



BU Nr. 172/2022

**Ersatzneubau Funktionshallenbad; Ergebnis Vorentwurfsplanung und
Kostenfortschreibung**
- Sachstandsbericht
- Abstimmung Vorgehen

Gremium	am	
Gemeinderat	29.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Von den Ergebnissen der Vorentwurfsplanung wird Kenntnis genommen.
2. Der Fortsetzung der Leitungsphase 3 wird zugestimmt.
3. Die Stadtwerke werden beauftragt die Einsparmöglichkeiten weiter zu konkretisieren und die Auswirkungen darzustellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt im Haushaltsplan 2023 in der Mittelfristigen Finanzplanung 2025 und 2026 die zusätzlich benötigten 1,2 Mio. € Stammkapital für die Stadtwerke einzuplanen

Auswirkungen Wirtschaftsplan:

Investitionskosten (Vermögensplanung):

Projektvolumen steigt von bisher 11,55 Mio. € um 4,0 Mio. € auf 15,55 Mio. €

Mehrbedarf Stammkapital 2025/2026 insgesamt 1,2 Mio. €

Laufender Betrieb (Erfolgsplanung):

Finanzierung Mehrbedarf bei bisherigem Finanzierungszins rund -127.000 € p.a.

Bei einer Zinssteigerung von 1%-Punkt kommen jeweils im ersten Finanzierungsjahr Aufwendungen in Höhe von 110 T€ nach Steuern hinzu.

Aktuell zusätzlich rund -220.000 € p.a.

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

02.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

03.5 Barrierefreier öffentlicher Raum

04.3 Qualitätssicherung Betreuungs- und Bildungsangebote

06.3 Standort- und Stadtmarketing

10.2 Kräftebündelung Sport

10.3 Entscheidungsfindung Bäder-Thema

Verfasser:

23.09.2022, SWW, Meier

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	23.09.2022	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	23.09.2022	Zustimmung
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	23.09.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

Es wird unter anderem auf die Beratungsunterlagen 214/2020, 130/2021, 041/2022 sowie 042/2022 verwiesen.

Ergebnis der Vorentwurfsplanung

Anfang Mai erfolgte der Projektstart des Planerteams nach der stufenweisen Beauftragung durch den Betriebsausschuss Ende März 2022, mit den Leistungsphasen 1 bis 3 (1=Grundlagenermittlung, 2=Vor(entwurfs)planung, 3=Entwurfsplanung). Ende August wurde die Vorentwurfsplanung abgeschlossen und dem Projektsteuerungsteam vorgestellt.

Der Vorentwurfsplanung liegt das vom Gemeinderat beschlossene Raumprogramm der Variante 2 der Machbarkeitsuntersuchung mit

- einem Schwimmerbecken 6 Bahnen a 25 m,
- einer Sprunganlage mit 1 und 3 Meter-Brett,
- einem Lehrschwimmbecken (7,5 x 12,5 m),
- Kinderplanschbecken
- sowie den benötigten Umkleide-, Sanitärbereichen, Personal-, Abstell- und Technikräumen zu Grunde.

Gegenüber der Machbarkeitsuntersuchung sind in der Entwurfsplanung am Raumprogramm folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Aus der Beteiligung der Nutzergruppen wurde der Vorschlag eingebracht, Kleinkindbereich und Lehrschwimmbecken räumlich zu trennen, um beide Bereiche ohne gegenseitige Beeinflussung/Ablenkung optimal nutzen zu können.
- Ebenso kam der Vorschlag aus der Beteiligung der Nutzergruppen, den bisherigen Personal-/Mehrzweckraum (ca. +25 m²) so zu vergrößern, dass hier auch Veranstaltungen (z.B. Kindergeburtstage, Vereinsveranstaltungen, Schulungen und Kurse mit Badbezug) mit entsprechender Gruppengröße stattfinden können.
- Von der Bäderleitung wurde eingebracht, den Selbstbedienungskiosk aufgrund der Nachfrage in anderen Bädern zu erweitern.
- Von den Architekten wird vorgeschlagen die Decke über der Badehalle des Schwimmerbeckens gegenüber dem Bereich Kinderplanschbecken/Lehrschwimmbecken mit darüber liegender Lüftungszentrale mit gleicher Höhe auszuführen, so dass sich im Ergebnis im Wesentlichen am Gesamtgebäude nur zwei Dachhöhen ergeben.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Erstellung der Vorentwurfsplanung verschiedene Planungsvarianten untersucht und kostentechnisch bewertet. Für die weitere Planung wurden seitens der Stadtwerke die untenstehenden Optionen als Basisvarianten festgelegt. Die Kosten sind entsprechend in der Kostenberechnung berücksichtigt:

- **Erschwerte Gründung:** Das Bodengutachten mit einer Gründungsempfehlung hin zu einer Tiefgründung bzw. Baugrundverbesserung lässt die Kosten für eine erschwerte Gründung berücksichtigen. Die Entscheidung zur einer Gründungsart ist noch nicht gefallen und muss in LP 3 weiterbearbeitet werden.
- **Ausführung des Schwimmerbeckens in massiver Bauweise mit keramischen Belägen:**
Aus bauplanungstechnischen Gründen und vor dem Hintergrund einer sehr starken Kostensteigerung für Edelstahl wurde durch den Bauherrn festgelegt, das Schwimmerbecken in gefliester Bauweise auszuführen. Dieses wird in der weiteren Planungsphase entsprechend berücksichtigt und zur LP 3 final entschieden.

- **Ausführung des Lehrschwimmerbeckens in massiver Bauweise mit keramischen Belägen:** Aus bauplanungstechnischen Gründen und vor dem Hintergrund einer sehr starken Kostensteigerung für Edelstahl wurde durch den Bauherrn festgelegt, das Lehrschwimmerbecken in gefliester Bauweise auszuführen. Dieses wird in der weiteren Planungsphase entsprechend berücksichtigt und zur LP 3 final entschieden.

Die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung wurden in der beigefügten Präsentation (**Anlage 1**) zusammengefasst und werden in der Sitzung vom Architekturbüro vorgestellt.

Kostenschätzung und Baupreisentwicklung

Das Ergebnis der Vorentwurfsplanung umfasst auch eine detaillierte Kostenschätzung nach DIN 276 bis zur zweiten Gliederungsebene. Der Kostenschätzung liegen zu rund 90% Einheitspreise aus jüngsten Ausschreibungsergebnissen zugrunde. Darüber hinaus wurden die Schätzungen auf dem aktuellen Marktniveau durchgeführt. Grundlage ist die Vorplanung der Architekten sowie der technischen Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung. Ergebnisse aus dem Baugrundgutachten und den ersten Überlegungen zum Brandschutz wurden in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Von Seiten der Stadtwerke muss bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 noch das Thema der Beiträge (Wasserversorgungs-, Abwasser- und Klärbeitrag) sowie der Anschlusskosten für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme für das Projekt final ermittelt werden.

Wie allgemein bekannt und fast täglich der Presse zu entnehmen haben die Bauwirtschaft sowie Bauherren in den vergangenen Jahren als auch ganz aktuell mit erheblichen Preissteigerungen zu kämpfen. In der **Anlage 2** wurde von den Architekten und der Projektsteuerung die Veränderung der Baupreise, dargestellt. Allein der Erzeugerpreisindex ist von August 2021 auf August 2022 um 45,8 % gestiegen.

Auf Seite 2 dieser Anlage wurden nochmals die Kostenansätze der Machbarkeitsstudie mit einem 2017 fertiggestellten Badprojekt plausibilisiert. Auf Folie 3 werden dann die aktuellen Ansätze der Kostenschätzung mit drei sich in Umsetzung befindlichen Badprojekten verglichen.

Seite 4 erläutert die Herangehensweise der Kostenschätzung dieses Projektes, bevor die Folgeseite der Anlage 2 die Entwicklung der Kosten von der Machbarkeitsstudie bis zum aktuellen Stand aufzeigt.

Auf Seite 6 werden die einzelnen Kostengruppen näher beleuchtet. Hierbei sind in den Erläuterungen auch die Mehrkosten für die Änderungen des Raumprogramms dargestellt. Weitere Angaben dazu noch auf der Folgeseite.

Auf Seite 7 werden dann verschiedene Einsparmöglichkeiten sowie das mögliche Einsparpotenzial dargestellt und erläutert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Die aktuelle Kostenschätzung führt gegenüber dem bisher beschlossenen Budget (11,55 Mio. €) zu einer Steigerung von rund 4,0 Mio. € bzw. 34,6% auf aktuell 15,55 Mio. €. Auch im weiteren Jahresverlauf 2022 sowie in den folgenden Jahren ist weiterhin mit Unsicherheiten bezogen auf die Preisentwicklung zu rechnen, die auch die Stadtwerke Weinstadt betreffen. Hinzu kommt der deutliche Anstieg des Zinsniveaus, der sich im Finanzierungsaufwand niederschlägt.

Auswirkungen und Umgang mit Mehrkosten bei Herstellung und Betrieb

In der **Anlage 3** sind die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt (Eigenkapitalbedarf) sowie die Betriebs- und Finanzierungskosten der Stadtwerke dargestellt. Folie 2 zeigt den Mehrbedarf von 1,2 Mio. € Stammkapital für die Stadtwerke, die im städtischen Haushalt in der mittelfristigen Finanzplanung 2025 und 2026 eingeplant werden müssen. Der Mehrbedarf wurde bereits mit der Finanzverwaltung kommuniziert.

Folie 3 zeigt dann die Auswirkungen auf die Planung der Gewinn- und Verlustrechnung zur besseren Vergleichbarkeit noch mit dem Planungshorizont 2021, auf deren Grundlage der bisherige Projektstand beschlossen wurde. Bei einer Finanzierungsmöglichkeit des Mehrbedarfs von rund 4,0 Mio. € auf dem vergangenen mittelfristigen Zins-Niveau von rund 1% Zins würde sich das Jahresergebnis der Stadtwerke nach Steuern um rund -127.000 € p.a. verschlechtern. Bei einer Zinssteigerung von 1%-Punkt kommen jeweils im ersten Finanzierungsjahr Aufwendungen in Höhe von 110 T€ nach Steuern hinzu. Im September 2021 lag der Zinssatz für Kommunalfinanzierungen mit 10-jähriger Zinsbindung bei 0,15%, für 30-jährige Zinsbindung bei 0,56%. Im Jahresverlauf 2022 sind die Zinsen deutlich angestiegen; Anfang September 2022 lag die 10-jährige Zinsbindung bei 2,67%, 30-jährige Zinsbindung bei 2,97%.

Folgendes Vorgehen schlagen die Stadtwerke nun vor:

- GR 29.09.2022 Vorstellung Sachstand Vorentwurfsplanung und Beschluss zum weiteren Vorgehen
- Planung wird mit Leistungsphase 3 fortgesetzt.
Hier besteht gegenüber dem Planerteam die vertragliche Verpflichtung bis zur Vorlage der Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung.
- Baupreis und Zinsentwicklung werden weiter beobachtet und fließen in die weiteren Planungen und Abwägungen ein.
- Die benannten Einsparmöglichkeiten werden weiter konkretisiert und die jeweiligen Auswirkungen abgewogen.
- Aktuell ist das Ziel, das Raumprogramm umzusetzen und ein entsprechendes Funktionshallenbadangebot in Weinstadt anbieten zu können.
- Es wird abschließend geprüft, ob eine Einwerbung von zusätzlichen Fördermitteln nach der Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) möglich ist. Aufgrund der aktuellen Förderbestimmungen erscheinen die Chancen (Kosten-Nutzen) eher gering.

Bewertung des Projektstandes

Die aktuelle wirtschaftliche und politische Lage ist für alle eine große Herausforderung. Die konkreten, insbesondere mittelfristigen Auswirkungen auf die Stadt und bei diesem Projekt insbesondere die Stadtwerke sind momentan nur schwer vorhersehbar. Langfristig wird von Seiten der Betriebsleitung aufgrund der breiten Aufstellung der Stadtwerke mit wieder stabilen und wachsenden Erträgen gerechnet.

Andererseits erfordert die Situation der Bäder in Weinstadt ein Tätigwerden. Alle drei Bäder sind im Wesentlichen abgeschrieben und in den kommenden Jahren umfassend sanierungsbedürftig oder abgängig. Beim Stiftsbad sind die Risiken kurzfristig notwendiger umfassender Sanierungsmaßnahmen zum Weiterbetrieb bekannt.

Infrastrukturprojekte, in diesem Fall der Ersatzneubau des Funktionshallenbades, benötigen einen „langen und anhaltenden Atem“. Allein die politische Entscheidungsfindung, Planungsphase, Beteiligungsformate und Fördermitteleinwerbung dauern oft viele Jahre.

Für den Ersatzneubau des Funktionshallenbades wurden vom Bund 3 Mio. € Fördermittel bewilligt, die aktuell rund 64 % des von den Stadtwerken benötigten Eigenkapitals in Höhe von 4,7 Mio. € ausmachen. Der Fördergeber setzt voraus, dass das Projekt in den kommenden drei Jahren umgesetzt wird.

Es wird daher vorgeschlagen, trotz der aktuellen konjunkturellen Herausforderungen und Ungewissheiten, den Planungsprozess mit der Leistungsphase 3 fortzusetzen und das Projekt weiter zur Umsetzungsreife zu bringen.

Der weitere Zeitplan sieht vor, dass im Dezember dieses Jahres die Ergebnisse der Entwurfsplanung im Gremium vorgestellt und beraten sowie der Baubeschluss gefasst werden kann. Im Anschluss erfolgt die Einreichung der Unterlagen der Leistungsphase 3 (Paket 2) beim Fördergeber zur fachlichen Prüfung des Projekts entsprechend der Förderkriterien. Das Planerteam würde dann mit der Erarbeitung des Bauantrags beauftragt werden können.

Anlagen:

1. Präsentation Ergebnisse Vorentwurfsplanung
2. Präsentation Baupreisentwicklung und aktuelle Kostenschätzung
3. Präsentation Auswirkungen und Umgang mit Mehrkosten bei Herstellung und Betrieb