

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/049

freigegeben am **07.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 04.03.2019

Vorstellung des Sanierungsumfangs für die Bäder der Gemeinde Rastede

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

19.03.2019

Gremium

Kultur- und Sportausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Das Thema Sanierung der Bäder der Gemeinde Rastede beschäftigt die politischen Gremien bereits seit mehreren Jahren und soll nun im Rahmen der Diskussionen um die weitere Entwicklung des ehemaligen Sportplatzgeländes an der Mühlenstraße erneut einer ganzheitlichen Betrachtung unterzogen werden (sh. auch Antrag der Gruppe CDU/Grüne vom 27.11.2018).

Daraus resultiert letztlich die Entscheidung des Verwaltungsausschusses vom 22.01.2019 (Vorlage-Nr. 2019/002), die Verwaltung zu beauftragen, die Ergebnisse aus der Untersuchung des Sanierungsumfangs des Hallen- und Freibades im Kultur- und Sportausschuss vorzustellen.

Die Verwaltung verzichtet zu diesem Zeitpunkt bewusst auf einen Entscheidungsvorschlag, damit die politischen Gremien zunächst ausreichend Zeit erhalten zu entscheiden, ob die notwendigen Sanierungsmaßnahmen vorangetrieben werden sollen oder alternativ mit der Prüfung von Standards für Neubauvarianten einschließlich Machbarkeitsstudien und Lebenszykluskostenrechnungen begonnen werden soll. Im Verlauf der Vorlage wird hierauf selbstverständlich noch näher eingegangen.

Hallenbad

Mit Beschluss vom 20.02.2018 (Vorlage 2018/015) wurde die Verwaltung beauftragt, Konzeptvorschläge für das Hallenbad im Palaisgarten zu erarbeiten, die ein zusätzliches und ausreichendes Angebot für Familien mit Kleinkindern ermöglichen und als weitere Alternative eine vom Bad begehbbare kleine Bedarfssauna beinhalten sollten.

Grundsätzlich sollte jedoch am Charakter eines Sport- und Freizeitbades ohne Sauna und Café festgehalten werden. Selbstverständlich stand und steht diese Beauftragung im Kontext mit ansonsten notwendigen Sanierungsarbeiten und soll zusammen betrachtet und bewertet werden.

Das Architekten- und Ingenieurbüro Janßen, Bär und Partner aus Bad Zwischenahn wurde mit der Erarbeitung entsprechender Umnutzungsoptionen beauftragt (sh. Anlage 1). Das Büro hat insgesamt 3 Entwürfe erarbeitet, die im Rahmen der Sitzung detailliert vorgestellt werden.

Variante 1:

Der Standort des jetzigen Kursbeckens wird beibehalten und ein zusätzliches Planschbecken für Kleinkinder vorgesehen. Der ehemalige Saunabereich wird großzügig für Umkleide-, Sanitär-, Ruhe- und Geräteräume genutzt. Diese Variante beinhaltet keine Bedarfssauna. Die Kostenschätzung für die Variante 1 beläuft sich auf ca. 2.016.000 Euro brutto.

Variante 2:

Im Bereich des jetzigen Kursbeckens entsteht ein großzügiges Planschbecken. Das Kursbecken (mit Hubboden) wird in den ehemaligen Saunabereich verlegt. Hier soll zusätzlich eine Dampfsauna installiert werden. Der verbleibende Raum wird wiederum für Umkleide-, Sanitär-, Ruhe- und Geräteräume genutzt. Die Kosten der Variante 2 werden mit ca. 2.690.000 Euro brutto taxiert.

Variante 3:

Die Variante 3 setzt auf die Planungen der Variante 1 auf, hier wurde aber ein zusätzliches Angebot für eine Dampfsauna hinter dem Kursbecken geschaffen. Hierfür werden Kosten in Höhe von ca. 2.100.000 Euro brutto veranschlagt.

Unabhängig von einer Entscheidung für oder gegen eine der drei vorgestellten Varianten besteht mittelfristig ein erheblicher Sanierungsbedarf im Hallenbad der schwerpunktmäßig folgende Positionen beinhaltet:

- Erneuerung der Fenster der gesamten Fassade
- Sanierung der Becken und Beckenumgangsbereiche
- Betonsanierung und Anstriche der Technikkeller
- Energetische Sanierung (Einbau Hohlschichtdämmung/Dämmung der Sockelflächen)
- Technische Gebäudeausrüstung (Sanierung der Wasseraufbereitung, Pumpentechnik)
- Sanierung der Deckenverkleidungen der Schwimmhalle
- Erneuerung der Übertragungsanlage der Schwimmhalle, Sanierung der Heizzentrale, Austausch der Lüftungskanäle der Schwimmhalle, Sanierung der Beleuchtung
- Überarbeitung der Freianlagen (Pflasterflächen, Beetflächen, Einfriedungen)
- Erneuerung und Überarbeitung der Inneneinrichtung
- Sanierung der Flachdächer (verschiedene Ebenen) einschließlich Lichtkuppeln

Die geschätzten Sanierungskosten belaufen sich auf insgesamt ca. 2.600.000 Euro. Die Kosten wurden von den verwaltungseigenen Fachingenieuren ermittelt.

Verteilung der Kosten nach Wahl der Variante:

Kein zusätzliches Angebot				
Variante 1		2,016.000,00 €		
Variante 2			2.690.000,00 €	
Variante 3				2.100.000,00 €
Sanierungskosten	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €
Gesamtkosten:	2.600.000,00 €	4.616.000,00 €	5.290.000,00 €	4.700.000,00 €

Allerdings ist es zeitlich nicht möglich, während einer Sommerpause des Hallenbades (Mai bis September) eine der beschriebenen Umnutzungsvarianten und alle notwendigen Sanierungsarbeiten umzusetzen. Bei Verzicht auf ein zusätzliches Angebot für Kleinkinder und / oder eine Bedarfssauna könnten die Arbeiten sinnvoll auf mehrere Jahre verteilt werden. Zweckmäßig wäre es dann, mit dem größten Posten, Sanierung der Fassaden, Becken / Beckenumgangsbereich, Keller, Energetische Sanierung und der technischen Gebäudeausrüstung zu beginnen. Die geschätzten Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 1.586.000 Euro.

In einem weiteren Schritt könnte die letztmalig im Zeitraum von 2003 bis 2005 durchgeführte Dachsanierung vorgenommen werden. Hierfür fallen einschließlich Baunebenkosten ca. 964.000 Euro an. Die Sanierung der Freianlagen und der Innenausstattung ist ebenfalls separiert realisierbar und mit ca. 50.000 Euro ein vergleichsweise kleiner Posten.

Sollte eine Entscheidung zu Gunsten der alternativen Varianten 1 bis 3 fallen, könnte die Umsetzung sowohl vor, während oder nach den zuvor beschriebenen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Genauere Zahlen können allerdings erst ermittelt und vorgestellt werden, wenn eine grundsätzliche Festlegung auf eine der genannten Varianten erfolgt und eine Aussage dazu getroffen wird, ob eine schnelle Umsetzung oder eine Umsetzung über einen möglichst langen Zeitraum favorisiert wird. Im zweiten Fall wären gegebenenfalls auch noch Preissteigerungsraten zu berücksichtigen.

In jedem Fall müssten von der Verwaltung auf Basis dieser Grundsatzentscheidung der Zeitplan und die Kostensituation dargestellt und den politischen Gremien zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt werden.

Nach Abschluss aller Arbeiten befände sich das Hallenbad annähernd wieder auf einem Neubaustandard.

Zur Erleichterung der Entscheidungsfindung und um eine bessere Möglichkeit zu erhalten, die vorgestellten Erweiterungs- und Sanierungskosten ins Verhältnis zu einem Neubau an gleicher Stelle mit gleicher Größe und Ausstattung zu setzen, wurde das Büro Janßen, Bär und Partner um eine grobe Kostenschätzung gebeten. Für die Kalkulation wurde von dem Fachplanungsbüro das Volumen eines Ersatzbaus gegenüber dem Bestandsbau etwas erhöht, allerdings nur, weil für die Technik- und Konstruktionsflächen bei einem Neubau mehr Flächenbedarf besteht. Die Gesamtsumme für den „Neubau Hallenbad als Ersatzbau“ beläuft sich auf gerundet 14.500.000 Euro.

Je nach Beginn der Maßnahme und / oder optionalen Zusatzangeboten müssten gegebenenfalls weitere Preissteigerungen eingearbeitet und bemessen werden. Berücksichtigt werden müsste außerdem, dass bei einem Abriss des Bestandsgebäudes Sonderabschreibungen für den Rest- beziehungsweise Buchwert von derzeit ca. 2.200.000 Euro anfallen. Im Falle eines Abrisses des Bestandsgebäudes und der Errichtung eines Ersatzbaus am gleichen Standort stände ferner für mindestens 1 bis 2 Jahre (je nach Baubeginn) das Hallenbad für eine Nutzung nicht zur Verfügung.

Ohne Festlegung von exakten Rahmenbedingungen lässt sich allerdings zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässliche und aussagekräftige Lebenszykluskostenrechnung durchführen. Wenngleich davon auszugehen ist, dass bei Neubaukosten, die mindestens dreimal so hoch sind wie die Sanierungskosten, sich im Ergebnis die Sanierung immer als die wirtschaftlichere Lösung darstellen wird.

Freibad

Das aus den 60er Jahren stammende Freibad befindet sich in einem Zustand, der in den kommenden Jahren weitgehende und tiefgreifende Sanierungsarbeiten erfordert.

Das Planungsbüro Balneatechnik GmbH aus Wiesbaden hat deshalb im August 2018 (Vorlage-Nr. 2018/166) den Auftrag zur Erstellung einer Projektstudie zur Sanierung des Freibades erhalten.

Verwaltungsseitig wurde zunächst der Rahmen für die anstehende Untersuchung mit dem Planungsbüro abgestimmt. Dabei wurden auch Bereiche definiert, die nicht unter die Projektstudie fallen sollten. Insbesondere wurde festgelegt, dass die vorhandenen Attraktionen (Breitwellenrutsche, Wasserdüsen und der Kinderplanschkanal sowie die Beckengrundrisse) erhalten bzw. unberührt bleiben sollten. Konsens bestand außerdem darüber, dass „bezahlbare Alternativen“ gesucht werden und auf die Darstellung von „Luxusvarianten“ von vorneherein verzichtet werden soll.

Ebenfalls nicht Bestandteil der Untersuchung war die Substanz der Bestandsgebäude einschließlich Umkleide- und Sanitäreinrichtungen. Hierzu erfolgen aber noch weitere Ausführungen im Rahmen dieser Vorlage.

Somit wurden folgende Bereiche näher untersucht:

- Beckenkopfsanierung Schwimmerbecken, Sprungbecken und Nichtschwimmerbecken
- Badetechnik (Filter/Rohre/Armaturen)
- Notwendige Erweiterung des Technikgebäudes um die neuen technischen Einrichtungen unterbringen zu können
- Rohwasserspeicher
- Beckenumgang (Pflaster/Unterbau/Aufsicht/Trittspannungen/Entwässerung)
- Anpassung der Hydraulik an die aktuellen DIN-Normen

Zusätzlich wurde abgestimmt, dass die Beckeneinstiege so umzugestaltet sind, dass auch Menschen mit Behinderung eine weitgehend unproblematische Nutzung ermöglicht wird.

Außer Frage stand, dass die gesamte Schwimmbadtechnik des Freibades nicht mehr den gegenwärtigen technischen und hygienischen Anforderungen entspricht.

Diesbezüglich wurde die Verwaltung unter anderem durch das Gesundheitsamt des Landkreises Ammerland, dass regelmäßig Kontrollen in den Bädern durchführt, auf die bestehenden Probleme hingewiesen und aufgefordert, die technischen Einrichtungen zu überarbeiten. Somit hat sich das Fachplanungsbüro nicht nochmal mit der Frage beschäftigt, ob zu sanieren ist, sondern nur mit der Frage was zu tun ist und wie das mit dem vertretbar kleinsten Aufwand umzusetzen ist.

Das Fachplanungsbüro empfiehlt mindestens die vollständige Beckenkopfsanierung aller drei Beckenköpfe ausgeführt in Edelstahl. Der Steg zwischen Sprung- und Schwimmerbecken wird ebenfalls saniert und erhält eine beidseitige Rinne.

Vorhandene Attraktionen werden wieder verwendet und im Rahmen der Umbaumaßnahmen integriert. Zusätzlich werden Edelstahlzugänge für behinderte Menschen eingebaut. Die DIN-gerechte Durchströmung der Becken wird durch Verlegung neuer Leitungen und Kernbohrungen und dem Einbau moderner Düsen in den Seitenwänden der Becken sichergestellt. Der Aufsichtsturm, die elektrische Lautsprecheranlage und die elektrischen Leitungen sowie die Außenbeleuchtung der Becken werden saniert.

Um die umfangreiche Technik nach heutigen Standards unterbringen zu können, hat das Fachplanungsbüro einen Vorschlag unterbreitet, den jetzigen Technikbereich um zwei Anbauten zu erweitern. Mit Ausnahme der Wärmeversorgung, die bekanntlich im Rahmen eines PPP Modells mittels eines Blockheizkraftwerks und Wärmetauschern und einer Solaranlage erfolgt und weiterhin genutzt werden kann, ist der Abbruch und der anschließende Neubau der gesamten Anlagentechnik (neue Pumpen, Armaturen, Rohrleitungen, Dosiertechnik, Kompressor, Drehkolbengebläse, Chlorgasanlage, Elektrotechnik und Schaltschrankanlage) vorgesehen. Die Bruttokosten für alle Maßnahmen belaufen sich auf gerundet 4.800.000 Euro.

Bei einer Vollauskleidung der Becken mit Edelstahl, was wiederum faktisch einem Neubaustandard entsprechen würde, müssten zusätzlich ca. 800.000 Euro investiert werden. Technisch wäre es allerdings auch möglich, die Vollauskleidung zu einem späteren Zeitpunkt (nach Fertigstellung der in Edelstahl ausgeführten Beckenköpfe) vorzunehmen. Diese Variante wäre allerdings deutlich teurer als die kalkulierten Kosten in Höhe von 800.000 Euro, da bei einer sofortigen Vollauskleidung auf die aufwendigen Anschlüsse der Edelstahlköpfe an die gefliesten Becken verzichtet werden könnte und die Durchströmung der Becken über die Edelstahlwanne geregelt würde.

Verwaltungsseitig wurde nun ergänzend die Frage untersucht, ob es wirtschaftlich vertretbar ist, bei diesem notwendigen Investitionsvolumen die moderne Bädertechnik in den vorhandenen Bestandsgebäuden unterzubringen.

Das Ingenieurbüro Hans-Dieter Röben aus Rastede wurde deshalb im Dezember 2018 mit einer Inaugenscheinnahme der Gründung des Umkleidetракtes beauftragt. Dabei wurden massive Abplatzungen am Beton und dadurch freiliegende untere Bewehrungsstäbe im statischen Zugbereich der Unterzüge sowie freiliegende Bewehrung und Bewehrungskörbe an den Stahlbetonpfählen festgestellt. Das Büro sieht dringenden Handlungsbedarf, um die statischen Anforderungen an die Gründung wieder herzustellen. Da sich die Sanierung der Gründung schwierig gestalten würde, ohne das ohnehin in die Jahre gekommene Gebäude zu beeinträchtigen, wurden wiederum die Kosten für einen Ersatzbau an gleicher Stelle und gleicher Größe und Güte ermittelt. Hierfür belaufen sich die Kosten auf ca. 1.750.000 Euro brutto.

Bereits im Jahr 2014 wurde von dem Architekten und Ingenieurbüro Janßen, Bär und Partner eine Kostenschätzung zu dem Sanierungsumfang des Freibades erarbeitet, dass zu ähnlichen Ergebnissen kommt. Seinerzeit wurden Gesamtkosten in Höhe von gerundet 5.000.000 Euro ermittelt, die allerdings eine Sanierung der Freibadumkleiden berücksichtigen (ohne Behebung der Gründungsprobleme), nicht aber gegebenenfalls erforderliche Erweiterungsbauten zur Unterbringung der zeitgemäßen Technik. Preissteigerungen von 2014 bis 2019 wurden verwaltungsseitig ebenfalls nicht beaufschlagt.

Aufgrund der geschilderten Bausubstanz und Gründung der Bestandsgebäude wurde verwaltungsseitig von der Kostenermittlung für eine Kernsanierung zunächst abgesehen.

Verteilung der Kosten nach Wahl der Variante:

Sanierung einschließlich Beckenköpfen aus Edelstahl	4.800.000,00 €	4.800.000,00 €		
Sanierung mit Vollauskleidung in Edelstahl			5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Ersatzbau für die Bestandsgebäude		1.750.000,00 €		1.750.000,00 €
Gesamtkosten:	4.800.000,00 €	6.550.000,00 €	5.600.000,00 €	7.350.000,00 €

Anders als bei der Sanierung des Hallenbades bietet sich bei der Sanierung des Freibades eine Umsetzung über mehrere Jahre nicht an. Alle Komponenten bauen aufeinander auf, sodass eine abschnittsweise Realisierung technisch nicht möglich ist. Allerdings könnten die Maßnahmen über zwei Haushaltsjahre verteilt und über entsprechende Verpflichtungsermächtigungen abgesichert werden.

Bei dem erforderlichen Zeitaufwand für die Realisierung der Gesamtmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es zum Ausfall einer Freibadsaison kommen kann.

Selbstverständlich drängt sich auch hier sofort die Frage nach einem Kostenvergleich für den Neubau eines Freibades gleicher Größe, Qualität und Güte auf. Die Frage lässt sich allerdings nicht einfach mit nackten Zahlen berechnen, vielmehr sind hier zunächst einige grundsätzliche Punkte zum Umfeld zu erläutern.

Bei den bisher vorgestellten Varianten handelt es sich selbst unter Einbeziehung eines Ersatzbaus für die Bestandsgebäude an gleicher Stelle und Lage um Sanierungsmaßnahmen, die baurechtlich vergleichsweise unproblematisch sein sollten und hinsichtlich Nebenanlagen wie Parkplätzen etc. im Wesentlichen unter Bestandsschutz fallen.

Trotzdem muss auch hierfür eine bau- und denkmalrechtliche Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen. Der Flächennutzungsplan weist keine Sondernutzung für einen Bäderbetrieb in diesem Bereich aus. Einen Bebauungsplan für das Freibadgelände gibt es nicht. In der denkmalrechtlichen Kartierung ist das gesamte Areal als schützenswert gekennzeichnet (sh. Anlage 3). Baurechtliche und denkmalrechtliche Belange müssten somit in jedem Fall frühzeitig abgestimmt und geklärt werden.

Konkret bedeutet das, dass zunächst ein Ausstattungskonzept für den Bau eines Freibades politisch beschlossen werden müsste. Basierend darauf kann ein Fachplanungsbüro Entwürfe und Kostenschätzungen erarbeiten, die wiederum mit den politischen Gremien abzustimmen wären. Anschließend muss im Rahmen einer baurechtlichen Klärung und denkmalrechtlichen Würdigung, die in einer konkreten Bauvoranfrage münden würde, die grundsätzliche Realisierbarkeit geprüft werden.

Die Erfolgsaussichten hierfür sind in dem jetzigen Prüfungsstadium nicht abschätzbar. Bei einer negativen Entscheidung wäre das Neubauprojekt an dieser Stelle gescheitert.

Im Falle einer positiven Entscheidung müssten die politischen Gremien dem Neubau und der damit verbundenen Finanzierung zustimmen, bevor mit einer Umsetzung begonnen werden könnte. Das Verfahren dürfte nach Einschätzung der Verwaltung mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen.

Auf Nachfrage hat das Planungsbüro Balneatechnik GmbH ausgeführt, dass sich die Kosten für den Neubau eines Freibades gleicher Qualität und Größe auf ca. 12.000.000 Euro belaufen. Wobei viele Parameter aus den bereits genannten Gründen unbekannt sind und noch zu erheblichen preislichen Verwerfungen führen könnten. Auch hier müssten gegebenenfalls Sonderabschreibungen für den Abriss der Altanlagen in Höhe von ca. 220.000 Euro berücksichtigt werden. Ein Neubau wäre somit schätzungsweise mindestens doppelt so teuer wie die aufwendigste Sanierung.

Eine Kostenvergleichsrechnung und /oder Lebenszykluskostenrechnung lässt sich ohne weitere Konkretisierungen aussagekräftig nicht erarbeiten.

Bleibt noch die Frage zu klären, unter welchen Voraussetzungen der Bau eines Kombinationsbades am Standort Mühlenstraße die richtige politische Entscheidung sein könnte.

Zunächst würden für den Bau eines Kombibades die gleichen Fragen zu klären sein, die bereits für den Neubau eines Freibades aufgeworfen wurden:

- Beschlussfassung über ein Ausstattungskonzept, Erarbeitung von Entwurfs- und Kostenschätzungen, baurechtliche und denkmalrechtliche Klärung.
- Gegebenenfalls Anpassung der Kostenschätzung an die baurechtlichen und denkmalrechtlichen Vorgaben.
- Beschlussfassung über die Realisierung und Finanzierung.

Um überhaupt ein Gefühl dafür zu bekommen, über welche finanziellen Dimensionen beim Bau eines Kombibades zu sprechen ist, hat das Architekten und Ingenieurbüro Janßen, Bär und Partner eine Kostenschätzung vorgenommen, die den Abbruch beider Bäder beinhaltet und den Neubau an der Mühlenstraße vorsieht. Bei gleichen Beckengrößen schließt die Schätzung gerundet mit 23.500.000 Euro ab. Sonderabschreibungen wurden nicht berücksichtigt. Auch hier können viele unbekannte Parameter noch zu ganz erheblichen Veränderungen führen.

Ferner bleibt auszuführen, dass diese Kostenschätzung nicht weitergehende Überlegungen hinsichtlich einer Gesamtnutzung des Areals (z.B. Konzept Droste) beinhaltet, die weitere Kosten nach sich ziehen würden. Auch hier sind seriöse Kostenvergleichsrechnungen und /oder Lebenszykluskostenrechnungen mit den bekannten Parametern nicht möglich.

Es bleibt bestenfalls festzuhalten, dass sich die teuersten Sanierungsvarianten von Frei- und Hallenbad auf zusammen ca. 12.640.000 Euro belaufen und der Neubau eines Kombibades mindestens doppelt so teuer sein wird.

Um den Rahmen der Vorlage nicht zu sprengen, wird an dieser Stelle auf statistische Daten zur Auslastung und dem Zuschussbedarf und Nutzungsdauer der Bäder verzichtet. Eine Vorstellung ist aber im Rahmen der Präsentation in der Sitzung angedacht.

Weiterhin muss verwaltungsseitig darauf hingewiesen werden, dass die Stadt Oldenburg im Januar 2019 ein umfassendes Strategiepapier für die Entwicklung der Bäderlandschaft in Oldenburg beschlossen hat. In wie weit die Umsetzung des Strategiepapiers Auswirkungen auf die künftigen Besucherströme der Bäder der Gemeinde Rastede haben wird, lässt sich leider ebenfalls nicht abschätzen. Allerdings sollten mögliche Auswirkungen auch nicht unterschätzt werden.

Als letzten Punkt möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass ein Projektantrag „Sanierung des Freibades Rastede“ für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ gestellt wurde (sh. Vorlage 2018/266). Eine Entscheidung des Bundes liegt noch nicht vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Wie beschrieben, sind die finanziellen Auswirkungen abhängig von den weiteren politischen Beschlüssen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Konzeptvorschläge Hallenbad
- Anlage 2 – Sanierungsumfang Freibad (Folien Balneatechnik)
- Anlage 3 – Denkmalrechtliche Kartierung
- Anlage 4 – Antrag Gruppe CDU / B90-Die Grünen