

Beschluss-Vorlage 2019/0189 zur Sitzung am 02.07.2019
des Stadtrates

TOP 3

öffentlich

Betreff: Anbau eines Lehrschwimm-/Multifunktionsbeckens mit Eltern-Kind-Bereich an das Hallenbad,
Projektbeschluss

Finanzielle Auswirkungen?

Ja
x

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro x

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro x

Kosten der Gesamtmaßnahme
(nur bei Teilvergaben)

Euro x

Folgekosten

x einmalig

x lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Wirtschaftsplan
2019

im Investitionsplan
2019

mit

Euro

Sachkonto

Bereits vergeben

x

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

x

hat zugestimmt

x

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Ausgangslage

Da das 50 Jahre alte Lehrschwimmbecken in der Wittelsbacher Schule nicht mehr sanierbar war und einer Erweiterung der Schule im Wege stand, wurde 2015 die Firma GMF, Neuried beauftragt, ein Bäderkonzept für das Hallenbad mit mehreren Varianten eines Lehrschwimmbeckens zu erstellen.

Auf Basis der Vorlage 2016/0412 beschloss der Stadtrat am 8.11.2016 an das Hallenbad ein Lehrschwimmbecken in Form eines Multifunktionsbeckens anzubauen. Vorzusehen war dazu die Ausbauvariante eines Eltern-Kind-Beckens.

Wettbewerbsverfahren

In der Stadtratssitzung vom 8.11.2016 wurde auch beschlossen (Vorlage 2016/0411), einen Planungswettbewerb in Form einer europaweiten Ausschreibung durchzuführen, um ein Architekturbüro für die zu vergebenden Planungsleistungen des Projektes zu finden.

Die Sitzung des Preisgerichtes fand am 14. Sept 2017 statt. Aus den abgegebenen Arbeiten ging nach einer Vorauswahl die Bietergemeinschaft Seifert Hugues Architekten GmbH, München mit Teutsch Ritz Rebmann Landschaftsarchitekten, München als erster Preisträger hervor.

Vorplanung/Kostenberechnung

Mitte 2018 wurde als Bauherrenvertreter/Projektsteuerer das Büro Maurer, Stockdorf beauftragt. Für vertragsrechtliche Fragen wurden Herr Rechtsanwalt Dr. Scholz von der Kanzlei Glock, Liphardt, Probst, München hinzugezogen.

Der erste Grobkostenüberschlag (22.6.2018) des Architekturbüros für das Projekt lag bei 8,6 Mio.€ (netto). Dieser Betrag wurde in den Haushalts- und Wirtschaftsplan 2019ff aufgenommen. Nicht enthalten in dieser Summe waren u.a. die Kosten für die Süd-Fassade des Bestandes sowie ein Ansatz für Kostensteigerung und Unvorhergesehenes.

Nach den ersten Voruntersuchungen und ersten Planungsleistungen wurde vom Büro Seifert Hugues zusammen mit den beauftragten Fachplanern eine genauere vertiefte Kostenschätzung nach Einzelwerken für das Projekt erstellt und weitergeschrieben

Die vertiefte Kostenschätzung gliedert das Projekt in die Bausteine A0 bis A4 und B1 bis B4 sowie den Baustein F (Fassade). Die drei Pläne zur Übersicht der Bausteine liegen dem Sitzungsvortrag bei. Die Bausteine A0 bis A4 umfassen den aus dem Wettbewerb definierten Umfang: A2 Lehrschwimmbecken, A1 Eltern-Kind-Bereich, A3 Umkleide und A4 Foyer. A0 sind allgemeine Kosten, die keinem Baustein zuzuordnen sind.

Die Bausteine B1 bis B4 umfassen Bereiche des Hallenbades, die bei einer Gesamtbetrachtung des Objektes saniert, verbessert, erweitert werden sollten. Dies muss nicht im Zuge der Bausteine A1 bis A4 erfolgen.

Der Werkausschuss hat in seiner Sitzung vom 4.6.19 beschlossen, den Projektumfang auf die Bausteine A0 bis A4 und F(Hallenfassade) festzulegen.

Die vertiefte Kostenschätzung des eigentlichen Projektes vom 27.3.2019 mit den Bausteinen A0 bis A4 (ohne Fassade/Unvorhergesehenes/Preissteigerung) lag mit einer Summe von 10,3 Mio. € über dem bisher veranschlagten und im Haushaltsplan der Stadt abgebildeten Betrag von 8,6 Mio. € (netto).

Zu diesem Planungsstand wurde mit der Architektin vereinbart, das Projekt im Hinblick auf eine Kostenoptimierung durchzuarbeiten, also Positionen abzuwandeln oder herauszunehmen, um das „Finanzziel“ von 8,6 Mio. zu erreichen.

Bewertung der Kostenoptimierung der Architektin

Die Stadtwerke haben die Positionen zur Kostenoptimierung in einer Arbeitsgruppe bewertet und mit dem Projektsteuerer abgestimmt.

Zusammenfassend lässt sich hierzu feststellen:

Das Finanzziel ließe sich erreichen. Allerdings wären damit wesentliche Abstriche zu den im Wettbewerb formulierten Anforderungen und Aufgaben des Lehrschwimmbeckens verbunden:

So müsste z.B. auf einen Hubboden verzichtet werden. Dies würde aber de facto wesentliche Nutzergruppen ausschließen, oder stark einschränken.

Ein weiterer Punkt wäre der Verzicht auf einen Materialaufzug für den neuen Technikbereich. Dies ist aus Gründen des Arbeitsschutzes aus betrieblicher Sicht abzulehnen.

Einen Verzicht auf den Eltern-Kind-Bereich als Kosteneinsparung hat der Werkausschuss abgelehnt.

Klare, umsetzbare Einsparpositionen wurden aber aus dem Projekt genommen.

Positionen, die als Sanierung des Bestandes zu sehen sind und nicht dem Neubauprojekt zuzurechnen sind wurden separat ausgewiesen. Diese Unterhaltsmaßnahmen sind im Projekt angesetzt, da sie vom Bauablauf und der Projektabwicklung nicht aus dem Projekt herauszulösen sind.

Dies führt zu einer Kostenübersicht als Basis für den Projektbeschluss (siehe Anlage):
Die Liste bereitet in den ersten sechs Spalten den chronologischen Hergang (Kostenüberschlag, Kostenschätzung) auf.

Basis des Beschlusses sind die fett gedruckten Spalten(Kostenschätzung Stand 12.6.19):

Kosten A0, A1-A4:	9,279 Mio. € (netto)
zusätzlich für Fassade:	0,482 Mio. € (netto)
Summe gesamt:	9,761 Mio. € (netto)
 Summe Unterhaltsmaßnahmen:	 0,154 Mio. € (netto)
Summe netto:	9,915 Mio. € (netto)
 Ansatz für Unvorhergesehenes (10% aus 9,915 Mio.):	 0,992 Mio. € (netto)
Ansatz für Kostensteigerung (3 Jahre à 3%):	0,982 Mio. € (netto)
Anschluss Eingang zu Bestand:	0,062 Mio. € (netto)
 Gesamtprojektrahmen gerundet, vor Steuer:	 11,95 Mio. € (netto)

Steuerlicher Aspekt: (war noch nicht Gegenstand der Beratung im Werkausschuss)

Im neuen Lehrschwimmbecken wird auch Schulsport stattfinden. Für Aufwendungen in diesen Bereich wird den Stadtwerken nicht in Gänze die Umsatzsteuer zurückerstattet. Für das Projekt bedeutet dies eine Mehrbelastung von ca. 150.000€, die zu berücksichtigen ist.

Demzufolge ergibt sich ein

Gesamtprojektrahmen gerundet, nach Steuer: 12,1 Mio. € (netto)

Frau Architektin Hugues ist zur Erläuterung des Projektes und zur Beantwortung von Fragen zur Planung und zu den Kosten in der Sitzung anwesend. Zum aktuellen Planungsstand liegt dem Sitzungsvortrag der Grundrissplan „EG Vorentwurf“ (Stand 13.6.19) bei.

Zur Sitzung geladen sind ebenfalls von der Projektsteuerung bzw. Bauherrenvertretung Frau Stangl sowie Rechtsanwalt Dr. Scholz.

Der Werkausschuss hat in seiner Sitzung vom 4.6.2019 das Projekt vorberaten und dem Stadtrat zum Beschluss empfohlen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt das Projekt „Anbau des Lehrschwimm-/Multifunktionsbeckens mit Eltern-Kind-Bereich an das Hallenbad“ mit Projektkosten von 12,1 Mio.€ (netto). Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Haushaltsmittel in den Haushalts- und Wirtschaftsplänen 2020ff vorzusehen.

Schmid, Roland

genehmigt OB

00 EG Vorentwurf --A1 bis A4-- 1_200_20

00 Erdgeschoss Bausteine_50

00 Obergeschoss Bausteine_51

00 Untergeschoss Bausteine_52

vergleich_koschä_20190625