



### Beschlussvorlage

Nummer 2019/0318/stv  
Eschborn, 30.07.2019  
Aktenzeichen: 5.6/as-gr

---

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Umweltausschuss	14.08.2019	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	15.08.2019	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	22.08.2019	öffentlich beschließend

### Neubau 50 m Schwimmhalle am Wiesenbad Eschborn - Beschluss über die Anpassung der Planung aufgrund von Kostensteigerungen zum vorgestellten Vorentwurf

#### Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Planung des Neubaus der 50 m Schwimmhalle am Wiesenbad wird wie in der Begründung der Drucksache unter Punkt „Empfehlung zur weiteren Planung“ erläutert, fortgeführt.

#### 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.

Bestandteil der vorgestellten Planung war:

- 50 m Schwimmhalle, 8 Bahnen
- Neubau einer zentralen Eingangshalle
- Parkdeck im Bereich des vorhandenen Parkplatzes

Gemäß Kostenschätzung beliefen sich die Gesamtkosten auf ca. 15.797.000 € (brutto).

Im Verlauf der weiteren Planung hat sich gezeigt, dass die vorgestellten Kosten nicht einzuhalten sind.

Gemäß aktueller Kostenschätzung belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 19.115.193 € (brutto). Daraus ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 3.318.193 € (brutto).

Nachfolgend eine Aufstellung einzelner Bereiche, in denen Mehrkosten aufgetreten sind. Es werden nur Bereiche betrachtet, in denen nennenswerte Mehrkosten aufgetreten sind.

- **Gründungsgutachten**  
Die Mehrkosten aufgrund der Baugrunduntersuchung belaufen sich auf ca. 275.000 € (brutto).
- **Edelstahlschwimmbecken**  
Im Vorentwurf wurde noch mit einem gefliesten Becken geplant. Im Zuge der weiteren Planung hat man sich aufgrund der geringeren Anfälligkeit und der somit niedrigeren Instandhaltungskosten für ein Edelstahlbecken entschieden. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 375.000 € (brutto).
- **Baukonstruktive Anpassungen**  
Aufgrund fortgeführter Berechnung der TGA-Planung hat sich eine leichte Erhöhung der Halle ergeben. Dies ist für die Führung der Kanäle der Lüftungsanlage erforderlich. Ebenso hat sich durch die Verbreiterung des Beckenumgangs eine leichte Erhöhung der Holzbinder ergeben. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 285.000 € (brutto).

#### Technische Gebäudeausstattung (TGA)

Die Kosten der TGA wurden im Vorentwurf mit 2.731.050 € (brutto) angesetzt. In der aktuellen Kostenberechnung für die Schwimmhalle liegen die Kosten für die TGA bei 3.245.804 € (brutto). Die Kostensteigerung beträgt ca. 515.000 €.

Die Mehrkosten resultieren zum einen auf einer vom Architekten zu niedrig angesetzten Kostenschätzung im Bereich der TGA, damals war der TGA-Fachplaner noch nicht eingebunden, zum anderen wurde uns bestätigt, dass die Kostenschätzung auf älteren, nicht indexierten Kostenkennwerten basiert.

- **Parkdeck**  
Aufgrund einer erforderlichen Verschiebung des Parkdecks zur Herstellung eines Aufstellplatzes für die Schulbusse, sind deutliche Mehrkosten im Bereich der Gestaltung der Außenanlage entstanden. Durch die Verschiebung ist es nicht wie bisher geplant möglich, die bestehende Parkfläche nur zu überbauen, sondern es müsste die gesamte Parkfläche erneuert werden. Dadurch und auch durch die neue Aufstellfläche der Schulbusse entstehen Mehrkosten in Höhe von ca. 870.000 € (brutto).
- **Eingangshalle**  
Die Idee der Eingangshalle ist in der Planung erst kurz vor der Präsentation des Vorentwurfs entstanden und wurde zum damaligen Zeitpunkt nach besten Wissen in die Kostenschätzung eingearbeitet. Im Zuge der weiteren Planung hat sich jedoch gezeigt, dass die Eingriffe in den Bestand massiver ausfallen müssen als bisher angenommen. Hauptsächliche Ursache dafür ist der Brandschutz. Durch den Zusammenschluss der beiden Gebäude muss ein gebäudeübergreifendes Brandschutzkonzept erstellt werden. Daraus ergeben sich massive Änderungen im

Bestand, z. B. im Bereich von Fluchtwegen. Daraus resultieren bisher Mehrkosten in Höhe von ca. 680.000 € (brutto). Allerdings ist von Seiten der Fachplaner nicht einschätzbar, in wie weit noch weitere Kosten entstehen können. Das Risiko für weitere erforderliche Anpassungen im Bestand ist nur sehr schwer einschätzbar.

#### Klassifizierung der Mehrkosten

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ➤ Mehrkosten Gründung               | Können nicht eingespart werden      |
| ➤ Mehrkosten Edelstahlschwimmbekken | Optional, Ausführung empfehlenswert |
| ➤ Mehrkosten Baukonstruktion        | Können nicht eingespart werden      |
| ➤ Mehrkosten TGA                    | Können nicht eingespart werden      |
| ➤ Mehrkosten Parkdeck               | Kann eingespart werden              |
| ➤ Mehrkosten Eingangshalle          | Kann eingespart werden              |

#### Empfehlung zur weiteren Planung

Die Planung wird wie in dem ursprünglichen Konzept ohne Eingangshalle fortgesetzt. In der weiteren Planung wird allerdings darauf Wert gelegt, das Brandschutzkonzept darauf auszulegen, dass die neue Schwimmhalle zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Eingangshalle ergänzt werden kann. Dies wäre z. B. der Fall wenn in Zukunft die bestehende Schwimmhalle ersetzt werden müsste. Des Weiteren wird der Planer aufgefordert zusätzliche Einsparpotentiale zu erarbeiten.

Zusätzlich wird die Erstellung der Parkflächen auf einen zweiten Bauabschnitt im Anschluss an die Errichtung der Schwimmhalle verlegt. Aus unserer Sicht ist hier im Vorfeld nochmals zu überprüfen wie die Parkflächen am besten zu gestalten sind.

Aus der vorgeschlagenen Vorgehensweise resultieren Kosten in Höhe von ca.:

Schwimmhalle:	13.500.000 € (brutto)
Anpassung Bestand:	250.000 € (brutto)
Unvorhergesehenes:	450.000 € (brutto)
Gesamt:	14.200.000 € (brutto)

gez: Mathias Geiger  
Bürgermeister