## **Stadt Bergisch Gladbach**

Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr.
Bildung, Kultur, Schule, Sport	161/2008
	X Öffentlich
	Nichtöffentlich

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge ♥	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport	08.04.2008	
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	17.04.2008	
Rat	24.04.2008	

## Tagesordnungspunkt

Kostenvergleich Sanierung des Hallenbades Stadtmitte/Schulschwimmbad Mohnweg/Neubau eines Schul- und Vereinsschwimmbades

## **Beschlussvorschlag:**



- 1. Mit der Planung der Sanierung des Bades am Standort Mohnweg soll unverzüglich im Rahmen der im Haushalt 2008 zur Verfügung stehenden Mittel begonnen werden, so dass im Jahr 2009 mit der Sanierung angefangen werden kann.
- 2. Der ABKSS fordert die Bäder-GmbH auf, mit der Sanierung des Hans-Zanders-Bades ebenso zu verfahren.



#### Sachdarstellung / Begründung:



Kostenvergleich Sanierung Hallenbad Stadtmitte / Mohnweg / Neubau eines Schul- und Vereinsschwimmbades

#### 1. Sanierung Hallenbad Stadtmitte

Das seit 2003 vorliegende Gutachten über die notwendigen Sanierungskosten des Hallenbades Stadtmitte (Hans-Zanders-Bad) liegt in aktualisierter Form der Bädergesellschaft vor. Im Gutachten sind die Kosten wie gehabt in kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf aufgegliedert. Da bei entsprechender Meinungsfindung beabsichtigt ist, das Bad komplett und vollständig zu sanieren, ist diese Aufteilung hier nachrangig. Die Kosten sind nachstehend aufgelistet:

Bau Schwimmbecken  Betonsanierung Umgang Außenwände Decke Gesamt Bau	<ul> <li>Stand 2008</li> <li>a) 43.400 € Alternative Folienbecken</li> <li>b) 143.288 € herkömml. Sanierung</li> <li>c) 283.500 € Alternative Edelstahlbecken</li> <li>54.020 € ext. Gutachten</li> <li>79.970 €</li> <li>245.900 €</li> <li>161.840 €</li> <li>a) 585.130 € Alternative Folienbecken</li> </ul>	Stand 2003 nicht erfasst 121.640 € 237.600 € 54.020 € 45.600 € nicht erfasst 137.480 € - €
<u> </u>	b) 685.018 € herkömml. Sanierung	358.740 €
	c) 825.230 € Alternative Edelstahlbecken	474.700 €
<u>Technik</u>	<u>Stand <b>2008</b></u>	<u>Stand <b>2003</b></u>
Sanitärtechnik	25.000 €	- €
Heizungstechnik	187.800 €	64.000 €
Lüftungstechnik	20.000 €	- €
Elektrotechnik	66.250 €	33.500 €
Schwimmbadtech		
Beckenhydraulik	128.000 €	117.800 €
Filteranlage	199.000 €	190.000 €
Desinfektion	<u>79.000 €</u>	<u>69.000 €</u>
Gesamt Technik	705.050 €	474.300 €
Gesamt Sanierui		
Bau und Technik	a)1.290.180 € Alternative Folienbecken	-€
	b)1.390.068 € herkömmliche Sanierung	833.040 €
	c)1.530.280 € Alternative Edelstahlbecken	949.000 €

Die Kosten sind jeweils netto, d.h. ohne MWST und Nebenkosten (Planung etc.)

Die preislichen Differenzen zwischen beiden Gutachten ergeben sich z.T. aus Preissteigerungen 2003 - 2008, erweiterten Schadensbildern oder aber auch daher, dass im ersten Gutachten eine punktuelle Sanierung in Diskussion stand. In der Aktualisierung sind, auch wegen der Vergleichbarkeit zu den Kostenschätzungen eines Badneubaus, auch langfristig anstehende Erneuerungen, wie z.B. die Erneuerung der Außenfassade (245.900,--Euro) und die Kompletterneuerung der Verrohrung Heizungskeller – Bad bei der Heizungstechnik (187.800,--Euro) mit aufgeführt. Wegen der Verbesserung der Folienmaterialien in den letzten Jahren ist bei der Beckenerneuerung auch die Alternative Folienbecken mit eingebracht worden, die – zumindest für ein Hallenbecken - eine wirtschaftliche Alternative darstellt. Die vorhandenen Preissteigerungen beim Edelstahl sind den sicherlich auch immer noch höheren Wartungs- und Reparaturkosten eines Folienbeckens gegenüberzustellen.

### 2. Sanierung Schulhallenbad Mohnweg

Die Kosten für die Sanierung des Schulhallenbades Mohnweg basieren nach Mitteilung des FB 8 auf der Grundlage des 2005 gemeinsam mit der Ermittlung der notwendigen Sanierungskosten der angegliederten Turnhalle erstellten Gutachtens und sind mit einer Kostensteigerung von 7% angesetzt worden:

Sanierungsanteil Schwimmbad	789.442,00 €
zuzügl. 50% Umlage gemeinsam genutzter Umkleiden	116.431,25 €
(Gesamt 232.862,50 x $50\% = 116.431,25$ )	
	905.873,25 €
Kostensteigerung 7%	63.411,13 €
	969.284,38 €

Die Preise verstehen sich netto, d.h. ohne MWST und Nebenkosten (Planung etc.).

#### 3. Kostenschätzung Neubau

Wegen der Diskussionen um die Wirtschaftlichkeit eines Hallenbadneubaus, ggfls. als Ersatz für beide bisherigen Standorte sind Kostenschätzungen eingeholt worden für

Variante a) ein Gruppenbad mit einem 5 Bahnen-Becken

Variante b) ein Gruppenbad mit einem 4 Bahnen-Becken und einem zusätzlichen Lehrschwimmbecken

Das Hallenbad Stadtmitte verfügt über 3 x 25-m Wettkampfbahnen, bei Schul- und Trainingsbetrieb sind dies 4 Bahnen (größere vorgeschriebene Bahnenbreite bei Wettkämpfen). Das Schulhallenbad Mohnweg besitzt kein 25-m Normbecken. Das Becken besitzt 3 Bahnen à 16m Länge mit einem durchgehenden Hubboden mit variabler Wassertiefeneinstellung, dass in den bisherigen Bahnenstundenberechnungen als ein 2 Bahnen-Normalbecken gewertet wurde. Beide o.a. Becken könnten, rein von der Wasserfläche ausgehend, die beiden vorhandenen Bäder kompensieren, wobei die Alternative mit dem zusätzlichen Lehrschwimmbecken variabler zur Schwimmerlernung, Wassergymnastik o.ä. eingesetzt werden könnte.

Bei den Überlegungen (Neues Bad als Ersatz für 2 bisherige Standorte) sollten folgende Punkte einbezogen werden:

- 1. Zusätzliche Kosten für Grundstückserwerb, -herrichtung, Parkplätze o.ä. Da nicht bekannt ist, an welchem Standort das neue Bad errichtet werden soll, können hierzu keine konkreten Angaben gemacht werden. Bei einem Grundstückserwerb ist nach vorsichtiger Schätzung ist mit zusätzlichen Kosten in Höhe eines sechsstelligen Betrages zu rechnen.
- 2. evtl. zusätzliche Aufwendungen, z.B. Transportkosten für Schulen
- 3. Problemstellungen, die sich ggfls. argumentativ beim Schulunterricht oder Vereinstraining dadurch einstellen können, dass pädagogisch ein gemeinsamer Unterricht von 3 Klassen (2

von Stadtmitte und 1 von Mohnweg) in einem Bad als abwegig betrachtet wird und in ähnlicher Form bestimmte Inhalte einzelner Vereinsangebote nicht zur gleichen Zeit in einem Bad stattfinden können. Sollten diesen Argumenten nachgegangen werden, sind weitere Reduzierungen der Schul- und Vereinsstunden oder aber zusätzliche Belastungen im Kombibad nicht auszuschließen.

- 4. Rückgabeverpflichtung des Hallenbades Stadtmitte (Teilfläche) an die Nachkommen des Schenkers
- 5. wirtschaftliche Vorteile durch die künftige Einsparung von Personal- und Betriebskosten.
- 6. Beide bisherigen Gruppenbäder könnten bis zur Fertigstellung eines Neubaus betrieben werden. Weitere Belegungsreduzierungen oder aber zusätzliche umsatzmindernde Belegungen im Kombibad, die während der Sanierungen der "Altbäder" stattfinden müssten, könnten somit verhindert werden.

Die Kosten für einen Ersatzneubau sind auf der Grundlage der DIN 276 ermittelt worden. Das neu zu errichtende Bad besitzt den Charakter eines Gruppenbades für Schulen und Vereine (analog Altstandorte) in Einfachbauweise ohne sonstige Nebenangebote wie Kiosk/Bistro, Foyer oder Besucherplätze,-tribünen etc.. Duschen und Umkleiden haben ausschließlich (Ausnahme Lehrpersonal) Gruppencharakter (geschlechtergetrennt).

Die Kostenschätzung nach DIN 276 beträgt bei

### Variante a) ein Gruppenbad mit einem 5 Bahnen-Becken

KG	Kostengruppen		Summe €
310	Baugrube		75.000
320	Gründung		270.000
330	Außenwände		390.000
340	Innenwände		329.000
350	Decken		226.000
360	Dächer		400.000
370	Einbauten – Baukonstruktiv		252.000
390	Sonstige Baukonstruktionen		36.000
	-	Summe 300	1.978.000

KG	Kostengruppen		Summe €
410	Abwasser, Wasser, Gas		155.000
420	Wärmeversorgungsanlagen		234.000
430	Lufttechnische Anlagen		140.000
440	Starkstromanlagen		189.000
450	Fernmeldeanlagen		37.000
460	Förderanlagen		0
470	Nutzungsspezifische Anlagen		370.000
480	Gebäudeautomation		0
490	Sonstige Technische Anlagen		0
	_	Summe 400	1.125.000

Summe 300 + 400 netto 3.103.000

**Variante b)** ein Gruppenbad mit einem 4 Bahnen-Becken und einem zusätzlichen Lehrschwimmbecken

KG	Kostengruppen		Summe €
310	Baugrube		93.000
320	Gründung		334.000
330	Außenwände		477.000
340	Innenwände		406.000
350	Decken		280.000
360	Dächer		489.000
370	Einbauten – Baukonstruktiv		311.000
390	Sonstige Baukonstruktionen		45.000
		Summe 300	2.435.000

KG	Kostengruppen		Summe €
410	Abwasser, Wasser, Gas		180.000
420	Wärmeversorgungsanlagen		272.000
430	Lufttechnische Anlagen		162.000
440	Starkstromanlagen		215.000
450	Fernmeldeanlagen		40.000
460	Förderanlagen		0
470	Nutzungsspezifische Anlagen		432.000
480	Gebäudeautomation		0
490	Sonstige Technische Anlagen		0
		Summe 400	1.301.000
Sum	me 300 + 400	netto	3.736.000 €

Kostenangabe wie gehabt netto, d.h. ohne MWST und Nebenkosten (Planung etc.).

#### Hinweis:

Der Aufsichtsrat der Bäder GmbH hat sich in seiner Sitzung am 12.03.2008 einvernehmlich unter Abwägung aller Gesichtspunkte für eine Beibehaltung der beiden Standorte Bergisch Gladbach Zentrum und Refrath und somit einer Sanierung der beiden vorhandenen Gruppenbäder ausgesprochen.



Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	