

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 26.03.2024	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Sport am Beeckbach - Sanierung des Grenzlandringbades, hier: Vorstellung der Entwurfsplanung - LP 3		Datum: 02.04.2024
Vorlage-Nr: VO/0050/24			Bürgermeister: Gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	16.04.2024	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Einleitung

Dem Ausschuss wurde in seiner Sitzung am 07.09.2021 (Top 2.4 VO/0226/21) die Konzeption des Gesamtprojekts Sport am Beeckbach, bestehend aus Sanierung und Erweiterung des Hallenbades und der Sanierung der Sportanlagen, ausführlich vorgestellt. Dieses Projekt wurde durch den Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 14.09.2021 beschlossen.

In den vergangenen Ausschusssitzungen hat die Verwaltung regelmäßig über das Projekt „Sport am Beeckbach – Sanierung und Erweiterung des Hallenbades“ (kurz: SABB-Hallenbad) berichtet. Die kürzlich abgeschlossenen und aufeinander abgestimmten Entwurfsplanungen (LP3, gemäß HOAI) des umfangreichen Planungsteams nimmt die Verwaltung zum Anlass die Planung sowie den Kosten- und Terminstand vorzustellen.

Planungsteam

Architektur:	Gronau plan GbR
Freiraumplanung:	Geo3 GmbH
Bauphysik:	AAINA GmbH - Institut für Nachhaltiges Bauen
TGA-HLS:	Energie - Technik Welfers GmbH
TGA-Elektro:	Gerd Grys Planung & Service
Statik:	Ingenieurbüro für Baustatik Ralf Schmelich
Brandschutz:	Ökotec Fire & Risk
Barrierefreiheit:	BFT Cognos GmbH
Lärmschutzgutachten:	Normec uppenkamp GmbH
Vermessung:	Dipl.-Ing. Axel Holländer

Bodengutachten:	IBL Laermann GmbH
Schadstoffgutachten:	Z ² Umwelttechnik
Tragwerksnachweis:	ZPP Ingenieure AG
Prüfstatik:	noch zu beauftragen

Entwurfsplanung

Die Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgt im Rahmen einer Planungspräsentation in der Sitzung.

Kosten

Vorbemerkung

Das Projekt „SABB-Hallenbad“ gliedert sich in acht Teilmaßnahmen (TM1-8). Die Maßnahmen TM 1-7 bilden die förderfähigen Maßnahmen im Sinne des Förderantrags „Paket 1“. Die Maßnahme TM 8 (Energetische Flachdachsanieierung) wird mit Eigenmitteln finanziert. Zur Übersicht der Kostenentwicklung des Projekts und zur Gliederung der Kosten in Teilmaßnahmen wird auf die entsprechende Kostentabelle (Anlage 1) verwiesen.

Aktueller Kostenstand „Kostenberechnung LP 3“

Die nachfolgende Kurzübersicht bezieht sich hingegen auf die Entwicklung der Gesamtbaukosten. Dafür wurden die Kosten der entsprechenden Teilmaßnahmen (TM 1-7, bzw. TM 8) in den jeweiligen Planungsphasen zu Gesamtbaukosten zusammengefasst. An dieser Stelle möchte die Verwaltung nochmals darauf hinweisen, dass die Gesamtmaßnahme aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung als Nettomaßnahme abgerechnet wird.

Planungsphasen und Kostenentwicklung	Gesamtbaukosten der förderfähigen Maßnahmen TM 1-7	Gesamtbaukosten der Eigenmittelmaß- nahme TM 8
Kostenanpassung Koordinierungsgespräch Stand: 10.08.2021	1.319.070,00 €	275.500,00 €
Kostenermittlung Förderantrag „Paket 1“ Stand: 15.09.2021	1.319.070,00 €	Eigenmittel gehören nicht zum Förderantrag
Zuwendungsbescheid 90% Anteil „Paket 1“ Stand: 05.11.2021	1.187.160,00 €	-
Kostenschätzung DIN 276 (LP 2) Stand: 02.06.23 / 27.07.23	1.752.091,73 €	360.265,27 €
Kostenberechnung DIN 276 (LP 3) Stand: 20.03.24 / 28.03.24	2.073.784,46€	350.573,20 €

(Stand: April 2024, alle Kosten in netto)

Die Zuwendung in Höhe von 90% der Kosten zum Förderantrag „Paket 1“ ist mit 1.187.160,00 € netto gedeckelt, solange die förderfähigen Gesamtbaukosten mindestens in Höhe von 1.319.070,00 € netto nachgewiesen werden. Der Eigenmittelanteil beträgt bei dieser Zuwendung mindestens 131.910,00 € netto (10% der Kostenermittlung „Paket 1“). Mehrkosten bezogen auf die Gesamtbaukosten der

Kostenermittlung zum Förderantrag „Paket 1“ sind zu 100% mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Nach aktueller Kostenberechnung liegen die Mehrkosten, im Bereich der förderfähigen Maßnahmen (TM 1-7) bei 321.692,73 € netto. Im direkten Vergleich zur entsprechenden Kostenschätzung (LP2) vom Juli 2023 ist dies eine Kostensteigerung um 18.4%. Bezogen auf die Gesamtmaßnahme (TM 1-8) liegt die Kostensteigerung bei 312.000,66 € netto. Dies entspricht einer Steigerung von 14.8% bezogen auf die bereits o.g. Kostenschätzung.

Als Gründe für den Kostenanstieg sind insbesondere drei Faktoren auszumachen.

1. Die Bausubstanz

Die vorgefundene Bausubstanz entsprach an vielen Stellen nicht der damaligen Planung des Hallenbades Anfang der 70er Jahre. So wurde beispielsweise das Dachtragwerk über den eingeschossigen Flachdachbereichen nicht in Holzkonstruktion ausgeführt, wie mit der eingereichten Statik und den statischen Nachträgen berechnet und genehmigt, sondern in drei unterschiedlichen Stahlkonstruktionen, die sich räumlich in die Bereiche „Umkleiden“, „Foyer“ und „Cafeteria“ verorten lassen. Aufgrund der anstehenden energetischen Sanierung und der damit verbundenen höheren Auflast auf diese Dachflächen müssen die vorhandenen Dachtragwerke nun nachträglich neu berechnet werden. Bei den dafür notwendigen Untersuchungen und Bauteilöffnung stellte sich heraus, dass das Tragsystem über dem Bereich „Cafeteria“ auf konventionelle Weise statisch nicht nachzuweisen ist. Nach Einschätzung des Statikers und eines zu Rate gezogenen Prüfstatikers ist für diesen Bereich ein Austausch der kompletten Tragkonstruktion ratsam. Dies wäre jedoch mit einem deutlichen Anstieg der Baukosten verbunden. Alternativ müsste ein Ingenieurbüro gefunden werden, das die Tragfähigkeit dieser Konstruktion nach aktuellen Vorgaben berechnen kann. In Abstimmung mit der Objektplanung hat die Verwaltung entschieden, das Büro ZPP Ingenieure hiermit zu beauftragen, welches sich in der Lage sieht das nachträgliche Nachweisverfahren dieses Deckensystems durchzuführen, um so die baulichen Mehrkosten vermeiden zu können.

Eine ähnliche Problematik trifft auf die Kelleraußenwand zu. Hier wurde seitens des Statikers angeraten eine zusätzliche Stützwand aus Beton-L-Steinen einzuplanen, um den Erddruck der Anschüttung im Bereich des neuen Schleusenausgangs abzufangen.

Ein weiterer Aspekt bei der Kostensteigerung durch die Bausubstanz lässt sich auf das erstellte Schadstoffgutachten zurückführen. In mehreren Bereichen des Gebäudes wurden Schadstoffe vorgefunden, deren kostenträchtige Beseitigung in die verschiedenen Maßnahmen aufgenommen werden mussten.

2. Barrierefrei-Konzept

Die detaillierte Begleitung durch die Sachverständigen von BFT Cognos bei der Ausarbeitung der Entwurfsplanung in Bezug auf eine DIN-gerechte Barrierefreiheit hat insbesondere in Außenbereich zu Mehrkosten geführt, da hier auch Aspekte und Bereiche betrachtet wurden, die bisher nicht im Fokus der Maßnahmen lagen, aber notwendig sind, um eine barrierefreie Nutzung des Bades zu gewährleisten. Als Beispiele sind hier das barrierefreie und rollstuhlgerechte Durchschreitebecken, sowie der barrierefreie Erschließungsweg vom Parkplatz bis zum Gebäude zu nennen.

3. Planungskosten

Als dritter, relevanter Faktor bei der vorliegenden Kostensteigerung sind die gestiegenen und zusätzlichen Planungskosten zu nennen, welche gemäß geltenden Verträgen nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) an die aus der Kostenberechnung (LP3) resultierenden anrechenbaren Kosten gekoppelt sind.

Termine

Zur Dokumentation des Planungsfortschrittes wurden die terminlichen Meilensteine durch die Verwaltung in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst.

2023 - 02. KW (Anfang Januar):	Offizieller Kick-Off-Termin für die Planung Sanierung und Erweiterung des Hallenbades
2023 - 34. KW (22.August):	Freigabe der Vorplanung (LP2) Variante MEDIUM im WBVL
2023 - 36. KW (05.September):	Ratsbeschluss zur Realisierung des Projekts „Sport am Beeckbach – Sanierung und Erweiterung des Grenzlandringbades“ in der Variante MEDIUM - LP 2 (Top 6.3.3)
2023 - 39. KW (27.September):	Freigabe des Fördergebers zur veränderten Ausführung
2023 - 14. KW (Anfang April)	Abgestimmte Entwurfsplanung (LP3) samt Mengenermittlung und Kostenberechnung
2024 - 16.KW (Mitte April)	Vorstellung der Entwurfsplanung im WBVL

Zurzeit werden die Unterlagen für die baufachliche Prüfung durch die Oberfinanzdirektion NRW (OFD-Bau) von der Verwaltung zusammengestellt (sog. „Paket 2“).

Parallel werden die Planungsbüros unter Koordination des Objektplaners „GRONAU plan“ die Bauantragsunterlagen zusammenstellen, mit dem Ziel diese möglichst bis Ende Mai 2024 bei der Genehmigungsbehörde, dem FB 301 einzureichen. Mit positiver, fachlicher Prüfung der Unterlagen durch die OFD-Bau wird der vorläufige Zuwendungsbescheid („Paket 1“) offiziell bestätigt. Erst danach dürfen geförderte Bauleistungen ausgeschrieben und beauftragt werden. Die weitere Planung (Ausführung LP5) sowie die Eigenmittelmaßnahme TM 8 – Energetische Flachdachsanierung kann in eigener Verantwortung schon vorher fortgeführt werden.

2024 - bis Ende April	Freigabe der Entwurfsplanung LP3
2024 - bis Ende Mai	Abgabe „Paket 2“, Einreichung Bauantrag
2024 - bis Mitte Juni	Beauftragung der LP 5-9 bei den Planern

Bauphysik

Das Ingenieurteam von „AAINA – Institut für nachhaltiges Bauen“ in Aachen betreut die Maßnahmen SABB-Hallenbad in Hinblick auf die notwendigen bauphysikalischen

Nachweise. Auf Grundlage von detaillierten Simulationen konnte so die Entscheidung getroffen werden, die aufwendige energetische Innenwandsanierung der Schwimmhalle (TM 3) gänzlich einzusparen. Im Gegenzug muss die energetische Außenwandsanierung im Bereich der Schwimmhalle nicht wie geplant mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt werden, sondern mit einem hinterlüfteten Fassadensystem. Aus diesem Grund entfallen auch in der Kostenberechnung die Kosten für die Teilmaßnahme 3 und steigen die Kosten in der Teilmaßnahme 2.

Die Verwaltung hatte AAINA über die Maßnahme SABB-Hallenbad hinaus damit beauftragt eine ganzheitliche Betrachtung und Analyse des Grenzlandringbades zu erstellen, mit dem Ziel weitere Energieeinsparpotentiale in Baukonstruktion und Gebäudetechnik zu definieren und zu bewerten.

Die Verwaltung plant, die Ergebnisse dieser Analyse dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Kosten und Finanzierung:

Die Kostenberechnung nach Abschluss der Entwurfsplanung weist über alle Teilmaßnahmen hinweg zusätzliche Kosten in Höhe von rund 312.000,- € aus. Im weiteren Verlauf des Jahres wird die Ausführungsplanung vorgenommen sowie werden die Leistungsverzeichnisse erstellt.

Da der weitaus größte Teil der Bauleistungen erst im Jahr 2025 ausgeführt wird, werden die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel sowohl im konsumtiven als auch im investiven Bereich (je nach Aufteilung der Mehrkosten auf die Teilmaßnahmen 1-8) für den Haushalt des kommenden Jahres angemeldet.

Anlage/n:

Kostenübersicht Hallenbad Stand 28.03.2024

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Thies	Techn. Beigeord.	
Gez. Schreurs	FBL 303	
Gez. Feiter	SB 303	

Kostenübersicht Sport am Beeckbach - Sanierung und Erweiterung des Hallenbades

Stand: 28.03.2024

Geförderte Teilmaßnahme		Koordinierungsgespräch Kostenanpassung 10.08.2021		Förderantrag "Paket 1" Kostenermittlung 15.09.2021		Vorplanung LP 2 Kostenschätzung 02.06.23 / 27.07.23		Entwurfsplanung LP 3 Kostenberechnung 20.03.24 / 28.03.24	
TM	Maßnahmenbeschreibung	netto		netto		netto		netto	
1	Außen- und Freianlagen	29%	380.800,00 €	29%	380.800,00 €	12%	211.130,00 €	21%	444.697,98 €
	Außenanlagen zwischen Hallenbad und Turnhalle		nicht enthalten		nicht enthalten	4%	65.160,00 €		
2	Energetische Fassadensanierung	24%	318.200,00 €	24%	318.200,00 €	25%	436.826,89 €	33%	677.111,91 €
	zusätzlicher Rettungsweg aus Schwimmhalle		nicht enthalten		nicht enthalten	5%	83.600,00 €		
3	Energetische Innenwandsanierung Schwimmhalle	8%	107.800,00 €	8%	107.800,00 €	8%	133.693,88 €		Kosten jetzt in TM 2
4	Sanierung 3m Sprungplattform	6%	80.500,00 €	6%	80.500,00 €	6%	109.609,89 €	5%	94.881,04 €
5	Barrierefreier Zugang Haupteingang	6%	75.200,00 €	6%	75.200,00 €	6%	110.470,00 €	7%	151.817,42 €
6	Umgestaltung Eingangsbereich / Foyer	11%	139.170,00 €	11%	139.170,00 €	19%	332.252,38 €	18%	364.156,35 €
	Barrierefreie Umkleide mit Dusche		nicht enthalten		nicht enthalten				
	Separate Personaltoilette		nicht enthalten		nicht enthalten				
7	Umnutzung der ehemaligen Cafeteria	16%	217.400,00 €	16%	217.400,00 €	15%	269.348,69 €	16%	341.119,76 €
	Optimierung Lagerflächen		nicht enthalten		nicht enthalten				
1-7 Summe der Teilmaßnahmen		100%	1.319.070,00 €	100%	1.319.070,00 €	100%	1.752.091,73 €	100%	2.073.784,46 €
Förderung gemäß Zuwendungsbescheid von 05.11.2021				90%	1.187.160,00 €	68%	1.187.160,00 €	57%	1.187.160,00 €
Eigenmittelanteil gem. Zuwendungsbescheid bzw. "Formlosen Antrag" von 27.09.2023				10%	131.910,00 €	32%	564.931,73 €	43%	886.624,46 €
Kostensteigerung des Eigenmittelanteils von LP 2 zur LP 3 bezogen auf die förderfähigen TM 1-7									321.692,73 €

Gesamtmaßnahme		Koordinierungsgespräch Kostenanpassung		Förderantrag "Paket 1" Kostenermittlung		Vorplanung LP 2 Kostenschätzung		Entwurfsplanung LP 3 Kostenberechnung	
TM	Maßnahmenbeschreibung	netto		netto		netto		netto	
1-7	Geförderte Teilmaßnahme 1-7	83%	1.319.070,00 €	83%	1.319.070,00 €	83%	1.752.091,73 €	86%	2.073.784,46 €
8	Energetische Flachdachsanierung	17%	275.500,00 €	17%	275.500,00 €	17%	360.265,27 €	14%	350.573,20 €
1-8 Gesamtkosten		100%	1.594.570,00 €	100%	1.594.570,00 €	100%	2.112.357,00 €	100%	2.424.357,66 €
Förderung gemäß Zuwendungsbescheid von 05.11.2021				74%	1.187.160,00 €	56%	1.187.160,00 €	49%	1.187.160,00 €
Eigenmittel gesamt				26%	407.410,00 €	44%	925.197,00 €	51%	1.237.197,66 €
Kostensteigerung des Eigenmittelanteils von LP 2 zur LP 3 gesamt								312.000,66 €	