

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 88/24	
Amt Abteilung	Gebäudewirtschaftsamt Gebäudewirtschaftsamt	Sachbearbeiter/in: Christiane Schwörer	Telefon: 07041/18-339
		Datum: 19.03.2024	
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am	
Technischer Ausschuss verb.		nichtöffentlich	17.04.2024
Gemeinderat beschl.		öffentlich	24.04.2024
Reg.-Nr.:	Freigabe:	Oberbürgermeister	

Verhandlungsgegenstand:

Vorstellung der Aktualisierung der Studie zum Enztalbad von der Fritz Planung GmbH.
Vorstellung des Energiekonzeptes für die Wärmeversorgung von der miplanung GmbH und
Bauftragung der Stadtverwaltung mit der weiteren Planung und
Ausschreibungsvorbereitung für die Bauabschnitte 1 und 2 für das Freibad sowie mit der
Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes (einschließlich der Prüfung eines alternativen
Neubaus) für das Hallenbad

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Aktualisierung der Studie zum Enztalbad der Fritz Planung GmbH und das Gutachten der miplanung GmbH zur Energie-/Wärmeversorgung zur Kenntnis.
2. Die Stadtverwaltung beauftragt „Die Bädermeister“ mit einer ergänzenden Betrachtung der vorliegenden Gutachten bzw. der Situation des Enztalbads.

3. Für das Hallenbad wird im Vorfeld der Erstellung eines Sanierungsfahrplans zunächst eine Gegenüberstellung „Sanierung“ und „Neubau“ erstellt, um auf dieser Grundlage über die Zukunft des Hallenbads entscheiden zu können.
4. Die Beauftragung von Betreuungsleistungen für die Durchführung eines europaweiten VgV-Verfahrens für die Vergabe von Ingenieurleistungen für die Sanierung des Freibades Bauabschnitt 1 in 2025 (Abdichtung Decke etc.) und Bauabschnitt 2 in 2026 (Sanierung Dachfläche und Umkleidegebäude) wird vorbereitet und dem Gemeinderat nach dem Vorliegen der ergänzenden Einschätzungen bzw. Handlungsvorschlägen von „Die Bädermeister“ zur Beschlussfassung vorgelegt.
Weiterhin soll im Zuge der Dachsanierung-Freibad- die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaikanlage/Solarthermie untersucht werden, um die laufenden Energiekosten zu reduzieren.
5. Die Bauabschnitte 3 (Erneuerung der Badetechnik) und 4 (Beckensanierung) für das Freibad werden in Ermangelung eines akuten Handlungsbedarfs zurückgestellt und erst in ca. 8 - 15 Jahren (bzw. nach Notwendigkeit) einer weiteren Planung bzw. Umsetzung zugeführt.
6. Das Hallen- und das Freibad werden solange im Status Quo weiterbetrieben, wie es die technischen und baulichen Anlagen zulassen bzw. solange mit vertretbarem Aufwand eine Reparatur bzw. Sanierung möglich bzw. sinnvoll ist, dazu gehört auch die bestehende Solarthermieanlage.
7. Die Stadtverwaltung wird beauftragt die Studie der zukünftig möglichen Wärmeerzeugung in Bezug auf die Flusswasserwärmepumpe mit einem Gasbrennwertkessel für die Warmwasserbereitung als die kostengünstigste Variante weiter zu untersuchen, auch in Verbindung mit der städtischen Wärmeplanung.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Das Enztalbad ist ein kombiniertes Hallen- und Freibad. Das Hallenbad wurde im Jahr 1972 gebaut und im Jahr 1982 um das Freibad erweitert.

Bereits im Jahr 2017 haben sich Gemeinderat und Stadtverwaltung vor dem Hintergrund einer angestrebten Attraktivitätssteigerung und sich abzeichnenden, umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen intensiv mit der Zukunft des Enztalbads auseinandergesetzt. Zur Entscheidungsvorbereitung wurde ein externes Gutachten von der Fritz Planung GmbH eingeholt, das dem Sozial- und Kulturausschuss in seiner Sitzung am 10.10.2018 vorgestellt wurde. In diese Studie zum Enztalbad waren Gutachten zur Bauphysik und zum Brandschutz aus dem Jahr 2017 eingearbeitet.

Die o.g. Studie aus dem Jahr 2018 umfasste neben den Sanierungserfordernissen des Hallen- und Freibades auch Vorschläge zur Weiterentwicklung des Enztalbades. Die Maßnahmen waren jeweils mit einer Kostenschätzung versehen und wurden in einem groben Bauzeitenplan mit Bildung von Bauabschnitten dargestellt.

Auf der Grundlage der Enztalbad-Studie hat der Gemeinderat am 02.10.2019 beschlossen, als erste Maßnahme das nicht mehr sanierungsfähige Kinderplanschbecken durch einen Neubau zu ersetzen. Die diesbezüglichen Baumaßnahmen wurden planmäßig durchgeführt und das neue Kinderplanschbecken mit Peripherie in der Freibadsaison 2021 eingeweiht.

Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Sanierung des Hallen- und Freibads zu haben, wurde die Fritz Planung GmbH Ende des Jahres 2022 mit der Aktualisierung der Enztalbadstudie aus dem Jahr 2018 beauftragt. Dabei wurde der Fokus auf Änderungen und Abweichungen der o.g. Studie, das Prüfen der technischen Anlagen, sowie der Erstellung einer Kostenschätzung nach DIN 276 gelegt.

Im Herbst 2023 wurde parallel ein Energiekonzept bezüglich der Wärmeversorgung bei der miplanung GmbH beauftragt, um herauszuarbeiten, welche Form der Energieerzeugung in absehbarer Zeit, auch unter Nachhaltigkeitskriterien, umsetzbar ist.

Im Laufe des Jahres 2023 hat sich im Rahmen der Erstellung der Aktualisierung der Studie bzw. im Rahmen der laufenden Wartungen der technischen Anlagen herausgestellt, dass sich ein Teil der technischen Anlagen bereits in einem kritischen Zustand befindet und auch die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sehr begrenzt ist.

Hallenbad

- nasse Bodenplatte, Feuchtigkeit unter den Fliesen im Hallenbad
- im Rohrkeller ist die Bodenplatte feucht, die Bodenfeuchte zieht auch an der Wand nach oben (aufgrund dessen blättert am Boden an vielen Stellen die Beschichtung ab)
- im Schwallwassergraben ist die Betondecke großflächig von Bewehrungskorrosion und Abplatzungen befallen, auch Tropfsteine und Sinterspuren sind durch abtropfendes Wasser vorhanden
- beide Heizkessel sind undicht, mehrere Risse und Defekte in der Anlage führten zu wiederholten Monteurereinsätzen
- Heizung wurde in vergangenen Jahren mit Frischwasser nachgefüllt, d.h. sehr kalkhaltig, das kann zu innerer Korrosion führen
- Undichtigkeiten des Daches
- Lüftungsanlage ist sehr anfällig und wurde wiederholt notdürftig repariert
- die Lüftungstechnik im Hallenbad ist ca. 40 Jahre alt und kann kurzfristig komplett ausfallen

Der Ausfall der Lüftungstechnik hätte eine sofortige Schließung des Hallenbads zur Folge. Eine Erneuerung der Lüftungsanlage kann nur im Rahmen der erforderlichen Generalsanierung (u.a. Betonsanierung im Untergeschoss, Sanierung der Dachflächen) des Hallenbads erfolgen. Die Lüftungsanlage verursacht durch energie-ineffiziente Bauweise einen erhöhten Gasverbrauch

Freibad

- Undichtigkeiten des Daches im Freibad, dadurch auch durchfeuchteter, darunterliegender Boden im Freibad mit Durchdringung in den Keller, hier Gefahr der Korrosion der technischen Anlagen
- Absorberanlage außer Betrieb
- Risse im Beckenkopf im Freibad, Setzung des Nichtschwimmerbeckens

Die Heizungstechnik für das Hallen- und Freibad ist auch ca. 40 Jahre alt und kann kurzfristig komplett ausfallen. Hier könnte eine mobile Heizung gemietet werden.

Bei der Erstellung eines aktuellen Energiekonzepts zur Wärmeversorgung wurde untersucht, welche Heizungstechnik für das Enztalbad langfristig sinnvoll wäre. Die Kosten für eine Flusswasserwärmepumpenlösung mit Gasbrennwertkessel für Spitzenlastabdeckung liegen bei ca. 1,2 Mio. €.

2. Notwendige Maßnahmen

Freibad - 4 Bauabschnitte

1. Bodenbelag EG öffnen, Abdichten, Teildemontage Umkleidekabinen, Decke verschließen, Wiedermontage / Reduzierung der Umkleidekabinen
2. Sanierung der Dachfläche, Demontage Absorberanlage, Abbruch Abdichtung und Dämmung, Neumontage
3. Demontage und Erneuerung Badtechnik (Filteranlagen) in ca. 8 - 10 Jahren
4. Beckensanierung, eventuell mit einhergehender Reduzierung der Wasserfläche in ca. 10 - 15 Jahren

Hallenbad - Generalsanierung (Planungs- und Bauphase ca. 3 - 3,5 Jahre)

1. Erneuerung der Lüftungsanlage
2. Erneuerung der Heizungsanlage
3. Betonsanierung
4. Dachsanierung einschließlich PV-Anlage
5. Prüfen des Austausches der gesamten Paneelfassade gegen luftdichte Konstruktion

3. Kostenberechnung

Die geschätzten Kosten sind in 4 Bauabschnitte im Freibad aufgegliedert.

Im Hallenbad ist eine Generalsanierung anzudenken, hier ist es nicht möglich verschiedene Bauabschnitte zu bilden.

Diese Kostenschätzung enthält keinen Kostenansatz für die Wärmeerzeugung!

		BA 1 Sanierung Abdichtung Decke über UG Freibadumkleide	BA 2 Dachsanierung Freibad	BA 3 Erneuerung Badetechnik Hallen- und Freibad	BA 4 Beckensanierung Freibad	Generalsanierung Hallenbad
Konto	Bezeichnung	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
100	Grundstück					
200	Herrichten und Erschließen					
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	870.250,00 €	517.550,00 €	30.000,00 €		4.517.240,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	674.330,00 €	60.700,00 €	1.366.174,00 €	389.990,00 €	1.870.360,00 €
500	Außenanlagen	30.000,00 €			3.672.000,00 €	111.780,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				20.000,00 €	50.000,00 €
700	Baunebenkosten	472.374,00 €	173.475,00 €	418.852,20 €	1.224.600,00 €	2.292.280,00 €
800	Finanzierung					
	Summe	2.046.954,00 €	751.725,00 €	1.815.026,20 €	5.306.590,00 €	8.841.660,00 €

Brutto:	2.435.875,26 €	894.552,75 €	2.159.881,20 €	6.314.842,10 €	10.521.575,40 €
Sanierungsjahr:	2025	2026	in ca. 8-10 J.	in ca. 10-15 J.	abhängig von Lüftung/Heizung

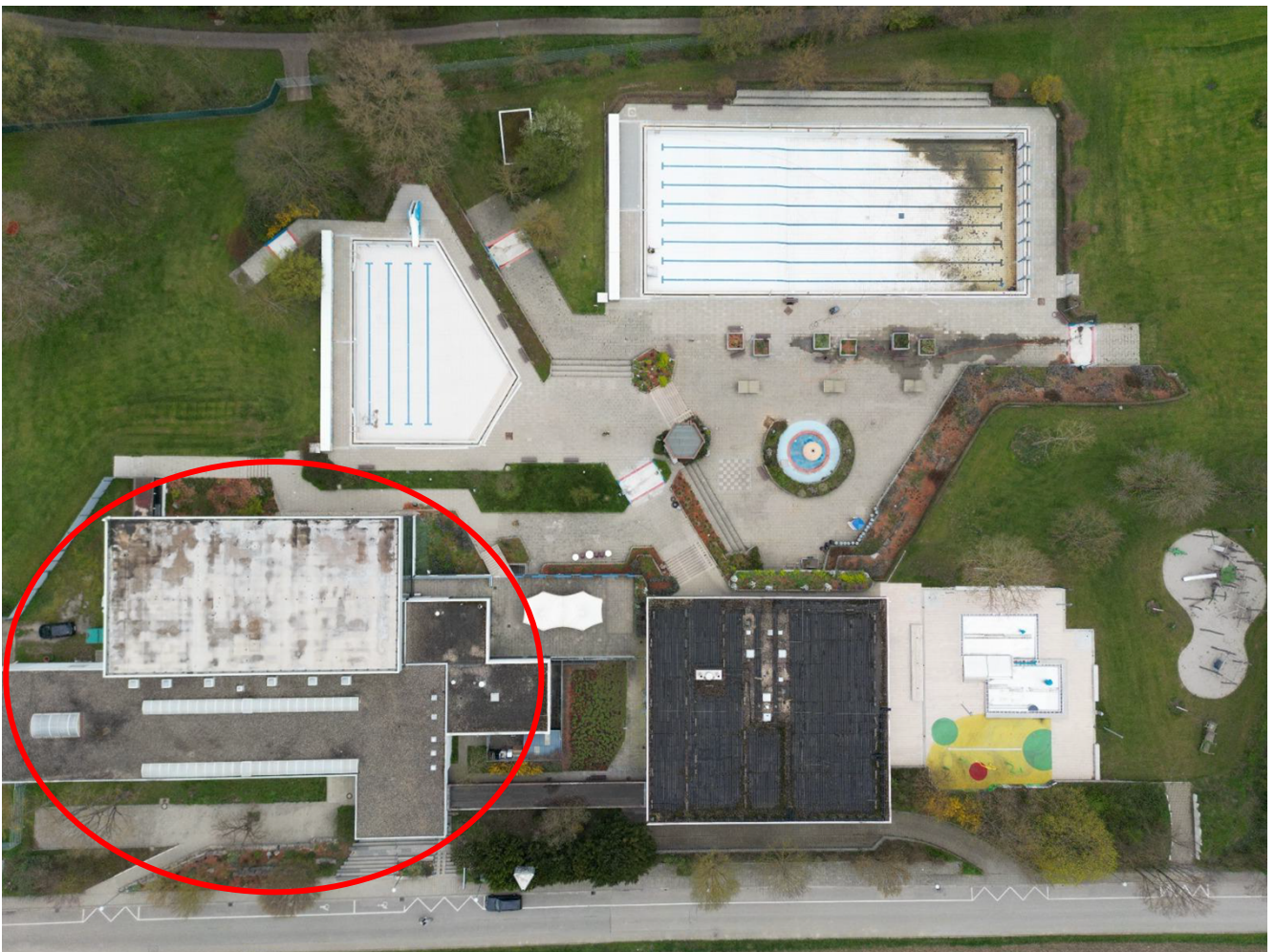
4. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2024 wurden für die zu beauftragenden Planungsleistungen insgesamt 100.000 € bereitgestellt. Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen müsste hiernach über die Haushaltspläne der Jahre 2025 ff erfolgen. Eine Förderung der baulichen Maßnahmen im Freibadbereich ist aus heutiger Sicht aussichtslos. Mit Blick auf die Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,0 Mio. € für die Bauabschnitte 1 und 2 ist eine Finanzierung der im Vorfeld der Mittelbereitstellung nochmals näher zu ermittelnden Kosten - bei einer entsprechenden Prioritäten- setzung durch den Gemeinderat - realistisch. Die Sanierung des Hallenbads (oder eventuell der Neubau eines Hallenbads) ist aus heutiger Sicht ohne Zuwendungen von Bundes- oder von Landesseite kaum möglich. Trotzdem soll auch für das Hallenbad ein Sanierungsfahrplan entworfen werden, damit - falls staatliche Fördermittel in der Zukunft (wieder) zur Verfügung gestellt werden - umgehend ein substantzieller Förderantrag eingereicht werden kann.

5. Zeitlicher Ablauf / Beauftragungen

- Beratung über die zu projektierenden Sanierungsmaßnahmen im Freibad und / oder Hallenbad im Gemeinderat am 24. April 2024
- Beauftragung von „Die Bädermeister“ mit einer ergänzenden Betrachtung der im Frei- und Hallenbad erforderlichen Sanierungsmaßnahmen („kreative Lösungen“)
- Beauftragung von Fachplanern für die weiteren Leistungsphasen (für die vom Gemeinderat priorisierten Maßnahmen bzw. Bauabschnitte)
- Beantragung von staatlichen Zuschüssen, sofern (wieder) ein Förderprogramm auf Bundes- oder Landesebene neu aufgelegt wird
- Veranschlagung von Haushaltsmitteln (Planungs- und Baukosten) im Haushaltsplan 2025
- Frühestmöglicher Beginn von (investiven) Baumaßnahmen im Laufe des Jahres 2025

Sanierung Hallenbad



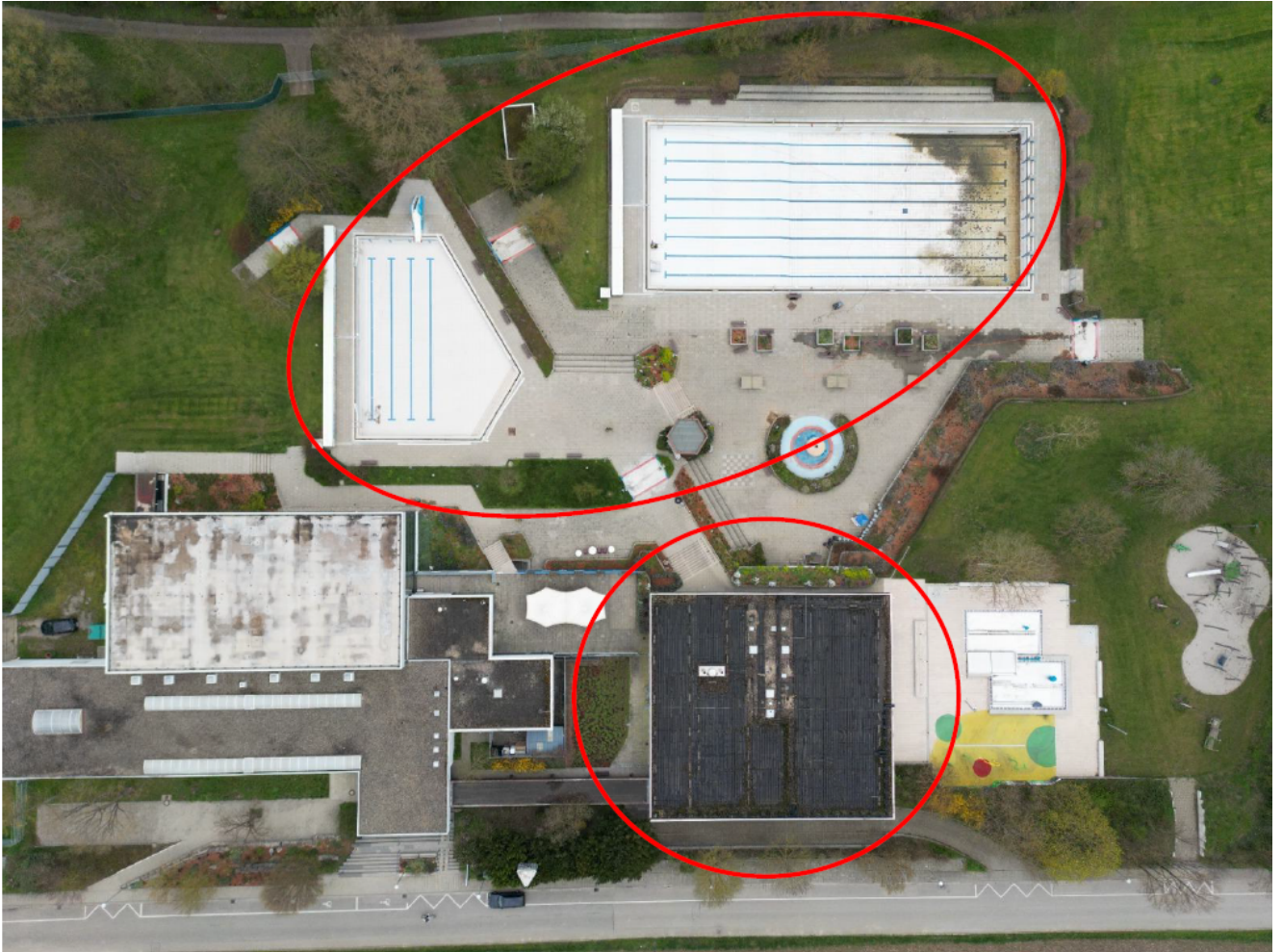
Abplatzungen am Wandfuß KG



Korrosion an der Decke des Beckenumlaufes



Sanierung Freibad



Risse im Beckenkopf Freibad



Dach Freibad

