



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Geschäftsführer Städt. Werke Winfried Klinger	Bürgermeister- und Presseamt

Sachbearbeiter/in: Sabine Wehrer

Ersatzneubau Hallenbad –Entscheidungen Vorentwurfsplanung LP 2

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.10.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.10.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Vorentwurf des neuen Hallenbades und den aktuellen Planungsstand zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat entscheidet sich für ein gefliestes Schwimmerbecken.
3. Der Stadtrat entscheidet sich für ein Schwimmerbecken ohne Hubboden.
4. Der Stadtrat entscheidet sich für ein begrüntes Dach mit der Option, eine PV-Anlage zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Schwimmbaden Edelstahl Mehrkosten 436 T.€; Hubboden Mehrkosten 353T.€; nur Bitumendach Minderkosten 378 T.€	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		17,09 Mio. € ca. 9,8 Mio. €	
Haushaltsmittel vorhanden?		PSK 424102.0171000 einschließlich Haushaltsjahr 2020 3,5 Mio. € bereitgestellt	
Folgekosten?		Neg. Betriebskosten, Ausgleich dieser negativen Betriebskosten auf der Ebene der Städtischen Werke	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*	X	Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die Stadtbäder Schwabach GmbH informieren über den aktuellen Stand des Neubaus Hallenbad (Vorentwurfsplanung LP 2). Herr Reimer von 4a Architekten wird das Projekt in der Sitzung vorstellen. Der Stadtrat entscheidet über die vorgestellten Varianten im Rahmen der bereits beauftragten Planungsleistungen.

II. Sachvortrag:

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.07.2018 wurden die Planungen zur Errichtung eines neuen Hallenbads (gemäß Stadtratsbeschluss aus 2012) aufgenommen.

Zur Umsetzung des gemeinsamen Projektes wurde ein interdisziplinäres Team aus Mitarbeitern der Stadtwerke Schwabach GmbH, der Stadtbäder Schwabach GmbH sowie der Stadt Schwabach gebildet. Das Projektteam wird zudem von einem externen Projektsteuerer sowie einem Juristen unterstützt, die Vergabeverfahren wurden von der städtischen Vergabestelle durchgeführt.

Um für die Bauaufgabe in städtebaulicher, architektonischer und wirtschaftlicher Hinsicht eine optimale Lösung zu erhalten, hat die Stadtbäder Schwabach GmbH die Bauaufgabe ausgelobt und Planungsleistungen für Objektplanung inkl. Freianlagenplanung, Tragwerksplanung und technische Gebäudeausrüstungsplanung europaweit ausgeschrieben.

Ausgeschrieben wurde ein Hallenbad als Dreifachsportstätte auf dem Gelände des Parkbads nach den Förderrichtlinien der Regierung von Mittelfranken mit folgenden Bestandteilen: 25m x 12,5m Schwimmerbecken, ein separates Lehrschwimmbecken (8,0 m x 16,66 m), Kleinkinderbereich, Eingangsbereich, Kasse, Umkleiden, Sanitärtrakt, erforderliche Betriebsräumen usw.

Das Neubauprojekt soll vor allem für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen und das veraltete Hallenbad, das an einem anderen Ort steht, ersetzen.

Die Planer für

- Objektplanung, inkl. Freianlagenplanung
- Tragwerksplanung
- Technische Gebäudeausrüstungsplanung

wurden nach Abschluss der europaweiter Vergabeverfahren Anfang Mai 2020 beauftragt und haben mit der Durchführung ihrer Leistungen begonnen.

Die Beauftragungen sollen stufenweise erfolgen, die Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) wurden im ersten Schritt beauftragt.

Der geschätzte Zeitrahmen – von Beginn des Verfahrens bis zum Bauende – wird mit 3,5 bis 4 Jahren angesetzt. Baubeginn soll im Januar 2022 erfolgen, die Eröffnung des Bades ist für das 4.Quartal 2023 geplant.

Planung und Umsetzung des Hallenbad-Neubaus liegen in der Zuständigkeit der Stadtbäder GmbH, hier wird der Aufsichtsrat die operativen Entscheidungen begleiten. Die städtischen Gremien sollen regelmäßig informiert und eingebunden werden.

Nach Abschluss der LP 3 Entwurfsplanung liegt die Entscheidung wieder beim Stadtrat, ob das Projekt verwirklicht wird. Die LP 2 – Vorplanung ist abgeschlossen. Um mit den Planungen der LP 3 beginnen zu können, muss über verschiedene Optionen entschieden werden. Diese Optionsauswahl im Rahmen der bereits beauftragten Planungsleistungen ist

Gegenstand der Beschlussfassung im Rahmen dieses Sachvortrags.

III. Kosten:

Baukosten:

Der Kostenschätzung liegt als Grundvariante eine Ausführung des Bades mit Gründach und einem gefliesten Becken ohne Hubboden zugrunde.

Folgende Baukosten ergeben sich aus den Ergebnissen der Leistungsphase 2, Vorentwurfsplanung:

Grundvariante (mit Gründach, gefliestem Becken, ohne Hubboden)

Kostenschätzung in Mio. €

Grundstück (KG 100)	0,00 Mio. €
Vorbereitende Maßnahmen (KG 200)	0,11 Mio. €
Bauwerk – Baukonstruktion (KG 300)	6,65 Mio. €
Bauwerk – Technische Anlagen (KG 400)	3,06 Mio. €
Außenanlagen und Freiflächen (KG 500)	0,61 Mio. €
Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)	0,04 Mio. €
Baukosten GESAMT	10,47 Mio. €
Unvorhergesehenes	0,00 Mio. € (0% aus KG 300-500)
Baunebenkosten (KG 700)	2,83 Mio. € (27% aus KG 100-600)
Gesamtkosten NETTO	13,30 Mio. €
MwSt. 19%	2,53 Mio. €
Gesamtkosten BRUTTO	15,83 Mio. €

Die angegebenen Werte entsprechen aktuellen Baupreisen. Für den Baubeginn 2022 ist daher eine Preisindizierung für die Budgetbildung zu berücksichtigen. Für die Baukosten lag der Wert in den letzten Jahren bei ca. +3%, in der Technik etwas höher. Für den Baubeginn im Jahr 2022 werden Kostensteigerungen von insgesamt 8% zur Kostenschätzung der Planer in das Budget zur Finanzierung des Projekts eingestellt.

Damit ergeben sich folgende Kostenansätze für die Projektfinanzierung:

Gesamtkosten NETTO	14,36 Mio. €
MwSt. 19%	2,73 Mio. €
Gesamtkosten BRUTTO	17,09 Mio. €

Der Unsicherheitsfaktor in der Kostenschätzung aufgrund des Planungsstandes nach Leistungsphase 2, wird in der Regel nach HOAI mit +/- 20% bewertet. In unserem Fall haben die Planer eine „vorgezogene Kostenberechnung“ mit Massen und Einheitspreisen geliefert, so dass die Planer den Unsicherheitsfaktor lediglich mit 10% bewerten. Unter Berücksichtigung dieses Unsicherheitsfaktors ergeben sich **mögliche Projektgesamtkosten in Höhe von 18,80 Mio. € brutto**. Vor einer Berücksichtigung dieses Wertes bei der Projektfinanzierung sollte das tatsächliche Ergebnis der Entwurfsplanung abgewartet werden.

Bei allen genannten Baukosten wurde auf die Bildung einer Position für Unvorhergesehenes verzichtet.

Folgende Optionen sollen im Stadtrat diskutiert und entschieden werden:

Auch hier beziehen sich die Werte auf die aktuellen Baupreise und es ist kein Puffer für Unvorhergesehenes oder Baukostensteigerungen eingerechnet.

Zusatzoption 1: Ausführung mit Edelstahlbecken statt gefliesten Becken

	Bewertung	Edelstahlbecken statt gefliestes Becken
Baukosten	-	Mehrkosten 367 T€ netto / 436 T€ brutto
Instandsetzungsrisiken	+	Entfall des Risikos gelockerter, herabfallender Fliesen aber: <ul style="list-style-type: none"> • Risiko bei Becken im Innenraum deutlich geringer als bei Außenbecken • Risiko kann durch fachgerechte Verlegung der Fliesen und umfangreiche Qualitätssicherungsmaßnahmen im Rahmen der Bauüberwachung deutlich gemindert werden.
Optik	-	Edelstahlbecken im Innenraum wirken „kalt“, nüchtern und technisch.

Beschlussvorschlag: Ausführung als gefliestes Becken.

Begründung des Beschlussvorschlags: Die Vorteile eines Edelstahlbeckens rechtfertigen die Mehrkosten in sechsstelliger Höhe nicht. Edelstahlbecken kommen in der Regel nur bei Freibädern zur Ausführung.

Zusatzoption 2: Hubboden

	Bewertung	Hubboden
Baukosten	-	Mehrkosten 297 T€ netto / 353 T€ brutto
Betriebskosten	-	Wartungskosten ca. 10 T€ pro Jahr
Instandsetzungsrisiken	-	Bewegte Teile in (gechlortem) Wasser haben begrenzte Lebensdauer und sind grundsätzlich anfällig.
Nutzbarkeit des Beckens	+	Durch die verstellbare Beckentiefe kann das Becken die Wettkampfkategorie D des Deutschen Schwimm-Verbands e. V. erfüllen. Das Schwimmerbecken kann flexibler genutzt werden (z. B. für Kurse) – dies ist aber weniger relevant, da zusätzlich ein Lehrschwimmbecken zur Verfügung steht.
betriebliche Sicht	-	Durch die schwer zugängliche Hubbodenmechanik gestalten sich Reinigungsarbeiten erheblich aufwendiger. Unter den Hubboden gefallene Gegenstände können sich negativ auf die Badewasserhygiene auswirken. Gegenstände können nur nach Ablassen des Wassers

		oder durch einen Berufstaucher geborgen werden.
--	--	---

Beschlussvorschlag: Verzicht auf den Hubboden.

Begründung des Beschlussvorschlags: Aufgrund der vielfältigen betrieblichen Nachteile und der hohen Mehrkosten, wird der Einbau eines Hubbodens nicht empfohlen.

Zusatzoption 3: Ausführung Dach als reines Bitumendach, ohne Möglichkeit der Anbringung einer PV-Anlage

	Bewertung	Verzicht auf Dachbegrünung und Verzicht auf Anbringung einer Photovoltaikanlage
Baukosten	+	Einsparung 318 T€ netto / 378 T€ brutto
Betriebskosten	+	Pflege der Dachbegrünung entfällt
ökologische Aspekte	-	Ein Verzicht auf ein begrüntes Dach und auf die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage anzubringen, würde der Vorbildfunktion von öffentlichen Bauvorhaben nicht gerecht.

Beschlussvorschlag: Ausführung eines begrüntes Dachs mit Option einer PV-Anlage.

Begründung des Beschlussvorschlags: Aufgrund der Vorbildfunktion in Bezug auf Klimaschutz ist die Begrünung des Flachdachs bei öffentlichen Bauvorhaben sinnvoll. Auch die Lage am Rande des Stadtparks spricht dafür. Durch die Dachbegrünung wird der Verlust eines Teils der Rasenfläche des Parkbads zumindest symbolisch kompensiert. Die Möglichkeit einer PV-Anlage sollte gegeben sein, um einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.

IV. Klimaschutz:

Siehe Ausführung oben zu Beschlussvorschlag Hubboden.