

# GEMEINDEVERWALTUNG GINGEN AN DER FILS



Vorlage zur Sitzung des Gemeinderats

Fachamt: Finanzverwaltung		
Beteiligte Ämter	Datum	Bearbeiter

Vorlage: 40/2022

TOP: 4ö

Sitzung am: 28.07.2022

**Datum:** 18.07.2022

## **Betreff:**

Neubau Hohensteinhalle  
- Auftragsvergabe

## **Beschlussantrag:**

1. Auf Basis der beiliegenden Auswertung wird das finale Angebot vom 11.02.2022 in Höhe von 7.363.000 € (netto) des Bieters i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH, Bücklestrasse 1-5, 78467 Konstanz zusammen mit D'Aloisio Architekten BDA, Bruderturm-gasse 3, 78462 Konstanz mit dem Ersatzneubau der Hohensteinhalle beauftragt.
2. Der Auftrag für die Verfahrensbegleitung und Projektsteuerung wird für 76.076,21 € (netto) an das Büro Kubus360 GmbH aus 70199 Stuttgart vergeben.

## **Sachverhalt:**

Bereits seit dem Jahr 2015 befasst sich der Gemeinderat mit dem Sanierungsbedarf der Hohensteinhalle. In den Jahren 2017 und 2018 wurden Förderanträge für eine Minimalsanierung gestellt, welche aber bei deutlicher Überzeichnung der Fördertöpfe abgelehnt wurden.

Aufgrund des weiter anwachsenden Sanierungsbedarfs in der Halle mit deutlich steigenden Kosten und einem weiteren Sanierungsbedarf in den angrenzenden Sportanlagen wurde im Jahr 2018 vorgeschlagen ein Sportentwicklungskonzept auszuarbeiten. Für die Verwaltung stellte sich bei steigenden Sanierungskosten die Frage, ob eine reine Sanierung im Bestand, auch hinsichtlich der Bedarfe, noch zukunftsfähig ist.

Hierfür konnte nach einer Beratung durch den Württembergischen Landessportbund (WLSB) das Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung (Ikps) gewonnen werden. Am 07. Juli 2018 erfolgte unter Leitung von Dr. Eckl von der Ikps ein Workshop mit Vertretern aus Sport, Kultur, Feuerwehr, Schule, Verwaltung und Gemeinderat.

Der Gemeinderat wurde über die Ergebnisse des Workshops in der Sitzung am 24.07.2018 informiert.

Dabei kristallisierte sich unter den Beteiligten des Workshops folgende Übereinstimmung heraus:

***Die vorhandene Halle genügt mittel- und langfristig nicht den Anforderungen der Sport- und Kulturvereine, da die Erweiterung des Angebots sowie die Möglichkeiten zur Durchführung von Veranstaltungen beschränkt sind.***

***Es wurde empfohlen den bautechnischen Zustand der Hohensteinhalle kritisch und umfänglich zu prüfen, der anstehende Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ist zu ermitteln und die zu erwartenden Betriebskosten sollten erhoben werden (Lebenszyklusanalyse). Diese ermittelten Kosten sollen dann den Kosten (Investition/Betrieb) eines Neubaus gegenübergestellt werden, damit eine Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgenommen werden kann.***

***Sollte die Wirtschaftlichkeitsanalyse negativ sein, sollte die Halle durch einen Neubau ersetzt werden.***

Am 25.09.2018 wurde der Variantenvergleich Sanierung im Bestand, Sanierung mit Umbau und Erweiterung, Neubau an das Architekturbüro Grässle, Göppingen vergeben. Zudem wurden Ingenieurleistungen für die statische Untersuchung und ein Brandschutzgutachten beauftragt.

Durch den unerwarteten und plötzlichen Tod von Herrn Architekt Grässle konnte die in 2018 beauftragte Untersuchung nicht zu Ende gebracht werden.

Daher wurde am 24.09.2019 das Büro Kubus360 aus Stuttgart mit der Variantenuntersuchung und Fortsetzung der Workshops beauftragt.

Am 19.10.2020 wurde ein erneuter Workshop mit den Vereinen, Vertretern des Gemeinderates, Feuerwehr, Schule durchgeführt. Die im Juli 2018 aus dem Workshop mit der Ikps erarbeiteten Grundlagen für ein Raumprogramm sollten nochmals erörtert und für die anstehende Untersuchung abgestimmt werden. Diese Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 11.11.2019 in öffentlicher Sitzung vorgestellt und das vorläufige Raumprogramm für die weitergehende Untersuchung beschlossen.

In einer gemeinsamen Sitzung der Vereine, Schule und Institutionen am 29.07.2020 wurden die von Büro Kubus erarbeitenden Ergebnisse überprüft und erörtert. Dabei wurde auch das Raumprogramm nochmals kritisch hinterfragt und in Teilen angepasst.

Der Tenor aus dem Workshop lautete:

- **Bedarf für zukunftsfähige, multifunktional nutzbare Halle**
- **Generalsanierung bildet den Bedarf nicht**
- **Bestand löst z.B. Barrierefreiheit nicht**
- **Mehrheitlich Wunsch nach einer zukunftsfähigen Lösung**
- **Neubau könnte passgenau auf die Bedürfnisse geplant werden**
- **Nutzungen, die in der Bestandshalle stattfinden, müssen im Neubau auch berücksichtigt werden**
- **Erweiterung des Sportangebots und der Nutzung (Barrierefreiheit etc.)**
- **Nachhaltige, zukunftsfähige und wirtschaftliche Lösung**

In seiner Klausurtagung am 17.10.2020 hat sich der Gemeinderat nochmals ausführlich mit dem Thema Zukunft Hohensteinhalle und dem Variantenvergleich befasst. Hier hat die Verwaltung u.a. aufgezeigt, dass ein Hallenneubau mit einem klaren Raumprogramm im Rahmen der bisher anvisierten Kosten (6 Mio.€ netto) möglich sein könnte. Eine Kostensicherheit kann z.B. über einen Generalübernehmer erreicht werden.

Nach einem langen und umfangreichen Zeitaufwand für Untersuchungen, Aufbereitung von Daten, Beteiligungen, Erörterungen und Diskussionen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.11.2020 mehrheitlich beschlossen die Verwaltung zu beauftragen dem Gemeinderat Wege und Möglichkeiten für eine baldmögliche Neubauplanung und Realisierung aufzuzeigen und die notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wurden dem Gemeinderat verschiedene Vergabeverfahren vorgestellt. Des Weiteren wurde das Büro Kubus360 GmbH mit einer vertiefenden Bedarfsermittlung sowie der Erstellung eines Testentwurfs beauftragt.

Im Anschluss wurde in insgesamt fünf Sitzungen des Planungsbeirats unter Leitung des Büro Kubus360 GmbH ein Raumprogramm erarbeitet, welches dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.05.2021 vorgestellt wurde. Des Weiteren wurde auf Grundlage des erarbeiteten Raumprogramms ein Testentwurf sowie eine Kostenschätzung vom Büro Kubus360 GmbH erarbeitet. Es wurde mit Kosten in Höhe von rund 6,9 Mio. € gerechnet. Für weitere Wünsche (z.B. Beleuchtung, Boden etc.) aus dem Planungsbeirat wurden Zusatzkosten in Höhe von ca. 160.000 € veranschlagt.

Um die Fristen für die Antragsstellung beim Ausgleichstock und der Sportstättenbauförderung einhalten zu können wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 25.05.2021 das Büro Kubus360 GmbH mit der Vorbereitung des Vergabeverfahrens und der Erstellung der Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb beauftragt.

In der anschließenden Gemeinderatssitzung vom 22.06.2021 wurde von Gemeinderat der Grundsatzbeschluss gefasst die Hohensteinhalle durch einen Neubau einer Dreifeldhalle mit separaten Gymnastikräumen am Standort der bisherigen Halle zu ersetzen. Folgende weitere Beschlüsse wurden gefasst:

- Die Ausschreibung des Neubaus der Hohensteinhalle soll auf Grundlage des Raumprogramms / Funktionsprogramms mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 2.800 qm (Variante Antrag UWG) erfolgen.
- Der Neubau der Hohensteinhalle soll im Verfahren „Planen und Bauen“ (§ 7c EU VOB/A) mit Teilnahmewettbewerb und anschließenden Verhandlungsverfahren (§ 3a Abs. 2 Nr. 1 EU VOB/A) ausgeschrieben werden.
- Der Auftrag für die komplette Verfahrensbegleitung wird zum Angebotspreis in Höhe von 121.221,73 € (brutto) an das Büro Kubus360 GmbH aus 70199 Stuttgart vergeben.
- Zum Verhandlungsverfahren werden maximal sechs Bieter zugelassen
- Die Entschädigungen für die Bieter im Verhandlungsverfahren werden wie folgt festgelegt:
  1. Stufe: 9.000,00 € (netto)
  2. Stufe: 2.000,00 € (netto)
- Die Zusammensetzung des Bewertungsgremiums
- Die Eignungsnachweise der Bieter

Im Anschluss wurde mit dem Bewertungsgremium in zwei Terminen die Inhalte der finale Leistungsbeschreibung und die Halleneinrichtung besprochen.

Am 08.11.2021 wurden dem Bewertungsgremium die eingegangenen Bewerbungen von insgesamt sechs Bietern ausführlich vorgestellt. Das Bewertungsgremium hat sich auf der Grundlage der indikativen Angebote dazu entschlossen drei der sechs Bieter zur Überarbeitung und zur ersten Verhandlungsrunde einzuladen. Die erste Verhandlungsrunde mit den verbliebenen Bietern fand am 29.11.2021 statt. Hierzu haben alle Bieter eine Agenda erhalten, um sich entsprechend der Überarbeitungshinweise vorzubereiten.

Dem Bewertungsgremium wurden die Ergebnisse der ersten Verhandlungsrunde am 06.12.2021 präsentiert. Im Anschluss wurden die Bieter aufgefordert anhand der erneuten Überarbeitungshinweise ein weiteres Angebot bis zum 21.12.2021 abzugeben.

Die zweite Verhandlungsrunde fand am 14.01.2022 statt. Insbesondere wurden bei der zweiten Verhandlungsrunde die Vertragsdetails besprochen. Im Anschluss wurden die Bieter aufgefordert ein finales Angebot bis zum 11.02.2022 abzugeben. Dieser Aufforderung kamen alle verbliebenen Bieter nach.

Am 23.02.2022 wurden dem Bewertungsgremiums und dem Gemeinderat in einer gemeinsamen Sitzung die Ergebnisse der Ausschreibung präsentiert. Der Öffentlichkeit wurden die Ergebnisse in der Gemeinderatssitzung vom 29.03.2022 vorgestellt.

Wie von der Verwaltung vorgestellt und vom Gemeinderat beschlossen wurden folgende Zuschussanträge gestellt bzw. als Option in Aussicht gestellt:

1. Antrag für den Investitionspakt Sportstätten im Rahmen des Städtebauförderprogramms des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (IVS) **2.144.786,00 €**
2. Förderung aus der zweiten Tranche der Bundesförderung zum Ausbau und zur Ausstattung von Ganztagsbetreuungsplätzen an Grundschulen **2.200.000,00 €**
3. Förderung aus dem Investitionsprogramm zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter **119.000,00 €**
4. Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach der Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums für die Förderung des Baus von kommunalen Sporthallen und Sportfreianlagen **600.000,00 €**
5. Antrag auf Gewährung einer Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock **500.000 €**

Trotz außerordentlicher Bemühungen wurde die Gemeinde bei den Anträgen nach Nr. 1 nicht berücksichtigt. Für die Förderung nach Nr. 2 liegt aktuell noch keine Verwaltungsvorschrift vor, da sich Bund und Länder über die Vergabe noch nicht einigen konnten. Sobald diese vorliegt wird die Verwaltung einen Zuschussantrag einreichen. Die Verwaltung versucht hier vom Land (Kultusministerium) eine Unbedenklichkeitsbescheinigung unter Vorbehalt der Förderkriterien zu erhalten. Für die Förderungen nach Nr. 3 und Nr. 4 liegen die Zuwendungsbescheide inzwischen vor.

Für die Förderung nach 5. Tagt der Verteilungsausschuss des Ausgleichsstock am 27.07.2022. Die Verwaltung wird die Ergebnisse umgehend dem Gemeinderat mitteilen und die Sitzungsvorlage entsprechend anpassen.

Da die Bindefrist des Angebots am 31.07.2022 endet hat die Verwaltung verantwortlich und vorausschauend bereits am 31.05.2022 einen Nachtragshaushalt in den Gemeinderat eingebracht, welcher die Finanzierung des Neubaus auch ohne das Vorliegen der Zuwendungsbescheide aus dem Ausgleichstock und der Sportstättenbauförderung möglich machen würde. Mit diesem Beschluss konnte die Handlungsfreiheit des Gemeinderats bis zu einer endgültigen Entscheidung gewahrt werden. Da die Zuwendung aus der Sportstättenbauförderung inzwischen zugesagt sind (Veröffentlichung 14.07.22) können die im Nachtragshaushalt getätigten Haushaltssperren teilweise wieder aufgehoben werden.

Des Weiteren wurde wie im Gemeinderat beraten ein vorzeitiger Baubeginn beim Ausgleichstock beantragt welcher in der Zwischenzeit bereits positiv beschieden wurde.

In der Sitzung am 12.07.2022 wurde seitens der Schulleitung das Zukunftskonzept in Verbindung mit dem Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung in den Grundschulen ab 2026 für die Hohensteinschule vorgestellt. Die Schule war bei der Planung des Raumprogramms für die neue Halle intensiv beteiligt. Von der Schulleitung wurde eindrucksvoll dargestellt, welche Vorteile die neue Halle für die zukünftigen Aufgaben sowie die Entwicklung der Schule sowie die Bildung und Betreuung der zukünftigen Schülergenerationen hat. Es wurde deutlich, dass nur durch den Ersatzneubau Hohensteinhalle die notwendigen Räume für den kommenden Rechtsanspruch zur Verfügung gestellt werden können. Andernfalls müssten neue Räume u.a. an der Schule zugebaut werden.

Sehr transparent wurden auch die zukünftigen erweiterten Möglichkeiten für ein wesentlich vielfältigeres Angebot in der Ganztagesbetreuung dargestellt. Allein dies wäre mit der Bestandshalle (alte Hohensteinhalle) in dieser Form nicht möglich.

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat in den letzten Jahren die dringende Notwendigkeit des Ersatzneubaus dargelegt. Des Weiteren wurde eine solide Finanzierung aufgezeigt und es wurden Zuschussanträge bei allen möglichen Fördertöpfen gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb den Auftrag für den Ersatzneubau der Hohensteinhalle zu dem Angebotspreis in Höhe von 7.363.000 an (netto) an den Bieter i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH, Bücklestrasse 1-5, 78467 Konstanz zusammen mit D'Aloisio Architekten BDA, Bruderturmstrasse 3, 78462 Konstanz zu vergeben.

Burger  
Gemeindekämmerer

Hick  
Bürgermeister

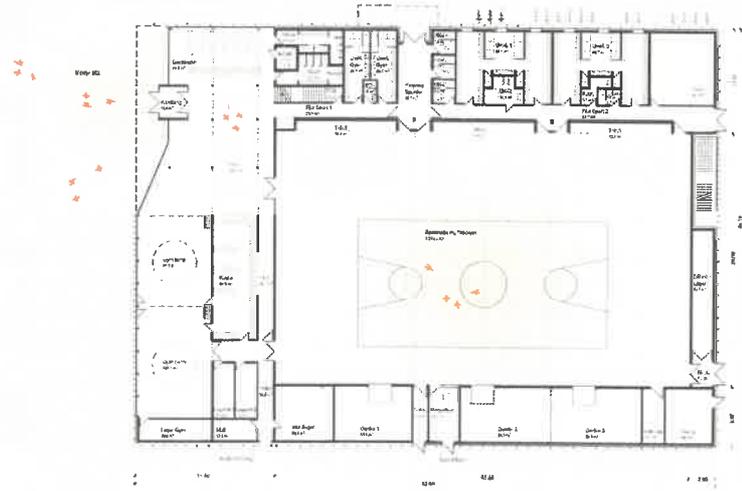
### **Anlagen**

Terminübersicht

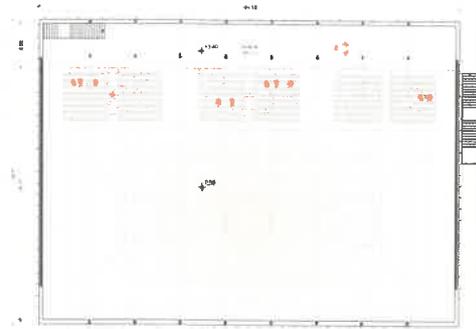
Bewertung finale Angebote

Entwurfsplanung Plan 1

Entwurfsplanung Plan 2



ERDGESCHOSS M 1:200



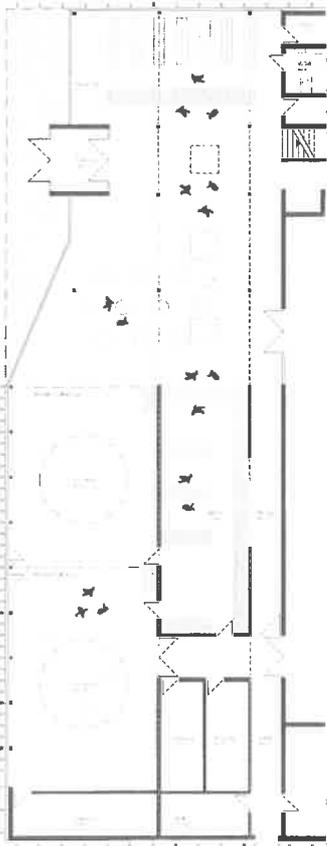
OBERGESCHOSS M 1:200



NORD-WEST

NORD-OST





AUSSCHNITT EINGANGSBEREICH M 1:100



DETAIL-ANSICHT M 1:50

Die Fassade ist ein Zusammenspiel aus verschiedenen Materialien. Die Holzvertikalelemente sind durch die horizontalen Metallstreifen unterbrochen, was eine rhythmische Struktur schafft. Die Fenster sind in die Fassade integriert, um einen nahtlosen Übergang zwischen Innen und Außen zu ermöglichen.

Die Fassade ist ein Zusammenspiel aus verschiedenen Materialien. Die Holzvertikalelemente sind durch die horizontalen Metallstreifen unterbrochen, was eine rhythmische Struktur schafft. Die Fenster sind in die Fassade integriert, um einen nahtlosen Übergang zwischen Innen und Außen zu ermöglichen.

Dachstuhl (1)  
Fenster (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)



Wandaufbau  
Vorsatzschale Holz  
Holzständer wand  
Lattung  
Kerndämmung  
Holzschale

Dachstuhl  
Fenster, Holzständer, Holzschale  
Kerndämmung  
Lattung  
Kerndämmung  
Holzschale

DETAIL-SCHNITT

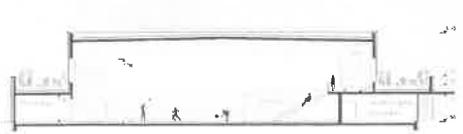
DETAIL-SCHNITT



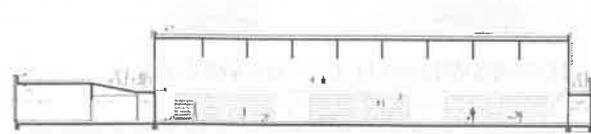
DETAIL-GRUNDRISS

Die Fassade ist ein Zusammenspiel aus verschiedenen Materialien. Die Holzvertikalelemente sind durch die horizontalen Metallstreifen unterbrochen, was eine rhythmische Struktur schafft. Die Fenster sind in die Fassade integriert, um einen nahtlosen Übergang zwischen Innen und Außen zu ermöglichen.

Die Fassade ist ein Zusammenspiel aus verschiedenen Materialien. Die Holzvertikalelemente sind durch die horizontalen Metallstreifen unterbrochen, was eine rhythmische Struktur schafft. Die Fenster sind in die Fassade integriert, um einen nahtlosen Übergang zwischen Innen und Außen zu ermöglichen.



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT



SÜD-OST

SÜD-WEST



## Terminübersicht Hohensteinhalle

26.07.16	Hohensteinhalle; Sanierung Hallenboden und Ergänzung Prallschutzwände - Grundsatzbeschluss
22.11.16	Sanierung Hohensteinhalle; - Vergabe Architektenhonorar
07.07.18	Workshop Sportentwicklungskonzept mit IKPS, Dr. Eckl
18.09.18	Hohensteinhalle; Generalsanierung, Umbau-Anbau Förderung durch das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur Bestätigung der finanziellen kommunalen Eigenanteile bei entsprechender Förderung
25.09.18	Hohensteinhalle; Sanierung-Umbau-Anbau, Variantenvergleich mit Wirtschaftlichkeitsanalyse; - Beauftragung Architekten und Ingenieurleistungen; - Beauftragung Brandschutzgutachten
24.09.19	Hohensteinhalle – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Generalsanierung/Neubau; - weiteres Vorgehen
19.11.19	Hohensteinhalle; - Bericht Workshop mit den Vereinen vom 19.10.2019, - Bestätigung vorläufiges Raumprogramm
05.05.20	Hohensteinhalle – Vorstellung Sportstättenkonzept
16.06.20	Hohensteinhalle; - Vorstellung des Variantenvergleichs
23.06.20	Hohensteinhalle; - weitere Vorgehensweise
10.11.20	Vorstellung Variantenvergleich, Beschluss Neubauplanung weiter zu verfolgen
15.12.20	Auftragsvergabe, vertiefte Grundlagenermittlung sowie Entwurf Systemplanung mit Testentwurf
25.05.21	- Vorstellung Raumprogramm - Beauftragung Vorbereitung Teilnahmewettbewerb für Neubau Hohensteinhalle
14.06.21	- Grundsatzbeschluss Hohensteinhalle durch einen Neubau einer Dreifeldhalle zu ersetzen - Beauftragung der Ausschreibung des Neubaus auf Grundlage des Raumprogramms / Funktionsprogramms
29.03.22	Vorstellung Ergebnisse Eilnahmewettbewerb
12.07.22	- Vorstellung Ganztagskonzeption ab 2025/2026 - aktueller Stand
14.07.22	Zusage über Sportstättenbauförderung (600.000 €)
27.07.22	Bekanntgabe Ausgleichstock
28.07.22	Auftragsvergabe durch Gemeinderat

