

7. Errichtung eines Kombibades - h i e r – Beauftragung einer Bedarfsermittlung für die optionale Ausstattung mit einem Saunabetrieb; Beschluss.

Sachverhalt:

Das Planungsbüro Kplan hatte im Rahmen seiner Bewerbung im VOF-Verfahren u.a. das Kombibad in Kesterbach vorgestellt. Bevor der Einstieg in die Planung erfolgen soll, wurde vereinbart, dass zunächst dieses Bad gemeinsam mit Mitgliedern des Gemeinderates besichtigt wird. Die Besichtigung fand sowohl am Dienstag, den 21. Februar 2017 sowie am Samstag den 18. März 2017, statt. Neben dem Projektleiter Herrn Lanzinger waren auch der Betriebsleiter sowie am Samstagtermin der Bürgermeister der Stadt Kelsterbach, anwesend.

Mit ein Grund für die Besichtigung für dieses Bad war die besondere Dachkonstruktion sowie die Kombination mit einem Saunabetrieb. Das Foliendach sorgt für eine taghelle Belichtung und lässt sich bei Bedarf sogar öffnen. Da diese Dachkonstruktion aber gegenüber einem konventionellen Dach mit Mehrkosten sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb verbunden ist, bedarf es einer kritischen Betrachtung.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27. April 2017 gab es eine Aussprache zur den Besichtigungen des Kombibades in Kelsterbach.

Das Ergebnis dieser Aussprache wurde gemeinsam mit dem Planer am 03.05. im Technischen Ausschuss nochmals in nichtöffentlicher Sitzung besprochen. Das Planungsbüro hat den Tenor der Aussprache, der letztendlich auch das Auftragsvolumen bestimmt, nochmals zusammengefasst und - wie im Technischen Ausschuss besprochen - ein Angebot für eine Machbarkeitsstudie für den Betrieb einer Sauna unterbereitet. Das Ausspracheergebnis aus der Sitzung des Technischen Ausschusses ist nach Auffassung der Verwaltung von Planerseite richtig

verstanden und widergegeben worden. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt und beinhaltet auch das Angebot für die angesprochene Machbarkeitsstudie, die zu einem Honorar in Höhe von 24.740,10 € brutto unterbreitet wird. Die Verwaltung empfiehlt eine solche Studie zu beauftragen, wenn grundsätzlich die Bereitschaft besteht, die Option eines Saunabetriebes ernsthaft in Erwägung zu ziehen.

Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 12. Juli 2017 vorberaten. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses haben sich dafür ausgesprochen, eine solche Studie in Auftrag zu geben. Es ergeht daher der folgende

Beschlussvorschlag:

Das Planungsbüro Kplan wird mit der Machbarkeitsstudie zum Betrieb einer Sauna in Kombination mit den Neubau des Kombibades beauftragt. Die Beauftragung erfolgt auf der Grundlage des Angebots vom 23.05.2017, das Honorarangebot beläuft sich auf 24.740,10 € brutto.

Th

Anlage:

Sehr geehrter Herr Tholé,

wir möchten noch einmal auf die Sitzung vom 03.05.2017 zurückkommen, in der wir besprochen hatten, dass schriftlich festgehalten werden soll, auf welcher Basis wir nun die Planung beginnen.

Die wichtigste Aussage war, dass am Originalbeschluss festgehalten werden soll, sodass wir mit folgender verbindlicher Ausstattung planen:

1. Hallenbad

- öffenbare Fassade
- Sportbecken mit sechs Bahnen (16,66 x 25 m)
Bezüglich der Bahnen im Sportbecken hatten wir zudem vereinbart, dass uns Herr Hering Unterlagen zur erwarteten Auslastung des Sportbeckens zukommen lässt, damit auf dieser Basis eine Einschätzung getroffen werden kann, ob eventuell auch fünf Bahnen reichen. Hier bitten wir um möglichst zeitnahe Zusendung dieser Unterlagen, da die Anzahl der Bahnen eine wesentliche Planungsgrundlage darstellt, ohne die wir nicht beginnen können.
- Hubboden im Sportbecken
- Kleinkindbecken mit ca. 30 m²
- konventionelles/nicht öffenbares Dach, möglichst mit Platz für eine PV-Anlage

2. Freibad

- Nichtschwimmerbecken mit 750 m² Gesamtwasserfläche und integrierten 25-Meter-Bahnen
- Kleinkindbecken mit ca. 70 m² Wasserfläche

3. Gastronomie

Die Gastronomie soll so angeordnet werden, dass man Hallenbad, Freibad und im Foyer bzw. Außenbereich (insbesondere im Hinblick auf die Alla-Hopp-Anlage) bedienen kann. Die Größe orientiert sich an vergleichbaren Schwimmbädern.

4. Weitere Module

- **Sauna/Wellnessanlage**

Hier wurde beschlossen, dass eine Machbarkeitsstudie erstellt werden soll. Die Vorgehensweise bzw. das Angebot ist in der Anlage zu diesem Schreiben beigefügt. Falls wir die Bearbeitung durchführen sollen, bitten wir um Zuarbeit bezüglich der in der ebenfalls in der Anlage beigefügten Checkliste aufgeführten Daten und Unterlagen. Wir rechnen mit einer Bearbeitungszeit von ca. 6 – 8 Wochen bis wir die Ergebnisse vorlegen können.

- **Sprungturm mit Becken im Freibadbereich**

Wird als optionale Zusatzeinrichtung im Zuge der Vorentwurfsplanung mit vorgesehen. Die Entscheidung der Umsetzung kann je nach verfügbarem Budget dann im Zuge der Entwurfsplanung erfolgen.

- **Splash Pad**

Wird ebenfalls als Zusatzoption im Zuge der Vorentwurfsplanung mit dargestellt und kostenmäßig erfasst.

Im Bereich TGA-Planung soll das Thema BHKW mitgeprüft werden.

Im Bereich Tragwerksplanung muss das Thema Druckwasser gleich zu Planungsbeginn geklärt werden.

Bezüglich der Zeitschiene haben wir besprochen, dass die Planung bis zum Herbst diesen Jahres soweit vorgeschritten sein soll, dass man eine Bürgerinformationsveranstaltung durchführen kann.

Wenn das Thema der Anzahl der Bahnen abschließend geklärt wird, steht einem Einstieg in den Planungsprozess nichts mehr im Wege.

Checkliste benötigte Unterlagen Machbarkeitsstudien Sauna- und Wellnessanlage

(Falls bestimmte Unterlagen nicht verfügbar sind oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand besorgt werden können, bitten wir um einen entsprechenden Vermerk in der Spalte „Verfügbarkeit“)

| | | Anmerkung | Verfügbarkeit/ Bemerkung |
|----|--|---|-----------------------------|
| 1 | Ansprechpartner | Liste von wichtigen Ansprechpartnern / Entscheidungsträgern (Name, Anschrift, Funktion / Position, Tel.-Nr.; Fax-Nr.; E-Mail) | |
| 2 | Stadtplan | Stadt und umliegende Gemeinden | |
| 3 | Übersichtsplan - M = 1:2000 | | |
| 4 | Karte der Region / Einzugsgebiet | | |
| 5 | Lageplan - M = 1:500 mit Grundstücksgrenzen | des in Frage kommenden Standortes | |
| 6 | Luftbildaufnahme (des in Frage kommenden Standortes) | in digitaler Form | |
| 7 | Verkehrsplan | | |
| 8 | Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel | z.B. Buslinienkarten im html-Format | |
| 9 | Bebauungsplan und Vegetationsplan | | |
| 10 | Bodengutachten | | |
| 11 | Evtl. vorhandene Gutachten | z.B. Besucherbefragungen etc. (sofern vorhanden) | |
| 12 | Regionale Abrechnungstarife | <ul style="list-style-type: none"> - Tarife für Strom - Tarife für Abwasser und Wasser - Tarife für Fernwärme, Wärmelieferungsvertrag, Erdgas etc. | |

| | | Anmerkung | Verfügbarkeit/ Bemerkung |
|----|---|--|-----------------------------|
| 13 | <u>Statistische Daten zum Einzugsgebiet</u> Quellen z.B. Bundesamt für Statistik GfK, Marktforschung Statistisches Jahrbuch Daten des Stadtentwicklungsamts Statistisches Landesamt etc. | Statistisches Jahrbuch für Stadt und Region bzw. folgende Daten <ul style="list-style-type: none"> - Einkommensstruktur (Darstellung des Nettoeinkommens der Haushalte) - Kaufkraft - Umsatz- /Zentralitätskennziffer - Anzahl der PKW pro 1000 Einwohner - Altersstruktur der Bevölkerung - Haushaltsstruktur: Haushalte mit Kindern, Haushalte ohne Kinder, Haushaltsgröße - Anteil der ausländischen Bevölkerung - Anzahl der Einwohner - Fremdenverkehr (Ankünfte und Übernachtungen, Struktur der Touristen, Aufenthaltsdauer, zukünftige Entwicklung etc.) | |
| 14 | Angaben Konkurrenzangebot in Stadt und Region | Bäder mit Saunaanlagen, Saunen Fitnessanlagen, etc. Zukünftig geplante Sauna-/Wellneseinrichtungen | |

| Machbarkeitsstudie Sauna- und Wellnessanlage Ilvesheim | | Aufwand | Erläuterung / Herangehensweise des AN |
|---|--|-----------------|---|
| lfd. Nr. | Thema | in Manntagen | |
| Teil I: Analysephase: Standort- und Marktanalyse | | | |
| 1. | Beschaffung, Sichtung und Auswertung Basismaterial | 3 | Wird vom Auftraggeber in der erforderlichen Qualität zur Verfügung gestellt (siehe Checkliste) |
| 2. | Qualitative und quantitative Analyse des Einzugsgebietes - Einwohnerzahlen ggf. nach Zonen - demografische Aspekte (Altersstruktur, etc.) | 3 | Festlegung in Abhängigkeit der Konkurrenzeinrichtung und Attraktivität der neuen Saunaanlage |
| 3. | Angebots- und Konkurrenzanalyse Untersuchung der heutigen und zukünftigen Konkurrenten | 4 | |
| 4. | Positionierung und Marktmix Sauna- und Wellnessanlage | 1,5 | |
| Teil II: Konzeptphase | | | |
| 5. | Abstimmung der Ergebnisse | 2,5 | Ein Abstimmungstermin vor Ort (inkl. Vor- und Nachbereitung) |
| 6. | Konzeptentwurf | | |
| 6.1 | Bedarfsfeststellung und Entwicklung eines Raum- und Funktionsprogramms - Besucherpotenzialschätzung - Ableitung der Dimensionierung (Wasserflächen, Trockenflächen, Umkleiden, Anzahl / Größen der Saunen etc.) - Positionierung und Marktmix / Angebotskonzept (Einrichtungen, Attraktionen, technische Konzeption etc.) | 1,5 | |
| 6.2 | Entwicklung und Beschreibung des Konzeptes - Einrichtungen und Attraktionen - Angebotskonzept | 1,5 | |
| 6.3 | Entwicklung beispielhafter Lösungskonzepte mit planerischer Darstellung der Nutzungseinheiten unter Berücksichtigung der jeweiligen funktionalen Belange und Rahmenparameter / Flächenstudie als Basis für die Ermittlung der Investitions- und Folgekosten | 3 | Darstellung der Baumassen mit Lage und den wesentlichen Funktionsbereiche; Untersuchung der Umsetzbarkeit des Raum- und Funktionsbedarfs am Hallenbadstandort |

| Machbarkeitsstudie Sauna- und Wellnessanlage Ilvesheim | | Aufwand | Erläuterung / Herangehensweise des AN |
|---|--|--------------------|---|
| lfd. Nr. | Thema | in Manntagen | |
| Teil III: Investitionskosten/ Wirtschaftlichkeit | | | |
| 7. | Vorkostenschätzung | 1,5 | Kostenschätzung nach DIN 276 auf der Grundlage des entwickelten Konzeptentwurfs |
| 8. | Erstellen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung von - Erlösen - Betriebskosten - Kapitaldienst | 3 | |
| Teil IV: Endbericht und Präsentation | | | |
| 9. | Endpräsentation | | |
| 9.1 | Aufbereitung der Daten und Zusammenstellung der Ergebnisse in einer Präsentation mit abschließender Empfehlung zum weiteren Vorgehen | 1 | Verfassen einer Präsentation als Auswertung und Dokumentation aller Arbeitsschritte und Ergebnisse; Unterstützung bei der Erstellung einer politischen Beschlussvorlage |
| 9.2 | Abstimmung mit dem Auftraggeber/ Endredaktion | 0,5 | |
| 9.3 | Präsentationstermin der Ergebnisse in politischen Gremien | 1,5 | Ein Ortstermin, Vor- und Nachbereitung |
| Summe Manntage | | 27,5 | |
| Gesamtsumme netto, ohne Nebenkosten | | 19.800,00 € | <i>inkl. 2 Ortstermine</i> |
| Nebenkosten 5% | | 990,00 € | <i>für zweimal Fahrtkosten, Reisekosten, Koordination und Schriftverkehr</i> |
| Zwischensumme netto, inkl. Nebenkosten | | 20.790,00 € | |
| Mehrwertsteuer 19% | | 3.950,10 € | |
| Gesamtsumme brutto | | 24.740,10 € | |

Für **weitere zusätzliche** Leistungen:

weitere Abstimmungs- und / oder Präsentationstermine

720,- €/MT

Paus- und Kopierkosten / Vervielfältigung der Berichte

nach Aufwand, zzgl. MwSt.

Fahrtkosten km-Satz

0,45 €, zzgl. MwSt.

Tagessatz Planung (Architekten / Ingenieure/Dipl. Kauffrau/-mann)

720,- €, zzgl. MwSt.