



Auskunft erteilt:	Frau Höger	Amt/EB: 01.01-Büro des Oberbürgermeisters
Tel.:	0261 129 1231	e-mail: julia.hoeger@stadt.koblenz.de
Koblenz,	09.06.2021	

An alle Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses

2. Nachtrag

zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am

Montag, den 14.06.2021, 15:00 Uhr,

im grossen Saal der Rhein-Mosel-Halle, Julius-Wegeler-Straße 4, 56068 Koblenz.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

Es ist beabsichtigt, die Tagesordnung um folgende Angelegenheit zu ergänzen:

Punkt 9:	Planungsstand Hallenbad mit Sauna und Gastronomie Vorlage: BV/0370/2021
----------	--

Wir bitten um Aktualisierung Ihrer Beratungsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Höger



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0370/2021		Datum: 08.06.2021			
Dezernat 1					
Verfasser:	20-Kämmerei und Steueramt			Az.:	
Betreff:					
Planungsstand Hallenbad mit Sauna und Gastronomie					
Gremienweg:					
24.06.2021	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
14.06.2021	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt unter Bezugnahme auf die Beschlüsse BV/0434/2018/1 vom 21.06.2018, BV/0018/2019 vom 24.01.2019, BV/ 0712/2019 und BV/0788/2019 vom 26.09.2019 sowie BV 0025/2020 vom 06.02.2020

1. die vorliegende Kostensteigerung für die Investitionskosten des Hallenbades sowie der Sauna mit Gastronomie nach der Kostenberechnung gemäß Anlage 1,
2. die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Koblenzer Bäder GmbH anzuweisen, den vorliegenden Planungsstand zu verfolgen und die Geschäftsführung zu beauftragen, die Planung umzusetzen,
3. die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Koblenz GmbH (SWK) anzuweisen, der Tochtergesellschaft Koblenzer Bäder GmbH die notwendigen finanziellen Mittel für das Hallenbad von bis zu 26,926 Mio. € (zuvor 25 Mio. €) und für die Sauna mit Gastronomie von bis zu 10,074 Mio. € (zuvor 9,5 Mio. €) durch die SWK zur Verfügung zu stellen. Das Finanzierungskonzept über eine marktübliche Darlehensgewährung seitens der SWK an die Koblenzer Bäder GmbH bleibt unverändert bestehen.

Begründung:

Entsprechend der vorgenannten Beschlüsse vom 21.06.2018, vom 24.01.2019, vom 26.09.2019 und zuletzt vom 06.02.2020 wurde die Planung und das Finanzierungskonzept für den Bau des Hallenbades sowie der dieser angegliederten Sauna mit Gastronomie beschlossen. Demnach ging man bisher von Investitionskosten von 25 Mio. € für das Hallenbad (einschl. Grundstück) und 9,5 Mio. € für die Sauna mit Gastronomie aus, deren Finanzierung über entsprechende Darlehensgewährungen seitens der Stadtwerke Koblenz GmbH erfolgt.

In der Gesellschafterversammlung der Koblenzer Bäder GmbH am 18.09.2020 wurde bereits mitgeteilt, dass der in der Kostenschätzung eingeplante Puffer in Höhe von 3,2 Mio. € durch den gestiegenen Preisindex auf 1,2 Mio. € geschrumpft ist.

Der Preisindex lag zu diesem Zeitpunkt bei 115,1. Seit Februar 2018 war nur eine Steigerung von 108,2 auf 115,1 = 6,9 % zu verzeichnen. Im 4. Quartal 2020 ist der Preisindex um 0,5 auf 115,6 gestiegen.

Ein rasanter Anstieg ist im 1. Quartal 2021 auf 120,8 zu verzeichnen.

Dieser Anstieg um 5,2 % kann mit der von Krieger Architekten eingestellten Preissteigerung beim Hallenbad um 10 % und der vom Amt 65/Zentrales Gebäudemanagement eingestellten Preissteigerung bei der Sauna mit Gastronomie um 5 % nicht mehr aufgefangen werden.

Auf Basis des Baupreisindex Februar 2021 müssen die Finanzmittel beim Hallenbad um 2,6 % = rd. 578.000 € und bei der Sauna um 0,7 % = rd. 62.000 € somit um gesamt 640.000 € angehoben werden (siehe beigefügte Anlage 1).

Weiterhin ist ein zusätzlicher Puffer für den Zeitraum bis zur geplanten Fertigstellung der Baumaßnahme zu bilden. Der derzeitige, noch nicht abgestimmte, Bauzeitenplan des Architekturbüros gsf sieht die Fertigstellung im 3. Quartal 2023 vor.

Hierzu schlägt die Geschäftsführung der Koblenzer Bäder GmbH eine weitere Erhöhung des Puffers um weitere 1,86 Mio. € vor (siehe beigefügte Anlage 1). Der Puffer beläuft sich dann auf 2,5 Mio. € ab Februar 2021. Die Aufteilung des Puffers in Höhe von 1,86 Mio. € erfolgt nach den genehmigten Kosten, Hallenbad 25 Mio. € und Sauna mit Gastronomie 9,5 Mio. €. Aus dem Puffer stehen somit für das Hallenbad 72,5 % = 1,348 Mio. € und für die Sauna 27,5% = 0,512 Mio.€ zur Verfügung.

Der Kostenansatz für das Hallenbad steigt somit auf 26,926 Mio. €, der für die Sauna mit Gastronomie auf 10,074 Mio. €. Die Gesamt-Kosten der Baumaßnahme erhöhen sich folglich von 34,5 Mio. € auf 37,0 Mio. €.

Aufgrund der vorgenannten Änderung der voraussichtlichen Baukosten sind die im Beschlusstenor vorgeschlagenen Beschlüsse erforderlich.

Informationen zu möglichen Einsparpotentialen

Derzeit erstellen die beauftragten Planungsbüros die Ausführungsplanungen und Leistungsverzeichnisse aufgrund der mit der GV abgestimmten Planung.

Änderungen in dieser Phase ziehen zeitliche und finanziellen Forderungen der Büros nach sich. Um das Ziel einer Eröffnung des Bades im 3. Quartal 2023 nicht zu gefährden, sollten weitere Änderungen im Bauprozess vermieden werden.

Bei Verbleib der derzeitigen Planung sind nur geringe Möglichkeiten die Erstellungskosten zu mindern vorhanden, die nachstehend mit einer Bewertung versehen sind.

- Verzicht auf die Dachbegrünung im Bereich Hallenbad, Sauna und Außensauna, Minderkosten rd. 100.000,00

ein Nachtrag zu beiden Baugenehmigungen wäre erforderlich

- Verzicht auf Solarenergie auf den Dächern Minderkosten rd. 125.000,00 €

höhere Betriebskosten
es muss mehr Strom eingekauft werden
Amortisationszeit ca. 5 Jahre

- Materialänderung der Fassaden
Minderkosten rd. 150.000,00 €

ein Nachtrag zu den beiden Baugenehmigungen wäre erforderlich
verkürzte Lebensdauer,
höherer Unterhaltungsaufwand

- Verzicht auf Hubboden im Springerbecken
Minderkosten rd. 180.000,00 €

Leistung bereits vergeben,
Verhandlung mit AN erforderlich
Entfall von Nutzungsmöglichkeiten,
Verringerung des Gesamtangebotes

- Verzicht auf den Sprungturm
Minderkosten rd. 110.000,00 €

Leistung bereits vergeben,
Verhandlung mit AN erforderlich
Entfall von Nutzungsmöglichkeiten,
Verringerung des Gesamtangebotes,
Verlust des Alleinstellungsmerkmals in der Region

- Verzicht auf Hubboden im Bewegungsbecken
Minderkosten rd. 150.000,00 €

Leistung bereits vergeben,
Verhandlung mit AN erforderlich,
Entfall von Nutzungsmöglichkeiten,
Verringerung des Gesamtangebotes,
Verlust des Alleinstellungsmerkmals in der Region

- Verzicht auf Außenbecken Sauna
Minderkosten 175.000,00 €

Leistung bereits vergeben,
Verhandlung mit AN erforderlich,
Entfall von Nutzungsmöglichkeiten,
Verringerung des Gesamtangebotes
Verlust des Alleinstellungsmerkmals in der Region

- Verzicht auf den Whirlpool im Atrium
Minderkosten 40.000,00 €

Leistung bereits vergeben,
Verhandlung mit AN erforderlich,
Entfall von Nutzungsmöglichkeiten,
Verringerung des Gesamtangebotes,
Verlust des Alleinstellungsmerkmals in der Region

- Verzicht auf Kunst am Bau,
Minderkosten 80.000,00€

Abstimmung mit Fördergeber erforderlich,
ggf. Verlust von Fördermitteln

Anlage/n:

Anlage_1_Kostenentwicklung_Stand_Mai_2021

Historie:

- Stadtrat 21.06.2018, TOP N1, BV/0434/2018/1
- Stadtrat 24.01.2019, TOP 6, BV/0018/2019
- Stadtrat 26.09.2019, TOP 49, BV/0788/2019 und TOP N1, BV/0712/2019
- Stadtrat 06.02.2020, TOP 5, [BV/0025/2020/1](#)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Anlage 1 - Kostenentwicklung Stand Mai 2021

Für das Hallenbad wurde durch das Büro Krieger und für die Sauna mit Gastronomie durch das ZGM folgender Gesamtpuffer gebildet:

	Kostensteigerung in %	Kostensteigerung in Euro	Rundung in Euro	Puffer
Hallenbad	10 %	2.223.296,00 €	543.742,00 €	2.767.038,00 €
Sauna mit Gastro	5 %	448.554,41 €	80.357,47 €	528.911,88 €
Summe				3.295.949,88 €

Reduzierung durch bereits vergebenen Leistungen 95.949,88 €

gebildeter Gesamtpuffer 3.200.000,00 €

Mit Index Februar 2021 zusätzlich erforderliche Finanzmittel über den gebildeten Puffer hinaus:

Hallenbad $22.232.962,00 \text{ €} \times (12,6 - 10) = 578.057,01 \text{ € rd.} = 578.000,00 \text{ €}$

Sauna $8.971.088,12 \text{ €} \times (5,7 - 5) = 62.797,62 \text{ € rd.} = 62.000,00 \text{ €}$

somit über den Puffer hinaus erforderliche Finanzmittel bis Februar 2021 **640.000,00 €**

Kostenentwicklung ab Februar 2021

Für den Zeitraum bis zur derzeit geplanten Fertigstellung der Baumaßnahme im 3. Quartal 2023 müssen weitere Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden.

Insbesondere aufgrund der derzeitigen Marktsituation im Baugewerbe

- teilweise keine Baumaterialien lieferbar
- rasant steigende Preise z.B. bei Holz, Metall und Dämmstoffen
- somit Gefahr eines Baustillstandes mit allen unangenehmen und kostensteigernden Folgen.

ist eine Kostenentwicklung derzeit aus meiner Sicht nicht realistisch einschätzbar.

Um auch in der nahen Zukunft eine Kostendeckung für die zu erteilenden Aufträge sicherzustellen, sollte der Puffer in Anlehnung an die Kostensteigerung des Büros Krieger und des ZGM angelehnt werden. Da derzeit ein Teil der Baukosten (Grundstückskauf) bereits abgewickelt ist, ein Teil der Bauaufträge (Erschließung, Erdarbeiten, Rohbau, Baustrom und Blitzschutz) erteilt ist, schlage ich vor, den Puffer um weitere 1,86 Mio. Euro auf insgesamt 2,5 Mio. Euro zu erhöhen.

Allerdings muß die künftige Steigerung des Baupreisindex stetig beobachtet werden. Die Finanzierungssumme der Baumaßnahme erhöht sich somit von 34,5 Mio. Euro auf 37,0 Mio. Euro.

Aufgestellt, Koblenz im Mai 2021

Albert Diehl