

Beschlussvorlage

Nr. GR/120/2015

Aktenzeichen	761.1010	Datum: 11.08.2015
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	29.09.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Stadthalle Sinsheim - Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt, am 05.10.2015 eine Bürgerinformation zum Sachstand durchzuführen.

Der Gemeinderat beschließt den Abbruch des vorhandenen Stadthallen- und Bibliotheksgebäudes.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung einer Entwurfsplanung für den Neubau der Stadthalle nebst Stadtbibliothek am bisherigen Standort.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die bislang erbrachten Planungsleistungen für das Projekt „Sanierung“ mit den beteiligten Planern schlusszurechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahme:

Baukosten	ca. 11 Millionen €
Abbruchkosten (inkl. erfolgter Entkernung)	ca. 400.000 €
Bisherige Kosten (Wettbewerb, Architekt, Ing.)	ca. 570.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.):

Zuschüsse Sanierungsgebiet	bei Aufnahme in Förderprogramm
Zuschüsse Ausgleichsstock	800.000 €

Sachverhalt:

Bisherige Entwicklung

Die Thematik der „in die Jahre“ gekommenen Stadthalle nebst Bibliothek beschäftigte Gremien und Verwaltung seit Jahren.

Nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Hallenkonzeption am 22.07.2014 fiel schließlich die Entscheidung, einen Architektenwettbewerb zur Sanierung der Stadthalle durchzuführen.

Die vorangegangenen Diskussionen zu Alternativstandorten für Stadthalle sowie Bibliothek waren damit zum Abschluss gekommen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2014 präsentierte die Verwaltung die Grundlagen für die Auslobung des Architekturwettbewerbes. Hier wurde festgelegt, insgesamt 4 Büros aufzufordern, die jeweils eine Vergütung in Höhe von 20.000 € für ihren Wettbewerbsentwurf erhalten sollten.

Weiterhin wurden als Fixpunkte der Durchführungszeitraum sowie ein Budget von 4,5 Millionen Euro als Richtwert festgelegt.

Nach der Bearbeitungsphase wurden die Wettbewerbsbeiträge der vier teilnehmenden Architekturbüros in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.12.2014 durch die jeweiligen Planer selbst vorgestellt.

Wie sich im Rahmen der Präsentation zeigte lagen drei der teilnehmenden Büros mit ihren Kostenschätzungen deutlich über dem vorgegebenen Kostenrahmen. Jedoch wurden zwei Entwürfe in die engere Wahl genommen und sollten aus unterschiedlichen Gründen jeweils inhaltlich überarbeitet werden.

Dies waren zum einen das Büro O2R mit einer Kostenschätzung in Höhe von 4,6 Millionen und zum anderen das Büro ER_A mit einer geschätzten Bausumme in Höhe von 7,2 Millionen Euro.

Die Büros wurden aufgefordert, sowohl die jeweilige Planung als auch die Kosten zu überarbeiten und nach bestimmten Kostengruppen vergleichbar aufzubereiten

Am 13.01.2015 wurden die überarbeiteten Vorschläge und Kostenschätzungen beider Büros im Rahmen einer Sondersitzung des Gemeinderates präsentiert.

Im Ergebnis wurde das Konzept des Architekturbüros ER_A auf Basis der vorgelegten Entwurfsplanung mit einer überarbeiteten Kostenschätzung in Höhe von 5,5 Millionen Euro (KGR 300, 400 und 700).

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformation am 22.01.2015 über das ausgewählte Konzept informiert. In dieser Veranstaltung war es den Bürgern zudem möglich, Anregungen zum vorgestellten Entwurf zu geben.

Der Auftrag zur Umsetzung wurde mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung vom 27.01.2015 an das Büro ER_A erteilt. Die drei übrigen Wettbewerbsteilnehmer wurden mit dem vereinbarten Preisgeld in Höhe von 20.000 Euro honoriert.

Aktueller Stand

Nach Auftragserteilung wurde ein Team von Fachingenieuren welche teilweise schon in der Wettbewerbsphase einbezogen waren zusammengestellt.

Die Stadt erteilte nach einer entsprechenden Ausschreibung den Auftrag zu Entkernung und Teilrückbau der Stadthalle. Ziel hierbei war es, für den weiteren Planungsprozess maximale Kostensicherheit zu erlangen und Unvorhergesehenes nach Möglichkeit auszuschließen. Die Summe der Rückbauarbeiten (Räumung und Entkernung) belief sich auf 99.500 Euro.

Weitere Bauaufträge wurden und sind bislang nicht erteilt.

Auf Grundlage der Planungen der Fachingenieure im Bereich Haustechnik sowie des Statikers und aus den aus dem freigelegten Bestand gewonnenen Kenntnissen erstellte das Architekturbüro ER_A die Bauantragsplanung, welche zur Genehmigung eingereicht wurde.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2015 wurde der bisherige Stand durch das Büro ER_A präsentiert.

Die überarbeitete Kostenschätzung schloss hier mit einer vorläufigen Summe von 7,05 Millionen Euro, jedoch waren zu diesem Zeitpunkt noch zu klärende Fragen offen. Die Kosten für Möblierung sowie Außenanlage waren auch hier wie in den Schätzungen zuvor unberücksichtigt.

Der Gemeinderat verlangte auf Grund der gegenüber dem Wettbewerbsstand deutlich gestiegenen Kostenprognose eine umfassende und abschließende Kostenermittlung die dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgelegt werden sollte.

Am 15.09.2015 wurden der Verwaltung die gewünschten Unterlagen vorgelegt.

Der Planungsstand enthält den mit den beteiligten Fachingenieuren sowie der Verwaltung endgültig abgestimmten Stand und ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Die durch das Architekturbüro erstellte Kostenberechnung weist nunmehr für die Kostengruppen 300, 400 und 700 insgesamt 7,84 Millionen Euro aus.

Hinzu kommen weitere nun vorliegende Kosten für Cateringküche, Beschilderung, Bühnentechnik und EDV- Räume in Höhe von ca. 1,016 Millionen Euro, zum Zeitpunkt des Wettbewerbs nicht berücksichtigt waren.

In der Gesamtsumme belaufen sich die zu erwartenden Gesamtkosten (ohne Möblierung und Außenanlage) demnach auf 8,85 Millionen Euro. Die aktuelle Kostenzusammenstellung nebst einer Synopse zur Kostenentwicklung ist als Anlage 2 der Vorlage beigelegt.

Sowohl die Planung als auch der Kostenstand werden in der Sitzung durch das Büro ER_A vorgestellt und erläutert.

Resümee

Die vorgelegte Kostenermittlung ist nach Durchsicht der Verwaltung sorgfältig erstellt. Gegenüber dem Wettbewerbsstand liegen nun sehr deutlich gestiegene Kostenansätze vor.

Insofern empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, die Grundsatzentscheidung zur Sanierung der Stadthalle nebst Bibliothek nochmals zu überdenken.

Das Amt für Gebäudemanagement hat anhand von Vergleichsobjekten und auf Grundlage der Kubatur des vorliegenden Entwurfs eine Vergleichsrechnung für einen möglichen Neubau erstellt.

Dieser zufolge belaufen sich hier die zu erwartenden Kosten auf geschätzte 11 Millionen Euro (auch hier ohne Möblierung und Außenanlage).

Zwischen den aktuell prognostizierten Sanierungskosten und den geschätzten Kosten für einen Neubau liegt somit eine Differenz von rund 2,15 Millionen Euro.

Diese Differenz ist jedoch dann geringer, wenn sich durch einen Neubau möglicherweise neue Fördermöglichkeiten erschließen. Zudem sind weitere Kostensteigerungen beim Bauen im Bestand nie vollständig auszuschließen.

Aus Sicht der Verwaltung bietet ein Neubau gegenüber der Sanierung des Bestands folgende grundsätzliche Vorteile:

- Ausschließen von möglichen Risiken beim Bauen im Bestand.
- Optimale Planungsvoraussetzungen, da keine limitierenden Vorgaben aus dem Bestand.
- Dauerhafte Reduzierung der Betriebskosten durch optimale Gebäudehülle sowie Wegfall von Aufzügen.
- Optimierung der Zugänge und Verbesserung der Barrierefreiheit durch die sinnvolle Verlagerung des Saals auf die Erdgeschosebene.
- Zugewinn an Sicherheit durch effektivere und barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Versammlungsstätte).
- Möglicherweise Generierung zusätzlicher Fördermittel im beantragten Sanierungsgebiet.

