

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2023-124

Datum: 11.05.2023

Beschlussvorlage

Ersatzneubau Hallenbad
hier: Abschluss Planung Leistungsphase 3 - Wiederholungsleistung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.06.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat möge entscheiden, ob er der Kostensteigerung von 13,68 Mio. € netto auf 16,2 Mio. € netto, die auf Grundlage der Wiederholungsplanung zur Umsetzung des beschlossenen Energiekonzeptes errechnet wurden, zustimmt.
2. Stimmt der Gemeinderat der Kostensteigerung zu, wird bei den beauftragten Planungsbüros die Leistungsphase 4 zur Einreichung einer Baugenehmigung abgerufen.
3. Der Gemeinderat beschließt die zur Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 16,2 Mio. € verbindlich bereitzustellen.

Klimarelevanz:

Das geplante Energiekonzept sieht zur Beheizung des Hallenbades Wasser-Wasser-Wärmepumpen und PV-Anlagen sowie Solarabsorber für die Erwärmung des Freibadbeckens vor.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat hat am 27.02.2020 in öffentlicher Sitzung die Verwaltung beauftragt, einen geeigneten Generalplaner für die Planung und Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen zum Neubau eines Hallenbades als Ersatz für das bestehende Hallenbad auszuwählen und zur abschließenden Entscheidung dem Gemeinderat vorzulegen.
- b) Die Beauftragung eines Generalplaners ist aus Gründen der Einhaltung des Mittelstandsgesetzes und damit zur Wahrung der Förderfähigkeit nicht zulässig

- c) Gemäß den gesetzlichen Anforderungen wurde hier ein Verfahren mit europaweiter Ausschreibung als zweistufiges Verfahren im Teilnahmewettbewerb mit Verhandlungsverfahren und integrierter Objektskizze ausgewählt.
- d) Die Vergabe der Betreuungsleistungen zum europaweiten Vergabeverfahren der Objektplanungs- und Fachplanungsleistungen erfolgte am 27.08.2020 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat an das Büro Kubus360, Stuttgart.
- e) Die Beauftragungen bestanden aus 2 Verfahren:
 - 1. Europaweites Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlag (Planskizzen) für die Objektplanung.
 - 2. Europaweites Vergabeverfahren als „klassisches“ Verhandlungsverfahren für die Fachplanungsleistungen.
- f) Die Ausschreibung der Fachplaner erfolgte in zwei Verfahren:
Verfahren 1 - Tragwerksplanung
Verfahren 2 - TGA Leistungen HLS und Elektro in zwei Losen.
- g) Der Gemeinderat hat am 01.10.2020 in nicht öffentlicher Sitzung der aufgestellten Bewertungsmatrix zur Vergabe der Objekt- und Fachplanungsleistungen zugestimmt.
- h) Gemäß den gesetzlichen Anforderungen wurde das Vergabeverfahren für die Leistungen der Fachplaner durchgeführt. Mit Datum 07.10.2020 wurde die öffentliche Bekanntmachung an das Portal für europäische Ausschreibungen übersandt und dort veröffentlicht.
- i) Am 25.01.2021 erfolgten die Bietergespräche für die Vergabe der Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung sowie HLS- und Elektroplanung.
- j) Am 25.02.2021 wurden die Fachplanungsleistungen gemäß Beschlussvorlage 2021-030 an folgende Büros vergeben:

Schneck Schaal Braun Ingenieurgesellschaft Bauen, Tübingen die Tragwerksplanung

Planungsgruppe VA GmbH, Nürnberg die Leistungen der HLS- und Elektroplanung
- k) Der Gemeinderat hat am 29.04.2021 in öffentlicher Sitzung der Vergabe der Objektplanungsleistungen an das Büro pbr Planungsgruppe Rohling, Osnabrück zugestimmt.
- l) Dem Grundsatzbeschluss für den Ersatzneubau des Hallenbades, aufgrund der Zusage im Förderprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur, wurde am 20.05.2021 in öffentlicher Sitzung zugestimmt.

- m) Der Gemeinderat hat der in der Beschlussvorlage 2022-041/1 vorgestellten Variante 2 in öffentlicher Sitzung am 24.03.2022 zugestimmt.
- n) In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2022 wurde der Planungsvariante mit Schwimmerbecken mit 5 Bahnen a 25 Meter, einem Kleinkinderbecken und dem Energiekonzept mit Wasser-Wasser-Wärmepumpen, PV-Anlagen und Solarabsorbern zugestimmt.

2. Koordinierungsgespräch

Am 16.06.2021 fand ein Koordinierungsgespräch mit dem Projektträger Jülich als Unterauftragnehmer für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich ‚Sport, Jugend und Kultur“ statt.

Der Ablauf des Gespräches, welches als Videokonferenz durchgeführt wurde, enthielt folgende Punkte:

- Projekt-Kurzdarstellung durch den Antragsteller
- Anforderungen des Förderprogramms (Antragsverfahren) seitens des Zuwendungsgebers gemäß RZ-Bau
- Weiteres Vorgehen - Zeitschiene

Die nächsten Maßnahmen sind die Abstimmung und Einreichung der Antragsunterlagen. Dieses erfolgt in 2 Schritten:

Schritt 1 –erledigt

Antrag auf Gewährung einer Zuwendung. Bestandteile hier vorrangig die Kostenschätzung sowie die Finanzierung.

Da dieser positiv bewertet wurde, erhielten wir hier einen vorläufigen Bescheid.

Schritt 2 –erledigt

Einreichung von Bauunterlagen wie Pläne, Energiekonzept, Erläuterungsberichte, Kostenberechnung, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, etc.

Nach Einreichung aller notwendigen Unterlagen erfolgt momentan die finale Prüfung des Antrages.

3. Planungskonzept

- a) Die am 29.09.2022 in öffentlicher Sitzung vorgestellte Planung wurde noch um die komplettierte Planung des Energiekonzeptes sowie der Einarbeitung des neuen Brandschutzkonzeptes erweitert.
- b) Der Ersatzneubau des Hallenbades soll aus funktionaler, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht als ein hochwertiger Gebäudekomplex entstehen und ein gemeinsames gestalterisches Konzept verfolgen.

- c) Das Raumprogramm für den Neubau sieht vor, Funktionsräume, die von Frei- und Hallenbad benötigt werden, nur einmal herzustellen und jeweils saisonal von beiden Einheiten zu nutzen. Synergien zum bestehenden Freibad sind wesentlicher Planungsgegenstand und tragen zur Wirtschaftlichkeit des Betriebes bei. Neben der gemeinsamen Nutzung des Eingangsbereiches sowie auch der Umkleide-, Sanitärbereiche und Nebenräume, wird auch der Technikbereich mit seinen Komponenten, gemeinsam genutzt.

Das Schwimmbecken wurde gegenüber dem vorhergehenden Entwurf gedreht und verläuft nun parallel zum Neckar. Auf der dem Neckar abgewandten Seite wurde der Technikblock, der sich über 3 Etagen zieht, untergebracht. Somit bestünde weiterhin die Möglichkeit einer Erweiterung.

- d) In dem mit dem Betreiber abgestimmten Raumprogramm sind folgende Räume enthalten:
- Schwimmbecken (5 Bahnen a 25 Meter) mit integriertem Teilhubboden sowie Startsockel und einer Wassergewöhnungstreppe
 - Kleinkinderbecken mit Rutsche und Wasserattraktionen
 - Geräteraum
 - Aufsichts- und Sanitätsraum
 - Herren sowie Damen Duschen
 - WC-Anlagen im Innen- und Außenbereich
 - Barrierefreie-/Familienumkleide und Einzelumkleiden
 - Barrierefreie Dusche/WC-Anlage
 - Garderobenschränke im Innen- und Außenbereich
 - Zusätzliche Sammelumkleiden im Innenbereich
 - Rollstuhlwechselplätze und Kinderwagenabstellflächen
 - Lager- und Putzmittelflächen
 - Gemeinsames Foyer mit Kassenautomat und Sitzbereich mit Anbindung an den Kiosk
 - Personalräume
 - Kiosk mit Nebenräumen und überdachter Terrasse
 - Technikflächen
- e) Die Außenanlage des Ersatzneubaus differenzieren sich in Erschließungs- und Empfangsflächen. Ausgehend von der Weiterführung des „Schwungs“ des Baukörpers bildet sich eine großzügige Erschließungssichel aus, die den Empfangsraum integriert und den Erschließungsraum durch das Geländeniveau separiert.

Einen vertiefenden Entwurfscharakter erhält dabei der Empfangsraum. Diese stadtverknüpfende und ausschließlich für den Personen-, Rad- und Rettungsverkehr freigegebenen Wegebereiche weiten sich in den direkten Kontaktbereich des Hallenbades räumlich auf und leiten die Nutzer/innen spielerisch durch unterschiedliche Raumeindrücke (Neckarlinsen) zum Haupteingang. Kommend aus Richtung Stadt, nimmt jede der sechs „Linsen“ die tatsächlichen, naturräumlichen Flussabschnitte (Ober-, Mittel- und Unterlauf) metaphorisch auf und schafft spannende, multicodierte Freiräume. Neben dem starken regionalen Bezug fördern die Positionierungen der einzelnen Linsen auch für sich öffnende und schließende Blickbeziehungen zwischen Innen und Außen.

Der straßenseitige Erschließungsbereich beinhaltet zwei PKW-Stellplatzflächen mit PV-Überdachung (75 Stellplätze). Ebenfalls sind hier die notwendigen Anlieferungs- und Rettungswege untergebracht.

4. Energiekonzept

Das geplante Energiekonzept sieht folgende Variante vor:

Wärmepumpen

Bei der Variante 1 erfolgt die Wärmeerzeugung durch 2 Stück Wasser-Wasser-Niedertemperatur-Wärmepumpen a 80kW und einer Wasser-Wasser-Hochtemperatur-Wärmepumpe mit 140 kW. Die Beheizung des Freibadbeckens erfolgt über Solarabsorber. Der notwendige Strombezug erfolgt über die geplanten PV-Anlagen und aus dem Stromnetz.

5. Flächen und Rauminhalt

Die Berechnung der Flächen wurden anhand der abschließenden Planung vorgenommen.

Nettoraumfläche (NRF)	~ 2.402,00 m ²
Bruttogeschoßfläche (BGF)	~ 2.733,00 m ²
Dachfläche	~ 2.812,00 m ²

6. Investitionskosten

Kostengruppe	Investitionskosten
KG 200	443.000,00 €
KG 300	5.765.000,00 €
Ü B E R T R A G :	6.208.000,00 €

ÜBERTRAG :	6.208.000,00 €
KG 400	5.208.500,00 €
Wasserbauwerk	191.000,00 €
KG 500	1.356.500,00 €
KG 700 ~25 %	3.241.000,00 €
Gesamtkosten netto	16.205.000,00 €

In der Kostenberechnung sind folgende Arbeiten und Ausführungen berücksichtigt:

210 Herrichten

- Baumschutzmaßnahmen
- Abbruch bestehende Freibadnebengebäude
- Abbruch Hallenbad und Technikgebäudeteil
- Oberbodenbeläge freiräumen
- Sondierung Böschung wegen Kampfmittel
- Ausbau und Entsorgung Schadstoffe

310 Baugrube/Erdbau

- Oberboden abschieben und entsorgen
- Baugrube für Kellergeschoss und Becken
- Fundamentaushub
- Planum herstellen
- Wasserhaltung

320 Gründung/Unterbau

- Tiefgründung mit Mikro-Verpresspfählen
- Streifenfundamente, Pfahlköpfe, Zerrbalken
- Sauberkeitsschicht
- Tragende Bodenplatte
- Perimeterdämmung
- Frischbetonfolie
- Abdichtung
- Bodenaufbau
- Stahlgitterrost

330 Außenwände/vertikale Baukonstruktion

- Im Untergeschoss WU-Beton
- Außenwandssockel WU-Beton
- Erdgeschoss Stahlbeton
- Holzständerwände

- Stahlbetonstützen/-unterzüge
- Holzstützen
- Alufenster/-türen
- Stahlblechtüren
- Automatiktüren
- Pfosten-Riegelkonstruktion aus Aluminium
- 3-fach Verglasung
- WDVS-Fassade mit Faschen
- HPL-Platten und Holzfaserplatten
- Putz
- Innenwandbeläge

340 Innenwände/vertikale Baukonstruktion

- Stahlbetonwände
- WU-Betonwände
- Mauerwerk
- Trockenbauwände
- Stahlbetonstützen/-unterzüge
- Abdichtung
- Stahlblechtüren
- HPL-Nassraumbtüren
- Alu-Rahmentüren
- Wandputz und Spachtelungen
- Fliesenbeläge/Anstrich
- HPL-Wandverkleidung
- HPL-Trennwände
- Alu-Glasschiebeelemente

