

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 23.09.2014		
Beratungspunkt	<b>Stadionrestaurant - weiteres Vorgehen</b>		
Anlagen	3		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-025/12 Anfragen aus GR 4-025/13	Sitzung GR-NÖ TA-Ö GR-NÖ	Datum 07.02.2012 20.03.2012 26.02.2013

### Erläuterungen:

Die Stadt Donaueschingen hat entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.02.2013 das Stadiongebäude am 10.06.2013 im Rahmen einer Versteigerung erworben. Das Untergeschoss des Gebäudes war bis zu diesem Zeitpunkt bereits zu 60 % im Eigentum der Stadt. Es wird für Umkleide- und Sanitärräume genutzt.

Das Stadiongebäude hat eine Gesamtfläche (brutto) von 870 m<sup>2</sup>, annähernd gleich verteilt auf Untergeschoss und Erdgeschoss. Der Bestandsgrundriss von Untergeschoss und Erdgeschoss kann den beigefügten **Anlagen 1 und 2** entnommen werden. Oberhalb der Zwischendecke besteht das Gebäude aus einer Mischkonstruktion Stahlstützen / Holzbau. Das Walmdach ist mit Ziegeln gedeckt.

Für das weitere Vorgehen werden drei Varianten betrachtet:

#### **Variante 1**

##### **– Sanierung des gesamten Gebäudes und Nutzung für Vereinszwecke**

Der Variante 1 liegt die Idee zugrunde, Vereinsräume, die derzeit dezentral u.a. in der Erich Kästner-Schule, der Heinrich-Feurstein-Schule und der Realschule untergebracht sind, zukünftig in dem sanierten Stadiongebäude unterzubringen. Die Schulen haben Eigenbedarf für die von den Vereinen genutzten Räume angemeldet. Das Amt für Kultur, Tourismus und Marketing hat die in der **Anlage 3** dargestellte Liste der Vereinsräume, die sinnvoll im Haberfeld angeordnet werden könnten, zusammengestellt.

Der bauliche Aufwand für die Sanierung des Stadiongebäudes ist sehr hoch. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf: Das Gebäude muss im oberen Geschoss entkernt und modernisiert werden. Der Aufwand für eine Sanierung wird auf ca. 90 % der Kosten geschätzt, die durch eine komplette Neuerrichtung des oberen Stockwerks ab Zwischendecke entstehen würden. Für einen Neubau würden, geschätzt nach m<sup>2</sup> und m<sup>3</sup> (nach Baukostenindex) folgende Kosten anfallen:

Baukosten Kostengruppe 300 und 400	805.000,00 €
Baunebenkosten Kostengruppe 700 und 800	200.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.005.000,00 €</b>
<b>Alternativ Sanierung (90 %)</b>	<b>905.000,00 €</b>

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind notwendig:

- Dämmung und bauphysikalische Erneuerung der Außenwände
- Neue Fenster
- Dämmung des Daches und neue Deckung
- Umbau Innenraum, neue Raumaufteilung mit Ausbau
- komplett neue Installation: Heizung, Sanitär, Lüftung sowie Elektro inklusiv Verteilung

### **Variante 2**

#### **– Ersatzloser Abbruch des Obergeschosses**

Der Variante 2 liegt die Idee zugrunde, das Gebäude bis auf die Zwischendecke über dem Untergeschoss ersatzlos abzubrechen. Das Kellergeschoss, das erhalten werden soll, wird mit einem Flachdach versehen. Für die Vereinsräume muss bei dieser Variante eine andere Lösung gefunden werden, zum Beispiel im Bereich der Konversionsfläche. Diese ist im Winter besser erreichbar als das Haberfeld.

Der bauliche Aufwand beschränkt sich in diesem Fall auf:

- Rückbau und Entsorgung des Erdgeschosses
- Herstellen eines Flachdaches
- Gitterstabzaun als Abtrennung des Flachdachs zur Stadiontribüne

Das Amt für Kultur, Tourismus und Marketing verweist darauf, dass oberhalb der Tribüne ein Wettkampfbüro benötigt wird. Das Wettkampfbüro kann in einem ansprechend gestalteten Container angeordnet werden. Bei der Variante 2 entfällt durch den Abbruch des Erdgeschosses auch die Tribünenüberdachung. Für diese ist in den dargestellten Kosten kein Ersatz vorgesehen. Das Amt für Kultur, Tourismus und Marketing verweist darauf, dass auf die Überdachung nicht verzichtet werden kann, da die Tribüne bei verschiedenen Veranstaltungen auch als Regenschutz genutzt wird.

Für die Umsetzung der Variante 2 würden folgende Kosten anfallen:

Rückbau und Flachdach mit Anpassungsarbeiten	185.000,00 €
Wettkampfbüro (Container / Leichtbau)	15.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>200.000,00 €</b>

Bei der Variante 2 entfällt durch den Abbruch des Erdgeschosses auch die Tribünenüberdachung. Für diese ist in den dargestellten Kosten kein Ersatz vorgesehen. Für eine Überdachung der bestehenden Tribüne mit einer dreiseitig offenen Stahlkonstruktion müssten zusätzlich noch ca. 150.000,-- € investiert werden.

### **Variante 3**

#### **- Beibehaltung des Status quo bis auf weiteres**

Nachdem die Variante „Abbruch“ mit erheblichem Aufwand verbunden ist, insbeson-

dere deshalb, weil dann auch die heute durch das Gebäude vorhandene Tribünenüberdachung neu geschaffen werden muss, sollte überlegt werden, ob zunächst nicht der derzeitige Zustand beibehalten werden soll.

Diese Variante sieht vor, die Gebäudehülle dicht zu halten, damit keine Schäden entstehen. Von einer Sanierung und Vermietung des Gebäudes wird jedoch bis auf weiteres abgesehen. Im Haushalt müssten bei dieser Variante nur geringfügige Unterhaltungsmittel veranschlagt werden.

1
5
7
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum Stadionrestaurant wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Umsetzung der Variante .....

Beratung: