

Sitzungsvorlage



Referat/Sachgebiet: III/2 - Hochbau
Verfasser/in: Peiker, Christian

Stadtrat

öffentlich

25.04.2023

Aquamarin; Umgang mit Feststellungen zum Brandschutz des Hallenbades

Sachverhalt:

Auf die nichtöffentliche Beratung im Stadtrat am 27.09.2022, sowie die öffentlichen Berichtserstattungen im Hauptausschuss am 01.03.2023 und im Bauausschuss am 07.03.2023 wird Bezug genommen.

Am 09.03.2023 wurde vom Bauausschuss die Beauftragung des Augsburger Büros Meier + Murr Architekten mit den Planungsleistungen zum „Zusammenstellen der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung für die Brandschutzsanierung im Hallenbad Aquamarin“ beschlossen.

Die Arbeiten wurden durch das Planungsbüro unmittelbar aufgenommen und mit E-Mail vom 12.04.2023 wurde nun ein erster Zwischenbericht vorgelegt. Der Zwischenbericht wird von Herrn Brugger vom Büro Meier + Murr vorgestellt.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Das für das gesamte Hallenbad erstellte neue Brandschutzkonzept wurde Ende letzten Jahres durch die Verwaltung als Bauantrag BA 3-3967-2022-BA-120 zur Genehmigung eingereicht und mit Bescheid vom 04.01.2023 vom Landratsamt genehmigt. Bezogen auf die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile des Hallenbads stellt dieses Brandschutzkonzept auf die letzten brandschutzrelevanten Genehmigungen des Gebäudes („Umbau und Erweiterung des Hallenbads“ AZ C0348/84, Bescheid vom 17.10.1984 bzw. zugehöriger Tektur AZ C0502/86, Bescheid vom 21.01.1986) sowie auf die Anforderungen aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1969/70 ab.

Aufgrund der vorhandenen Betonschädigungen ist nicht nur der bekannte Handlungsbedarf im Hinblick auf die statische Tragstruktur vorhanden. Wegen der Betonstahlkorrosion, den daraus resultierenden oberflächigen Abplatzungen und der vorhandenen geringen Bewehrungsüberdeckung entspricht zudem die Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile nicht mehr den Anforderungen gemäß der damaligen und der heutigen Genehmigung.

Zum Weiterbetrieb des Bades ist eine umfassende Ertüchtigung der tragenden Bauteile erforderlich. Die Kosten hierfür wurden durch die Planer zur Orientierung wie erläutert abgeschätzt und belaufen sich auf netto 1.987.230,00 € (brutto inkl. BNK rund 3.027.000,00 €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Rückbau der entsprechenden technischen Installation, die Durchführung der Betonsanierung an Decken und Stützen sowie die Neuinstallation der für die Betonsanierung zurückgebauten technischen Gebäudeausrüstung.

Hinzu kommen die aus dem aktuellen Brandschutzkonzept erforderlichen Brandschutznachrüstungen (Schottungen, Brandschutztüren, ELA- und Brandwarnanlage etc.), welche durch die Planer mit 310.281,00 € netto abgeschätzt wurden (brutto inkl. BNK rund 473.000,00 €).

Nachdem auch schon in früheren Beurteilungen zur Sinnhaftigkeit von Teilsanierungen in dieser Größenordnung immer die Generalsanierung als die sinnvollere Sanierungsvariante identifiziert wurde, sollten die hierfür zusätzlich anfallenden Kosten ebenfalls mit aufgeführt werden. Diese wurden durch die Architekten auf Basis statistischer Kennwerte des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) mit 4.011.084,00 € netto abgeschätzt (brutto inkl. BNK rund 6.110.000,00 €).

Bei Bruttogesamtkosten inkl. Baunebenkosten in Höhe von rund 9.610.000,00 €, welche in der Größenordnung von in den letzten Jahren in Deutschland neu gebauten Doppelübungsstätten liegen, ist wie schon in der Vergangenheit erörtert, für den Weiterbetrieb eine Abwägung zwischen Generalsanierung und Neubau durchzuführen.

Obwohl mit Sicherheit jedem Stadtrat die Historie zum Umgang mit dem bestehenden Hallenbad bekannt ist, diese aber für den weiteren Entscheidungsprozess eine wichtige Rolle spielt, möchten wir die Chronologie nochmals zusammengefasst darstellen. Diese Chronologie war schon Teil der Stadtrats-Sitzungsvorlage für den 27.09.2022.

- **2008 – 2010**

Durch das städtische Bauamt werden Bestandsaufnahmen des Hallenbades mit Vorplanungen zur **Attraktivitätssteigerung** angefertigt und diskutiert. Hier wurde auch ein neues Brandschutzkonzept (Stand 25.05.2010) durch das Planungsbüro Weldishofer & Hienle ausgearbeitet.

- **2011 – 2013**

Die Pfk Ansbach GmbH wird mit der Erstellung einer übergreifenden konzeptionellen Gesamtlösung für das Aquamarin beauftragt. Kernpunkte sind der bauliche Zustand der hydraulischen, elektrischen und raumluftechnischen Anlagenteile sowie der Wärmeerzeugung und der Wärmeverteilung mit Abschätzung des anstehenden Erneuerungsbedarfs. Die Studie bestätigt die Einschätzung der Verwaltung. Die Messtechnik des Hallenbades ist teilweise nicht mehr in vollem Umfang funktionsfähig. Sie entspricht nicht dem aktuellen Stand der Technik. Der bauliche Zustand des Bades soll durch weitergehende baufachtechnische Bewertungen geprüft und die vorhandenen Mängel bewertet werden.

- **2014**

Zur Abschätzung des erforderlichen Sanierungsbedarfs des Gebäudes werden die notwendigen **baufachtechnischen (Beton-)Untersuchungen** durch das Ingenieurbüro Steinbacher und KIWA-Bautest durchgeführt. Zudem werden Gespräche mit einer ortsansässigen Spezialfirma für Betonsanierung geführt. Die Untersuchungen zeigen, dass erhebliche Sanierungsarbeiten mit Teilabbruch von Bauteilen notwendig werden. Eine Sanierung des bestehenden Bades muss einem Neubau gegenübergestellt werden.

- **2015**

Die daraufhin beauftragte Studie des Ingenieurbüros Möller + Meyer Gotha Ingenieurgesellschaft für Technische Gebäudeausrüstung mbH sieht den Bedarf an einer grundhaften Gebäude- und Techniksanie rung des Hallenbades. Die Kosten hierfür entsprechen in etwa den prognostizierten Kosten für einen vergleichbaren Neubau. Die nichtvorhersehbaren Kosten sind im Bereich der **Sanierung** jedoch ungleich höher als bei einem Neubau und kann deshalb **nicht empfohlen** werden. Zudem können im Zuge einer Sanierung grundsätzliche, im damaligen Badentwurf enthaltene Mängel wie z.B. die für die Technikinstallation viel zu geringe Geschosshöhe im Keller geschoss nicht verbessert werden.

- **2016**

Der Stadtrat nimmt seinen Beschluss vom November 2015, welche die Weiterverfolgung der Varianten mit dem 50-m-Innenbecken sowie der Variante eines 25-m-Beckens mit 8 Bahnen vorgesehen hat, zurück. Über das weitere Vorgehen zum Hallenbad soll nochmals beraten und ggf. eine weitere Studie erstellt werden.

- **2017**

Die DSBG wird mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie und Potentialanalyse beauftragt. Hierzu findet im Mai 2017 ein Workshop des Stadtrats unter Moderation von Herrn Dr. Kuhn, Geschäftsführer der DSBG, statt. Der Stadtrat beschließt im Workshop Ziele für ein neues Hallenbad. Aufgrund dieses Raumprogramms erstellt die DSBG eine Machbarkeitsstudie und Potentialanalyse mit folgendem Ergebnis: Die Investitionskosten für ein Familienbad, in dem alle „Bausteine“ des vom Stadtrat beschlossenen Raumprogramms enthalten sind, betragen ca. 16 Mio. €, das laufende Defizit (Deckungsbeitrag I) beträgt ca. 758.000 €, der Deckungsbeitrag II (Deckungsbeitrag I sowie die auf die Nutzungsdauer aufgeteilten Investitionskosten in Form von Abschreibung und Zinsen) beträgt ca. 1.650.000 €.

Das bestehende Hallenbad wurde nochmals auf eine mögliche Sanierung untersucht. Diese weitere Untersuchung bestätigte die bisherigen Untersuchungen, wonach ein Neubau die wirtschaftlichere Variante darstellt.

- **2018**

Das Auswahlverfahren für einen Generalplaner zum Neubau eines Ganzjahresbades wird durch die Beauftragung des Büros Krieger Architekten Ingenieure GmbH aus Velbert abgeschlossen. Um die wirtschaftlichen Folgen einer gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm abweichenden Planung beurteilen zu können, wird die DSBG mit der wirtschaftlichen Begleitung der Planung beauftragt.

Am 24.07.2018 werden der erstellte Vorentwurf sowie die zugehörige Wirtschaftlichkeitsprognose mit vertiefter Kostenschätzung im Stadtrat vorgestellt und in einem weiteren Workshop des Stadtrates am 16.11.2018 diskutiert.

- **2019**

Zur Versachlichung der Diskussion beschließt der Stadtrat am 29.01.2019 die Protokollerklärung, in der die wesentlichen Fakten aus der bisherigen Diskussion zusammengestellt sind. Darüber hinaus legt der Stadtrat am 26.03.2019 in einem [Eckpunkt Papier](#) zum Haushalt 2019 die Prioritäten für die Finanzierung der Großprojekte in Bobingen fest: Parallel zu den notwendigen Investitionen zugunsten der Kinderbetreuung sollen der Neubau eines Familien-Ganzjahresbades sowie der Umbau der alten Mädchenschule zeitlich geordnet nacheinander umgesetzt werden.

- **2020 – heute**

Aufgrund der seit 2020 bestehenden Coronakrise und des aktuell stattfindenden Ukrainekrieges wird der Startschuss für den Umbau auf unbestimmte Zeit verschoben, so dass sich die Stadt Bobingen mit dem Fortbestand des am Ende der wirtschaftlichen und technischen Nutzungsdauer befindlichen Hallenbades auseinandersetzen muss.

Ausgehend von der Protokollerklärung von 2019 und dem damals zugrundeliegenden Bauzeitenplan wäre das neue Ganzjahresbad bereits seit Herbst 2022 fertiggestellt und in Betrieb!

Zusammenfassend lässt sich demnach feststellen, dass das alte und sanierungsbedürftige Hallenbad nun schon deutlich länger betrieben wird, als es die oben dargestellte Chronologie vermuten lässt. In Erwartung des geplanten Neubaus wurde bei Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen daher in den letzten Jahren das Hauptaugenmerk daraufgelegt, dass der Betrieb trotz der technisch überalterten Anlagen irgendwie aufrechterhalten werden kann, und es wurden dementsprechend nur absolut unaufschiebbare Maßnahmen im Bereich Hochbau, Brandschutz und technischer Anlagen – zum Teil als Sofortmaßnahmen – umgesetzt (z. B. Brandschutzklappensanierung Lüftung, Ergänzung zusätzlicher Notausgänge aus der Badehalle, etc.). Eine darüber hinaus gehende Bearbeitung von Maßnahmen oder gar Teilsanierungen wurden regelmäßig zurückgestellt, mit dem wohl damals zutreffenden Argument, dass der Neubau kurz bevorsteht und somit etwaige Mängel spätestens mit dem Neubau behoben/beseitigt werden.

Spätestens mit dem nun vorliegenden Bericht über die Brandbeschau und der Tatsache, dass der 2018 geplante Neubau in weite Ferne gerückt ist, müssen nun sämtliche sicherheitsrelevanten Aspekte neu bewertet und die dann festgestellten Mängel auch zeitnah beseitigt werden. Alternativ dazu ist der Hallenbadbetrieb einzustellen. Zudem fordert auch die seit Januar 2023 vorliegende aktuelle Baugenehmigung bzw. Genehmigung des aktualisierten Brandschutzkonzeptes, dass die hier dargestellten Brandschutzmaßnahmen als Voraussetzung für den Weiterbetrieb des Bades umgesetzt werden.

Wie im Zuge der Planungen der letzten Jahre wiederholt von der Verwaltung dargestellt, besteht Handlungsbedarf jedoch auch für andere Bereiche, insbesondere bei der Badewassertechnik, Haustechnik, Elektrotechnik und Anlagensteuerung. So sind z. B. gem. DIN VDE 0105-100 ortsfeste Elektroanlagen einer Wiederholungsprüfung zu unterziehen. Nach VDE 0105 existiert für ortsfeste elektrische Anlagen kein Bestandsschutz. Sie sind stets auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Somit wäre wohl auch in diesem Bereich eine sehr kostenintensive Teilsanierung notwendig. Das Ergebnis sämtlicher, bisher durchgeführten Studien war allerdings, dass **Teilsanierungen nicht empfohlen** werden können und aufgrund des Alters und des technischen Zustandes des Hallenbades unwirtschaftlich sind. Weiter ist zu nennen, dass im Juli 2022 mitgeteilt wurde, dass die verbaute Produktlinie der MSR-Technik im Hallenbad Ende des Jahres eingestellt wird. Das heißt, Ersatzteile hierfür können ab 2023 weder neu- noch ersatzbeschafft werden, und Reparaturen sind nur noch bis 2025 gewährleistet – entsprechende Ersatzteilbevorratung vorausgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Erneuerung der Wasserfilteranlage im Planschbereich, welche bereits beauftragt, aber noch nicht ausgeführt wurde, zu hinterfragen.

Aus Sicht der Verwaltung ist mit den nun vorliegenden Erkenntnissen zur Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile kein Weiterbetrieb in bisheriger Form möglich. In diesem Fall ist auch keine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde bezüglich Kompensationsmaßnahmen zielführend. Ein Weiterbetrieb mit den jetzigen Erkenntnissen würde für sämtliche Verantwortungsträger der Stadt einschließlich des Stadtrats gravierende Haftungsfolgen auslösen.

Dies bedeutet, dass nun entweder eine Generalsanierung bzw. ein Neubau in die Planung aufgenommen werden sollte oder dass schlussendlich der Betrieb des Hallenbades dauerhaft eingestellt wird, wenn auf absehbare Zeit keine Finanzierung für diese großen Maßnahmen möglich scheint.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, in die Untersuchung entsprechender Konzepte für kostengünstige Neubauten von Doppelübungsstätten einzusteigen. Dies umfasst unter anderem auch die Prüfung des „2521-Konzepts“, welches im Antrag der SPD vom 12.04.2023 genannt wurde.

Im Hinblick auf eine Förderung liegen aufgrund der Anpassung der Kostenrichtwerte geänderte Rahmenbedingungen (Doppelübungsstätte 2018 Richtwert 4.535.200 €, zuletzt erhöht

2023 auf 6.759.600 €). Hierbei ist abzustimmen, ob die zuletzt in Bezug auf die Neubauplanung 2018 erfolgte Zusage der Regierung von Schwaben zur Förderfähigkeit einer Doppelübungsstätte für Bobingen mit der aktuellen Sportklassenanzahl nach wie vor Bestand hat.

Letztlich ist aber nochmals zu betonen, dass es sich beim Betrieb eines Hallenbades um eine rein freiwillige Aufgabe handelt. Hier verweist die Stadt bzw. die Stadtkämmerei auf die äußerst bedrückenden Rahmenbedingungen mit ihren finanziellen Auswirkungen und insbesondere auf die klare Forderung der Kommunalaufsicht an den Stadtrat, Priorisierungen vorzunehmen. Dem ist allerdings auch entgegenzusetzen, dass das Angebot eines Hallenbades ein Standortmerkmal für die Stadt Bobingen bedeutet. Eine Abwägung dieser unterschiedlichen Zielrichtungen zugunsten eines wie auch immer gearteten Neubaus muss gleichzeitig auch klären, auf welche investive Maßnahme(n) zumindest zeitweilig verzichtet werden kann.

Um Beratung und ggf. Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Zwischenbericht des Augsburger Büros Meier + Murr Architekten zu den Planungsleistungen („Zusammenstellen der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung für die Brandschutzsanierung im Hallenbad Aquamarin“) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die bisher erbrachten Teilleistungen aus dem Auftrag an Meier + Murr Architekten sind abzurechnen; auf einen vollständigen Leistungsabruf wird verzichtet.
3. Der Betrieb des jetzigen Hallenbades wird mit Ende der Hallenbadsaison 2022/2023 eingestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in die Untersuchung entsprechender Konzepte für kostengünstige Neubauten von Doppelübungsstätten einzusteigen.

Bobingen, 20.04.2023