

Neubau Kombibad

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Im Rahmen der Neukonzeption der Bäderlandschaft wird dem Standortvorschlag zum Neubau eines Hallenbades am Auedamm zugestimmt.
2. Dem Konzeptvorschlag zum Neubau eines Kombibades mit einem 50 m - Sportbecken (8 Bahnen), einem Lehrschwimmbecken, einer Saunaanlage sowie einem Nichtschwimmerbecken als Freibad wird nach Maßgabe des beigefügten Raumprogramms zugestimmt.
3. Ergänzend wird ein Familien- und Freizeitbadteil mit Großbrutsche und Gastronomie realisiert. Das Gesamtbudget wird um 5 Mio. € erhöht; die beantragte Landesförderung und der Nettoerlös aus der Verwertung der Immobilie Stadtbad Mitte wird zur Reduzierung des Budgets herangezogen.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung des jeweiligen Beschlusses erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und notwendige Erklärungen in der jeweils rechtlich gebotenen Form rechtsverbindlich abzugeben.“

Begründung:

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.2008 wurde in enger Abstimmung zwischen den Städtischen Werken und der Firma CONSTRATA die weiterführende Umsetzungsplanung für den Neubau eines Hallenbades und die Sanierung des Freibades am Auedamm erarbeitet.

DER STANDORT FÜR DEN NEUBAU

Mit Verfügung des Oberbürgermeisters vom 21.05.2008 wurde eine Projektgruppe mit dem Ziel eingerichtet, ein geeignetes Grundstück und Standort für ein neues Hallenbad zu identifizieren; vorzugsweise in der Nähe zum bisherigen Hallenbad Ost. Alternativ konnte auch ein anderer zentraler Standort in Frage kommen.

Zur Untersuchung von rd. 30 Standortvorschlägen wurden von der Projektgruppe einheitliche Beurteilungskriterien entwickelt, die aus der Anlage 1 ersichtlich sind.

Als Ergebnis wurden die folgenden Standorte in der ausgewiesenen Reihenfolge für die Bebauung mit einem neuen Hallenbad von der Projektgruppe vorgeschlagen:

- 1. AUEDAMM**
- 2. HALLENBAD OST**
- 3. BETRIEBSHOF OST**
- 4. HAUPTBAHNHOF**
- 5. PARK SCHÖNFELD bzw. GIESEWIESEN**

Die abschließenden Beurteilungen der zugrunde gelegten Kriterien wurden durch die Projektgruppe gemeinsam abgestimmt und formuliert.

Im Einzelnen sind diese in der Anlage 2 zusammengestellt.

❖ Vorzugsvariante AUEDAMM

Dieser Standort wird eindeutig als Vorzugsvariante empfohlen.

In einer Umgebung mit hohem Freizeitwert kann in idealer Weise der Betrieb des Hallenbades und des Freibades kombiniert werden. Beachtliche Synergieeffekte entstehen nicht nur bei den Investitionskosten sondern auch in der Folge bei den laufenden Betriebskosten. Diese Kombination ist für Kassel einmalig und nur an diesem Standort zu realisieren. Außerdem entstehen keine Grunderwerbskosten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Städtische Werke AG. Deshalb ist bezogen auf den Zeitfaktor damit eine zügige Umsetzung des Neubaus möglich.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung ist die Beurteilung klar zu differenzieren. Während die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer im Bezug auf das vorhandene Wegenetz als sehr gut bezeichnet werden kann, wird beim motorisierten Individualverkehr der Zustand als zufriedenstellend bewertet. Hingegen ist die ÖPNV-Anbindung unbefriedigend und muss optimiert werden; dies wird aus Sicht der KVG für machbar gehalten. Die Verbesserung der ÖPNV-Verbindung kommt damit nicht nur ausschließlich dem Bäderstandort zugute, sondern führt zu einer qualitativen Aufwertung des gesamten Naherholungsgebietes mit der Karlsaue und der Buga.

Im Hinblick auf die Parkplatzsituation wird aufgrund der Beurteilung des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Parkflächen notwendig sind.

Ebenso wird nach dem aktuellen Informationsstand davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Projektes an diesem Standort aus wasserrechtlicher Sicht möglich ist.

Die Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet ergeben, werden ebenfalls als lösbar betrachtet. Mit einem hohen Qualitätsmaßstab an das Gebäude können auch die Vorgaben durch das Weltkulturerbe eingehalten werden. Gleichmaßen können Denkmalschutzaufgaben für den Sprungturm und das bestehende Eingangsgebäude in die Neubauplanungen einbezogen werden. Die vorstehenden Punkte müssen im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Es besteht seitens des Baudezernates die Zusage, die erforderlichen Verfahren mit den notwendigen Beschlüssen sofort einzuleiten und zügig zu bearbeiten.

Besondere Erwähnung verdient der Hinweis, dass dieser Standort unter den verschärften Anforderungen der Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung) keine Einschränkungen erfährt, da die Besucher mit den an- und abfahrenden Fahrzeugen in diesem Gebiet mangels Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen verursachen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Planungen für den Fußweg und den Radweg am Auedamm mit der Projektplanung für den Neubau des Kombibades abgestimmt werden müssen. Insbesondere muss die Querschnittsgestaltung des Auedamms zwischen den Planungsbeteiligten geklärt werden.

❖ **HALLENBAD OST / BETRIEBSHOF OST**

Beide Standorte liegen im Kasseler Osten und würden damit den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.08 voll erfüllen.

Allerdings ist unter objektiver Beurteilung zu beachten, dass erhebliche Kosten für den Grunderwerb (HB Ost) und für die Altlastenbeseitigung (BHO) entstehen würden und dass beide Standorte aufgrund der Lage im gewerblichen Umfeld kein geeignetes Ambiente für eine Freizeiteinrichtung bieten.

Letztendlich trägt auch der in Niestetal beabsichtigte Neubau eines Familien- und Freizeitbades direkt an der Kasseler Stadtgrenze dazu bei, dass unter Berücksichtigung von Wettbewerbsgründen, keine Empfehlung als Vorzugsvariante gegeben werden kann. Das Freizeitverhalten der Kasseler Bevölkerung wird sich hier nicht an der Stadtgrenze orientieren. Es ist damit zu rechnen, dass aus dem Kasseler Osten das Niestetaler Bad regen Zuspruch finden wird.

❖ **HAUPTBAHNHOF**

Sicherlich als Alternative zum Hallenbad Ost bzw. Betriebshof Ost ein zentraler Standort, allerdings gilt auch hier die deutliche Einschränkung, dass mit dem gewerblichen Umfeld kein passendes Ambiente für eine moderne Freizeiteinrichtung besteht.

Als absolut problematisch wird die Verfügbarkeit des Grundstücks eingeschätzt. Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin der Flächen. Bereits nach den ersten

Kontakten besteht die Einschätzung, dass langwierige Grunderwerbsgespräche zu erwarten sind. Damit ist eine zeitnahe Lösung unwahrscheinlich.

Gegen den Standort sprechen im Vergleich zur Vorzugsvariante auch die nicht möglichen Synergien mit dem Freibadbetrieb und die daraus resultierenden Mehrkosten bei den Investitionen und im Betrieb. Unter Berücksichtigung der Erwerbskosten für das Grundstück entspricht der zusätzliche Investitionsbedarf nahezu den Kosten für den zusätzlich im Kombibad zu realisierenden Familienbadbereich.

Vertiefende Verhandlungen mit der Bahn wären nicht zweckdienlich, weil eine Empfehlung als Vorzugsvariante aus Sicht der Verwaltung ausscheidet.

❖ PARK SCHÖNFELD bzw. GIESEWIESEN

Diese beiden Standorte wären sicherlich in der Rangierung weiter vorne platziert, wenn nicht beide Grundstücke deutliche Handicaps aufweisen würden.

Im Falle Park Schönfeld kann die Verfügbarkeit absolut nicht vor Ende 2011 erfolgen, da die Verlagerung des Kinderkrankenhauses zum Klinikum am Möncheberg erst nach Fertigstellung des Neubaus dort realisiert werden kann. Für den Erwerb der Grundstücke müsste zudem der Klinikum Kassel GmbH der Verkehrswert gezahlt werden.

Der Standort Giesewiesen hat die Einschränkung durch nicht verfügbare Parkplätze (Stellplätze sind für das Sportzentrum nachgewiesen) sowie durch die noch nicht abgeschlossene Entscheidung zur Multifunktionsarena. Das Budget für Bäderneubau würde an diesem Standort mit den Kosten für die notwendige Sportplatzverlagerung belastet.

Stellungnahme der Firma CONSTRATA

Die als externe Beratungsgesellschaft für die Bädersanierung und den Neubau beauftragte Firma CONSTRATA, Bielefeld hat in einer unabhängigen Stellungnahme vom 20.08.2008 aus ihrer Sicht zu den Standortvarianten die folgende Einschätzung abgegeben:

„ Die von der Projektgruppe Standortsuche ausgearbeiteten Vorschläge haben wir betrachtet. Unser „Ranking“ stimmt mit Ihrem überein, ausgenommen Standort Park Schönfeld. Wenn hier eine frühere Bebaubarkeit (bislang Umsetzung erst ab 2011 möglich) erreicht werden könnte, wäre dieser Standort aus unserer Sicht auf Platz 2 zu setzen, da das Umfeld und der Grundstückszuschnitt geeignet sind.

Die Standorte Hallenbad Ost, Betriebshof Ost und Hauptbahnhof kommen nach unserer Meinung nicht in Betracht. Ohne Not würde man heute ein modernes Sport- und Freizeitbad mit Saunaanlage nicht in einem Gewerbe- oder Industriegebiet platzieren. Deshalb wollen wir die Merkmale dieser Standorte nicht weiter kommentieren.

Mit großem Abstand ist der Standort Auedamm der Beste für das geplante neue Bad. Alle aufgeführten Kriterien sprechen dafür. Das Kriterium „Einbindung in Natur und Landschaft: Erfordert erheblichen Aufwand“ steht u.E. für einen hohen Anspruch an die Planung des Gebäudes und der Freianlagen. Hier sind also in der Auslobung für den Architektenwettbewerb ausführliche und eindeutige Vorgaben notwendig. Insgesamt kommt das Planungsergebnis aber dann dem neu entstehenden Gebäudekomplex am Standort Auedamm zugute.“

Stellungnahmen der Fachämter

Aus der Sicht der beteiligten Fachämter hat das Sportamt den Standort Auedamm als Vorzugsvariante ebenfalls positiv beurteilt, allerdings verbunden mit dem Hinweis, dass eine regelmäßige Verkehrsanbindung durch den ÖPNV erfolgt, insbesondere im Winterhalbjahr.

Das Schulverwaltungsamt signalisiert gleichermaßen eine positive Einschätzung für den Standortvorschlag Auedamm. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist verbesserungsbedürftig. Sollte der ÖPNV sein Angebot dem künftigen Bedarf anpassen, gibt es aus dortiger Sicht keine Bedenken, den Standort zum Schulschwimmsport mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Sofern für einzelne Schulen dennoch das künftig ausgebauten Angebot im allgemeinen Linienverkehr des ÖPNV nicht ausreicht, organisiert das Schulverwaltungsamt die Beförderung im sogenannten freigestellten Schülerverkehr (Busunternehmen, separater Bus der KVG).

Aus Sicht der KVG als Träger des ÖPNV in Kassel wird darauf hingewiesen, dass der Standort Auedamm für den öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen ist. Eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird in Aussicht gestellt und ist mit Mehrkosten verbunden. Diese Mehrkosten sind im weiteren Verfahren noch konkret zu ermitteln.

Bauplanungsrechtlich sind keine unüberwindbaren Hindernisse ersichtlich.

Damit ist festzuhalten, dass die Einschätzung der beteiligten Fachämter und der KVG zum Standortvorschlag Auedamm grundsätzlich als durchweg positiv eingeschätzt wird.

Fazit

In der Summe haben alle Standorte, die von der Projektgruppe in die Endauswahl einbezogen wurden, ihre Vor- und Nachteile. Auch unter Berücksichtigung der notwendigen Verbesserung der ÖPNV-Erschließung sprechen für den Standort Auedamm die sofortige Verfügbarkeit des Grundstückes - ohne dass ein Kaufpreis zusätzlich zu Lasten des Gesamtbudgets finanziert werden muss - , die sehr beachtlichen Synergien zwischen Hallen- und Freibad sowohl bei Investitionen als auch Betrieb und die attraktive Lage, die durch den beschlossenen Fuldaerweg zusätzliche Zentralität gewinnt. Insbesondere wenn über das Sportbad für Vereine und Schulen hinaus zusätzlich ein attraktives Angebot für Familien und unorganisierte Freizeitschwimmer geschaffen wird, gewinnt diese für eine Freizeitimmoblie besonders gute Lage eine besondere

Bedeutung. Nur bei diesem Standort kann das neue Hallenbad mit vertretbaren Kosten als Ganzjahresbad betrieben werden.

DIE KONZEPTION

Mit dem Standortvorschlag untrennbar verbunden ist die konzeptionelle Idee eines ganzjährig betriebenen Kombibades.

Im Rahmen eines sehr intensiv geführten Abwägungsprozesses, in den im Vorfeld weitgehend alle Vertreter der Nutzergruppen und auch alle in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen eingebunden waren, wird mit der vorstehenden Beschlussempfehlung eine „goldene Lösung“ vorgestellt. Hierbei werden die Anforderungen an ein funktionales Sportbad mit der Angliederung eines Freizeitbades mit dem Schwerpunkt für Familien und Kinder in hohem Maße erfüllt.

Auf der Basis des von CONSTRATA entwickelten Raum- und Funktionsprogrammes wird das folgende Konzept vorgeschlagen.

❖ Das Sportbad

Das Kernstück bildet ein 50-m-Sportschwimmbecken bestehend aus 8 Schwimmbahnen (Abmessungen 52 m x 21 m) bei einer Wassertiefe von 2,00 m. Als Sonderausstattung ist eine begehbare Start- und Wendebrücke (Breite 2,00 m – siehe Anlage 3) geplant, die elektromechanisch zur Teilung des Beckens verschoben werden kann. Hiermit kann im alltäglichen Badebetrieb bei Bedarf die Trennung des Schwimmbeckens vorgenommen werden, um den unterschiedlichen Nutzergruppen separate Trainings- und Schwimmmöglichkeiten zu bieten. Damit wird die Trainingskapazität deutlich erhöht und die parallele Nutzung durch unterschiedliche Gruppen ermöglicht. Die begehbare Brücke bietet besonders der Badeaufsicht beim Schulschwimmen verbesserte Möglichkeiten zur Kontrolle und ggf. zum schnellen Zugriff.

Das Sportbecken soll weiterhin mit einer Sprunganlage (kein separates Sprungbecken) mit 1 m – Sprungbrett und 3 m – Plattform ausgestattet werden. Angegliedert wird außerdem eine Tribüne für ca. 200 Zuschauer, die beheizt und multifunktional zum Beispiel auch für Unterrichtszwecke oder als Liegefläche nutzbar ist.

Die weitere Ausstattung und Qualität kann dem beigefügten Raumprogramm (Anlage 4) entnommen werden.

Neben dem Individualschwimmen dienen diese Becken dem Schulsport- und Vereinsschwimmen. Ganz besonders wird mit dieser Version die Forderung des Vereinsschwimmsportes erfüllt, da mit dem 50 m – Becken optimale Trainings- und Wettkampfbedingungen geschaffen werden. Damit erfährt die Stadt Kassel eine deutliche Aufwertung als Bäderstandort und wird auch für überregionale

Wettkämpfe interessant. Die Abmessungen und Ausstattung entspricht der Kategorie C für die Durchführung von amtlichen Wettkämpfen in der Zuständigkeit des DSV und seiner Schwimmsportverbände. Damit wären alle Schwimmwettbewerbe unterhalb deutscher und internationaler Meisterschaften möglich. Die Realisierung eines wettkampftauglichen Beckens nach Kategorie B würde bauliche Mehrkosten von rd. 500 T€, aber auch erhebliche Folgekosten im Betrieb verursachen. Von den Vertretern der Schwimmvereine wurde sehr deutlich signalisiert, dass die Vereine sehr stark an dem 50-Meter-Becken interessiert sind, die Kategorie C aber für durchaus ausreichend halten.

Weiterer Bestandteil des Sportbades ist ein Lehrschwimmbecken (Abmessungen 8 m x 12,50 m) mit einer Wassertiefe von 0,60 – max. 1,35 m.

Zwischen dem Sportbad und dem Freizeitbadbereich ist aus Gründen der Klima- und Schalltrennung eine räumliche Trennung (z.B. Glaswand) vorgesehen.

Mit dem 50-Meter-Becken und dem Lehrschwimmbecken werden insgesamt 1.190 qm Wasserfläche geschaffen, die die bisher im Stadtbad Mitte und Hallenbad Ost insgesamt verfügbare Wasserfläche von 874 qm (Anlage 5) deutlich übersteigt.

Das Sportbad erfüllt in diesen Dimensionen die Anforderungen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.2008. Einschließlich der Sanierung des Hallenbades Süd und der Freibäder Harleshausen und Wilhelmshöhe kann es innerhalb des Kostenrahmens von 30 Mio. € realisiert werden.

❖ Das Freizeitbad

Alleine das Sportbad wäre für nicht vereinsgebundene Nutzer und insbesondere Familien mit Kindern, aber auch Senioren wenig attraktiv. Die Wasserflächen ständen überwiegend für den Schulsport und Trainingsbetrieb der Sportvereine zur Verfügung. Am Wochenende könnte eine abgetrennte Hälfte des 50-Meter-Beckens für ‚freies Schwimmen‘ zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere für Familien mit Kindern und Jugendliche wären damit nur die Freibadflächen attraktiv.

Es muss deshalb entschieden werden, ob zusätzlich und additiv zum vorgegebenen Kostenrahmen ein Freizeitbad integriert wird.

Das Freizeitbad wird geplant mit einer Wasserfläche von 250 qm (Wassertiefe max. 1,35 m) und besteht aus vielfältigen Wasserattraktionen wie z.B. Strömungskanal, Wellenball, Wasserfall, Grotten, Klettergerüst, Klettergerüst, Sprudelliegen etc.

Als besondere Attraktion ist eine Großrutsche mit ca. 80 – 100 m Bahnlänge vorgesehen, die in ein Sicherheitslandebecken einmündet. Dieser Bereich wird aus Gründen der Schalltechnik von den anderen Angeboten getrennt.

Ein Kinderplanschbecken mit einer Wasserfläche von ca. 40 qm (Wassertiefe bis 0,60 m) ergänzt diesen Bereich sinnvoll. Insbesondere wird den Ansprüchen der Eltern und Kinder gerecht geplant, in dem in Sicht- und Reichweite des Planschbeckens ausreichend Sitzplätze für die Eltern sowie Wickelraum mit Wickeltisch und sanitäre Anlagen vorgesehen werden.

Der Freizeitbereich wird abgerundet durch einen Saunabereich, Whirlpool und ein Sonnenstudio sowie ausreichend dimensionierte Ruhezone und Trockenflächen für alle Zielgruppen. Es wird Aufgabe der Fachplaner sein, dass die Fassade in diesem Bereich zu öffnen ist, um bei schönem Wetter eine harmonische Verbindung zum Außenbereich zu schaffen.

Der Saunabereich, der von der Angebotsbreite und Wellnessqualität ausdrücklich nicht in Wettbewerb mit der Kurhessentherme treten soll, wird lediglich eine Grundversorgung bieten. Eine deutliche Abgrenzung ergibt sich hier allein schon aus der Tatsache, dass das Freizeitbad seinen Schwerpunkt verstärkt auf Familien u. Kinder setzt. Das Saunaangebot der Grundversorgung soll zu angemessenen Konditionen angeboten werden.

Das Freizeitbad wird komplettiert durch eine Gastronomie auf Selbstbedienungsbasis.

Im Außenbereich des bisherigen Auebades werden die ursprünglichen Schwimmbecken zurückgebaut und durch ein deutlich verkleinertes Nichtschwimmerbecken (250 – 300 qm) und ein Kinderplanschbecken (ca. 30 qm) ersetzt. Diese Reduzierung entspricht der Intention zur Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.2008, wonach das Freibad am Auedamm nicht saniert, sondern durch ein deutlich verkleinertes Freibad am gleichen Standort ersetzt werden soll. Gleichermaßen lässt sich diese Reduzierung auch mit Blick auf das sehr großzügige Wasserflächenangebot innerhalb des Kombibades vertreten, weil mit dem ganzjährigen Betrieb der Bedarf ausreichend gedeckt werden kann. Gleichzeitig können damit auch die Investitionskosten und die Betriebskosten deutlich gesenkt werden.

Eine Instandsetzung des Sprungturmes und des Sprungbeckens wird nicht vorgenommen, da aufgrund des hohen Sanierungsaufwandes von rd. 1,1 Mio. € diese Maßnahme nicht vertretbar ist. Ein Abriss des Sprungturms wird wegen des unwirtschaftlichen Investitions- und Unterhaltungsaufwandes angestrebt. Der Bedarf für diese Nutzergruppe wird durch das attraktive Angebot im Hallenbad mit einer Sprunganlage am Sportbecken kompensiert.

Auf die besonderen Anforderungen von Kindern und Familien soll im Wettbewerbsverfahren eingegangen werden; die Kinder- und Jugendbeauftragte der Stadt Kassel wird in diese Planungen einbezogen.

Die detaillierte Ausstattung und Qualität kann dem beigefügten Raumprogramm (Anlage 4) entnommen werden.

Die Investitionskosten

Die Firma CONSTRATA hat bereits vor Planungsbeginn mit der Erstellung eines Kostenrahmens eine erste Kosteneinschätzung vorgenommen. Dieser Begriff des Kostenrahmens ist in der neuen DIN 276 / 06 (Kosten von Hochbauten) entsprechend definiert.

Der vorliegende Kostenrahmen (Anlage 6) für das neue Kombibad und die Sanierung des Hallenbades Süd sowie der Freibäder Harleshausen und Wilhelmshöhe wurde von CONSTRATA auf der Grundlage vergleichbarer gebauter Objekte über die Kennwerte m² Bruttogeschosßfläche und umbauter Raum ermittelt. Die Kennwerte entwickeln sich aus dem Raum- und Funktionsprogramm; die Kosten dafür aus vergleichbaren aktuellen Bädern. Die systembedingten Toleranzen eines derartigen Kostenrahmens liegen bei mindestens 20 % .

Grundsätzlich gilt: Eine Kostenermittlung kann nur so genau wie die zu Grunde liegende Planung sein. Zur Zeit gibt es für Kassel lediglich einen Entwurf des Raum - und Funktionsprogramms – aber noch keine belastbaren Planungen.

Unter Beachtung der vorgenannten Punkte können zum jetzigen Zeitpunkt die nachfolgend zusammengestellten Investitionskosten auf der Basis der entwickelten Raum- und Sanierungsprogramme angesetzt werden :

▪ Neubau Hallenbad (50-m-Sportbecken m. 8 Bahnen, Lehrschwimmbecken incl. Start- u. Wendebrücke)	13.545.000 €
▪ Neubau Freibad am Auedamm	<u>1.750.000 €</u>
Zwischensumme	<u>15.295.000 €</u>
▪ Saunaanlage m. kleinem Freibereich	1.000.000 €
Zwischensumme	<u>16.295.000 €</u>
▪ Sanierung Hallenbad Süd (ohne Sauna)	5.976.000 €
▪ Sanierung Freibad Harleshausen	2.559.000 €
▪ Sanierung Freibad Wilhelmshöhe	<u>3.153.000 €</u>
Zwischensumme	<u>27.983.000 €</u>
▪ Freizeitbad incl. Gastronomie	7.100.000 €
▪ Großbrutsche	350.000 €
GESAMTKOSTENRAHMEN	<u>35.433.000 €</u>

Mehrkosten sind im Augenblick erkennbar aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchungen. Das Baugrundinstitut Kassel hat durch Sondierungen festgestellt, dass ein tragfähiger Baugrund erst ab ca. 2.60 m ansteht. Nach Einschätzung von CONSTRATA wird hierdurch eine Sondergründung in Form von

Rüttelstopfsäulen notwendig, die ab Oberkante vorhandenes Freibadgelände in ca. 6 m Tiefe abgesetzt werden. Die Mehrkosten werden von CONSTRATA aufgrund einer vorläufigen Schätzung mit ca. 230 T€ beziffert.

Die Besonderheit der Gründung wird auch im Architektenwettbewerb vorgegeben.

Weitere Mehrkosten zeichnen sich aufgrund der ab 2009 anzuwendenden Energieeinsparverordnung (ENEV) ab, die beispielsweise ca. 30 % höhere Dämmungen der Außenwände und der Dächer, Dreifachverglasung und eine Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) um durchschnittlich 30 % erforderlich macht.

Die von CONSTRATA geschätzten Mehrkosten liegen hiernach bei ca. 10 – 12 %.

Die Betriebskosten

Zu den voraussichtlichen Betriebskosten kann im jetzigen Verfahrensstadium noch keine verlässliche Aussage getroffen werden.

CONSTRATA hat aufgrund eines vergleichbaren Bades in Mönchengladbach rd. 2,5 Mio. € Betriebskosten jährlich angegeben. Nicht eingerechnet sind hierbei die Abschreibungen und die Kapitalkosten. Dem gegenüber gestellt sind die Erlöse, die bei einer angenommenen Besucherzahl von 320.000 mit rd. 2 Mio. € prognostiziert werden.

Sobald die konkreten Planungen entsprechend belastbare Zahlen ermöglichen, wird die Stadtverordnetenversammlung zu diesem Punkt weitergehend informiert.

Der Terminplan

Der beigegefügte Rahmenterminplan (Anlage 7) wurde von CONSTRATA in Abstimmung mit der Städtische Werke AG entwickelt und kennzeichnet die wichtigsten Meilensteine von der Beschlussfassung, über den Architektenwettbewerb, die Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum Baubeginn am 22.04.2010 und die Eröffnung am 9.12.2011.

Die STW und CONSTRATA haben die Einhaltung der Termine als realistisch bestätigt.

Die Stadt Kassel hat mit den benachbarten Kommunen Baunatal, Niestetal und Vellmar in Gesprächen bereits nach Möglichkeiten gesucht, um während der Sanierungs- und Bauphase entsprechende Ausweichmöglichkeiten für den Schul- und Vereinsschwimmsport zu finden.

Die Abstimmung mit den Nutzergruppen

In einem intensiven Dialog wurden die Vertreter der Kasseler Schwimmsportvereine, die Schulsportkoordinatoren, der Seniorenbeirat und die Kinder- und Jugendbeauftragte der Stadt Kassel über die Planungen informiert. Die Stellungnahme der Kinder- und Jugendbeauftragten ist als Anlage 8 beigefügt.

Darüber hinaus erfolgte die Information der Ortsbeiräte und der Vertreter der bestehenden Fördervereine anlässlich einer separaten Veranstaltung.

Seitens der Schwimmsportvereine wurde der Standort und besonders die Konzeption mit einer 50 m – Bahn als ideal beschrieben. Damit erfolgt eine deutliche Stärkung des Kasseler Schwimmsports mit einer Optimierung der Trainingsmöglichkeiten und zunehmender Bedeutung für die Stadt Kassel als Austragungsort für überregionale Wettkämpfe.

Die Schulsportkoordinatoren sind ebenfalls mit dem Standort als auch mit der Konzeption des Bades zufrieden. Die mögliche Beckentrennung durch die Start- und Wendebücke kommt den Sportlehrern aus Gründen der Aufsichtspflicht sehr entgegen. Eine deutliche Verbesserung wird durch den Ganzjahresbetrieb und die größeren Wasserflächen erreicht. Problematisch könnte im Hinblick auf die Schulsportnutzung die Lärmbelastung (Akustik u. Schallschutz) als auch die Umkleidesituation werden. Diese Punkte sind im Rahmen des Architektenwettbewerbs zu berücksichtigen.

Der Architektenwettbewerb

Um eine standortadäquate, auch hohen Ansprüchen genügende städtebauliche Lösung zu erreichen soll ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, zu dem im Bau kommunaler Hallenbäder ausgewiesene und erfahrene Architekten hinzugeladen werden. Es besteht seitens des Baudezernates die Zusage, die erforderlichen Verfahren mit den notwendigen Beschlüssen sofort einzuleiten und zügig zu bearbeiten.

Das geplante Kombibad kann damit am Standort Auedamm nach dem beigefügten und von der Städtische Werke AG und CONSTRATA bestätigten Terminplan gebaut und im Dezember 2011 eröffnet werden.

Die Finanzierung

In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Kassel sind unter der Investitionsnummer 900 9835 400 bis zum Jahr 2012 insgesamt 30 Mio. € für das Bäderprojekt veranschlagt.

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung werden mögliche Fördermittel und der Nettoerlös aus dem Verkauf der Immobilie Stadtbad Mitte einbezogen.

Der darüber hinausgehende Mehrbedarf ist in die Finanzplanung einzubeziehen.

Die genaue technische Abwicklung der Finanzierung wird mit den Städtischen Werken im Rahmen des bestehenden Bädervertrages vorgenommen.

Die Projektsteuerung

Im Rahmen der Neukonzeption der Kasseler Bäderlandschaft ist es sinnvoll, dass eine professionelle und unabhängige Projektsteuerung die Bädersanierung und den Neubau des Hallenbades begleitet. Mit dieser externen Unterstützung wird der Projektablauf optimiert und höchstmögliche Termin- und Kostensicherheit gewährleistet.

Die CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH hat sich bereits mit der Untersuchung des Sanierungsbedarfs der städtischen Bäder als qualifiziertes Beratungsunternehmen bewährt. Insbesondere kann CONSTRATA hervorragende Referenzen auf dem Bädersektor vorweisen. Mit einem realisierten Gesamtbauvolumen von rd. 500 Mio. Euro ist CONSTRATA im Bereich der Sport- und Freizeitbäder bundesweit Marktführer. In der bisherigen Zusammenarbeit mit der Städtische Werke AG hat sich diese Kombination als sehr zweckmäßig erwiesen.

Es empfiehlt sich daher, dass CONSTRATA weiterhin in den Prozess eingebunden wird und die Projektsteuerung übernimmt.

Schlussempfehlung / Zusammenfassung

Nach einem intensiv geführten Beteiligungsprozess mit allen Nutzergruppen ist eine Gesamtkonzeption für ein Sport- u. Familienbad entstanden, das unter sorgfältiger Abwägung die wirtschaftlichen Vorgaben bei den Investitionskosten und bei den Betriebskosten berücksichtigt und dennoch ein Angebot bietet, das weitgehend die Interessen aller Nutzergruppen abdeckt.

Mit dem zusätzlichen Modul des Freizeitbades wird für Marketing und Betrieb die Wettbewerbsfähigkeit des Bades gestärkt und die STADT KASSEL GEWINNT als Oberzentrum der Region in besonderem Maße als kinder- und familienfreundlicher Wohnstandort .

Insgesamt ist das Bäderkonzept in der vorliegenden Form unter finanzieller und struktureller Sicht vertretbar, weil mit der Errichtung des Kombibades der Sanierungsaufwand für das Freibad am Auedamm deutlich reduziert werden kann und mit diesem Gesamtkonzept der in der Bevölkerung sehr beliebte Standort am Auedamm zukünftig gesichert ist.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 03.11.2008 dieser Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister