



SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT		
Nr. 014/2018	vom	09.01.2018		
Sitzung des		GR		
am		24.01.2018		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)		ö		
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)		E		

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Lehrschwimmbecken an der August-Lämmle-Schule – Aufhebung des Sperrvermerks

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung des Lehrschwimmbeckens wird 2018 gemäß dem vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.07.18 beschlossenen Konzeption durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, die dafür erforderlichen Ausschreibungen durchzuführen. Der Sperrvermerk im Haushalt 2018 wird aufgehoben.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

2. im BUA / AFSV

- wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
 wie Ortschaftsratsbeschluss
mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

1. Aktueller Stand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.07.17 die Sanierung des Lehrschwimmbeckens nebst Umkleidetrakt beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage 091/2017 wird insoweit Bezug genommen. Die Kosten der Sanierung wurden mit rd. 1,6 Mio Euro berechnet:

- Kostenberechnung vom 10.04.17: Energetische Sanierung: 710.000 €
- Kostenberechnung vom 10.04.17: „Legionellen-Sanierung“: 790.000 €
- Kostenschätzung für die Erneuerung der Steuerung und Regeltechnik für das Badewasser sowie den Einbau einer Chlor-Dosieranlage: 65.000 €

Damit sind folgende Hauptpositionen umfasst:

- Betonsanierung der Stützen und Träger der Schwimmhalle (bereits ausgeführt)
- Dachsanierung der Schwimmhalle und des Umkleidetrakts
- Erneuerung der Lüftungstechnik
- Erneuerung der Elektrotechnik
- Erneuerung der Beleuchtung
- Erneuerung der Innendecken in der Schwimmhalle und im Umkleidetrakt (Sport und Schwimmen)
- Neue Fenster in den Umkleidetrakten
- Neuinstallation der gesamten Kalt- und Warmwasserversorgung
- Neuinstallation der Abwasserverrohrung
- Überarbeitung (neue Wand- und Bodenfliesen der Duschräumlichkeiten und der Umkleiden (Sport und Schwimmen)
- Erneuerung der Steuerung und Regeltechnik für das Badewasser sowie Einbau einer Chlor-Dosieranlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.17 (s.o.) wurde die Beauftragung der Fachingenieure mit den Leistungsphasen 4-9 nach HOAI erteilt.

In der Haushaltsberatung des Gemeinderats am 13.12.17 wurde beschlossen, die Mittel für diese Sanierung in den Haushalt aufzunehmen. Die Verwaltung wurde beauftragt, parallel dazu die Kosten für den Neubau eines Schwimmbads einerseits in der bisherigen Größe (Beckengröße 16 2/3 m) x 8 m) und andererseits eines Schwimmbads mit 25 m Beckenlänge bei einem einschlägigen Fachbüro abzufragen.

Die Verwaltung hat die Abfrage durchgeführt bei Fritz Planung aus Bad Urach. Referenzen (auszugsweise):

- 2017 - Erlangen - Sanierung Westbad und Neubau Hallenbad
- 2016 - Dresden - Neubau Hallenbad Dresden Bühlau
- 2015 - Langenau - Sanierung nauBad
- 2015 - Diez-Limburg - Sanierung Oranienbad
- 2014 - Nürtingen - Neubau Kinderbereich Freibad
- 2014 - Damp - Neubau Entdeckerbad
- 2014 - Bötzingen - Sanierung Freibad
- 2012 - Bad Liebenzell - Sanierung "Paracelsus-Therme"
- 2012 - Pfungstadt - Sanierung Wellen-Freibad

- 2011 - Hammelburg - Sanierung "Saaletalbad" Hallenbad
- 2011 - Nürnberg - Neubau Freibad "West"
- 2010 - Denzlingen - Sanierung Sport-und Familienbad "Mach Blau"
- 2010 - Ulm/Neu-Ulm - Sanierung "Donaubad Wonnemar"
- 2010 - Dierdorf - Sanierung "Aquafit"
- 2009 - Bad Endbach - Neubau "Lahn-Dill-Bergland-Therme"
- 2008 - Grafing - Modernisierung Freibad
- 2008 - Nürnberg - Sanierung Hallenbad "süd.stadt.bad"
- 2008 - Oberstenfeld - Sanierung Mineralfreibad
- 2008 - Schorndorf - Neubau "Oskar-Frech-Seebad"
- 2002 - Wiesbaden - Sanierung "Aukammtal"

Von Büro Fritz Planung wurden uns folgende Erfahrungswerte, basierend auf aktuellen Erfahrungen, genannt:

2. Kosten eines Neubaus

a) Neubau Schwimmbad 16,6 m x 8 m (bisherige Größe)

Kostengruppe 100-700: ca. 4.200.000 € brutto (inkl. 28% Nebenkosten)

Jährliche Verbrauchskennzahlen:

Wasser ca. 2000 m ³ à 5,00 €/m ³ :	10.000 €
Wärme ca. 400.000 kWh à 0,15 €/kWh:	60.000 €
Strom ca. 180.000 kWh à 0,29 €/kWh:	52.200 €
Instandhaltung Reparatur:	15.000 €
Wartung:	7.000 €
Summe:	144.200 €

Baukosten sind ohne Abbruchkosten und mit einer üblichen Erschließung gerechnet.

Jährliche Kosten sind ohne Betriebskosten (Beckenreinigung, Rufbereitschaft, Wasseruntersuchungen), ohne Personalkosten, ohne Reinigungskosten, ohne Aufsicht gerechnet.

Anmerkung: Die von Fritz Planung angegebenen Kosten für den Neubau eines Beckens in der bisherigen Größe liegen in der Größenordnung der von Atrium dem Gemeinderat bereits im Frühjahr 2017 genannten Zahl, die der Beschlussfassung des Gemeinderats am 19.07.17 zugrunde lag.

b) Neubau Sportbecken 25 m x 12 m (5 Bahnen) (Zweigruppenbetrieb möglich)

Kostengruppe 100-700: ca. 8.800.000 € brutto (inkl. 28% Nebenkosten)

Jährliche Verbrauchskennzahlen:

Wasser ca. 6000 m ³ à 5,00 €/m ³ :	30.000 €
Wärme ca. 900.000 kWh à 0,15 €/kWh:	135.000 €
Strom ca. 285.000 kWh à 0,29 €/kWh:	82.650 €
Instandhaltung Reparatur:	30.000 €
Wartung:	10.000 €
Summe:	287.650 €

Baukosten sind ohne Abbruchkosten und mit einer üblichen Erschließung gerechnet.

Jährliche Kosten sind ohne Betriebskosten (Beckenreinigung, Rufbereitschaft, Wasseruntersuchungen), ohne Personalkosten, ohne Reinigungskosten, ohne Aufsicht gerechnet.

Büro Fritz empfiehlt, bei dem großen Schwimmbad eine hauptamtliche Aufsichtsperson / Technikkontrolle einzustellen (Bademeister).

Aktuell sieht das Büro entgegen der Indexfestlegung der BKI eine Preissteigerung von jährlich ca. 10 %, in manchen Gewerken sogar 20 %. Da ein Neubau (frühestens) 2019 erfolgen könnte, wären also auf die obigen Zahlen noch entsprechende Aufschläge vorzunehmen.

Die Bauzeit ohne Abbruch wird auf ca. 18 Monate geschätzt.

Die zu erwartende Nutzungszeit eines Neubaus liegt bei ca. 30 Jahren.

3. Sanierung oder Neubau?

Bei der Abwägung zwischen Sanierung des vorhandenen Bads und Bau eines neuen sollte zunächst einmal die Standortfrage geklärt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners ist der Standort des jetzigen Bads optimal:

In erster Linie ist das Bad ja ein Lehrschwimmbecken. Schwimmen ist Pflichtfach in der Grundschule und auch im Gymnasium. Folgerichtig wird das Bad auch überwiegend von den beiden Grundschulen und dem Gymnasium genutzt, und zwar je 6 Stunden wöchentlich. Dazu kommt noch die Schwimm-AG des Fördervereins der August-Lämmle-Schule (ALS). Das sind zusammen allein 20 Wochenstunden, davon 14 (also 70 %) von der ALS. Die Schüler der Härtschule müssen zum Schwimmunterricht fahren, aber immerhin sind beide Bushaltestellen direkt an der jeweiligen Schule. Von daher also: Der Standort an der ALS ist als Lehrschwimmbecken ideal, durch den Bau des Gymnasiums sogar richtiger als je zuvor.

Die VHS nutzt das Bad mit 2 ¼ Stunden wöchentlich. Es kommen vielfach Menschen, die nicht automobil sind, also zu Fuß kommen müssen. Auch für sie, soweit sie aus dem Ort Kusterdingen kommen, ist der Standort gut geeignet. Ähnliches gilt für das öffentliche Baden mit 6 Wochenstunden und den Schwimmverein mit knapp 11 Wochenstunden, da sind es dann auch viele Kinder, die das Bad zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen müssen.

Ein Standort eines neuen Bads im Bereich der Biogasanlagen, wie er teilweise diskutiert wurde, wurde vom Regionalverband auf Anfrage des Unterzeichners bereits abgelehnt:

„Neben dem Regionalen Grünzug (VRG) steht auch ein Gebiet für Landwirtschaft (VRG) in der Raumnutzungskarte einem Vorhaben an dieser Stelle entgegen. Zudem würde das Vorhaben dem Anbindungsgebot im LEP widersprechen, auch bei uns dem Ziel 2 Z (3) „Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen“.“

Zwischenfazit: Der aktuelle Standort des Lehrschwimmbeckens ist optimal.

Als nächstes stellt sich die Frage der richtigen Größe des Beckens:

Für die beschriebenen Nutzergruppen, sowohl für die Zahl der Benutzer als auch für den jeweiligen Zweck, reicht die Größe des Bads völlig aus. Gerade die geringe Größe und Tiefe des Beckens machen es für ältere Menschen, aber auch für kleinere Kinder, die nicht oder nicht mehr (gut) schwimmen können, attraktiv.

Der Bau eines 25 m-Beckens wäre extrem teuer, sowohl im Bau als auch in der Unterhaltung (siehe oben).

Zwischenfazit: Die derzeitige Größe des Beckens ist a) völlig ausreichend bzw. sogar gegenüber einem größeren Becken vorzuziehen, b) ist sie in der Sanierung bzw. Herstellung und im Betrieb deutlich günstiger.

Die nächste Frage ist, ob ein Neubau an dieser Stelle und in dieser Größe nicht wirtschaftlicher als die Sanierung wäre. Dazu haben die in der Sitzung des Gemeinderats am 19.07.17 anwesenden Architekten und Ingenieure ja schon deutlich gemacht, dass die Substanz unseres Bads nach der Sanierung, wie sie im Entwurf des Haushalts steht, teils neu wäre (Dach, Technik, Leitungsnetz, Sanitär), teils aller Erfahrung nach noch eine lange Lebensdauer vor sich hätte (Wände, Fenster). Ein Neubau wäre wesentlich teurer (rd. 4,2 Mio Euro plus Baupreissteigerung, s.o.). Hinzu kommt, dass wir bei einem Neubau an exakt gleicher Stelle etwa zwei Jahre lang kein Bad hätten. Für die vielen Benutzer ein schmerzlicher Verzicht; wenn die Gemeinde das Schwimmen dann anderswo organisieren muss (Schwimmen ist Pflichtfach an Grundschule und Gymnasium!), entstehen – wenn in Bädern der umliegenden Gemeinde überhaupt Kapazitäten frei sind – Kosten für Miete und Beförderung der SchülerInnen und es bleibt Zeit „auf der Strecke“. Wird der Neubau zwar in der Nähe der ALS, aber an etwas anderer Stelle errichtet (z.B. zwischen Fußball- und Tennisanlage), gehen Synergismen wie die gemeinsame Heizzentrale verloren (oder es müsste eine Wärmeleitung gebaut werden) und die Kinder müssten (bei diesem Beispiel) die Jahnstraße überqueren. Das neue Bad hätte also gegenüber dem sanierten alten sogar Nachteile.

Zwischenfazit: Die Sanierung des vorhandenen Bads ist a) wirtschaftlicher als ein gleich großer Neubau und wäre b) mit deutlich geringeren Einschränkungen in der Nutzung verbunden.

Schließlich stellt sich noch die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt der Sanierung.

In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Anstrengungen unternommen und Investitionen getätigt, um den Befall mit Legionellen zu vermindern bzw. sogar zu beenden. So wurde bereits 2016 eine Frischwasserstation eingebaut, welche nun das gesamte benötigte Dusch-/Warmwasser im direkten Durchlaufverfahren erzeugt, um eine große Vorratsbereitstellung zu vermeiden, welches ein ideales Medium für die Legionellenbildung darstellt (Kostenaufwand 30.000 €). Diese Maßnahmen waren insofern erfolgreich, als der Befall auf einen Wert reduziert wurde, der deutlich unterhalb dem Wert liegt, ab dem der Badbetrieb eingestellt werden muss. Dennoch ist die Situation höchst unzufriedenstellend. Allein die wegen des Befalls vorgeschriebenen erweiterten Probenahmen und Auswertungen kosten ca. 4.500 € jährlich. Es müssen Warnhinweise für empfindliche Personen aufgehängt werden, das Ortsbauamt erreichen viele Anfragen von besorgten Eltern.

Hinzu kommt die Reparaturanfälligkeit. Für sein Alter (über 50 Jahre) hat das Bad in der Vergangenheit einen bemerkenswert geringen Reparaturbedarf gehabt. In den letzten Jahren ist dieser aber deutlich gestiegen (Dach, Wasserleitungen und Armaturen, Abwasserrohre, Elektro- und Steuerungstechnik, etc...). Diese Reparaturen kosten Zeit und Geld. Mit der Sanierung wie vorgeschlagen wären die Bauteile und Bereiche, die jetzt Probleme bereiten (und etliche weitere), komplett neu.

Fazit: Die Sanierung des vorhandenen Bads sollte 2018 vorgenommen werden.


Dr. Soltau