

	Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2019/144/1		
Aktenzeichen: Federführung:	215.210.000 Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Stadtkämmerei			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	02.10.2019

R. Pr. Nr. 96

Potentialstudie Ortszentrum Schöllbronn Phase 2 / Neubau einer Schul- und Vereinssporthalle für den Stadtteil Schöllbronn inkl. der Außenanlagenplanung und Realisierung eines Nahwärmenetzes
- Entscheidung
Vorlage: 2019/144/1

Beschluss: (einstimmig, 1 Enthaltung)

1. Der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens zum Abschluss des Bauvorhabens auf brutto

7.511.150,44 €

und einer für die Kostenermittlungsstufe (Kostenanschlag) üblichen Bandbreite wird zugestimmt.

2. Im Haushaltsjahr 2019 stehen 2.102.000,00 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000,00 € für die Durchführung der Maßnahmen zur Verfügung. Die darüber hinaus noch fehlende Mittel in Höhe von 1.248.823,33 € sind in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 zusätzlich bereitzustellen. Damit sind im Haushaltsjahr 2020 3.650.000,00 € und im Haushaltsjahr 2021 950.000,00 € bereitzustellen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.05.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.09.2012
Gemeinderat	26.09.2012
Ortschaftsrat Schöllbronn	07.11.2013
Ortschaftsrat Schöllbronn	26.04.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	31.05.2017
Gemeinderat	28.06.2017
Ortschaftsrat Schöllbronn	31.01.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	25.04.2018
Gemeinderat	16.05.2018
Gemeinderat	13.02.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	03.07.2019
Gemeinderat	17.07.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.09.2019

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag in €
2019	I11240067003	Neubau Halle Schöllbronn	7871000+4 8110002	Ausz. Hochbauma ßnahme + aktivierte Eigenleistun gen		-	2.102.000,-
2019	I11240067003	Neubau Halle Schöllbronn	7871000+4 8110002	Ausz. Hochbauma ßnahme + aktivierte Eigenleistun gen	Verpflichtungser mächtigung	-	VE 1.500.000,-
2020	I11240067003	Neubau Halle Schöllbronn	7871000+4 8110002	Ausz. Hochbauma ßnahme + aktivierte Eigenleistun g	+ 1.050.000,- €	-	3.650.000,-
2020	I11240067003	Neubau Halle Schöllbronn	7871000+4 8110002	Ausz. Hochbauma ßnahme + aktivierte Eigenleistun g	Verpflichtungser mächtigung	-	VE 200.000,-
2021	I11240067003	Neubau Halle Schöllbronn	7871000+4 8110002	Ausz. Hochbauma ßnahme + aktivierte Eigenleistun g	+ 200.000,- €	-	950.000,-

Folgekosten

Für den Neubau der Schul- und Vereinssporthalle Schöllbronn wurden die voraussichtlich durchschnittlichen jährlichen Kosten wie folgt errechnet:

<i>IH-Budget</i>	<i>79.238 €/Jahr</i>
<i>AfA lt. Anlagebuchhaltung</i>	<i>150.223 €/Jahr</i>
<i>Verzinsung des Anlagekapital</i>	<i>95.166 €/Jahr</i>
<i>Overheadkosten</i>	<i>20.754 €/Jahr</i>
<i>Betriebskosten</i>	<i>44.000 €/Jahr</i>

Diese durchschnittlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 389.381 € pro Jahr sind zusätzlich im Ergebnishaushalt der Folgejahre zu erwirtschaften. Die Berechnung erfolgte aufgrund einer Gesamtbetrachtung der Lebenszykluskosten. Ausgangswert sind die jeweiligen Gesamtkosten, BGF und NGF. Die angegebenen Werte sind durchschnittliche jährliche Kosten. Das voraussichtliche IH-Budget berücksichtigt ausschließlich das Gebäude und nicht die Außenanlage. In der Berechnung sind keine Preisanpassungen (Tarifsteigerungen, Baupreissteigerungen, etc.) eingerechnet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens zum Abschluss des Bauvorhabens auf brutto

7.511.150,44 €

und einer für die Kostenermittlungsstufe (Kostenanschlag) üblichen Bandbreite wird zugestimmt.

2. Im Haushaltsjahr 2019 stehen 2.102.000,00 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000,00 € für die Durchführung der Maßnahmen zur Verfügung. Die darüber hinaus noch fehlende Mittel in Höhe von 1.248.823,33 € sind in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 zusätzlich bereitzustellen. Damit sind im Haushaltsjahr 2020 3.650.000,00 € und im Haushaltsjahr 2021 950.000,00 € bereitzustellen.

Empfehlung zur Vorberatung

1. Der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens zum Abschluss des Bauvorhabens auf brutto

7.511.150,44 €

und einer für die Kostenermittlungsstufe (Kostenanschlag) üblichen Bandbreite wird zugestimmt.

