

5. Neubau eines Kombibades – h i e r – Zwischenstand der Vorplanung; Informationsvorlage.

Sachverhalt:

Das Planungsbüro Kplan hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 24.11. 2016 den Auftrag für die Planung des Kombibades auf dem Gelände des Freibades erhalten. Vor Einstieg in die Planung wurde vereinbart, dass man bezüglich Ausführungsvarianten und Qualitäten zunächst einmal auf der Grundlage eines Referenzobjekt in die Diskussion einsteigt. Hierzu erfolgte eine gemeinsame Besichtigung mit Mitgliedern des Gemeinderates am 21. Februar 2017 sowie am Samstag den 18. März 2017.

Zwar wurden im Rahmen des VOF-Verfahrens klare Vorgaben über das Planungsvolumen genannt, die sich aus dem Grundsatzbeschluss und dem Votum des Bürgerentscheides vom 13. Dezember 2015 zur Errichtung des Kombibades ableiten lassen. Offen blieben jedoch die zusätzlichen Optionen (wie z.B. Sauna, Sprungturm, etc.).

Aufgrund des Referenzobjektes in Kelsterbach ergaben sich aber noch weitere Optionen, die auch Auswirkungen auf die im Grundsatzbeschluss festgelegten Vorgaben wie Beckengröße, Anzahl der Bahnen, etc, haben könnten.

Ein im Grundsatzbeschluss komplett unberücksichtigter Punkt war die Frage der Betriebsträgerschaft. Sollte eine externe Lösung bevorzugt werden wäre eine frühe Einbindung des künftiges Trägers in die Planung durchaus sinnvoll.

Nach der Besichtigung des Referenzbades in Kelsterbach wurde nach entsprechender Beratung sowohl im Gemeinderat als auch im Technischen Ausschuss eine verbindliche Planungsvorgabe ausgearbeitet, die nunmehr Grundlage für die Vorentwurfsphase war. Aufgrund dieser verschiedenen Fragestellungen konnte somit ab Mitte Mai diesen Jahres in die Planung eingestiegen werden. Mittlerweile wurden die Vermessung sowie die

Baugrunduntersuchung sowie die Schadstoffuntersuchung der Bausubstanz beauftragt. Gerade im Baugrund können bedingt durch die Druckwasserproblematik kostenrelevante Faktoren ermittelt werden.

Bezüglich der Option, zusätzlich zum Bad auch einen Saunabereich anzubieten, hat man sich dafür ausgesprochen, die Entscheidung über die über eine Machbarkeiststudie zu prüfen. Der Auftrag hierzu erging in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27. Juli 2017; die Studie befindet sich derzeit in Ausarbeitung.

Bezüglich der zu erwartenden Investitionskosten wurde eine erste Kostenschätzung aus dem Jahr 2014 basierend auf einer Grobstudie erstellt, um die verschiedenen Badvarianten gegenseitig vergleichbar zu gestalten. Diese erste Schätzung wurde auf das Jahr 2020 hochgerechnet, wodurch ein Betrag von 12,2 Mio € netto ermittelt wurde.

Das Planungsbüro hat aufgrund der verbindlichen Planungsvorgaben nun einen Vorentwurf verfasst, der als Berechnungsgrundlage für eine aktuelle Kostenprognose herangezogen werden kann. Im Gegensatz zu dem Grobentwurf aus der Voruntersuchung, welche nicht von kplan erstellt wurde, ist man von einer Bruttogeschossfläche i.H.v. 2.300 m² ausgegangen; der Baukostenindex lag bei einem m²-Preis i.H.v. 1.935 €. Der Baukostenindex basiert auf abgerechneten Bauvorhaben aus der Vergangenheit und ergibt somit einen Durchschnittswert. Allerdings können besondere Umstände wie strengere Richtlinien (wie z.B. die EnEV 2016) auch Preissteigerungen auf dem Baustoffmarkt (z.B. Stahl) sowie konjunkturbedingte Effekte (z.B. Bauboom aufgrund der Zinsniveaus) deutliche Sprünge im Index verursachen. Da das Planungsbüro über aktuelle Zahlen aus eigenen Bauprojekten verfügt, wird ein deutlich höherer Kostenindex angesetzt. Der Vorentwurf geht auch von einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.040 m² aus, so dass auf der Grundlage der Planungsvorgaben eine Budgetanpassung erforderlich wird. Mit den angepassten Faktoren (Kostenindex und Bruttogeschossfläche) ergeben sich nun Kosten i.H.v. ca. 15 Mio. € netto.

Die Verwaltung hat im Vorfeld bewusst eine stufenweise Vergabe der Planungsleistungen empfohlen, da zu so einem großen und komplexen Bauvorhaben erst auf der Grundlage des Entwurfes unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation verlässliche Kosten ermittelt werden können (Kostenberechnung).

Vertreter des Planungsbüros werden an der Sitzung teilnehmen und anhand der beigefügten Präsentation den Verfahrensstand vorstellen sowie auf die Methodik der Kostenermittlung eingehen.

Th