

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/0081/2014 vom 19. September 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss Sanierung Hallenbad	02.10.2014

Ergebnis des Architektenwettbewerbs und weiteres Verfahren

Beschlussvorschlag:

1. Der Hallenbadausschuss nimmt das Ergebnis des Architektenwettbewerbs zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den drei Preisträgern als Grundlage einer späteren Auftragserteilung, das Vergabeverfahren nach VOF zu führen und nach Abschluss des Verfahrens, das Ergebnis dem Ausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

a) bisherige Verfahrensschritte

Zu Beginn der Sanierungsüberlegungen hatte der Schulausschuss gemeinsam mit dem Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 16.11.2011 über ein zu diesem Termin vorliegendes Gutachten der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB) umfassend diskutiert. Dabei wurde klar, dass eine umfassende Generalsanierung des bestehenden Hallenbades an der Friedenstraße unumgänglich und notwendig ist. Ergänzend wurden durch die DGfdB verschiedene Varianten eines Hallenbadneubaus untersucht und in einem weiteren Gutachten dargelegt (Ausschuss für Schule und Sport 18.04.2012). Das Ergebnis der Gutachten wurde erneut in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport und dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 20.09.2012 beraten. Nachdem zahlreiche Ausschussmitglieder im März 2013 an einer Bereisung und Besichtigung der Hallenbäder in Krefeld-Fischeln, Kerpen, Simmerath, Erkelenz und Essen – Nord teilgenommen hatten, erhielt die Verwaltung in der Sitzung vom 18.04.2013 den Auftrag, für die Varianten

- Sanierung des bestehenden Bades
- Neubau eines Hallenbades in Sparversion
- Neubau eines Hallenbades in vergleichbarer Größe wie Bestand

Rahmenbedingungen und Kosten zu ermitteln und gegenüber zu stellen. Zwischenzeitlich musste aufgrund akuter Feuchtigkeitsschäden die Dacheindichtung des Hauptdaches über der Schwimmhalle vollständig saniert werden.

In der Vorlage SIM/545/2013 zur gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport und

des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 16.05.2013 wurden die Gebäudevarianten, die sich für einen Neubau ergebenden Grundstücksvarianten, sowie die Auswirkungen auf die Finanzierung umfassend dargestellt und bewertet. Die entsprechende Übersichtstabelle ist (-mit dem seinerzeitigen Kostenstand) hier noch einmal zur Information über die verschiedenen, untersuchten Varianten dargestellt:

	Sanierung	GV 0		GV 1		GV 4 (1)		GV 4 (2)	
		Spar - Neubau	Neubau in ähnl. Größe	Spar - Neubau	Neubau in ähnl. Größe	Spar - Neubau	Neubau in ähnl. Größe Grundstückstiefe = 60 m	Spar-Neubau	Neubau in ähnl. Größe Grundstückstiefe = 30 m
Baukosten in Mio.€	5,325	6,730	9,000	6,730	9,000	6,730	9,000	6,370	9,000
Herrichten/ Erschließen GV0		0,120	0,120						
Herrichten/ Erschließen GV1				0,120	0,120				
Herrichten/ Erschließen GV4						0,200	0,200	0,200	0,200
Ausstattung	0,200	0,250	0,300	0,250	0,300	0,250	0,300	0,250	0,300
Außenanlagen	0,050	0,400	0,500	0,400	0,500	0,400	0,500	0,400	0,500
Abzug Heizzentrale						-0,400	-0,400	-0,400	-0,400
Zwischensumme	5,575	7,500	9,920	7,500	9,920	7,180	9,600	6,570	9,600
Erlös aus Grundstücksverkauf*	-0,975**	0,000	0,000	-1,850	-1,850	-3,100	-3,100	-1,550	-1,550
Abrisskosten	0,000	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
Grundstückswert Osterath ***						0,140	0,140	0,140	0,140
Herrichten Altgrundstück	0,000	0,200	0,200	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Gesamtkosten	4.600	8,000	10,420	5,950	8,370	4,520	6,940	5,460	8,490

* incl. Abbruchkosten altes Hallenbad

** Grundstück Herrmann-Unger-Allee zwischen Parkplatz und Kinderspielplatz (2.500 qm)

*** 4.000 qm x 35 € = 140.000 €

Unter Berücksichtigung der durch die jeweilige Variante entstehenden Auswirkungen auf den städtischen Haushalt hat die Verwaltung vorgeschlagen, nur noch die Sanierungsvariante weiter zu verfolgen. Mehrheitlich wurde in der Sitzung dann der nachfolgende Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Schule und Sport und der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Meerbusch beauftragen die Verwaltung, einen Sanierungsplan für den substanziellen Erhalt des Hallenbades zu erarbeiten. Hierbei soll der Planungsprozess so gestaltet werden, dass mit den Bauarbeiten zur Kernsanierung im Laufe des Jahres 2015 begonnen werden kann. Der Sanierungsplan soll neben der Zeitschiene auch die notwendigen politischen Beschlusschritte, den notwendigen Umfang und den Zeitpunkt der Beteiligung externer Planungsbüros, Fragen der zukünftigen steuerlichen Behandlung des Hallenbades, der Finanzierung und Vorschläge zur konzeptionellen Neuausrichtung (z.B. Einbau eines Kleinkinderbereiches, Integration eines Fitnessbereiches, Berücksichtigung der bestehenden Fremdnutzungen physikalische Therapie/ Sauna und Frisör) des sanierten Bades darstellen. Das Ergebnis ist den Fachausschüssen bis zu den Haushaltsberatungen 2014 zur Entscheidung vorzulegen.

Im weiteren Verfahren hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.10.2013 einen Sonderausschuss zur Sanierung des Hallenbades eingerichtet, die Verwaltung beauftragt einen Architektenwettbewerb zur Sanierung des Bades auszuloben und einen Zeitplan beschlossen. Die Grundlagen des Wettbewerbs (Raum- und Funktionsprogramm (s. nachfolgende Tabelle)) hat der Hallenbadausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2013 beschlossen und den Auslobungstext in der Sitzung am 13.03.2014 ebenfalls durch Beschluss festgelegt .

Raum- und Funktionsprogramm

Schwimmbekken, 5 Wettkampfbahnen á 25m	
ins Schwimmerbekken einseitig integriert 5 Startblöcke, 1m Sprungbrett, 3m Plattform, Mindestwassertiefe im Sprungbereich nach Norm 3,50m	
Lehrschwimmbekken wie Bestand 12,50 x 8,90m, Wassertiefe 0,60 bis 1,35m, Wassergewöhnungstreppe an einer Längsseite	
Aufsicht incl. Erste-Hilfe-Raum	25 qm
Aufenthalt Personal	30 qm
Nebenräume Personal (Toiletten etc.)	30 qm
Lager Schwimmhalle	25 qm
Lageräume Vereine (drei Stck. á)	10 – 12 qm
Herrn- und Damenduschbereich	jeweils 9 Stck. Warmwasser + 1 Kaltwasserdusche
Damen-WC	2 WC
Herrn-WC	2 WC + 2 Urinale
Schleuse Damen	in Duschbereich integriert
Schleuse Herrn	in Duschbereich integriert
Schleuse Personal	als direkter Durchgang zwischen Umkleide- und Badbereich
2 Sammelumkleiden	á 60 Spinde/ 25 Personen
4 Familienumkleiden	incl. Wickelplatz und Waschbekken
Einzelkabinen	15 Stück
Spinde	180 Spinde mit integriertem Wertfach
Behindertenumkleide	
Behinderten-WC	
Kassenbereich	ca. 50 qm
öffentliches WC	behindertengerecht
Fitness und Prävention	ca. 150 - 200 qm, Zuordnung zur physikalischen Therapie
Kleinkinderbadebereich	ca. 20 – 30 qm
Kassenbereich / Infopoint	einschließlich Informationsscreens (Flachbildschirme) im Foyer und in der Schwimmhalle

Mit der Betreuung des Wettbewerbs wurde das Büro comp | ar, Strategien für Architektur und Städtebau, Dortmund beauftragt.

Der Hallenbadausschuss hat auch festgelegt, dass die bisher bestehenden Mietverhältnisse in dem Objekt (Frisör und physikalische Therapie/ Sauna) auch nach der Sanierung bestehen bleiben sollen. Einer entsprechenden Rahmenvereinbarung wurde in der Sitzung vom 05.02.2014 zugestimmt.

In der gemeinsamen Sitzung vom 16.05.2013 hatte die Verwaltung den Vorschlag unterbreitet, zur teilweisen Gegenfinanzierung der erheblichen Investitionen einen Teilbereich des Hallenbadparks für eine Wohnbebauung zu veräußern. Dieser Gedanke ist inzwischen durch den Fachbereich Stadtplanung konkretisiert worden. Danach ist die Teilfläche zwischen Parkplatz Hallenbad, Hallenbad, Kinderspielplatz und Herrmann-Unger-Allee für eine zweigeschossige (zzgl. Staffelgeschoss) Bebauung (Geschosswohnungsbau) gut geeignet. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat den Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung (1. Änderung Nr. 58b) inzwischen gefasst. Mit dem Beschluss könnte eine Grundstücksfläche von ca. 2.700 qm veräußert werden. Es wird mit Einnahmen von ca. 1,20 Mio.€ gerechnet.

Das Wettbewerbsverfahren ist eingebettet in ein formelles Vergabeverfahren nach der VOF (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen). Die Vergabe des Architekten-/ Fachplanerauftrages wurde daher zu Beginn des Verfahrens europaweit ausgeschrieben. Interessierte Planungsbüros konnten sich unter Angabe/ Nachweis von Referenzen um die Teilnahme am Planungswettbewerb bewerben. Bis zum Stichtag gingen 16 Bewerbungen ein aus denen entsprechend den Wettbewerbsbedingungen 7 Teilnehmer unter notarieller Aufsicht ausgelost wurden. Zusammen mit drei seitens der Stadt bereits im Vorfeld gesetzten Büros wurden zehn Büros zur Teilnahme am Architektenwettbewerb aufgefordert.

b) Wettbewerbsverfahren

Der Architektenwettbewerb zur Sanierung des Hallenbades wurde in der Zeit vom 20.05.2014 bis 19.08.2014 durchgeführt. Abgegeben wurden sieben Arbeiten. Das Büro com | par hat anschließend alle Arbeiten umfassend geprüft und das Prüfungsergebnis für die Sitzung des Preisgerichts am 09.09.2014 zusammengefasst. Die Vorprüfung umfasste die Prüfung der Vollständigkeit der Wettbewerbsunterlagen, der Einhaltung des Raumprogramms / Aufgabenstellung und eine Plausibilitätsprüfung der eingereichten Kostenschätzungen. Zur Prüfung wurde auch Herr Dipl.-Ing. Bernhard Bergjan (agn Niederberghaus & Partner, Ibbenbüren) als sachkundiger Berater hinzugezogen. Er verfügt über besondere Erfahrungen in der technischen Ausrüstung von Schwimmbädern.

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

Preisrichter (mit Stimmrecht)

Prof. Dr.-Ing. Volker Droste, Architekt, Oldenburg – Vorsitzender des Preisgerichts
Rolf Böker, Architekt und Stadtplaner, Hamburg
Dr. Just Gérard, Architekt und Stadtplaner, Technischer Beigeordneter
Frau Angelika Mielke-Westerlage, Bürgermeisterin
Herr Joachim Quaß, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

stellvertretende Preisrichter (ohne Stimmrecht)

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes, SPD – Fraktion
Herr Andreas Brauer, UWG – Fraktion

als Gäste (ohne Stimmrecht)

Herr Hans Werner Schoenauer, CDU – Fraktion
Herr Michael Bertholdt

Nach mehreren Informations- und Bewertungsrundgängen hat das Preisgericht einstimmig gemäß Auslobung drei Preise vergeben. Da es sich um ein anonymes Verfahren handelte wurden erst nach der Preisgerichtsentscheidung die Verfassererklärungen zu den einzelnen Arbeiten geöffnet. Somit stehen folgende Preisträger fest:

1. Preis (Preisgeld: 21.000 €) Krieger Architekten | Ingenieure GmbH, Velbert
2. Preis (Preisgeld: 12.600 €) werk 9 architekten + ingenieure gmbh, Herzebrock-Clarholz
3. Preis (Preisgeld: 8.4000 €) Planteam Ruhr – Architekt BDA Reinhardt Eule, Gelsenkirchen

In der Zeit vom 10.09.2014 – 24.09.2014 werden alle Wettbewerbsbeiträge im Foyer des technischen Rathauses öffentlich ausgestellt. Anschließend sollen die drei Preisträgerarbeiten auch im Foyer des Hallenbades präsentiert werden.

Die Wettbewerbsbeiträge werden in der Sitzung anhand einer Folienpräsentation vorgestellt. Insgesamt hat sich gezeigt, dass die Entscheidung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs richtig war, denn bei genauer Betrachtung der einzelnen Arbeiten wird deutlich, dass es trotz einer zunächst sehr umrissenen Aufgabe „Sanierung eines Hallenbades“ durchaus sehr unterschiedliche Auffassungen und somit auch Lösungsansätze gibt. Einige Arbeiten sind sehr radikal und bedingen erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz, andere Arbeiten sind sehr einfach aufgebaut, zeigen eine klassische Sanierung ohne einen zusätzlichen Mehrwert nach der Sanierung erwarten zu lassen.

Die vom Preisgericht ausgezeichneten Preisträger zeigen Arbeiten, die neben der eigentlichen Sanierungsaufgabe auch eine deutliche Verbesserung der Strukturen und Funktionen im sanierten Bad erkennen lassen und in Verbindung mit der architektonische Aufwertung des Baukörpers auch eine deutliche Steigerung der Attraktivität und somit zukünftiger Besucherzahlen erwarten lassen.

In den politischen Beratungen (und somit auch Grundlage des Wettbewerbs) waren zuletzt im Herbst 2013 voraussichtliche Baukosten auf Basis statistischer Werte ermittelt worden, da bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Pläne vorgelegen haben. In der mittelfristigen Finanzplanung des Haushaltsplanes 2014 ist bisher ein Betrag von 5,995 Mio.€ veranschlagt der sich wie folgt zusammensetzt:

Baukosten einschl. Baunebenkosten	5.745.000 €
Ausstattung	200.000 €
Außenanlagen	50.000 €
Gesamtkosten	5.995.000 €

Bei allen eingereichten Arbeiten ist erkennbar, dass der vorgegebene Kostenrahmen nicht ausreichen wird und zum Teil sehr deutliche Abweichungen vorhanden sind. Das Preisgericht hat dies in seiner Beurteilung auch besonders berücksichtigt indem z. B. diejenigen Arbeiten, die besonders umfangreich in Fassade und Grundrissbestand eingegriffen haben, kein Preis zuerkannt worden ist. Die drei Preisträger liegen in Bezug auf die reinen Baukosten (nach den Berechnungen der Vorprüfung) um rd. 340 T€ auseinander. Allerdings lässt auch der derzeitige Planungsstand (Vorentwurf) noch keine verlässlichen und belastbaren Berechnungen zu. Bis zum konkreten Baubeginn wird aufgrund sich ändernder Planungen, ggfls. durch Gesetzesänderungen und weiterer Steigerungen des Baupreises eine Anpassung erforderlich werden.

Die derzeitigen Kostenangaben des 1. Preisträgers bereinigt um den Nebenkostenanteil (Planungshonorare, Wettbewerbskosten, Gutachten etc.) und die o.g. Kosten für Ausstattung und Außenanlagen führen zu einem Gesamtbetrag von rd. 7,4 Mio.€, somit ein Mehrbedarf von rd. 1,4 Mio.€. Dies ist in Bauplanungen aber zunächst nicht ungewöhnlich, auch beim Projekt Baubetriebshof bestand zunächst nach den ersten Planungen eine ähnliche Kostendifferenz. Man muss sich vergegenwärtigen, dass das Projekt nach wie vor ganz am Anfang der Planungsabläufe steht (Vorentwurf). Im weiteren Prozess muss nun mit den Preisträgern verhandelt und ausgelotet werden, wo die Planer

Ansätze und Ideen in Ihrer Arbeit zur Kostenreduktion sehen und welche Auswirkungen dies voraussichtlich haben wird. Da alle Verhandlungen und Gespräche mit den Preisträgern unter vergaberechtlchen Gesichtspunkten erfolgen müssen, ist seitens der Vorprüfung eine Bewertungsmatrix entwickelt worden. Auf dieser Grundlage wird die Qualität der Wettbewerbsarbeit, die angedachte Bearbeitungsorganisation und das konkrete Honorarangebot in die abschließende Bewertung einfließen. Die Preisträger erhalten Gelegenheit ihre Arbeit zu präsentieren, Vorschläge zur Kostenreduktion einzubringen und Fragen zu beantworten. Die Gespräche wird die Verwaltung unter Leitung durch das Vorprüfungsbüro com | par (die in solchen VOF – Vergabeverfahren besondere Erfahrungen vorweisen können) geführt, das Ergebnis soll dann in der nächsten Sitzung des Hallenbadausschusses vorgestellt werden.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Bisher sind aufgrund des Wettbewerbsergebnisses keine Veränderungen in den bestehenden Haushaltsansätzen erkennbar.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Zuschlagskriterien für die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots