

Sehr geehrte Ratsmitglieder,

Bornheim, den 9.6.2023

die Verwaltung entspricht mit diesem Schreiben dem in der Sitzung des HFA am 1.6.23 geäußerten Wunsch nach weiteren Informationen in komprimierter Form auch für fraktionslose Ratsmitglieder. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung von weiteren Unterlagen in Session.

Die seitens der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ebenfalls im HFA am 1.6.23 zu Protokoll gegebene Kritik am bisherigen Planungsverlauf für den Neubau des Schwimmbades weist die Verwaltung als deplatziert und unbegründet zurück.

Der Bau und der Betrieb eines Schwimmbades erfordern den Einsatz hoher finanzieller Mittel sowohl im Bereich der Investitionskosten als auch im Bereich der Betriebskosten. Daran ändern auch weitere Planungsrunden nichts. Die Entscheidung für den Neubau eines Schwimmbades hat der Rat getroffen. Nach umfangreichen Planungen, der schriftlichen und persönlichen Befragung aller Nutzergruppen und der Durchführung mehrerer Workshops ist jetzt der Zeitpunkt erreicht, um eine Richtungsentscheidung zu treffen.

Dabei geht es um die Entscheidung zwischen einer Workshopvariante und einer Basisvariante. Die Darstellung der Gemeinsamkeiten und der Unterschiede zwischen beiden Varianten sowie eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Arbeitskreises vom 24.05.23 finden Sie im folgenden Text. Eine Visualisierung der Wasserflächen beider Varianten finden Sie ebenfalls in Anlage zu dieser Mail.

Zur vertieften Information und zur Dokumentation der Planungshistorie finden Sie in Session in der Vorlage 140/2023-6 zusätzlich folgenden Anlagen:

- Präsentationen zu den Workshops der Ratsmitglieder am 31.05.2022, 16.06.2022, 09.08.2022, 24.05.2023
- Präsentation zum Workshop der Nutzergruppen am 22.10.2022
- Visualisierung der Wasserflächen der Basis- und der Workshopvariante
- Grobkosten 2023 Workshopvariante
- Grobkosten 2023 Basisvariante ohne KPB
- Grobkosten 2023 Basisvariante mit KPB
- Energiekonzept neues Hallenbad Bornheim
- Betriebskosten HFB Ergebnisse 2019 - 2021
- Schwimmbad Folgekosten

In Anbetracht des Zustands des HallenFreizeitBades und mit Blick auf einen realistischen Zeitraum für Planung und Bau des neuen Bades sind aus Sicht der Verwaltung Beschlussfassungen in HFA und Rat nach der Sommerpause anzustreben.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Becker

Bürgermeister Stadt Bornheim

## **Zusammenfassung des Arbeitskreises Hallen- und Freizeitbad Neubau vom 24.05.23 und weitere Entscheidungsaspekte**

### **I. Zusammenfassung der Ergebnisse des Arbeitskreises vom 24.05.23**

Anhand seiner PP-Folien präsentierte Herr Kettler noch einmal viele Aspekte, die es bei der Planung eines Hallen- und Freizeitbades zu berücksichtigen gilt.

Herr Kettler betonte u.a., dass jeder zusätzliche m<sup>2</sup> Wasserfläche sich in den Betriebskosten niederschlägt, dass es außer der Wasserflächengröße aber auch viele andere Kostenfaktoren gibt, so dass es gilt, die zusätzlichen Kosten z.B. eines zusätzlichen Multifunktionsbeckens mit den entstehenden Nutzungsvorteilen abzuwägen.

Auch die Organisation des Gesamtbetriebs ist ein wichtiger Kostenfaktor. So könnte man – auch im Hinblick auf den entstehenden Personalbedarf – daran denken, den Hallenbadbetrieb während der Freibadsaison ruhen zu lassen. Überhaupt muss auch die Länge der Freibadsaison festgelegt werden.

Im Verlaufe des Workshops wurde auch das Fortbestehen der Sauna auf Grundlage der Besucherzahlen von ca. 50 pro Tag kritisch in den Blick genommen.

Laut SBB (Betreiber des Bades) sind die Besucherzahlen schon seit der Zeit vor der Corona Pandemie stark zurückgegangen. Die neue Erschließung der Saunaaanlage ist zwar mit 250.000,-€ schon überschlägig finanziell geschätzt worden, dies scheint aber zumindest knapp kalkuliert zu sein.

Entscheidet man sich dafür, die Sauna in Gänze aufzugeben, würden hierdurch entsprechende Spielräume für ein zusätzliches Wasserbecken frei, auch in energetischer Hinsicht.

Weiterhin wurde angesprochen, dass die bisher vorliegende Kostenprognose noch nicht die Dimension einer PV-Anlage berücksichtigt, die notwendig wäre, um einen höchstmöglichen Grad von Energieautarkie zu schaffen. Hier kämen ca. 1,5 Millionen hinzu. Allerdings ist es dann auch eine Planungsaufgabe, die 7.000 m<sup>2</sup> für eine solche Anlage darzustellen.

Darüber hinaus wäre noch einmal die vom Architekten vorgesehene Dämmungsbeschaffenheit in den Blick zu nehmen und zu prüfen, ob es Sinn macht, hier noch höhere Kosten zu akzeptieren.

Im AK zeichnete sich bei Erhebung eines Meinungsbildes eine Befürwortung der Workshopvariante (genauere Beschreibung siehe unten) bei strenger Prüfung aller bestehenden Einsparpotenziale ab. Konkret wurden folgende Aspekte als mögliche Einsparungen genannt

- die Schließung der Sauna
- die Streichung der Planungen für einen Hindernisparcours
- Kritische Prüfung der Notwendigkeit von Hubböden in den verschiedenen Becken
- Zu den Überlegungen zu einer Fitnessfläche soll die Verwaltung Gespräche mit dem aktuellen Nutzer der bestehenden Einrichtung sprechen und danach

dem Rat zur Entscheidung die Information vorlegen, zu welchen Konditionen dieser einen Betrieb auch im neuen Bad realisieren würde.

- Die Frage der etwaigen Errichtung von Wohnmobilstellplätzen soll im Zusammenhang mit der Schwimmbadplanung nicht weiterverfolgt und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt an anderer Stelle geprüft werden.

Der Bürgermeister wies explizit darauf hin, dass der AK selbstverständlich kein Entscheidungsgremium ist und fragte alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Ende des AK, ob sie jetzt über alle notwendigen Informationen verfügten um diese in den Fraktionen vorzustellen. Dies wurde bis - auf die Aspekte, deren Klärung vereinbart wurde – allseits bejaht. Zusätzlich bot der Bürgermeister an, einen weiteren AK Termin zu organisieren, um weitere Informationen zur Verfügung zu stellen und weitere Diskussionen zu ermöglichen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer lehnten dies einstimmig ab und stellten gemeinsam fest, dass nun mehr der Zeitpunkt für eine Richtungsentscheidung zwischen den beiden Varianten Basis und Workshop gekommen sei.

Daher wurde vereinbart, dass die Fraktionen nach Beratung der Thematik der Verwaltung vor der Sommerpause ein entsprechendes Votum übermitteln. Auf der Grundlage dieser Rückmeldungen soll die Verwaltung eine detaillierte Vorlage zum Beschluss nach der Sommerpause in HFA und Rat erstellen.

## **II. Weitere Aspekte und Erläuterungen**

Die Entscheidung für ein Schwimmbad ist definitiv ein kostenintensives Vorhaben, das es abzuwägen gilt hinsichtlich all seiner Vor- und Nachteile.

### **a) Funktionales Schwimmbad:**

Im HFA am 01.06. wurde gefragt, wie es sich denn mit dem Begriff eines „funktionalen“ Hallenbades verhalten würde. Schließlich sei ja in 2021 ein Gremienbeschluss für ein derartiges Hallenbad ergangen, hierzu Folgendes:

Sowohl die Basis- als auch die Workshopvariante stellen grundsätzlich funktionale Hallenbäder mit Sportschwimmbädern dar, womit sie die Bedarfe der lokalen Bevölkerung sowie des Schul- und Vereinssports decken. Beide sind in der Ausstattung (noch) zweckmäßig und treten somit nicht in Konkurrenz zu den Freizeit- und Thermalbädern wie z.B. der Badewelt Euskirchen. Dies ist auch nicht beabsichtigt.

Natürlich gibt es auch für funktionale Schwimmbäder unterschiedliche Dimensionen, die sich dann auch hinsichtlich der Vorteile für die unterschiedlichen Nutzergruppen auswirken.

Im vorliegenden Fall hat man sich derzeit ausdrücklich sowohl für eine Kinderplanschcke, für eine Rutsche etc. ausgesprochen. Festgestellt wurde darüber hinaus, dass ein großer Bedarf für Schwimmkurse und auch für Aquafitness besteht.

Die von Beginn der Planungen an mehrheitlich stets gewünschte lange Innenrutsche und auch ein späterer Hindernis-Parcour gehen über ein rein funktionales Hallenbad

hinaus. Da aber auch Alleinstellungsmerkmale im Vergleich zu umliegenden Kommunen wünschens- und erstrebenswert sind, schon um die Attraktivität für möglichst viele Alters- und Benutzergruppen zu steigern und zusätzliche Eintrittsgelder zu generieren und damit den Zuschussbedarf zu verringern, können sie dennoch durchaus sinnvoll sein.

## b) Übersicht der Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen der Workshopvariante und der Basisvariante

Workshopvariante	Basisvariante
<ul style="list-style-type: none"> <li>25m Becken mit 6 Bahnen, mit oder ohne Hubboden</li> </ul> <p>(mit oder ohne Vorbereitung für späteren Hindernisparcours)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25m Becken mit 6 Bahnen, mit oder ohne Hubboden</li> <li>1m und 3m Sprunganlage</li> </ul> <p>(mit oder ohne Vorbereitung für späteren Hindernisparcours)</p>
Dimensionierung der Umkleidemöglichkeiten etwas größer als bei Basisvariante	Umkleidemöglichkeiten an die um ca. 100m <sup>2</sup> verringerte Wasserfläche angepasst
Innenrutsche	Innenrutsche
Multifunktionsbecken, ca. 10x12 oder 10x10m, sinnvollerweise mit Hubboden; mit 1m und 3m Sprungtürmen (die Frage, ob auch dieses Becken akustisch und thermisch abgetrennt sein soll ist Gegenstand der Planungen)	entfällt
Nichtschwimmerbecken, (durch Glasinnenwände akustisch und thermisch abgetrennt) mit oder ohne Hubboden	Nichtschwimmerbecken, (durch Glasinnenwände akustisch und thermisch abgetrennt), mit oder ohne Hubboden
Kinderplanschbecken	Kinderplanschbecken
Freibad mit einer im Nichtschwimmerbecken um die Hälfte verkleinerten Wasserfläche	Freibad mit einer im Nichtschwimmerbecken um die Hälfte verkleinerten Wasserfläche

Der Unterschied besteht vorrangig darin, ob man zusätzlich zum 25m-Sportbecken, dem Kinderplanschbecken und dem Lehrschwimmbecken noch ein **Multifunktionsbecken** realisiert oder nicht. In dieses Becken könnte sowohl gesprungen werden, es könnte aber auch für Tauchanfängsübungen, Schwimmkurse und Aquafitness genutzt werden. Ein weiterer Unterschied liegt in der Dimensionierung der Umkleidemöglichkeiten, da ein zusätzliches Becken erfahrungsgemäß zu einer entsprechenden Steigerung im Umkleidebedarf führt.

Wenn dieses Becken realisiert wird, würde sich bei ihm – noch eher als beim Sportbecken und beim Lehrschwimmbecken – ein Hubboden lohnen. Begründung: Für Springen werden mind. 3,50m Tiefe benötigt, für den Schwimmkurs oder einen Aquafitnesskurs aber eine wesentlich geringere Tiefe.

Eine Integration der Sprunganlage in das 25 m Becken bedeutet, dass Sprung- und Schwimmbetrieb in einem bestimmten Bereich nicht gleichzeitig möglich und weitere parallele Nutzungsmöglichkeiten (s.o.) ausgeschlossen sind.

### **c) Hubböden:**

Die bisherigen Kostenprognosen sind unterschiedlich, pro Becken aber wohl mindestens mit 150.000,-€ zu bewerten.

Im 25m Becken bietet ein Hubboden Vorteile für Sportschwimmer, da diese sonst die Wenden (auch Rollwenden) in einer Tiefe von 1,35m ausführen müssen.

Im Nichtschwimmerbecken bietet ein Hubboden für Gymnastikkurse z.B. den Vorteil, dass alle Teilnehmer dieselbe Wassertiefe haben und andererseits z.B. für Kleinkinder oder kleinere Kinder auch eine durchgängige Wassertiefe von z.B. 50 cm eingestellt werden kann.

In allen Becken bieten Hubböden den Vorteil einer Energieeinsparung durch weniger Verdunstung, wenn die Wassertiefe z.B. während der Nacht auf 0 m eingestellt wird

### **d) Wohnmobilstellplatz**

Ein Wohnmobilstellplatz wird kontrovers diskutiert, viele andere Städte schaffen momentan solche Plätze, um Wohnmobilisten in ihrer Kommune willkommen zu heißen.

Von der vorliegenden Hallen- und Freizeitbadkonzeption sollen zwar nicht gezielt Touristen angesprochen werden. Jedoch können diese bis zu einem Anfahrtsweg von einem etwaigen Stellplatz zum Schwimmbad von ca. 15 Min. durchaus auch in den Blick genommen werden.

Die Frage nach Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes könnte sich Bornheim bei seiner attraktiven Lage am Rhein und auf der Velle und zwischen Köln und Bonn durchaus stellen.

Es müsste nicht zwingend auf demselben Grundstück sein – dies könnte zu Platzproblemen führen-, eine fußläufige Erreichbarkeit von wenigen Hundert Metern wäre jedoch von Vorteil.

Die Thematik soll jedoch nicht im direkten Zusammenhang mit der Schwimmbadplanung weiterverfolgt und stattdessen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt an anderer Stelle geprüft werden.

### III. Kosten

Das Architekturbüro Eule ist beim Raumprogramm für die Grobkostenschätzung von folgenden Annahmen ausgegangen:

**1. Wasserflächenprogramm:** Kombibad mit Schwimmerbecken (25x16,66m) mit Hubboden, Sprungbecken (ca. 8x10m), Nichtschwimmer-Kursbecken (10x10m) mit Hubboden, Kinderplanschbecken (80m<sup>2</sup>) mit Spiel-Sprayattraktionen, Nebenräume für Umkleiden, Duschen und Sanitär (ca. 1.315m<sup>2</sup> BGF). Gesamtfläche Hallenbad 3.275m<sup>2</sup> BGF (inkl. 1.315m<sup>2</sup> BGF für Nebenräume).

Freibad mit 500m<sup>2</sup> Edelstahlbecken im Bestand und zusätzlich 350m<sup>2</sup> Edelstahlbecken Nichtschwimmer als Neubau für den Ersatz des abzureißenden bestehenden Nichtschwimmerbeckens Freibad.

Die voraussichtlichen Planungs- und Baukosten (inkl. Projektsteuerer) für die im Workshop entwickelte Wasserflächenkonzeption und deren voraussichtliche Verteilung auf die kommenden Haushaltsjahre. Die Grobkosten liegen insgesamt bei 30.425.000,- € netto (also ohne MwSt). In den Kosten sind 6.000.000,- € für die Freibadsanierung inkl. der Technikkosten enthalten. Der Technikanteil beim Freibad liegt dabei bei ca. 2.000.000,- €.

**2. Basisvariante:** Kombibad mit Schwimmerbecken (25x16,66m) mit Sprunganlage ohne Hubboden, Nichtschwimmer-Kursbecken (10x10m) mit Hubboden, Kinderplanschbecken (80m<sup>2</sup>) mit Spiel-Sprayattraktionen, Nebenräume für Umkleiden, Duschen und Sanitär (ca. 1.210m<sup>2</sup> BGF). Gesamtfläche Hallenbad 2.875m<sup>2</sup> BGF (inkl. 1.210m<sup>2</sup> BGF für Nebenräume).

Freibad mit 500m<sup>2</sup> Edelstahlbecken im Bestand und zusätzlich 350m<sup>2</sup> Edelstahlbecken Nichtschwimmer als Neubau für den Ersatz des abzureißenden bestehenden Nichtschwimmerbeckens Freibad.

Die voraussichtlichen Planungs- und Baukosten (inkl. Projektsteuerer) für eine Basisvariante, bestehend aus einem 25-m-Becken ohne Hubboden, stattdessen mit schräg abfallendem Boden und integrierter Sprungkuhle und einem 10x10 m Nichtschwimmerbecken (thermisch und akustisch abgetrennt von der übrigen Schwimmhalle wie bei der Variante unter 1.), einem Hubboden von 0,00 m bis 1,80 m und integrierter Wassergewöhnungstreppe. Die Grobkosten liegen insgesamt bei 27.695.000,- € netto (also ohne MwSt). In den Kosten sind 6.000.000,- € für die Freibadsanierung ebenfalls inkl. der Technikkosten enthalten. Der Technikanteil beim Freibad liegt dabei bei ca. 2.000.000,- €.

#### **Ergänzende Fragen hatte das Planungsbüro wie folgt beantwortet:**

3. Welche Kosten entstehen durch die Wiederanbindung der Technik bzw. teilweise Erneuerung der Technik des Freibades? Die vorhandene Freibadtechnik ist abgängig. Kosten siehe oben ca. 2.000.000,- € netto.

4. Welche durch die Umgestaltung des Eingangs zur Sauna? Für den Saunaeingang-Zuwegung sollten ca. 250.000,- € berücksichtigt werden (damit sind

nicht separate Umkleiden und Duschen gemeint, sondern nur eine neue Erschließung im Sinne einer Zuwegung). Anmerkung: Diese Prognose wird von der Verwaltung als zu knapp bemessen erachtet.

5. Wäre es angemessen, für den Rückbau des Bestandsgebäudes 1,75 Millionen € einzuplanen? Das ist zu hoch angesetzt. In den o.g. Grobkosten ist der Rückbau jeweils mit ca. 600.000,- € netto beinhaltet. Anmerkung: Diese Prognose wird von der Verwaltung als zu knapp bemessen erachtet. Man sollte mit einem Betrag von mindestens 1.000.000,- €.

6. Wirkt sich ein kompletter Abriss des alten Hallenbades vor Beginn der Neubaumaßnahme möglicherweise günstig auf die Kosten des Neubaus aus? Es wird etwas günstiger sein aber nicht sehr viel, da letztendlich nur die Baustellenlogistik tangiert sein wird. Vielleicht 300.000,- - 400.000,- € günstiger.

7. Welche Mehrkosten würden durch ein Fitnessstudio bzw. Physiozentrum entstehen, falls zuvor ein verlässlicher Mieter gefunden wird? Bei einer normalen Größe von ca. 750m<sup>2</sup> BGF (inkl. Umkleiden und Duschen) sollten 2.000.000,- € netto als Budget angesetzt werden.

8. Mit welcher zukünftigen Betriebskostenentwicklung ist zu rechnen, wenn man diese mit der derzeitigen Situation vergleicht (Gesichtspunkte Wasserflächenverkleinerung und überwiegend regenerative Energiequellen, insbesondere Photovoltaik). Die Betriebskosten werden im Bereich Wärmeversorgung um ca. 40-50% zurückgehen und im Bereich Stromversorgung durch PV um ca. 30-40% zurückgehen (im Vergleich zum analogen Raumprogramm, also gleiche Wasserflächen!). Die restlichen Kosten werden gleichbleiben.

Das grundlegende Konzept ist dem Architekturbüro Planteam durch INCO erläutert worden und in den o.g. Kosten beinhaltet (Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung, PV-Anlage auf dem Dach, Standard der Wärmedämmung des Gebäudes, etc.).

#### **IV. Beantwortung der Anfrage der UWG-Fraktion:**

(1) Die UWG hatte für ihre Fraktion um Aufspaltung der Bau- und Betriebskosten gebeten, und zwar wie folgt:

- I. Aufspaltung der Baukosten, die
  - a. dem Freibad
  - b. dem Hallenbad
  - c. der Sauna
 zuzuordnen sind sowie
- II. Aufspaltung der Betriebskosten, die
  - a. dem Freibad
  - b. dem Hallenbad
  - c. der Sauna
 zuzuordnen sind.

#### Antwort zu (1) I.:

In den prognostizierten Baukosten Kosten sind 6.000.000,- € für die Freibadsanierung inkl. der Technikkosten enthalten. Der Technikanteil beim Freibad liegt dabei bei ca. 2.000.000,- €.

Da für die neue Erschließung der Sauna bislang nur 250.000,- € eingerechnet wurden, hierzu ist aber wie gesagt darauf hinzuweisen, dass dies laut Verwaltungsmeinung zu knapp kalkuliert sein dürfte.

Aus diesen Beträgen ergibt sich aber, dass alle über 6,25 Millionen hinausgehende Baukosten das Hallenbad betreffen. Es handelt sich jeweils um Nettozahlen.

Rein ergänzend an dieser Stelle der Hinweis, dass sich die Kinderspielecke hinsichtlich der Baukosten mit 1.850.000,- € beziffert.

#### Antwort zu (1) II.:

Hinsichtlich der Energiekosten hier schon einmal eine ungefähre Dimension des Wärme- und Strombedarfs mit und ohne Sauna bei der Workshopvariante

Allgemeiner Strombedarf Bad:

- 550 kWhel / m<sup>2</sup>WF mit Sauna: 725 kWhel /m<sup>2</sup>WF
- WS HB-Variante ohne Sauna : 370.000 kWhel/a (95.090 EUR) (0,257)
- Sauna : ca. 70.000 kWhel/a

Wärmeenergiebedarf Bad:

- 2.000 kWhth / m<sup>2</sup>WF mit Sauna: 2.200 kWhth /m<sup>2</sup>WF
- WS HB-Variante ohne Sauna : 1.350.000 kWhth/a (123.120 EUR) (0,0912)
- Sauna : ca. 60.000 kWhth/

Weitere Kostenberechnungen – z.B. Energiebedarf Freibad – werden noch nachgereicht.

Bereits bekannt war hingegen, dass sich die Betriebskosten ohne Kinderspiel- und -planschbereich für Energie (Wärme und Strom) um ca. 15% reduzieren würden. Allerdings ist dieser Bereich ja schon „gesetzt“.

Bei Entfall des Multifunktionsbeckens würde sich ebenfalls der Energiebedarf um ca. 10 bis 15 % reduzieren.

(2) Weiterhin bitten sie um Mitteilung der Anzahl von ausgegebenen Schwimmpässen in 2022 für das Freibad.

#### Antwort zu (2):

Die Anzahl der ausgegebenen Schwimmpässe wurde vom SBB im Arbeitskreis am 24.05.23 mitgeteilt. Sie war sehr gering.

#### **V. Zeitplan:**

Da zurzeit nicht bekannt ist, wie lange das alte Hallenbad noch nutzbar ist, ist ein möglichst straffer – aber realistischer – Zeitplan anzustreben:

2023 Ausschreibung und Beauftragung Projektsteuerer im VgV-Verfahren

2024 Projektsteuerer arbeitet sich ein, erstellt zusammen mit Verwaltung Unterlagen für General- und oder Fachplaner (wobei die Beauftragung eines Generalplaners wegen des Gebots zur losweisen Vergabe grundsätzlich vergaberechtlich unzulässig ist und immer einer ganz besonderen Begründung bedarf).

Ein Bau- und Planungsprozess von fünf bis fünfeinhalb Jahren (gerechnet ab Anfang 2024) – also nach Beauftragung des Projektsteuerers) sollte ausreichen.

Die genaue Festlegung der Position des Baukörpers auf dem Grundstück und die Planung der Bauphase unter Fortführung des Hallenbadbetriebs sowie der Abriss des alten Bades sind Planeraufgabe.

VgV Ausschreibung der Planung (inkl. Projektsteuerung!) ca. 6 Monate, danach sofort Planungsbeginn. Nach ca. 12 Monaten Einreichung Bauantrag. Danach ca. 12 Monate für Ausführungsplanung und Ausschreibung/Vergabe der ersten relevanten Gewerke. Danach ca. 2 Jahre Bauzeit mit Eröffnung ca. Ende 2028, danach ca. 6 Monate Restabwicklung.

-----