

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	05.08.2024	beschließend
Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales, Kur und Kultur	27.08.2024	beschließend
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Kommunalentwicklung	28.08.2024	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	29.08.2024	beschließend
Gemeindevertretung	04.09.2024	beschließend

Betreff: Sanierung der Aeskulaptherme
hier: Mittelfreigabe für Mehrkosten und Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel

Beschlussempfehlung:

Im Hinblick der zu erwartenden Mehrkosten im Zusammenhang mit der Sanierung der Aeskulap-Therme wird ein Zuschuss in Höhe von 370 TEUR aus laufenden Haushaltsmitteln für die Staatsbad Schlangenbad GmbH zur Sanierung der Aeskulap Therme bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund unvorhergesehener Umstände kommt es in folgenden Bereichen der Sanierung der Aeskulap-Therme zu Mehrkosten:

- Betonsanierung (Mehrkosten aufgrund nicht plausiblen Angebot)
 - Beleuchtung Thermalbecken (ursprünglich nicht eingeplant)
 - Mehrkosten Erneuerung Wasserleitungen, erhöhter Aufwand als im Angebot geschätzt
 - Deckenplatten im Sanitärbereich (ursprünglich nicht eingeplant)
 - Bodenabläufe im Sanitärbereich (ursprünglich nicht eingeplant)
 - Fugen im Sanitärbereich (ursprünglich nicht eingeplant)
 - Brandschutzmaßnahmen / Klärung baurechtliche Trennung der Gebäudeteile Hallenbad und Klinik (ursprünglich nicht eingeplant)
-

Beteiligung des Ortsbeirates:

Entfällt

Begründung:

Das Architekturbüro Trimper & Massold teilte mit, dass aufgrund unvorhergesehener Umstände weitere Maßnahmen bei der Sanierung der Aeskulap-Therme erforderlich sind, die im Ergebnis zu Mehrkosten führen.

Betroffen sind folgende Gewerke:

Betonsanierung (Mehrkosten aufgrund nicht plausiblen Angebot): 31.400 € netto

Die T⁴ Ingenieurgesellschaft mbH kam nach einer Überprüfung des Angebots der beauftragten Firma Rettel zum Ergebnis, dass das Angebot nicht den aktuell gültigen DIN-Vorschriften entspricht und das Angebot im Ergebnis nicht plausibel ist. Aufgrund dieser Erkenntnis wurde der Firma Rettel der Auftrag zur Ausführung der Betonsanierung entzogen. Die T⁴ Ingenieurgesellschaft mbH holt aktuell auf Grundlage eines erstellten Leistungsverzeichnisses mehrere Angebote zur Durchführung der Betonsanierung ein. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 70.000 € netto, was zu Mehrkosten in Höhe von rund 31.400 € netto führt.

Beleuchtung Thermalbecken (ursprünglich nicht eingeplant): 17.620,60 € netto

Bei der Demontage der Schwallwasserrohre wurde festgestellt, dass die am Becken befindlichen Leuchten mit Wasser vollgelaufen waren. Hier ist zwingend ein Austausch erforderlich. In Betracht kommen als nichtfarbige und farbige Leuchten. Die Kosten für die nichtfarbigen Leuchten belaufen sich auf 12.852,00 € netto und für die farbigen Leuchten auf 17.620,60 € netto. Aufgrund des geringen Preisunterschiedes sollte die Auswahl auf die farbigen Leuchten fallen. Die Kosten in Höhe 17.620,60 € netto waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Mehrkosten Erneuerung Wasserleitungen mit Wiederherstellung der Oberflächen, erhöhter Aufwand als im Angebot geschätzt / Massenmehrung: 212.000 € netto

Im Zuge der Sanierungsarbeiten der Wasserleitungen / Trennung Thermalwasser und Trinkwasser, durch die beauftragte Fa. Baumstark wurde festgestellt, dass sich der im Angebot geschätzte Aufwand für die Demontage höher ausfällt, sowie eine Massenmehrung bei der Neuinstallation. Diese Mehrkosten waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Deckenplatten im Sanitärbereich (ursprünglich nicht eingeplant): 42.000 € netto

Bei der Demontage der Deckenplatten wurde von der Firma Baumstark festgestellt, dass die Deckenplatten im Sanitärbereich dermaßen beschädigt sind, dass eine Wiederverwendung ausgeschlossen ist. Für die Installation neuer Deckenplatten sowie Wiedermontage Einbauteile sind Kosten in Höhe von rund 42.000 € netto zu veranschlagen. Die Kosten in Höhe 42.000 € netto waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Bodenabläufe im Sanitärbereich (ursprünglich nicht eingeplant): 24.615 € netto

Das Freilegen und neu Eindichten der Bodeneinläufe wurde bei Beginn der Maßnahme als Nachtrag angeboten und beauftragt, da bei einer Begehung festgestellt wurde, dass auch hier Undichtigkeiten vorhanden sind. Nach Freilegung wurde festgestellt, dass die Oberteile nicht fachgerecht eingebaut bzw. ohne Aufstockelemente eingebaut wurden. Aufgrund des Zustandes sowie dem Alter der Abläufe empfiehlt der Hersteller wie auch der Fachplaner hier eine vollständige Sanierung inkl. der Ablaufgehäuse. Diese Kosten waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Fugen im Sanitärbereich (ursprünglich nicht eingeplant): 10.085 € netto

Die Fugen der Bodenfliesen in den Duschbereichen sind stark ausgewaschen. Es empfiehlt sich hier eine Nachverfugung vorzunehmen, insbesondere in Zusammenhang mit der Sanierung der Bodeneinläufe. Diese Kosten waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Elektroinstallation UG Beckenbereich: 8.351€ netto

Für die Betonsanierung war es erforderlich die am Beckenrand befindliche Elektroinstallation zu demontieren. Hierbei wurde festgestellt, dass viele Bauteile durch Feuchtigkeit beschädigt sind und nicht wiederverwendet werden können. Diese Kosten waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Brandschutzmaßnahmen (ursprünglich nicht eingeplant): 21.000 € netto

Klärung baurechtliche Trennung der Gebäudeteile Hallenbad und Klinik

Im Rahmen der Teilung des Gebäudes hinsichtlich der Besitzverhältnisse erfolgte seinerzeit keine baurechtliche Trennung. Entsprechend sind in der Trennachse (die sich im EG und UG an unterschiedlichen Stellen befindet) und dem Grenzverlauf zwischen der Therme und der Klinik weder Trennwände noch eine Brandwand gemäß HBO (Hessische Bauordnung) vorhanden. Auch die Einteilung der Brandabschnitte des Hallenbades ist unklar. Angestrebt ist das Erzielen einer brandschutztechnischen Verbindung von Technik/UG mit Thermalbad/EG im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens, um auf Brandschutzmaßnahmen (Trennung der Geschosse), insbesondere der Lüftungsanlage, verzichten zu können.

Diese Kosten waren nicht vorhersehbar und mithin nicht in der Kostenplanung berücksichtigt.

Sicherheitspuffer für unvorhersehbare Maßnahmen: 25.000 € netto

Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Die Mittelfreigabe ist erforderlich, um die Sanierung adäquat durchführen zu können.

Es wird um positive Beschlussfassung gebeten.

gez. Marco Eyring
Bürgermeister

gez. David Schneider