BIBERACH
klein. stark. oberschwäbisch.

Kämmereiamt

20 - Leo

Biberach, 11.02.2022

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/020/1

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		**Datum**		**Ja**	**Nein**	**Enth**
Gemeinderat	öffentlich	24.02.2022	Beschlussfassung			

Ersatzneubau Freibad Biberach

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Ersatzneubau wie in **Anlage A** zur Vorlage dargestellt zu.

2. Der Ersatzneubau umfasst ein Freizeitbecken mit 887 m^2 Wasserfläche und ein Schwimmerbecken mit 363 m^2 Wasserfläche bei einer max. Wassertiefe von jeweils 1,35 m.

3. Für den möglichen Bau eines 50 m Beckens als Ergänzung zum Frei- oder Hallenbad wird die hierfür benötigte Fläche vorgehalten. Sie ist im Lageplan in **Anlage B** farbig markiert dargestellt.

4. Der Gemeinderat bewilligt für den Ersatzneubau des Freibads ein Budget von max. 22,50 Mio. € netto. Hiervon wäre dann der für möglich erachtete Bundeszuschuss von 3 Mio. €noch zu saldieren, so dass der Eigenanteil der Stadt netto bei max. 19,50 Mio. € liegt.

5. Der Eigenkapitalerhöhung in Höhe der Baukosten abzüglich des Bundeszuschusses an die Stadtwerke Biberach GmbH für den Ersatzneubau des Freibads wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Ausgangssituation

Das Freibad ist nach über 30 Jahren am Ende der Lebensdauer angekommen. Die technischen Anlagen sind veraltet und das Becken hat sich teilweise gesetzt. Eine Sanierung ist im Gegensatz zum Ersatzneubau nur unwesentlich günstiger. Die angestrebten funktionalen Verbesserungen und Optimierungen im Hinblick auf den Energieverbrauch sind nur mit einem Ersatzneubau zu realisieren.

Mit Drucksache Nr. 2020/127 wurde der Gemeinderat ausführlich über den baulichen Zustand des Freibads Biberach informiert. Grundlage hierfür war eine Voruntersuchung durch das Architekturbüro 4a Stuttgart, das bereits mit dem Bau des Hallenbades betraut war.

...

Der Gemeinderat hat am 27.07.2020 die Stadtwerke Biberach GmbH als Betreiber des Freibads mit der Ausarbeitung und Planung eines neuen Freibads am Hallensportbad beauftragt.

2. Zeitschiene und Bundesförderprogramm

Unter der Maßgabe, dass der Ersatzneubau für das Freibad zur Saison 2025 eröffnet werden soll, wurde bisher nachstehender Zeitplan zugrunde gelegt.

Planung und Kostenermittlung	01/2022 - 12/2022
Vergabe Bauleistung	01/2023 - 07/2023
Bauzeit	09/2023 - 05/2025
Eröffnung	05/2025

Zwischenzeitlich wurde ein Zuschuss aus dem **Bundesförderprogramm** „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ über 3 Mio. € in Aussicht gestellt. Die Abwicklung dieses Förderprogramms ist aufwändig und darüber hinaus mit einigen Vorgaben verbunden. Wir sind zuversichtlich, dass der Zuschuss nach Vorlage des Baubeschlusses des Gemeinderates alsbald bewilligt wird.

Insbesondere die Pflicht zur Ausschreibung in Einzelgewerken, bringt den bisherigen Zeitplan, der eine GU-Ausschreibung unterstellt hat, erheblich durcheinander. Daher muss die Phase der Planung und Kostenermittlung schneller vorangetrieben werden, zugunsten eines größeren Baufensters, da bei Einzelvergaben in Gewerken viel mehr Koordinierungs- und Abstimmungsbedarf unter den ausführenden Handwerkern notwendig ist, wie bei einer GU-Vergabe. Außerdem müssen Verzögerungen oder Ausfälle im Zeitplan im Voraus mit einkalkuliert werden, um die Eröffnung im Frühjahr 2025 überhaupt halten zu können. Darüber hinaus muss auch aufgrund des Zuschusses, die Fertigstellung in 2025 eingehalten werden, weil die Abrechnung noch im Jahr 2025 erfolgen muss. Maßnahmen, wie z. B. die Verlegung des Retentionsbeckens müssen daher bereits vor dem eigentlichen Baubeginn abgeschlossen sein.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 27.07.2020 wurde am 12.04.2021 die EU-weite Ausschreibung der Generalplanerleistungen vorgenommen. Die Vergabe ist am 11.10.2021 erfolgt. Das Büro asp Architekten Stuttgart, ein im Bäderbau erfahrenes Büro, hat den Auftrag erhalten.

Nach einem Auftaktgespräch vor Ort am 04.10.2021 und der präzisen Darlegung und Diskussion der Ziele des Ersatzneubaus, konnten in drei weiteren ausführlichen Online-Meetings die Planung soweit vorangetrieben werden, dass diese nun dem Gemeinderat vorgestellt werden kann.

3. Ziele für den Ersatzneubau

Das Freibad befindet sich in unmittelbarer Konkurrenz zum Freibad Warthausen (35.000 Badegäste) und zum Badesee Ummendorf (80.000 Badegäste). Im Einzugsbereich sind jährlich rund 155.000 Badegästen zu verzeichnen, wovon ca. 40.000 Badegäste auf das Freibad in Biberach entfallen. Auch ein neues und attraktiveres Freibad wird nach unserer Einschätzung dauerhaft nicht zu mehr Badegästen führen, da in der Umgebung attraktive Badeangebote bestehen. Die Planung unterstellt daher die Beibehaltung der bisherigen Wasserfläche, allerdings künftig verteilt auf zwei Becken.

Das Angebot im Freibad Biberach richtet sich überwiegend an Familien mit Kindern bis zum Alter von 14 Jahren. Das Freibad ist als Freizeit- und Spaßbad konzipiert und soll auch künftig so ausgelegt werden. Der im Hallenbad vorgehaltene Sprungturm steht in der Freibad-Saison den Badegästen ebenfalls zur Verfügung.

Mit dem Ersatzneubau des Freibads sollen einerseits funktionale Verbesserungen und andererseits energetische Optimierungen einhergehen. Dafür sind eine Verkürzung der Lei-

...

tungswege und eine kompakte Bauweise sowie die Zentralisierung der Technik unumgänglich. Gleichzeitig soll die Wasserfläche im bisherigen Umfang beibehalten werden. Außerdem soll für ein optionales 50 m Becken in der Zukunft entweder als Freibad oder als Anbau zum Hallenbad ein Platzhalter vorgesehen werden. Starkregenereignisse sind ebenso zu berücksichtigen wie klimatische Zielvorgaben.

Vor diesem Hintergrund ist der in der Vorstudie noch enthaltenen Hubboden für das Schwimmerbecken bereits entfallen. Auch die Wassertiefe soll gegenüber dem Bestand unverändert bleiben. Hinsichtlich der Attraktionen im Bad besteht noch Diskussionsbedarf, insbesondere hinsichtlich des Energieverbrauchs und damit der laufenden Kosten dieser Attraktionen.

Da der Betrieb eines Bades mit erheblichen Verlusten einhergeht, ist es auch Ziel, die Betriebsfolgekosten zu optimieren und die für den Betrieb notwendige Energie nachhaltig zu erzeugen.

Eine tabellarische Gegenüberstellung des Bestands, der Vorstudie von 4a und der aktuellen Planung ist als **Anlage C** dieser Vorlage beigefügt.

Mit dem Hallensportbad verfügt Biberach über ein attraktives Bad, das auch in den Sommermonaten den Vereinen und Schulen zur Verfügung steht. Diese Nutzergruppen gehen ohnehin kaum bis gar nicht in das Freibad.

4. Kosten

Die bisherige Kostenschätzung für den Neubau aus der **Vorstudie lag bei 15,20 Mio. € netto Stand 2019**. In diesen Kosten waren noch keine Absorber- ‚Fotovoltaikanlage und Trafostation für eine nachhaltige Energieerzeugung sowie die Verlegung des Retentionsbeckens enthalten. Außerdem waren die Nebengebäude kleiner dimensioniert und die Wasserfläche war gegenüber dem Bestand reduziert. Diese sind also dem Budget entsprechend noch zuzuschlagen. Dagegen sind der Wegfall des Hubbodens und die Reduzierung der Tiefe im Schwimmerbecken aus den dargelegten Gründe zu saldieren.

Hinzu kommen zwischenzeitlich höhere Kosten für die Gründung, weil aufgrund der Bodenverhältnisse eine Pfahlgründung erforderlich ist, was bekannt war, die aufgrund der neuen Vorgaben nach DIN zusätzlich jedoch noch entsprechend gegen Auftrieb zu sichern ist. Zwischenzeitlich erfolgte Baupreissteigerungen, die in 2020 bei knapp 5% und in 2021 bei exorbitanten 15 % lagen, kommen noch oben drauf.

Vor diesem Hintergrund war bereits klar, dass die Baukosten der Vorstudie deutlich überschritten werden würden. Mögliche Einsparungen sind in der vorliegenden Planung bereits enthalten und umgesetzt. Die Bauweise ist rechteckig und sehr kompakt, die Technik ist zentral und unmittelbar an der Badeplatte angedockt. Das neue Freibad rückt deutlich näher zum Hallenbad und verkürzt damit die Leitungswege erheblich. Für Baupreissteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 wurden insgesamt 10 % angesetzt - pro Jahr also nur 5 % und für Unvorhergesehenes wurde ein Zuschlag von 10 % eingeplant. Nach unserer Auffassung Annahmen, die nicht unrealistisch sind, im aktuellen Bauumfeld in der Region jedoch eher das Risiko bergen, dass weitere Erhöhungen noch hinzukommen könnten.

Unsicherheiten bestehen noch hinsichtlich einer noch ausstehenden Bodengrunduntersuchung sowie Schadstoffbelastung. Zwar liegen uns Daten aus dem Neubau des Hallensportbades sowie aus der Erweiterung um ein Lehrschwimmbecken vor. Aber auch hier hat sich erst auf der Baustelle gezeigt, dass entgegen dem Bodengutachten tatsächlich doch Schadstoffe im Boden enthalten waren. Das gilt auch für den Abbruch im Bestand. Es wird mit zusätzlichen Entsorgungskosten von mit Chlor belastetem Beton gerechnet, die derzeit aber nicht bezifferbar sind und daher nicht in den Kosten enthalten sind.

...

Die **aktuell** vorliegende **Kostenschätzung** auf der Basis von Kosten, die die exorbitante Baupreissteigerung von 2021 bereits eingepreist hat, weist eine Summe von rund **22,50 Mio. € netto** aus.

Kostenschätzung vom 12.01.2022	19,46 Mio. €
Zuschlag für Baukostensteigerungen bis 2023: 10 %	1,52 Mio. €
Zuschlag für Unvorhergesehenes: 10 %	1,52 Mio. €
Baukosten insgesamt 22,50 Mio. € netto aufgerundet	**22,50 Mio. €**
abzüglich möglicher Zuschuss Bund	3,00 Mio. €
Eigenkapitalzuführung Stadt für Ersatzneubau Freibad netto	**19,50 Mio. €**

Eine Erhöhung der Baupreissteigerungsrate von 10 % auf 15 % würde zu einer Budgeterhöhung um rd. 0,80 Mio. € auf rd. 23,3 Mio. € führen. Es obliegt dem Gemeinderat, welches Budget er den Stadtwerken zur Realisierung des Ersatzneubaus zur Verfügung stellen möchte und wie hoch die im Budget eingebauten Sicherheiten sein sollen.

Die Stadtwerke verstehen sich als Dienstleister für die Stadt. Die Entscheidung, ob und in welcher Dimension ein Ersatzneubau für das Freibad erstellt wird, obliegt letztendlich dem Gemeinderat, der auch die finanziellen Mittel für die Umsetzung der Maßnahme bereitstellt. Gleichwohl erlaubt sich die Stadtverwaltung den Hinweis, dass diese Kosten für eine Infrastruktur die maximal 5 - 6 Monate im Jahr in Betrieb ist, eine kaum noch vertretbare Höhe aufweist. Aus diesen hohen Investitionskosten ergeben sich dann in der Folge auch höhere laufende Kosten, allein wegen der Abschreibung, die durch geringere Kosten im laufenden Betrieb durch die geplanten Optimierungen nicht aufgefangen werden können. Im Ergebnis wird sich also der Abmangel im Bäderbereich erhöhen und damit letztendlich der Verlustausgleich durch die Stadt.

5. Projektverantwortliche

Der Bau und Betrieb der Bäder obliegt der Stadtwerke Biberach GmbH. Damit trägt die Geschäftsleitung die Gesamtverantwortung für das Projekt.

Projektleiter:	Thorsten Wölfle
Technischer Berater:	Joachim Isenmann
Projektsteuerer:	Architekt Munz, Biberach
Generalplaner:	asp Architekten Stuttgart

6. Weiteres Vorgehen

Mit der heutigen Entscheidung zum Ersatzneubau des Freibades, wie vorgestellt, wird der Baubeschluss gefasst. Damit werden die Stadtwerke in die Lage versetzt, die Maßnahme voranzutreiben, das Baugesuch auf den Weg zu bringen und die Ausschreibung und Vergabe vorzubereiten, sowie den Zuschuss auf die Bewilligungsschiene zu setzen.

Sollte sich im weiteren Verlauf zeigen, dass die Maßnahme nicht im genehmigten Investitionsbudget erfolgen kann, wird der Gemeinderat unverzüglich informiert.

Leonhardt

Anlage A - Grundriss EG und Kostenschätzung
Anlage B - Erschließungsachse und Übersicht Abbruch
Anlage C - Aufstellung für Richtlinien