

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/009

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	07.02.2019	Vorberatung			
Jugendparlament	öffentlich	13.02.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.02.2019	Beschlussfassung			

Neubau Mali-Sporthalle - Entwurf und Kostenberechnung

I. Beschlussantrag

1. Die vorliegende Planung für den Neubau der Mali Sporthalle wird wie dargestellt weitergeführt mit Gesamtkosten in Höhe von 12.908.000,-- €.
2. Das Architekturbüro D'Inka Scheible Hoffmann Lewald wird mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt.
3. Folgende Fachplanungsbüros werden mit den erforderlichen Planungsleistungen beauftragt:

Tragwerksplanung (Gründung und Massivbau): Meinhard und Glanz, Biberach

Tragwerksplanung (Holzbau): Matthias Peifer, Fellbach

Heizung – Sanitär – Lüftung – Gebäudeautomation: Dieter Fischer, Biberach

Elektro: Werner Schwarz, Ravensburg

II. Begründung

1) Kurzfassung

Das mit der Entwurfsplanung beauftragte Büro D'Inka Scheible Hoffmann Lewald Architekten hat zwischenzeitlich, gemeinsam mit den beteiligten Fachplanern, Ämtern und den Nutzern, das Konzept der Mehrfachbeauftragung bis zur Entwurfsplanung samt Baubeschreibung weiterentwickelt und die Kosten berechnet. Die Kostenberechnung endet mit 12.908.000,-- €.

Auf dieser Basis soll die Planung weitergeführt werden, dazu werden die Planer entsprechend beauftragt.

2) Ausgangssituation

Mit Drucksache Nr. 2018/145 hat der Gemeinderat am 26. Juli 2018 den Entwurf der Architekten D'Inka Scheible Hoffmann in Fellbach für die weitere Bearbeitung ausgewählt und das Büro mit der Entwurfsplanung beauftragt.

Das Architekturbüro hat den Wettbewerbsentwurf in enger Zusammenarbeit mit den Fachplanungsbüros, dem Hochbauamt, Gebäudemanagement, ABBS, Schulleitung und der TG bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung weiterbearbeitet.

Auf Grundlage des Entwurfes und der gemeinsam erarbeiteten Festlegungen wurden die Kosten berechnet.

3) Entwurf

Der Entwurf hat bereits bei der Entscheidung über die Arbeiten der Mehrfachbeauftragung durch seine geschickte Organisation der verschiedenen Nutzungsbereiche und deren Erschließung überzeugt. An dieser Organisation wurde nichts Wesentliches geändert, Grundrissanpassungen gab es lediglich im Detail bei den Werkräumen der Schule.

Das System der differenzierten Eingänge für Schüler (Werkräume), Sportler und Zuschauer bleibt also unverändert mit dem Mehrwert, dass der hallenseitige Umkleeflur neben dem Eingangsfoyer und der Zuschauertribüne die dritte Halleninnenseite darstellt, von der man von der Galerie aus das Spielfeld einsieht.

In die Entwurfsplanung wurden die Beiträge der weiteren fachlich Beteiligten einschließlich der Tragwerksplanung, Technischen Ausrüstung und Außenanlagen in Abstimmung mit dem Gebäudemanagement, dem ABBS, der Schulleitung und der TG eingearbeitet.

Das Eingangsfoyer mit dem Bewirtungsbereich sowie die Zuschauertribüne sind als Versammlungsstätte geplant, der Spielbereich in der Halle selbst ausdrücklich nicht, da es sich um eine Sporthalle und nicht um eine Mehrzweckhalle handelt. Die Nutzung der Halle für Prüfungen der Schule ist damit jedoch abgedeckt.

Die Halle ist selbstverständlich barrierefrei erschlossen durch einen Aufzug an der Nahtstelle der verschiedenen Höhenniveaus.

Das flache Dach wird extensiv begrünt. Es ist für die Aufstellung einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

Die bestehenden vier Bäume an der Adenauerallee müssen gefällt werden, weil die neue Halle sich Richtung Straße ausdehnt. Die jetzt dort vorhandenen senkrechten Parkplätze werden durch Längsparkplätze ersetzt. Ebenso werden vier neue großwüchsige Bäume an entsprechender Stelle gepflanzt. Der große Parkplatz wird neu organisiert.

Die ursprünglich an der Westseite der Halle vorgesehene Rampe zum Transport größerer Sportgeräte wurde eingespart. Die Beschaffung weniger zusätzlicher Sportgeräte ist billiger als der Bau dieser Rampe, die zudem erhöhtes Risiko bei Hochwasserereig-

nissen bedeutet. Unvermeidbare Transporte können ferner über das Foyer auf das Hallenniveau abgewickelt werden.

Die Wärme für das neue Gebäude wird auch weiterhin von der benachbarten Heizzentrale in der Memelstraße bezogen. Als energetischer Standard für die Halle ist KfW 55 vorgesehen.

Es ist ein begrüntes Dach mit Kosten in Höhe von ca. 128.000,-- € enthalten.

Der Einbau einer Photovoltaik-Anlage ist statisch berücksichtigt und wird in einer separaten Vorlage inkl. Kosten und Wirtschaftlichkeit noch dargestellt.

Der Parkplatz vor der Mali-Sporthalle wird nicht umgestaltet, lediglich wo erforderlich an die neue Situation angepasst.

Der Entwurf ist mit der Malischule und Vertretern des Vereinssports abgestimmt.

4) **Kostenberechnung**

KGR	Hochbau/Außenanlage	Kostenberechnung
100	Grundstück	0,00
200	Herrichten und Erschließen (incl. Abbruch und Versorgungstrasse)	619.653,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.034.532,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.111.457,00
500	Außenanlagen	399.200,00
600	Ausstattung	567.660,00
700	Nebenkosten	2.685.875,00
Summe brutto		12.418.377,00
Zuzüglich Sicherheit 6 % aus KG 300 und 400		488.759,34
	Baukostenrisiko, insbesondere Ausschreibungsrisiko	
Summe brutto incl. Sicherheit		12.907.136,34
zur Rundung		12.908.000,00

Stand 12/2018

Der Kostenberechnung liegt bereits ein hoher Detaillierungsgrad zugrunde.
Kostenrisiko:

Abbruch: beim Abbruch der alten Turnhalle können trotz umfangreicher Voruntersuchung bisher unbekannte Konstruktionen und schadstoffbelastete Materialien auftauchen.

Bei Erhalt eines Zuschusses aus der Sportstättenförderung, der beantragt ist, sind Auflagen des Zuschussgebers einzuhalten, die u.U. zu Mehrkosten führen.
Ausschreibungs- bzw. Marktrisiko, s.u.

5) Finanzierung

Im Haushaltsplan sind zur Finanzierung der Maßnahme bisher 10 Mio. € vorgesehen, die ursprünglich prognostizierte Summe. Die VE muss demnach um 2.908.000,-- € erhöht werden (incl. der eingerechneten Sicherheit in Höhe von 489.000,-- €).

6) Baukostenentwicklung und Nachhaltigkeit

Diese Gemeinderatsvorlage ist die erste in einer Reihe von Entwurfs- und Kostendarstellungen neu begonnener Projekte, bei denen die Kostenberechnung deutlich höher liegt als die ursprüngliche Prognose. Deshalb soll an dieser Stelle etwas ausführlicher auf dieses Thema eingegangen werden.

In der Presse findet man derzeit regelmäßig Berichte über massive Baukostensteigerungen bei aktuellen Projekten. Die Baukonjunktur ist absolut überhitzt, dies wirkt sich entsprechend auf die Baupreise aus.

Siehe Anlage - Diagramm

In früheren Jahren lagen zur Submission oft ein Dutzend Angebote pro Gewerk vor. Die Preisspiegel wiesen häufig deutliche Preisspannen zwischen den Angeboten auf. Heute bekommen wir in der Regel sehr wenige, manchmal nur ein oder zwei Angebote pro Gewerk – manchmal auch keines. Man kann sich vorstellen, was das für das Preisniveau bedeutet, wenn eine Reihe der günstigen Angebote wegbleiben und die restlichen Offerten erstellt werden im Bewusstsein deutlich geringerer Konkurrenz als in früheren Jahren. Die Preise sind massiv gestiegen und die Planer berücksichtigen das zurecht in ihren Berechnungen, um nicht später die berechneten Kosten zu überziehen.

Nun könnte man zum Ergebnis kommen, Bauvorhaben zeitlich zu verschieben, in der Hoffnung auf zukünftig fallende Baupreise. Dieses Szenario ist jedoch eher unwahrscheinlich, wenn man die langfristige Entwicklung der Baukosten betrachtet. In den Jahren 1995 bis etwa 2006 haben die Baupreise stagniert, Kapazitäten wurden in diesen Jahren abgebaut. Insofern besteht ein Nachholbedarf und es ist nicht zu erwarten, dass die Baupreise – abgesehen von der Glättung von Spitzen – insgesamt deutlich fallen werden. Die Firmen kaufen sich derzeit Kapazitäten bei ausländischen Subunternehmen ein, die Spitze wird in der Regel nicht mit der Vergrößerung von Stammbeschäften bewältigt.

Ferner erfordert ein Verschieben von Projekten das erneute Austarieren von dringenden Bedarfen, vorhandenen Kapazitäten und politischen Zusagen, die der jährlich fortgeschriebenen Investitionsliste zugrunde liegen.

Die Verwaltung beobachtet ferner seit einiger Zeit, dass die Referenzwerte des Baukosteninformationsdienstes für aktuelle Bauprojekte im Durchschnitt nicht mehr auskömmlich sind. Dies liegt nach unserer Einschätzung daran, dass im BKI jährlich nur wenige neue Projekte aufgenommen werden, die Projekte relativ viele Jahre zum Vergleich herangezogen werden. Dabei wird zwar die statistische Baukostensteigerung hochgerechnet, nicht aber berücksichtigt, dass das Projekt durch gesetzliche Anforderungen heute von vornherein teurer herzustellen wäre (Brandschutzanforderungen; höhere Anforderungen an Versammlungsstätten; verschärfte Wärmeschutzanforderungen etc.); d.h. man dürfte es so wie dokumentiert nicht mehr bauen. Insbesondere

hat das zur Konsequenz, dass der Anteil der Haustechnik prozentual höher zu Buche schlägt als dies früher der Fall war und im BKI in der Regel dokumentiert ist. Den Bauvorhaben der Stadt Biberach liegen Standards zugrunde, die im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Folgekosten und Ausgewogenheit festgelegt und mit dem Gremium diskutiert sind. Insofern sind die aktuellen Baukosten einerseits nicht überzogenen Standards geschuldet, andererseits sollte die Situation auch nicht dazu verleiten, Standards auf Kosten der Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und Robustheit aufzugeben. Andersherum formuliert: Sollten die Ausschreibungsergebnisse günstiger sein als die jetzt ermittelten höheren Kosten, werden die Standards gehalten, freie Mittel gehen zurück und werden nicht für Zusatzmaßnahmen ausgegeben.

Beispiel: Um einen relativ niedrigen fünfstelligen Betrag einzusparen, wurden beim Kindergarten Talfeld die geplanten Massivholzwände, wie in der Kinderkrippe realisiert, eingespart und stattdessen Gipswände eingebaut. Die eingesparte Summe wird im Lebenszyklus des Gebäudes sicher durch wiederkehrende Anstriche und erhöhte Entsorgungskosten verbraucht. Insofern war diese Entscheidung nicht unbedingt nachhaltig.

Daher ist die Verwaltung der Meinung, dass trotz hoher Baupreise an der nachhaltigen Planung und Realisierung der Bauprojekte festgehalten werden soll.

Die aktuelle Baukostenentwicklung ist im Übrigen die negative Kehrseite der dynamischen Entwicklung unserer Wirtschaft und damit verbundenen positiven Entwicklung der – auch der städtischen – Steuereinnahmen.

7) Beschlussempfehlung

Die Kostenberechnung liegt deutlich über der zunächst prognostizierten Summe. Gründe dafür sind unter 6. In der Vorlage erläutert. Die vorliegende Planung entspricht der ursprünglichen Intention und dem Raumprogramm.

Insofern schlägt die Verwaltung vor, die Planung fortzuführen. Da Marktrisiken erkannt und mit eingerechnet sind, besteht eine gewisse Hoffnung, bei evtl. doch günstigen Angeboten unterhalb der Kostenberechnung abzurechnen.

Der Architekt und die Fachingenieure gemäß Beschlussantrag, die im Benehmen mit dem Architekten ausgewählt wurden, sollen mit den weiteren Leistungen beauftragt werden.

8) Weiteres Vorgehen

Ein Biberacher Bürger hat die Denkmalbehörde in Tübingen gebeten, die bestehende Malihalle auf ihre evtl. Denkmaleigenschaft hin zu untersuchen. Die Begehung hat stattgefunden, eine Einschätzung der Denkmalbehörde liegt noch nicht vor.

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung werden bei Zustimmung zur Vorlage weitergeführt. Danach werden die Gewerke EU-weit ausgeschrieben und vergeben.

Der Abbruch der alten Turnhalle ist bereits ausgeschrieben und soll im Frühjahr 2019, nach dem Osterturnier, im Mai stattfinden. Der Baubeginn ist im Sommer 2019 vorgesehen, die Fertigstellung und der Bezug im Sommer 2020.

Kopf-Jasiński

18-12-07 MALI_Entwurf_Lageplan_Außenanlagen_19-01-21 BAUANTRAG BAUAUSSCH...
18-12-10 MALI_Entwurf_Ansichten_NO_SW_19-01-21 BAUANTRAG BAUAUSSCHUSS
18-12-10 MALI_Entwurf_Schnitte 1-1_2-2_19-01-21 BAUANTRAG BAUAUSSCHUSS
18-12-20 MALI_Entwurf_Grundriss EG_19-01-21 BAUANTRAG BAUAUSSCHUSS
18-12-20 MALI_Entwurf_Grundriss UG_19-01-21 BAUANTRAG BAUAUSSCHUSS
Diagramm Baupreisentwicklung