

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2019/034
freigegeben

Amt: 60 Stadtbauamt
Verfasser: Herr Messerschmidt

Datum: 11.04.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	07.05.2019	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	09.05.2019	nicht öffentlich
Stadtrat	16.05.2019	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Umsetzung des Bauvorhabens Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf

Sach- und Rechtslage:

- ☞ Beschluss Nr. 091/2018 vom 08.11.2018 (Vorlage B 2018/061), Grundsatzentscheidung zum Projekt "Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf", Erwerb der Flurstücke 32 und 33/2 der Gemarkung Coßmannsdorf (BC), Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen und außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen

Historie

Nachdem in der Vergangenheit zwingende bauliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung und zur Ertüchtigung des Gebäudes nicht bewältigt werden konnten, räumte die Brandschutzbewertung im Jahre 2017 nur noch einen Übergangsbetrieb für zwei Jahre ein. Um die drohende Schließung zu verhindern, entschied sich die Stadt Freital mit o.g. Beschluss, die Ballsäle Coßmannsdorf, das neben dem städtischen Kulturhaus letztverbliebene Unterhaltungshaus auf städtischem Gebiet, zu erwerben, einer Sanierung unter Einsatz von Fördermitteln zuzuführen und den zukünftigen Betrieb auf ein tragfähiges Konzept unter Federführung durch die Technischen Werke Freital (TWF) zu stellen.

Vor dem gleichen Hintergrund wurde durch die Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) im Jahr 2018 bereits eine Sanierungsmaßnahme geplant und dafür auch ein Bauantrag eingereicht. Aufgrund von erforderlichen Ergänzungen insbesondere im Hinblick auf die Betriebskonzeption durch die TWF wurde die bauaufsichtliche Prüfung ausgesetzt.

Die Betriebskonzeption sieht vor, das Gebäude den ansässigen Vereinen, aber auch der breiten Öffentlichkeit für die Nutzung zugänglich zu machen. Entsprechend multifunktional sollen die Bereiche gestaltet werden.

Baubeschreibung

Um den aktuellen Anforderungen aus energetischer, schallschutztechnischer und brandschutztechnischer Sicht zu genügen, muss die Gebäudehülle in Gänze überarbeitet werden. Die erforderliche Dachdämmung und die Neueindeckung des Daches bedingen eine statische Ertüchtigung des Dachstuhles. Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem, Fenster und Türen werden erneuert.

Das Gebäude unterliegt keinen denkmalpflegerischen Aspekten. Um den historischen Charakter zu untermalen, wird die neu entstehende Gebäudehülle im Bereich der Fenster mit gestalterischen Elementen wie Gesimsen strukturiert.

Das Gebäudeinnere wird bedarfsmäßig entkernt. Die alten haustechnischen Installationen werden weitestgehend entfernt, Teile der 2017 installierten Brandmeldeanlage werden nach

Möglichkeit weiterverwendet. Parallel dazu werden im Rohbaubereich erforderliche Grundrissänderungen wie Türdurchbrüche, Fensteröffnungen und Erneuerungs-/Ergänzungsarbeiten wie das Herstellen der Bodenplatte im Mehrzweckbereich II vorgenommen. Die alten Garagen werden abgebrochen und durch einen Neubaukörper (zukünftiger Lagerbereich Faschingsverein und Stuhllager) ersetzt. Das Stuhllager ist für den multifunktionalen Betrieb der Säle zwingend erforderlich, ließ sich aber aufgrund statischer Beschränkungen nicht auf den Bestandsgaragen realisieren. Im Bereich der Gebäudeerschließung wird ein Neubaukörper ergänzt, welcher den Aufzug für die barrierefreie Nutzung des Gebäudes beherbergt.

Die Vereins- und Jugendclubräume werden erschließungsseitig getrennt, so dass diese auch unabhängig vom restlichen Gebäude jederzeit genutzt werden können, gleichzeitig aber auch eine (Mit-)Nutzung der Mehrzweckbereiche und der Säle möglich sind.

