



Stadt T E T T N A N G

**Planungsausschuss Sporthalle
Manzenberg**

- nicht öffentlich am 25.03.2019

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 27.03.2019

Gemeinderat

- öffentlich am 10.04.2019

Sitzungsvorlage 048/2019

Planen und Bauen
Straub, Achim

**Neubau Sporthalle Manzenberg - Raumprogramm, Standort, Beauftragung
Leistungsphasen 1 und 2 mit Nutzerbeteiligung, Neubau Wärmezentrale,
Vergabeverfahren und Planungsausschuss**

Beschlussvorschlag

1. Der Neubau Sporthalle Manzenberg wird als Kombination aus 3-Feldhalle und 1-Feldhalle mit entsprechendem Raumprogramm ohne Hausmeisterwohnung realisiert.
2. Als Standort wird die Variante 1 - Baufeld Stadthalle - festgelegt. Die bestehende Stadthalle wird abgebrochen. Die Außenflächen werden wiederhergestellt.
3. Die Firma SpOrtConcept wird für den Neubau Sporthalle Manzenberg mit der Erbringung der Leistungsphasen 1 und 2, der Nutzerbeteiligung und den beratenden Ingenieurleistungen zum Preis von 116.296,03 € beauftragt.
4. Ein Neubau für die Wärmezentrale soll zeitgleich errichtet werden.
5. Die Planungs- und Bauleistungen sollen gesamthaft an einen Generalübernehmer vergeben werden. Dementsprechend wird die Verwaltung beauftragt, ein europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Die Aufträge für die rechtliche Verfahrensbegleitung, die Beratungsleistungen zur gesamtheitlichen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen sowie die Beratungsleistungen zur Durchführung des Vergabeverfahrens werden an die wirtschaftlichsten Bieter vergeben.
6. Der Planungsausschuss (5er-Gremium) wird als beschließender Planungsausschuss eingerichtet.
7. In einem Workshop mit Gemeinderat und Verwaltung werden im Frühjahr 2020 Optionen für eine neue Stadthalle erarbeitet.

Anlagen

01 Präsentation Konzeptionelle Gesamtuntersuchung für die Sport- und Mehrzweckhallen der Stadt Tett nang am Standort des Schulzentrums Manzenberg

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz:	150.000 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	N42414001, 7871100
Benötigte Mittel insgesamt:	116.296,03 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	EUR
Folgekosten:	EUR
- laufende Sachkosten	EUR
- Personalkosten	EUR

Einnahmen:

Vorhandener Planansatz:	EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	EUR
Tatsächliche Einnahmen:	EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	EUR
------------------------------------	-----

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

☐ Ja ☐ Nein

Diese können abgedeckt werden durch:

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR)

☐ GR (über 50.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

Im Haushalt 2019 sind Mittel in Höhe von 150.000 € eingestellt. Diese werden für den Start des Vergabeverfahrens, die Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 mit Nutzerabstimmung und die beratenden Ingenieurleistungen verwendet. Für den Neubau der Sporthalle Manzenberg, den Abbruch der Stadthalle und die Wiederherstellung der Außenflächen werden Kosten in Höhe von 13.267.784 € angesetzt (siehe Anlage 01 Punkt 9.1 Variante 1 – Baufeld Stadthalle).

Die maximale Förderhöhe für die kommunale Sportstättenförderung beträgt 600.000 € (maximal wird eine 3-teilige Halle gefördert).

Die Kosten für das Vergabeverfahren können nach Eingang der Angebote und der Festlegung der Aufwandsentschädigungen angegeben werden.

Ein Kostenansatz für den Neubau der Wärmezentrale liegt derzeit noch nicht vor.

1. Sachlage

Nach der Präsentation der konzeptionellen Gesamtuntersuchung für das Projekt Neubau Sporthalle Manzenberg durch die Firma SpOrtConcept am 13.03.2019 im Gemeinderat sollen in dieser Sitzungsrunde die grundlegenden Beschlüsse zur Umsetzung des Vorhabens gefasst werden.

2. Was ist passiert?

In der Machbarkeitsstudie „Schulzentrum Manzenberg“ vom Büro schneider-meyer aus dem Jahr 2013 wurde folgendes festgehalten: „Die gegenwärtigen Sportmöglichkeiten am Schulzentrum Manzenberg sind stark eingeschränkt. Die Doppelnutzung der Stadthalle führt immer wieder zu Unterrichtsausfall und die Raumkapazitäten reichen schon im Halbtageschul-Regelbetrieb nicht aus.“

In seiner Sitzung vom 04.07.2018 hat der Technische Ausschuss die Verwaltung ermächtigt, die konzeptionelle Gesamtuntersuchung für den Neubau einer Sporthalle am Campus Manzenberg an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben. Ziel der Untersuchung ist es, eine Grundlage für die weiteren Entscheidungen die Sporthalle betreffend zu bieten. Daraufhin ist die Firma SpOrtConcept mit der Erstellung einer konzeptionellen Gesamtuntersuchung beauftragt worden.

Folgende Leistungen werden mit der konzeptionellen Gesamtuntersuchung abgedeckt:

- Bedarfsanalyse Sporthalle Schule und Vereine zur Ermittlung des zukünftigen Raumbedarfs (Bedarfsplanung) unter Miteinbeziehung der Nutzer (Schule/Vereine)
- Erarbeiten eines Raumprogramms auf Basis der Bedarfsanalyse
- Abgleich vorhandener Flächen (Soll-Ist-Vergleich)
- Standortanalyse
- Konzeptstudie mit Ermittlung vom Kostenrahmen

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden dabei Fragen der bestehenden Leitungsführung, der Parkplatzsituation und der Bodenverhältnisse von SpOrtConcept berücksichtigt.

In der Sitzung vom 23.01.2019 hat der Technische Ausschuss zur Nutzung der Stadthalle Tettnang folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Restlaufzeit der Nutzung für das Gebäude wird auf 36 Monate begrenzt (maximale Zeitdauer bis zur Errichtung einer neuen Sporthalle in Abhängigkeit des zukünftigen Standortes).
2. Die maximale Besucherzahl wird auf 199 Personen begrenzt. Somit fällt das Gebäude nicht mehr unter die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung.
3. Es werden nur noch städtische Veranstaltungen zugelassen, die einen klaren Personenkreis und eine genau definierte Anzahl an Personen benennt (z.B. Durchführung Abitur, Blutspendetermine, Schul- und Vereins-sport). Weitere Veranstaltungen im oben benannten Rahmen können in Absprache mit der Bauordnung zugelassen werden.
4. Private Veranstaltungen werden nicht mehr zugelassen.
5. Für die notwendigen, aufgeführten Maßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 35.000€ im Haushalt 2019 bereitgestellt.

Am 13.03.2019 präsentierte die Firma SpOrtConcept die konzeptionelle Gesamtuntersuchung im Gemeinderat.

Vor dieser Präsentation am 13.03.2019 war Redaktionsschluss für die Erstellung dieser Sitzungsunterlage.

3. Beschlussvorschläge – Empfehlungen

1. Der Neubau Sporthalle Manzenberg wird als Kombination aus 3-Feldhalle und 1-Feldhalle mit entsprechendem Raumprogramm ohne Hausmeisterwohnung realisiert.

Begründung:

Auf die Anlage 01 Punkt 5.1 Ergebnis der Bedarfsanalyse der Sporthallen am Standort Manzenberg – bei Abbruch Sporthalle wird verwiesen. Bei den Schulen (GMS Manzenberg, Realschule Tettnang, Montfort Gymnasium) wird in den nächsten Jahren ein Bedarf von 4,72 Hallenteilen prognostiziert. Bei den Vereinen (TSV Turn- und Sportverein Tettnang, SGA – Sportgemeinschaft Argental, SSC – Ski- und Sportclub Tettnang, BAST – Badminton-Sportclub Tettnang e.V.) wird ein Bedarf von 3,14 Hallenteilen ermittelt. Darüber hinaus gibt es bei den Vereinen einen angemeldeten Mehrbedarf für einen Mehrzweckraum (23 Stunden) und einen angemeldeten Mehrbedarf für einen Kraftraum (21 Stunden) sodass insgesamt eine Empfehlung seitens der Firma SpOrtConcept für eine Kombination aus 3-Feldhalle und 1-Feldhalle ausgesprochen wird.

Dementsprechend ist ein Raumprogramm mit einer Brutto- Grundfläche von ca. 3.299 m² vorzusehen. Auf die Anlage 01 Punkt 6.1 Soll - Raumprogramm für eine Dreifeld- und Einfeldhalle wird verwiesen.

Der Einbau einer Hausmeisterwohnung wird seitens der Verwaltung als heutzutage nicht mehr erforderlich angesehen.

2. Als Standort wird die Variante 1 - Baufeld Stadthalle - festgelegt. Die bestehende Stadthalle wird abgebrochen. Die Außenflächen werden wiederhergestellt.

Begründung:

Auf die Anlage 01 Punkt 7.1 Standortanalyse am Manzenberg wird verwiesen. Seitens der Verwaltung wird die Variante 1 – Baufeld Stadthalle als Standort empfohlen.

Die folgenden Vorteile werden bei der Variante 1 – Baufeld Stadthalle gesehen:

- + gute Erreichbarkeit
- + Nähe zur Gesamtschule Manzenberg
- + Nähe zur vorhandenen Parkierung
- + kein Entfall von Außensportflächen
- + bestehender Bebauungsplan, nur eine Befreiung vom Baufeld ist notwendig

Folgende Nachteile werden bei der Variante 1 – Baufeld Stadthalle gesehen:

- Entfall der Halle während der Bauzeit
- Berücksichtigung der vorhandenen Energieversorgung als Zwangspunkt

Bei der Variante 2 – Baufeld Nebenplatz und der Variante 3 – Baufeld Leichtathletikstadion wird auf den Entfall oder die Einschränkung von Außenspielflächen, auf die höheren Kosten sowie auf die möglichen Konfliktpotentiale mit der Umgebungsbebauung als größte Nachteile verwiesen.

Durch den Abbruch der bestehenden Sporthalle entfällt auch die bestehende Hausmeisterwohnung. Ein möglicher Auszugstermin Anfang/Mitte 2020 ist den Bewohnern bereits kommuniziert. Die Bewohner haben Wohnungseigentum, das sie derzeit noch vermietet haben, jedoch im Eigenbedarfsfall beziehen können.

3. Die Firma SpOrtConcept wird für den Neubau Sporthalle Manzenberg mit der Erbringung der Leistungsphasen 1 und 2, der Nutzerbeteiligung und den beratenden Ingenieurleistungen zum Preis von 116.296,03 € beauftragt.

Begründung:

Damit die Förderung für das Projekt Neubau Sporthalle Manzenberg fristgerecht bis zum 31.12.2019 beantragt werden kann, ist nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen eine Konkretisierung der Planung mit einer Kostenschätzung erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt hierbei die frühzeitige Einbindung der späteren Nutzer in den Entwurfsprozess.

Gleichzeitig dient die Planung als Grundlage für das spätere Vergabeverfahren und lässt den Bietern den erforderlichen Spielraum für eine Optimierung der Planung und der Kosten.

Die Firma SpOrtConcept wird laut Angebot (siehe Anlage 02) aufgrund der Sachnähe und der Vorbefassung (Erstellung der konzeptionellen Gesamtuntersuchung) direkt beauftragt.

