



Information

Amt: 603 Eckert	Datum: 14.06.2016	Az.: 60/603TGM- Ka/Ec	Drucksache Nummer: 162/2016
--------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	27.06.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	LGS GmbH					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Sporthalle+ im Bürgerpark
- Planungsstand
- Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung

Mitteilung:

Der aktuelle Verfahrensstand sowie die Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung werden zur Kenntnis genommen.

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:

Grundsatzbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Januar 2014 den **Neubau eines modernen Hallenkomplexes** im Bürgerpark mit einer **Dreifeld-Sporthalle** gemäß DIN 18032 mit **Zuschauertribüne**, einer zusätzlichen **Mehrzweckhalle** mit **Foyerzone** und **Kraft- und Gymnastikraum** sowie einem **Vereinsbereich** mit der **Infrastruktur** für die **Freisportanlage** beschlossen.

Vorangegangen war eine Studie von Herrn Prof. Aldinger unter Beteiligung der Vereine und Fachgremien, um eine optimale Berücksichtigung der vorgetragenen Bedürfnisse gewährleisten zu können.

Die neue Halle wird dem **Schul-, Wettkampf- und Vereinssport** dienen und auch die sozialen Funktionen der Rheintalhalle und Großmarkthalle übernehmen, die aufgrund baulicher, technischer und organisatorischer Mängel nicht weiter betrieben werden sollen. Nach der Landesgartenschau wird der Sporthallenkomplex die breit abgestimmten Ansprüche an ein **modernes Gebäudes** für **Sport, Freizeit und Veranstaltungen** erfüllen und dauerhaft nach außen repräsentieren.

Architekturwettbewerb

Für den **Sporthallenkomplex** 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 (Teilnahmewettbewerb gem. § 3 Abs. 1 VOF 2009) durchgeführt.

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

Das Preisgericht tagte am 09. Dezember 2014 und entschied sich einstimmig, den 1. Preis an das Architekturbüro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart zusammen mit dem Tragwerksplaner Leonhardt, Andrä und Partner, Stuttgart zu vergeben.

Die geometrische Klarheit des **Entwurfes** erfährt eine Differenzierung durch die ausgeschnittenen Höfe (**Eingangshof** und **Vereinshof**), die zwischen dem Bürgerpark Mauerfeld und einer halböffentlichen Eingangszone vermitteln. Über den südlichen Hof gelangen die Besucher und Sportler in das **zentrale Verteilungsfoyer**. Ein großer Vorteil des südlichen Foyers liegt im Angebot aller wichtigen Funktionen an einem Ort: **Gastronomie, Tribüne, Umkleiden und die Hallen sind direkt angebunden**. Bei der Erschließung über den nördlichen Hof steht ein eigenständiger Vereinsbereich im Vordergrund und die städtischen Nutzungen liegen im Rückraum.

Die **3-teilbare Sporthalle** verfügt über einen **3-seitigen Tribünen- und Galerieumgang** für Zuschauer, der auch wichtige Sichtbezüge zum Mauerfeld herstellt. Die **Mehrzweckhalle** erhält einen direkten räumlichen, erdgeschossigen **Bezug zum Vereinshof**, der viele Möglichkeiten für Veranstaltungen der Nutzer eröffnet. Die Erschließung des **Kraftraums** und des **Gymnastikraums** erfolgt über eine **Galerie** in der Mehrzweckhalle, die eine zusätzliche **Stehtribüne** darstellt.

Verhandlungsverfahren / Beauftragung der Planer

Im Nachgang des Wettbewerbs wurden alle Preisträger 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. 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 beschlossen.

Kostenrahmen und Mittelanmeldung Sporthalle+

Der grobe 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.

Kostenschätzung und Vorentwurfsplanung vom 19.08.2015

Nach der Beauftragung der Planer im Februar 2015 wurde der im Architekturwettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Beitrag ausgearbeitet und in seiner Planungsreife verfeinert.

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.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurden die Kosten vom beauftragten Architekturbüro 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 obliegen dem späteren Pächter. Mittel für die lose Möblierung der Mehrzweckhalle (Tische und Stühle) sowie eine technische Grundausstattung an Ton- und Lichttechnik sind im städtischen Haushalt für das Jahr 2018 vorzusehen.

Einsparungen

Zur Beratung im Gemeinderat wurde die Kostendifferenz analysiert. Faktoren wie Bauwerksgeometrie, Bauwerksqualität, regionale Baupreisanpassung und insbesondere die Novellierung der Energieeinsparverordnung wurden öffentlich erläutert. Ebenfalls wurden die durch die Baukostensteigerung höher anzusetzenden Honorare thematisiert.

Aufgrund der hohen Differenz der Kostenschätzung zum Kostenrahmen wurden insgesamt 12 Einsparmöglichkeiten vom Architekturbüro Ackermann und Raff erarbeitet und gemeinsam mit der Stadtverwaltung und der Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH bewertet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **12. Oktober 2015** folgende Einsparungen einstimmig beschlossen:

Außenliegende Fluchttreppe (statt innenliegendes Treppenhaus)

350.000,- €

Tribüne 3-Feld-Halle, Reduzierung der Sitzplatzanzahl von 600 auf 460

430.000,- €

Hallentragwerk 3-Feld-Halle mit durchlaufenden Spannbetonbindern

160.000,- €

Unter Berücksichtigung dieser Einsparungen wurde der **Vorentwurfsplanung** mit einem Kostenrahmen in Höhe von brutto **15.552.570,- Euro** zugestimmt. In diesem Kostenrahmen wurden mögliche Baupreissteigerungen nicht mehr berücksichtigt.

Es wurde ein breiter Konsens über die **Fortführung des Projekts** auf Grundlage der bisher abgestimmten inhaltlichen Schwerpunkte und **inhaltlichen Qualitäten** erzielt.

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.

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

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

Nutzung während der Landesgartenschau

Die künftige Sporthalle+ soll im Wesentlichen durch zwei Ausstellungsbeiträge (Blumenhalle und Treffpunkt Baden-Württemberg) und den Caterer genutzt werden. Außerdem soll dort die Erste-Hilfe-Station untergebracht werden.

Kostenberechnung und Entwurfsplanung vom 09.02.2016

Auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde die Entwurfsplanung ausgearbeitet. Hierbei wurden seitens des Architekturbüros Ackermann + Raff die Leistungen der Fachplaner (Tragwerksplaner, Baugrundgutachter, Haustechnikplaner, Bauphysiker) integriert.

Anhand der zeichnerischen Darstellung wurde vom Architekturbüro die **Kostenberechnung** nach DIN 276 erstellt. Diese schließt einschließlich der Baunebenkosten mit brutto **17.335.000,- Euro**.

Die **Kostendifferenz** zur im Oktober 2015 beschlossenen Kostenschätzung beträgt **1.782.400,- Euro**.

Eine Kostenberechnung, welcher die Entwurfsplanung zu Grunde liegt, hat nach DIN 276 eine Genauigkeit von +/- 20 %. Zur Erstellung der Kostenberechnung wurden seitens des Architekturbüros in risikobehafteten Gewerken bereits projektbezogene, aktuelle Preise bei Firmen abgefragt. Dadurch besteht bei diesen Positionen eine höhere Kostensicherheit, als zum Zeitpunkt der Kostenberechnung sonst üblich.

In seiner Sitzung am 21.03.2016 hat der **Gemeinderat** einstimmig der **Entwurfsplanung und Kostenberechnung zugestimmt** und beschlossen, dass auf dieser Basis die Sporthalle+ in wesentlichen Teilen bis zur Landesgartenschau 2018 realisiert werden soll. Gleichzeitig wurde das Bauvorhaben zur Realisierung an die Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH übergeben. Die Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH wurde auf Grundlage des Beschlusses beauftragt, über ein **externes Fachbüro** eine **Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung** vorzunehmen. Zudem hatte die Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH zu prüfen, ob eine Vergabe an einen Generalunternehmer zulässig und für die Realisierung des Projekts sinnvoll ist.

Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung

Das Büro Klotz + Partner, Stuttgart wurde seitens der Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH mit einer **Plausibilitätsprüfung** der seitens Ackermann + Raff vorgelegten Kostenberechnung für die Sporthalle+ beauftragt. Das Ergebnis wird in der Sitzung vorgetragen.

Prüfung der Ausführung mit Generalunternehmer-Vergabe

In Abstimmung mit dem Architekten und dem Projektsteuerer wurden seitens der Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH die Vor- und Nachteile einer Vergabe der Bauleistungen für die Sporthalle+ an einen Generalunternehmer geprüft. Als Vorteile wurden die Reduzierung der Schnittstellen in der Verantwortung des Bauherren, der Übergang des Risikos fehlender Angebote von Fachgewerken auf den Generalunternehmer und die frühzeitige Bewertung von Kosten- und Terminrisiken gesehen. Andererseits wurde gerade auf dem Hintergrund dieser durch den Generalunternehmer zu tragenden Risiken und der engen Zeitschiene ein sehr hohes Risiko eines aufgrund von **Risikozuschlägen überhöhten Angebots** durch den **Generalunternehmer** gesehen. Zum anderen verliert der Bauherr wesentliche Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf den fixen Übergabetermin zur Nutzung der Hallen während der Landesgartenschau. Im Ergebnis sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die **Generalunternehmervergabe keine überwiegenden Vorteile** verspricht und damit nicht weiter verfolgt wird.

Planungsstand am 14.06.2016

Auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Entwurfsplanung wurde Anfang April 2016 der Bauantrag eingereicht. Gleichzeitig wurde mit der **Ausführungsplanung begonnen**.

Die Leistungen für den Erdbau und die Baugrundverbesserung mittels **Rüttelstopfsäulen** sowie für die **Baustelleneinrichtung** wurden am 04.06.2016 **europaweit ausgeschrieben**. Die Submission ist am 29.06.2016 geplant.

Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten erfolgt Anfang Juli 2016 ebenfalls europaweit.

Tilman Petters
Bürgermeister

Silke Kabisch
Abteilungsleitung