2. Im Haushaltsjahr 2019 stehen 2.102.000,00 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000,00 € für die Durchführung der Maßnahmen zur Verfügung. Die

darüber hinaus noch fehlende Mittel in Höhe von 1.248.823,33 € sind in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 zusätzlich bereitzustellen. Damit sind im Haushaltsjahr 2020 3.650.000,00 € und im Haushaltsjahr 2021 200.000,00 € bereitzustellen.

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Historie

In seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2017 R. Pr. Nr. 46 stimmte der Gemeinderat dem Planungskonzept auf Grundlage der in der Leistungsphase 2 ermittelten Kostenschätzung in Höhe von 5.200.403,40 € zu. Mit der Zustimmung zu diesem Planungskonzept wurde die Verwaltung beauftragt die Planung fortzuführen und die ausführungsorientierte Kostenermittlung zur Fassung eines Baubeschlusses vorzulegen. Die Kostensicherheit wurde damals mit einer Bandbreite von + - 30 %, d. h. bis 6.760.000,- € angegeben.

In seiner öffentlichen Sitzung am 16.05.2018, R. Pr. Nr. 28, hat der Gemeinderat der Umsetzung der Phase 2 der Potentialstudie Ortszentrum Schöllbronn mit dem Neubau einer Schul- und Vereinssporthalle sowie den mit der Entwicklung des Gesamtareals verbundenen Maßnahmen mit voraussichtlichen Kosten von zusammen 6.262.327,04 € brutto inkl. Abbruchkosten der alten Sporthalle und Bereich 1 der Außenanlage zugestimmt mit einer Bandbreite größer gleich 10 % zur nächsten Kostenermittlungsstufe des Kostenanschlages (obwohl die durchschnittlich übliche Bandbreite zwischen Kostenberechnung und Kostenanschlag 20 % beträgt).

Die Submissionen der beiden großen Gewerke Rohbau und Erd- und Spezialtiefbau fanden im Januar 2019 statt und bereits am 13.02.2019 in seiner öffentlichen Sitzung hat Herr Oberbürgermeister Johannes Arnold den Gemeinderat auf die Hochbaukostensteigerung aufgrund der Submissionsergebnisse dieser großen Gewerke hingewiesen. Die Kostenprognose Erdarbeiten Spezialtiefbauarbeiten lagen bei 316 % gegenüber der Kostenberechnung und die Rohbauarbeiten bei 130,3 %. Die Gesamtkostenprognose aufgrund der vorgenannten Submissionsergebnisse lag derzeit bei 113,5 % bei einer notwendigen Budgetanpassung der beiden großen Gewerke von rd. 850.000,00 €. Somit lagen die Gesamtkosten bei 7.109.873,54 €.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) am 03.07.2019 wurden die aktuelle Kostensituation, Ursachen dieser Entwicklung und Prognose für das Projekt vorgestellt. In der Empfehlung zur Vorberatung wurde der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens zum Abschluss des Bauvorhabens auf brutto **7.511.150,44€** und einer für die Kostenermittlungsstufe (Kostenanschlag) übliche Bandbreite von +/- 10% zugestimmt.

In seiner öffentlichen Sitzung am 17.07.2019 ist aufgrund der neuesten Ereignisse in Sachen Baugenehmigung vom 26.11.2018 keine Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt. Die neue Sachlage zur Baugenehmigung wird nachfolgend unter Punkt 6. detailliert erläutert.

Anstelle des geplanten Beschlusses im Gemeinderat zur Hochbaukostenerhöhung hat die Firma Thost Projektmanagement in der Gremienpräsentation zum Sachverhalt der Erhöhung der Hochbaukosten informiert und deren damaligen Auftrag Stellung bezogen.

Im Wesentlichen war die Aufgabenstellung an THOST Projektmanagement im Zeitraum Ende 2017 bis Anfang 2018 die Überprüfung der vorliegenden Kostenermittlung auf Basis der vorliegenden Planungen und Gutachten. Die zu prüfenden Kostenermittlungen basierten

auf einer vom AHG erstellten Kostenberechnung für die KGr 200, 300, 500 und 600 mit Teilbeträgen des Architekturbüros Fabrinsky für die KGr 310 – 330 (Baugrube, Gründung Außenwände) und durch die von den TGA-Planern erstellten Kostenermittlungen für die technischen Anlagen.

Vorliegende Konzepte des Statikers und Gutachten waren in den Kostenermittlungen berücksichtigt und wurden auf Plausibilität geprüft. Hierzu zählte auch die Vordimensionierung des Statikers für den Baugrubenverbau. Im Rahmen der damaligen Prüfung erfolgten diverse Abstimmungen mit allen Planungsbeteiligten, insbesondere wurden Konzeption und Ansätze für die Baugrube und Verbau hinterfragt und die Inhalte und Kostenannahmen vom Planerteam bestätigt.

Eigenständige Baugrunduntersuchungen, statische Berechnungen, Planungen oder sonstige gutachterliche Betrachtungen waren nicht Bestandteil der Beauftragung und Aufgabenstellung von THOST. Die Plausibilität im Abgleich mit den vorliegenden Baugrundgutachten führte zu den berücksichtigten Risikorückstellungen, die im Prüfbericht und den Gremienpräsentationen detailliert dargelegt wurden.

Das Prüfergebnis für die Gesamtmaßnahme lag bei brutto rd. 6,2 Mio. €, Kostenbasis 03/2018. Darüber hinaus wurden als Risikorückstellung in Abstimmung mit den Beteiligten bis zu 10 % festgelegt, auch wenn mit Bezug zum damaligen Planungs- und Kostenermittlungsstand eher bis zu 20 % Unsicherheit / Toleranz angemessen gewesen wären. Diese Risikorückstellung beinhaltet nicht die Kostenanpassung durch Preissteigerungen, sondern sollte für unvorhergesehene Themen verfügbar bleiben. Eine Baupreissteigerung wurde vereinbarungsgemäß nicht berücksichtigt.

2. Aktuelle konjunkturbedingte Fortentwicklung der Kosten

Die derzeitige Fortentwicklung der Kosten liegt bei einem Gesamtkostenrahmen von brutto 7.511.150,44 €. Aufgrund der bereits vergebenen Leistungen von über brutto 4.786.394,99 € ist nicht mehr davon auszugehen, dass durch „Submissionsgewinne“ der bisherige Gesamtkostenrahmen (6.262.327,04 € brutto) erreicht werden kann.

3. Begründung der unvermeidbaren Kostenanpassung gegenüber der Kostenberechnung

Für die zusätzlichen Kosten gibt es verschiedene Gründe. Allen Kostengruppen gemein ist ein erhöhter Erkenntnisgewinn durch eine detaillierte Ausführungsplanung sowie Kostensteigerungen wegen Fortschreibung des Baukostenindex. Bei künftigen Projekten (wie bereits beim Kindergarten Rastatter Straße geschehen) wird die Baupreissteigerung in Bezug auf den prognostizierten Bauzeitenplan mit angegeben.

Die Ursachen für die aktuelle Kostenanpassung auf **7.511.150,44 €** liegen an der erheblichen Baupreissteigerung seit Anfang 2018 in allen Gewerken, besonders ausgeprägt bei Erdarbeiten, Verbau- und Rohbauarbeiten sowie den Nebenkosten.

Zudem liegt die Ursache auch an der defizitären ursprünglichen statischen Vordimensionierung des Baugrubenverbaus. Die fachtechnische Prüfung des Baugrundgutachtens und hierauf angepasste Vordimensionierung des Verbaus wäre nur durch eine redundante fachliche Prüfung oder eigenständige Erarbeitung der statischen Konzeption erkennbar gewesen.

Nachfolgend werden exemplarisch die Gewerke Rohbauarbeiten, Erdbau- und Spezialtiefbauarbeiten, die maßgeblich für die notwendige Budgetanpassung verantwortlich

sind, erläutert. Eine detaillierte Aufstellung der erforderlichen Budgetanpassungen aller Gewerke in Höhe von insgesamt (7.511.150,44 € - 6.262.327,04 € =) 1.248.823,33 € ist als Anlage (Anlage 1) beigelegt.

Kostengruppe 300 - Rohbauarbeiten:

Änderungen in der Planung seitens der Statiker und Bodengutachters sowie der Umstand, dass die Massenermittlung zum Zeitpunkt der Kostenberechnung nur überschlägig war.

- Änderung der Bodenverbesserung gegenüber der Kostenberechnung durch Einbau einer Schotterdecke zur Versickerung des Schichten- und Hangwassers.
- Zusätzlich zum Hauptauftrag wurde im April seitens des Statikers ein Nachtrag zur geplanten WU Konstruktion zum Schutz gegen drückendes Wasser eine Frischbetondecke in Höhe von rd.100.000,- € gefordert, nachdem der Bemessungswasserstand durch das Stadtbauamt Ettlingen festgelegt wurde.

Daraus ergibt sich eine erforderliche Budgetanpassung gegenüber der Kostenberechnung vom 21.03.2018 von Brutto insgesamt **625.811,04 €**.

Kostengruppe 300 – Erd- und Spezialtiefbau:

In der weiteren Betrachtung hatten sich deutliche Änderungen und Mehrmassen aus Längen, Durchmesser der Pfähle, Beton und Stahl, Rückverankerungen, Gründungspfähle, Gitterrostgründung, Wasserhaltung, Abdichtungsmaßnahmen etc. gegenüber der Vordimensionierung ergeben. Offensichtlich wurden diese Maßnahmen in der Vorkonzeption deutlich zu gering eingeschätzt, daraus resultierende Kosten zu gering angesetzt:

- Änderung der Verbaufäche von ca. 175 m² auf ca. 325 m²
- Änderungen von einem nicht rückverankertem Verbau zu einem verankertem Verbau.
- Zu geringe Ankerlängen wurden berücksichtigt.
- Bohrfahldurchmesser hat sich von 60 cm auf 75 cm verändert.

