

Federführender Dezernent: **Oberbürgermeister Pütsch**
 Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr Rastatt**
 Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **Dez II, FB 3, FB 4, FB 5, RPA**

TOP: **Neubau Kombibad Rastatt;
 Baubeschluss und Budgetfreigabe**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	13.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	16.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -
 Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -
 Beteiligung von Jugendlichen: -

externer Gast in der Sitzung: Architekturbüro Lehmann, Herr Lehmann/Herr Demeusy
 Harrer Ingenieure, Herr Lehnert / Herr Bauer
 AO Landschaftsarchitekten, Herr Bitter
 VA Planungsgruppe, Herr Schaper / Herr Röddecke
 Grunner AG, Herr Frey
 Kurz & Fischer, Herr Karim
 Konstruktionsgruppe Bauen, Frau Höb

Anlagen: -
 vorangegangene Drucksachen:
 2016-251/12018-038/1
 2021-249/1
 2022-366/1
 2023-082/1, 2023-266

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende

Beschlussfassungen:

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- a) Die betriebsnotwendigen Grundstücke und Gebäude (Badgaststätte) werden zur Realisierung des Kombibades in das Vermögen des EB BVV eingelegt. Die Kosten für Vermessung oder Teilung werden durch den EB BVV getragen.
- b) Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung (Stand Oktober 2023) mit vertiefter Kostenschätzung wird der Baubeschluss und die bauliche Realisierung des Kombibades beschlossen.
- c) Auf eine umfangreiche Sanierung und Umgestaltung der im unteren Bereich bestehenden Parkplatzfläche soll zunächst verzichtet und die Parksituation in den ersten Betriebsjahren beobachtet werden. Weitere bauliche Maßnahmen (z. B. Parkhaus) sollen daraufhin entschieden werden.
- d) Das Baubudget für das Projekt wird entsprechend der vertieften Kostenschätzung auf 59 Mio. Euro netto (inkl. 15 % Zuschlag für Unvorhergesehenes und Preissteigerung) festgelegt.
- e) Das Architekturbüro, die Projektsteuerung und die Fachingenieure werden stufenweise bis einschließlich Leitungsphase 8 beauftragt.
- f) Die Gesamtprojektleitung wird beauftragt, den Kombibadbeirat weiter eng einzubinden und regelmäßig über den Projekt- und Kostenstand im Gemeinderat zu berichten.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

Seit nunmehr über zehn Jahren blicken wir in Rastatt auf eine leidenschaftliche und intensive Diskussion über die Neuausrichtung unserer Bäderlandschaft zurück.

Es wurden die beiden Bestandsbäder durch mehrere Experten sorgfältig begutachtet, Bedarfsrechnungen erstellt und wertvolles Feedback aus der Mitte der Stadtgesellschaft u. a. durch Bürgerworkshops, die Arbeit des Arbeitskreises und des jetzigen Kombibad-Beirates gesammelt.

Der Gemeinderat hat sich auf dieser Basis und in mehreren darauf aufbauenden Planungsschritten schließlich für den Neubau eines kombinierten Hallen- und Freibades am Standort Schwalbenrain ausgesprochen (DS 2016-251/1 vom 10.10.2016 und DS 2018-038/1 vom 12.04.2018). Diese Entscheidung ist von großer Bedeutung, denn sie ebnet den Weg für ein modernes Kombibad, das künftig Schwimmunterricht, Sport und Erholung generationsübergreifend für alle Bürgerinnen und Bürger an einem Ort vereinen soll.

Das Ziel ist ehrgeizig: Die Eröffnung dieses komplexen Projekts ist zum Ende des Jahres 2027 für den Hallenbadteil und im Frühjahr 2028 für das Freibad vorgesehen.

Um diese Meilensteine zu erreichen, haben wir einen Zeitplan vorgegeben, der den Baubeginn bereits nach der letzten Freibadsaison 2024 vorsieht.

Doch das Kombibad-Projekt ist mehr als nur ein Schwimmbad. Es soll Vorbildcharakter in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit haben, was sich letztendlich auch unmittelbar auf die Betriebskosten auswirkt.

Um diese Aspekte in die Konzeptionen und Planungen einfließen zu lassen, wurden Experten in das Planungsteam integriert. Dafür wurde im Jahr 2022 ein Realisierungswettbewerb für den Neubau durchgeführt. Das Architekturbüro Lehmann aus Offenburg zusammen mit AO-Landschaftsarchitekten aus Mainz errang im abschließenden Verhandlungsverfahren den 1. Platz und wurde mit den Leistungsphasen 1-3 vertraglich beauftragt (DS 2022-366/1 vom 21.11.2022). Die notwendigen Fachplaner wurden ebenfalls nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren mit den Leistungsphasen 1-3 beauftragt (DS 2023-082/1 vom 27.03.2023).

Vorentwurf

Die Gestaltungsarbeit am neuen Kombibad, ausgehend von der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Architekten, Fachplanern, Nutzer und Kombibad-Beirat basiert auf einem klaren Fundament, dem vom Gemeinderat verabschiedeten Raum- und Funktionsprogramm (DS 2021-249/1 vom 30.09.2021). Dieses Programm enthält nicht nur die grundlegenden Anforderungen, sondern auch die Integration der drei Bausteine Springerbecken, Rutschenturm und erweitertes Freibad, die im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden.

In enger Kooperation und Abstimmung zwischen den Beteiligten wurde ein Vorentwurf erarbeitet, der die Vision des Kombibades in Rastatt in die Realität umsetzen soll. Dieser Entwurf berücksichtigt nicht nur die funktionellen Aspekte, sondern auch die gestalterischen und nachhaltigen Vorgaben.

Der Vorentwurf wird im Detail in der Sitzung durch das Architektenbüro Lehman sowie den Fachplanern präsentiert. Nachfolgend vorab Einblicke in den Vorentwurf und die wesentlichen Projektdaten:

Projektdatei zum Vorentwurf:

Baumaßnahmen Gebäude:

Hallenbad	7.820 m ²	Bruttogrundfläche
Sommergebäude	<u>1.250 m²</u>	Bruttogrundfläche
Summe	9.070 m²	Bruttogrundfläche

Baumaßnahmen Becken:

Hallenbad 5 Becken

Beckenart	Wasserfläche	
Schwimmerbecken 6 x 25 m Bahnen	416 m ²	
Kursbecken	80 m ²	
Lehrschwimmbecken	100 m ²	
Springerbecken 1, 3, 5 m	132 m ²	
Kinderbecken	<u>40 m²</u>	
Summe	768 m²	

Freibad 3 Becken

Beckenart	Wasserfläche	
Mehrzweckbecken 4x50 m Bahnen, 4x25 m Bahnen	918 m ²	
Freizeitbecken	574 m ²	
Kinderbecken	126 m ²	
Summe	1.618 m²	

Zu Verfügung stehende Wasserfläche im **Sommerbetrieb:**

Hallenbad	768 m ²
Freibad	<u>1.618 m²</u>
Summe	2.386 m²

Zu Verfügung stehende Wasserfläche im **Winterbetrieb:**

Hallenbad	768 m ²
Freibad	<u>- m²</u>
Summe	768 m²

Neugestaltung Freifläche:

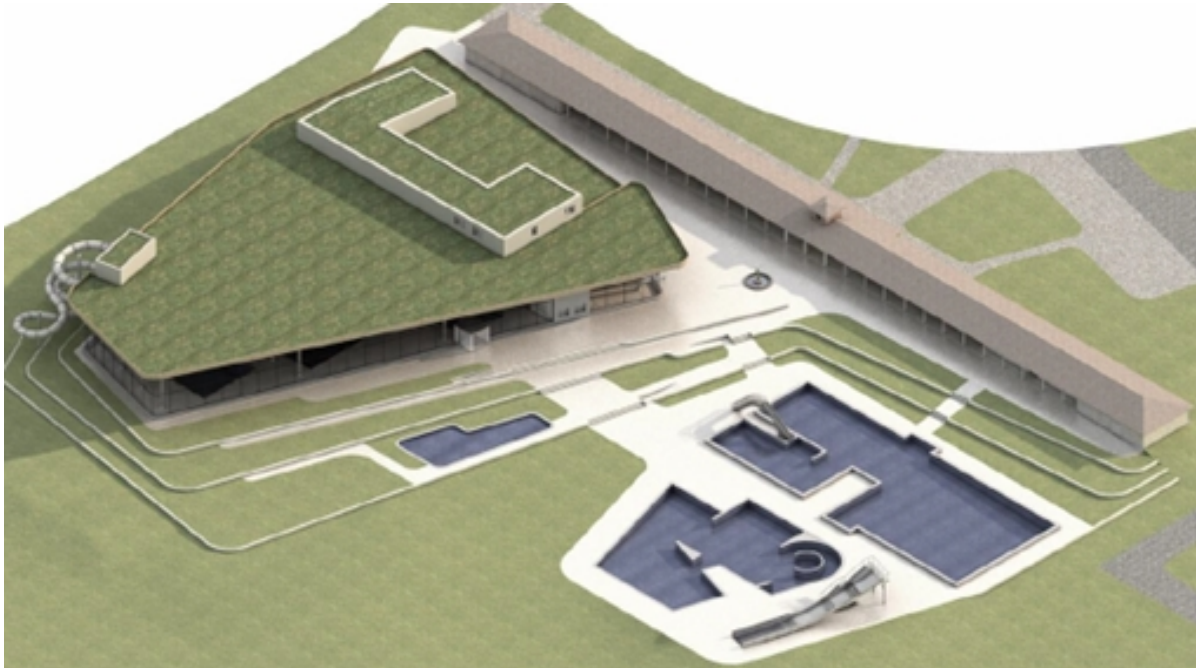
Öffentliche Erschließung, Parkierung	16.400 m ²
Interne Erschließung u. Liegebereiche	33.500 m ²

Einblicke Vorentwurf:

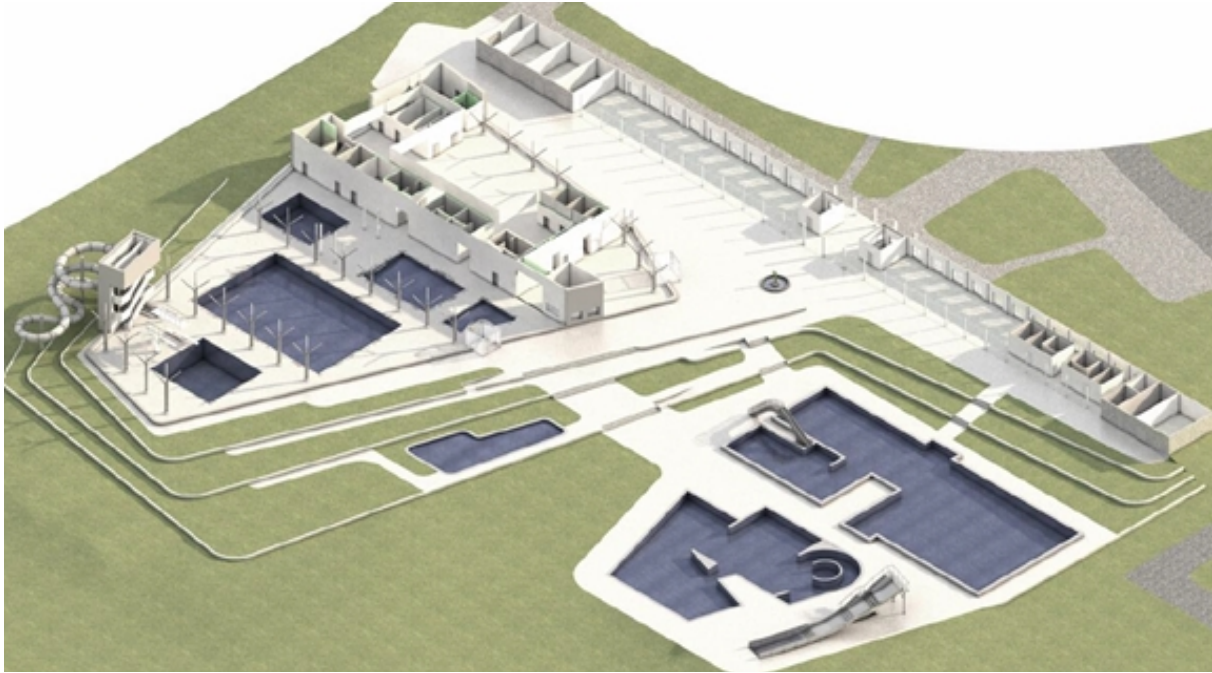
Erdgeschoss Ebene Badeplatte



Visualisierung Architekturmodell:



Bauwerksmodell Erdgeschoss:



Technische Gebäudeausrüstung/Bauphysik und Energiekonzept:

Die technische Gebäudeausrüstung, die Bauphysik und das Energiekonzept für das neue Kombibad setzen auf höchste Energieeffizienz.

Dies wird durch den Einsatz von Wärmepumpentechnologie in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) erreicht. Diese Kombination ermöglicht es, sowohl Hoch-, Mittel- wie auch Niedrigtemperaturwärme bereitzustellen, was entscheidend ist, um den Bedarf des Bades betrieboptimiert zu decken.

Der Einsatz eines BHKWs ist aktuell noch für den steuerlichen Querverbundserhalt notwendig. Derzeit werden hier Beratungen und Lösungen vom Verband kommunaler Unternehmen und Bundesministerium der Finanzen angestoßen.

Es bedarf einer kompletten Überarbeitung der technischen Bedingungen, auch ausgelöst durch die Transformation im Energiesektor. Neue Technologien müssen bewertet werden. Daher ist die Wärmeversorgung modular und unter Beachtung einer flexiblen Planung in das Projekt eingebettet.

Mit der oben ausgeführten Überlegung ist der steuerliche Querverbund weiterhin möglich. Durch die Verrechnung der Verluste des Bades mit den Gewinnen der Stadtwerke Rastatt GmbH können prognostiziert jährlich rund 500.000 Euro an Steuern eingespart werden.

Um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, ist eine Wärmerückgewinnung aus Nutz- und Spülwasser sowie der Lüftung vorgesehen. Darüber hinaus werden sowohl das

Bestandsgebäude (Sommergebäude) als auch der Neubau mit Photovoltaik-Flächen ausgestattet, wobei die Planung in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde erfolgte.

Das Ziel ist es, mindestens den Energieeffizienzstandard KfW 40 zu erreichen. Dies bedeutet, dass im Vergleich zu einem Neubaustandard aus dem Jahr 2021/2022 eine Reduzierung von 75 % des CO₂-Ausstoßes erreicht wird. Dieser Ansatz trägt dazu bei, dem Ziel der Klimaneutralität der Stadt Rastatt näher zu kommen und zeigt lokal das Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

Die Fachplanungsbüros Planungsgruppe VA, Kurz und Fischer sowie Gruner AG werden in der Sitzung die Konzeptionen präsentieren und erläutern.

Einlage betriebsnotwendiges Gebäude/Grundstück

Die Badgaststätte nebst dazugehörigem Grundstück muss zur Baufeldfreiräumung und dem Abbruch des Gebäudes in das Vermögen des EB BVV eingelegt werden. Dies erfolgt zum Buchwert. Die Badgaststätte wird ebenfalls nach der Freibad Saison 2024 schließen. Das Gelände ist betriebsnotwendig, da auf der Fläche u. a. das neue Mehrzweckbecken im Freibad hergestellt wird.

Baupreientwicklung/vertiefte Kostenschätzung

Die fixierte Kostenobergrenze von 40 Mio. Euro netto (Preisbasis Q3/2019) erweist sich seit der Beschlussfassung des Gemeinderates im Mai 2021 für den Neubau des Kombibades als nicht haltbar. Dies resultiert aufgrund der zurückliegenden Baupreissteigerungen, die rund 28 % höher als erwartet ausfallen.

Die Steigerungen wurden insbesondere von den externen Faktoren wie die COVID-19-Pandemie und dem Ukraine-Krieg beeinflusst. Die Berücksichtigung dieser externen Einflüsse sind notwendige Schritte, um sicherzustellen, dass das Kombibadprojekt auf solider finanzieller Grundlage und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen voranschreitet.

Aufgrund dieser Entwicklungen war der ursprüngliche Beschluss, der von einer jährlichen Baupreisindizierung von 2,5 % ausging, nicht aufrechtzuerhalten.

Auf Basis der gesamtwirtschaftlich inflationären Entwicklung wird angenommen, dass die Herstellungskosten (Investition), bei der Annahme einer Kostenelastizität **von - 10 % sowie + 15 %, sich zwischen ca. 46 Mio. Euro netto und ca. 59 Mio. Euro netto** bewegen werden.

Diese Spanne wurde im Rahmen der Projektbesprechungen von Architekten, Fachplanern, Projektsteuerung und Verwaltung als realistisch bewertet.

Die Herleitung und Chronologie der Kostenentwicklung werden in der Sitzung erläutert.

Das Architektenbüro Lehmann erarbeitete zusammen mit den Fachplanern auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung die aktuelle vertiefende und Gebäudemodell bezogene Gesamtkostenschätzung nach DIN 276 auf der 2. Gliederungsebene (Stand Q2/2023).

Die Berechnungen berücksichtigen die momentane Markt- und Wettbewerbslage, dabei kann festgestellt werden, dass über die letzten Monate eine gewisse Konsolidierung für die allgemeinen Baugewerke eingetreten ist. Insofern werden die ermittelten Kostenansätze der Schätzung zum Vorentwurf als belastbar und aktuell angesehen. Das Büro Lehmann geht auf die Vorgehensweise bei der Ermittlung ein und stellt die vertiefte Kostenschätzung dar.

Die Kosten für das Maßnahmenpaket Neubau Kombibad belaufen sich auf **rund 51,2 Mio. Euro netto** inkl. Nebenkosten. Wobei in der Klausurtagung vom 29. September mit dem Kombibad-Beirat und einigen Mitgliedern des Gemeinderats darüber diskutiert wurde, die tieferliegende Parkierung (Kostenpunkt rund 970 T-Euro netto) zurückzustellen. Dieser Ansatz ist aktuell noch unter Nr. 4 der nachfolgenden Tabelle beinhaltet.

Maßnahmenpakete Kombibad

Maßnahme:	Kostenschätzung:
1. Hallenbad (inkl. Technikkeller Freibad, Gastro)	31.300.000 € netto
2. Freibad (Becken und Freigelände)	12.040.000 € netto
3. Sommergebäude (Denkmal)	2.640.000 € netto
4. Öffentliche Erschließung (Busspur, Parkierung, Caravanstellplätze)	2.560.000 € netto
5. Rückbau (Technik, Gastronomie, Bestandsbecken, Bestandsparkflächen)	2.670.000 € netto
Gesamtsumme	51.210.000 € netto

inkl. Annahme 23 % NK / Baukostenindex 2. Qrt 2023

Quelle: Lehmann Architekten

Das in der Sitzung genannte Paket Energiekonzept-/bereitstellung (Wärmeerzeugung – Wärmepumpen/BHKW) sowie Photovoltaik wird mit rund 2,35 Mio. Euro netto dargestellt und das Maßnahmenpaket Verkehr (E-Ladesäulen etc.) mit rund 350 T-Euro netto kalkuliert.

Als Kostenträger für die Pakete Energiekonzeption und Verkehr sind die Stadtwerke Rastatt GmbH, die Stadt Rastatt bzw. deren Verkehrsgesellschaft oder Dritte vorgesehen und somit nicht Teil des Baubudgets für die Herstellung des Kombibades. Bereits im Alohra waren die Stadtwerke Rastatt GmbH Eigentümer der BHKW-Module sowie der Spitzenlastkessel.

Maßnahmenpakete Energiekonzept

Maßnahme:	Kostenschätzung:
1. Wärmeerzeugung (Wärmepumpen, BHKW)	1.100.000 € netto
2. PV-Anlage Dachflächen Gebäude 380kWp (Bestand 870 m² und Neubau 1.600 m²)	1.250.000 € netto
Gesamtsumme	2.350.000 € netto

inkl. Annahme 15 % NK / Baukostenindex 2. Qrt 2023

Maßnahmenpakete Verkehr

Maßnahme:	Kostenschätzung:
1. E-Mobilität	320.000 € netto
2. Bushaltestelle	30.000 € netto
Gesamtsumme	350.000 € netto

Angabe durch Stadtwerke Rastatt

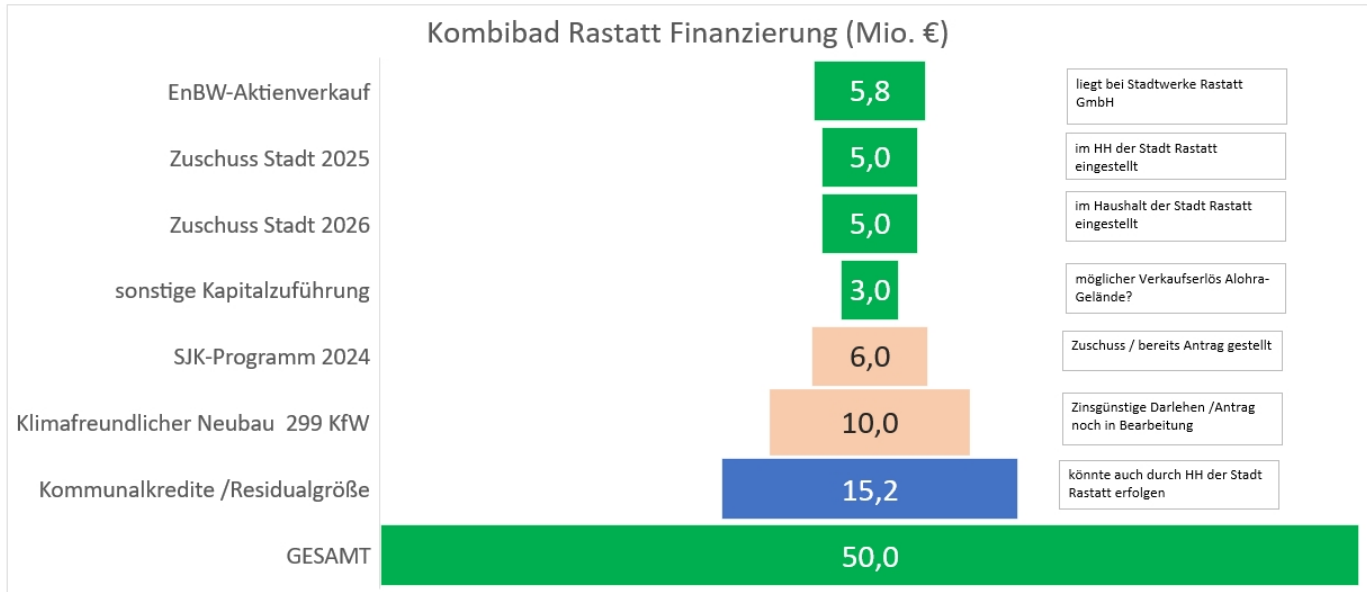
Quelle: Lehmann Architekten

Finanzierung

Die Finanzierungsmöglichkeiten des EB BVV stellen sich wie folgt dar:

- a) Bereits beschlossene und umgesetzte Finanzierungen:
 - Verkaufserlöse EnBW Aktien (5,8 Mio. Euro)
 - EK-Zuführung in jeweils 5 Mio. € Tranchen HH 2025 und 2026 Stadt Rastatt (10 Mio. Euro)
- b) Anstehende Finanzierungsmittel:
 - Möglicher Verkaufserlös ALOHRA Gelände?
- c) Ausstehende Finanzierungsmittel/Residualfinanzierungsmittel:
 - Förderungen durch Zuschüsse und/oder zinsgünstige Förderdarlehen (soweit aufgelegt)
 - Finanzierung über Verbund Stadt (ggfs. Einlage oder Kommunaldarlehen)

Aus den genannten Bausteinen resultiert folgende mögliche Finanzierungvariante:



Verlustausgleich

Bei den berechneten Herstellungskosten (Invest) in Höhe von rund 51,2 Mio. Euro netto für den Bau des kombinierten Hallen- und Freibades sowie einer gewerkeübergreifenden Nutzungsdauer (Gebäude/Technik/Außenanlage) von durchschnittlich 25 - 30 Jahren kann von folgender Prognose/Annahmen ausgegangen werden:

Herstellungskosten/Invest	51.200.000	Euro
Annahme durchschnittliche Nutzungsdauer:	27	Jahre
Abschreibungssatz p.a.	3,70	%
Abschreibung absolut p.a.	1.896.296	Euro

Finanzierungsvolumen rund	25.000.000	Euro
Zinssatz	2,0	%
Zinsaufwendungen absolut p.a.*	500.000	Euro

*oder Vollfinanzierung über die Stadt

Erlöse

Besucher p.a.	250.000	Besucher
Durschnittlicher Eintrittspreis/Besucher	4,5	Euro
Umsatzerlöse Eintritte	1.125.000	Euro
Umsatzerlöse Schulen/Vereine	50.000	Euro
Umsatzerlöse Kurse	100.000	Euro
Umsatzerlöse Pacht	50.000	Euro

Berechnung

Eintrittserlöse	1.125.000,00 €
Erlöse Schulen/Vereine	50.000,00 €
Erlöse Kurse	100.000,00 €
Erlöse Mieten/Pachten	50.000,00 €
Summe Erlöse	1.325.000,00 €
Energiekosten	530.000,00 €
Personalkosten	900.000,00 €
Fremdreinigung	100.000,00 €
Sonstige Betriebskosten	210.000,00 €
Instandhaltung 1 % vom Invest p.a.	512.000,00 €
Summe Betriebskosten	2.252.000,00 €
Betriebsergebnis 1	- 927.000,00 €
Zinsen*	500.000,00 €
Kapitaldienst Neuinvestition gerundet	1.896.000 €
Summe Kapitaldienst	2.396.000 €
Gesamtsumme Kosten	4.648.000 €
Betriebsergebnis 2	-3.323.000 €
Betriebsergebnis 2	- 2.823.000 €

*Wegfall bei Vollfinanzierung durch die Stadt

bei Vollfinanzierung durch die Stadt

Der prognostizierte Verlust von rund 3,3 Mio. netto Euro pro Jahr bewegt sich am oberen Ende der Ertragskraft der Stadtwerke Rastatt GmbH. Die Verluste der Verkehrsgesellschaft Rastatt, die laut Wirtschaftsplanung 2024 bei ca. 1,5 Mio. Euro p.a. (Tendenz weiterhin steigend) liegen, können somit nicht mehr gedeckt werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 S. 2 des Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg ist die Gemeinde verpflichtet, den EB BVV mit dem notwendigen Finanzmittel auszustatten, insbesondere verpflichtet das Gesetz die Stadt/Gemeinde das Eigen- und das Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis festzulegen.

Insoweit muss die Gemeinde bei fehlender Deckungskraft durch den Ergebnisabführungsvertrag der Stadtwerke Rastatt GmbH den EB BVV alimentieren.

Fördermittel

Das Interessenbekundungsverfahren für den Fördertopf des Bundes „Sanierung kommunaler Einrichtungen“ ist beantragt (2023-266/1 vom 28.09.2023). Im besten Fall wird ein Zuschuss in Höhe von 6 Mio. Euro gewährt. Weitere Fördermöglichkeiten, wie z. B. Klimafreundlicher Neubau, werden beantragt, soweit sich diese nicht gegenseitig ausschließen bzw. Zielkonflikte bestehen.

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein nein, aber evtl. Folgebeschlüsse ja

Aufwendungen/Auszahlungen

Gesamtkosten der Maßnahme: 59.000.000 Euro netto

TH , PG , Sachkonto/Kostenstelle: / bzw. Inv.auftrag 80090034

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

ja, Haushaltsansatz lfd. Jahr: €

Ist eine außer-/überplanmäßige Ausgabe erforderlich?

nein (Budget ausreichend) bzw. Deckung durch

TH , PG , Sachkonto/Kostenstelle: / bzw. Inv.auftrag

Gibt es jährliche Folgekosten? nein ja, in Höhe von €

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Fördermittel)?

nein

ja, TH , PG , Sachkonto/Kostenstelle: / bzw. Inv.auftrag

Höhe: €

Ausgabe dauerhaft? nein ja

Falls ja: Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft? nein ja

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Die einzelnen Vergaben der Gewerke werden jeweils über die Gremien freigegeben.
