

Beschlussauszug

Sitzung der Bezirksvertretung Beuel vom 16.06.2020

8.2.1 Rahmenplan zur Neuordnung der Bonner Bäderlandschaft

200671-6 ST

zur Kenntnis genommen

Stellungnahme:

1. Nutzungs- und Funktionskonzept (Anforderungsprofil)

Welches Nutzungs- und Funktionskonzept (Anforderungsprofil) wird für die Bestandsbäder (Franken- und Hardtbergbad) und die Neubaustandorte (Römerbad, Ennertbad, Kurfürstenbad) jeweils zugrunde gelegt? Erwartet werden für die Neubaustandorte Angaben zu den Wasserflächen (Anzahl und Auslegung der Becken) und zur baulichen Auslegung (Bruttorauminhalte (BRI), Bruttogeschossfläche (BGF), Flächen nach DIN 277) und Funktionsflächen.

Den grundsätzlichen Nutzungs- und Funktionsumfang der zu prüfenden Neubau- und Sanierungsmaßnahmen hat die Verwaltung in ihrer Beschlussvorlage bei den einzelnen Stadtbezirken bereits beschrieben.

Danach sind Bäder mit unterschiedlichen Anforderungsprofilen vorgesehen. Diese Anforderungsprofile sollen nach der grundsätzlichen Beschlussfassung über den Rahmenplan noch konkretisiert werden. Im nächsten Schritt sollen deshalb noch Vertreterinnen und Vertreter der unterschiedlichen Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Öffentlichkeit, Initiativen) bei der Spezifizierung des Raum- und Umfeldprogrammes beteiligt werden. Erst im Anschluss an diese Spezifizierungsphase ist die Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 beabsichtigt. Über das Ergebnis der Spezifizierungsphase werden die Gremien informiert.

Die Basis für die weiteren Neubauplanungen bilden verschiedene Bad-Typen, die variiert werden können. Es handelt sich um

- a) ein „Stadtteilhallenbad“ (siehe Anlage 1) mit folgender Ausstattung: ein Mehrzweckbecken 25 m x 12,5 m (5 Bahnen) und ein Lehrschwimm-/Variobecken 12,5 m x 8 m, ergänzt um ein Kleinkind-/Wassergewöhnungsbecken 5 m x 5 m
Wasserfläche insgesamt: 437,50 m²
bebaute Fläche ohne Verkehrswege: 1.609,67 m²
Bruttorauminhalt : 15.181,20 m³
Dieser Bad-Typ ist für den Neubau des Bades in Bad Godesberg am Standort des Kurfürstenbades vorgesehen.

- b) ein „Stadtteilhallenbad mit gleichzeitiger Versorgung des Freibades“ (siehe Anlage 2) mit folgender Ausstattung: ein Mehrzweckbecken 25 m x 12,5 m (5 Bahnen) und ein Lehrschwimm-/Variobecken 12,5 m x 8 m, ergänzt um ein Kleinkind-/Wassergewöhnungsbecken 5 m x 5 m
Wasserfläche insgesamt: 437,50 m²
bebaute Fläche ohne Verkehrswege: 2.865,68 m²
Bruttorauminhalt : 20.025,54 m³
Dieser Bad-Typ ist für den Neubau der Schwimmhalle am Standort des Ennertbades vorgesehen und wird Funktionen zur Versorgung des Freibades beinhalten.
- c) ein „Wettkampfhallenbad“ (siehe Anlage 3) mit folgender Ausstattung: ein Schwimmerbecken 25 m x 21 m (8 Bahnen), ein Mehrzweck-/Variobecken 25 m x 12,5 m, ein Lehrschwimm-/Variobecken 12,5 m x 8 m, ein Kleinkind-/Wassergewöhnungsbecken 5 m x 5 m
Wasserfläche insgesamt: 987,50 m²
bebaute Fläche ohne Verkehrswege: 3.367,16 m²
Bruttorauminhalt: 28.530,15,06 m³
Dieser Bad-Typ ist für einen Neubau am Standort des Römerbades vorgesehen.

Die jeweiligen Raumprogramme, die Grundlage für die Spezifizierungsphase sein sollen, befinden sich im Anhang.

Die Flächenbedarfe ergeben sich aus den „Richtlinien für den Bäderbau“, die vom Koordinierungskreis Bäder 2013 in 5. Auflage herausgegeben worden sind (sog. „KOK-Richtlinie“). Diese Richtlinien sind eine Fach-Planungsgrundlage für den Bäderbau. Herausgeber dieser Richtlinien sind die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen, der Deutsche Schwimm-Verband sowie der Deutsche Olympische Sportbund.

Das Nutzungs- und Funktionskonzept für das Hardtbergbad ergibt sich aus den Unterlagen, die der Beschlussvorlage DS 1911689 beigelegt waren. Bei der Sanierung und Erweiterung des Hardtbergbades soll zusätzlich zur Sanierung der Bestandsschwimmhalle (Mehrzweckbecken und Lehrschwimmbecken) das Schwimmbad mit einem zusätzlichen Lehrschwimmbecken ausgestattet werden. Mit dem geplanten Erweiterungsbau mit Vario-/Funktionsbecken, Kinderbecken und Gastronomie, soll das Kombibad zu einem Familienbad entwickelt werden, das Gäste aus der gesamten Stadt anziehen wird.

Das grundsätzliche Nutzungs- und Funktionskonzept eines sanierten Frankenbades ist in der Beschlussvorlage DS 200671 bereits beschrieben. Es soll neben der Erweiterung von städtebaulichen und quartierbezogenen Funktionen geprüft werden, ob eine Erweiterung des Sportbeckens auf 8 Bahnen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes möglich ist.

Die Verwaltung hat zur besseren Übersichtlichkeit eine Bewertungsmatrix mit den einzelnen zu prüfenden Projekten erstellt.

Die in der Anlage 4 dargestellten Kennzahlen bilden das Verhältnis der Wasserfläche zum umbauten Raum ab und machen die Vorteile der von der Verwaltung vorgeschlagenen Projekte gegenüber den Bestandsbauten deutlich.

Eine Übersicht über die Entwicklung der Wasserflächen ist Anlage 5 zu entnehmen.

2. Prognosewerte der Besucherzahlen der jeweiligen Badstandorte
Welche Prognosewerte hinsichtlich der jährlichen Besucherzahlen liegen den jeweiligen Nutzungs- und Funktionskonzepten für die verschiedenen Standorte zugrunde?

Der Rahmenplan zur Neuordnung der Bonner Bäderlandschaft sieht vor, die bisherigen Badstandorte entweder zu sanieren oder durch Neubauten zu ersetzen. Dabei sollen die Bäder funktional, nachhaltig und zeitgemäß gestaltet werden. Im Vordergrund stehen dabei eine Behebung der langjährigen Defizite und insbesondere eine Überwindung des Sanierungsstaus.

Die Verwaltung prognostiziert auf der Basis der vorgesehenen Ausgestaltung der Bäder folgende jährliche Besucherzahlen. Hierbei werden insbesondere die Attraktivitätssteigerungen, die Erweiterungen in den Wasserflächen und eine geplante Ausweitung der Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit berücksichtigt.

Die Prognose ist der Anlage 6 zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Anforderungen
Können die sich für die jeweiligen Standorte ergebenden Flächenbedarfe für die Bau- und Erschließungsflächen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Anforderungen (GFZ, GRZ, etc.) gedeckt werden? Wenn nein, welche Maßnahmen sind jeweils erforderlich?

Die Flächenbedarfe für die jeweiligen Maßnahmen können auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken gedeckt werden. Dies hat die Verwaltung in einer verwaltungsinternen Vorprüfung bereits ermittelt. Andernfalls hätte die Verwaltung die Vorschläge insbesondere für die Neubaumaßnahmen nicht unterbreitet. Welche planungsrechtlichen Anforderungen und Änderungsnotwendigkeiten sich ergeben, sind in der Beschlussvorlage bei den jeweiligen Maßnahmen dargestellt.

4. Baukosten
Wie werden die Baukosten (Kostengruppe 300 und 400 gemäß DIN 276) für die Neubauten gemäß dem hier zugrunde liegenden Nutzungs- und Funktionskonzept von der Verwaltung zum Kostenstand 2020 veranschlagt (Angaben jeweils in Euro/Kubikmeter bzw. Quadratmeter BRI bzw. BGF)?

In der Beschlussvorlage ist unter Ziffer 3 (Annahmen zum Finanzrahmen, Seite 12 ff) beschrieben, auf welcher Grundlage die Verwaltung den Kostenrahmen

ermittelt hat. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Darstellung nach Kostengruppen daher noch nicht möglich. Dies setzt den Abschluss mindestens der Leistungsphasen 1 und 2 voraus. Die Verwaltung hat auf der Grundlage der Nutzungs- und Funktionskonzepte und der Richtlinien Bäderbau des Koordinierungskreises Bäder Bruttoreum-Inhalte ermittelt und diese für die in Betracht kommenden Badtypen jeweils mit 650€/m³ angenommen. Für die Neubaumaßnahmen ergeben sich bei diesen Annahmen die folgenden Baukosten nach dem Stand 2020:

Neubau am Standort des Kurfürstenbades:

Brutto-Rauminhalt 15.000 m³ x 650 €/m³ = 9.750.000 €

Neubau am Standort des Ennertbades:

Brutto-Rauminhalt 20.000 m³ x 650 €/m³ = 13.000.000 €

Neubau am Standort des Römerbades:

Brutto-Rauminhalt 30.000 m³ x 650 €/m³ = 19.500.000 €

Baupreisindex 4% / Jahr bei Neubauten + Risikozuschlag von 20%

Die Verwaltung hat sich bei den Kostenannahmen insbesondere an derzeitigen Planungen von Hallenbädern orientiert.

Beispiel Königswinter: In der Stadt Königswinter wird derzeit der Ersatzneubau eines Hallenbades errichtet. Dieses Bad wird über einen Brutto-Rauminhalt von 19.500 m³ verfügen. Die Kosten belaufen sich nach erfolgter Ausschreibung auf rund 10,9 Mio. € brutto. Hieraus ergibt sich für den BRI ein Kostenindex von rund 559 €/m³.

5. Jährliche Betriebskosten

Welche jährlichen Betriebskosten ergeben sich für die Hallenbäder nach derzeitigem Stand (Angaben in Euro pro Quadratmeter Wasserfläche, nur reiner Betriebsaufwand ohne Aufwand für Instandhaltung)? Wie wird der Aufwand für die geplanten Neubauten zum Kostenstand 2020 von der Verwaltung veranschlagt?

Die Wasserfläche des Frankenbades beträgt 783,5 m². Für das Frankenbad ergeben sich jährliche Betriebskosten (incl. Personalkosten) i.H.v. 1.884 EUR pro Quadratmeter Wasserfläche (945,72 EUR ohne Personalkosten).

Die Wasserfläche des Hallenbades Beuel beträgt 387,5 m². Für das Hallenbad Beuel ergeben sich jährliche Betriebskosten (incl. Personalkosten) in Höhe von 2.635 EUR pro Quadratmeter Wasserfläche (1.317 EUR ohne Personalkosten).

Zugrunde gelegt wurde ein 5-Jahres-Durchschnitt, der u.a. die laufende Bauunterhaltung, nicht jedoch größere Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. die Dachsanierung im Hallenbad Beuel) berücksichtigt.

Die Halle des Hardtbergbades hat eine Wasserfläche von 412,5 m², allerdings werden die Betriebskosten für Hallen- und Freibadbereich gemeinsam erfasst und können nicht (auch nicht schätzungsweise) differenziert dargestellt werden.

Für das Kurfürstenbad (Wasserfläche 312,5 m²) ergaben sich bis zur Schließung im Jahr 2016 jährliche Betriebskosten (incl. Personalkosten) i.H.v. 2.636 EUR pro Quadratmeter Wasserfläche (1.183 EUR ohne Personalkosten). Für die geplanten Neubaubauten können die jährlichen Betriebskosten derzeit noch nicht beziffert werden. Dies setzt den Abschluss der Leistungsphasen 1 und 2 voraus.

Für die geplanten Neubauten können die jährlichen Betriebskosten derzeit noch nicht beziffert werden. Dies setzt den Abschluss der Leistungsphasen 1 und 2 voraus.

6. Berücksichtigung der Investitionsbedarfe in der Finanzplanung
Welche Vorstellungen hat die Verwaltung hinsichtlich der zeitlichen Abwicklung aller Maßnahmen? Mit welchen Investitionsbedarfen (Euro/Haushaltsjahr) wäre bei diesem Szenario im Rahmen der Finanzplanung unter Berücksichtigung von Baupreissteigerungen zu rechnen? Welche Baupreissteigerungen werden hierbei von der Verwaltung zugrunde gelegt?

Die Verwaltung hat unter Ziffer 6 eine vorläufige Zeitplanung dargestellt. Diese beinhaltet, dass die Maßnahmen bis spätestens zum Jahr 2030 umgesetzt worden sind.

Unter der Annahme, dass die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen entsprechend dieses Zeitplanes realisiert werden, müssten in der Finanzplanung folgende Investitionsbedarfe berücksichtigt werden:

2020/2021 2 Mio. €

Investitionsmittel

2021	10 Mio. €
2022	30 Mio. €
2023	15 Mio. €
2024	15 Mio. €
2025	15 Mio. €
2026	15 Mio. €
2027	15 Mio. €
2028	8 Mio. €
2029	5 Mio. €

gesamt 130 Mio. €.

Die Verwaltung hat bei den Annahmen zum Finanzrahmen eine Baupreissteigerung von jährlich 4 % zugrunde gelegt. Dies entspricht dem Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude im Durchschnitt der letzten drei Jahre (Quelle: Statistisches Bundesamt, Konjunkturindikatoren).

Außerdem sind folgende Risikoschläge angenommen worden:

- 20% bei Neubauten
- 30% bei Sanierung

7. Zeitliche Beschleunigungen

Gäbe es aus Sicht der Verwaltung Möglichkeiten zur zeitlichen Beschleunigung unter Sicherstellung des Schulschwimmens mit welchen Auswirkungen auf die Finanzplanung?

Die Verwaltung hält die Durchführung aller Maßnahmen in einem Zeitraum von rund 10 Jahren für ambitioniert aber realistisch. Die Planungsphasen für alle Projekte sollen parallel durchgeführt werden. Die Verwaltung wird nach Abschluss der Grundlagenermittlungen und Vorplanungen (Leistungsphasen 1 und 2) einen überarbeiteten Zeitplan für alle Maßnahmen vorstellen und insbesondere Möglichkeiten zur zeitlichen Beschleunigung darstellen.

8. Option Kombibad Rüngsdorf

Optional wird die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob am Panoramabad Rüngsdorf unter Standortgesichtspunkten die Einrichtung eines Kombibades möglich wäre.

Die Verwaltung favorisiert grundsätzlich die Errichtung von Kombibadstandorten. Das Freibad Rüngsdorf verfügt jedoch nicht über das erforderliche Erweiterungspotential. Das Gesamtgrundstück umfasst 15.774 qm, wovon 1.352 qm bebaut sind. Die Liegewiese des Freibades ist mit 6.664 qm in Bezug auf das Wasserangebot schon jetzt sehr klein und sollte deshalb nicht noch mit einem Hallenbad überbaut werden. Im Vergleich umfasst das Gesamtgrundstück am Ennertbad 68.390 qm, davon bebaut 1.530 qm, Liegewiese 55.375 qm).