

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 05.03.2018	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 Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0068 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 10300 Kostenträger:		
Investitionsnummer: 09103-5001 Sachkonto: 0533010		

Betreff: Beschluss zum Neubau Nordbad inkl. Freianlagen und Betriebsgebäude

Vorlage vom: 01.03.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt den finalisierten Entwurf des Architekturbüros Sacker einschließlich der Kostenberechnung und des Projektzeitplans zur Kenntnis.
2. Der Magistrat beschließt die Umsetzung der Baumaßnahme Nordbad inklusive Freibadgebäude, Betriebshof des Eigenbetriebs Bäder und Außenanlagen in einem Kostenrahmen von rund 43.200.000,00 € Projektkosten brutto.
3. Der Magistrat beschließt eine Vorsorge für Baupreissteigerungen/Nachtragsmanagement von rund 2.400.000,00 € brutto.
4. Der Magistrat beschließt eine Zielvorgabe für alle externen Planer der Projektkosten in Höhe von 43.200.000,00 € brutto.

5. Der Magistrat beschließt eine weitere Risikovorsorge von 1.400.000,00 € brutto für eine Sicherung des reibungslosen Bauablaufs. Diese Risikovorsorge ist nur mit Zustimmung der Dezernate I, II und IV in begründeten Fällen abzurufen.

Anlagen:	Entwurfsplanung Büro Sacker - Planunterlagen Zusammenstellung Kostenberechnung Büro Sacker-Hitzler Kostenentwicklung Gesamtprojekt inkl. Teilprojekte Entwurfsplanung Büro Sacker – Planunterlagen Zusammenstellung Kostenberechnung Büro Sacker-Hitzler Kostenentwicklung Gesamtprojekt inkl. Teilprojekte
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 1. März 2018

Gemäß dem Magistratsbeschluss Nr. 2016/0362 wurde für das Gesamtprojekt Nordbad ohne Betriebshof ein Kostenrahmen von 43,6 Mio. € inkl. Risikovorsorge beschlossen.

Das mit der Bauaufgabe betraute Planungsteam unter der Federführung des Architekturbüros Sacker wurde gem. Beschluss vom 31.08.2016 mit der weiteren Planung und der Erstellung einer Kostenberechnung beauftragt.

Im Dezember 2016 legte das Architekturbüro Sacker zunächst eine Kostenschätzung vor. Diese belief sich auf rund 49,7 Mio. €. Diese Kostenschätzung führte auf Veranlassung der Projektleitung zu einer Überarbeitung der derzeitigen Planung. In 2017 wurden unter anderem folgende Optimierungspotentiale erarbeitet und in der Planung sowie der Kostenberechnung umgesetzt:

- Vereinfachung der Dachkonstruktion
- Optimierung der Funktionsabläufe
- Reduzierung der gesamten Gebäudehöhe
- Optimierung und damit verbundene Flächensparnis im Bereich der Beckenumgänge
- Optimierung der Tragwerkskonstruktion
- Anpassung des Ausbaustandards Beleuchtung und Entwässerung

Diese Überarbeitungs- und Optimierungsphase mündete in einer vertieften Kostenberechnung und führte zu einer Reduzierung der Gesamtkosten um rund 6,5 Mio. € auf 43,2 Mio. € im Januar 2018.

Die aktuelle Baupreisentwicklung und die bevorstehende Konjunkturstärkung durch das KIP-Programm II (Kommunalinvestitionsprogramm) des Bundes deuten auf einen erhöhten Anstieg der Baukosten. Somit wird es erforderlich, den Neubau des Nordbades mit einem entsprechenden Risiko- und Nachtragsmanagement zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung der externen Projektsteuerung ist dieser mit einem Budget von rund 2,4 Mio. € zu veranschlagen. Die Projektleitung und der Eigenbetrieb Bäder sehen dies als grundsätzlich auskömmlich an, empfehlen aber als zweite Ebene, einen weiteren Zuschlag von rund 1,4 Mio. € bereitzustellen. Diese zusätzliche Sicherheitsvorkehrung von 1,4 Mio. € kann nur nach Freigabe der beteiligten Dezernate I, II und IV dem Projekt zugeteilt werden.

Die vorliegende Kostenberechnung geht von einem idealen Vergabe- und Bauablauf aus. Um dieses Ziel zu erreichen wird es notwendig, den Planern eine entsprechende Zielvorgabe mit diesem Magistratsbeschluss festzuschreiben. Diese liegt bei den von den Planern ermittelten Kosten von 43,2 Mio. €.

Projektzeitenplan:

Der Projektzeitenplan sieht folgende Meilensteine vor:

	seit 3. Quartal 2017
Abriss Bestand (Vorarbeiten Innenraum)	
Abriss Bestand Hallenbad	1. und 2. Quartal 2018
Abgabe Genehmigungsplanung	2. Quartal 2018
Erteilung Baugenehmigung	3. Quartal 2018
Baubeginn Erdbauarbeiten	4. Quartal 2018

Fertigstellung Hallenbad	3. Quartal 2020
Probetrieb Hallenbad	3. und 4. Quartal 2020
Offizielle Eröffnung des Hallenbades	4. Quartal 2020

Standzeit Traglufthalle 3. Quartal 2017 - 2. Quartal 2020

Abriss DSW-Gebäude	4. Quartal 2020
Baubeginn Neubau Freibadgebäude	1. Quartal 2021
Fertigstellung Freibad	1. Quartal 2022

Kosten Neubau Nordbad:

Die Gesamtprojektkosten inkl. Freianlagen und Betriebsgebäude (Kostenberechnung Stand 22.02.2018 Büro Sacker/Hitzler) belaufen sich auf rund 43,2 Mio. € und teilen sich wie folgt auf:

Hallenbad	37.516.244,00 €
Freianlagen	4.986.830,00 €
Betriebshof	656.110,00 €
Gesamtsumme	<u>43.159.184,00 €</u>

Diese Summe erhöht sich um einen Baukostenindex und einer Risikovorsorge des externen Projektsteuerers:

zzgl. Baukostenindex 3,4 % Anteil Hallenbad gerundet	1.275.500,00 €
zzgl. Baukostenindex 8,4 % Anteil Freianlagen gerundet	418.900,00 €
zzgl. Baukostenindex 3,4 % Anteil Betriebshof gerundet	22.300,00 €
zzgl. Baupreissteigerungen/Nachtragsmanagement 1,6 % gerundet	690.500,00 €
	<u>2.407.200,00 €</u>

Gesamtkosten inkl. Risikoabwägung externe Projektsteuerung gerundet 45.600.000,00 €

Etatisierung im Eigenbetrieb Bäder:

	brutto
MIP 2016	1.000.000,00 €
MIP 2017	14.000.000,00 €
MIP 2018	10.500.000,00 €
MIP 2019	17.000.000,00 €
MIP 2020	3.100.000,00 €
Zwischensumme Projektziel	45.600.000,00 €

Zusatzetat Risikovorsorge EBB/IDA

MIP 2020	1.400.000,00 €
Gesamtetat	<u>47.000.000,00 €</u>

(nur mit Freigabe Dezernat I, II und IV abrufbar)

Folgekosten

Der aufgrund der Kreditaufnahme entstehende zusätzliche Aufwand beläuft sich bei einer Abschreibung von 55 Jahren und einem Abschreibungssatz von 1,82 % sowie einem gestiegenen Zinssatz von 2,5 % für Kommunaldarlehen auf anfänglich rund 2,0 Mio. € pro Jahr.

Bei Materialaufwand und Leistungen sind durch Synergien, z. B. durch Aufgabe des Schul- und Trainingsbades, geringere Kosten zu erwarten. Durch Optimierungen in den Bereichen Energieversorgung, Wasser und Abwasser sind weitere Kosteneinsparungen zu erzielen.

Um die Inanspruchnahme von verlängerten Gewährleistungszeiten sicherzustellen, ist es erforderlich, die Folgeverträge zur Instandhaltung/Wartung abzuschließen, dadurch entstehen deutliche Steigerungen.

Durch das Ausschöpfen von Umsatzpotentialen, wie Pachteinnahmen des Kioskbetriebes einschließlich der Snack- und Getränkeautomaten, und zusätzlichen Kurseinnahmen für das Bewegungsbecken, steigende Badegastzahlen und Ausweitung der gesundheitlichen Reha-Maßnahmen, sind Mehreinnahmen zu erzielen.

Darmstadt, 01.03.2018

Dezernat I

Dezernat II

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Dezernat IV
i. V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister