

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Generalsanierung und Erweiterung Schwimmbad Projektgenehmigung - Vorstellung Vorplanung

Beratungsfolge

30.04.2019

Stadtrat

öffentlich

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt die vorliegende Vorentwurfsplanung mit den geschätzten Kosten in Höhe von 13.914.000,00 € für die Generalsanierung und Erweiterung des Schwimmbades zur Kenntnis und erteilt die Projektgenehmigung.

Vorschlagsbegründung

Präambel

Das Schwimmbad in Puchheim, erbaut im Jahr 1968, zeigt seit Jahren einen dringenden Sanierungsbedarf. Eine notwendige Betonsanierung der Tragkonstruktion und die in die Jahre gekommenen technischen Anlagen erfordern eine Generalsanierung des Bades. Auch das 1989 erneuerte Schwimmbecken in Edelstahlausführung soll in diesem Zuge erneuert werden. Die Beckenumgangsflächen müssen den geltenden Richtlinien angepasst werden, dadurch verschiebt sich die ebenfalls zu sanierende Fensterfassade im Süden Richtung Verkehrsgarten. Ein barrierefreier Zugang des Schwimmbades soll mit einer Rampe im Eingangsbereich und einem zusätzlichen Beckenzugang geschaffen werden. Weiter ist eine Umgestaltung von Umkleide- und Sanitärbereichen notwendig.

Im Jahr 2014 wurden hierzu potentielle Erweiterungsmöglichkeiten als Studie erarbeitet. Am 25.07.2017 wurde in der Stadtratssitzung die Variante, „Sanierung des Bestandes plus ein zusätzliches Lehrschwimmbecken“ zur weiteren Ausarbeitung beschlossen.

Die durch ein VgV-Verfahren gewählten Planer, wurden im Herbst 2018 beauftragt und haben nun die Leistungsphase 2 mit einem Vorentwurf und einer Kostenschätzung erarbeitet.

Raumprogramm

Anlehnend an die vorausgegangene Studie wurde ein zusätzliches Nichtschwimmerbecken in Abhängigkeit der Achsabstände der Stützen im Bereich des jetzigen Verkehrsgartens geplant. Das größere Kombibecken erhält eine neue Edelstahlwanne mit zusätzlichen barrierefreien Einstig. Zwei Schwimmbecken verbessern (Kurs-) Angebote für die Schule, Horte, Vereine, Schwimmkurse und Badegäste. Angestrebt wird, den Schulsport gleichzeitig auf beiden Schwimmbecken zu organisieren, sodass der öffentliche Badebetrieb etwas früher beginnen könnte.

Ergänzt wurde das Konzept mit einer Außenterrasse und einer komplett zu öffnenden Glasfassade, die zu einer höheren Attraktivität des Bades führt.

Der Haupteingang wird durch eine breite Rampe stufenlos (barrierefrei) ausgebildet und mit einem Windfang energetisch verbessert. Im inneren Eingangsbereich entsteht durch die bereits baulich erfolgte Vergrößerung ein Wartebereich.

Die momentan vorhandene grüne Außenzone „Lichthof“ zwischen den Umkleiden ist aufgrund der großen Sanierungsbedürftigkeit der Außenfassade sowie defekter Regen- und Abwassergrundleitungen neu zu organisieren. Der „Lichthof“ soll nun überbaut werden, um dort einen neuen Zugangsbereich ins Bad zu situieren. Der zusätzliche Raumgewinn ermöglicht einen klar strukturierten Zugang, einen eigenen Technikzugang und eine neue Raumaufteilung der Umkleiden.

Der Bedarf an Umkleiden wird in der KOK-Richtlinie für Bäderbau abhängig von der vorhandenen Wasserfläche ermittelt. Für die Flächen beider Schwimmbecken reichen die Flächen der bestehenden Umkleiden knapp aus. Durch die neue Aufteilung der technischen Anlagen kann eine zusätzliche Umkleide barrierefrei und für Familien angeboten werden. Zudem finden zwei separate Wickelplätze Berücksichtigung.

Es wird eine elektronische Zugangskontrolle mit Drehkreuz und Kassenautomaten (Armbandausgabe- und Rücknahmeautomat) eingeplant. Zusätzlich wird ein Kassenaufsichtsraum vorgeschlagen, um später die Option einer Kassenaufsicht realisieren zu können. Dieser Raum wird parallel auch als Erste Hilfe Raum genutzt.

Die bestehenden Regen- und Abwasserleitungen müssen grundlegend erneuert werden. Die Dachabdichtung über den Umkleiden des Schwimmbades und der Turnhalle hat an mehreren Stellen Leckagen, sodass bereits Feuchtigkeitsschäden im Innenraum sichtbar wurden. Die Gefälleführung des Regenwassers auf den Dachflächen muss zudem neu ausgebildet werden und zusätzliche Rigolen zur Versickerung des Regenwassers sind dringend erforderlich. Nach vorliegendem Bodengutachten ist auch eine Rigole im Bereich des Hortgartens sinnvoll.

Der vorhandene Verkehrsgarten wird am Areal Gernerplatz entfernt und voraussichtlich an der Grundschule Süd neu errichtet. Die Flächen des heutigen Verkehrsübungsplatzes werden dem Schwimm-

bad als Außenfläche zugeschlagen. Angedacht ist, eine Liegewiese, Sitzgelegenheiten und einen kleinen Wasserspielbereich zu schaffen. Die Außenanlagen können von den Schulen und vom Hort in Abstimmung des Badebetriebes als Spielfläche genutzt werden. Die weitere Planung steht noch aus.

Kosten

Durch die ARGE Architekturbüro Pichler und Tschabrun Ingenieur GmbH wurde eine Kostenschätzung in Zusammenarbeit mit den für die technische Ausführung und die Tragwerksplanung beauftragten Ingenieurbüros erarbeitet.

Kostenschätzung

| | | Vorentwurf |
|---|----------------------------|------------------------|
| KG100 | Grundstück | 10.000,00 € |
| KG200 | Herrichten und Erschließen | 250.000,00 € |
| KG300 | Bauwerk Konstruktion | 4.200.000,00 € |
| KG400 | Bauwerk Technische Anlagen | 2.050.000,00 € |
| KG500 | Außenanlagen | 420.000,00 € |
| KG600 | Ausstattung | 200.000,00 € |
| KG700 | Baunebenkosten | 2.100.000,00 € |
| | | 9.230.000,00 € |
| Baupreissteigerung v. 5% f. 2020 (100%) | | 356.500,00 € |
| Baupreissteigerung v. 4% f. 2021 (50%) | | 114.080,00 € |
| Baupreissteigerung v. 4% f. 2022 (20%) | | 42.780,00 € |
| Sicherheit / Reserve 20% | | 1.948.672,00 € |
| | | 11.692.032,00 € |
| 19% MwSt | | 2.221.486,08 € |
| Summe | | 13.913.518,08 € |

Die Zuwendungsfähigkeit der Maßnahme wird aktuell von Bund und Land geprüft. Grundlegend stellt die Sanierung des Bades eine kommunale Schulbaumaßnahme nach Art. 10 FAG dar, welche mittels Anteilsfinanzierung (Regelfördersatz im Landesdurchschnitt 50%) gefördert wird.

Terminplanung

Nachdem sämtliche VgV-Verfahren durchgeführt wurden und die Grundlagenermittlung sowie zur Planung notwendige Bestandserkundungen vermutlich mit den Osterferien abgeschlossen sind, könnte die Entwurfsplanung mit fundierter Kostenberechnung zum Sommer 2019 abgeschlossen werden. Die Genehmigungsplanung soll bis zum September 2019 vorliegen. Bis zur Vorlage des Genehmigungsbescheides werden die Fachplaner parallel die Ausführungsplanung und Ausschreibung ausarbeiten.

Mit den Abbrucharbeiten könnte frühestens ab Januar 2020 begonnen werden. Die danach festgestellten Erkenntnisse des Sanierungsaufwandes könnten in der danach folgenden Ausschreibungsplanung berücksichtigt werden. Dadurch wäre eine Reduzierung eventueller Nachträge möglich und die Kostensicherheit größer.

Sonstiges

Das Projekt wurde am 02.04.2019 im Ausschuss für städtische Bauten vorberaten. Der Ausschuss beschloss einstimmig dem Stadtrat die Erteilung der Projektgenehmigung zu empfehlen.

Vorhergehende Beschlüsse

02.04.2019 Ausschuss für städtische Bauten

Anlagen

20190326_SWB_StRS_Präsentation

Fachbereich: Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Hofmann