

3. Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung der 3-Feld-Trainingshalle auf dem Gäuäckerareal um eine einfache Tribünenanlage für 199 Zuschauer mit den dadurch zusätzlich notwendigen PKW-Stellplätzen und die notwendige räumliche Erweiterung für den Gästeflächenbedarf. Die daraus resultierende Kostenerhöhung beträgt rd. 1,1 Mio. EUR brutto.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Vergabeverfahrens „Planen und Bauen“ mit vorgeschaltetem europaweiten Teilnahmewettbewerb, die funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen und den Baubeschluss vorzubereiten. Dabei behält das Verfahren „Planen und Bauen“ den Charakter eines besonderen Verfahrens. Die Verwaltung sieht vor, dass zukünftige Projekte in der klassischen Einzelgewerke Vergabe mit vorgeschaltetem Realisierungswettbewerb realisiert werden.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Zuge der Durchführung des Verfahrens „Planen und Bauen“ eine juristische und wirtschaftlich-technische Fachbegleitung im Rahmen der notwendigen Vergabeverfahren auszuschreiben und zu beauftragen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und einzuleiten.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

o 1. Ausgangslage

Die Verwaltung hat zur Gemeinderatssitzung im Oktober 2023 für die Planung und Erstellung einer 3-Feld-Trainingshalle für 199 Zuschauer entsprechend der Nutzeranforderung, die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 15,1 Mio. EUR (Verfahren „Planen und Bauen“) in Form einer Machbarkeitsstudie ermittelt (vgl. Lageplan Anlage 5).

Im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Haushalt des Jahres 2024 wurde die Verwaltung gebeten, ob und in welchem Umfang ein Gesamtkostenkostenziel für die Realisierung der Halle von 12 Mio. EUR möglich sei (vgl. Anlage 4).

Die Verwaltung hat die prognostizierten Gesamtbaukosten nochmals eingehend untersucht und die einzelnen Kostengruppen mit Referenzprojekten anderer Kommunen verglichen (vgl. Anlage 1). Bemerkenswert ist, dass bei den verglichenen Projekten teilweise einzelne Kostengruppen (KG) nicht in den öffentlich kommunizierten Projektkosten mit eingeflossen sind.

Um die Vergleichbarkeit von Kosten herzustellen, wurden sowohl die einzelnen Kostengruppen, die Raumprogramme und die zeitliche Einordnung sowie besonders auch die finanziellen Aufwände im Außenbereich gegenübergestellt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass allein nur in der Betrachtung der reinen Baukosten (KG 300 und 400 / Baukonstruktion und technische Ausstattung) die von der Verwaltung prognostizierten Kosten von 399,- EUR/m³ mittlerweile im unteren bis mittleren Bereich der Referenzobjekte liegen. Grundlage einer ersten Kostenprognose in Deutschland ist der sog. Baukostenindex (BKI). Hier werden regelmäßig die in den letzten zurückliegenden 2 bis 8 Jahren gebauten Projekte eingestellt und verglichen. Zu beachten sind zeitliche und regionale Unterschiede. Auf dieser Basis werden mit den in Planung oder gerade in Bau befindlichen Projekten die Kostenprognosen entwickelt.

Am Beispiel der realisierten 2-Feld Sporthalle in Murrhardt, mit einem indexierten Wert von 578,- EUR/m³ im Bereich der KG 300 und 400 zeigt sich, dass der von der Verwaltung angesetzte Wert nicht überhöht ist. Zu beachten ist, dass eine kleinere Halle den ähnlichen technischen Aufwand wie eine größere Sporthalle bedeutet. Deshalb ist der indexierte Wert für die baulichen und technischen Gewerke dabei in der Regel höher.

Grundsätzlich entwickeln sich die Baukosten in der Regel mit den üblichen Lebenshaltungskosten und spiegeln zeitlich versetzt die wirtschaftliche Gesamtsituation und andere politisch relevanten Ereignisse wider.

Die Baukosten haben sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt.

Aus der Betrachtung der Referenzprojekte und der wirtschaftlich politischen Situation scheint eine Realisierung der 3- Feldhalle mit 199 Zuschauern für 12 Mio. EUR nicht realistisch.

Die von der Verwaltung genannten Gesamtbaukosten sind belastbar und entsprechen den Mindestanforderungen der Vereinsrichtlinien und der technischen Bestimmungen für eine Standardsporthalle.

Exkurs / Grundlage der Machbarkeitsstudie/Richtlinien für Sporthallen

Die Feldgröße für eine dreiteilbare Halle nach DIN 18032 beträgt 45 x 27 m.

Die Grundlage der vorliegenden Studie ist eine Trainingshalle, deshalb wurde das Maß des Spielfeldes auf 45 x 24 m reduziert. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass Training für Basketball und Handball nur über die Längsseite stattfindet.

Die Spielfeldgröße für Handball beträgt 40 x 20 m + 2 x 2 m Sicherheitsabstand an den Stirnseiten + 2 x 1 m Sicherheitsabstand an den Längsseiten.

Hieraus ergibt sich eine erforderliche hindernisfreie Fläche von 44 x 22 m.

Für den Trainingsbetrieb Volleyball wurde davon ausgegangen, dass dieser auch über die drei Querfelder stattfinden kann.

Die Spielfeldgröße für Volleyball beträgt 18 x 9 m + 2 x 3 m Sicherheitsabstand an den Stirnseiten + 2 x 3 m an den Längsseiten.

Hieraus ergibt sich eine erforderliche hindernisfreie Fläche von 24 x 15 m. Bei drei Querfeldern ergibt sich so ein erforderliches Hallenmaß von 45 x 24 m

Für die Zuschauertribüne wurde von 3 Sitzreihen mit je 0,5 m Sitzbanktiefe und zwei Gängen mit ebenfalls 0,5 m Breite ausgegangen. Andere Varianten (Stehstufen im OG) wurden aufgrund der topografischen Situation für die Ermittlung der Kostenprognose aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

Die Höhe der Halle wird über die DIN 18032 mit 7,0 m im Lichten (unterhalb der Sportgeräte) vorgegeben.

Die Höhe der Basketball – Deckengerüste im eingeklappten Zustand muss mit ca. 0,3 m angenommen werden (nach vorne hochgezogener Anlage).

Die von der Verwaltung angenommenen Maße sind demnach nahezu DIN-konform sowie praxisbezogen und haben sich bei mehreren Projekten im Gebrauch bewährt.

Für eine mögliche Kosteneinsparung wurde auch die Ausführung einer Freiluft- bzw. Leichtdachsporthalle untersucht. Eine deutliche Kostenreduzierung wäre aufgrund minimierter baulicher und technischer Anforderungen möglich. Da die Nutzung der 3-Feld-Trainingshalle im Gäuäckerareal aber auch für den Schulsportunterricht erfolgt ist dies, aufgrund der Vorgabe einer Mindesttemperatur von 17 Grad Celsius, nach Arbeitsstättenrichtlinie, jedoch nicht zulässig.

Als Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass eine mögliche Kostenreduzierung nur durch mögliche Einsparungen im Raumprogramm realistisch erscheinen.

Anfang Februar 2024 fand ein Abstimmungsgespräch mit den Sportvereinen und der Verwaltung statt, an dem die vorliegende Planung den Vereinsvorständen ausführlich vorgestellt wurde.

Die Vorstände der Sportvereine Fellbachs begrüßen den Neubau einer Trainingshalle, mit der aus der Machbarkeitsstudie angegebenen Abmessungen und der zusätzlichen Tribünenanlage, für 199 Zuschauer. Die Halle ist für die Sportarten Handball, Basketball und Volleyball geeignet (vgl. Anlage 6). Eine Reduzierung des Raumprogramms halten die Vereinsvorstände für nicht denkbar.

Um einen Trainingsbetrieb für den Basketballsportbereich auch in der dreigeteilten Halle zu ermöglichen, wird eine Erweiterung auf 6 zusätzliche Basketballkörbe gewünscht.

Die Verwaltung wurde von den Vereinsvorständen um Prüfung gebeten, unter welchen Voraussetzungen eine Sondergenehmigung für bis zu 500 Zuschauern während der Bau- bzw. Sanierungszeit der Gäuäckerhalle erwirkt werden kann. Hierbei geht es in einem ersten Schritt im Wesentlichen um die Fluchtwegbreiten und -türen. Diese Prüfung kann in einem nächsten Planungsschritt erfolgen. Diese baulichen Maßnahmen müssen mit der Realisierung der Trainingshalle umgesetzt werden. Die Verwaltung hält diese Vorabmaßnahmen grundsätzlich für möglich.

Ziel sollte es sein, die Planung für den Neubau der Trainingshalle unter Einhaltung des Raumprogramms rasch voranzutreiben, um einen interimistischen Ersatz für die Sporthallen Gäuäcker 1 und Zeppelin, für die nächsten Jahre, zu ermöglichen. In diesem Prozess setzt die Verwaltung weiterhin den Schwerpunkt auf eine angemessene wirtschaftliche Lösung der Realisierung und des Betriebes. Da die Halle als Schulsport- und Vereinssporthalle intensiv genutzt werden soll, sollte besonders der Fokus auf eine dauerhafte und robuste Ausstattung gelegt werden.

Daneben sind die möglichen baulichen Maßnahmen, auf der Grundlage der gesetzlich geforderten Klimaneutralität, zu prüfen und ggf. kostenrelevant zu bewerten.

2. Mögliche Vergabeverfahren

Die Vergabe öffentlicher Planungsleistungen erfolgt nach den „Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW) und unterliegt der „Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge“ (VgV) und ist rechtssicher einzuhalten.

Für das Projekt Neubau einer 3-Feld-Schul- und Trainingshalle zwischen Gäuäckersport-halle I und II sind folgende Vergabeverfahren möglich:

- a) Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen im Verhandlungsverfahren nach VOB/A mit Teilnahmewettbewerb. „Planen und Bauen“ mit vorgeschalteten VgV Verfahren zur Verhandlung des besten Angebots auf Grundlage der Konzeptstudie.
 - Planungskonzepte und Baukosten entscheiden über die Vergabe mittels der Gewichtung einer Bewertungsmatrix.
- b) Einzelgewerkvergabe mit vorgeschalteten VgV-Verfahren zur Gewinnung aller Planungsbeteiligten.

- Eignungsreferenzen und Honorarangabe ohne Planungskonzept entscheiden über die Vergabe in Form der Gewichtung über eine Bewertungsmatrix.
- c) Einzelgewerkvergabe mit vorgeschaltetem Realisierungswettbewerb zur Gewinnung des Planungskonzepts, sowie VgV-Verfahren zur Gewinnung weiterer Projektbeteiligter. EU-Planungswettbewerb und Preisgerichtssitzung nach RPW.
- Planungskonzept im Wettbewerb mit anderen Architekten und Fachplaner entscheidet über die Vergabe.

Vor- und Nachteile der Vergabeverfahren und Kriterien der Abwägung der Projektziele

Beurteilung: Der Neubau einer Trainingshalle kann mit den nachfolgend aufgeführten Vergabeverfahren umgesetzt werden. Dabei definieren die Projektziele die Vergabeform.

Die Hauptziele liegen darin, die beste technische, wirtschaftliche, gestalterische und funktionsgerechte Lösung für die Bauaufgabe zu finden. Die Kriterien Wirtschaftlichkeit, Kostentreue und Terminsicherheit stehen im Vordergrund der Betrachtungen.

a.) „Planen und Bauen“ mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Vorteile

- wirtschaftlichstes Angebot
- Frühzeitige, hohe Kostensicherheit durch Pauschalpreis
- Gesamtbaukosten rd. 15,3 Mio. EUR brutto (vgl. Anlage 3), Festpreis (inkl. sämtlicher Bauleistungen mit Baunebenkosten, Marktpreisrisiko, Insolvenz- und Schnittstellenrisiken zum Bauablauf)
- Hohe Terminsicherheit durch vertragliche Vereinbarung (Haftung des Generalübernehmers (GÜ) mit wirksamer Vertragsstrafe) bei Projektfertigstellung zum 03/2028
- Vertragliche Festlegung eines Mittelstandskonzepts
- Mitnahme Bieter-Know-how differenzierter Systemhersteller führt zu großen Optimierungspotentialen und Synergieeffekten
- Konsequente Einhaltung der vereinbarten Qualität bei definierten Planungszielen

Nachteile

- Starker Vertragspartner mit eigener Rechtsabteilung; Claim Management
- Nachtragsrisiko durch ungenaue Beschreibung der Ausstattung
- Im Insolvenzfall des Unternehmers, stärkste Belastung des Bauherrn

b.) Einzelgewerkvergabe mit vorgeschaltetem VgV-Verfahren

Vorteile

- Eigenleistung im Hochbauamt wird höher, führt zu Know-how Gewinn
- Teilnahme ortsansässiger Unternehmen an Ausschreibungen möglich

Nachteile

- kein Planungskonzept vorliegend
- Höhere Kostenrisiken durch Einzelgewerkvergabe
- Gesamtbaukosten rd. 16,6 Mio. EUR brutto, kein Festpreis (inkl. sämtlicher Bauleistungen mit Baunebenkosten, Marktpreisrisiko, Insolvenz- und Schnittstellenrisiken zum Bauablauf)
In den 16,6 Mio. EUR sind im Vergleich zu den im Wirtschaftlichkeitsvergleich (vgl. Anlage 3) berücksichtigten Kosten zusätzlich erforderliche externe Leistungen im Bereich der Projektleitung in Höhe von rd. 300.000 EUR enthalten.
- Hohes Terminrisiko, auch durch höhere Gesamtlaufzeit bei späterer Projektfertigstellung zum 10/2028 (vgl. Anlage 2)
- Aufgrund europaweiter Ausschreibung bei Gewerken über dem Schwellenwert kein Vorteil für ortsansässige Unternehmen
- Höherer bauherrenseitiger Steuerungsaufwand erfordert zusätzliches Personal. Da der Bedarf derzeit intern nicht abgedeckt werden kann, ist in den Gesamtbaukosten ein zusätzlicher externer Aufwand berücksichtigt.
- Schnittstellenrisiko bei den Einzelgewerken liegt beim Bauherrn
- Mehrfaches Insolvenzrisiko der Unternehmer liegt beim Bauherrn
- Höheres Nachtragsrisiko bei vergleichsweise geringer vertraglich vereinbarter Haftung möglich

c.) Einzelgewerkvergabe mit vorgeschalteten Realisierungswettbewerb

Vorteile

- Eigenleistung im Hochbauamt höher, führt zu Know-how Gewinn
- Ermittlung der besten baulichen und gestalterischen Lösungsansätze führt zu hochwertiger Architektur und hoher gestalterischer Qualität
- Teilnahme ortsansässiger Unternehmen an Ausschreibungen möglich

Nachteile

- Höhere Kostenrisiken durch Einzelgewerkvergabe
- Gesamtbaukosten rd. 16,6 Mio. EUR brutto, kein Festpreis (inkl. sämtlicher Bauleistungen mit Baunebenkosten, Marktpreisrisiko, Insolvenz- und Schnittstellenrisiken zum Bauablauf).
In den 16,6 Mio. EUR sind im Vergleich zu den im Wirtschaftlichkeitsvergleich (vgl. Anlage 3) berücksichtigten Kosten zusätzlich erforderliche externe Leistungen im Bereich der Projektleitung in Höhe von rd. 300.000 EUR enthalten.
- ⊖ Hohes Terminrisiko bei späterem Projektfertigstellungstermin zum 02/2029 (vgl. Anlage 2).
- Aufgrund europaweiter Ausschreibung bei Gewerken über dem Schwellenwert kein Vorteil für ortsansässige Unternehmen
- Höherer bauherrenseitiger Steuerungsaufwand erfordert zusätzliches Personal. Da der Bedarf derzeit intern nicht abgedeckt werden kann, ist in den Gesamtbaukosten ein zusätzlicher externer Aufwand berücksichtigt.
- Schnittstellenrisiko bei den Einzelgewerken liegt beim Bauherrn
- Mehrfaches Insolvenzrisiko der Unternehmer liegt beim Bauherrn
- Höheres Nachtragsrisiko bei vergleichsweise geringer vertraglich vereinbarter Haftung möglich

○ **3. Fördermittel**

Die Kommunale Sportstättenbauförderung des Landes hat Fördergelder aufgelegt. Die Verwaltung wird Bundesfördermittel aus dem Programm „Förderung Kommunaler Sportstättenbau“, VwV Kommunale Sportstättenbauförderung beantragen und darüber hinaus weitere mögliche Förderungen prüfen.

○ **4. Empfehlung**

Aufgrund des vorrangigen Ziels zeitlich und wirtschaftlich belastbarer zu kalkulieren, empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, das Verfahren „Planen und Bauen“ mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für die Realisierung der Trainingshalle zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 EUR siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel in Höhe von 9,4 Mio. EUR bei Produktsachkonto 42410113-78710401.301 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Die erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von knapp 6 Mio. EUR (Gesamtinvestition rd. 15,3 Mio. EUR) sind in den Haushaltsplänen der Folgejahre bereitzustellen.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Kostenermittlung/Kostengegenüberstellung

Anlage 2: Rahmenterminvergleich

Anlage 3: allgemeiner Wirtschaftlichkeitsvergleich

Anlage 4: Anfrage 4.1.1 (Sport- und Freizeitanlagen) der Fraktion FW/FD aus den Haushaltsanträgen (Anlage 3 zur Vorlage 245/2023/1)

Anlage 5: Übersichtsplan Gäuäcker Sporthalle I mit Trainingshalle

Anlage 6: Spielfeldabmessungen