



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0734

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Schwimmbad Neubrandenburg
hier: Übertragung der Bauherrenfunktion

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	16.11.2023	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport	22.11.2023	7	-	2	-	beraten
Finanzausschuss	22.11.2023	-	9	-	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2023	3	3	-	-	beraten
Hauptausschuss	30.11.2023	3	9	-	-	Antrag des OB gem. § 29 KV M-V
Stadtvertretung	14.12.2023					

Neubrandenburg, 08.11.2023

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der §§ 2 (2) und 22 (2) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wird im Rahmen ihres satzungsmäßigen Gegenstands die Aufgabe der Planung des neuen Schwimmbades im Stadtgebiet von Neubrandenburg übertragen. Der Oberbürgermeister wird zu einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss ermächtigt.
2. Die Entwurfsplanung mit der Haushaltsunterlage Bau (Planungsphase 3 HOAI) ist der Stadtvertretung zur Bestätigung vorzulegen.
3. Über die Errichtung des Schwimmbades in Neubrandenburg befindet die Stadtvertretung gesondert zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit der Einwerbung von Drittmitteln und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.
4. Grundlage der Planung und Errichtung stellt die mit Beschluss Nr. STV 27/22/2022 vom 22.09.2022 bestätigte Ausführungsvariante/Aufgabenstellung dar.
5. Das Schwimmbad ist auf dem Parkplatz „Am Stargarder Tor“ zu planen und zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen:

Entsprechend der vorgenommenen Schätzung auf Basis der Nutzflächen und Rauminhalte und der flächenbezogenen Baukosten ist mit Planungs- und Baukosten für das Schwimmbad in Höhe von 21,6 Mio. EUR zu rechnen (Stand 31.12.2021). Darüber hinaus entstehen Aufwendungen in Höhe von ca. 9,6 Mio. EUR für notwendige Ersatzmaßnahmen, Gründungsaufwendungen, Kosten für Freimachung und Altlastenbeseitigung. In Abhängigkeit des konkreten Realisierungszeitpunktes ist mit jährlichen Kostensteigerungen zu rechnen.

Kostenseitig relevant sind zunächst die Planungskosten. Diese belaufen sich auf ca. 3,5 Mio. EUR.

Die Kosten lasten zunächst der Gesellschaft an. Zur Minimierung derselben wird der Einsatz von Fördermitteln angestrebt. Zum Zweck der Generierung von Fördermitteln sind zunächst die Entwurfsplanung mit der Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) und die Genehmigungsplanung beizubringen. Diese verursachen einen Kostenaufwand von 600.000 bis 700.000 EUR (ohne Tragwerksplanung).

Gelingt die Generierung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung, kann der Eigenanteil für Investitionen auf ca. 14,8 Mio. EUR abgesenkt werden.

Das wirtschaftliche Betriebsergebnis eines künftigen Bäderbetriebs ergibt auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung einen jährlichen Zuschussbedarf von 1,47 Mio. EUR. Diese Aussage bedarf allerdings mit der zu erarbeitenden Entwurfsplanung einer Präzisierung.

Klimarelevanz:

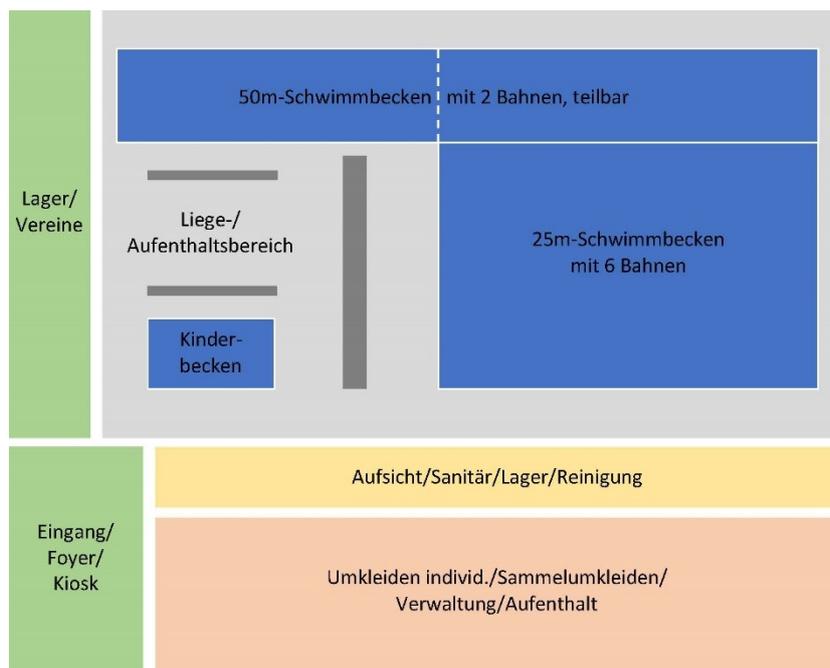
- Auswirkungen auf den Klimaschutz ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

*Erläuterung: Die Klimarelevanz ist erst mit der Umsetzung gegeben.

Begründung:

Mit Beschluss Nr. STV 21/14/2022 vom 03.02.2022 hat sich die Neubrandenburger Stadtvertretung zum Neubau eines Schwimmbades in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bekannt und in der Folge sich nach umfangreicher inhaltlicher Befassung mit Beschluss Nr. STV 27/22/2002 vom 22.09.2022 zum zu realisierenden Raumprogramm verständigt. Zudem wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Möglichkeit der Übernahme der Bauherrenfunktion und späteren Betreiberaufgabe durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu prüfen.

Entsprechend Beschlusslage hat die Planung und Neuerrichtung des Schwimmbades auf Grundlage der Variante 4 der Machbarkeitsstudie der Fa. kplan® AG vom 12.10.2021 zu erfolgen. Diese Variante umfasst ein 25 m-Becken mit 6 Bahnen und weitere 2 Bahnen mit einer Länge von 50 m.



Die Wasserfläche besagter Variante beträgt ca. 675 m².

Zu dieser Variante wird seitens des Gutachters ein sogenanntes Ergänzungsangebot empfohlen. Dieses beinhaltet ein Kinderbecken, einen Hubboden im Schwimmbecken bzw. Lehrschwimmbecken und einen Saunabereich.

Das daraus abgeleitete Raumprogramm ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Vorfeld der Entscheidung zur Ausführungsvariante hatte die Stadtvertretung zur Bestimmung des Raumprogramms im Rahmen einer umfassenden politischen Befassung verschiedene Realisierungsvarianten einer sportfachlichen und fiskalischen Bewertung unterzogen.

Zudem wurden zur besseren Einschätzung/Bewertung Bestandsobjekte besucht und Erfahrungsgespräche mit den Bauherren und Betreibern der Schwimmbäder geführt.

Zur sportfachlichen Bewertung wurden auch die Positionen der einzelnen Interessengruppen erfragt und in einer sportfachlichen Gesamtbewertung zusammengefasst. Neben der sportfachlichen und der finanziellen Betrachtung der Varianten wurden auch die Familienfreundlichkeit, die Barrierefreiheit und das Erweiterungspotential bewertet.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Grobkostenschätzung für die in Rede stehende Ausführungsvariante vorgenommen. Grundlage der Grobkostenschätzung ist dabei eine ermittelte Bruttogeschossfläche (BGF) von 3.900 m² bzw. ein Bruttorauminhalt (BRI) von ca. 21.500 m³. Die Grobkostenschätzung für die Variante 4 (25 m-Becken mit 6 Bahnen, zuzüglich 2 Bahnen mit 50 m, Kinderbecken) beläuft sich auf 17,49 Mio. EUR netto bzw. 21,6 Mio. EUR brutto.

Mit der Inanspruchnahme des präferierten Standortes auf dem Parkplatz „Am Stargarder Tor“ für den Neubau des Schwimmbades sind mit der Baumaßnahme sogenannte standortbezogene Mehraufwendungen verbunden. Diese betragen für notwendige Ersatzmaßnahmen zur Absicherung des dort befindlichen ruhenden Verkehrs, für gründungsbezogene Mehraufwendungen, Freimachung des Grundstückes und Altlastenbeseitigung ca. 9,6 Mio. EUR.

Zur Finanzierung des Schwimmbades sollen Fördermittel eingeworben werden. Die in Frage kommenden Programme sowie die Wahrscheinlichkeit der Generierung wurden in der Machbarkeitsstudie dargestellt. Unter der Prämisse, dass Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung eingeworben werden können, reduzieren sich die finanziellen Belastungen. Sie können im Rahmen dieses Programms auf 14,8 Mio. EUR (netto) bzw. 17,6 Mio. EUR (brutto) minimiert werden.

Kostenübersicht:

Kostengruppen	Kosten in TEUR brutto
Ersatzmaßnahmen	6.999
Mehraufwand Gründung	678
Freimachen/Altlasten	2.000
Erwerbskosten	0
Baukosten Schwimmbad	21.600
Ausgleichsmaßnahmen Umweltschutz	0
Zwischensumme	31.253
Förderfähige Kosten	18.130
Förderpotential/Zuwendungen	13.606
Eigenanteil Investitionen	17.610
Jährliche Kosten	
Erlöse	946
Betriebskosten	- 1.518
Zwischensumme Betrieb	- 572
Kapitalkosten (AfA + Zins)	- 900
Ergebnis p. a.	- 1.473

Die Kostenübersicht enthält auch die jährlich zu tragenden Kosten unter Beachtung der Erlöse, Betriebskosten und Kapitalkosten.

Die von der Stadtvertretung vorgegebene Ausführungsvariante und das daraus resultierende

Raumprogramm bilden nunmehr die Grundlage für die Objektplanung. Bevor diese beauftragt wird, bedarf es jedoch einer Entscheidung zur Bauherrenschaft. In diesem Zusammenhang war und ist zu prüfen, ob diese Funktion durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH übernommen werden kann.

Grundsätzlich besteht die Bereitschaft der Gesellschaft, diese Aufgabe zu übernehmen. Allerdings setzt die Aufgabenwahrnehmung eine entsprechende Beschlussfassung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg voraus.

Nach eingehender Betrachtung ist die Gesellschaft geeignet und in der Lage, die Bauherrenfunktion zu übernehmen. Hierfür sprechen insbesondere folgende Sachverhalte:

- Die Gesellschaft verfügt über vielfältige Erfahrungen bei der Planung und baulichen Umsetzung von großen Investitionsvorhaben.
- Die Gesellschaft hat darüber hinaus eine hohe technische und betriebsorganisatorische Fachkompetenz im Betrieb baulicher Anlagen, auch im Bäderbereich.
- Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH verfügt über qualifiziertes Personal zur Betreuung derartiger Anlagen.
- Die Gesellschaft verfügt über die notwendige finanzielle Leistungsfähigkeit zur Abwicklung eines Vorhabens dieser Größenordnung.
- Durch die Übertragung der Bauherrenfunktion ergibt sich die Chance einer zügigeren Umsetzung des Vorhabens, da das Vorhaben nicht direkt den kommunalen Haushalt anlastet und somit nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu pflichtigen Leistungen der Stadt steht.

Die Möglichkeit der Einbeziehung des Bäderbetriebes in den steuerlichen Querverbund des Unternehmens kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden und bedarf insofern einer fortlaufenden Betrachtung/Untersuchung.

Begrenzende Faktoren bezüglich der Übernahme der Bauherrenfunktion durch die Gesellschaft sind:

- die Notwendigkeit des „Einkaufs“ von fachlich konditionierten Planungsbüros zur Erstellung der Planung
- die Notwendigkeit des „Einkaufs“ einer erforderlichen Projektmanagementkapazität.

Zwar verfügt das Unternehmen über Personal mit Projektmanagementenerfahrungen, jedoch sowohl der Umfang der Aufgabe als auch deren Spezifik erfordern die Einstellung von zusätzlichem, fachlich geeignetem Personal (Schaffung einer zusätzlichen Stelle).

Besagte beschränkende Faktoren treffen auch beim Verbleib der Bauherrenfunktion bei der Stadt auf selbige zu.

Kritisch ist indessen der Umstand, dass die Investitionsmaßnahme parallel zu den laufenden Investitionen in der Gesellschaft zum Umbau des Wärmenetzes und elektrischen Netzes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vollzogen werden muss und die Gesellschaft damit bereits finanziellen Belastungen ausgesetzt ist.

In der Folge der Beschlussfassung der Stadtvertretung ist zunächst die Entwurfsplanung mit der HU-Bau (Planungsphase 3 HOAI) und die Genehmigungsplanung (Planungsphase 4 HOAI) zu beauftragen/zu erarbeiten. Erstere ist der Stadtvertretung zur Bestätigung vorzulegen. Sie bildet die Grundlage zur Einwerbung von Fördermitteln.

Zur Koordination **aller** mit der Baumaßnahme verbundenen Einzelmaßnahmen wird zwischen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der Stadtverwaltung eine Arbeitsgruppe gebildet.

Schwimmbad Neubrandenburg
hier: **Raumprogramm**

Raumprogramm Schwimmbad Neubrandenburg		
Bezeichnung	Größe/Anzahl/Abmessungen/Vorschriften	m²
Zentraler Eingangs- und Foyerbereich		
Eingangsbereich, Foyer, Automaten Buffet, Sitzmöglichkeiten	entwurfsabhängig jedoch ca. siehe auch KOK	100
Windfang		10
Kassenbereich mit Kassentheke		8
WC Damen für Besucher		3
WC Herren für Besucher		3
WC Behinderte Besucher	entsprechend Norm	5
Putzmittelraum		2
Umkleide- und Sanitärbereich		
Damen- und Herrenumkleide mit integrierten Behindertenumkleiden (Inklusion)	min. 250 Umkleideschränke mit Sitzbank Barrierefreiheit, Anzahl Behindertenumkleiden entsprechend Norm	
Familienumkleiden	1 x mit separatem Schambereich und Schränken, Bänken und Wickelablagen	10
Wechselkabinen	16 - 20 x, mit Sitzbank möglichst in einer Reihe angeordnet	25 - 30
Sammelumkleiden mit verschließbaren Schränken	4 x für je 25 Personen, je 0,5 m Hakenlänge je Person/ je 10 Schränke	100
Fön- und Frisierplätze	gem. KOK, Fläche entwurfsabhängig	4
Putzmittelraum für Zwischenreinigung Umkleiden	gem. KOK	12
gemeinsame Umkleide Trainer*innen und Lehrer*innen	VDI 6000 Blatt 2	
Duschraum Damen	gem. KOK	
Duschraum Herren	gem. KOK	
Toiletten Damen, mit Kinder-WC	gem. KOK	
Toiletten Herren, mit Kinder-WC	gem. KOK	
Behindertensanitärbereich	entsprechend Norm	
Funktions-/Personalräume		
Umkleiden Damen	VDI 6000 Blatt 2	18
Umkleiden Herren	VDI 6000 Blatt 3	18
Sanitär Damen	VDI 6000 Blatt 4	8
Sanitär Herren	VDI 6000 Blatt 5	8
Personalaufenthaltsraum		15
Büro Badleiter	(gemäß ArbStättV)	15
Beckenbereich		
Variante 4: Becken mit 6 Bahnen à 25 m und 2 Bahnen à 50 m		
Schwimmbecken	wettkampftauglich 25 x 16,66 m zzgl. 50 x 10 m Wassertiefe mind. 1,8 m, ggf. Hubboden	685
Kinderbecken	entwurfsabhängig	30 - 40

Sonstiges		
Schwimmgerätelager für Vereine, Schulen	entwurfsabhängig, aber min.	20
Vereinsraum, „nasses Klassenzimmer“	entwurfsabhängig, aber min.	35
Kampfrichter-, Lehrerraum	entwurfsabhängig, aber min.	15
Lager- und Putzmittelraum		10
Sanitätsraum		8
Aufsicht	Sichtbeziehung zu allen Beckenbereichen	10
Technik- und Andienungsbereich		
Wasseraufbereitung		entwurfsabhängig
Heizung/Lüftung	entwurfsabhängig	
Niederspannung/Elektro	entwurfsabhängig	
Batterieraum	entwurfsabhängig	
BMA/ELA	entwurfsabhängig	
Hausanschlussraum	entwurfsabhängig	
Chemielagerraum	entwurfsabhängig	
Außengeräteraum	entwurfsabhängig	
Einbringeschacht	entwurfsabhängig	
Außenbereich		
Stellplätze PKW		ca. 30 - 50 Stellplätze (inkl. Personalstellplätze)
Stellplätze Fahrrad	ca. 20 - 30 Fahrradabstellplätze	
ggf. Bushaltestelle und Wendebereich	entwurfsabhängig	