

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
07.08.2023	572.12	Hochbau Heiko Böttcher Tel.: 07157 1293-60	GR 24.10.23	öffentlich	SV/167/2023

Hallenbad

- **Aktueller Sachstand zur Sanierungsmaßnahme**
- **Beauftragung Beratungsleistung Verhandlungsverfahren**

I. Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand zur Sanierungsmaßnahme zur Kenntnis.
- Die Fa. nps wird für den Verfahrensschritt 1 in Höhe von 5.500 EUR beauftragt.

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den **Finanzhaushalt (investive Maßnahmen)**

von der Haushaltsplanung abgedeckt unter dem Produkt 42 40 00 00

Mittelbereitstellung über Nachtragshaushalt 2023: 400.000 €

IV. Sachverhalt

1. Allgemeiner Stand

Nach Eingang des Förderbescheids des Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK 2022) am 30. Juni 2023, wird vom Bauamt sowohl an vorbereitenden Maßnahmen und Sofortmaßnahmen gearbeitet, als auch mit dem Start der Detailplanung zur Hallenbadsanierung begonnen.

Vorbereitende Maßnahmen:

Vorbereitende Maßnahmen sind Maßnahmen zur Logistik wie Freiräumen von Lager- und Montageflächen, Umverlegungen von Leitungen sowie Interrims-Maßnahmen an Gebäudetechnik oder Zuwegungen um den Badebetrieb später trotz Baumaßnahmen so lange als möglich aufrechterhalten zu können.

Sofortmaßnahmen:

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die der Sicherheit der Besucher und des Badepersonals dienen oder zur sinnvollen Aufrechterhaltung des Badebetriebs notwendig sind. Auszugsweise handelt es sich dabei um folgende Punkte:

a) Sicherung des Kamins im Außenbereich

Der vorhandene Stahlkamin für die Heizungsanlagen wurde im vergangenen Jahr als nicht mehr dauerhaft standsicher klassifiziert.

Da der Kamin im Zuge der Sanierungsmaßnahme in Folge des Wechsels zu nachhaltiger Energieversorgung entfallen wird, wurde entschieden den Kamin provisorisch bis zum vollständigen Rückbau zu sichern. Die dazu erforderlichen Maßnahmen wurden von einem dafür beauftragten Statikbüro ermittelt. Die Arbeiten werden in der KW 43 beginnen.

Die Grundkosten einschl. 4 Wochen Standzeit belaufen sich auf ca. 12.500 EUR.

Pro zusätzlicher Woche Gerüststandzeit fallen 95 EUR an. Sollte das Interimsgerüst ein Jahr stehen, belaufen sich die Gesamtkosten somit auf ca. 17.500 EUR netto.

b) Instandhaltungen in Einklang mit anstehender Sanierung

Die Unfallkasse Baden-Württemberg sowie das Gesundheitsamt des Landkreises Böblingen prüfen regelmäßig den Zustand des Hallenbades. Zu den Begehungen werden Berichte erstellt und bei Bedarf, sofern Mängel vorhanden sind, Maßnahmen zur Umsetzung formuliert.

Die Maßnahmen wurden vom Bauamt mit den Ämtern im Hinblick auf die anstehende Sanierung besprochen um Doppelarbeit oder Doppelausgaben zu vermeiden.

So z.B. wurde bemängelt, dass das Durchschreitebecken in den Außenbereich nicht barrierefrei ausgeführt ist oder der Duschbereich in der Herren Dusche Mängel an den Fliesen aufweist.

Bei beiden Maßnahmen konnten im Abstimmung mit den Ämtern Lösungen gefunden werden um Kosten zu sparen oder auch Maßnahmen durch Fristvereinbarungen in den Sanierungszeitraum geschoben werden, ohne dass Sicherheits- oder Gesundheitsanforderungen davon beeinträchtigt wären.

2. Vorbereitungen Detailplanung:

Um die zukünftig notwendigen Sanierungsmaßnahmen des Hallenbades und der zugehörigen Schulsporthalle im Detail zu ermitteln und Ausschreibungen der jeweiligen Gewerke zu erstellen, bedarf es der Leistungen eines auf Schwimm- und Hallenbäder spezialisierten Architekten und mehrerer Fachplaner z.B. in den Bereichen Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro.

Durch die geltende Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) ist geregelt das Architekten- und Fachplanerleistungen, wenn sie einen Honorarwert (Schwellenwert) von 215.000 € überschreiten, europaweit ausgeschrieben werden müssen.

Um die Durchführung eines rechtssicheren Verfahrens bei der europaweiten Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen zu gewährleisten, wurden mehrere Angebote über Beratungsleistungen für das Ausschreibungs- und Verhandlungsverfahren eingeholt.

Nach Auswertung der unterschiedlichen Angebote und diversen Vorgesprächen hat sich nachfolgend beschriebene Vorgehensweise für unser Gartenhallenbad als eine optimale Lösung herauskristallisiert um Termin- und Kostensicherheit von Beginn an zu gewährleisten.

Hierbei wurde in den Gesprächen auch der Einsatz eines sogenannten BIM-Managements (Building-Information-Modeling) in Erwägung gezogen.

Die Analyse dazu führte allerdings zum Ergebnis, dass dies in unserem Sanierungsfall sehr kosten- und zeitaufwändig ist und wir daher eine Lösung anstreben, die uns ein ähnliches Ergebnis mit weniger zeitlicher und finanzieller Investition bei gleichen, für uns verwertbaren, Ansätzen liefert.

Schritt 1 – Bestand, Schnittstellen und Kostensicherung:

Beauftragung eines Projektmanagers zur Bestandsbeurteilung für das Hallenbad und die angrenzende Schulturnhalle auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie (MKS)

Dies beinhaltet folgende Leistungen:

- Organisation von Begehungen, Zusammenstellung der Ergebnisse in Ergänzung zur MKS, Abgleich der Maßnahmen im Bereich Haustechnik/Energiestrategie.
- Abgleich der Maßnahmen im Bereich Hochbau mit Untersuchung von Optimierungsmöglichkeiten
- Festlegung des Umbau- und Erweiterungsbedarfs
- Entwicklung von Kostenmodellen
- Sanierungsumfang finale Fassung

Dieser erste Schritt dient vor allem dazu von Beginn an – vor der ersten Ausschreibung – die zu erwartenden Kosten zu präzisieren und größtmögliche Kosten- und Terminalsicherheit zu gewährleisten.

Weiterhin führt dieser Schritt zu präzisen Grundlagen für die Ausschreibungen und zur Abwägung ob der Einsatz eines sogenannten Generalplaners eine sinnvolle Alternative zur Einzelausschreibung der Planungsleistungen darstellt.

Die Kosten für diese Leistungen belaufen sich auf ca. 5.500 EUR.

Die Fa. nps aus Ulm hat diese Leistungen angeboten und umfangreiche Referenzen im Schwimmbadbau und Zusammenarbeit mit Fachplanern nachgewiesen.

Schritt 2 – Ausschreibung der Planungsleistungen:

Ausschreibung der Planungsleistungen in Einzelvergabe oder als Generalplanung als zweistufiges Verfahren nach VgV mit Teilnahmewettbewerb Architektur.

In einem klar strukturierten und transparenten Verfahren sollen innovative, funktionale und wirtschaftliche Lösungen im Wettstreit der Büros entstehen.

Teilnehmer am Gesamtverfahren werden somit über einen öffentlichen Teilnehmerwettbewerb ermittelt.

Aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen soll das gesamte Verfahren anwaltlich begleitet werden.

Das gesamte Ausschreibungsverfahren ist sehr komplex. Es wird an dieser Stelle auf die detaillierte Auflistung der einzelnen Verfahrensschritte und Leistungsgrundlagen verzichtet.

Die Kosten für die zweite Phase belaufen sich aktuell auf ca. 35.000 EUR. Es liegen mehrere Angebote zum Vergleich vor, wobei diese in Abhängigkeit des ersten Schritts auf Vollständigkeit überprüft und ggf. ergänzt werden müssen.

Schritt 3: Ausschreibung Projektsteuerung

Die Ausschreibung einer Projektsteuerung wird als sinnvoll erachtet um Kosten- und

Termintreue ständig im Fokus zu behalten und das Hallenbad optimal auf an die Anforderungen der Stadt Waldenbuch abzustimmen.
Dieser Schritt soll etwas zeitversetzt aber parallel zu der Ausschreibung der Planerleistungen erfolgen.

Zeitliche Komponente

Mit dem Schritt 1 soll und kann umgehend begonnen werden.
Ab dem Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen bis zur Beauftragung der Architekten und Fachplaner ist von einer Dauer von 3 - 4,5 Monaten zu rechnen.
Entsprechend ergibt sich in Abhängigkeit des Pakets Generalplanung oder Einzelgewerke die Beauftragung der Planungsgewerke für das 1.Quartal 2024.

V. Weitere Vorgehensweise

1. Beauftragung Fa. nps für Beratungsleistungen Schritt 1.
2. Beauftragung der Vorbereitung und Durchführung der europaweiten Ausschreibung nach VgV für die Fachplanungsgewerke.
3. Beauftragung der Fachplaner vorgesehen für das 1.Quartal 2024.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--