

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Hallenbad Süd; Standortentscheidung
Bezug:	526a/2018, 41/2019, 43/2019, 191/2022, 191/2022a, 191/2022b, 191c/2022, 191d/2022, 215/2022
Anlagen:	Anlage 1: Kostenvergleich der Standorte für das Hallenbad Süd. Anlage 2: Standortvariante Ost einschliesslich Funktionsschemata Anlage 3: Standortvariante West einschliesslich Funktionsschemata

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat spricht sich auf Grundlage der qualitativen Standortbewertung (vgl. Sitzungsvorlage 191/2022) sowie der vorliegenden überschlägigen Kostengegenüberstellung (Anlage 1) für die Realisierung eines 50m-Hallenbades am Standort Ost aus.
2. Die Stadtwerke werden unter Beteiligung der Stadtverwaltung beauftragt, auf Grundlage dieser Standortentscheidung einen architektonischer Realisierungswettbewerb vorzubereiten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2022 beschlossen, Planungen für ein 50m-Hallenbad mit dem Raumprogramm, bestehend aus einem Kleinkindbecken, einem Lehrschwimmbecken, Umkleiden und Räumen für Vereine aufzunehmen sowie Vorbereitungen für die Durchführung eines Wettbewerbes zu treffen. Des Weiteren wurde beschlossen, Verhandlungen mit den Stadtwerken über eine finanzielle Regelung zu den Mehrbelastungen aufzunehmen. (191/2022, Beschlussantrag Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 4).

Zurückgestellt wurde in dieser Sitzung die Entscheidung, an welchem Standort das künftige 50m-Bad errichtet werden soll.

In Vorbereitung auf diese Beschlussfassung wurden SWT und Stadtverwaltung beauftragt, eine Kostengegenüberstellung der Standortvariante Ost und der Standortvariante West zu erstellen. Auf Grundlage der Standortentscheidung soll ein Planungswettbewerb für Architekten durchgeführt werden.

Zudem soll mit dieser Vorlage auch der Beantwortung des Antrags 291a/2022 in Bezug auf alternative Standorte nachgekommen werden.

2. Sachstand

Im Bereich des heutigen Freibades kommen im Grundsatz zwei Standorte für ein neues 50m-Hallenbad in Frage: Ein östlicher Standort mit dem Eingangsbereich zur Jahnallee, für den der heutige Eingangsbereich des Freibades (Standortvariante Ost), inklusive der Personalräume, der Kiosk und das Hotel am Bad abgebrochen werden müssen, und ein weiterer westlicher Standort mit Eingang vom Festplatz her (Standortvariante West).

Darüber hinaus sollten entsprechend Antrag 2022-191a der Fraktion Linke, noch weitergehende Standorte in den Mühlbachäckern und dem Schulzentrum Derendingen untersucht werden. Untersucht wurden beide Vorschläge. Auf Grund der erforderlichen Flächengröße für ein 50m-Bad und tatsächlicher Flächenverfügbarkeit in städtischem Besitz, kommen für eine Umsetzung eines 50m-Hallenbades keine weiteren Standortalternativen in Frage.

2.1. Qualitative Betrachtung:

Die qualitative Betrachtung der beiden Standortvarianten Ost (Hotel am Bad) und West (am Festplatz) wurde bereits in der Vorlage 191/2022 ausführlich dargelegt, daher wird im Folgenden nur auf die wesentlichen Standortvor- und -nachteile eingegangen:

Für die Standortvariante Ost (Anlage 2) sprechen insbesondere die geringere Distanz zur Innenstadt und den Schulstandorten in der Uhlandstraße, die für die Schülerinnen und Schüler und alle Personen, die zu Fuß und mit dem Rad von dort unterwegs sind, ein Vorteil ist. Darüber hinaus ergibt sich durch die bauliche Veränderung die Möglichkeit, den gesamten Bereich von der Einmündung in die Europastraße bis zum Neckar neu zu ordnen und eine attraktive Wegebeziehung von der Paul-Horn-Arena bis zum Neckar herzustellen. Bereits in der Bewerbung für die Landesgartenschau war diese Idee enthalten, den Neckar an dieser Stelle zugänglich und erlebbar zu machen und den anliegenden Sportstätten und -akteuren mit einer gemeinsamen „Sportpromenade“ eine neue Adresse zu geben und den Standort insgesamt zu stärken.

Die Anbindung des östlichen Standorts an den Öffentlichen Nahverkehr und perspektivisch die Haltepunkte der Regionalstadtbahn sind besser als beim westlichen Standort zu bewerten, da der Standort Ost näher an den Haltestellen der Buslinien und der Regionalstadtbahn liegt. Zudem besteht an diesem Standort nach erster Prüfung die Möglichkeit, das Bauvorhaben auf vorhandenem Planungsrecht zu realisieren.

Der Verlust des mittelpreisigen Hotels am Bad mit seinen 50 Betten und den damit verbundenen Pachteinahmen für die Stadt, wie auch die Notwendigkeit von Interimsbauten für Kiosk und Eingangsgebäude des Freibads ist für diese Standortvariante nachteilig zu bewerten (Anlage 4). Die Fläche für spätere Erweiterungen ist auf Grund des vorhandenen Kleinkindbereichs des Freibads begrenzt.

Für die Standortvariante West (Anlage 3) sprechen vor allem die zentrale Lage in der Mitte des Freibads mit optimalen Wege-Beziehungen zu den Freibadattraktionen und der geringe Eingriff in die Bausubstanz. Hinzu kommen die großzügigere Vorfläche und die gute Erreichbarkeit mit dem Auto, insbesondere bei einer Nutzung des Festplatzes als Parkraum.

Nachteilig sind die stadtfornere Lage und längere Wege zum öffentlichen Nahverkehr, die zum Teil unübersichtlichen Wege, vor allem für Schülerinnen und Schüler. Konkret werden durch Flächen für Zufahrt und Vorplatz des Hallenbads, die Fläche des Festplatzes reduziert und damit auch die Nutzung für größere Veranstaltungen eingeschränkt bzw. erfordern Erweiterungen des Festplatzes in südlicher Richtung. Die wesentliche Standortvariante bringt zudem Einschränkungen bei einer späteren Einbindung eines Bades in eine Zukunftskonzeption des Festplatzes mit möglicher Erweiterung der Sportflächen mit sich. Die zusätzliche Boden- und Flächenversiegelung ist auch in Bezug auf die zu erstellenden Gebäude bei dieser Variante erheblich höher.

Des Weiteren ist für diesen Standort zur planungsrechtlichen Umsetzung ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Grundsätzlich gelten für beide Standortvarianten, dass eine Anordnung des Hallenbadbeckens auf EG-Niveau mit einer Gebäudehöhe von 10m aus städtebaulichen Gesichtspunkten besser in die Umgebung integrierbar ist, als eine Anhebung auf das Niveau + 1 mit einer Gebäudehöhe von 14m. Auch die innere Organisation des Hallenbads und der Anschluss an die Bestandsflächen des Freibads wird dadurch einfacher.

Die Stadtwerke Tübingen haben für beide Bereiche geologische Untersuchungen veranlasst, deren Endergebnisse derzeit noch nicht vorliegen. Es zeichnet sich aber ab, dass beide Standorte nach ersten Ergebnissen mit ähnlichen Gründungsvoraussetzungen realisierbar sind. Für den östlichen Standort haben die bisherigen Untersuchungen ergeben, dass Aufschüttungen vorhanden sind, die zu Entsorgungsmehraufwendungen führen können.

2.2. Quantitative Betrachtung/Kostenvergleich:

Zusätzlich zu den qualitativen Betrachtungen der beiden Standorte in der Sitzungsvorlage 191/2022 wurden zwischenzeitlich die Investitionskosten konkretisiert:

Die geschätzten Baukosten für das 50m-Bad sind an beiden Standorten mit ca. 31 Millionen Euro in etwa gleich hoch.

Dies trifft ebenfalls auf die Kosten für die Radinfrastruktur, die an beiden Standorten neu bzw. zusätzlich hergestellt werden muss, zu. Bei beiden Standorten sind ähnliche Maßnahmen und damit ähnliche Kosten für den Hochwasserschutz erforderlich.

Unter Annahme, dass auch die Aufwendungen für die Umsetzung einer klimaneutralen Energieversorgung und für die betrieblichen Kosten für beide Standorte im Wesentlichen gleich sind, ergibt sich bei der Betrachtung der investiven Kosten ein minimaler Unterschied von ca. 3,2%. Die grobe Kostenschätzung des östlichen Standorts (Hotel am Bad) liegt bei ca. 33,5 Millionen Euro, der westliche Standort (am Festplatz) kommt auf ca. 32,4 Millionen Euro. Die Kostengegenüberstellung wird in der Anlage 1 dargestellt.

Zusammengefasst unterscheiden sich die Standortvarianten investiv im Wesentlichen darin, dass beim Standort Ost hohe Aufwendungen für den Wert des Hotels am Bad, den Abbruch des Hotels, Aushub- und Entsorgung Mehraufwendungen sowie Interimsbauten während der Umbauphase in Höhe von ca. 1.975.000 Euro aufgebracht werden müssen. Beim Standort West schlagen vor allem die Erschließungskosten für die Herstellung einer neuen Straße mit Buswendemöglichkeit und einer Platzvorfläche vor dem Eingang des neuen Bades mit einigen wenigen notwendigen Stellplätzen für gehandicapte Menschen in Höhe von ca. 876.000 Euro zu Buche.

Im Einzelnen sind dies für die Standortvariante Ost:

- Die Abbruchkosten für das Hotel am Bad, einschließlich Kiosk und Eingangsbereich werden auf ca. 340.000 € angesetzt.
- Die Werte der beiden Immobilien belaufen sich für das Hotel am Bad auf ca. 1.230.000 € und für den Kiosk auf ca. 185.000 €.
- Eingriffe in bestehende Gebäude in Höhe von ca. 5.000 €.
- Der Bodenaushub wird mit ca. 200.000 € veranschlagt, da es sich bei dem Boden um Aufschüttungsmaterial handelt, das ausgebaut werden muss.
- Für die Zeit des Umbaus/Bau des Hallenbades sind Interimsgebäude (Container) für den Kiosk, Umkleidekabinen und Teile des Eingangsbereiches mit ca. 205.000 € Pacht erforderlich.
- Die Kosten für den erweiterten Kanal (7.500 €) einschließlich der Verlegung eines Regenwasser- und eines Schmutzwasserkanals (117.500 €) betragen ca. 125.000 € sowie Kosten für weitere technische Anschlüsse in Höhe von ca. 77.000 €.
- Zudem werden Anpassungsarbeiten im Bereich des neuen Eingangs in Form eines kleinen Vorplatzes und einer Verbindung an den Neckar in Höhe von ca. 165.000 € erforderlich.

Beim Standort West fallen folgende Kosten an:

- Der Betrag von ca. 185.000 € für den Verkehrswert und anteilig Kosten für den Abbruch des Eingangsbereichs und des Kiosks in Höhe von ca. 30.500 € ist auch bei der Standortvariante West zu erwarten, da diese Gebäude zwar zeitlich versetzt, aber ebenfalls neu erstellt werden müssen.
- Eingriffe in bestehende Gebäude in Höhe von ca. 5.000 €.
- Für die Verlagerung und Neuerstellung des FKK-Bereichs innerhalb des Freibades müssen ca. 200.000 € angesetzt werden.
- Die Kosten für die Erweiterung des Kanals betragen ca. 12.500 €.
- Die technischen Anschlüsse innerhalb des (Freibad-) Geländes, Gas- und Wasserleitungen erfordern Kosten von ca. 143.000 €.
- Die Kosten für Erschließung und Anbindung des Standortes von der Europastraße aus, einschließlich der Herstellung eines Vorplatzes vor dem Bad (Zufahrt, Gehweg, Grünstreifen mit Bäumen, Buswendeschleife, Vorplatz mit erforderlichen Behindertenstellplätzen, Radabstellanlagen und Möblierung) werden auf ca. 876.000 € geschätzt.

