



### Beschlussvorlage

Nummer 2017/0108/stv  
Eschborn, 18.04.2017  
Aktenzeichen: 5.6/as-pi

---

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Umweltausschuss	26.04.2017	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2017	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	04.05.2017	öffentlich beschließend

### Erweiterung Wiesenbad Beschluss über die Fortführung der Planung

#### Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die vorliegende Konzeptstudie zur Erweiterung des Wiesenbads einschließlich des betriebswirtschaftlichen Gutachtens zustimmend zur Kenntnis. Der Magistrat wird beauftragt, auf der Basis der Konzeptstudie einen geeigneten Planer zu ermitteln und die Planung fortzuführen.

#### Begründung:

Während ihrer 7. Sitzung am 16.02.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss von 2015 zur Erweiterung des Wiesenbads aufgehoben und den Magistrat beauftragt, ein neues Konzept zur Erweiterung des Wiesenbads auszuarbeiten.

In Folge dessen wurde ein Architekturbüro mit Spezialisierung im Bereich des Bäderbaus mit der Erstellung einer Konzeptstudie beauftragt, welche folgende Gesichtspunkte näher beleuchten sollte:

- Erweiterung des Wiesenbads mit einer Halle
- Erweiterung des Parkplatzes
- Kostenschätzung gemäß DIN 276
- Gutachten mit Wirtschaftlichkeitsanalyse und Empfehlung zum Betriebskonzept

#### Allgemein:

Bei der in der Konzeptstudie dargestellten Erweiterung des Wiesenbads handelt es sich um die Herstellung einer zusätzlichen Schwimmhalle. Diese soll so konzipiert werden, dass sie auch autark vom bestehenden Hallenbad und dem Freibad genutzt werden kann.

Das heißt, die erforderliche Infrastruktur zur Nutzung wie z. B. Nebenräume, Umkleiden, Duschen- und Sanitärebereiche, aber auch die erforderliche Schwimmbadtechnik, werden im Neubau untergebracht. Somit lässt sich die neue Halle z. B. auch im Sommer während der Schließzeiten des bestehenden Hallenbades ohne Einschränkungen betreiben.

Die Fassade der Halle wird so ausgebildet, dass diese im Sommer großflächig an einer Seite geöffnet werden kann. Somit ist das neue Becken eine perfekte Ergänzung des Freibads für die Besucher, die ungestört auf einer längeren Bahn schwimmen wollen. Dadurch wird im Ergebnis auch eine Entlastung der Wasserfläche im Freibad eintreten, die den Spaß- und freizeitorientierten Besuchern zugutekommt.

Durch die optionale weitere Ausbildung des Beckens, 8 x 50 m Bahnen mit hälftigem Hubboden könnte dieses auch uneingeschränkt als Lehrbecken für Schulen, als Trainingsbecken für die Vereine und für ein erweitertes Kursangebot genutzt werden. Dies hat zum einen den Vorteil, dass das bisherige Hallenbad zu den Lehr- und Trainingszeiten entlastet wird und somit mehr Wasserfläche für Spaß- und freizeitorientierte Besucher zur Verfügung steht, als auch zum anderen den positiven Effekt, dass für eher sportlich orientierte Besucher das neue Becken nutzbar wäre. Der Hubboden ist in der beiliegenden Kostenschätzung und in dem betriebswirtschaftlichen Gutachten berücksichtigt.

Die Erweiterung der Parkplätze wird durch ein Palettensystem als Parkhaus mit insgesamt 5 versetzten Ebenen realisiert. Dadurch erreicht man nahezu eine Verdoppelung der bisher zur Verfügung stehenden Anzahl an Parkplätzen.

### **Betriebskonzept:**

Durch die neue Halle sollten die Nutzergruppen Schulen / Kita's / Horte und Vereine dorthin verlegt und das bestehende Bad damit deutlich entlastet werden.

Für die Öffentlichkeit ist die Nutzung im Parallelbetrieb dienstags bis freitags zwischen 18:00 – 22:00 Uhr und freitags bis sonntags von 10:00 – 20:00 Uhr vorgesehen. Somit wäre im Hinblick auf die Personalkosten für die neue Halle unter der Woche nur eine zusätzliche Aufsichtsperson erforderlich, da davon ausgegangen werden darf, dass während des Schul- und Vereinsschwimmens die Aufsicht von Lehrkräften bzw. Vereinsmitgliedern übernommen wird und eine Rufbereitschaft ausreicht.

Des Weiteren kann resultierend aus dem Neubau die jährliche Betriebszeit des Bestandes deutlich verringert werden, z. B. durch Verlängerung der Schließzeit im Sommer. Hintergrund ist die bessere Kombinierbarkeit der neuen Halle mit dem Freibad.

### **Wirtschaftlichkeitsberechnung / Preispolitik:**

Bezüglich der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist festzuhalten, dass das Wiesenbad auch nach Erstellung der neuen Halle ein Zuschussbetrieb bleibt. Bei einer unterstellten moderaten Anpassung der Eintrittspreise und steigenden Besucherzahlen bewegt sich der Zuschussbedarf mit der neuen Schwimmhalle aber absolut im Rahmen.

Details zu/r Kosten/Erlösrechnung können dem beiliegenden Gutachten ab Seite 12, Angaben zu einer möglichen Preisgestaltung ab Seite 30 entnommen werden.

**Kostenentwicklung:**

Die vorliegende Kostenschätzung nach DIN 276 schließt für die Schwimmhalle mit voraussichtlichen Baukosten einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11,4 Mio. Euro ab. Damit wird ein Hallenbadkomplex geschaffen, der alle Nutzergruppen ausreichend abdeckt, flexibel nutzbar und für die Zukunft gerüstet ist. Ein Vergleich zur Kostenschätzung aus dem Jahr 2013 ist auf Grund der unterschiedlichen Detailtiefe und der damit verbundenen Kostensicherheit schwierig.

Es ist allerdings festzuhalten, dass in der Kostenschätzung von 2013 die Kosten der Haustechnik nicht auskömmlich kalkuliert waren. Gemäß der Erfahrungswerte des mit der Konzeptstudie beauftragten Schwimmbad - Fachplaners wäre zu der in der Kostenschätzung 2013 für die Haustechnik angegebenen Bausumme die Errichtung einer autarken Schwimmbadtechnik auch schon damals nicht möglich gewesen.

Weiter bleibt zu resümieren, dass im Vergleich zur Kostenschätzung von 2013 das neue Konzept trotz der geringeren Baukosten, z. B. aufgrund des Hubbodens, besser ausgestattet ist. Auch durch Nebenbereiche wie z. B. das Foyer wird die neue Halle besser nutzbar sein.

Hinzu kommt, dass die Baupreise in den letzten Jahren gestiegen sind. Für den Zeitraum von Februar 2013 bis April 2017 ergibt sich eine Erhöhung des Baupreisindex von ca. 9,1%.

Unter Berücksichtigung all dieser Punkte ist der Schluss zu ziehen, dass die vorgelegte Konzeptstudie eine finanziell günstigere Variante darstellt als dies in Form der Machbarkeitsstudie 2013 der Fall war.

Für das Parkhaus schließt die vorliegende Kostenschätzung nach DIN 276 mit voraussichtlichen Baukosten einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 2,5 Mio. Euro ab.

Die Mittel stehen unter dem Produkt 08.424.02, Maßnahme 0176, als Ermächtigungen aus Vorjahren, dem Haushaltsplan 2017 sowie in der Finanz- und Investitionsplanung für die Jahre 2018 und 2019 zur Verfügung. Die weiteren Mittel werden im Haushaltsplan 2018 berücksichtigt.

gez.: Kannengießer  
Stadtrat

Anlagen