

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.07.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Sportamt Eigenbetrieb Bäder	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0190 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 424020 Kostenstelle: 10300/10600 Kostenträger: EB Bäder		
Investitionsnummer: 09103-5001 Sachkonto: 0533010		

Betreff: Neubau Nordbad

Vorlage vom: 08.05.2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Ergebnisbericht zur Analyse, Entwicklung und Bewertung von Handlungsalternativen zur zukunftsfähigen Ausrichtung des Bäderangebotes in der Wissenschaftsstadt Darmstadt CBRE GmbH vom März 2014 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat schließt sich der Handlungsempfehlung zum Bau des Nordbades an und stimmt der Umsetzung der weiteren Planungsschritte durch den Eigenbetrieb Bäder, vertreten durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt, zu.
3. Der Etatisierung der erforderlichen Mittel im Wirtschaftsplan 2015 des Eigenbetriebes Bäder auf Basis der vorgeschlagenen Raum- und Handlungskonzeption wird wie folgt zugestimmt:

Kosten laut Kostenschätzung EB IDA:	17.000.000 Euro
Kosten laut Kostenschätzung EB IDA nach Abzug Vorsteuer:	15.650.000 Euro
<u>Zuzüglich Therapiebecken:</u>	<u>900.000 Euro</u>
Gesamtkosten	16.550.000 Euro
Etatisierung	
Bereits etatisiert EB Bäder (bis 2014)	4.650.000 Euro
MIP EB Bäder etatisiert 2015	8.350.000 Euro
<u>Zusätzlich erforderlich im MIP EB Bäder 2015</u>	<u>3.550.000 Euro</u>
(davon bereits beim EB IDA etatisiert:	900.000 Euro * <u>s. Anmerkung</u>
Abplanung Therapiebecken)	
 Folgekosten (Zinsbelastung und Abschreibung, Erhaltungsaufwand und Betriebskosten)	 640.000 Euro/Jahr
Folgekosten Therapiebecken	45.000 Euro/Jahr * <u>s. Anmerkung</u>
 Einsparung durch Schließung des Schul- und Trainingsbades	 235.000 Euro/Jahr

4. Der Durchführung eines mehrstufigen VOF-Vergabeverfahrens durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird zugestimmt.

- Stufe 1: Teilnahmewettbewerb zur Auswahl qualifizierter Planungsteams (Architektur, Tragwerksplanung, technische Ausrüstung und Bauphysik)
- Stufe 2: Nichtoffener Realisierungswettbewerb inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung als Entscheidungsgrundlage zur gezielten Planerauswahl
- Stufe 3: Vertragsverhandlung gem. VOF zur endgültigen Auswahl des Planungsteams zur Umsetzung der Bauaufgabe

5. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird als Vertreter des Eigenbetriebes Bäder im Hinblick auf einen Baubeginn 2015 ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte (Punkt 4 - Stufe 1 und 2) in Auftrag zu geben.

* Die Durchführung des Therapiebadanteils muss im Hinblick auf den ggf. Erhalt des Bades in der Christoph-Graupner-Schule abgestimmt und möglicherweise bezüglich Funktion und Kosten angepasst werden.

Anlagen: Gesamt Ergebnisbericht
Anlage 1 Marktanalyse
Anlage 2 Präsentation Expertenworkshop
Anlage 3 Präsentation Bürgerbeteiligung Statusbericht

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 27. Juni 2014

Als wichtigstes Ergebnis wird der Begründung das vorgeschlagene Raum- und Funktionsprogramm vorangestellt:

Sportbecken 8 Bahnen

50 mal 21 m, 1.050 m², Wassertiefe 1,35 bis 2,10 m

Lehrschwimmbecken

10 mal 21 m, 210 m², Wassertiefe 0,80 bis 1,35 m

Freizeit- und Trainingsbecken (Ersatz für Schul- und Trainingsbad)

25 mal 16,75 m, 418,75 m², Wassertiefe 1,80 m, im Bereich Sprungturm 3,50 m
Integrierter Sprungturm, 1-m- und 3-m-Plattform

Therapiebecken (Ersatz für Christoph-Graupner-Schule / Alternativ: Erhalt bei minimalen Ertüchtigungskosten und Darstellung der Folgekosten)

8 mal 12,5 m, 100 m², WT 0,75 bis 1,35 m

Planschbecken

5 mal 5 m, 25 m², WT 0,08 bis 0,45 m

Integriertes Funktionsgebäude 1,34 Mio. Euro (Ersatz DSW-Gebäude)

Das vom EB Bäder in Eigenregie betriebene sportorientierte Nordbad weist einen erheblichen baulich-technischen Sanierungsbedarf auf. Auf der Basis durchgeführter Analysen (Fritz-Planung 2008 und Neubaukonzept Eigenbetrieb Immobilienmanagement 2012) wurde das Beratungsteam CBRE/Dr. Luther mit der Erstellung eines Beratungskonzeptes beauftragt. Für Fachdezernent und EB Bäder dient das als Anlage beigefügte Konzept auch zur Klärung der Frage, ob das Nordbad auch als sportorientiertes Freizeit- und Familienbad ausgerichtet werden kann und ob bei einer solchen Ausrichtung statt Vollfinanzierung durch die Stadt alternative und tragfähige Finanzierungsmodelle in Frage kommen.

Grob dargestellt enthält das Konzept folgende wesentliche Punkte:

1. Schritt Grundlagenermittlung (Analyse- Ist-Situation) Datenbasis teilweise vorhanden: Fritzplanung 2008, Untersuchung IDA mit 5 Planungsvarianten 2012
2. Beteiligungsprojekt (Kommunalpolitik, Verwaltung, Staatliches Schulamt, Vereine, IG Nordbad) in Form eines Workshops zur Identifizierung möglicher auch finanzieller Handlungsalternativen
3. Potenzialanalyse und Ergebniszusammenfassung mit Empfehlung einer konkreten Konzeption zur Projektumsetzung und weiteren Vorgehensweise

Die Potenzialanalyse und die Zusammenfassung der Ergebnisse liegen nunmehr vor und beinhalten eine konkrete Handlungsempfehlung und -konzeption sowie Vorschläge zur Festlegung der weiteren Planungsschritte und Vorgehensweise.

...

Zunächst wurde im September 2013 eine Arbeitsgemeinschaft mit städtischen Ämtern (EB Bäder, EB IDA, Planungsamt, Grünflächenamt), Staatlichem Schulamt und als Vertretung der Vereine der IG Nordbad zur Vorbereitung des Workshops am 10. Dezember 2013 zusammengestellt. Die Ergebnisse, Seite 19 der Anlage Gesamt-Ergebnisbericht, dienten der weiteren Grundlagenermittlung und Vorbereitung der Bürgerbeteiligung, die am 18. März 2014 im Goldenen Löwen in Arheilgen stattfand.

Die wesentlichen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind auf Seite 22 der Anlage Gesamt-Ergebnisbericht zusammengefasst.

Die weiteren Planungsschritte, unter Projektsteuerung des EB IDA als Vertreter des EB Bäder, stellen sich wie folgt dar:

1. Durchführung eines mehrstufigen VOF Vergabeverfahrens durch den EB IDA (Mai – September 2014)
 - Stufe 1: Teilnahmewettbewerb zur Auswahl qualifizierter Planungsteams (Architektur, Tragwerksplanung, technische Ausrüstung und Bauphysik)
 - Stufe 2: Nichtoffener Realisierungswettbewerb inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung als Entscheidungsgrundlage zur gezielten Planerauswahl
 - Stufe 3: Vertragsverhandlung gemäß VOF zur endgültigen Auswahl des Planungsteams zur Umsetzung der Bauaufgabe inkl. Abgabe von Kostenschätzungen und -erläuterung der baulichen Umsetzbarkeit der Wettbewerbsarbeiten

Für den durchzuführende Realisierungswettbewerb ist derzeit vorgesehen, als sachverständige Berater je einen Vertreter der IG Nordbad, des Passivhausinstitutes Darmstadt, des Institutes Wohnen und Umwelt Darmstadt, des Gestaltungsbeirates, des Clubs Behinderter und ihrer Freunde (CBF), des Schulamtes, des Grünflächenamtes, des Stadtplanungsamtes und der IDA-Schulkoordination vorzusehen. Die Fachpreisrichter sind noch festzulegen. Es wird empfohlen, die Benennung aus den Dezernaten II und III unter Mitwirkung der Eigenbetriebe Bäder und IDA vorzunehmen.

2. Beauftragung des Planungsteams zur baulichen Umsetzung der Maßnahme gem. den Leistungsphase 1 - 4 HOAI (September 2014 – März 2015)
3. Erstellung einer Bauvorlage auf Basis der Genehmigungsplanung Leistungsphase 4 HOAI (März 2015)
4. Beauftragung des Planungsteams zur baulichen Umsetzung der Maßnahme gem. den Leistungsphasen 5 - 9 HOAI (April 2015)
5. Beginn der Baumaßnahme Sommer 2015 (Bauzeit ca. 15 - 20 Monate)
6. Fertigstellung der Baumaßnahme Herbst 2016

...

Zur weiteren Finanzierung ist folgendes anzumerken:

Die zugrunde gelegte Kostenschätzung für den Neubau Nordbad beträgt laut Kostenschätzung vom EB IDA 17 Mio. Euro. Für den unternehmerisch genutzten Teil der Baumaßnahme (öffentliche Nutzung gegen Eintrittspreise) ist der EB Bäder vorsteuerabzugsberechtigt. Ausgehend von einer etwa 50%igen öffentlichen Nutzung ist somit von einer Investitionssumme von 15,65 Mio. Euro auszugehen und im MIP des EB Bäder entsprechend einzustellen. Die investiven Kosten für das zu integrierende Therapiebecken der Christoph-Graupner-Schule in Höhe von 900 T€ sind im Wirtschaftsplan des EB IDA bereits eingestellt und werden entsprechend dort abgeplant. Die kalkulierten Folgekosten liegen bei 45.000 Euro/Jahr.

Die Folgekostenberechnung (Zinsbelastung, Abschreibung, Erhaltungsaufwand und Betriebskosten) sowie die in der Handlungsempfehlung dargestellte und die als Planungsauftrag definierte Wirtschaftlichkeitsberechnung werden im Ergebnis zu einer deutlichen Erhöhung des Verlustes (statt ca. 4,6 Mio. € ca. 5,2 Mio. €) im EB Bäder führen und zu einer entsprechenden Verlustabdeckung durch den Kernhaushalt führen.

Im Neubau des Nordbades können die bisherigen Angebote des Schul- und Trainingsbades abgebildet werden. Durch die Schließung des Schul- und Trainingsbades können jährliche Kosten in Höhe von ca. 235.000 € eingespart werden.

Darmstadt, 27. Juni 2014
520/Ra Nst. 2974

Dezernat II

Dezernat IV

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat III

Cornelia Zuschke
Stadträtin