2.3. Weitergehende Ausstattungswünsche

Die Anregungen für eine Wasserrutsche (JGR 191/2022 d) sowie Anregungen aus der Gemeinderatssitzung wurden sowohl auf ihre Realisierbarkeit, wie auch auf ihre Finanzierbarkeit von der SWT überprüft. Die Möglichkeit für eine Wasserrutsche besteht bei beiden Standorten. Nach Aussagen des Gutachters der SWT sind jedoch beide Standorte bei den gewünschten Ausstattungen nur defizitär zu betreiben. Weitere Elemente mit Spieloptionen sind möglich, sind jedoch in das vorgesehene Raumprogramm nur mit einigem Aufwand zu realisieren. Es wird vorgeschlagen, die Entscheidung für weitere Elemente innerhalb des Bades im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Wettbewerbsauslobung nochmals auf die Agenda zu setzen. Die Entscheidung für weitere Einrichtungsoptionen sind für die Standortentscheidung nicht relevant.

Die swt haben 2019 durch die Altenburg Unternehmensberatung, Düsseldorf, das Thema Wellness in Tübingen im Zusammenhang mit dem Hallenbad Süd und dem Uhlandbad als Nachnutzungsvariante prüfen lassen. Dies beinhaltete konzeptionelle Überlegungen, Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit und zum Wettbewerbsumfeld.

Das Hallenbad Nord verfügt über eine gut etablierte Funktionssauna mit 3 Saunakabinen und jährlich über 15 T Besuchern. Prinzipiell ist diese Funktionssauna (z.B. im Rahmen der Kernsanierung) attraktivierbar, auch in deutlichem Umfang z.B. durch eine Aufstockung.

Andere Optionen wurden gleichfalls geprüft:

In Verbindung mit dem Südbad ist eine mit dem Hallenbad Süd verbundene Wellnessanlage denkbar, die betriebliche Synergien insbesondere beim Personal ermöglicht. Eine wertige Wellnessanlage wird aber Investitionen von ca. 5-7 Mio. € erfordern, die nach Meinung der Berater in Tübingen nicht durch Erlöse refinanziert werden können.

Bei der östlichen Standortvariante könnte zwar durch die Flächenbegrenzungen keine idealtypische Wellnessanlage entstehen, aber eine durchaus attraktive Wellnessanlage, die überwiegend das Dach des Hallenbades nutzt. Aufgrund des starken Wettbewerbsumfeldes in der Region ist die Strahlkraft außerhalb Tübingens begrenzt, so dass der Betrieb unter Vollkosten defizitär sein wird. Die Berater schätzen ein Defizit p.a. von ca. 500 T€ (bei steigenden Baukosten auch mehr).

Bei der westlichen Standortvariante – ein vergrößertes Baufeld unterstellt -, könnte eine idealtypische Saunaanlage mit attraktiven Freibereichen errichtet werden. Diese könnte etwas stärker auch Besucher außerhalb Tübingens anziehen, jedoch nicht genügend, um einen Deckungsbeitrag zu erzielen. Das jährliche Defizit wird etwas günstiger, aber immer noch bei ca. 300 T€ p.a. gesehen (bei steigenden Baukosten auch mehr).

Der Saunabetrieb wird bei entsprechend weiter steigenden Baukosten auch ein anwachsendes Defizit haben, da dies sich entsprechend in der Vollkostenrechnung niederschlägt.

Grundsätzlich ist eine Wellnessanlage aus Kundensicht ein deutlicher Mehrwert für Tübingen, allerdings leider unter Vollkosten nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb lehnen die swt diese Wellnessvarianten ab (es sei denn, die Übernahme des Defizits kann zufriedenstellend geregelt werden) und verweisen auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Nordbad.

2.4 Bewertung von Umweltauswirkungen

Standortvariante Ost:

Die bauliche Entwicklung findet überwiegend auf bereits bebauten/versiegelten Flächen statt. Die Neuversiegelungsrate fällt vergleichsweise gering aus.

Im möglichen Baufenster befinden sich drei zum Teil sehr große und überwiegend vitale Laubbäume und zwei Nadelbäume. Ein oder zwei dieser größeren Einzelbäume sind mit guter Prognose einzustufen. Benachbart zum Baufenster ist die Linden-Reihe südlich des derzeitigen Freibadeingangs, entlang der Fahrradstellplätze. Diese acht ca. 20 Meter hohen Winterlinden weisen Stammumfänge zwischen 130 und 200 cm auf. In den Kronen befinden sich mehrere Dohlen-Nistkästen. Direkte Nachweise des Eremiten sind nicht bekannt, in der Umgebung aber zahlreich nachgewiesen. Ebenso kann insbesondere die Lindenreihe für Fledermäuse relevant sein. Baumhöhlen und sonstige, für baumbewohnende Arten geeignete Strukturen sind aufgrund der Altersstruktur zu erwarten. Im weiteren Planungsverlauf müssten neben den Käfern insbesondere die Artgruppe der Vögel und Fledermäuse geprüft werden. Ein weitgehender Erhalt der Winterlinden kann dem Planungswettbewerb als Randbedingung zugrunde gelegt werden.

Der relevante Bereich liegt im Einflussgebiet der lokalen Kaltluftströmung aus dem Neckartal. Die geplanten Gebäude sind ähnlich der Bestandsgebäude positioniert, eine wesentliche Verschlechterung der Kaltluftströmungssituation ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Auswirkung des geplanten Vorhabens auf die Kaltluftströmung und Belüftungssituation ist dennoch im weiteren Planungsverlauf detaillierter zu prüfen.

Standortvariante West:

Die geplante Bebauung liegt auf bislang weitestgehend unversiegelten, jedoch durch die Nutzung überformten Bodenflächen.

Der Bereich für die Standortvariante West ist von zahlreichen Gehölzen bestanden. Entlang des Freibadzaunes befindet sich eine Randeingrünung aus Sträuchern, mittelgroßen und einzelnen großen Bäumen. Diese Struktur zieht sich auch um die separate Liegewiese. Insgesamt sind es ca. 25 mittelgroße bis große Bäume. Auf den Liegewiesen befindet sich eine große Ulme sowie zwei Baumgruppen mit teils großen Laubbäumen und mehrere Jungbäume im südwestlichen neugestalteten Bereich. Alle Bäume sind weitestgehend vital und weisen eine gute Prognose für die Zukunft auf.

Konkrete Nachweise des Eremiten sind nicht bekannt, in der Umgebung aber zahlreich nachgewiesen. Baumhöhlen und sonstige, für baumbewohnende Arten geeignete Strukturen sind aufgrund der Altersstruktur zu erwarten. Im weiteren Planungsverlauf müssten neben den Käfern insbesondere die Artgruppe der Vögel und Fledermäuse geprüft werden.

Der relevante Bereich liegt im Einflussgebiet der lokalen Kaltluftströmung aus dem Neckartal. Die geplanten Gebäude sind entlang des Kaltluftstroms positioniert, so dass voraussichtlich nicht mit einer Wirkung als Querriegel oder wesentlichen Beeinträchtigung der Strömungssituation zu rechnen ist.

2.5 weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der getroffenen Standortentscheidung werden SWT und Bauverwaltung die weiteren Schritte für Planung und Erstellung des neuen Hallenbads angehen. Hierzu gehören die Beauftragung weiterer Untersuchungen, Vorbereitungen für ein wettbewerbliches Planungsverfahren sowie planungsrechtliche Klärungen. Der Pachtvertrag über das Hotel am Bad läuft noch bis Ende 2026, aufgrund der derzeitigen Terminierung des Baubeginnes ist dies jedoch unproblematisch.

Vorläufige Terminplanung

Die Stadtwerke Tübingen gehen bei einer Standortentscheidung von der folgenden, vorläufigen Terminalschiene aus:

Standortentscheidung	1. Quartal 2023
Vorbereitung Wettbewerb	1. Quartal 2023 - 2. Quartal 2023
Durchführung Wettbewerb	3. Quartal 2023 - 4. Quartal 2023
Beauftragung Planer/Fachplaner	1. Quartal 2024 - 2. Quartal 2024
Überarbeitung Wettbewerb, Vorplanung	2. Quartal 2024 - 3. Quartal 2024
Entwurfsplanung	4. Quartal 2024 - 1. Quartal 2025
Baubeschluss Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung	2. Quartal 2025
Ausschreibung und Vergabe	2. Quartal 2025 - 1. Quartal 2026
Baubeginn	2. Quartal 2026
Voraussichtliche Fertigstellung	2. Quartal 2028

