

Neubau eines Kombibades – hier: Freigabe des Vorentwurfs und Festlegung der nächsten Verfahrensschritte; Beschluss.

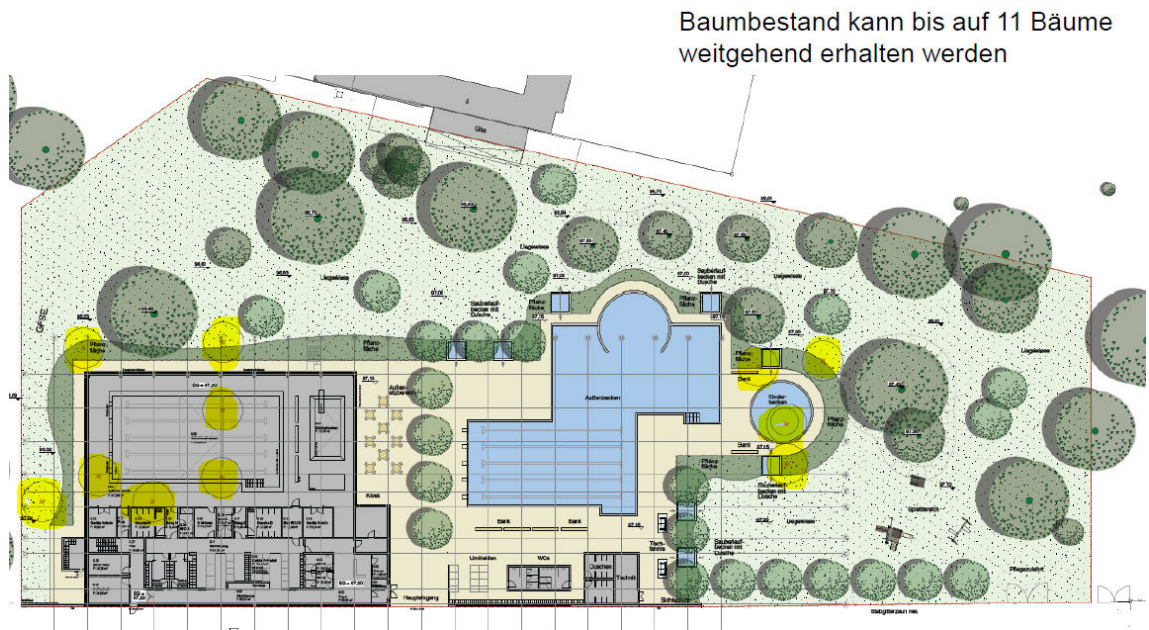
Sachverhalt:

Das Planungsbüro Kplan hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 28. September 2017 einen ersten Überblick über den Planungsstand gegeben und hierbei darauf hingewiesen, dass aufgrund der festgelegten Planungsvorgaben und aufgrund des derzeitigen Preisniveaus mit einer Kostensteigerung auf ca. 15 Mio € zu rechnen ist.

Aufgrund des noch sehr frühen Planungsstandes wurde verdeutlicht, dass die Kostensituation nur sehr grob wiedergegeben werden konnte, da u.a. auch noch wichtige Untersuchungsergebnisse aus der Baugrunderkundung fehlten.

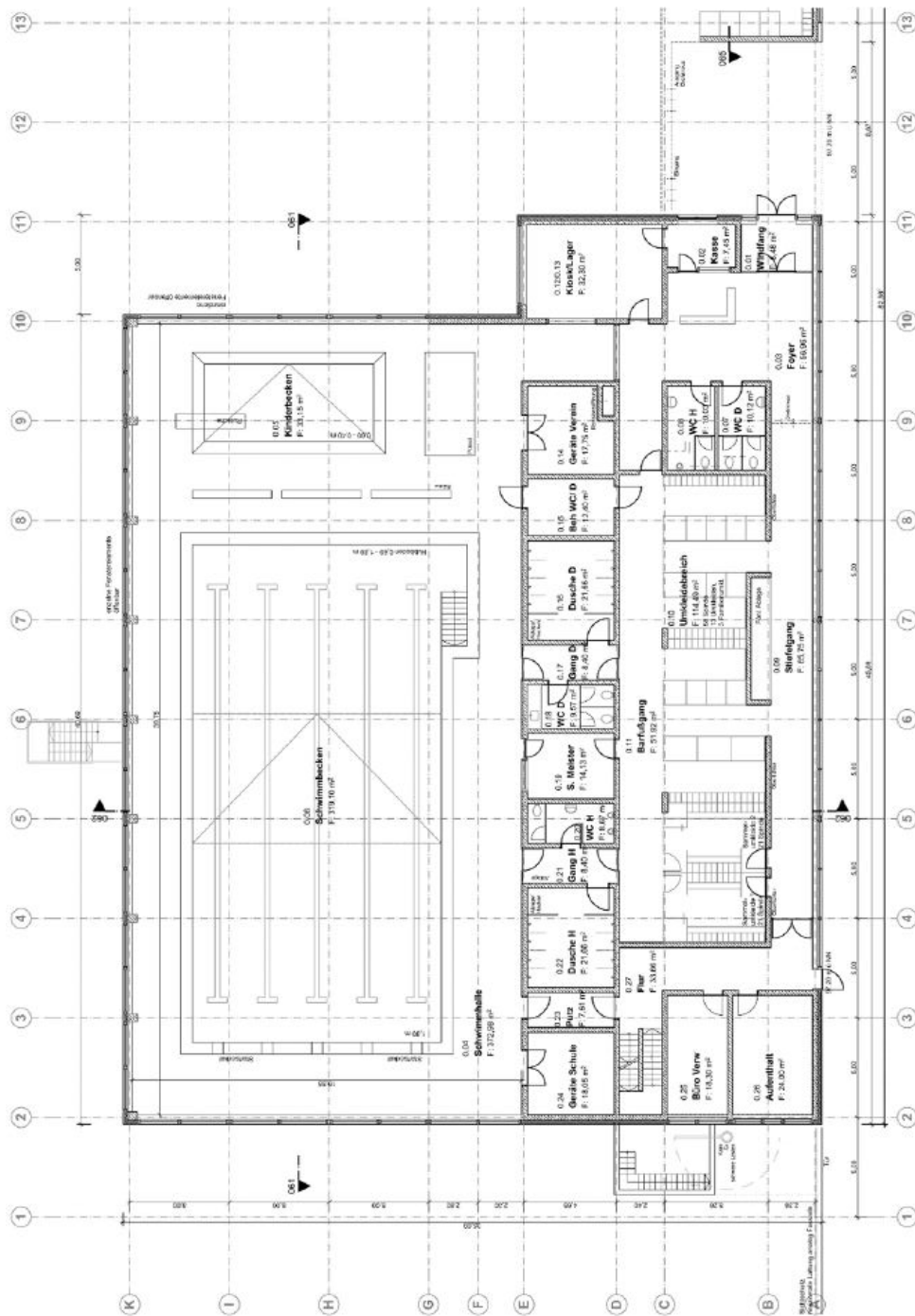
Mittlerweile wurde zudem die so genannte Saunastudie abgeschlossen und am 22. Februar 2018 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Öffentlichkeit vorgestellt. Desweiteren konnte die Planung aufgrund der durchgeführten Baugrunderkundung vertieft werden. Aufgrund des Ergebnisses der Bodengutachten konnte die Lage des Gebäudes wie im ersten Entwurf vorgeschlagen bleiben. Außerdem reicht eine Flachgründung aus, was sich positiv auf die Kosten auswirkt.

Die Lage orientiert sich an den Beziehungachsen der angrenzenden Nutzfläche alla-Hopp!-Anlage sowie des Parkplatzes und bietet den Vorteil, dass die Aufschüttung der bestehenden Becken genutzt werden kann. Nach der vermessungstechnischen Aufnahme des Geländes konnte die Höhenentwicklung gut in Einklang mit der Planung gebracht werden. So besteht trotz der Höhenunterschiede ein ebenerdiger Zugang zu der Liegewiese. Als Vorbereitung für die Außenanlagenplanung wurde der Baumbestand auf- und eine Bewertung vorgenommen. Wie aus dem beigefügten Kartenauszug ersichtlich ist, können bis auf 11 Bäume alle vorhandenen Bäume im Bestand erhalten bleiben.



In dem ausgearbeiteten Vorentwurf konnten die Beschlussvorgaben umgesetzt werden; dabei wurde die Optimierung bei der Anzahl der Bahnen im Hallenbadbereich bereits berücksichtigt. Das Raumprogramm ist angemessen und bedarfsorientiert und entspricht den KOK-Richtlinien. Ziel bei der Planung war ein kompakter Grundriss um ein wirtschaftlicher Baukörper.

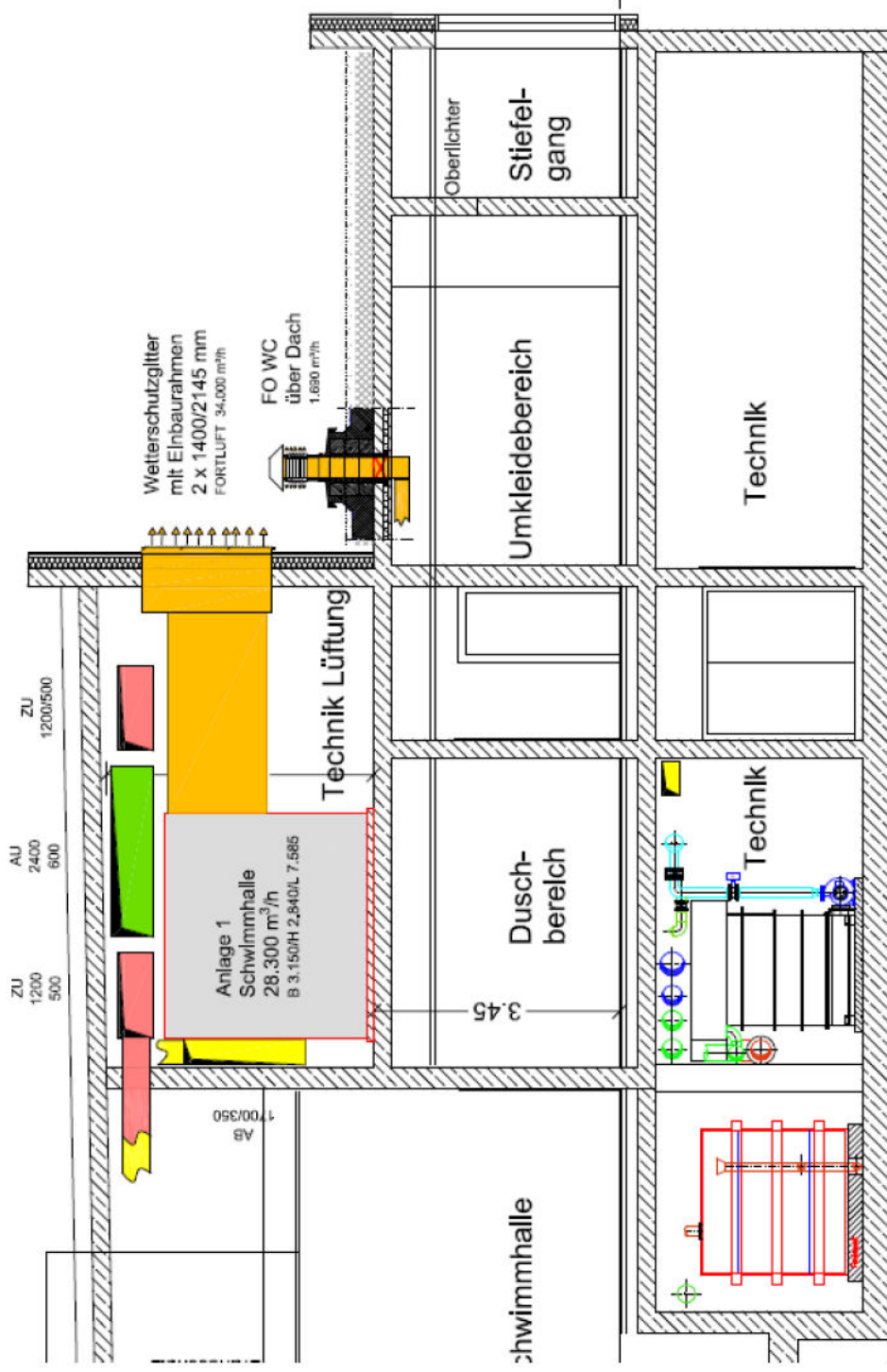
Der Grundriss hat sich gegenüber dem Erstentwurf nur wenig verändert (z.B. Putzraum). Aufgrund der Abstimmung mit den Fachplanern konnte schon eine Vordimensionierung der Statik erfolgen, so dass im Entwurf beispielsweise die Stützen und die Fassade schon eingearbeitet, sowie die Vorgaben der TGA-Planung wie beispielsweise Schächte berücksichtigt werden konnten.



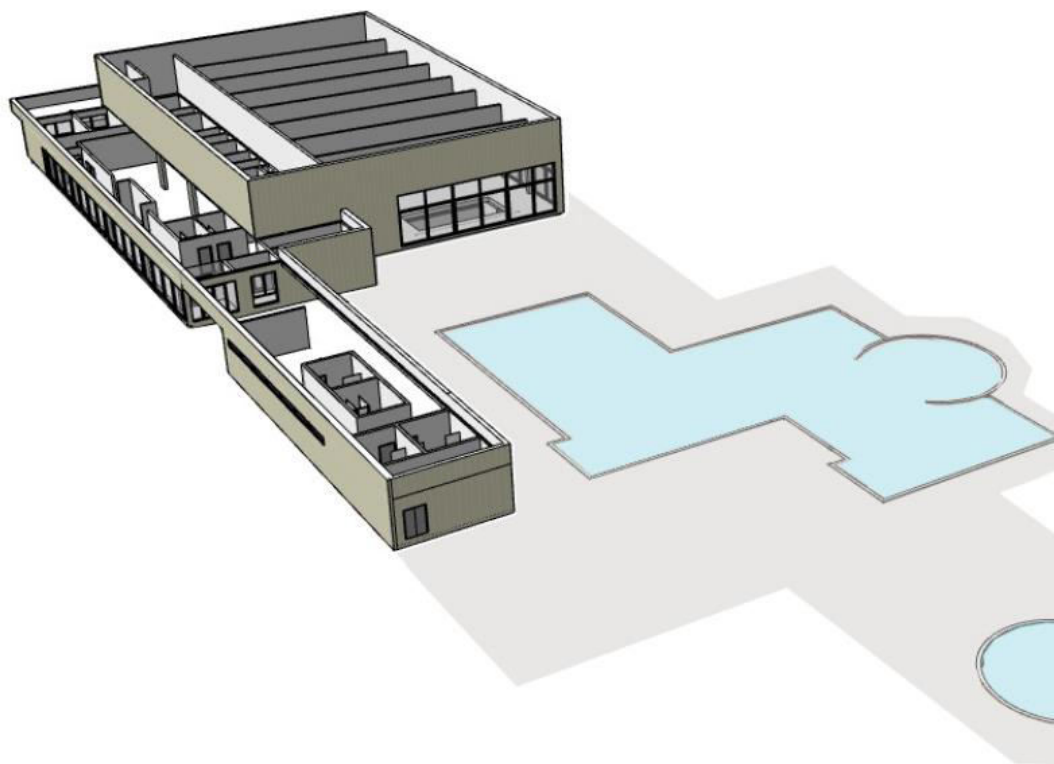
021 Grundriss Erdgeschoss

Vorentwurf – Grundriss EG Hallenbad

Im Kellergeschoss des Hallenbades konnten die notwendigen Technikflächen berücksichtigt und an die Erfordernisse der TGA-Planung angepasst werden. Die Lüftungsanlagen sind im Obergeschoss vorgesehen und konnten daher effizient mit direkter Anbindung an die Badehalle (siehe beigefügten Planausschnitt) geplant werden.



