

BPB · Kirchplatz 4 · 02625 Bautzen

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau
Postfach 14 25

06813 Dessau-Roßlau

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Tel.-Nr.
(035 91) 350-

Bearbeiter

Datum

1 63 Hinz

22.05.2012

Sanierung der Südschwimmhalle in Dessau - Machbarkeitsstudie

Sehr geehrte Frau Seelmann, sehr geehrter Herr Hirsch,

Sie informierten mich telefonisch über die Ergebnisse der Befassung der Ausschüsse Ihrer Stadt mit dem Thema Sanierung der Südschwimmhalle bzw. Neubau einer Schwimmhalle in Dessau.

Ergänzend übergaben Sie den Artikel in der Mitteldeutschen Zeitung vom 10. 05. 2012 (Wende um 180°) mit der Bitte, die Argumente für den Neubau einer Schwimmhalle zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Unterhaltungs- und Betriebskosten.

Prinzipiell gibt es bei der Betrachtung Neubau oder Sanierung immer Argumente für beide Seiten.

Vorteile eines Neubaus sind u. a.:

- Standortoptimierung entsprechend der aktuellen Bildungs- und Sportlandschaft der Stadt
- Freiere Gestaltung im städtischen Raum
- Funktionsoptimierung (Anpassung der baulichen Lösung an die derzeitigen inhaltlichen Anforderungen)
- Kubaturoptimierung gem. den aktuellen gesetzlichen Vorgaben bzw. Planungsrichtlinien
- Vermeiden von Kompromisslösungen und Stilllegungen während der Bauzeit

Diese Vorteile des Neubaus müssen in der Regel über wesentlich höhere Kosten erkaufte werden. Weitere **Vorteile der Sanierung** wurden bereits in der Studie vom 18. 08. 2011 benannt und werden hier nochmals kurz zusammengefasst:

- Nutzung vorhandener Standortbedingungen einschl. der Nutzung der vorhandenen verkehrs- und medientechnischen Erschließung

- Nutzung vorhandener Besucherstrukturen und Gewohnheiten (Bindung an Bestand)
- Bauabschnittsweise Realisierung
- Weiternutzung bereits getätigter Investitionen im Rahmen vorgezogener Sanierungsschritte
- geringere Baukosten.

Auf einzelne Argumente bzw. Schwerpunkte möchte ich besonders eingehen:

1. Zweifel an den in der Studie benannten Sanierungskosten

Kostenermittlungen in frühen Planungsphasen weisen prinzipiell Streubreiten aus, die aus der relativ geringen Planungstiefe resultieren. Die unsererseits im Rahmen der Studie ermittelten Kosten orientieren sich an unseren Erfahrungswerten aus gleichartigen oder ähnlichen Sanierungen. Als Beispiel hierfür dient u. a. die komplexe Sanierung der Schwimmhalle in Borna, die am 30. 05. 2012 abgeschlossen wird.

Im Rahmen der Sanierung wurde in **Borna** die vorhandene Typenschwimmhalle „Typ Grimma“ mit

- einem Schwimmbecken 25, 0 x 12,5 m,
- einem Nichtschwimmerbecken 8,0 x 12,5 m
- Neubau eines Kinderplanschbeckens
- Neubau einer Saunalandschaft mit 3 Saunakabinen
- Neubau eines Saunagartens
- komplette Erneuerung der gesamten Technik
- komplette Neuorganisation der verkehrstechnischen Erschließung

für ca. 6,9 Mio. EUR (Kostengruppe 200 bis 700, Brutto) fertiggestellt.

Voraussetzung dafür ist natürlich ein prinzipielles Funktionieren der zu sanierenden Tragkonstruktion einschl. Gründung. Gleichfalls ist zu beachten, dass Kostenrisiken bei der Sanierung höher einzuschätzen sind, als beim Neubau.

2. Kubaturoptimierung

Ein wesentlicher Vorteil eines Neubaus ist die Gestaltungsfreiheit beim Entwurf, verbunden mit der Schaffung optimaler Funktionsbeziehungen im Gebäude und der Minimierung der Gebäudekubaturen bezogen auf die Funktionsflächen.

Im Rahmen der Studie wurde eine relativ sparsame funktionelle Lösung für das Sanierungsobjekt gefunden, das unter Beachtung der Bestandssituation einen hohen Nutzungsgrad des Gebäudes, insbesondere in der Endausbaustufe ermöglicht. Dabei wurden kaum Veränderungen vorgenommen, Gebäudeerweiterungen wurden mit Blick auf eine Kostenoptimierung weitestgehend vermieden. Wesentlich bessere Verhältnisse würden im Rahmen eines Neubaus nicht möglich sein. Insofern sind der Kubaturoptimierung Grenzen gesetzt.

3. Betriebskosteneinsparung

Die Betriebskosten eines modernen Hallenbades gliedern sich wie folgt:

• Personalkosten	45 %
• Betriebsmittelkosten	27 %
• Materialaufwand für Instandhaltung	3 %
• Fremdleistungen	12 %
• übriger Aufwand	13 %

Erkennbar ist, dass die **Betriebsmittelkosten** an den Gesamtkosten für die Betreibung einen begrenzten Anteil betragen. **Die Betriebsmittelkosten gliedern sich in Kosten für**

- Wärme
- Strom
- Wasser
- Abwasser
- Chemie.

Der überwiegende Teil der Betriebsmittelkosten resultiert aus **Prozesskosten**, die zur Betreibung einer Badanlage unabdingbar sind und im Wesentlichen von der **Größe der Wasserfläche** bestimmt werden.

Mit der DIN 19 643 und der Badewasserverordnung werden für die technischen Prozesse im Bad auf der Grundlage der Wasserfläche gesetzliche Mindestanforderungen an die Betreibung definiert, die entsprechende Betriebsmittel bzw. Prozessenergie benötigen.

Dem gegenüber ist der durch bauliche Maßnahmen beeinflussbare Kostenblock relativ gering. Dies betrifft auch die Heizkosten. Dort lässt sich die bauliche Hülle der Bestandskonstruktion der vorhandenen Südschwimmhalle hinsichtlich des energetischen Niveaus ähnlich ertüchtigen, wie es für den Neubau z. B. nach EnEV 2009 der Fall ist. Dies ist lediglich eine Frage der Definition der Aufgabenstellung. Bei der Sanierung der Schwimmhalle in Borna wurde z. B. das nach der Energieeinsparverordnung geforderte Sanierungsniveau um ca. 30 % unterschritten und ein den aktuellen EnEV-Forderungen entsprechendes Neubauniveau erreicht. Weitere Spezifizierungen sind durchaus möglich.

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei der Sanierung z. B. der Kellerböden Wärmeschutzmaßnahmen nur begrenzt möglich sind, jedoch wird diese Einschränkung überlagert durch stationäre Wärmezustände, die im ganzjährigen Betrieb der Schwimmhalle eintreten. Die Einsparmöglichkeiten an Heizenergie durch derartige Defizite der Sanierung sind relativ gering und im einstelligen Prozentbereich.

Aus unserer Sicht ist es nicht darstellbar, über derartige geringe Betriebskostendifferenzen zwischen Neubau und Sanierung eine Amortisation von Mehrkosten, die beim Neubau entstehen, nachzuweisen.

Für detailliertere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wäre es erforderlich, ein genaues Gebäude zu formulieren und einen Vergleichsstandard festzulegen, dies muss späteren Planungsphasen vorbehalten sein.

4. Wiederverwendungsprojekt

Im Rahmen dieser Diskussion ist es durchaus angebracht, ggf. über die Nutzung eines Wiederverwendungsprojektes als Neubauprojekt nachzudenken.

Dies hätte folgende Vorteile:

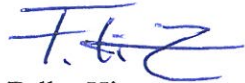
- Einsparung von Planungskosten
- genaue Kenntnis des Ursprungsobjektes (Besichtigung)
- Optimierungsmöglichkeiten am Objekt
- höhere Kostensicherheit.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals auf den Neubau des Hallenbades in Bautzen hinweisen, das als Wiederverwendungsprojekt nutzbar wäre, da dieses Objekt nach gleicher oder ähnlicher Aufgabenstellung analog der Zielstellung für die Entwicklung der Schwimmhalle Dessau Süd errichtet wurde.

Gern sind wir bereit, Ihnen dieses oder andere Objekte, z. B. auch das Sanierungsobjekt in Borna im Rahmen der gegenwärtigen Diskussion zur Entscheidungsfindung vorzustellen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen unter (0 35 91) 35 01 63 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Falko Hinz
Geschäftsführer