

ZEPPELIN STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00158		Ausfertigungen: Stadtbauamt, BFS, DEZ3, DEZ4, OB, SBV, SPK, STP	
Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA-Wr		11.11.2014, Unterschrift:	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Krezer _____		Stadt- und Stiftungspflege _____	
BM Hauswald _____			
EBM Dr. Köhler _____		Oberbürgermeister _____	

Betreff: Neubau Frei- und Seebad Fischbach Vorstellung der Vorplanung (Vorentwurf) mit Kostenschätzung				
Anlage: Vorentwurfsplan (1), Lageplan (2), Betriebskosten (3)				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm- Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Wolfgang Kübler, Frau Sperlich, Sacker Architekten, Drees u. Sommer GmbH, L&P Beratende Ingenieure
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	17.11.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	17.11.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.12.2014	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 01.10.2012, DS-Nr. 2012/V 00218 GR, 17.01.2013, DS-Nr. 2013/V 00002 GR, 24.06.2013, DS-Nr. 2013/V 00123 GR, 31.03.2014, DS-Nr. 2014/V 00059/1 GR, 28.05.2014, DS-Nr. 2014/V 00097
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

Kosten:

einmalige Kosten: Neubau Frei- und Seebad mit Option 2 /Stiftung 13.400.000 EUR
(ohne Optionen 1 + 3,
ohne Grunderwerb/Kanalbeitrag/Ausgleichsmaßnahmen/Altlasten)

einmalige Kosten: Umgestaltung öffentliche Vorbereiche/Stadt 680.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt	VMH	Fipo:	2.6800.9502.000-0009
Stiftungs-Haushalt	VMH	Fipo:	2.5730.9410.000-0001

zur Verfügung stehende Mittel:

ZE 2.5730.9410.000-0001 Neubau Frei- und Seebad:	bis 2014	1.020.000 EUR
	2015-20	
	17	10.850.000 EUR
Stadt 2.6800.9502.000-0009 Parkplatzumgestaltung:	2016-20	
	17	680.000 EUR

noch bereitzustellen in 2016-2018

wird zur Entwurfsplanung mit
Kostenberechnung hinterlegt

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

befürwortet.
nicht befürwortet.

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Die Vorplanung für das Frei- und Seebad Fischbach (Vorentwurf mit Kostenschätzung) von Sacker Architekten in der Grundkonzeption mit Kosten in Höhe von brutto 12.500.000 EUR wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Option 1 – Schwimmerbecken mit 8 Bahnen
Anstelle der in der Grundkonzeption geplanten 6 Bahnen soll das Schwimmerbecken mit 8 Bahnen geplant werden. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag und den daraus resultierenden zusätzlichen Kosten in Höhe von brutto 188.000 EUR zu.
3. Option 2 – Thermalwassernutzung
Die vorhandenen Bohrungen zur Erschließung der Thermal-/ Mineral-Wässer sollen für das Frei- und Seebad genutzt werden. Die Planungen für die Thermal-/ Mineralwassernutzung sollen fortgeführt werden zur Versorgung aller Becken mit Thermal-/ Mineralwasser. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag und den daraus resultierenden zusätzlichen Kosten in Höhe von 543.000 EUR zu.

Alternativ:

Die Thermalwassernutzung wird abgelehnt. Für die Stilllegung der Quellen werden zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 335.000 EUR im städtischen Haushalt notwendig.

4. Option 3 – Raumprogramm Umkleiden und Sanitärbereich Wärmehalle
Das Raumprogramm soll nicht reduziert werden, sondern gemäß beschlossenem Raumprogramm in der GR-Sitzung vom 24.06.2013 umgesetzt werden. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag und den daraus resultierenden zusätzlichen Kosten in Höhe von brutto 975.000 EUR zu.
5. Die Verwaltung wird auf Grundlage der vorliegenden Planung sowie der Optionen gemäß Beschlussfassung beauftragt, die Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung als Grundlage zur Baubeschlussfassung ausarbeiten zu

6. Die Erneuerung der öffentlichen Flächen im Bereich des Zugangs zwischen Strandbadstraße und den Stellplätzen ist für die Realisierung des Frei- und Seebads erforderlich. Die Kosten der Vorplanung in Höhe von brutto 680.000 EUR werden zustimmend zur Kenntnis genommen (städt. Haushalt).

Begründung:

1. Sachstand:

In der Gemeinderatssitzung am 31.03.2014 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs und des VOF-Verfahrens zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Architekturbüro Sacker aus Freiburg wurde zur Planung der Maßnahme für die Leistungsphasen 1-3 beauftragt. Die Vorplanung, Leistungsphase 2, liegt vor. Sacker Architekten, das Ingenieurbüro L&P (Letzguß und Pickel Haar b. München) für die Bädertechnik, sowie die weiteren beauftragten Fachingenieure haben den Wettbewerbsentwurf in der Leistungsphase 2 zum Vorentwurf ausgearbeitet.

Folgende wesentlichen Merkmale der Wettbewerbsarbeit prägen den Vorentwurf:

Das Gebäude ist im Norden des Grundstücks angeordnet (siehe Anlage 2). Die Beckenlandschaft ist kompakt an den Baukörper angegliedert. Dadurch entsteht eine großzügige Liegewiese. Im Anschluss an die Wohnbebauung im Westen befindet sich ein ruhiger Bereich mit dem vom Gebäude umschlossenen Warmwasserbecken und dem Schwimmerbecken. Östlich davon folgen das Nichtschwimmerbecken und der Planschbereich. Sitz- und Liegestufen fassen die Badeplatte zusammen und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Gebäudekomplex ist in drei Bereiche gegliedert: Hauptgebäude mit Wärmehalle, Gastro und Verwaltung, Sommergebäude und Dienstwohnung. Der Zugang in das Bad und in die Wärmehalle befindet sich zwischen dem direkt an das Foyer angrenzenden Hauptgebäude und Sommergebäude östlich des Zugangsbereichs. Die Dienstwohnung orientiert sich zur vorhandenen Wohnbebauung im Westen und wird über die Strandbadstraße erschlossen.

Die Gestaltung der Liegewiesen ist großzügig. Die nach Osten anschließenden Grünflächen bleiben erhalten. In Richtung zum See bleibt der Seehag unangetastet.

Altlastensanierung

Die Altlastensanierung des Frei- und Seebadgeländes wurde bereits ausgeschrieben und vergeben. Die Mittel für die Maßnahme sind im städtischen Haushalt in Höhe von 2.200.000 EUR eingestellt. Die zur Ausführung der Altlastenbeseitigung vorgesehene Firma Zwisler (Gemeinderatsbeschluss vom 28.05.2014, DS Nr. 2014/V 00097) hat der Verlängerung der Zuschlagsfrist zugestimmt. Die Zuschlagsfrist wurde im September verlängert auf 31.10.2015. Im Rahmen des überarbeiteten Rahmenterminplans können der Rückbau des Bestandsgebäudes und die Altlastensanierung im kommenden Jahr erfolgen.

2. Planungsbeteiligte:

Alle Planer sind stufenweise beauftragt. Sacker Architekten und den Fachplanern wurden die Leistungsphasen 1 bis 3 übertragen.

Nach erfolgtem Baubeschluss soll auf Grundlage der Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung die weitere Planung (Leistungsphasen 4 – 9) in Gänze beauftragt werden.

Bis zum Baubeschluss beauftragt sind ebenso die Projektsteuerung, Drees & Sommer GmbH Ulm, sowie mit planungs- und baubegleitenden Beratungsleistungen die GMF (Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co. KG, Neuried).

3. Optionen:

3.1 Option 1: Schwimmerbecken mit 8 Bahnen

Die Grundkonzeption sieht ein Schwimmerbecken mit 6 Bahnen vor. Breite des Schwimmerbeckens: 16,67 m.

Vergleiche mit anderen Freibädern haben gezeigt, dass 6 Bahnen eine gängige Größe für Schwimmerbecken in Freibädern mit Seezugang sind. Das Schwimmerbecken wird nicht für Schwimmwettkämpfe gebraucht, 6 Bahnen sind daher ausreichend. Bei 8

Bahnen wäre das Schwimmerbecken 20 m breit.

Bei 8 anstelle von 6 Bahnen verschlechtert sich das Betriebsergebnis I um ca. 19.100 EUR/Jahr. Die zusätzlichen Investitionskosten betragen 188.000 EUR.

3.2 Option 2: Thermalwassernutzung

Aus den damaligen vorbereitenden Maßnahmen für das Thermalbad sind Bohrungen vorhanden, über die Thermalwasser und Mineralwasser erschlossen wurden. Für die Thermal- und Mineralwasserbohrungen sind bis zum Jahr 2000 im städtischen Haushalt Kosten in Höhe von 1.550.000 EUR entstanden. Wird das Wasser dieser Bohrungen nicht für den Betrieb des Frei- und Seebades genutzt (Stilllegung der Brunnen), sind gemäß Hauptbetriebsplan die bereits bestehenden Anlagen zurückzubauen und die erschlossenen Thermal- und Mineralwasser-Horizonte zu verplomben, um eine Vermischung zu verhindern. Für diese Maßnahme wäre zu gegebener Zeit ein Abschlussbetriebsplan zu erstellen. Die Kosten für die Stilllegung würden 335.000 EUR betragen.

Bei einer Stilllegung der Brunnen ist im Bereich der Badtechnik mit niedrigeren Investitionskosten im Vergleich zur Nutzung des Thermal- und Mineralwasser zu rechnen, da die bauliche Anlage für die Bohrungen, sowie die Technikanlagen zur Aufbereitung, die Leitungsführung von den Bohrungen zur Technikzentrale, die Stromversorgung der Anlagen, sowie die Pumpen entfallen.

Um zu erkunden, wie für das Frei- und Seebad Fischbach, die seit dem Jahr 2003 sich selbst überlassenen Bohrungen wieder nutzbar gemacht werden können, wurde das Büro Hydro Data, Ingenieurbüro für Geowissenschaftliche Untersuchungen, mit der Planungsleistung für den Ausbau der Förderanlagen für die Thermal- und Mineralwasserbohrung beauftragt. In einem ersten Schritt wurden erneute Auslaufversuche gemacht. Es kann aus 2 unterschiedlichen Bohrungen Thermalwasser und/ oder Mineralwasser gefördert werden. Die Analysen der Wässer liegen den Planern vor und sind Grundlage des balneologischen Gutachtens (das aus medizinischer Sicht die Auswirkung der Wässer auf den Menschen untersucht).

Mit dem balneologischen Gutachten konnte geklärt werden, dass das Thermalwasser zur Nutzung im Schwimmer-, Nichtschwimmer-, und Planschbecken insbesondere zur Benutzung durch Kinder geeignet ist.

Zum Dauerförderbetrieb der Bohrungen ist eine Bewilligung nach § 8 Bundesberggesetz (zusätzlich zur Hauptbetriebsplanzulassung) erforderlich, der Antrag kann nach Beschlussfassung über die Nutzung der Quellen gestellt werden. Die Befristungen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die 2 Bohrungen gelten jeweils bis 31.12.2019.

Die Grobkostenschätzung für die Ausbaumaßnahme der Thermal- und Mineralwasserbohrungen ist in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Ausbau und Installationen im Brunnenkeller, Einhausung der Brunnenköpfe, Pumpen, Sensorik	218.000 EUR
Leitungstrasse von der Brunnenstube zur Technikzentrale im Untergeschoss	157.000 EUR
Bädertechnik für die Thermal-/ Mineralwasser-Nutzung	168.000 EUR
Summe Thermal-/ Mineralwasser-Nutzung, Kostenträger Stiftung	543.000 EUR
Alternativ Stilllegung der Quellen Verfüllen Tiefbohrungen, Rückbau des Bohrkellers, Kostenträger Stadt	335.000 EUR
<i>Differenz von Nutzen zur Stilllegung</i>	<i>208.000 EUR</i>

Incl. Baunebenkosten und 19 % MWSt.

Die Berechnung sieht eine Nutzung der Wässer in allen Becken vor. Wenn nur das Warmwasserbecken mit Thermal-/ Mineralwasser gespeist wird, verringert sich die Investition um 36.000 EUR. Die Betriebskostenberechnung wäre für diesen Fall anzupassen, da die warmen Wässer nicht in vollem Umfang verwendet würden.

Die Verwaltung empfiehlt die Nutzung des Thermal-/ Mineralwassers.

Die Thermal-/ Mineralwassernutzung verbessert das Betriebsergebnis I nur unerheblich. Die Energiekosten werden zwar deutlich gesenkt und zusätzliche Einnahmen können generiert werden. Jedoch sind die zusätzlichen Unterhaltungskosten (z.B. Wartung Thermalwasserbrunnen) und die zusätzlichen Personalkosten so erheblich, dass nur eine geringfügige Verbesserung des Betriebsergebnisses in Höhe von rund 350 EUR/Jahr entsteht. Allerdings wird sich die Zahl der Badbesucher erhöhen, das Defizit pro Besucher

reduziert sich daher.

3.3 Option 3: Umkleiden und Sanitärbereich Wärmehalle

Das Raumprogramm im Wärmebereich für den Realisierungswettbewerb wurde in vielen Bereichen an den bisherigen Flächen im Frei- und Seebad Fischbach angelehnt und war somit sehr großzügig ausgelegt. In der ursprünglichen Planung des heutigen Frei- und Seebades war noch ein zusätzliches 50 m Schwimmbecken vorgesehen. Die gesamte technische Anlage als auch die Räumlichkeiten wurden dementsprechend umgesetzt.

Nach Überprüfung und Vergleich mit den KOK-Richtlinien für den Bäderbau konnten Flächenoptimierungen ausgearbeitet werden. In der nun vorliegenden Grundkonzeption sind vor allem in den Dusch- und Toilettenbereichen erhebliche Veränderungen enthalten. Ursprünglich sollten insgesamt 20 Duschseinheiten entstehen. Eine Reduzierung auf insgesamt 8 Duschen ist für schlechtere Wittertage ausreichend. Auch die Halbierung der Toilettenanzahl von 8 Toiletten auf insgesamt 4 ist ausreichend, da zusätzlich in der Gastronomie noch weitere 3 Toiletten zur Verfügung stehen würden. Laut KOK-Richtlinie wäre sogar eine weitere Reduzierung möglich. Weitere Duschen und Toiletten sind natürlich weiterhin im unbeheizten Bereich vorhanden.

Das vergrößerte Raumprogramm verschlechtert das Betriebsergebnis I um ca. 34.000 EUR pro Jahr. Die zusätzlichen Investitionskosten belaufen sich auf 975.000 EUR.

Die Verwaltung kann daher nicht empfehlen, das Raumprogramm umzusetzen, das der Auslobung zum Architektenwettbewerb zu Grunde lag.

4. Kosten:

Mit der Vorplanung wurde der Stadtverwaltung die Kostenschätzung für das Projekt übergeben. Die Projektkosten der Grundkonzeption incl. der empfohlenen Thermal-/ Mineralwassernutzung belaufen sich auf ca. 13.400.000 EUR.

Darüber hinaus sind Planungsoptionen mit Kosten belegt, wie vorstehend im Beschlussantrag genannt und in nachfolgender Tabelle erfasst.

Die Errichtung des Neubaus Frei- und Seebad Fischbach innerhalb der späteren Umzäunung ist mit Mitteln aus dem Haushalt der Stiftung vorgesehen. Die öffentlichen Bereiche vor dem Bad, Erneuerung des Sommerwegs, sowie Rückbauarbeiten und

Altlastenentsorgung werden mit städtischen Mitteln ausgeführt.

Kostenschätzung Neubau Frei- und Seebad

		Grund- konzeption	Schwimmer - becken 8 Bahnen	Nutzung Thermal- wasser	Raum- programm gem. Auslobung
KG 200		165.000			
KG 300		4.161.000			
KG 400		2.386.000			
KG 500		962.000			
KG 600		244.000			
	100%	7.918.000			
KG 700		2.534.000			
	132%	10.452.000	158.000	456.000	819.000
Unvorhergesehenes	3%	314.000			
		10.766.000			
Mehrwertsteuer		2.045.000	30.000	87.000	156.000
	161%	12.811.000	188.000	543.000	975.000
Verwaltungsvorschlag:					
Nutzung Thermalwasser		543.000			
Summe		13.354.000			
Ausgleichsmaßnahmen brutto		315.350			
Kanal- und Klärbeitrag		215.000			
Altlastensanierung brutto		2.200.000			
Gesamtkosten		16.084.350			
Kostenschätzung für den Grundsatzbeschluss 06.2013		14.442.000	Zugleich auch Beschlusslage bei Kenntnisnahme des Wettbewerbsergebnisses im Gemeinderat am 31.03.2014		

Empfehlung der Verwaltung:

Das Frei- und Seebad Fischbach soll auch künftig ein Familien- und Wohlfühlbad sein. Bei der Ausstattung wird die künftige Funktion des Sportbades berücksichtigt. Im Frei- und Seebad wird deswegen auf eine Sauna verzichtet, es wird auch nicht zu einem Schlechtwetterbad ausgestaltet. Zu den Wohlfühlelementen zählen der Ausschwimmkanal und die Thermalwassernutzung.

Der Ausschwimmkanal ist im jetzigen Bad vorhanden und wird gerne genutzt, nicht nur bei Schlechtwetter. Die Verkleinerung des Schwimmerbeckens wird durch das zusätzliche Warmwasserbecken kompensiert. Personen die Ruhe suchen und sich nur entspannt im

Wasser aufhalten wollen, werden künftig das Warmwasserbecken nutzen. Damit findet eine Entflechtung zu den reinen Schwimmern statt. Dies ist für alle Beckennutzer ein entscheidender Vorteil.

Die Reduzierung des Gebäudekomplexes ist vertretbar, zumal man mit dem geplanten Umfang deutlich über den Richtlinienempfehlungen liegt.

Mit der vorgeschlagenen Ausstattung bekommt man ein Bad, das viele Wünsche erfüllt, auch in Zukunft familienfreundlich sein wird, eine große Aufenthaltsqualität bietet, die Natur und den See berücksichtigt, mehr Freiflächen bietet und insgesamt sehr funktional und damit wirtschaftlich vertretbar ist. Bei der Grundsatzentscheidung am 24.06.2013 wurden für das Fischbacher Bad Gesamtkosten in Höhe von 14.442.000 EUR genannt. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Variante würde ca. 16.100.000 EUR kosten. Die Hälfte der Mehrkosten entfällt auf die Steigerung der Baunebenkosten (Honorarkosten). Damals konnten dafür 22 bis 24% angesetzt werden, heute sind es 32%. Die Kosten für die Thermalwassernutzung waren zum damaligen Zeitpunkt nicht detailliert untersucht, so dass die angesetzten Beträge zu niedrig waren.

Mit der heutigen Vorlage kann ein Vorentwurf präsentiert werden, der mit den Zielen übereinstimmt und bei den Kosten im Rahmen bleibt.

5. Optimierungen im Rahmen der Vorentwurfsplanung:

Bereits im Planungsprozess konnten Kostenreduktionen erzielt werden. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf konnte eine Verringerung der Kubatur und eine Verringerung der Gebäudelänge erreicht werden.

Unter der Maßgabe, ein gut funktionierendes Frei- und Seebad für die Bürger zu planen, wurde auch die Bädertechnik vereinfacht. Vom Planer-Team und der Verwaltung wurde eine Grundkonzeption erarbeitet.

Auf Grund der Erfahrungen im Bestandsbad hat sich gezeigt, dass die im Raumprogramm für den Architektenwettbewerb festgelegten Flächen für Umkleiden und Sanitärbereiche großzügig bemessen sind. In Abstimmung mit dem Betreiber und GMF wurde festgestellt, dass die Anzahl der im Raumprogramm geforderten Räume im Umkleiden- und Sanitärbereich der Wärmehalle reduziert werden können.

Als Folge der reduzierten Flächen kann das Gebäude in seiner Länge deutlich reduziert werden. Die Grundkonzeption ist in beiliegenden Plänen gezeichnet. Der

Gebäudekomplex ist insgesamt ca. 17 m kürzer als der Wettbewerbsentwurf. Das Raumprogramm hat sich dabei im Bereich der Wärmehalle verändert.

Wirtschaftlichkeit:

Aus der bisherigen Berechnung kann von einer Verschlechterung des Betriebsergebnisses I der Grundkonzeption um ca. 37.200 EUR/Jahr gegenüber dem bisherigen Badebetrieb ausgegangen werden.

Durch höhere Besucherzahlen reduziert sich das Defizit pro Besucher von 4,54 auf 4,42 EUR.

Für die Berechnung der kalkulatorischen Abschreibung sowie der Kapitalverzinsung wurden die geschätzten Anschaffungskosten in Höhe von rund 12.811.000 EUR angesetzt. Das bestehende Frei- und Seebad Fischbach ist größtenteils abgeschrieben, sodass ein Vergleich des Betriebsergebnisses II nicht aussagekräftig ist.

Verlegung des Kleinkindbeckens

Bedenken aus dem Gremium bezüglich der gleichzeitigen Einsicht von Nichtschwimmer- und Kleinkindbecken für die beaufsichtigenden Eltern sowie der Verschattung des Bereichs durch das Gebäude wurden vom Planerteam überprüft.

Es wurden Verschattungsstudien erarbeitet. Diese zeigen auf, dass das Umkleidegebäude das Kleinkindbecken teil- und zeitweise beschattet. In den Sommermonaten sind noch zusätzliche Sonnenschutzmaßnahmen notwendig.

Eine Verlegung des Beckens Richtung Süden, orientiert zum Nichtschwimmer-Becken, ist auf Grund der Vorgaben, die durch den Bebauungsplan gegeben sind, nur minimal möglich, da das Baufenster eine größere Verschiebung nicht zulässt. Grundsätzlich hat man sich im Vorfeld dafür ausgesprochen, die Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten.

Bäderplatte

Zur Attraktivierung der Bäderplatte wurde entsprechend dem zum Ufer hin abfallenden Gelände die Bäderplatte terrassiert.

Aufenthaltsbereiche und Sitzflächen wurden geschaffen. Die Überarbeitung ist in den vorliegenden Vorentwurf eingeflossen.

Gastronomieangebot im Frei- und Seebad Fischbach

Die Prüfung, ob die Gastronomie im neuen Frei- und Seebad kapazitätsmäßig mit dem jetzigen Bad vergleichbar ist, wurde ebenfalls untersucht. Die heutige Gastronomie im Frei- und Seebad Fischbach besteht aus drei Gastro-Bereichen. Neben dem Restaurant mit Sitzgelegenheiten im Innen- und Außenbereich werden durch die Pächterin noch ein separater Kiosk sowie ein Verkaufswagen betrieben.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 220 qm. Die Sitzfläche im Außenbereich beträgt über 200 qm (Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden). Der Kiosk mit kleinem Lagerraum hat eine Größe von ca. 48 qm. Dieser dient nur zum Verkauf von Eis, Süßigkeiten und Getränken und ist nur bei schönem Wetter geöffnet. Der Verkaufswagen ist südlich des Nichtschwimmerbeckens angesiedelt (ca. 12 qm). Das Angebot besteht vor allem aus Fingerfood-Ware. Jedoch ist der Verkaufswagen in der Freibadsaison max. 15 Tage geöffnet.

Im Vorentwurf wurden gegenüber dem Bestand die Küchen-, Spül- und Lagerräumlichkeiten zentral angeordnet. Damit konnten erhebliche Flächen eingespart werden (Gastronomie/Kiosk). Die Gesamtfläche im Innenbereich beträgt ca. 205 qm. Die Kioskausgabe kann mit bis zu zwei Ausgabestationen betrieben werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass auch im Innenbereich Ausgabestationen geschaffen werden. Die Außenfläche ist bisher mit 185 qm angegeben.

Es ist geplant, ein vorhandenes Strandhaus zu einem Verkaufskiosk für Eis, Getränke, Süßigkeiten und kleinen Snacks umzugestalten. Die Grundfläche des bisherigen Strandhauses beträgt ca. 32 qm. Die Öffnung des kleinen Verkaufskiosks soll – so wie bisher – witterungsabhängig sein. Nach Ansicht der Verwaltung fällt die Flächenplanung durch die Optimierung der Küchen- und Lagerbereiche angemessen aus. Ein Verkaufskiosk in Strandnähe könnte die Attraktivität des Strandbereichs erhöhen.

Ausstattung des Frei- und Seebads

In der Kostenschätzung (Stand Wettbewerb) waren für die Kostengruppe 600

Ausstattungen (lose) und Kunstwerke insgesamt nur 70.000 EUR veranschlagt.

In den Kostengruppen 300, 400 und 500 wurden nach Überprüfung der Kostenschätzung sehr viele fest eingebaute Ausstattungsgegenstände nachgewiesen. Hierzu gehören unter anderem Schrank-, Kassen-, Theken-, und Küchenanlagen aber auch Spielgeräte, Abfallbehältersysteme, Sonnenschirme und –segel.

Trotzdem musste die Kostengruppe 600 auf 240.000 EUR erhöht werden. Alleine für Liegen und Sitzgelegenheiten ist ein Betrag von 70.000 EUR notwendig. Das gesamte Mobiliar für Empfang, Lager, Büro- sowie Mitarbeiterträumlichkeiten ist neu anzuschaffen, war jedoch in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Des Weiteren müssen durch die neuen Aufgabenbereiche zusätzliche bzw. neue Gerätschaften angeschafft werden. Hierbei kostet ein Bodenreinigungsgerät für die Beckenlandschaft alleine bereits über 20.000 EUR.

Vorhandene Gerätschaften aus dem bisherigen Frei- und Seebad Fischbach (z.B. Hochdruckreinigungsgeräte, Werkzeug, Erste-Hilfe-Ausstattungen, usw.) werden nach Beendigung der Freibadsaison 2015 eingelagert und 2017 wiederverwendet.

6. Kostenschätzung, Umgestaltung öffentlicher Vorbereiche, städt. Haushalt

Im Auftrag zur Freianlagenplanung sind Mittel für die öffentlichen Bereiche vor dem Bad, die Zufahrt zum Gebäude, den Sommerweg um das Bad, Änderungen der Stellplätze vorgesehen.

KG 500 – Umgestaltung Vorbereiche	190.000 EUR
KG 500 – Sanierung besteh. Parkplatzflächen	310.000 EUR
KG 700 – Nebenkosten 32 %	160.000 EUR
Kosten brutto gesamt KG 200 - 700	660.000 EUR
Unvorhergesehenes 3 %	20.000 EUR
Benötigtes Budget mit 3 % Unvorherges.	680.000 EUR

Kostenschätzung incl. 19 % MWSt. und incl. 3 % Unvorhergesehenes.

Preisbasis 1. Quartal 2014. Geringe Ansätze für Risikorückstellung und

Baupreisindexierung sind berücksichtigt. Kostenschätzungen zum Ende der Vorplanung (LPH 2) weisen üblicherweise eine Genauigkeit von +/- 10% auf.

Finanzierung

In den Jahren 2013-2017 sind bisher im Stiftungshaushalt für den Neubau 11.870.000 EUR (Fipo 2.5730.9410.000-0001) und im städtischen Haushalt 680.000 EUR (Fipo 2.6800.9502.000-0009) für die Parkplatzumgestaltung veranschlagt. Die zusätzlich notwendigen Mittel sind in der kommenden Haushaltsplanung 2016 ff. zu berücksichtigen.

7. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen:

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird in zweierlei Hinsicht untersucht:

7.1 Eigenenergieerzeugung zu Contracting SWSee

Zum jetzigen Planungsstand und mit der Annahme der Realisierung der vorgenannten Optionen kommt der Wirtschaftlichkeitsvergleich der Eigenerzeugung zum Contracting SWSee zu dem Ergebnis, dass das Contracting die wirtschaftlichere Lösung ist. Bei Nicht-Realisierung der Optionen steigt der Jahreswärmeverbrauch, die Contracting-Lösung bleibt die wirtschaftlichere Lösung.

Auf Grundlage der statistischen Betrachtung und der vorgegebenen Laufzeit von 20 Jahren bei einem Annuitätensatz von 2% stellt sich dar, dass sich ein Vorteil der Wirtschaftlichkeit für die Energieerzeugungsvariante mittels Contracting durch SWSee zu gegenwärtigen Planungsstand ergibt.

Weitere, im Vorfeld nicht monetär bewertbare Vorteile bei einem Contracting der Energieerzeugung, ergeben sich durch die Verlagerung des gesamten Wartungs- und Instandhaltungsrisiko der technischen Anlagen auf das SWSee. Besonders beim geplanten Einsatz von Blockheizkraftwerksanlagen ist ansonsten das Wartungs- und Instandhaltungsrisiko nicht unerheblich. Darüber hinaus erspart sich bei einer Contractinglösung der Energieerzeugung der Betreiber des Bades Personalkosten für Beobachtung, Kontrolle und Bedienung der technischen Anlagen zur Energieerzeugung.

Besonders bei Blockheizkraftwerksanlagen sind ansonsten diese Aufwendungen nicht unerheblich. Im Zuge der derzeit angedachten Kostenreduzierung und Optimierungsmaßnahmen ist beim Frei- und Seebad Fischbach der Entfall der Wärmepumpe mit Rückgewinnung aus dem Abwasser geplant. Die daraus resultierende Erhöhung des prognostizierten Jahreswärmeverbrauchs sowie die Reduzierung des prognostizierten Jahresstromverbrauches sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Energieerzeugung berücksichtigt.

7.2 Betriebskostenanalyse

In den letzten 10 Jahren bezuschusste die Stadt Friedrichshafen das Frei- und Seebad Fischbach ohne Berücksichtigung der zusätzlich anfallenden kalkulatorischen Kosten (Betriebsergebnis I) mit durchschnittlich 369.000 EUR pro Jahr.

Kapitalverzinsung und die Abschreibung wurden mit 172.000 EUR/Jahr verbucht. Jeder Badebesucher wurde somit mit 4,54 EUR bzw. unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Kosten (Betriebsergebnis II) sogar mit 6,69 EUR bezuschusst.

Eintrittsentgelt

Die letzte Anpassung der Eintrittsentgelte fand für das Frei- und Seebad Fischbach zum 01.01.2012 statt. Das neue Frei- und Seebad wird voraussichtlich im Frühjahr 2017 die Tore öffnen. Um eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen zu können, müssen Eintrittsentgelte angesetzt werden. Hierfür wurden Eintrittspreise von vergleichbaren Frei- und Seebädern aus dem Umfeld herangezogen. Die heutigen Eintrittspreise bei vergleichbaren Freibädern schwanken für einen Erwachsenen zwischen 3,50 EUR und 4,00 EUR (Kinder/Jugendliche zw. 1,70 EUR und 2,00 EUR).

Zur Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden Tagespreise von 4,00 EUR für Erwachsene sowie 2,00 EUR für Kinder/Jugendliche angesetzt. Ein endgültiger Entgeltvorschlag wird spätestens Ende 2016 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Anlage 3)

Als Grundlage für die Berechnung des Umsatzes wurden die bisher angenommenen Besucherzahlen von 92.000 des Beraterunternehmens Altenburg angesetzt. Bei einer Thermalwassernutzung wird mit 5 % Mehrbesucher gerechnet. Basis für die Hochrechnung zu den Betriebskosten sind Öffnungszeiten von Mitte Mai bis Mitte

September (tägliche Öffnung von 09:00 bis 20:00 Uhr) zuzüglich Aus- und Einwinterung.
Für sonstige Einnahmen wie z.B. Verkäufe, Verleih sowie Provisionen wurden 4.000 EUR angesetzt. Pacht-, Mieteinnahmen für die Betriebsleiterwohnung sowie Nebenkosten sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Höhe von 27.000 EUR berücksichtigt.

Die operativen Kosten stammen aus Erfahrungswerten des Beraterunternehmens GMF sowie Verbrauchsschätzungen der Fachplaner.

Die bisher vorliegenden Schätzungen der Contracting-Kosten der Stadtwerke am See belaufen sich auf 53.300 EUR und wurden in den „Sonstigen Kosten“ aufgenommen. Die Strom- und Gaspreise wurden ebenfalls auf Grundlage der SWSee berechnet.

Die Stilllegung der Brunnen bei Nichtnutzung des Thermalwassers wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt, da diese Investitionskosten nicht dem Stiftungshaushalt und somit dem Badebetrieb zugeordnet werden können.

8. Termine

Zeitliche Abfolge bis zum Vorentwurf:

10.2011	Beauftragung Fa. Altenburg, Projektentwicklung
06.2013	Grundsatzbeschluss, Auftrag an die Verwaltung
07.2013	Auslobung nichtoffener Realisierungswettbewerb (VOF – Stufe I)
12.2013	Preisgericht, 1. Preis: Sacker Architekten, Freiburg
01.2014	VOF-Verfahren - Objektplanung (VOF – Stufe II)
03.2014	GR öffentlich. Das Projekt soll mit dem ersten Preisträger Sacker Architekten realisiert werden.
04.2014	VOF-Verfahren - Fachplaner
05.2014	Vergabebeschluss Abbruch und Altlastensanierung mit Genehmigung außerplanmäßiger Mittel von 300.000 EUR
07.2014	Information Gremium bezüglich der Kostenabweichung der Kostenschätzung
07.2014	Eruierung und Ausarbeitung von Einsparoptionen
09.2014	Erarbeitung der Grundkonzeption für das Frei- und Seebad
10.2014	Erarbeitung von optionalen Merkmalen, Entscheidungsvorlagen

Voraussichtliche Termine:

05.2015	Baubeschluss Frei- und Seebad Fischbach im Gemeinderat
10.2015	Beginn mit Abbruch und Altlastensanierung
05.2017	Fertigstellung Frei- und Seebad Fischbach

Der Terminplan wird im Zuge der Planung verfeinert und zur Baubeschlussfassung vorgelegt.

9. Übergangslösung während der Freibadschließung 2016

Das Frei- und Seebad Fischbach wird ab Herbst 2015 für die Freibadsaison 2016 durch die bevorstehende Neubaumaßnahme geschlossen bleiben. Die bisherigen Besucher werden teilweise auf die vorhandenen Frei- und Seebäder im Umkreis ausweichen.

Das BFS schlägt zur Verbesserung der Badesituation während der Freibadsaison 2016 die eingeschränkte Öffnung des Strandbereichs auf dem Gelände des Frei- und Seebades Fischbach vor.

In den beiden vorhandenen Strandhäuser sind Toilettenanlagen, Umkleide- und Duschmodöglichkeiten (Kaltwasser) für die Öffentlichkeit sowie ein Sozialraum inklusive Sanitätsbereich für die Wasseraufsicht vorhanden.

Die Strandhäuser werden energetisch bisher vom bestehenden Frei- und Seebad versorgt. Eine provisorische Neuverlegung der Anschlüsse ist technisch möglich und umsetzbar.

Der Strandabschnitt ist in der Öffentlichkeit als bewirtschaftete Badeanlage bekannt und die vorhandene Infrastruktur deutet ebenfalls auf eine beaufsichtigte Badeanstalt hin. Eine Wasseraufsicht ist daher dringend zu empfehlen. Eigen- bzw. Fremdpersonal für die Wasseraufsicht ist entsprechend einzuplanen.

Eintrittsgelder sollten nicht erhoben werden, da die Einnahmen nicht die anfallenden Personalkosten der Kassierer/innen decken können.

Notwendige Haushaltsmittel werden im städtischen Verwaltungshaushalt 2016 angemeldet.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.