Vorentwurf – TGA (Schnitt)



Bei der Baukonstruktion wird Stahlbeton eingesetzt, um ausreichend Gewicht gegen den Auftrieb (Druckwasser) und eine robuste, langlebige Bausubstanz zu erhalten. Der Innenausbau erfolgt z.T. in Trockenbau, die Schwimmhalle und die Umkleiden erhalten eine Akustikdecke. Das Flachdach soll teilweise als Gründach ausgebildet werden. Der Entwurf sieht eine hinterlüftete, vorgehängte Holzfassade vor. Bei den Becken hat man sich für die Edelstahlversion innen und außen ausgesprochen.

Auf der Grundlage der aktualisierten Planung wurde die Kostenermittlung überarbeitet. Wie aus der nachfolgenden Kostenschätzung ersichtlich ist belaufen sich die geschätzten Kosten auf ca. 14,2 Mio € netto ohne Erwerb eines Blockheizkraftwerkes (Contracting-Modell). Sollte die Anlage selbst betrieben werden erhöht sich die Kostenschätzung auf ca. 14,5 Mio € netto.

Kombibad Ilvesheim				
Kostenschätzung nach DIN 276 * auf 1.000 gerundet			Vergl. 06.09.2017 unt. Wert	
Stand: 10.04.2018		Summe	Summe	Summe
		Euro	Euro	Euro
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	500.000,00	144.000,00
KG 300 und 400	Baukonstruktion / Technik			
KG 300	Architektur/Gebäude	5.709.000,00		
	Hallenbad	4.308.000,00		
	Freibad	1.401.000,00		
KG 400	Technik	3.889.000,00		
	Hallenbad	2.665.000,00		
	Freibad	1.224.000,00		
	Summe Hallenbad KG 300 + 400	6.973.000,00		
	Summe Freibad KG 300 + 400	2.625.000,00		
	BHKW	300.000,00		
	Summe Hallenbad + Freibad KG 300 + 400	9.898.000,00	9.317.290,00	580.710,00
KG 500	Außenanlagen			
		1.170.000,00		
		35.000,00		
	Summe Außenanlagen KG 500	1.205.000,00	1.600.000,00	-395.000,00
KG 600	Summe Einrichtung KG 600	100.000,00	100.000,00	0,00
	Summe Baukosten netto	11.847.000,00	11.517.290,00	329.710,00
KG 700	Baunebenkosten KG 700	2.725.000,00	2.648.976,70	76.023,30
	Gesamt netto	14.572.000,00	14.166.266,70	405.733,30

Aufgrund der Verwendung von aktuellen Kosten aus vergleichbaren Bauvorhaben vertritt das Planungsbüro die Auffassung, dass die Kosten gemessen am Planungsstand schon sehr genau geschätzt werden konnten.

Als ein weiterhin bestehendes – und auch nicht auszuschließendes -Risiko wird die Hochwasserproblematik angesehen. Die Gründung des Bauwerks stellt zwar keine größeren Probleme dar, aber während der Bauphase kann

ein Anstieg des Druckwassers für kostenintensive Sicherungsmaßnahmen sorgen.

Um bei der Planung und Vorbereitung der Baumaßnahme etwas zeitlichen Druck herauszunehmen wurde im Rahmen der Vorberatung von der Verwaltung vorgeschlagen, den Abbruch des Freibades vorzuziehen. Da das bestehende Freibad nicht mehr ohne eine grundlegende Sanierung bzw. Neubau in Betrieb genommen werden kann, wäre der Abbruch unabhängig vom Ausgang des weiteren Verfahrens ohnehin erforderlich. Da das Planungsbüro aber stufenweise - und damit zunächst nur für die Leistungsphasen 1-3 beauftragt wurde - der Abbruch jedoch zu den später zu beauftragenden Leistungsphase gehört, wäre zumindest für diese Leistung eine entsprechende Weiterbeauftragung erforderlich.

Ein wichtiger Punkt in der Planung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit, zumal der Beschluss zur Errichtung eines Kombibades durch einen Bürgerentscheid bestätigt wurde. Die Verwaltung möchte in einer Informationsveranstaltung zusammen mit dem Planungsbüro den Vorentwurf vorstellen. Dabei sollen an entsprechend vorbereiteten Stellwänden verschiedene Themen wie Außenanlage, Design, Ausstattung, Badtechnik vorgestellt und diskutiert werden können. Die Bürger sollen bei dieser Veranstaltung auch die Möglichkeit haben, eigene Ideen und Anregungen vorzutragen. Die Ergebnisse werden nach entsprechender Auswertung dem Gemeinderat vorgelegt, so dass dann ein abschließender Vorentwurf verabschiedet werden kann, der die Grundlage für das weitere Verfahren darstellt (Bauantrag und weitere Leistungsphasen). Daraus ergibt sich der folgende grobe Zeitplan:

- Beginn Entwurfsplanung (LPH 3) Ende Mai 2018
- Ausschreibung Abbrucharbeiten 2018
- Freigabe LPH 3 Ende 2018
- Beginn Ausführungsplanung (LPH 5) Januar 2019
- Ausschreibung Rohbau April/ Mai 2019
- Baubeginn Kombibad November 2019
- Fertigstellung Ende 2021

Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 11. April 2018 vorberaten. Der Planungsstand wurde sowohl in der Vorberatung als auch in der letzten Gemeinderatssitzung durch die Fachplaner vorgestellt. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses hatten sich in der Vorberatung mit großer Mehrheit dafür ausgesprochen, dem Vorentwurf und der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

In der anschließenden Gemeinderatssitzung vom 26. April 2018 haben sich die Fraktionen dafür ausgesprochen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen, nachdem von Seiten der CDU-Fraktion der Antrag gestellt wurde, dass zuvor ein Finanzierungsplan und die zu erwartenden Auswirkungen auf die künftigen Haushalte der Gemeinde Ilvesheim dargestellt werden.

Der Verwaltungsausschuss hat sich mit diesem Antrag in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 3. Mai 2018 befasst. Eine entsprechende Informationsvorlage zu den finanziellen Auswirkungen wurde auf dieselbe Tagesordnung wie die vorliegende Vorlage gesetzt.

Aufgrund der Vorberatung wurde der Beschlussvorschlag nochmals geringfügig abgeändert. Demnach sollen die Abbrucharbeiten bereits dieses Jahr ausgeschrieben werden, die Ausführung der Arbeiten wird aber von den aktuellen Rahmenbedingungen abhängig gemacht. So soll im Vorfeld der Abbrucharbeiten eine Verlegung der über das Gelände des Bades verlaufenden Wasserleitung erfolgen und eine Dimensionserhöhung des Abwasserkanals durchgeführt werden. Erst nach Verlegung der Wasserleitung kann aus versorgungstechnischen Gründen der Abbruch begonnen werden. Die Vergabe der hierfür erforderlichen Planungsleistungen ist ebenfalls Bestandteil der gleichen Tagesordnung.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Vorentwurf wird zugestimmt.
2. Auf der Grundlage des Vorentwurfes wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro beauftragt, eine Informationsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
3. Unabhängig vom Planungsstand wird der Abbruch des Freibades vorgezogen und das Planungsbüro beauftragt, die Abbrucharbeiten bereits dieses Jahr auszuschreiben.

Th