

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/0200/2015 vom 27. März 2015
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss Sanierung Hallenbad	14.04.2015

Sanierung Hallenbad Meerbusch; Festlegung des weiteren Planungsumfanges

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die im Zuge der Vorentwurfsplanung erarbeiteten Planungsalternativen zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die nächste Leistungsphase „Entwurfsplanung“ erarbeiten zu lassen. Dabei sollen folgende Ausbauvarianten zugrunde gelegt werden:

- | | |
|---|---------|
| 1. Option Kinderplanschbecken | ja/nein |
| 2. Kaminabbruch | ja/nein |
| 3. Option Beckenkopfsanierung mit hochliegendem Wasserspiegel | ja/nein |
| 4. Trennwand zwischen Schwimmhalle und Lehrschwimmbereich | ja/nein |
| 5. Drei-Fachverglasung der Schwimmhallen Fensterkonstruktion | ja/nein |
| 6. Hinterlüftete Vorhangfassade | ja/nein |
| 7. Ausführung BHKW | ja/nein |
| 8. Lüftung hocheffizient | ja/nein |

Alternativen:

Alternativ können die unter Sachverhalt im Einzelnen dargestellten Varianten für die weiteren Planungsschritte zugrunde gelegt werden.

Sachverhalt:

Der Hallenbadausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 05.02.2015 mit den Planungen zur Sanierung des Meerbuscher Hallenbades befasst. Herr Eule und Herr Lahey vom Generalplanerbüro Planteam Ruhr hatten anhand von Folien den aktuellen Bearbeitungsstand erläutert. Auftrag an das Planerteam und an die Verwaltung war es nun, den derzeitigen Planungsstand durch Reduktion und Vereinfachung wirtschaftlich zu optimieren und insbesondere die Investkosten weiter zu verringern.

Zunächst ist nachfolgend die finanzielle Ausgangslage des Projekts benannt. Der Rat der Stadt Meerbusch hat im Zuge der Haushaltsplanungen 2015 ff. für die Sanierung des Hallenbades Meerbusch einen Betrag in Höhe von 5,995 Mio€ bereit gestellt. Grundlage hierfür war die Ratsvorlage zur Sitzung vom 17.10.2013. Sie beinhaltet die gesamten Bauleistungen, einen Anteil für die Ausstattung,

die projektbezogene Herrichtung der Außenanlagen und die Baunebenkosten.

Insofern muss zur Betrachtung der aktuellen Kostensituation zunächst eine Bereinigung dieser Gesamtsumme um die zwischenzeitlich eingetretenen Baukostensteigerungen erfolgen. Die entsprechende Berechnung nach dem aktuellen Baupreisindex (IV/2014) ergibt einen aktualisierten Kostenstand von rd. 6,180 Mio€. Weiterhin muss noch auf diese Gesamtkosten das Kinderplanschbecken mit einem Betrag von rd. 110 T€ addiert werden, da dieses bisher in den Sanierungskostenberechnungen nicht bepreist war, in der Aufgabenstellung für den Planungswettbewerb aber optional gefordert worden ist. Somit steht sich in der Ausgangsbetrachtung (mit Kostenstand heute) ein sich aus der bisherigen Diskussion ergebender Gesamtbetrag von 6,290 Mio€ dem aktuellen Kostenstand des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses in Höhe von 6,77 Mio€ gegenüber.

Planteam Ruhr hat nun in der Zwischenzeit gemeinsam mit der Verwaltung verschiedene Vorschläge zur Kostenreduktion zusammengestellt und ausgearbeitet.

1. Option Kinderplanschbecken

Das Kinderplanschbecken ist mit 75.000,- € brutto KGR 300 – 700 enthalten. Wenn das Kinderplanschbecken zur Ausführung kommt, muss aufgrund der räumlichen Zuordnung auch der Bestandskamin abgebrochen werden (s. Pos.2). Insgesamt lassen sich so durch Verzicht auf diese Teilmaßnahme 110 T€ einsparen.

2. Kaminabbruch

Der Kaminabbruch ist mit ca. 35.000,- € brutto KGR 300 – 700 enthalten. Der Kaminabbruch ist bei Ausführung des Kinderplanschbeckens aufgrund des Flächenbedarfs zwingend erforderlich.

3. Option Beckenkopfsanierung mit hochliegendem Wasserspiegel

Die Sanierung des Beckenkopfes mit Hochlegen des Wasserspiegels auf das Niveau des Beckenumgangs ist mit 175.000,- € brutto KGR 300 – 700 enthalten. Das Hochlegen des Beckenkopfes ist heutzutage Standard weil es gesünder ist, da dadurch die Trichlorhalogenmethane (THMs) im Badewasser, welche sich oberhalb der Wasseroberfläche als Spaltnebenprodukte aus dem Beckenwasser bilden, besser weg zu lüften sind. Des weiteren ist anzumerken, dass bei einer angedachten Nichtsanierung des Beckens, dieses über die Bauzeit von ca. 1 Jahr still liegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund von Austrocknungsprozessen am Betonbecken zu Fliesenschäden kommen kann. Diese sind sogar sehr wahrscheinlich. Allerdings können die Ausmaße nicht abgeschätzt werden. Schlimmstenfalls müssten doch alle Fliesen (Wand-, Bodenfliesen) ausgetauscht werden, selbst wenn der Beckenkopf nicht verändert wird.

4. Trennwand zwischen Schwimmhalle und Lehrschwimmbereich

Die offene Glastrennwand zwischen Lehrschwimmbereich und Schwimmhalle ist mit ca. 45.000,- € brutto KGR 300 – 700 enthalten. Wir empfehlen dringend diese auszuführen, da eine akustische Raumtrennung bei einem modernen Betrieb absolut sinnvoll ist. So können relativ ungestört vom öffentlichen Badebetrieb z.B. Kurse im Lehrschwimmbereich angeboten werden. Diese Trennwand ist allerdings ein Zusatzangebot aus dem Wettbewerb und nicht im bisherigen Sanierungskonzept enthalten.

5. Drei-Fachverglasung der Schwimmhallen Fensterkonstruktion

Die 3-fach Verglasung der Schwimmhallenkonstruktion ist mit ca. 50.000,- € brutto KGR 300 – 700 enthalten. Zum einen ist das ein wichtiger Aspekt für die Behaglichkeit in der Schwimmhalle, da die direkte Anströmung des Glases durch die Lüftung reduziert werden kann (keine Zugerscheinungen mehr). Des weiteren wird vermutlich aufgrund der aktuellen EnEV 2014 eine entsprechend wärmetechnisch hochwertige Verglasung gefordert werden. Dies kann allerdings erst in weiteren Detailberechnungen nachgewiesen werden.

6. Hinterlüftete Vorhangsfassade

Die hinterlüftete Vorhangsfassade (HPL-Plattenverkleidung o.ä. Material) ist mit ca. 100.000,- € brutto KGR 300 – 700 im Vergleich zu einem Standard Wärmedämmverbundsystem (WDVS) enthalten. Anzumerken ist, dass unter dem Gesichtspunkt der Lebenszykluskosten diese Mehrkosten sich innerhalb von 15 – 20 Jahren amortisieren. Ein WDVS hat eine durchschnittliche Haltbarkeit von 20 Jahren. Dies bedeutet, dass das System nach diesem Zeitraum bereits erstmalig erneuert werden muss (Kostenaufwand nach heutigem Kostenstand rd. 263 T€!). Bei hohen Vandalismusschäden auch deutlich weniger. Graffiti kann nicht einfach beseitigt werden. Man kann davon ausgehen, dass im öffentlich zugänglichen Bereich eine WDVS-Fassade alle 5 Jahre neu gestrichen werden muss. Auch aus Gründen der Nachhaltigkeit ist es nach Auffassung der Verwaltung nicht sinnvoll, ein WDVS-System zu verwenden, da die Entsorgungskosten für den Dämmstoff Styropor von Jahr zu Jahr deutlich steigen. Gleichwohl kann die Investsumme unter Auslassung der vorgenannten Ausführungen um rd. 100 T€ bei Verwendung eines einfachen WDVS-Systems reduziert werden.

7. Ausführung BHKW

Die Ausführung mit einem BHKW (Grundlast BHKW, Spitzenlast Brenn-Wert-Kessel) ist mit Mehrkosten zu einer Standardvariante nur mit Brenn-Wert-Kessel mit ca. 135.000,- € brutto KGR 300 - 700 enthalten. Diese Mehrkosten amortisieren sich in ca. 3,5 – 4 Jahren. Mit Gewinnerlösen unter Berücksichtigung der KWK-Förderung 2012 und EEG 2014 erwirtschaften sie innerhalb von 10 Jahren ca. 300.000,- € Gewinn und mindern damit den Zuschussbedarf für das Hallenbad.

8. Lüftung hocheffizient

Eine komplett neue Lüftung für die Schwimmhalle als hocheffiziente Lüftung ist mit Mehrkosten von ca. 40.000,- € brutto KGR 300 – 700 enthalten. Diese Mehrkosten amortisieren sich innerhalb von ca. 4 Jahren. Danach reduzieren sich die Energiekosten für das Hallenbad um jährlich ca. 9.200,- € aufgrund geringerer Wärmeverbräuche.

Die Kosten der o.g. Bauteile/Elemente summieren sich auf insgesamt 655.000,- € brutto für die KGR 300 – 700. Wenn gewünscht (ist aber bei allen Optionen nicht sinnvoll!) können diese (ggfls. auch modular) entfallen. Bei Entfall aller 8 Optionen reduzieren sich die Kosten **auf 6.115.000,- €** brutto für die KGR 300 – 700.

Hierbei ist berücksichtigt, dass sinnvoll wieder verwendbare Bestandsbauteile/-elemente erhalten bleiben, so z.B.

- Saniertes Dach über der Schwimmhalle bleibt erhalten.
- Die Unterkonstruktion der Abhangdecke in der Schwimmhalle wird wieder verwendet.
- Einzelne Anlagenteile TGA werden weiter genutzt bzw. integriert.

In der Anlage sind zu den Punkten 6, 7 und 8 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Information beigefügt. Die Verwaltung und Planteam Ruhr werden in der Sitzung weiter erläutern. Es ist nunmehr zu entscheiden, ob unter Kostengesichtspunkten (bisheriges Ziel: strikte Einhaltung des bisherigen Kostenrahmens von 6,290 Mio€) weiter gefolgt werden soll, oder ob alternativ, einzelne der vorgenannten Komponenten/Bauteile weiterhin Planungsgrundlage bleiben sollen, da diese trotz jetziger Mehrkosten, eine spätere, deutliche Reduzierung der langfristigen Betriebskosten garantieren.

Auf Basis des Beschlusses des Hallenbadausschusses ist dann im weiteren Planungsschritt die Entwurfsplanung zu erarbeiten einschl. einer aktualisierten neuen Kostenberechnung und einer Lebenszykluskostenbetrachtung. Danach ist dann der konkrete Baubeschluss zu fassen und die weiteren Planungsschritte freizugeben. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass alle Kostenangaben auf dem heutigen Planungsstand beruhen, dass aber bis zum konkreten Baubeginn ggfls. noch Anpassungen aufgrund von neuen Planungserkenntnissen, Änderung des Baupreisindex, neuen gesetzlichen Anforderungen etc. vorgenommen werden müssen.

Finanzielle Auswirkung:

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

Entsprechend den Beschlüssen ergeben sich für das Projekt Sanierung Hallenbad neue Gesamtkosten, die eine Anpassung des Projektbudgets erforderlich machen. Das Kreditvolumen erhöht sich in dem Umfang, als der bisher eingeplante Betrag von 5,995 Mio € überschritten wird.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

1. Lebenszykluskosten WDVS - HPL Fassade
2. Betriebsrechnung BHKW
3. Vergleich_Varianten_Lüftungsanlagen