

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	IV/052/2015/VI-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	25.08.2015	
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.09.2015	
Stadtrat	öffentlich	23.09.2015	

Titel:

Ersatzneubau Schwimmhalle - Ergebnisse der Entwurfsplanung

Information:

Die Leistungsphase 3 – „Entwurfsplanung“ für den Ersatzneubau der Schwimmhalle in Dessau, als Grundlage für die laufende Genehmigungsplanung, ist abgeschlossen. Nachfolgend wird der aktuelle Planungsstand vorgestellt und über Entwicklungen und Erkenntnisse berichtet.

Anlage 1:

Information

1. Fördermittel

Nach Vor-Abstimmung am 15. Juni 2015, wurde am 26. Juni 2015 der Fördermittelantrag incl. der sogenannten „Haushaltsunterlage Bau“ (HU-Bau) auf Grundlage der Entwurfsplanung für den Ersatzneubau der Schwimmhalle fristgerecht beim Landesverwaltungsamt eingereicht (Termin: 30.06.2015). Zeitgleich wurde ein **Antrag auf vorzeitigen Maßnahmebeginn** gestellt. Eine Genehmigung noch in 2015 konnte noch nicht in Aussicht gestellt werden. Erst danach wird es zulässig sein, Bauvergaben förderkonform durchzuführen.

Im Haushalt des Landes stehen für das Projekt maximal 5 Mio. € zur Verfügung. Diese sollen abweichend von den Bedarfsanmeldungen in folgenden Jahresscheiben ausgereicht werden (wird bei der Haushaltsanmeldung 2016 eingepflegt):

- 2016 - 50 T€
- 2017 - 2,50 Mio. €
- 2018 - 2,45 Mio. €

Durch den Fördermittelgeber wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Förderung einerseits durch die zugehörige Richtlinie („Normalförderung“ 30 %, maximal möglich 50 %) und andererseits durch die Deckelung auf 5 Mio. € begrenzt wird. Die abschließende Förderquote wird im Bescheid festgelegt. Bei einer voraussichtlichen **förderfähigen** Gesamtausgabe von knapp über 10 Mio. € (siehe Anlage 2) wird die Quote nahe an der Höchstquote liegen.

Die mit dem Antrag eingereichte HU-Bau wurde am 10. Juli 2015 mit der nachgeschalteten Prüfbehörde des Fördermittelgebers, dem Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA), abgestimmt. Zwischenzeitlich wurde die Unterlage unter Beachtung der Hinweise des BLSA ergänzt und aktualisiert. Der baufachliche Prüfung des BLSA, in der die Angemessenheit der Planung und Kostenberechnung geprüft werden und Empfehlungen zur Förderfähigkeit gegeben werden, wird wesentliche Grundlage des Förderbescheides.

2. Planungsfortschreibung

Die Ergebnisse der Entwurfsplanung werden in Anlage 3 mit einem Erläuterungsbericht und aktuellen Entwurfsplänen detailliert vorgestellt. Nachfolgend werden einzelne wesentliche Elemente stichpunktartig herausgegriffen:

Fassade

Nach Klärung der technischen Aufgabenstellung wurden in der Entwurfsplanung Phase 3 Gestaltungsentwürfe erarbeitet. Die Vorzugsvariante wurde im Gestaltungsbeirat vorgestellt und fand dort grundsätzliche Zustimmung (sh. Anlage 4). Sie wird zudem auf dem Deckblatt des Erläuterungsberichtes visualisiert und auf den Seiten 6 und 7 des Erläuterungsberichtes beschrieben. Das Entwurfskonzept

wird mit dieser Vorlage zur Diskussion gestellt.

Als Material ist im Schwimmhallenbereich aufgrund des erheblichen Dampfdiffusionsdrucks eine hinterlüftete Aluminiumfassade vorgesehen. Aus Kostengründen soll das Gestaltungskonzept im Funktionsbau mit Mauerwerk und Wärmedämmverbundsystem umgesetzt werden.

Baugrund

Im Maßnahmebeschluss wird auf ein durch Bodenerkundungen und Analysen von Mischproben auf dem Molkereigelände erkanntes Risiko von Altlasten hingewiesen. Das Kostenrisiko wurde mit bis zu 1,1 Mio. € beziffert, Arbeitsrichtung war deshalb größtmöglicher Verbleib von belasteten Massen auf dem Gelände zur Reduzierung von Entsorgungskosten.

Im Ergebnis vertiefter Baugrunduntersuchungen zu Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasser (vgl. Anlage 5), sowie Abstimmungen mit Genehmigungsbehörden erfolgten diverse Anpassungen des Projektes:

Die Lüftungsanlagen werden zur Reduzierung von Kellerbereichen auf dem Dach montiert. Die dabei entstehenden Technikräume sind vollständig eingehaust und treten optisch nicht hervor. Damit wird der Bodenaustausch in den am stärksten belasteten Bereichen erheblich reduziert. Aufgrund der nicht tragfähigen Aufschüttungen müssen die nicht unterkellerten Bereiche allerdings mit Bohrpfählen gegründet werden.

Für Sondergründungen und Entsorgung von belasteten Böden wurden Kosten in Höhe von ca. 350.000 € berechnet. Dies entspricht in etwa den Annahmen in der Kostenschätzung zum Maßnahmebeschluss.

Im Keller wurden nach Auslagerung der Lüftungsgeräte zwei unterschiedliche Fußbodenebenen festgelegt. Der Schwimmerbeckenbereich wurde höhenmäßig minimiert und bindet nur knapp in den tragfähigen Grund ein. Im Nichtschwimmerbereich sind die Spülwasserbehälter und die Filteranlagen angeordnet, die eine größere Raumhöhe (ca. 3,70 m) und damit tiefere Gründung erfordern.

Grundwasser

Für die Bauphase wird es im tieferen Kellerteil (Raumhöhe ca. 3,70 m) in jedem Fall erforderlich, dass der Grundwasserspiegel abgesenkt und der Stand bis zur Erreichung der Auftriebssicherheit gehalten werden muss. Die im Ergebnis der vertieften Untersuchung des Baugrundes dafür notwendigen Maßnahmen und berechneten Wasserhaltungskosten bei Annahme eines mittleren Grundwasserstandes sind derzeit mit ca. 222 T€ in der Planung LPH 3 und somit in der Kostenberechnung enthalten.

Bei erhöhtem Grundwasserstand kann es erforderlich werden, die Absenkung auch für die Herstellung des niedrigeren Kellerteils (Raumhöhe ca. 2,50 m) aufrecht zu erhalten.

Für den neuen Bemessungsfall HW 200 (200-jähriges Hochwasser = ca. Stand 2013) wird eine zusätzliche Auftriebssicherung erforderlich. Bei diesem Bemessungsfall steht das Grundwasser nur ca. 50 cm unter der Erdgeschosebene an. Die Auftriebssicherheit soll durch Zugpfähle hergestellt werden. Die Kosten in Höhe von ca. 69 T€ sind in der Kostenberechnung enthalten.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bau der Schwimmhalle werden Flächen versiegelt. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde hierdurch eine Reduzierung des Biotopwertes um 113.565 Punkte ermittelt. Da auf dem Gelände der Alten Molkerei Kompensationsmaßnahmen für die Maßnahme Neubau Bahnhofsstraße durchgeführt wurden, wird nun ein „doppelter Ersatz“ gefordert, somit sind zusätzliche 127.888 Biotoppunkte auszugleichen (vgl. Anlage 7). Hierdurch entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 80 T€, die in der Kostenberechnung nun enthalten sind.

Badewasser-Aufbereitung

Für die Aufbereitung des Badewassers wird ein erhöhter Anlagenstandard („Typ1“) vorgesehen. Hierdurch können im Betrieb die laufenden Kosten wesentlich reduziert werden, da das Wasser soweit aufbereitet wird, dass der Großteil wieder dem Kreislauf zugefügt werden kann. Die Anlage amortisiert sich innerhalb von 5 Jahren. Die erhöhten Kosten von 95 T€ sind in der Kostenberechnung enthalten.

3. Kosten/Risiken

Für den Maßnahmebeschluss wurde im Zuge der Vorplanung (Phasen 1 u. 2) eine Kostenschätzung auf Grundlage von Kennzahlen (Kubaturen, Wasserflächen, Geschossflächen) und Erfahrungswerten durchgeführt. Im Zuge der Entwurfsplanung (Phase 3) erfolgte eine bauteilmäßige Kostenberechnung, bei der konkret ermittelbare Massen mit „üblichen“ Preisen multipliziert wurden. Zudem wurden vertiefte Baugrunduntersuchungen und ein umfassendes Brandschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Kostenberechnung wurden den Kostengruppen der DIN 276 zugeordnet (siehe Anlage 6).

Die Kostenprognosen dieser völlig verschiedenen Ansätze unterscheiden sich bei der Schwimmhalle um ca. 2 %. In der Regel liegen die Kostenberechnungen deutlich höher über den Kostenschätzungen, während die Submissionsergebnisse wieder deutlich niedriger sind. Eine Novellierung des Maßnahmebeschlusses bei der in dieser Phase statistisch bestehenden Kosten(un)genauigkeit +/-20 % erfolgt deshalb nicht. Eine erheblich verbesserte Kostenprognose ist erst mit den Submissionsergebnissen der Rohbaugewerke (BE, Erdarbeiten, Wasserhaltung, Stahlbeton- und Maurerarbeiten) zu erwarten.

Mit der Herstellung der Baugrube werden die derzeit größten technischen Unwägbarkeiten ausgeräumt. Dies sind die tatsächliche Verteilung und Massen der

belasteten Böden, die auch nach umfangreichen Schürfen nur hochgerechnet werden konnten, eventuelle noch nicht erkennbare weitere Altlasten und die Grundwasserverhältnisse während der Kellerherstellung.

4. Ablaufplanung

Das Projekt läuft derzeit termingerecht. Der Ausschreibungsbeginn (geplant noch in 2015) ist jedoch abhängig von der Erteilung des „vorzeitigen Maßnahmebeginns“, der Baubeginn von Witterungsverhältnissen (Bodenfrost) und Grundwasserverhältnissen.

Eine Fortschreibung des Ablaufplans erfolgt mit Baubeginn.

Anlagen:

- Anlage 2) Fördermittelantrag
- Anlage 3.1) Planfortschreibung – Erläuterungsbericht Planungsstand LPH 3-4
- Anlage 3.2) Planfortschreibung – Grundrisse/Schnitte Planungsstand LPH 3-4
- Anlage 4) Fassadengestaltung Planungsstand LPH 3-4
- Anlage 5) Baugrund/Grundwasser Planungsstand LPH 3-4
- Anlage 6) Kostenberechnung Planungsstand LPH 3-4
- Anlage 7) Ausgleichsmaßnahmen Planungsstand LPH 3-4

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

zur Kenntnis genommen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter