

Betreff Hallenbad Kostheim

Dezernat/e I

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Machbarkeitsstudie
Kostenermittlung Generalsanierung
Kostenermittlung Abbruch und Neubau

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Weiteres Vorgehen nach dem Brandereignis im Hallenbad Kostheim

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 die abschließende Studie der baulichen Situation nach dem Brandereignis im Oktober 2023 vorgelegt wurde.
 - 1.2 die WiBau die vorgelegten Ergebnisse und Kostenermittlungen für die Varianten „Generalsanierung“ und „Abriss und Neubau“ um die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) sowie ergänzende Kalkulationen zur Risikoabsicherung ergänzt hat.
 - 1.3 nach derzeitigem Stand der Kostenermittlung die Kosten für eine Generalsanierung des Hallenbades bei netto 30,16 Mio. € und für einen Abriss und Neubau bei netto 31,54 Mio. € liegen.
 - 1.4 das für die Studie beauftragte Architekturbüro bereits bei der solitären Betrachtung der Kostengruppen 200-500 die Empfehlung ausspricht, einen den modernen Ansprüchen genügenden und wirtschaftlicher zu betreibenden Neubau zu realisieren, dessen Umsetzung darüber hinaus eine kürzere Planungs- und Bauphase erwarten lässt.
 - 1.5 die Betriebsleitung mattiaqua für den Wirtschaftsplan 2025 bereits Planungsmittel für das Hallenbad Kostheim in Höhe von 0,5 Mio. € angemeldet hat.
 - 1.6 die Sparkassenversicherung als Brandversicherung im Falle eines Neubaus oder einer Generalsanierung des Hallenbades einen Betrag in Höhe von 4.099.320 € (brutto) erstatten wird.
 - 1.7 durch die Sparkassenversicherung im Falle einer Nicht-Wiederherstellung des Hallenbades lediglich den Zeitwert des Brandschadens in Höhe von 2.123.696 € (brutto) erstattet wird.
 - 1.8 die finanziellen Auswirkungen eines Neubaus oder einer Generalsanierung frühestens im Haushalt 2026/2027 kassenwirksam werden.
2. Dem Ersatzneubau des Hallenbades Kostheim im Kostenrahmen von 31,54 Mio. € wird zugestimmt.
3. Dezernat I/86 wird beauftragt,
 - 3.1 die WiBau mit der weiteren Abwicklung und damit der Planung zunächst für die Leistungsphasen 1-4 für den Ersatzneubau des Hallenbades Kostheim zu beauftragen.
 - 3.2 in Verbindung mit Dez. III/20 die entsprechenden Darlehensverträge zur Finanzierung der Kosten in Höhe von 31,54 Mio. € auszuschreiben und abzuschließen. Die finanziellen Auswirkungen sind für die entsprechenden Wirtschaftspläne des Eigenbetriebes anzumelden.
 - 3.3 i. V. m. Dezernat III/20 den vollständigen Kreditbedarf in die Haushaltssatzung 2026/2027 aufzunehmen.

D Begründung

Durch das verheerende Brandereignis am 17. Oktober 2023 im Saunabereich des Hallenbades Kostheim wurden nicht nur der komplette Saunabereich sondern auch weite Teile des Schwimmbades und der verbauten Technik in Mitleidenschaft gezogen. Durch den Eigenbetrieb mattiaqua wurde die städt. Gesellschaft WiBau mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie sowie zugehöriger, weitergehender Untersuchungen beauftragt.

Die daraufhin stattgefundenene Brandschadenbeseitigung ging mit umfangreichen Bauteilöffnungen und Rückbauten vonstatten. Dabei traten weitere Schäden zu Tage, die ursächlich nicht in direktem Zusammenhang mit dem Brandereignis standen, eine Zustandsbewertung des Bades jedoch deutlich beeinflussen. Der Eigenbetrieb mattiaqua als Betreiber des Bades hat in Abstimmung mit der Betriebskommission unmittelbar eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die klären sollte, wie sich die Schadenslage darstellt und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um diese zu beheben. Dabei hat sich schnell herausgestellt, dass eine einfache Brandschadensanierung nicht dazu führt, dass das Bad weiter betrieben werden kann.

In der Sitzung der Betriebskommission am 20. März 2024 wurde durch das beauftragte Architekturbüro Krieger und der WiBau der aktuelle Zwischenstand zur Machbarkeitsstudie zum Brand im Hallenbad Kostheim vorgestellt. Die Betrachtungsweise bezog sich auf den Brandschaden, Architektur, Tragwerk, Gebäude- u. Elektrotechnik. Die Gutachter berichteten ausführlich über die Brandschäden im Saunabereich, der Dachkonstruktion und Schäden im Saunaruheraum und deren Folgen. Das Ergebnis lautet wie folgt:

Das vorliegende Schadensbild führt zu einer Generalsanierung oder einem Neubau.

Folgende Schäden ergaben sich primär aus dem Brandschaden:

- Erneuerung der Trapezblech-Dachkonstruktion über der ehem. Sauna, einschließlich der Dachabdichtung
- Abbruch des Ruheraums der Sauna, verbunden mit Umbauten an den Fassaden und der Dachabdichtung
- Erneuerung der Fassade der ehemaligen Sauna
- vollständige Neuerrichtung aller Komponenten der Lüftungsanlage (Lüftungsgeräte, -kanäle, -einträge und -auslässe)
- Erneuerung der Unterdecken in der Badehalle und in Teilen des Erdgeschosses

Folgende Schäden ergaben sich sekundär aus baulichen Mängeln:

- Sanierung der schadhaften, kritischen Stahlbetonbauteile in allen Geschossen. Dazu wären der Rückbau und die Neuerrichtung von technischen Anlagen und Einrichtungen notwendig, verbunden mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand
- Einbau einer Brandmeldeanlage Kategorie 1, Umbau der Sicherheitslichtanlage
- Erneuerung der Becken- und Bodenfliesen, Estriche und Abdichtungen in allen Bereichen
- Erneuerung der Dachabdichtung in allen Bereichen, dazu Rückbau der Luftsolaranlage
- Für die Sanierung des Stahlbeton-Tragwerks müsste grundlegend in die Bausubstanz eingegriffen werden
- Die Erneuerung der Lüftungsanlage ohne gleichzeitige energetische Sanierung lässt sich nicht sinnvoll umsetzen
- Auch nach den oben beschriebenen Maßnahmen wären weiterhin Mängel vorhanden, z.B. fehlende Barrierefreiheit, verschlissene Bauteile etc.

Zur betontechnologischen Bewertung der Schäden an der Stahlbeton-Konstruktion erfolgten Bauteiluntersuchungen durch ein Prüflabor.

Im Ergebnis der vorliegenden Betrachtung hat das Büro Krieger mit nachgeordneten Fachplanern den baulichen IST-Zustand des Hallenbades Kostheim sowie die Ausführungsvarianten „Generalsanierung“ und „Abriss und Neubau“ betrachtet.

Hierbei wurden die Kostengruppen

- 200 vorbereitende Maßnahmen,
- 300 Bauwerk - Baukonstruktion,
- 400 Technische Anlagen und
- 500 Außenanlagen, Freiflächen

berücksichtigt. Das Büro Krieger kommt zu dem Ergebnis, dass eine Generalsanierung dabei einen Netto-Gesamtbetrag in Höhe von 17,48 Mio. € und der Abriss incl. Neubau einen Netto-Gesamtbetrag in Höhe von 19,41 Mio. € auslöst.

Die WiBau hat diese Basiswerte ergänzt (siehe Anlagen Kostenermittlungen) um notwendige Baunebenkosten der Kostengruppe 700 incl. Projektsteuerungskosten sowie Risikoabsicherungen (Vergabesicherheit, Nachtragsvorsorge, Unvorhersehbares, Indexsteigerung und Rückstellung Risiken) und kommt danach zu Gesamtkostenermittlungen in Höhe von (netto):

Generalsanierung: 30,16 Mio. €

Abriss+ Neubau: 31,54 Mio. €

Für den Fall der Generalsanierung wurde auf Grund eines höheren Risikos bei „Unvorhersehbarem“ der Ansatz auf 10% anstatt 5 % (Abriss+ Neubau) angehoben.

Im Fazit erteilt das Büro Krieger folgende Handlungsempfehlung:

Aufgrund des Umfangs der baulichen Mängel der Rohbau-Substanz des Hallenbades Kostheim und des überwiegend überalterten Zustands der technischen Anlagen sowie des Ausbaus, zusammen mit den bei einer Sanierung zu erwartenden Kostenrisiken und den berechnet nur rund 11% höheren Kosten eines Ersatzneubaus im Vergleich zu einer Brandschaden- und Generalsanierung, führen zu der Empfehlung, von der Sanierung des Bades Abstand zu nehmen und statt dessen einen modernen Ansprüchen genügenden und wirtschaftlicher zu betreibenden Neubau zu favorisieren. Für einen Neubau ist zudem eine kürzere Planungs- und Bauphase zu erwarten.

Insbesondere vor dem Hintergrund von

- kompromissbehafteten Lösungen bei Generalsanierung im Bestand,
- schwer zu kalkulierenden Risiken der Generalsanierung,
- wirtschaftlicherem Betrieb eines Neubaus,
- kürzerer Planungs- und Bauphase sowie
- nur geringfügiger, finanziellen Abweichung

sollten alle weiteren Überlegungen und Planungen mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und Errichtung eines Neubaus einhergehen.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Ergänzende Erläuterungen


(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

III. Geprüfte Alternativen


(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Siehe Machbarkeitsuntersuchung Varianten Generalsanierung - Neubau

Bestätigung der Dezernent*innen

 Digital unterschrieben
von Gert-Uwe Mende
Datum: 2024.10.07
09:28:42 +02'00'

Mende
Oberbürgermeister

 Digital unterschrieben
von Thomas Baum
Datum: 2024.10.07
09:36:22 +02'00'