

Stadtwerke Germering - Erweiterung und Teilsanierung Hallenbad Germering

Kostenschätzung vom 08.05.2019 des AB Seifert + Hugues

Bewertung der Bausteine zur Kostenoptimierung des Projektes Lehrschwimmbecken mit Eltern-Kindbereich am Hallenbad

Historie:

08.05.2019	Kostenschätzung AB Seifert + Hugues mit Angabe möglicher Kostenoptionen (Einsparmöglichkeiten im Vergleich zu Kostenschätzung AB Seifert + Hugues vom 27.03.2019)	
09.05.2019	Bewertet der Kostenoptionen hinsichtlich der Einsparmöglichkeiten bezogen auf die Nutzung des Hallenbandes durch die Arbeitsgruppe Stadtwerke Germering.	Hr. Felder, Hr. Schmatz, Hr. Schmid, Hr. Voß (Stadtwerke Germering) Hr. Ganslmeier (Stadt Germering)
14.05.2019	Ergänzung der Bewertung durch IG-Maurer mbH.	
14.05.2019	Besprechung mit Stadt Germering wg. Kostenschätzung vom 08.05.2019 und Kostenoptionen.	Hr. Haas, Hr. Mroncz, Hr. Ganslmeier (Stadt Germering), Hr. Schmid, Hr. Felder, Hr. Schmatz (Stadtwerke Germering) Hr. Dr. Scholz (RAe GLP&P) Fr. Hugues (AB Seifert + Hugues), Hr. Maurer (IG Maurer), Fr. Stangl (IG Maurer)

Bereich	Lfd. Nr.	Kostenoption	Bewertung Stadtwerke Germering	Einsparung möglich, nach Bewertung	Einsparung möglich, nach Besprechung 15.05.2019	Kosten nach KS 08.05.2019
HLS	1 bis 4		Kostenreduzierungen aus dem Bereich Lüftungs-/Badewassertechnik; werden vom Fachplaner (teilweise mit Bedenken: unterschiedliche Klimazonen in unterschiedlichen Bereichen notwendig) mitgetragen. Auch Energetische Verbesserungen werden dann nicht genutzt. Vergleich Investition – lauf. Betriebskosten => Amortisation	-	-	-
HLS	1	Neue Lüftungsanlage Umkleidebereich Bestand.	Wegen Alter der Anlage notwendig, aber Bestandssanierung	JA, Instandhaltung	JA, Instandhaltung	134.160,00 €
HLS	2	Demontage/ Wiedermontage Lüftungsanlage auf dem Bestand wegen Gewährleistung Dachgewerk.	Mögliche Einsparposition, falls Dach unverändert bleibt. Derzeit nur provisorisch saniert.	NEIN Risiko!	NEIN	58.308,00 €
HLS	3	Eigenes Lüftungsgerät Familienbad/ KiPla zur energetischen Optimierung.	Mögliche Einsparposition, siehe Anmerkung HLS 1-4	Amortisation?	Noch zu klären. Amortisation Prüfung durch L&P	77.400,00 €
HLS	4	Spülwasser-Sammelbehälter zur energetischen Optimierung.	Mögliche Einsparposition, Verlust der energetischen Verbesserung	Amortisation?	Noch zu klären. Amortisation Prüfung durch L&P	12.900,00 €
Elektro	5	Hebebühne für Technikbereich.	Siehe Bewertung „Gebäude 5“	-	-	-
Elektro	6, 7	Strahler statt Langfeldleuchten.	Mögliche, aber kleine Einsparpositionen	JA	JA	16.125,00 €
Elektro	8, 9	Umbau NSHV Bestand. Erweiterung Stromanschluss (Reserve).	Umbau NSHV (Niederspannungshauptverteilung) und Erweiterung Stromanschluss schon im Bestand notwendig, nicht einsparbar; aber nicht dem Projekt zuzuordnen, sondern Sanierung Bestand.	JA, Instandhaltung	JA, Instandhaltung	14.930,55 €
Elektro	10	Reparatur BMA/ Rauchmelder Bestand.	Reparatur BMA (Brandmeldeanlage), Rauchmelder ist aus dem Bestand her auszuführen, nicht einsparbar; aber nicht dem Projekt zuzuordnen, sondern Sanierung Bestand.	JA, Instandhaltung	JA, Instandhaltung	12.325,93 €
Gebäude	11, 12	Pfosten-Riegelfassade Holz statt Alu.	mögliche Einsparpositionen	JA	JA	39.334,68 €
Gebäude	13, 14, 15	3-fach Verglasung statt 2-fach Verglasung.	Mögliche Einsparpositionen. Energetische Verbesserungen werden dann nicht genutzt. Bauphysikalische Bewertung notwendig? Vergleich Investition – lauf. Betriebskosten => Amortisation	Amortisation?	Zusätzliche Option, keine Einsparung, da nicht in Planung enthalten	61.765,20 €
Gebäude	16	Blend-Sonnenschutz auch im unteren Drittel der Fassade	mögliche Einsparposition. Ggf. Folierung des unteren Fassadendrittels	JA	JA	40.635,00 €

Gebäude	17	Hubboden LSB 40-180 cm	<p>Mögliche Einsparposition, ist aber differenziert zu betrachten: Aufgabenstellung des gesamten Projektes ist es, das Becken in der Wittelsbacherschule zu ersetzen. Dieses Becken war kein Lehrschwimmbecken gemäß Richtlinien, sondern ein „Schulschwimmbecken „ mit Wassertiefe 0,85 m bis max. 1,65 m. Kostenmäßig günstigste Lösung wäre es, ein Lehrschwimmbecken gemäß Richtlinien ohne Hubboden mit einer gleitenden Wassertiefe von 0,85m bis 1,35m zu errichten. Dies wäre im Vergleich zum alten Becken Wittelsbacherschule allerdings ein Rückschritt (dort festes Becken mit Wassertiefe 0,85m bis 1,65m). Eine Ausführung als festes Becken, Wassertiefe 0,85- 1,35 schließt fast sämtliche Erwachsenengruppen aus; Betroffen sind: Schulschwimmen, Vereinssport, Versehrtenschwimmen, Gesundheitszentrum, Aquafitness. Ein festes Becken mit Wassertiefe 0,85- 1,65 schließt auch entsprechend viele Kindergruppen aus.</p> <p><u>Aspekt Aufsicht:</u> Bei einem Schwimmbecken mit einer Wassertiefe>1,35m muss eine direkte Aufsicht am Becken gestellt werden. Bei Schul-/Vereinsschwimmen usw. wird dies durch die Nutzer selbst gewährleistet. Bei öffentlichem Betrieb und einer Wassertiefe bis 1,35 besteht entsprechend den Vorgaben keine direkte Aufsichtspflicht. Dies hat, setzt man einen variablen Hubboden ein, erhebliche Personaleinsparungen (Aufsicht und Regelarbeiten) zur Folge; Einschätzung im Betrieb über ein Jahr bis zu 3 Stellen..</p>	NEIN Eingeschränkte Nutzung!	NEIN Eingeschränkte Nutzung, aber mögliche reduzierte Alternative, siehe Punkt 17.1	328.950,00 €
	17.1	Hubboden LSB 40-180 cm – Alternative Ausführung	<p><u>Ausführung des LSB</u> In der jetzigen Planung ist ein Becken mit variablem Hubboden und „mitgehender“ Wassergewöhnungstreppe an der Längsseite vorgesehen. Vorschlag zur Kosteneinsparung: Ausführung nur Hubboden im rechteckigen Becken, Wassertiefe 0 bis 1,80; Ersatz der Wassergewöhnungstreppe durch mitfahrende, demontierbare Einstiegstreppe mit geringer Breite (an Hülsen am Beckenrand fixiert), die bei Bedarf in aus dem Becken genommen wird</p>		Kosten für Alternative durch AB Seifert + Hugues zu ermitteln.	?
Gebäude	18	Vertiefung Keller für fabrikatsneutrale Ausschreibung Filter wie Bestand.	-			0,00 €
Gebäude	5	Schacht für Hebebühne Technikbereich.	<p>Der Wegfall der Hebebühne, bzw. des Materialaufzuges ist betrieblich hoch problematisch. Konsequenz wäre, dass Verbrauchsmaterialien (teils Palettenware), Ersatz-/Reparaturteile usw. mit technischen Transportmitteln (zu prüfen) oder sogar händisch im Bereich des technischen Untergeschosses zu transportieren wären. Wegen der Niveausprünge zwischen dem jetzigen Transportschacht und dem neuen Technikbereich aus Gründen des Arbeitsschutzes abzulehnen. Die Maßnahme ist allerdings nicht ausschließlich dem Projekt zuzuordnen, sondern arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen geschuldet und daher eine Maßnahme der allgemeinen Bausanierung; schon jetzt im Bestand teils schwierige Transportbedingungen (händischer Transport von Verbrauchsmaterial)</p>	NEIN Nutzung!	NEIN Arbeitsschutz!	49.211,11 €
Einrichtung	19, 20	Fliesenregal/ Ablagen	mögliche Einsparpositionen, unproblematisch	JA	JA	35.185,52 €
Einrichtung	21	Glasumkleiden statt Kunststoff	mögliche Einsparposition. Abwägung längere Haltbarkeit Material Glas zu Kunststoff	Amortisation?	NEIN, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit	16.254,00 €
Einrichtung	22	Nachzahlautomat	mögliche Einsparposition. Nachzahlautomat ist bei Ausrichtung des Bades (keine Sauna) und bestehendem Tarifkonzept nicht notwendig.	JA	JA	35.200,00 €
Einrichtung	23	Tresor	mögliche Einsparposition, im Bestand vorhanden	JA	JA	11.520,00 €

Einrichtung	24	Behindertenlifter	Im Bestand nicht vorhanden und nicht umzusetzen, da mobile Geräte zu schwer (Beschädigung Bodenfliesen/Beckenrand). Best. Situation mit Behindertenvertretern abgeklärt. Keinerlei Bedarf bzw. ausreichende Unterstützung durch Personal im Einzelfall. Für barrierefreie Erreichbarkeit des LSB -> fest installierter Lift mit Bodenhülse, Preis günstiger	Alternativen	NEIN Für Betrieb notwendig, aber mögliche Alternativen, siehe Punkt 24.1	15.480,00 €
	24.1	Behindertenlifter – Alternative	Siehe oben.		Kosten für Alternative durch AB Seifert + Hugues zu ermitteln.	?
Funktion/ Nutzung	25	Betriebserhalt Winter 2020/2021	mögliche Einsparposition, aber abzulehnen. Der Verzicht auf einen provisorischen Betrieb des Bades während der Bauzeit des LSB ist betrieblich natürlich machbar und hat vom Bauablauf her deutliche Vorteile. Dies hätte aber für die Nutzer (Schulen, Vereine, Gesundheitszentrum ...) erhebliche Auswirkungen, da ein Ausweichen auf andere, nahe Bäder in dem notwendigen Umfang nicht möglich ist (keine freien Kapazitäten) und ja auch wieder mit Kosten (Transport, Anmietung) verbunden wäre.	NEIN Eingeschränkte Nutzung!	NEIN Schließung des Hallenbades in der Saison nicht möglich. Prüfung genauer Kosten für Erhalt Betrieb während der Bauzeit.	130.883,40 €
	25.1	Betriebserhalt Winter 2021/2022			NEIN Schließung des Hallenbades in der Saison nicht möglich. Prüfung genauer Kosten für Erhalt Betrieb während der Bauzeit.	? 130.883,40 €
Außenanlagen			Wiederherstellung E-Jugendplatz SVG: Der Rasenplatz ist offenbar in einem sanierungsbedürftigen Zustand; er wird nur auf einer Teilfläche genutzt, der südliche Bereich ist vermoost/vernässt. Die Wiederherstellung bzw. Sanierung sollte demnach nicht oder zumindest nicht komplett dem Projekt LSB zugeordnet werden.	JA Instandhaltung	Genauer aktueller Sanierungsbedarf des Rasenplatzes ist noch zu prüfen. Kosten sind durch Außenanlagenplaner zu klären.	In KS direkt einzupflegen

Summen Kategorien	
Rot	612.969,91 €
Gelb	90.300,00 €
Rot und Gelb	703.269,91 €
Grün	339.416,68 €

Stand 27.05.2019