

BESCHLUSSVORLAGE

Generalsanierung und Erweiterung Schwimmbad

Beratungsfolge

05.07.2017

Ausschuss für städtische Bauten

öffentlich

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Variante B2 wird der weiteren Planung zugrunde gelegt
2. Der Stadtrat stimmt der Einleitung eines VgV-Verfahrens zur Auswahl eines geeigneten Planungsbüros zu.

Vorschlagsbegründung

Das Schwimmbad, erbaut im Jahr 1968, zeigt mittlerweile einen dringenden, nicht weiter aufschiebbaren Sanierungsbedarf. Vor allem die erforderliche Betonsanierung der Tragkonstruktion und die in die Jahre gekommenen technischen Anlagen erfordern einen Rückbau auf die Rohbaukonstruktion.

Bei einer Generalsanierung des Bades sind die Beckenumgangsflächen den geltenden Richtlinien anzupassen, 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, sowie einer Umgestaltung der notwendigen Räume im Umkleide und Sanitärbereich, geschaffen werden.

In 2014 wurde das Büro Fritz Planung von der Stadt beauftragt eine Studie zu erarbeiten, in der aus der Praxiserfahrung des Büros Fritz Planung potentielle Möglichkeiten zur Erweiterung oder Neuplanung gezeigt werden. Es wurden 8 Varianten entwickelt und die jeweiligen Kosten ermittelt.

Folgende drei Varianten aus der Studie sollen weiterverfolgt werden:

Variante A	Sanierung	4.438.887,35 € brutto
Variante B2	Sanierung + Anbau Lehrschwimmbecken	6.925.937,37 € brutto
Variante B2a	Sanierung + Anbau Lehrschwimmbecken + Dampfgrotte	7.249.941,05 € brutto

Terminsituation

Aufgrund der *spätestens* in 1-2 Jahren notwendigen Betonsanierung der Süd-Fassade besteht Handlungsbedarf. Diese Fassade vorab zu sanieren wäre unter dem Gesichtspunkt der Generalsanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll, da bei allen Varianten die Lage der Süd-Fassade Richtung Verkehrsgarten verschoben würde. Sollte sich der Beginn der Sanierung noch länger verschieben, wird die Vorab-Betonsanierung der Süd-Fassade zwingend notwendig.

Der Planungsvorlauf einer solchen Generalsanierung darf nicht unterschätzt werden. Die Vergabe der Fachplanung für die Schwimmbadsanierung wird mit einem VgV-Verfahren erfolgen. Allein für die Auswahl eines Fachplaners müssen 4-5 Monate einkalkuliert werden. Für die umfassende Planung, ggf. inkl. Einholung einer Genehmigung für die Erweiterung, Stellen von Förderanträgen, etc. muss man mindestens mit 15 Monaten Planungsvorlauf rechnen. Bei sofortiger Entscheidung für die Sanierung, könnte man frühestens im Frühjahr 2019 mit dem Bau beginnen. Daher empfehlen wir die Verwaltung zu beauftragen ein VgV-Verfahren durchzuführen, um einen Fachplaner beauftragen zu können.

Wirtschaftlichkeit

Die beigelegte Besucherstatistik zeigt, dass das flächenmäßig überschaubare Schwimmbad sehr gut besucht und von den Puchheimer Bürgerinnen und Bürgern gerne als Möglichkeit der Freizeitgestaltung genutzt wird. Die Nutzungszahlen der Schüler sind sehr konstant, die weiteren Nutzergruppen unterliegen leichten Schwankungen.

Eine Betrachtung der Gegenüberstellung von Kosten und Erlösen zeigt, dass der Betrieb eines Schulschwimmbades nicht ohne städtischen Zuschuss zu realisieren ist. Da durch eine Vergrößerung des Bades - trotz Einsparungen durch neuere Technik und Dämmung - die Betriebskosten proportional steigen, ist ein kostendeckender Betrieb auch nach einer Sanierung des Bades unrealistisch.

Die Zuwendungsfähigkeit der Maßnahme wird aktuell von der Regierung von Oberbayern geprüft. Grundlegend stellt die Sanierung des Bades eine kommunale Schulbaumaßnahme nach Art. 10 FAG dar, welche mittels Anteilsfinanzierung (Regelfördersatz im Landesdurchschnitt 50%) gefördert wird. Hier gibt es jedoch Hürden, die noch zu prüfen sind (Bestandsschutz, bestimmte Anzahl an Schulsportklassen, Anerkennung des kommunalen Bedarfs, etc.). Dies wurde im Voraus bereits durch die Verwaltung vorgeprüft. Wenn die Regierung die Sportklassen aus den Schulen, welche nicht in Trägerschaft der Stadt Puchheim liegen, anerkennt, ist von einer Zusage zur Zuwendungsfähigkeit zu ausgehen, da bei einer Sanierung eines Schulschwimmbades ab 40 Schulsportklassen Bestandsschutz gilt. Im Falle eines Neubaus sind 60 Schulsportklassen notwendig.

Mit einer Rückmeldung der Regierung zu diesem Thema ist spätestens in KW 28 zu rechnen.

Anmerkungen zu den Varianten der Sanierung

Das Büro Fritz Planung hat die oben bereits genannten Varianten der Sanierung mit und ohne den Anbau eines Lehrschwimmbeckens auf dem Grund des Verkehrsgartens erstellt.

Nach Einschätzung der beiden Schwimmmeister wären durch ein solches Lehrschwimmbecken detailliertere (Kurs-) Angebote für die Schulen, Horte, Vereine und Badegäste möglich. Zudem wären Optimierungsmöglichkeiten der Nutzungszeiten für diese Gruppen sowie den öffentlichen Badebetrieb gegeben, da ein paralleler Betrieb ermöglicht wird. Das bedeutet, dass zum Beispiel öffentlicher Badebetrieb im bestehenden Becken stattfinden kann und zeitgleich Vereinssport im Lehrschwimmbecken möglich ist. Generell ist ein Lehrschwimmbecken sinnvoll für eine verbesserte Prävention für Nichtschwimmer. Zudem würde das Bad eine Attraktivitätssteigerung durch mögliche Wasserattraktionen im Lehrschwimmbecken erhalten. Ein solches Becken würde demnach einen deutlichen Mehrwert für die Puchheimer Bürgerinnen und Bürger bedeuten.

Die Variante B2 ist demnach gegenüber der Variante A vor allem aus den Gesichtspunkten der Angebotserweiterung, Nutzungsvielfalt und Attraktivitätssteigerung zu favorisieren.

Ein zusätzliches Becken bringt eine Erhöhung der Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasseraufbereitungschemikalien, Frischwassereinspeisung, Abwassergebühren, etc.) mit sich. Ebenso erhöht sich der Reinigungsaufwand und es entsteht zusätzlicher Personalbedarf für Kassenkräfte bzw. Rettungsschwimmer. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten mit dem aktuellen Personalstand ist nicht möglich. Das Schwimmbad kann mit einem zusätzlichen Becken die Frequentierung bzw. die Anzahl der Badegäste und somit auch die Einnahmen steigern. Zusätzliche Angebote darüber hinaus würden jedoch weiteres Personal erfordern.

Anlagen

140710_Studie Sanierung Hallenbad Puchheim

20160412_Bewertung bti Betonsanierung

2017-06-21 Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit

2017-06-21 Besucherstatistik

Variante A_Kosten aktualisiert Sanierung

Variante B2_Kosten aktualisiert Anbau LSB

Variante B2a_Kosten aktualisiert Anbau LSB mit Dampfgrotte

Fachbereich: Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Westmeier-Dilg