir uns damit beschäftigen sollten, dass ggf. der Bauantrag für die etwaige Erweiterung des Bereichs Saal/Foyer/Eingang beim Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz, gestellt werden könnte/sollte.

Dies stellt natürlich noch keinen Projektumsetzungsbeschluss dar.

Die finanzielle Entwicklung der Gemeinde sollte aus Sicht der Verwaltung, zumindest im Kalenderjahr 2024, nach Erhalt der Baugenehmigung, beleuchtet werden.

Je nach Entwicklung der finanziellen Lage der Gemeinde würde dann in 2024 der Beschluss zur etwaigen Umsetzung der weiteren Projektierung der Sanierung und Erweiterung der Wolf-Eberstein-Halle anstehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, dass die Bauabschnitte 3 bis 6 im Gesamtkontext, insbesondere der energetischen Sanierung betrachtet werden. Diese energetische Sanierung ist grundsätzlich, sowohl im Sanitärbereich, im zwischenliegenden Hallenteil der Haupthalle zwischen Bauabschnitt 1 und 3, der Außenfassade des Saals und Foyers, aber auch der Gaststätte, unerlässlich wichtig.

Ansonsten wird auf die Einleitung in dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Kostenausblick - Zusammenfassung, tabellarisch, gem. Text dieser Beschlussvorlage, aktuelle

Planung, Stand 10/2023 – indexiert auf 1/2025):

Projektbereich	Kostenberechnung DIN 276, Stand 10/2023, Beträge in Euro
3. Bauabschnitt (Saal, Foyer, Sanitärtrakt zur Haupthalle, ohne Möblierung)	
Baukosten:	4.466.921
Nebenkosten, geschätzt 20%:	893.384
Summe:	5.136.959
4. Bauabschnitt (gebäudenaher Außenanlagen im Umfeld des 3. Bauabschnitts)	
Baukosten:	115.192
Nebenkosten, geschätzt 20%:	23.038
Summe:	138.230
5. Bauabschnitt (Fassadenertüchtigung, außen, straßenseitig zur L 67 zwischen 1. und 3. Bauabschnitt)	
Baukosten:	120.785
Nebenkosten, geschätzt 20%:	24.157
Summe:	144.942
6. Bauabschnitt (Fassadensanierung Gaststätte)	
Baukosten	243.077
Nebenkosten, geschätzt 20%	48.615

Summe:	291.682
Gesamtkosten 3. bis 6. Bauabschnitt	
Baukosten:	4.945.975
Nebenkosten:	989.194
Summe:	5.935.169

Info:

Zuschüsse für die Bauabschnitte 3, 4, 5 und 6 sind, Stand heute, nicht zu erwarten.

Ausblick: Gesamtkosten Bauabschnitte 1 bis 6, Stand heute, she. Text und Infos dieser Beschlussvorlage:

<i>Projektkosten, 1. und 2. Bauabschnitt (Details she. Text dieser Beschlussvorlage, inkl. Vorplanungs- und Machbarkeitsstudienkosten seit 2002 bis zum Projektabschluss aller Bauabschnitte, ohne Parkplatzertüchtigung gem. Projekt Büro Wald & Corbe):</i>	Kostenberechnung in Euro:	Ergebnis - Schlussrechnungsergebnis in Euro
1. Gesamtkosten, inkl. aller Vorplanungs- und sonstiger Aufwendungen, tatsächliche Haushaltsbelastung inkl. Zuschussberücksichtigungen für uns:		11.682.553 (Kosten seit 2002 bis einschließlich 10/2023)
2. Bauabschnitte 3 bis 6:	5.935.169	
3. Gesamtprognose über alles:		17.617.722

3. Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines etwaigen ergänzenden Bauantrages (insbesondere für den den 3. Bauabschnitt)

Auf die vorherigen Ausführungen der Beschlussvorlage wird verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, dass der Gemeinderat den Beschluss fasst, einen neuen, ergänzenden Bauantrag zur künftigen Gestaltung des Bereiches Saal und Foyer zu fassen. Natürlich muss dieser Beschluss nicht zwingend in der heutigen Gemeinderatssitzung sein. Wichtig ist es, aus Sicht der Verwaltung, dass sich der Gemeinderat nach vorheriger eingehender Erörterung mit dieser Gesamthematik der Sanierung und Erweiterung, insbesondere der notwendigen energetischen Sanierung der Bauabschnitte 3 bis 6 befasst und den Beschluss zur Stellung des Bauantrages bei Zustimmung zu dieser Lösung fasst.

4. Beratung und Beschlussfassung über die mögliche Hallengebührenfestsetzung (= Beteiligung von Nutzern, z.B. Vereine, an den variablen Kosten, z.B. Energiekosten)

Wie bereits seinerzeit im Gemeinderat erörtert und beschlossen, soll das Thema erneut auf die Agenda genommen werden, sobald die Kostenfeststellung für den Bauabschnitt 1 (und 2) vorliegt. Dies ist nun gegeben.

Gemäß der bisherigen Beschlussfassung des Gemeinderates haben Vereine die Möglichkeit, kostenlos Vereinsübungsbetrieb in den öffentlichen Einrichtungen, so auch in der Wolf-Eberstein-Halle, abzuhalten.

Darüber hinaus besteht für die Vereine die Möglichkeit in der Wolf-Eberstein-Halle bzw. in der Alten Kelter je ein kommerzielle Freiveranstaltung durchzuführen.

Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahrzehnten zeigen auf, dass es völlig unstrittig ist, dass die Vereine in der Gesellschaft einen ganz erheblichen und wesentlichen Beitrag leisten, die Orte, wie Muggensturm, lebens- und liebenswerter zu machen. Aber auch der Sozialaspekt zur Betreuung von Menschen, zur Freizeitgestaltung, etc., darf keinesfalls unterschätzt werden.

Bevor ggf. eine aufwendige Gebührenkalkulation von der Gemeindeverwaltung auf den Weg gebracht wird, sollte der Gemeinderat sich, analog der damaligen Beschlussfassung, nun mit der Gesamthematik der Hallengebühren beschäftigen.

Aus Sicht der Verwaltung liegen folgende Alternativlösungen vor:

1. Beibehaltung der bisherigen Lösung (keine Gebührenfestsetzung, keine Gebührenmitteilung und kein etwaiger Gebührenerlass, sondern praktikable Handlung der gebührenfreien Nutzung der Wolf-Eberstein-Halle für vereinsdienlichen Übungs-, Spiel- und Trainingsbetrieb inklusive Freiveranstaltung von jeweils einmal Wolf-Eberstein-Halle sowie Alte Kelter).
2. Fertigung einer entsprechenden Gebührenkalkulation und Gebührenabrechnung an die Vereine sowie Erlass der diesbezüglichen Gebühren. Vorteil dieser Lösung ist es, dass die Vereine auch tatsächlich erfahren, welchen Mehrwert die Gemeinde den Vereinen durch die kostenlose Bereitstellung dieser öffentlichen Einrichtungen einräumt.

Wichtig ist es, dass bei dieser Alternativlösung natürlich auch entsprechende Folgewirkung für Alte Kelter, etc., erfolgt. Dies bedeutet, dass alle öffentlichen Einrichtungen dann auch gleichbehandelt und bewertet werden müssen.

3. Gebührenabrechnung und Gebührenerhebung (ohne Erlass) an die Nutzer der Wolf-Eberstein-Halle, entweder ausschließlich für den Bereich der variablen Kosten (Verbrauchsgebühren) oder für die echte Hallengebührenkalkulation (inklusive weitergehende Gebührentatbestandteile).

In Anbetracht der Tatsache, dass sich die bestehende Handhabung bestens bewährt hat und, dass Muggensturm auch wirtschaftlich in der Lage ist, den örtlichen Vereinen die größtmögliche Servicequalität und Nutzungsmöglichkeit an öffentlichen Einrichtungen anzubieten, sollte die Erhebung von Gebühren sehr gut überlegt sein. Die Verwaltung spricht sich dafür aus, dass es bei der bisherigen Handhabung bis auf Weiteres verbleiben sollte.

Es spricht nichts dagegen, dieses Thema erneut aufzugreifen, sobald die Gemeinde Muggensturm in wirtschaftliche Schwierigkeiten kommen sollte, bzw. anderer Bedarfe es notwendig machen.

Gesamtfazit:

Die Kostenberechnung für die Bauabschnitte 1 und 2 zeigen auf, dass hier in Bezugnahme auf die damalige mehrheitliche Beschlussfassung des Gemeinderates nicht nur der Baukostenansatz eingehalten, sondern auch deutlich unterschritten worden ist. Dies ist im Quervergleich zu anderen Bauprojekten von öffentlichen Auftragsgebern eher die Ausnahme, als die Regel. Aus Sicht der Verwaltung gilt daher auch ein besonderer Dank dem beauftragtem Büro Becker, Karlsruhe, für die ausgezeichnete Zusammenarbeit und für das hervorragende wirtschaftliche Ergebnis.

Die weitere Entwicklung unserer Wolf-Eberstein-Halle als bauliches „Jahrhundertprojekt“ zeigt auf, dass unter Berücksichtigung aller Kosten (Baukosten inklusive Nebenkosten für die Bauabschnitte 1, 2, sowie diesbezüglicher Außenanlage) rd. 12,059 Mio. Euro angefallen sind. Hinzu kämen dann noch bei Umsetzung der diesbezüglichen attraktiven Lösung des Saals, Foyers und Eingangsbereich weitere 5,136959 Mio. Euro (= 3. Bauabschnitt), sowie für die Bauabschnitte 4 bis

6 (gebäudenahe Außenanlagen, Rest Außenfassadensanierung der Haupthalle zwischen Bauabschnitte 1 und 3, sowie Fassadensanierung des Gaststättenbereichs) weitere 661.094 Euro inkl. Nebenkosten, also aufsummiert neu ca. 5,9 Mio. Euro = insgesamt rd. 17,6 Mio. Euro (inkl. Zuschussberücksichtigungen) bis zum Projektabschluss.

Selbstredend ist es, dass die diesbezügliche Kostenberechnung den indexierten Stand zum Januar 2025 aufzeigt. Etwaige unvorhergesehene Positionen, die derzeit nicht bekannt sind, können natürlich nicht berücksichtigt werden. Auch haben wir alle auf die etwaigen konjunkturbedingten Änderungen keinen Einfluss.

Soweit der Gemeinderat dieser Gesamtkonzeption auch baulich zu gegebener Zeit zustimmen wird, wäre die Wolf-Eberstein-Halle wieder auf Jahrzehnte optimal aufgestellt.

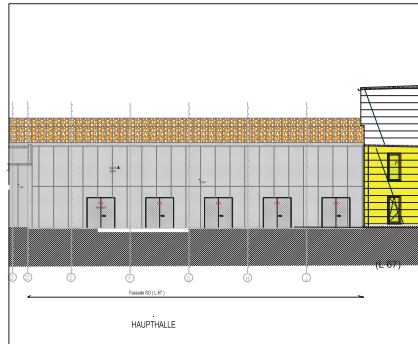
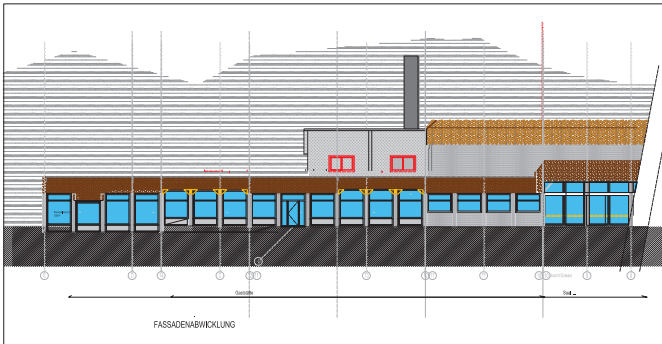
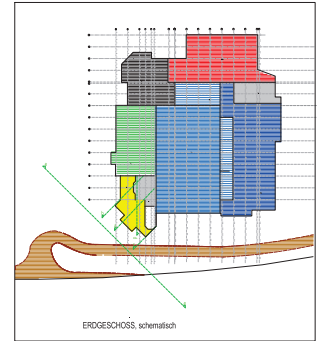
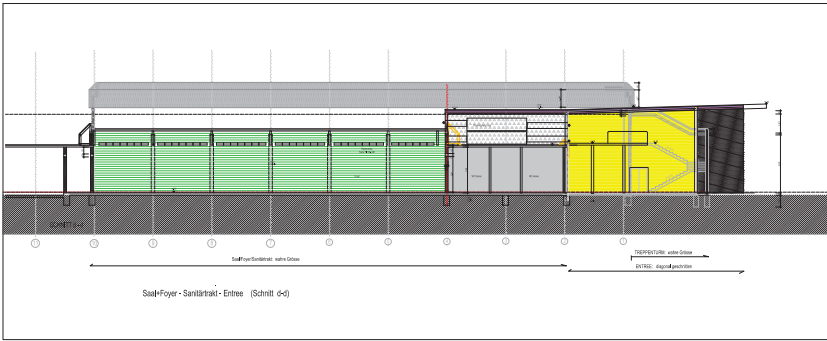
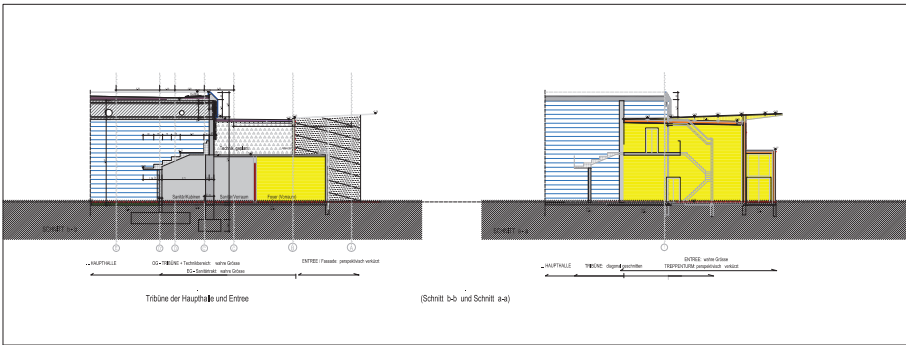
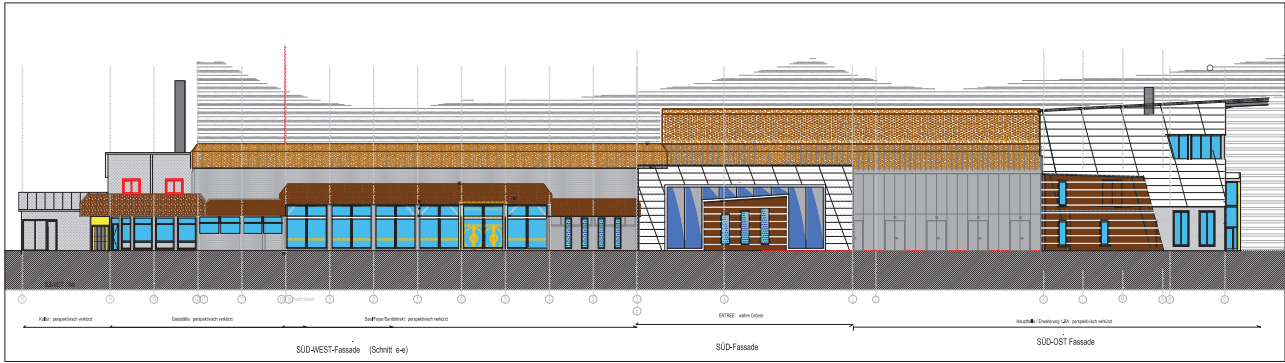
Es obliegt nun der Beschlussfassung des Gemeinderates die diesbezüglichen Beschlüsse zu fassen.

Beschlussvorschlag:

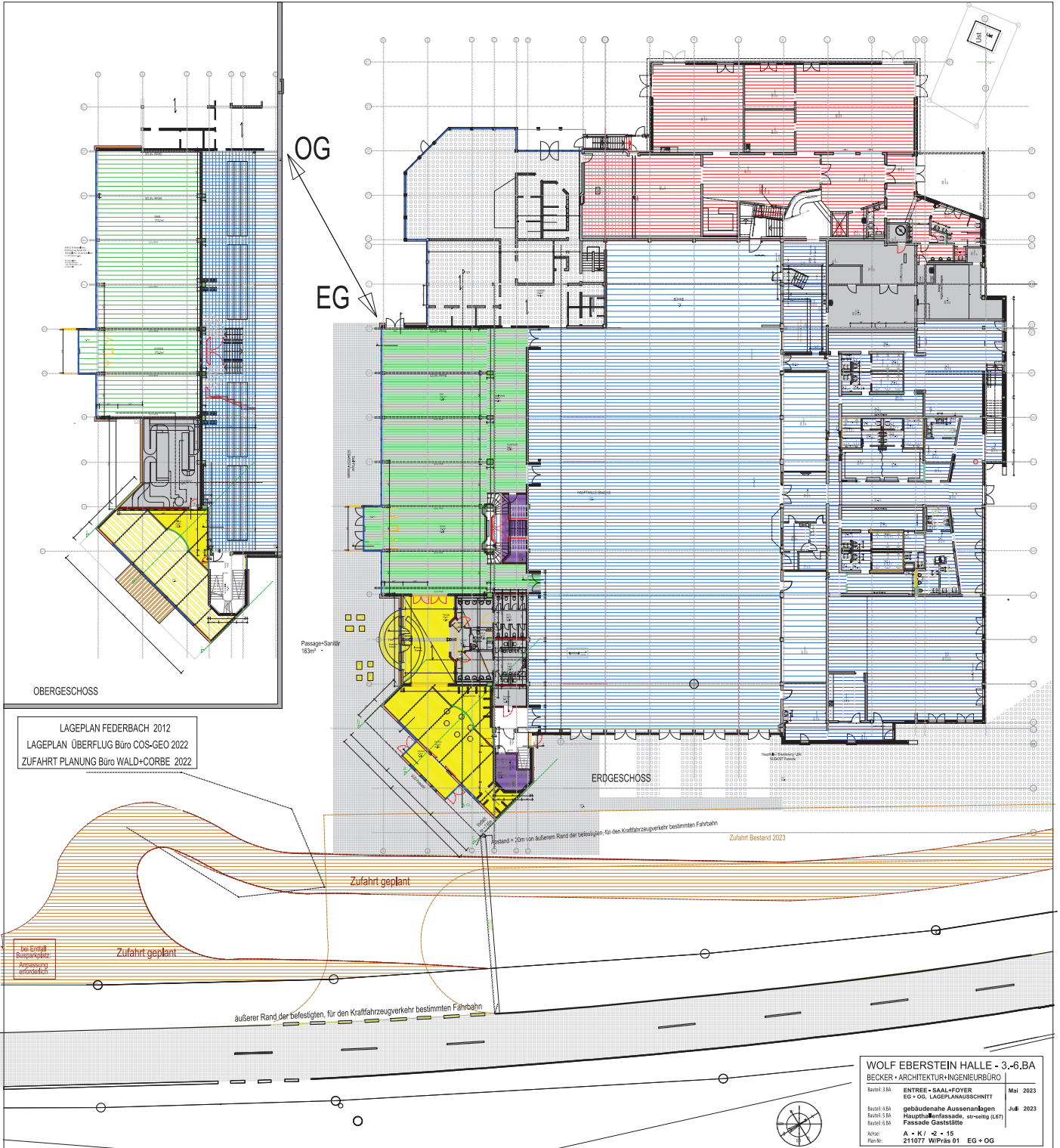
1. Der Gemeinderat nimmt die Kostenfeststellung für den Bauabschnitt 1 (Sport- und Kulturbereich) und Bauabschnitt 2 (Sanierung Haupthalle inklusive verschiedene Dachbereiche, sowie Bühnen- und Medientechnik, sowie gebäudenahe diesbezüglichen Außenanlagen) per Beschluss zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die aktuelle Gestaltungs- und Sanierungslösung für den Bereich des Haupteingangs, inklusive Saal und Foyer sowie Sanitärtrakt zur Kenntnis. Derzeit erfolgt noch kein Beschluss zur Ausschreibung oder Umsetzung. Dies erfolgt zu gegebener Zeit nach etwaiger Baugenehmigung (soweit der Gemeinderat dies beschließt) und entsprechend der dann vorliegenden Haushaltslage der Gemeinde.
3. Der Gemeinderat fasst den Beschluss (bei positiver Rückmeldung des Gemeinderates zu dieser Gestaltungslösung) zur Stellung des entsprechenden Bauantrages gemäß Text dieser Beschlussvorlage. Hiermit ist keine Baufreigabe und Ausschreibungsfreigabe für irgendwelche baulichen Tätigkeiten verbunden.
4. Der Gemeinderat beschließt die künftige Handhabung für etwaige Hallengebührenbeträge bzw. für die etwaige Beteiligung von Nutzern, z.B. Vereine, an den variablen Energiekosten. Es verbleibt bei der bestehenden Beschlusslage des Gemeinderates gemäß Text dieser Beschlussvorlage.

