

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	IV/024/2015/VI-65
Einreicher:	Amt für Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.06.2015	
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.06.2015	

Titel:

"Ersatzneubau Schwimmhalle - Planungsfortschreibung Entwurfs- und Genehmigungsplanung"

Information:

1. Planfortschreibung Leistungsphase 3
2. Entwurf Fassadengestaltung
3. Betriebskostenvergleich
4. Nächste Schritte

Anlage 1

1. Planfortschreibung Leistungsphase 3

Altlasten

(* LAGA = Bund/Länder-ArbeitsGemeinschaft Abfall)

Auf Seite 6 des Maßnahmebeschlusses vom 29.04.2015 wird auf ein durch Bodenerkundungen und Analysen von Mischproben auf dem Molkereigelände erkanntes Risiko von Altlasten hingewiesen. Befürchtet wurden erhebliche Sulfatbelastungen, durch die der Aushub dem LAGA* - Zuordnungswert „Z 2“ zugeordnet werden müsste, was erhebliche Mehrkosten bei einer Deponierung oder erhebliche Einschränkungen bei einer eventuellen Wiederverwendung mit sich gebracht hätte. Das Kostenrisiko wurde mit bis zu 1,1 Mio. € benannt. Arbeitsrichtung war deshalb eine Geländeüberformung vorzunehmen, mit teilweisem Verbleib des Aushubs auf dem Gelände, um belastete Böden evtl. nicht entsorgen zu müssen.

Umgehend nach Maßnahmebeschluss wurden umfangreiche Schürfen als Grundlage für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine erste Kampfmittelüberprüfung. Im Ergebnis (sh. Anlage 2) wurden nun folgende Sachverhalte festgestellt:

Im Baugrubenbereich Richtung Artenschutzurm, in dem im Rahmen des Stadtumbaus der Rückbau von unterkellerten Gebäuden erfolgt ist, haben sich die aus diesen Maßnahmen stammenden Auffüllungen als unbelastet bestätigt („Z 0“).

Die Belastungen des sich nordöstlich anschließenden Hauptaushubbereiches sind nach den durchgeführten Schadstoffanalysen zwar grenzwertig aber gerade noch innerhalb des LAGA* - Zuordnungswertes „Z 1.2“ zuzuordnen. Damit ist die Verwendung auf dem Grundstück voraussichtlich ohne umfangreiche Zusatzmaßnahmen zulässig. Allerdings zeigt sich ein Schuttanteil der Auffüllungen von bis zu 50 %, was die Verwendung zur Bodenmodellierung einschränkt. Ein Aussieben auf der Baustelle und Teilabfuhr wird noch optional geprüft.

Die Gründungssohlen auf dem Kellerniveau sind ausreichend tragfähig.

Völlig unerwartet zeigen sich Teile im Nordwestbereich als „Mülldeponie“. Von den im Wesentlichen mit hohen Anteilen an Glasschutt durchzogenen Altablagerungen der Klassifizierung „>Z 2“ gehen zwar keine Gefährdungen aus, sie sind deshalb auch nicht zwingend auszubauen und zu entsorgen, sie besitzen jedoch keine Tragfähigkeit und können in keiner Weise wiederverwendet werden.

Zu beachten ist, dass auch diese vergleichsweise intensive Bodenerkundung nur eine Stichprobenanalyse sein kann. Sie bildet eine geeignete Grundlage für die Optimierung der Planung, trotzdem können grundsätzlich immer noch unerwartete weitere Altlasten angetroffen werden.

Kompensationsmaßnahmen

Mit Stand Mai 2015 wären für die Eingriffe in die Biotope, Versiegelung der Flächen und Zerstörung des Ausgleichs für die Bahnhofstraße, rund 220.000 „Defizitpunkte“ naturschutzrechtlich auszugleichen. Eine angedachte Kompensationsmaßnahme "Kirschberg/Kühnauer Park" würde eine Aufwertung von ca. 230.000 Punkten bringen können, womit der Eingriff wertmäßig ausgeglichen wäre. Eine Überprüfung erfolgt noch einmal mit Abschluss der Genehmigungsplanung.

Die Kosten der oben genannten Kompensationsmaßnahme würden ca. 170.000 € brutto betragen.

Baukörper / Gründung

Auf die Baugrund- bzw. Auffüllungsproblematik wurde mit dem Baukörper und den Gründungen reagiert. Zur Vermeidung von Aushubmassen wurden die unterkellerten Bereiche soweit wie möglich reduziert. Hierzu wurde die Lüftungstechnik aus dem Keller auf das Dach umgesetzt.

