Stadt Augsburg

Beschlussvorlage **BSV/23/09454**

Federführend:	Referat 5
Referent/in:	Jürgen K. Enninger, Berufsm. Stadtratsmitglied
Datum:	26.06.2023

Beratungsfolge		**Status**
10.07.2023	Sportausschuss	Öffentlich
20.07.2023	Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss (Bauausschuss)	Öffentlich
27.07.2023	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

Erhalt der Wasserflächen am Standort Spickel, Änderung des Grundsatz- und Mittelanmeldebeschlusses zur Sanierung des Spickelbades BSV/22/07793

Hinweis auf einschlägige Vorgänge

Vorlage Nr.	Vorgang
BSV/10/00145	Masterplan Bäder
BSV/21/06179	Fortführung Masterplan Bäder und Planung 50-Meter-Hallenbad
BSV/22/07793	Sanierung des Spickelbades; hier: Grundsatz- und Mittelanmeldungsbeschluss

Gesamtkosten: ca. 35.162.840 € bereinigtes netto Siehe finanzielle Auswirkungen (Anlage 1)

Beschlussvorschlag

1. Am Standort Spickel kommt der Neubau eines 25m-Hallenbades zur Umsetzung. Die BSV/22/07793 wird insofern geändert.

2. Der Kostenrahmen gemäß Anlage 3 wird vorbehaltlich der Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen zu den jeweiligen Haushalten zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit dem Beschluss BSV/22/07793 vom 11. bzw. 28.07.2022 wurde der Generalsanierung des Spickelbades höchste Priorität eingeräumt. Dem Bädermasterplan folgend sollen die aus den 70er Jahren stammenden Bäder zeitlich nacheinander saniert und auf den aktuellen Stand der Technik und neueste Energiestandards gebracht werden. Nach der im Bädermasterplan festgelegten Reihenfolge steht das Spickelbad als nächstes Bad zur Generalsanierung an.

Das Spickelbad übernimmt im Stadtgebiet eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge. Sowohl nichtorganisierte Schwimmerinnen und Schwimmer nutzen das Bad, als auch der organisierte Sport (Schwimmvereine) sowie eine große Anzahl der städtischen Schulen im Stadtgebiet. Dies führt zu einer 100-prozentigen Auslastung des Spickelbades im Belegungsplan der Sport- und Bäderverwaltung.

Das Hochbauamt wurde daher nach der Beschlussfassung BSV/22/07793 beauftragt, die Grundlagen zur Sanierung des Spickelbades zu erarbeiten. Im Zuge dieser Prüfungen ergab sich, dass das Spickelbad sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus energetischen, statischen und technischen Gründen nicht erhaltenswert ist. Auf die Gründe wird nachfolgend näher eingegangen. Die Verwaltung befürwortet daher einen Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines 25m-Hallenbades am Standort Spickel.

In finanzieller Hinsicht erfordert die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für das Projekt erhebliche Anstrengungen und Priorisierungsbemühungen innerhalb der Haushaltsplanung. Der Mittelabflussplan und die haushaltsrechtlichen Möglichkeiten sind aufeinander abzustimmen. Trotz der schwierigen finanzwirtschaftlichen Darstellung ist die Umsetzung eines Neubaus aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich.

Ohne die Umsetzung der Baumaßnahmen zum Erhalt der Wasserflächen kann die Daseinsvorsorge in diesem Bereich nicht mehr erfüllt werden. Schon jetzt stößt die Sportverwaltung bei den Belegungsanfragen im Bäderbereich insgesamt, aber auch am Standort Spickelbad, an ihre Kapazitätsgrenzen. Ohne ausreichende Wasserflächen wird es nicht möglich sein, die erforderliche Anzahl an Schwimmkursen und Schwimmtrainings – sei es von Schulen, Schwimmvereinen oder im Rahmen des öffentlichen Badebetriebes – durchführen zu können.

Gerade nach dem durch die Corona-Pandemie bedingten Ausfall an Schwimmunterricht ist die Anzahl an Nichtschwimmerinnen und Nichtschwimmern stetig gestiegen und führt in Folge

zu vermehrten, teils schweren Badeunfällen in bayerischen Gewässern. Die Wasserflächen am Standort Spickel sind daher unter allen Umständen beizubehalten. Da eine Generalsanierung technisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten ist, kommt der Neubau eines 25m-Bades am Standort Spickel zur Umsetzung.

Gegenüberstellung Generalsanierung zu Ersatzneubau:

A. Generalsanierung des Spickelbades:

Die Grundlagenermittlung zur Sanierung des Spickelbades ist als Anlage 4 dieser BSV beigefügt.

Steckbrief des Spickelbades:
- Baujahr 1971/72
- 2014/15 teilweise Sanierung/Modernisierung der Nebenräume und Gastronomie
- Hallenbad mit Gastronomie und angegliedertem Freibad („Fribbe“)
- im Untergeschoss Technikräume, ehemalige Sauna, ehemalige Hausmeisterwohnung
- 2 Becken: 25 x 16,66-Meter-Schwimmerbecken mit Hubboden, Wassertiefe 1,30 bis 2 m und 16,66 x 8–Meter- Lehrschwimmbecken, Wassertiefe 0,80 bis 1,20 m
- Dach: Flachdach
- Innenwände: Mauerwerk
- Tragwerk: Stahlbetonskelettbau
- Hallendachkonstruktion: Spannbetonbinder
- Fassade: Lochfassaden mit Sichtbetonschalen, Pfosten-Riegel-Fassade auf der Westseite

Im Einzelnen sind folgende Punkte besonders hervorzuheben:

Dach:
Die Dachbinder über dem Lehrschwimmbecken und dem Hauptbecken sind mit dem spannungsrissanfälligen Sigma-Oval-Spannstahl erbaut, welcher anfällig ist für unangekündigtes Versagen. Aufgrund der anfälligen Statik des Daches sind bereits jetzt regelmäßige Monitorings durchzuführen, um ein mögliches Versagen der Statik im Vorfeld aufzudecken. Im Falle einer Sanierung wäre das Dach komplett abzutragen und ein komplett neues Dachtragwerk zu errichten.

Ölschaden im Kriechkeller:
Im Jahr 2022 sind mit dem angestiegenen Grundwasser größere Mengen Öl in verschiedene Kellerräume eingetreten. Da die jetzige Konstruktion des Hallenbades ohne weiße Wanne und ohne Bodenplatte errichtet wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei erneuten Starkregenereignissen und ansteigendem Grundwasserpegel erneut Öl in die vorhandenen Kriechkeller eindringt und die Auswirkungen bis in den Hallenbadbereich hinein zu spüren sind.

Betonsanierung:
Das Gebäude zeigt in weiten Teilen eine Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit bei den Betonbauteilen. Eine umfassende Betonsanierung des Gesamtgebäudes und Abdichtungsmaßnahmen am Dach und Beckenumgängen sind zwingend erforderlich. Die betroffenen Bauteile für die Betonsanierung sind:

- Stützen und Unterzüge im Untergeschoss, teilweise auch im Erdgeschoss,
- Decke Umkleiden
- Beckenumgänge mit Heizungs- und Lüftungsschächten
- aufgehende Außenbauteile
- Lüftungskanal an der Nordseite.

Bei der Fassade handelt es sich um vorgehängte Fertigbetonplatten mit integrierter Dämmung. Eine Betonsanierung erscheint hier aus energetischer und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Hier müsste im weiteren Planungsverlauf an weiteren Lösungsvorschlägen gearbeitet werden.

Die Rippendecke unter der Terrasse an der Nordseite ist zum Abriss vorgesehen.

Brandschutz:
Ein umfassendes Brandschutzkonzept ist zu erarbeiten und umzusetzen.

Beckenumläufe:
Der Beckenumgang zu den Zugängen weicht von den DIN-Vorgaben (DIN EN 15288-1) ab. Auch wenn die Sachverständigen derzeit keine Sicherheitsrisiken bei Beibehaltung der bestehenden Wegebreite zu den Umkleiden sehen, empfiehlt das Hochbauamt jedoch dringend, im Zuge von Generalsanierungsmaßnahmen die Zugänge DIN-gerecht umzugestalten.

Kostenrahmen:
Durch das Hochbauamt wurde eine erste Kostenschätzung bezüglich der Generalsanierung des Spickelbades vorgenommen. Diese beläuft sich Stand 1. Quartal 2023 auf 27.880.200,- € brutto (Anlage 5). In dem Kostenrahmen enthalten sind die Grundsanierung des Gebäudes ohne Elemente der Attraktivitätssteigerung.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:
Grundsätzlich wird von der Stadtverwaltung eine Gebäudesanierung aufgrund der im Gebäude gebündelten grauen Energie immer in Erwägung gezogen und, wenn technisch möglich und wirtschaftlich umsetzbar, auch bevorzugt. Bei dem aus den 70er Jahren erbautem Spickelbad werden die heutigen Anforderungen an die Regeln der Technik zum Teil nicht erfüllt. Daher müssten sämtliche technischen Installationen (HLS, MSR, ELT, Warmwasserbereitung, Aufzug, badewassertechnische Anlagen) erneuert werden. Auch bei umfassenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen könnten jedoch auch künftig nicht sämtliche Standards erfüllt werden, da wesentliche strukturelle und bauliche Mängel am Gebäude nicht vollständig behoben werden können.

Aus energetischen Gründen (Dach, Fassade, Heiztechnik) und aus Gründen der bauzeitbedingten umfangreichen Schadstoffbelastung müsste ein Großteil der verbauten Bauteile und Materialien ausgebaut und entsorgt werden. Im Wesentlichen würde nur das Stahlbeton-Traggerüst des Gebäudes erhalten bleiben, welches jedoch ebenfalls umfassend und aufwendig saniert werden müsste. Die Reserven der noch verbleibenden grauen Energie dürften dadurch bedeutend reduziert werden.

Des Weiteren können bei derart umfangreichen Sanierungen auch noch während der Bauphase weitere unwägbare Situationen entstehen, die zu nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen führen können.

B. Ersatzneubau:

Bauweise:
Ein Neubau wird insgesamt dem heutigen Bedarf entsprechend konzipiert, neueste Regeln der Technik und Statik erfüllt und DIN-Vorschriften eingehalten.

Sämtliche Materialien haben eine wesentlich längere Lebensdauer. Bei einem Neubau wird ein energetisch optimiertes und nachhaltiges Gebäude geschaffen, bei dessen Betrieb in wesentlich höherem Maße Betriebskosten eingespart werden können als bei einer Generalsanierung. Die Durchführung eines Architektenwettbewerbes böte zudem die Möglichkeit, unterschiedliche Konzepte hinsichtlich Kosten und Ästhetik gegenüberzustellen und abzuwägen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:
Im Gegensatz zu einem sanierten Bestandgebäude, bei dem der Standard KfW Effizienzgebäude 55 ausreicht, muss bei einem Neubau grundsätzlich nach dem Augsburger Energiestandard KfW Effizienzgebäude 40 erstellt werden. Diese Energieklasse ist wesentlich energieeffizienter.

Die Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, Heizung, Lüftung und Dämmung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien können beim Neubau von Anfang an optimiert konzipiert werden. Dabei kann bei der Planung die Vorgabe gemacht werden, nachhaltige Materialien (z.B. Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft oder Baustoffe mit Recyclinganteil) und Produkte nach dem Cradle-to-Cradle Prinzip einzusetzen. Somit ist ein Neubau über die gesamte Nutzungsdauer deutlich nachhaltiger und umweltfreundlicher als eine Sanierung.

Zudem können bei einer Gebäudezertifizierung höhere Fördergelder beantragt werden.

Im Gegensatz zur Generalsanierung können bei einem Neubau entsprechende Abdichtungsmaßnahmen geplant werden, so dass spätere Ölschäden ausgeschlossen werden können.

Kostenrahmen:
Es ist beim Abriss des Bestandgebäudes und Neubau eines 25m-Hallenbades mit einem Kostenvolumen von 24.015.156,- € Stand 2023 bereinigtes netto (entspricht 28.309.100,00 € brutto) zu rechnen. Die Baukosten können aufgrund von Baukostensteigerungen noch ansteigen, bei einer Indexierung mit 10 % auf 4 Jahre würden sich die Kosten auf 41.450.000 € brutto (ca. 35.162.840 € bereinigtes netto) belaufen. Weitere Baukostensteigerungen können - ebenso wie bei Sanierungen - grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (Anlage 6: Mittelabflussplan). Die Indexierung über 4 Jahre erfolgte in Absprache mit dem Hochbauamt um eine Vergleichbarkeit zum bestehenden Beschluss BSV/22/07793 der Generalsanierung herzustellen. Nach erfolgter Leistungsphase 3 und der damit einhergehenden Kostenberechnung kann im Rahmen des dem Stadtrat vorzulegenden Projektbeschlusses eine Indexierung bis zum Fertigstellungstermin vorgelegt werden.

Projektlaufzeit/Schließzeiten:
Beim Neubau wäre mit einer längeren Projektlaufzeit zu rechnen, da sowohl der Abriss und die umweltgerechte Entsorgung der z.T. schadstoffbelasteten Materialien des Bestandsgebäudes als auch die Planungsleistungen für den Neubau (z.B. in Form eines

Architektenwettbewerbes) gegenüber der Generalsanierung mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Allerdings ist auch bei Sanierungen mit unvorhersehbaren Ereignissen und daher mit Zeitverzögerungen grundsätzlich zu rechnen.

Die Verwaltung rechnet allerdings damit, dass der Wegfall an Wasserzeiten während der Bauphasen der Generalsanierung und der Bauzeit eines Neubaus nicht variieren.

Abwägung/Ergebnis:
Aufgrund der Vielzahl an bestehenden strukturellen Mängeln auch nach einer Generalsanierung und unter Berücksichtigung der relativ geringen Mehrkosten beim Abriss und Neubau eines 25m-Hallenbades (derzeit ca. 1,51 %) ist es aus Sicht der Verwaltung zwingend geboten, einen Neubau zur Umsetzung zu bringen.

Übergabe an die WBG:
Aufgrund der positiven Erfahrungen der Zusammenarbeit mit der Wohnbaugruppe Entwickeln (WBG) bei Spezialprojekten wie der Generalsanierung der Kanustrecke und den Gebäuden am Augsburger Eiskanal, insbesondere in Bezug auf Kosten- und Zeitplan, wird die Maßnahme nach Beschlussfassung an diese zur weiteren Betreuung übergeben.

Anlagen

Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
Anlage 2 Nachhaltigkeitseinschätzung
Anlage 3 Kostenrahmen Neubau Spickel
Anlage 4 Grundlagenermittlung Spickelbad
Anlage 5 Kostenrahmen Generalsanierung
Anlage 6 Mittelabflussplan Neubau
Anlage 7 Prognostizierte Baupreissteigerung Neubau

Datum	Referat	Referatsleiter
26.06.2023	Referat 5	Jürgen K. Enninger, Berufsm. Stadtratsmitglied