

Eitorf, den 30.10.2013

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
i.V.  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen und Verkehr	19.11.2013
Rat der Gemeinde Eitorf	09.12.2013

**Tagesordnungspunkt:**

Sanierung Hermann-Weber-Bad  
Hier: Grundsatz-Maßnahmebeschluss und Planungsverfahren

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr empfiehlt dem Rat zu beschließen, dass die Sanierung des Hermann-Weber-Bades gemäß der in der Vorlage beschriebenen Variante III durchgeführt wird.
2. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr beauftragt die Verwaltung, nach Maßgabe der Entscheidung zu Ziff. 1. die Vergabe der Planungsaufträge a) baukonstruktive Maßnahmen und b) technische Gebäudeausrüstung sowie erforderlichenfalls c) Baukoordination – jeweils Leistungshasen 1 bis einschl. 4 HOAI - nach den einschlägigen Bestimmungen vorzubereiten und der Vergabekommission zur Entscheidung vorzulegen.

**Begründung:**

**1 Allgemeines**

Im Ausschuss für Bauen und Verkehr (ABV) wurde am 04.06.2013 das Gutachten zur Bestandserfassung (insb. der Schäden), Bewertung und mit einem denkbarem Sanierungskonzept durch die Fachplaner vorgestellt. Dieses sollte Ausschuss und Rat dazu dienen, die erforderlichen **Grundsatzentscheidungen** zum „ob“ der Sanierung (und damit des Erhalts des Bades) und zu Inhalt, Umfang und Struktur zu treffen. Diese Entscheidung bestimmt maßgeblich den notwendigen Planungsauftrag und dessen Kosten, aber auch die Kosten der Umsetzung. Spätere wesentliche Abweichungen führen in der Regel zum Anstieg der Baukosten.

Der Ausschuss ist zu Ziff. 1 des Beschlussvorschlags aufgrund eines Maßnahmeumfangs von über 125.000 € (nur) beratend zuständig, der Rat trifft die Entscheidung. Sofern der Grundsatzbeschluss getroffen wird, wird nach Erstellung der Planung die Sache zwecks konkretem Maßnahmebeschluss dem ABV/Rat vorgestellt. Im Rahmen dessen kann dann die Planung detailliert erläutert werden.

## 2 Sanierungsziele und -maßnahmen

Die im Sanierungskonzept (S. 41 – 51 des Gutachtens) empfohlenen bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 2.1 Technikgeschoss:

- Ausbau der Technik und großflächige Betonsanierung; Einbau neuer Technik
- Ertüchtigung Brandschutz mit Schottungen und Brandschutztüren
- *Grundrisserweiterung im Kellergeschoss unter dem Neubau der Umkleide*
- Sanierung der Sportbadstützen
- Dämmung Schwimmbecken

### 2.2 Sportbecken

- Neue Abhangdecke und Wandoberflächen wegen Sanierung der Technik
- Neuer Fliesenbelag Beckenumgang
- *Ggf. neuer Fliesenbelag Beckenkörper*
- Neuer Dachaufbau wegen Austausch der Leichtbetondielen, Stahlbetonbinder bleibt erhalten
- *Demontage Waschbeton und neue Fassadenbekleidung*
- Neue Fensteranlage

### 2.3 Umkleide

- *Abbruch bis auf die Teile der Außenwände und Neubau*
- *Grundrisserweiterung für Umkleiden, Duschen und neuen Eingang*
- *Obergeschoss für Sauna und Technikräume*

### 2.4 Anbau:

- *Umbau der Sauna in Personalräume*
- *Brandschutztechnische Ertüchtigung der Fassade zum zweiten Rettungsweg und der Decke über EG*

In diesen Maßnahmen wurden die unterschiedlichen Schwerpunkte wie Gebäudetechnik, Statik, Brandschutz etc. und insbesondere die energetische Sanierung (mit Einsparung bei den Bewirtschaftungskosten) berücksichtigt und sind in die Investitionskostenschätzung eingeflossen. Das Planungsbüro schätzt die Kosten für eine umfassende Sanierung **und Erweiterung** (alle o.g. Module) auf ca. 8,8 Mio/10,5 Mio. € netto/brutto. Dabei handelt es sich um die Kosten einer denkbaren Sanierung und Umgestaltung des HWB unter allen schadensbedingten, technischen, wirtschaftlichen und funktionalen Aspekten.

Reduziert man das Ziel der Maßnahme auf die

- a) vollständige und nachhaltige Sanierung der Betonschäden und die dauerhafte Beseitigung der Schadensursachen,
- b) die nur im Zusammenhang mit a) notwendige Anpassung von Technik und Gebäude an aktuelle gesetzliche Bestimmungen (z.B. zum Brandschutz, Energieeinsparverordnung (EnEV), neue TrinkwasserVO u.ä.) und
- c) Beseitigung anderer Schäden zur Wahrung der Betriebs- und Verkehrssicherheit

vermindert sich der Kostenaufwand erheblich, weil die oben kursiv dargestellten Segmente für **dieses** Ziel nicht erforderlich sind. Gleichfalls können dann weitere Reduzierungsvorschläge des Gutachtens zum Tragen kommen:

- Ersatzloser Wegfall der Sauna
- Reduzierung der Technik durch Reduzierung der Attraktionen im Neubau (Rutsche oder Strömungsbecken)
- Reduzierung der Wassertemperatur im Spaßbad

In unmittelbarem kausalem Zusammenhang mit oben a) steht der Ausbau der Technik. Bei Anwendung von Verfahrensweisen, die Ziel a) erreichen, kann die Technik nicht im selben Raum verbleiben. Der Rück-Einbau der alten Technik wäre unwirtschaftlich und würde weit überwiegend dem Ziel b) nicht entsprechen. Die hier in Rede stehende Schwimmbadtechnik stammt teils aus 1972 und teils aus 1998-2000. Selbst einmal **unterstellt**, sie wäre insgesamt aus dem Jahr 2000, wäre sie bei einer in den Jahren 2017 -2019 geplanten Sanierung rund 18 Jahre alt. Sie wäre damit weit über die betriebswirtschaftlichen Abschreibungen hinaus und knapp 20 Jahre hinter dem Stand der Technik. Das

HWB würde dann 2019 ff. mit einer Schwimmbadtechnik betrieben werden müssen, die im Wesentlichen aus den Jahren 1972 – 2000 stammt und zunehmend anfälliger wird.

Im ABV am 10.09.2013 wurde der Antrag der CDU-Fraktion zur Erstellung eines Zweitgutachtens zur Schwimmbadsanierung beraten, der zum Ziel hatte, alternative Vorgehensweisen für die notwendigen Sanierungsarbeiten zu ermitteln. In der Sitzung wurden diese durch die Antragstellerin kompakt beschrieben. Die Verwaltung hat dazu eine Stellungnahme des Büros Pannhausen Architektur eingeholt, die als **Anlage 1** im Kontext mit der Niederschrift beigefügt ist.

### **3 Varianten zur Umsetzung der Sanierung**

In Zusammenarbeit mit dem Büro Pannhausen Architektur wurden durch die Verwaltung die Möglichkeiten der Sanierung des HWB bearbeitet und verschiedene Varianten entwickelt, die bei den zu erwartenden Kosten zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen kommen:

- I. Sanierung nur Sportbecken; Stilllegung/Abriss Freizeitbad
- II. Wie Variante I, jedoch mit eingeschränktem Erhalt des Freizeitbades
- III. Sanierung ohne Raum-Umbauten, Reduzierung der Attraktionen
- IV. Komplett Abbruch und Neubau an anderer Stelle
- V. Sanierung des Bades wie in der im Gutachten vorgestellten Form.

Alle Varianten gehen von dem Ziel bzw. der Mindestanforderung aus, dass in der Gemeinde Eitorf dauerhaft die Möglichkeit des Schul- und Vereinsschwimmsports ganzjährig gegeben ist.

Art und Umfang der notwendigen Sanierungs- oder (ggf.) Umbauarbeiten sind im Gutachten beschrieben. Die angegebenen kalkulierten Kosten gehen davon aus, dass die Planung in 2013 und 2014 erfolgt, die Statik-Prüfung in 2015 negativ verläuft (als „worst-case“ Annahme) und in 2016 der Baubeginn liegt und bis 2018 die Sanierung abgeschlossen ist. Größere zeitliche Verschiebungen führen in der Regel zu Baupreissteigerungen. Nicht berücksichtigt sind die Kosten der Arbeiten, die im Rahmen der Sanierung auch in der Turnhalle am Eichelkamp durchgeführt werden müssen. Hier sind z.B. Ausweichräumlichkeiten für die Duschen während der Sanierung HWB zu schaffen, da die Duschen in der Turnhalle aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht genutzt werden können (Container?). Auch ist die Turnhalle haustechnisch so stark mit dem Bad vernetzt (Heizung, Sanitär, Lüftung), dass die ohnehin anstehende Sanierung der Nebenräume zusammen mit dem Bad vorgenommen werden sollte.

