

Betreff:

Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH
Sanierung des Heidbergbades

Organisationseinheit:

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

23.10.2017

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

26.10.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

I. Ausgangssituation

Das im Jahr 1973 errichtete Hallenbad wurde im Laufe der Jahre um ein Sportbad und eine Sauna erweitert. Nach mehr als 44 Betriebsjahren ist eine umfängliche Sanierung des Hallenbades erforderlich, die auch mit einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung einhergehen soll. Gerade im Bäderbestand macht sich die Wettbewerbssituation auf dem Bädermarkt in Braunschweig und der Region bemerkbar. Aufgrund der abgängigen technischen Installationen und der Probleme bei den Hygieneanforderungen wurde die Maßnahme auf Basis einer groben Kostenschätzung aus dem Jahr 2015 im Umfang von 4.500 T€ (netto) in der mittelfristigen Finanzplanung des Wirtschaftsplans 2017 berücksichtigt. Zudem wurden Planungskosten in Höhe von 150 T€ im Wirtschaftsjahr 2017 bereitgestellt, um die Planung für die Sanierung des Bades voranzutreiben und genauere Kosten zu ermitteln.

II. Ermittlung des Kostenrahmens

Mithilfe des ausgewählten Projektsteuerers, der Constrata Ingenieurgesellschaft mbH Bielefeld, und der Planungsgruppe VA aus Hannover sollten Untersuchungen der Gebäudesubstanz und der technischen Ausrüstungen im Rahmen einer Bedarfsplanung nach DIN 18205 vorgenommen sowie ein Kostenrahmen für das Sanierungsprojekt ermittelt werden. Hierbei wurden folgende Sanierungsvarianten unterschieden:

| | Maßnahme | Kostenrahmen (netto) |
|------------|---|-----------------------------|
| Variante 1 | Sanierung Hallenbad Heidberg | 6.526 T€ |
| Variante 2 | Sanierung Hallenbad Heidberg und Schließung der Sauna | 6.526 T€ |
| Variante 3 | Ersatzbau Hallenbad Heidberg und Schließung der Sauna | 8.580 T€ |

Nach Darstellung der Stadtbad-GmbH ergeben sich bei den Varianten 1 und 2 Investitionskosten von jeweils 6.526 T€. Unterschiede zwischen diesen beiden Varianten entstehen lediglich im Hinblick auf die jährliche Ergebnisbelastung durch die Schließung der Sauna.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2017 die Umsetzung der Variante 3 mit der Auflage empfohlen, die Baukosten und deren Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung der Gesellschaft für den Fall zu ermitteln, dass auf eine Schließung der Sauna verzichtet wird und auch der Saunabereich in den Ersatzbau einbezogen wird. Zur Kompensation sollten die Auswirkungen einer Schließung der Sauna im BürgerBadePark ermittelt werden.

Hierzu hat die Constrata Ingenieurgesellschaft mbH eine Fortführung der Bedarfsplanung nach DIN 18205 erstellt, die für den Ersatzbau des Saunabereichs im Heidbergbad Gesamtkosten von 1.000 T€ prognostiziert. Die Variante 4 stellt sich somit wie folgt dar:

| | Maßnahme | Kostenrahmen (netto) |
|------------|--|-----------------------------|
| Variante 4 | Ersatzbau Hallenbad Heidberg mit Ersatzbau Sauna | 9.580 T€ |

Der Aufsichtsrat der Stadtbad-GmbH hat in seiner Sitzung am 7. August 2017 die Freigabe zur Planung auf Basis der Variante 4 erteilt.

Die Ergebnisauswirkungen der Varianten 3 und 4 ab dem Wirtschaftsjahr 2018 wurden von der Stadtbad-GmbH wie folgt beziffert:

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ |
| Variante 3 | 165 | -244 | 27 | -46 |
| Variante 4 | 165 | -246 | 2 | -101 |

Zudem ergibt sich bei beiden Varianten eine einmalige Ergebniswirkung von insgesamt 340 T€ durch erforderliche Sonderabschreibungen der Restbuchwerte der Sauna im Heidbergbad.

III. Vorgesehene Maßnahmen im Rahmen des Ersatzbaus

Im Rahmen des Ersatzbaus soll der gesamte Gebäudekomplex mit einer modernen Gebäudeautomation ausgestattet werden. Zudem ist neben der Anpassung des Bades an die aktuellen technischen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen auch eine Ausführung nach den aktuellen energetischen Standards (Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung des Daches, Optimierung der Wärmerückgewinnung, Stromeinsparung durch moderne, frequenzgesteuerte Motoren und Pumpen) vorgesehen. Diese Maßnahmen führen nach Abschluss der Maßnahme zu Einsparungen bei den Verbrauchskosten für Energie.

IV. Durchführung der Maßnahme

Für die Umsetzung sind folgende Schritte vorgesehen:

- Durchführung eines Verhandlungsverfahrens nach der Vergabeverordnung (VgV) für die Planungsleistungen (Objektplanung Gebäude, Fachplanungen für Tragwerk sowie technische Gebäudeausrüstung). Hierbei handelt es sich um mehrstufiges Verfahren, bei dem zunächst indikative Angebote eingereicht werden, die unter

Berücksichtigung der vorgegebenen Projektziele (Qualitäten, Quantitäten, Kosten und Termine) nachjustiert werden können.

- Stufenweise Beauftragung der Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 bis 3 ggf. 4 der HOAI (Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung) mit der Einräumung von Optionsrechten für zunächst nicht erforderliche Leistungen zur Erarbeitung einer Vor-, Entwurfs- und ggf. Genehmigungsplanung.
- Erst nach Vorlage dieser Planungsergebnisse (und Kostenberechnungen nach DIN 2716) wird abschließend entschieden, ob die Vergabe der restlichen Planungsleistungen sowie der Bauleistungen schlüsselfertig im Rahmen einer Totalunternehmerausschreibung stattfinden soll.

Die einzelnen Stufen des Vergabeprozesses werden durch einen Fachanwalt begleitet.

V. Bauzeit

Für das Projekt wird derzeit eine Gesamtrealisierungszeit von rd. 40 Monaten prognostiziert. Ausgehend von einem Start der erforderlichen Verfahrensschritte im Oktober 2017 könnte nach derzeitiger Einschätzung eine Wiedereröffnung zur Jahreswende 2020 erfolgen. Nach dem Ende der Planungsphase sowie des sich anschließenden Verhandlungsverfahrens für die Planungs- und Bauleistungen kann mit der Schließung des Bades ab August 2019 (Abbruch) gerechnet werden.

VI. Weiteres Vorgehen

Da der ermittelte Kostenrahmen noch eine Ungenauigkeit von +/- 20% aufweist, soll nach der Empfehlung des Aufsichtsrates vom 7. August 2017 zwar die Variante 4 umgesetzt werden, allerdings verbunden mit der Option, bei Vorliegen der Kostenberechnung auf der Basis der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) auf den Bau einer Sauna zu verzichten. Zudem soll im Falle des Saunaneubaus im Heidbergbad die Sauna im BürgerBadePark geschlossen werden.

Die Stadtbad-GmbH hat im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2018 die Umsetzung der Variante 4 berücksichtigt (Ersatzbau Hallenbad Heidberg mit Ersatzbau Sauna). Hierdurch ergeben sich folgende Ergebniseffekte:

Gegenüber der groben Kostenschätzung (Baukosten von 4.500 T€ netto) erhöht sich das Investitionsvolumen bei der Variante 4 (Baukosten von 9.580 T€ netto) um rd. 5.100 T€ (davon 1.000 T€ für den Ersatzbau der Sauna Heidberg). Dies führt nach Abschluss der Maßnahmen im Jahr 2021 zu der unter Ziffer II dargestellten Ergebnisverschlechterung der Stadtbad-GmbH in Höhe von 101 T€ pro Jahr. Bei gleichzeitiger Schließung der Sauna im BürgerBadepark ließe sich dieser Betrag um 55 T€ (auf 46 T€) reduzieren. Bei dieser Betrachtung wurde die aktuelle Zinslage zu Grunde gelegt. Zudem ergeben sich bei der berücksichtigten Variante 4 in den Wirtschaftsjahren 2018 und 2019 ergebnisbelastende Sondereffekte durch die erforderlich werdende Ausbuchung von Restbuchwerten der Sauna Heidberg von 215 T€ im Jahr 2018 und 125 T€ in 2019.

Diese Auswirkungen sind in der vorgelegten Wirtschaftsplanung 2018 sowie der mittelfristigen Finanzplanung bis 2021 der Gesellschaft entsprechend berücksichtigt worden. Hierzu wird auf die Vorlage zur Wirtschaftsplanung 2018 der Stadtbad-GmbH (Drucks.Nr.: 17-05552) zur heutigen Sitzung verwiesen.

Die Beauftragung der Planer sowie des Totalunternehmers bedürfen im Projektverlauf noch gesonderter Zustimmungen.

Geiger

Anlage/n:
keine