

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0136-StR/2024</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 4	4	

Betreff
<p><b>Projekt Wartburgarena O1</b>  <b>hier: Grundsatzbeschluss und Aufhebung der Haushaltssperre</b></p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Kultur, Soziales, Bildung und Sport	Ö	22.10.2024	
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	28.10.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	30.10.2024	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	06.11.2024	

### Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:

ISEK 2030 als Schlüsselprojekt im Stadtumbaugebiet „Oppenheimstraße“

### Finanzielle Auswirkungen

keine haushaltsmäßige Berührung

Einnahmen Haushaltsstelle:

Ausgaben Haushaltsstelle: 56100.940020

HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung	3.980.646	2.054.252	6.034.898
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>			
./. gesperrte Mittel	3.704.469		3.704.469
./. bereits verausgabte Mittel		633.510	633.510
./. gebundene Mittel			
<b>verfügbare Mittel</b>	276.177	1.420.742	1.696.919

./ erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

frühere Vorlagen: 1172-StR/2023, 1183-StR/2023

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check
<input type="checkbox"/> Nein	

### I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung aus der HOAI-Leistungsphase 3 werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Projekt „Wartburgarena O1“ wird weitergeführt.  
Als Leistungsstufen 1b, 2 und 3 der Planung werden die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung), 6 und 7 (Vorbereiten und Mitwirken bei der Vergabe) gemäß HOAI abgerufen sowie die Architekten und Ingenieure mit der entsprechenden Leistungserbringung gemäß deren Verträgen weiter beauftragt.  
Entsprechend wird als Leistungsstufe 3 des Projektmanagements die Projektstufe 3 (Ausführungsvorbereitung) gemäß AHO-Heft Nr. 9 abgerufen und der Projektsteuerer / Projektleiter gemäß Vertrag weiter beauftragt.
3. Die haushaltswirtschaftliche Sperre in der HHSt. 56100.940020 – Neubau Wettkampf-, Vereins- Schulsporthalle – wird aufgehoben.

### II. Begründung:

Um das Schlüsselprojekt „Wartburgarena O1“ im Stadtumbaugebiet fortführen zu können, ist die Beschlussfassung zu dieser Vorlage erforderlich.

Die diesem Beschluss beigefügten Anlagen Entwurfsplanung (Anlage 1), Terminplan (Anlage 2), Kostenberechnung nach DIN 276 (Anlage 3) wurden von der ARGE aus Architektur Concept und SWG im Rahmen der erbrachten Leistungsstufe 1a der Planung (HOAI-Leistungsphasen 1 bis 3) für die Stadtverwaltung Eisenach erarbeitet. Die Anlage Finanzierungsübersicht (Anlage 4) wurde vom Fachdienst Finanzen und der Stabstelle O1 der Stadt erstellt.

Der Terminplan (Anlage 2) und die Kostenberechnung (Anlage 3) beruhen auf den derzeitigen Erkenntnissen der Planung in der HOAI-Leistungsphase 3. Diese Planungsdokumente stellen die Grundlagen für die weitere Projektumsetzung dar.

Die Erhöhungen der Gesamtkosten auf brutto 54.240.811 € gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 (Anlage 3, Stand 28.10.2024 gegenüber der Kostenschätzung (Stand 03.07.2024, brutto 48.855.911 €) resultieren aus allgemeinen Kostensteigerungen, technischen Anforderungen zur Nutzung als Veranstaltungsstätte und den gestiegenen infrastrukturellen Kriterien der Handballbundesliga zur 1.Liga-Tauglichkeit.

Nach der Finanzierungsübersicht (Anlage 4) beläuft sich der Eigenanteil der Stadt Eisenach auf brutto 17.093.717 €. Der Mittelabfluss wurde auf Grundlage der Kostenberechnung (Anlage 3) neu geplant. Die Eigenmittel der Stadt Eisenach sind für die kommenden Jahre 2025 bis 2029 geplant und in den entsprechenden Jahren haushalterisch darstellbar. Der quartalsweise Mittelabfluss wird nach Entscheidung des Stadtrates dargestellt.

Mit den vorliegenden Ergebnissen der HOAI-Leistungsphase 3 können die Fördermittelanträge finalisiert und im November 2024 bei den Fördermittelgebern eingereicht werden.

Zu 1.

Mit Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) im Juli 2024 erfolgte unverzüglich der Übergang in die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung), um auf deren Basis die Beantragung der Fördermittel bei den verschiedenen Fördermittelgebern im November 2024 abzusichern. Außerdem werden die Planungsergebnisse der Leistungsphase 3 zur Grundlage für den erforderlichen Grundsatzbeschluss der Stadt zur Fortführung des Projekts in den nächsten Leistungsphasen und Projektstufen, inkl. Bauantrag, Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergaben der Gewerke.

In der Leistungsphase 3 wurde der Entwurf für Gebäude und Freianlagen auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erarbeitet. Dabei wurden die Arbeitsergebnisse aller an der Planung fachlich Beteiligten koordiniert und integriert.

Der vorliegende Entwurf sieht den Erhalt der Fassade-West und des kompletten Außenjochs dahinter am Bestandsgebäude „O1“ vor, den geordneten Rückbau und anschließenden Wiederaufbau der Fassaden-Nord und -Süd in Anlehnung an den Bestand sowie einen mehrgeschossigen Funktionsneubau an der Ost-Seite. Umrahmt von diesen vier Gebäudeflügeln entsteht der Neubau der Mehrzweckhalle (sowohl Dreifeld-Halle für den Schul- und Vereinssport als auch Arena für Sportereignisse und Veranstaltungen mit ca. 4.000 Zuschauern) im Zentrum der fixen Grundfläche. Es entsteht eine moderne Arena im historischen Umfeld der erhaltenen Gebäude des Eisenacher Automobilwerks und wird wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Denkmal-Ensembles, bestehend aus den Gebäuden „Torhaus“, „O1“, „O2“ und „O5“ sowie der historischen Doppelkurbel-Kniehebel-Tiefziehpresse.

Dieser Entwurf wurde mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt. Eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde vom TLDA im Rahmen des Bauantragsverfahrens für diesen Entwurf bereits avisiert.

Bezüglich der Erstellung eines zukunftsfähigen Konzepts für Betrieb und Nutzung der Mehrzweckhalle wurde in der Leistungsphase 3 die Fachexpertise von IFS - Institut für Sportstättenberatung hinzugezogen. Bis zum Jahresende 2024 werden neben dem Nutzungsauch ein Business-/Catering- und das Betriebs-/Betreiberkonzept sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die Stadt Eisenach erarbeitet. Koordinierungsgespräche mit den Nutzern, wie den Trägern des Schul- und Vereinssports sowie dem ThSV Eisenach, wurden parallel zur Planung durchgeführt und die Erkenntnisse daraus im Entwurf verarbeitet.

Der fortgeschriebene Terminplan (Anlage 2, Stand 23.10.2024) gründet auf den Erkenntnissen zum Abschluss der Leistungsphase 3 und stellt detaillierter und damit sicherer die Termine für die weitere Planung, Vergabe, Bauausführung und Inbetriebnahme vor unter der Voraussetzung, notwendige Entscheidungen seitens Auftraggeber, Fördermittelgebern und Behörden fallen entsprechend den definierten Meilensteinen. Dieser Terminplan endet mit einer Inbetriebnahme zum 20.12.2028.

Die aktuelle Kostenberechnung (Anlage 3, Stand 28.10.2024) gründet auf den Erkenntnissen zum Abschluss der Leistungsphase 3 und stellt detaillierter und damit sicherer die Kosten für die Planung, Bauausführung und Inbetriebnahme vor. Diese Kostenberechnung endet in Summe für die Kostengruppen 100-700 mit brutto 54.240.811 €.

Die Kostenschätzung aus der Leistungsphase 2 (Stand 03.07.2024) endete mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 48.855.911 €.

Mögliche Baupreissteigerungen für die Zeit bis zu den Vergaben der Gewerke sind darin nicht berücksichtigt. Im Moment noch nicht einschätzbare und bewertbare Risiken aus Baugrund, Gebäudebestand, Bauverlauf u.a.m. sind in der Kostenschätzung zwar bereits informativ aufgeführt, jedoch nicht kostenseits betrachtet.

Den Fördermittelgebern wurde am 29. Oktober 2024 auf dem Areal des AWE die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) samt Kostenberechnung vorgestellt. Im Vorfeld fanden ergebnisorientierte und das Projekt beflügelnde Besprechungen mit den Vertretern der Ministerien und Behörden von Bund und Land statt. Seit September 2024 werden die Fördermittelanträge inhaltlich und formell vorbereitet, damit diese nach dem erforderlichen Grundsatzbeschluss des Stadtrates von Eisenach Mitte November 2024 eingereicht werden können.

Bis zum 30.10.2024 wurde die Leistungsphase 3 im Wesentlichen mit dem Entwurf, der Kostenberechnung nach DIN 276 und dem fortgeschriebenen Terminplan abgeschlossen. Teilleistungen zum Zusammenfassen und Dokumentieren der Ergebnisse erfolgen noch im November 2024.

Zu 2.

Mit Abschluss der Leistungsphase 3 liegen mit der Entwurfsplanung, den Fachplanungen und der Kostenberechnung alle Planungsgrundlagen vor, um gemäß Stadtrat-Beschluss 1172-StR/2023 die Entscheidung zur Fortführung des Schlüsselprojekts „Wartburgarena O1“ zu treffen.

Der Abruf der Leistungsstufen 1b, 2 und 3 der Planung mit den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung), 6 und 7 (Vorbereiten und Mitwirken bei der Vergabe) gemäß HOAI sowie die daraus sich ergebende Beauftragung der Architekten und Ingenieure mit der entsprechenden Leistungserbringung gemäß deren Verträgen ist Voraussetzung für das Fortführen des Projekts, insbesondere im Hinblick auf das Terminziel der Inbetriebnahme.

Gleiches gilt analog für das Abrufen der Leistungsstufe 3 des Projektmanagements mit der Projektstufe 3 (Ausführungsvorbereitung) gemäß AHO-Heft Nr. 9 und das Beauftragen des Projektsteuerers / Projektleiters gemäß Vertrag.

Der Start in die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) kann unmittelbar im Anschluss an diese Beschlussfassung im Stadtrat erfolgen mit dem Terminziel, Mitte Januar 2025 den Bauantrag samt technischer Nachweise zur Genehmigung bzw. Prüfung einzureichen.

Parallel werden in den nächsten Stadtratssitzungen am 11. Dezember 2024 bzw. im I. Quartal 2025 folgende Berichte bzw. Beschlussvorlagen vorgelegt:

- Beschluss zum Betreiberkonzept
- Beschluss zum Grundstückserwerb
- Beschluss zur Vorsteuerquote
- Beschluss zum vorzeitigen Baubeginn
- Beschluss zur Einleitung Vergabeverfahren für die Baugewerke.

Die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung), 6 (Vorbereiten der Vergabe) und 7 (Mitwirken bei der Vergabe) starten dann im I. Quartal 2025 mit den Schwerpunktgewerken der Bestandssicherung, des Abbruchs und Erdbaus, um nach Bewilligung des förderunschädlichen Maßnahmenbeginns und der Baugenehmigung / einer Teilbaugenehmigung im II. Quartal 2025 mit den Bauleistungen zu beginnen, vorzugsweise mit der Bestandssicherung ab Mitte Mai 2025.

Mit einer durchgängigen Planung können die Zeitschienen bis zu den Gewerkevergaben begrenzt und damit auch das Kostenrisiko aus möglichen Baupreissteigerungen über längere, unkalkulierbare Zeiträume reduziert werden.

Zu 3.

Mit Beschluss StR/0742/2024 (Vorlage: 1507-StR/2024) vom 06.02.2024 wurde im Haushaltsplan 2024 für die Haushaltsstelle 56100.940020 - Neubau Wettkampf-, Vereins- und Schulsporthalle - eine Sperre in Höhe von 3.704.469 € beschlossen, da zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar war, ob das Projekt nach Abschluss der Leistungsphase 3 fortgeführt werden soll. Mit dem heutigen Beschluss zur weiteren Bearbeitung ist die Freigabe dieser Mittel erforderlich, um die nächsten Leistungsphasen beauftragen zu können.

gez. Christoph Ihling  
Oberbürgermeister

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 – Entwurfsplanung, Stand 22.10.2024

Anlage 2 – Terminplan, Stand 23.10.2024

Anlage 3 – Kostenberechnung nach DIN 276, Stand 28.10.2024

Anlage 4 – Finanzierungsübersicht, Stand 28.10.2024

Anlage 5 – Nutzungs- und Betreiberkonzept, Zwischenstand 21.10.2024