Da die Auffüllungen unter dem nicht-unterkellerten Bereich nicht tragfähig sind, muss die Gründung zur Vermeidung eines Bodenaustauschs auf Bohr- oder Rammpfählen erfolgen. Für die Baugrubensicherung zu diesem am stärksten belasteten Bereich wird voraussichtlich ein Baugrubenverbau erfolgen müssen. Ob eine Verschiebung des Baukörpers um 1 bis 2 Meter gegenüber dem bisherigen Standort erforderlich ist oder eine weitere Entlastung bringen kann, wird derzeit geprüft.

Optimierung Erdgeschossgrundriss

Im Vergleich zur Vorplanung wurden einige Optimierungen des Grundrisses vorgenommen. Am augenfälligsten ist die Verlegung der Schwimmbecken-Einstiegstreppe. Sie wurde auf die andere Seite des Beckens gelegt, wodurch ohne Qualitätsverlust Verkehrsfläche reduziert werden konnte.

In der Achse B-C/9-10 wurde ein Treppenhaus zur Lüftungszentrale eingefügt, Funktionsräume wurden teilweise verschoben. Weiterhin wurden auf Empfehlung des Behindertenbeauftragten Stellplätze für Wechselrollstühle vorgesehen.

Änderung der Dachaufsicht / Ansicht

Durch die Verschiebung der Lüftungszentrale auf das Dach ist ein Teil des nicht-unterkellerten Funktionsanbaus nun zweigeschossig. Die Geräte werden vollständig in Funktionsräumen untergebracht und werden nach außen nicht sichtbar.

Ausgesuchte Wasser-Spielelemente

Für den Planschbeckenbereich wurden Spielelemente für unterschiedliche Altersklassen ausgewählt (siehe Anlage 4). Im Nichtschwimmerbecken sind zur Erhöhung der Attraktivität neben einer Kinderrutsche noch Massagedüsen und eine Nackenschwalldusche vorgesehen.

2. Entwurf Fassadengestaltung

Als Anlage 5 beigelegt ist ein Gestaltungsentwurf mit zwei Varianten. Dieser wird nach Diskussion im Gestaltungsbeirat weiter qualifiziert und soll nach der Sommerpause dann zur Entscheidung im Stadtrat vorgestellt werden.

3. Betriebskostenvergleich

In der Anlage 6 sind die im Rahmen der Entwurfsplanung ermittelten voraussichtlich zu erwartenden Folgekosten, welche die Kosten für den Energiebedarf und die Betriebskosten beinhalten, im Vergleich zu den Plan-Kosten der Südschwimmhalle für 2015 dargestellt.

Die Einschätzung im Maßnahmebeschluss, dass die Kosten in etwa gleich bleiben, hat sich damit bestätigt.

4. Nächste Schritte

Einreichung des Fördermittelantrages

Zur Abstimmung des Fördermittelantrags ist ein Termin am 15.06.2015 beim LVwA Magdeburg vorgesehen (Termin liegt nach Erstellung dieser Vorlage). Zum Ergebnis wird bei Bedarf mündlich berichtet. Der Antrag soll fristgerecht bis zum 30.06.2015 beim Fördermittelgeber eingereicht werden.

Anpassung der Maßnahme

Insbesondere aus den Altlasten und den daraus resultierenden zusätzlichen Maßnahmen (Bohrpfähle, Verbau), aber auch aus den extrem hohen Ausgleichsforderungen drohen Kostensteigerungen. Nach Fertigstellung der Zuwendungsunterlage für den Förderantrag werden Kompensationsvorschläge erarbeitet und gemeinsam mit dem qualifizierten Gestaltungsentwurf nach der Sommerpause dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Einstufung des Ersatzneubaus Schwimmhalle als Betrieb gewerblicher Art (BGA)

Da Teile des Schwimmhallenbetriebes als sogenannter Betrieb Gewerblicher Art (BGA) angesehen werden können, können anteilige Vorsteuern abgesetzt werden. Durch Vorsteuerabzug reduzieren sich die Maßnahmekosten zwar zunächst nicht, durch Steuerrückzahlungen sind aber Rücklaufmittel und damit eine faktische Entlastung der Stadt möglich. Die Prüfung erfolgt zurzeit.

Anlage 2	Übersicht Ergebnisse Baugrunduntersuchung (Gutachten folgt noch)
Anlage 3	Planfortschreibung
	- Freianlagen
	- Grundrisse
Anlage 4	Wasserspiel-Elemente
Anlage 5	Entwurf Fassadengestaltung mit 2 Alternativen
Anlage 6	Betriebskostenvergleich Südschwimmhalle/Ersatzneubau

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

Anlage: