

Haupt- und Finanzausschuss	02.06.2021
Rat	22.06.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	327/2021-2
Stand	07.05.2021

Betreff Sanierungsbedarf Hallenfreizeitbad Bornheim

Beschlussentwurf Haupt- und Finanzausschuss

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss
– siehe Beschlussentwurf Rat –

Beschlussentwurf Rat

Der Rat

- beschließt den Neubau des Hallenbades und die Sanierung des Freibades am aktuellen Standort Rilkestrasse und
- beauftragt den Bürgermeister, zur Auswahl eines geeigneten Architekturbüros einen europaweiten Teilnehmerwettbewerb vorzuschalten.

Sachverhalt

Das HallenFreizeitBad (HFB) Bornheim ist in die Jahre gekommen. Bei allen Gewerken ist die technische Nutzungsdauer erreicht oder überschritten worden. Das Schwimmbad weist laut Studie wesentliche Funktionsdefizite, u.a. fehlende Barrierefreiheit, energetische Mängel und Sicherheitsrisiken auf. Die Behebung der Defizite würde weitreichende Eingriffe in die Grundriss-Struktur der Anlage erfordern. Insbesondere die Technik ist wartungs- und reparaturintensiv und entspricht nicht dem heutigen notwendigen Standard.

Der Verwaltungsrat des Stadtbetriebs Bornheim -AöR- beauftragte den Vorstand des SBB (Vorlage 556/2020, Sitzung vom 08.12.2020) die Zusammenfassung der Sanierungs- und Potentialstudie der Deutschen Gesellschaft für das Bäderwesen (DGfDB) und die Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO zu möglichen steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten dem Bürgermeister zuzuleiten zwecks weiterer Beratung und Beschlussfassung in den zuständigen politischen Gremien zur Frage Sanierung oder Neubau.

Die als Anlage beigefügte Sanierungs- und Potenzialstudie der DGfDB aus IV/2020 prognostiziert u.a. die Kosten einer baulichen Sanierung im Bestand sowie die Investitionskosten eines Neubaus.

Die wirtschaftlichste Alternative, die Schließung des HallenFreizeitBades, war nicht Gegenstand der Studie, da die Verwaltung trotz defizitärer Ergebnisse des HFB vorschlägt, die Möglichkeit des Schul- und Vereinsschwimmens als Daseinsvorsorge einer Stadt in der Größenordnung Bornheims auch weiterhin zu ermöglichen.

Die in der Studie dargestellten Kosten für eine investive Kernsanierung würden sich wie folgt im Haushalt der Stadt Bornheim niederschlagen:

Sanierungskosten Hallenfreizeitbad ohne Sauna		
19.800.000 €		Planansatz investiv
2021	2%	700.000 €
2022		6.366.666 €
2023		6.366.667 €
2024		6.366.667 €
Folgekosten: AfA bisher AfA bei Nutzungsdauer 70 Jahre jährlich ab 2025 zusätzlich		Planansatz konsumtiv 184.000 € 283.000 € Annahme Nutzungsdauer-Verlängerung
1 Jahr Schließung	(Ist 2019)	1.100.000 € Mindererträge
Betriebskosten neu jährlich	Unb.	Kostenminderung wg. u.a. energetischer Optimierung zu erwarten
Instandhaltung neu jährlich	1,2%	238.000 € Pauschaler Ansatz

Neben der durch die Sanierung zu verzeichnenden Mindererträge ist bei einer Sanierung im Bestand mit weiteren, unkalkulierbaren Kosten zu rechnen. Die in der Modellrechnung angegebenen 20% sind daher nur als eine Möglichkeit zu verstehen mit dem Risiko deutlich erhöhter tatsächlicher Kosten.

Die Studie weist darauf hin, dass die Behebung von aufgezeigten Funktionsdefiziten in der Kostenkalkulation nicht erfasst ist, ebenso nicht der Brandschutz. Eine grundsätzliche Machbarkeit der Sanierung im Bestand muss planerisch erst nachgewiesen werden.

Die in der Studie dargestellten Kosten eines Neubaus würden wie folgt im Haushalt der Stadt Bornheim darzustellen sein:

Neubaukosten Hallenfreizeitbad ohne Sauna		
35.000.000 €		Planansatz investiv
2021	2%	700.000 €
2022	25%	8.750.000 €
2023	55%	19.250.000 €
2024	18%	6.300.000 €
Folgekosten: AfA bei Nutzungsdauer 70 Jahre jährlich ab 2025		Planansatz konsumtiv 500.000 €
Sonderabschreibung bei Abriss	Ca.	3.500.000 € Prüfung Verr. Allg. Rücklage
Betriebskosten neu jährlich	Unb.	Kostenminderung wg. u.a. energetischem Neubau zu erwarten
Instandhaltung neu jährlich	1,2%	420.000 € Pauschaler Ansatz

Diesen Neubaukosten liegt die Annahme zu Grunde, dass das neue HFB an gleicher Stelle

bzw. auf dem städtischen Grundstück an der Rilkestraße in Bornheim entsteht. Zusätzliche Grundstückskosten fallen daher nicht an.

Die Abrisskosten des HFB können nach dem 2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz mit dem Neubau aktiviert werden. Der Restbuchwert des HFB wäre nach den geltenden Haushaltsvorschriften mit der Allgemeinen Rücklage ergebnisneutral zu verrechnen sofern im jetzigen HFB keine andere Nutzung - und damit ein Erhalt des Objektes - möglich ist.

Neben den vorstehend dargestellten wirtschaftlichen Vorteilen eines Neubaus gegenüber einer Sanierung bleibt als weiterer Vorteil festzuhalten, dass bei einem Neubau das derzeitige Bad bis zur Fertigstellung weiter betrieben werden kann.

Durch organisatorische Maßnahmen wird an den im Gutachten aufgeführten Gefahrstellen sichergestellt, dass das Bad bis zur Fertigstellung des Neubaus durch Besucher und Mitarbeitende sicher genutzt wird. Diese Maßnahmen (zB verstärkte Personen-Aufsicht, Nutzung bestimmter Anlagenteile nur eingeschränkt etc) werden in der Septembersitzung des Verwaltungsrates im Bericht zum HallenFreizeitBad vorgestellt.

So können alle Besuchergruppen das Bad weiterhin nutzen, gerade das Schulschwimmen ist so weiterhin gewährleistet. Auch können die Mitarbeitenden dann weiterhin im Bad eingesetzt werden und müssen nicht in andere Bereiche verteilt werden.

Die vorstehend dargestellten Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit eines Neubaus beinhalten allerdings keine Grundstückskosten.

Um hier zusätzliche Kosten vermeiden zu können, empfiehlt der Bürgermeister einen Neubau auf dem vorhandenen Schwimmbadgrundstück an der Rilkestraße.

Der Neubau auf dem bestehenden Gelände beinhaltet neben den oben genannten Kostensparungen weitere Vorteile.

Gründe für Standort Freibadwiese

- Kein neues Planungsrecht erforderlich
- Grundstück vollständig im Eigentum der Stadt Bornheim
- Erschließung vorhanden
- Fläche ausreichend für Bau eines Hallenkörpers in der bisherigen Größe
- Nur Sanierung des Freibades mit Umverlegung Kleinkindbereich notwendig, Sauna nicht tangiert
- Potential von ca. 3.000 Schülern, die das Bad fußläufig erreichen können bleibt erhalten (AvH-Gymnasium, Walraff-Schule, LVR-Schule, Europaschule)
- Durch die Zentrumsnähe sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist er auch für alle anderen Besuchergruppen gut erreichbar.
- Gestaltung Freibad- und Saunabetrieb kann während der Bauphase mit den Nutzern und den politischen Gremien erörtert werden, da Gelände und Ausstattung bekannt.

Der derzeitige Standort ist zudem seit vielen Jahren etabliert und bekannt.

Die Zielsetzung einer neuen Schwimmhalle ist es nicht, durch zusätzliche Spaß-Attraktionen neue Besuchergruppen zu gewinnen, sondern ein modernes, funktionelles und energetisch dem neusten Stand entsprechendes Bad im Rahmen der Daseinsvorsorge zu errichten.

Dazu könnte das vorhandene Hallenbad-Nutzungskonzept mit ca. 605 m² Wasserfläche (WF) leicht modifiziert bedarfsgerecht mit etwa 600 – 700 m² WF in das Neubauprojekt übertragen werden.

Bezogen auf diese Wasserflächen kann von Bruttogrundflächen um ca. 3.000 m² ausgegangen werden, die sich in einem Baukörper vom derzeitigen Ausmaß unterbringen lassen und entsprechend der beiliegenden Konzeptskizze (Anlage 1) in dem „Baufeld HB neu“ bezeichneten Bereich errichtet werden könnten.

Die angesprochenen Modifikationen wären zum Beispiel ein Schwimmerbecken mit 6 (statt bisher 5) Bahnen und einer Sprungbucht mit 1 Meterbrett und 3 Meterplattform (statt gesondertem Springerbecken mit 3 und 5-Meterplattform und entsprechender Hallenhöhe).

Durch die zusätzliche Bahn kann das Schulschwimmen optimiert werden. Darüber hinaus ist es auch für Sportschwimmer und die Vereine (DLRG, Wasserwacht) attraktiver. Es könnte darüber hinaus ein separates Lehrschwimmbecken 10 m x 12,50 m mit Hubboden errichtet werden.

Die Nachfrage nach Schwimmkursen ist enorm und kann derzeit nicht bedient werden. Durch ein separates Lehrschwimmbecken kann die Nachfrage bedient werden. Weiter kann dieses Becken auch durch die Vereine, die VHS sowie für Reha-Kurse genutzt werden. Diese beiden Becken könnten entsprechend mit barrierefreien (Hublift) und barrierearmen (Treppe mit Geländer) Zugängen ausgestattet werden.

Ein Eltern-Kind-Becken und Baby- und Kleinkinderbereich mit einer ähnlichen Dimensionierung wie bisher sollte zudem errichtet werden.

Hier können Kleinkinderschwimmkurse und Wassergewöhnungskurse stattfinden und die Becken sind auch derzeit schon bei den kleinsten Besuchern beliebt und werden gut genutzt. Über die geplante künftige Ausrichtung und die beschriebenen Wasserflächen wurden bereits Gespräche mit den oben aufgeführten Hauptnutzern geführt.

Die Rückmeldungen waren durchweg positiv sowohl zu den geplanten Wasserflächen als auch zur Standortfrage.

Alle Hauptnutzer waren sich einig, dass hier ein großzügigeres Angebot geschaffen werden kann, was zur einer Attraktivitätssteigerung des Kurs- und Vereinsprogramms führen wird.

Für die Gastronomie ist maximal ein Kioskbetrieb erforderlich. Dieser sollte durch günstige Planung sowohl von den Besuchern des Hallenbades als auch des Freibades genutzt werden können.

Der Neubau des Hallenbades muss europaweit ausgeschrieben werden. Dies gilt auch für die Planungsleistungen, da der Schwellenwert von 214.000,- € auch für die Planungsleistungen überschritten wird.

Planungsleistungen werden in der Regel gem. § 74 VgV im Wege eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog vergeben.

Alternativ kann dem Vergabeverfahren auch ein Planungswettbewerb vorgeschaltet werden. Dieser stellt allerdings kein richtiges Vergabeverfahren dar, sondern hat eine Sonderstellung, indem er wie gesagt vor dem eigentlichen Vergabeverfahren erfolgt. Er bietet sich insbesondere dann an, wenn der Auftraggeber noch gar kein detailliertes Konzept für das Bauvorhaben hat, sondern durch den Planungswettbewerb erst ein solches bekommen soll. Mit dem aus dem Planungswettbewerb erfolgreich Hervorgehenden kann dann ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden.

Gründe für vorgeschalteten Planungswettbewerb

- Im Rahmen des Wettbewerbs werden bereits Referenzen der Architekturbüros abgefragt
- Gleichzeitig können bereits Vorgaben zur Kubatur und zur ökologischen Ausrichtung des Neubaus gemacht werden (zB Zielsetzung eines CO2-neutralen Betriebes, Regenwassernutzung etc)
- Bei der Prämierung der Vorschläge (3-4) kann bereits eine Beteiligung von Politik und Bürgern/Nutzern erfolgen
- Es kann ein beliebiger Vorschlag der prämierten Vorschläge zur Ausführung kommen
- Es ist zu erwarten, dass das Architekturbüro gemeinsam mit dem Projektsteuerer von der Deutschen Gesellschaft für das Bäderwesen den Hallenneubau umsetzen kann ohne sehr viele fachliche Ressourcen seitens der Stadt Bornheim in Anspruch zu nehmen.

Der Planungswettbewerb hat zudem den weiteren Vorteil, dass die Architektenkammer involviert ist und ein Fachgremium entscheidet. Dadurch, dass Experten beteiligt sind, ist dieses Verfahren deutlich weniger angreifbar als das alleinige Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (aber ohne vorgeschalteten Planungswettbewerb), bei dem die unterlegenen Teilnehmer eher Vergabebeschwerde einlegen.

Die Beschlussfassung des Rates dient zunächst dazu, das Projekt „Neubau Schwimmhalle und Sanierung Freibad“ in der Finanz- und Ressourcenplanung zu verankern, die Details zur Umsetzung werden im Laufe des Projektes mit den Gremien erarbeitet bzw. zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vorläufiger grober Zeitplan

- Bekanntmachung und Erstellung der Ausschreibung (Dauer ca. 30 Wochen) ist bei Beschlussfassung bis Ende 2021 grundsätzlich möglich
- Anfang 2022 erfolgt die Findung der Planungspartner
- Bauantragsstellung (Vorlaufzeit ca. 6-7 Monate) Juli 2022
- Ausschreibung der Leistungen etc. im Herbst 2022
- Bauzeit des Hallenbades ca. 18 Monate, Fertigstellung bis Ende 2024 denkbar.
-

Das Gutachten der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 2)

Für Fragen zum Gutachten steht Herr Pelzer in der Sitzung zur Verfügung. Er würde das Projekt als Projektsteuerer auch weiterhin begleiten.

Finanzielle Auswirkungen

Fördermittelakquise wird geprüft. Aktuell kommen folgende Programme in Frage:

1. Investitionspakt Sportstätten „Goldener Plan“ mit max. Förderung von 1,5 Mio. €.
2. Städtebauförderung (u.a. Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge), Antrag bis 30.09.21 für 22, max. 8 Mio. €.
3. Evtl. Klimaschutz (Kommunalrichtlinie) u.a. im Hinblick auf Energiesparmodelle und inv. Maßnahmen für den Klimaschutz, 15% Eigenanteil.
4. Effiziente Gebäude (BEG) Nichtwohngebäude: Verbesserung des energetischen Niveaus, Minderung von CO₂-Emissionen, max. 30 Mio. €, Förderung Tilgungszuschuss 15-45 %.
5. Restbetrag über zinsgünstige, langfristige Kredite.

Anlagen zum Sachverhalt

Anlage 1 - Städteb. Konzeptskizze HFB Bornheim

Anlage 2 - Studie DGfDB HFB Bornheim

Anlage 3 - Lageplan