GROSSE KREISSTADT wangen im Allgäu

SITZUNGSVORLAGE

Gremium	**Gemeinderat** öffentlich am 06.11.2017	Drucksache Nr.	**2017/192**
		Federführung	Stadtbauamt Fachbereich Hochbau u. Gebäudemanagement
		Sachbearbeiter	Stefan Lontzek
		Stand	25.10.2017
		Aktenzeichen	574.12
		Mitwirkung	Kultur- und Sportamt

Generalsanierung Freibad Stefanshöhe;
- Baubeschluss -

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Generalsanierung des Freibades Stefanshöhe zu planen, auszuschreiben und auszuführen (Baubeschluss). Grundlage hierfür ist der überarbeitete/aktualisierte Entwurf vom 24.10.2017 in Verbindung mit der Überarbeitung des Energiekonzeptes vom 07.08./17.10.2017.

Sachdarstellung

Das Freibad Stefanshöhe wurde in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts gebaut und in den Jahren 1988 / 1989 saniert. Seinerzeit wurden u. a. die Wasserbecken mit Folie ausgekleidet, die Wasserrutsche und die Wärmehalle erstellt sowie verschiedene weitere Attraktionen installiert. Nach fast 30 Jahren ist die Lebensdauer der meisten Einrichtungen überschritten und die nächste Generalsanierung fällig. Insbesondere die Folienabdeckung der Wasserbecken ist stark angegriffen und kann nur noch mit großer Mühe und entsprechendem Aufwand jedes Frühjahr für den Badebetrieb ertüchtigt werden. Die Wasseraufbereitungstechnik ist veraltet und droht nach und nach auszufallen, erste Pumpen und Dosieranlagen mussten bereits erneuert werden. Die Generalsanierung soll auch dazu genutzt werden, die Energieversorgung im Bad zu optimieren, Barrieren für gehbehinderte Menschen abzubauen, die Wärmehalle zu erweitern und weitere Attraktionen für die Badegäste zu installieren. Dabei soll das Bad in seiner Grundstruktur und Aufteilung erhalten bleiben. Es sollen in erster Linie Bauteile, die ihre

Nutzungsdauer überschritten haben, ausgetauscht und das Bad technisch und energetisch auf den heutigen Stand gebracht werden, um den weiteren Badebetrieb für die nächsten Jahrzehnte zu gewährleisten und Folgekosten zu reduzieren. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen zielen außerdem auf eine verbesserte Nutzung für alle Altersklassen wie (Klein-) Kinder, Jugendliche und Senioren sowie für Schulen und den Vereinssport. Es sollen verstärkt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen sowie von immobilen Personengruppen berücksichtigt werden. Ein Aufzug soll den barrierefreien Zugang zu den Badeplatten ermöglichen. Beim Umbau der Wärmehalle sollen unter anderem behindertengerechte Sanitärräumlichkeiten entstehen. Außerdem ist eine Rampe in das Nichtschwimmerbecken geplant.

Chronologie des bisherigen Planungsverlaufes:

Datum	Gremium	Zweck
23.02.2015	Gemeinderat	Planungsauftrag, VgV-Verfahren zur Planersuche
18.05.2015	Gemeinderat	Beauftragung Planungsbüro Richter und Rausenberger, Gerlingen
09.11.2015	Gemeinderat	Vorstellung Vorplanung
24.11.2015	Öffentlichkeit	erste öffentliche Anhörung
14.03.2016	Technischer Ausschuss	Besichtigung des Freibades Stefanshöhe
12.09.2016	Technischer Ausschuss	Empfehlungsbeschluss
15.11.2016	Öffentlichkeit	zweite öffentliche Anhörung
20.02.2017	Gemeinderat	Freigabe der Entwurfsplanung für das Baugenehmigungsverfahren
06.11.2017	Gemeinderat	Beschlussvorschlag „Baubeschluss“

In seiner Sitzung vom 20.02.2017 hat der Gemeinderat dem Planungsentwurf vom 29.07.2016 mit Aktualisierung vom 25.01.2017 zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde am 09.08.2017 der Bauantrag eingereicht. Nach Anhörung der Fachbehörden innerhalb des Genehmigungsverfahrens war die Verlegung des Matschplatzes erforderlich, da sich dieser innerhalb des zu schützenden Gewässerrandstreifens des Oflingser Baches befunden hätte. Der Matschplatz wurde daher planerisch in den Bereich des Spielplatzes verlegt.

Weitere Änderungen haben sich zwischenzeitlich bezüglich des Energieversorgungskonzeptes ergeben. Die Wärmepumpe soll bereits in einem Bauabschnitt „0“ noch vor Beginn der Freibadsaison 2018 instandgesetzt beziehungsweise teilsaniert werden. Auf Grund des schlechten technischen Zustandes der Wärmepumpe könnte sonst der Saisonbetrieb 2018 nicht mehr gewährleistet werden.

Der nun vorliegende überarbeitete/aktualisierte Entwurf vom 24.10.2017 in Verbindung mit der Überarbeitung des Energiekonzeptes vom 07.08./17.10.2017 beinhaltet außerdem den Einsatz von Solarabsorbern. Diese sollen künftig das Planschbeckenwasser erwärmen und können einen evtl. zukünftigen Wegfall des Gas-Direkterhitzers kompensieren.

Die Kostenberechnung wurde aktualisiert und um einen Kostensteigerungsansatz von 4 % ergänzt.

Einnahmen aus Badegebühren:
Das Rechnungsergebnis 2017 beläuft sich auf ca. 166.000 €.
Nach der Generalsanierung sollen die Eintrittspreise angepasst werden. Hierdurch werden sich die Einnahmen auf ca. 190.000 € erhöhen.
Die Entwurfsänderungen beziehungsweise -aktualisierungen stellen sich wie folgt dar:

Sportbecken: keine Entwurfsänderung

Nichtschwimmerbecken: keine Entwurfsänderung

Kinderplanschbecken: keine Entwurfsänderung

Matschplatz: Umverlegung in den Bereich Spielplatz

technische Anlagen für die Badewasseraufbereitung:

Badewasseraufbereitung, keine Entwurfsänderung

Außenverrohrung, keine Entwurfsänderung

Heizungstechnik
- Die bestehende Wärmepumpe bleibt erhalten/teilsaniert und wird durch Solarabsorber ergänzt
- ~~Erneuerung~~ Instandhaltung des Gas-Direkterhitzers
- ansonsten keine Entwurfsänderung

Elektrotechnik, keine Entwurfsänderung

Gebäudegruppe „Wärmehalle“: keine Entwurfsänderung

Kostenberechnung
- Nebenkosten LPH 1- 4: 269.000,00 € netto

- Baukosten BA 0: 224.600,00 € netto
  (Erneuerung Matschplatz, Instandhaltung Wärmepumpe)

- Baukosten BA 1: 3.430.772,00 € netto

(Sportbecken, Nichtschwimmerbecken, Badewassertechnik, Anbau Technik und Aufzug)

- Baukosten BA 2: 1.877.760,00 € netto
  (Planschbecken, Solarabsorber, Gebäude/Wärmehalle)

- Summe BA 0 bis BA 2: 5.802.132,00 € netto

- interne Verrechnung: 15.000,00 € netto

- Gesamtkosten: **5.817.132,00 € netto**

Förderung: keine Förderung

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ **Stadt** ☐ **EigB Städt. Abwasserwerk** ☐ **EigB Stadtwerke**

☒	Gesamteinnahmen in Höhe von		0,00 €
☒	Gesamtausgaben in Höhe von		5.817.132,00 € netto
	davon - Sachausgaben	5.802.132,00 € netto	
	- Personalausgaben	15.000,00 € netto	
	Gesamtausgaben ./.		5.817.132,00 € netto

☐ Im **Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan** Haushaltsstelle

☐ Einmalig ☐ Laufend pro Jahr

☐ Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung
☐ Mittel im Rahmen des Deckungskreises
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

☒ Im **Vermögenshaushalt/Vermögensplan** Haushaltsstelle 2.5710.9400 00

☐ Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung
- ☐ Lfd. Haushaltsjahr
- ☐ Haushaltsausgaberest

☐ Mittel im Rahmen des Deckungskreises
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung
☒ Die Maßnahme ist im **Investitionsprogramm** ☒ Enthalten ☐ Nicht enthalten

Folgeeinnahmen in Höhe von		160.000 € - 190.000 €
Folgeausgaben in Höhe von		48.396,00 €
Davon -Sachausgaben	48.396,00 €	
-Personalausgaben	keine Änderung	

Im Verwaltungshaushalt Haushaltsstellen 01.5710.5000 00

☐ Einmalig ☒ Laufend pro Jahr

☐ Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung
☒ Mittel im Rahmen des Deckungskreises
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

	Die **Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln**
☐	muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe) Haushaltsstelle:
☐	ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt

Anlagen

- Überarbeitung/Aktualisierung Entwurf, Stand 24.10.2017
- Entwurf zum Energieversorgungskonzept, Überarbeitung, Stand 07.08/17.10.2017
- Zusammenstellung der Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung vom 24.10.2017