

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.09.2022		
Beratungspunkt	<b>Parkschwimmbad Donaueschingen / Modernisierung - 2. Sachstandsbericht</b>		
Anlagen	Anlage - Kostenübersicht nach Teilsubmissionen		
Kontierung	Co 7.424013.001.010.00, SK 9611 000		
Gäste	Herr Jörg Stern, Büro Fritz Planung GmbH		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-026/21 4-065/21	Sitzung GR-Ö TA-Ö	Datum 22.06.2021 30.11.2021

Erläuterungen:**1. Projektstand**

Nach Bemusterung und Festlegung der Materialien und Ausstattungen für die Sanierung des Parkschwimmbades in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 30. November 2021, konnte die Ausführungsplanung sowie die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die wichtigen Hauptgewerke erarbeitet werden.

Parallel wurde der Fördermittelantrag eingereicht. Nach Gewährung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns – nur für die Abbrucharbeiten – konnten diese trotz des laufenden Förderverfahrens, Anfang Februar 2022 ausgeschrieben und Ende März 2022 vergeben werden.

Im April wurde mit den Abbruch- (Kinderbereich) und Rückbauarbeiten (z.B. Abtrag Beckenköpfe Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken) sowie mit der Demontage der kompletten Badewassertechnik begonnen. Die Arbeiten konnten gut 4 Monate später, Ende Juli 2022, planmäßig abgeschlossen werden.

Dabei kamen, insbesondere im Bereich der Beckenumgänge und der Badeplatte, unerwartet viele Betonbauteile in Form von Einzelfundamenten, Plattenbelägen, Randeinfassungen und Schachtbauwerken zu Tage, welche noch zum ersten Freibad aus dem Jahre 1955 gehörten. Diese mussten - zusätzlich - ausgebaut, zerkleinert und gebrochen sowie die verbleibenden Gruben und Gräben wieder verfüllt und verdichtet werden.

Trotz intensiver Bemühungen konnte während der laufenden Abbrucharbeiten keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn weiterer Gewerke erzielt werden. Erst mit Zugang des sogenannten 1. Änderungsbescheids des Fördermittelgebers am 10. Juni 2022 ging auch die vollumfängliche Freigabe für die planerische und bauliche Umsetzung der Maßnahme ein. In der Zwischenzeit wurde die Ausführungsplanung vertieft und die Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Daraufhin konnten noch vor Ferienbeginn die nachfolgenden Leistungsverzeichnisse der Hauptgewerke über die Vergabeplattform veröffentlicht und am 23. August 2022 submissioniert werden:

- Rohbauarbeiten (europaweites Verfahren)
- Badewassertechnik mit Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik (MSR) (europaweites Verfahren)
- Edelstahlschwimmbecken (europaweites Verfahren)
- Heizung- und Sanitärinstallationsarbeiten (nationales Verfahren)
- Elektroinstallationsarbeiten (nationales Verfahren)

Nach erfolgter Vergabe soll, so rasch wie möglich, mit den Bauarbeiten für den Anbau an das Technikgebäude und den Tiefbauarbeiten für die Anbindeleitungen der Schwimmbecken begonnen werden. Ziel ist, sofern die Witterungsverhältnisse dem nicht entgegenstehen, die Hülle des neuen Technikgebäudes soweit fertigzustellen, dass im Frühjahr 2023 mit dem Einbau der Badetechnik begonnen werden kann.

Je nach Witterungsverhältnissen soll Anfang 2023 mit der Montage der vorgefertigten Elemente des Edelstahlbeckens begonnen werden. Dieses Gewerk wurde in Abstimmung mit Planern und Fördermittelgeber mit einer Stoffpreisgleitklausel ausgeschrieben. Mit einer raschen Vergabe würde hier, bei einem erheblichen Teil der Positionen, der Einheitspreis verbindlich festgelegt und damit eine gewisse Kostensicherheit erlangt.

Die Ausschreibung für die Landschaftsbauarbeiten (europaweites Verfahren) wurde am 7. September 2022 veröffentlicht, die Vergabe soll in der Gemeinderatssitzung am 8. November 2022 erfolgen.

## **2. Planungsstand**

Die gestalterischen Planungsansätze wurden, in unveränderter Form, weitergeführt.

Laut Aussage des, zwischenzeitlich vorliegenden, Baugrundgutachten kann die Gründung des Anbaus an das Technikgebäude nicht auf konventionelle Art erfolgen, sondern stattdessen sind zusätzliche Spezialtiefbauarbeiten zur Bodenstabilisierung (z.B. CSV-Verfahren) erforderlich.

## **3. Förderung**

In Bezug auf die beiden Fördermittelzusagen (Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ und des Landesprogramm „Tourismusinfrastruktur“) stellt sich der aktuelle Stand wie folgt dar:

**a) Förderzusage aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“  
Max. Förderhöhe 2 Mio. €**

Nach erfolgtem Koordinierungsgespräch mit dem Fördermittelgeber Mitte letzten Jahres, wurde der Förderantrag für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ am 1. September 2021 an den Fördermittelgeber übersandt.

Im Anschluss daran erfolgte die Erstellung des baufachlichen Antrags. Für diesen bedarf es nicht nur einer sehr großen Detail- und Informationstiefe, auch die baufachliche Prüfung seitens des Fördermittelgebers nahm viel Zeit in Anspruch, so dass der sogenannte 1. Änderungsbescheid, welcher die vollumfängliche Freigabe zur baulichen Durchführung der Maßnahme darstellt, am 10. Juni 2022 bei der Stadt einging.

Die eigentliche Bauausführung ist gemäß den Förderrichtlinien in allen relevanten Punkten, wie zum Beispiel Vergaben, Baufortschritte und Entscheidungen, mit dem Staatlichen Hochbauamt abzustimmen.

**b) Förderzusage aus dem Landesprogramm „Tourismusinfrastruktur“  
Fördersatz 21,96 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.  
Förderhöhe 1.391.500 €**

Der Förderbescheid liegt mit Schreiben vom 20. Juli 2021 vor, die Fördersätze und Förderhöhen ergeben sich entsprechend.

#### **4. Kosten**

Die seit Jahren durch die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung im Baubereich konstant gestiegenen Baukosten erfuhren, bedingt durch die Lieferengpässe während der Coronapandemie, erhebliche Steigerungen. Seit Beginn des Ukraine Konflikts kam es zu weiteren starken Preissprüngen und teilweise stark schwankenden Preisentwicklungen, welche nur sehr schwer einzuschätzen sind. Bereits in früheren Sitzungen wurde der Gemeinderat auf die Preisentwicklung und weitere mögliche Kostensteigerungen hingewiesen.

Nun liegen mit den Submissionsergebnissen der wichtigsten Hauptgewerke konkrete Zahlen vor. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Kostenübersicht zur Sanierung des Parkschwimmbads wird vorsteuerabzugsberechtigt (netto) geführt.

Die Vergaben dieser Gewerke werden in der heutigen Gemeinderatssitzung als separate Tagesordnungspunkte zur Abstimmung gebracht.

Gewerk	Kostenansatz Kostenberechnung (Stand Förderantrag)	Günstigste Bieterin (Angebot geprüft)	Differenz	
			€ netto	%
Abbruch (vergeben)	226.875,50 €	211.808,65 €	15.066,85 €	6,64%
Rohbau	702.796,00 €	1.038.538,40 €	-335.742,40 €	-47,77%
<i>Edelstahlbecken</i>	<i>1.605.862,00 €</i>	<i>1.467.922,50 €</i>	<i>137.939,50 €</i>	<i>8,59%</i>
Badewassertechnik / MSR	1.392.500,00 €	1.728.414,92 €	-335.914,92 €	-24,12%
Heizung, Lüftung, Sanitär	205.260,00 €	210.478,52 €	-5.218,52 €	-2,54%
Elektro	312.800,00 €	200.789,13 €	112.010,87 €	35,81%
<b>Gesamt</b>			<b>-411.858,62 €</b>	

Aus den zuvor dargestellten Submissionsergebnissen für die vorgenannten Gewerke ergibt sich eine Kostensteigerung in Höhe von **411.858,62 € netto**.

Beim Edelstahlbecken ist zu beachten, dass dieses mit einer Stoffpreisgleitklausel ausgeschrieben wurde und daher gegenwärtig für dieses Gewerk noch keine verbindlichen Kosten genannt werden können.

Anhand der aus den erfolgten Submissionen ablesbaren Kostensteigerung und unter Berücksichtigung der von den aktuellen Preisentwicklungen betroffenen Gewerke, wurde eine Hochrechnung für die noch auszuschreibenden Gewerke erstellt, um einen Ansatz für die voraussichtlich zusätzlich benötigten Mittel für die anstehenden Haushaltsberatungen zu erlangen.

Des Weiteren kam es während des vergangenen Bau- und Planungsablaufs zu Änderungen, welche mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Diese begründen sich hauptsächlich, wie beschrieben, durch die Mehraufwendungen bei Abbruch und Entsorgung sowie durch die notwendigen Maßnahmen zur Bodenstabilisierung.

Unter Berücksichtigung der seinerzeit angesetzten 3 % für Kostensteigerungen und 5 % für die Projektreserve ergibt sich aus den vorgenannten Punkten ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von **850.000,00 Euro netto**. Dies entspricht ca. 12,40 %, bezogen auf den derzeitigen Haushaltsansatz in Höhe von **6.850.000,00 Euro netto**.

Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für gewerbliche Betriebsgebäude weist eine Steigerung (Mai 2021 bis Mai 2022) um 21,3 % aus. Hinzu kommt eine weitere Steigerung / Fortschreibung, weil die Zahlen für das 3. Quartal 2022 derzeit noch nicht vorliegen.

Eine genaue Gesamtübersicht über den gegenwärtigen Kostenstand kann der als **Anlage** beigefügten „Kostenübersicht nach Teilsubmission“, Stand 12. September 2022, entnommen werden.

Im Finanzhaushalt sind bislang folgende Mittel unter CO 7.424013.001.010.00 eingestellt:

Jahr 2020	500.000,00 €	
Jahr 2021	2.500.000,00 €	
Jahr 2022:	3.050.000,00 €	(mit Übertrag aus 2021)
Jahr 2023:	800.000,00 €	
<b>Gesamt:</b>	<b>6. 850.000,00 €</b>	

Die Verwaltung schlägt vor, den Mittelansatz für das Jahr 2023 um 850.000,00 € netto auf 1.650.000,00 € netto anzupassen und damit die Gesamtmittel zur Sanierung des Parkschwimmbads auf 7.700.000,00 € netto zu erhöhen.

Dabei sind die 5 % Projektreserve - trotz der bisherigen Kostensteigerungen - weiterhin im Projekt für Unvorhergesehenes dargestellt. Es werden also keine Mittel aus der Projektreserve entnommen.

## 5. Terminplan

Durch die Dauer des Förderantragsverfahrens hat sich auch die ursprüngliche Terminplanung verschoben. Nach Zugang des 1. Änderungsbescheids und damit der vollumfänglichen Freigabe der Ausführung, erfolgte zusammen mit den Planern eine Anpassung des Terminplans. Dieser bildet einen straffen Ausführungsablauf ab, welcher von günstigen Witterungsbedingungen in der kalten Jahreszeit ausgeht.

Folgende wesentliche Rahmentermine sind vorgesehen:

- Ausschreibung und Vergabe Rohbau, Edelstahlbecken, Badewassertechnik mit MSR, Heizung, Sanitär, Elektro und Außenanlagen August 2022
- Ausschreibung und Vergabe aller übrigen Gewerke Oktober – Dezember 2022
- Beginn Rohbau- und Tiefbauarbeiten, Verlegung erdverlegte Badetechnikleitungen, Vorfertigung Edelstahlbecken November 2022
- Rohbauarbeiten, Tiefbau und Fertigteilschachtbauwerk Januar 2023
- Beginn Einbau Badewassertechnik Beginn Montage Edelstahlbecken Februar 2023
- Beginn Heizungs- Sanitärinstallation Beginn Landschaftsbauarbeiten März 2023
- Fertigmontage Edelstahlbecken Juni 2023
- Inbetriebnahme und Beckenfüllung Juli 2023
- Eröffnung saniertes Parkschwimmbad August 2023

Die Verwaltung und die Planer hoffen, dass der Bevölkerung zumindest noch während der Ferien im Sommer 2023, die Möglichkeit zur Nutzung des neuen Bades gegeben werden kann. Für die Abnahmen ist es sinnvoll, die Einregulierung der neuen Anlagentechnik unter realen Betriebsbedingungen eines, wenn auch saisonal verkürzten Badebetriebs, vorzunehmen.

Herr Stern vom Büro Fritz Planung GmbH wird an der Sitzung teilnehmen, um Fragen zu beantworten.

1
2
5
Z
BM
IN

Beschlussvorschlag:

1. Der 2. Sachstandsbericht zur Modernisierung des Parkschwimmbads wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Haushaltsplan wird der Mittelansatz zur Modernisierung des Parkschwimmbads für das Jahr 2023 um 850.000,00 € netto auf 1.650.000,000 € netto erhöht.

Beratung: