



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 15.09.2015	Az.: 60/603TGM- Ka/Ec	Drucksache Nr.: 246/2015
---------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	23.09.2015	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	12.10.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Amt 50	LGS GmbH				
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Sporthalle+ im Bürgerpark
 - Vorstellung des aktuellen Planungsstandes
 (Abschluss Leistungsphase 2 - Vorplanung und Kostenschätzung)

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorplanung sowie der dazugehörigen Kostenschätzung für die Sporthalle+ im Bürgerpark wird zugestimmt.
2. Das Projekt wird zur Realisierung an die Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH übertragen.

Anlage(n):

- 1 (1.1-1.6) Vorentwurf
- 2 (2.1-2.11) Einsparmöglichkeiten
- 3 Mehrkosten Freianlagen / Ausstellungen

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Januar 2014 den Neubau eines modernen Sporthallenkomplexes im Bürgerpark mit den Modulen 1-3 sowie dem Modul „Vereine“ entsprechend einer vorangegangenen Studie des Herrn Prof. Aldinger beschlossen. Auf dieser Grundlage sollte ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden.

Für den Sporthallenkomplex (Projekttitle Sporthalle+) wurde ein Wettbewerbsverfahren nach VOF 2009 (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) mit integriertem, interdisziplinärem, nichtoffenem Realisierungswettbewerb für Architekten in Zusammenarbeit mit Fachingenieuren für Tragwerksplanung gem. §3 Abs. 1 und 3 RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) und vorgeschaltetem offenen Bewerbungsverfahren (Teilnahme-wettbewerb gem. § 3 Abs. 1 VOF 2009) durchgeführt. Als Projekttitle wurde Sporthalle+ gewählt.

Die Auslobung des Realisierungswettbewerbs für Architekten für das Projekt Sporthalle+ im Bürgerpark wurde in der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2014 beschlossen.

Architekturwettbewerb und Verhandlungsverfahren

Die Vergabe von freiberuflichen Leistungen für öffentliche Auftraggeber, wie Architekten- und Ingenieurleistungen, unterliegt ab einem Schwellenwert von 207.000 € der VOF (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen).

Die anrechenbaren Kosten für den Neubau der Sporthalle+ im Bürgerpark liegen über diesem Schwellenwert.

Mit dem Wettbewerbsmanagement wurde das Büro [phase eins]. aus Berlin beauftragt. In zwei jeweils 1 ½ tägigen Workshops wurden von allen Beteiligten und den Nutzervertretern die Rahmenbedingungen erörtert und der Auslobungstext vorbereitet. In das Wettbewerbsverfahren war die Architektenkammer Baden-Württemberg einzubinden. Die Auslobung wurde mit den Vertretern der Kammer in Stuttgart abgestimmt.

Das Wettbewerbsverfahren wurde am 12. Juni 2014 im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft sowie im Internet unter www.phase1.de/sporthallePLUSlahr veröffentlicht.

Für den nichtoffenen interdisziplinären Planungswettbewerb für Architekten und Tragwerksplaner haben sich bis zum 15. Juli 2014 insgesamt 37 Büros aus Deutschland und Österreich beworben. Durch das Auswahlgremium am 18. August 2014 wurden 15 Teilnehmer und 2 Nachrücker ausgewählt und zur Teilnahme aufgefordert.

Einlieferungstermin für die Wettbewerbsarbeiten war Dienstag der 11. November 2014. Einlieferungstermin für das Set B (Dreidimensionale Darstellungen, freie Darstellungen zur Architektur) und die Modelle war Montag der 17. November 2014.

Die Vorprüfung wurde von Mittwoch, 12. November 2014 bis Montag, 01. Dezember 2014 im koordinierenden Büro, bei [phase eins]. in Berlin, durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung fand am Montag, den 24. November 2014 ein Sachverständigentermin in den Räumen des Büros von [phase eins]. statt.

Als Sachverständige haben an der Vorprüfung teilgenommen:

- Maria Kupfer, Stadtbauamt Lahr Abt. Gebäudemanagement, Stadt Lahr
- Helmut Göppert, Göppert Ingenieure, Lahr

Als externe Vorprüfer haben teilgenommen:

- Birgit Petersen, Architektin, Berlin
- David Meyer, Architekt, Berlin

Das Preisgericht tagte am 09. Dezember 2014. Es setzte sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter (8 Stimmen)

Tilman Petters, Silke Kabisch, Prof. Jörg Aldinger, Prof. Susanne Dürr, Prof. Gisela Glass, Dr. Fred Gresens, Burkhard Wegener, Prof. Tobias Wulf

Stellvertretende Fachpreisrichter

Gabriele D'Inka, Sabine Fink, Tobias de Haën

Sachpreisrichter (7 Stimmen)

Dr. Wolfgang G. Müller, Guido Schöneboom, Roland Hirsch, Rudolf Dörfler, Annerose Deusch, Sven Täubert, Jörg Uffelmann

Stellvertretende Sachpreisrichter:

Ulrike Karl, Dr. Haiko Holland, Günter Evermann, Harry Ott, Richard Sottru

Die Stimme des entschuldigten Sachpreisrichters Dr. Wolfgang G. Müller übernahm Ulrike Karl, die des Sachpreisrichters Guido Schöneboom wurde von Harry Ott übernommen.

Auf Vorschlag aus dem Kreis der Preisrichter wurde Frau Prof. Gisela Glass ohne Gegenstimme zur Vorsitzenden gewählt.

In der Sitzung des Preisgerichts wurde einstimmig beschlossen, die ausgelobten Preise in der zuvor beschlossenen Reihenfolge zu verteilen:

1. Preis Architektur: Ackermann + Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart
Tragwerksplanung: Leonhardt, Andrä und Partner, Stuttgart

2. Preis Architektur: Glück + Partner GmbH, Stuttgart
Tragwerksplanung: merz kley partner ZT GmbH, Dornbirn

3. Preis Architektur: lbgo architekten, München
Tragwerksplanung: Statoplan, München

4. Preis Architektur: Lehmann Architekten GmbH, Offenburg
Tragwerksplanung: Ingenieurgruppe Bauen, Karlsruhe

Die vier oben genannten Arbeitsgemeinschaften wurden im Nachgang des Wettbewerbs für das Verhandlungsverfahren entsprechend der Vergabe von Leistungen der Objektplanung für Gebäude und Innenräume gem. HOAI 2013 §34 für die Sporthalle+ im Bürgerpark sowie der Tragwerksplanung gem. HOAI 2013 §51 eingeladen.

Die Verhandlungsgespräche fanden am 11. Februar 2015 statt.

Die Bewertungskommission setzte sich wie folgt zusammen:

- Tilman Petters, Baubürgermeister, Stadt Lahr
- Silke Kabisch, Stadtbauamt Leitung Abt. Gebäudemanagement, Stadt Lahr
- Tobias Eckert, Stadtbauamt Lahr Abt. Gebäudemanagement, Stadt Lahr
- Benjamin Karl, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Stadt Lahr
- Christian Ziser, Rechnungsprüfungsamt, Stadt Lahr

- Ulrike Karl, Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH
- Tobias de Haën, Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH
- Christian Lehmhaus, Büro [phase eins]., Berlin

Die Arbeitsgemeinschaften Glück + Partner GmbH / Merz kley partner ZT GmbH sowie Lehmann Architekten GmbH / Ingenieurgruppe Bauen haben ihre Teilnahme am Verhandlungsverfahren abgesagt.

Nach Beendigung der Gespräche erfolgte die Auswertung. Auf deren Grundlage wurde das Architekturbüro Ackermann+Raff GmbH & Co. KG aus Stuttgart für die Architektenleistungen und das Ingenieurbüro Leonhardt, Andrä und Partner aus Stuttgart für die Tragwerksplanerleistungen vorgeschlagen.

In seiner Sitzung am 12. Februar 2015 hat der Gemeinderat die Auftragsvergabe an das Architekturbüro Ackermann+Raff GmbH & Co. KG aus Stuttgart sowie an das Ingenieurbüro Leonhardt, Andrä und Partner aus Stuttgart beschlossen. Der Planungsauftrag wurde sofort erteilt und die Planung vorangetrieben.

Vorplanung vom 08.07.2015 (Anlagen 1.1 – 1.6)

Seither wurde der im Architekturwettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Beitrag ausgearbeitet und in seiner Planungsreife verfeinert. In regelmäßigen Abständen, ca. alle zwei Wochen, gab und gibt es Projektbesprechungen mit den Planern (Jours fixes). Hieran sind hauptsächlich die Architekten, die Fachplaner sowie Vertreter der Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH und des Gebäudemanagements der Stadt Lahr beteiligt. Die Belange der zukünftigen Nutzer wurden in enger Zusammenarbeit berücksichtigt.

Im Zuge der Vorplanung wurden in Abstimmung mit den Nutzern und Fachabteilungen folgende Anpassungen am Wettbewerbsbeitrag vorgenommen:

Ein von außen, von den Sportanlagen bzw. vom Bürgerpark aus, zugänglicher WC-Bereich wurde auf der Nordseite der Dreifeldhalle ergänzt.

Um dem Inklusionsgedanken beim Neubau der Sporthalle+ gerecht zu werden, wurde ein Umkleide- und Duschbereich in der Dreifeldsporthalle barrierefrei und behindertengerecht geplant.

In der Sporthalle+ soll jeweils nur in einem der beiden Hallen, Mehrzweckhalle oder Dreifeldhalle, eine Großveranstaltung stattfinden. Insbesondere die Mehrzweckhalle soll für verschiedenste Veranstaltungen in vollem Umfang nutzbar sein. Da gemäß der aktuell gültigen Versammlungsstättenverordnung die Mehrzweckhalle ca. 2000 Personen fassen kann, wurde die Anzahl der Toiletten angepasst. Der Toilettenbereich vor der Mehrzweckhalle, welcher sich nördlich des Foyers zwischen Mehrzweck- und Dreifeldsporthalle befindet, wurde vergrößert. So ist es auch möglich in der Dreifeldhalle Sportveranstaltungen, bei denen zusätzlich zu den Tribünen Zuschauerplätze auf der Hallenebene angeboten werden, durchzuführen.

Kostenrahmen und Mittelanmeldung Sporthalle+

Der Kostenrahmen für das Projekt wurde 2013 vom Technischen Gebäudemanagement der Stadt Lahr auf brutto ca. 11,3 Mio. Euro beziffert.

Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Baukostensteigerung von 3% pro Jahr wurden finanzielle Mittel in Höhe von brutto 12.600.000,- Euro prognostiziert und in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

Die Honorare der Fachingenieure sind durch die HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure festgelegt. Den anrechenbaren Kosten, welche die Grundlage für die Berechnung der Honorare nach HOAI 2013 bilden, liegt jeweils die aktuelle Kostenschätzung zu Grunde.

Die Außenanlage der Sporthalle+ soll sich in das Konzept des Spiel- und Sportparks einfügen. Im Gemeinderatsbeschluss vom 27.1.2014 waren hierfür 500.000,- Euro brutto vorgesehen. Club L 94 erstellt derzeit die Vorplanung für die Außenanlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind hierfür voraussichtlich 800.000,00 Euro brutto inklusive Planungskosten erforderlich. Sobald die Vorplanung vorliegt, wird diese zum gesonderten Beschluss dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Kostenschätzung vom 19.08.2015 (Anlage 1.6)

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurden die Kosten für die Sporthalle+ auf brutto 16.492.570,- Euro geschätzt.

In den oben genannten Kosten ist die Ausstattung einschließlich aller Sportgeräte und Einbauten enthalten. Die Küchenausstattung sowie die lose Möblierung im Vereinsbereich obliegt dem späteren Pächter. Mittel für die lose Möblierung der Mehrzweckhalle (Tische und Stühle) sind im städtischen Haushalt für das Jahr 2018 vorzusehen.

Kostendifferenz Kostenschätzung 19.08.2015 zu Kostenrahmen 2013

Der Kostenrahmen für das Projekt Sporthalle+ wurde mit 12.600.000 Euro (einschl. Baupreissteigerung) ermittelt und in der Finanzplanung vorgesehen. Auf Basis des Vorentwurfs vom Juli 2015 wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 mit 16.492.570,- Euro, einschließlich der Kosten für die unter „Vorplanung vom 08.07.2015“ genannten Anpassungen, erstellt. Die Kostenabweichung liegt bei 3.892.570,- Euro, bzw. 30 %.

Zur Ermittlung des Kostenrahmens für das Projekt Sporthalle+ wurden als Grundlage die BKI-Werte 2013 (Baukosten Gebäude, statistische Kostenkennwerte) von Sport- und Mehrzweckhallen (mittlerer Standard) verwendet. Die Kostenkennwerte dienen als Orientierungshilfe für Kostenermittlungen in den frühen Planungsphasen. In den Bandbreiten der Kostenkennwerte spiegeln sich die vielfältigen Kosteneinflüsse aus Nutzung, Markt, Gebäudegeometrie, Ausführungsstandard, Projektgröße etc. wider. Mögliche Einflüsse, die eine Anpassung der Orientierungswerte erforderlich machen können besondere Nutzungsanforderungen, Standortbedingungen (Erschließung, Immission, Topographie, Bodenbeschaffenheit), Bauwerksgeometrie (Grundrissform, Geschosshöhen, Geschosshöhen, Dachform, Dachaufbauten), Bauwerksqualität (gestalterische funktionale und kon

strukturelle Besonderheiten) und Baumarkt (Zeit, regionaler Baumarkt, Vergabeart) sein. Einige dieser Einflüsse können erst nach Vorliegen einer Vorplanung bewertet werden. Im Falle der Sporthalle+ sind kostenrelevante Faktoren aufgrund der Vorplanung insbesondere die zusätzlichen Höfe (Pergolen), die Bauwerksqualitäten, die Art der Gründung sowie der entwurfsbedingte und verhältnismäßig hohe Anteil an Verkehrsflächen.

Darüber hinaus geben BKI-Regionalfaktoren Aufschluss darüber, inwieweit die Baukosten in einer bestimmten Region Deutschlands teurer oder günstiger liegen als im Bundesdurchschnitt. Für den Ortenaukreis ist der Regionalfaktor von 2013 mit 1,069 auf 1,08 in 2015 gestiegen.

Wesentlich größere Auswirkungen auf die Baukosten hat jedoch aktuell die Novellierung der Energieeinsparverordnung EnEV. Durch die neue EnEV 2014 (Inkrafttreten 1. Mai 2014) wurden die energetischen Anforderungen an Neubauten erneut verschärft. Ab 1. Januar 2016 müssen neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude noch höhere energetische Anforderungen erfüllen. Der zulässige Wert für die Energieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wird um 25 Prozent gesenkt. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt etwa 20 Prozent besser ausgeführt werden. Mit Änderung der EnEV 2004 in 2007 entstanden bei Neubauvorhaben Kostensteigerungen in Höhe von rund 210 €/m² Nutzfläche. Bauträger gehen davon aus, dass sich die Verschärfung der EnEV in 2016 mit rund 140 €/m² Nutzfläche auf die Baukosten auswirkt. Unter dieser Annahme bedeutet dies bei einer Nutzfläche von 5.454 m² beim Projekt Sporthalle+ eine Verteuerung um 763.560,- Euro. Die Vorplanung wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben für 2016 erstellt.

Bei aktuellen Bauvorhaben ist zudem festzustellen, dass die tatsächlichen Baukosten insbesondere im Bereich der Kostengruppe 400 (Bauwerk-Technische Anlagen) von den BKI-Werten abweichen. Dies steht zum einen in Zusammenhang mit vor beschriebenen höheren energetischen Anforderungen, zum anderen mit zusätzlichen oder verschärften sicherheitstechnischen Vorschriften und Auflagen bei z.B. Brandschutz, Hygiene (Trinkwasserverordnung) und Arbeitsschutz (Akustik).

Auf die erhöhten Baukosten ist jeweils das Honorar für Architekt, Tragwerksplaner und Hautechnikplaner anzupassen. Ausgegangen vom Kostenrahmen mit 12.600.000,- Euro bedeutet dies zusätzliches Honorar in Höhe von rund 800.000,- Euro.

Einsparmöglichkeiten / Variantenplanung (Anlagen 2.1 – 2.11)

Aufgrund der hohen Differenz der Kostenschätzung zum Kostenrahmen wurden Einsparmöglichkeiten erarbeitet und bewertet. Diese wurden in Varianten unterteilt, welche im Vergleich zum Vorentwurf vom 08.07.2015 alle eine Qualitätsminderung des Wettbewerbsbeitrages darstellen.

Die Varianten wurden nach den folgenden drei Hauptkriterien gegliedert:

Q Einsparmöglichkeiten durch Minderung der Qualität

F Einsparmöglichkeiten durch Reduzierung der Fläche

B Einsparmöglichkeiten durch baukonstruktive Änderungen

		Kosten Gem. Schätzung (brutto)	BGFa *	Zuschüsse
Planung Ackermann+Raff Stand: 19.08.2015	Entspricht Wettbewerbsplanung inkl. öffentl. WCs, barrierefrei- em Umkleidebereich, Sanitäranlagen Veranstal- tungsnutzung.	16.492.570,- €	6.532 m²	1.236.000,- €

* BGFa: Brutto-Grundfläche, Grundfläche der Bereiche des Gebäudes, welche überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen sind.

Reduzierungsvorschläge	Konsequenzen	Kostenredu- zierung ca. (brutto)	BGFa *	Entfallende Zuschüsse
Q1 (Anlage 2.1) ** Verzicht auf öffentl. WCs im Bürgerpark	Keine öffentlich zugängli- chen Toiletten im Bürger- park und während Sport- veranstaltungen im Freian- lagenbereich. Höhere Unterhaltskosten, wenn gebäudeinterne WCs während Sportveranstal- tungen im Freianlagenbe- reich genutzt werden	180.000,- €	6.500 m ²	
Q2 (Anlage 2.2) ** Verzicht auf barrierefreien Umkleidebereich (vorgesehen für ein Hallendrittel der Drei- feldhalle)	Reduzierung der Barriere- freiheit auf ein Mindestmaß.	30.000,- €	6.532 m ²	
Q3 (Anlage 2.3) ** Verzicht auf Sanitäranlagen (Veranstaltungsnutzung)	Nutzung Mehrzweckhalle mit Einschränkungen (Be- schränkung der zul. Perso- nenzahl von 2000 auf 1000).	400.000,- €	6.495 m ²	

** Siehe Stellungnahme des Fachamtes

	<p>Mobile Toilettenanlagen als Provisorium erforderlich, falls komplette zur Verfügung stehende Fläche genutzt würde.</p> <p>Hallenbereich der Dreifeldhalle kann von Zuschauern nicht in Kombination mit Tribüne genutzt werden.</p> <p>Zusätzliche Kosten während der LGS.</p>			
<p>Q4 (Anlage 2.4) ** Verzicht auf Pergolen (Eingangs- und Vereinshof)</p>	<p>Ändert äußeres Erscheinungsbild der Halle.</p> <p>Eingangs- und Vereinshof sind räumlich nicht mehr klar definiert.</p> <p>Nutzung durch Vereine und Nutzung bei Veranstaltungen in Mehrzweckhalle entfällt.</p> <p>Keine Nutzung der Höfe während der LGS.</p>	220.000,- €	6.532 m ²	
<p>F1 (Anlage 2.5) Außenliegende Fluchttreppe (statt innenliegendes Treppenhaus)</p>	<p>Ändert äußeres Erscheinungsbild der Halle.</p> <p>Außenliegende Stahlkonstruktion der Treppe muss geschützt werden (Vandalismus, Einbruchschutz) und ist wartungsintensiv.</p>	350.000,- €	6.414 m ²	
<p>F2 (Anlage 2.6) ** Tribüne, Reduzierung der Sitzplätze</p>	<p>Keine Großveranstaltungen mit hohem Publikumsaufkommen möglich. Reduzierung der Sitzplatzanzahl von 600 auf 460.</p>	430.000,- €	6.270 m ²	
<p>F3 (Anlage 2.7) ** Verkleinerung der Mehrzweckhalle (Mehrzweckhalle als Einfeldhalle)</p>	<p>Z.B. Rollsportmeisterschaften können nicht stattfinden.</p> <p>Nutzung der Halle nur als Trainingshalle.</p> <p>Zusätzl. Rollsportfeld, z.B. im Außenbereich, erforderlich.</p> <p>Keine Hallenteilung mehr möglich.</p>	1.700.000,- €	5.781 m ²	200.000,- €

** Siehe Stellungnahme des Fachamtes

<p>F4 (Anlage 2.8) ** Verzicht auf Mehrzweckhalle</p>	<p>Die übrigen Sporthallen können nicht entlastet bzw. z.T. ersetzt werden (Großmarkthalle, Rheintalhalle) wie dies vorgesehen war.</p> <p>Gefordertes Raumprogramm kann nicht umgesetzt werden.</p> <p>Rollsport muss in einer anderen Halle oder auf einer im Außenbereich geschaffenen Rollsportbahn stattfinden.</p> <p>Zusätzliche Kosten für die LGS, da temporäre Bauten errichtet werden müssten.</p> <p>Ändert äußeres Erscheinungsbild und innere Konzeption der Halle. Eine Überarbeitung der Planung wäre erforderlich.</p>	3.900.000,- €	4.803 m ²	<p>36.000,- Kraft- und Konditionsraum</p> <p>70.000,- Gymnastikraum</p> <p>480.000,- Mehrzweckhalle</p> <p><u>Gesamt:</u> 586.000,-€</p>
<p>B1 (Anlage 2.9) Hallentragwerk mit durchlaufenden Holzbindern</p>	<p>Brandschutz oberhalb Tribünen gegeben, jedoch höhere Brandlast.</p> <p>Größerer Trägerquerschnitt führt zu höherem Hallenkörper = größeres Volumen.</p>	100.000,- €	6.532. m ²	
<p>B2 (Anlage 2.10) Hallentragwerk mit durchlaufenden Spannbetonbindern</p>	<p>Sichtbares Tragwerk in Industriehallen-Optik.</p>	290.000,- €	6.532 m ²	
<p>B3 (Anlage 2.11) Verzicht auf Holzfassade im Obergeschoss</p>	<p>Ändert äußeres Erscheinungsbild der Halle. Günstigere Alternative zu Holzlamellen: Lochblechverkleidung.</p>	120.000,- €	6.532 m ²	
<p>B4 (Anlage 2.11) Verzicht auf Betonelemente im Sockelbereich</p>	<p>Ändert äußeres Erscheinungsbild der Halle. Günstigere Alternative zu Sockel aus Betonelementen: WDVS (Wärmedämmverbundsystem) = wartungsintensiv (Graffiti, Vandalismus).</p>	120.000,- €	6.532 m ²	

** Siehe Stellungnahme des Fachamtes

Stellungnahme des Fachamtes zu den Varianten

Wegfall der öffentlichen WC-Anlagen für das Parkgelände (Q1)

Die WC-Anlagen sollen künftig den Parkbesuchern zur Verfügung stehen. Darüber hinaus können sie beim Spiel- und Trainingsbetrieb auf den Freisportanlagen von den anwesenden Zuschauern genutzt werden. Die im Vereinsheim vorhandenen Toiletten sind ausschließlich dem Gaststättenbetrieb zugeordnet. Die öffentliche Toilette soll künftig auch als Ausweichtoilette bei Sportveranstaltungen von anderen Vereinen, unabhängig vom Vereinsheimbetrieb des FVD, genutzt werden können. Bei diesen Belegungen wäre auch eine eigenständige Bewirtung im Außenbereich zugelassen.

Reduzierung Standards Barrierefreiheit im Sportbereich (Q2)

Die sämtlichen Lahrer Turn- und Sporthallen verfügen für die Sportler/innen über keine barrierefreien Sanitäranlagen. Im Kontext der Inklusion, die auch im Schul- und Vereinssport zunehmend Bedeutung gewinnen wird, sollte in der neuen Halle keine Einschränkungen vorgenommen werden.

Reduzierung der zentralen Toilettenanlage im Foyer (Q3)

Bei der aktuellen Planungsvariante der Mehrzweckhalle wäre diese für Veranstaltungen mit max. 2.000 Besuchern zulässig. Dementsprechend sind die Toilettenanlagen nach den Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung zu dimensionieren. Bei einer Reduzierung der Toilettenanlage müsste die Besucherzahl auf 1.000 Personen begrenzt werden. Bei größeren Veranstaltungen müssten im Bedarfsfall mobile Toilettenanlagen zusätzlich aufgestellt werden. Diese Einschränkung gilt für Großveranstaltungen im Sportbereich entsprechend. Eine zusätzliche Bestuhlung der Sportfläche (z.B. Box- und Kampfsportveranstaltung) in der Dreifeldhalle wäre somit nicht möglich.

Wegfall Vereinshof / Eingangshof (Q4)

Die Vereinshöfe sind ein zentrales Element des Siegerentwurfs. Der Vereinshof hin zu den Freisportanlagen kann für die Außenbewirtung des Vereinsheimes genutzt werden. Darüber hinaus können unter den Pergolen Bewirtungsstände zur Außenbewirtung während des Spielbetriebs oder anderen Veranstaltungen, unabhängig von der Witterung, genutzt werden. Sie dienen somit auch als Schutz für die Zuschauer. Darüber hinaus erweitern die Höfe bei einer Veranstaltungsnutzung der Mehrzweckhalle das Foyer um einen wertvollen Außenbereich.

Reduzierung der Anzahl der Sitzplätze auf 460 statt 600 (F2)

Die neue Sporthalle soll schwerpunktmäßig als Ballsporthalle genutzt werden. Darüber hinaus sollen die Veranstaltungen die bislang in der Großmarkthalle durchgeführt wurden künftig in der neuen Halle stattfinden (Boxveranstaltung, Schaulaufen Rollsport SV Solidarität). Um der Halle für das Publikum einen besonderen Charakter zu geben wurden daher zwei gegenüberliegende Tribünen mit jeweils 300 Sitzplätzen in das Konzept (Architektenwettbewerb) mitaufgenommen. Die Stehfläche, welche hinter den Sitzbereichen und auf der westlichen Stirnseite der Halle zur Verfügung steht, bietet Platz für ca. 440 Personen.

Bei der Anzahl der Sitzplätze wurde auch berücksichtigt, dass im Hallensportzentrum im Mauerfeld bei ausgezogener Tribüne keine Handballspiele aus Sicherheitsgründen (unzureichende Sicherheitsabstände) stattfinden dürfen. Da ein Teilauszug der insgesamt 820 Personen umfassenden Tribüne nicht möglich ist, stehen für Handballspiele lediglich 164 Sitzplätze zur Verfügung. Die Anzahl der Stehplätze beläuft sich im Hallensportzentrum im Mauerfeld auf 212 Plätze, allerdings nur dann, wenn die Tribüne nicht ausgezogen ist. Die Sulzberghalle verfügt über insgesamt 360 Sitz- und Stehplätze (fest eingebaute Sitzvorrichtungen gibt es keine).

Bei einer Reduzierung der Sitzplätze in der neuen Sporthalle könnten keine attraktiven Großveranstaltungen mit einem entsprechenden Bedarf an Sitzplätzen durchgeführt werden.

Gegenwärtig verfügt die Stadt Lahr über keine Halle, in der für Zuschauer attraktive Spiele (Handball, Fußball, Volleyball) angeboten werden können. Bei Reduzierung der Sitzplätze der neuen Sporthalle könnten dann auch keine attraktiven Spiele stattfinden.

Verkleinerung der Mehrzweckhalle (F3)

a) Rollsport – SV Solidarität

Die Mehrzweckhalle wurde bislang als Rollsporthalle mit den vorgegebenen Normmaßen (40 m x 20 m zuzüglich Sicherheitsabstände) als Trainings- und Wettkampfstätte konzipiert. In dieser Halle könnten dann übergeordnete Rollsportmeisterschaften (Landesmeisterschaften und deutsche Meisterschaften) stattfinden, an denen der Verein auch regelmäßig teilnimmt. Bei einer Reduzierung der Hallengröße wäre dies nicht möglich. Die Halle könnte nur als Trainingshalle genutzt werden. Um unter Wettkampfbedingungen zu trainieren, müsste dann im Außenbereich eine Rollsportbahn mit den erforderlichen Normmaßen (Kosten ca. 900.000,- Euro brutto) zusätzlich geschaffen werden. Für die SV Solidarität würde eine Verlagerung des Sportbetriebs in eine kleinere Mehrzweckhalle dann keine Verbesserung darstellen, da ein ganzjähriger Trainingsbetrieb nicht möglich wäre.

b) Boxen / Ringen

In der neuen Mehrzweckhalle sollen auch den Lahrer Boxern und Ringern bessere Trainings- und Sportmöglichkeiten geboten werden. Durch die Möglichkeit der bedarfsweisen Hallenteilung und des Gymnastik- und Krafraums wäre eine zusätzliche Belegung der Halle durch die Ringer gut einzuplanen.

c) Veranstaltungen

Mit der Reduzierung der Mehrzweckhalle wären keine attraktiven und ebenerdig stattfindenden Veranstaltungen, wie z.B. städtische Veranstaltungen oder Veranstaltungen von Lahrer Firmen, Privatbelegungen, Messe- und Konzertveranstaltungen oder Abiturfeiern Lahrer Gymnasien möglich.

Verzicht auf Mehrzweckhalle (F4)

Für die betroffenen Vereine besteht bei einem Wegfall der Mehrzweckhalle keine Perspektive für eine sportliche Weiterentwicklung. Insbesondere beim Rollsport, aufgrund der entsprechenden Anforderungen, existiert keine Ausweichmöglichkeit.

Im Vergleich zur Sulzberghalle wäre ein Parallelbetrieb möglich. Würde auf die Mehrzweckhalle verzichtet werden, könnten Sportnutzung und sonstige Veranstaltungen nicht getrennt voneinander am selben Standort stattfinden.

Mit dem Verzicht auf die Mehrzweckhalle wären keine attraktiven und ebenerdig stattfindenden Veranstaltungen, wie z.B. städtische Veranstaltungen oder Veranstaltungen von Lahrer Firmen, Privatbelegungen, Messe und Konzertveranstaltungen oder Abiturfeiern Lahrer Gymnasien möglich.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Weiternutzung der Großmarkthalle aufgrund der erforderlichen Investitionskosten für eine Sanierung, der Lebenszykluskosten nach einer Sanierung sowie in Bezug auf die Funktionalität keine Alternative.

Fördermittel

Seitens der Förderung nach VwV kommunale Sportstättenbauförderung sind für die Dreifeldsporthalle, für den Kraft- und Konditionsraum sowie für den Gymnastikraum und ein Umkleidegebäude für Sportplätze Fördermittel in Höhe von ca. 756.000,- Euro zu erwarten.

Durch die Städtebauförderung können für die Mehrzweckhalle voraussichtlich ca. 480.000,- Euro zur Verfügung gestellt werden.

Es kann daher mit Fördermitteln in Höhe von ca. 1.236.000,- Euro für den Neubau der Sporthalle+ mit dem in der Vorplanung vom 08.07.2015 umgesetzten Raumprogramm ausgegangen werden.

Nutzung während der Landesgartenschau (Anlage 3)

Die künftige Sporthalle+ soll im Wesentlichen durch zwei Ausstellungsbeiträge und den Caterer genutzt werden:

Blumenhalle

Es ist vorgesehen, zwei der drei Sportfelder für die Floristischen Themen im Wechsel zu nutzen. Das dritte Feld soll als Vorbereitungsfläche und Lager dienen.

In der Mehrfeldhalle werden drei Wasseranschlüsse und Ausgussbecken benötigt. für die Beleuchtung muss der Hausanschluss mit Übergabestation bestehen. Die drei Hallenteile sollen durch Vorhänge getrennt werden können.

Als Boden genügt staubfester (versiegelter) Betonrohboden.

Die Hallen müssen behindertengerecht zugänglich sein.

Die Nutzung der Galerie im OG ist wünschenswert, aber nicht Bedingung.

Für die Hallenmeister oder leitenden Floristen muss ein abschließbarer Raum zur Verfügung stehen. Auch die künftigen Toiletten sollten nutzbar sein.

Durch die Türen in der östlichen Fassade soll die Anlieferung erfolgen, durch die westlichen Türen sollen die Besucher passieren können. Eine Heizung ist nicht erforderlich.

Treffpunkt Baden-Württemberg (TBW)

Es ist der Wunsch der Stadt Lahr und der Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH, dass der TBW in der Mehrzweckhalle untergebracht werden soll. Seitens des Landes Baden-Württemberg gibt es hierzu noch keine Festlegung.

Durch die Möglichkeit die Halle in zwei Teile zu trennen, können Ausstellungen und Veranstaltungen getrennt voneinander stattfinden.

Der Rohfußboden (staubfest) würde genügen. Es ist aber auch die Verlegung von einem wischbaren Messeboden möglich.

Eine Heizung wäre zumindest im April/Mai und September/Oktober sinnvoll, da regelmäßig Standpersonal vor Ort ist.

Es wird ein Arbeitsraum für mindestens zwei Kolleginnen benötigt, des Weiteren ein kleiner Besprechungsraum.

Ein VIP Raum und Künstlergarderoben sind vorzusehen. Vorteilhaft wäre auch ein Anrichterraum für das Catering bei Empfängen.

Für Stühle und Stellwände muss ein Lagerraum gestellt werden.

Licht, Wasser, Abwasser und Toiletten müssen anliegen.

Im Außenbereich werden Tische, Stühle und Schirme gestellt und es finden hier auch Ausstellungsbeiträge Raum.

Café

Der Vereinsbereich mit dem Vereinshof sollen als Café verpachtet werden. Die Böden sollten den geltenden Hygienevorgaben entsprechen. Ist dies nicht gewährleistet, muss spätestens in der Catering-Ausschreibung Mitte 2017 diese Position abgefragt werden. Strom, Wasser, Abwasser müssen für die gewerbliche Nutzung anliegen. Eigene Toiletten für das Personal sind vorzusehen. Gästetoiletten können gemeinsam mit TBW und Blumenhalle genutzt werden, wenn die Zugänglichkeit jederzeit gewahrt ist.

Toiletten

Geschlechtergetrennte Toiletten und mindestens eine, besser zwei Behindertentoiletten mit Wickeleinrichtungen sind vorzuhalten. Die Vorgaben aus den Hygieneanforderungen der Gastronomie sind zu berücksichtigen, wenn keine Unterbringung im Vereinstrakt möglich.

Erste Hilfe-Station

Es werden zwei Räume für die Ersthelfer benötigt. Ein Versorgungs- und ein Aufenthaltsraum. Der Versorgungsraum muss über ausreichend Licht, Wasser, Abwasser verfügen und ggfs. beheizt und klimatisiert sein. Ein direkter Zugang von und nach Außen wäre für den Liegendabtransport von Vorteil. Außerhalb der Halle muss ein Aufstellplatz für einen Rettungswagen vorgehalten werden.

Sollte die Unterbringung in der Sporthalle+ wie oben beschrieben nicht möglich sein, müssen erhebliche Investitionen im Ausstellungsbereich (Durchführungshaushalt) getroffen werden, die in der Regel keine Nachhaltigkeit aufweisen.

Das heißt, es müssen Zeltbauten für die Blumenhalle und den TBW, Pavillons für die Gastronomie und Container für Arbeitsräume, Künstlergarderoben, die Erste Hilfe und Toiletten angemietet werden. Der Markt für solche temporären Bauten ist zurzeit (und das auch schon seit Jahren und voraussichtlich auch künftig) überfragt. Der Bedarf müsste mindestens ein Jahr im Voraus angemeldet werden, um brauchbare und bezahlbare Bauten zu bekommen.

Darüber hinaus fallen Kosten an für: die Befestigung der Flächen, Strom, Wasser, Abwasser, Sichtschutz und Verkleidungen, Bauheizungen, mobile Klimageräte etc.

Diese Kosten sind aus der Anlage ersichtlich.

Kostenbetrachtung

Baukosten laut Kostenschätzung vom 19.08.2015	16.492.570,- Euro
Abzgl. Kommunale Sportstättenförderung	- 756.000,- Euro
Abzgl. Städtebauförderung	- 480.000,- Euro
Abzgl. Aufwendungen LGS GmbH , wenn Sporthalle+ nicht zur Verfügung steht	- 803.900,- Euro
Realer Finanzierungsbetrag	14.452.670,- Euro

Nach derzeitigem Stand kann für die Sporthalle+ ein steuerlicher Vorteil von ca. 1,5 Mio. Euro benannt werden.

Nach dem Neubau der Sporthalle+ war das Ziel, die Grundstücke der Rheintalhalle/Großmarkthalle zu veräußern. (Erlös: Grundstückswert minus Abbruchkosten bei Rheintalhalle 1, bzw. Wert komplette Immobilie bei Großmarkthalle).

Zeitplan

Meilensteine	Monat/Jahr
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung	bis 11/2015
Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung	bis 12/2015
Leistungsphase 5-7 – Ausschreibung und Vergabe	bis 05/2016
Leistungsphase 8 - Ausführung	ab 06/2016
Voraussichtliche Fertigstellung Gebäudehülle und teilw. Innenausbau für Nutzung während LGS	bis 12/2017
Voraussichtliche Fertigstellung und Inbetriebnahme der Hallen durch Nutzer	bis 04/2019

Tilman Petters
Bürgermeister

Silke Kabisch
Abteilungsleitung