

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-55/2022

Sicherheit & Ordnung

FD 3.3 Bauen & Umwelt

Datum: 10.06.2022

1. Gemeindevorstand	21.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Sozial- und Kulturausschuss	07.07.2022
4. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
5. Gemeindevertretung	21.07.2022

Freibad Sanierung

Anlage(n):

- (1) Freibad Zeitschiene
- (2) Kriterienkatalog VGV Sanierung Freibad
- (3) Honorarkosten

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Das Projekt „Sanierung Freibad“ wird befürwortet. Die grundhafte Sanierung soll den langfristigen Erhalt und Betrieb des Freibads für die Zukunft sichern.
2. Grundlage für die Umsetzung des Projektes ist die in Anlage 1 beigefügte Zeitschiene.
3. Der Kriterienkatalog (Anlage 2) als Planungsinhalt zur Ausschreibung der Ingenieurleistungen wird befürwortet.
4. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die europaweite VGV-Ausschreibung der Planungsleistungen mit Gesamtkosten in Höhe von ca. EUR 2.000.000 durch ein externes Büro durchführen zu lassen. Der Submissionsgewinner soll vorerst mit Stufe 1 (LPH 1 - 3) mit Honorarkosten in Höhe von ca. EUR 547.000 beauftragt werden.

Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides, dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.

5. Die „Erneuerung der Elektroverteilungen im Bestandsgebäude“ wird vor der Hauptmaßnahme ausgeführt.

6. Im Haushalt 2023 werden die noch notwendigen Finanzmittel im Investitionsprogramm bereitgestellt. Hierbei wird zur Kenntnis genommen, dass sodann dieser Betrag noch von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen ist. Die Gesamtinvestitionssumme hat einen Betrag in Höhe von EUR 10.000.000 (netto) nicht zu überschreiten.
7. Die im Zuge der Investitionsentscheidung mögliche Notwendigkeit einer zukünftigen Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B zur Erreichung eines ausgeglichenen Haushalts wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Grundsätzliches:

Gemäß beschlossenen und genehmigten Haushalt 2022 wurden auf der „I0802023 Freibad, Sanierung“ folgende Mittel bereitgestellt:

- Ansatz 2022: EUR 500.000
- Ansatz 2023: EUR 500.000 (Verpflichtungsermächtigung)
- Ansatz 2024: EUR 6.500.000 (Verpflichtungsermächtigung)

Aus HH-Resten der Vorjahre stehen derzeit noch EUR 419.321,38 zur Verfügung.
(Gesamtsumme derzeit zur Verfügung stehender Mittel: EUR 7.419.321,38)

Gemäß Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Haushalts 2022 wird in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2025 infolge gesteigerter Abschreibungen im Zuge der geplanten Sanierung des Freibades und der grundhaften Erneuerungen von Straßen (Heidelberger Str., Langener Str. und Rheinstr.) zum Erhalt eines ausgeglichenen Haushalts eine Erhöhung der Grundsteuer um 55 Punkte auf 870 Punkte dargestellt.

Hierbei wird seitens der Aufsichtsbehörde (RP Darmstadt) im Genehmigungsschreiben zum Haushalt 2022 im Punkt "Hinweise und Empfehlungen zur Haushaltswirtschaft" folgende Anmerkung gegeben:

„Eine erhebliche Abweichung betreffend den Nivellierungshebesatz der „Grundsteuer B“ ist festzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten Sanierung des Freibades in den kommenden Jahren, soll die Grundsteuer B auf 870 Hebesatzpunkte weiter erhöht werden. Hier ist zu beachten, dass es sich bei der Sanierung des Freibads um eine freiwillige Leistung handelt. Gemäß § 93 HGO i. V. m. § 10 HGO können Steuern „nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben“ herangezogen werden. Ebenso steigt dadurch die Netto-Neuverschuldung im Jahr 2024 erheblich an.“

Aktuelle Gesamtkostenberechnungen für die Investition:

Im Zuge der fortschreitenden Planungen und Bereitstellungen von Machbarkeitsstudien stehen nunmehr konkretisierte Kostenschätzungen zur Verfügung. Gemäß einvernehmlicher Übereinstimmung des "Arbeitskreises Freibad" soll die Gesamtinvestitionssumme einen Betrag in Höhe von EUR 10.000.000 (netto) nicht überschreiten.

Eine auf diese Investitionssumme kalkulierte durchzuführende Ausschreibung ergibt folgende Kostenpositionen (netto):

1. Durchführung VGV-Ausschreibungsverfahren durch externes Vergabebüro:

ca. **EUR 20.000 €**

2. Kosten der auszuschreibenden Planungsleistungen:

Phase	Leistungsphasen	Kosten Architekt	Kosten TGA	Gesamtkosten
1. Stufe	1 – 3	355.000	192.000	547.000 €
2. Stufe	4 – 9	867.000	493.000	1.360.000 €

Gesamtsumme: 1.222.000 685.000 **1.907.000 €**

Sonstige Nebenkosten und Sicherheiten: 93.000 €

Gesamtkosten Planungsleistungen: 2.000.000 €

Die Kosten der Leistungsphasen beziehen sich auf HOAI Leistungen für Architekten und Ingenieure.

Mit der Umsetzung dieses Beschlusses werden die ermittelten Gesamtkosten der 1. Stufe in Höhe EUR 547.000 rechtlich-verbindlich eingegangen. Diese sollen vorrangig aus den zur Verfügung stehenden Haushaltresten aus Vorjahren bedient werden.

3. Kosten der weiteren Bauausführung:

- Baukonstruktion und Außenanlagen: ca. EUR 5.000.000
- Badewasser- und Gebäudetechnik: ca. EUR 3.000.000
- **Gesamtsumme Baukosten: ca. EUR 8.000.000**

Wirtschaftlichkeitsberechnung und Folgekostenbetrachtung:

Die für das Jahr 2025 der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung des Haushalts 2022 erhöhten kalkulierten Abschreibungen der Kostenstelle Freibad beruhen auf der Analyse erster Berechnungen vor dem Hintergrund der eingestellten Investitionssumme in Höhe von EUR 7.500.000.

Im nunmehr vorangeschrittenen weiteren Verlauf wurden detaillierte Berechnungen der Folgekosten über einen Zeitraum von 30 Jahren in Abhängigkeit der bisherig vorliegenden Varianten erstellt. Mit Validierung der Betriebskosten und Folgekostenberechnung wurde kurzfristig ein externer Fachplaner beauftragt. Das Ergebnis steht derzeit noch aus und wird nachgeliefert sobald es vorliegt. Die Excel basierten Berechnungstools wurden im Arbeitskreis Freibad detailliert besprochen und zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf werden diese nochmals ausgehändigt.

Als Kostenfaktoren spielen insbesondere folgende Variablen einen entscheidenden Faktor:

- Absolute Höhe der Investitionssumme
- Zinssatz auf den Kapitalmarkt
- Höhe der Personal- und Versorgungsaufwendungen
- Höhe der Betriebskosten, insbesondere:
 - Energie- und Wasserversorgung
 - Instandhaltungskosten
 - Hilfsstoffe/ Reinigungsmaterialien
 - Fremdreinigung

Insgesamt hat eine Beurteilung zu erfolgen, ob die Investition mit der dauernden finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde im Einklang steht.

Wie in der vorangegangenen Sitzungsrunde mitgeteilt unterliegen die Steuererwartungen infolge des russischen Angriffskrieges, der gefährdeten Rohstoffversorgung und der gestörten Lieferketten enormen Unsicherheiten. Nach ersten Rücksprachen mit Gewerbetreibenden der Gemeinde Egelsbach muss die bisherige durchweg positive Erwartung der Entwicklung des Ertrages aus Gewerbesteuer im bisherigen Finanzplanungszeitraum (2023-2025) deutlich "nach unten" korrigiert werden. In Kombination mit einer erhöhten Investitionssumme für die Investition sowie steigenden Zinssätzen auf den Kapitalmarkt hat dies nach jetziger Sachlage wesentliche Auswirkungen auf den Gesamthaushalt der Gemeinde Egelsbach.

Vor diesem Hintergrund kann die bisherig zum Erhalt eines ausgeglichenen Haushalts im Jahr 2025 kalkulierte Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B um 55 Punkte auf 870 Punkte mit jetzigen Kenntnisstand als "Best-Case" angesehen werden.

Vergaberechtliche Prüfung:

Öffentliche Europaweite Ausschreibung

VGV- Ausschreibungsverfahren für die Planungsleistungen 1-9 HOAI (Stufenweise Beauftragung LPH 1-3 u. 4-9) als Bietergemeinschaft für Architekt (Objektplanung Gebäude) und Ingenieur (Technische Ausrüstung).

Die Durchführung der Ausschreibung erfolgt durch ein externes Vergabebüro.

Erläuterungen:

Das Freibad Egelsbach wurde vor 50 Jahren als Familien- und Olympiabad für Wettkämpfe konzipiert.

Auch heute ist das Freibad Egelsbach ein zentraler Bestandteil der kommunalen Infrastruktur der Gemeinde Egelsbach und ein wichtiger Anziehungspunkt für alle Generationen. Neben dem hohen Freizeitwert fördert das Schwimmen das gesundheitliche Wohlbefinden und stellt für den Vereinssport, für die Kinderschwimmkurse, für den Schulsport, als Ausbildungsstätte von Rettungskräften und für viele Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Egelsbach eine außerordentliche Wertigkeit dar. Das Egelsbacher Freibad nimmt somit regional eine bedeutende kulturelle und soziale Rolle ein.

Das Freibad Egelsbach steht für ein gesellschaftliches Miteinander ohne soziale Ab- und Ausgrenzungen und für ein Freizeitangebot aller Altersgruppen. Es bietet Bewegungsmöglichkeiten und -erfahrungen im Element Wasser und macht es für Senioren aus gesundheitspolitischem Aspekt sehr wertvoll.

Für sozial schwache Familien ist das Freibad auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut zu erreichen. Es bietet denjenigen, die sich finanziell keinen Urlaub leisten können, eine Alternative vor Ort. In der Preisstruktur gibt es neben Einzelkarten auch Zehner- und Saisonkarten. Für Familien und Erwachsene mit Kindern sind vergünstigte Karten erhältlich, um so insbesondere Familien oder Alleinerziehende zu unterstützen.

In dem Förderverein Freibad Egelsbach e.V. bringen sich die Bürgerinnen und Bürger durch ehrenamtliches Engagement in „Ihr“ Bad mit ein. Dieses Engagement zeigt sich in vielfältigen Arbeitseinsätzen, in Sachspenden oder in der Durchführung von Veranstaltungen.

Da sehr viele Bäder im Umkreis schließen und immer mehr Kinder keine sicheren Schwimmer sind, sollte der Erhalt des Freibades Egelsbach einen entsprechenden Stellenwert erhalten.

Der Erhalt des Freibades kann zudem auch ein wichtiger „Baustein“ sein, um Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde Egelsbach zu halten oder neu zu gewinnen.

Die Bausubstanz des Freibads ist weitestgehend im Originalzustand. Inzwischen, nach 50 Jahren sind sowohl bauliche als auch technische Mängel, wie veraltete Technik und stark korrodierte Badewasserleitungen vorhanden.

Aus diesem Grund wird beabsichtigt eine grundhafte Sanierung des Freibads entsprechend den aktuell gültigen Normen- und Regelwerken zu planen und durchzuführen.

Zur Planung und späteren Ausführung der Sanierung sollen die zwei Planungsleistungen von Architekt (Gestaltung Objekt- Gebäudeplanung, etc.) und Ingenieur (Badewassertechnische Ausrüstung, TGA) über ein europaweites öffentliches VGV-Verfahren ausgeschrieben werden. Beide Planungsleistungen sollen als Bietergemeinschaft ausgeschrieben werden. Die Leistungsphasen 1-9 der HOAI werden als Ganzes ausgeschrieben; es soll jedoch eine Beauftragung in zwei Stufen erfolgen.

1. Stufe: LPH 1-3 Architekt und Ingenieur:
355.000 € + 192.000 € = 547.000 €

2. Stufe: LPH 4-9 Architekt und Ingenieur; nach Förderbescheid und Vetorecht:
867.000 € + 493.000 € = 1.360.000 €

Gesamtkosten Honorare: 1.907.000 € zzgl. Sicherheit ca. 93.000 € = ca. 2.000.000 €

Die Ermittlung der Kosteneinschätzung der Honorare ist in Anlage „Honorarkosten“ aufgliedert.

In LPH 1-3 soll mit den Planern in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Arbeitskreis Varianten und dazugehörige Kosteneinschätzungen erarbeitet werden.

Ziel soll die Festlegung einer Variante und die dazugehörige Kosteneinschätzung sein, die als Beschlussvorlage der Gemeindevertretung vorgelegt wird. Entsprechend des Beschlusses wird der SWIM Fördermittelantrag erstellt und soll fristgerecht zum Juni 2023 eingereicht werden.

Die Antragsstellung SWIM ist erst bei Festlegung einer Variante möglich, da erst nach Festlegung die Zusammenstellung aller Förderunterlagen, z.B. vertiefte Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung (LPH 3) möglich ist. Zum Beschluss in der Sitzungsrunde März/April 2023 ist die Fördermittelsumme unbekannt.

Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides (Mindesthöhe kann festgelegt werden), dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023. Ein Rechtsanspruch der Ingenieure auf die Beauftragung besteht nicht.

Für die Ausschreibung der Planungsleistungen zur Sanierung des Freibads wurde folgender Kriterienkatalog durch die Verwaltung und dem Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern aus Politik und Vereinen, erstellt.

Kriterienkatalog Ausschreibung Ingenieurleistungen – Sanierung Freibad:

1. Erneuerung / Modernisierung der Badewassertechnik entsprechend Stand der Technik
2. Sicherstellung der Hygieneverordnung (AOX) durch Anpassung der Beckendruckströmung.
3. Priorisierung von Edelstahlbecken aufgrund DIN-Konformer Durchströmungsrichtung
4. Energetische, nachhaltige Optimierung zur Reduzierung der Betriebskosten

- zum aktuellen Status Quo und Verbesserung der CO2 Bilanz. Darstellung in verschiedenen Varianten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.
5. Erneuerung der gesamten Verrohrung der Badewassertechnik
 6. Modernisierung der Elektrik (und weitere kleinere Sanierungsmaßnahmen) im Bestandgebäude
 7. Ausrichtung des Bades als Sport- und Familienbad
 8. Erhalt des bestehenden Sprungturms
 9. Neubau eines Kinderplanschbeckens und Eltern-Kind-Bereichs
 10. Eine Rutsche für den Nichtschwimmerbereich
 11. Die Gestaltung der Außenanlage (befestigte Wege und Plätze) sollen optimiert werden, mit folgenden absteigenden Priorisierungen:
 - a. Einhaltung der Rutschhemmklasse
 - b. barrierefreie Wege und Zugänge im Badgelände
 - c. teilweise barrierefreier Einstieg in die Becken
 - d. teilweiser bodengleicher Einstieg in die Becken
 - e. geringerer Pflegeaufwand (z.B. Hecken)
 12. Erarbeitung von Varianten zur Umstrukturierung des Schwimmer- und Nichtschwimmerbeckens (Erhalt mindestens der Wettkampfkategorie D)
 13. Maximales Investitionsvolumen von 10.000.000 Euro netto.
 14. Die Sanierung soll in einem Zug, mit Ausfall von max. einer Badesaison erfolgen.

Mit den Planern soll ein HOAI Architekten- und Ingenieurvertrag vereinbart werden. Die Einhaltung der aktuellen Gesetze, Normen und Richtlinien, wie z.B. HBO, VOB und DGUV - Betrieb von Bädern sollen bindend sein.

