

Stuttgart, 24.06.2016

Mineral-Bad Berg Generalsanierung - Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss Gemeinderat	Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	08.07.2016 21.07.2016

Beschlussantrag

1. Der Generalsanierung des Mineral-Bad Berg nach den Plänen der Architekten 4a, Stuttgart, vom 1. Juni 2016 sowie dem vom Projektsteuerer Drees & Sommer, Stuttgart, geprüften Kostenanschlag mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von netto ca. 29,4 Mio. EUR wird zugestimmt.
2. Die Bäderbetriebe Stuttgart werden ermächtigt auf der Grundlage der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit dem Planungsbüro Schneck Schaal Braun Ingenieurgesellschaft mbH, Tübingen, einen Ingenieurvertrag über die Planung und Ausführung der Betonsanierung in üblicher Form abzuschließen.
3. Die Bäderbetriebe Stuttgart werden ermächtigt die erforderlichen Bau- und freiberuflichen Planungsleistungen bis zur Fertigstellung des Vorhabens zu beauftragen.
4. Die Gesamtkosten des Vorhabens in Höhe von netto ca. 29,4 Mio. EUR werden in den Wirtschaftsplänen 2016/2017 und in der Finanzplanung 2018 der Bäderbetriebe Stuttgart wie folgt gedeckt:

Wirtschaftspläne bis einschließlich 2015	3,000 Mio. EUR
Wirtschaftsplan 2016	3,159 Mio. EUR
Wirtschaftsplan 2017	17,841 Mio. EUR
Finanzplanung 2018	5,400 Mio. EUR

	29,400 Mio. EUR

Begründung

Der Bäderausschuss hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2015 dem Projektbeschluss zur Generalsanierung des Mineral-Bads Berg zugestimmt (vgl. GRDRs 287/2015). Die Generalsanierung sieht die Entkernung und Generalsanierung der Bestandsgebäude sowie den Abbruch des Bewegungsbad und des Technik- und Personalgebäudes vor. Die Sanierung umfasst alle Gebäude- und Betriebsteile des Bades, mit Ausnahme der Außengastronomie. Mit einer Fotodokumentation soll der Altbestand vorher dokumentiert und für die Nachwelt in geeigneter Form erhalten werden.

Die Vorgabe an die Planer war, den in der Stuttgarter Bäderlandschaft einmaligen und prägenden Retrocharakter der 50er-Jahre auch nach der Sanierung zu erhalten. Die Holzliegen um das Außenbecken sowie die Holzkabinen werden während der Bauzeit gesichert, wenn erforderlich restauriert und wieder aufgebaut. Ebenso werden die einzigartigen kippartigen Mineralwasserkaltduschen in gleicher Funktion wieder in den gewohnten Bereichen installiert. Der besondere Baumbestand des parkähnlichen Außenbereichs sowie das kleine Gerätehäuschen bleiben erhalten. Das Bewegungsbad wird als Neubau architektonisch in den Ostflügel integriert. Durch einen separaten Zugang im ersten Obergeschoss kann das Bewegungsbad auch extern erschlossen werden. Die Kaltbadehalle wird in nordöstlicher Richtung um einen Ruhebereich erweitert. Das bisher im ersten Obergeschoss platzierte kleine Bistro wird durch eine zeitgemäße Nass- und Trockengastronomie mit einer Ausgabeküche im Erdgeschoss ersetzt. In Abhängigkeit des noch zu erstellenden Gastronomiekonzeptes kann die Zubereitung von warmen Speisen wahlweise über die Sommergastronomie oder extern erfolgen.

Um eine barrierefreie Erschließung des Bades zu erreichen, werden im Eingangsbereich die vorhandenen Gebäudeversprünge mit mehreren Rampen ausgeglichen. Mit insgesamt 3 Aufzugsanlagen können alle Bereiche des Mineralbades barrierefrei genutzt werden.

Der Neubau des Außenbeckens orientiert sich an seiner ursprünglichen Form und Größe. Durch den Neubau wird das Außenbecken an die aktuellen Hygiene- und Sicherheitsstandards angepasst, damit auch in Zukunft der Betrieb mit frischem unbehandeltem Quellwasser der fünf Berger Heilwasserquellen gewährleistet ist.

