



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 24.08.2004

2004/229
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Rat der Stadt	16.09.2004	

Betreff

Parkbad Nord
hier: Ergebnisse des Arbeitskreises "Initiative zur Erhaltung des Parkbads Nord"

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht über die Ergebnisse des Arbeitskreises „Initiative zur Erhaltung des Parkbads Nord“ zur Kenntnis und beschließt eine Sanierung des Parkbads Nord auf Basis eines Folienbeckens unter Berücksichtigung eines Stufenkonzeptes. Die Maßnahme ist im Rahmen der Haushaltseckdaten 2005 unter Berücksichtigung der Haushaltskonsolidierung im Jahr 2005 zu beginnen.

Kruse
Bürgermeister

Sachverhalt

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 30.03.2004 der Konzeption der Verwaltung zur Einrichtung einer moderierten und extern begleiteten Arbeitsgruppe zum Erhalt des Parkbads Nord zugestimmt. Unter der Moderation der Fa. Antec GmbH aus Koblenz trat die Arbeitsgruppe vom 18.05.04 bis 13.07.04 an 5 Terminen zusammen und erzielte das in der **Anlage 2** dargestellte Ergebnis.

Die Verwaltung schließt sich dem Ergebnis der Arbeitsgruppe an und empfiehlt eine Sanierung auf Basis eines Folienbeckens. Aufgrund der allg. Haushaltssituation dürfte eine Realisierung nur, wie vorgeschlagen, innerhalb eines Stufenkonzeptes möglich sein. Dabei sollte der 1. Bauabschnitt die gesamte Erneuerung der Technik, den gesamten Rohrleitungsbau, die komplette Beckensanierung, sowie den Teilabriss der abgängigen Gebäude umfassen. Ohne Teilabriss der abgängigen Gebäude lässt sich dieser Bauabschnitt nach Kostenschätzung der Fa. Antec mit 1.962.000 Euro realisieren. Das Immobilienmanagement empfiehlt jedoch auch den Teilabriss im 1. Bauabschnitt durchzuführen, da so das Abrissmaterial gleich als Verfüllmaterial für die Beckenerneuerung genutzt werden kann. Dadurch ergeben sich im Zuge der Gesamtmaßnahme Kosteneinsparungen, da kein Recyclingmaterial angekauft werden muss und die bei einem späteren Abrisstermin anfallenden Entsorgungskosten eingespart werden. Die weiteren Baumaßnahmen, wie Gebäudeneubau und Erstellung der Außenanlagen (Wegebau, Stellplätze für PKW und Zweiräder, Liegeflächen, Spielgeräte), können dann in weiteren Bauabschnitten durchgeführt werden.

Das moderierende Büro Antec sollte mit der weiteren Ausführungsplanung und Konkretisierung der Kostenkalkulation für eine mehrstufige Bauabschnittsplanung beauftragt werden. Über die Mittelbereitstellung der Jahre 2005 ff. ist im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2005 und die Finanzplanung der Jahre 2006 bis 2008 zu entscheiden.

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen –

Vorlage zum Tagesordnungspunkt

I. Investitionskostenkosten:

Gesamtkosten der Maßnahme:	4.241.000 €
- Einnahme von Dritten:	€
= Städtischer Eigenanteil:	4.241.000 €

Die benötigten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA ☐ Haushaltsstelle:
NEIN ☒ Siehe Erläuterungen

Erläuterungen:

Die Finanzierung ist im Rahmen der Haushaltsberatungen 2005 sicherzustellen.

II. Folgekosten:

	einmalig	jährlich	bis zum Endes des HSK
Personalkosten	€	€	€
Sachkosten	€	€	€
Erlöse	€	€	€
Mindereinnahmen	€	€	€
Summe	€	267.460 €	€

III.

IV. Die Finanzierung ist im Rahmen des Bereichs-Budgets

im laufenden Jahr

☐ gesichert
☒ nicht gesichert

im Finanzplanungszeitraum

☐ gesichert
☒ nicht gesichert

Anlage 2

Initiative zur Erhaltung des Parkbads Nord, Castrop-Rauxel

Kurzbericht und Stellungnahme

Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse des
Arbeitskreises „Initiative zur Erhaltung des Parkbads Nord

Auftraggeber: Stadt Castrop-Rauxel
Postfach 10 20 40
44576 Castrop-Rauxel

Bearbeitung: ANTEC GmbH
Stefan Blau, Michael Niemeyer
Kurfürstenstraße 91
56068 Koblenz

Koblenz, den 06. August 2004
Kennung: 310166p07

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>ZUSAMMENSETZUNG UND TERMINE DES ARBEITSKREISES</u>	1
<u>2</u>	<u>VORGEHENSWEISE IM ARBEITSKREIS</u>	1
<u>3</u>	<u>KOSTENERMITTLUNG</u>	3
<u>4</u>	<u>ERGEBNISSE</u>	5
<u>5</u>	<u>SANIERUNG AUF BASIS EINES FOLIENBECKENS</u>	6
<u>6</u>	<u>PLANERISCHE STELLUNGNAHME</u>	8

1 Zusammensetzung und Termine des Arbeitskreises

Der Arbeitskreis zur Erhaltung des Parkbads Nord traf sich im Zeitraum vom 18.05.04 bis 13.07.04 an 5 Terminen:

- 18.05.04 Nutzungskonzept und Beckenlandschaft
- 08.06.04 Gebäude, Freianlagen, Sanierungstechniken
- 29.06.04 Investitions- und Betriebskosten
- 30.06.04 Besichtigungstermin sanierte Freibäder
- 13.07.04 Abschlusstermin

Teilnehmer des Arbeitskreises waren Vertreter von B90/Die Grünen, BGSV Castrop, CDU, DLRG Castrop-Rauxel, FDP, FWI, Gesundheitsamt Kreis Recklinghausen, "Unser Freibad bleibt" e.V., SPD, SC Hellas, SV Poseidon, Verwaltung Stadt Castrop-Rauxel.

2 Vorgehensweise im Arbeitskreis

Im Arbeitskreis wurden die Planungsgrundlagen vorgestellt und besprochen:

- Beckenlandschaft, Wasserflächen
- Freiflächengestaltung
- Gebäude, Flächen und Nutzung
- Baulicher Zustand Parkbad Nord
- Technischer Zustand Parkbad Nord
- Situation Lehrschwimmbecken Uferstraße

Auf Basis der Grundlagenermittlung wurden durch den Arbeitskreis Möglichkeiten für ein zukünftiges Gestaltungs- und Nutzungskonzept entwickelt und diskutiert.

Konzept Beckenlandschaft und Technik

Der Arbeitskreis entwickelte ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Beckenlandschaft. Wesentliches Element dieses Vorschlags war der Verzicht auf das Mehrzweckbecken unter Beibehaltung der anderen Wasserflächen. Die Wassertiefe des Schwimmerbeckens sollte ungefähr auf der Hälfte verringert werden. Aufbauend auf diesem Konzept wurde ein einheitlicher Leistungskatalog erstellt, der als Grundlage für die Planung und Kostenermittlung von 3 Alternativen herangezogen wurde:

- Alternative 1: Sanierung auf Basis eines Edelstahlbeckens
- Alternative 2: Sanierung auf Basis eines Folienbeckens
- Alternative 3: Sanierung und Umbau zu einem Naturbad

Gebäudekonzept

Für die Erstellung eines Sanierungskonzepts der Gebäude wurde die derzeitige Nutzung besprochen und der Rahmen eines zukünftigen Gebäudekonzepts abgestimmt. Um eine Bewertung der Möglichkeiten vornehmen zu können, wurden für die einzelnen Gebäude die Kosten für die Sanierung sowie den Abriss und Neubau ermittelt. Die Einzelmaßnahmen wurden in 3 Gesamtkonzeptionen zusammengefasst und gegenübergestellt.

Freiflächenplanung

Im Bereich der Freiflächenplanung stand die Herstellung von Stellflächen für PKW und Fahrräder im Vordergrund der Überlegungen. Da derzeit keine Parkplätze für das Parkbad Nord ausgewiesen sind und es zu entsprechenden Problemen im Freibadbetrieb kommt, ist im Rahmen des Gesamtkonzepts eine Lösung zu bedenken.

Themenkomplex Lehrschwimmbecken

Die Auswirkungen einer Verlegung des Lehrschwimmbeckens vom Standort Uferstraße an den Standort Parkbad Nord wurden beschrieben, die Mehraufwendungen für Herstellung und Betrieb wurden benannt. Die Ergebnisse wurden im Arbeitskreis ausführlich diskutiert.

3 Kostenermittlung

Kostenermittlung Lehrschwimmbecken

Die Mehrkosten für die Verlegung des Lehrschwimmbekkens vom Standort Uferstraße an den Standort Parkbad Nord ergeben sich wie folgt:

Erhöhte Investitionskosten	221.000 Euro
Erhöhte Betriebskosten pro a	24.100 Euro

Kostenermittlung Freibad ohne Gebäude

Auf Basis des Leistungskatalogs wurde für die drei genannten Alternativen eine Kostenermittlung für das Freibad, bestehend aus Beckenlandschaft, Rohrleitungsbau, Wasserreinigungstechnik und der Freiflächengestaltung inkl. der Stellflächen, durchgeführt und dem Arbeitskreis vorgestellt. Die auf dem Gesamtkonzept basierenden Kosten ergänzend wurden Einsparungsmöglichkeiten ermittelt. Die möglichen Kosteneinsparungen umfassen verringerte Leistungen in der Beckenausstattung, im Garten- Landschaftsbau, bei der Ausstattung mit Sport- und Spielgeräten sowie den Verzicht auf eine Solaranlage zur Wassererwärmung.

Für die drei Alternativen wurden ausgehend von den aktuellen Betriebskosten die Auswirkungen der Maßnahmen auf die zukünftigen Betriebskosten ermittelt.

Die Kostenermittlung für das Freibad ergibt sich wie folgt:

	Alternative 1 Edelstahlbecken	Alternative 2 Folienbecken	Alternative 3 Naturbad
Herstellungskosten Freibad, brutto inkl. MwSt., ohne Planung und Bau- nebenkosten	3.017.000,00 €	2.543.000,00 €	2.148.000,00 €
Jährliche Betriebskosten	267.460,00 €	267.460,00 €	225.260,00 €

Mögliche Einsparungen in den genannten Bereichen betragen für alle Varianten ca.: **168.800 €**

Kostenermittlung Gebäude

Es wurden insgesamt drei Konzepte erstellt, die alle vorhandenen Gebäude und notwendigen Nutzungen erfassen:

- **Vorschlag 1:** Konzept vom 29.06.04: Gesamtkonzept mit vollständigem Abriss der östlichen Gebäude (Kiosk, Personalräume, Lager, Werkstatt, Toiletten), des Kiosks und der alten WC-Anlage, Einrichtung von Personalräumen im Eingangsgebäude, Neubau eines Lagers und Werkstatt im Eingangsbereich, Neubau eines Kiosks mit Badeaufsicht und Toiletten, Neubau einer Toilettenanlage auf der hinteren Liegewiese, Kosten brutto inkl. MwSt., ohne Planung und Baunebenkosten: **873.000,00 €**
- **Vorschlag 2:** Minimale Lösung (ohne Lehrschwimmbecken): Vollständiger Abriss der östlichen Gebäude (Kiosk, Personalräume, Lager, Werkstatt, Toiletten), des Kiosks und der alten WC-Anlage, Einrichtung von Personalräumen im Eingangsgebäude, Neubau eines Lagers und einer Werkstatt im Eingangsbereich, Neubau Kiosk ohne Badeaufsicht und ohne Toilette, keine neue Toilettenanlage zur Versorgung der hinteren Liegewiese, Kosten brutto inkl. MwSt., ohne Planung und Baunebenkosten: **713.000,00 €**
- **Vorschlag 3:** Minimale Lösung (mit Lehrschwimmbecken im Bereich Mehrzweckbecken): Sanierung des vorderen östlichen Gebäudeteils (Personalräume, Lager), Sanierung des Eingangsgebäudes ohne Personalräume, Abriss hinterer östlicher Gebäudetrakt (Werkstatt, Toiletten), Abriss der alten WC-Anlage, Abriss Kiosk, Neubau Kiosk (ohne Badeaufsicht und ohne Toilette), keine neue Toilettenanlage zur Versorgung der hinteren Liegewiese, Kosten brutto inkl. MwSt., ohne Planung und Baunebenkosten: **804.000,00 €**

Kostenübersicht Freibad inkl. Gebäude

	Alternative 1 Edelstahlbecken	Alternative 2 Folienbecken	Alternative 3 Naturbad
Herstellungskosten Freibad, brutto inkl. MwSt.	3.017.000,00 €	2.543.000,00 €	2.148.000,00 €
Herstellungskosten Gebäude, Vorschlag 1, Konzept vom 29.06.03	873.000,00 €	873.000,00 €	858.000,00 €
Herstellungskosten gesamt	3.890.000,00 €	3.416.000,00 €	3.006.000,00 €
Planung und Baunebenkosten, 18 %	700.000,00 €	615.000,00 €	541.000,00 €

Gesamtprojektkosten	4.590.000,00 €	4.031.000,00 €	3.547.000,00 €
----------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

4 Ergebnisse

Da im Arbeitskreis keine Abstimmung über einzelne Lösungen erfolgte, sind die nachstehenden Ergebnisse lediglich als weitgehend einvernehmlich festgehaltene Meinungsbilder zu werten.

Grundsätzlich zum Erhalt Parkbad Nord:

Auf Grund der ermittelten Gesamtkosten kann die Sanierung des Parkbads Nord nur vor dem Hintergrund einer Aufteilung der Gesamtmaßnahme in sinnvolle Bauabschnitte weiter diskutiert werden.

Beckenlandschaft und Lehrschwimmbecken:

- Eine Verlegung des Lehrschwimmbeckens vom Standort Uferstraße zum Parkbad Nord wird nicht befürwortet.
- Das Mehrzweckbecken wird ersatzlos entfernt.
- Das Schwimmerbecken bleibt als 50 m-Becken bestehen. Das Schwimmerbecken wird auf ca. der Hälfte auf eine Wassertiefe von ca. 1,35 m angehoben.
- Nichtschwimmer- und Planschbecken bleiben in Ihrer jetzigen Größe und Form bestehen.
- Favorisiert wird Alternative 2, Sanierung auf Basis eines Folienbeckens, Alternative 1, Edelstahlbecken, und Alternative 3, Naturbad, werden nicht weiterverfolgt.

Gebäude:

- Hinsichtlich des Gebäudekonzepts gibt es grundsätzlich keine besonderen Anforderungen, wesentlich ist die Einhaltung möglichst geringer Kosten.
- Es gibt keine grundsätzliche Vorbehalte gegen einen Abriss der östlichen Gebäude, bestehen bleiben muss jedoch der Gebäudeteil, der als Vereinsgebäude genutzt wird.
- Gegen eine Zusammenlegung des Kiosks am Sportplatz mit dem Kiosk am Freibad wurden keine Argumente vorgebracht.
- Die Wärmehalle muss nicht in der jetzigen Größe erhalten werden.
- Das alte WC-Gebäude (Rondell) sowie der Badeaufsichtsturm können entfernt werden
- Die Notwendigkeit einer Toilettenanlage zur Versorgung der hinteren Liegewiese wird kontrovers diskutiert.

Freiflächenplanung

- Die vorhandene Struktur ist im Wesentlichen zu erhalten.
- Der Errichtung der Stellflächen für PKW parallel zur Straße unter Nutzung der Grünflächen vor dem Freibadgelände, der Freifläche vor dem Minigolfplatz sowie eines Teils der Liegefläche wird zugestimmt.

5 Sanierung auf Basis eines Folienbeckens

Im Sinne des Ergebnisses des Abschlusstermins wurde für Alternative 2, Sanierung auf Basis eines Folienbeckens, die Aufteilung in sinnvolle Bauabschnitte geprüft und kostenmäßig erfasst.

Neben Konzept 1, Durchführung der Gesamtaßnahme in einem Bauabschnitt, wurden zwei Stufenmodelle erarbeitet. Die Alternativen wurden jeweils für das vorgeschlagene Gesamtkonzept sowie für eine Minimallösung unter Berücksichtigung der möglichen Kosteneinsparungen und eines reduzierten Gebäudekonzepts kalkuliert.

Tabelle 4, Kostenübersicht der Konzepte 1,2 und 3 für das Minimalkonzept	Konzept 1, 1 Bauabschnitt	Konzept 2, 2 Bauabschnitte	Konzept 3, 3 Bauabschnitte	Konzept 1, 1 Bauabschnitt	Konzept 2, 2 Bauabschnitte	Konzept 3, 3 Bauabschnitte
Maßnahme / Bauabschnitt	Kosten brutto inkl. MwSt.			Kosten brutto inkl. MwSt., inkl. anteilige Planung und Baunebenkosten		
Sanierung der Technik und des Rohrleitungsnetzes inkl. des notwendigen Garten- und Landschaftsbaus			1.311.000 €			1.547.000 €
Vollständige Sanierung der Becken inkl. des notwendigen Garten- und Landschaftsbaus		2.159.000 €	936.000 €		2.548.000 €	1.105.000 €
Gebäude und Gestaltung der Freianlagen, Rückbau Mehrzweckbecken	3.087.000 €	988.000 €	988.000 €	3.643.000 €	1.166.000 €	1.166.000 €
Summe Herstellungskosten	3.087.000 €	3.147.000 €	3.235.000 €	3.643.000 €	3.714.000 €	3.818.000 €
Planung Baunebenkosten	556.000 €	567.000 €	583.000 €			
Gesamtprojektkosten	3.643.000 €	3.714.000 €	3.818.000 €	3.643.000 €	3.714.000 €	3.818.000 €

Kostenübersicht Konzept 29.06.04

Tabelle 4, Kostenübersicht der Konzepte 1,2 und 3 für das vollständige Konzept vom 9.06.04	Konzept 1, 1 Bauabschnitt	Konzept 2, 2 Bauabschnitte	Konzept 3, 3 Bauabschnitte	Konzept 1, 1 Bauabschnitt	Konzept 2, 2 Bauabschnitte	Konzept 3, 3 Bauabschnitte
Maßnahme / Bauabschnitt	Kosten brutto inkl. MwSt.			Kosten brutto inkl. MwSt., inkl. anteilige Planung und Baunebenkosten		
Sanierung der Technik und des Rohrleitungsnetzes inkl. des notwendigen Garten- und Landschaftsbaus			1.311.000 €			1.547.000 €
Vollständige Sanierung der Becken inkl. des notwendigen Garten- und Landschaftsbaus			1.115.000 €			1.316.000 €
Gebäude und Gestaltung der Freianlagen, Rückbau Mehrzweckbecken		2.328.000 €	1.168.000 €		2.747.000 €	1.378.000 €
	3.416.000 €	1.168.000 €	1.168.000 €	4.031.000 €	1.379.000 €	1.378.000 €
Summe Herstellungskosten	3.416.000 €	3.496.000 €	3.594.000 €	4.031.000€	4.126.000 €	4.241.000 €
Planung Baunebenkosten	615.000 €	630.000 €	647.000 €			
Gesamtprojektkosten	4.031.000 €	4.126.000 €	4.241.000 €	4.031.000 €	4.126.000 €	4.241.000 €

6 Planerische Stellungnahme

Bewertung Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Aus Sicht des Planers hat der Arbeitskreis ein umfassendes und sinnvolles Gesamtkonzept für das Parkbad Nord erstellt. Aufbauend auf der Grundlagenermittlung und den Vorschlägen des Arbeitskreises wurde ein Entwurf für ein zukünftiges Gesamtkonzept Parkbad Nord erstellt. Dieser Vorschlag, dessen Kosten unter dem Titel „Konzept vom 29.06.04“ benannt werden, berücksichtigt über die notwendigen Einrichtungen hinaus Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität sowie eine Gebäudeausstattung, die einen sicheren und ungestörten Freibadbetrieb ermöglicht. Die Kosteneinsparungen, wie sie im Minimalkonzept dargestellt werden, stellen aus planerischer Sicht, mit Ausnahme einzelner Positionen, langfristig keine sinnvolle Lösung dar. Vorstellbar und sinnvoll kann es sein, einzelne dieser Elemente aus den vorgestellten Paketen zu lösen und als separate, sukzessiv zu realisierende Einzelmaßnahmen einzuplanen. Vor dem Hintergrund der Gesamtmaßnahme und der Gesamtprojektkosten sollten im Sinne eines langfristig zeitgemäßen und attraktiven Freibads weitgehend alle Maßnahmen perspektivisch realisiert werden.

Daher wird vorgeschlagen für das weitere Vorgehen das dargestellte Gesamtkonzept weiter zu verfolgen und im Rahmen der weiteren Planungsschritte die einzelnen Elemente detailliert zu diskutieren und hinsichtlich einer möglichen zeitlichen Verschiebung zu überprüfen. Für ein stufenweises Vorgehen könnten daher, unter Beachtung der Kosten des Gesamtkonzepts, für den 1. Bauabschnitt die Kosten der jeweiligen Minimallösung veranschlagt werden.

Bewertung der Stufenkonzepte

Alle Stufenmodelle können vom Planer insgesamt als sinnvolle Alternativen vorgeschlagen werden. Deutlich wird, dass mit der Aufgliederung in Bauabschnitte die Kosten für die Durchführung der Gesamtmaßnahme steigen. Dies zeigt sich besonders bei der getrennten Ausführung der Technik mit dem Rohrleitungsbau von der Sanierung der Becken. Im Hinblick auf die Gesamtkosten kann daher empfohlen werden die Einheiten Technik – Rohrleitungsbau - Beckensanierung möglichst als eine Einheit in einem Bauabschnitt durchzuführen.

Zu beachten ist jedoch, dass bei der Realisierung des Konzepts 2, Gliederung der Maßnahme in 2 Bauabschnitte, für den 1. Bauabschnitt, auch für die Minimallösung, bereits Kosten von 2,55 Mio. Euro einzuplanen sind. Vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel kann daher auch Konzept 3 als schlüssige Lösung sinnvoll werden. Durch eine Entscheidung für Konzept 3 und eine rasche Umsetzung des 1. Bauabschnitts könnte für die sanierungsbedürftigen Positionen Technik und Rohrleitungen kurzfristig eine Verbesserung erzielt werden. Für die zeitnahe Herstellung der Betriebssicherheit ist diese Maßnahme sinnvoll und die damit einhergehenden Mehrkosten könnten, wenn die gemeinsame Umsetzung nicht finanziert werden kann, vertreten werden.

Weiteres Vorgehen

Aus planerischer Sicht wäre, vorbehaltlich einer grundsätzlichen Entscheidung zum Erhalt des Parkbads Nord, eine frühe Entscheidung für eines der Stufenkonzepte sinnvoll. In einer daran anschließenden Planungsphase sollten die Eckdaten der Planung und der Kalkulation überprüft werden und das jeweilige Konzept im Detail beplant werden, um über die Ergebnisse des Arbeitskreises hinaus Planungssicherheit zu erhalten. Die konsequente Überprüfung von möglichen zeitlichen Verschiebungen aus dem 1. Bauabschnitt in folgende Bauabschnitte sollte erfolgen, die entsprechenden Maßnahmen wären vorzustellen und fachlich zu diskutieren.