



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

Sachbearbeiter/in: Sabine Wehrer

Ersatzneubad Hallenbad- Entscheidung über die ProjektumsetzungAnlagen:

-Ansicht Nord	-Schnitt BB	In der Druckversion beigelegt:
-Ansicht Ost	-Lageplan	-Grundriss EG
-Ansicht Süd	-Grundriss EG	-Lageplan
-Ansicht West	-Ansicht N-S-O-W	-Schnitt BB
-Schnitt AA	-Schnitt AA-BB	

Online alle Vorlagen verfügbar

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.04.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung mit dem Planungsstand vom 01.04.2021 zum Ersatzneubau des Hallenbads zu.
2. Der Gesamtkostenrahmen des Projektes wird auf 18.210.000 € brutto festgesetzt.
3. Der Stadtrat beauftragt die Stadtbäder Schwabach GmbH das Projekt umzusetzen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die schulaufsichtliche Genehmigung, die entsprechende Förderung nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes sowie die Förderung nach dem Bundesprogramm –Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend und Kultur- zu beantragen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		18.210.000 € brutto	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		18.210.000 € brutto ca. 8.300.000 € brutto	
Haushaltsmittel vorhanden?		Ja, Veranschlagung erfolgt nach Projektfortschritt entsprechend der Finanzplanung PSK 424102.0171000-0445	
Folgekosten?		Negative Betriebskosten, Ausgleich dieser negativen Betriebskosten auf der Ebene der Städtische Werke Schwabach / Stadt Schwabach.	

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung:

Die Stadtbäder Schwabach GmbH informieren über den aktuellen Stand des Neubaus Hallenbad auf Basis der Entwurfsplanung Leistungsphase 3 (LP 3). Herr Reimer von 4a Architekten wird das Projekt in der Sitzung vorstellen. Herr Loew von der Firma gmf – Kompetenz für Bäder & Thermen – stellt die Wirtschaftlichkeitsberechnung vor. Der Stadtrat entscheidet über die Beantragung der schulaufsichtlichen Genehmigung, der darauffolgenden Beantragung einer Förderung nach Art. 10 BayFAG und der Bundesförderung aus dem Programm „Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend und Kultur“ sowie über die Beauftragung der Stadtbäder Schwabach GmbH das Projekt umzusetzen.

II. Sachvortrag:

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.07.2018 wurden die Planungen zur Errichtung eines neuen Hallenbads aufgenommen.

Geplant wurde ein Hallenbad als Dreifachübungsstätte auf dem Gelände des Parkbads mit folgenden Bestandteilen:

25 m x 12,5 m Schwimmerbecken, ein separates Lehrschwimmbecken (8,0 m x 16,66 m), Kleinkinderbereich, Eingangsbereich, Kasse, Umkleiden, Sanitärtrakt, erforderliche Betriebsräumen usw. Diese Ausführung entspricht auch den schulaufsichtlichen Erfordernissen, die die Grundlage einer Förderung nach Art. 10 BayFAG erfüllen.

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

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

Die LP 3 Entwurfsplanung ist abgeschlossen. Nun liegt die Entscheidung beim Stadtrat, ob das Projekt verwirklicht wird. Als Anlage sind die entsprechenden Pläne beigefügt.

Kosten, Förderung und wirtschaftliche Betrachtung:

Baukosten:

Folgende Baukosten ergeben sich aus den Ergebnissen der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung:

Kostenberechnung nach DIN 276 in Mio. €

Grundstück (KG 100)	0,00 Mio. €
Vorbereitende Maßnahmen (KG 200)	0,15 Mio. €
Bauwerk – Baukonstruktion (KG 300)	6,92 Mio. €
Bauwerk – Technische Anlagen (KG 400)	3,12 Mio. €
Außenanlagen und Freiflächen (KG 500)	0,92 Mio. €
Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)	0,05 Mio. €
Summe KG 200 bis 600	11,16 Mio. €
Unvorhergesehenes	0,00 Mio. € (0% aus KG 300-500)
Baunebenkosten (KG 700)	3,01 Mio. € (27% aus KG 100-600)
Gesamtkosten NETTO	14,17 Mio. €

MwSt. 19%	2,69 Mio. €
Gesamtkosten BRUTTO	16,86 Mio. €

Die Veränderung zur Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung vom 03.09.2020 beträgt +6,5%.

Die angegebenen Werte entsprechen den Baupreisen aus II. Quartal 2020. 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	15,30 Mio. €
MwSt. 19%	2,91 Mio. €
Gesamtkosten BRUTTO	18,21 Mio. €

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

Förderung des Hallenbades:

1. Förderung nach dem Bayerischen Finanzausgleichsgesetz (BayFAG)

Die staatliche Förderung für eine Schwimmhalle (Dreifachübungsstätte) setzt eine schulaufsichtliche Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken voraus. Hierzu ist eine konkrete Bau- und Kostenplanung erforderlich.

Auf Basis der schulaufsichtlichen Genehmigung kann die Stadt Schwabach im Anschluss eine staatliche Förderung gemäß Art. 10 BayFAG beantragen. Die Höhe dieser Förderung bemisst sich gemäß den Zuweisungsrichtlinien (FAZR) nach dem Kostenrichtwert. Im vorliegenden Fall ist dieser Kostenrichtwert aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung der Stadtbäder Schwabach GmbH netto zugrunde zu legen. Der aktuelle Nettokostenrichtwert beträgt 6.331.932 €. Es kann bei einer Förderquote von rund 55 % mit einer Förderung in Höhe von 3.482.562,60 € gerechnet werden.

2. Förderung nach dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend, und Kultur“

Die FAZR beschränkt auf eine Förderung des Schulschwimmens. Im Gegensatz dazu wird im Rahmen des Bundesprogramms die allgemeine Schwimmbadnutzung (Freizeit-, Breiten- und Vereinssport) gefördert.

Die Stadt Schwabach hat sich im Oktober 2020 mit einer Projektskizze für eine Programmaufnahme beworben. Am 08.03.2021 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages entschieden, das Projekt „Ersatzneubau Hallenbad“ in das Bundesförderprogramm aufzunehmen und zusätzlich mit dem Höchstfördersatz von 3.000.000 € (netto) zu fördern. Zeitnah kann nach einem Koordinierungsgespräch mit dem Fördergeber nunmehr ein entsprechender Förderantrag gestellt werden.

Die Finanzierungsvereinbarung der Stadt Schwabach mit der Stadtbäder Schwabach GmbH wird nach dem Koordinierungsgespräch angepasst und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Dies wird erfolgen, wenn die genauen Rahmenbedingungen für die Förderung feststehen.

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde von der Firma GMF Kompetenz für Bäder & Thermen – Herrn Christoph Loew - durchgeführt. Ausgegangen wird von dem 3. vollen Betriebsjahr (2026).

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden verschiedene Annahmen getroffen, die neben eigenen Berechnungen auch auf den Erfahrungswerten aus dem Betrieb anderer Bäder beruhen, um eine möglichst realistische Prognose für die Zukunft treffen zu können.

Die tatsächlichen Öffnungszeiten und die Tarifgestaltung werden im Jahr 2023 vor der Eröffnung konkret festgelegt.

Mit folgenden Grundannahmen wurde die Kalkulation erstellt:

Besucherzahlen:

Aufgrund der höheren Attraktivität eines neuen Bades sowie den längeren Öffnungszeiten wird für das öffentliche Schwimmen mit ca. 20.000 Besuchen pro Jahr (bisher ca. 10.000) eine Verdoppelung angenommen.

Öffnungszeiten:

Da es sich um ein gefördertes Schulschwimmbad handelt, steht das Bad den Schulen täglich von 08:00 Uhr bis 15:30 Uhr zur Verfügung (außer Wochenende und Ferien). Für das öffentliche Schwimmen / Vereine steht das Bad unter der Woche ab 15:30 Uhr und am Wochenende zur Verfügung. Es wurde angenommen, die Öffnungszeiten um 8 Stunden pro Woche für das öffentliche Schwimmen zu erhöhen.

Tarifgrundlage:

Für die Schulen und Vereine wurden marktübliche Preise angenommen. Die Eintrittspreise orientieren sich am Markt und einem Benchmark Vergleich (Altenburger Bäder Report 2019).

Kostensteigerungen

Für die Betriebskostenberechnung von 2021 bis 2026 wurden jährlich 1% Personalkostensteigerung, 1,5% Energiekostensteigerung und 1% Steigerung sonstige Kosten angenommen.

Umsatzerlöse:

Erlösbereich	Umsatz (brutto)
Bad - Öffentlichkeit	68.500 €
Schulen / Vereine	122.500 €
SUMME brutto	191.000 €
abzgl. MwSt.	
SUMME netto	178.500 €

Operative Kosten:

Kostenbereich	Kosten (netto)
Personal	225.100 €
Energie	180.100 €
Instandhaltung / Wartung / Betriebsbedarf	249.600 €
Steuern / Abgaben / Versicherung	30.500 €
Marketing	26.800 €
Verschiedenes	139.300 €
GESAMTKOSTEN	851.400 €

Deckungsbeitrag:

Bereiche	Werte (netto)
Umsatzerlöse	178.500 €
Gesamtkosten	851.400 €
DB 1	672.900 €
Zinsaufwendungen	15.200 €
Abschreibungen	210.400 €
DB 2	898.500 €

Bei den Abschreibungen wurden die in Aussicht gestellten Förderungen (BayFAG-Förderung Freistaat Bayern ca. 6,3 Mio. € Kostenrichtwert netto und Bundesförderung 3 Mio. € netto) kostenmindernd berücksichtigt.

Pre-Opening Kosten:

Für die Pre-Opening Kosten sollte zusätzlich ein Betrag zwischen 225.000€ und 375.000€ eingeplant werden. Diese Kosten fallen teilweise schon vor Eröffnung des Bades an wie z.B. IT-/Elektronikausstattung, Möbel, Erstausrüstung Betriebsmittel, Reinigungsgeräte, Schulungen, Eröffnungsveranstaltung, Verträge.

Gesamtverlust Bäder und erwartete Auswirkungen auf die Städtische Werke Schwabach GmbH:

Der Verlust Betrieb Parkbad wird gemäß der aktuellen Wirtschaftsplanung im Jahr 2026 ca. 950.000 € betragen. Das bedeutet in Verbindung mit dem Betrieb des neuen Hallenbades einen Gesamtverlust der Stadtbäder Schwabach GmbH im Jahr 2026 von ca. 1,85 Mio. €.

Diese Verluste fallen nicht im städtischen Haushalt an, sondern sind im Konzern Städtische Werke Schwabach GmbH zu tragen. Es bleibt abzuwarten, ob der Konzern diese Verluste noch tragen kann.

Die Geschäftsführung der Städtische Werke Schwabach GmbH erwartet spätestens mit Aufnahme des Regelbetriebs des neuen Hallenbades, dass keine Gewinne mehr an die Stadt Schwabach ausgeschüttet werden können, sondern der Stadtwerke Konzern zu einem Verlustbetrieb wird.

Generalsanierung Altes Hallenbad:

Die Kosten für eine Generalsanierung des bestehenden Hallenbades wurden auf Grundlage des Gutachtens des TÜV Rheinland LGA Bautechnik GmbH vom 30.09.2009 überprüft und basierend auf den Baukostenindizes sowie im Gutachten nicht aufgeführter Leistungen (z.B. Nebenkosten) angepasst und auf heutigen Stand hochgerechnet. Gegenüber dem ursprünglichen Gutachten, das von Kosten in Höhe von 6.402.200,00 € ausging, ergaben sich bei der Überprüfung Kosten in Höhe von 12.030.800,00 €. Nach Abzug einer möglichen Förderung von 2.488.100 € würden für die Stadt Kosten in Höhe von 9.542.712,00 € verbleiben. Das angepasste Gutachten stellt nur einen groben Kostenrahmen ohne Planung nach HOAI dar. Es bestehen hohe Kostenrisiken. Diese Kostenrisiken bei der Bestandsanierung können erst im Rahmen einer Planung und detaillierteren Bestandsaufnahme abgeschätzt werden.

Folgende Aspekte sprechen gegen eine Generalsanierung des bestehenden Hallenbades:

- Das der Stadt eingeräumte Erbbaurecht ist nur bis zum Jahr 2060 gesichert, nach Fertigstellung einer Sanierung im Jahr 2025 wäre die Nutzung nur bis 2060 abgesichert.
- Die schulaufsichtliche Genehmigung sieht den Bedarf einer 4-fach Schwimmübungsstätte für den Schwimmunterricht, am jetzigen Standort wäre nur eine 2-fach Übungsstätte möglich. 33 % des Schwimmunterrichts anstelle der 3-fach-Übungsstätte müssten dann entfallen.
- BayFAG-Förderung nur für 2-fach Übungsstätte, maximaler Kostenrichtwert 4.976.200 € (bei einer 3-fach Übungsstätte 7.535.000 €).
- Energieeffizienz eines Neubaus würde nicht in gleichem Maße erreicht werden.
- Alle bisherigen Planungsschritte müssten wiederholt werden, dadurch signifikante zeitliche Verschiebung.
- Während der Sanierungsphase wäre kein Schwimmunterricht möglich; ggf. würden während der Bauzeit auch Einschränkungen bei der Nutzung der darüber liegenden Doppelturnhalle entstehen.
- Doppelkosten bei der Planung.

Bisherige Kosten des alten Hallenbades:

Die Darstellung der Kosten des alten Hallenbades zeigt sich in den Jahren 2016 bis 2019 wie folgt:

Bezeichnung	2016	2017	2018	2019
Erträge	58.589 €	61.981 €	61.775 €	52.693 €
Aufwand für Sach- und Dienstleistung	150.275 €	161.307 €	161.650 €	178.854 €
Abschreibungen	389 €	389 €	389 €	389 €
Sonstige ordentliche Aufwendungen	395.782 €	216.366 €	278.044 €	297.656 €
Aufwand für interne Leistungsbeziehungen	28.854 €	39.090 €	35.677 €	61.411 €
Defizit gesamt-	-553.956 €	-365.171 €	-428.453 €	-485.617 €
Wegfallender Verlust	-295.925 €	-298.846 €	-346.627 €	-405.419 €

Das Jahr 2020 wurde wegen Corona bedingter Schließungen nicht als Vergleich herangezogen.

Bei Aufgabe des alten Hallenbades fallen jedoch auch in Zukunft Kostenblöcke an, wie u.a.: Abschreibungen, Erbbauzinsen, Versicherungen des Gebäudes, steuerliche Kosten aus Betriebsprüfungen und interne Leistungsbeziehungen.

Dadurch bedingt ist der wegfallende Verlust geringer als das bisherige jährliche Defizit.

Mögliche Nachnutzung:

Für eine Nachnutzung ist eine, ggf. flexibel gestaltete, Unterteilung in zwei, rund 220 m² große Räume denkbar. Hier wären u.a. Veranstaltungen, Lesungen oder Kurse der VHS möglich.

Eine Erschließung, auch für getrennte Nutzungen, ist im Bereich des derzeitigen Bademeisterbereichs angedacht. Aufgrund der Größe wären beide Räume für Gymnastik- oder Yogakurse mit je 15 - 20 Teilnehmer geeignet. Die bestehenden Umkleiden könnten, entsprechend angepasst, den Räumen direkt zugeordnet werden. Der Bereich des Beckens würde bodengleich geschlossen werden. Hier ist ein Schwingboden wie im Sporthallenbereich denkbar. Der entstehende Hohlraum könnte als Installationsebene für Bodentanks genutzt werden. Fördermöglichkeiten für diese bauliche Maßnahme (z.B. durch Mittel der Städtebauförderung) werden geprüft.

III. Klimaschutz:

Generell greift jede Baumaßnahme nachteilig in seine Umwelt ein - sei es unmittelbar durch Flächenversiegelung oder mittelbar durch den Ressourcenverbrauch. Um diesen Eingriff für Bau und Betrieb des neuen Hallenbads Schwabach so klein wie möglich zu halten, wurden bei der Planung eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen:

Standortwahl:

Der Standort des Gebäudes wurde durch den Bebauungsplan der Stadt Schwabach als Planungsgrundlage vorgegeben. Durch die kompakte Bauform des Gebäudekörpers wird der Flächenverbrauch soweit wie möglich minimiert und das Verhältnis Gebäudehülle zu Volumen optimiert. Dem Stadtratsbeschluss vom 27.11.2020 folgend, wurden im Hinblick auf entfallende Bäume umfangreiche - die Vorgaben der geltenden Regelwerke erheblich überschreitende - Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Einsatz nachwachsender Rohstoffe:

Die Bautechnik und Beanspruchungen während der Nutzung des Gebäudes geben die Rahmenbedingungen für die Verwendung von Baustoffe vor. Eine wesentliche Rolle nimmt hier die Verwendung von Konstruktionsholz ein. So wird die Dachdecke der Schwimmhalle als Rippendecke in Ingenieurholzbauweise ausgeführt. Die vorgehängte, hinterlüftete Fassade aus vorvergrautem Holz wurde nicht nur aus Gründen der Gestaltung gewählt, sondern dient auch der Energieeffizienz des Gebäudes.

Energieerzeugung:

Gebäude und Badewasser werden zukünftig über ein BHKW auf dem Stand der Technik versorgt. Durch die Anbindung der Warmwasserbereitung des Parkbades profitiert auch dieses von der gesteigerten Energieeffizienz. Die Energiebilanz des Gebäudes entspricht den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.

Das Dach der Schwimmhalle ist aus statischer und anlagentechnischer Sicht auf den Betrieb einer Photovoltaikanlage ausgelegt. Auf dem tieferliegenden Dach des Umkleidetraktes ist ein extensiv bepflanztes Gründach vorgesehen, sodass zumindest ein kleinerer Anteil der versiegelten Fläche wieder zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt wird.

Belichtung:

Das Gebäude wird mit energiesparender LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Glasfassaden sorgen zum einem für einen hohen Anteil natürlichen Tageslichts, insbesondere während des Schulsports, zum anderen werden in der kalten Jahreszeit wünschenswerte solare Zugewinne erzielt.