Anlagen:

1077 EW 23-05_07 A_ BAS 3-6 plakativ +BOA + MGV AN
1077 EW 23-05_07 A_ BAS 3-6 plakativ +BOA + MGV GR
1077 EW 23-09-06 EG fü MGV
1077 Vergleich BOA 17-07 +EW 23-05 _FW plakativ
Flächenvergleich
Wolf-Eberstein-Halle - GR-Vorlage 13.10.2023 - Anlage Baukosten BA 1 und 2



WOLF EBERSTEIN HALLE - 3.-6.BA		
BECKER • ARCHITEKTUR-INGENIEURBÜRO		
Schnitt 3 BA	ENTREE + SAAL-FOYER	Mai 2023
Schnitt 4 BA	EG + OG, LANGO-HÜBERSCHNITTE	
Schnitt 5 BA	gebäudenaher Ausseenanlagen	Juli 2023
Schnitt 6 BA	Hauptthalerfassade, str-seitig (LT)	
	Fassade Gaisstättle	
Skizze	A + K / 1:2 = 15	
Plan-Nr.	211077 WiPräs 01 EG + OG	



OBERGESCHOSS

LAGEPLAN FEDERBACH 2012
 LAGEPLAN ÜBERFLUG Büro COS-GEO 2022
 ZUFAHRT PLANUNG Büro WALD+CORBE 2022

OG

EG

ERDGESCHOSS

Zufahrt geplant

Zufahrt geplant

äußerer Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

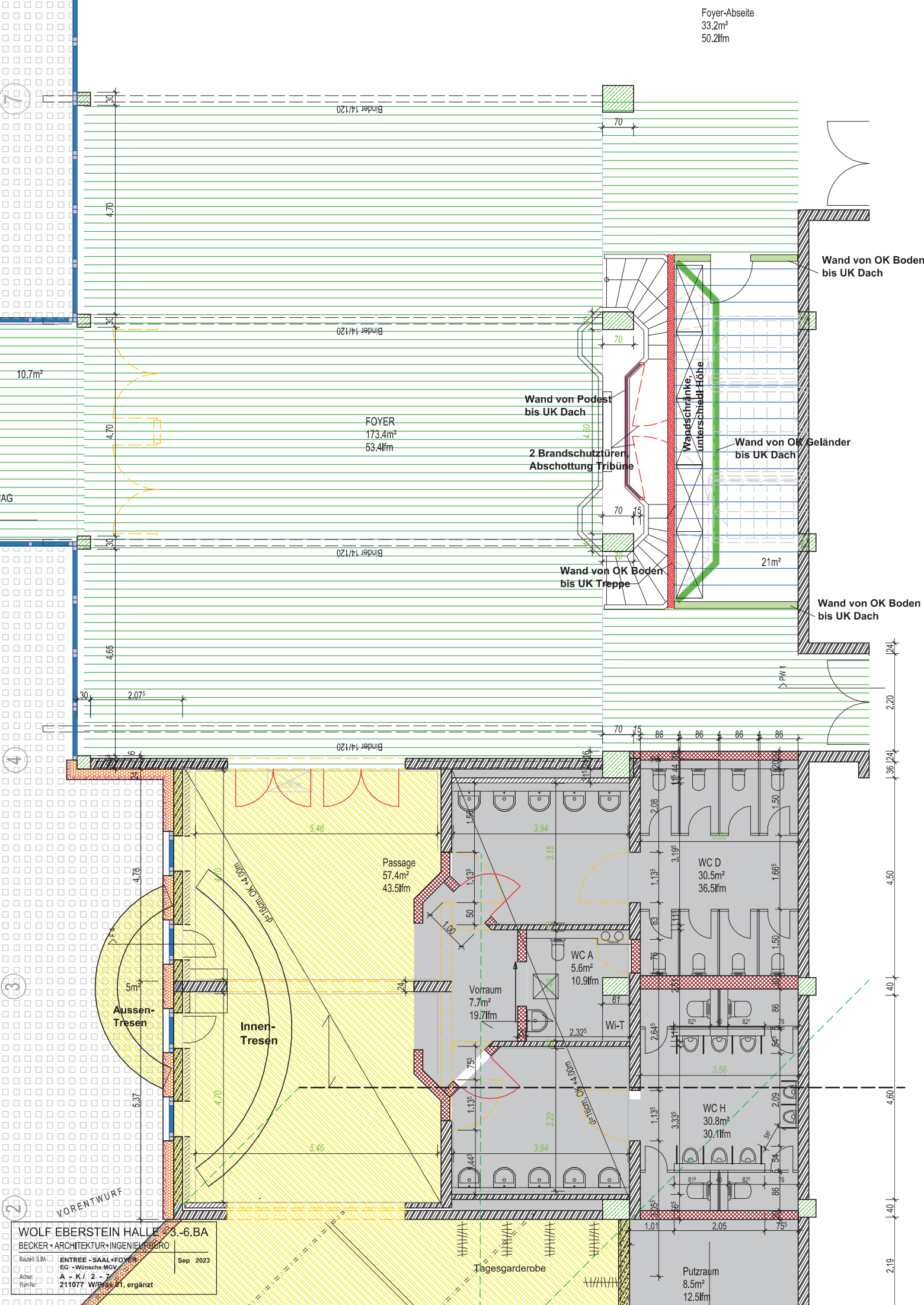
Zufahrt Bestand 2023

Vor-Entfall
 Busparkplätze
 Anweisung
 erforderlich

WOLF EBERSTEIN HALLE - 3.-6.BA
 BECKER + ARCHITEKTUR+INGENIEURBÜRO

Bestell: 3.BA	ENTREE - SAAL-FOYER	Maí 2023
Bestell: 4.BA	EG + OG, LAGEPLANAUSSCHNITT	
Bestell: 5.BA	gebüdenahe Aussensanlagen	Juli 2023
Bestell: 6.BA	Haupt- und Seitenfassade, st-stellig (L67)	
	Fassade-Gaststätte	
Arch: A + K / 2 - 15		
Plan: 211077 WPräs 01	EG + OG	

Foyer-Abseite
33.2m²
50.2lfm



FOYER
173.4m²
53.4lfm

Passage
57.4m²
43.5lfm

Vorraum
7.7m²
19.7lfm

WC A
5.6m²
10.9lfm

WC D
30.5m²
36.5lfm

WC H
30.8m²
30.1lfm

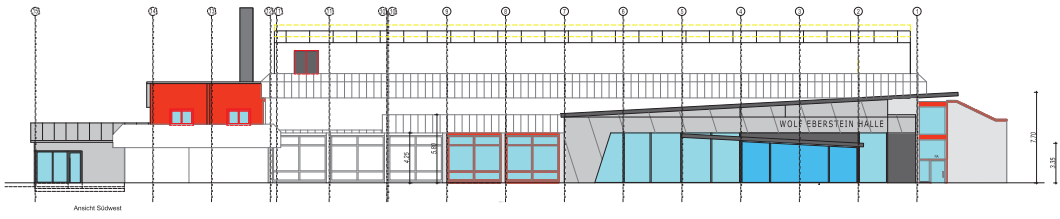
Putzraum
8.5m²
12.5lfm

10.7m²

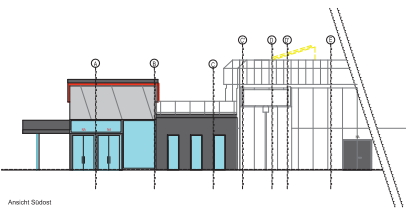
21m²

WOLF EBERSTEIN HALLE 3.-6.BA
BECKER • ARCHITEKTUR • INGENIEURBÜRO

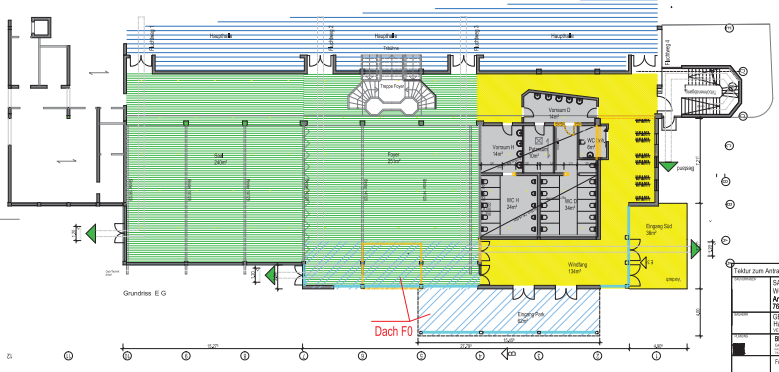
Bauteil: 3.BA	ENTREE - SAAL - FOYER	Sep. 2023
Achse:	EG - Wünsche MGIV	
Plan-Nr:	A - K / 2 - 1	
	211077 WPBiss 01, ergänzt	



Ansicht Südwest



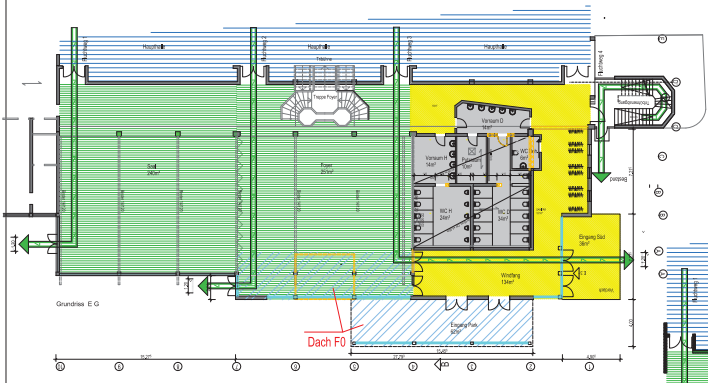
Ansicht Südost



Grundriss E.G.

Faktor zum Auftrag auf Baugenehmigung vom 30.10.2013	
BAUERSTELLUNG UND ERWEITERUNG	WOLF EBERSTEIN HALLE
Am Freytagplatz 5	
76461 Muggensturm	
GERBER & ARCHITECTURTEAM	
Hauschstrasse 13-15, 76461 Muggensturm	
Tel: 07141 9333-0 Fax: 07141 9333-10	
www.gerber-architecturteam.de	
BECKER-ARCHITECTUR-INGENIEURBURO	
Postfach 1010, 76101 Karlsruhe	
Tel: 07141 9333-0 Fax: 07141 9333-10	
www.becker-architectur-ingenieurburo.de	
M 1:100	
Blatt	NO 01 30.07.2013

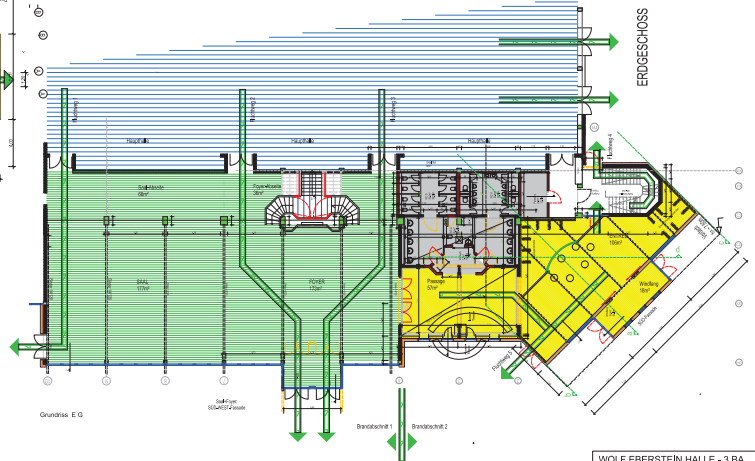
Alle dimensionsmäßigen Angaben sind ohne Gewähr. Die Ausführung ist dem Bauherrn überlassen. Die Ausführung ist dem Bauherrn überlassen. Die Ausführung ist dem Bauherrn überlassen.



Grundriss E.G.

Dach F0

WOLF EBERSTEIN HALLE - 3.BA		
BECKER-ARCHITECTUR-INGENIEURBURO		
Blatt 134	ENTREE - SAAL-KOFFER	DEZ 2013
EG - KISSENSTÜCK & KISSENSTÜCK		
Arch:	A - K1 - 2 - 10	
Plan:	211677 W/Fab 01 EG + DG	



Grundriss E.G.

WOLF EBERSTEIN HALLE - 3.BA		
BECKER-ARCHITECTUR-INGENIEURBURO		
Blatt 135	ENTREE - SAAL-KOFFER	DEZ 2013
EG - FLUCHTSTRECKENZAUNE		
Arch:	A - K1 - 2 - 10	
Plan:	211677 W/Fab 01 EG + DG	

Wolf Eberstein Halle 3.BA / SAAL+FOYER mit ENTREE-Erweiterung

Vergleich von Nettoflächen und Volumen

Flächen (m ²)	zwischen	
	Bauantrag von BOA 2016/-17	Entwurf von EW 2023
Saal/Foyer	490	490
Sanitär	102	83
Foyer	134	163
Eingang	36	15
OG	0	22
Technik	102	68
	~ 860 m²	~ 840 m²

Volumen (m ³)	zwischen	
	Bauantrag von BOA 2016/-17	Entwurf von EW 2023
Saal +Foyer	2848	2848
Sanitär (+ Garderobe Bestand)	617	432
Windfang	684	88
Entree	252	816
Passage		270
OG / Technik	614	210
	~ 5010 m³	~ 4660 m³

*) Ermittlung überschlägig nach Plänen

alle €-Betrag gerundet auf 1.000€

Bauabschnitt (BA) Definition der Bauabschnitte siehe Folgeseiten	Kostenberechnung (Entwurfsplanung)		Kostenanschlag (Vergabe)		Kostenfeststellung (Abrechnung)		Nebenkosten (NK) Abrechnung KG 700		KG 700 % bezogen auf
	Datum	brutto € ohne NK	Datum	brutto € ohne NK	Datum	brutto € ohne NK	Datum	brutto €	
BA 1 Neubau + Erweiterung, Sanierung qualitätssteigernde Maßnahmen	Sep 18	6.818.000 €	Jun 19	7.271.000 €	10.5.23	7.084.000 €	10.5.23	2.149.000 €	28,0%
		0 €	2019-2021	405.000 €					30,3%
Aussenanlagen zu BA 1 ergänzende Maßnahmen	Apr 21	365.000 €			10.5.23	335.000 €	9.12.22	80.000 €	19,2%
					Prognose: 27.7.23	22.000 €			23,9%
BA 2 (ohne Bühnen- und Medientechnik) Bühnentechnik Medientechnik ergänzende Maßnahmen	Jun 21	1.450.000 €							
	Jun 21	212.000 €		2.025.000 €					
	Jun 21	137.000 €			Prognose: 27.7.23	2.070.000 €	10.5.23	341.000 €	14,9%
		0 €		258.000 €					16,5%
BA 1 + BA 2 + Aussenanlagen Gesamtsummen		8.982.000 € ohne NK		10.118.000 € ohne NK		9.489.000 € ohne NK		2.570.000 €	25,4%
Summen BA 1 +2 Auss, incl NK:									27,1%
								12.059.000 €	

Definition Bauabschnitte (BA):

BA 1: Neubau + Erweiterung, Sanierung:

- Sport - OG
 - Sport - EG
 - Sport - EG
 - Kultur
- zusätzlich zu Neubaubereich:
- Neubau Sporthalle mit Landegrube im OG
 - Sanierung und Erweiterung Umkleieräume
 - Errichtung Gymnastikraum / Rückbau ehemalige Hausmeisterwohnung
 - Rückbau ehemalige Kegelbahn, Umnutzung und Erweiterung zu Vereinsräumen (Kulturbereich)
- Technik
- Erneuerung Lüftungsanlage Haupthalle und Umkleieräume
- Brandschutz
- Einbau von 4 weiteren Fluchttüren für Haupthalle

BA 1:

qualitätssteigernde und zusätzliche Maßnahmen:

- alle Bodenbeläge PVC- frei
- Gymnastikraum: stützenfrei und mit Fussbodenheizung
- alle Bestandsböden mit neuem Estrich und erhöhter Wärmedämmung
- alle Bestandstüren erneuert
- Sanierung Oberfläche Sichtmauerwerk
- Brandschutzverglasung Erker zwischen den Hallen
- offene Fenster neue Halle mit RWA Funktion
- Handharmonika: Fenstervergrößerung + Sonnenschutz
- Schiebeter Obere Halle
- Umplanung in Folge Belassung Bestandstank
- ... weitere Bauelemente s. Kostenkontrollblatt

BA 2:

Erneuerung, Sanierung:

- Dach Haupthalle und Gaststätte/Küche: Komplettsanierung Wärmedämmung und Abdichtung
- Erneuerung Unterdecke Haupthalle, incl. kompletter Hallenbeleuchtung
- Umstellung der Hallenheizung von Luftheizung auf Warmwasserheizung mittels Deckenstrahlplatten
- Nachrüstung Brandmeldeanlage Haupthalle
- Erneuerung elektrische Hauptverteilung Gesamtgebäude mit Vorbereitung für Errichtung PV- Anlage
- Erneuerung Bühnentechnik
- Erneuerung Medientechnik Haupthalle

BA 2:

qualitätssteigernde und zusätzliche Maßnahmen:

- Sanierung Oberflächen Bereich Bühne : Wandverkleidungen Bühnenportal + Bühnenboden
- Einbau Hebelift Bühne
- Erneuerung elektrische Installation Bühne, Einbau Vorbühnenbeleuchtung
- Erneuerung Oberflächen Sitzbänke stationärer Tribünenbereich
- Anstriche Putz- und Betonoberflächen Haupthalle+ Bühne sowie Stahlteile Sportgeräte
- Komplettsanierung Wärmedämmung und Abdichtung Dach Saal und Foyer (Vorwegnahme 3.BA)

Aussenanlagen zu BA 1:

- Neugestaltung Vorplatz Sport+Kultur:
 - Pflasterfläche umgreifend Bereich BA 1, mit Aussenraummöblierung
- Errichtung Fahrradständer, grossteils mit Überdachungen
- Errichtung und Einhausung Entsorgung / Trafostation
- Neuanlage Rasen-+Pflanzflächen im Bereich Gebäude BA 1
- Installation Starkregenschutz Eingang Kultur
- Errichtung Überdachung neben Tennisplätzen