

Sitzungsvorlage DS 2006/396

Stadtwerke
Anton Buck
(Stand: **26.02.2007**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Werksausschuss

nicht öffentlich am 29.11.2006

Gemeinderat

öffentlich am 05.03.2007

Kostenfeststellung Sanierung Hallenbad Ravensburg
- Feststellung der endgültigen Kosten
- Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Die Kosten für die Sanierung des Hallenbades werden mit 4.487.558 € (netto) festgestellt.

1. Sachverhalt:

I. Ausgangssituation

Das Hallenbad wurde zum 01.01.2003 in die Stadtwerke eingegliedert. Ziele der Stadt waren: Schaffung klarer Zuständigkeiten in Händen der Stadtwerke, Finanzierung der bevorstehenden Sanierung und des laufenden Defizits außerhalb des städtischen Haushaltes und die Erzielung von Steuervorteilen im steuerlichen Querverbund der Stadtwerke.

Der Gemeinderat hat am 15.12.2003 die Sanierung des Hallenbades mit einem Volumen von 4,1 Mio. € beschlossen. Zusätzlich hat der Gemeinderat am 26.01.2004 der Schrägstellung der Südfassade und der Einrichtung eines Eltern-Kind-Bereiches in Höhe von 0,4 Mio. € zugestimmt.

Mit Datum vom 03.05.2004 hat der Gemeinderat die Baumaßnahme endgültig auf Basis einer Kostenberechnung in Höhe von 4.434.484 € freigegeben.

II. Durchgeführte Baumaßnahmen

Im Zuge der Generalsanierung wurden u. a. folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- Errichtung einer Schrägfassade an der Südseite in Form einer Glas-Metall-Fassade:
Im darunter entstandenen Platzangebot entstand ein Eltern-Kind-Bereich inkl. Rutsche, Wickelmöglichkeiten, WC und einer Spielecke. Daneben wurde ein zusätzlicher Ruhebereich für Besucher eingerichtet. Aufgrund der Installation dieser Schrägfassade wurde auch das Platzangebot auf der Galerie verdoppelt; der bisher außen liegende Balkon wurde überdacht. Auf der neuen Galerie befindet sich neben neuen Bräunungsgeräten, neue Getränke- und Snackautomaten, Tische, Stühle und auch Liegen, die zum Entspannen und Sonnenbaden einladen. Mit der neuen Glas-Metall-Fassade wurde das Hallenbad wesentlich heller als bisher.
- Grundsätzliches Ziel war es, das Hallenbad heller und kundenfreundlicher zu gestalten; weitere folgende Maßnahmen wurden hierzu ergriffen:
 - Folienspanndecken ersetzen die bisherigen dunklen Holzdecken
 - Helle Farbgestaltung
 - Zwischen dem Hauptbecken und dem Lehrbecken wurde ein offener Durchgang geschaffen. Dort war bisher der Schwimmmeisterstand, der Richtung Osten versetzt wurde.
 - Mehr Glasflächen als in der Vergangenheit
- Erneuerung der gesamten Technik, insbesondere Badewasseraufbereitung, Sanitär, Elektrotechnik, Chlorung, Gebäudeautomation und Lüftungstechnik
- Neues einfach handhabbares Parkplatzabfertigungs- und Kassensystem

- Die Umkleidemöglichkeiten waren bisher auf zwei Stockwerke verteilt. Die Ertüchtigung der Umkleiden im Obergeschoss hätten einen unverhältnismäßig hohen Investitionsaufwand aufgrund des Wegfalls des Besitzstands schutzes (u. a. Elektro) verursacht. Die Umkleidemöglichkeiten wurden komplett ins Erdgeschoss verlagert und entsprechend erweitert.
- Neugestaltung der Außenanlage:
Schaffung klarer Fußwegbeziehungen, Aufhellen des Eingangsbereiches und des Parkplatzes mit zusätzlichen Leuchten, Installation von Fahrradständern in Eingangsbereich, Anlegen eines Schotterrasens an der Südfassade, neue Bepflanzung, usw.
- Behindertengerechte Ausstattung.
Entsprechende Umkleide-/Duschkmöglichkeiten, Beckenlifter

III. Bauabwicklung

Mit der Sanierungsmaßnahme wurde am 19.07.2004 mit dem ersten Bauabschnitt (Erweiterung Südfassade, Garderoben, Sanitärbereich, Wassertechnik, usw.) begonnen. Bis zum Beginn des zweiten Bauabschnittes am 02.11.2004 wurde den Vereinen noch ermöglicht, ihrem Schwimmsport nachzugehen.

Den beauftragten Planern und Firmen sind, bis auf Ausnahmen, gute Leistungen und gute Zusammenarbeit zu bescheinigen. Daher konnte trotz Verzögerungen aufgrund des sehr kalten Frühjahrs 2005 der sehr sportliche Zeitplan mit der offiziellen Wiedereröffnung am 12.09.2005 eingehalten werden.

Der Anspruch des Gemeinderates an die Sanierung des Hallenbades, einerseits die Architektur zu erhalten und andererseits ein helles und transparentes Bad zu schaffen, wurde voll umgesetzt. Dass dies auch von den Hallenbadbesuchern so gesehen wird, bestätigt eine durchgeführte Besucherumfrage im Frühjahr diesen Jahres. Die Besucher haben das Bad mit der ausgezeichneten Schulnote von 1,8 bewertet. Ein weiteres Indiz für die gelungene Sanierung und des Nutzungskonzepts ist die Steigerung der Besucherzahlen um rund 20 % im Vergleich zur Zeit vor der Sanierung.

IV. Kostenfeststellung

Die Kosten für die Sanierung werden mit 4.487.558 € festgestellt. Im Vergleich zur Kostenberechnung (4.434.484 €) ergeben sich Mehraufwendungen in Höhe von 53.074 € (= 1,2 %).

Andererseits wurden im Vergleich zur Kostenberechnung folgende Zusatzmaßnahmen durchgeführt:

- Erweiterung des Umfanges der Außenanlage: 50.000 €
Im Außenanlagenbudget war nur das Herrichten eines engen Randstreifens um das Hallenbad vorgesehen; die restliche Außenanlage war für einen späteren Zeitpunkt geplant; nachdem ab-

sehbar war, dass im Budget noch etwas Spielraum war, wurde die Außenanlage komplett beauftragt. Sie wurde dadurch günstiger im Vergleich zu einer Durchführung in zwei Schritten.

-	<u>Sanierung Personalräume im Obergeschoss:</u> Diesbezüglich war im Sanierungsbudget kein Ansatz vorgesehen; Herrichten war aber notwendig und auch im Hinblick auf motivierte Mitarbeiter dringend geboten.	19.000 €
-	<u>Gestaltung der Westwand:</u> Auf Wunsch der Verwaltung und auch der Nutzer, wurde die kahle Westwand gestaltet und zugleich akustische Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt, nachdem das Budget noch einen Spielraum aufwies.	17.000 €
-	<u>Installation eines Lastenaufzuges außen:</u> War zunächst nicht in der Kostenberechnung enthalten. Aufgrund des vermehrten Aufkommens von Unterhaltungsmedien, wie Salztabletten, Reinigungsmittel, Säuren, Laugen, usw. wurde beschlossen, einen Güteraufzug in den vorhandenen Schacht zu installieren. Neben der Entlastung der Mitarbeiter entfällt das Sicherheitsrisiko des Transportes durch das Bad in das Untergeschoss.	17.358 €
-	<u>Sonstiges (u. a. Lüftung im Obergeschoss, Schiedsrichterstand für Vereinswettbewerbe):</u>	4.650 €
<hr/>		
	Aufwand Zusatzmaßnahmen	+108.008 €

Somit konnte trotz dieser erforderlichen Zusatzmaßnahmen das Budget nahezu eingehalten werden. Trotz guter Ausschreibungsergebnisse war einerseits immer wieder mit zusätzlichen umbau- und sanierungsbedingten Kosten zu rechnen. Auch die kalte Witterung Anfang 2005 hat für zusätzliche Kosten (u. a. Aufheizung von Betonteilen) gesorgt.

Unter Hinzurechnung der durchgeführten Zusatzmaßnahmen zur Kostenberechnung, würde die Kostenfeststellung um 54.934 € und somit 1,2 % unter der Kostenberechnung liegen.