

*Betreff:***Neubau eines Gymnastikraums auf der städtischen Sportanlage Schapen - Projektstopp***Organisationseinheit:*Dezernat VIII
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport*Datum:*

28.02.2022

Beratungsfolge

Sportausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.03.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Der Nichtumsetzung des beabsichtigten Neubaus eines Gymnastikraumes auf der Sportanlage Schapen wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Das Projekt „Neubau Gymnastikhalle“ auf der städtischen Sportanlage in Schapen auf der Ostseite der Sporthalle startete als zusätzliches Projekt im Zusammenhang mit der Abwicklung des „Pilotprojektes Hochbau Sport“ Anfang 2019.

Für das Projekt waren im Teilhaushalt des Fachbereiches Stadtgrün und Sport ursprünglich Mittel in Höhe von 450.000 € veranschlagt, die sich unter anderem an dem schlussgerechneten Baukostenvolumen des neu errichteten Sportfunktionsgebäudes für den SV Gartenstadt in Höhe von rund 480.000 € orientiert haben, dessen Raumprogramm allerdings deutlich komplexer und dessen gebäudetechnische Ausstattung erheblich aufwändiger war bei ungefähr gleicher Nutzfläche (230 m²). Geplant war, die Gymnastikhalle direkt an die Sporthalle anzubauen.

Die im fortschreitenden Planungsprozess durch ein qualifiziertes Architekturbüro der Marktpreislage angepassten Kostenermittlungen und Gutachter-, Berater- sowie Architekten- und Ingenieurleistungen erforderten zwischenzeitlich eine erste Budgeterhöhung i. H. von 75.000 €, d. h. ein neues Gesamtbudget in Höhe von 525.000 €.

Der Beschluss des Raumprogramms mit 228 qm Nutzfläche für den geplanten Bau des Gymnastikraumes an der Sporthalle Schapen erfolgte im Sportausschuss am 12.09.2019.

Daraufhin wurden die Planungsarbeiten des Architekturbüros fortgesetzt. Die Genehmigungs- und Tragwerksplanung wurde bis Anfang 2020 fertiggestellt.

In dieser Phase, d. h. Anfang 2020, musste jedoch der Planungsprozess für mehr als ein Jahr gestoppt werden. Grund war die im Januar 2020 erfolgte Sperrung der Sporthalle wegen akut angestauter Sanierungsbedarfe und Schimmelbefall. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Sanierungsplanung für die Sporthalle stellte sich heraus, dass die Entwässerungsleitungen stark beschädigt und dringend zu erneuern sowie Leitungsverläufe im gesamten Außenbereich der Sporthalle anzupassen waren. Die fachgerechte und funktionstüchtige Entwässerung auf der Sportanlage war für den Bau der Gymnastikhalle grundlegende Voraussetzung.

Hieraus ergab sich für das Gymnastikhallenprojekt die bautechnische Notwendigkeit, anders als geplant den Baukörper von der Sporthalle abzurücken und in diesem Zuge aufgrund weiterer bei anderen Projekten zu verzeichnender Baukostensteigerungen die Kostenermittlungen zu überarbeiten und die erforderlichen Haushaltsmittel nochmals auf insgesamt 740.000 €, einhergehend (in Abstimmung mit dem Verein) mit einer Reduzierung der Nutzfläche auf 157 m² und einem Verzicht auf den ursprünglich geplanten Geräteraum, aufzustocken.

Auf Basis der modifizierten Planung wurde der Bauantrag überarbeitet und Mitte Februar 2021 genehmigt. Anschließend wurde mit der Ausführungsplanung sowie der Vorbereitung der Vergabe (Erstellung der Leistungsverzeichnisse) begonnen.

Der Start der ersten Vergabeverfahren erfolgte Ende des 3./ Anfang des 4. Quartal 2021.

Die Ausschreibungen der Gewerke „Rohbau- und Stahlbauarbeiten“ sowie „Metallbau- und Fassadenarbeiten“ wurden von der Zentralen Vergabestelle Mitte Dezember 2021 submittiert. Die Vergabeverfahren für die nächsten wichtigen Hauptgewerke „Elektroarbeiten“, „Wärmeversorgung“ (hier ist kein Angebot eingegangen) und „Sportbodenbelag“ sind im Januar 2022 erfolgt und befinden sich in der Prüfungsphase. Die Dachabdichtungsarbeiten sowie die weiteren Gewerke müssten fortlaufend bis April 2022 vergeben werden.

Mit Vorlage der ersten beiden Submissionsergebnisse wurde jedoch ersichtlich, dass die bereits länger zu beobachtenden Preissteigerungen im Baugewerbe sich auch auf die Preisbildung bei den betreffenden Rohbau- und Stahlbau- sowie Metall- und Fassadenarbeiten auswirkten.

Im Fokus stehen die aktuell zu verzeichnenden erheblichen Kostensteigerungen in den derzeit laufenden Vergabeverfahren, aus denen eine finanzielle Unterdeckung des Projektes in einer Größenordnung von 140.000 € und ein haushaltswirtschaftlich nicht abgedeckter Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von ca. 880.000 € einschließlich Baunebenkosten und 5 % Sicherheitsreserve für Nachträge und Unvorhergesehenes bei einem inzwischen aus Kostengründen ohnehin schon von 227 qm auf 157 qm reduzierten schlichten Sportraum (Baukosten in Höhe von 5.605,00 € pro m²) resultieren, die Fragen nach der Wirtschaftlichkeit des Projektes aufwerfen. Aus Sicht der Verwaltung kann mit diesen projektbezogenen Baukosten dem Gebot einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung nicht mehr entsprochen werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Verwaltung umfassend mit dieser Thematik beschäftigt und in diesem Kontext auch noch einmal die zum Zeitpunkt des politischen Beschlusses zum Bau des Gymnastikraumes maßgeblichen schul- und vereinssportlichen Rahmenbedingungen betrachtet und hinterfragt. Ziel dieser Betrachtungen war, zu klären, ob im Fall eines Projektstopps aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen heraus die vereinssportlichen Ziele, die sich mit dem Bau des Gymnastikraumes für den TSV Schapen ursprünglich verbunden haben, trotz einer möglichen Einstellung des Projektes noch zu erreichen wären.

Dies kann seitens der Verwaltung bejaht werden.

Der ursprüngliche politische Impuls zur Errichtung einer Gymnastikhalle/eines Gymnastikraumes ist aus dem Umstand erwachsen, dass die zunehmenden schulsportlichen Bedarfe der aufwachsenden Gesamtschule Sally Perel in Volkmarode in Verbindung mit der Wiedereinführung von G9 nicht mehr in der am Schulstandort vorhandenen und in einem bautechnisch schlechten Zustand befindlichen 1,5 – fach –Schulsporthalle abgedeckt werden konnten und zunehmend Nutzungszeiten in der 1,3 km entfernt liegenden ehemaligen vereinssportlichen städtischen Schwerpunkthalle des TSV Schapen für den Schulsport zur Verfügung gestellt werden mussten, um als kommunaler Schulträger diese Pflichtaufgabe zu erfüllen. Dem TSV Schapen wurde deshalb Ende 2017 die langjährige

Vereinbarung zur uneingeschränkten vereinsportlichen Nutzung der Halle aufgekündigt. Dies führte sukzessive zu einer „Verdrängung“ der über viele Jahre etablierten vereinsportlichen Aktivitäten des TSV Schapen im Vormittags- und frühen Nachmittagsbereich, die beim Verein die Befürchtung auslöste, in erheblicher Anzahl Mitglieder zu verlieren mangels entsprechender Angebote.

Durch den Bau des in Rede stehenden Gymnastikraumes sollte der Verein eine Kompensation erhalten, um seine bisherigen Sportangebote wieder aufleben lassen zu können.

Letztlich zeitlich fast gleich gelagert wurde die politische Entscheidung getroffen, am Schulstandort in Volkmarode eine neue 3 – Fach – Sporthalle zu bauen, die die schulsportlichen Bedarfe am Standort vollumfänglich abdecken wird und nach derzeitigem Baufortschritt voraussichtlich im Verlauf des 1. Quartals 2023 fertiggestellt sein wird. Frühzeitiger wäre mit einer Fertigstellung des Gymnastikraumes ebenfalls nicht zu rechnen.

Ab diesem Zeitpunkt wird eine Inanspruchnahme der Sporthalle in Schapen von der Sally-Perel-Gesamtschule von derzeit 7:45 Uhr - 18:00 Uhr (siehe VA-Beschluss vom 16.04.1986 zur Sporthallenbelegung von Schulen mit gymnasialer Oberstufe) zur Abdeckung der schulsportlichen Bedarfe nicht mehr erforderlich sein.

Allerdings können auch in Zukunft Situationen eintreten bzw. es kann verwaltungsseitig nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Sporthalle Schapen zur temporären Deckung von schulsportlichen Bedarfen in Teilen des Zeitkorridors von 7:45 Uhr bis in den Nachmittagsbereich benötigt wird.

Bspw. kann es auf Grund von schulsportlichen Mehrbedarfen in einer Größenordnung von 1 bis 1,5 Anlageneinheiten der Gymnasien Neue Oberschule und Ricarda-Huch-Schule, bei der eine Aufhebung der Außenstelle der Ricarda-Huch-Schule an den Hauptstandort angestrebt wird, aus Sicht der Schulverwaltung möglicherweise zur Unterdeckung des Bedarfs an Hallenkapazitäten für den Schulsport kommen.

Die Schulverwaltung wird allerdings alle Anstrengungen unternehmen, gemeinsam mit den beiden erwähnten Gymnasien Lösungen für eine Abdeckung der schulsportlichen Bedarfe im Umfeld der beiden Schulen (Anmerkung: 2-Fach-Halle NO, 1-Fach-Halle NO, 2-Fach-Halle RHS bzw. ehemalige BGS-Halle = 5 Anlageneinheiten) zu entwickeln, zumal innerhalb der kommenden Jahre möglicherweise im Rahmen des Projektes „CoLiving-Campus“ ein gemeinsamer Sporthallenneubau von Technischer Universität und Stadt initiiert und realisiert werden könnte.

Für den beschriebenen Fall der Notwendigkeit einer Nutzung der Sporthalle Schapen durch die beiden Gymnasien, für die die schulsportliche Nutzung Priorität hätte, ebenso wie für den Fall von Sporthallensperrungen, für die ein temporärer Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen wäre, bspw. in Schapen, müsste bei einer erneuten Nutzungsüberlassung der Halle an den TSV Schapen nach der Fertigstellung der 3-Fach-Halle in Volkmarode ein entsprechender Vorbehalt für eine schulsportliche Nutzung im Bedarfsfall vereinbart werden. Zwischen Schulfach- und Sportfachverwaltung besteht für einen solchen Fall Einvernehmen darüber, dass hierbei auch die vereinsportlichen Belange des TSV Schapen in angemessener Form Berücksichtigung finden.

Der ursprüngliche, sich an kalkulierten Baukosten in Höhe von 450.000 € für die anvisierte Gymnastikhalle mit einer Größe von 227 m² orientierende konzeptionelle Ansatz „Dreifachhalle in Volkmarode und Gymnastikhalle in Schapen“ wurde verwaltungs- und politikseitig 2018 und nachfolgend für richtig erachtet.

Genauso richtig erscheint es der Verwaltung nunmehr, angesichts fast doppelt so hoher Baukosten wie ursprünglich geschätzt und nach sorgfältiger verwaltungsinterner Abwägung zwischen den beteiligten Organisationseinheiten den Beschlussvorschlag zu unterbreiten,

auf die bauliche Realisierung des Projektes aus den schon genannten Gründen zu verzichten.

Dem Vorsitzenden des TSV Schapen ist die inhaltliche Stoßrichtung dieser Vorlage vor deren endgültiger Fertigstellung am 23.02.2022 im persönlichen Gespräch erläutert worden.

Sollte sich der Verein bis zur Sitzung des Sportausschusses am 01.03.2022 noch schriftlich äußern, wird die Verwaltung dieses Schreiben den Ausschussmitgliedern auf elektronischem Wege zur Kenntnis geben.

Die bisher auf dem Projekt „FB 67: SPH Schapen/Bau Gymnastikraum (5E.670076)“ als investiv behandelten Planungs-, Gutachter- und Genehmigungskosten belaufen sich auf ca. 135.000 €. Hierbei handelt es sich um sogenannte verlorene Kosten, die nachträglich als Aufwand zu behandeln/zu finanzieren sind, wenn der Ausschuss sowie nachfolgend der VA mehrheitlich der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgen.

Für den Fall, dass die zuständigen politischen Gremien dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mehrheitlich nicht folgen sollten, hat die Verwaltung die Zuschlagsfrist (Bindefrist) für die beiden vorstehend erwähnten zuerst submittierten Ausschreibungen bis zum 15. März 2022 verlängert, sodass das Projekt ohne zeitliche Verzögerungen weitergeführt werden könnte, vorausgesetzt, für den erneuten zusätzlichen Mittelbedarf findet sich eine haushaltsneutrale Lösung, wovon ausgegangen werden kann.

Herlitschke

Anlage/n: