



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 045/21

Federführung:

FB Sport und Gesundheit
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Dinkel, Dominik
Barnert, Gabriele

Datum:

05.03.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	17.03.2021	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	18.03.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Sporthalle Oststadt – Raumprogramm, Standort, Vergabeverfahren

Bezug SEK: Masterplan 10 (Sport und Gesundheit) / SZ 01 / OZ 04

Bezug:

Vorl. Nr. 040/12
Vorl. Nr. 298/16
Vorl. Nr. 452/18
Vorl. Nr. 089/19
Vorl. Nr. 352/19
Vorl. Nr. 422/19
Vorl. Nr. 530/19
Vorl. Nr. 163/17
Vorl. Nr. 351/18

Anlagen:

1. Raumprogramm Dreifeldhalle mit Minitribüne und Cafeteria
2. Bestandssituation, Rahmenbedingungen und Standort Sporthalle und Parkierung
3. Stellungnahme Stadtverband für Sport Ludwigsburg e.V.

Beschlussvorschlag:

Beschluss durch den Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales (BSS):

1. Der Planung einer künftigen Sporthalle Oststadt wird das beigefügte Raumprogramm einer Dreifeldhalle mit Minitribüne und Cafeteria (siehe Anlage Nr. 1) zu Grunde gelegt.

Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften (SHL):

2. Der bereits beschlossene Standort der Sporthalle südlich der Eishalle gemäß beiliegendem Lageplan (s. Anlage 2) wird bestätigt.
- 3.1 Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des beschlossenen Raumprogramms eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für den Neubau der Oststadthalle zu erarbeiten.

3.2 Der Planungsumfang umfasst (bis Abschluss der Entwurfsplanung) neben der Sporthalle auch die notwendige Parkierung für Sporthalle, Kunsteisbahn und Stadionbad.

3.3 Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Für die eilige Leserin / den eiligen Leser:

In der Oststadt wird für die beiden Schulen Justinus-Kerner-Gemeinschaftsschule und Fuchshofschule zwingend eine neue Schulsporthalle benötigt, die auch für den Vereinssport optimal genutzt werden kann. Die Halle soll als Dreifeldhalle mit Tribüne und Cafeteria südlich der Eishalle realisiert werden. Die Sporthalle benötigt nur wenige Stellplätze, allerdings fehlen für die Kunsteisbahn und das Stadionbad Parkplätze. Daher sind diese in einer ortsverträglichen Baumasse unterzubringen.

Die derzeit vorhandenen Stellplätze am Berliner Platz sind mit dem Ziel der Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes zu integrieren. Bei den Planungen ist auch eine mögliche Erweiterung der Außenflächen des Stadionbades zu berücksichtigen.

Zu 1. Raumprogramm

Mit Vorl. Nr. 530/19 wurde im Februar 2020 durch den BSS ein Raumprogramm (2 Zweifeldhallen mit einer Minitribüne) als Beschlussempfehlung für den Gemeinderat mehrheitlich zugestimmt. Aufgrund der Corona-Pandemie fand eine weitere Beratung im Gemeinderat bisher nicht statt.

Die in Vorl. Nr. 530/19 ausführlich dargestellten Argumente für die beiden Zweifeldhallen (4 Halleneinheiten) haben immer noch Gültigkeit, da der Bedarf von vier Hallenteilen für den Schulsport weiterhin vorhanden ist. Mit der Justinus-Kerner-Schule (JKS) und der neuen Grundschule Fuchshof werden verschiedene Schultypen mit insgesamt bis zu rund 1.100 Schülerinnen und Schüler am Berliner Platz verortet sein. Für den Schulsport dieser beiden Schulen werden gemäß Untersuchung von BiRegio 4 Halleneinheiten benötigt.

Die Auslastung der Turn- und Sporthallen in der Innenstadt sind bereits heute so hoch, dass erste Sportklassen mit dem Bus zu Sporthallen außerhalb der Innenstadt gefahren werden. Der Bedarf an Sporthallenzeiten der Innenstadtschulen wird in den kommenden Jahren zunehmen. Die Sporthalle Oststadt wäre eine ideale „Überlaufhalle“ für die Innenstadtschulen.

Zum Bedarf des Vereinssports hat der Stadtverband für Sport bereits in seiner Stellungnahme zur Vorl. Nr. 089/19 folgendes ausgeführt: „Die in der Oststadt ansässigen Vereine, stellvertretend seien Hockey-Club und MTV mit unter anderem den Sportarten Fußball, Gesundheitssport, Hockey, Kampfsport, Turnen und Volleyball genannt, benötigen dringend weitere Hallen-Sportstätten. Auch der Basketballsport wird die Halle nutzen wollen und müssen.“

Insgesamt haben die städtischen Sporthallen werktags eine sehr hohe Auslastung von rund 85 %, die Sporthallen in der Innenstadt sind mit 99 % so gut wie komplett ausgelastet.

Trotz des oben dargestellten Bedarfs von 4 Halleneinheiten empfiehlt die Verwaltung nun aufgrund der schwierigen mittelfristigen Haushaltslage den kostengünstigeren Bau einer Dreifeldhalle mit Minitribüne und Cafeteria (Anlage 1). Eine solche Sporthalle ist als Schulsporthalle für bis zu drei Schulklassen gleichzeitig nutzbar und bietet dem Vereinssport gute Möglichkeiten für Trainings- und Veranstaltungsbetrieb. Werktags ermöglicht diese Sporthalle dringend benötigte weitere Trainingszeiten: etwa 25 Stunden für die Nutzung der kompletten Halle bis hin zu etwa 70 Stunden bei ständiger Teilung der Halle in drei Einheiten.

Der Bedarf eines vierten Hallenteils für den Schulsport muss somit allerdings in der Turnhalle der JKS am Berliner Platz und dem Gymnastikraum im Stadionbad abgebildet werden. Hierbei ist zu

beachten, dass diese beiden Sporträume nur bedingt für den Schulsport geeignet sind. Bisher war die Turnhalle der JKS perspektivisch für den Ausbau des Ganztags vorgesehen. Wenn diese Fläche dauerhaft als Turnhalle genutzt werden muss, ist an einer anderen Stelle für geeigneten Ausgleich zu sorgen.

Zu 2. Standort

Für die Gestaltung des Berliner Platzes sind neben dem Standort der neuen Halle, die Lage und Zufahrtsituationen der Parkieranlagen von großer Bedeutung.

In die städtebaulichen Betrachtungen wird daher das gesamte Umfeld zwischen Fuchshofstraße, historischer Baumallee entlang der Bebenhäuser Straße und der Berliner Platz mit einbezogen.

Im Bereich Fuchshof (ehem. Entwicklungsbereich Ost) wurde im Rahmen eines Ideenwettbewerbs 2013/14 das Areal nach einem geeigneten Standort für eine Sporthalle untersucht. Im Ergebnis ist für den Standort der Sporthalle und Parkierung eine „Baufläche“ südlich der Eishalle und dem Stadionbad bis hin zum Berliner Platz vorgegeben.

Am 18.05.2017 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt den Standort (Baufenster) der Sporthalle Oststadt südlich der Eishalle beschlossen (siehe Vorl.-Nr. 163/17, Anlage 1).

Im Rahmen der Untersuchungen zu einer möglichen Quartiersgarage beim Bau der Fuchshofschule wurde dargestellt, dass im Bereich des Berliner Platzes, im Zusammenhang mit dem Bau der Sporthalle, bis zu 250 Stellplätze geschaffen werden können. Die Ergebnisse wurden im November 2018 in den Gremien vorgestellt (siehe Vorl.-Nr. 351/18, Anlage 4).

Abmessung Baukörper Sporthalle

Auf Grundlage des beiliegenden Raumprogramms einer Dreifeldhalle mit einer Sportfläche von 27 m x 45 m mit Minitribüne (siehe Anlage 1), ergeben sich Bauwerksabmessungen von ca. 40 m x 46 m, wenn der Nebenraumtrakt zweigeschossig - Geräteräume auf Hallenebene mit darüber liegenden Umkleiden - gestaltet ist.

Stellplatzbedarf

Für den gesamten Bereich „Fuchshof“ wurde im Jahr 2019 ein externes Gutachten „Verkehrsplanerischen Untersuchung und Mobilitätskonzept“ erstellt. Im Zuge dessen erfolgte eine Ermittlung bzw. Abschätzung des Stellplatzbedarfs und ist mit Beschluss des Mobilitätskonzeptes im Dezember 2019 ein wichtiger Gegenstand des dezentralen Parkierungskonzeptes im Fuchshof geworden (vgl. Vorl. Nr. 352/19).

- Stadionbad/ Eishalle
Baurechtlich sind 180 Stellplätze für Eishalle und Stadionbad notwendig. Anhand der Besucherzahlen beträgt der ermittelte Bedarf 222 Stellplätze.
- Sporthalle
Für eine Dreifeldhalle mit Minitribüne (s. Anlage 1) sind nur rd. 32 Stellplätze erforderlich.

Für die Bestandsgebäude einschließlich neuer Sporthalle sind demnach rd. 212 Stellplätze baurechtlich notwendig. Aus Sicht des verkehrlichen Bedarfs sind 250 Stellplätze angemessen, insbesondere da die derzeit am Berliner Platz vorhandenen Stellplätze bei einer Aufwertung des Platzes zu integrieren sind.

Die Stellplätze können in einer Parkgarage mit ca. 3 Ebenen untergebracht werden.

Bodenbeschaffenheit / Lehmgrubenverfüllung

Die für den Neubau von Sporthalle und Parkierung vorgesehene Fläche liegt zum Teil innerhalb der

„Lehmgrubenverfüllung Fuchshofstraße“. In den Jahren 2007 und 2008 wurde der Bereich der Auffüllungen mit der Entnahme von Bodenproben orientierend erkundet und die Ergebnisse in Gutachten zusammengestellt. Der Bereich der Auffüllungen ist im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage 2).

Innerhalb der vorgesehenen Baufläche südlich der Eishalle sind bis in eine Tiefe von etwa 3,5 m - 4,5 m aufgefüllte Bodenmaterialien (Z0 bis Z2) unterschiedlicher Deponierklassen (DK0 und DK1) vorhanden.

Gemäß aktueller Stellungnahme vom Landratsamt kann das verfüllte Material im Erdreich verbleiben.

Nach derzeitiger Kenntnis ist die Überbauung der Auffüllung ohne Gefährdung von Gesundheit und Umwelt möglich. Die maximal notwendige Aushubtiefe würde sich bei einem nicht unterkellerten Gebäude auf etwa 80 cm beschränken. Abhängig von der noch zu bestimmenden Gründung der Gebäude (Sporthalle und Parkierung) fällt eventuell noch zusätzliches Aushubmaterial an.

Die Deponiegasmessungen von vor 12 Jahren (CO₂- und O₂-Gehalt) wiesen keine Gefährdung mehr auf. Es ist davon auszugehen dass für die Gebäude keine Sicherungsmaßnahmen wie Fundamentabdichtung zum Schutz vor eindringenden Gasen notwendig sind.

Im Zuge der Planung werden am projektierten Standort von Halle und Parkierung im Rahmen der Bodengutachten erneute Beprobungen von Material und Bodenluft durchgeführt.

Gründung und Bodenverhältnisse

Im Bereich der Auffüllungen ist der anstehende Boden nicht ausreichend tragfähig. Nach aktuellen Erkenntnissen wird die Gründung der Gebäude auf dem tragfähigen Niveau von rd. 4,50 m mittels Betonplomben oder duktiler Gusspfähle (s. Fuchshofschule) erfolgen.

Die Bauplanung sieht derzeit ein nicht unterkellertes Gebäude vor. Dies hat den Vorteil, dass nur ein geringer Anteil für Aushub und Entsorgung anfällt.

Wie üblich wird zu Planungsbeginn ein detailliertes geologisches Gutachten im Bereich der projektierten Bauten erstellt. Die Erkenntnisse der Begutachtung fließen in die weiteren Planungen und Entscheidungen – mit dem Ziel eine möglichst wirtschaftliche Lösung zu erreichen – ein.

Standortentscheidung

Zur Konkretisierung des Standortes für die Sporthalle und der nachzuweisenden Stellplätze wurden seitens der Stadtverwaltung die vorhandenen Optionen südlich von Stadionbad und Eishalle auf Plausibilität geprüft.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Baumasse einer Dreifeldhalle direkt am Berliner-Platz zu dicht an den vorhandenen Gebäudebestand von Stadionbad und dem historischen Zugangsportal zum Stadion heranrückt. Zudem müssten zahlreiche Bäume weichen.

Daher schlägt die Stadtverwaltung vor, die Sporthalle südlich der Eishalle zu positionieren und die erforderlichen Stellplätze für die Halle und das Umfeld mit einer ortsverträglichen Baumasse unterzubringen.

Im Rahmen dieser Neugestaltung des Areals können Möglichkeiten für die Erweiterung des Außen- bzw. Freibereichs des Stadionbades geprüft werden. So könnte der Freibereich bis an die Parkierungsanlage herangeführt werden.

Ein neu gestalteter parkierungsfreier Berliner Platz bietet allen Schülern, Sportlern und Besuchern von Stadionbad, Sport- und Eishalle und dem Stadion ausreichend Freiraum und bildet einen einladenden Auftakt für das Sport- und Freizeitareal.

Baumschutzmaßnahmen

Bei der Baumaßnahme ist dem Baumschutz höchste Priorität einzuräumen. Dabei kommt dem Baumschutzabstand eine große Bedeutung zu. Hierbei ist zu beachten, dass eine 2m-breite Baumwurzel-Schutzzone (ab der Baumkrone) eingehalten wird.

Zu 3 Planungsauftrag / Planungsumfang / Vergabeverfahren

Die Planung umfasst daher neben der Dreifeld-Sporthalle auch die Parkierungsanlage und Freiflächengestaltung des Umfeldes. Wie üblich werden innerhalb der Vorplanung unterschiedliche Lösungsvorschläge erarbeitet und bewertet. Zur Sicherstellung der funktional, städtebaulich und wirtschaftlich besten Lösung ist eine Planungsphase bis Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Leistungsphase 1-3) erforderlich.

In den Planungsprozess werden die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim und die beteiligten städtischen Fachbereiche und insbesondere die PG Fuchshof eng mit einbezogen. Die Projektleitung und Koordination erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Vergabeverfahren

Vergabe von Planungsleistungen

Für die Planung wird ein Planungsteam mit Architekt, Tragwerksplaner, Fachingenieuren für HLS und Elektro sowie Freianlagenplaner benötigt.

Zum 01.01.2020 wurde der Schwellenwert für die Vergabe von öffentlichen Dienstleistungsaufträgen für 2020/21 auf 214.000 EUR festgesetzt. Bedingt durch die Größe der Baumaßnahme ergeben sich Honorarsummen, die den Schwellenwert übersteigen und eine europaweite Vergabe der Planungsleistungen erfordern. Daher ist der Planungsauftrag für die Baumaßnahme innerhalb eines VgV-Verfahrens zu ermitteln.

Die Vergabe der Planungsleistungen (zunächst LPH – 1 bis 3) erfolgt innerhalb der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung, Hochbau und Liegenschaften.

Nach Projektbeschluss kann auf Grundlage einer Funktionalausschreibung eine GÜ-Vergabe erfolgen.

Zeitschiene

Nach Beschluss mit entsprechendem Planungsauftrag gemäß Vorlage im März 2021 ergibt sich folgender möglicher Terminablauf:

- Durchführung VgV-Verfahren und Auftragserteilung Planungsleistungen bis 3.Quartal 2021
- Planungsphase bis Vorplanung mit Kostenschätzung und mündlichem Bericht ca. Frühjahr 2022
- Planungsphase bis Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Projektbeschluss) bis ca. Ende 2022
- Werkplanung bis Baubeginn ca. Herbst 2023
- angestrebte Inbetriebnahme ca. Ende 2024.

Kosten, Finanzierung und Zuschüsse

Das Raumprogramm für eine Dreifeldhalle mit Minitribüne hat eine Nutzfläche (NF) von 1.750 m².

Gemäß Baukostenindex (Stand 1.Quartal; 2019) liegen die Baukosten (KG 300 + 400) pro m² NF zwischen 2.510 €/m² (Mittelwert) und 3.240 €/m² (oberer Wert). Zuzüglich Regionalfaktor von 4,2% und einer jährlichen Preissteigerung von 3% - rd. 6% bis 2021 – bewegen sich die Baukosten zwischen 2.772 € und 3.579 € brutto je m² Nutzfläche.

Daraus ergeben sich mögliche Baukosten für die reine Sporthalle zuzüglich Baunebenkosten (26%) und pauschalem Ansatz für Außenanlagen (10%) von 6,7 bis 8,7 Mio. €. Für die Ausschreibung der Planungsleistung nach VgV wird eine Zielgröße von 7 Mio. € vorgegeben (entspricht rd. 5.Mio. €

reine Baukosten, KG 300 + 400).

In den Kosten sind u.a. nicht enthalten:

- Ausstattung (z.B. Sportgeräte)
- Sonderkosten für erhöhten Gründungsaufwand (Pfehlgründung o.ä.)
- Sonderkosten für Risiken aus Altlasten (Entsorgung o.ä.)
- Baumschutzmaßnahmen
- Anteilige Kosten für die notwendigen Stellplätze in der Parkierungsanlage (ca. 500.000 €)
- Wegeverbindungen von der Fuchshofschule zur Sporthalle
- Zusatzkosten für „cradle to cradle“ oder CO2-reduzierte Bauweise

Die Errichtung einer Parkierungsanlage sowie die Neugestaltung des Berliner Platzes sind hierbei ebenfalls nicht berücksichtigt.

Im Haushalts- und Finanzplan 2021ff. sind Mittel in Höhe von 6.600.000 EUR finanziert. Für die Planungsleistungen bis Abschluss der Entwurfsplanung (LPH 1-3) fallen für die Sporthalle und die Parkierungsanlage rd. 800.000 EUR brutto an.

Im Laufe des Planungsverfahrens bis Abschluss Entwurf wird der Bearbeitungsumfang der Freiflächen definiert. Weiterhin ist die Finanzierung der Parkierungsanlagen zwischen Stadt Ludwigsburg und den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim zu klären.

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 einer Kostenberechnung mit dem Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) getroffen.

Für die Maßnahme sind im Haushalts- und Finanzplan 2021 unter dem Auftrag 742410004037 „Neubau Sporthalle Oststadt Fuchshof“ im Jahr 2021 Finanzmittel in Höhe von 100.000 EUR eingestellt (s. HH Seite 295). Die Mittel werden zur Projektvorbereitung in 2021 benötigt und sind ausreichend.

Zuschüsse

Auf Grundlage der Vorplanung wird ein Antrag auf Sportstättenförderung gestellt. Gemäß der Verwaltungsvorschrift (VwV) Kommunale Sportstättenbauförderung beträgt der Regelfördersatz 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Der Zuschuss erreicht jedoch nach bisherigen Erfahrungen in keinem Fall 30% der tatsächlichen Kosten.

Unterschriften:

gez. Raphael Dahler

gez. Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt EUR	
Ebene: Haushaltsplan	
Teilhaushalt 55	Produktgruppe 4241
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart	
FinHH: Ein-/Auszahlungsart	78710000 Hochbaumaßnahmen
Investitionsmaßnahmen	742410004037 Neubau Sporthalle Oststadt Fuchshof

Deckung					<input checked="" type="checkbox"/> Ja
					<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch
Ebene: Kontierung (intern)					
Konsumtiv			Investiv		
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag	
			78710000	742410004037	

Verteiler: D I, D II, D III, D IV, 14, 20, 48, 60, 61, 63, 65, 67, Ref. 05, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN