

**Ratsherr
Jan Kuhnert**

DIE LINKE.

Fraktion in der Stadtvertretung
Neubrandenburg

Toni Jaschinski
Fraktionsvorsitzender
Fr.-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Telefon (0395) 5 55 27 71
Mobil 0178/480 53 58
dielinke.fraktion@Neubrandenburg.de
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
Konto-Nr. 30 10 43 41 02
BLZ 150 502 00

DIE LINKE. Fraktion in der Stadtvertretung Neubrandenburg
Fr.-Engels-Ring 53 * 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Der Stadtpräsident
Fr.-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

ANF/VII/0051

Anfrage: Untersuchung Schwimmhallen Standorte

Neubrandenburg, den 17.03.2021

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident, lieber Dieter,

in der Nachbetrachtung der außerordentlichen Sondersitzung des SEA am 10.03.2021 zu den Standortvergleichen für eine Schwimmhalle sind viele Fragen aufgetreten, welche Sie dem OB bitte zur (sehr) zeitnahen Beantwortung zukommen lassen.

Vorab möchte ich meiner Freude Ausdruck verleihen, dass dem Wunsch vieler Neubrandenburger*innen nach einer neuen Schwimmhalle endlich Rechnung getragen werden soll. Dier Vortrag des beauftragten Unternehmens „KPlan-AG“ war aber m.E. eher eine „Gegenrede“ denn einer Befürwortung. Aber das ist nur die Wiedergabe eines subjektiven Eindrucks.

- 1) Das Lokschuppenareal scheint ein Favorit der Verwaltung zu sein, was man aus reiner Betrachtung zur Erreichbarkeit nachvollziehen kann. Vor geraumer Zeit hatte ein privater Interessent bereits einen Anlauf unternommen, das Areal mit einem Sport-und Gesundheitspark zu erschließen. Hier sollte auch eine Schwimmhalle/Spaßbad mit Einzug halten. Von diesem Vorhaben verabschiedete sich der Interessent, trotz bereits getätigter Planung dann doch wieder mit der Begründung dass die Kosten zu hoch wären. Es muss also eine grobe Übersicht zu Kosten dieses Areals geben!
Sind diese Kosten der Verwaltung bekannt? Wenn ja, wie hoch beliefen sie sich?
- 2) Herr Renner gab mir gegenüber am Rande an, dass es bereits eine „ältere“ Studie/Erhebung zur Kontaminierung des Erdreichs und den im Bau befindlichen „Giften“ gäbe. Gibt es diese Studie und wenn ja, wieso kann diese den Fraktionen nicht zur Verfügung gestellt werden?
- 3) Wie viel kontaminierter Boden müsste am Lokschuppenareal abgetragen und ausgetauscht werden?
- 4) Herr Renner gab auf die Frage von RH Bromberger an, das der Veräußerer, die DB, die Sanierungskosten zur Entsorgung „antellig“ übernehmen würde. Ist ein genauer Betrag oder Prozentsatz vereinbart worden? Wie hoch ist dieser? Und gilt dies nur für die Entsorgung des kontaminierten Bodens oder auch für die „Entgiftung“ des denkmalgeschützten Gebäudebestandes?

- 5) Sie Herr OB gaben auf Nachfrage von Herrn Hinzer an, dass die Kosten für eine neue Schwimmhalle nicht das „wichtigste Kriterium“ sein solle. Das freut mich natürlich ungemein, denn ich habe in der Vergangenheit immer wieder darauf aufmerksam gemacht, dass tarifgebundene Unternehmen kaum eine Chance hätten, eine Ausschreibung zu gewinnen, wenn immer der „billigste“ den Zuschlag bekäme. Woher kommt nun dieser Sinneswandel? Und aus welcher Quelle decken wir diese (freiwillige) Leistung?
- 6) Auf meine Frage nach o. beschriebenen Kosten gab Herr Renner an, dass auch alle anderen Standorte Mängel aufwiesen, welche sich kostentreibend auswirken können. Hier hätte ich gern eine genauere Erklärung zu den einzelnen Standorten. Welche Mängel sind an den vier Standorten bekannt? Welche Kosten könnten hier auf die Stadt zukommen? Letzteres kann, wenn nicht genau zu beziffern, gern mit Erfahrungswerten unterlegt werden.
- 7) Wie hoch sind die Kosten für die Machbarkeitsstudie und erstrecken sich diese Kosten auf die weiterführenden Phasen, sollte die Stadtvertretung sich auf zwei Standorte festlegen können?

Mir ist sehr wohl bewusst, dass es sehr umfangreiche Fragestellungen sind, die aber m.E. den Stadtvertreterinnen und Stadtvertretern unbedingt bekannt sein sollten, bevor sie sich auf zwei Standorte festlegen. Sollten nähere Angaben schwierig sein, insbesondere was die Kostenfragen betrifft, würden mir zur ersten Betrachtung auch Erfahrungswerte bzw. Kostenschätzungen reichen. Ich denke ohne derlei Angaben wird es schwierig eine akzeptable Entscheidung zu treffen, wissen wir doch, dass eine Schwimmhalle ohne problembehaftetem Baugrund schon zwischen 23 und 27 Millionen Euro kosten dürfte. Eine ähnliche Angabe (ca. 20 Mio) hatte Herr Lanzinger ja bereits in o.g. Sondersitzung angegeben

Mit freundlichen Grüßen

Jan Kuhnert
Stadtvertreter



Stadt Neubrandenburg – Postfach 11 02 55 – 17042 Neubrandenburg

Herrn
Jan Kuhnert

30.03.2021

**Anfrage zur Untersuchung der Schwimmhallen-Standorte
ANF/VII/0051**

Sehr geehrter Ratsherr Kuhnert,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 17.03.2021 kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

- 1) Das Lokschuppenareal scheint ein Favorit der Verwaltung zu sein, was man aus reiner Betrachtung zur Erreichbarkeit nachvollziehen kann. Vor geraumer Zeit hatte ein privater Interessent bereits einen Anlauf unternommen, das Areal mit einem Sport- und Gesundheitspark zu erschließen. Hier sollte auch eine Schwimmhalle/Spaßbad mit Einzug halten. Von diesem Vorhaben verabschiedete sich der Interessent, trotz bereits getätigter Planung dann doch wieder mit der Begründung, dass die Kosten zu hoch wären. Es muss also eine große Übersicht zu Kosten dieses Areals geben! Sind diese Kosten der Verwaltung bekannt? Wenn ja, wie hoch beliefen sie sich?**

Der Verwaltung liegt eine Kurzbeschreibung nebst einer Kostenschätzung für das von Herrn Gillmeister ursprünglich verfolgte Projekt eines „Sport- und Gesundheitsparks“ im Lokschuppenareal vor. Die Schwimmhalle bildete in diesem Kontext nur ein Teilprojekt und sollte im sogenannten Lokschuppen 2 (östlicher Lokschuppen) verortet werden. Neben einem 50m-Becken mit 6 Bahnen beinhaltete dieser Projektteil 3 Therapiebecken sowie einen Sauna- und einen Fitnessbereich. Die damit verbundene Wasserfläche belief sich auf 250 m². In den Außenanlagen waren 200 Stellplätze für die Gesamtanlage integriert. Die Kostenschätzung für den Umbau des Lokschuppens 2 belief sich auf 9,95 Mio. EUR. Hinzuzurechnen sind Kosten zur Herrichtung der Außenanlagen von 750.000,00 EUR. Nicht enthalten im Kostenansatz waren notwendige Abrisskosten sowie Kosten zur Beseitigung der Altlasten. Zu beachten ist auch, dass diese Kostenschätzung bereits aus dem Jahr 2016 datiert. Im Jahr 2018 hat sich die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Schwimmhallenplanung zu eigen gemacht und sich um die Bereitstellung von Mitteln aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ bemüht. Die Stadtvertretung hat in diesem Zusammenhang den Beschluss 659/36/18 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“; Sanierung und Umbau des östlichen Lokschuppens zu einer Schwimmhalle“ gefasst. Vor Antragstellung wurden durch die Verwaltung der Kostenansatz aktuali-

siert und die fehlende Kostengruppen einbezogen. Die geschätzten Kosten beliefen sich im Ergebnis auf 18 Mio. EUR.

- 2) Herr Renner gab mir am Rande an, dass es bereits eine „ältere“ Studie/Erhebung zur Kontamination des Erdreichs und den im Bau befindlichen „Giften“ gäbe. Gibt es diese Studie und wenn ja, wieso kann diese den Fraktionen nicht zur Verfügung gestellt werden?**

Im Auftrag der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft mbH wurde im Mai 2014 eine Gefährdungsabschätzung für die Liegenschaft des ehemaligen Lokschuppens vorgenommen. Das Gutachten kann bei der Gesellschaft eingesehen werden.

- 3) Wie viel kontaminierter Boden müsste am Lokschuppenareal abgetragen und ausgetauscht werden?**

Die Gefährdungsbeurteilung betrachtet das gesamte Lokschuppenareal, demnach also auch Bereiche, die nicht für die Umsetzung des Schwimmhallenprojektes benötigt werden. Insgesamt wird ein Aushub von 5.050 m³ zur Beseitigung der Altlasten empfohlen. Der dem Schwimmhallenprojekt zuzuordnende Bereich umfasst ca. 2.500 m³.

- 4) Herr Renner gab auf die Frage von RH Bromberger an, dass der Veräußerer, die Deutsche Bahn AG, die Sanierungskosten zur Entsorgung „anteilig“ übernehmen würde. Ist ein genauer Betrag oder Prozentsatz vereinbart worden? Wie hoch ist dieser? Und gilt dies nur für die Entsorgung des kontaminierten Bodens oder auch für die „Entgiftung“ des denkmalgeschützten Gebäudebestandes?**

Mit Kaufvertrag aus dem Jahre 2014 hat sich die DB Netz AG verpflichtet, die Kosten für die baubedingte Entsorgung von betriebsbedingten verunreinigten Bauschutt und Bodenmaterial (Aushub, Transport und Abnahme von Bodenmaterial) in einem Umfang von bis zu 100.000,00 EUR zu tragen.

- 5) Sie, Herr Oberbürgermeister, gaben auf Nachfrage von Herrn Hinzer an, dass die Kosten für eine neue Schwimmhalle nicht das „wichtigste Kriterium“ sein solle. Das freut mich natürlich ungemein, denn ich habe in der Vergangenheit immer wieder darauf aufmerksam gemacht, das tarifgebundene Unternehmen kaum eine Chance hätten, eine Ausschreibung zu gewinnen, wenn immer der „billigste“ den Zuschlag bekäme. Woher kommt nun dieser Sinneswandel? Und aus welcher Quelle decken wir diese (freiwillige) Leistung?**

Richtig ist, dass ich ausgeführt habe, dass bei einem Schwimmhallen-Bau die preiswerteste Variante nicht das wichtigste Kriterium sein kann. Ich habe diese Aussage jedoch als Konditionalsatz formuliert: Wenn wir die preiswerteste Schwimmhalle mit möglichst wenig Risiken bauen möchten, dann müssen wir sie am Stadtrand auf einem Grund, dessen Bodenverhältnisse wir kennen und in Modulbauweise bauen. Wichtig sind bei solch einem Vorhaben aber gerade Fragen, wie z. B. die Erreichbarkeit, die Stadtgestaltung und mögliche Entwicklungspotenziale des Gebietes.

Ich kann in dieser Aussage keine veränderte Sichtweise der Verwaltung auf das Vergaberecht, noch konkrete Aussagen zu Baukosten oder Kosten des laufenden Betriebs erkennen.

- 6) Auf meine Frage nach o. beschriebenen Kosten gab Herr Renner an, dass auch alle anderen Standorte Mängel aufwiesen, welche sich kostentreibend auswirken können. Hier hätte ich gern eine genauere Erklärung zu den einzelnen Standorten. Welche Mängel sind an den vier Standorten bekannt? Welche Kosten könnten hier auf die Stadt zukommen? Letzteres kann, wenn nicht genau zu beziffern, gern mit Erfahrungswerten unterlegt werden.**

Bei allen noch in der Diskussion befindlichen Standorten handelt es sich um städtebaulich integrierte Standorte. Die Aktivierung selbiger ist mit sogenannten städtebaulichen Mehraufwendungen

gegenüber einem Standort auf der sogenannten „grünen Wiese“ verbunden. Die städtebaulichen Mehraufwendungen für die einzelnen Standorte sind für den Standort:

Lokschuppen

- denkmalrechtliche Vorgaben
- Aufwand zur Altlastensanierung

Weidenweg

- erhöhter Gründungsaufwand auf Grund Bauschutt- und Torfablagerungen (Pfahlgründung)
- Ersatzbedarf für in Anspruch zu nehmende Stellplätze

Messeplatz

- erhöhter Gründungsaufwand auf Grund Torfablagerungen und hohen Grundwasserstand (Pfahlgründung)
- Ersatzbedarf für in Anspruch zu nehmende Stellplätze sowie den Messeplatz

Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“

- denkmalrechtliche Vorgaben
- Grunderwerb

Die mit dem in Rede stehenden städtebaulichen Aufwendungen verbundenen Kosten werden im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt.

7) Wie hoch sind die Kosten für die Machbarkeitsstudie und erstrecken sich diese Kosten auf die weiterführenden Phasen, sollte die Stadtvertretung sich auf zwei Standorte festlegen können?

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie belaufen sich auf 36.083,25 EUR. Leistungsbestandteile sind eine umfassende Bedarfsanalyse (inklusive Berechnung des Wasserflächenbedarfs), die Zielgruppendefinition, die Entwicklung eines Angebotskonzeptes, Bewertung der im Rahmen der Standortermittlung favorisierten Standorte hinsichtlich ihrer Eignung aus wirtschaftlicher Sicht, Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Zwischenbericht, Darstellung der notwendigen Investitionskosten und der zu erwartenden Betriebskosten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie geringen Energieverbrauchs sowie hoher Energieeffizienz und geringer Wartungs- und Reparaturkosten, Darstellung der Lebenszykluskosten für wesentliche Einrichtungs- und Anlagenbestandteile, Darstellung und Vergleich verschiedener Betreiber- und Finanzierungsmodelle, Ableitung einer Wirtschaftlichkeitsprognose, abschließende Standortbewertung, Verfassen des Endberichtes.

Die Kosten decken den Aufwand zur Ermittlung der Investitionskosten auf Basis des Bruttoflächenindex des Objektes sowie des städtebaulichen Mehraufwandes unter Anwendung des Baukostenindex ab. Sie decken nicht den Aufwand für die Objektplanung und der damit verbundenen Vorplanung inklusive der damit einhergehenden Kostenschätzung nach HOAI (Leistungsphasen 1 und 2).

Mit freundlichen Grüßen


 i. V. Witt
 Silvio Witt
 Oberbürgermeister