Des Weiteren gilt für die VGV-Ausschreibung:

- Stufenweise Beauftragung der Grundleistungen Leistungsphasen 1 bis 9, vorerst LPH 1-3
- 2 Stück Planer:
 - a.) Architekt Objektplanung: Freianlagen HOAI § 38 und Gebäudeplanung HOAI § 33, untergeordnet die Leistungsbilder Ingenieurbauwerke HOAI §41 (Becken)
 - b.) Technische Ausrüstung HOAI §53 (Gebäude- und Badewassertechnik)
- Mitwirken und Durchführen von Förderverfahren und Verwendungsnachweis (Zusammenstellen und Einreichen der benötigten Unterlagen für SWIM; z.B.: Kostenberechnung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung); Besondere Leistung
- Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides, dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.

Die für die Realisierung des Gesamtprojekts „Sanierung Freibad“ festgelegte maximale Höhe der **Investitionskosten** von **10.000.000 € / netto** setzt sich aus Folgenden Positionen zusammen:

- a.) Baukonstruktion und Außenanlagen = ca. 5.000.000 €
- b.) Architekt Honorar Objektplanung= ca. 1.222.000 €
- c.) Haus- und Badewassertechnik = ca. 3.000.000 €
- d.) Ingenieur Honorar technische Ausrüstung= ca. 685.000 €
- e.) Sicherheit / Gerundet = ca. 93.000 €

Gesamte Investitionskosten netto: 10.000.000€

Die Kosteneinschätzung beruht der Machbarkeitsstudie BZM und einer HOAI Ermittlung. Seit Erstellung der Machbarkeitsstudie im März 2021 gab es leider eine Baukostenerhöhung von ca. 21,1% (Quelle: Baukostenindex BKI). Somit muss inzwischen auch bei der einst „günstigeren“ Variante BZM-klein mit einer entsprechend höheren Gesamtinvestitionssumme gerechnet werden.

Die fristgerechte Einreichung des SWIM-Fördermittelantrags (max. Zuwendungshöhe: 1 Mio. €) und die Realisierung des Projekts „Sanierung Freibad“ erfordert die Einhaltung des folgenden knapp kalkulierten Zeitplans:

Zeitplan Sanierung Freibad:
(auch Anlage 1)

Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023					
GV Beschluss 21.07.2022	Ausschreibung Ingenieure Dauer ca. 4 Monate Beauftragung GVO ca. 06.12.22 Ingenieure werden Stufenweise Beauftragt. Vorerst LPH 1-3, dann Beauftragung Stufe 2 (LPH 4 - 9) in Abhängigkeit vom Förderbescheid, dem Beschluss der Gemeindevertretung, sowie der Bereitstellung notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.	Planung LPH 1-3 Besprechung Arbeitskreis Varianten + Kosteneinschätzung. Ziel: Auswahl einer Variante zur Beschlussvorlage GV. Planungszeit LPH 1-9 gesamt 16 Monate	Beschluss Variante GV-Sitzungsrunde Beschluss: Eine Variante und Investitionsmittel und Beauftragung Stufe 2. Fördersumme unklar. Vertiefte Kostenberechnung LPH 3 zur Antragsstellung SWIM erst bei Festlegung einer Variante möglich. Erst nach Festlegung ist die Zusammenstellung aller Förderunterlagen möglich.	06.'23 Antrag SWIM Förderung	Warten bis Förderbescheid					
Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026	Q3/2026
ca. 09.'23 Förderbescheid Start Planung LPH 4-9 max. 1 Mio. €				Beginn Ausführung Dauer ca. 18 Monate						Eröffnung

Die Maßnahme „Erneuerung der Elektroverteilungen im Bestandsgebäude“ sollte aufgrund des aktuell sehr schlechten Ausbauzustands (Sicherheitsrelevant) nicht erst 2025, sondern schon vor der Hauptmaßnahme durchgeführt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 40.000€ brutto.

Um Zustimmung wird gebeten.