350 Decken/horizontale Baukonstruktion

- Stahlbetondecken
- Treppenläufe mit Podest

360 Dächer

- Stahlbetondecke
- Brettschichtholzträger
- Holzbalken
- Holzschalung
- RWA-Kuppel
- Abdichtung und Wärmedämmung
- Flachdach mit extensiver Begrünung
- Abhangdecken in Gipskarton, Zementbauplatten
- Rasterdecken
- Absturzsicherung

380 Baukonstruktive Einbauten

- Schrankanlagen, Bänke, Ablagen
- Föhnplätze
- Schwimmmeister-, Erste Hilferaum
- Startblöcke, Beckeneinstiegsleiter
- Teilhubboden
- Taktile Wegführung behindertengerecht
- Kontrastreiche Wege- und Türbeschilderung
- Dammbalkensystem vor Türöffnungen

390 Sonstige Maßnahmen

- Baustelleneinrichtung
- Gerüste
- Sicherung Bestand Freibad
- Bauendreinigung
- Zugang zum Freibad
- Gebäudeschließanlage
- Feuerlöscher

410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlage

- Regenwasser in Freispiegelentwässerung Ableitung in Neckar
- Notentwässerung über Attikaspeier
- Schmutzwassersammelleitung in Kanal
- Abwasserhebepumpe für Wasser Beckenbereich
- Linienentwässerung Fassade
- Bodeneinläufe
- Trinkwasseranlage mit Zirkulation
- Rohrdämmung
- Medienversorgungssäule für Imbisswagen
- Objekte in Sanitärporzellan mit vergüteter Oberfläche
- Behindertengerechte WC
- Handtuch- und Seifenspender in Edelstahl
- WC-Papierspender in Edelstahl

420 Wärmeversorgungsanlage

- 2 Niedertemperatur Wasser-Wasser-Wärmepumpen a 80 kW, 1 Hochtemperatur Wärmepumpe a 140 kW
- Solarabsorber Freibad
- Betrieb und Regelung über vollautomatischer Regelungsanlage SPS/DDC Technik
- Heizung über Raumluftheizungsanlage

430 Raumluftechnische Anlage

- Schutz des Gebäudes (Kondensat)
- Behaglichkeitskriterium Badegäste
- Energieeffizienter Betrieb

440 Elektrische Anlage

- Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- PV-Anlage 2.700 m²
- Niederspannungsanlage
- Beleuchtungsanlage allgemein
- Blitzschutz- und Erdungsanlage

450 Kommunikationssicherheit- und Informationstechnische Anlagen

- Telefonanlage
- Türsprechanlage/Türöffner
- Zeitdienstanlage
- Beschallungsanlage
- Brandwarnanlage
- Videoüberwachungsanlage
- Datenverkabelung passive Datentechnik
- Kassen- und Zugangsanlage

470 Nutzerspezifische Anlagen

- Kücheneinrichtung Kiosk
- Sozialbereich Kiosk
- Badewassertechnik
- Garderobenschränke

480 Gebäude- und Anlagenautomation

- MSR-Technikkonzept
- Filterüberwachung
- COS-PH Überwachung
- Stellungsrückmeldung Lüftungsklappen
- Frostschutz Luft
- Frostschutz Wasser
- Steuerung Pumpen

520 Außenanlage Gründung, Unterbau

- Abdichtungen und Bekleidungen

530 Oberbau, Deckschicht Außenanlage

- Betonpflaster
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Wegedecke
- Asphaltdeckschicht
- Rasenfugensteine
- Fallschutzkies
- Doppelstabmattenzaun
- Betonwinkelsteine
- Fahrradbügel
- Abfalleimer
- Vegetationsflächen
- Pflanzflächen

7. Bauzeitenplan

Die Ausführung der geplanten Baumaßnahme ist in der Zeit von Februar 2024 bis April 2026 vorgesehen.

Für die Maßnahme ist eine Gesamtbauzeit von 27 Monaten vorgesehen. Abschluss der Baumaßnahmen sind für April 2026 vorgesehen, hier soll auch die Inbetriebnahme erfolgen.

8. Finanzierung

Auf die gefassten Beschlüsse und Ausführungen zur Finanzierung in den Vorlagen 2021-102/1 und 2022-041/1 wird verwiesen.

a) Investition

Die Stadt Eberbach kann mit einer Förderung von 3 Mio. € rechnen. Diese Förderung wird wie bekannt dem Wirtschaftsplan der SDE zufließen.

Der von der Stadt (städt. Haushalt oder Eigenbetrieb) zu tragende Anteil beläuft sich auf rd. 13,2 Mio. €.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Gesamtkosten 16,2 Mio. €

Finanziert durch:

- Bundeszuschuss 3 Mio. €
- Kreditaufnahmen bei Stadt und SDE 13,2 Mio. €

Die Aufteilung zwischen städt. Haushalt und dem Wirtschaftsplan soll wie nachstehend erfolgen (in T€):

- Wirtschaftsplan SDE

Jahr	2023	2024	2025	2026	Summe
Baukosten	500.000 €	7.000.000 €	7.500.000 €	1.205.000 €	16.205.000 €
Finanzierung durch					
Zuschuss		1.000.000 €	2.000.000 €		3.000.000 €
Kreditaufnahmen		2.500.000 €	2.500.000 €	1.205.000 €	6.205.000 €
Kapitaleinlagen v. Stadt		3.500.000 €	3.000.000 €	500.000 €	7.000.000 €

- Städtischer Haushalt

Jahr	2023	2024	2025	2026	Summe
Kapitaleinlagen an SDE		3.500.000 €	3.000.000 €	500.000 €	7.000.000 €
Finanzierung durch					
Kreditaufnahmen		3.500.000 €	3.000.000 €	500.000 €	7.000.000 €

Da der Eigenbetrieb SDE im Finanzplanungszeitraum wahrscheinlich nicht genügend Liquidität im lfd. Betrieb erwirtschaftet und auch im städt. Haushalt in der aktuellen Finanzplanung die Ergebnishaushalte nicht ausgeglichen sind, wird die Tilgung dieser Kredite nur über zusätzliche Einnahmen erfolgen können.

b) Jährliche prognostizierte Verluste der Geschäftsfelder der SDE

Der Eigenbetrieb SDE wird durch die Abschreibungen und Zinsen für den Neubau des Hallenbades zu höheren Jahresverlusten als bisher kommen:

Jährliche Verluste Bäder ca. 1.705.000 €
 Grundlage: Berechnung der SDE
 Verlust ohne Neubau ca. 950.000 € - 1 Mio. €/a

Jährl. Verluste ÖPNV ca. 700.000 €
 (eher steigend durch mögliche CO₂-Bepreisung)

Jährl. Verluste Komm. Beziehungen 75.000 €

Prognostizierter Gesamt-**Jahresverlust:**

ca. 2.480.000 €

Die jährlichen Verluste des Eigenbetriebs sollen grundsätzlich durch Gewinne der SWE GmbH ausgeglichen werden. Wenn diese nicht vorhanden sind, muss die Stadt jährlich die Verluste tragen.

Mögliche Gewinne der SWE GmbH

Durch die Energiepreiskrise, sowie die notwendigen Investitionen in die Energiewende und Klimaneutralität wird die SWE GmbH ihre Liquidität selbst benötigen. Für den Verlustausgleich der SDE stehen keine Mittel zur Verfügung. Spätestens wenn die Verluste das Eigenkapital der SDE verbraucht haben, wird die Stadt zur Vermeidung eines negativen Eigenkapitals die überschießenden Verluste ausgleichen müssen.

Kapitalzuführungen vom städt. Haushalt

Man muss Stand heute davon ausgehen, dass der bei den SDE entstehende jährliche Fehlbetrag vom städt. Haushalt abzudecken ist. Mindestens 2,5 Mio. € wären ab 2026 (Fertigstellung Neubau) jährlich hier an den Eigenbetrieb zu geben. Die Finanzierung dieser Mittel ist zu klären. Verfügt die Stadt über nicht ausreichend liquide Mittel, müssten die Verluste des Eigenbetriebes über kreditfinanzierte Kapitaleinlagen erfolgen. Laut Haushaltsplan 2023 sind bei planmäßigem Verlust die liquiden Mittel der Stadt Ende 2023 bis auf das Mindestmaß aufgebraucht (siehe S. 388 im Haushaltsplan). Der Schuldenstand (vorausgesetzt, die Darlehen würden genehmigt) würden sich jedes Jahr um mindestens 2,5 Mio. € erhöhen. In wie weit andere Vorhaben wie geplant umgesetzt werden können, ist zu prüfen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n: