



### Beschlussvorlage

Nummer 2019/0356/stv  
Eschborn, 05.11.2019  
Aktenzeichen: 5.6/as-gr

---

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Umweltausschuss	20.11.2019	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	21.11.2019	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	28.11.2019	öffentlich beschließend

### Neubau 50 m Schwimmhalle am Wiesenbad Eschborn - Beschluss über den Vorentwurf und der Alternativen zur Fortführung der Planung

#### Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Planung des Neubaus der 50 m Schwimmhalle am Wiesenbad wird wie folgt fortgeführt:

1. Die Planung der Schwimmhalle wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Einsparpotenziale mit 8 Bahnen und Eingangshalle fortgesetzt.
2. Der bestehende Parkplatz wird nicht durch ein Parkdeck überbaut, sondern auf den im Bebauungsplan berücksichtigten Flächen ebenerdig erweitert.
3. Der Kostenrahmen wird auf 15.685.000 € festgesetzt.

#### Begründung:

Mit der Drucksache Nr.: 2018/0225/stv wurde am 13.09.2018 der Vorentwurf der neuen Schwimmhalle in der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und die Fortführung der Planung in dieser Form von dieser beschlossen.

Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass die in der Stadtverordnetenversammlung vorgestellte Vorentwurfsplanung nicht zu den genannten Kosten realisierbar ist.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2019 wurde mit der Drucksache Nr.: 2019/0318/stv ein neues Konzept vorgestellt. Abweichend zum vorgestellten Konzept wurde

von den Stadtverordneten ein Änderungsantrag zur Drucksache beschlossen. Folgende Punkte sind gemäß Änderungsantrag zu bearbeiten:

1. Fortführung der Planung wie im Beschluss vom 13.09.2018 festgelegt
2. Erarbeitung von Einsparpotenzialen/Alternativen zur Planung unter Aufrechterhaltung der gemeinsamen Eingangshalle
3. Erarbeitung einer alternativen Planung für ein stimmiges, tragbares Parkplatzkonzept

Die endgültige Planung einschließlich der Alternativplanung soll spätestens in der übernächsten Sitzungsstunde vorgelegt werden.

### Zu 3. Alternatives Parkplatzkonzept

Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplans für das Gelände des Wiesenbads wurden Grundstücke berücksichtigt, die der Stadt Eschborn gehören, aber derzeit noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Das betreffende Flurstück (162/2) befindet sich angrenzend an den aktuellen Parkplatz. Durch die Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes können auf dem geplanten Grundstück ca. 65 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Daraus ergeben sich insgesamt 184 Stellplätze auf dem Grundstück des Wiesenbades. Im Vergleich dazu würde sich beim Bau des angedachten Parkdecks eine Gesamtzahl von ca. 215 Stellplätzen ergeben.

#### Kostenvergleich

Parkdeck	Erweiterung Parkplatz
– Baukonstruktion ca. 2.500.000 € (brutto)	– Herstellungskosten ca. 475.000 € (brutto)
– Außenlage ca. 500.000 € (brutto) Durch die Fundamente des Parkdecks muss der gesamte Parkplatz neu hergestellt werden	– Außenlage ca. 65.000 € (brutto) Überarbeitung des Bestands

#### Variantenvergleich Parkdeck – Parkplatzerweiterung

Parkdeck	
Pro	Contra
– Mehr Stellplätze	– Höhere Baukosten Betrifft sowohl die Baukonstruktion als auch die Außenanlage
	– Erhöhung der Planungskosten
	– Höhere Betriebskosten z. B. durch Aufzugsanlage und Winterdienst
	– Altbestand an Bäumen muss gefällt werden

Erweiterung Parkplatz	
Pro	Contra
– Geringere Baukosten	– Weniger Stellplätze
– Altbestand an Bäumen kann erhalten werden	
– Geringere Betriebskosten	

Anzumerken ist, dass auch bei der Variante mit der Erweiterung des Parkplatzes, die gemäß Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen deutlich überschritten wird, auch unter Berücksichtigung der neuen Schwimmhalle.

Stellplatzbedarf:

Bestand:	Halle + Sauna 300 Umkleideschränke	= 30 Stellplätze
Freibad:	Nutzfläche ca. 15.000 m <sup>2</sup>	= 75 Stellplätze
Halle neu:	ca. 320 Umkleideschränke	= 32 Stellplätze
Stellplatzbedarf gesamt:		= 137 Stellplätze

## Zu 2. Einsparpotenziale / Alternativen

Einsparpotenziale

Im Zuge der weiteren Planung wurden folgende Einsparpotenziale erarbeitet:

- Verkleinerung der Eingangshalle
- Verlegung des Vereinsraums in den Neubau  
 Ursprünglich sollte der vorhandene Vereinsraum im Bestandsgebäude auf der Terrassenfläche erweitert werden. In der angepassten Planung wird der Umkleidetrakt des Neubaus etwas vergrößert. Dadurch kann der Vereinsraum im Neubau untergebracht werden. Somit entfallen massive Arbeiten im Bestand.
- Anpassen des Abstands der Gebäude  
 Durch die Vergrößerung des Abstands ergibt sich eine Verringerung der Maßnahmen im baulichen Brandschutz.
- Brandschutztechnische Anpassungen im Bereich der Eingangshalle

Die vorstehend aufgeführten Einsparpotenziale sollten auf jeden Fall berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich gemäß der vorliegenden detaillierten Kostenschätzungen eine vorläufige Kostenzusammenstellung wie folgend:

#### Kostenaufstellung:

– Schwimmhalle	10.000.000 €
– Eingangshalle	1.100.000 €
– Anpassung Bestand	200.000 €
– Außenanlage	710.000 €
– Unvorhergesehenes	300.000 €
– Baunebenkosten	2.900.000 €
<b>Gesamt (brutto)</b>	<b>15.210.000 €</b>

#### Alternative Planung

Als Alternative wurde eine Schwimmhalle mit 6 statt 8 Bahnen geplant. Durch die Reduzierung des Baukörpers ergibt sich ein Einsparpotenzial von ca. 1.250.000 € (brutto).

– Schwimmhalle	9.000.000 €
– Eingangshalle	1.100.000 €
– Anpassung Bestand	200.000 €
– Außenanlage	710.000 €
– Unvorhergesehenes	300.000 €
– Baunebenkosten	2.650.000 €
<b>Gesamt (brutto)</b>	<b>13.960.000 €</b>

Grundsätzlich ist eine auf 6 Bahnen verringerte Wasserfläche für den momentan vorhandenen Bedarf ausreichend. Auf die Betriebskosten hat die Verkleinerung der Halle voraussichtlich nur einen geringen Einfluss, da der Personaleinsatz identisch bleibt.

Unter Berücksichtigung des Alters der bestehenden Schwimmhalle und der Annahme, dass diese mittelfristig erneuert werden muss, ist die kleine Variante aus Sicht der Verwaltung aber nicht zukunftsorientiert. Davon ausgehend, dass der Bestand nicht nochmals saniert, sondern abgerissen und neu gebaut wird, ist es z. B. denkbar, dass in dem neuen Bad kein 25 m Schwimmerbecken mehr geplant wird. Die neue Halle könnte als reines Familienbad mit Saunalandschaft entstehen. In diesem Fall könnte die Wasserfläche bei 6 x 50m nicht ausreichend sein.

Ebenso ergeben sich durch die Verkleinerung der Wasserfläche Einschränkungen im Vereinssport. Die neue Halle könnte z. B. nicht mehr für Wasserball genutzt werden. Ebenso ergeben sich dadurch Einschränkungen in der Wettkampfausrichtung bei Schwimmwettkämpfen.

Daraus ergeben sich die folgenden Kosten:

– Schwimmhalle	10.000.000 €
– Eingangshalle	1.100.000 €
– Anpassung Bestand	200.000 €
– Außenanlage	710.000 €
– Unvorhergesehenes	300.000 €
– Baunebenkosten	2.900.000 €
– Erweiterung Parkplatz	475.000 €
<b>Gesamt (brutto)</b>	<b>15.685.000 €</b>

gez.: Geiger  
Bürgermeister

Anlagen: Planunterlagen