

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0372/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.620-20	Federführung: Fachbereich III	Datum: 07.11.2022

Sanierung des Waldschwimmbades - Entscheidung zur Ausführungsvariante und Baubeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Von der Entwurfsplanung, Varianten 1, 2 und 3, mit jeweiliger Kostenberechnung des Büros protec Ingenieure, Heilbronn zur Sanierung des Waldschwimmbades (Anlagen 1-3) wird Kenntnis genommen.
2. Es soll die Variante 3 (Edelstahl-Vollauskleidung des Nichtschwimmer- und des Kombibeckens) zur Ausführung kommen.
3. Seitens der Gemeinde Niedernhausen wird der Eigenanteil an den Gesamtkosten in den Haushalten der Jahre 2023-2025 bereitgestellt.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Bauleistungen auszuschreiben.
5. Die Kostenfeststellung ist der Gemeindevertretung nach Abschluss der Baumaßnahme zur Kenntnis zu geben.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 4241 Waldschwimmbad
Sachkonto / I-Nr.: investiv
Auftrags-Nr.:

Auf Grund der sehr groben Voruntersuchung von 2015 wurden für die reine Beckenkopfsanierung des Waldschwimmbades bislang im Ergebnishaushalt bzw. der Finanzplanung 2,1 Mio. Euro zur Verfügung gestellt bzw. eingeplant.

Die vorgeschlagene Edelstahlauskleidung (Variante 3) ist gemäß den haushaltsrechtlichen Vorschriften hingegen im Finanzhaushalt (investiv) zu buchen.

Sachverhalt:

Die beiden großen Becken des Waldschwimmbades, das Nichtschwimmer- und das Schwimmer-/Sprungbecken (Kombibecken) sind insbesondere im Bereich der Beckenköpfe stark sanierungsbedürftig. Neben deutlichen Beschädigungen der Fliesen und des Betons sind erhebliche Wasser- und damit auch Wärmeverluste zu verzeichnen. Die jährliche behelfsmäßige Reparatur der Frostschäden ist kostenintensiv und angesichts der stark geschädigten Unterlage auch wohl nur noch wenige Jahre zu bewerkstelligen. Es droht im schlimmsten Fall die Schließung des Bades.

Bereits 2015 hat das Büro Balneatechnik aus Wiesbaden eine Vorstudie erstellt und empfahl eine reine Beckenkopfsanierung. Gemäß der auf das Preisniveau 2022 hochgerechneten damals allerdings noch sehr groben Kostenschätzung ergaben sich hierfür Gesamtkosten von ca. 2,1 Mio. Euro.

Es wurden daraufhin Förderanträge bei Bund und Land gestellt, die beide inzwischen auch positiv beschieden wurden. Demnach wurden zunächst Fördermittel in einer Höhe von insgesamt 1,07 Mio. Euro zugesagt. Gemäß Abstimmung mit den Vertretern der Fördermittelgeber in der Videokonferenz vom 07.11.2022 wird trotz gestiegener Kosten die maximale Höhe der **Fördermittel** insgesamt **1,22 Mio. Euro** betragen.

Im vergangenen Jahr wurde durch den Gemeindevorstand das spezialisierte Ingenieurbüro protec Ingenieure aus Heilbronn nach vorangegangener Ausschreibung mit den erforderlichen Planungsleistungen beauftragt. Das Büro hat inzwischen eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Leistungsphase 3) für die Beckenkopfsanierung wie ursprünglich geplant, ausgearbeitet (Variante 1). Da mittelfristig aber auch der Fliesenbelag an den Beckenwänden und am Beckenboden saniert oder austauscht werden muss, wurde der Planer gebeten, zusätzlich eine Edelstahl-Vollauskleidung zu berechnen (Variante 3). Der Fördermittelgeber des Bundes, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Frankfurt, forderte zudem die Ausarbeitung auch einer Neubauvariante (Variante 2), um die Sanierungs- mit Neubaukosten zu vergleichen.

Variante 1:

Beckenkopfsanierung (Sanierung des oberen Teils der Beckenwand mit der Überlaufrinne und deren konstruktiven Unterbau)

Kosten lt. Kostenberechnung: 3,74 Mio. Euro brutto, einschl. Baunebenkosten

Zzgl. Baukostensteigerung, angenommen 15%

Zzgl. Unvorhergesehenes 10%

Gesamtsumme: 4,73 Mio. Euro brutto

Variante 2:

Aufgabe des Nichtschwimmerbeckens mit Vergrößerung der Liegefläche und Neubau eines neuen Edelstahl-Beckens mit Schwimmer-, Nichtschwimmer- und Sprungbereich

Kosten lt. Kostenberechnung: 4,44 Mio. Euro brutto, einschl. Baunebenkosten

Zzgl. Baukostensteigerung, angenommen 15%

Zzgl. Unvorhergesehenes 10%

Gesamtsumme: 5,62 Mio. Euro brutto

Variante 3

Vollauskleidung der beiden Becken mit Edelstahl einschl. Sanierung der Beckenköpfe

Kosten lt. Kostenberechnung: 4,49 Mio. Euro brutto, einschl. Baunebenkosten

Zzgl. Baukostensteigerung, angenommen 15%

Zzgl. Unvorhergesehenes 10%

Gesamtsumme: 5,68 Mio. Euro brutto

Bei allen Varianten ist auch die Erneuerung der schadhafte, umlaufenden Rohwasser-, Schwallwasser- und Duschwasser-**Leitungen** enthalten. Hier ist es in den letzten Jahren vermehrt zu Undichtigkeiten und Rohrbrüchen gekommen. Zudem werden auch die **Liegestufen** erneuert.

In das Projekt integriert werden soll die Überdachung der Liegestufen mit einer großen **Photovoltaikanlage**, die einen Großteil des Strombedarfs des WSB abdecken wird. Hierzu ist ein gesonderter Elektro-Fachingenieur im weiteren Verlauf des Gesamt-Projektes zu beauftragen und es wird den Gremien hierzu gesondert berichtet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Prognose der **Baukostenentwicklung** derzeit äußerst schwierig und mit großen Unsicherheiten verbunden ist.

Gegenüberstellung Vor-/ Nachteile

Variante 1 (Beckenkopfsanierung)

Vorteile:

Zunächst geringere Investitionskosten gegenüber den anderen Varianten

Nachteile:

Vermutlich wird in wenigen Jahren eine erneute Baumaßnahme notwendig werden, da der Fliesenbelag auch im Bereich der Beckenwände und des Beckenbodens mittelfristig abgängig ist. Es entsteht an der Nahtstelle zwischen dem sanierten Beckenkopf und der Beckenwand eine baukonstruktive Schwachstelle. Auch ist insgesamt in der Summe mit höheren Kosten durch mehrmalige Baustelleneinrichtung und mit mehrfacher Verkürzung der Badesaison zu rechnen.

Variante 2 (Neubau)

Vorteile:

Erhöhung der Anziehungskraft des Bades durch Einbau von Attraktionen wie Strömungskanal

Erhöhung des Anteils der Wasserfläche für Nichtschwimmer
Vergrößerung des ebenen Anteils an der Liegewiese
Geringere Betriebskosten, u.a. durch Einbau einer Wärmerückgewinnung

Nachteile

Keine bauliche Trennung Nichtschwimmer und Schwimmer/Sprungbereich
Verlust an Wasserfläche (1.254 m² statt wie bisher 1.489 m²) und an Schwimmbahnen
Höhere Investitionskosten als bei Variante 1

Variante 3 (Edelstahlauskleidung)

Vorteile:

Langlebige, einheitliche Auskleidung mit Edelstahl mit einer Haltbarkeit von mindestens 30 Jahren, Wegfall der regelmäßigen Reparatur von Frostschäden. Geringer Pflegeaufwand, leichte Reinigung. Durch den hohen Vorfertigungsgrad sind kurze Montagezeiten möglich und der Werkstoff ist durch eine hohe Elastizität weitestgehend frostunempfindlich. Die Beckenhydraulik kann auf Vertikaldurchströmung (bandförmige Einströmung) umgebaut werden, was vorteilhaft für die Wasserchemie und den Energieverbrauch ist (auch bei Var. 2 möglich).

Nachteile:

Höhere Investitionskosten als bei Variante 1 und 2

Die **Bauzeit** wird im Zeitraum Mitte August 2024 bis Mitte Juni 2025 liegen, sodass sich zwei Badesaisons verkürzen, aber keine ausfallen muss.

Zusammenfassung / Empfehlung:

Nach Würdigung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten schlagen Verwaltung und Betriebsleitung einvernehmlich vor, Variante 3 (Edelstahlauskleidung) umzusetzen. Auf diese Weise wird eine langlebige, nachhaltige Lösung gefunden. Es ist zwar zunächst ein größerer baulicher Eingriff mit zunächst höheren Kosten erforderlich, doch entfällt dann eine zweite mittelfristige Baumaßnahme und eine weitere Saisonverkürzung.

Anders als bei Variante 2 bleibt die bauliche Trennung zwischen Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich erhalten. An durchschnittlich frequentierten Betriebstagen wird durch viele Besucher das ungestörte sportliche Schwimmen bevorzugt, welches idealerweise im Kombibecken auf sechs Bahnen (Variante 2: 4 Bahnen) angeboten wird.

An Hochbetriebstagen ist die größere Wasserfläche von Vorteil.

Alternativ angebotene Auskleidungen mit Folie oder Fliesen sind nicht empfehlenswert. Folie altert schnell (Lebensdauer ca. 10 Jahre), wird spröde, neigt zu Blasenbildungen und wird gerade an den Nahstellen leicht undicht. Zudem ist sie anfällig für Vandalismus. Fliesenauskleidungen werden bei Sanierungen und Neubauten kaum noch verwendet, da sie aufwändig in der Anlage und Reparatur sind und zu Frostschäden neigen.

Ergänzend sollte versucht werden, das Nichtschwimmerbecken durch Einbau von Attraktionen noch aufzuwerten.

Grein
Fachbereichsleitung III

Anlagen:

Planung und Kostenberechnung Varianten 1-3

