

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0819-StR/2017</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	67.4	

Betreff
<b>Neubau einer 1. handballbundesligatauglichen Drei-Felder-Halle im denkmalgeschützten Gebäude „O1“</b>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	12.06.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	13.06.2017	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	20.06.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 56000.361020; 56000.368020 <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 56000.940020			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <b>Inanspruchnahme</b> ./. verausgabt ./. vorgemerkt	9.600.000,00	1.300.000,00	10.900.000,00
<b>= verfügbar</b>	9.600.000,00	1.300.000,00	10.900.000,00
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0255-StR/2015 Vorlagen-Nr.: 1192-StR/2013 Vorlagen-Nr.: 0344-StR/2013 Vorlagen-Nr.: 0496-StR/2016			

## I. Beschlussvorschlag:

**Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:**

- 1. den Neubau einer Schul-, Vereins- und Wettkampfhalle (Drei-Felder-Halle), welche den perspektivischen Anforderungen der 1. Handballbundesliga (HBL) in optimierter Form entspricht, im denkmalgeschützten Gebäude „O1“ des ehemaligen AWE Werkes.**
- 2. die Gesamtfinanzierung entsprechend Finanzierungsübersicht zur Kenntnis zu nehmen.**
- 3. die Spiel- und Sportstättenleitplanung (0255-StR/2015) fortzuschreiben und dem Stadtrat bis zum 4. Quartal 2017 zur Beschlussfassung vorzulegen.**
- 4. mit der SWG Eisenach mbH einen Vertrag über die Entwicklung „O1“ vorzubereiten und dem Stadtrat bis zum 4. Quartal 2017 zur Bestätigung vorzulegen.**

## II. Begründung:

1. Die aktuelle Spiel- und Sportstättenleitplanung weist den dringenden Bedarf an einer zusätzlichen Drei-Felder-Halle und einer 1. handballbundesligatauglichen Wettkampfhalle aus. Ursprünglich beschlossen war, den Bedarf durch die Realisierung der Drei-Felder-Halle am Standort Petersberg und der Entwicklung der Werner-Assmann-Halle zu decken. In Kenntnis entsprechender Abstimmungen mit dem TMIL, Ministerin Keller am 22. März 2016 wurden die Beschlüsse StR/0765/2013 (Vorlagen-Nr. 1192-StR/2013) zum „Neubau einer Drei-Felder-Halle am Standort Petersberg“ und StR/0233/2015 (Vorlagen-Nr. 0344-StR/2013) „Grundsatzbeschluss zum Umbau und Erweiterung der Werner-Assmann-Halle“ aufgehoben und durch den „Grundsatzbeschluss zum Neubau einer 1.°Bundesligatauglichen Wettkampfhalle“ StR/0358/2016 vom 12.04.2016 (Vorlagen-Nr. 0496-StR/2016) ersetzt.

Im Ergebnis der beschlossenen Standortanalyse wurde der Standort „Heinrich-Erhardt-Platz“ als Vorzugsstandort ausgewählt und durch die SWG Eisenach mbH erworben. Zur erworbenen Liegenschaft gehört auch das Einzeldenkmal „O1“, seit mehr als 20 Jahren ohne Nutzung und Perspektive.

Im Zuge von Variantenuntersuchungen erfolgte ein Vergleich der Mikrostandorte „Brachfläche“ und „O1“. Unterstützt wurden die Variantenuntersuchungen von „PD“ Partnerschaft Deutschland Berater der öffentlichen Hand GmbH sowie dem durch PD gebundenen Büro iproplan.

Untersucht wurden folgende Varianten:

Variante 1 Einbau der Drei-Felder-und Wettkampfhalle ins O1:

Diese Variante geht, von einer Zielgröße 4.000 Zuschauer (3.500 Sitz- und 500 Stehplätze) aus. Von iproplan wurde eine Nutzfläche von rd. 6.000 m<sup>2</sup>°NF ermittelt. Berücksichtigt sind auch die Kosten für die Minimalertüchtigung nicht benötigter Flächen im O1 und die Nutzung des vorhandenen Untergeschosses als Tiefgarage. Hierdurch kann der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr deutlich reduziert werden. Die resultierenden Gesamtkosten von rd. 27.000.000 € (brutto) lassen diese Maximalvariante als nicht finanzierbar erscheinen.

Variante 2 Neubau optimierte Drei-Felder-und Wettkampfhalle auf der Brachfläche:  
Für diese Variante wurde das Anforderungsprofil kritisch hinterfragt. Die Zuschauerkapazität wurde auf 3.600 (3.000 Sitz- und 600 Stehplätze) verringert. Die Nutzfläche konnte durch Optimierungen auf rd. 5.100 m<sup>2</sup>NF reduziert werden.

Variante 3 Einbau der optimierten Drei-Felder-und Wettkampfhalle ins O1:  
Das Anforderungsprofil für diese Variante entspricht der Variante 2, wobei auf einen zusätzlichen VIP- Bereich verzichtet wird. Der im „O2“ vorhandene „Erhardtsaal“ kann diese Funktion auf Grund der räumlichen Nähe gut übernehmen. Die Nutzfläche konnte hierdurch auf rd. 4.700 m<sup>2</sup>NF reduziert werden. Die reduzierten Raumanforderungen der Schul-, Vereins- und Wettkampfhalle schaffen ein zusätzliches Potential von ca. 4.700 m<sup>2</sup> Entwicklungsfläche, vorzugsweise für großteilige Nutzungen, was rund einem Drittel des Gebäudevolumens entspricht (BRI rd. 27.000 m<sup>3</sup>).

Der Variantenvergleich weist die Variante 3 als Vorzugsvariante aus. In der Grobkostenschätzung sind rd. 3.000.000 € (brutto) für eine Grundertüchtigung der Entwicklungsflächen (Kostenanteile für Grundstück, Gebäudehülle, Erschließung, zentrale Betriebstechnik, Freianlagen, Planung) enthalten. Enthalten sind auch die Kosten für die Entwicklung des vorhandenen Untergeschosses als Tiefgarage. Hierdurch kann der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr deutlich reduziert werden.

Das der Vorzugsvariante zu Grunde gelegte Raum- & Funktionsprogramm ist als Anlage 1, der Vergleich der wesentlichen Parameter zwischen den Varianten ist als Anlage 2, die Bewertung der weichen Standortfaktoren als Anlage 3 beigefügt. Der als Anlage 4 beigefügte Ablaufplan der wesentlichen Realisierungsetappen geht von einer umgehenden Ausschreibung der Planungsleistungen aus.

2. Der Grobkostenschätzung liegen die Standardwerte nach BKI (Baukosteninformationszentrum) und der prognostizierte Baupreisindex für 2019 zu Grunde. Die Kostenerwartung wird zwischen den Werten „von“ und den „mittel“ angesetzt. Zur Erhöhung der Kostensicherheit und als Plausibilitätskontrolle wurden die realisierten Vorhaben „HUK Coburg Arena“, „Riethsbothalle Erfurt“ und die gerade fertig gestellte „ElbFlorenzArena Dresden“ mit herangezogen.

Der frühen Projektphase geschuldet, liegt noch keine Kostenberechnung vor. Eine belastbare Kostenberechnung macht eine vorherige Vorentwurfs- und Entwurfsplanung erforderlich. Die Planungskosten, einschließlich Entwicklungsflächen, würden sich auf rd. 400.000 € (brutto) belaufen, diese sind im übertragenen Haushaltsausgabereinst aus 2016 der Haushaltsstelle 56000.940020 enthalten.

Die Stadt Eisenach, als öffentlicher Auftraggeber, hat diese Leistungen gemäß „VgV“ Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung) in einem europaweiten Verfahren zu vergeben.

Die Finanzierung basiert, vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung, auf einer klassischen Haushaltsfinanzierung und berücksichtigt die bisherigen Abstimmungen mit den Zuwendungsgebern. Belastbar werden diese Finanzierungszusagen erst durch Bescheide. Förderanträge machen vorher Planungen der Leistungsphasen 2 „Vorentwurf“ und 3 „Entwurf“ erforderlich.

Alle geplanten Förderungen machen einen städtischen Eigenanteil erforderlich, welcher in Summe über den bisher im Haushalt verankerten 1.300.000 € (brutto) liegen wird. Im Eigenanteil sind zusätzlich die nicht förderfähigen Kosten zu berücksichtigen.

Das Finanzierungsmodell mit ausgewiesenem Finanzierungsbedarf ist als Anlage 5 und nach Jahresscheiben gegliedert als Anlage 6 beigefügt.

3. Der Beschluss gemäß Beschlussvorlage 0255-StR/2015 zur Spiel- und Sportstättenleitplanung „SSPL“ führt unter Priorität 1: „Neubau einer Drei-Felder-Halle am Standort Petersberg“ und unter Priorität 2: „Umbau und Erweiterung der Werner-Assmann-Halle“. SSPL und Beschlusslage zum Neubau einer kombinierten Schul-, Vereins- und Wettkampfhalle sind in Einklang zu bringen.
4. Die SWG Eisenach mbH ist Eigentümer der Liegenschaft, zu der auch das Gebäude O1 gehört. Eine Realisierung der Schul-, Vereins- und Wettkampfhalle im O1 ist nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer möglich. Mit der SWG Eisenach mbH ist ein Vertrag zur gemeinsamen Entwicklung des O1 zu schließen. Zu vereinbaren wären u.A. folgende Sachverhalte:
  - Nutzungskonzept (langfristig) / Bebauungsplan
  - Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen
  - Leistungsgrenzen Grundstück / Erschließung / O1 / Sanierungsleistungen
  - Kostentragung / Finanzierung / Erbbaupacht

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

#### **Anlagenverzeichnis:**

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Raum- & Funktionsprogramm Variante 3 „O1 – optimiert“                      |
| Anlage 2: | tabellarischer Vergleich der wesentlichen Parameter zwischen den Varianten |
| Anlage 3: | Bewertung der weichen Standortfaktoren                                     |
| Anlage 4: | Ablaufplan der wesentlichen Realisierungsetappen                           |
| Anlage 5: | Finanzierungsmodell  |
| Anlage 6: | Finanzierung nach Jahresscheiben   |