

Rat	21.03.2024
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	205/2024-SBB
Stand	15.03.2024

Betreff Projekt Hallenfreizeitbad

Beschlussentwurf

Der Rat beschließt,

- den Beschluss vom 07.09.2023, Vorlage 140/2023-6, zum Neubau des Hallenfreizeitbades zurückzustellen,
- die Beratungen zum Neubau des Hallenfreizeitbades mit dem Doppelhaushalt 2027/2028 erneut aufzunehmen und
- beauftragt die Verwaltung, den Maßnahmenplan zur Sicherstellung des Betriebes umzusetzen.

Sachverhalt

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses 019/2024 am 07.03.2024 wurden die Investitionstätigkeiten innerhalb des Haushaltsplanes 2024 dargestellt und erläutert. Um die dargestellten Investitionsmaßnahmen zu entlasten, hat die Verwaltung vorgeschlagen, den Neubau des Hallenfreizeitbades zu verschieben und die Beratungen zum Neubau mit dem Doppelhaushalt 2027/2028 erneut aufzunehmen. Grundlage für die Machbarkeit dieser Überlegungen ist die Sanierungsstudie aus dem Jahr 2020. An dem in der Sitzung des Rates am 22.06.2021 grundsätzlich gefassten Beschluss zum Neubau des Hallenfreizeitbades gegenüber einer Kernsanierung (Vorlage 327/2021-2) wird weiter festgehalten.

Der Betriebsführer hat seine Einschätzung dazu nachfolgend dargestellt:

Bestandteil der v. g. Vorlage war neben der städtebaulichen Konzeptskizze und dem Lageplan zum Neubau eines Kombibades in Bornheim, die Sanierungsstudie der DGfDB (Deutsche Gesellschaft für das Badewesen GmbH) zum bestehenden Hallenfreizeitbad Bornheim.

Die Sanierungsstudie aus dem Jahr 2020 behandelt neben der Analytik (Planungskennwerte, bäderspezifische Funktionserfüllung und Nutzungsdaten), die Bäderleitplanung (Einzugsgebiet, Besucherzahlen, Besuchspotentiale, Neubaukosten) und die gutachterlichen Feststellungen zum Sanierungsbedarf, auf die nachfolgend näher eingegangen wird.

Der Sanierungsbedarf gliedert sich in

- den baulichen Sanierungsbedarf,
- den Sanierungsbedarf der technischen Anlagen,
- Sicherheitsmängel bei Bau und Betrieb und
- in die Investitionskostenprognose (Zusammenstellung der Sanierungsbedarfe).

Die Zusammenstellung der Rahmenkosten kommt zu folgenden Werten:

Kombibad Bornheim - Sanierung				Index II/2020
DIN 276	Kostengruppen	Leistungen	Menge	€ (Netto)
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	s.h. Einzelberichte Duzia, Schmoll		6.113.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	s.h. Einzelbericht Gansloser		6.233.000 €
300+400	Vorbereitung, Bauwerk			12.346.000 €
500	Außenanlagen u. Freiflächen	s.h. Einzelberichte Duzia, Schmoll		315.000 €
600	Ausstattung	nicht erfasst bzw. vorhanden		0 €
300-600	Bauwerk, Außenanlagen, Ausstattung			12.661.000 €
700	Baunebenkosten	Planungshonorare, Gutachten, Genehmigungen	30%	3.798.300 €
300-700	Summe Sanierung inkl. Nebenkosten			16.459.300 €
	20 % Sicherheit	Unvorhergesehenes beim Bauen im Bestand	20%	3.291.860 €
	Summe			19.751.160 €
	Rundung			48.840 €
300-700	Kombibad Bornheim - Sanierung inkl. Sicherheit*			19.800.000 €

*Grundstückskosten (KG 100), Vorbereitende Maßnahmen (KG 200) und Finanzierungskosten (KG 800) nicht erfasst.

Im Vergleich zu den in den Beratungen 2021 dargestellten Neubaukosten des Hallenfreizeitbades ohne Sauna in Höhe von 35 Mio Euro hat der Rat nach der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses den funktionalen Neubau des Hallenbades sowie die Sanierung des Freibades am aktuellen Standort Rilkestraße beschlossen.

Bei der Festlegung des Zeitpunktes der Umsetzung des Beschlusses zum Neubau stellt sich die Frage, in welchem Zeitrahmen die Sanierungsmaßnahmen aus der v. g. Sanierungsstudie umgesetzt werden müssen, um einen Betrieb des bestehenden Hallenfreizeitbades für weitere 5 Jahre sicherzustellen und den beschlossenen Neubau des Hallenfreizeitbades bis dahin zurückzustellen.

Hierbei muss unterschieden werden zwischen den Sanierungsmaßnahmen, die auf eine Kernsanierung des Bauwerkes sowie der technischen Anlagen abzielen und den Maßnahmen, die Sicherheitsmängel beim Betrieb betreffen. Das Hallenfreizeitbad hat im Laufe der Jahre eine beträchtliche Nutzung erfahren. Dementsprechend wurden im Zuge der Sanierungsstudie einige Bereiche identifiziert, die in naher Zukunft repariert oder erneuert werden müssen, um die Sicherheit, Funktionalität und Attraktivität des Hallenfreizeitbades zu erhalten (siehe umseitige Tabelle). Teilweise wurden bereits Maßnahmen ergriffen, um Mängel abzustellen, z. B. bezogen auf den Chlorgasraum. Die in der Sanierungsstudie

Störungen von technischen Anlagen, beispielsweise der Wasseraufbereitung (Pumpen, Filter, Hubböden) und der Belüftungsanlage werden weiterhin im laufenden Betrieb behoben. Gelegentlich beeinträchtigen derartige Reparaturen den Betrieb und führen zu Schließungen von Becken oder Teilbereichen. Dies kann auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Fazit und weitere Vorgehensweise

Eine Prognose über die Ausfallwahrscheinlichkeit der technischen Einrichtungen kann nicht getroffen werden.

Handlungsbedarf besteht neben den in der Tabelle „Rahmenkosten 3.14“ aufgeführten Kosten insbesondere im Bereich der elektrischen Anlagen. Diese werden in der Sanierungsstudie, bezogen auf eine generelle Erneuerung mit pauschal 470.000 € beziffert.

Um den notwendigen Weiterbetrieb des Hallenfreizeitbades zu ermöglichen, müssen aus Sicht des Betriebsführers bis zum Neubau insbesondere folgende Maßnahmen ergriffen bzw. intensiviert werden:

1. **Inspektion und Wartung:** Regelmäßige Inspektionen und Wartung der Anlagen durch das technische Personal des HFB unter Einbezug von Fachfirmen intensivieren.
2. **Renovierung und Reparaturen:** Priorisierung und Durchführung der notwendigen Reparaturen und Maßnahmen aus der Sanierungsstudie (Sicherheitsmängel im Betrieb), um den Zustand des Hallenfreizeitbades zu verbessern und sicherzustellen, dass es den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht.
3. **Externe Beratung:** In Bezug auf die Sanierung der elektrischen Anlage, die in der Sanierungsstudie bisher nur bezogen auf eine generelle Erneuerung betrachtet wurde, ist eine erneute Betrachtung im Hinblick auf eine teilweise Erneuerung erforderlich.
4. **Sicherheitsmaßnahmen:** Implementieren zusätzlicher Sicherheitsmaßnahmen, wie verstärkte Überwachung, um die Sicherheit der Beschäftigten und Gäste zu gewährleisten. Derzeit wird die Funktion der technischen Leitung von einer Person ausgeführt, die im Badebetrieb jedoch auch mit weiteren Aufgaben, wie z.B. der Betreuung der Auszubildenden betraut ist. Zur Unterstützung und Verstärkung der Überwachung muss eine zusätzliche Fachkraft auf Meisterebene ausgeschrieben und besetzt werden. Zur Steigerung der Attraktivität dieser auszuschreibenden Stelle müssen auch die vorhandenen Möglichkeiten der Zahlung einer Fachkräftezulage ausgeschöpft werden.
5. **Budgetierung und Finanzierung:** Bereitstellung von finanziellen Mitteln für den Weiterbetrieb, einschließlich der Kosten für zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen, Reparaturen und Personalverstärkung.
6. **Zeitlicher Horizont:** Zielvorgabe ist die Wiederaufnahme der Beratungen zum Neubau des Hallenfreizeitbades mit dem Doppelhaushalt 2027/2028.
7. **Kommunikation:** Information der Öffentlichkeit, Beschäftigten und Badegäste über den geplanten Neubau, die zeitliche Festlegung der Wiederaufnahme der Beratungen und wie der Betrieb bis dahin aufrechterhalten werden soll (Maßnahmenplan).

Im Wirtschaftsplan des StadtBetrieb Bornheim AöR wird zunächst für die kommenden 4 Jahre ein Budget zur Umsetzung des Maßnahmenplanes sowie insbesondere der Ertüchtigung der Elektroinstallation in Höhe von 4 x 250.000€ veranschlagt.

3.14 Rahmenkosten

Bereich	Mangel	Maßnahmen	ca. Kosten (€)
Zu 3.5 Filterbehälter	Fehlende Lastenhebemittel Filterbehälter	Wegen fehlender Raumhöhe nicht mehr nachrüstbar	
Zu 3.6 Wasserspeicher, Chemielager	Fehlende lichte Raumhöhen Bereich Wasserspeicher und Chemielager	Nicht mehr herstellbar	
Zu 3.6 Treppe Technikeller	Unterschiedliche Treppensteigungen	In Baukonstruktion KG 300 enthalten	
Zu 3.7 Verkehrswege Barfußbereiche innen und außen	Unebenheiten, Stolperstellen, zu große Spaltenmaße, Öffnungen in Barfuß-bereichen, scharfkantige Oberflächen	Beschriebenen Maßnahmen sind in Baukonstruktion KG 300 enthalten	
Zu 3.7 Chlogasraum u. Parkplatz	Fehlendes Handrad für manuelle Einschaltung der Chlogasbeseitigungs-einrichtung	Nachrüsten einer manuellen Chlogasbeseitigungseinrichtung	5.000
	Zuwegung um mindestens 1m in Richtung Parkplatz verlegen	Erweiterung der Pflasterflächen ca. 100m² Absperrgeländer ca. 12m incl. 2 Türen	30.000
Zu 3.7 Filterbehälter	Sichere Standplätze nicht vorhanden	Wegen fehlender Raumhöhe nicht mehr nachrüstbar	
Zu 3.7 Wasserspeicher	Kursbecken - Flaschenzug für Rettung Kollabierter über Einstieg	In Baukonstruktion KG 300 enthalten	
	Variobecken - Einstieg Regelkonform ändern		
	Springerbecken - Einstieg Regelkonform ändern		
	Ausschwimmbecken - Einstieg Regelkonform ändern		
	FB-Bewegungsbecken - Kriechgang und Leiter, regelkonforme Änderung nicht möglich		
	FB-Rutschenbecken - Einstieg nach unten legen und Öffnungsweite anpassen oder Podest auf min. 2m in eine Richtung vergrößern zum Ablegen eines Kollabierten, Einstiegshöhe über Podest max. 60cm		
Zu 3.8 Beckenumgänge	Beckenumgangsbreite an der Rutschenseite zu schmal	Beckenumgang auf min. 2,50m erweitern	75.000
zu 3.8 Sprunganlage	Unter der Voraussetzung, dass eine Benutzung der 1m- und 3m-Plattformen dauerhaft sicher verhindert wird und die 5m-Plattform nur zugänglich ist, wenn die 3m-Brettanlage gesperrt ist (oder umgekehrt), kann die Sprunganlage weiter genutzt werden.	Durchführung durch Betreiber	
	Die Absturzsicherungen regelkonform ausführen.	DIN-gerechte Absturzsicherung ca. 25m	25.000
Zu 3.8 Springerbecken	Die Treppe zur Galerie ändern	Unteren Treppenlauf zur Fensterfront versetzen mit erweitertem Podest mit lichter Durchgangshöhe >2,05m Gesamttreppenlänge 27 Steigungen	35.000
	Bank an Stirnseite entfernen.	Bankabbruch ca. 11m	7.500
	Zweite Ausstiegsleiter ergänzen	Neue DIN-gerechte Ausstiegsleiter	5.000
Zu 3.9 Kursbecken	Regelkonformer Umbau	wegen Platzmangel nicht möglich	
Zu 3.9 Kursbecken	Die Gymnastikleitern entsprechen nicht der DIN EN 13451	Die Gymnastik- bzw. Kursleitern DIN-gerecht erneuern	7.000
Zu 3.10 Kursbecken Hubboden	Fehlender Notschalter	Notschalter nachrüsten	2.500
Zu 3.11 Aufgussmittel	Keine sichere Lagerung von Aufguss-mitteln	Die Lagerung neben den Saunen in Sicherheitsschränken nach DIN EN 14470-14 Stück	15.000
	Betriebsanweisungen	Ergänzung durch Betreiber	
Zu 3.12 Saunakabinen	Die Saunaöfen lassen sich aufheizen ohne die zwangsweise Einsicht in die Kabine	Nachrüsten von Quittierungsschaltern an 4 Kabinen	6.000
Zu 3.13 Saunabereich	Zu große Spalten-/Öffnungsmaße an Ablaufrinnen im Barfußbereich	Erneuerung von Rinnenabdeckungen	5.000
			218.000

Finanzielle Auswirkungen

Wie im Sachverhalt dargestellt.

Auswirkungen auf das Klima

1. Grundeinschätzung

- Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.
 Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

2. Klima-Test

Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

- positiv
 negativ
→ weiter bei 3.

3. Begründung

In Bezug auf die zu erwartenden Energieeinsparung bei einem Neubau des Hallenfreizeitbades.