3. Vorschlag der Verwaltung

3.1 Standort

Trotz des geringfügig höheren finanziellen Aufwands, schlagen SWT und Stadtverwaltung die Realisierung des östlichen Standorts im Bereich des heutigen Hotels am Bad vor. Der Standort ist aufgrund der Stadtnähe zu bevorzugen und bietet ein Potential für eine grundsätzliche funktionale wie gestalterische Stärkung des Ortes als „Sportpromenade“, mit einer guten Anbindung an den Neckar und gemeinsamer Adressbildung der großen Sportakteure am Standort.

Er ist aus Gründen der Flächenschonung und potentiell künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Festplatz und weiterer Sportanlagen der Standortvariante West vorzuziehen. Auch ist die Erreichbarkeit von der Innenstadt und vom Nahverkehr günstiger zu bewerten. Zudem ist für die Standortvariante West ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das zeitliche und genehmigungsrechtliche Risiken mit sich bringt.

Die Nachteile der längeren Wegeverbindungen zu den Freibadattraktionen aufgrund der langen Ost-Westausdehnung des Geländes sind aus Sicht von Verwaltung und SWT nicht so bedeutend, dass sie die Vorteile überwiegen würden. Die Auswirkungen auf den Kleinkindbereich im Freibad sind vor allem in der niedrigeren Variante lösbar. Allerdings sind substantielle Erweiterungen des Kleinkinderbereichs damit nicht mehr möglich.

3.2 Weiteres Verfahren

Das neue Hallenbad Süd gehört zu den größten kommunalen Bauaufgaben des Jahrzehnts und stellt auch auf Grund des hohen gestalterischen und nachhaltigen Anspruchs eine komplexe Planungsaufgabe dar. Aus diesem Grund sollte der Entwurf durch ein Wettbewerbsverfahren ausgewählt werden, in Tübingen hat sich diese Form der Auswahl eines Entwurfes in den letzten Jahren sehr bewährt.

4. Lösungsvarianten

Für das neue Hallenbad könnte auch der westliche Standort gewählt werden, da er aus der Innensicht des Freibadbetriebs trotz Verlust von Liegewiesen Vorteile durch bessere Wegebeziehungen zu den Freibadattraktionen hätte und kein Abbruch des Hotels am Bad erforderlich würde. Auch könnte die Errichtung von Provisorien (Haupteingang, Kioskbetrieb, Personalräume) während der Bauzeit verzichtet werden. Die Anregungen des Bürger- und Verkehrsvereins nach einem größeren Wellnessbereich wären einfach er realisierbar. Als Folge dieser Entscheidung wäre aber auch eine Planung und Teilerstellung des Festplatzes erforderlich, um auf der einen Seite eine angemessene Erschließung des Hallenbades zu ermöglichen und auf der anderen Seite weiterhin einen funktionsfähigen großen Festplatz zu behalten.

5. Klimarelevanz

Ein neues Hallenbad ist sowohl in seiner Erstellung als auch in seinem Betrieb mit erheblichem Energieaufwand verbunden. Aus Sicht der Verwaltung und der Stadtwerke ist es daher nur vertretbar, wenn sein Betrieb alle Möglichkeiten zur CO₂-Reduzierung ausschöpft und dafür in die Planung ein hohes Maß an regenerativer Energieerzeugung integriert wird. Nach ersten Einschätzungen halten die SWT dies für machbar. So ließe sich voraussichtlich ein größerer Beitrag an Solarenergie über Fassade und Dach ernten. Es ist zu prüfen, ob eine Anbindung an das Fernwärmenetz wirtschaftlich darstellbar ist. Hinsichtlich der grauen Energie für die Herstellung werden die SWT prüfen, inwieweit in größerem Umfang mit Holz und Recycling-Baustoffen gearbeitet werden kann; diese Frage wird auch im Wettbewerb eine größere Rolle spielen.