4. Ein Neubau für die Wärmezentrale soll zeitgleich errichtet werden.

Begründung:

Der Neubau steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Sporthalle am Manzenberg, weshalb er laut Ansicht der Verwaltung im gleichen Verfahren vergeben werden sollte.

Für die bestehende Wärmezentrale in/an der Stadthalle Manzenberg endet die Laufzeit des Wärmeliefervertrags mit der KWA Contracting AG am 31.08.2021. Zugleich ist die Technik der bestehenden Wärmezentrale 18 Jahre alt (Baujahr 2001) und bedarf der Sanierung.

Derzeit prüft die Energieagentur Ravensburg im Rahmen des KfW Quartierskonzeptes Kernstadt Süd verschiedene Optionen. In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungsvorlage 214/2018/1 verwiesen. Die Förderzusage der KfW ist eingegangen. Die Ergebnisse der Prüfung werden Ende März vorliegen.

Variante 1:

Die Heizzentrale verbleibt an ihrer aktuellen Position. Die Variante 1 Neubau Sporthalle Manzenberg berücksichtigt die Lage des bestehenden Bauwerks. Jedoch erfordert die Umrüstung auf moderne Technik (u.a. Austausch des Holz- bzw. Ölkessels) ein um ca. 2-3 m höheres Gebäude. Der bestehende Schornstein bliebe erhalten.

Variante 2:

Die Wärmezentrale wird an einem anderen Standort neu errichtet. Der Neubau versorgt die bestehenden Schulgebäude sowie die neue Sporthalle.

Variante 3:

Im Zuge eines möglichen Neubaus der Wärmezentrale wird eine Nahwärmeversorgung für umliegende Gebäude (Schulgebäude, Sporthalle und Bauhof) und Siedlungen (z.B. Ackermannsiedlung) ermöglicht. Als möglicher Standort sind Flächen auf dem Bauhofgelände in der Diskussion. Kosten können hierfür derzeit nicht genannt werden.

Darüber hinaus werden die Möglichkeiten einer energetischen Nutzung von Abwasser untersucht.

5. Die Planungs- und Bauleistungen sollen gesamthaft an einen Generalübernehmer vergeben werden. Dementsprechend wird die Verwaltung beauftragt, ein europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Die Aufträge für die rechtliche Verfahrensbegleitung, die Beratungsleistungen zur gesamtheitlichen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen sowie die Beratungsleistungen zur Durchführung des Vergabeverfahrens werden an die wirtschaftlichsten Bieter vergeben.

Begründung:

In der gesamthaften Vergabe der Planungs- und Bauleistungen (siehe auch Anlage 06 Optionen Vergabeverfahren) sieht die Verwaltung, auch im Vergleich zu anderen möglichen Verfahren, folgende Vorteile:

- nur ein Vergabeverfahren für die gesamte Bauaufgabe
- kurze Planungs- und Bauzeit durch einen integrativen Planungsansatz
- gute Qualität und hohe Kostensicherheit
- wirtschaftliche Vorteile durch einen europaweiten Wettbewerb
- Optimierung der Angebote im Verhandlungsverfahren

Die Grundlage für das europaweite Verhandlungsverfahren (der derzeitige Schwellenwert Bauaufträge liegt bei 5.548.000 € netto) bilden die Ergebnisse der Leistungsphasen 1 und 2 unter Beteiligung der Nutzer und Fachplaner.

Bei diesem Vergabeverfahren ist ein vorgeschalteter europaweiter Teilnahmewettbewerb verpflichtend.

6. Der Planungsausschuss (5er-Gremium) wird als beschließender Planungsausschuss eingerichtet. Er entscheidet u.a. über die energetischen Standards, die Matrix für den Teilnahmewettbewerb und die Matrix für die Angebotsphase.

Begründung:

Um notwendige Entscheidungen im Projektverlauf zeitnah treffen zu können, wird ein Planungsausschuss (5er-Gremium) als beschließender Planungsausschuss eingerichtet.

Der Planungsausschuss erarbeitet Empfehlungen u.a. für die energetischen Standards, die Matrix für den Teilnahmewettbewerb, die Matrix für die Angebotsphase und die Höhe der Aufwandsentschädigungen im Vergabeverfahren.

7. In einem Workshop mit Gemeinderat und Verwaltung werden im Frühjahr 2020 Optionen für eine neue Stadthalle erarbeitet.

Begründung:

Die Restnutzungsdauer der Stadthalle ist aktuell auf maximal 36 Monate begrenzt (siehe dazu Sitzungsvorlage 292/2018). Zusätzlich ist die Besucherzahl auf 199 Personen beschränkt.

Nach dem Abbruch der Stadthalle gibt es zukünftig in der Kernstadt keine Versammlungsstätte mehr. Die bisherige Halle ermöglicht eine Konzertbestuhlung für 900 Personen. Ohne Tanzfläche ist die Halle für eine Tischbestuhlung mit 874 Personen ausgelegt. Ebenso entfällt das Foyer für Kulturveranstaltungen in einer Größe von 260 Personen.

Die folgenden Veranstaltungen haben bisher in der Stadthalle stattgefunden:

- Blutspenden 4x
- Abschluss Manzenberg / Realschule
- Betriebsversammlungen 5x (ifm/HPV/Voba)
- Sommerfest Gymnasium

- Konzert Musikschule
- Kleiderbazare 4x
- Narrenzunft Tettnang mit Bälle 2x (Kinder-/ Jugendball)
- Reptilienbörse
- Spectrum Kultur (Schlosshofserenade mit Schlechtwetter)
- Stadtkapelle Tettnang Jahreskonzert
- Hopfenball
- Seniorennachmittag der Stadt Tettnang
- Hochzeiten

Ein Teil der bisherigen Veranstaltungen kann in die Seldnerhalle (Konzertbestuhlung für 460 Personen), in die Mehrzweckhalle Obereisenbach (Konzertbestuhlung für 768 Personen) und in die Argentalhalle (Konzertbestuhlung für 620 Personen) verlagert werden.

Mittelfristig ist, abhängig von finanziellen und personellen Ressourcen, ein Ersatzgebäude notwendig und sinnvoll. Es gilt, auf der Basis eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes die finanziellen Folgekosten mit der notwendigen Größe einer Halle in Übereinstimmung zu bringen. Als Standort steht das Grundstück an der Ecke Schloßstraße/Seestraße zur Diskussion.

In einem Workshop mit Gemeinderat und Verwaltung sollen Optionen für eine neue Stadthalle erarbeitet werden. Der Workshop ist im Frühjahr 2020 vorgesehen.

4. Nächste Schritte

Die Firma SpOrtConcept wird bis zur Sommerpause die Bearbeitung der Leistungsphasen 1 und 2 mit entsprechender Nutzerabstimmung abschließen. Anschließend kann der Förderantrag beim Regierungspräsidium fristgerecht bis zum 31.12.2019 beantragt werden.

Parallel dazu werden seitens der Verwaltung die Angebote für die rechtliche Verfahrensbegleitung, die Beratungsleistungen zur gesamtheitlichen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen sowie die Beratungsleistungen zur Durchführung des Vergabeverfahrens eingeholt und an die wirtschaftlichsten Bieter vergeben. Anschließend wird mit der Ausarbeitung der Unterlagen für das Vergabeverfahren begonnen. Diese werden mit dem Planungsausschuss abgestimmt. Für das von der Verwaltung empfohlene Vergabeverfahren ist mit einer Dauer von 8 Monaten zu rechnen. Die Fertigstellung der Halle ist für 2022 geplant.

Der Workshop für eine neue Stadthalle ist im Frühjahr 2020 vorgesehen.