Nach Abschluss der Abbruch- und Rohbauarbeiten wird der Innenausbau im Bereich der Trockenbau- und Innenputzarbeiten starten, wobei zusätzlich erforderliche Wände ergänzt, sowie die Bestandswände oberflächenmäßig nach Bedarf erneuert werden. Neue Unterhangdecken werden installiert.

Gleichzeitig laufen die haustechnischen Installationen im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro, wobei nahezu umfassend Neuinstallationen vorgenommen werden. Die Großkomponenten der Haustechnik werden dabei überwiegend im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss untergebracht. Aufgrund der vorhandenen Raumhöhen und der einseitigen Erschließung sind diese Bereiche auch keiner hochwertigeren Nutzung zuführbar. Die Hauptnutzungsbereiche erhalten dabei überwiegend lufttechnische Anlagen, die die entsprechenden Luftqualitäten sicherstellen. Die Anordnung der Großgeräte im Dachgeschoss bietet gleichzeitig den Vorteil, dass die Anlagen wettergeschützt sind und zu den Sälen, wo die größten Luftmengen benötigt werden, kurze Leitungswege bestehen.

Die Hauptnutzungsbereiche Mehrzweckbereich I & II, sowie kleiner & großer Saal werden angrenzend jeweils durch eine entsprechende Küche sowie Lager- und Personalbereiche ergänzt, so dass Veranstaltungen aller Arten und Größenordnungen durchgeführt werden können.

Abschließend werden Wand- und Bodenbeläge erneuert.

Im Außenbereich wird die nordseitige Stahltreppe, welche als Rettungsweg des großen Saales dient, durch eine neue Stahlkonstruktion ersetzt. Die vorhandene Stahltreppe ist in einem schlechten baulichen Zustand und erfüllt zudem nicht die erforderlichen Abmessungen in der Breite.

Ansonsten konzentrieren sich die Arbeiten im Außengelände auf den nordostseitigen Freibereich, welcher bisher überwiegend als Stellfläche genutzt wurde und zukünftig ein ansprechender Bereich für Außenveranstaltungen werden soll. Unter anderem werden der Zugangsbereich gepflastert, das Grundstück mit einer Heckenpflanzung begrenzt sowie Baum- und Blühpflanzungen vorgenommen.

Projektterminierung

- 02/2019 Einreichung Fördermittelantrag
- ab 03/2019 Ausführungsplanung Lph 5
- 04/2019 ergänzter Bauantrag
- ab 05/2019 Vorbereitung, Ausschreibung und Vergabe der ersten Leistungen (Lph 6-7)
- ab 08/2019 Bauliche Ausführung (Lph 8)
- 12/2020 Bauliche Fertigstellung
- ab 01/2021 Mangelbeseitigung, Restleistungen, techn. Inbetriebnahmen, Möblierung
- 02/2021 Gesamtfertigstellung
- 01.03.2021 Übergabe/Betriebsaufnahme

Besonderheiten

- Historische Bauweise - Höhenversprung von knapp 0,8 m mitten im Gebäude erschwert barrierefreie Erschließung
- Grenzbebauung/Nachbarbebauung - baurechtliche Abhängigkeiten von Nachbarn

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten

Die Grundlage für die Kostendarstellung im o.g. Stadtratsbeschluss, den Kauf der Ballsäle Coßmannsdorf betreffend, bildete eine Kostenschätzung, die ihren Ursprung in der Sanierungsvariante der WGF hatte und entsprechend der geänderten Sanierungs- und Betriebskonzeption angepasst wurde.

Mit Fortgang der Planungsleistungen und Fertigstellung des angepassten Entwurfskonzeptes wurden die Schätzkosten in die Kostenberechnung überführt. Die Kostenberechnung ist zugleich Bestandteil des im Februar 2019 eingereichten Fördermittelantrages (Angaben ohne Grunderwerbskosten):

Kostengruppe	Kostenschätzung 10/18 [€ brutto]	Kostenberechnung 02/19 [€ brutto]
100	0,00	0,00
200	Bau- und Baunebenkosten förderfähig 3.500.000,00	0,00
300		2.123.790,45
400		1.331.085,68
500		98.883,65
600	Bau- und Baunebenkosten nicht förderfähig	0,00
700	373.000,00	563.662,15
700 (Planungsleistungen Lph 1 bis 2 WGF, im Kaufpreis enthalten)	112.000,00	133.280,00
700 (Planungsleistungen Lph 3 bis 4 WGF)	189.000,00	166.720,00
Summe	4.174.000,00	4.417.421,93

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bauablaufplanung ergeben sich folgende Jahresscheiben für die Projektkosten (Angaben mit Grunderwerb):

Gesamtkosten [€ brutto]	2018/2019	2020	2021	
Baukosten	3.553.759,78	300.000,00	3.235.359,78	18.400,00
Baunebenkosten	563.662,15	436.800,00	116.862,15	10.000,00
Planungsleistungen und Grunderwerb WGF	480.687,12	480.687,12	0,00	0,00
	4.598.109,05	1.217.487,12	3.352.221,93	28.400,00

Ausgehend von diesen Gesamtkosten kann mit Zuwendungen aus der Städtebauförderung in Höhe von rund 2.968.500,00 € gerechnet werden. Hierzu liegt die grundsätzliche Bereitschaft des Freistaates Sachsen zur finanziellen Unterstützung des Vorhabens bis zu einer Zuwendungshöhe von 3.000.000,00 € in Form einer Städtebaulichen Vereinbarung zwischen den Beteiligten vor. Die tatsächliche und verbindliche Bewilligung von Finanzhilfen

kann dann erst jährlich im Rahmen des Kassenmittelmanagements der Städtebauförderung unter Berücksichtigung der tatsächlich verfügbaren Kassenmittel erfolgen. Für die Jahre 2018 und 2019 liegen die konkreten Zusagen bereits vor.

Für das Vorhaben wurde in der Haushalts- und Finanzplanung 2018 bis 2021 in den Produktkonten 511103.785110 (Städtebau, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) und 111303.782100 (Liegenschaften, Auszahlungen für Grunderwerb) unter der Investitionsnummer 51110319006 eine Gesamthaushaltermächtigung in Höhe von 4.251.589,62 € veranschlagt, Einzahlungen wurden in Höhe von insgesamt 2.333.300,00 € geplant.

Der sich somit ergebende haushaltsrechtliche Mehrbedarf in Höhe von rund 350.200 € kann grundsätzlich durch Mehreinzahlungen aus den Zuwendungen der Städtebauförderung im Zeitraum 2019 bis 2021 gedeckt werden, Voraussetzung hierfür ist jedoch die tatsächliche Bereitstellung dieser Zuwendungen in der beantragten Höhe.

Für die eventuell notwendige Vergabe von Bauleistungen vor Abschluss der Erlassverfahren der Haushaltssatzungen 2020/2021 ist im Haushaltsplan 2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 3.007.200,00 € veranschlagt.

Der Betrieb und die Bewirtschaftung des Objektes soll nach Fertigstellung auf der Grundlage eines entsprechenden Pachtvertrages vollständig auf die TWF übertragen werden, so dass mit Ausnahme des Abschreibungsaufwandes keine direkten Folgekosten im städtischen Haushaltsplan darzustellen sind. Der Abschreibungsaufwand soll durch die Vereinbarung eines entsprechenden Pachtentgeltes (zahlungswirksamer Ertrag) mit der TWF gedeckt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens „Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf“.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 01 - Fö_LP_01_Lageplan_520
- Anlage 02 - Fö_01_GR_KG_522
- Anlage 03 - Fö_02_GR_EG_523
- Anlage 04 - Fö_03_GR_1.OG_524
- Anlage 05 - Fö_04_GR_2.OG_525
- Anlage 06 - Fö_05_GR_DG_526
- Anlage 07 - Fö_06_Schnitte_A-A_B-B_C-C_527
- Anlage 08 - Fö_07_Ansichten_Nord_Ost_528
- Anlage 09 - Fö_08_Ansichten_Süd_West_529