

Sitzungsvorlage 2022/015

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Joachim Buemann

Stand: 07.01.2022

Az.

Beteiligung:
Kulturamt
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	26.01.2022	öffentlich
Gemeinderat	31.01.2022	öffentlich

**Oberschwabenhalle Ravensburg
Realisierung des zweiten Sanierungspaketes
Umsetzung der brandschutztechnisch erforderlichen Maßnahmen
- Sachbeschluss
- Beauftragung Planungsleistungen**

Beschlussvorschlag:

1. Der Realisierung eines zweiten Sanierungspaketes, bestehend aus der Brandschutzertüchtigung gemäß Maßnahmenkatalog wie dargestellt, wird zugestimmt.
2. Den ermittelten Kosten in Höhe von rund 1,75 Mio. € für in 2022 erforderliche Maßnahmen wird zugestimmt. Darin ist ein 15%iger Zuschlag für Unvorhergesehenes sowie eine 10%ige Preissteigerungsvorsorge enthalten.
3. Die Fachplaner sind stufen-/ abschnittsweise mit den notwendigen Leistungsphasen nach HOAI zu beauftragen.
4. Für die Finanzierung des Projektes sind im Nachtrag 2022 unter Auftrag 765573008997 (Planung Sanierungsmaßnahmen Oberschwabenhalle) mit der Kostenart 78710000 Hochbaumaßnahmen Kosten in Höhe von 1,75 Mio. € budgetiert. Die geplanten Maßnahmen werden im Rahmen der bereitgestellten Mittel abgedeckt.

Die Finanzierung steht unter dem Vorbehalt der Nachtragsgenehmigung durch das Regierungspräsidium.

Sachverhalt:

Die Oberschwabenhalle wird als multifunktionale Veranstaltungshalle für Events genutzt. Dies sind kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Shows, Comedy) aber auch Firmenveranstaltungen und Feierlichkeiten sowie natürlich Messen. Die Maximalkapazität für eine unbestuhlte Veranstaltung beträgt 4998 Personen. Die Oberschwabenhalle erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 3.300 m² (brutto). Das Gebäude wurde 1959 gebaut und im Jahr 2002 durch zwei Erweiterungsbauten in Nord- und Südausrichtung vergrößert.

Die letztmalige Sanierungsmaßnahme im Jahr 2015 umfasste lediglich die technisch erforderliche Erneuerung der Brandmelde- und Feuerwehrinformationszentrale. Weitere umfangreiche brandschutz-, lüftungs- und beleuchtungstechnische Maßnahmen fanden jedoch nicht statt. Aufgrund im Bestand vorhandener technischer Mängel, insbesondere bei Lüftungsleitungen, sicherheitstechnischen Einrichtungen und baulichen Ausführungen, wurde das Büro Anwender aus Sulzberg beauftragt, die vorhandene brandschutztechnische IST-Situation zu analysieren. Dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog sowie der Beteiligung weiterer Fachplaner gemäß, sind die technischen Installationen zu großen Teilen veraltet, bauordnungs- sowie versicherungsrechtlich nicht mehr zulässig oder energetisch unwirtschaftlich.

Der Sanierungsaufwand ist hoch und soll in Abstimmung mit dem Kulturamt nur in Schritten umgesetzt werden, damit ggf. Spielräume für eine kulturelle Hallenbespielung verbleiben. Um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nach baurechtlicher Priorität aufzuarbeiten, wurden die für einen Weiterbetrieb zwingend und unmittelbar erforderlichen Maßnahmen 'Erneuerung der Sprachalarmierungsanlage' und 'Umbau der Obermaschinerie' bereits im Mai 2021 beschlossen und als erstes Sanierungspaket umgesetzt.

Als zweites von drei Sanierungspaketen wird für 2022 die Umsetzung weiterer, baurechtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog unter Berücksichtigung des Veranstaltungskalenders vorgeschlagen (Kostenwerte gerundet):

Heizung / Lüftung:

56.300 €

Schottung von Abwasser- / Kaltwasser und Gasleitungen inkl. Isolierung; Brandschutzertüchtigung der Lüftungsanlage und Tausch mangelhafter Brandschutzklappen zwischen den Brandabschnitten im Bereich UG / EG / OG.

Hochbau / Trockenbau:

33.800 €

Ertüchtigung der Brandabschnittstrennung zwischen Foyer und Halle (F90); Umhausung der Brandmeldezentrale (F30); Brandschutzertüchtigung von Stahlzugstangen im Foyer; Einbau von feuerhemmenden Türen (T30) in der Brandabschnittstrennung zwischen Foyer und Halle.

Metallbauarbeiten Fassade Erweiterungsbau Nord

16.700 €

Überarbeitung von Fassadenelemente im Bürobereich Nord für zusätzlichen Notausgang EG West sowie Notausgang OG Ost; zusätzliches Fenster im OG Flur Nord (Besprechungsraum).

Elektrotechnik

1.003.800 €

Erneuerung der Kabel und Leitungen für Stark- und Schwachstrom; Trennung/Erneuerung der Trassen, Stege und Brüstungskanäle nach aktuellen Brandschutzanforderungen (Funktionserhalt E30); Installation von Überspannungs-, Fein-, Mittel- und Grobschutz (Blitzschutz); Wandeinbau von Elektranten und Unterverteiler; Einbau von Fehler- (FI) und Leistungsschutzschalter (LS); FI-Messprüfungen gemäß VDE 0100; Herstellung eines neuen Steigepunkts zur Versorgung Hallendach; Erneuerung der Downlight-Beleuchtung in Foyer, Galerie und Nebennutzräumen auf LED; Einbau einer Außenbeleuchtung LED am Hallenvordach

und an den Außenwänden als vorgeschriebene Wegebeleuchtung; Flächendeckender Einbau von Multisensormelder mit Rauch-, Wärme- und Gassensoren mit Anschluss an die Brandmeldezentrale; Einbau eines Rauch-Ansaugsystems (RAS) in der Hallendecke; Lüftungskanal- und Aufzugsmelder mit Brandfallsteuerungen; Unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV) für den Personen-Aufzug Foyer (Autonomiezeit E 60 Min); sowie sämtliche hierzu erforderlichen Demontagen, Revisionsunterlagen, Simulationen und Prüfungen.

Unvorhergesehenes +15% **166.500 €**

Baunebenkosten **296.900 €**
für Architekt, Fachplaner HLS sowie Elektro, Statiker, Brandschutzgutachter und Bauherrenleitung.

Summe gemäß Baukostenberechnung **1.574.000 €**

Preissteigerungsvorsorge 2022 +10% **157.400 €**

Gesamtkosten zweites Sanierungspaket **1.731.400 €**

gerundet 1.750.000 €

Ausblick drittes Sanierungspaket in 2024

Mit dem ersten Sanierungspaket in 2021 (SAA und Obermaschinenrie), sowie den hier dargestellten, brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen in einem zweiten Paket mit geplanter Ausführung in 2022, wird für 2024 noch ein dritter Bauabschnitt zur funktionalen und technischen Sanierung erforderlich. Hintergrund sind auch hier bauliche und versicherungstechnische Mängel, die in der Umsetzung die veranstaltungsfreien Zeiträume in 2023 übersteigen würden und daher für eine Umsetzung in 2024 geplant werden.

So sind beispielsweise die Heizungs- und Lüftungskanäle im UG unzulässig an der Armierung der Rippendecke befestigt und müssen aus baustatischen Gründen demontiert und die Rippendecke in Teilflächen betonsaniert und beschichtet werden. Vor dem Hintergrund der notwendigen Demontage ist eine Sanierung der seit Gründungszeit bestehenden Kanäle samt Heizungs- und Lüftungsanlage allerdings nicht mehr wirtschaftlich. Alternativ wird daher von Seiten des AGM die Möglichkeit der Neuinstallation einer Heizungs- und Lüftungszentrale mit Wärmerückgewinnung auf dem nördlichen Anbaudach mit direkter Hallenandienung überprüft. Des Weiteren werden die Laufstege und die lose Kabelverlegung im Hallendach sowie die Absturzsicherung (Brüstungshöhe) auf der Empore von Seiten der Prüfer als versicherungstechnisch unzulässig bewertet und müssten aufwändig erneuert bzw. überarbeitet werden. Da auch in der Halle aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen eine Umrüstung der in den Akustiksegeln integrierten Beleuchtung auf LED in Frage kommt, wurde vom AGM die gesamte Deckensituation inklusive der akustischen Eigenschaften auf ihre Zukunftsfähigkeit überprüft und ein Fachplanungsbüro für Veranstaltungstechnik hinzugezogen. Ein erster, strategischer Sanierungsvorschlag des Fachplanungsbüros Light Design Engineering zur umsichtigen Überarbeitung von Hallenbeleuchtung, Akustik, Stromverteilung und Techniksteg auf den aktuellen Veranstaltungsstandard, wurde bereits erarbeitet. Die derzeit grobe Kostenschätzung für Hallendachsaniierung, Brüstungserhöhung und Rippendeckensaniierung UG liegt bei rund 2 Mio. € ohne Heizungs- und Lüftungszentrale. Mögliche Fördermöglichkeiten sind hierbei noch unberücksichtigt.

Kosten und Finanzierung:

Dem Beschlussvorschlag zur Umsetzung der dargestellten Maßnahmen aus dem zweiten Sanierungspaket liegt eine Kostenberechnung für Elektroarbeiten in Höhe von rund 1.003.820 € zugrunde. Ebenso liegt eine Kostenberechnung für die genannten Hochbaumaßnahmen des Architekten in Höhe von 50.455 €, sowie eine Kostenberechnung für HLS

in Höhe von 56.265 € vor. Die Baunebenkosten für Architekt, Fachplaner, Statiker, Brandschutzgutachten und Bauherrenleitung sind mit 296.900 € veranschlagt. Für Unvorhergesehenes wird ein Zuschlag in Höhe von 15% berücksichtigt. Aufgrund der zum Vorjahr stark ansteigend prognostizierten Baukosten wird zudem ein Risikozuschlag in Höhe von 10% berücksichtigt. Zusammengefasst belaufen sich die Investitionskosten damit in 2022 auf rund 1,75 Mio. €.

Förderungen

Für die Finanzierung des ersten Sanierungspaketes können Fördermittel in Höhe von 35% - rund 50.000 € - für die Umrüstung der Beleuchtung auf LED in Foyer, Galerie und Nebenräumen beantragt werden.

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	1.750.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	1.750.000 € (in Nachtrag 2022)
Auftrag	765573008997
Bezeichnung	Planung Sanierungsmaßnahmen Oberschwabenhalle
Seite im Haushaltsplan	165
Planansatz 2022 Auszahlung	1.750.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen
Planansatz Einzahlung	0 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68110000 Investitionszuwendungen

Anlage/n:

Anlage 1: Kostenzusammenstellung Architekt