

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage – Ergänzung Drucksache-Nr. 2014 / V 00158-1		Ausfertigungen: OB, EBM, BMH, BFS, STP, SPK, SBV, SBA (2)	
Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA Ho spe		Datum, Unterschrift: 01.12.2014 gez. Kübler	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): ☐ BM Krezer _____ ☒ Stadt- und Stiftungspflege _____ ☒ BM Hauswald _____ ☒ Oberbürgermeister _____ ☒ EBM Dr. Köhler _____ ☒ _____			

Betreff: Anlagen:	Neubau Frei- und Seebad Fischbach Vorstellung der Vorplanung (Vorentwurf) mit Kostenschätzung Ergänzung Beschlussfassung und Begründung
---------------------------------	--

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 Kübler, Frau Sperlich, Sacker Architekten, Drees & Sommer GmbH, L&P Beratende Ingenieure

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss			
Technischer Ausschuss			
Ausschuss für Kultur und Soziales			
Gemeinderat	17.12.2014	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 (ohne Optionen 1 + 3) ohne Grunderwerb/ Kanalbeitrag/ Ausgleichsmaßnahmen/ Altlasten) 13.621.000 EUR ☒ einmalige Kosten: Umgestaltung öffentliche Vorbereiche/ Stadt 680.000 EUR	
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT: ☒ Haushalt Zeppelin-Stiftung ☒ Städt. Haushalt ☐ VWH ☐ VWH ☒ VMH ☒ VMH Fipo. 2.5730.9410.000-0001 Fipo. 2.6800.9502.000-0009	
Zur Verfügung stehende Mittel: ZE 2.5730.9410.000-0001 Neubau Frei- und Seebad bis 2014 1.020.000 EUR 2015-2017 10.850.000 EUR Stadt 2.6800.9502.000-0009 Parkplatzumgestaltung 2016-2017 680.000 EUR	
Noch bereitzustellen in 2016-2018: Wird zur Entwurfsplanung mit Kostenberechnung hinterlegt Deckung:	

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk: ☐ Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. ☐ Der Beschlussantrag entspricht <u>NICHT</u> den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.	
☐ Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigelegt.	

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 Kosten-schätzung) von Sacker Architekten in der Grundkonzeption mit Kosten in Höhe von brutto 13.067.000 EUR wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Option 1 – Schwimmerbecken mit 8 Bahnen
Anstelle der in der Grundkonzeption geplanten 6 Bahnen soll das Schwimm-erbecken mit 8 Bahnen geplant werden. Der Gemeinderat stimmt dem Vor-schlag und den daraus resultierenden zusätzlichen Kosten in Höhe von brut-to 192.000 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 554.000 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 beschlos-senem Raumprogramm in der GR-Sitzung vom 24.06.2013 umgesetzt wer-den. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag und den daraus resultierenden zusätzlichen Kosten in Höhe von brutto 995.000 EUR zu.
5. Die Verwaltung wird auf Grundlage der vorliegenden Planung sowie der Op-tionen gemäß Beschlussfassung beauftragt, die Entwurfsplanung inkl. Kos-tenberechnung als Grundlage zur Baubeschlussfassung ausarbeiten zu las-sen.

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, Ergänzung zur Sitzungsvorlage 2014 / V 00158:

Inhalt:

1. Gastro-Nutzung durch Nicht-Badegäste

2. Vergleich Umkleiden und Spinde Bestand/ Vorplanung

3. Reduktion des Thermalbeckens um 2 Achsen

4. Matschgarten

5. Kosten Budgetplanung (Stand Auslobung) – Kosten Vorplanung

6. Kostenschätzung Neubau Frei- und Seebad mit 2 % Preissteigerung

1. Gastro-Nutzung durch Nicht-Badegäste:

Die Konzeption der Vorplanung hatte vorgesehen, den außertariflichen Bereich mit Getränkeautomaten zu versorgen. Getränkeautomaten und Kassenautomaten waren an der Wand zwischen Küche und Foyer angeordnet. Die Wand zwischen Küche und Foyer kann geöffnet werden. Damit ist eine direkte Ausgabe der Gastronomie ins Foyer möglich. Die Getränkeautomaten können dadurch entfallen. Die Kassenautomaten werden in den Kassenraum integriert. Eine Gastronomie im Foyer ist damit nicht eingerichtet.

Stellungnahme GMF: Für eine Foyergastronomie ist die Größe des Foyers nicht ausreichend. Eine „externe“ Foyergastronomie war nicht Bestandteil der Planungen. Wirtschaftlich ist eine Foyergastronomie in einem Freibad nicht darstellbar. Es ist nicht üblich in Freibädern eine externe Gastronomie einzurichten. GMF ist kein Freibad bekannt, welches eine externe Freibadgastronomie hat.

Einzig praktikable Lösung ist, der externe Gast (nicht Badegast) erhält ein kostenfreies Zutrittsticket sowie ein „Bändchen“ und kann durch das Eintrittsdrehkreuz Außen in die Freibadgastronomie gehen. Ähnliche Lösungen sind auch bisher in den Freibädern möglich.

2. Vergleich Umkleiden und Spinde Bestand/ Vorplanung:

Stellungnahme GMF zur Anzahl der Umkleiden:

Die Dimensionierung von Umkleide- und Sanitärbereichen für Freibäder in Deutschland ist sehr unterschiedlich. Durchaus üblich ist ein minimaler Warm-Umkleide/Sanitärbereich oder dass Freibäder nur mit Wertfächer ausgestattet sind im Bereich der Kasse.

Das bestehende Frei- und Seebad ist mit 3 Behinderten-Umkleiden, 28 Einzelumkleiden sowie 7 Sammelumkleiden sehr üppig bzw. für ein Freibad überdimensioniert ausgestattet. Zum Vergleich führen die KOK-Richtlinien für den Bäderbau 1 Behindertenumkleide, sowie gesamt 13 Wechselkabinen (Umkleiden) auf, hiervon 20 % im Warmbereich. Die Neuplanung mit 2 Behinderten-Umkleiden, insgesamt 20 Wechselumkleiden (davon 8 im Warmbereich) liegt deutlich über den Anforderungen KOK und entspricht der Anzahl in Vergleichsbädern gleicher/ähnlicher Größe, Ausstattung und Besucherzahl.

Umkleiden	Frei- u. Seebad Bestand		Neubau Frei- u. Seebad Grundkonzeption	
	Warmbereich innen	Kaltbereich außen	Warmbereich innen	Kaltbereich außen
Behinderten-Umkleiden	3 je 3,5 m ² +2 kombinierte Duschen/ WC, nicht Norm-gerecht je 4,4 m ²	0	2 kombiniert mit Dusche und WC je 8 m ²	0 im Warmbereich vorhanden
Einzelumkleidekabinen	20 In den Sammelumkleiden integriert je 1,3 m ²	8 In den Sammelumkleiden integriert je 1,3 m ²	4 In den Sammelumkleiden integriert je 1,3 m ²	8 In den Sammelumkleiden integriert je 1,5 m ²
Familienumkleiden	0	0	0	0
Sammelumkleidekabinen	5 je ca. 49 m ²	2 je ca. 50 m ²	2 (1 Herren/ 1 Damen) je 17 m ² - Einzelumkleiden integriert	4 (2 Herren/ 2 Damen) je 14,5 m ² - Einzelumkleiden integriert

Stellungnahme GMF zur Anzahl der Spinde:

Das bestehende Frei- und Seebad ist mit 510 Spinden (innen) und 248 Spinden (außen) für ein Freibad im Innenbereich sehr umfangreich dimensioniert.

Bei der Neubauplanung sind die geplanten 350 Spinde, davon 80 Spinde (innen), im Verhältnis zu den Besucherzahlen, zur Wasserfläche und vergleichbaren Anlagen als ausreichend anzusehen.

Zudem sind von den geplanten Spinden 218 Spinde „Vollspinde“, was in Freibädern unüblich ist. Diese sind auf im Maximum 426 „Halbspinde“ oder Z-Spinde erweiterbar. Insofern ist die Anzahl der Spinde im Neubau als deutlich ausreichend anzusehen.

Die durchschnittliche Besucherzahl pro Tag liegt im Freibad bei ca. 800 Besuchern. An ca. 80 % der Freibadtage liegt die Besucherzahl deutlich unter diesem Durchschnitt. An ca. 20 % der Tage (oder absolut ca. 23 „Sonnentage“) deutlich über dieser Besucherzahl, d.h. an Durchschnittstagen reichen die Spindkapazitäten aus. An Schönewettertagen reicht die Anzahl rechnerisch nicht aus, jedoch ist es üblich, dass Badegäste an Sonnentagen direkt auf die Liegewiese bzw. an den Strand gehen (ohne Nutzung eines Spindes).

Zum Vergleich würden die Richtlinien für den Bäderbau (KOK-Richtlinien) gesamt 226 Spinde als Richtgröße angeben.

Spinde	Warmbereich innen	Kaltbereich außen	insgesamt
Bestand	510 davon 30 Spinde in der Behinderten-Umkleide	248	758
Auslobung	150	400	550
Neubau	80 62 Vollschränke 18 Z- oder Halbschränke	270 156 Vollschränke 124 Z- oder Halbschränke	350
KOK-Richtlinien			226

3. Reduktion des Thermalbeckens um 2 Achsen:

Die Ersparnis durch die Reduktion des Thermalbeckens um zwei Achsen (= 6,60 m) würde baulich 40.000 EUR betragen. Bei der Badewasseraufbereitung würde sich durch eine Verkleinerung der Wasserfläche die wasserflächenspezifische Belastung pro Person erhöhen. Folglich muss durch die Reduzierung der Wasserfläche zur Sicherstellung der hygienischen Parameter zusätzlich eine Aktivkohlepulver-Dosieranlage eingesetzt werden (Kosten ca. 27.000 EUR brutto).

Stellungnahme GMF: Eine Reduzierung des Thermalbeckens um zwei Achsen würde die Unterhaltskosten (Reinigung, Aufsicht, ...) nur minimal reduzieren – ca. 3.000 EUR. Die Reduzierung würde die Attraktivität und Nutzbarkeit des Beckens jedoch deutlich einschränken („Komprimierung“ der Sprudelliegen, Nackenduschen, Massagedüsen, Einstiegstreppe, ...). Aus Sicht des Betreibers wird die Reduzierung des Thermalbeckens um 2 Achsen nicht empfohlen.

4. Matschgarten:

Als Matschgarten wird eine Sandspielfläche bezeichnet, in der über eine Wasserspielanlage Wasser zur Verfügung steht. Der Matschgarten ist direkt anschließend an das Planschbecken geplant. In der Kostenschätzung ist einschl. Sandspielfläche ein Betrag von 75.000 EUR vorgesehen.

Stellungnahme GMF: Der Matschgarten ist für die Zielgruppe Kinder ein hochattraktives Angebot. Die Kosten hierfür sind im Verhältnis zu Badeangeboten gering, auch geringer als die Kosten für eine Nachrüstung.

Im Strandbad Friedrichshafen wird 2015 ein ähnliches Angebot nach Forderung von Badegästen nachgerüstet.

5. Kosten Budgetplanung (Stand Auslobung) – Kosten Vorplanung:

5.1 Planungsabstimmungen

Nach ersten Berechnungen des Gutachters werden bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In der Kostenschätzung der Vorplanung sind dafür 160.000 EUR eingestellt. Aussagen zum notwendigen Lärmschutz waren nicht Bestandteil der Auslobung.

5.2 Kennwert Gebäude/ Technische Anlagen

Der sich bei der Kostenschätzung der Vorplanung ergebende Kennwert KG 300 zu KG 400 liegt bei 64% zu 36 % und damit im üblichen Rahmen. Eine Kostengliederung in der nun vorliegenden Tiefe lag zum Zeitpunkt der Auslobung nicht vor. Die Technischen Anlagen wurden, den vorliegenden Unterlagen zu Folge, jedoch niedriger angesetzt. Das Delta für die Technischen Anlagen der Vorplanung zum Stand der Auslobung wird auf ca. 600.000 EUR geschätzt.

Stellungnahme für die Bädertechnik, L&P Beratende Ingenieure:

Gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum) beträgt bei Schwimmhallen das Verhältnis KG 300 zu KG 400 durchschnittlich 60,4 % zu 39,6 %. Hinsichtlich der Verhältnisse KG 300 zu KG 400 unterscheidet sich ein Freibad aus unserer Sicht nicht oder nur unwesentlich von einer Schwimmhalle. So wird zum Beispiel für ein Freibecken, wie auch für ein Becken in einer Schwimmhalle eine relativ aufwendige Badewasseraufbereitungsanlage benötigt.

Erspart bleibt bei einem Freibad bezüglich der KG 400 primär eine Lüftungsanlage. Dafür erspart man sich bezüglich der KG 300 bei einem Freibad ein komplettes oberirdisches Bauwerk, bestehend aus Bodenplatte, Fassade, Dach, usw.

5.3 Unvorhergesehenes

Mit „Unvorhergesehenes“ sind Leistungen erfasst, die zum Zeitpunkt der jeweiligen Kostenermittlung noch nicht bekannt waren und daher noch nicht berechnet werden konnten. Für Unvorhergesehenes sind üblicherweise bei Neubauten mindestens 5 % der Kosten zum Kostenstand einer Kostenberechnung zu veranschlagen. In den Kosten der Vorplanung eingerechnet sind 380.000 EUR brutto, ca. 3 % der Projektkosten. Für Unvorhergesehenes war in der Kostenplanung zur Auslobung kein Ansatz vorgesehen. Die Gliederungstiefe der vorliegenden Kostenermittlung entspricht in etwa der einer Kostenberechnung.

5.4 Ausstattung

In der Budgetplanung war nur ein geringer Ansatz von 92.000 EUR für Ausstattung enthalten. Für die Kostenschätzung der Wettbewerbsbearbeitung waren Kosten für die Ausstattung nicht abgefragt. Im Zuge der Vorplanung wurde die erforderliche Ausstattung erfasst. Die Kostenermittlung wurde vervollständigt.

Stellungnahme GMF: Die KG 600 Ausstattung beinhaltet neben Möblierung (Liegen, Bänke und Sitzgelegenheiten im Außen- und Innenbereich) auch die technische Ausstattung (Absauggeräte, Rettungsgeräte, Behindertenlifter), Umkleideausstattung (wie Kleiderbügel), Erste-Hilfe-Ausstattung, Lagermöbel und –geräte und Beschilderung.

Bei der Möblierung sind als große Positionen ca. 15 Sitzbänke (18.000 EUR), 5 Stahl-Liegen (15.000 EUR), 20 Liegen Wärmehallen, 50 Kippliegen im Außenbereich (22.500 EUR), 20 Stühle (4.000 EUR) geplant. Weiterhin die Möblierung der des Personalbereichs und des Büros der Verwaltung.

Berücksichtigt werden somit im Zug der Vorplanung insgesamt 244.000 EUR netto. Einschl. Baunebenkosten, Unvorhergesehenem und MWSt. ergeben sich 395.000 EUR. Es ergibt sich ein Delta von ca. 303.000 EUR zwischen Kostenstand Auslobung und Kosten der Vorplanung.

5.5 Baunebenkosten, KG 700

Die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen wurde 2013 novelliert und ist im Juli 2013 in Kraft getreten. Danach waren die Kennwerte für Baunebenkosten anzupassen.

Zudem waren die Kosten für die Projektsteuerung in Höhe von 215.000 EUR in den Kostenermittlungen von 2013 nicht eingerechnet, ebenso nicht das Eigenhonorar des SBA in Höhe von 160.000 EUR.

Die Baunebenkosten der Grundkonzeption belaufen sich auf 2.534.000 EUR gegenüber 1.900.000 EUR zum Stand der Auslobung, einschl. Unvorhergesehenem und MWSt. ein Delta von 770.000 EUR.

Zusammenfassung

Um die Vergleichbarkeit mit der Grundkonzeption herzustellen, werden die Optionen 1 und 3 von den Kosten der Beschlussfassung abgezogen. Nachfolgend werden Kosten addiert, die der Budgetplanung nicht zu Grunde gelegen haben.

Gesamtkosten Beschlussfassung v. 24.06.2013		14.442.000
abzüglich Ausgleichsmaßnahmen	-	316.000
abzüglich Abbruch, Altlasten	-	1.900.000
Projektkosten Beschlussfassung v. 24.06.2013		12.226.000
Schwimmerbecken mit 6 Bahnen statt 8 Bahnen	-	188.000
Reduktion des Raumprogramms	-	975.000
Zwischensumme Beschlussfassung ohne Option 1 und Option 3		11.063.000
5.1 Planungsabstimmungen - Lärmschutzwände	+	160.000
5.2 Kennwert Gebäude/ Technische Anlagen	+	600.000
5.3 Unvorhergesehenes inkl. MWSt.	+	380.000
5.4 Ausstattung	+	303.000
5.5 Kostensteigerung Baunebenkosten KG 700	+	770.000
Summe		13.276.000
Preissteigerung	2 %	256.000
Referenzsumme zu Projektkosten Verwaltungsvorschlag		13.532.000

6. Kostenschätzung Neubau Frei- und Seebad mit 2 % Baupreissteigerung:

Bei der Beratung im Gremium am 17.11.2014 wurde vorgeschlagen, zur vorliegenden Kostenschätzung der Vorplanung 2 % für Preissteigerungen hinzuzurechnen. Die Kostenschätzung, wie dargestellt in der Sitzungsvorlage 2014-V 00158, wurde in vorstehender Tabelle und in der Beschlussfassung um den Ansatz für Kostensteigerungen angepasst.

		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	19 %	2.045.000	30.000	87.000	156.000
Summe Kostenschätzung		12.811.000	188.000	543.000	975.000
Preissteigerungen	2 %	256.000	4.000	11.000	20.000
Summe Grundkonzeption	165%	13.067.000	192.000	554.000	995.000
Verwaltungsvorschlag:					
Nutzung Thermalwasser		554.000			
Summe Verw.vorschlag		13.621.000			
Ausgleichsmaßnahmen brutto		315.350			
Kanal- und Klärbeitrag		215.000			
Altlastensanierung brutto		2.200.000			
Gesamtkosten		16.351.350			
Gesamtkosten Grundsatzbeschluss 06.2013		14.442.000	Zugleich auch Beschlusslage bei Kenntniss- nahme des Wettbewerbsergebnisses im Gemeinderat am 31.03.2014		

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.