

Neubau einer Veranstaltungshalle

- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger

- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen

Geschäftszeichen: 762.00-29/2016

Dienststelle: Sekretariat / Mu/Ste

Sachverhalt:

1. Bisheriger Ablauf des Verfahrens

Der Gemeinderat hat im Oktober 2013 den Grundsatzbeschluss zum Neubau der Veranstaltungshalle gefasst. Auf Grundlage einer umfassenden Bedarfsermittlung sowie einer Besichtigungsfahrt wurde ein Realisierungswettbewerb zum Neubau der Veranstaltungshalle durchgeführt. Die Chronologie zum Neubau der Veranstaltungshalle ist als **Anlage 1** beigelegt. Bislang wurden rd. 80.000 € für Planungskosten und Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb verausgabt.

Aus dem Realisierungswettbewerb sind die Büros dasch zürn Architekten aus Stuttgart (1. Preisträger), N2 Architekten aus Stuttgart (2. Preisträger) und Mensing Timofticiuc Architekten GbR aus Berlin (3. Preisträger) als Preisträger aus dem Wettbewerb hervorgegangen. In der Sitzung am 21. März 2016 wurde vom Gemeinderat die weitere Vorgehensweise und zur objektiven Bewertung, eine Bewertungsmatrix beschlossen. Neben dem Wettbewerbsergebnis, das mit 40 % am höchsten bewertete Kriterium, sind Kriterien wie Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses, Funktionalität sowie Qualität der Architektur und Nutzungsbereiche, Gebäudetechnik, Brandschutz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, ebenso wie die fachliche Eignung und das Honorar, Bestandteile der Bewertungsmatrix.

Nach Gesprächen mit Herrn Architekt Dr. Gresens und der Verwaltung mit den drei ersten Preisträgern fand im Zeitraum vom 14.03.-11.04.2016 eine Überarbeitung der Wettbewerbsarbeiten, mit Erarbeitung einer ersten Kostenschätzung, durch die Preisträger statt. Die Wettbewerbsarbeiten wurden zwischenzeitlich durch das Büro Klotz + Partner GmbH, Stuttgart, sowie durch die Verwaltung überprüft. Der vollständige Überprüfungsbericht des Büros Klotz + Partner ist als **Anlage 2** beigelegt.

**Neubau einer Veranstaltungshalle
- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger
- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen**Kurzübersicht der Entwürfe

	1. Preisträger	2. Preisträger	3. Preisträger
Büro	dasch Zürn, Stuttgart	N2 Architekten, Stuttgart	Mensing Timofticiuc Architekten GbR, Berlin
Geplante Bruttogrundfläche (BGF)	1.860 m ²	1.507 m ²	1.413 m ²
Geplante Nettogrundfläche (NGF) (ohne Außenbereich)	1.514 m ²	1.230 m ²	1.190 m ²
Brutto Rauminhalt (BRI)	11.740 m ³	9.445 m ³	12.435 m ³
Raumvolumen Saal	ca. 2.340 m ³	ca. 2.610 m ³	ca. 2.200 m ³
Sitzplätze Saal (Bestuhlung in Reihen)	456	450	530
Sitzplätze Saal (mit Tischen)	Bankett rechteckig: 324 Bankett rund: 240	Bankett rechteckig: 324	Bankett rechteckig: 375
Anzahl Parkplätze	286	265	332

Als **Anlage 3** (Preisträger 1: Anlage 3.1, Preisträger 2: Anlage 3.2, Preisträger 3: Anlage 3.3) sind Auszüge der Wettbewerbsüberarbeitung aller drei Preisträger beigefügt.

2. Zusammenfassung der wesentlichen Prüfungsergebnisse**2.1 Gesamtbaukosten der Veranstaltungshalle**

Nach der Überprüfung und Einschätzung der Wettbewerbsarbeiten belaufen sich die Gesamtbaukosten aller drei ersten Preisträger für die Veranstaltungshalle auf 7,23 bis 7,73 Mio. € (brutto). In diesen Gesamtkosten sind neben den Erschließungskosten auch die Kosten für Außenanlagen, Ausstattung und Honorare enthalten. Aufgrund des Vorliegens unterschiedlich detaillierter Kostenermittlungen der Preisträger wurden die Arbeiten mithilfe von Kenn- und Erfahrungswerten vergleichbar gemacht. Zur ausführlichen Ermittlung der Gesamtbaukosten wird auf den Bericht des Büros Klotz + Partner verwiesen.

Neubau einer Veranstaltungshalle

- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger

- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen

- Alle drei Wettbewerbsarbeiten sind auf Grundlage des momentanen Planungsstandes und den damit einhergehenden Kostenschätzungen hinsichtlich der Investitionskosten vergleichbar und zu annähernd gleichen Kosten zu realisieren. Erst bei einer tieferen Prüfung bei Vorlage der Entwurfsplanung kann die Kostenschätzung präzisiert werden.

2.2 Folgekosten

Besonderes Augenmerk wurde bei der Prüfung der Wettbewerbsergebnisse auf die Folgekosten gelegt. Folge- und Betriebskosten sind stark von der Gestaltung, der hinterlüfteten Fassadenkonstruktion und den Materialien der Oberflächen abhängig und zum jetzigen Planungsstand nur grob abschätzbar. Bei allen drei Wettbewerbsarbeiten muss auf Grundlage der Erhebung des Büros Klotz + Partner mit jährlichen Kosten für Wartung und Instandhaltung von rd. 83.900 € gerechnet werden. Hinzu kommen Kosten für die Pflege der Außenanlagen von 40.000 €. Inklusiv der Bewirtschaftungskosten für Energie, Wasser, Reinigung, Personalkosten für Hausmeister, Versicherung u.a. kann von jährlichen Gesamtbetriebskosten in Höhe von 200.000 € ausgegangen werden.

Im Zuge der Einführung des NKHR (Neues kommunales Haushaltsrecht) sind darüber hinaus die kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen zu berücksichtigen (im laufenden Haushaltsjahr zu erwirtschaften).

- Im Wesentlichen ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede zwischen den zu bewertenden Wettbewerbsarbeiten.

2.3 Statik/Gründung

Der Prüfbericht hat ergeben, dass die beiden erst platzierten Preisträger kostengünstige und wirtschaftliche Tragwerke geplant haben, wenngleich gestalterisch begründete Mehraufwendungen bestehen (u.a. schräg gestellte Wände). Die Angaben des drittplatzierten Büros sind nach den Ausführungen im Prüfbericht „sehr dürftig“. Das Dachtragwerk kann nur sehr aufwendig und kostenintensiv realisiert werden. Auch die erforderlichen Gründungskosten sind nicht ausreichend dargestellt. Die Wettbewerbsentwürfe der ersten beiden Preisträger überzeugen hinsichtlich Statik und Gründung deutlich.

- Zur abschließenden Bewertung wird vor Beginn der Planung dringend die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für die Planung der Gründung empfohlen.

Neubau einer Veranstaltungshalle

- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger

- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen

2.4 Wärmeversorgung

Angedacht war die Anbindung an das BHKW im Cuppamare. Dies wurde allerdings vom ersten Preisträger als nicht machbar eingestuft. Daher hat das Büro dasch zürn ein Konzept auf Basis eines monovalenten Wärmepumpenbetriebs vorgeschlagen. Als Wärmequelle sollen dabei 2 Saug- und 2 Schluckbrunnen herangezogen werden. Die beiden weiteren Preisträger sind von einer Anbindung an das Cuppamare ausgegangen und haben im Rahmen der Überarbeitung keine Fachplaner hinzugezogen. Demnach wäre das Wärmeversorgungskonzept des Zweit- und Drittplatzierten zu ändern.

- Da die Wärmeversorgung über einen Wärmepumpenbetrieb grundsätzlich ein effizientes und wirtschaftliches Versorgungskonzept darstellen könnte, sollte im nächsten Planungsschritt diese Option näher untersucht werden. Unter Beachtung der Nutzungszeiten der Veranstaltungshalle sollten von einem Fachbüro die Alternativen zur Wärmeversorgung untersucht werden.

2.5 Akustik

Das Ingenieurbüro Dr. Schäcke und Bayer GmbH hat die Preisträgerarbeiten hinsichtlich der Akustik geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass bei den Wettbewerbsarbeiten der Preisträger 1 und 2 von einer angemessenen Akustik ausgegangen wird. Die Wettbewerbsarbeit des Preisträgers 3 erfordert jedoch zusätzliche Maßnahmen, wie abgehängte Deckensegel, die in der Wettbewerbsarbeit bislang nicht dargestellt sind. Daneben hat das Büro festgestellt, dass durch die fünfeckige Grundrissform bei musikalischen Veranstaltungen die Seitenreflexionen nur teilweise den Zuschauerbereich erreichen. Auch die Deckenform trägt negativ zur Akustik bei.

2.6 Funktionalität Saal/Foyer/Technikbereich/Küche

Saal

Wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbs war die Teilbarkeit des Saals durch eine mobile Trennwand. Dies ist grundsätzlich bei allen Preisträgern möglich. Bei der Wettbewerbsarbeit des dritten Preisträgers wurden jedoch bei der Überprüfung der Konstruktion der mobilen Trennwand erhebliche Mängel festgestellt. Insbesondere ist nicht ersichtlich, in welchem Bereich die Wandpakete bei raumhoher Ausführung untergebracht werden können. Darüber hinaus müssten bei der Lösung zum Erreichen eines guten Schallschutzes aufwendige An-

Neubau einer Veranstaltungshalle

- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger

- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen

schlüsse hergestellt werden. Die Planung der mobilen Trennwand ist bei dieser Wettbewerbsarbeit lückenhaft.

Foyer

Das Foyer ist bei allen drei Wettbewerbsarbeiten von ausreichender Größe und kann durch das Öffnen mehrerer, zweiflügliger Türen bzw. der mobilen Trennwände zusätzlich als erweiterte Fläche zum Saal genutzt werden.

Technikbereich

In welcher Größe der Raum für die Gebäudetechnik vorgesehen ist, stellt der dritte Preisträger nicht schlüssig dar. Das Prüfungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass nicht sichergestellt ist, dass die gesamte Gebäudetechnik unter dem Dach – aufgrund fehlender Raumhöhen – untergebracht werden kann. Generell wird bei allen drei Entwürfen angemerkt, dass zu prüfen ist, ob die Flächen der Technikräume ausreichend bemessen sind. In Bezug auf die Leitungslängen und die Anzahl der Brandschottungen wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Technikräume im weiteren Verfahren optimiert werden könnte.

Küche

Alle Preisträger gewährleisten eine direkte Ausgabe zum Foyer, Saal sowie zur Festwiese. Zum Teil wird die Ausgabe über einen Kellnergang erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Geschosshöhe im Küchenbereich beim ersten Preisträger zu überprüfen ist. Fraglich ist außerdem, ob die Flächen für Getränkelager und Kühlräume vom ersten Preisträger ausreichend bemessen sind. Beim Zweitplatzierten geht nicht deutlich die Trennung von Spülküche, Küchenbereich und Ausgabebereich hervor. Generell sollten die Anforderungen an die Funktionen der Küchentechnik im weiteren Planverfahren konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang steht auch eine detaillierte Planung der Küchenbelüftungsanlage.

2.7 Leistungsfähigkeiten der Büros

Der Erst- und Zweitplatzierte überzeugen deutlich durch die Art und Präzision der eingereichten Überarbeitungsunterlagen. Auch bei den Preisträgergesprächen im März 2016 konnten beide einen positiven Eindruck hinterlassen.

Der erste Preisträger verfügt über jahrelange Erfahrung im Bereich öffentlicher Bauten und konnte in den vergangenen Jahren vergleichbare Objekte realisieren (z. B. Umbau und Er-

Neubau einer Veranstaltungshalle

- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger

- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen

weiterung Sporthalle Sigmaringen, Neubau Congress Centrum Heidenheim, Neubau Mehrzweckhalle Oberursel, Neubau Sport- und Kulturzentrum Walldorf sowie Neubau Kultur- und Bürgerhaus Denzlingen).

Das Büro N2 hat sich im vergangenen Jahr selbständig gemacht. Zuvor waren die beiden Büroinhaber bei Dasch Zürn von Scholley bzw. bei von scholley architekten angestellt. Hier konnten sie bereits als Projekt- bzw. Bauleiter Erfahrungen bei Großprojekten sammeln (z. B. Neubau Büro- und Produktionsgebäude Sigmaringen, Neubau Sporthalle Schwäbisch Gmünd, Neubau Sport- und Mehrzweckhalle Weißenhorn, Franziskus-Gymnasium Mutlangen, Neubau Kindertagesstätte Mutlangen, Neubau Burgwiesenschule mit Mehrzweckhalle Oberursel).

Der dritte Preisträger konnte im Gespräch weniger überzeugen. Die gering detaillierte Kostenermittlung sowie generell fehlende/lückenhafte Angaben bzw. Unterlagen im Rahmen der Überarbeitung hinterlassen einen eher negativen Eindruck (was auch durch das Gutachten des Büros Klotz + Partner bestätigt wurde). Vergleichbare Objekte wurden von diesem Büro noch nicht realisiert. In der Realisierungsphase befindet sich momentan die Offene Werkstatt mit Kulturzentrum in Hannover.

3. Ergebnisse der Bewertungsmatrix

Die im Gemeinderat beschlossene Bewertungsmatrix wurde im Hinblick auf die Vergabe der Punkte präzisiert. Das Ergebnis der Bewertungsmatrix kann **Anlage 4** entnommen werden. Es ist anzumerken, dass das Wettbewerbsergebnis sowie die Wirtschaftlichkeit die ausschlaggebenden Kriterien sind.

Beim ersten Kriterium „Wettbewerbsergebnis“ ergibt sich somit aufgrund der Gewichtung von 40 % sogleich ein Abstand von 40 Punkten zwischen dem Erst- und Zweitplatzierten bzw. 80 Punkten zwischen dem Erst- und Drittplatzierten. Insgesamt erhalten der erste und zweite Preisträger bei den weiteren Kriterien annähernd die gleiche Punktzahl. Der dritte Preisträger kann dagegen bei einigen (Unter-)Kriterien nicht die volle Punktzahl erhalten.

Bei einer möglichen Gesamtpunktzahl von 300, erhält der 1. Preisträger eine Punktzahl in Höhe von 296. Für den zweiten Preisträger errechnet sich eine Punktzahl in Höhe von 244. Der dritte Preisträger bekommt insgesamt 177 Punkte.

**Neubau einer Veranstaltungshalle
- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger
- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen**

4. Finanzierung

4.1 Haushalts- und Finanzplanung

In den Haushaltsplänen 2014 bis 2016 wurden bislang Mittel von insgesamt 1,4 Mio. € eingestellt. Hiervon wurden für die Planung und die Durchführung des Wettbewerbs rd. 80.000 € verausgabt.

Im Finanzplan bis 2018 wurden weitere 2,5 Mio. € für den Neubau der Veranstaltungshalle eingeplant. Damit sind bislang rd. 3,9 Mio. € finanziert. Der Veranschlagung in den jeweiligen Haushaltsjahren lagen keine Kostenschätzungen zu Grunde. Unter der Annahme der prognostizierten Gesamtkosten von rd. 7,3 Mio. € und unter Berücksichtigung der Ausgaben der Planungs- und Wettbewerbsphase in Höhe von rd. 100.000 € müssen damit noch rd. 3,5 Mio. € finanziert werden.

4.2 Zuwendungen

Als mögliche Zuwendungen für das Projekt kommen Mittel aus dem Ausgleichsstock und Finanzhilfen aus dem Stadt-sanierungsprogramm in Frage. Die Verwaltung ist mit dem Regierungspräsidium hierzu in Gesprächen. Bei Gewährung beider Finanzhilfen könnte mit Zuwendungen von ca. 1,6 – 1,8 Mio. € gerechnet werden. In der mittelfristigen Finanzplanung wurde mit Zuwendungen in Höhe von 780.000 € kalkuliert. Eine Zusage für die Gewährung der Finanzhilfen besteht jedoch noch nicht. Mit den Finanzhilfen würde sich die Finanzierungslücke auf rd. 2,4 – 2,6 Mio. € reduzieren.

4.3 Steuerlicher Aspekt (Vorsteuerabzug)

Die Verwaltung prüft derzeit unter Mitwirkung der Beratungsgesellschaft BW Partner, Stuttgart, die Möglichkeit eines Vorsteuerabzugs. Dies beträfe sowohl die Investition als auch den laufenden Betrieb. Eine abschließende Einschätzung bzw. Beurteilung durch das Finanzamt liegt noch nicht vor.

5. Votum der Verwaltung

In Anbetracht des Wettbewerbsergebnisses und des Ergebnisses der Bewertungsmatrix sind der erste und zweite Preisträger zu favorisieren, wobei das Büro dasch zürn mit 296 Punkten klar vor dem Büro N2 mit 244 Punkten liegt. Architektonisch kann der 1. Preisträger gegenüber dem 2. Preisträger mehr überzeugen. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Entwurf des 1. Preisträgers (dasch zürn, Stuttgart) des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs planerisch weiter zu vertiefen.

Neubau einer Veranstaltungshalle

- Vorstellung der geprüften Wettbewerbsergebnisse der Preisträger

- Beauftragung eines Büros mit der Entwurfsplanung und weiterer Detailprüfungen

Nicht zuletzt im Hinblick auf die bestehende Finanzierungslücke in Höhe von rd. 2,5 Mio. € sollte in der weiteren Planungsphase nach möglichen Einsparpotentialen gesucht werden. Hier könnte insbesondere eine Reduzierung einzelner Flächen in Betracht kommen. Daneben sind weitere fachtechnische Detailprüfungen vorzunehmen.

6. Bebauungsplanverfahren

Im weiteren Planverfahren ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich, da zum jetzigen Zeitpunkt eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Veranstaltungshalle nicht gegeben ist. Sobald die Grundlagen für die künftigen Bebauungsplanvorschriften vorliegen, werden diese dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des 1. Preisträgers des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Büro dasch zürn, Stuttgart), planerisch weiter zu vertiefen. Das Büro dasch zürn wird mit der Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1 – 3) beauftragt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Hinzuziehung des Büros Klotz + Partner GmbH, Stuttgart, die Auswirkungen einer Reduzierung der Programmfläche zu prüfen und dem Gemeinderat aufzuzeigen.
3. Darüber hinaus sind von der Verwaltung ggf. unter Hinzuziehung von Fachbüros weitere Detailprüfungen vorzunehmen. Dies sind insbesondere
 - die Durchführung einer Baugrunduntersuchung inkl. Beprobung des Materials unter den Parkplatzflächen sowie vertiefte Planung der Gründung
 - die Optimierung der Anordnung der Technikräume und des Regieraums (einschließlich Prüfung der Notwendigkeit des Regieraums)
 - Vertiefte Untersuchung der Leitungsverlegungen für Lüftung u.a. in den Dach- und Deckenkonstruktionen
 - Vertiefte Untersuchung der Wärmeversorgung mit einer Wärmepumpe und anderen möglichen Alternativen
 - Überprüfung der Küchenplanung einschließlich der Küchenlüftungsplanung