Hinweis: Im Falle eines Neubaus sind die bisherigen Planungskosten für Architekt und Fachingenieure in Höhe von rund 510.000 € sowie die Kosten des Wettbewerbs in Höhe von 60.000 € abzuschreiben. Jedoch waren diese für die Entscheidungsfindung maßgeblich notwendig.

Der bereits erfolgte Teilrückbau stellt hingegen lediglich einen Vorgriff auf einen vollständigen Abbruch dar.

Mögliches weiteres Vorgehen

Sofern der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung folgen kann, die vorhandenen Gebäudeteile abzurechen und an gleicher Stelle einen Neubau der Stadthalle sowie der Stadtbibliothek zu realisieren, hätte dies die folgenden Konsequenzen:

- Die bislang erarbeiteten Planungen sowie Berechnungen sind nicht weiter verwertbar. Für die aus dem Wettbewerb resultierende Beauftragung des Architekturbüros ER_A entfällt die Grundlage.
Mit den Architekten und Ingenieuren sind Verhandlungen zur Abwicklung zu führen.
- Ein neuer Architektenwettbewerb mit der Planungsaufgabe „Neubau“ ist durchzuführen. Hierdurch ist eine zeitliche Verzögerung von rund sechs Monaten zu erwarten. Weiterhin ist von zusätzlichen Kosten für Wettbewerbsorganisation und Durchführung sowie Preisgelder von rund 100.000 Euro auszugehen.
- Alternativ hierzu, so auch der Vorschlag der Verwaltung, wäre eine Abwicklung durch die Verwaltung selbst vorstellbar.
- Verzögerung des Baubeginns und der Fertigstellung um mindestens sechs Monate, dadurch dass eine vollständig neue Planung erstellt und abgestimmt werden muss.
Im Falle eines neuen Wettbewerbs ist somit von einer zeitlichen Verzögerung von insgesamt zwölf Monaten auszugehen.
- Um Kostensicherheit zu erreichen sowie die Bauabwicklungsphase zu optimieren wäre Vorschlag der Verwaltung, mit Abschluss der Genehmigungsplanung eine GU- Ausschreibung anzustreben.
- Auf Grund der zu erwartenden Gesamtbaukosten die über dem Schwellenwert liegen, ist unabhängig von der Art der Vergabe ein europaweites Ausschreibungsverfahren jeweils unumgänglich.
Gleiches gilt für einen möglichen Architektenwettbewerb.
- Bislang getätigte Investitionen in den Rückbau des Gebäudes sind nicht verloren. Hinzu kämen weitere Rückbaukosten in Höhe von rund 300.000 €.
Ein entsprechendes Einzelangebot wurde zur Preisfindung durch die Verwaltung eingeholt. Auch die Abbruchkosten wären im Rahmen eines möglichen Sanierungsgebiets voraussichtlich förderfähig.

Fazit

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Sachverhalte empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat folgende weitere Vorgehensweise:

- Beibehaltung der Bürgerbeteiligung am Prozess und Einberufung einer Bürgerversammlung zum Sachstand am 05.10.2015.
- Beschluss über Abbruch des Bestandsgebäudes sowie Neubau von Stadthalle nebst Stadtbibliothek am derzeitigen Standort.
- Beauftragung der Verwaltung, eine entsprechende Entwurfsplanung sowie Kostenschätzung in Zusammenarbeit mit den bereits involvierten Fachplanern und unter Einbeziehung fachkundiger Nutzer zu erarbeiten und vorzustellen. Wie bisher sollen in diesem Planungsprozess nach Möglichkeit die Anregungen von Bürgern und Nutzern der Halle berücksichtigt werden.
- Schlussrechnung der bislang erbrachten Planungsleistungen mit den Architekten und Fachingenieuren.
- Weitere Abstimmung mit dem Regierungspräsidium hinsichtlich möglicher Förderung durch Aufnahme in das Sanierungsprogramm.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Anlage/n:

1. Aktueller Stand der Planungen des Büros ER_A
2. Aktueller Kostenstand vom 15.09.2015