

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-279/2026
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Sachbearbeitung: Marcus Finger
Verfasser/in: Finger, Marcus
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 28.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Betriebskommission Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften	23.09.2026	zur Kenntnis
Magistrat	23.09.2026	zur Kenntnis
Betriebskommission Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften	30.09.2026	beschließend
Magistrat	30.09.2026	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	30.09.2026	vorberatend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	30.09.2026	vorberatend
Kultur-, Tourismus und Marktausschuss	30.09.2026	vorberatend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	01.10.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.10.2026	beschließend

Betreff:

Denkmalgerechte Sanierung der Odenwaldhalle

hier: Abschluss Objektplanung LPH 2 (Vorplanung), Abschluss Nutzungs- und Betriebskonzept, Ausschreibung Objektplanung LPH 3-8 und Projektsteuerung PS 2-5

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse der Leistungsphase 2 (Vorplanung) des Objektplaners *Pätzold Kremer Architekten PartG mbH* werden zur Kenntnis genommen.
2. Es wird beschlossen, die Objektplanung gemäß beigefügtem Leistungsverzeichnis für die Leistungsphasen 3 bis 8 auszuschreiben. Die Ausschreibung und Beauftragung sollen stufenweise sowie in Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion Frankfurt, Referat *Fachaufsicht Bundesbau, Zivil- und Zubau* erfolgen.
3. Es wird beschlossen, die Projektsteuerung gemäß beigefügtem Leistungsverzeichnis für die Projektstufen 2 bis 5 nach Entscheidung der Förderstelle über die Zubaufähigkeit auszuschreiben. Die Ausschreibung und Beauftragung sollen stufenweise sowie in Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion Frankfurt, Referat *Fachaufsicht Bundesbau, Zivil- und Zubau* erfolgen.
4. Die Ergebnisse des Nutzungs- und Betriebskonzepts der Fa. *Bevenue GmbH* werden zur Kenntnis genommen. Es wird beschlossen, dass die Ergebnisse des Nutzungs- und Betriebskonzepts bei den weiteren Leistungsphasen 3 bis 8 der Objektplanung zu berücksichtigen sind.
Darüber hinaus soll auch das Thema Bevölkerungsschutz bei der Planung mitbetrachtet werden.

Begründung:

Mit Beschluss der Betriebskommission EBVL vom 23.06.2025 wurde der Objektplaner *Pätzold Kremer Architekten PartG mbH* mit der Leistungsphase 2 (Vorplanung) zur Sanierung der Odenwaldhalle beauftragt. Die erforderliche Beauftragung der Fachplaner für die Leistungsphasen 1 und 2 erfolgte mit den Beschlüssen der Betriebskommission EBVL am 04.03.2026. Die Leistungen des Objektplaners und der Fachplaner wurden Anfang September 2026 abgeschlossen. Nach weiterer Rücksprache mit der Förderstelle ist eine Mindestvoraussetzung für die Beantragung der Fördermittel aus dem Bundesprogramm *KulturInvest 2024* die Ausarbeitung der nun anstehenden Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) des Objektplaners und der Fachplaner mit einer abschließend vertieften Kostenberechnung. Ein entsprechendes Leistungsverzeichnis zur Ausschreibung der LPH 3-8 für die Objektplanung wurde vom Bau- und Planungsamt ausgearbeitet. Es sieht eine stufenweise Beauftragung der LPH 3, 4, 5, 6+7 und 8 vor. Das Leistungsverzeichnis ist als Anlage beigefügt.

Des Weiteren stimmte die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2026 dem Einsatz einer externen Projektsteuerung für den weiteren Verlauf der Planung und Ausführung grundsätzlich zu. Nach weiterer Rücksprache mit der Förderstelle ist die Notwendigkeit einer externen Projektsteuerung jedoch vor dem Fördermittelgeber zu begründen. Die Förderstelle entscheidet dann in Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion Frankfurt über die Zuwendungsfähigkeit. Ein formloses Begründungsschreiben wurde der Förderstelle zugestellt. Das erforderliche Leistungsverzeichnis zur Ausschreibung der Projektsteuerung wurde vom Bau- und Planungsamt ebenfalls ausgearbeitet. Es sieht eine stufenweise Beauftragung der Projektstufen 2 (Planung), 3 (Ausführungsvorbereitung), 4 (Ausführung) und 5 (Projektabschluss) gemäß AHO, Heft 9 vor. Das Leistungsverzeichnis ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

Die aus der LPH 2 vorliegende Kostenschätzung der Objekt- und Fachplanung ist Grundlage für die Ausschreibungen und Honorarermittlungen der Leistungen des Projektsteuerers und der weiteren Leistungsphasen der Objektplanung. Die zu erwartenden Auftragssummen beider Leistungsbereiche liegen dabei deutlich über dem aktuellen Schwellenwert von netto 216.000 € nach GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) für Dienstleistungen bei öffentlichen Auftraggebern. Somit ist jeweils ein EU-weites Ausschreibungsverfahren nach VgV (Vergabeverordnung) mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Der zeitliche Umfang dieses Verfahrens beträgt jeweils min. 3 Monate nach öffentlicher Bekanntmachung durch die Vergabestelle. Daher ist mit einer Vergabe der genannten Leistungen frühestens im März 2027 und mit Beginn der LPH 3 im April 2027 zu rechnen. Um eine zügige Weiterführung der Planung zu gewährleisten, ist eine schnellstmögliche Einleitung der o. g. Ausschreibungsverfahren zu empfehlen. Die hierfür notwendigen Unterlagen wurden vom Bau- und Planungsamt nach Abstimmung mit der Vergabestelle des Odenwaldkreises vorbereitet. Weitere Absprachen hierzu finden derzeit mit dem zuständigen Referat der Oberfinanzdirektion Frankfurt als Ansprechpartner der Förderstelle statt.

Die Einreichung des Förderantrags ist nach Abschluss der LPH 3 im August/September 2027 mit Vorlage der erforderlichen Kostenberechnung vorgesehen. Die Bearbeitungszeit für den Zuwendungsbescheid wurde von der Förderstelle mit ca. 6 Monaten angegeben. Alle weiteren Planungsschritte bis zur Bauausführung können dem als weitere Anlage beigefügten Terminplan entnommen werden.

Das Bau- und Planungsamt schlägt vor, die beigefügten Leistungsverzeichnisse für die ausstehenden Ausschreibungen der Leistungen *Objektplanung, Leistungsphase 3-8* und *Projektsteuerung, Projektstufe 2-5* zu verwenden. Die Entscheidung der Förderstelle über die Zuwendungsfähigkeit der Projektsteuerung sollte jedoch vor Ausschreibung dieser Leistung abgewartet werden, um eine Förderschädlichkeit auszuschließen.

Mit Beschluss des Magistrats vom 21.01.2026 erfolgte außerdem die Ausschreibung und anschließende Beauftragung eines Nutzungs- und Betriebskonzepts für die Odenwaldhalle. Das Konzept stellt die zukünftige Rolle der Odenwaldhalle als Veranstaltungsort für die Bürgerinnen und

Bürger der Stadt Michelstadt sowie für die Region dar und beschreibt eine tragfähige inhaltliche und organisatorische Ausrichtung, sowie die grundsätzlichen wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten des Betriebs. Das Nutzungs- und Betriebskonzept ist außerdem eine weitere Voraussetzung für die Beantragung der Fördermittel aus dem Bundesprogramm *KulturInvest 2024*.

Die Ergebnisse des Büros *Bevenue GmbH* zum beauftragten Nutzungs- und Betriebskonzept sind ebenfalls als Anlage beigefügt. Diese sollten zudem bei den weiteren Leistungsphasen 3 bis 8 der Objektplanung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus soll auch das Thema Bevölkerungsschutz bei der Planung mitbetrachtet werden, da die grundhafte Sanierung der Odenwaldhalle eine langfristige und erhebliche Investition in die kommunale Infrastruktur darstellt. Bei der Planung und Ausgestaltung der künftigen Nutzung sollte daher neben den regulären Anforderungen an einen modernen Veranstaltungs- und Versammlungsort auch die mögliche Nutzung der Odenwaldhalle in besonderen Krisen- und Notlagen berücksichtigt werden.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Kommunen mit unterschiedlichen Krisensituationen und dem Ausfall kritischer Infrastrukturen konfrontiert werden können. Hierzu zählen beispielsweise länger andauernde Stromausfälle, Extremwetterereignisse, Hochwasser, größere Schadenslagen oder notwendige Evakuierungen. Auch der Zivilschutz und die Vorsorge für außergewöhnliche Gefahrenlagen haben angesichts der veränderten sicherheitspolitischen Rahmenbedingungen wieder an Bedeutung gewonnen.

Die Odenwaldhalle verfügt aufgrund ihrer Größe, ihrer zentralen Lage und ihrer vorhandenen Infrastruktur grundsätzlich über gute Voraussetzungen, um im Bedarfsfall ergänzend als Anlauf-, Betreuungs-, Informations- oder Notunterbringungsstelle genutzt werden zu können. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass entsprechende Anforderungen bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. Nachträgliche Anpassungen, beispielsweise bei Notstromversorgung, Sanitäranlagen, Kommunikationsmöglichkeiten, Raumaufteilung, Lagerflächen oder technischen Einrichtungen, können erheblich aufwendiger und kostenintensiver sein.

Ziel ist es dabei nicht, die Odenwaldhalle ausschließlich oder vorrangig für den Katastrophenschutz auszurichten. Vielmehr sollen im Rahmen der ohnehin erforderlichen Sanierungsplanung die Möglichkeiten einer multifunktionalen und krisenfesten Nutzung geprüft und dort berücksichtigt werden, wo dies technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist.

Personalressourcen:

3.0 Bau- und Planungsamt, SG Hochbau

2.0 Amt für Finanzwesen, SG Kämmerei und SG Förderwesen und Beteiligungen

5.0 Kulturamt

Finanzielle Auswirkungen:

Das Investitionsprogramm 2026 des Eigenbetriebs Bebauen und Verwalten von Liegenschaften enthält die notwendige Verpflichtungsermächtigung zur Beauftragung der Leistungsphase 3 Objektplanung (Architektenleistungen) und der zur Leistungsphase 3 zuzuordnenden Projektstufe 2 Projektsteuerung.

Die geschätzten Honorare auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung des Architekturbüros *Pätzold Kremer Architekten PartG mbH* mit Stand vom 27.08.2026 für die Leistungen der Objektplanung LPH 3-8 und der Projektsteuerung PS 2-5 belaufen sich derzeit auf ca. 2,36 Mio €. Hiervon fallen ca. 422.000 € auf die 2027 zu vergebenden Leistungen LPH 3 der Objektplanung und PS 2 der Projektsteuerung.

Anlage(n):

1 20260916_LV Objektplanung LPH 3-8

2 20260916_LV Projektsteuerung ODWH

3 20260916_Terminplan nach Abschluss LPH 2

4 20260908_Studie Michelstadt_V2

5 25-007 Abschlusspraesentation LPH2 gesamt pk_2026-09-23