



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 208/19

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:
Gabriele Barnert
Datum:
01.10.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	10.10.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.10.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Sportstättenbau Oßweil, Oststadt und Poppenweiler
Bezug SEK: Masterplan 10 Sport und Gesundheit / SZ 01 / OZ 04

Bezug:

- Vorl.-Nr. 285/19 Sporthalle Poppenweiler – Raumprogramm (noch nicht beschlossen)
- Antrag der SPD-Fraktion; Vorl.Nr. 264/19 vom 02.07.2019 „Neue Sporthalle in Grünbühl-Sonnenberg“
- Interfraktioneller Antrag der Fraktionen Freie Wähler und SPD sowie der FDP-Stadträte vom 02.04.2019, Vorl.Nr. 134/19 „Antrag zur Vorl.Nr. 452/18“
- Interfraktioneller Antrag der Fraktionen Freie Wähler und SPD sowie der FDP-Stadträte vom 12.11.2018, Vorl.Nr. 452/18 „Planung und Realisierung des Sportstättenbaus in Oßweil, Oststadt und Poppenweiler“
- Vorl.Nr. 089/19 Sporthalle Oststadt - Raumprogramm
- Vorl.Nr. 102/19 Mehrzweckhalle Oßweil – Raumprogramm
- Vorl.Nr. 104/19 Sporthalle Poppenweiler – Raumprogramm
- Vorl.Nr. 163/17 Rahmenplanung Fuchshof - Standortentscheidung zur Oststadthalle
- Vorl.-Nr. 335/17 - Fuchshof - Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Fuchshof" Nr. 045/02

Anlagen:

Anlage 1: Beschlusslage, Stand August 2019

- Sporthalle Oststadt
- Mehrzweckhalle Oßweil
- Sporthalle Poppenweiler

Anlage 2: Informationsschreiben "Bericht aktueller Stand zum Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil"

Anlage 3: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet Berliner Platz für Neubau Oststadthalle und Parkierung

Beschlussvorschlag:

1. Unter Abwägung der Voraussetzung zur Erstellung von vier Hallen (Oststadt, Oßweil, Poppenweiler, Grünbühl-Sonnenberg) erhält die Verwaltung den Auftrag, das vorgeschlagene Verfahren (siehe „Zu 1. Sachstand / Beschlusslage“) zum Bau der Sporthalle in der Oststadt, – vorerst ohne Parkierung – prioritär voranzutreiben. Die notwendigen Finanzmittel werden im Vorgriff auf den Haushalt 2020 im Rahmen der bereits mit dem Haushalt 2019 beschlossenen Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung gestellt. bzw. bei Bedarf aus dem investiven Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft gedeckt.
2. Die Verwaltung wird, vorbehaltlich dem Beschluss des Haushaltsplans 2020 beauftragt, auf Basis des beschlossenen Raumprogramms, eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für den Neubau der Oststadthalle zu erarbeiten.
3. Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen (siehe „Zu 2. Art der Vergabe der Planungsleistungen“) wird zugestimmt.

Zu 1. Sachstand / Beschlusslage

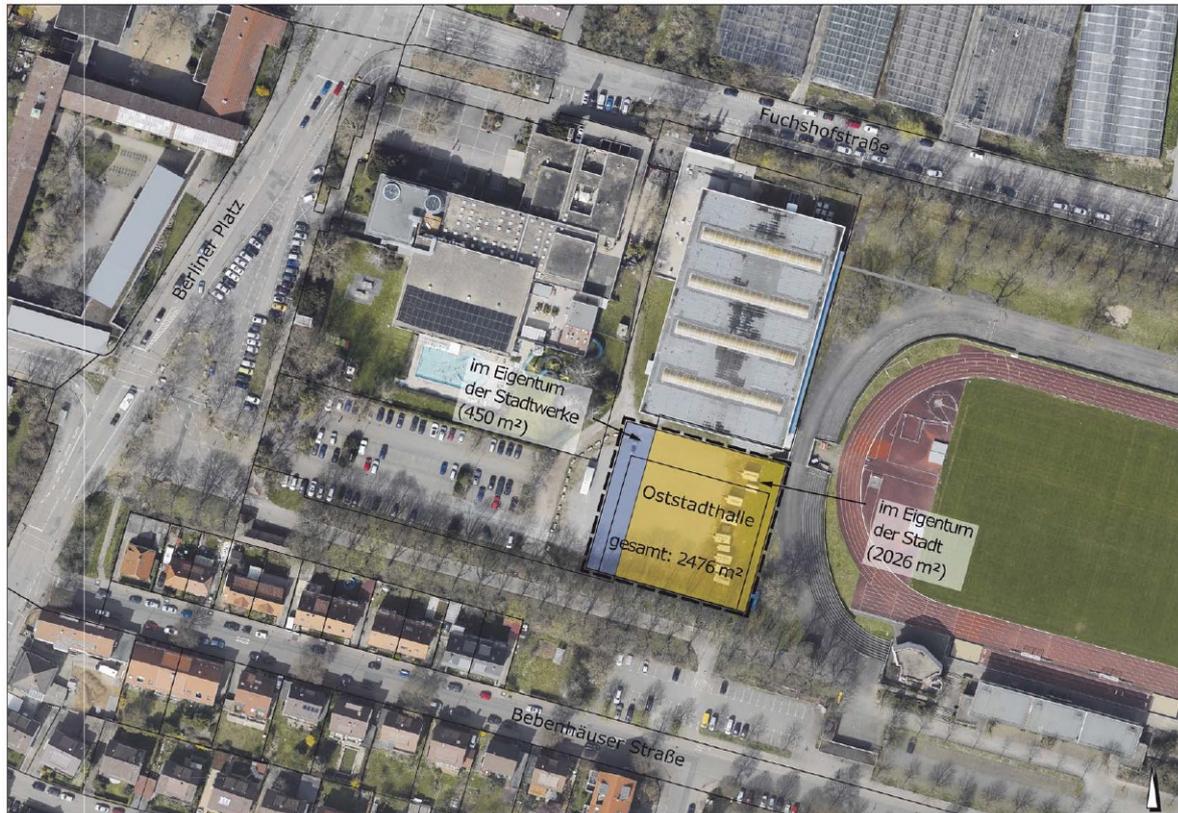
Mit dem Antrag 452/18 der Freien Wähler wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, in wie weit die Bündelung von Planung und Realisierung von drei noch zum Bau anstehenden Sporthallen in der Oststadt, in Oßweil und in Poppenweiler machbar und wirtschaftlich erfolgsversprechend ist. Grundlage der Prüfung ist die Beschlusslage der einzelnen Projekte, sowie die Einschätzung der Verwaltung zur zeitlichen Umsetzung und Finanzierbarkeit.

Die Beschlusslage der Hallen stellt sich folgendermaßen dar:

Sporthalle Oststadt

Das aktualisierte Raumprogramm für die Sporthalle in der Oststadt wurde am 03.04.2019 im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales beschlossen. Es beinhaltet den Bau von zwei Zweifeldhallen (je 22 m x 45 m) sowie eine Minitribüne und Nebenräume mit einer Programmfläche von 2.559 m² (siehe Vorl.Nr. 089/19; Anlage Nr. 19).

Der Standort (Baufenster) der Sporthalle Oststadt wurde am 18.05.2017 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt beschlossen (siehe Anlage 1 und 2 der Vorl.Nr. 163/17).



Die Beschlussempfehlung weicht von der Vorlage ab und lautet (siehe Anlage 1 des Protokolls vom 18.05.2017):

„1. Die Schotterfläche südlich der Eissporthalle wird als Standort für die Oststadthalle gemäß der Anlage 1 und 2 vorgesehen.

2. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Rahmenplanprozesses werden die Stellplätze (ca. 70 - 80) der Schotterfläche durch eine Tiefgarage kompensiert.“

Mehrzweckhalle Oßweil

Das Raumprogramm der Mehrzweckhalle (MZH) Oßweil wurde ebenfalls am 03.04.2019 im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales beschlossen. Es beinhaltet den Bau einer Vierfeldhalle (60 m x 27 m) mit fester Bühne inklusive Nebenräumen, mit einer Programmfläche von 2.840 m².

Als neuen Standort der MZH Oßweil wurde am 05.12.2018 im Zuge der Rahmenplanung zum SKS (Schul-Kultur-Sport-Areal) vom Gemeinderat im Grundsatz die Alternative 1 beschlossen (siehe Anlage 1 der Vorl. Nr. 368/18). Hier lautet der von der Vorlage abweichende Beschluss (siehe Protokoll vom 05.12.2018):



„Die aus dem beigefügten Rahmenplan **Alternative 1** ablesbare Anordnung der Nutzungen (s. Anl 3) wird als Rahmenplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB für das SKS-Areal beschlossen. Sofern eine Umsetzung nicht möglich sei, solle Variante 3 weiterverfolgt werden.“

Zur Weiterentwicklung der Alternative 1 wurden im Frühjahr 2019 Termine mit Beteiligung der Bürger im Stadtteil organisiert.

Ergebnis 1. Runder Tisch am 20.05.2019:

- neuer MZH Standort auf bestehendem Parkplatz
- Parkbereich an der Fellbacher Straße in den städtischen Grundstücken
- alter MZH Standort als Wohnbaupotentialfläche
- Festlegung eines 2. Runden Tisch am 12.06.2019

Ergebnis 2. Runder Tisch am 12.06.2019:

- Die Weiterentwicklung der Alternative 1 mit dem Standort der neuen Halle inkl. Parkierung auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes wurden von den Teilnehmern des Runden Tisches für gut befunden.

Das Ergebnis beider Runden Tische wurde, wie am 22.06.2019 vereinbart, am 24.07.2019 an alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften versandt (siehe Anlage 2).

Sporthalle Poppenweiler

In der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Sport und Soziales am 03.04.2019 wurde ein Raumprogramm mit einer Sportfläche von 22 m x 45 m beantragt (siehe interfraktioneller Antrag Vorl.Nr. 134/19).

Mit der Vorl. Nr. 285/19 wurde vom Ausschuss für Bildung Sport und Soziales am 01.10.2019 ein entsprechendes Raumprogramm beschlossen.

Fazit

Grundvoraussetzungen für das Erzielen von möglichen Synergieeffekten durch die Beschaffung von mehreren Hallen in einer gemeinsamen Ausschreibung sind:

- a) Die Hallen müssen zeitnah gemeinsam errichtet werden können. Das setzt voraus, dass die Beschlüsse für die Raumprogramme und die Standorte gefasst sein müssen. Voraussetzung ist auch, dass baurechtliche Belange wie Erschließung und Parkierung geklärt sind.
- b) Die Finanzierung aller Hallen muss sicher gestellt sein.
- c) Die Hallen müssen ähnlich sein. Sie sollten ein vergleichbares Raumprogramm und eine ähnliche innere Struktur der Räume aufweisen. Zudem sollten die Grundstücke und die dortigen Rahmenbedingungen vergleichbar sein.

Diese Voraussetzungen haben erhebliche Anteile an der grundsätzlichen Konzeption der Gebäude.

Alle Sporthallen unterscheiden sich erheblich durch ihr Raumprogramm und ihren – so weit bekannt – Standort. Die MZH Oßweil ist in ein Hanggrundstück zu integrieren, mit erheblichen Auswirkungen auf die Raumanordnung und Erschließungsform. In der Sporthalle Oststadt sollten die Hallenteile ggf. übereinander gestapelt sein, um das beschlossene Raumprogramm auf dem vorgesehenen Grundstück flächensparend unterbringen zu können. Die Sporthalle Poppenweiler wird deutlich kleiner und kleinteiliger, sodass kaum vergleichbare Konstruktionen Verwendung finden werden.

Auf Grund der Fülle anstehender investiver Maßnahmen ist eine parallele Finanzierung der drei bzw. vier Sporthallen in der mittelfristigen Finanzplanung 2020 ff. nicht darstellbar.

Zur Planung und parallelen Realisierung eines Auftragsvolumens von drei Sporthallen werden Planungsbüros und Firmen mit einer entsprechenden Leistungsfähigkeit benötigt. Eine Förderung regionaler Büros und mittelständischer Gewerbebetriebe gemäß dem Mittelstandsförderungsgesetz kann bei der Projektgröße nicht sichergestellt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, nach Beschlussreife und Priorisierung durch den Gemeinderat, die Hallen zu entwickeln und nicht gemeinsam und parallel auszuschreiben.

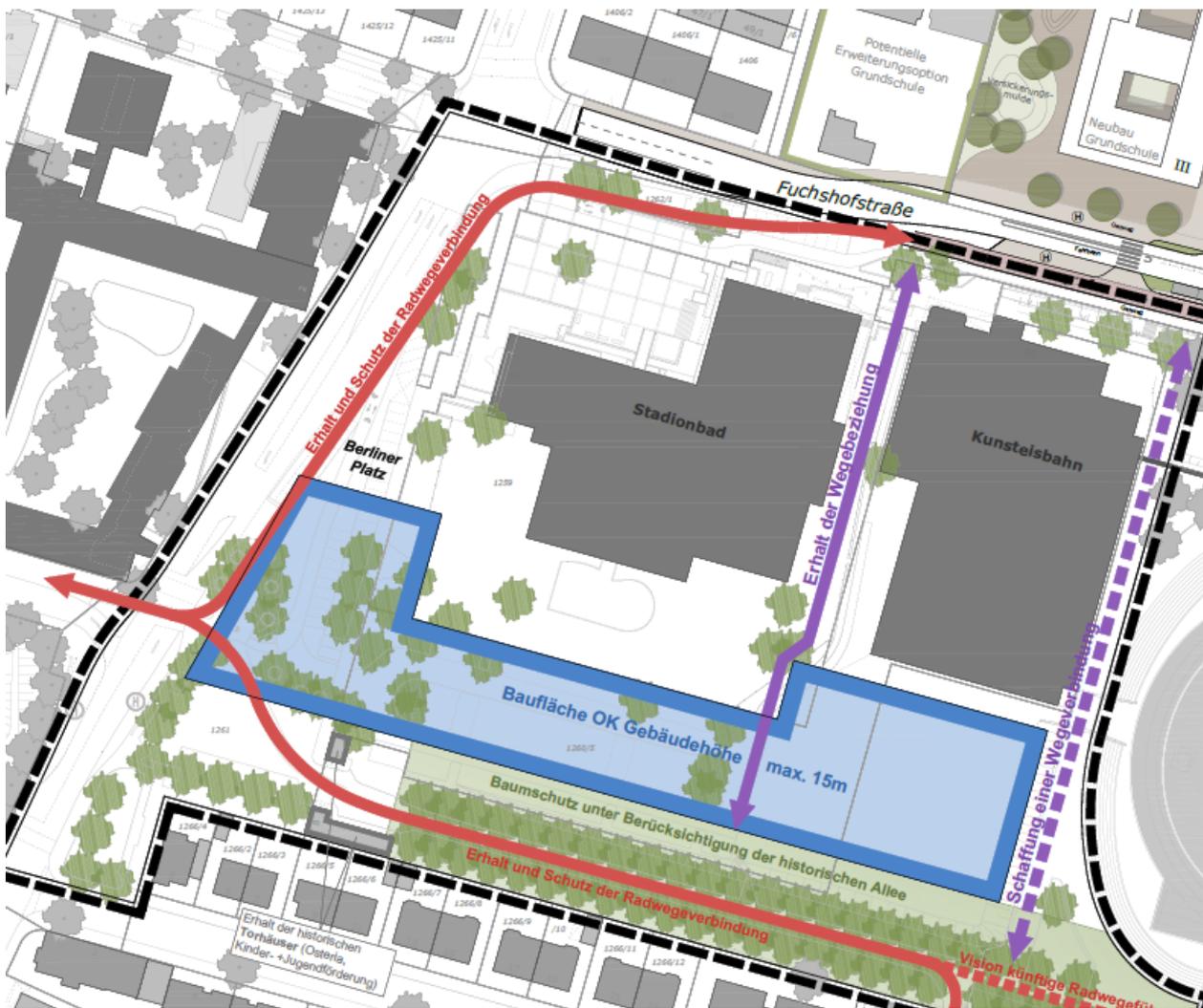
Aufgrund der Dringlichkeit, zeitnah zum Neubau bzw. Fertigstellung der Fuchshofschule, auch ein adäquates Angebot für den Schulsport anbieten zu können, empfiehlt die Verwaltung die Realisierung der Sporthalle Oststadt als Priorität 1.

Zur Sicherstellung der wirtschaftlich, funktional und städtebaulich besten Lösung wird die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil und anschließender GU-Ausschreibung vorgesehen. Aufgrund der Beauftragung eines Generalunternehmens erwartet die Verwaltung ein wirtschaftliches Ergebnis.

Für die Vergabe der Planungsleistung (zunächst LP – 1 bis 3) wird folgendes Verfahren vorgeschlagen:

Zu 2. Art der Vergabe der Planungsleistungen

Das Planungsgebiet des Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil für die Platzgestaltung umfasst das Grundstück zwischen Fuchshofstraße, Baumallee Bebenhäuser Straße und Berliner Platz. Der Standort der Sporthalle Oststadt ist südlich bzw. süd-westlich der Eishalle und Stadionbad vorgesehen (siehe Anlage 3). Für die Gestaltung des Berliner Platzes soll ein Ideenteil erstellt werden.



Wie in der Beschlussvorlage zur Standortentscheidung der Oststadthalle erläutert, würden im Zuge der Realisierung auch die Stellplätze am Berliner Platz mit dem Ziel der Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes verlagert (siehe Vorl.-Nr. 163/17). Die Verwaltung schlägt die Realisierung der neuen Sporthalle in Holzbauweise vor. Durch den hohen Vorfertigungsgrad von Holzmodulen kann die Bauphase optimiert werden. Die Aufgabenstellung umfasst die Planung und Realisierung der baurechtlich erforderlichen und durch den Bau der Sporthalle oberirdisch entfallenen Parkplätze. Im Rahmen der Untersuchungen zu einer möglichen Quartiersgarage beim Bau der Fuchshofs Schule wurde dargestellt, dass im Bereich des Berliner Platzes im Zusammenhang mit dem Bau der Sporthalle rd. 250 Stellplätze geschaffen werden können. Eine mögliche Gestaltung ist in Anlage 1 dargestellt. Im Zuge des Wettbewerbs sind hierzu kreative alternative Lösungsvorschläge zu erwarten.

Wettbewerbsverfahren

Bedingt durch die Größe der Baumaßnahme und der im Jahr 2013 angepassten HOAI ergeben sich Honorarsummen, die eine europaweite Vergabe der Planungsleistungen bedingen. Ab dem 01.01.2018 gilt für die Vergabe von öffentlichen Dienstleistungsaufträgen ein Schwellenwert von 221.000 Euro netto. Für die Vergabe von Planungsaufträgen ist ein Verhandlungsverfahren nach VgV durchzuführen.

Das Verhandlungsverfahren erfolgt in der Regel mit den Preisträgern im Nachgang an einen Realisierungswettbewerb.

Die Verwaltung schlägt die Durchführung eines nichtoffenen, einphasigen Realisierungswettbewerbs (VGV 2016 i. V. m RPW 2013) mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren vor.

Die Teilnehmerzahl der Planungsteams – bestehend aus Architektenbüros und Büros für Freianlagenplanung - soll auf maximal 25 Teams begrenzt werden. Folgende fünf Planungsbüros sollen im Rahmen des Wettbewerbs geladen werden:

- Uli G. Hässig, Ludwigsburg
- Architektur 109, Ludwigsburg
- Schlüde, Ströhle Richter, Stuttgart
- 4A Architekten, Stuttgart
- Lehmann Architekten, Offenburg

Die weiteren 20 Planer-Teams werden aus dem Feld der geeigneten Bewerber dazu gelost. Hier werden Architekturbüros berücksichtigt, die, wie die fünf geladenen, sehr gute Referenzen im Bereich Sportstätten vorweisen können und zusätzlich in der Lage sind, Projekte in dem Bearbeitungsumfang zu meistern. Weiterhin wird die Erfahrung im konstruktiven Holzbau abgefragt. Die Verhandlungsverfahren für weitere Fachingenieurleistungen, wie z.B. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro sowie Tragwerksplanung erfolgen parallel zum Planungswettbewerb.

Folgende Kriterien sollen bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten maßgebend sein:

- Städtebauliches und architektonisches Konzept
- Funktion und Raumprogramm
- Wirtschaftlichkeit im Bau und Betrieb
- Baukonstruktion und Gebäudetechnik
- Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Möglicher Zeitablauf

- Entscheidung Vergabeverfahren 10/2019
- Vorbereitung Wettbewerb/Erarbeitung Auslobungstext bis Bekanntmachung 02/2020
- Auslobung Realisierungswettbewerb 03/2020
- Abgabe der Wettbewerbsunterlagen 07/2020
- Ergebnis/Entscheidung/Preisgericht 09/2020
- Verhandlungsverfahren Preisträger 10/2020
- Verhandlungsverfahren weitere Fachingenieure 10/2020
- Auftragserteilung Planungsleistungen Architektur und Ingenieurleistungen 11/2020 (Start der Planungen)
- Planungsphase ca. 1,5 Jahre bis Baubeginn
- angestrebter Baubeginn ca. Frühjahr 2022
- Bauphase ca. 24 Monate
- angestrebte Inbetriebnahme September 2024

Finanzierung und Zuschüsse

Für die Durchführung des Wettbewerbs- und erster Planungsschritte werden zum Haushalt 2020 Planungsmittel in Höhe von 300.000 Euro angemeldet. Die Mittel die zur Projektvorbereitung im Jahr 2019 benötigt werden, können im Rahmen der bereits mit dem Haushalt 2019 beschlossenen Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung gestellt werden.

Weitere mögliche Bauraten für den Neubau der Oststadthalle sind ebenfalls zum Finanzplan 2021 bis 2024 angemeldet. Die Finanzierung erfolgt über den Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich 55, Produktgruppe 4241, Auftragsgruppe S 42410000. Da die Beauftragung der Leitungsphasen 1 bis 3 voraussichtlich vor der Genehmigung des Haushalts erfolgen, das Projekt aber sehr zeitnah auf den Weg gebracht werden muss, wie der oben aufgeführte Zeitablauf zeigt, können die Mittel bereits nach Beschluss durch den Gemeinderat zur Verfügung gestellt werden, bzw. auch hier zur Vorfinanzierung aus den Fortsetzungsmaßnahmen des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft vorfinanziert werden.

Für die Errichtung einer Parkierungsanlage sowie der Neugestaltung des Berliner Platzes sind

Sportstättenbau Oßweil, Oststadt und Poppenweiler

bisher keine Mittel eingestellt.

Gemäß Projektfahrplan werden die Gesamtprojektkosten erst auf Grundlage belastbarer Planungen nach abgeschlossener Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung angemeldet. Eine Entscheidung wird vom Gemeinderat nach Abschluss der Entwurfsplanung (LPH3) auf der Basis belastbarer Kostenberechnungen mit dem Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) getroffen.

Auf Grundlage einer Vorplanung wird ein Antrag auf Sportstättenförderung gestellt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Wettbewerb/Projekt:		300.000 €
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt FB 55		Produktgruppe 4241		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		7871*		
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
				742410004037

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, FB14, FB20, FB 23, FB41, FB55, FB48, FB61, FB63, FB 65, FB 67, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN