

Stuttgart, 10.07.2013

Sporthallenbad NeckarPark
1. Ergebnisse Realisierungswettbewerb
2. Standortanalyse

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Einbringung	öffentlich	12.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	12.07.2013
Sportausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	12.07.2013
Bäderausschuss	Vorberatung	öffentlich	19.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	23.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2013

Beschlußantrag:

1. Von den Ergebnissen des Architektenwettbewerbs zum Neubau des Sporthallenbades NeckarPark vom 12. Juni 2013 wird Kenntnis genommen.
2. Vom Standortvergleich für den Neubau des Sporthallenbades wird Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Bäderausschuss hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ausschuss für Umwelt und Technik und dem Sportausschuss am 08. März 2013 auf der Grundlage der Ausschreibungsunterlagen vom 08. März 2013 einen nicht offenen Architektenplanungswettbewerb mit Verhandlungsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) für einen Neubau eines Sporthallenbades auf dem Grundstück Q 22 des NeckarParks an der Benzstraße beschlossen (vgl. GRDRs. 91/2013). Parallel wurde ein VOF-Verfahren für die Ingenieur- und Projektleistungen ausgeschrieben. Die Aufgabe an die Architekten war eine Konzeption für ein Sporthallenbad mit einem 50 m Schwimmerbecken mit 8 Bahnen und einem 25 m langem Mehrzweckbecken mit Hubboden, sowie einer 3 m und 1 m Sprunganlage und einer Tribüne mit 900 Sitz- und Stehplätzen auf dem hierfür vorgesehenen Grundstück im NeckarPark an der Benzstraße (Q22) auszuarbeiten. Eine optionale Erweiterung des Schwimmerbeckens auf 10 Bahnen sollte ebenfalls untersucht werden.

1. Ergebnis des Realisierungswettbewerbs

Die Fachpreisjury traf sich am 12. Juni 2013 im Kursaal Bad Cannstatt unter der Leitung des Preisgerichtsvorsitzenden Herrn Dr. Rosenberger. Nach dem allgemeinen Bericht zur Vorprüfung durch das Büro Drees & Sommer wurden die einzelnen Arbeiten der Architekten in mehreren Arbeitsgängen behandelt. Die Präsentationsunterlagen sowie die zugehörigen Modelle waren anonym, d.h. mit Kennzahlen bezeichnet.

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass alle 9 abgegebenen Entwürfe auf dem vorgegebenen Standort realisierbar sind. Eine optionale Erweiterung des Schwimmerbeckens von 8 auf 10 Bahnen ist bei einem Investitionsvolumen von netto 1,2 Mio. Euro bei allen Siegerentwürfen möglich. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die angegebenen Kostensummen vom Büro Dress & Sommer über die Kubatur des umbauten Raums und der aktuellen Marktpreise einzelner Bauelemente wie bspw. Glasfassadenanteil erstellt. Nach ausführlichen und intensiven Diskussionen beschloss das Preisgericht einstimmig folgende Verteilung der Preise:

Erster Preis:

Kubus360 GmbH, Stuttgart mit Krieger Architekten / Ing. und Riehle + Assoziierte (vgl. Anlage 1)

Die Arbeit überzeugt mit der Gestaltung des Baukörpers, der Fassaden und Ausgestaltung der Schwimmhalle. Die äußere Entschließung erfüllt alle Vorgaben. Die funktionalen Abläufe im Gebäude sind übersichtlich angeordnet.

Die Kostenprüfung von Drees & Sommer ergab ein Investitionsvolumen von insgesamt netto 25,48 Mio. Euro. Einschließlich der Erweiterungsoption mit 10 Schwimmerbahnen erreicht das Kostenvolumen insgesamt netto ca. 26,68 Mio.

Euro. Der Entwurf liegt damit über der im Vergleich aller Wettbewerbsarbeiten durchschnittlichen Investitionsprognose von netto 24,44 Mio. Euro. Dies wird begründet durch die großzügige Grundrissauslegung und den zusätzlichen zum Raumprogramm ausgewiesenen Nutzflächen, wie Technik- und Nebenräume. Der sehr bemerkenswerte Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgaben gefällt insbesondere in Bezug auf Architektur und Funktionalität. Bei der angestrebten Wirtschaftlichkeit der Bau- und Betriebskosten erreicht der Entwurf jedoch nicht die Vorgaben.

Erster Preis:

Kauffmann Theilig & Partner, Ostfildern (vgl. Anlage 2)

Die Architekten erarbeiteten einen ruhigen flachen in das Baufeld eingepassten Baukörper mit einem großzügigen Vorfeld. Durch die vertikalen Glasflächen in unterschiedlichen Breiten und Aufteilungen, wirkt die Ansicht des Gebäudes aufgelockert und erreicht dadurch eine angenehme innenräumliche Aufenthaltsqualität. Als nachteilig bewertet wird das Erscheinungsbild der Fassade. Durch den hohen Betonfassadenanteil mit geringen Glasflächen wird der badspezifische Typus eines Sporthallenbades nicht in Gänze erreicht. Die funktionalen betrieblichen Abläufe Foyer, Umkleiden und Duschen sind vorteilhaft ebenengleich der Schwimmfläche angeordnet. Die auf der zweiten Ebene darüber liegenden Nebenräume und die Zuschauergalerie sind gut zugänglich organisiert angeschlossen. Durch die 90°-Anordnung der beiden Becken, entsteht ein aus betrieblicher Sicht problematischer Höhenversatz um 2 Stufen, der jedoch bei weiterführender Planung zumindest teilweise bereinigt werden könnte. Lage, Größe und Höhenausbildung der Technikräume sind ebenfalls noch zu optimieren. Insbesondere muss die zu hohe Bautiefenausbildung von mehr als 1,5 m in den Untergrund bereinigt, d.h. verringert, werden.

Nach der Kostenprüfung vom Büro Drees & Sommer wird ein Investitionsvolumen von insgesamt netto 22,04 Mio. Euro festgestellt. Bei einer optionalen Erweiterung des Schwimmerbeckens auf 10 Bahnen ergibt sich ein Kostenvolumen insgesamt netto ca. 23,24 Mio. Euro.

Letztlich überzeugt der Entwurf aufgrund seiner Kompaktheit und dem interessanten Raumkonzept, der mit einer vergleichsweise hohen Wirtschaftlichkeit einhergeht.

Dritter Preis:

Sacker Architekten, Freiburg (vgl. Anlage 3)

Der Entwurf zeichnet sich durch seinen klaren, einfachen Baukörper aus. Die Schwimmhalle wirkt durch Materialwahl, Zuschnitt und großzügige Verglasung hell und angenehm. Als kritisch wird die gemeinsame Nutzung des Vor- und Zufahrtbereiches von Fußgängern und Fahrzeugen gesehen. Dass sich die Umkleiden und Duschen auf unterschiedlichen Ebenen befinden, wird ebenfalls nachteilig beurteilt. Weiter sind die ausgewiesenen Technikflächen zu gering dimensioniert. Zusammenfassend sind die funktionalen Zusammenhänge nicht in allen Bereich gelöst.

Die Vorzüge des Entwurfes liegen hauptsächlich bei der eigenständigen Architektensprache durch die kompakte und wirtschaftliche Bauform. Die Kosten werden auf netto ca. 22,35 Mio. Euro geschätzt. Bei einer optionalen Erweiterung des Schwimmerbeckens auf 10 Bahnen ergibt sich ein Kostenvolumen von insgesamt netto 23,55 Mio. Euro.

Zusammenfassung

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig bei einer Realisierung des Vorhabens die beiden mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwürfen überarbeiten zu lassen. Dabei ist der Entwurf vom Büro Kubus360 GmbH wirtschaftlich zu optimieren und beim Entwurf der Architekten Kauffmann Theilig & Partner sind bauliche und betriebliche Defizite zu beseitigen.

Weitere Vorgehensweise beim Vergabeverfahren der Architektenleistungen

Die weitere Vorgehensweise hängt im Wesentlichen von der Standortentscheidung ab. Wird wie bislang geplant am Standort bei den Sportanlagen der Benzstraße (Q22) festgehalten, ist entsprechend § 17 Abs. 1 VOF einer der Preisträger mit den Planungsleistungen zu beauftragen.

Aufgrund den aus den Gemeinderatsfraktionen entstandenen Überlegungen, den Neubau an einem anderen Standort zu realisieren, wurde die Rechtsanwaltskanzlei Dolde Mayen & Partner, Stuttgart mit dem Ziel beauftragt, die Auswirkungen eines Standortwechsels auf das RPW-Vergabeverfahren für die Architekten und Fachplaner zu untersuchen.

1. Architektenleistung

Die Bäderbetriebe Stuttgart haben in dem Vergabeverfahren den Wettbewerb und das Verhandlungsverfahren mit einer abschließenden Vergabe kombiniert. Jedoch führen der Planungswettbewerb und sein Abschluss durch das Preisgericht nicht zwingend zur Auftragserteilung. Soweit die Wettbewerbsaufgabe realisiert werden soll, ist nach § 17 Abs. 1 VOF der Auslober grundsätzlich verpflichtet, einem würdigen Preisträger die weitere Bearbeitung der Leistung zu übertragen. Diese Bindung entfällt jedoch, wenn der Auslober das Projekt aufgibt oder im Wesentlichen die Planungsaufgabe verändert. Nach der Auffassung von Dolde Mayen & Partner sowie der Architektenkammer Stuttgart ist ein Neubau an anderer Stelle eine erhebliche Änderung des Leistungsgegenstandes hinsichtlich der Charakteristik der planerischen Konzeption. Dies sei insbesondere der Fall, da die Grundstücke unterschiedliche Flächenzuschnitte haben, die Einfluss auf Lage und Erschließung des Gebäudes nehmen.

Eine Veränderung der Rahmenbedingungen ist mit zwei wesentlichen Konsequenzen verbunden:

- a) Eine Verpflichtung des Auslobers, die Preisträger mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen, entfällt.
- b) Eine wesentlich veränderte Planungsaufgabe erfordert eine neue europaweite Bekanntmachung mit anschließendem Wettbewerb.

2. Ingenieur- und Projektsteuerungsleistungen

Der exakte Standort spielt im Gegensatz zu der Architektenleistung für die Vergabeverfahren der Ingenieurleistungen und der Projektsteuerung eine untergeordnete Rolle. Es ist allenfalls der Ort der Ausführung (Stuttgart) maßgebend, nicht jedoch ein bestimmtes Grundstück. Das Auswahlverfahren kann wie vorgesehen Anfang September 2013 abgeschlossen und die Ergebnisse dem Bäderausschuss vorgelegt werden.

2. Standortvergleich

Die Verwaltung wurde von den Gemeindefraktionen beauftragt, mögliche Alternativstandorte im Bereich des NeckarParks und seinem näheren Umfeld zu untersuchen. Das Büro Drees & Sommer erstellte in Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine entsprechende Standortanalyse (vgl. Anlage 4).

Der Flächenbedarf für den Neubau orientiert sich am Raumprogramm aus der Machbarkeitsstudie vom November 2012. Die relevante Grundstücksgröße von 5.600 m² ergibt sich aus der Gebäudegröße mit entsprechendem Umfeld wie Vorplatz und Buszufahrt. Das Baufeld kann je nach Grundstück noch variiert bzw. angepasst werden. Die erforderlichen Stellplatzflächen von 44 bis ca. 89 Stellplätzen errechnen sich aus den unterschiedlichen Minderungsfaktoren in Abhängigkeit der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr. Daraus ergibt sich ein Stellplatzflächenbedarf von 1.100 m² bis max. 2.225 m², der optional auch über eine Baulast an anderer Stelle nachgewiesen werden kann.

Die Energiebereitstellung durch Abwasserwärmerückgewinnung kann nur im Bereich der Benzstraße bzw. des Hauptsammlers realisiert werden. Bei einem weiter davon entfernten Standort sind Alternativen zu planen.

Die Kernzonenproblematik ist bei allen vorgestellten Grundstücken ähnlich, insofern können erst nach einem Baugrundgutachten exakte Angaben über die Gründungstiefen gemacht werden können.

Zur Entscheidungsfindung wurden für die verschiedenen Standorte nachfolgende Kriterien erstellt und bewertet:

- Zeitliche Abschätzung der Verfügbarkeit der Baufläche
- Größe für Gebäude und Gebäudeumfeld
- Stellplatzfläche unter Einbindung von umliegenden Flächen
- Grundstückswert nach Bodenrichtwert
- Verkehrliche Anbindung
- Energiekonzept

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2012/2013 der Bäderbetriebe Stuttgart stehen für diese Vorhaben Planungsmittel in Höhe von 1,1 Mio. Euro zur Verfügung. Sollte auf Grund eines geänderten Standortes ein neues VOF-Verfahren für die Planungsleistungen notwendig werden, entstehen Zusatzkosten in Höhe von ca. 110.000 €.

In der Wunschliste für den Doppelhaushalt 2014/2015 sind für die Fortführung der Planung bis Leistungsphase 7 der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 3,5 Mio. Euro angemeldet.

Beteiligte Stellen

--

Vorliegende Anträge/Anfragen

186/2013 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP-Gemeindefraktion vom 23.04.2013
195/2013 der CDU-Gemeindefraktion vom 29.04.2013
247/2013 der SPD-Gemeindefraktion vom 11.06.2013

Erledigte Anträge/Anfragen

--

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

1 bis 3 Planungsskizzen
4 Standortvergleich