

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: Stadtwerke
2021/0024

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bau- und Umweltausschuss	15.03.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	29.03.2021	öffentlich

Sanierung und Erweiterung des Parkbades - Abrechnungsbeschluss -

Kurzfassung:

Der Gemeinderat hat die Sanierung und Erweiterung des Parkbades und die damit verbundenen Vergaben beschlossen. Die Maßnahme konnte im Oktober 2019 fertiggestellt werden und mittlerweile abgerechnet werden, sodass gem. § 9 der Hauptsatzung nunmehr der Abrechnungsbeschluss erfolgt.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich nach Abzug des erhaltenen Zuschusses auf 8.894.746,83 Euro.

Beschlussvorschlag:

Die Abrechnung sämtlicher Kosten für die Baumaßnahme Sanierung und Erweiterung Parkbad in Höhe von **8.894.746,83 Euro** wird anerkannt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:		Herr Winter; Fritz-Planung GmbH	
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Helena Schmidt	26.02.2021	Zustimmung			
Elena Breymaier	26.02.2021	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	27.02.2021	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Das Parkbad wurde zwischen November 2017 und Oktober 2019 saniert und erweitert. Im Januar 2021 ging die letzte ausstehende Schlussrechnung ein. Diese befindet sich zurzeit noch in Prüfung und wird in Kürze ausbezahlt.

Im I. Halbjahr 2020 wurde das Projekt Sanierung und Erweiterung Parkbad bereits durch die GPA geprüft. Besonders positiv wurde dabei die vorhandene digitale Dokumentation des Projektes hervorgehoben. Rechtsverstöße konnten dabei keine festgestellt werden.

Eine Überprüfung durch den Zuschussgeber steht noch aus und wird für das II. Halbjahr 2021 erwartet.

Neben der Kostenfeststellung lohnt sich auch ein Blick auf die nichtmonetären Zahlen sowie der Zielerreichung.

1. Nichtmonetäre Zahlen

Natürlich ist der Fokus bei solchen Maßnahmen bezüglich des zahlenmäßigen Nachweises sofort

auf den Kostenrahmen fixiert. Dies wird einem Projekt in dieser Dimension aber keinesfalls gerecht. Deshalb macht es Sinn auch ein paar andere Zahlen in diesem Projekt zu nennen.

Für die Realisierung des Projektes waren im engeren Team **12 Personen** ständig im Einsatz. Dies waren:

- der projektverantwortliche Generalplaner,
- die Architektin,
- die Innenarchitektin,
- der Fachplaner Badewassertechnik,
- der Fachplaner Lüftung,
- der Fachplaner Heizung und Sanitär,
- der Fachplaner Elektrotechnik,
- der Bauleiter,
- der Projektsteuerer,
- die Assistenz Projektsteuerer,
- ein städt. Mitarbeiter Hochbauamt und ein
- städtischer Mitarbeiter Stadtwerke eingesetzt.

Es wurden über **150 Besprechungen** in unterschiedlicher Zusammensetzung abgehalten. Im Schwerpunkt waren das die Parkbad-Jour-Fixe im Rathaus und die Baustellen-Jour-Fixe sowie TGA-Jour-Fixe auf der Baustelle vor Ort.

Die Sanierung war in **62 Sitzungen** des Gemeinderates oder beschließenden und beratenden Ausschüssen auf der Tagesordnung.

Es wurde in **84 Presseartikeln**, Veröffentlichungen, Printmedien und im regionalen Fernsehen von der Sanierung des Hallenbades berichtet.

Mit den Anfängen im Frühjahr 2014 durch die erste Vorstellung von Mängeln bis zur letzten Begehung nach Ende der Gewährleistungszeit Anfang 2024 wird die Sanierung und Erweiterung die Beteiligten **zehn Jahre** an dieses Projekt binden.

Mit der Erweiterung zusammen waren insgesamt über **70 Unternehmen und Dienstleister** am Bau beteiligt.

2. Zielsetzung und Zielerreichung

Ein wesentliches Ziel der Sanierung war es, das Gebäude energetisch zu sanieren um Einsparungen bei der benötigten Energieleistung zu erzielen.

Zur Verifizierung der Zielsetzung wurde durch das Planungsbüro Fritz Planung GmbH im September 2019 die Verbräuche vor und nach der Sanierung gegenübergestellt. Um die tatsächliche Einsparung so realistisch wie möglich darstellen zu können, wurden die Zahlen bereits an das neue Nutzungskonzept angepasst. Dies macht ein Eins-zu-Eins-Vergleich zwar schwieriger, aber da mit einem Besucherzuwachs von 70 % gerechnet wird (vor der Sanierung 160 Badebesucher täglich; nach der Sanierung 271 Badebesucher täglich) würde ein direkter Vergleich nur noch höhere Einsparungen prognostizieren, welche aber im Realbetrieb nicht zu erzielen wären.

Durch die erwartete Besucherzunahme wird der Wasserverbrauch um ca. 1.705 m³ ansteigen.

Trotz dieses Anstieges werden künftig unsere Abwässer weniger stark belastet. Bei den Filtermedien kann auf die Aktivkohle gänzlich verzichtet werden, die Betriebsmittel Chlorgas, Flockungsmittel und die pH-Korrekturmittel werden jeweils um 30 % reduziert. Insgesamt werden dadurch jährlich über 1.000 Kilogramm weniger Betriebsmittel für den sanierten Teil verbraucht.

Besonders erfreulich ist, dass trotz dieser Besucherzunahme künftig die Heizlast und die Verbräuche bei der elektrischen Energie drastisch gesenkt werden können. Dies führt zu einer immensen Einsparung von Ressourcen, was sich in der ökologischen aber auch ökonomischen Bilanz deutlich bemerkbar macht.

Bei der bestehenden Lüftungsanlage wurde festgestellt, dass diese unterdimensioniert geplant wurde. Im Untergeschoss wurden zum Teil massive Korrosionsschäden auf die gänzlich fehlende Lüftung in diesem Bereich rückgeführt. Trotz der Verbesserung der raumklimatischen Situation in der Schwimmhalle, trotz des erstmaligen Einbaus einer Lüftungsanlage im kompletten Untergeschoss und trotz der getrennten Aufstellung von zwei Lüftungsgeräten für die Sauna und für den Umkleidebereich können künftig bei der elektrischen Energie der Lüftungsanlage 123.357 kWh/a eingespart werden. Damit wird der Verbrauch mehr als halbiert. Bei der Heizlast der Lüftungsanlage können 234.719 kWh/a und somit 35 % eingespart werden.

Durch die verbesserte Technik bei der Warmwasserbereitung können künftig 13.363 kWh/a Heizlast eingespart werden. Bei der Heizung sind es sogar 25.000 kWh/a. Auch dies ist auf die energetische Sanierung zurückzuführen.

Bei der elektrischen Energie bieten künftig die modernere Badewassertechnik und eine moderne elektronische Anlage (LED-Beleuchtung, Bewegungsmelder etc.) die größten Einsparpotentiale. Hier sind nochmals Einsparungen von 263.842 kWh/a zu verzeichnen. Diese Größenordnung zeigt auf, dass die zum Schluss realisierten und zunächst nicht vorgesehenen Umrüstungen der Beckenbeleuchtung und allgemeinen Beleuchtung von Halogenmitteln auf LED, sich die nicht nur aus ökologischer Sicht bewähren werden.

Die prognostizierten Einsparungen stützen sich auf Berechnungen und nicht auf tatsächlichen Verbräuchen. Leider konnte durch die Coronapandemie keine verlässliche Gegenüberstellung der Soll- und Istwerte vorgenommen werden. Eine seriöse Ermittlung ist erst mittelfristig nach drei bis vier konstanten Betriebsjahren zu erwarten, da insbesondere die Heizleistung stark witterungsabhängig sein wird.

3. Kostenfortschreibung und Kostenfeststellung

Am 29.04.2019 wurde dem Gemeinderat letztmalig die Kostenfortschreibung mit Datum vom 02.04.2019 vorgelegt. Diese ging von Gesamtkosten in Höhe von 9.798.752,23 € aus.

Zum 25.02.2021 belaufen sich die abschließenden Gesamtkosten nun auf 10.154.746,83 Euro. Die Differenz in Höhe von 305.994,60 € Euro wird in der anhängenden Kostenfeststellung nochmals dargestellt.

Die Summe setzt sich aus 199.264,14 € bei den Baukosten und 160.412,96 € bei den Baunebenkosten zusammen.

Die Baunebenkosten wurden im Projekt nicht fortgeschrieben. Mit Ende des Bauprojektes wurden die Kosten für die Projektverlängerung aufgrund der Schadensfälle eingepreist. Zudem beinhalten

die Nebenkosten auch die zu zahlende Umsatzsteuer, welche sich bei steigenden Nebenkosten entsprechend erhöht. Mit Vorlage der Schlussrechnungen konnte final bestimmt werden, welche Kosten dem Neubau und welche dem Sanierungsteil zugeschrieben werden. Die Kosten für den Neubau waren relevant für den Vorsteuerabzug, welcher sich mit steigenden Kosten auch erhöht hat. Auf den Neubau sind 1.090.933,36 Euro Umsatzsteuer angefallen. Durch den hohen Anteil der wirtschaftlichen Nutzung, zu der mittlerweile auch die Vereinsnutzung gehört, konnten 713.688,60 € als Vorsteuer gezogen und damit eingespart werden.

Durch die Erweiterung konnte das Angebot für die Schulen, Vereine und für die Kursanbieter um etwa 60 Prozent erhöht werden.

Die Bauzeitverlängerung hat ebenfalls einen großen Einfluss auf die Baukosten gehabt. Somit musste die komplette Baustelleneinrichtung länger angemietet werden. Dies betraf die Sanitäreinrichtung, die Baubeleuchtung, die Bauverteiler etc.

Im Bereich der Badewassertechnik mussten Aggregate, Pumpen und Bauteile der Mess-Steuer-Regeltechnik getauscht werden, die durch die lange Standzeit ebenfalls Schäden genommen haben. Diese Schäden konnten erst im August 2019 nach Einlass des Wassers festgestellt und behoben werden.

Von der Fördersumme in Höhe von 1.260.000,00 € wurden 1.197.000,00 € bereits bewilligt. Die Restförderung in Höhe von 63.000 € wird nach der Überprüfung durch den Zuschussgeber für das II. Halbjahr 2021 erwartet.

Für den anteiligen Vorsteuerabzug ist die Nutzung des laufenden Badebetriebs relevant. Diese Nutzung wurde ermittelt, kann bei einer Betriebsprüfung durch das Finanzamt jedoch zu einer Verschiebung des Vorsteueranteils kommen. Im laufenden Betrieb und bei der Investition wurde ein Vorsteuerabzug in Höhe von 65,42 % geltend gemacht.

Die Gesamtkosten in Höhe von 8.894.746,83 Euro werden festgestellt.

Anlagen:

2021_02_25_Baukosten_mit_Gegenüberstellung-Differenz_mit 02.04.2019_aktualisiert