

Erläuterungen (öffentlich)

4. Neubau eines Kombibades; hier: Vorstellung des modifizierten Entwurfes; Beschluss

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat am 23. Juli 2015 einen Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Kombibades gefasst. Dieser Beschluss wurde am 13. Dezember 2015 durch einen Bürgerentscheid bestätigt. Bereits im Rahmen der Ausschreibung der Planungsleistungen zum Neubau eines Kombibades wurde den Planern die Vorgabe gemacht, die Öffentlichkeit in die Planung mit einzubinden. Grundlage für die bisher erarbeiteten Entwürfe war stets der ursprüngliche Grundsatzbeschluss. In einem weiteren Schritt wurden die Pläne (Vorentwurf) der interessierten Öffentlichkeit am 04. Juli 2018 in der Mehrzweckhalle zur Diskussion gestellt. Dabei hatten die Bürger die Möglichkeit, Fragen an die Planer und die Verwaltung zu richten und anhand der an Stellwänden vorgestellten Unterlagen Details der Planung kennen zu lernen und Vorschläge einzubringen. Im Anschluss an die Veranstaltung wurde das Beteiligungsergebnis an die Planer übergeben, die auf dieser Grundlage die Planung modifiziert haben.

Das Ergebnis dieses Prozesses wurde am 27. September 2018 in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung vorgestellt. Der Gemeinderat stimmte in der Sitzung dem Vorschlag zu, die modifizierte Planung der Module 1, 2 und 3 als Entwurf umzusetzen. Grundlage hierfür war die im Technischen Ausschuss vom 12. September 2018 vorgestellte Planung. Außerdem hat man sich dafür ausgesprochen, die Leistungsphase 3 nicht vollumfänglich zu beauftragen. In Abstimmung mit der Verwaltung war demnach eine Reduzierung des Leistungsbildes vorzunehmen, wobei in jedem Fall eine Kostenberechnung erarbeitet werden soll. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde von den Planern der Entwurf entsprechend ausgearbeitet. Dabei wurden die Details der Gebäudetechnik nicht bis in das letzte Detail ausgearbeitet, da hierfür die Kosten sehr genau aufgrund abgerechneter Projekte ermittelt werden konnten. Auch eine auf die neue Planung abgestimmte Kostenberechnung konnte mittlerweile vorgenommen werden.

Wie aus den beigefügten Planausschnitten ersichtlich ist, waren die gravierendsten Änderungen die Trennung der Außenbecken in zwei Einzelbecken, die Vergrößerung des Lehrschwimmbeckens, der Verzicht auf Hubböden (dafür Ausstattung mit Varioböden). Außerdem sind breitere Einstiegstreppen berücksichtigt worden sowie eine Breitrutsche im Außenbecken. Ein weiterer Punkt, der im Rahmen der Beteiligung oft genannt wurde war der Sprungturm. Von Planerseite wurde dieser als eigenständiges Modul aufgezeigt, im Rahmen der Aussprache wurde dieses Modul aber kritisch gesehen, weil der Kosten-Nutzen-Faktor ungünstig sei. Auch eine Integration des Sprungturms im Schwimmerbecken wurde kritisch gesehen, da es während des Betriebs des Sprungturms eine Vollsperrung des 25 m-Beckens als Konsequenz hätte. Gegenüber dem Sprungturm im Einzelbecken waren auch keine erheblichen Einsparungen zu generieren (ca. 100.000,- bis 150.000,- €). Letztendlich hat sich der Gemeinderat dann gegen die Errichtung eines Sprungturms ausgesprochen. Auch das Thema Photovoltaik bzw. solare Energienutzung wird durch den vorgelegten Entwurf ermöglicht und könnte bei Bedarf umgesetzt werden.

Die Planunterlagen werden in der Sitzung durch Vertreter des Planungsbüros Kplan vorgestellt werden. Sie sind in Auszügen als Anlage beigefügt.

Wie aus der beigefügten Kostenberechnung ersichtlich ist haben sich die Kosten durch die Änderungen nicht maßgeblich erhöht. In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 12. September 2018 belief sich die Kostenschätzung auf 14.572.000 € netto. Mit den nun vorgenommenen Änderungen einschließlich der Rutsche, Treppenanlage, Varioböden, Beckentrennung etc. ergab die Kostenberechnung einen Betrag i.H.v. 14.597.663,00 €. Die Kostenschätzung weicht demnach von der Kostenberechnung nur um ca. 25.663,- € ab.

Während der Vorstellung im Technischen Ausschuss wurde das Thema Genehmigungsplanung angesprochen. Da derzeit die Finanzierung des Kombibades noch nicht gesichert und eine Realisierung daher zeitlich nicht absehbar ist, würde zum jetzigen Zeitpunkt nach Abschluss der Leistungsphase 3 die Planung sozusagen in der Schublade verschwinden. Sobald die Finanzierung aber gesichert wäre, würde man die Planung wieder an die aktuellen baulichen Vorgaben anpassen müssen (Energieeinsparverordnung, Baurecht, etc.). Im ungünstigsten Fall wären Teile der Planung dann nicht mehr aktuell und müssten überarbeitet werden. Um dieses Risiko zu minimieren, besteht die Möglichkeit, die Planung soweit fortzuführen,

dass eine Baugenehmigung für das Projekt erteilt werden kann. Die Genehmigung hat eine Gültigkeit von 3 Jahren und kann relativ unproblematisch verlängert werden. Dieses Vorgehen wurde mit den Planern abgestimmt, so dass die Leistungsphase 3 nicht vollumfänglich erbracht wurde. Dabei wurden nur Teilleistungen zeitlich geschoben, die auch noch zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden können. Da die Finanzierung dieses Projektes noch nicht abschließend gesichert ist und damit ein Baubeginn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig festgelegt werden kann, wird beabsichtigt, die bis dato eingesparten Honorarkosten für eine Bauantragsstellung einzusetzen. Dadurch kann das Projekt dann recht zügig auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, da nicht erst noch ein langwieriger Genehmigungsprozess abgewartet und je nach Rechtslage die Planung dann nochmals abgeändert werden muss (z.B. bei einer Änderung der: Energieeinsparverordnung).

Auf der Grundlage der nun vorliegenden Planung könnte ein Baugesuch eingereicht werden, etwaige Auflagen der Baurechtsbehörde könnten dann auch schon zeitnah eingearbeitet werden, zur Finanzierung der Planungskosten würden die eingesparten Honoraransprüche aufgrund des reduzierten Leistungsbildes herangezogen werden.

Unabhängig davon spricht sich die Verwaltung für einen Abbruch der Bestandsanlage (Freibad) aus. Aufgrund des noch offenen Baubeginns empfiehlt die Verwaltung hier möglichst frühzeitig den Abbruch in die Wege zu leiten, damit die Maßnahme nicht durch Zeitdruck unnötige Mehrkosten verursacht. Da der Abbruch aber mit dem Beginn der Baumaßnahme in Verbindung gebracht werden kann ist zuvor abzuwarten, ob sich ein vorzeitiger Baubeginn negativ auf das noch offene Förderprojekt des Bundes auswirkt. Hierzu erwarten die Projekteinreicher noch eine Handlungsempfehlung, nachdem eine Förderzusage nicht wie zunächst geplant schon in diesem Jahr bekanntgegeben wird. Hierzu erging folgende Pressemitteilung des Bundes:

PRESSEMITTEILUNG - 23.11.2018

Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur"

Fördermittel auf 200 Mio. Euro erhöht und Bewerbungsfrist für Kommunen verlängert

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags hat in seinen Beratungen zum Bundeshaushalt 2019 am 8. November 2018 beschlossen, die Fördermittel aus dem Jahr 2018 in den Bundeshaushalt 2019 zu verschieben und zugleich das Bundesprogramm mit weiteren 100 Mio. Euro auszustatten. Damit stehen nun vorbehaltlich des endgültigen Inkrafttretens des Bundeshaushalts 2019 insgesamt 200 Mio. Euro für die Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur für die Jahre 2019 bis 2023 zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat am 23. November 2018 den Projektauftrag für die dritte Förderrunde verlängert. Kommunen, die über geeignete Projekte verfügen, können noch bis zum 19. Dezember 2018 dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Projekte vorschlagen. Bereits im August 2018 eingereichte Projektvorschläge behalten ihre Gültigkeit.

Den Projektauftrag finden Sie hier: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Aufrufe/aktuelle-meldungen/bundesprogramm-sjk-km.html>

Wie aus der Pressemitteilung zu entnehmen ist, wurde das Programm nochmals um 100 Mio. Euro aufgestockt, allerdings wurden auch noch weitere Bewerbungen bis 19. Dezember 2018 zugelassen.

Eine vorbereitende Maßnahme, welche nicht mit einem Baubeginn gleichgesetzt werden kann, ist nach Auffassung der Verwaltung die bereits für dieses Jahr geplante Verlegung von Versorgungsleitungen, die für die Versorgung der umliegenden Nutzer erforderlich ist und aufgrund der nicht genehmigten Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2019 nicht zur Umsetzung kam. Innerhalb des zur Verfügung gestandenen Zeitrahmens konnte nicht sichergestellt werden, dass die Maßnahme

zum Abschluss gebracht wird und da die Mittel nach dem neuen Haushaltsrecht nicht mehr übertragen werden können wäre dann eine Finanzierung nicht gesichert gewesen.

Da beide Maßnahmen unabhängig von der Realisierung des Neubaus erforderlich sind, würden diese zur Umsetzung 2019 vorgesehen und im Haushalt entsprechend veranlagt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass hinsichtlich der Aussage, ob ein förderschädlicher vorzeitiger Baubeginn vorliegt, spätestens bis zur Genehmigung des Haushalts verlässliche Informationen vorliegen.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Entwurf (Planungsstand: 5./6. Dezember 2018) zum Neubau eines Kombibades wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Aufträge zur Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu erteilen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsaufträge zur Durchführung des Abbruchs des Freibades zu erteilen.

Th

Anlagen:

Kostenberechnung

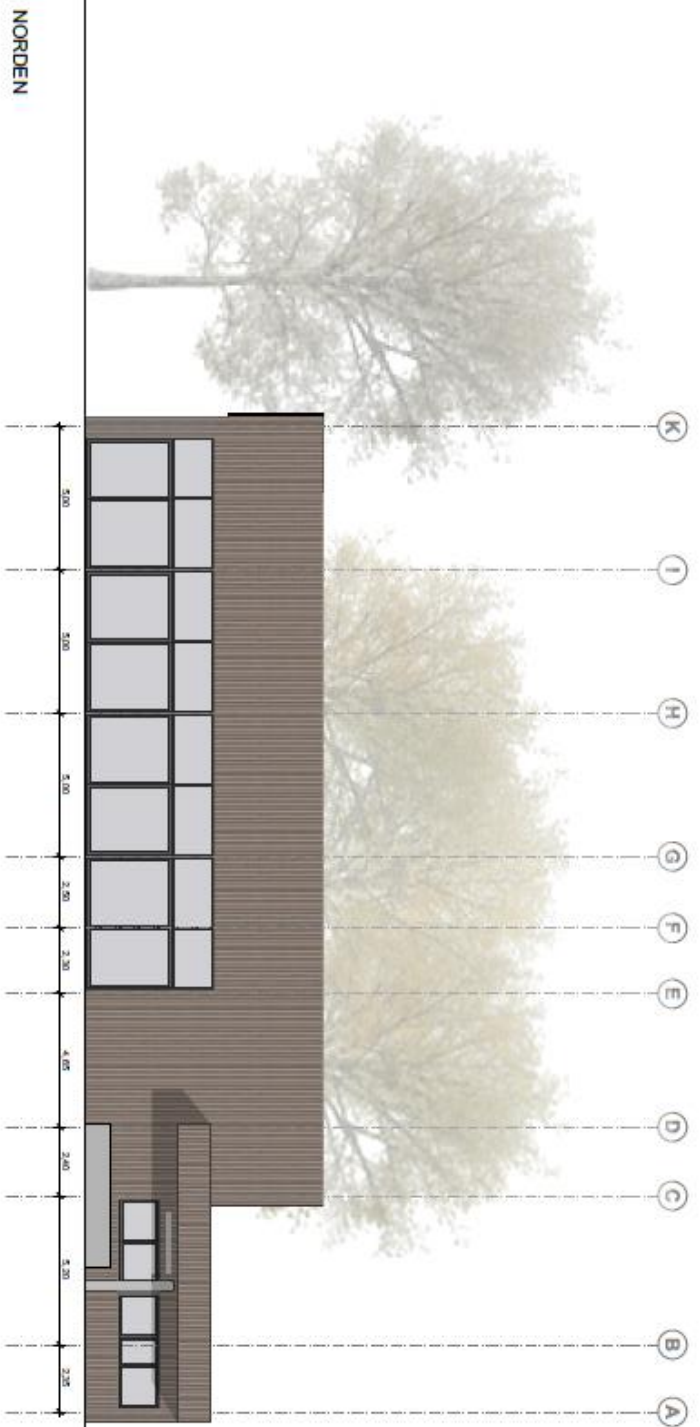
Planauszüge

Kosten LPH3

Stand 05.12.2018

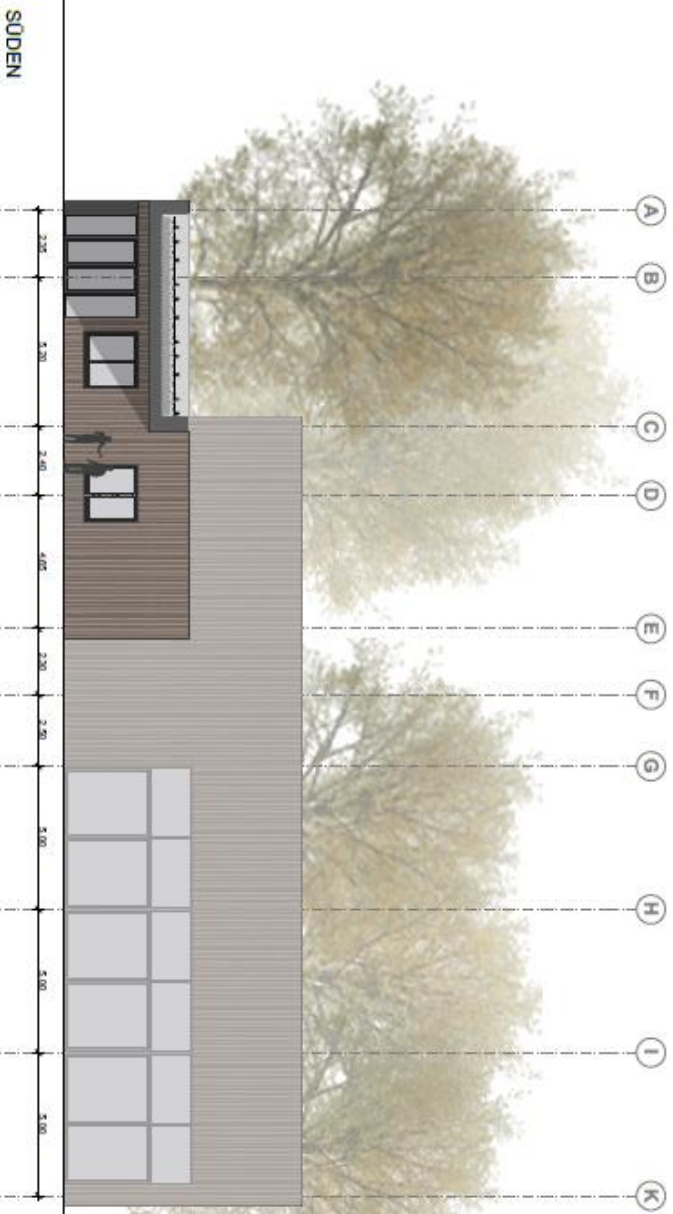
	Summe €
KG 100 Grundstück KG 100	ohne Ansatz
KG 200 Abbruch Bestand/ Herrichten/ Auffüllen	500.000,00
KG 230 Nichtöffentliche Erschließung	144.000,00
Summe Erschliessung KG 200	644.000,00
KG 300 Baukonstruktion / Technik und 400	
300 Architektur / Gebäude	5.909.851,00
Hallenbad	4.455.201,00
Freibad	1.454.650,00
400 Technik	3.961.692,00
Hallenbad	2.707.670,00
Freibad	1.254.022,00
Summe Hallenbad KG 300+400	7.162.871,00
Summe Freibad KG 300+400	2.708.672,00
BHKW	300.000,00
Summe Hallenbad + Freibad KG 300+400	10.171.543,00
KG 500 Aussenanlagen	
	917.120,00
	35.000,00
Summe Aussenanlagen KG 500	952.120,00
KG 600 Summe Einrichtung KG 600	100.000,00
Summe Baukosten netto	11.867.663,00
KG 700 Baunebenkosten KG 700	2.730.000,00
gesamt netto (ohne MwSt.)	14.597.663,00

Kostenrisiko: Wasserhaltung während der Bauzeit und Unvorhergesehenes sind nicht in der Kostenschätzung enthalten!



Ansichten Nord-Süd

A_E 033



⊕

Ansichten Nord-Süd

Vorabzug

4.1.00 - erlösen 09/11 - OK 07/12 EG

BAUVERGÄBE:
 Bauherr: **BAURCONSULT**
 Standort: **Wien**
 Projekt: **Wohnhaus**
 Auftraggeber: **BAURCONSULT**
 Projektbeginn: **05/2018**
 Projektabschluss: **05/2018**

BAURCONSULT
 BAUVERGÄBE
 ARCHITECTURE
 CONSULTING
 ARCHITECTS
 ARCHITECTS

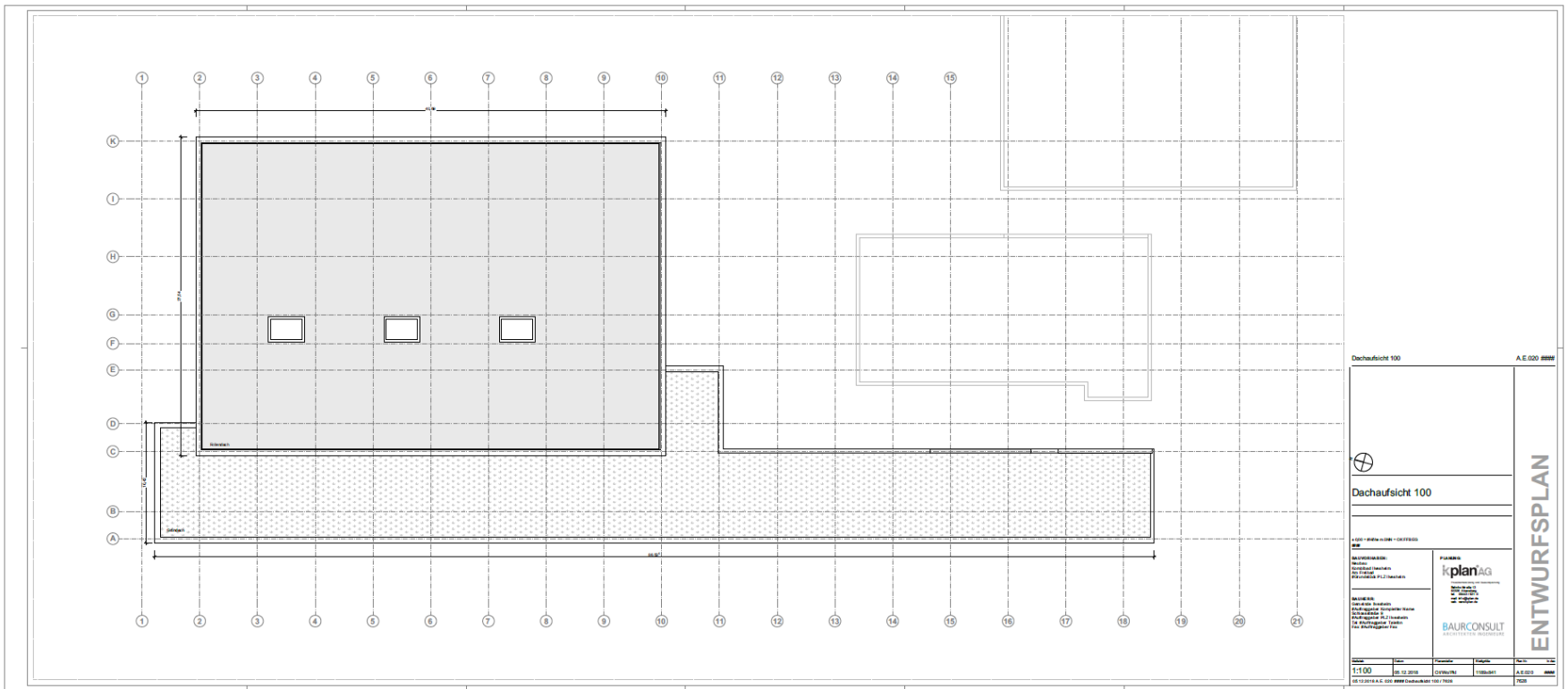
ENTWURFSPLAN

Blatt	Titel	Prozent	Blattgröße	Blatt-Nr.	Blatt-Zahl
1:100	05.12.2018	00/00/00	150x210	A_E 033	001/001

05.12.2018 A.E. 033 Vorabzug/Ansichten Nord-Süd / 7028



<p>Ansichten Ost-West 100</p> <p>Ansichten Ost-West 100</p> <p>Vordruck</p>		<p>A. E. 002</p>	
<p>PROJEKTANT</p> <p>Kplan AG</p> <p>Architektur & Planung</p> <p>Postfach 1100</p> <p>4000 Winterthur</p> <p>Telefon +41 (0)52 201 11 11</p> <p>Fax +41 (0)52 201 11 12</p> <p>www.kplan.ch</p>		<p>PROJEKT</p> <p>BAURCONSULT</p> <p>Architektur & Planung</p> <p>Postfach 1100</p> <p>4000 Winterthur</p> <p>Telefon +41 (0)52 201 11 11</p> <p>Fax +41 (0)52 201 11 12</p> <p>www.baurconsult.ch</p>	
<p>1:100</p> <p>10.03.2010</p> <p>1:100</p> <p>10.03.2010</p>		<p>1:100</p> <p>10.03.2010</p> <p>1:100</p> <p>10.03.2010</p>	
<p>ENTWURFSPLAN</p>		<p>ENTWURFSPLAN</p>	



Dachansicht 100 A.E.020 8888

Dachansicht 100

US 01 - Wohn 080+ 04 FFB 00

ANWANDERBEREIT: **kplanAG**

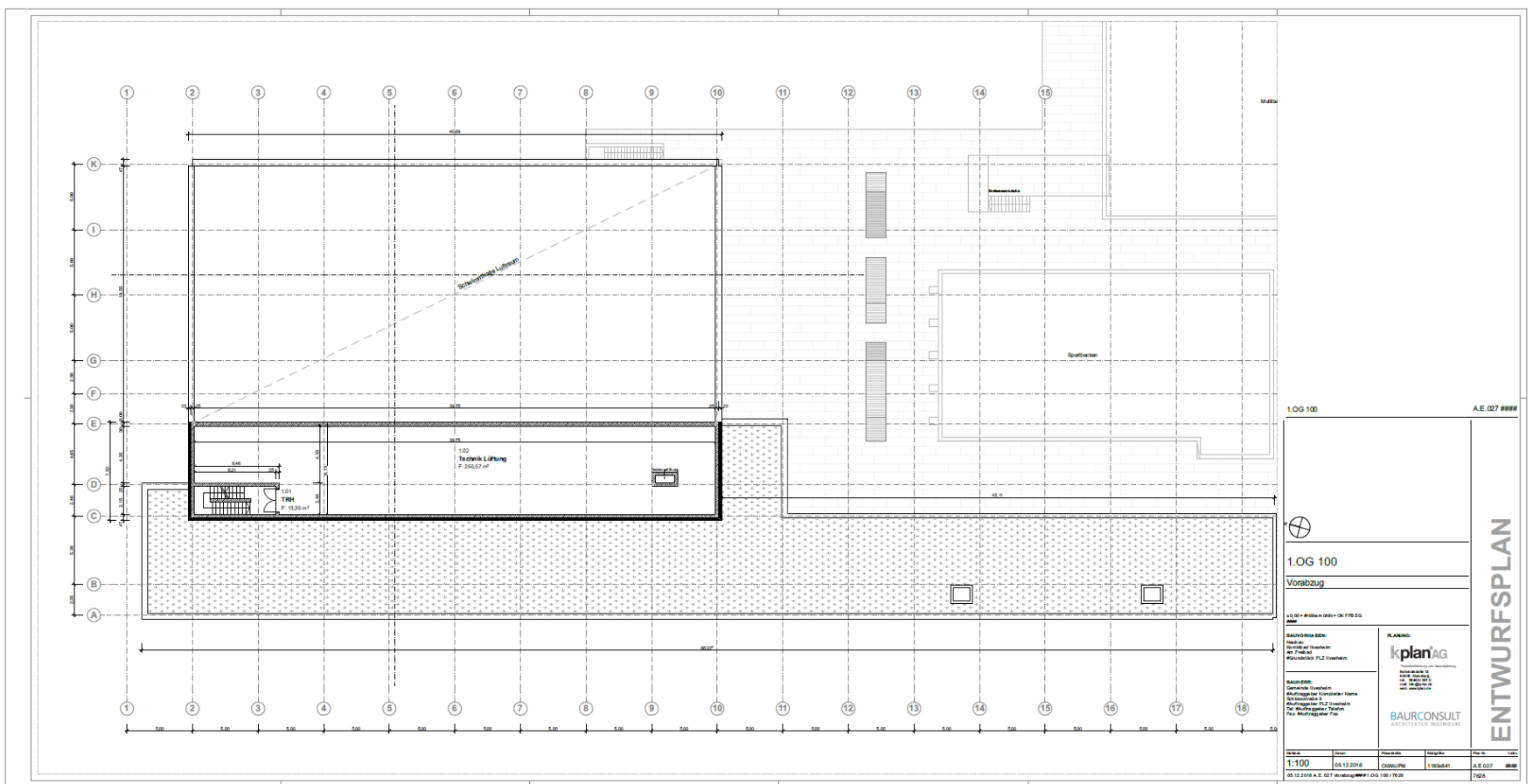
BAURCONSULT ARCHITECTEN INGENIEURE

NO.	NAME	STATUS	DATE
1	1:100	06.12.2018	06.12.2018

1:100 06.12.2018 06.12.2018 A.E.020 8888

05.12.2018 A.E.027 Wohnproj 100 101 102 103

ENTWURFSPLAN



1.OG 100 A.E.027 8888

1.OG 100
Vorabzug

US 01 - Wohn 080+ 04 FFB 00

ANWANDERBEREIT: **kplanAG**

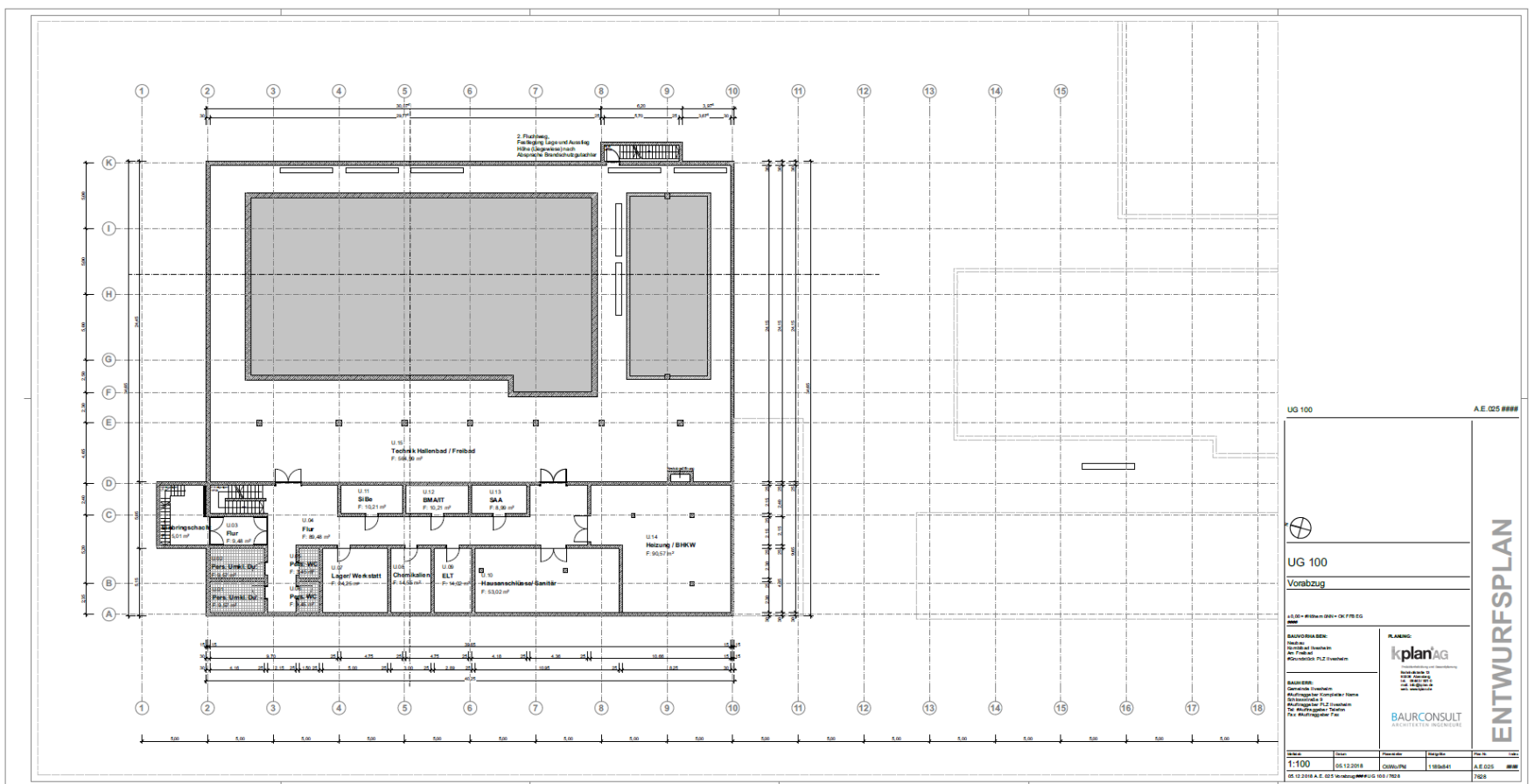
BAURCONSULT ARCHITECTEN INGENIEURE

NO.	NAME	STATUS	DATE
1	1:100	06.12.2018	06.12.2018

1:100 06.12.2018 06.12.2018 A.E.027 8888

05.12.2018 A.E.027 Wohnproj 100 101 102 103

ENTWURFSPLAN



UG 100 A.E.025 8888

UG 100
Vorabzug

US 01 - Wohn 080+ 04 FFB 00

ANWANDERBEREIT: **kplanAG**

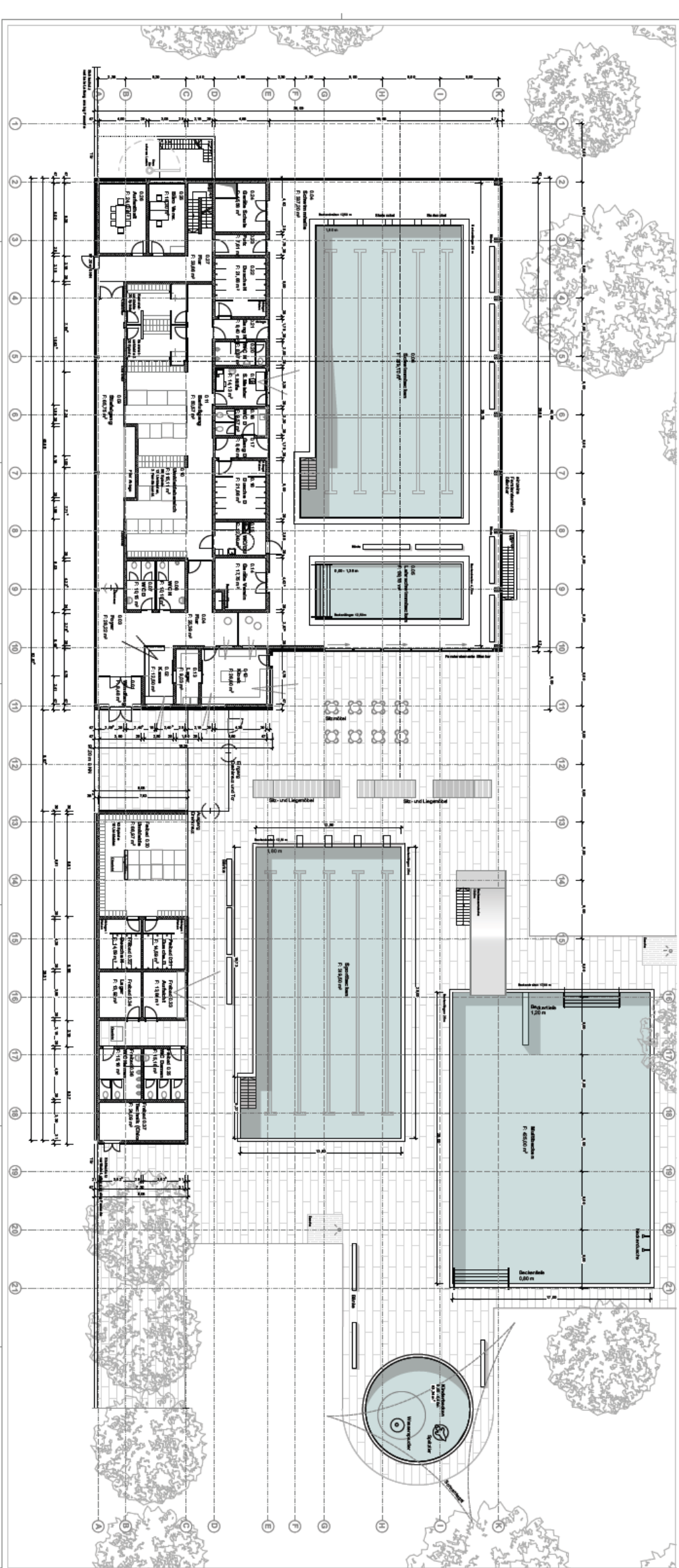
BAURCONSULT ARCHITECTEN INGENIEURE

NO.	NAME	STATUS	DATE
1	1:100	06.12.2018	06.12.2018

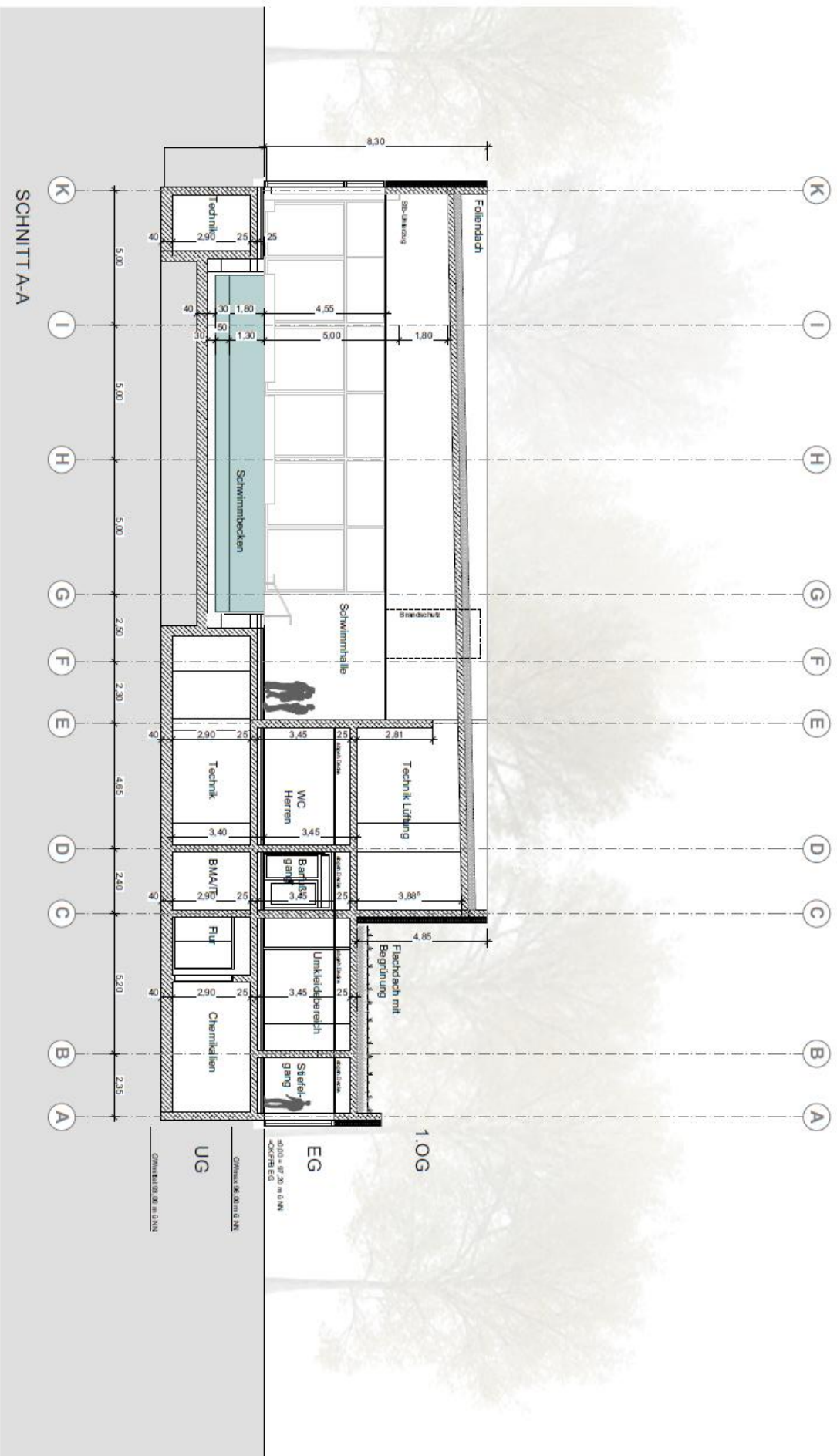
1:100 06.12.2018 06.12.2018 A.E.025 8888

05.12.2018 A.E.027 Wohnproj 100 101 102 103

ENTWURFSPLAN



EG 100 Vorstellung		BAURCONSULT ARCHITECTURE ENGINEERING INTERIORS Kiplan AG Kiplanstr. 1 60439 Frankfurt am Main Tel: +49 (0) 69 4539 44-0 Fax: +49 (0) 69 4539 44-1 www.kiplan.de	BO 100 A. E. 08/14/08
1:100 ARCHITECTURE CONSTRUCTION INTERIORS 14.08.08 1/20	ENTWURFSPLAN		



Schnitt A-A

A.E.060 ####



Schnitt A-A

± 0.00 = #Küche mÜNN = OK.FFB EG

###

BAUVORHABEN:

Neubau
Kombi-Objekt Investition
Apt. FFB EG
#Schindler PLZ Investition

BAUHERR:

Gemeinde Investition
#Auftraggeber Kompletter Name
Schlossstraße 9 PLZ Investition
#Auftraggeber PLZ Investition
#Auftraggeber Telefon
Fax: #Auftraggeber Fax

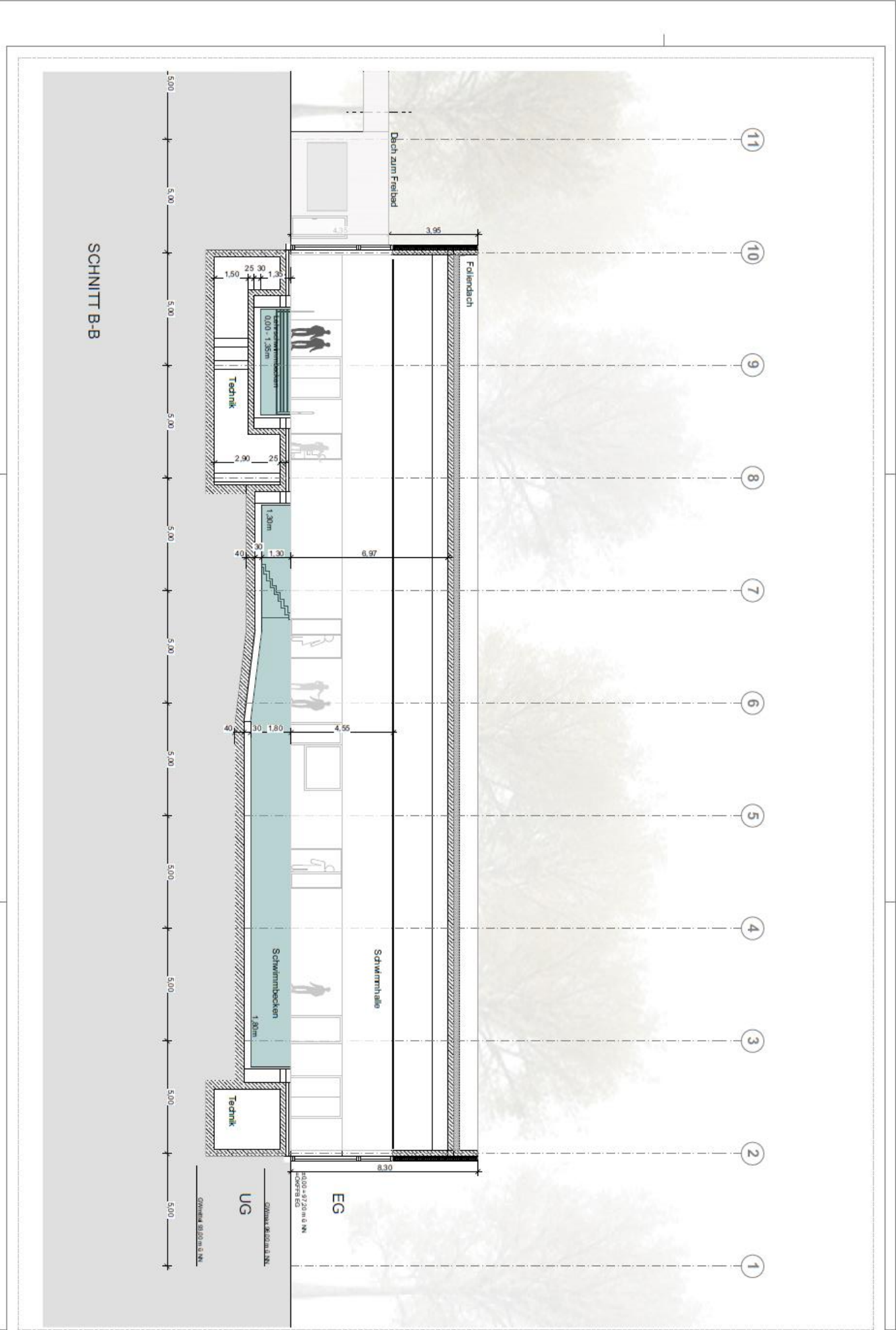
PLANUNG:

plan AG
Architektenbüro und Raumplanung
Sankt-Johann 13
4030 Aarau
Tel. 041 727-0
Fax 041 727-1
www.plan.ch

BAURCONSULT
ARCHITECTURE ENGINEERING

ENTWURFSPLAN

Nutzen	Stadium	Freigegeben	Skizzen	Thema
1:100	06.12.2018	OK/M/PH	1189/841	A.E.060 ####
06.12.2018 A.E.060 #### Schnitt A-A / 7628				7628



SCHNITT B-B

Schnitt B-B

A.E.061 ####



Schnitt B-B

1.0.01 - Höhe m.ÜNN = OK.FFB EG

BAUVERHÄLTNIS:
 Best. m. Komplex Investition
 Am Freibad Pl.Z. Investition
 #Grundstück Pl.Z. Investition

BAUHERR:
 Gemeinde Investition
 Projektleiter/Projektor Name
 Auftragsgeber Pl.Z. Investition
 Tr. Auftragsgeber Teilton
 Fax: Auftragsgeber Fax

PLANUNG:
 kplan AG
 Projektentwicklung und Gesamtplanung
 Birkfeldstraße 13
 42699 Solingen
 Tel. +49 (0)212 9241-100
 Fax +49 (0)212 9241-101
 www.kplan.de

BAURCONSULT
 ARCHITECTEN INGENIEURE

Maßstab	Datum	Zeichner	Revisor	Prüfer	Freigeber
1:100	06.12.2018	QINW/PPI	1189/041	A.E.061	####
06.12.2018 A.E. 061 #### Schnitt B-B / 7628					

ENTWURFSPLAN





