

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Umwelt- und Bauausschuss	Vorberatung	17.03.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	25.03.2015

Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung zum Neubau bzw. Wiederaufbau des städtischen Hallenbades

Inhaltsverzeichnis:

I.	Einleitung	Seite 3
II.	Bisherige Verfahrensschritte	Seite 3
III.	Nächster Verfahrensschritt	Seite 3
IV.	Beschlusslage	Seite 4
V.	Eckpunkte der Entwurfsplanung	Seite 4
VI.	Einflussfaktoren auf die bisherige Planung	Seite 5
	1. Bisherige Versorgungssituation im Bereich des Schul- und Sportzentrums Bauchem	Seite 5
	2. Standort des neuen Hallenbades	Seite 5
	3. Verwendbarkeit der vorhandenen Technikzentrale im Rahmen des Neubaus des Hallenbades	Seite 5
	3.1 Lage im Baufeld des neuen Hallenbades	Seite 6

6	3.2	Technische Problemstellungen	Seite
6	3.3	Statische Einflüsse	Seite
6	4.	Notwendiger Weiterbetrieb von Nutzungseinheiten während der Bauphase	Seite
7	5.	Mögliche Alternativen für Standorte einer Energieverteilzentrale	Seite
7	5.1	Alternative 1 – Anbau an die Sporthalle	Seite
7	5.1.1	Eingangssituation im Bereich der Sporthalle	Seite
8	5.1.2	Erneuerung der Warmwasserversorgung in der Sporthalle	Seite
8	5.1.3	Erneuerung der Nahwärme- und Trinkwasserversorgungsleitung in der Sporthalle	Seite
8	5.1.4	Geplanter zeitlicher Ablauf	Seite
9	5.1.5	Kostenmäßige Auswirkungen	Seite
9	5.2	Alternative 2 – Einrichtung im Gebäudebestand	Seite
10	5.2.1	Notwenige Abstimmung zwischen den Planungsbeteiligten	Seite 10
10	5.2.2	Kostenmäßige Auswirkungen	Seite
10	5.3	Finanzierbarkeit der Planungsalternativen	Seite
	6.	Gesamtkostensituation des Neubauprojekts Hallenbad	Seite

11		
11	6.1	Kostensituation des Vereinsheims Seite
12	6.2	Mögliche Umsetzungsalternativen zum Bau eines Vereinsheims Seite
13	VII.	Fazit Seite
13	VIII.	Beschlussvorschlag Seite
13	IX.	Finanzierung Seite

Sachverhalt:

I. Einleitung

Fast 2 Jahre sind seit dem Großbrand im Sportzentrum Bauchem vergangen. In dieser Zeit wurden die erforderlichen Schritte zurückgelegt, die die Verwaltung in die Lage versetzen, in der Sitzung den Entwurf für einen Hallenbadneubau vorzustellen. Der Weg hierhin ist nachfolgend in seinen Eckpunkten noch einmal dargestellt:

II. Bisherige Verfahrensschritte

02.04.2013 Brandereignis

- 10.07.2013 Ratsbeschluss über die Auftragsvergabe zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Hallenbadneubau an die Unternehmensberatung Altenburg
- 17.10.2013 Vorstellung der Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Bürgerversammlung
- 26.02.2014 Ratsbeschluss über die Vergabe der Projektsteuerungsleistungen an die Fa. Constrata
- 29.04.2014 Einwohnerversammlung zur Gestaltung des Hallenbadneubaus
- 30.04.2015 Sondersitzung des Rates zur Gestaltung des Hallenbadneubaus
- 07.05.2014 Ratsbeschluss über die grundsätzlichen Planungsvorgaben zum Hallenbadneubau
- 16.09.2014 Abschließende Einigung mit der Provinzialversicherung über die Höhe der Versicherungsleistung
- 01.10.2014 Ratsbeschluss über die Vergabe der Generalplanungsleistungen an das Büro blass Architekten

Nicht mit aufgeführt ist die Vielzahl notwendiger Termine und Gespräche mit der Versicherung, wie auch die einzuhaltenden Fristen und Termine im Rahmen der Auswahl der verschiedenen Planungsbeteiligten.

Schon mit Beginn des Projektes Neubau Hallenbad wurde seitens der Verwaltung kommuniziert, dass eine Eröffnung des neuen Bades im März 2017 angestrebt wird. Hierauf sind alle Beteiligten fokussiert und der Rahmenterminplan ist entsprechend ausgerichtet. Wichtige Eckpunkte innerhalb der eng gesteckten Terminkette bilden die Sitzungstermine der politischen Gremien, da hier letztlich alle richtungsweisenden Entscheidungen getroffen werden. Solche Entscheidungen bisher waren insbesondere Ratsbeschlüsse zur Erstellung der Machbarkeitsstudie, zur Beauftragung des Projektsteuerers und des Generalplaners sowie über die grundsätzlichen Planungsvorgaben zum Hallenbadneubau.

III. Nächster Verfahrensschritt

Der jetzt anstehende Verfahrensschritt nimmt eine herausragende Stellung ein. Die ursprünglich für den 03.03.2015 terminierte Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses wurde daher um zwei Wochen auf den 17.03.2015 nach hinten verlegt, um das seit Jahrzehnten größte Hochbauprojekt der Stadt Geilenkirchen für die politische Entscheidungsfindung umfänglich aufbereiten und insbesondere auch verlässliche Planzahlen liefern zu können.

Wenn als Abschluss der Beratungsfolge in der Sitzung des Rates am 25.03.2015 eine Entwurfsplanung verabschiedet wird, ist die vorgesehene Terminkette weiterhin rea-

lisierbar; eine Eröffnung des neuen Bades im März 2017 wäre andernfalls aller Voraussicht nach nicht möglich.

Die realistische, aber straffe Terminplanung stets vor Augen, wurde nach Komplettierung des Projektteams Hallenbad durch den Generalplaner in den vergangenen Monaten kontinuierlich an der Entwurfsplanung für den Hallenbadneubau gearbeitet. Im Rahmen zweiwöchentlicher Projektteambesprechungen wurden viele Schwierigkeiten ausgeräumt und eine Vielzahl notwendiger Abstimmungen vorgenommen.

IV. Beschlusslage

Sämtliche Aktivitäten erfolgten unter Beachtung der politischen Beschlusslage vom 07.05.2014, wonach, aufbauend auf den Empfehlungen aus der Machbarkeitsstudie der Fa. Altenburg und den Ermittlungen der Fa. Constrata zum Kostenrahmen, bei der Umsetzung folgende Vorgaben zu beachten sind:

- Umgesetzt wird ein Grundkonzept mit Schwimmerbecken mit vier Bahnen, Multifunktionsbecken und Planschbecken ergänzt um die
- Module
 - o 5. Bahn,
 - o Sprungturm und
 - o freistehendes Vereinsheim
- Die Erforderlichkeit der Installation eines Hubbodens wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.
- Auf weitere Module wird aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet.
- Die Projektkosten werden bei einer Summe von 7,85 Mio. Euro gedeckelt.

Dabei ist der vorgegebene Kostenrahmen so zu verstehen, dass innerhalb des Budgets von 7,85 Mio. Euro 200 Tsd. Euro als städtischer Kostenanteil für ein freistehendes Vereinsheim vorgesehen sind und dass das verbleibende Budget von 7,65 Mio. Euro für den Neubau des Hallenbades einschließlich der Abbruchkosten ausreichen muss.

V. Eckpunkte der Entwurfsplanung

Vor diesem Hintergrund wurde die in der Anlage beigefügte Entwurfsplanung entwickelt. Sie sieht vor, das neue Hallenbad als freistehenden, um 90 Grad gegenüber dem ehemaligen Hallenbad gedrehten Baukörper, westlich der Sporthalle zu errichten. Zwischen dem neuen Hallenbad und der vorhandenen Sporthalle soll ein neu gestaltetes Außengelände entstehen, welches im Süden durch das freistehende Vereinsheim begrenzt wird. Das neue Außengelände übernimmt die Erschließungsfunktion für die verschiedenen Nutzungseinheiten. Vom vorhandenen Sportzentrum wird

nach den notwendigen Abbrucharbeiten nur noch die Sporthalle erhalten bleiben. Diese wird sich dann ebenfalls als freistehender Baukörper präsentieren. Durch Abbruch der Brandruine wird die heutige westliche Innenwand der Sporthalle künftig zur Außenwand werden. Entsprechend werden dort bauliche Maßnahmen insbesondere zur Abdichtung gegen Witterungseinflüsse erforderlich. An der dann neuen Außenwand ist im Entwurf zunächst die Errichtung einer neuen Energieverteilzentrale zur Versorgung aller Nutzungseinheiten (Hallenbad, Sporthalle, Vereinsheim, Sportplatz) vorgesehen. Diese Verteilzentrale soll ergänzt werden um ein Foyer, welches zweckmäßigerweise den neuen Haupteingang zur Sporthalle bilden und in welches ein Behinderten-WC integriert werden soll. Eine Alternative ohne den Anbau hat sich erst im Rahmen der Planung gezeigt und wird zur Diskussion gestellt.

Die Planung wird in der Sitzung durch den Generalplaner vorgestellt und detailliert erläutert.

VI. Einflussfaktoren auf die bisherige Planung

Im Zuge der Planungen wurde deutlich, dass aufgrund örtlicher Gegebenheiten, rechtlicher Vorgaben bzw. sonstiger Zwänge in einigen grundlegenden Punkten von den in der Phase des VOF-Verfahrens zur Planerauswahl bzw. in der frühen Vorplanungsphase getroffenen Annahmen abgewichen werden muss. Diese Erkenntnis führte zum einvernehmlichen Entschluss der Projektgruppe Neubau Hallenbad, hinsichtlich der Kosten bei den weiteren Planungen zwischen dem eigentlichen Projekt des Hallenbadneubaus, der Errichtung einer Energie- bzw. Energieverteilzentrale und dem Bau eines Vereinsheims zu differenzieren.

Die Gründe hierfür sind nachfolgend dargestellt:

1. Bisherige Versorgungssituation im Bereich des Schul- und Sportzentrums Bauchem

Bis zum Brandereignis erfolgte die Versorgung sämtlicher Nutzungseinheiten des Sportzentrums mit Wärme, Strom und Trinkwasser über die Technikzentrale im Untergeschoss des Hallenbades. Dabei wurde die Wärme über die Heizzentrale in der Gesamtschule bereitgestellt und dann über eine Nahwärmeleitung bis zur Technikzentrale transportiert. Von hier aus wurde die Wärme auf die Nutzungseinheiten verteilt. Strom und Trinkwasser wurden ebenfalls über zentrale Zuleitungen in die Technikzentrale eingebracht und von dort aus verteilt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen sämtlich in den Keller- und Kriechkellerbereichen, die sich unterhalb weiter Teile des gesamten Sportzentrums befinden.

Durch das Brandereignis selbst wurde die Technikzentrale relativ wenig in Mitleidenschaft gezogen. Nach Abschluss der Löscharbeiten jedoch stand die Zentrale vorübergehend ca. 1 Meter hoch unter Wasser. Nach Abpumpen des Wassers und Trocknung der Zentrale wurde diese provisorisch soweit wieder hergerichtet, dass die Versorgung und somit der Betrieb der Sporthalle und der Außensportanlagen bis heute gewährleistet werden konnten.

2. Standort des neuen Hallenbades

Bei Beschlussfassung in der Ratssitzung am 07.05.2014 wurde eine verbindliche Festlegung hinsichtlich des Standortes des neuen Hallenbades nicht getroffen. Die Frage nach dem Standort wurde bewusst ins VOF-Verfahren zur Auswahl des Generalplaners verlagert. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde durch das auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 01.10.2014 letztlich beauftragte Büro Blass eine Arbeitsprobe vorgelegt, die, wie oben bereits beschrieben, die Errichtung des neuen Hallenbades als Solitärbaukörper vorsieht. Die eingereichte Arbeitsprobe bzw. Planungsstudie ist gemäß § 2 Abs. 2 des Generalplanervertrages vom 12.11.2014 durch den Auftragnehmer besonders zu beachten.

3. Verwendbarkeit der vorhandenen Technikzentrale im Rahmen des Neubaus des Hallenbades

Erst nach Festlegung auf diese Art der Umsetzung konnte folgend der Frage der weiteren Verwendbarkeit des heutigen Technikraums im Untergeschoss des abgebrannten Hallenbades im Rahmen des Neubaus konkret nachgegangen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Energiezentrale in hohem Maße nicht dem Hallenbad sondern der Sporthalle dient. Sie war daher kein Teil des vorgegebenen Planungsvorhabens.

3. 1 Lage im Baufeld des neuen Hallenbades

Nach den vorliegenden Planungen wird nunmehr nur ein sehr geringer Teil des Untergeschosses des heutigen Hallenbades überhaupt im Baufeld des Neubaus liegen. Eine Erhaltung und Einbeziehung dieses geringen Bereichs in das Neubauvorhaben ist technisch nur mit erheblichem Aufwand realisierbar. Für eine Erhaltung des betreffenden Bereichs müssten umfangreiche Trenn- und Sicherungsmaßnahmen, wie z. B. das Einbringen einer neuen Betondecke und neuer –wände, umgesetzt werden. Darüber hinaus würde ein solches Vorgehen sowohl die Abbrucharbeiten als auch den Ablauf des Neubaus wesentlich erschweren bzw. behindern.

3.2 Technische Problemstellungen

Neben diesen, auf baukonstruktiven Erwägungen gründenden Aspekten, die gegen einen Erhalt der heutigen Technikzentrale sprechen, stehen dem auch haus-, bzw. ver- und entsorgungstechnische Belange entgegen. Seitens der Stadtverwaltung wurde, gestützt auf Aussagen von hinzugezogenen Fachleuten, bereits in einem sehr frühen Stadium nach dem Brandereignis die Auffassung vertreten, dass die vorhandenen technischen Ver- und auch Entsorgungseinrichtungen im Rahmen des Wiederaufbaus des Hallenbades keine Verwendung finden können. Diese Einschätzung hat sich im Laufe des bisherigen Verfahrens bestätigt. Bei den vorhandenen Einrichtungen, die nicht bereits durch den Brand selbst bzw. die Brandbekämpfung zerstört bzw. geschädigt wurden, war klar, dass insbesondere Wasser- und Entwässerungsleitungen, wie auch der Bereich der Badewasseraufbereitung, während des absehbaren Stillstandes bzw. der Nichtnutzung über mehrere Jahre irreparabel Schaden nehmen würden. Eine weitere Verwendung anderer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere in den Bereichen Elektro- und Lüftungstechnik, war und ist aufgrund technischer Überalterung nicht möglich.

3.3 Statische Einflüsse

Daneben besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass eine Erhaltung der vorhandenen Räume im Untergeschoss insbesondere aufgrund dann entstehender unterschiedlicher Gründungsebenen und Bodenverhältnisse im Hallenbadneubau dauerhaft zu Spannungen im Baukörper und in der Folge zu nur bedingt kalkulierbaren Setzungen führen wird. Vor diesem Hintergrund konnte die im Rahmen der Planung notwendige Entscheidung nur lauten, die außerhalb der dauerhaft zu erhaltenden Sporthalle vorhandenen Keller- und Kriechkellerbereiche im Zuge der Baufeldvorbereitung ebenso abzureißen, wie die oberirdische Brandruine.

4. Notwendiger Weiterbetrieb von Nutzungseinheiten während der Bauphase

Die Nutzung der alten Energiezentrale scheidet aus den vorgenannten Gründen aus. Mithin war im Zuge der weiteren Planungen eine Entscheidung hinsichtlich des Standortes der neuen Verteilzentrale zu treffen. Hierbei war zu berücksichtigen, dass für die Dauer der gesamten Bauphase des neuen Hallenbades sowohl die Versorgung der Turnhalle als auch des Sportplatzes sichergestellt werden muss, um den Sportbetrieb während dieser Zeit weiter aufrecht erhalten zu können.

Wie oben bereits dargestellt, wurden vor dem Brandereignis beide Bereiche aus dem Technik Keller des alten Hallenbades heraus versorgt; diese Versorgung wurde nach dem Brand provisorisch wieder hergestellt und ist bis heute in Betrieb. Die notwendige Beseitigung der alten Energiezentrale macht es daher unumgänglich, hierfür **vor** Beginn der Abrissarbeiten an anderer Stelle Ersatz zu schaffen. Da ein vorgelagerter Abriss notwendige Voraussetzung für den Beginn der Neubauarbeiten ist, scheidet schon aus diesem Grunde die Integration der neuen Verteilzentrale z. B. in das Untergeschoss des neuen Hallenbades aus.

Durch den zur Vorbereitung des Baufeldes notwendigen Abriss der Kellerbereiche außerhalb der Sporthalle würde sich zudem auch das Einbringen der für den Hallenbadneubau erforderlichen haustechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen in den alten Technikraum insgesamt schwierig gestalten.

5. Mögliche Alternativen für Standorte einer Energieverteilzentrale

Im Ergebnis musste für die neue Verteilzentrale ein Standort außerhalb des Baufeldes des neuen Hallenbades gefunden werden.

5.1 Alternative 1 – Anbau an die Sporthalle

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erschien es am sinnvollsten, diese neue Zentrale an der neu entstehenden, westlichen Außenwand der Turnhalle zu errichten. Für diesen Standort sprechen einerseits die zentrale Lage zu allen zu versorgenden Bereichen und die kurzen Verbindungswege zu den vorhandenen bzw. zu erneuernden (hierzu später) Versorgungsleitungen. Zudem kann hier vorhandene Bausubstanz genutzt werden.

5.1.1 Eingangssituation im Bereich der Sporthalle

Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Verteilzentrale mit einer neu zu schaffenden Eingangssituation für die Sporthalle zu kombinieren und so die heutigen sehr beengten Verhältnisse zu beseitigen und sowohl das Erscheinungsbild als auch die Nutzbarkeit der Sporthalle erheblich aufzuwerten.

Zur Wiedernutzbarmachung musste die Sporthalle nach dem Brandereignis räumlich von der Brandruine getrennt werden. Hierzu war es erforderlich, den von der ehemaligen Eingangshalle des Sportzentrums aus bestehenden Verbindungsgang zur Sporthalle baulich mit einer Mauer zu verschließen. Dies hat zur Folge, dass Zugang zur Sporthalle seit dem nur über die Stiefelgänge genommen werden kann. Trotz dieser beengten Verhältnisse ist es im Zuge der Sanierung der Sporthalle gelungen, die Anforderungen des Brandschutzes, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Flucht- und Rettungswege zu erfüllen. Aus einer rein sicherheitstechnischen Betrachtung heraus könnte diese Lösung auch dauerhaft Bestand haben. Hinsichtlich Nutzbarkeit und Erscheinungsbild der größten ausgewiesenen Versammlungsstätte der Stadt Geilenkirchen ist und bleibt diese Lösung jedoch ein Provisorium.

Daher wurde durch den Planer vorgeschlagen, die Verteilzentrale um einen neuen Eingangsbereich zu ergänzen. Dieser soll in Form eines Foyers an die Verteilzentrale angebaut werden und den Zugang zur Sporthalle über den wieder zu öffnenden ehemaligen und dann auch künftigen Haupteingang ermöglichen. Von hier aus könnte dann unmittelbar Zugang genommen werden sowohl zum Tribünenbereich, als auch zu den Stiefelgängen mit den angrenzenden Umkleide- und Duschbereichen. Die zur Einrichtung im neuen Foyerbereich vorgesehene behindertengerechte WC-Anlage wertet das Gebäude zusätzlich auf und trägt dem Gedanken der Barrierefreiheit Rechnung. Insgesamt würde die Sporthalle sowohl für Nutzer als auch für Besucher deutlich an Zugangs- und Aufenthaltsqualität gewinnen.

An dieser Stelle ist auf einen weiteren, im Planungsverlauf erkennbar gewordenen Aspekt aufmerksam zu machen, der dazu führt, dass unabhängig vom Standort einer neuen Verteilzentrale die Warmwasseraufbereitung für die Sporthalle vollständig neu herzustellen ist.

5.1.2 Erneuerung der Warmwasserversorgung in der Sporthalle

Die vorhandene Art der Warmwasseraufbereitung ist, wie sich im Rahmen der Planung zeigte, nach den geltenden Regeln der Trinkwasserverordnung insbesondere aufgrund der Möglichkeit von Legionellenbildungen nicht mehr zulässig.

Im Warmwasserversorgungsnetz des Sportzentrums sind in der Vergangenheit bereits Legionellenprobleme aufgetreten, die im Einzelfall zu beheben waren.

Nach der geltenden Trinkwasserverordnung muss die Wassertemperatur am Auslass des Trinkwassererwärmers bei min. 60° C liegen. Am Übergabepunkt Warmwasserspeicher/Rohrleitungsnetz sowie im gesamten Rohrleitungsnetz bis hin zum Zirkulationsrücklauf muss die dauerhafte Mindesttemperatur 55°C betragen. In der Folge bedeutet dies, dass die Warmwassertemperatur auch an den Zapfstellen 55°C betragen wird. Hierdurch entsteht an den Entnahmestellen für Nutzer potenziell die Gefahr des

Verbrühens. Dieser Gefahr ist durch den Einbau von Verbrühschutzeinrichtungen an jeder einzelnen Zapfstelle vorzubeugen. Die Armaturen der bestehenden Warmwasserentnahmestellen im Bereich der Duschen sind für eine entsprechende Nachrüstung nicht geeignet. Bei ihnen handelt es sich um Drückerarmaturen mit Wandauslass. In der Folge werden komplette Neuinstallationen erforderlich. Aufgrund der bestehenden Regelungen der Trinkwasserverordnung sind die Arbeiten unvermeidbar.

5.1.3 Erneuerung der Nahwärme- und Trinkwasserversorgungsleitung des Sportzentrums

Im Zuge der Planungen zur Errichtung der neuen Verteilzentrale wurden sinnvollerweise auch die vorhandenen, jeweils über 40 Jahre alten Nahwärme- und die Trinkwasserleitungen untersucht, die das Sportzentrum heute versorgen. Beide Leitungen, die in einem Erdkanal zwischen Gesamtschule und Technikeller des alten Hallenbades verlaufen waren in jüngerer Vergangenheit bereits Gegenstand von Reparaturen. Die aufgetretenen Schadensbilder zusammen mit den jetzt vorliegenden Untersuchungsergebnissen führen insgesamt zu dem Schluss, dass beide Leitungen innerhalb absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig sind und jederzeit mit einem größeren Schadensfall gerechnet werden muss, der dann den Betrieb des Sportzentrums für die Dauer mehrerer Wochen zumindest beeinträchtigen, vielleicht sogar, z. B. im Winter, völlig ausschließen würde. Hier kann die Empfehlung nur lauten, die Sanierung der Versorgungsleitungen nunmehr unverzüglich durchzuführen und mit der Errichtung der neuen Verteilzentrale zu verbinden.

Letztlich darf darauf hingewiesen werden, dass sich durch die Errichtung einer neuen Verteilzentrale die Versorgungswege zu den einzelnen Nutzungseinheiten reduzieren. Hierdurch wiederum werden sich aufgrund ebenfalls reduzierter Energieverluste in den Leitungswegen auf Dauer geringere Energiekosten sowie tendenziell auch weniger Unterhaltungskosten ergeben.

5.1.4 Geplanter zeitlicher Ablauf

Die notwendigen Arbeiten können ohne größere Beeinträchtigungen für den Schul- und Vereinssport nur in den Ferienzeiten ausgeführt werden. Parallel zu Errichtung der neuen Energiezentrale ist daher geplant, die Arbeiten im Frühjahr vorzubereiten und in den diesjährigen Sommerferien durchzuführen. Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Neuinstallation der Versorgungsleitungen sollen mit eigenem Personal ausgeführt werden.

Das Gesamtpaket der Arbeiten zur Errichtung der neuen Verteilzentrale, zur Neuinstallation der Versorgungsleitungen zwischen Gesamtschule und Verteilzentrale und zur Sanierung der Wasserversorgung der Duschanlagen in der Sporthalle bedarf einer engen Abstimmung und Koordination zwischen den internen und externen Baubeteiligten. Zum einen ist der Bereich des Baufeldes der neuen Verteilzentrale frei zu räumen. Hierauf abgestimmt sind die neuen Versorgungsleitungen zwischen Schule und Verteilzentrale zu verlegen. Parallel können die neuen Leitungen im Bereich der Kriechkeller der Sporthalle verlegt werden. Mit Beginn der Sommerferien sollen alle alten Versorgungsleitungen außer Betrieb genommen und die in der Sporthalle vor-

handenen Duschen demontiert werden. Eine Nutzung der Turnhalle wäre dann nicht mehr möglich.

Am Ende der Sommerferien sollen die neuen Duschen installiert und an die Versorgungsleitungen angeschlossen sein. Der Umschluss sämtlicher Versorgungsleitungen auf die neue Verteilzentrale muss zwingend ebenfalls zum Ferienende erfolgen. Zu Beginn des Schuljahrs 2015/2016 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

5.1.5 Kostenmäßige Auswirkungen

Mit den vorangestellten Ausführungen wurden die Notwendigkeit zur Errichtung einer neuen Energieverteilzentrale sowie die Sinnhaftigkeit zur Schaffung einer neuen Eingangssituation für die Sporthalle umfassend dargestellt. Die auf dieses Vorhaben entfallenden Kosten sind dabei nicht als Teil des durch Ratsbeschluss vorgegebenen Projektbudgets von 7,85 Mio. Euro zu sehen. Das gesamte bisherige Verfahren erfolgte unter der Maßgabe, dass für den Hallenbadneubau weder eine eigene Wärmeaufbereitungsanlage zu planen und zu errichten ist noch eine Trinkwasser- und/oder Elektrohauptversorgung neu erstellt werden müssen. Die hierfür ansonsten notwendigen Planungen konnten daher außer Acht gelassen werden. Die Planungsseite konnte und musste bei ihren Planungen und Kostenberechnungen vielmehr davon ausgehen, dass sämtliche Versorgungsmedien im Bereich des Hallenbadneubaus bereitgestellt werden. Hieran hat sich nichts geändert. Dass nunmehr eine neue Energieverteilzentrale errichtet werden muss ist den oben bereits dargestellten Umständen geschuldet. Auch wenn die alte Energiezentrale hätte erhalten werden können, hätten die Kosten für die Wiederinbetriebnahme zusätzlich zum bereitgestellten Budget für den Hallenbadneubau von der Stadt getragen werden müssen. Eine Kostenersparnis wäre bei Erhalt der alten Energiezentrale insgesamt nicht zu erwarten gewesen; eher das Gegenteil ist der Fall. Alle anderen Kosten für z. B. neue Leitungsführungen, Anpassung der Turnhalle an die geltenden Bestimmungen der Trinkwasserverordnung und die Schaffung einer neuen Eingangssituation für die Sporthalle liegen ohnehin außerhalb des Budgets für den Hallenbadneubau.

5.2 Alternative 2 – Einrichtung im Gebäudebestand

Zwischenzeitlich hat sich im Rahmen der notwendigen Abstimmungsgespräche mit dem Stromnetzbetreiber eine Alternative zur Neuerrichtung einer Energieverteilzentrale ergeben. Diese Alternative eröffnet die Möglichkeit, eine heute vom Energieversorger betriebene Trafostation, die in einem im städtischen Eigentum stehenden Anbau im nördlichen Bereich der Sporthalle untergebracht ist, für städtische Zwecke als Teil einer neuen Verteilzentrale zu nutzen.

Von der heutigen Trafostation aus werden sowohl das Schul- und Sportzentrum als auch die Straßenbeleuchtung in der Jahnstraße und im Bereich des Parkplatzes nördlich des Sportzentrums mit Strom versorgt. Der Netzbetreiber hat nunmehr in Aussicht gestellt, die Trafostation durch einen Neubau auf dem Gelände des Sportzentrums nordöstlich der Sporthalle zu ersetzen und die heutige Trafostation vollständig zu räumen. Der frei werdende Raum, ergänzt um einen weiteren Lagerraum in der Sporthalle, bietet ausreichend Fläche für die Installation sämtlicher für die Versorgung der betreffenden Nutzungseinheiten notwendigen Bauteile für die Strom-, Wärme-

und Trinkwasserversorgung. Während die Trinkwasser- und Wärmeverteilung unmittelbar in der heutigen Trafostation untergebracht werden könnten, wäre die Elektroverteilung im vorgenannten Lagerraum in der Sporthalle zu installieren.

5.2.1 Notwendige Abstimmungen zwischen den Planungsbeteiligten

Die Alternative wurde mit der Planungsseite abgestimmt. Im Ergebnis ist sie technisch umsetzbar. Neben der technischen Machbarkeit ist insbesondere auch die zeitliche Kompatibilität der städtischen Bauvorhaben mit den baulichen Maßnahmen des Netzbetreibers von ausschlaggebender Bedeutung. Nur wenn sichergestellt ist, dass nach dem Schuljahresende 2014/2015 (26.06.2015) auf städtischer Seite unverzüglich mit den Installationsarbeiten in den Räumlichkeiten der heutigen Trafostation begonnen werden kann, kann gleichfalls sichergestellt werden, dass die Sporthalle nach dem Ende der diesjährigen Sommerferien wieder betriebsbereit ist.

Davon ausgehend, dass die notwendigen Abstimmungen kurzfristig erfolgen können, sieht der Netzbetreiber die Einhaltung des Termins 26.06.2015 als realistisch an. Die noch vorzunehmenden Abstimmungen werden derzeit getroffen. Die Verwaltung ist zuversichtlich, die ihrerseits notwendigen Vorbereitungen bis zur Sitzung abschließend erledigt zu haben. Einer termingerechten Verlegung und Räumung der Trafostation dürfte dann nichts mehr im Wege stehen.

5.2.2 Kostenmäßige Auswirkungen

Die dargestellte Alternative würde bei Umsetzung deutlich weniger Kosten verursachen, da die Arbeiten zur Errichtung einer neuen Gebäudehülle nahezu vollständig entfallen würden. Dafür würden zwar im Bestand einige Arbeiten anfallen und es würde im geringen Maße zu Massenänderungen im Bereich der Versorgungsleitungen usw. kommen. Die hier ggf. entstehenden Mehrkosten würden jedoch bei weitem nicht in der Größenordnung der möglichen Kosteneinsparung liegen. Da sich die nun aufgezeigte Alternative erst kurzfristig vor Zustellung der Sitzungseinladung als tatsächlich machbar herausgestellt hat, können hier leider noch keine verbindlichen Zahlen genannt werden. Hierzu muss der Planungsseite zunächst Gelegenheit gegeben werden, die Alternativplanung konkret zu entwickeln und mit Kosten zu hinterlegen. Bis zur Sitzung werden die Kosten auch für die Alternative konkret ermittelt sein und dann erläutert werden.

5.3 Finanzierbarkeit der Planungsalternativen

Nach momentan für die Alternative 1 vorliegenden Berechnungen (Kostenberechnung vom 10.02.2015) ist für das Gesamtbauwerk (Verteilzentrale und Eingangsfoyer) mit Kosten in Höhe von 573.329,88 Euro brutto zu rechnen. Dabei können die Kostenanteile der Verteilzentrale nach Abstimmung mit der Kämmerei und dem Steuerberater als Teil des BGA Hallenbad als Nettokosten ausgewiesen werden. Ob sich diese Sichtweise im Rahmen späterer Umsatzsteuerprüfungen voll umfänglich bestätigt, bleibt abzuwarten.

Unabhängig davon, welche Alternative für eine Verteilzentrale letztlich zur Ausführung gelangt, ist es nicht unabdingbar notwendig, auch den Eingangsbereich zur

Sporthalle neu zu gestalten. Wie oben aber bereits dargestellt, ist die heutige Situation, trotz sicherheitstechnischer Unbedenklichkeit dennoch ein bauliches Provisorium. Um aber die Kosten für diesen Bereich im Griff zu halten, könnte die Realisierung eines neuen Eingangsbereiches optional zu einem späteren Zeitpunkt ins Auge gefasst werden. Sollte diese Alternative zur Ausführung gelangen, würde die dann nicht mit einem Eingangsbereich angebaute Wandfläche der Sporthalle ebenfalls von einer Innen- zur Außenwand werden und wäre zusätzlich zur ohnehin zu schützenden neuen Außenwandfläche gegen Witterungseinflüsse zu sichern.

Auch hier werden in der Sitzung von Planerseite weitere Auskünfte hinsichtlich einer momentanen Kosteneinsparung gegeben.

Die je nach Alternative entstehenden Ausgaben für die Errichtung der Verteilzentrale und die Ausgaben für den Foyerneubau können im laufenden Haushaltsjahr aus den für das Projekt Neubau Hallenbad bereitgestellten Mitteln bestritten werden. Im Rahmen der Haushaltsplanungen 2016 ist die Anpassung der Ansätze vorzunehmen. Um die Haushaltslage allgemein nicht zu verschlechtern, sind andere Investitionsmaßnahmen dann ggf. zu verschieben/zustreichen.

6. Gesamtsituation des Neubauprojekts Hallenbad

Neben dieser, außerhalb des Projektes Neubau Hallenbad anstehenden Baumaßnahme, sind innerhalb des Projektes, wie oben bereits geschildert, sowohl der Abbruch der Brandruine als auch der Neubau des Vereinsheims zu realisieren.

Nach den bisherigen Berechnungen wird das vorgegebene Budget von 7,65 Mio. Euro für den Abbruch des Altbestandes und den Neubau des Hallenbades eingehalten. Eine aktuelle Kostenberechnung wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Für das Vereinsheim liegt eine Kostenberechnung vom 13.01.2015 vor. Diese weist Bruttokosten von 421.786,31 Euro zuzüglich Eigenleistungen der Vereine in Höhe von 174.220,07 Euro aus. Für das Vereinsheim sind somit Kosten von 546.006,38 Euro brutto veranschlagt.

Insgesamt kann momentan davon ausgegangen werden, dass mit dem per Ratsbeschluss vom 07.05.2014 vorgegebenen Budget von 7,85 Mio. Euro die Neubaukosten einschließlich der Abbruchkosten vollständig gedeckt sind und dass der städtische Kostenanteil von 200 Tsd. Euro für die Errichtung des Vereinsheims bereitgestellt werden kann.

An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die bisherigen Beratungen bis hin zur Beschlussfassung zur Höhe des Projektbudgets sämtlich auf Grundlage der Machbarkeitsstudie der Fa. Altenburg und den Kostenberechnungen der Fa. Constrata erfolgt sind. Die Kostenansätze sind der Vollständigkeit halber nachfolgend noch einmal dargestellt:

- Grundkonzept 7,20 Mio. €
(Schwimmerbecken mit 4 Bahnen, Multifunktionsbecken, Planschbecken)

- 5. Bahn	0,25 – 0,35 Mio. €
- Sprunganlage	0,50 Mio. €
- Mehrzweckraum	0,15 – 0,20 Mio. €

Die Zahlen der Machbarkeitsstudie weisen für den Neubau des Hallenbades in der seinerzeit beschlossenen Form Kosten von 7,95 bis 8,10 Mio. Euro ohne Abbruchkosten aus. So betrachtet, ist die jetzt vorliegende Kostenberechnung und die ihr zugrunde liegende Planung als realistisch und zudem günstig anzusehen. Die in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen Kosten für einen Mehrzweckraum spiegeln sich im städtischen Kostenanteil für ein freistehendes Vereinsheim.

6.1 Weitere Kostenkontrolle

Im Rahmen der Maßnahmenumsetzung ist vorgesehen, in einem ersten Ausschreibungspaket ca. 60 Prozent (Rohbauarbeiten, Metallbauarbeiten, Dachdecker, TGA) des gesamten Bauvolumens zu vergeben und so eine große Kostensicherheit zu erlangen. Sofern die Vergabe der betreffenden Gewerke zu Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung führen sollte, was nicht sehr wahrscheinlich aber möglich ist, müsste dann im Zuge der weiteren, vorrangig im Bereich der Ausbaugewerke angesiedelten Vergaben z. B. über die Qualitäten nachgesteuert werden.

Soweit im Rahmen der weiteren Umsetzung der Maßnahme der städtische Kostenanteil von 200 Tsd. € für ein freistehendes Vereinsheim bereitsteht, bleibt es aber fraglich, ob die Bauchemer Ortsvereine dazu in der Lage sein werden, neben den bereits als Vereinsleistung ausgewiesenen rund 175 Tsd. € ihrerseits einen weiteren Kostenanteil von ca. 171 Tsd. € aufzubringen.

Insgesamt muss die Finanzierung eines freistehenden Vereinsheims im Rahmen des vorgegebenen Budgets momentan als nicht gesichert angesehen werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der 5. Projektteamsitzung Neubau Hallenbad die weitere Planungsarbeit in Sachen Vereinsheim zunächst zurückgestellt und von einer politischen Entscheidung abhängig gemacht.

6.2 Mögliche Umsetzungsalternativen zum Bau eines Vereinsheims

Neben der sicherlich nicht vertretbaren Alternative den Bau eines Vereinsheims vollständig aufzugeben, bestehen die nachfolgend aufgeführten weiteren Umsetzungsalternativen:

1. Der Entwurf des Planungsbüros Blass wird in städtischer Zuständigkeit umgesetzt und
 - a. durch die Stadt voll finanziert.

- b. anteilig unter Hinzurechnung eines Vereinszuschusses durch die Stadt finanziert.
2. Der Entwurf des Planungsbüros Blass wird in Zuständigkeit der Ortsvereine umgesetzt und
 - a. durch die Ortsvereine voll finanziert.
 - b. anteilig unter Hinzurechnung eines städtischen Zuschusses durch die Ortsvereine finanziert.
3. Der vorliegende Entwurf wird dahingehend geändert, als das Vereinsheim angebaut an das Hallenbad errichtet wird.
4. Es wird ein eigener, durch die Stadt zu erstellender Entwurf umgesetzt.

Die beiden Varianten der Vollfinanzierung durch Stadt oder Ortsvereine scheiden aus Sicht der Verwaltung aus.

Eine Anteilsfinanzierung durch die eine oder andere Seite führt im Gegenzug entweder für die Stadt oder die Ortsvereine zu einem nur bedingt kalkulierbaren Kostenrisiko.

Die Errichtung eines an das Hallenbad angebauten Vereinsheims führt nicht zu einer Kostenersparnis, die eine Finanzierung und in der Folge die Umsetzung der Maßnahme als realistisch erscheinen lassen.

Die Aufgabe der bisherigen Planung des Büros Blass und in der Folge die Planung und Umsetzung eines städtischen Entwurfs wird insgesamt zu keiner wesentlichen Kostenreduzierung führen. Zudem könnte unter Umständen das Erscheinungsbild des in den Planungen des Büros Blass auf einander abgestimmten Gesamtensembles verloren gehen. Hinzu kommt, dass durch zwei separate Maßnahmen in der Tendenz mögliche Synergieeffekte einer gemeinsamen Planung und Umsetzung verloren gehen.

VII. Fazit

Vor dem Hintergrund der momentanen Kostenberechnungen ist keine Lösung für die Errichtung eines freistehenden Vereinsheims ersichtlich. Um die Planungen auf gesicherter Basis weiter betreiben zu können, bittet die Verwaltung darum das Thema zu diskutieren und eine politische Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung sollte berücksichtigt werden, dass der vorliegende Entwurf für den eigentlichen Hallenbadneubau voll umfänglich die politische

Beschlusslage vom 07.05.2014 widerspiegelt. Insofern umfasst die vorliegende Planung die von allen Seiten favorisierten Merkmale des zukünftigen Hallenbades der Stadt Geilenkirchen. Der Entwurf ist geprägt durch Funktionalität, Zukunftsorientierung (Reha- und Prophylaxesport), Barrierefreiheit und berücksichtigt in besonderem Maße die spezifischen Belangen der Stadt Geilenkirchen als Schulstadt und Stadt mit lebendigen Schwimmsportvereinen sowie einer ausgeprägten Freizeit- und Familienschwimmerklientel.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, über die einzelnen Bauwerke innerhalb des Gesamtprojektes gesondert zu entscheiden.

VIII. Beschlussvorschlag:

1. Die vorgestellte Entwurfsplanung zum Neubau des Hallenbades wird beschlossen.
2. Die neue Energieverteilzentrale für das Sportzentrum wird entsprechend der vorliegenden Planung in der heutigen Trafostation des Stromnetzbetreibers und einem weiteren freien Lagerraum der Sporthalle eingerichtet.
3. Die Neugestaltung der Eingangssituation der Sporthalle entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung wird zurückgestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahme wird im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2016 geprüft.
4. Die Planung zur Errichtung eines Vereinsheims erfolgt entsprechend der politischen Beschlussfassung.

IX. Finanzierung:

Die Gesamtkosten können im laufenden Haushaltsjahr aus den für das Projekt Neubau Hallenbad beim Untersachkonto 57000.95030 bereitgestellten Mitteln und im Jahr 2016 aus den bisher eingeplanten Verpflichtungsermächtigungen bestritten werden. Im Rahmen der Haushaltsplanungen 2016 ist die Anpassung der Ansätze vorzunehmen. Um die Haushaltslage allgemein nicht zu verschlechtern, sind andere Investitionsmaßnahmen dann ggf. zu verschieben/zu streichen.

(Dez II, Herr Eickhoff, 02451 629-223)