

Eishalle 1 - Umbau und Modernisierung; Sachstandsbericht

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	10	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	27.11.2020	Stadt Landshut, den	11.11.2020
Sitzungsnummer:	9	Ersteller:	Herrndobler, Bernhard

Vormerkung:

Sachstand zum Thema: Änderung des zukünftigen VIP-Bereich in VIP Einzellogen

Die aktuelle Planung der neuen Stehplatztribüne OST beinhaltet eine Fläche in der Ebene 2 (Oberrang), welche durch den EVL später für einen neuen VIP-Bereich ausgebaut werden kann. Solange dies nicht umgesetzt wird, kann der Bereich als Trainingsfläche für die Sportler genutzt werden.

Im Sommer 2020 ist der EVL an den Bauherrn mit der Idee herangetreten, statt einem großen VIP-Bereich mehrere Einzel-VIP Logen zu bauen. Da dies nach Rücksprache mit dem Planungsteam bereits Auswirkungen auf den Rohbau der neuen Tribüne hat, wurden diese auf Basis des Bausenatsbeschlusses vom 13.07.2020 beauftragt, eine Vorplanung mit Kostenschätzung zu erstellen. Ziel ist es zum einen dem Verein eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung zu geben, zum anderen die Auswirkungen auf den Rohbau zu ermitteln und Wege zu finden, die beiden VIP-Optionen im Rohbau abzubilden.

Im Ergebnis kann berichtet werden dass es möglich ist, die Fläche für 9 Einzellogen zu verwenden. Der nötige Ausbau wird dabei mit geschätzten 682.000 € brutto zuzüglich der Baunebenkosten angegeben. Darin nicht enthalten ist der Innenausbau der Logen, da dies üblicherweise durch den jeweiligen Mieter selbst durchgeführt wird.

Der Rohbau der Tribüne wird voraussichtlich im Dezember 2020 fertiggestellt. Um dem Verein beide Optionen zu ermöglichen, werden in der Ausführung die Lage der natürlichen Rauchzüge verschoben und zusätzliche Durchbrüche in der Bewehrungsführung der Tragkonstruktion berücksichtigt. Eine Entscheidung des Vereins ist dennoch nötig, um auch im weiteren Innenausbau der Tribüne ab März 2021 die nötigen Vorleistungen zu treffen.

Es findet dazu am 09.12.2020 ein Gespräch mit dem EVL statt.

Bisher sind für Planung und Anpassungen im Rohbau Kosten in Höhe von ca. 30.000 € entstanden.

Sachstand zum Thema: Membranfassade an der Ost- und Südfassade der Eishalle 1

Die aktuelle Planung der Fassaden sieht vor, an der Ostfassade über dem Haupteingang und an der Südfassade im Bereich der Fenster des ehemaligen Restaurants eine sogenannte Membran-Fassade auszuführen. Diese wird von den Architekten sehr bewusst als Gestaltungselement des sonst eher zurückhaltenden Zweckbaus eingesetzt. Dabei hat die Membran aus einem bedruckten Gewebe mit einem sehr hohen Durchlässigkeitsgrad viele Vorteile für die Aufgabenstellung: Sie kann als sehr leichte Konstruktion freitragend die vorhandenen technischen Einbauten über dem Haupteingang überspannen und damit dem direkten Einblick entziehen. Sie kann mit jeglicher Graphik bedruckt werden, damit einen Blickfang erzeugen und so einen wesentlichen Wiedererkennungsfaktor darstellen. Die Graphik bietet zudem die Möglich-

keit einer großen Präsentationsfläche für einen zukünftigen Namensgeber der Halle. Und nicht zuletzt erlaubt die vorgesehene Beleuchtung der Membran ein Feature, welches beispielsweise von der Allianz-Arena bekannt ist: Durch die Beleuchtung kann die Halle anzeigen, wenn ein Heimspiel des EVL läuft.

Die Ausschreibung der Leistungen soll im Dezember 2020 erfolgen. In der noch laufenden Ausführungsplanung wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Fassadenarten in Bezug auf Möglichkeiten und Kosten kritisch hinterfragt. Die Alternativen sind im Wesentlichen eine geschlossene Blech-Fassade (wie sie z.B. im Giebelbereich der Halle ausgeführt ist) oder eine gelochte Trapezblech-Fassade. Diese konnten am Ende alle ausgeschlossen werden, da keine Variante alle oben genannten Optionen erfüllt hat oder zumindest zu nennenswerten Einsparungen geführt hätte.

Die Membranfassade kostet nach Kostenberechnung und aktueller Planung ca. 213.000 € netto. Das entspricht einem Preis von ca. 260 €/m².

Auf Initiative von Oberbürgermeister Putz und Ltd. Baudirektor Doll ist vorgesehen, für die Grafik der Membran einen Gestaltungswettbewerb mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Dies hat den Vorteil, für die Gestaltung das bestmögliche Ergebnis zu erzielen und gleichzeitig identitätsstiftend für die Landshuter Eishockey-Fans zu dienen.

Um die termingerechte Montage im August 2021 zu ermöglichen, muss die fertige Druckdatei bis Anfang Mai 2021 vorliegen und der ausführenden Firma übergeben werden.

Für die Beauftragung von Graphikbüros, ein Beteiligungsverfahren (z.B. Onlineabstimmung) und die anschließende graphische Bearbeitung sind zusätzliche Kosten von ca. 20.000 € netto erforderlich.

Sachstand zum Thema: Ausstattung der neuen Kioske der Eishalle 1

Die aktuelle Planung der Eishalle 1 bildet im Grundsatz ein neues Bewirtungskonzept ab. Dabei wird das alte Restaurant aufgelöst und an selber Stelle eine offene Sitzterrasse mit einem zugehörigen Bistro erstellt. Zusätzlich werden zwei zentrale Kioske für Getränke und Speisen in der neuen Stehplatztribüne auf Ebene 1 eingebaut. Zwei kleine Kioske im Nordbereich der Sitzplatztribüne und im Gästeblock runden das Konzept ab. Die nötigen Lagerflächen sind unter der Stehplatztribüne angeordnet. Das Lebensmittellager des ehemaligen Restaurants wird aufgelöst. Hier befinden sich in Zukunft die Räume für das Betriebspersonal der Eishalle. Im Zuge der Ausführungsplanung wurde die Ausstattung der Kioske weiter detailliert.

Noch liegt uns kein fertiges Bewirtungskonzept des EVL vor, daher kann die Planung nicht abgeschlossen werden. Dazu findet am 09.12.2020 ein Besprechungstermin mit dem EVL statt.

Die Planung hat folgende wesentliche Erkenntnisse gebracht, die im Weiteren beachtet werden müssen:

1. Für die endgültige Ausarbeitung der Planung ist es unbedingt erforderlich, dass klar ist, welche Art Speisen und Getränke an den einzelnen Kiosken vom EVL vorgesehen sind. Dies hat unmittelbare Auswirkung auf die Ausstattung.
2. Es ist nicht möglich, die Planung der Kioske in eine Grundausstattung durch die Stadt Landshut und eine Endausstattung durch den EVL aufzuteilen. Dies wurde bisher angestrebt. Die Planung bis zur Ausführungsplanung muss in einer Hand sein. Die Ausschreibung und Beschaffung kann auf die beiden Beteiligten aufgeteilt werden. Dies liegt zum einen an den begrenzten Platzverhältnissen, zum anderen aber auch an der begrenzt zur Verfügung stehenden elektrischen Leistung vom maximal 250kW für die Kioske.
3. Die Ausschreibung muss im Januar 2021 erfolgen, um eine Inbetriebnahme zum Saisonbeginn 2021 zu gewährleisten. Das bedeutet, dass der EVL sehr zeitnah sein Konzept abschließen muss. Dafür ist die nun vorliegende Planung als Entscheidungshilfe wertvoll.

Die gesamte Ausstattung der Kioske 1 bis 5 kostet nach aktueller Planung gesamt ca. 412.000 € netto. Davon beträgt der in der Kostenberechnung enthaltene Eigenanteil der Stadt für die nötigen Festeinbauten 113.000 € netto, der Anteil der beweglichen Endausstattung durch den EVL oder einen Pächter beträgt 299.000 € netto, zuzüglich der anteiligen Planungskosten.

Sachstand zum Thema: Kostenentwicklung mit aktueller Prognose

Gemäß Kostenberechnung vom 16.07.2018 sind für das Projekt gesamt netto 21.677.405,18 € vorgesehen. Die Stadt Landshut ist für dieses Projekt vorsteuerabzugsberechtigt, daher werden die Kosten hier immer als netto angegeben.

Für die Haushaltsberatungen des Vermögenshaushalts 2021 und nach Vergabe aller Gewerke für den laufenden Bauabschnitt 2 wurde zusammen mit den Planern eine aktuelle Kostenprognose für das Projekt erstellt. Diese liegt als Anlage bei und soll hier erläutert werden.

Für die Kostengruppen 100 bis 600 sind nach Kostenberechnung 16.972.363,16 € vorgesehen. Die aktuelle Prognose gibt für diese Kostengruppen über alle Bauabschnitte eine Summe von 18.043.590,23 € an. Die Mehrkosten können dabei verschiedenen Gruppen zugeordnet werden:

1. Arbeiten im Bauunterhalt

Da die Eishalle nicht einer Generalsanierung unterzogen wird, gibt es zahlreiche Schnittstellen zum Bestand. In einigen Bereichen hat sich gezeigt, dass Verbesserungen des Bestands wirtschaftlich zusammen mit der Baumaßnahme abgewickelt werden können.

Summe Bauunterhalt 52.339,17 €

2. Zusätzliche Forderungen des EVL

Der EVL hat eine angespannte finanzielle Situation. Daher kann er nicht alle notwendigen Leistungen für den Betrieb eines DEL2-Stadions selbst aufbringen. So werden hauptsächlich Entrümpelungs- und Einlagerungsarbeiten, aber auch nötige Verkabelungen des neuen Videowürfels, Torlampen und Videobeweis, und Vereins-IT Verkabelung über das Projekt abgewickelt. Sonst wäre eine rechtzeitige Inbetriebnahme in den BA1 und BA2 nicht möglich gewesen!

Summe Zusatzarbeiten EVL: 55.823,38 €

3. Zusätzliche Forderungen der Polizei

Die Erfahrungen der Polizei aus einigen „Gefährder-Spielen“ der vergangenen Saison haben zu etlichen Zusatzanforderungen geführt, welche für den Betrieb des Stadions erforderlich sind. Hierzu zählen v.a. eine hochauflösende Videoüberwachung und Abtrennungen zum Gästeblock.

Summe Zusatzarbeiten Polizei: 48.142,02 €

4. Unerwartetes im laufenden Projekt

In den einzelnen Bauabschnitten sind etliche Leistungen notwendig, die zum Zeitpunkt der Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar waren.

Dazu zählen als Hauptpunkte im Hochbau Schäden am Gebäude im Zusammenhang mit der Dachsanierung und ein zusätzlicher Schutz der Eispiste im BA3.

Im Bereich der Technik eine Änderung der Luftkanäle für den Kaltluftsee nach Einarbeitung der Simulationsergebnisse, Klimatisierungen des Serverraums, der Regieräume und der Polizeieinsatzzentrale zur Kompensation der Abwärme der Technik, zusätzliche Arbeiten an der Hei-

zungsverteilung im Bestand und die nötigen Anpassungen der Regelungstechnik für die ganze Technik der Hallen.

Im Bereich der Freianlagen sind es Kostensteigerungen seit 2018, zusätzliche Garagen für das Betriebsmaterial, nötige Rigolen und zu erwartende Deponiekosten für entstehenden Aushub.

Summe Unerwartetes: 502.921,47 €

5. Kosten aus Vergabegewinnen und Vergabeverlusten, Mengenmehrungen und Mengeminderungen

Der Vergleich der Kostenansätze aus Kostenberechnung, Vergabe und prognostizierte oder tatsächliche Abrechnungssumme gibt einen guten Überblick.

So zeigt sich, dass der BA1 sehr positiv mit einem Guthaben von 82.361,06 € abgeschlossen hat.

Der gerade laufende BA2 wird aber mit einem deutlichen Minus von 715.501,01 € abschließen. Dies liegt zum einen an den oben beschriebenen Zusatzleistungen. Zum anderen aber sicherlich daran, dass die sehr schlechten Vergabeergebnisse der Baumeistergewerke mit insgesamt Mehrkosten von ca. 900.000 € nicht mehr vollständig kompensiert werden können. Die Kosten für die provisorische Fassade im Ostbereich konnten Corona-bedingt entfallen. Die Einsparung von ca. 200.000 € ist in der Prognose berücksichtigt.

Für den kommenden BA3 laufen noch teilweise die Vergaben. Aber auch hier werden Mehrkosten von 251.726 € erwartet. Damit zeigt sich, dass durch Planänderungen nur ein geringes Einsparungspotential gegeben ist und in keinem Fall das Minus des BA2 aufgefangen werden kann.

Summe Vergaben und Mengenänderung: 412.001,03 €

Für die Kostengruppe 100 bis 600 sind als Gesamtsumme Mehrkosten in Höhe von 1.0071.227,07 € prognostiziert. Davon werden 52.339,17 € über den Verwaltungshaushalt und 1.018.887,90 € über den Vermögenshaushalt abgewickelt.

Die Planungsleistungen für die Eishalle 1 sind sehr aufwändig. Zahlreiche Fachplaner und Sachverständige sind nötig und beauftragt worden. Etliche der zusätzlichen Leistungen sind honorarfähig einzustufen. Nicht alle Honorarforderungen der Planer sind gerechtfertigt, es besteht teils erheblicher Diskussionsbedarf. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine tragfähige Zahl für eine Prognose der Baunebenkosten der Kostengruppe 700 gegeben werden. Nach Kostenberechnung sind dafür netto 4.705.042,02€ vorgesehen.

Eine Unschärfe von weiteren ca. 300.000 € ist als realistisch anzunehmen.

Für den Vermögenshaushalt ist es damit erforderlich, ca. 1.300.000.- € zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten über den Sachstand der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Eisstadion und den zusätzlich zu erwartenden Kosten wird Kenntnis genommen.
2. Der Kostenanteil in Höhe von 113.000 € für die Grundausstattung der Kioske wird als Obergrenze fixiert, unabhängig vom finalen Bewirtungskonzept des EVL und etwaiger Umplanungen.
3. Der EVL wird gebeten, kurzfristig die erforderlichen Entscheidungen insbesondere für die Ausstattung der Kioskbereiche, der zukünftigen Gestaltung der VIP-Räume sowie eines Bewirtungskonzeptes zu treffen, um die laufenden Arbeiten nicht zu behindern.

4. Es wird zugestimmt, eine Membranfassade wie geplant auszuführen.
5. Hinsichtlich der graphischen Gestaltung der Membranfassade wird ein Beteiligungsverfahren mit mehreren Entwürfen durchgeführt. Als Kostenobergrenze werden 20.000 € festgelegt.
6. Dem Haushaltsplanum wird empfohlen, die prognostizierten Mehrkosten in Höhe von ca. 1.300.000 € im Haushalt 2021 zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

Anlage 1 – Kostenverlauf/Prognose (nicht-öffentlich)

Anlage 2 – Kostenübersicht (nicht-öffentlich)