#### **Variante I**

Es wurde unterstellt, dass zur Sicherstellung des Schulschwimmens (Pflichtaufgabe des Schulträgers) das Sportbecken im notwendigen Umfang saniert wird. Der Betrieb des Erlebnis- und Außenbeckens sowie der Sauna sind als freiwillige Leistung zu werten und somit im Sinne des Haushaltssicherungskonzeptes nicht erforderlich; es wurde daher die Schließung und Abriss unterstellt.

Kosten: **5.415.000 € netto.**

#### **Variante II**

Bei dieser Variante wurde unterstellt, dass Sportbecken **und** Außenbecken nur für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen und dieser Bedarf dann im Sommer im Außenbecken gedeckt wird, da das Sportbecken nicht ganzjährig betrieben werden kann. Hier sind Schließungen aufgrund von Wartungsarbeiten zu berücksichtigen. Das Erlebnisbecken und die Sauna werden geschlossen und abgerissen.

Kosten: **6.098.000 € netto.**

#### **Variante III**

Hier wurde angenommen, dass das HWB in seiner bestehenden Form erhalten und saniert wird. Eine Erweiterung der Umkleiden und Bau von Personalräumen wurde ausgeschlossen. Auch wurde die Reduzierung der Attraktionen im Erlebnisbad eingerechnet (Strömungskanal, Sprudler etc.), wobei die Rutsche erhalten bleibt. Zwar entspricht bei dieser Variante die Zahl der Umkleiden nicht den heutigen Besucherzahlen. Jedoch ist dies aus Sicht der Verwaltung vertretbar und wirtschaftlich sinnvoll, da es nur an heißen Tagen zu Engpässen kommt. Eine Lösung muss aber für die nicht vorhandenen, gesetzlich vorgeschriebenen Personalräume geschaffen werden. Dies kann aber erst in einer konkreten Planung erfolgen.

Kosten: **6.200.000 € netto.**

#### **Variante IV**

Hier wurde ein Neubau HWB und der komplette Abbruch des bestehenden Bades kalkuliert.

**Kosten: 11.564.000 € netto.**

#### **Variante V**

Diese umfasst die Umsetzung des gesamten gemäß Gutachten vorgeschlagenen Sanierungs- und Umbaukonzepts.

**Kosten: 8.823.000 € netto.**

Der Betrieb HWB ist vorsteuerabzugsberechtigt, daher sind die Beträge hier ohne Umsatzsteuer angegeben. Eine Kostenübersicht der verschiedenen Varianten ist als **Anlage 2** beigefügt. Die genannten Beträge wurden anhand des heutigen Kenntnisstands zu Art und Umfang (Massen) der nötigen Arbeiten sowie aus Erfahrungswerten und Marktpreisen der Bauleistungen ermittelt und auf dieser Grundlage berechnet. Sie sind hier auf volle tausend € gerundet. Im Verhältnis zu einem späteren Ausschreibungsergebnis oder einer Schlussrechnung handelt es somit um eine sorgfältige Schätzung vor Erstellung einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung und 2 – 3 Jahre vor einem gedachten Baubeginn. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist anzustreben, den derzeitigen Haushaltsansatz von 6 Mio. € einzuhalten.

Nach Einschätzung der Verwaltung erscheint die Variante III unter Berücksichtigung aller Aspekte die wirtschaftlichste, also die mit dem angesichts der Haushaltslage besten Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen für die Gemeinde und Bürgerschaft.

#### **4 Weiteres Vorgehen**

Der Prüfstatiker (Pabst & Partner) geht in seinem Bericht vom 10.12.2012 davon aus, dass die Standsicherheit der tragenden Hallenkonstruktion nach Durchführung der Akutmaßnahmen für einen Zeitraum von maximal 3 Jahren gewährleistet ist. Die Akutmaßnahmen zur Sicherung der Standpfeiler wurden im Januar 2013 abgeschlossen, so dass man derzeit unterstellen kann, dass bis Ende 2015 die Standsicherheit gewährleistet ist. Da ein Fortschreiten der Betonschäden zu erwarten ist und um die Sicherheit zu gewährleisten, müssen bis zur Betonsanierung die Schäden überwacht werden. Im Zeitraum 2014 bis 2015 werden entsprechende Überprüfungen der Standsicherheit beauftragt.

Aufgrund dieser Sachlage ist nicht auszuschließen, dass ohne Sanierung das HWB ab Januar 2016 aus Sicherheitsgründen (aus bautechnischer Sicht) geschlossen werden muss. Um für diesen Fall handlungsfähig zu sein und eine zeitliche Verzögerung zu vermeiden, sollte die Planung der Sanierung (einschließlich nötiger Beschlüsse) soweit erfolgt sein, dass die Sanierungsarbeiten zeitnah ausgeschrieben und begonnen werden können. Infolgedessen müsste man dann versuchen, die Haushaltsansätze für die Sanierung aus 2017-19 möglichst nach 2016 vorzuziehen.

Für die Planung der Sanierungsarbeiten ist mit einem Zeitraum von ca. 1,5 Jahren zu rechnen. Will man die Dauer der Schließung des HWB auf ein Minimum reduzieren, muss die Planung im Zeitraum zwischen Anfang 2014 bis 2015 erfolgen. Auch muss berücksichtigt werden, dass mit der Schließung HWB der Schul- und Vereinssport (Schwimmen) stark eingeschränkt wird. Ausweichmöglichkeiten in Nachbarkommunen bestehen aus Sicht der Verwaltung nicht, da diese die Schwimmzeiten für ihren Bedarf benötigen. Für den Schulsport müssen Alternativen geschaffen werden (vergleichbar Schließung Siegparkhalle in 2012/2013). Aus Sicht der Verwaltung ist es daher äußerst zielführend, dass der Grundsatzmaßnahmebeschluss frühzeitig gefasst wird.

#### **5 Planung**

Maßgeblich für die Planungskosten und -abschnitte ist die HOAI 2013. Sie teilt die Planungsarbeiten in neun Leistungsphasen ein.

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung der Vergabe

7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung (Bauüberwachung oder Bauoberleitung)
9. Objektbetreuung und Dokumentation

Die Verwaltung schlägt vor, die Planungsarbeiten der Leistungsphasen 1 bis 4, also bis einschließlich der Genehmigungsplanung, zu beauftragen. Mit dieser kann frühzeitig ein Bauantrag gestellt werden. Eine daraus folgende Baugenehmigung hat einen Wirkungszeitraum von 3 Jahren und „friert“ den Gesetzesstand zum Zeitpunkt ihres Erlasses als „Veränderungsschutz“ ein.

Anderenfalls könnten Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (EnEV, Brandschutz, Vorschriften zur Badwasseraufbereitung u.ä.) dazu führen, dass bereits fertige Planungsteile überarbeitet werden müssen und sich damit Planungs- und Baukosten erhöhen. Weiterhin kann man im Rahmen einer Genehmigungsplanung die Baukosten deutlich genauer ermitteln und noch vor Einreichung des Bauantrags durch Verwaltung und/oder Ausschuss denkbare Einsparmaßnahmen rechtzeitig einbinden.

## **6 Vergabe der Planungsleistungen**

Nach Maßgabe der entsprechenden Teile und Leistungsbilder der HOAI zeigt sich, ausgerichtet an sachlich-technischen Gegebenheiten und dem Ziel, Anbieter mit spezifisch an den angeforderten Leistungen orientierter Qualifikation zu erschließen, folgende Aufteilung der Planungsleistungen:

- Auftrag I:** Baukonstruktive Maßnahmen
- Objektplanung (Teil 3 Abschnitt 1 HOAI)
  - Tragwerksplanung (Teil 4 Abschnitt 1 HOAI)

- Auftrag II:** Technische Gebäudeausrüstung
- Technische Ausrüstung (Teil 4 Abschnitt 2 HOAI)

- Auftrag III:** Baukoordination (bei Bedarf, d.h. bei unterschiedlichen Planern zu Aufträgen I und II)

Davon ausgehend hat die Verwaltung folgende netto-Auftragswerte (netto ohne Nebenkosten) geschätzt:

Auftrag I:	180.000 €
Auftrag II:	140.000 €
Auftrag III:	50.000 €

Weil keiner der Aufträge die maßgeblichen Schwellenwerte erreicht und es sich um freiberufliche Leistungen handelt, sind weder die Vergabeverordnung des Bundes/VOF noch die VOL/A einschlägig. Die Aufträge können also nach der Gesetzeslage freihändig im Verhandlungsverfahren vergeben werden, wobei hier die HOAI für die Zusammensetzung und die Höhe des Honorars maßgeblich ist, so dass kein nennenswerter Verhandlungsspielraum zur Vergütung besteht. Zu beachten sind natürlich auch dabei das Tariffreue- und Vergabegesetz NRW sowie die allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgrundsätze aus GO/GemHVO.

Auch aus der „Dienstanweisung zur Regelung des Vergabewesens der Gemeinde Eitorf“ ergibt sich nichts anderes: Bei freiberuflichen Leistungen bestimmt sie in § 11 Abs. 1, dass diese im Verhandlungsverfahren eingeholt werden, sofern nicht Bundes- oder Landesgesetze etwas anderes vorsehen. So liegt der Fall aber hier: Die HOAI ist eine aufgrund des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen erlassene Rechtsverordnung des Bundes. Sie sieht „Verhandlungen“ über das Honorar nicht vor, sondern eine detailliert geregelte Ermittlung nach in der Verordnung bestimmten Sätzen. Die Dienstanweisung ist daher nicht einschlägig.

Unabhängig davon wird die Verwaltung unter für alle gleichermaßen verständlicher Beschreibung der Planungsleistungen und der wesentlichen Auswahlkriterien (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Referenzen) und Angabe der Wertungsgewichtung (hier mit Schwerpunkt auf einschlägigen Referenzen) mindestens drei Angebote nach HOAI einholen, auswerten und auf Basis der Auswahlkriterien der Vergabekommission zur Entscheidung über die Vergabe der Planungsaufträge vorlegen.

Bei der diesbezüglichen Auswahl hat die Verwaltung Dienstleister berücksichtigt, die nach eigener Kenntnis und gemäß Veröffentlichungen des Bundesverbands Bäderwesen geeignet erscheinen. Dazu gehörten auch die Bewerber, die im Frühjahr 2012 im Zusammenhang mit dem bekannten Gutachten zur Abgabe eines Angebots aufgefordert wurden und ein solches (in Zusammenarbeit mit anderen Planern wie unten beschrieben) auch abgegeben haben (siehe Vorlage zur Vergabekommission vom

22.05.2012). Genannt ist dazu hier der Bewerber, der sich geschäftsführend seinerzeit beworben hatte. Daraus ergibt sich folgende Auswahl, die um Abgabe eines HOAI-Angebotes gebeten werden soll:

**GSF Gesellschaft für Sport- und Freizeitbauten mbH**, Karolinger Straße 96, 45141 Essen

**Dipl.-Ing. Sibylle Hüßon**, Elisenstraße 22, 53783 Eitorf (gemäß damaligem Angebot zum Gutachten/Konzept in Zusammenarbeit mit Architekturbüro Erwin Korzonek, Jahnstraße 129, 53783 Eitorf, und Baustoffberatungszentrum Rheinland, Siebenmorgenweg 2-4, 53229 Bonn)

**Ingenieurbüro Dr. Krümming**, Am Weiher 3, 53229 Bonn (gemäß damaligem Angebot zum Gutachten/Konzept in Zusammenarbeit mit Architekturbüro Rehage, Schloenbachstraße 16, 49214 Bad Rothenfelde, Krawinkel Ingenieure GmbH, Kempener Allee 168-170, 47803 Krefeld und Werner Viehof Architektur Eitorf, Schoellerstraße 2, 53783 Eitorf)

**monte mare GmbH Architekten & Ingenieure**, Monte-Mare-Weg 1, 56579 Rengsdorf

**Ingenieurbüro Möller & Meyer Gotha** - Ingenieurgesellschaft für technische Gebäudeausrüstung mbH, Siebleber Straße 9, 99867 Gotha

**Pannhausen Architektur**, Oskar-Jäger-Straße 137, 50825 Köln

Vom Ergebnis der Angebote wird abhängig sein, ob noch ein Koordinator erforderlich wird.

## **7 Finanzierung**

Die Finanzierung der Planungskosten ist im Haushalt 2013/2014 sichergestellt. So sind in 2013 und 2014 bei Produkt 08.01.02 (HWB) Sachkonto 521510 Finanzmittel in Höhe von 110.000 € bzw. 300.000 € veranschlagt. Die Ansätze wurden aufgrund der vorgesehenen Sanierung angehoben. Weiterhin stehen bei Produkt 01.07.01, Gebäudemanagement, bei Sachkonto 521502/521503 anteilige Finanzmittel zur Verfügung. Die Sanierung selbst ist laut Haushalt 2013/2014 bzw. Haushaltssicherungskonzept für die Jahre 2017-2019 vorgesehen.

Anlage(n)	
-----------	--

Anlage 1 –	Stellungnahme des Büros Pannhausen Architektur aus der Niederschrift des ABV vom 10.09.2013
------------	---

Anlage 2 –	Kostenübersicht der verschiedenen Varianten
------------	---