



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0371
	Verantwortlich:	Dez. 4

**Stadthalle Modernisierung
Erneute Projektvorstellung im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens**

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bauausschuss	29.06.2018	11		X	vorberaten
Hauptausschuss	03.07.2018	21.16		X	vorberaten
Gemeinderat	17.07.2018	27	X		

Beschlussantrag

Erneute Vorstellung eines Bauvorhabens im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens.

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Bauausschuss und Hauptausschuss von der erneuten Projektvorstellung Kenntnis und erklärt sich mit den Gesamtkosten von 76.410.000,00 € einverstanden, gegenüber den im Bauausschuss am 15.11.2016 und Gemeinderat am 15.11.2016 vorgestellten Gesamtkosten in Höhe von 58.130.000,00 €.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Honorarverträge der Architekten SSP und der TGA-Planer Kofler Energies an die neuen anrechenbaren Kosten anzupassen.

Die Finanzierung wird im Rahmen des DHH 2019/20 fortgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	X	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
58.130.000,00 € alt		76.410.000,00 €		3.140.000,00 €
76.410.000,00 € neu				
Haushaltsmittel stehen teilweise zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 7.888405 Ergänzende Erläuterungen:				Kontenart: 78710000
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	X	nein	ja	Handlungsfeld: (bitte auswählen)
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	nein	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	nein	ja	abgestimmt mit

Ausgangslage:

Die Modernisierung der Stadthalle wurde bereits am 15.11.2016 im Bauausschuss und im Gemeinderat vorgestellt und ist im DHH 2017/18 mit Gesamtkosten von 58.130.000 € eingestellt.

Zwischenzeitlich kam es zu erheblichen Änderungen im Planungs- und Leistungsumfang, die im Wesentlichen in Bestandsdefiziten, Abweichungen des Bestandsbauwerks von der Bestandsplanung, daraus resultierenden zusätzlichen Brandschutzaufgaben und der vorhandenen Schadstoffproblematik begründet sind und 2016 nicht absehbar waren.

Daher wird die Erhöhung des Gesamtaufwands um ca. 18 Mio € auf 76.410.000 € beantragt.

Termine:

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme war ursprünglich eine Schließzeit der Stadthalle von 26 Monaten vorgesehen, beginnend im Juli 2017.

Der Gesamtterminplan wird derzeit noch überarbeitet, da die Abstimmungen mit den Firmen noch andauern.

Die Terminprognose zum Fertigstellungstermin wird im Bauausschuss mündlich kommuniziert.

Kostenschlüssel (DIN 276)

Stand 11 / 2016

Stand 05 / 2018

Gesamtaufwand

58.130.000,00 €**76.410.000,00 €****Kostenentwicklung:**

Die wesentlichen Maßnahmen der Modernisierung:

- Modernisierung der Foyers mit neuem Digitalen Leitsystem
- Modernisierung der Säle und der Seminarräume
- Ursprüngliche Sanierungsbereiche Küche
- Neue Lichtplanung als maßgebliches gestalterisches Konzept
- Erfüllung der Brandschutzanforderungen

können im vorgegebenen Kostenrahmen (11/2016) realisiert werden.

Ursachen der Kostensteigerung sind ursprünglich nicht projektierte Maßnahmen, deren Kosten in Summe das vorgesehene Risikobudget deutlich überschreiten. Diese umfassen:

Neubau Interimsküche Rheinstetten:

- Aufgrund von baurechtlichen Auflagen an die Bestandsküche erfolgt eine Auslagerung des Küchenbetriebs an den Messestandort Rheinstetten.

Maßnahmen in der Baukonstruktion:

- Als Folge baurechtlicher Auflagen umfangreiche Neuplanung der Bestandsküche einschließlich Austausch des Fußbodens zur Herstellung der notwendigen Rutschsicherheit und Neuorganisation der Bereiche aus Hygieneanforderungen

- Aus Brandschutzgründen Leistungsmehrungen bei der Ertüchtigung der Wandverkleidungen in den Foyers und Herstellung neuer Holzbekleidungen und Deckenbereiche für erhöhten Sprinklerschutz
- Mehrleistungen bei Rückbaumaßnahmen wie Schacht-, Wand- und Deckenöffnungen und bei den Dacharbeiten als Folge der zusätzlich erforderlichen Technikinstallationen in vielen Bereichen
- Schadstoffentsorgung in Wänden und Decken, welche im Vorfeld bei laufendem Betrieb nicht umfassend untersucht werden konnten
- Abbruch und Entsorgung asbesthaltiger Bauteile, z.B. Maschinenfundamente in den Technikzentralen
- Als Folge von mangelhafter Bausubstanz notwendige Betonsanierungen z. B. im Bereich der Rasterdecken und Ertüchtigung der teilweise mangelhaften Befestigung von Steinplatten am Kubus

Maßnahmen in den technischen Anlagen:

- Rückbau der Kühltürme und erhebliche Leistungsmehrungen in Verteilnetzen durch notwendige Änderung der Zentraltechnik aufgrund von zu geringen Kanalquerschnitten im Bestand
- Umfangreiche Mehrungen bei Verteilnetzen als Sekundärfolge der Auslagerung von Lüftungsgeräten auf die Dachebene
- Gefahrstoffproblematik an baulichen und technischen Elementen als Folge des umfangreichen Mengenzuwachses bei Demontagen der Verteilernetze (Kanzerogene Mineralfasern als Dämmung)
- Abbruch und Entsorgung asbesthaltiger Bauteile
- Zusätzlich notwendige Abbruch/Neubaumaßnahmen aufgrund mangelhaftem konstruktivem Brandschutz im Bestand
- Zusätzlich notwendige Änderungen in der Trassierung technischer Gewerke aufgrund von Defiziten in der Bestandsdokumentation
- Änderungen und Leistungsmehrungen der Installationen wegen Bestandsdefiziten und mangelnder Tragfähigkeit der Decken.

Die Steigerung der Baukosten resultiert im Wesentlichen aus den Bestandsdefiziten der Lüftungs- und Kälteanlagen. Das ursprüngliche Konzept basierte auf der Erneuerung der raumlufttechnischen Zentralgeräte unter Beibehaltung der Luftmengen, Kälte- und Wärmeabfuhrkonzeption. In Folge der Überplanung der Luftverteilstetze wurden Bestandsdefizite bei den Kanalquerschnitten der Frischluftversorgung festgestellt. Diese Unterversorgung hatte zur Folge, dass die vorhandene Kühlturmtechnik innerhalb des Gebäudes nicht in der Lage war, die notwendige Leistung zu erbringen. Da die Betonkanäle im Bestand nicht erweiterbar sind, wurde dadurch ein vollständiger Technologiewechsel in der Anlagentechnik notwendig.

Im Zuge der umfangreichen Umplanungen beim Konzept Kälteerzeugung/Wärmerückgewinnung wurden mehrere Varianten in und außerhalb des Gebäudes untersucht.

Alternative Standorte der Kälteerzeugung außerhalb des Gebäudes, z.B. in der angrenzenden Grünanlage, wurden auf Grund des enormen Umfangs und Problemen wie Vandalismus und Schallemission verworfen.

Zur Ausführung kommt eine Inhouse-Lösung mit in den Lüftungsgeräten integrierten Wärmetauschern, die dem neuesten Stand der Technik entspricht. Dadurch konnten die Kühltürme entfallen und Raum für Installationen geschaffen werden. Die aus den Gerätegrößen resultierende Platzproblematik in den Technikzentralen wurde durch eine Auslagerung weiterer Geräte auf die Dachebene gelöst.

Die Umplanung und Versetzung der Geräte hatte in Verbindung mit der Gefahrstoffproblematik zur Folge, dass mittlerweile nahezu das gesamte Verteilnetz der Lüftungstechnischen Anlagen erneuert werden muss. Die Neukonzeption der Anlagen erfordert zusätzliche Rückbauten an Schächten sowie umfangreiche Neuinstallationen im Bereich Sanitär und Heizung/Kälte.

Im Zuge der Rückbauarbeiten nach Schließung der Halle im Juli 2017 wurden zusätzlich gravierende Mängel an Planung und Ausführung des Bestands und der zugehörigen Dokumentation festgestellt, die umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich machten.

Statisch relevante Defizite der Bausubstanz, wie mangelnde Überdeckung von Bewehrungsstählen machten umfangreiche Betonsanierungen erforderlich. Da die zulässige Traglast in vielen Deckenbereichen nicht erhöht werden durfte, waren Umplanungen und Trassenverlegungen notwendig. Auch beim konstruktiven Brandschutz wurden im Bestand Herstellungsmängel erkannt, was zu weiterem Sanierungsbedarf führte.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Bauausschuss von der erneuten Projektvorstellung Kenntnis und erklärt sich mit den Gesamtkosten von 76.410.000,00 € einverstanden, gegenüber den im Bauausschuss am 15.11.2016 und Gemeinderat am 15.11.2016 vorgestellten Gesamtkosten in Höhe von 58.130.000,00 €.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Honorarverträge der Architekten SSP und der TGA-Planer Kofler Energies an die neuen anrechenbaren Kosten anzupassen.