



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:
VB 5/P Projektmanagement

Beteiligt:
20 Fachbereich Finanzen und Controlling
61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
SZS Servicezentrum Sport

Betreff:
Aktueller Sachstand zur Umplanung des Freibades Henkhausen

Beratungsfolge:
19.10.2023 Haupt- und Finanzausschuss
23.10.2023 Sport- und Freizeitausschuss
24.10.2023 Bezirksvertretung Hohenlimburg
02.11.2023 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Hagen nimmt den aktuellen Sachstand zur Umplanung des Freibades Henkhausen zur Kenntnis.
2. Eine Entscheidung wird im nichtöffentlichen Teil getroffen.



Vorbemerkung

Diese Vorlage soll die Öffentlichkeit ergänzend zur Beratung im nichtöffentlichen Teil über den Verfahrensstand zur Generalübernehmervergabe (GÜ-Vergabe) zum Umbau des Freibades Henkhausen zu einem Ganzjahresschwimmbad informieren. Die Stadt ist dabei nicht selbst Auftraggeber, sondern ist lediglich über die Gewährung eines Zuschusses an die Betriebsgesellschaft mbH des Hohenlimburger Schwimmvereins (HSV-Betriebsgesellschaft mbH) am Verfahren beteiligt.

Um die Interessen der HSV-Betriebsgesellschaft mbH zu schützen sowie aus vergaberechtlichen Gründen können keine Informationen über konkrete Zahlen aus dem Vergabeverfahren genannt oder kommentiert werden.

Kurzfassung

Mit der Beschlussfassung der Vorlage 0655/2022 vom 18.08.2022 hatte der Rat die Verwaltung beauftragt, die damalige Planung zur Förderung (Änderungsantrag vom 14.09.2022) bei der Bezirksregierung Arnsberg einzureichen und die genehmigten Fördermittel zum Zwecke des Umbaus des Freibades Henkhausen an den Hohenlimburger Schwimmverein bzw. die inzwischen gegründete HSV-Betriebsgesellschaft mbH weiterzuleiten. Gleichzeitig wurde beschlossen, einer Kostensteigerung bis zu 20 % im Rahmen des Vergabeverfahrens zuzustimmen sowie eine Photovoltaikanlage zusätzlich zu finanzieren.

Im Umkehrschluss ist eine weitergehende Kostensteigerung dem Rat zur erneuten Befassung vorzulegen.

Mit Datum vom 06.10.2023 hat der einzige interessierte Bieter der HSV-Betriebsgesellschaft mbH ein Angebot für die Ausführung des Projektes als Generalübernehmer vorgelegt, welches den bisher vom Rat genehmigten Zuschuss (inkl. Förderung) um knapp 100 % überschreitet.

Die HSV-Betriebsgesellschaft mbH bittet nun die Stadt Hagen, die zusätzlichen Kosten durch einen erhöhten Zuschuss zu finanzieren, da sie selbst nicht in der Lage ist, die Zusatzkosten zu tragen.

Begründung

In Abstimmung mit der HSV-Betriebsgesellschaft mbH und unter beratender Beteiligung durch die Verwaltung ist unter Federführung des von der HSV-Betriebsgesellschaft eingesetzten Projektsteuerers am 06.10.2022 die Bekanntmachung für einen Teilnahmewettbewerb zur GÜ-Vergabe für die Umplanung des Freibades Henkhausen erfolgt.

Entsprechend der Vergaberichtlinien hatten die Teilnehmer Zeit, sich zu bewerben und ihre Unterlagen einzureichen. Die Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Projektsteuerung ergab, dass sich nur ein Bieter beworben hat.



Unmittelbar im Anschluss an die Prüfung fand ein erstes Gespräch zwischen dem potentiellen GÜ, dem Projektsteuerer und der HSV-Betriebsgesellschaft mbH statt, bei dem ein Austausch von Planungsinformationen stattgefunden hat. Die Verwaltung hat an dem Gespräch teilgenommen.

Es folgten weitere Planungsgespräche, in denen der Entwurf immer weiter konkretisiert wurde.

Parallel beauftragte die Verwaltung außerhalb des Fördervolumens eine orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung sowie ein Rückbaukonzept, um den Planungsprozess zu unterstützen und dem Bieter die daraus gewonnen Erkenntnisse für seine Kostenkalkulation zu ermöglichen. Die Ergebnisse sind dem Bieter zur Verfügung gestellt worden und in die Angebotskalkulation eingeflossen.

Nach Prüfung der einzelnen Kostenpositionen wird deutlich, dass ein Teil der Mehrkosten auf Positionen zurückzuführen ist, die in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht berücksichtigt waren. Sie erfolgten aufgrund von Planänderungen, Gesetzesänderungen und Ergebnissen, die aus den erstellten Bodengutachten resultierten. Andere Positionen wiederum sind in die Gesamtkosten eingeflossen, obwohl sie außerhalb des Förderrahmens bezuschusst werden sollten.

Nach Sortierung der Mehrkosten in Kostenblöcken ergibt sich folgende Aufstellung:

Block I: Preissteigerungen aufgrund des Baupreisindex vom III. Quartal 2021 bis zum II. Quartal 2023

- | | |
|---|--------------------------------|
| III. Quartal 2021 (Kostenschätzung PROVA): | Baupreisindex bei 131,0 |
| III. Quartal 2022 (Zeitpunkt Ratsbeschluss 18.08.2022): | Baupreisindex bei 154,2 |
| II. Quartal 2023: | Baupreisindex bei 162,5 |

Block II: Positionen, die vorher nicht in der Berechnung enthalten waren

- Die Mehraufwendungen durch Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023
- Erhöhung Co2 Abgabe
- Kleinkinderbecken plus zusätzlicher Badewassertechnik
- Neubau Vereinsheim
- PV Anlage

Diese Positionen resultieren zum Teil aus Anforderungen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen ergeben haben (GEG, CO2-Abgabe) oder weil neue Positionen in die Gesamtkosten eingerechnet wurden (Kleinkinderbecken, Vereinsheim) oder außerhalb des Förderrahmens bezuschusst werden sollten (PV-Anlage).

Block III: Positionen aufgrund von Planänderungen

- Abbruch Becken / Bodenabfuhr
- Grundwasserhaltung und Verbau
- Mehrstärke Bodenplatte wegen Grundwasser
- Vorhandene Badewassertechnik wird nicht übernommen



Diese Kostenpositionen wurden z. T. aus der zwischenzeitlich vorliegenden Altlasten- und Baugrunduntersuchung erforderlich.

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Angebot um einen Pauschalpreis handelt, zu dem sich der Generalübernehmer verpflichtet, den Auftrag durchzuführen. Das bedeutet, dass hier sicherlich auch noch ein unternehmerisches Risiko eingepreist werden muss (z. B. weitere Preissteigerungen), das sich in den verbleibenden Mehrkosten ausdrückt.

Mögliche Alternativen und finanzielle Auswirkungen

Durch mehrfache notwendige Umplanungen aufgrund von Kostensteigerungen und neueren Erkenntnissen sowie letztlich auch durch den Bürgerentscheid ist der Bewilligungszeitraum für die Landesmittel bereits sehr weit fortgeschritten. Bereits jetzt besteht erheblicher Zeitdruck bei der Umsetzung, der letztlich zu dem Entschluss der HSV-Betriebsgesellschaft mbH in Abstimmung mit dem Fördergeber und der Stadt führte, die Ausschreibung für einen Generalübernehmer zu gestalten. Eine Umplanung würde mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung des Bewilligungszeitraumes und damit zum Verlust der Landesmittel führen. Es muss auch nach diesem langen Planungsprozess bezweifelt werden, dass hierbei überhaupt eine kostenmäßig günstigere Alternative erarbeitet werden kann, ohne den Charakter der Planung als Ganzjahresbad mit Hallen- und Freibadbereich grundlegend zu verändern.

Sämtliche alternative Überlegungen sowohl hinsichtlich einer Sanierung nur des Freibadbereiches oder einer Minimalsanierung des Richard-Römer-Lennebades werden nach Überzeugung der Verwaltung allerdings den Bewilligungszeitraum überschreiten und damit zum Verlust der Landesförderung führen.

Zudem könnte der politische Auftrag, Ganzjahresschwimmen in Hohenlimburg zu gewährleisten, nur durch eine Sanierung des Freibades und des Richard-Römer-Lennebades erfüllt werden. Beide Sanierungen würden nach den jetzigen Erkenntnissen bezüglich der Kostensteigerungen zu höheren Eigenmitteln der Stadt ohne Landesförderung führen. Auch eine theoretisch denkbare zukunftsfähige und damit entsprechend aufwändig gestaltete Sanierung des Freibades mit einer energetisch heute eigentlich nicht mehr sinnvollen Traglufthalle würde bezogen auf die dann aufzuwendenden ausschließlich eigenen Fördermittel der Stadt voraussichtlich nicht zu wesentlich geringeren Beträgen, in jedem Fall aber zu einem inhaltlich schlechteren Ergebnis, führen. Genaue Angaben hierzu sind allerdings nicht möglich, da keine Planung und Kostenschätzung vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt die beantragte Erhöhung des Zuschusses daher auch deshalb, weil jede Alternative ohne Landesförderung nicht zu wesentlich geringeren Aufwendungen von Seiten der Stadt führt. Deutliche Einsparungen ließen sich hier nur erreichen, wenn absehbar auf jegliches Schwimmangebot in Hohenlimburg verzichtet wird, da weder das Richard-Römer-Lennebad noch das Freibad ohne Sanierungskosten in deutlicher Millionenhöhe auf absehbare Zeit betrieben werden



können. Damit würde der Stadtbezirk Hohenlimburg allerdings im Vergleich zu den vom seinerzeitigen Bäderkonzept ebenfalls betroffenen Stadtbezirken Haspe und Nord wesentlich schlechter gestellt, da dort jeweils die Freibäder erhalten und saniert wurden.

Bei dem städtischen Zuschuss an die HSV-Betriebsgesellschaft mbH handelt es sich um einen investiven Zuschuss, der über die Zweckbindungsduer von 20 Jahren abzuschreiben ist. Die Abschreibung beginnt erst nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Zuschuss belastet damit den finanziell schwierigen Doppelhaushalt 2024/2025 voraussichtlich nicht, oder - je nach Datum der Fertigstellung - nur ganz unwesentlich im Jahr 2025.

Erst ab dem Jahr 2026 erfolgt eine Belastung durch Abschreibung verteilt auf 20 Jahre.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Die DIN 18040 für Barrierefreies Bauen ist bei der Neukonzeption des Bades beachtet, damit Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe die Anlage betreten und nutzen können (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

positive Auswirkungen (+)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Durch die Umplanung des Freibades in ein Hallenbad und ein davon baulich getrenntes Freibad entsteht ein umweltschonender Bau mit Nachhaltigkeitsstandards. Darüber hinaus wird der Energiebedarf gesenkt, insbesondere durch den Einsatz von erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlage).

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende Auswirkungen:

Die Auswirkungen sind im Text beschrieben.

1. Rechtscharakter

Beschluss RAT, HFA, BV

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
