



Beschlussvorlage Nr. B-201/2021

Einreicher:
Dezernat 6

Gegenstand:

Interessenbekundungsverfahren für ein Roll- und Funsportzentrum in Chemnitz

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Schul- und Sportausschuss	29.09.2021	nicht öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	30.09.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	13.10.2021	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Interessenbekundungsverfahren für die Errichtung eines Roll- und Funsportzentrums für die Sportarten
 - BMX
 - Inline
 - Mountainbike (MTB)
 - Parkour
 - Scooter
 - Skateboard
 - WCMX (Rollstuhlsport)mit einer vorangestellten Markterkundung, welche die Verfügbarkeit von Angeboten prüft, durchzuführen.
2. Nach der Markterkundung werden die Ausschreibungsbedingungen nochmals mit Vertretern des Stadtrates abgestimmt.
3. Die Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens werden dem Stadtrat zur weiteren Entscheidung vorgelegt.
4. Die Errichtung des Roll- und Funsportzentrums ist ohne städtische Investitionszuschüsse zu realisieren.

Begründung:

Die Anzahl der Nutzer in den einzelnen Sportarten BMX, Inline, MTB, Parkour, Scooter, Skateboard und WCMX wächst exponentiell. Die starke Anziehungskraft der individuellen Leistung, kombiniert mit einem starken sozialen Bewusstsein und Zusammenhalt innerhalb der Skater-Gemeinschaft, macht diesen Sport überaus attraktiv, nicht nur für diejenigen, die ihn ausüben, sondern auch für Zuschauer jeden Alters. Skateparks und Skatehallen werden in Zukunft zu einem Treffpunkt für alle, die die Stadt lieben und das Stadtleben feiern wollen.

Ursprünglich aus der alternativen Szene kommend sind die Sportarten rund um Skateboard und BMX heute in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Sie bieten Raum für Bewegung, Gemeinschaft und sportlichen Wettbewerb, haben eine geringe Einstiegshürde und sind sowohl als Breitensport als auch als olympische Disziplinen etabliert.

Bereits im Jahr 2008 feierte BMX-Race olympische Premiere und ab 2021 sind BMX-Freestyle-Park und Skateboarding bei den Olympischen Spielen dabei. Damit wachsen die Bedürfnisse für adäquate Trainingsmöglichkeiten, die die Nationalteams brauchen.

Waren die Sportarten früher nur als Sommersportarten angelegt, sind sie heute auch im Winter etabliert und ein Ganzjahressport geworden. Skaten ist für zahlreiche Menschen eine Lebenseinstellung und für einige, wie z. B. den Chemnitzer Lukas Knopf, ein Beruf geworden.

Ausgangslage in Chemnitz

Outdoor

- Konkordiapark mit Beton-Streetfläche und Pool als größter zusammenhängender Park in unserer Stadt
- Mehrere kleine Anlagen mit Miniramps im AJZ, im Kinder- und Jugendhaus UK, im Zeisigwald, im Jugendclub B-Plan und der Blindenschule

Indoor

- Skate- und BMX-Halle mit 650 m² am Schönherrpark mit verschiedenen Rampen und Lines für alle Rollsportarten
 - ➔ Die Halle ist baufällig, für die Sportarten zu klein, zum Teil gefährlich, weil sich die verschiedenen Rollsportarten im Weg sind und es besteht keine Erweiterungsmöglichkeit

Kapazitäten und Auslastung

Die jetzige Skate- und BMX-Halle ist mit den vielfältigen Projekten während der Öffnungszeiten, mit Camps, Veranstaltungen und internationaler Jugendarbeit sowie mit über 12.000 Nutzungen pro Jahr mehr als ausgelastet und kann viele Anfragen nicht mehr erfüllen.

Auch der Konkordiapark ist zu Hauptzeiten mittlerweile zu klein und oft überfüllt.

BMX/MTB-Fahrer haben sich auch deshalb in den letzten Jahren oft illegale Hügelstrecken in den Wäldern gebaut.

Leistungssportliche Basis in Chemnitz

Chemnitz hat schon jetzt mehrere Sportler*innen, die international bekannt sind:

- Til Augustin ist Weltmeister und Piere Richter ist Vizeweltmeister im WCMX (Rollstuhl Skating)
- Jennifer Wohrab war mehrere Jahre im deutschen Olympiateam und erreichte bei zwei Weltmeisterschaften Top 15 Platzierungen
- Toni Müller qualifizierte sich für die Deutschen Meisterschaften
- Lukas Knopf ist Top 10 Fahrer im Weltcup Freestyle MTB

In dieser Leistungsbreite und -dichte ist die Stadt Chemnitz im Moment deutschlandweit in der Spitzengruppe.

Mediale Aufmerksamkeit und Stadtmarketing

Alle diese neuen Sportarten genießen sehr hohe Aufmerksamkeit in den Social Media Kanälen. So hat Lukas Knopf beispielsweise mehr Klicks über Instagram, Youtube und Facebook als alle Sportler der Stadt Chemnitz zusammen. Wenn er Workshops in der Skatehalle Chemnitz gibt, kommen Teilnehmer*innen aus ganz Deutschland und mehreren Nachbarländern.

Auch die Skate Camps des AJZ e. V. in der Skatehalle Chemnitz sind international. Neben vielen europäischen konnten auch schon Teilnehmer*innen aus Brasilien und Argentinien begrüßt werden.

Diese Bekanntheit sollte die Stadt ausbauen.

Aussicht, Bundesstützpunkt zu werden

Der Bedarf an einem Roll- und Funsportzentrum in Chemnitz ist immens. Hier ist sich die Stadt mit dem Stadtsportbund Chemnitz e. V. einig.

Diesen Bedarf besteht jedoch auch deutschlandweit, das haben uns der Bund Deutscher Radfahrer (BDR), der Mitteldeutsche Freestyle e.V. und der Deutsche Rollsport- und Inlineverband (DRIV e.V.) bestätigt und Chemnitz ihre volle Unterstützung bei Umsetzung des Vorhabens zugesichert.

Darüber hinaus hat Chemnitz mit dem Bau eines solchen modernen Roll- und Funsportzentrums die Möglichkeit, ein Leistungsstützpunkt in diesen Sportarten und auch Bundesstützpunkt in Deutschland für diese Sportarten zu werden.

Vergleichbare Hallen

In Deutschland gibt es bisher noch keine vergleichbaren Hallen. Die derzeit bestehenden sportlichen Möglichkeiten sind in bestehende und nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzte Gebäude „eingepasst“ und haben alle nicht die idealen Voraussetzungen in Bezug auf Hallengröße, Deckenhöhen, Stützpfiler und Besucherzahlen.

Im deutschsprachigen Raum sind insbesondere die Hallen in

- Winterthur (Schweiz) mit 7.000 qm und
- Innsbruck (Österreich) mit 2.000 qm

zu nennen, die den Zielvorstellungen für ein Roll- und Funsportzentrum entsprechen (vgl. Anlage 3, Seite 5 ff).

Standort und Bedarf in Chemnitz

Basierend auf einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013, die die Fläche oberhalb des Konkordiaparks empfohlen hatte, gab es in den letzten zwei Jahren zu diesem Standort bereits vielfältige Abstimmungen zum Bedarf zwischen den potenziellen zukünftigen Nutzern (Rollfieber e. V. und Skatehalle Chemnitz AJZ e.V.), dem Stadtsportbund, dem Bund Deutscher Radfahrer, dem Mitteldeutschen Freestyle e.V. und natürlich der gesamten Rollsportszene.

Geeinigt haben sich die Beteiligten auf folgende Eckdaten:

- Größe der Halle: insgesamt 4.500 m² Nutzfläche
- Sportarten BMX, Inline, MTB, Parkour, Scooter, Skateboard, WCMX
- 500 Zuschauer

Der Standort an der Leipziger Str. oberhalb des Konkordiaparks bietet aus städtischer Sicht mit seiner unmittelbaren Nähe zum Outdoorbereich eine gute Möglichkeit, In- und Outdooraktivitäten zu verknüpfen. Die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Innenstadtnähe sind weitere Pluspunkte, die für ein Roll- und Funnsportzentrum genau an diesem Standort sprechen.

Eine lediglich beispielhafte Skizze zur Visualisierung einer Möglichkeit für die Umsetzung eines Roll- und Funnsportzentrums mit diesen Eckdaten ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Dem potentiellen Investor soll jedoch auch die Möglichkeit gegeben werden, eigene Flächen in die Interessenbekundung mit einzubringen, sodass bei entsprechender Eignung auch andere Standorte innerhalb des Stadtgebietes möglich sind.

Umsetzung des Vorhabens

Die Stadt ist voraussichtlich nur schwer in der Lage, das Vorhaben aus eigener Kraft umzusetzen. Die Genehmigung des Haushaltsplanes 2021/22 der Landesdirektion lässt erwarten, dass der städtische Spielraum für die Aufnahme zusätzlicher Kredite nicht hinreichend gesichert sein wird.

Aus diesem Grund ist die Umsetzung dieses anspruchsvollen Vorhabens nur unter Einbeziehung eines Investors möglich. Dieser soll das Roll- und Funnsportzentrum errichten und es anschließend der Stadt im Rahmen einer langfristigen Nutzungsvereinbarung zur Miete überlassen oder dieses selbst betreiben.

Dabei stehen, soweit der potentielle Investor keine eigenen Grundstücke einbringen kann, insbesondere

- die Variante 1 (die benötigten Grundstücke werden dem Investor in Erbbaupacht überlassen) und
- die Variante 2 (die benötigten Grundstücke werden dem Investor verkauft und es wird vertraglich eine Rückkaufoption vereinbart)

zur Wahl, vgl. Anlage 5.

Für die Variante 1 schlägt die Verwaltung vor, dem Investor die benötigten städtischen Flächen in Erbbaupacht mit einer Laufzeit von 25 Jahren anzubieten. Dieser Zeitraum scheint für ein Vorhaben dieser Größe und den vergleichsweise jungen Sportarten angemessen. Für den Investor bietet diese Variante den Vorteil, das Projekt weitgehend sicher kalkulieren zu können.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass die Variante 2: „Verkauf der Grundstücke an den Investor, Miete und Rückkaufoption“ mit hoher Wahrscheinlichkeit an finanziellen Möglichkeiten einer Kommune scheitert, da sich die Finanzausstattung der Kommune in der Regel auch nach Jahren nicht so wesentlich verbessert, dass ein Ankauf realisierbar ist.

Ob sich das Vorhaben auf diesem Weg umsetzen lässt, wird insbesondere die vorgeschaltete Markterkundung zeigen.

Zeitschiene, Baukosten und Fördermittel

Zeitschiene

Für die Umsetzung eines Vorhabens dieser Größenordnung ist mindestens ein Zeitraum von 4-5 Jahren erforderlich.

10/2021	Beschluss Stadtrat zur vorgeschlagenen Vorgehensweise
bis 12/2021	Markterkundung
01/2022 bis 03/2022	Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen mit Eignungs- und Zuschlagskriterien, Aufgabenbeschreibung, Bewertungsmatrizen
	Parallel dazu Abstimmung mit der Landesdirektion zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens
	Abstimmung der Ausschreibungsbedingungen mit Vertretern des Stadtrates
04/2022 bis 04/2023	Ausschreibung
05/2023	Beschluss Stadtrat zum Zuschlag (Auftrag), zum Abschluss Erbbau-pachtvertrag und zum Abschluss Mietvertrag bzw. Konzessionsver-trag
06/2023 bis 12/2025	Planung und Bau

Baukosten

Eine erste überschlägige Prognose umreißt das Baukostenbudget grob mit ca. 10 Mio. €. Dabei ist allerdings die aktuell sehr unsichere Baukostenentwicklung zu berücksichtigen und in künftige Kostenschätzungen einzubeziehen.

Fördermittel

Nach einer ersten Auskunft des SMI stellt sich die Förderung für den Fall der Realisierung des Projekts als PPP-Modell über die Sächsische Sportförderrichtlinie als eher schwierig dar, da nach Auskunft des SMI eine Reihe von Vorgaben erfüllt werden müssen.

In der Regel werden Sportvereine vorrangig in der sächsischen Sportförderung berücksichtigt. Allerdings werden Sportarten wie BMX, Inline, MTB, Parkour, Scooter, Skateboard, WCMX naturgemäß nicht auf Vereinsbasis betrieben. Hier ist noch Überzeugungsarbeit zu leisten.

Vergabeverfahren

Unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der vorgesehenen Markterkundung wird ein Verhandlungsverfahren mit Vorinformation als Aufruf zum Wettbewerb (sog. Interessenbekundungsverfahren) vorgeschlagen.

Verhandlungsverfahren finden vornehmlich bei solchen Bauleistungen Anwendung, bei denen keine Normbauten errichtet werden, sondern Bauten, die aufgrund ihrer Art, ihrer Komplexität oder ihres rechtlichen oder finanziellen Rahmens nicht ohne vorherige Verhandlung vergeben werden können.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Überschreitung des EU-Schwellenwertes ist EU-weit auszuschreiben.

Vorgeschaltet werden soll eine Markterkundung, um einen Überblick über die Marktsituation und einen ersten Kontakt zu potenziellen Anbietern mit deren Sichtweise von Lösungsmöglichkeiten für das Projekt zu erhalten. Im Anschluss daran sollen im anschließenden Vergabeverfahren mit den Bietern kreative Lösungen erzielt werden. Dabei kann die Stadt die vorzuschlagenden Lösungen nicht derart vorwegnehmen, dass eine einwandfreie Preisermittlung sowie die Erzielung vergleichbarer Angebote möglich sind.

Das sich anschließende eigentliche Vergabeverfahren gliedert sich wie folgt:

Im Schritt 1 – Vorinformation (EU-weite Bekanntmachung) – bekunden potentielle Bieter ihr Interesse an einer Teilnahme.

Im Schritt 2 – Teilnahmeanträge - müssen die Bieter als potentielle Investoren die durch den Auftraggeber aufgestellten Eignungskriterien erfüllen (z.B. einen Mindestumsatz erfüllen oder bestimmte Referenzen vorlegen).

Im Schritt 3 – Verhandlungsverfahren – verhandelt der Auftraggeber mit den ausgewählten Bietern über die von ihnen eingereichten Angebote mit dem Ziel, genau die Planungs- und Bauleistungen einzukaufen, die auf den konkreten Bedarf zugeschnitten sind und ggf. auch zur Höhe einer Miete. Ggf. können dazu mehrere Verhandlungsrunden erforderlich werden.

Das Verhandlungsverfahren mit Vorinformation als Aufruf zum Wettbewerb beginnt bereits mit der Absendung der Vorinformation und endet entweder mit der wirksamen Erteilung des Zuschlags oder mit der wirksamen Aufhebung des Vergabeverfahrens.

Der öffentliche Auftraggeber muss daher eine erhebliche Vorleistung erbringen, indem er

- die Eignungskriterien (z.B. bestimmte Umsatzangaben, Referenzen) in zulässiger Form auswählt und festlegt,
- eine Bewertungsmatrix für den Teilnahmewettbewerb erstellt, anhand derer die künftigen Bieter ausgewählt werden sollen,
- eine (vorliegend nur funktionale) Leistungsbeschreibung festlegt und darin ggf. Mindestbedingungen aufstellt,
- die Zuschlagskriterien bestimmt, anhand derer der Zuschlag vergeben werden soll.

Dies alles muss im Wesentlichen bereits vor der Bekanntmachung erfolgen und feststehen, da eine Änderung der Mindestvorgaben und der Zuschlagskriterien nicht möglich ist.

Daneben muss die Stadt auch in die Lage versetzt werden, die Teilnahmeanträge und Angebote zu bewerten, was umso schwieriger wird, je weniger eine Aufgabe im Vorfeld definierbar ist und wenn die Anbietenden über einen Wissensvorsprung verfügen. Um das Verfahren seitens der Stadt mit entsprechendem Fachwissen zu begleiten und die weitergehende Entscheidung der dafür zuständigen Gremien vorzubereiten, soll eine aus mehreren Personen bestehende Arbeitsgruppe in Form einer Jury gebildet werden.

Zur Begleitung dieses anspruchsvollen Vergabeverfahrens wird darüber hinaus eine auf diesem Gebiet erfahrene Anwaltskanzlei einbezogen. Die Finanzierung dieser Beratung erfolgt ebenfalls aus den im Beschluss zum Zweijahreshaushalt 2021/22 für diesen Zweck vom Stadtrat zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von 100 T€.

Betreibung

Die spätere Betreuung des Roll- und Funsportzentrums ist Gegenstand sowohl der Markterkundung als auch des sich anschließenden Vergabeverfahrens. Denkbar sind sowohl die städtische Betreuung, die Betreuung durch einen Verein, als auch die Betreuung durch den Investor (Konzeption).

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3: Fotos Outdoor - Indoor Chemnitz sowie vergleichbare Hallen
- Anlage 4: Beispielhafte Skizze für ein Roll- und Funsportzentrum
- Anlage 5: Variantenvergleich