



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
601 Hochbauabteilung/Gebäudewirtschaft

Vorlagen-Nummer

362/06

1

Sitzungsvorlage

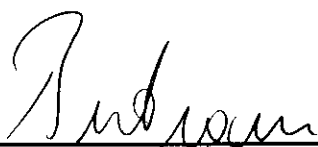
Datum: 30.11.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Sportausschuss	öffentlich	06.12.2006	
2. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.12.2006	
3. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.12.2006	
4.				

Freibad Dürwiß Sanierungskonzeption

Beschlussentwurf:

Der im Sachverhalt dargestellten Sanierungskonzeption für das Freibad Dürwiß wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Architekten-/Ingenieuraufträge zu erteilen und unmittelbar nach der Freibadsaison 2007 mit der Sanierung zu beginnen.
Entsprechende Haushaltsmittel werden in den Haushaltsjahren 2007/2008 bereitgestellt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☐ gesehen ☐ vorgeprüft		Unterschriften 	
1 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	2 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	3 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	4 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

Sachverhalt :

Das Freibad wurde in den Jahren 1970/1972 von der Gemeinde Dürwiß mit einem Aufwand von ca. 2.530.000,00 DM errichtet.

Im Jahre 1981 erfolgte der Anbau eines Schwimm-Meisterraumes; 1986 wurde von der Stadt zur Attraktivitätssteigerung eine Wasserrutsche angeschafft. Zur Übersicht liegt ein Lageplan bei.

In all den Jahren, in denen die Stadt das Schwimmbad betrieben hat, sind nutzungsbedingt die notwendigen Bauunterhaltungsarbeiten an den baulichen und technischen Anlagen durchgeführt worden. Darüber hinaus erfolgten auch kleinere und mittlere Modernisierungsmaßnahmen.

Wesentliche investive Maßnahmen konnten bisher aus finanziellen Gründen jedoch nicht realisiert werden.

Schadensbild

In einem Freibad sind die Bauteile der Außenanlagen und der Außenbecken ganzjährig den Witterungseinflüssen ausgesetzt. Dementsprechend werden sie durch Hitze, Frost und Feuchtigkeit extrem beansprucht. Auch spielt der Einsatz von Chlor eine nicht unbedeutende Rolle. Dies beeinträchtigt die Lebensdauer und Funktion der Konstruktion und der Materialien, insbesondere dann zunehmend, wenn die vorhandene Bausubstanz älter ist wie im vorliegenden Fall bis zu 34 Jahren.

Wie alljährlich sind im Freibad im späten Frühjahr 2006 nach der Frostperiode die Becken auf Schäden überprüft worden.

Bereits im Winter 2005/2006 hatte sich im Springer- und im Nichtschwimmerbecken ein nicht unbedeutender Wasserverlust eingestellt.

Bei den Ortsbegehungen im Frühjahr zeigte sich an den Außenbecken neben dem Wasserverlust ein deutlich größeres Schadenbild als in den Vorjahren, was zusätzlich auf die extreme Frostperiode 2005/2006 zurück zu führen ist (erhebliche Beschädigungen im Fliesenbereich durch Risse, Abplatzungen mit Unfallgefahr, lose Fliesen und Hohlstellen unter dem Beckenbelag und im Beckenkopfbereich, nicht mehr funktionstüchtige Dehnungs- und Dichtungsfugen).

Folgende Vorgehensweise wurde daraufhin festgelegt:

1. Feststellung der Ursache des Wasserverlustes mit eventueller Beseitigung vor der Freibaderöffnung
2. Durchführung von Reparaturarbeiten an Fliesen und Fugen mit dem geringsten Aufwand und dem Ziel, die Freibaderöffnung Mitte Mai zu gewährleisten
3. Entscheidung über die weitere Nutzung des Kleinkindbeckens für die Saison 2006
4. Erarbeitung des Sanierungsaufwandes
5. Aufstellung eines Umbau- und Modernisierungskonzeptes zur weiteren Nutzung ab dem Jahre 2007

Ergebnisse und weitere Vorgehensweise

Zu Punkt 1

Der in letzter Zeit festgestellte erhöhte Wasserverlust betraf das Nichtschwimmer- und das Springerbecken, nicht das Schwimmerbecken.

Die mit einem finanziellen Aufwand von ca. 8.000 € durchgeführten Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserverluste waren lediglich für das Nichtschwimmerbecken erfolgreich und führten dazu, dass dort keine Wasserverluste mehr auftraten. Für das Springerbecken verblieb es dagegen bei Wasserverlusten von ca. 16 cbm täglich. In Zusammenarbeit mit einem Statiker und Bodengutachter ist abgeklärt worden, dass es im Springerbecken mit dem angrenzenden Sprungturm trotz der Wasserver-

luste keine Bedenken bezüglich der Standsicherheit gibt. Trotzdem ist erkennbar, dass hier akuter Handlungsbedarf besteht, zumal die durch Frischwasserbezug auszugleichenden Wasserverluste mit erhöhten Bewirtschaftungskosten verbunden sind.

Zu Punkt 2

Allein schon die Beseitigung der dringendsten Schäden im Fliesen- und Dehnungsfugenbereich hat im Frühjahr Kosten von ca. 30.000,00 € verursacht.

Die Durchführung von noch notwendigen, umfangreicheren Arbeiten war sowohl aus zeitlichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Zu Punkt 3

Durch Auflagen des Gesundheitsamtes war der Stadt bekannt, dass im Kleinkindbecken mittelfristig technische und bauliche Veränderungen durchzuführen sind.

Vom Gesundheitsamt wird u.a. die fehlende Wasserumwälzung mit Chlorung bemängelt.

Um diese Mängel zu beseitigen, müsste mit einem hohen Aufwand entweder baulich und technisch saniert oder abgebrochen werden.

Um hier zu einer wirtschaftlichen Lösung zu gelangen, sind für den Haushalt 2006 Planungskosten in Höhe von 5.000,00 € eingestellt worden.

Unabhängig der vorgenannten Problematik zeigten sich auch hier im Frühjahr extrem große Schäden an Fliesen und Fugen mit Unfallgefahr, deren Beseitigung mit einem sehr hohen Aufwand durchzuführen gewesen wäre. Dies war wirtschaftlich nicht vertretbar.

Um für Kleinkinder trotzdem eine Nutzbarkeit des Beckens zu erreichen, wurde für die Saison 2006 Spielsand in das Becken eingebracht.

Zu Punkt 4

Zur Vorbereitung einer erforderlich gewordenen Grundsatzentscheidung wurde es in Ermangelung vorliegender Daten als notwendig erachtet, eine Grundlagenermittlung für einen Umbau mit Sanierung durchzuführen.

Hier kam es Anfang Mai zu Gesprächen mit einem Gutachter (Wasseraufbereitung, Haustechnik, Hygieneberatung), der die Stadt in vielfacher Weise bereits in Bäderangelegenheiten beraten hat.

Ende Mai ist der Stadt eine sehr umfangreiche Ausarbeitung eingereicht worden.

Der innerhalb dieser Grundlagenermittlung geschätzte Modernisierungsaufwand beläuft sich auf ca. 2,16 Mio. € (brutto).

In der sehr umfangreichen Ausarbeitung werden die zahlreichen baulichen- und technischen Defizite der Anlagen dargestellt und als abgängig eingestuft. Der Gutachter vertritt die Auffassung, dass umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen die bestehenden Defizite nur für kurze Zeit mildern, zur Sicherung des Betriebes des Freibades aber ein erheblicher Sanierungsaufwand unvermeidbar ist.

Zu Punkt 5

Die Verwaltung hat zunächst mit renommierten Planern im Umfeld Kontakt aufgenommen.

Wichtig hierbei war, Planer mit umfassender Ausbildung und Erfahrung im Schwimmbad-Neubau und Sanierungsbereich zu finden, die sowohl im baulichen als auch im technischen Umfeld über genügend Kompetenz verfügen.

Es fanden in der Verwaltung mehrere Gesprächstermine statt. Hierbei wurde den beiden eingeschalteten Planungsbüros sowohl die Problematik als auch Tendenzen und Ziele der Verwaltung genannt. Zudem fand eine Besichtigung von 2 Freibädern statt, in denen ähnlich umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Planer erklärten sich bereit, der Stadt unentgeltlich ein erstes Vorkonzept bzgl. Umbau und Modernisierung zu erarbeiten.

Hierzu wurden den Planern folgende Planungstendenzen vorgegeben:

- A) Beibehaltung der Beckengrößen für das Nichtschwimmer-, das Springer- und das Schwimmerbecken
- B) Neuplanung eines attraktiven Planschbeckens mit eventueller Verlagerung des vorh. Standortes
- C) Beckensanierung mit Edelstahlköpfen und Folienauskleidung der Becken (hierdurch auch Erhöhung des Wasserspiegels des Schwimmerbeckens auf das notwendige und DIN-konforme Maß
- D) Erneuerung der Technik im Hinblick auf absolut notwendige hygienische und hydraulische Anforderungen und Auflagen, sowie unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Energieeinsparungsmodellen (z.B. Solarmodule)
- E) Bauliche Attraktivitätselementen in den Becken zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (z.B. Sprudelelemente, Massagedüsen usw.)
- F) Konzeption zur Umplanung des Rutschenauslaufs zur Vermeidung von Unfallgefahr und Schaffung von Ruhezeiten

Bei der Vorstellung der beiden Vorkonzepte wurde deutlich, dass ein entsprechender Zeitraum notwendig ist, um eine ausgereifte Planung zu realisieren, so dass die Umsetzung der Modernisierung **sofort** nach Beendigung der Saison 2007 erfolgen soll.

Für die jetzt kommenden Saison 2007 sollen die baulichen und technischen Anlagen des Bades mit geringstem notwendigen Aufwand unterhalten werden.

Wie bereits erwähnt wurden bzgl. der Beckensanierung gemeinsam mit den Planern Referenzobjekte in der weiteren Umgebung begutachtet, so dass man sich von der Sanierungsvariante „Edelstahlkopf mit Folienauskleidung der Becken“ überzeugete. Die Lebensdauer der Folie wird ohne mutwillige Zerstörung auf 15 – 18 Jahre geschätzt. Diese Ausführung hält eine spätere Option zur kompletten Edelstahlauskleidung der Becken offen.

Die Schätzkosten der beiden eingebundenen Planungsbüros wurden unabhängig voneinander mit einer Bruttosumme von ca. 2,4 Mio. € beziffert. Hierin enthalten sind ca. 45.000,00 € zur Erneuerung der Heizungsanlage, sowie ca. 50.000,00 € zur baulichen Attraktivitätssteigerung der Becken. Bei einer Edelstahlauskleidung der Becken wäre mit einem Netto-Mehrpreis von ca. 740.000,00 € zu rechnen. Das neue Planschbecken ist direkt in Edelstahl auszuführen (in Bruttosumme 2,4 Mio € enthalten).

Nach positiv erfolgter Grundsatzentscheidung des Rates, soll eine Angebotsabfrage der Fachplaner, die Entscheidung für das auszuführende Planungsbüro herbeiführen.

Das dann ausgearbeitete Planungskonzept soll dem Planungs- und Bauausschuss, sowie dem Sportausschuss baldmöglichst vorgestellt werden, so dass die notwendigen Ausschreibungen im Frühjahr 2007 erfolgen und dem Baubeginn nach Ablauf der Freibadsaison 2007 nichts im Weg steht, um die positive Witterung noch weitest gehend zu nutzen.

Gemäß Aussage der Planer wäre dann mit der Eröffnung des modernisierten Bades im Mai 2008 zu kalkulieren.

Die Attraktivierung des Bades soll sich in einem weiteren 2. Bauabschnitt auch auf das großzügige, und bislang lediglich als Liegefläche genutzte Außengelände, sowie die Gastronomie fortsetzen.

Hierzu werden zur Zeit Vorschläge von der Verwaltung erarbeitet, wobei sämtliche Interessenvertreter Sport, Kinder/Jugend, Senioren) einbezogen werden. Angedacht sind z.B. ein Beachvolleyballfeld, ein attraktives Spielgelände, evtl. eine Wassertretstelle, Zeltplatz u.ä..

Finanzielle Betrachtung

Die Bewirtschaftung der Baumaßnahme wird im Haushaltsplan bei der technischen Immobilienverwaltung,

Konto Nr. 09 11 4022
Produkt Nr. 01 11112 03

geführt.

Für die Haushaltsplanung 2007 wurden bereits folgende Mittel angemeldet:

Ansatz 2007 :	700.000,00 €
VE in 2007 :	1.300.000,00 €
Ansatz 2008 :	1.300.000,00 €

Die Mittel für die Beauftragung erster Planungsleistungen (Vorplanung, Entwurfsplanung) in Höhe von ca. 100.000,00 € sind in 2007 kurzfristig bereitzustellen.

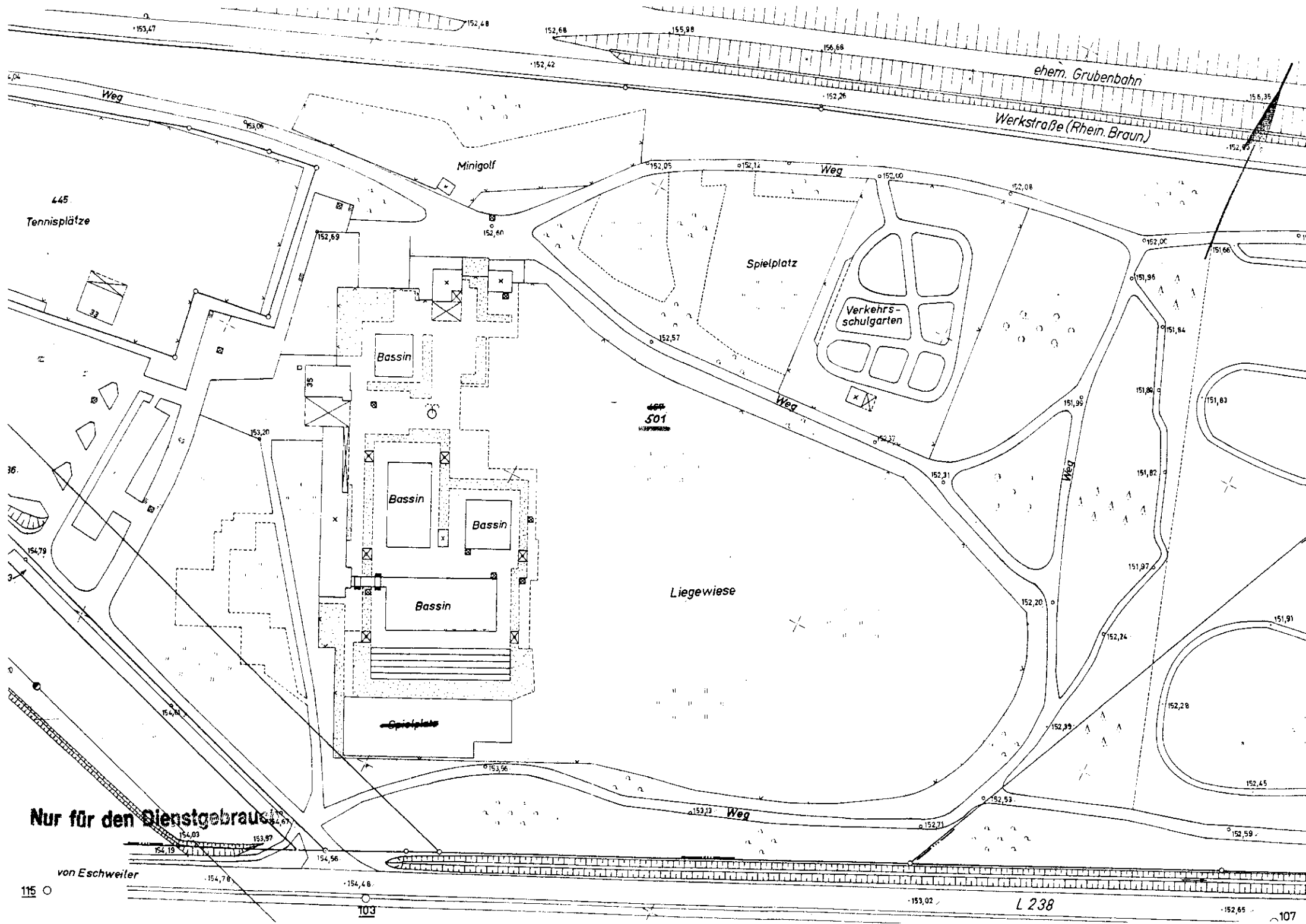
Durch die Einbeziehung in den „Betrieb gewerblicher Art Bäder“ werden bei der Durchführung der baulichen Maßnahme steuerliche Vorteile erzielt.

Die in der ersten Kostenschätzung enthaltenen Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 45.000,00 € brutto) sind aufgrund der mit der städtischen Eschweiler Wasserwerk GmbH geschlossenen Verträge von dort zu übernehmen.

Die Durchführung der Maßnahme wird zu einer Minderung der Betriebskosten führen (insbesondere Reduzierung der Wasser- und Beheizungskosten).

Die attraktivere Ausgestaltung sollte zudem dazu führen einen Teil der aufgewendeten Kosten über eine moderate Erhöhung der Eintrittspreise zu refinanzieren.

Es wird zurzeit geprüft, ob eine zinsvergünstigte Finanzierung über KFW - Förderprogramme erfolgen kann.



Nur für den Dienstgebrauch