

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	18.06.2025
2.	Vorberatung	Sportausschuss	öffentlich	01.07.2025
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	02.07.2025

Neubau des Sportzentrums Jahnstraße in Folge der Hochwasserkatastrophe 2021: Umfang der Beauftragung des Generalplaners (6 oder 8 Bahnen)

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, den Neubau des Sportzentrums mit einer 6-bahnigen Schwimmhalle finanziert aus den Mitteln des Wiederaufbauplans zu beschließen.

(OPTIONAL: Darüber hinaus empfiehlt er, der Neubauplanung zu Lasten der Aufenthaltsfläche / des Beckenumlaufs zwei zusätzliche Bahnen - finanziert aus städtischen Eigenmitteln - zugrunde zu legen. Die hierfür notwendigen Mittel in Höhe von 356.000 T investiv sowie die ergebnisrelevanten Folgekosten von geschätzt ca. 120.000 € bis 145.000 € pro Jahr werden im Zuge der Haushaltsplanung 2026 ff. berücksichtigt.)

2. Der Sportausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, den Neubau des Sportzentrums mit einer 6-bahnigen Schwimmhalle finanziert aus den Mitteln des Wiederaufbauplans zu beschließen.

(OPTIONAL: Darüber hinaus empfiehlt er, der Neubauplanung zu Lasten der Aufenthaltsfläche / des Beckenumlaufs zwei zusätzliche Bahnen - finanziert aus städtischen Eigenmitteln - zugrunde zu legen. Die hierfür notwendigen Mittel in Höhe von 356.000 T investiv sowie die ergebnisrelevanten Folgekosten von geschätzt ca. 120.000 € bis 145.000 € pro Jahr werden im Zuge der Haushaltsplanung 2026 ff. berücksichtigt.)

3. Der Rat der Stadt Eschweiler nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Sportzentrums mit einer 6-bahnigen Schwimmhalle finanziert aus den Mitteln des Wiederaufbauplans.

(OPTIONAL: Darüber hinaus werden der Neubauplanung zu Lasten der Aufenthaltsfläche / des Beckenumlaufs zwei zusätzliche Bahnen - finanziert aus städtischen Eigenmitteln - zugrunde gelegt. Die hierfür notwendigen Mittel in Höhe von 356.000 T investiv sowie die ergebnisrelevanten Folgekosten von geschätzt ca. 120.000 € bis 145.000 € pro Jahr werden im Zuge der Haushaltsplanung 2026 ff. berücksichtigt.)

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft <u>gez. Molls</u>		Datum: 06.06.2025 gez. Leonhardt gez. Vogelheim gez. Duikers					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Anlass

Der Abriss und Wiederaufbau des durch die Flut stark beschädigten Sportzentrums Jahnstraße (Hallenbad, Turnhalle und Nebenflächen) ist am 18.05.2022 im Rat der Stadt Eschweiler beschlossen worden.

Zum Zwecke der Neuplanung im Rahmen des zukunftsfähigen Wiederaufbaus hat die Stadt Eschweiler in enger Zusammenarbeit mit den das Sportzentrum nutzenden Vereinen sowie der Badleitung ein auf die Eschweiler Bedürfnisse zugeschnittenes Raumprogramm entwickelt, welches am 27.09.2023 durch den Rat der Stadt Eschweiler beschlossen wurde.

Eine auf dieser Basis erstellte Auslobung zur Durchführung eines RPW-konformen Wettbewerbs beschloss der zuständige Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 22.02.2024. Gegenstand des Wettbewerbs sollte bezogen auf das Hallenbad als Hauptvariante ein Hauptbecken von 8 Bahnen à 25m sein und - vor dem Hintergrund der noch zu prüfenden Finanzierbarkeit - ergänzend in einer Nebenvariante 6 Bahnen à 25m.

Auf die Sitzungsunterlagen (Vorlage 030/24) wird ferner verwiesen.

Der Wettbewerb wurde als Generalplanungswettbewerb unter Einbeziehung insbesondere der Technischen Gebäudeausstattung (TGA) und der Freianlagenplanung konzipiert. Das Wettbewerbsgebiet umfasst aufgrund der Notwendigkeit der Vergrößerung des Baufeldes auch Teile des aktuellen Straßenraums, der somit mit überplant wird. Eine weitere Vergrößerung des Plangebietes war nicht möglich.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden mit Vorlage Nr. 026/25 vorgestellt. Den 1. Preis erhielt die Arbeit 5014 von a+r Generalplanung GmbH aus Stuttgart, gemeinsam mit Faktorgruen Landschaftsarchitektur sowie CSZ Ingenieurconsult TA GmbH & Co KG.

Das weitere Vorgehen sieht die Fortführung des Verhandlungsverfahrens und die sich anschließende Beauftragung gem. § 14 VgV unter Zugrundelegung des Preisgerichtsergebnisses vor. Zunächst erfolgt die Verhandlung vergaberechtskonform ausschließlich mit dem 1. Preissieger. Die Durchführung des Verhandlungsverfahrens obliegt der Wiederaufbaugesellschaft, die nach Abschluss des Wettbewerbs und erfolgter Varianten-Entscheidung die Federführung des Projektes übernehmen und auch die entsprechenden Aufträge eigenständig abschließen wird. Sie wird sich hierzu aus Gründen der Rechtssicherheit der Zuarbeit einer externen Kanzlei bedienen.

Des Weiteren wird im Zuge der Verhandlung der Kostenrahmen gem. HOAI für das Gesamtneubauvorhaben verhandelt. Zum Fortgang des Verhandlungsverfahrens ist die Entscheidung, ob 6 oder 8 Bahnen gebaut werden sollen, nunmehr erforderlich, da sich hieraus unterschiedliche anrechenbare Kosten (= unterschiedliche vertraglich vereinbarte Projektbudgets und Honoraransprüche) ergeben.

Um eine Entscheidung zu ermöglichen, hat der Preissieger in diesem Zuge vor dem abschließenden „Durchkalkulieren“ seines Angebotes zum Gesamtprojekt einen Kostenvergleich der Herstellungskosten dieser beiden Varianten erstellt.

Parallel dazu hat die Verwaltung eine Abschätzung der unterschiedlichen Betriebskosten aufgrund der sich ändernden Menge aufzubereitenden Wassers bei 8 Bahnen auf Basis von Referenzwerten erstellt, um die aus der Entscheidung resultierende jährliche haushalterische Mehrbelastung zu ermitteln.

Förderfähigkeit

Mit Schreiben vom 24. Juli 2023 teilte das für den Wiederaufbau zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW mit, dass für den Wiederaufbau des Sportzentrums die (bereits vor der Flut bestehende) Wettkampfkategorie C als Maßstab herangezogen werden dürfe. Diese sieht ein Becken von 6 Bahnen à 25 m vor. Damit bleibt die Erweiterung von 5 auf 6 Bahnen ohne Auswirkungen auf die Förderquote von 100%. Die Mehrkosten für weitere 2 Bahnen müssten durch den städtischen Haushalt getragen werden.

Bauliche Voraussetzungen

Der Preissieger hat das Hauptbecken im rückwärtigen Grundstücksteil (in etwa dem heutigen Standort der Turnhalle) platziert. Gemäß Aufgabenstellung der Wettbewerbsauslobung hat er dabei die Variante „8 Bahnen“ als Planungsgrundlage zu Grunde gelegt, aber die Möglichkeit der Reduktion auf 6 Bahnen nachgewiesen. Aus der Planbeschreibung geht hervor, dass die Reduktion „durch einfache Verkleinerung der Schwimmhalle unter Beibehaltung der Gebäudestruktur erreicht werden“ kann. Dies bedeutet, dass die Gebäudekubatur nahezu unverändert bliebe.

Durch dieses Vorgehen ist eine Umsetzbarkeit sowohl von 8 wie auch von 6 Bahnen – wie im Wettbewerbsverfahren gefordert – gegeben. In der Variante 8 Bahnen weist der Umlauf die normgerecht minimal geforderte Breite von 3,5 m auf. Sofern die Variante 6 Bahnen gewählt wird, vergrößert sich der Beckenumlauf und damit der Aufenthalts- und Zuschauerbereich um rund 2 x 2,5m Bahnbreite = 5 m, was auf einer Länge von 25 m einem zusätzlichen Platzangebot von 125 m² entspricht. Die Wasserfläche würde spiegelbildlich um 125 m² sinken.

Investitionskosten

Die detaillierte Kostenaufstellung liegt noch nicht vor und wird zudem Gegenstand der laufenden Verhandlungen werden. Zur Ermöglichung der Diskussion hat der Preissieger einen Vor-Auszug der Grobkostenermittlung eingereicht, der unter den folgenden Prämissen steht:

- prognostizierte Kosten der Kostengruppe 300 (Bauwerk und -konstruktion) und KG 400 (technische Anlagen) mit Stand April 2025
- berücksichtigt sind Eingangsbereich, Schwimmhalle, Sporthalle, Neben- und Technikräume sowie die Tiefgarage
- konventionelle Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten
- Untergeschosse in konventioneller Bauweise
- Außenanlagen und Verkehrsraum nicht enthalten
- ohne Abbruchkosten und Kosten für den Baugrubenverbau

Diese Prämissen beeinflussen die Investitionskosten im Vergleich der Varianten nicht, da sie für beide Varianten gleichermaßen gelten und sich auch auf beide Varianten gleich auswirken (da die Gebäudekubatur nahezu unverändert bleibt). Im Laufe der weiteren Verhandlungen können sich hieraus bezogen auf das Gesamtprojektbudget allerdings Auswirkungen ergeben.

Aufgrund des laufenden Verhandlungsverfahrens ist eine Veröffentlichung des Vor-Auszugs nicht statthaft. Nachfolgend sind die Ergebnisse in einer Gegenüberstellung zusammengefasst:

	Variante 8 Bahnen	Variante 6 Bahnen	Differenz (=Haushaltsbelastung / Eigenanteil)
KG 300+400 netto	24.975.000 €	24.745.000 €	230.000 €
KG 700 (Planungskosten) netto	7.492.500 €	7.423.500 €	69.000 €
Summe netto	32.467.500 €	32.168.500 €	299.000 €
zzgl. MwSt 19 % (vereinfacht)	6.168.825 €	6.112.015 €	56.810 €
Summe brutto	38.636.325 €	38.280.515 €	355.810 €
gerundet	38,64 Mio. €	38,28 Mio. €	356 T€

Folglich betrüge im Falle der Entscheidung für die Variante 8 Bahnen der städtisch zu tragende Eigenanteil rund 356 T€. Im Falle der Variante 6 Bahnen fällt kein Eigenanteil an.

Eine Aktualisierung des Gesamtprojektbudgets ist auf Basis des Vor-Auszuges noch nicht möglich, da wesentliche Prämissen und Angebotsvoraussetzungen noch nicht vorliegen (s.o.). Im genehmigten Wiederaufbauplan sind für Abbruch, Neubau und Außenanlagen /Verkehrsanlagen Mittel in Höhe von 50,75 Mio. € vorgesehen.

Eine auf Basis des Vor-Auszuges vorgenommene Abschätzung / Hochrechnung ergäbe eine Überschreitung dieses Budgets von rund 15 %, was innerhalb des Schwankungsbereichs der Leistungsphase 3 läge (aktuell liegt Leistungsphase 1 – 2 vor). Das weitere Verhandlungsverfahren sowie die Verifizierung der o.g. Prämissen bleiben daher abzuwarten.

Laufende Kosten (Betriebskosten, Abschreibungen und Zinsen)

Neben den Investitionskosten sind für die wirtschaftliche Bewertung der Varianten die laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten zu ermitteln, die jährlich durch den städtischen Haushalt zu tragen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die zusätzlichen zwei Bahnen kein weiterer Personalbedarf entsteht. Folglich sind in der Unterschiedsbetrachtung der Varianten die Energie- und Betriebskosten für Strom, Wärme und Wasser (Verdunstung) inkl. Kosten für die Wasseraufbereitung sowie die Abschreibungen und Zinsen heranzuziehen.

Eine Energie- und Betriebskostenberechnung liegt noch nicht vor und kann im Zuge der Angebotserstellung durch den Preissieger nicht beigebracht werden, da die vertiefte Einbindung der entsprechenden Fachplaner im Planungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann (in der Regel erst zum Ende der Leistungsphase 3).

Alternativ hat die Verwaltung daher eine Betriebskostenabschätzung auf Basis von Referenzwerten des Bundesinstituts für Sportwissenschaften sowie der Deutschen Gesellschaft für Badewesen erstellt.

Auf Basis dieser Referenzwerte ergeben sich bei derzeitigem Preisniveau (Arbeitspreis Strom: 0,29 € pro kWh, Wärme 0,14 € pro kWh und Wasser 1,79 € pro m³) Energie- und Betriebskosten von zwischen 100 T€ und 180 T€ brutto pro Jahr. Wesentlicher Kostenbestandteil sind dabei die Kosten für Wärme, die ca. 50 % der Summe ausmachen.

Im Zuge des Neubaus wird großer Wert auf die Ressourceneffizienz des Neubaus und der technischen Anlagen gelegt. In der Folge geht die Verwaltung davon aus, dass sich die Betriebskosten für den Neubau eher im unteren Drittel des o.g. Durchschnittswertes bewegt.

Folglich ist mit jährlichen Mehr-Betriebskosten in der Variante 8 Bahnen von ca. 100 T€ bis 125 T€ zu rechnen.

Hinzu treten die Zinsaufwendungen sowie der Abschreibungsanteil auf die o.g. zusätzliche Investitionssumme von ca. 356 T€, sodass sich der jährliche städtische Mehraufwand bei Realisierung von 8 statt 6 Bahnen ergibt [unterstellter Zinssatz: 3,5 % p.a., AfA-Nutzungsdauer 50 Jahre]:

Energie- und Betriebskosten:	ca. 100.000 € bis 125.000 €
Zinsen:	ca. 12.500 €
Abschreibung:	ca. 7.100 €
Summe:	ca. 119.600 € bis 144.600 €
gerundet:	ca. 120 T € bis 145 T€

Sportfachliche Bewertung

Der Neubau der Schwimmhalle wird in beiden Varianten eine sportfachliche Verbesserung gegenüber der Situation vor dem Hochwasser darstellen. Das „alte Hallenbad“ hat die aktuelle Wettkampfkategorie C nur noch aufgrund von Bestandsschutztatbeständen erfüllt.

Mit dem Neubau der Sporthalle werden die Voraussetzungen für die Zulassung gem. Wettkampfkategorie C in der aktuellen Fassung in beiden Varianten erfüllt. Darüber hinaus wurden diverse Verbesserungen insbesondere für den Trainingsbetrieb fördermittelkonform berücksichtigt. Die nächsthöhere Wettkampfkategorie B wird nur durch die Variante 8 Bahnen erfüllt.

Der Schwimmverein Wasserfreunde Delphin Eschweiler e.V. möchte zukünftig Wettkämpfe in der Wettkampfkategorie B durchführen. Hierdurch könnten verschiedenste nationale Meisterschaften (vor allem im Synchronschwimmen), als auch überregionale Meisterschaften (NRW-Meisterschaften) auch in Eschweiler durchgeführt werden. Bei lediglich 6 Bahnen wäre die Durchführung solcher Veranstaltungen zukünftig nicht möglich.

Die von den Vereinen gewünschten zusätzlichen zwei Bahnen dienen – neben natürlich ebenfalls verbesserten Wettkampfbedingungen – insbesondere der Verbesserung der Trainingssituation und –kapazität. Die Erweiterung um zwei Bahnen käme dabei auch dem Schulschwimmen und dem „öffentlichen Badebetrieb“ sowie dem Parallelbetrieb zweifellos zu Gute.

Das Freibad, welches derzeit ganzjährig genutzt wird, besitzt ein Sportbecken mit 6 Bahnen à 33,3 Metern, sowie ein Erlebnisbecken. Genutzt wird das Bad von den Schulen, Vereinen und den öffentlichen Badegästen. Die Schulen sowie die Öffentlichkeit nutzen das Bad am Vormittag parallel. Unter Berücksichtigung des lehrplanmäßigen Bedarfs, ist das Freibad während des Schulschwimmens nahezu vollständig ausgelastet. Die verbleibenden ein bis zwei Bahnen, sowie ein kleiner Teil des Erlebnisbeckens steht dann der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Vereinsnutzung erfolgt wochentags ab 18 Uhr. In dieser Zeit ist das Bad vollständig ausgelastet. Im neuen Hallenbad wird neben dem Sportbecken und dem Erlebnisbecken auch ein zusätzliches Lehrschwimmbecken vorhanden sein. Hierdurch ist der lehrplanmäßig vorgeschriebene Bedarf für das Schulschwimmen, auch unter einer zu erwartenden Steigerungen bei den Zügigkeiten der Schulen, auch bei 6 Bahnen gewährleistet.

Wie oben beschrieben, ist aufgrund der baulichen Begebenheiten zu beachten, dass die beiden zusätzlichen Bahnen zu Lasten des dann „nur noch“ normgerechten Umlaufs und der Aufenthaltsflächen gehen.

Insbesondere die in der Variante 6 Bahnen gewonnenen zusätzlichen Aufenthaltsflächen stellen gegenläufig zur unbestrittenen Qualitätsminderung bei „nur“ 6 Bahnen daher gleichsam auch einen sportfachlichen Mehrwert für den öffentlichen Badebetrieb und das Schulschwimmen, aber auch für den Trainings- und Wettkampfbetrieb (mit Blick auf die Zuschauer, Betreuer etc.) dar.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des genehmigten Wiederaufbauplanes sind für den Abbruch sowie die Planung und Errichtung des Neubaus inkl. der Außenanlagen und des Verkehrsraums Mittel in Höhe von 50,75 Mio. € vorgesehen. Unter Anrechnung bereits geleisteter Versicherungszahlungen in Höhe von 5 Mio. € ergibt sich danach eine Fördersumme in Höhe von 45,75 Mio. Euro. Nach aktuellem Planungsstand (Vorentwurfsstand des Wettbewerbs) ist zunächst keine Aktualisierung des Förder-Projektbudgets notwendig. Die Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens bleiben zur weiteren Bewertung der Auskömmlichkeit des Budgets abzuwarten.

Im Falle der Weiterverfolgung der Variante „8 Bahnen“ ist der finanzielle Mehrbedarf gegenüber der Variante 6 Bahnen nicht förderfähig. Insoweit wäre dieser (investive) Mehrbedarf in Höhe von 356 T€ zu Lasten des städt. Haushaltes im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

Nach Inbetriebnahme des Objektes belasten zusätzliche Aufwendungen für Energie- und Unterhaltung sowie für Zinsen und Abschreibung in Höhe von jährlich insgesamt rund 120 bis 145 T€ den Ergebnisplan (ohne Berücksichtigung von Zinsaufwendungen für die letztlich aufgrund der Haushalts- und Kassenlage ebenfalls notwendige Finanzierung über Liquiditätssicherungskredit).

Alle o.g. Beträge verstehen sich brutto. Für das Schwimmbad besteht im Rahmen des BgA „Bäderbetrieb“ eine anteilige Vorsteuerabzugsberechtigung.

Personelle Auswirkungen:

- keine -

Anlagen:

1. Preis Präsentationspläne

Schreiben Ministerium v. 24.07.2023

