

Gemeindeverwaltung Affalterbach

Sachbearbeiter: Wenzelburger, Jörn

Az.: 022.3 - We

Vorlage Nr.:	12/2018
BVA:	09.04.2018
GR:	19.04.2018
öffentlich	

§ 4 Mehrfachbeauftragung Schulsporthalle

Herr Hörz von der Landsiedlung wird in der Gemeinderatssitzung das weitere Vorgehen im Zuge der Mehrfachbeauftragung zur Realisierung der Schulsporthalle vorstellen.

Der Gemeinderat hat für den weiteren Ablauf Beschlüsse über die folgenden Punkte zu fassen:

- Beschreibung der Aufgabe und des Verfahrens
- Besetzung des Beurteilungsgremiums
- Zeitlicher Ablauf

Hr. Hörz wird auf diese Punkte in der Sitzung ausführlich eingehen und die entsprechenden Anlagen erläutern.

Die Aufgabenbeschreibung der Landsiedlung sowie ein aktueller Bestandsplan liegen der Vorlage als Anlage bei.

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung entsprechend des Beratungsergebnisses des Gemeinderats.

GRÄBER + JAVORSKY
VERMESSUNGSBÜRO





Affalterbach

Mehrfachbeauftragung

Sporthalle

Landsiedlung



Baden-Württemberg GmbH

Hergestellt:

Im Auftrag und unter freundlicher Mitarbeit der Gemeinde Affalterbach von der

Landsiedlung



Baden-Württemberg GmbH

**Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A - 70176 Stuttgart**

Bearbeitung: Manfred Hörz
Daisy Wieland

Fertigstellung: April 2018

Inhalt

1	Vorbemerkung.....	1
2	Allgemeine Angaben zur Gemeinde Affalterbach	1
3	Ausgangslage – Gebäudezustand	2

A Die Planungsaufgabe

4	Bauleitplanung der Gemeinde.....	2
5	Lage der Halle	2
6	Erschließung und Parkierung.....	3
7	Raumprogramm	3
8	Ideenteil der Planungsaufgabe	5
9	Sonstige Forderungen und Hinweise des Auftraggebers	5

B Formale Beauftragung

10	Auftraggeber.....	6
11	Betreuer.....	6
12	Beauftragte Planungsbüros.....	6
13	Honorar	7
14	Geforderte Leistungen.....	7
15	Beurteilungsgremium	7
16	Beurteilungskriterien.....	8
17	Bearbeitungs- bzw. Planungsunterlagen	8
18	Termine und Fristen	8
19	Offenes Verfahren	9
20	Weitere Beauftragung	9
21	Urheberrecht	9

1 Vorbemerkung

Die politische Erkenntnis, dass der gesamte Bereich „Bildung“ zukünftig wieder einen höheren gesellschaftlichen Stellenwert erhalten muss, rückt die diesbezüglichen Einrichtungen in den Fokus der jeweiligen Träger. Insbesondere wird dann kommunalpolitische Investitionsbereitschaft notwendig.

Die Weiterentwicklung des als „Kindercampus“ bezeichneten Bereichs mit Bildungseinrichtungen in Affalterbach wird nicht nur wegen des gesellschaftlichen Interesses der Einwohnerschaft, sondern insbesondere auch wegen der hohen Investitionskosten von besonderem öffentlichem Interesse sein.

Daher drängt sich die Notwendigkeit auf, zur Weiterentwicklung des „Kindercampus“ die Ziele in Form von Alternativlösungen zu untersuchen, um das Ergebnis im Hinblick auf bauliche Funktionalität, städtebauliche Struktur und Formensprache zu untersuchen.

2 Allgemeine Angaben zur Gemeinde Affalterbach

Die Gemeinde Affalterbach besteht aus dem Hauptort Affalterbach (mit der Gartensiedlung Birkhau) und den Ortsteilen „Steinächle“ und „Wolfsöden“.

Die Markungsfläche beträgt ca. 10,15 km² auf einer durchschnittlichen Höhenlage von 317 m ü. NN.

Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4.550 Einwohner bei einer in den letzten Jahren leicht rückläufigen Entwicklung. Die Prognosen gehen für die nächsten Jahre bestenfalls von einem Erhalt der Einwohnerzahl aus.

Verwaltungsräumlich liegt Affalterbach im Landkreis Ludwigsburg (LB), Regierungsbezirk Stuttgart und gehört zum Gemeindeverwaltungsverband Marbach a. N. in der Region „Mittlerer Neckar“.

Die Erwerbsstruktur ist ein gesundes Gemenge aus Landwirtschaft, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, Handwerkerschaft und Industrie mit einer insgesamt relativ hohen Anzahl versicherungspflichtig Beschäftigter.

A Die Planungsaufgabe

3 Ausgangslage – Gebäudezustand

Das 1972/1973 errichtete Sporthallengebäude ist bezüglich Konstruktion, Formensprache, Material und Ausstattung ein typisches Werk seiner Entstehungszeit. Gleichwohl hat sich in der über 50jährigen Nutzungsdauer die Bausubstanz aufgrund Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüssen objektiv verschlechtert, was sich heute in baulichen Mängeln und Missständen zeigt.

So musste das Dach in den letzten 12 Monaten mehrfach abgedichtet werden, um weiteres Wassereindringen zu verhindern.

Die Energiebilanz des mit kaum gedämmten Betonfertigteilen errichteten Gebäudes ist katastrophal. Dazu kommen funktionale und – bezogen auf den Zeitgeist – gestalterische Defizite.

Seit der Errichtung der Sporthalle haben sich die Nutzeransprüche und insbesondere die technischen Anforderungen (Brandschutz, Energieverbrauch, elektrische Installationen und vieles andere) dramatisch durch Weiterentwicklung verändert.

Da das Gebäude in seinem jetzigen Zustand weder den derzeitigen, noch weniger aber den zukünftigen, auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Notwendigkeiten genügen kann, ist für die Gemeinde ein dringender Handlungsbedarf entstanden. Die Möglichkeit einer umfassenden Erneuerung des Bestandsgebäudes schied nicht nur wegen der zu erwartenden und mit Risiken behafteten hohen Kosten aus, sondern weil eine ganzheitliche Entwicklung des „Kindercampus“ auch eine Ergänzung durch den Neubau einer Mensa für den Bereich der Ganztageschule erfordert.

4 Bauleitplanung der Gemeinde

Der „Kindercampus“ wurde errichtet innerhalb einer als Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche. Planungsrechtlich ist dies festgelegt im Bebauungsplan „Hinter dem Kirchhof“ von 1969. Lediglich die Art der baulichen Nutzung, nicht aber deren Maß wurden hier fixiert.

5 Lage der Halle

Die derzeit bestehende Sporthalle ist in der süd-westlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche angeordnet und Teil des Gesamtensembles „Kindercampus“. Dazu gehören:

- Kindergarten Klingenstraße
- Apfelbachschule
- Lehrschwimmhalle
- Sporthalle
- Kleinspielfeld
- Außenanlagen (u. a. „Grünes Klassenzimmer“)

Durch die gegebenen Besonderheiten bzw. Rahmenbedingungen ist die Lage der Halle weitestgehend festgelegt. Allenfalls in nördlicher Richtung (zum Schulgebäude) sind geringe Änderungen und Anpassungen denkbar.

6 Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des „Kindercampus“ erfolgt über die Straße „Sommerrain“. Diese knickt vor der Grundschule ab und endet als Sackgasse mit einem weiteren Knick an einem Privatgrundstück. Eine qualifizierte Wendemöglichkeit besteht nicht.

Entlang des „Sommerrain“ sind einige Querparkplätze für die angrenzenden Einrichtungen. Dieses Angebot ist nicht ausreichend. Im Rahmen der Sporthallenerneuerung soll auch das Parkierungsangebot und die Wendemöglichkeit verbessert werden. Dabei muss auch die Anlieferung für eine ebenfalls im „Kindercampus“ noch zu schaffende Mensa für die Ganztagesbetreuung berücksichtigt werden.

Von Süden her besteht eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung, die von der Backnanger Straße aus verwinkelt um die Sporthalle herumgeführt wird. Diese Zuwegung ist entlang der Sporthalle wenig attraktiv.

Diese Verbindung Schule – Backnanger Straße ist von großer Bedeutung, weil sie dort an den Parallelweg anbindet, der die Fuß- und Radwegverbindung zur Birkhausiedlung ist.

Wegen der großen Bedeutung des südlichen Zugangs sollte auch untersucht werden, ob eine attraktivere Wegeführung möglich bzw. mit vertretbarem Aufwand machbar ist.

Grundsätzlich ist jedoch eine deutlich gesteigerte Attraktivität der Hallenzugänge erwünscht.

7 Raumprogramm

Gewünscht wird eine reine Übungssporthalle (kein Prestige-Projekt), die den Anforderungen der Benutzer: Schulen, Vereine und Bevölkerung entspricht. Da auf eine Teilbarkeit der Halle aufgrund häufig praktizierter Doppelbelegungen nicht verzichtet werden kann, wird eine teilbare Eineinhalbfach-Halle mit den Abmessungen 18 m x 36 m x 7 m und einer Hallennutzfläche von 648 m² gefordert und dies entspricht dem Bestandsgebäude.

Mit den Vertretern der Hauptnutzer wurden im Vorfeld Gespräche geführt, um zu eruieren, welche nutzungsspezifischen Defizite am Bestand erkannt wurden und deren Änderung/Weiterentwicklung zu einer Nutzungsoptimierung beitragen wird:

- Die Flächen bzw. Räume für Geräte und Ausrüstung dürfen keineswegs weniger werden.
- Es werden lediglich zwei Lehrerumkleiden (nicht zu klein!), jeweils mit Spind, Dusche und WC erforderlich.
- Die Halle ist an die Heizung des Grundschulgebäudes angeschlossen. Dies soll beibehalten werden.
- Es genügt ein Regieraum für den größeren Hallenteil. Der bisher vorhandene 2. Regieraum kann entfallen.
- Derzeit sind vier Duschräume (je zweimal Mädchen und Jungen) vorhanden. Dies ist bedarfsgerecht. Die Anzahl der Duschköpfe (bisher 10 je Duschaum) sollte verringert werden.
- Die Anzahl der Plätze mit Kleiderhaken in den vier Umkleideräumen (bisher 64 Haken und vier Umkleiden) kann bedarfsgerecht angepasst werden.

Alle Nebenräume sollen so dimensioniert werden, dass sie den einschlägigen Normen (DIN 18032, 1-3) sowie den sonstigen für Sporthallen geltenden Richtlinien entsprechen (Sportfläche, Geräte-räume, Regie, Umkleiden, Wasch-/Duschaum, Behinderten-Umkleide mit WC, Putzraum, Technik, Sanitätsraum).

Nach Aussage der Vertreter der diversen Nutzer sind die spezifischen Voraussetzungen für folgende Nutzungen zu schaffen:

- Schulsport:** Neben den üblichen, traditionellen Abläufen beim Schulsport (Turnen) sollen zukünftig auch neue Trends der Leibesertüchtigung wie z. B. die Anordnung eines „Action-Centers“ ermöglicht werden. Allgemeine Gymnastik.
- Ballsportarten:** Volley-Ball, Handball, Basket-Ball, gelegentlich in den Wintermonaten: Fußball. Indica, Tischtennis (Verdunklungsmöglichkeit)
- Versammlungsraum:** Relativ selten, aber etwa zweimal jährlich, wird die Halle auch als Versammlungsraum der Schule genutzt, da eine spezielle Aula im Schulgebäude nicht gegeben ist. Ein Stuhllager ist nicht erforderlich.

8 Ideenteil der Planungsaufgabe

Um die Entwicklungsmöglichkeiten und Zukunftsfähigkeit des „Kindercampus“ nachhaltig zu sichern, wird seitens der Gemeinde Affalterbach auch die Ausweitung der Ganztagesbetreuung angedacht. Dazu wird eine Mensa erforderlich. Insofern liegt es nahe, diese bauliche Erweiterung bei der mit der Erneuerung der Halle anstehenden Baumaßnahme mindestens bezüglich der Lage, Anordnung und Erschließung (Anlieferung!) zu verknüpfen.

Flächenbedarf, Raumprogramm und innere Organisation einer solchen Einrichtung sind noch völlig offen.

Folgender Überlegungsansatz kann eine flächenmäßige Kenngröße ergeben:

Die Schule hat derzeit ca. 180 Schüler. Für die Planung soll von 200 Schülern ausgegangen werden. 80 % nehmen am Schulessen teil = 160 Essen.

Auf zwei Schichten verteilt, ergibt eine Speiseraumgröße von $80 \times 1,5 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$.

Die Küchenart ist bisher noch völlig offen. Es gibt bezüglich der Mensa noch keine kommunalpolitischen Beschlüsse.

Nach den statistischen Kenndaten für eine „Regenerierküche“ ist ein Flächenbedarf von $160 \times 0,75 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$ erforderlich. Gesamtnettonutzfläche ca. 240 m^2 zuzüglich Nebenräume.

Im Lageplan des „Kindercampus“ soll als Ideenteil der Mehrfachbeauftragungsaufgabe „Sporthalle“ ein Standort geeigneter Größe mit Darstellung der Anlieferungsmöglichkeit dargestellt werden.

9 Sonstige Forderungen und Hinweise des Auftraggebers

Die Gemeinde Affalterbach legt als Auftraggeber größten Wert darauf, dass für die anstehende Baumaßnahme beispielhaft wirtschaftliche Lösungen gesucht und gefunden werden. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Investitionskosten wie auch für die späteren Unterhaltungsaufwendungen. Hierzu werden innovative und beispielhafte Lösungen erwartet, weil die Gemeindeverwaltung gerade im Hinblick auf Energieeffizienz eine Vorreiterrolle in der Gemeinde einnehmen möchte. Gleichwohl sollen mit dem Ziel der Nachhaltigkeit solide und langlebige Lösungen für Konstruktion, Ausführung und Ausstattung gefunden werden.

Der Zugang der bisherigen Sporthalle ist wegen der örtlichen und höhenmäßigen Lage der beiden gleichartigen Eingänge unbefriedigend. Zumindest gestalterisch sind hier Verbesserungen erwünscht. Die Freisportanlage, bestehend aus „Hartplatz“ mit Leichtathletikeinrichtungen, sollte möglichst unverändert bleiben. Ein Umbau wird aber nicht ausgeschlossen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

B Formale Beauftragung

10 Auftraggeber

Auftraggeber der Machbarkeitsstudie / Mehrfachbeauftragung ist die Gemeinde Affalterbach, Landkreis Ludwigsburg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Steffen Döttinger.

Anschrift: Bürgermeisteramt Affalterbach
Marbacher Straße 17
71563 Affalterbach
Telefon: 07144 8353-0

11 Betreuer

Das Verfahren zur Vorbereitung und Durchführung der Mehrfachbeauftragung wird betreut durch die

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Daisy Wieland
Dipl.-Ing. Manfred Hörz

12 Beauftragte Planungsbüros

Zoll Architekten Stadtplaner GmbH
Markelsheimer Straße 60
70435 Stuttgart

Telefon: 0711 87 05 12 - 0
Telefax: 0711 87 05 12 - 10
E-Mail: mail@zoll-architekten.de

D'Inka | Scheible | Hoffmann Architekten BDA
Kelterweg 20
70734 Fellbach

Telefon: 0711 / 258 59 95-0
Telefax: 0711 / 258 59 95-29
E-Mail: info@dinkascheiblehoffmann.de

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR
Mörikestraße 22
70178 Stuttgart

Telefon: 0711 64869-0
Telefax: 0711 64869-199
E-Mail: info@arp-stuttgart.de

13 Honorar

Jedes der beauftragten Planungsbüros erhält, sofern die geforderte Leistung vollständig und fristgerecht erbracht wurde, ein Pauschalhonorar von 15.000 € zuzüglich Mehrwertsteuer.

14 Geforderte Leistungen

- Lageplan M 1:500
Darstellung der Baukörper und deren Erschließung, Dachform, Verkehrs-, Parkierungs- und Freiflächen. Unterscheidung von Bestand und Neubau. Der Lageplan soll die Vorstellungen über die städtebaulich-räumliche Gesamtkonzeption deutlich machen und alle räumlich und gestalterisch wirksamen Elemente aufzeigen.
- Pläne (Detaillierungsgrad „Vorentwurf“) der neuen Sporthalle mit sämtlichen Grundrissen, Schnitten und Ansichten im M 1:200. Dabei soll auch der Standort und die Erschließung einer Mensa mit dargestellt werden.
- Modell M 1:500 als einfaches Arbeitsmodell zur dreidimensionalen Veranschaulichung aller in der ikonischen Lageplandarstellung enthaltenen Elemente.
- Kostenschätzung

15 Beurteilungsgremium

Die eingereichten Planunterlagen werden einer gründlichen Prüfung und Bewertung unterzogen. Eine „Vorprüfung“ auf Erfüllung der geforderten Leistungen wird von den mit der Betreuung beauftragten Mitarbeitern durchgeführt.

Dem Beurteilungsgremium gehören an: Steffen Döttinger, Bürgermeister
sowie die Mitglieder des Verwaltungsausschusses und
des Bauausschusses (7 Personen)

Als externe Fachberater sind Mitglieder des Beurteilungsgremiums:

- Prof. Peter Cheret
- N.N.
- N.N.

16 Beurteilungskriterien

- Funktionalität der Sporthalle
- Umgang mit der Topographie
- Erfüllung der zusätzlichen Anforderungen
- Einfügung in den städtebaulichen Kontext
- Wirtschaftlichkeit einer Realisierung
- Gestalterische Qualität des Neubaus

17 Bearbeitungs- bzw. Planungsunterlagen

Die beauftragten Planungsbüros erhalten als Bearbeitungsgrundlage folgende Unterlagen:

- Text mit Aufgabenbeschreibung und formaler Beauftragung
- Lageplan M 1:500 als Datei in dwg- oder dxf-Format mit Höhenlinien
- Bestandspläne der Mehrzweckhalle (Papierkopien)
- Modellgrundplatte M 1:500
- 3D- Projektion des Bestandes
- EG-Grundriss des Schulgebäudes

18 Termine und Fristen

Ausgabe der Unterlagen: 21. KW

Abgabetermin: 28. KW

Kolloquium: Vorschlag: Donnerstag, 26. April 2018

Beurteilungsgremium: Vorschlag: Freitag, 20. Juli 2018

19 Offenes Verfahren

Aufgrund der geringen Anzahl der beauftragten Planungsbüros wird auf eine Anonymisierung der eingereichten Arbeiten verzichtet. Die Beurteilung der Arbeiten erfolgt somit in Kenntnis des jeweiligen Entwurfverfassers.

20 Weitere Beauftragung

Die Gemeinde Affalterbach beabsichtigt, sobald und soweit eine Realisierung des zu planenden Bauwerks durchgeführt wird, einen der Beauftragten mit weiteren Planungsleistungen für das Projekt zu beauftragen. Eventuell bereits erbrachte Leistungen werden dann nicht erneut vergütet.

21 Urheberrecht

Sämtliche eingereichte Unterlagen und Darstellungen werden Eigentum des Auftraggebers. Die Nutzung der Ideen, die der jeweiligen Konzeption zugrunde liegen, durch die Gemeinde sowie deren Veröffentlichung wird gemäß den gesetzlichen Regelungen (Urheberrecht) vereinbart.

Ausgearbeitet im Auftrag und mit freundlicher Unterstützung durch die Gemeinde Affalterbach durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH.

Auftraggeber:

.....
Datum

.....
Steffen Döttinger, Bürgermeister (Stempel/Unterschrift)