

BESCHLUSSVORLAGE	Datum	05.04.2022	TOP
	Amt	Hochbauamt	
	AZ		

BV-Nr.:
2022-111

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.04.2022	öffentlich

Beteiligte Ämter:
14, 20, 52

vorangegangene Beschlussvorlagen:	Grundsatzbeschluss „AQUAtoll der Zukunft“ vom 19.07.2018, GR-Juli 2018, BV-Nr. 2018-170 Planungsbeschluss vom 31.01.2019, GR-Jan. 2019, BA-Nr. 2018-333 Vergabe der Planungsleistungen vom 19.11.2020, GR-Nov. 2020, BV-Nr. 2020-166/1
-----------------------------------	--

Finanzierung: Mittel stehen	Kosten EUR	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/>	Jahr:
		Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	
mit EUR	37.500.000 (netto)	Produkt und Sachkonto:		
zur Verfügung		Mittel sollen im Vermögensplan des AQUAtoll 2022 und Folgejahre eingestellt werden.		
üpl./apl. - Deckungsvorschlag:				

Anlagen:	
----------	--

Betrifft:
Zukunft der Neckarsulmer Bäderlandschaft Entscheidung über den Baubeschluss für das AQUAtoll Erlebnisbad mit Sauna

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat entscheidet über folgende Handlungsoptionen:

Handlungsoption 1 (Baubeschluss):

Die Sanierung und Attraktivierung des AQUAtoll Erlebnisbades und Sauna wird beschlossen und die Leistungsstufe zwei, Leistungsphase 4–8 HOAI des Stufenvertrags an das Büro BZM Architekten Matthias Marhöfer für die weitere Planung und Bauausführung vergeben.

Handlungsoption 2:

Die Sanierung und Attraktivierung des AQUAtoll Erlebnisbades und Sauna auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung und Kostenberechnung erfolgt nicht. Damit ist das

AQUAtoll Erlebnisbad mit Sauna, abhängig vom Beginn der Freibadsaison 2022, ab dem 02.05.2022 bzw. dem 16.05.2022 geschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Interessenbekundungsverfahren für den Teil- bzw. Vollbetrieb durch einen privaten externen Betreiber sowie ein Konzept für die Durchführung einer Ideenwerkstatt vorzubereiten.

Sachdarstellung und Begründung:

Anlass und Hintergrund der Sanierung des Freizeitbades AQUAtoll:

Nach rund 30jährigem Betrieb stand für das Freizeitbad AQUAtoll die grundlegende Entscheidung zur künftigen Entwicklung an. 2018 waren hierzu mehrere Varianten zwischen Komplettschließung (unter Weiterbetrieb des Sportbades) und Attraktivierung des Freizeitbades untersucht und diskutiert worden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 19.07.2018 entschied der Gemeinderat, eine Sanierung des Bades weiter zu untersuchen, die dem Grundsatz „Sanierung vor Attraktivierung“ folgen sollte. Diese Variante sah eine reduzierte und dabei stufenweise Sanierung von Freizeitbad und Saunalandschaft vor, bei der sich an eine Erstinvestition von rd. 12 Mio. €, die vorwiegend in Bestandsicherung und Techniksanie rung erfolgen sollte, weitere Investitionen von jährlich 0,5 bis 1 Mio. € anschließen, um mit einem Gesamtvolumen von dann rd. 23 Mio. € eine nachhaltige Sicherstellung des Betriebs und auch eine teilweise Attraktivierung des Bades zu erzielen. Dabei sollte die Ausrichtung des Bades als familienorientiertes Freizeitbad weiter ausgebaut und gefestigt werden.

Vergabeverfahren:

In Workshops mit Vertretern des Gemeinderats und der Verwaltung wurden Handlungs- und Themenschwerpunkte ermittelt und Projektziele definiert, die mit Gemeinderatsbeschluss vom 31.01.2019 zur Auslobung eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Planersuche für das Projekt führten.

In dem mehrstufigen Verfahren, zu dem Bietergemeinschaften aus Architekten, Technik- und Tragwerksplanern mit dem Schwerpunkt „Schwimmbadtechnik“ zur Teilnahme aufgerufen wurden, sollten als Grundlage für eine Beauftragung mit Grobkosten versehene Konzepte entwickelt werden.

Zum Verfahren waren fünf Bietergemeinschaften zugelassen worden, von denen vier ein erstes indikatives Angebot abgegeben und dieses auch am 25.11.2019 mit der Bewertungskommission (Mitglieder waren Gemeinderäte, Verwaltungsvertreter und Fachberater) vorgestellt haben. Die Kommission beschloss, alle vier Gemeinschaften bzw. deren Angebote für die nächste Stufe, die Überarbeitungsphase, zuzulassen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bewertungskommission überarbeiteten die Bieter daraufhin ihre Konzeptansätze bzw. konkretisierten diese weiter. Corona- und lockdownbedingt konnte die zweite Sitzung der Bewertungskommission mit der Endverhandlung der Angebote mit viermonatigem Verzug erst am 15.07.2020 stattfinden. Ein Bieter musste aus formalen Gründen ausgeschlossen werden.

Die Bieter waren nach der jeweiligen Verhandlung aufgerufen, auf der Grundlage der Verhandlungsergebnisse ein finales Angebot bis zum 20.08.2020 abzugeben. Dieser Aufforderung kamen alle drei im Verfahren Verbliebenen fristgerecht nach.

Ergebnis:

In der Sitzung der Bewertungskommission am 15.07.2020 stellten die Bietergemeinschaften, die mit dem für das im Auftragsfall für die Projektbearbeitung vorgesehenen Schlüsselpersonal an der Sitzung teilnahmen, ihre jeweiligen Konzepte mit anschließender Rückfragerunde durch die Kommission vor. In die Gesamtbewertung ging dann auch noch das zum Abschluss des Vergabeverfahrens bis zum 20.08.2020 von den Bietern vorzulegende finale Angebot ein.

Die Bewertungskommission empfahl nach abschließender Auswertung der drei Angebote der Stadt Neckarsulm den Bieter 5, das Büro BZM Architekten Matthias Marhöfer, mit den ausgeschriebenen Planungsleistungen zu beauftragen.

Planung:

Mit Gremienbeschluss vom 19.11.2020 wurde das Büro BZM mit der ersten Leistungsstufe (Leistungsphase 1–3 des Stufenvertrags) beauftragt.

Bereits im Dezember 2020 begann das Planungsteam nach einem Kick-Off Termin umgehend mit der Bestandsaufnahme vor Ort im AQUAtoll. Corona- und lockdownbedingt verzögerte sich die Bestandsaufnahme, welche aber im Gegenzug durch die auferlegte Schließzeit des Freizeitbades tiefergehend und intensiver ausgeführt werden konnte. Bereits im Juni 2021 wurden die Ergebnisse der ausführlichen technischen Bestandsaufnahme und Betonuntersuchung vorgestellt. Diese konnten im Juli 2021 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats präsentiert werden.

Parallel wurden Machbarkeitsstudien für einen möglichen Ersatz des Freizeitbades als Hallenbad mit Schwimmbecken und Kinderbereich an unterschiedlichen Standorten beauftragt und ausgearbeitet.

In einer Gemeinderats-Sondersitzung am 02.12.2021 wurden die weit fortgeschrittenen Planungs- und Sanierungsansätze mit Benennung der Kosten für die Gesamtmaßnahme und Unterteilung in einzelne, mögliche Bauabschnitte vorgestellt und diskutiert.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|---------------------------------|
| - Bauabschnitt 1, Freizeitbad mit Kuppel | netto 18.250.000 € + ca. 25% NK |
| - Bauabschnitte 1a, Verwaltung und Gastro | netto 1.610.000 € + ca. 25% NK |
| - Attraktion Rutschenwelt | netto 1.980.000 € + ca. 25% NK |
|
 | |
| - Bauabschnitt 2, Außenanlagen | netto 2.680.000 € + ca. 25% NK |
| - Saunabereich und Gymnastik | netto 4.850.000 € + ca. 25% NK |

Die genannten Kosten entsprechen dem Stand November 2021 und sind mit den üblichen Kostensteigerungen aus Vor-Corona-Zeiten versehen. Wie sich die Kosten künftig weiterentwickeln, konnte zum Zeitpunkt der Kostenberechnungserstellung nicht ermittelt werden und kann Stand heute auch nicht prognostiziert werden. Dies würde sich erst im Rahmen der Ausschreibungen zeigen.

In den Gemeinderats-Sondersitzungen am 20.01.2022 und 21.03.2022 wurden die Planung und die Kostenberechnung der beauftragten Sanierungsplanung mit Attraktivierung und die parallel beauftragten Machbarkeitsstudien mit Kostenschätzungen vorgestellt und vertiefend erläutert.

Am 05.04.2022 fand zusätzlich noch eine Einwohnerinformationsveranstaltung statt. Hier wurde die Gesamthematik ausführlich erläutert. Weiter hatten die Anwesenden die Möglichkeit, Fragen rund um das Thema AQUAtoll zu stellen.

In der Gemeinderatssitzung am 28. April 2022 entscheidet der Gemeinderat über folgende Handlungsoptionen:

Handlungsoption 1 (Baubeschluss):

Die Sanierung und Attraktivierung des AQUAtoll Erlebnisbades und Sauna wird beschlossen und die Leistungsstufe zwei, Leistungsphase 4–8 HOAI des Stufenvertrags an das Büro BZM Architekten Matthias Marhöfer für die weitere Planung und Bauausführung beauftragt.

Handlungsoption 2:

Die Sanierung und Attraktivierung des AQUAtoll Erlebnisbades und Sauna auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung und Kostenberechnung erfolgt nicht.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Interessenbekundungsverfahren für den Teil- bzw. Vollbetrieb durch einen privaten externen Betreiber sowie ein Konzept für die Durchführung einer Ideenwerkstatt vorzubereiten.

Hinweis zu den Handlungsoptionen:

Nach dem positiven Beschluss zur Beauftragung der Leistungsstufe zwei (LPH 4–8) an BZM Architekten (Handlungsoption 1) könnte das Freizeitbad AQUAtoll unter der Voraussetzung, dass die weitere Planung unterbrechungslos und zügig fortgeführt wird sowie das notwendige Personal vorhanden ist, bis zum Baubeginn mit Einschränkungen geöffnet bleiben. Während der Freibadsaison wäre der Betrieb derzeit aufgrund der Personalsituation nicht möglich.

Wenn die Beauftragung der Leistungsstufe zwei nicht erfolgt (Handlungsoption 2), müsste das Freizeitbad AQUAtoll kurzfristig aufgrund einer mangelnden Sanierungsperspektive schließen.

Der genaue Schließtermin hängt dann vom tatsächlichen Beginn der Freibadsaison ab. Angesichts der unsicheren Zukunftsperspektive hat der Eigenbetrieb, trotz Arbeitsplatzgarantie bis Jahresende, bereits so viel Personal verloren, dass ein paralleler Betrieb von Freibad und Erlebnisbad nicht möglich ist. Sollte die Freibadsaison wie geplant am 01.05.2022 beginnen, ist die Schließung des AQUAtoll Erlebnisbads mit Sauna ab dem 02.05.2022 unausweichlich. Sollte der Start der Freibadsaison aufgrund der Wetterlage (gehäufte Niederschlag und durchschnittliche Temperatur von unter 23 Grad Celsius Anfang Mai) um zwei Wochen verschoben werden, könnte das AQUAtoll entsprechend länger geöffnet bleiben. In diesem Fall würde das AQUAtoll Erlebnisbad mit Sauna den öffentlichen Badebetrieb ab 16.05.2022 endgültig einstellen.

Ab dem Tag der Einstellung des öffentlichen Badbetriebes werden die Anlagen, wie zu Lockdown-Zeiten, in den „Dornröschenschlaf“ versetzt. Dies ist notwendig, um zum einen die Bausubstanz zu erhalten (Schimmelbildung/Lüftung/Temperatur) und zum anderen die Anlagen im Falle einer Investorenlösung wieder in Betrieb nehmen zu können.

Mit Ausnahme des Abrisses des Gebäudekomplexes mit einer anschließenden Renaturierung der Fläche wird bei jeder baulichen Veränderung des AQUAtoll oder dem Errichten eines Ersatzneubaus ein komplett neues VgV-Verfahren erforderlich. Inwieweit sich einzelne Teile aus dem abgeschlossenen Verfahren in ein neues Verfahren überführen lassen könnten, müsste im speziellen Fall juristisch geprüft werden.

Ingo Siedler
Hochbauamt

Patrick Rickenbrot
Amtsleiter Hochbauamt

Lars Nielsen
Werkleiter Freizeitbad AQUAtoll