



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
SV GVVF	StD Jörg Stüdemann StR Arnulf Rybicki	13.09.2022

verantwortlich	Telefon
Tim Schiebold	24624
Detlef Niederquell	22230

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Kultur, Sport und Freizeit	18.10.2022	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-West	19.10.2022	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	19.10.2022	Empfehlung
Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün	25.10.2022	Empfehlung
Schulausschuss	02.11.2022	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	04.11.2022	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	10.11.2022	Empfehlung
Rat der Stadt	10.11.2022	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Sachstand Vierfachsporthalle Unionviertel

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt den Sachstand zum Neubau der Vierfachsporthalle Unionviertel zur Kenntnis und bestätigt das überarbeitete Wettbewerbsergebnis und den Planungsbeschluss.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung erfolgt über das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungs fonds“ (SV GVVF). Nach Realisierung des Bauprojektes vermietet das SV GVVF das Objekt zu einem aus den tatsächlichen Investitionskosten kalkulierten Mietzins an den städtischen Haushalt. Die Details der finanziellen Auswirkungen werden im späteren Planungs- und Ausführungsbeschluss bzw. in den Sachstandsberichten zum Schulbauprogramm dargestellt.

Weitere Erläuterungen zur Kostenentwicklung des Planungswettbewerbes sind in der Begründung dargestellt

Klimarelevanz

Mit dem Beschluss der Dortmunder Klimaschutzinitiative (DoKi) (Drucksache Nr. 14847-19) hat der Rat der Stadt Dortmund anerkannt, dass die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine gesamtstädtische Aufgabe sind, die nur im gemeinsamen und integrierten Handeln gelingen kann. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 in der sich die Stadt Dortmund das ambitionierte Ziel für die Treibhausgasreduzierung bis hin zur Klimaneutralität im Jahr 2035 setzt, erfolgt im

Rahmen der Planung. Mit der Errichtung zukunftsfähiger Gebäude sollen die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt und eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs erzielt werden.

Dabei werden Vorgaben, wie die Verwendung von nachwachsenden und wiederverwertbaren Rohstoffen, die Erstellung eines Gründaches (bei Flachdächern), die Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik und weiteren regenerativen Energielösungen, die Bereitstellung von Elektroladestationen für Pkw, die Minimierung von Wasser- und Energieverbräuchen sowie die Reduzierung der Lebenszykluskosten in der weiteren Planung untersucht.

Ziel der Planung im Bereich des Klimaschutzes soll die Realisierung eines möglichst effizienten Gebäudekörpers mit geringem Energieverbrauch sein. Hierzu sind mindestens die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anzuwenden.

Die detaillierten klimarelevanten Auswirkungen ergeben sich dann im Rahmen der Planung und Bauausführung.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor und Stadtkämmerer
Betriebsleiter SV GVVF

Arnulf Rybicki
Stadtrat
Betriebsleiter SV GVVF

Ludger Wilde
Stadtrat

Birgit Zoerner
Stadträtin

Begründung

1. Ausgangslage:

Im Zeitraum 2008-2018 wurde das städtebaulich geförderte Projekt „Stadtumbaugebiet Rheinische Straße“ durchgeführt. Im Unionviertel konnte ein deutlicher Imagewandel herbeigeführt werden. Insbesondere die Flächen rund um den U-Turm wurden als Eingangsbereich ins Viertel neu strukturiert und durch neue Nutzungen aufgewertet.

Der Bau der Vierfachsporthalle Unionviertel fügt sich in die städtebauliche Entwicklung ein. Durch den Bau einer Wettkampfarena und Sporthalle für die Berufskollegs werden auch die an den U-Turm angrenzenden Flächen eine Aufwertung erfahren.

1.1 Vorhaben

Die neue Vierfachsporthalle soll auf dem rund 9.000 m² großen, zurzeit als Parkplatz genutzten Grundstück Gemarkung Dortmund Flur 55 Flurstücke 238, 171 und 172 errichtet werden.

Sie ist mit einer festen Zuschauertribüne für 3.250 Zuschauer für den Dortmunder Leistungssport geplant, wird aber auch für die beiden angrenzenden Berufskollegs Robert-Schuman-BK und Robert-Bosch-BK, genutzt.

1.2. Bedarfe

1.2.1 Bedarfe Schulsport

Durch die Verlagerung des Robert-Schuman Berufskollegs und des Robert-Bosch Berufskollegs besteht auch der Bedarf an Sporthalleneinheiten.

Der Sportunterricht ist im Rahmen der Schulrichtlinien verbindlich vorgeschrieben. Aktuell werden die Bedarfe durch Bustransfere in umliegende Sporthallen gedeckt. Ein Teil des Sportunterrichts erfolgt im Rahmen der vertraglich gesicherten Mitnutzungsmöglichkeit in den Hallen des TSC Eintracht an der Victor-Toyka-Straße.

Auf Basis der amtlichen Schulstatistik werden bei einer Maximalauslastung von 100 % beider Standorte 5 Halleneinheiten benötigt. Unter Berücksichtigung der Mitnutzungsmöglichkeit als Ersatz für eine fünfte Halleneinheit, können die schulischen Bedarfe durch den Bau einer Vierfachsporthalle auf dem Projektgrundstück gedeckt werden.

1.2.2 Bedarfe Vereinssport

Seit vielen Jahren gibt es insbesondere von Seiten der Fachschaften Handball, Volleyball und Basketball die Forderung nach einer bundesligatauglichen und wettbewerbsfähigen Großsporthalle in Dortmund.

Aktuell steht mit der Sporthalle Wellinghofen nur eine aufgrund der infrastrukturellen Rahmenbedingungen eingeschränkt bundesligataugliche Sportstätte mit einer Kapazität von rd. 1.600 Zuschauerplätzen zur Verfügung. Einige weitere Sporthallen in Dortmund verfügen über eine Zuschauerkapazität von 350 bis 500 Plätzen, sind aber – weil als reine Schulsporthallen geplant - nicht wettbewerbstauglich.

Damit fehlen den genannten, wie auch weiteren halle gebundenen Sportarten die infrastrukturellen Rahmenbedingungen, um perspektivisch die höchsten Spielklassen zu erreichen. Auf der einen Seite bietet die Stadt Dortmund mit dem Goethe-Gymnasium als NRW Sportschule und dem Sportinternat Dortmund ideale Voraussetzungen für die Nachwuchsförderung, auf der anderen Seite fehlen die Rahmenbedingungen für eine Etablierung im Erwachsenensport.

Anderen Sportarten nutzen mit der Helmut-Körnig-Halle, dem Stadion Rote Erde, dem Leichtathletikstadion in Hacheneu, der Eissporthalle oder dem Ruderleistungszentrum Sportstätten, die für Training und Wettkampf allen Ansprüchen genügen.

Insofern ist die Errichtung einer Großsporthalle mit einer Zuschauerkapazität von ca. 3.250 Zuschauern erforderlich. Diese wird den Wettbewerbsbedingungen der drei großen Hallenballsportarten gerecht. Sie wird auf den nationalen und internationalen Wettkampfsport ausgerichtet. Damit wird sie auch für andere Sportarten eine adäquate Wettkampfstätte bieten.

Beispielhaft sind folgende Nutzungen neben dem Schulsport angedacht:

- Handballbundesliga, Jugendhandballbundesliga
- Veranstaltungen im Ringen (international und national)
- EM/ WM im Para- Badminton
- Stadtmeisterschaften im Hallenfußball
- nationale und internationale Meisterschaften im Bereich Jugendhandball, Frauenhandball, Hockey, Volleyball und Basketball
- Ergänzung und weitere Entlastung des aktuellen Spielbetriebs der Ballsportarten

1.3 Grundsatzbeschluss

Der Fachbereich Liegenschaften/ Technisches Projektmanagement SV GVVV wurde im September 2019 unter der DS-Nr. 14767-19 im Grundsatz mit der Durchführung eines Planungswettbewerbes zur Realisierung einer Vierfachsporthalle inklusive Tribüne für ca. 3.250 Zuschauer und mit der anschließenden Durchführung des Verhandlungsverfahrens für die weitere Objektplanung beauftragt.

Sowohl der Planungswettbewerb, als auch die Verhandlungsverfahren wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

2. Wettbewerb

Der Wettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) wurde in 2020 ausgelobt und die Wettbewerbsphase am 16.04.2021 mit der Preisgerichtssitzung zum Abschluss gebracht. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung wurden drei Preisträger ermittelt und zwei Anerkennungen für besondere Teilleistungen vergeben (siehe DS-Nr. 20944-21).

Im Planungswettbewerb wurden die drei ersten Plätze wie folgt vergeben:

1. Preis – 1008 BAURCONSULT Architekten Ingenieure
mit Landschaftsarchitekt Michel Hübner, Haßfurt

2. Preis – 1019 Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten GbR, Berlin
mit Landschaftsarchitektur Bos GbR, Berlin

3. Preis – 1015 Auer Weber Assoziierte GmbH, München
mit Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freising

Im anschließenden Verhandlungsverfahren sind durch die Büros BAURCONSULT Architekten Ingenieure sowie Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten GbR Angebote eingegangen.

3. Kostenentwicklung

Bei beiden Bietern zeigt sich, dass die ermittelten Kosten aus der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 von 28 Mio. € nicht auskömmlich sein werden.

Bereits im Wettbewerb lagen die eingereichten Arbeiten aller Teilnehmer größtenteils deutlich oberhalb der ermittelten Kosten. Nach Abschluss des Wettbewerbes sind die Kosten weiter angestiegen.

Aktuell weisen die beiden Bieter für ihre Entwürfe die folgenden Kosten aus:

1. Platz BAURCONSULT 32.362.383,20 € (brutto, KG 300+400)
2. Heinle, Wischer und Partner 39.508.000,00 € (brutto, KG 300+400)

Das bedeutet eine Gesamtsumme von 43.508.304,00 € brutto über die Kostengruppen 200 bis 700 beim Erstplatzierten.

Bei den genannten Kosten handelt es sich um den aktuellen Kostenrahmen. Das bedeutet, dass es noch zu einer Abweichung in Höhe von +/- 40 % zur späteren Kostenfeststellung kommen kann.

Kostenentwicklung:

Machbarkeitsstudie 2018	Stand nach Wettbewerb 1. Q. 2021 (1. Platz)	Stand nach Verhandlungsverfahren 1. Q. 2022 (1. Platz)
28.000.000 € brutto	39.500.000 € brutto	43.508.304 € brutto

Ursachen der Kostensteigerung

Die Kostensteigerung im Vergleich zur Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 resultiert aus mehreren Faktoren.

In der funktionalen Machbarkeitsstudie wurde der schulische Bedarf betrachtet. Dabei wurden die vier Halleneinheiten für die schulische Nutzung vorgegeben und die Größe einer Tribünenanlage in verschiedenen Stufen betrachtet.

In der Machbarkeitsstudie wurde dann mit einer eingeschossigen Tiefgarage und einer Hochgarage für die restlichen Stellplätze kalkuliert.

Zusätzlich wurde durch die Wettbewerbsjury die Zahl der erforderlichen Stellplätze von zuvor 400 in der Machbarkeitsstudie auf 450 KFZ Stellplätze erhöht.

Sowohl die zusätzlichen Stellplätze als auch eine kostenintensivere Realisierung einer zweigeschossigen Tiefgarage führen bereits in der Wettbewerbsphase insgesamt zu einer Kostensteigerung.

Ferner hat die Wettbewerbsjury mit dem ersten Platz einen Entwurf ausgewählt bei dem kostenrelevante Nachbesserungen erforderlich wurden. Zitat der Wettbewerbsjury: „*Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit lassen sich aus der Arbeit wenig innovative Ansätze erkennen. Die energetischen Standards bewegen sich im üblichen Rahmen. Aussagen zu konkreten Begrünungselementen, wie z.B. Dachbegrünung, fehlen.*“ Die erforderlichen Nacharbeitungen des Entwurfs führen ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten.

Neben den projektbezogenen Veränderungen spielt auch die weltwirtschaftliche Entwicklung eine Rolle.

Aktuell steigen die Baupreise rasant an. Daraus resultiert eine hohe Volatilität der Baukosten. Sowohl durch die Corona Pandemie, als auch durch das aktuelle Kriegsgeschehen sind die Kosten für Baumaterialien unverhältnismäßig schnell deutlich gestiegen. Dies spiegelt sich vermehrt aktuell in der Festpreisproblematik wider.

Bei der Durchführung des Wettbewerbes konnte eine entsprechend hohe Baupreissteigerung nicht erwartet werden, so dass die Anpassung nun im Rahmen der Angebotserstellung erfolgt ist.

Nach Beauftragung der Generalplanung und einem Einstieg in das Projekt wird noch eine Plausibilisierung der Kosten erfolgen. Zusätzlich sollen durch das Büro Einsparpotenziale aufgezeigt werden.

Aufgrund der bestehenden hohen Differenz zu den ursprünglich ermittelten Kosten, werden die Kosten auch bei Einsparmöglichkeiten deutlich oberhalb der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie liegen.

Die genauen Kosten können erst nach Abschluss der Vorplanung ermittelt und dann im Rahmen des Planungs- und Baubeschlusses oder in den Sachstandsberichten zum Schulbauprogramm dargestellt werden.

4. Projektstand

Das Büro BAURCONSULT konnte sich im Verhandlungsverfahren durchsetzen und wird daher nun mit der Planung der Vierfachsporthalle als Wettkampfhalle beauftragt. Die Maßnahme ist Teil des Schulbauprogramms (DS-Nr. 15816-19), daraus resultiert auch die Beauftragung der Generalplanung.

Zunächst erfolgt eine Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).

Im Zuge des Vertragsabschlusses erfolgt auch eine Anpassung des Terminplans. Nach aktuellem Stand (01.06.2022) des Rahmenterminplans erfolgt die bauliche Fertigstellung im 2. Quartal 2027.

Die Sachstandsmitteilung über die Entwicklung der Kosten und der Terminschiene erfolgt fortlaufend in den Sachstandsberichten zum Schulbauprogramm. Im dritten und vierten Sachstandsbericht zum Schulbauprogramm (DS-Nr. 22116-21 und DS-Nr. 24196-22) wurden bereits die gestiegenen Kosten dargestellt.

Im Vergleich zum vierten Sachstandsbericht des Schulbauprogramms gibt es einen terminlichen Verzug, der aus der Dauer der Vorbereitung und Durchführung der Verhandlungsverfahren resultiert. Ein Einstieg in die Planung ist nun erst im Juni 2022 erfolgt. Der weitere Terminplan wurde entsprechend angepasst.

Die Leistungsphasen 1 und 2 HOAI sollen bis zum Jahresende bearbeitet werden. Danach erfolgt eine Beauftragung der Leistungsphasen 3 und 4 HOAI.

5. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates der Stadt Dortmund ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW). Die Zuständigkeit der Bezirksvertretung und der Fachausschüsse ergeben sich aus der GO NW, der Hauptsatzung und der Geschäftsanweisung über Zuständigkeiten und Verfahren bei Bauvorhaben der Stadt Dortmund.