Das neue Bewegungsbad soll künftig ebenfalls mit Mineralwasser betrieben werden. Das aus dem Außenbecken abfließende Mineralwasser wird nach den geltenden Normen technisch aufbereitet und als Füllwasser für das Bewegungsbad und 34°C Aufwärmbecken verwendet.

An bestimmten Tagen soll als neues besonderes Angebot das Innenbecken der Kaltbadehalle mit auf 30 bis 32°C erwärmtem frischem Mineralwasser betrieben werden. Durch den Einsatz von energetisch effizienten Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen in Verbindung mit einem Pufferspeicher, wird der Gesamtenergieverbrauch an den Warmbadetagen gering gehalten. Somit können die positiven Eigenschaften des CO₂-gesättigten frischen Mineralwassers, ähnlich wie in den Therapie- und Rundbecken im LEUZE Mineralbad, erhalten bleiben.

Durch die thermische Sanierung des Nordflügels kann die Saunaanlage der Herren, wie bisher von der Damensauna räumlich getrennt, in das Obergeschoss gelegt werden.

Die weiterhin geschlechtergetrennt betriebene Saunaaanlage wird mit ausreichenden Ruhe- und Aufenthaltsbereichen ausgestattet sein. Durch den Raumgewinn im Erdgeschoss kann das Foyer großzügiger gestaltet und eine attraktive Nass- und Trockengastronomie geschaffen werden. Die im Foyer in die Decke eingelassene Glaskunst von Max Ackermann, sowie das von Bert Hundhausen gestaltete Buntglasfenster im Bewegungsbad werden restauriert und wieder an den gewohnten Stellen eingebaut. Durch die Installation der von Edgar Harwardt künstlerisch gestalteten und vergoldeten letzten Heilbäder-Kupferbadewanne aus dem Mineral-Bad Berg wird es eine weitere künstlerische Bereicherung geben.

Die herausragende Besonderheit, das frische Quellwasser der Berger Urquelle, bleibt durch im Mineralbad verteilte Trinkbrunnen für die Badegäste, aber auch für externe Gäste nutzbar. So wird bspw. die „Elisenquelle“ am Ende des Nordflügels wieder in Betrieb genommen und erstmalig auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die sechs Berger Heilwasserquellen werden in separaten Behältern gefasst und in einen wasserrechtlich ordentlichen Betrieb überführt. Durch die hydraulische Entkopplung können nun die Quellen ohne betrieblichen Einfluss kontinuierlich überwacht werden.

Modernisierungsmaßnahmen bei der Sommergastronomie sind nicht im Projektumfang enthalten und werden über das Vermögensplanbudget der Bäderbetriebe finanziert. Ziel ist, bis zur Wiedereröffnung des Mineral-Bads Berg alle Bereiche saniert, bzw. geordnet zu haben.

Besondere Projekteigenschaften

Grundsätzlich ist das Bauen in der Kernzone des Heilwasserschutzgebietes eine besondere Herausforderung. Dies gilt naturgemäß im Bereich des Mineral-Bads Berg, wo bedingt durch Verwerfungen an den Quellenaufschlüssen extrem empfindliche geologisch-hydrogeologische Verhältnisse vorherrschen. Die Quellen entspringen teilweise dem Unterkeuper und im Wesentlichen dem Oberen Muschelkalk und sind artesisch gespannt. Bereits ab 6 Metern unter der Geländeoberkante sind die mineralwasser-trennenden Gipskeuperschichten anzutreffen. Dies erfordert eine sorgfältige Vorgehensweise und eine intensive baubegleitende geologische Überwachung bei der Gründung. Dementsprechend erhöhte sich der planerische und bauliche Aufwand, der zumindest in dieser Dimension nicht voraussehbar war. So konnte durch die ungünstigen Untergrundbedingungen der Technikkellerausbau des Neubaus am Bewegungsbad nicht wie erwartet mit ausreichenden Raumhöhen ausgestattet werden. Die erforderlichen Untergeschossbereiche müssen nun durch kostenaufwändige Verbreiterungen der bestehenden Kellerräume mit Abstützungen der Obergeschosse geschaffen werden.

Ebenso hohen Aufwand verursacht der Schutz der 6 Heilwasserquellen, die während der Bauzeit weiterhin ungehindert abfließen müssen. Insbesondere die Mittel-, Ost- und Nordquelle müssen besonders geschützt werden, da sie mitten im Baufeld liegen. Die Quellwässer werden gefasst und mittels einer Interimsleitung um den Baustellenbereich herumgeführt.

Speziell wird während der Bauphase auf die schützenswerten Baumbestände auf der parkähnlichen Außenanlage des Mineralbades achtgegeben. Die Baustelleneinrichtung befindet sich aus diesem Grund auch hauptsächlich auf der Parkierungsanlage Am Schwanenplatz und dem noch freien Baugrundstück neben dem Mineralbad. Eine Abstimmung mit dem parallel verlaufenden Wohnbauprojekt „Berg Vital“ hat stattgefunden.

Dass Teile der Liegewiese in Mitleidenschaft gezogen werden, ist wegen der Erneuerung des Außenbeckens und des erforderlichen Entkopplungsbauwerkes nicht zu vermeiden. Da die Wiedereröffnung des Mineralbades voraussichtlich in die Winterzeit fällt, gibt es aber ausreichend Zeit den Außenbereich bis zur anschließenden Sommersaison 2019 wieder herzustellen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Badegäste

Die Durchführung des Projekts fand von Beginn an unter hoher Aufmerksamkeit und Interesse der Öffentlichkeit, vor allem seitens der Badegäste statt. Der Grundsatzbeschluss am 19. Dezember 2013 wurde unter Beachtung der Festlegungen des Unterausschusses Schwanenplatz/Bad Berg gefasst. Während der Planungsphase führten die Bäderbetriebe Stuttgart mehrere Informationsveranstaltungen mit interessierten Badegästen durch. Von den Badegästen gewählten Vertreter nahmen an den regelmäßigen Bemusterungsrunden teil, so dass deren Anregungen in den Planungsprozess einfließen und weitestgehend berücksichtigt werden konnten. Die Bäderbetriebe planen während der Bauphase weitere Informationsveranstaltungen und Baustellenbegehungen. Der Bezirksbeirat Ost soll in seiner Sitzung am 21. September 2016 über den aktuellen Planungsstand informiert werden.

Energiekonzept

Die Gebäudehülle und die gebäudetechnischen Anlagen des Mineralbades werden auf den aktuellen technischen Stand gebracht. Die thermische Hülle des Gebäudes unterschreitet die EnEV 2014 gemäß den städtischen Vorgaben sowie des Energieerlasses in der Fassung vom 14. Juli 2005. Das energetische Konzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Für die Wärmeversorgung des Mineral-Bads Berg in Stuttgart werden in der Heizzentrale im Untergeschoss des Gebäudes drei elektrische Wärmepumpen mit einer gesamten Heizleistung von ca. 900 kW aufgestellt. Diese Wärmepumpen nutzen in erster Linie die im Quellwasser enthaltene Energie zur Erzeugung von Heizungswasser.

Zur Erwärmung des Beckenwassers im Innenbecken wird an Warmbadetagen ebenfalls eine elektrische Wärmepumpe mit einer Heizleistung von 155 kW verwendet. Zur Deckung der Gebäudeheizlast und zum Erreichen des für die Warmwasserbereitung erforderlichen Temperaturniveaus sind 3 gasbetriebene Brennwertkessel (je 410 kW) als Mehrkesselanlage sowie ein kleineres gasbefeuertes Blockheizkraftwerk mit einer thermischen Leistung von ca. 45 kW vorgesehen.

Die Dachflächen des Ost- und Nordflügels werden nahezu vollflächig auf 770 m² mit einer Photovoltaik-Anlage belegt. Aufgrund der vorhandenen konstruktiven Verhältnisse wird die Anlage gewichtsneutral in die Dachkonstruktion eingebettet. Auf eine konventionelle Dacheindeckung (Dachziegel) kann dadurch verzichtet werden. Der jährlich zu erzielende Ertrag beläuft sich auf ca. 110.000 kWh/Jahr. Bei einer Stromersparnis von ca. 22 TEUR/Jahr amortisiert sich die Anlage nach ca. 10 Jahren. Die Investition in Höhe von 170 TEUR ist nicht im Baubudget beinhaltet, sondern wird über das Vermögensplanbudget der Bäderbetriebe finanziert. Das energetische Datenblatt ist dem Baubeschluss in Anlage 4 beigelegt und weist den Energiebedarf des Baukörpers ohne die Betriebstechnik aus.

Kostendarstellung und Bauzeit

Die Kostenberechnung zum Projektbeschluss vom 19.06.2015 (vgl. GR Drs 287/2015) wurde mit netto 29,40 Mio. EUR freigegeben. Darin waren Rückstellungen in Höhe von 12 % für Unvorhergesehenes und 2% für Baupreissteigerungen bis zum jeweiligen Vergabezeitpunkt enthalten. Die Submissionsergebnisse für das erste Vergabepaket (ca. 61% der auszuschreibenden Leistungen) liegen ca. 900 TEUR netto über den Vergabebudgets. Die Kostensteigerung setzt sich in etwa gleichen Teilen aus Planungsanpassungen und der momentanen Marktsituation zusammen. Die Technikgewerke liegen im Kostenrahmen, während die Rohbaukosten deutlich über dem Kostenansatz liegen. Die Gründe hierfür sind insbesondere in der angespannten Marktlage zu sehen (Submission Rohbau mit nur 2 Angeboten). Andererseits besteht aufgrund der Komplexität der beengten Baustelle und der schwierigen Randbedingungen auch bei den Firmen ein relativ hoher Kosten- bzw. Risikofaktor.

Die Kostenberechnung in Höhe von netto ca. 29,4 Mio. Euro wurde vom verantwortlichen Projektsteuerer Dress & Sommer geprüft (vgl. Anlage 3). Die zur Verfügung stehenden Mittel sind ausreichend budgetiert. Die Mehrkosten reduzieren die Rückstellungen für Unvorhergesehenes von 12% auf 7,6 %. Der derzeit bestehende Kostenpuffer (UVG) von ca. 2,236 Mio. Euro wird als knapp eingeschätzt.

Der letzte Betriebstag des „alten“ Mineralbades wurde auf den 25. September 2016 festgelegt. Nach den betrieblichen Ausräumarbeiten beginnen die Bauarbeiten, die voraussichtlich ca. 27 Monate bis Ende Dezember 2018 andauern werden.

Ingenieurbeauftragung

Das Architekturbüro 4a hat im Laufe der Planung eine Leistungsänderung zur Optimierung des Bauablaufes vorgeschlagen. Die im Hauptauftrag der Architekten verankerte Ingenieurleistung der Betonsanierung soll auf das Ingenieurbüro Schneck Schaal Braun übertragen werden. Vorgabe der Bäderbetriebe dazu war, den Leistungsübertrag kostenneutral für die Bäderbetriebe Stuttgart zu bewerkstelligen. Die anrechenbaren Kosten werden beim Hauptvertrag der Architekten entsprechend reduziert. Die Architekten behalten weiterhin die Gesamtkoordination der Sanierungsmaßnahmen. Übertragen an das Büro Schneck Schaal Braun werden die Leistungsphasen 5 bis 8 (Ausführungsplanung bis Bauleitung). Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Honorarverordnung (HOAI 2013). Die Auftragssumme beträgt netto 86.960,92 Euro.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten des Vorhabens in Höhe von 29,4 Mio. Euro werden mit einem Anteil von 5,7 Mio. Euro aus den Grundstückserlösen des Verkaufs von Flächen des Areals Am Schwanenplatz finanziert (3,0 Mio. EUR Planungskosten in 2014/2015, 0,159 Mio. EUR in 2016 und 2,541 Mio. EUR in 2017). Voraussetzung ist allerdings, dass die für den Gesundheitscampus vorgesehenen Teilflächen noch veräußert werden.

Darüber hinaus erhält der Eigenbetrieb aus dem städtischen Finanzhaushalt einen Investitionszuschuss in den Sonderposten in Höhe von 23,7 Mio. EUR, der dort – wie folgt – veranschlagt ist:

Finanzhaushalt 2016	3,0 Mio. EUR
Finanzhaushalt 2017	15,3 Mio. EUR
Finanzplanung 2018	5,4 Mio. EUR

Wirtschaftlichkeitsberechnung / Folgelasten

In der GRDRs 287/2015 vom 30. April 2015, „Generalsanierung – Projektbeschluss“ ist eine ausführliche Darstellung der Kosten- und Erlössituation nach Inbetriebnahme des neuen Bades enthalten, die weiterhin zutreffend ist. Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Erläuterungen ist in aktualisierter Form als Anlage 4 nochmals beigefügt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate T und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Pläne

Anlage 2 - Baubeschreibung

Anlage 3 - Kostenanschlag

Anlage 4 - Energetisches Datenblatt

<Anlagen>