

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 83 - 424101.1003/

Vorlage 140/2022
Datum 07.06.2022

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Freilufthalle Holderfeld; Stand und weiteres Vorgehen**

Bezug: Vorlagen 12/2019, 314/2021

Anlagen:

Zusammenfassung:

Die funktionale Ausschreibung der für dieses Jahr zur Fertigstellung geplanten Freilufthalle Holderfeld musste im Dezember letzten Jahres wegen des die Kostenberechnung weit überschreitenden Ergebnisses aufgehoben werden.

Um trotz der derzeit stark gestiegenen und schwer einzuschätzenden Baupreise die Realisierung dieser – besonders für die Geschwister-Scholl-Schule – zusätzlich notwendigen, nahezu ganzjährig zu nutzenden Sportfläche zu erreichen, hat die Verwaltung gemeinsam mit Schule und Vereinen Abmessungen und Standards hinterfragt und damit (u.a. in Verbindung mit z.B. deutlich geringeren Aushubmassen durch Veränderung der Planung) Einsparpotentiale eruiert, die in Summe zu einer deutlichen Reduzierung der Kosten führen könnten.

Zudem soll die Maßnahme nicht mehr als Ganzes ausgeschrieben, sondern – bis auf die Überdachung - in Einzelgewerke (Erdarbeiten, Gründung, Sportfeld, Nebengebäude und Außenanlage) aufgeteilt werden, so dass flexibel und agil auf die dabei erzielten Preise reagiert werden kann und dadurch die Möglichkeit besteht, mit den im Haushalt zur Verfügung stehenden Mitteln budgetorientiert umzugehen - auch wenn dafür ggf. die Größe des Feldes und/oder der Freilufthalle reduziert werden muss.

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Gesamtkosten
7.424101.1003.01 Kalthalle		EUR				
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-161.712	-889.400	-760.000	-760.000	-1.811.112
13	Summe Auszahlungen	-161.712	-889.400	-760.000	-760.000	-1.811.112
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-161.712	-889.400	-760.000	-760.000	-1.811.112
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-161.712	-889.400	-760.000	-760.000	-1.811.112*

*Die Gesamtkosten berücksichtigen auch nicht abgeflossene Planmittel aus dem Vorjahr.

Die Maßnahme auf dem PSP-Element 7.424101.1003.01 „Kalthalle“ wurde im Zuge des Haushalts 2023 um 200.000 Euro verstärkt und mit einer VE über 760.000 Euro versehen, so dass es möglich ist, die gesamte Maßnahme in 2022 auszuschreiben und zum Teil auch schon zu beginnen.

Unter Berücksichtigung der bereits vor 2020 abgeflossenen Mittel und der Neuveranschlagung von Restmitteln aus 2021 stehen für die Maßnahme insgesamt 1.701.139 Euro zur Verfügung.

Die Stadt ist derzeit im Gespräch mit dem RP Tübingen bezüglich einer grundsätzlichen Förderfähigkeit. Ein Förderantrag wurde noch nicht gestellt.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 314/2021 wurden die Ausschreibungen „Freilufthalle mit Außenanlagen“ und „Nebengebäude“ aufgrund weit überhöhter Preise aufgehoben. Dem Ausschreibungsergebnis und den damit zu erwartenden Gesamtkosten von 3,055 Mio. stand eine im HH 2021 finanzierte Summe von rd. 1,5 Mio. Euro entgegen.

2. Sachstand

Verständlicherweise bedeutete die Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens und der damit verbundene Stopp des Projektes eine große Enttäuschung für die zukünftigen Nutzer, vor allem der Sportfachschaft der GSS. Von dieser kamen erfreulicherweise umgehend konstruktive Vorschläge, das Projekt doch noch umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde auch signalisiert, das bisher für die geplante Halle zwischen der Fachabteilung Schule und Sport, den Nutzern und den Planern abgestimmte Nutzungsprofil bzgl. Abmessungen, Standards und Ausstattung zu hinterfragen und ggf. zu reduzieren. Zudem wurde vorgeschlagen, als alternativen Standort die Hartplätze westlich der GSS nochmals zu prüfen, da dabei auf Grund des vorhandenen Unterbaus und ein durch die Nähe zur Sporthalle nicht notwendiges Nebengebäude erhebliches Einsparpotential bestehen würde.

Die detaillierte Überprüfung des alternativen Standorts ergab allerdings, dass eine Überbauung planungsrechtlich z.Zt. nicht möglich ist und die Realisierung daher erst nach einer Bebauungsplanänderung z.B. im Zuge der avisierten Bebauung der GSS-Stellplätze frühestens in 5 Jahren möglich ist. Daher wird diese Alternative jetzt nicht mehr weiterverfolgt.

Die Verwaltung hat parallel dazu das Ausschreibungsergebnis i.V. mit der Planung analysiert, um die Gründe der großen Abweichung gegenüber der Kalkulation und die vorrangigen Kostentreiber zu selektieren. Die Analyse ergab, dass neben der (als Holzkonstruktion geplanten) Halle, bei der die enorm gestiegenen Holzpreise als Grund genannt werden können, vor allem Gründung, Sportfeld und Außenanlage teilweise zum Mehrfachen der kalkulierten Preise angeboten wurden.

Dafür erschließen sich zwei hauptsächliche Gründe:

Zum einen wurden in dem Angebot auf Grund der inhomogenen Tragfähigkeit des Untergrundes die vorhandenen Bodenschichten in erheblichem Umfang ausgetauscht. Dies hat umfangreiche Aushub- und Entsorgungsmassen und entsprechende Kosten zur Folge. Gerade die Entsorgungskosten – besonders bei teilweise belastetem Untergrund wie hier - sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen.

Zum anderen war die Maßnahme funktional ausgeschrieben, was bedeutet, dass die Ausführungsart zur Erfüllung der funktionalen Anforderungen dem Bieter überlassen ist. Dies hat im vorliegenden Fall vermutlich dazu geführt, dass der einzige Bieter – u.a. auch in Anbetracht der unkalkulierbar steigenden Preise – mit zusätzlichen Sicherheitszuschlägen gearbeitet hat und zudem – im Gegensatz zu der bisher bei funktionalen Ausschreibungen üblichen Praxis, keine Einsparvorschläge, Reduzierungen oder Ausführungsvarianten alternativ angeboten wurden. Es gab daher auch keine weiteren Angebote mit – in der Ausschreibung explizit zugelassenen und evtl. günstigeren – andersartigen Hallenkonstruktionen (z.B. in Stahl).

Daher wurde – mit Unterstützung der Fachbereiche Tiefbau und Baurecht sowie der Vergabestelle – ein Vorgehen entwickelt, wie bei der weiteren Planung auf diese Erkenntnisse reagiert werden kann, um das Projekt mit deutlich reduzierten Kosten doch noch zu realisieren.

3. Vorgehen der Verwaltung

Um angesichts der Kosten und trotz der aktuellen schwierig zu kalkulierenden Marktsituation eine Realisierung der Freilufthalle am Standort „Holderfeld“ zu erreichen, wird folgendermaßen vorgegangen:

- Um die Aushubmassen für die Hallenfundamente und den Unterbau des Sportfeldes deutlich zu reduzieren wird der vorhandene Boden lediglich verbessert und das Sportfeld nach oben aufgebaut. Zudem hat sich die Möglichkeit eröffnet, die bisher tief gegründeten Betonfundamente der Halle durch aushubminimierende Schraubfundamente zu ersetzen. Ggf. werden auch höhere Setzungen in Kauf genommen.
- Die bisher vorgesehenen Standards bzgl. Hallenhöhe, ggf. auch Hallen und Feldgröße, Nebengebäude, Außenanlage und Ausstattung werden reduziert. Durch die Festlegung der Nutzungszeiten auf 7-22 Uhr (werktags) und 9-21 Uhr (sonn- und feiertags) können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen entfallen.

Die Hallengröße kann dabei in Absprache mit den Nutzern von bisher ca. 1.000 qm (22x44 m) auf ca. 600-650 qm (20x30 m), die Höhe von 7 auf 5,5 m reduziert, die Ausstattung bzgl. Sportgeräten auf das Minimum beschränkt werden. Ebenso werden die notwendigen Räume für Abstellen, Schuhwechsel, WC und Technik lediglich mit robusten und einfachen Containern hergestellt. Durch die Reduzierungen bei Halle und Nebengebäude wird der Aufwand zur Wiederherstellung der Außenanlage ebenfalls kleiner werden.

- Die bisher in einem Leistungsverzeichnis zusammengefassten, schlüsselfertigen ausgeschriebenen Leistungen werden in Einzelgewerke (Erdarbeiten, Gründung, Sportfeld, Nebengebäude und Außenanlage) aufgeteilt. Lediglich die oberirdische Halle/Überdachung soll – und dies in einem Verhandlungsverfahren – auf Basis der großen Variante funktional ausgeschrieben werden. Dabei werden explizit alternative Konstruktionen und Überdachungsarten zugelassen. Festlegungen bzgl. Ausführung Halle/Überdachung werden erst im Zuge des Verhandlungsverfahrens getroffen, ebenso wie evtl. Reduzierung der Größe. Zudem wird die mögliche Belegung der Dachflächen mit einer PV-Anlage mit 650 bzw. 1.000 qm gefordert, die dann ggf. separat finanziert oder von den SWT betrieben wird.
- Damit kann flexibel und agil auf die in den einzelnen Teilen erzielten Preise reagiert werden und dadurch besteht die Möglichkeit, mit den im Haushalt zur Verfügung stehenden Mitteln budgetorientiert umzugehen - auch wenn dafür z.B. die Größe des Feldes und/oder der Freilufthalle reduziert werden muss.
- Entsprechend diesem Vorgehen ist geplant, die Ausschreibung und vorbereitende Maßnahmen, ggf. auch die Vergabe der Halle noch in 2022 durchzuführen, Bau und Fertigstellung der Hauptmaßnahme dann in 2023.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Anpassung der HH-Mittel an die Ausschreibungsergebnisse, Neuausschreibung und Realisierung im bisher geplanten Umfang.
- 4.2. Verschiebung der Maßnahme bis zur Beruhigung des Marktes

5. Klimarelevanz

Durch die Reduzierungen der Aushubmassen, der Fundamentierung und beim Nebengebäude sowie die zusätzliche PV-Anlage wird die CO₂-Bilanz gegenüber bisher deutlich verbessert. Die entsprechenden Werte für die Hallenkonstruktion können erst nach dem Verfahren ermittelt werden.