

Durchführungsbeschluss	Geschäftsbereich	Umwelt und Grünflächen
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in	Angelika Sprenger
	Telefon (0202)	563 6827
	Fax (0202)	563 8548
	E-Mail	angelika.sprenger@gmw.wuppertal.de
	Datum:	11.10.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/0996/06 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
26.10.2006	Sportausschuss	Empfehlung/Anhörung
02.11.2006	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
08.11.2006	Bezirksvertretung Elberfeld	Entgegennahme o. B.
08.11.2006	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.11.2006	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Sanierung des Stadtbades Elberfeld - Schwimmooper		

Grund der Vorlage

Beschlussvorschlag

Die Durchführung der Sanierung der Schwimmooper im Bestand mit Änderung der Funktionsbereiche und den möglichen Erweiterungen zur Neugestaltung der Saunalandschaft, der Schaffung eines Gastronomiebereiches und dem Ausbau des Fitnessbereiches zu Gesamtkosten von 16,6 MIO € wird beschlossen. Die Finanzierung erfolgt unter Berücksichtigung eines Betrages von 1 MIO € aus Bauunterhaltungs- Mitteln des GMW (2007 -2009). Zur Deckung der darüber hinaus gehenden Mittel in Höhe von 4,6 MIO € werden die bis 2010 eingeplanten Mittel für die Dachsanierung der Uni-Halle und die Sanierung des Garten-Hallen-Bades Cronenberg (zusammen 2,3 MIO €) herangezogen sowie im Umfang von 2,3 MIO € Mittel aus der Schulbaupauschale (vorgesehen für die Sanierung der Schulzentren Ost und West) in Anspruch genommen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Drevermann

Begründung

Mit Grundsatzbeschluss vom 16.02.2004 hat der Rat der Stadt der Sanierung der Schwimmoper durch Instandsetzung des baulichen Bestandes und Erneuerung der Gebäudetechnik mit 10 MIO € auf Basis einer Kostenschätzung der ehemaligen Hochbauverwaltung aus dem Jahre 1997 zugestimmt.

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung der Planungsleistungen durchgeführt (VOF Verfahren) und die Planung Ende 2005 an das Planungsbüro Rohling AG – pbr – aus Osnabrück vergeben.

Die Planung ist nunmehr abgeschlossen und es liegen folgende Ergebnisse vor:

1. **Die Sanierung im Bestand** mit Erneuerung der Gebäudetechnik ist mit Kosten von rd. 9,9 MIO € umsetzbar. Für die von der Dr. Werner Jackstädt– Stiftung zur Verfügung gestellten 1 MIO € könnte die Sauna erweitert und attraktiviert werden.

Bei dieser Lösung muss aber berücksichtigt werden, dass es sich nur um eine Sanierung unter Beibehaltung des Bestandsschutzes handeln kann. Dies bedeutet, dass räumliche und funktionelle Verbesserungen nicht umsetzbar sind. Insbesondere die Negativaspekte

- Umsetzung des Raumprogramms zu max. 60%
- Keine bauphysikalische Verbesserung und Einsparung
- Alte Bäderabteilung ohne neue Nutzung
- Keine Gastronomie
- Beibehaltung der Eingangsebene
- Keine Versammlungsstätte mit Veranstaltungsmöglichkeiten für hochkarätige Kurzbahn – Meisterschaften und damit
- Wegfall des zugesagten Landeszuschusses von 1,5 MIO €

haben dazu geführt, dass mit dem Lenkungsgremium Schwimmoper vereinbart wurde, auch alternative Lösungen zu erarbeiten. So werden folgende Varianten vorgelegt:

2. **Variante 1 – Sanierung im Bestand mit Änderung der Funktionsbereiche** (Bestandsschutz entfällt) mit Kosten von insgesamt rd. 16,6 MIO €

Trotz der verbleibenden Negativaspekte wie

- Einschränkungen des Raumprogramms - so können z. B. statt der gewünschten 8 Sammelumkleiden nur 6 Sammelumkleiden untergebracht werden.
- Keine wesentliche bauphysikalische Verbesserung
- Beibehaltung der Eingangsebene
- Keine Außengastronomie

gibt es dennoch viele positive Verbesserungen im Gegensatz zur Planung im Bestand. Hierzu gehören

- Verbesserte Instandsetzung des baulichen Bestandes und der Gebäudetechnik
- Ertüchtigung des Brandschutzes
- Anpassung der haustechnischen Anlagen an die geltenden Vorschriften
- verbesserte behindertengerechte Erschließung
- Umkleidebereich auf der Badeebene
- Anpassung Untergeschoss und Badeebene für Sportstättennutzung

- Erfüllung der sportfachlichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich des Sportbeckens und der Zuschauerplätze

Die Basisversion wäre hierbei mit Gesamtkosten von rd. 14,5 MIO € umsetzbar. Aber insbesondere mit den möglichen Ergänzungen zu Mehrkosten von rd. 2,1 MIO € kann eine gute und sinnvolle Nutzung des Gebäudes erreicht werden. So ist mit der Neugestaltung der Saunalandschaft aus den Stiftungsmitteln und Investition einer weiteren MIO € auch die Schaffung eines kleineren Gastronomiebereiches, der Ausbau eines Fitnessbereiches, eine Verbindung der Galerie Südseite mit den Tribünen und entsprechende bauphysikalische Verbesserungen mit einer Fassadensanierung möglich.

3. **Variante 2 - Sanierung der Schwimmhalle mit einem Teilneubau** mit Gesamtkosten von rd. 21 MIO € stellt sicherlich die optimale Lösung dar. Das Raumprogramm ist zu 100 % umsetzbar und zu den auch in Variante 1 dargestellten positiven Aspekten kommen u. a. noch hinzu
- Behindertengerechte Erschließung aller Badeebenen
 - Zugang Tiefgarage
 - Verbindung zu beiden Tribünen über Haupteingang
 - Attraktiver Freizeit- und Fitnessbereich
 - Gastronomie mit Außenterrasse
 - Mutter- Kindbereich auf Badeebene
 - Sauna – Dachgarten mit Talblick

Der Negativaspekt dieser Lösungsvariante ist allerdings die erforderliche B-Plan - Änderung, die ggfs. zu nicht unerheblichen Verzögerungen führen könnte und die Baukostensteigerung auf rd. 21 MIO €.

Auch in dieser Version sind allerdings Erweiterungen enthalten, die mit rd. 3 MIO € in dem Gesamtkostenrahmen berücksichtigt wurden. Hierzu gehören vor allem

- Weitere Ergänzungen der Saunalandschaft mit Whirlpool und erweitertem Dachgarten,
- Ausbau der Gastronomie mit Außengastronomie
- Wasserspielgarten Mutter / Kindbereich
- Ausbau Fitnessbereich

In der beigefügten Anlage sind alle drei Planungsvorschläge nochmals mit detaillierten Kosten dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung scheidet die Lösung des Umbaus im Bestand als die schlechteste Lösung aus, da hier vor allem die gewünschte Umnutzung als Wettkampfstätte für Kurzbahnen und eine optimale Nutzung der Schwimmhalle nicht möglich ist.

Die Variante 2 wäre zwar optimal, ist aber leider nicht finanzierbar.

Die Variante 1 stellt hingegen zusammenfassend eine gute und umsetzbare Kompromisslösung dar, die allerdings auch nur unter Zurückstellung anderer Maßnahmen im städtischen Haushalt finanzierbar und darstellbar ist.

Kosten und Finanzierung

Gesamtkosten incl. I NK und Erweiterung 16.586.166,00 €
 Es handelt sich bei den Kosten um Netto – Beträge. Da die Schwimmoper ein Betrieb
 Gewerblicher Art (BGA) ist, fließt die Mehrwertsteuer wieder zurück. Daher ist auch nur die
 Netto – Summe zu finanzieren.

Kredite GMW	6.100.000,00 €	
Sportpauschale 2004 – 2007	2.400.000,00 €	
Landeszuschuss Sport (unter dem Vorbehalt der Bewilligung)	1.500.000,00 €	
<u>Spende Jackstädt</u>	<u>1.000.000,00 €</u>	<u>11.000.000,00 €</u>

Die im Zusammenhang mit der Sanierung der Turnhalle Hedtberg beschlossene Kürzung
 der Mittel für die Schwimmoper kann kompensiert werden innerhalb der an das GMW
 weiterzuleitenden Kreditmittel für andere Maßnahmen.

Nach der aktuellen Planung sind anteilig Mittel der
 Bauunterhaltung GMW 2006 - 2009 zuzurechnen mit 1.000.000,00 €
 Finanzierungslücke 4.600.000,00 €

Schulbaupauschale	2.300.000,00 €
Dachsanierung Uni-Halle 2009 / 2010	1.100.000,00 €
Sanierung GH Bad Cronenberg 2009 / 2010	1.200.000,00 €

Verschiebungen der Sanierungen GH Bad Cronenberg und Uni – Halle bis nach 2010 sind
 baufachlich zu vertreten. Wegen des derzeit noch ungeklärten Verfahrens zur umfangreichen
 Sanierung der Schulzentren Ost und West wird es für vertretbar gehalten, zunächst einen
 hierfür eingeplanten Betrag in Höhe von 2,3 MIO € (Verwendung von Mitteln aus der
 Schulpauschale) für die Sanierung der Schwimmoper einzusetzen. Hierdurch wird
 keinesfalls der Sanierungsumfang für die Schulzentren reduziert, sondern lediglich eine
 Anpassung an den verzögerten Bedarf vorgenommen.

Im Übrigen ist der Einsatz von Schulpauschalmitteln für die Schwimmoper nach dem
 gemeinsamen Erlass von Innen- und Finanzministerium zur Sportpauschale vom 10.03.04
 (Nr. 7 – Sportpauschale/Schulpauschale) möglich. Hiernach soll „bei einer Mischnutzung von
 Sportstätten eine Finanzierung aus beiden Pauschalen erfolgen, wobei Anteile sich nach
 Möglichkeit am jeweiligen Nutzungsverhältnis orientieren sollen“. In den vergangenen zwei
 Jahren haben je rd. 45.000 Schüler die Schwimmoper im Rahmen des Schwimmunterrichts
 genutzt (Vereinsschwimmer „nur“ rd. 30.000). Auch nach der Sanierung wird die
 Schwimmoper weiterhin eine erhebliche Bedeutung für den Schulsport haben.

Zeitplan

November 2006 – April 2007 Detail- und Ausführungsplanung, Baugenehmigung,
 Ausschreibung und Vergabe erster Aufträge
 Früheste Schließung der Schwimmoper nach den Osterferien 2007
 Mai 2007 Beginn der Rohbauarbeiten
 Oktober 2009 Fertigstellung
 Bauzeit insgesamt rd. 2 1/2 Jahre

Anlagen

Anlage 1 - Kostenaufstellung der Sanierung im Bestand und der Varianten

Anlage 2 - Pläne zu Variante 1

Anlage 3 - Kostenberechnung zu Variante 1 gem. DIN 276