Daraus ergibt sich eine erforderliche Budgetanpassung gegenüber der Kostenberechnung vom 21.03.2018 von Brutto insgesamt **563.280,09 €**.

Mit fortschreitender Planungstiefe und Vorliegen der Ausführungsplanung haben sich erforderliche Budgetanpassungen zum ursprünglich genehmigten Kostenrahmen in Höhe von (7.511.150,44 € - 6.262.327,04 € =) **1.248.823,33 €** ergeben.

Dies ist im Wesentlichen der besonderen Baugrundsituation und der damit verbundenen Bauwerksabdichtung sowie der Grundstückssituation mit einem Geländeversprung von ca. 6,0 m geschuldet.

In Summe schließt die konkretisierte Kostenprognose mit einem Betrag von brutto **7.511.150,44 €**.

4. Kostenprognose

In der u. g. Tabelle wird die Kostenentwicklung von der Kostenschätzung, bis zum Kostenanschlag in den einzelnen Kostengruppen dargestellt.

	Kostenschätzung Stand 19.04.2017	Kostenberechnung Stand 21.03.2018	Kostenprognose Stand 01.02.2019	Kostenanschlag Stand 03.06.2019
KG 200 Herrichten und Erschließen	228.058,38 €	505.435,40 €	505.435,40 €	419.329,52 €
KG 300 Bauwerk	2.099.007,92 €	2.580.230,71 €	3.427.777,20 €	3.959.925,91 €
KG 400 Bauwerk Technik	1.355.410,00 €	1.347.199,00 €	1.347.199,00 €	1.206.594,06 €
KG 500 Außenanlage	238.000,00 €	490.150,33 €	490.150,33 €	468.234,53 €
KG 600 Ausstattung	6.000,00 €	86.846,20 €	86.846,20 €	7.711,20 €
KG 700 Baunebenkosten Abbruch 20%	45.611,68 €	1.252.465,41 €	1.252.465,41 €	1.449.355,22 €
KG 700 Baunebenkosten Neubau 33%	1.228.315,42 €			
				8% Teuerungsrate ist enthalten
Gesamtsumme	5.200.403,40 €	6.262.327,04 €	7.109.873,54 €	7.511.150,44 €

5. Kostenoptimierung und Einsparpotential

In seiner öffentlichen Sitzung vom 16.05.2018, R. Pr. Nr. 28, wurden dem Gemeinderat bereits die möglichen Einsparpotentiale vorgelegt: Im Wesentlichen war eine Reduzierung der Baugrubentiefe berücksichtigt, um den Umfang der Verbauarbeiten zu reduzieren. Weitere vorgeschlagene Reduzierungen (d. h. weitere Anhebung der Höhenlage der Sporthalle) wurden aus gestalterischen Gründen und aufgrund der dann sehr schwierigen Anbindung im Bereich der Außenanlagen an Nachbarbebauungen verworfen.

6. Sachlage zur Baugenehmigung vom 26.11.2018

Mit Urteil vom 04.07.2019 hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe die vom Regierungspräsidium Karlsruhe erteilte Baugenehmigung aufgehoben. Die zwischenzeitlich verstorbene Klägerin war Eigentümerin des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks Flst. Nr. 474, Moosbronner Straße 44 in Ettlingen im Stadtteil Schöllbronn. Gegen das Urteil haben das beklagte Land Baden-Württemberg und die Stadt Ettlingen Rechtsmittel eingelegt und Anträge auf Zulassung der Berufung gestellt.

Ausgangslage:

Am 25.07.2017 beantragte die Stadt Ettlingen die Genehmigung des Neubaus einer Schul-, Sport- und Vereinshalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 442, Burbacher Straße 7 in Ettlingen im Stadtteil Schöllbronn mit einer Besucherzahl von maximal 500 Personen.

Mit den Bauvorlagen legte die Stadt Ettlingen u. a. das Schalltechnische Gutachten des Dipl.-Ing. Josef Kubena, Ingenieurbüro für Bauwesen, vom 20.07.2017 vor. Im Rahmen der

Angrenzeranhörung machte die Klägerin im Wesentlichen geltend, dass die Schulturnhalle bisher nur in Ausnahmefällen durch die Schöllbronner Vereine oder die Stadt genutzt worden sei. Die Erweiterung der Hallenkapazität von 200 auf 500 Personen stelle eine wesentliche Veränderung dar, die zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen führe. Zudem sei die Anzahl der geplanten Stellplätze zu gering. Wenn die Parkplätze belegt seien, müsse in der Burbacher Straße ein Parkverbot ausgewiesen werden. Um die Abfahrtszeiten der abgestellten PKWs zu gewährleisten, sollten zudem zeitgeschaltete elektrische Poller errichtet werden.

Im Nachgang zu den Einwenderschreiben erstellte die Stadt Ettlingen in Ergänzung zum Bauantrag die Nutzungs- und Betriebsbeschreibung vom 01.08.2018 (Anlage 3). Diese sieht u. a. Folgendes vor:

- Der Hallenneubau wird auch künftig für den Schul- und Vereinssport sowie in beschränktem Umfang auch wie bisher für Veranstaltungen der Schule und Vereine genutzt. Eine Vermietung an Dritte ist nicht vorgesehen.
- Es handelt sich – entsprechend dem bisherigen Umfang – um 10 Veranstaltungen schulischer und/oder vereinlicher Natur (Einschulung, Information, Präsentation etc.). Die Veranstaltungen finden tagsüber bzw. am Nachmittag statt und verhindern, da eine Parallelnutzung nicht möglich ist, den ansonsten vorgesehenen Trainingsbetrieb. Hierzu kommen 3 städtische /öffentliche Veranstaltungen (Bürgerinformationen etc.) bis max. 22 Uhr. Bei diesen 13 Nutzungen findet Bewirtschaftungsbetrieb gar nicht oder nur in untergeordnetem Umfang statt.
- 6 Veranstaltungen sind – ebenfalls entsprechend dem bisherigen Umfang – als öffentliche Vereinsveranstaltungen mit entsprechender Bewirtungs- und Ausschankerlaubnis und teilweiser Sperrzeitverkürzung über das gesamte Jahr verteilt zu erwarten: 2 Zunftabende bis 2 Uhr, 1 Faschingssamstag bis 2 Uhr, 1 Rosenmontag bis 2 Uhr, 2 Konzertveranstaltungen bis 2 Uhr. Auch hier wird durch die notwendigen Vor- und Nachbearbeitungsarbeiten der regelmäßige Trainingsbetrieb beeinflusst werden, weshalb sich die Besucher-Bilanz unter Berücksichtigung der gegenseitigen Aufrechnung nicht wesentlich erhöhen wird.
- Weitere 6 Veranstaltungen werden aufgrund der Nutzeranforderungen und Bedürfnisse der großen Schöllbronner Sportvereine eingeplant: 3 Spieltage mit Wettkampfveranstaltungen Erwachsene bis 22 Uhr, 3 Spieltage mit Wettkampfveranstaltungen Jugendliche bis 20 Uhr.
- Die genannten Zeiten des Veranstaltungsendes verstehen sich einschließlich der Abfahrtszeiten der Fahrzeuge vom Parkplatz.

Nach Aufforderung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, ein ergänzendes Schalltechnisches Gutachten unter Einbeziehung der Nutzungs- und Betriebsbeschreibung vom 01.08.2018 sowie des aktualisierten Lageplanes mit der neu geplanten Zufahrtstraße und des aktualisierten „Genehmigungsplans Tektur Lageplan“ erstellen zu lassen, legte die Stadt Ettlingen dem Regierungspräsidium Karlsruhe das Schalltechnische Gutachten des Dipl.-Ing. Josef Kubena vom 16.11.2018 vor. Der Gutachter führte u.a. aus, dass auf dem Grundstück der Klägerin die erforderlichen Immissionswerte bei Tag und bei Nacht eingehalten sind. Überlagerungen der Schallimmissionen aus der Sport- und Veranstaltungshalle mit solchen vom Parkplatz sind unrealistisch.

Mit Bescheid vom 26.11.2018 erteilte das Regierungspräsidium Karlsruhe die Baugenehmigung zum Neubau der Schul-, Sport- und Veranstaltungshalle. Gleichzeitig wies das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 26.11.2018 die Einwendung der zwischenzeitlich verstorbenen Klägerin zurück. Dies begründete es im Wesentlichen damit, dass nachbarschützende Vorschriften nicht verletzt würden. Das Vorhaben füge sich nach §34 Abs. 2 BauGB in die als allgemeines Wohngebiet einzustufende nähere Umgebung ein und verstoße auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Am 20.12.2018 hat die zwischenzeitlich verstorbene Klägerin, vertreten durch ihren Sohn, Klage erhoben und zur Begründung neben ihrem bereits bei der Angrenzereinwendung geltend gemachten Vorbringen im Wesentlichen vorgetragen, dass das Bauvorhaben ihr gegenüber rücksichtslos sei, weil die für allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden.

Weiteres Vorgehen:

Das Verwaltungsgericht Karlsruhe hat in seinem Urteil vom 04.07.2019 ausgeführt, es seien „jedenfalls all die Nutzungen und Veranstaltungen, die sich als Sportausübung darstellen, nach den Vorschriften der 18.BlmSchV zu beurteilen“. Das Verwaltungsgericht hat damit offengelassen, wie die sonstigen Veranstaltungen zu bewerten sind. Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen, die bei Errichtung und Betrieb von Sportanlagen auftreten, konkretisierten die in der 18. BlmSchV genannten Richtwerte verbindlich die Zumutbarkeit von Sportlärm.

Sollte die Stadt Ettlingen den Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte nach der 18. BlmSchV erbringen, könnte auf ihren Antrag hin eine Nachtragsbaugenehmigung erteilt werden, in der die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV als strikte Grenzwerte festzulegen wären.

Auf Empfehlung seiner Rechtsanwälte hat die Stadt Ettlingen einen Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt. Die Stellung des Antrags hemmt die Rechtskraft des Urteils.

Nach beachtlicher Auffassung ist im Zulassungsverfahren eine neue Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen. Nach herrschender Meinung gilt dies jedenfalls für eine neue Sach- und Rechtslage, die bis zum Ablauf der zweimonatigen Frist zur Begründung des Zulassungsantrages eintritt. Durch eine neue Sach- und Rechtslage innerhalb der Zweimonatsfrist können somit die Erfolgsaussichten eines Zulassungsantrages verbessert werden.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Ettlingen Herrn Dipl.- Ing. Fischer, einen gerichtlich bestellten öffentlich vereidigten Gutachter aus Karlsruhe, damit beauftragt ein zweites Schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die Berechnungen des Herrn Dipl.-Ing. Fischer zeigen, dass bei Bewertung der Sportveranstaltung nach der 18. BlmSchV die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe (in der Hauptsache) vom 04.07.2019 wird kein Baustopp ausgesprochen. Erst das in Rechtskraft erwachsene Urteil erster Instanz hätte einen Baustopp zur Folge, da dann die positive Regelung der Baugenehmigung entfällt. Bis zum Erstarren des Urteils in Rechtskraft gilt, dass trotz des VG-Urteils die von § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO i. V. m.

§ 212a Abs. 1 BauGB gesetzlich angeordnete vorläufige Verbindlichkeit der Baugenehmigung fortbesteht. Mithin durfte weitergebaut werden.

Will sich ein Kläger gegen diese gesetzlich angeordnete vorläufige Verbindlichkeit der Baugenehmigung zur Wehr setzen, muss er einstweiligen Rechtsschutz in Anspruch

nehmen. Im GR am 17.07.2019 hat die Verwaltung dargelegt, dass davon auszugehen ist, dass der Kläger diese Rechtsschutzmöglichkeit ergreift. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren - nicht Hauptsacheverfahren - vor dem VG Karlsruhe wird in dem Schreiben des Gerichts vom 05.08.2019 ebenfalls kein Baustopp ausgesprochen. Hier ist lediglich der Standardsatz beigefügt, dass das Gericht davon ausgeht, dass bis zur Entscheidung über den Eilantrag von Vollzugsmaßnahmen abgesehen wird.

Derzeit finden keine Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle statt.

Die Rohbauarbeiten sollen Ende Oktober/Anfang November 2019 beginnen.

Vorab muss die Sanierung des vorhandenen Quellkanals erfolgen. Diese Arbeiten sind Sanierungsarbeiten, die dem gesamten Areal zu Gute kommen, betreffen also den Kindergarten, die Schulgebäude und die benachbarte Umgebung. Diese Sanierungsarbeiten können losgelöst von der Hallenbaustelle betrachtet werden. Die Arbeiten wurden aus wirtschaftlichen Gründen mit den Rohbauarbeiten ausgeschrieben. Planmäßig beginnen diese Entwässerungsarbeiten am 09.09.2019 und dauern ca. 6 Wochen, d.h. bis ca. Mitte / eher Ende Oktober 2019 an. Aus Baulogistischen Gründen, da diese Entwässerungsarbeiten die Krananlieferung- und Aufstellung nicht möglich machen würden, wurde der Kran bereits am 12.08.2019 angeliefert und aufgestellt.

Ab ca. Ende Oktober / eher Anfang November 2019 ist vorgesehen mit dem sichtbaren Teil der Rohbauarbeiten - hier mit den Gründungsarbeiten der Halle - zu beginnen. Die Gründungsarbeiten beinhalten das Herstellen eines Fundamentrostes inkl. Planum zur Aufnahme der notwendigen Frischbetonfolie. Die Arbeiten am Fundamentrost und dem Verlegen der Frischbetonfolie werden bis ca. Ende November/ eher Mitte Dezember 2019 andauern.

Danach kann die Bodenplatte, nach Ausführung von Einlegearbeiten Elektro- und Sanitärversorgungsleitungen, abschnittsweise betoniert werden. Parallel dazu wird an den fertig gestellten Teilen der Bodenplatte mit dem Betonieren der Außenwände des Untergeschosses begonnen. Die Außenwände des Untergeschosses werden somit bis ca. Ende Januar 2019 / Anfang Februar 2020 (je nach Witterung und Außentemperaturen) fertig gestellt sein.

Wir folgern daraus, dass bis ca. Ende Oktober/Anfang November 2019 ausschließlich Arbeiten stattfinden, die keiner Baugenehmigung bedürfen und losgelöst von der Halle zu betrachten sind.

Das endgültige Schallschutzgutachten wird am 09.09.2019 vorliegen. Somit kann voraussichtlich mit der Anwohneranhörung ab dem 09.09.2019 begonnen werden. Das Regierungspräsidium Karlsruhe geht davon aus, dass nach Vorliegen des neuen Schallschutztechnischen Gutachtens und der 4-wöchigen Anwohneranhörung eine neue Baugenehmigung „zügig“, jedoch spätestens bis Ende Oktober 2019 vorliegt. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse des Schallschutzgutachtens kann davon ausgegangen werden, dass die Planung der Halle umsetzbar ist und keine weiteren Maßnahmen baulicher Art erforderlich sind und die Stadt Ettlingen folglich von einer Baugenehmigung ausgehen kann.

Die Beschlussfassung muss zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen, damit die vorliegenden Angebote aus den Submissionen der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Hinterlüftete Fassade und Gerüstbau beauftragt werden können. Die Submissionsergebnisse der genannten Gewerke sind günstig für die Stadt Ettlingen ausgefallen. Im Falle eines Verstreichens der Bindefrist bis zum 04.10.2019 könnte es zu Schadenersatzansprüchen der Firmen gegenüber der Stadt Ettlingen kommen.

Zum heutigen Zeitpunkt stehen die Chancen gut, die Halle in Schöllbronn wie geplant und beschlossen zu bauen.

7. Zeitlicher Ablauf

Zur Konkretisierung der Bauzeitenentwicklung ist der Anlage ein Bauzeitenplan (Anlage 2) der Architekten beigelegt.

8. Verwaltungsempfehlung

Der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens zum Abschluss des Bauvorhabens auf brutto 7.511.150,44 € und einer für die Kostenermittlungsstufe (Kostenanschlag) üblichen Bandbreite zuzustimmen.

Im Haushaltsjahr 2019 stehen 2.102.000,00 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000,00 € für die Durchführung der Maßnahmen zur Verfügung. Die darüber hinaus noch fehlende Mittel in Höhe von 1.248.823,33 € sind in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 zusätzlich bereitzustellen. Damit sind im Haushaltsjahr 2020 3.650.000,00 € und im Haushaltsjahr 2021 200.000,00 € bereitzustellen.

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 18.09.2019 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag mit der Änderung in Beschluss-Ziffer 2, in der letzten Zeile der finanziellen Auswirkungen und im letzten Absatz von Ziffer 8 der Vorlage, dass im Haushaltsjahr 2021 950.000 € benötigt werden.

Was die angefragten Kosten der Gesamtanlage incl. Außenanlage / Parkplätze angeht, ist folgendes auszuführen:

Hochbaukostenrahmen (Kostenanschlag)

Stand öAUT-Sitzung 18.09.2019	7.511.150,44 €
(darin enthalten sind Kosten für die Außenanlage der Halle in Höhe von	468.234,53 €)

Parkplatz (Grobkostenschätzung)	320.000,00 €
---------------------------------	--------------

Außenanlagen JPH Schule (Kostenschätzung)

Stand GR 16.05.2018	833.105,00 €
(Altbau Vorplatz Turnhalle, Vorplatz KiTa und Zugang vom Behindertenparkplatz, Zufahrt, Spielbereich Hort)	

Gesamtkosten (<u>Achtung!!! unterschiedliche Kostenermittlungsstufen</u>)	8.664.255,44 €
---	----------------

Bei der Ergänzung der Vorlage wurde das Stadtbauamt um Amtshilfe bei den Kosten für die Außenanlage gebeten. Dabei hat sich erst am 20.09.2019 NACH dem AUT in der ämterübergreifenden Abstimmung herausgestellt, dass das Stadtbauamt bei den Außenanlagen JPH Schule im Sommer 2018 die nächste Kostenermittlungsstufe (Kostenberechnung) erreicht hat und bereits für das nächste Sitzungspaar (AUT 09.10.2019/GR 23.10.2019) ein Sitzungsvorlage plant.

Die Kostenberechnung vom Stand 12.08.2019 für die Außenanlagen JPH Schule (Altbau Vorplatz Turnhalle, Vorplatz KiTa und Zugang vom Behindertenparkplatz, Zufahrt, Spielbereich Hort) weist neu 934.824,- € (anstelle 833.105,- €) aus.

Anlagen

Anlage 1 – Schöllbronn Sporthalle Kostenstand 6_2019
Anlage 2 – Schöllbronn Sporthalle Bauzeitenplan

Diskussion im Gremium

Bürgermeister Dr. Heidecker erläutert den Sachstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Herr Rother erläutert die Vorlage mündlich.

Stadtrat Professor Dr. Ditzinger sieht hier eines der Vorhaben, bei dem die Kosten extrem aus dem Ruder gelaufen sein es gehe heute nur um die endgültige Freigabe des Projekts. Dieses müsse man aber weiterführen. Beim Gerichtsverfahren scheine es sehr unwahrscheinlich zu sein, dass etwas Problematisches passiere. Die CDU-Fraktion stimme der Vorlage zu.

Stadtrat Schrieber führt aus, dass der Status des Rechtsstreits positiv stimme. Er bittet darum, das Lärmschutzgutachten noch zuzustellen. Ernsthafte Nutzungseinschränkungen seien wohl nicht zu befürchten. Die Kostenentwicklung tue ihm weh, sei aber schon ausführlich diskutiert worden. Die Grünen würden zähneknirschend zustimmen, da es keine vernünftigen Alternativen gebe. Er möchte noch wissen, ob jetzt wirklich alle Kostenelemente enthalten seien, zum Beispiel die Zufahrt. Er bittet darum, noch die Steigerung auf 950.000 € zu erläutern.

Stadtrat Zähringer schließt sich seinen Vorrednern an und stimmt zu.

Stadträtin Steinmann sieht verschiedene Gründe, warum es teurer geworden sei man beiße aber in den sauren Apfel und ziehe es durch. Man müsse aber in Zukunft intensiv darüber nachdenken, wie man solche Steigerungen vermeide. Beide Verfahren seien ja jetzt beim gleichen Gericht, wann könne man mit einer Entscheidung beim Eilverfahren rechnen? Sie hoffe, dass das neue Lärmschutzgutachten dies jetzt alles richte. Die SPD-Fraktion stimme zu.

Stadtrat Dr. Schneider stimmt auch zu, zähneknirschend wegen der hohen Kostensteigerungen und mit der Hoffnung, dass man die Halle so nutzen könne wie man sie brauche.

Stadtrat Dr. Blos ist nicht glücklich über die Kostenentwicklung, es sei aber schwierig, solch ein Projekt zu stoppen. Er fragt, was der Worst Case beim Lärmschutzgutachten sei und wo Fallstricke bei der Baugenehmigung liegen könnten.

Stadtrat Fedrow führt aus, dass Schöllbronn diese Halle wolle und brauche, aber nicht um jeden Preis. Was ihn unglücklich mache, sei, dass Jahr für Jahr beklagt werde, dass das Controlling nicht funktioniere. Er wünsche sich, dass es nun bei 7,5 Millionen € stehen bleibe.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass man nicht jedes Fachgutachten durch ein zweites hinterfragen lassen werde. Was man tun werde sei, die Kosten von vornherein höher zu bepreisen und einzurechnen. Mehr Vorplanung sei möglich, kostet aber Zeit und vor allem

Geld. Das müsse man immer genau überlegen, er kenne auch nicht die jeweilige Schmerzgrenze. Jedes Projekt schreibe aber seine eigene Geschichte.

Bürgermeister Dr. Heidecker erläutert die rechtliche Situation bei der Baugenehmigung. Man habe eine Baugenehmigung, deshalb sei es auch keine Provokation. Das Gericht habe keine Eile beim Eilrechtsschutz gesehen und die Wiedervorlage auf Ende Oktober gesetzt. Der Worst Case wäre eine Anfechtungsklage oder ein Antrag auf Zulassung der Berufung.

Stadtrat Zähringer findet, dass zusätzliche Planungsleistungen auch viel Geld kosten, es werde dann alles nicht günstiger, schaffe nur Planungssicherheit.

Herr Rother berichtet, dass die Außenanlage als Vorlage in das nächste Sitzungspaar komme, auch die Zufahrt sei enthalten. Große Teile seien in der ersten Kostenschätzung nicht dabei gewesen, deshalb der Anstieg auf 950.000 €, man hätte auch keine fertige Planung gehabt.

Stadtrat Schrieber möchte möglichst früh eine Gesamtbetrachtung aller Elemente haben und zwar ohne Spezifikationslücken. Ferner möge man den Aspekt des Claimens beachten.

Stadtrat Zähringer findet, dass Mehrkosten nicht bedeuten würden, dass es nur zusätzliche Leistungen seien, es könnten auch Mengenminderungen sein.

Stadtrat Dr. Blos möchte wissen ob mir drohen könnte als Nutzungseinschränkungen

Bürgermeister Dr. Heidecker antwortet, dass der Worst Case wäre, dass es keine Baugenehmigung gebe, aber alle Punkte, die in der ersten Instanz relevant gewesen sein, seien ausgeräumt.

Ohne weitere Aussprache einstimmig, bei einer Enthaltung, vorstehender Beschluss gefasst.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister