



Betreff:
Sport- und Freizeitbad

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 10/SVV/0037 und 09/SVV/1084

Einreicher: FB Schule und Sport	Erstellungsdatum	16.03.2010
	Eingang 902:	16.03.2010

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	
17.03.2010	Hauptausschuss	

Inhalt der Mitteilung: Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Auf der Grundlage o.g. Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung wird der Hauptausschuss regelmäßig über den Entwicklungsstand des Projekts informiert.

Derzeit stellt sich der Stand zu den einzelnen Punkten der Beauftragung wie folgt dar:

- Der OBM wurde beauftragt, durch die SWP oder eine Gesellschaft der SWP im Bornstedter Feld, südlich der Biosphäre, ein familienfreundliches Sportbad mit wirtschaftlichen Ergänzungsangeboten nach folgenden Vorgaben planen, errichten und betreiben zu lassen.
Die Planung und Errichtung des neuen Sport- und Freizeitbades wird durch die Stadtwerke Potsdam GmbH erfolgen. Der spätere Betrieb wird durch eine 100%-ige Tochtergesellschaft, die Bäderlandschaft Potsdam GmbH, sicher gestellt.
- Die SWP wird am 18. März 2010 die Auftragsbekanntmachung für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren für den Neubau eines Sport- und Freizeitbades in Potsdam zur Veröffentlichung im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union elektronisch übermitteln.

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium: Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Die Mitteilungsvorlage an sich hat keine finanziellen Auswirkungen. Die finanziellen Auswirkungen der einzelnen inhaltlichen Punkte sind jeweils so weit momentan möglich in der Mitteilungsvorlage dargestellt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

3. Das Sportbad soll
 - ein 50m Sportbecken mit 10 Bahnen nach FINA-Standard,
 - eine Zuschauertribüne für 400 Plätze
 - ein Sprungbecken mit Ein- und Dreimetersprungbrett
 - ein Lehrschwimmbecken mit unterschiedlichen Tiefen und
 - Freizeitelemente umfassen (z. B. familienfreundlicher Badebereich, Wellnessbereich, Fitnessbereich, mittleres Saunaangebot und Gastronomie).

Diese Vorgaben sind wesentliche Bestandteile des Raumbuches und dienen als elementare Planungsvorgabe für den Architekten des neuen Bades (Anlage2-Raumbuch-Kurzfassung).

4. Das Schwimmbad soll so errichtet werden, dass eine Erweiterungsoption für ein Freibad bleibt, soweit dadurch die Entwicklung und Nutzung der angrenzenden Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird.

Im Außenbereich des neuen Bades wird eine ausreichend große Fläche (ungefähr die Hälfte des Platzes im gesamten Außenbereich) als Erweiterungsoption für ein Freibad vorgesehen. Die abschließende Fertigstellung des Freibades, d.h. die Errichtung eines Außenbeckens und die Vergrößerung der Liegewiese erfolgt in einem separaten Schritt nach Fertigstellung des gesamten Bades (siehe Anlage2-Raumbuch-Kurzfassung).

Zur Bestimmung der genauen Lage des Freibadbereiches wird ein Lärmschutzgutachten durch die SWP beauftragt, um einen ausreichenden Sozialabstand zwischen dem geplanten Freibadbereich und dem angrenzenden WA-Gebiet zu berücksichtigen.

5. Die SWP soll sicher stellen, dass bis zur Inbetriebnahme des neuen Sportbades keine Unterbrechung des Schwimmbetriebes erfolgt.

Für die Phasen der Planung und baulichen Realisierung bis zur Eröffnung des neuen Bades ist insgesamt mit ca. 28 Monaten zu rechnen. Die Betriebsgenehmigung der bestehenden Sportschwimmhalle Am Brauhausberg gilt bis einschließlich November 2011, d.h. noch weitere 21 Monate. Es wird eine Verlängerung der Betriebsgenehmigung angestrebt.

6. Nach Herauslösung aus der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld stellt die LHP der SWP das entsprechende Grundstück zur Verfügung.

Die LHP stellt der SWP das Grundstück südlich der Biosphäre zur Errichtung eines Sport- und Freizeitbades kostenlos bereit. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 21.200 m².

Die optimale Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück erfolgt nach Vorlage der Planungsunterlagen.

7. Die Refinanzierung der Investitionskosten erfolgt größtenteils über die Veräußerung von Flächen am Brauhausberg, wobei der Grundstücksverkauf unter der Maßgabe zu erfolgen hat, dass die erzielten Erlöse nach Abzug der Entwicklungskosten zur Finanzierung des Neubaus des Sportbades zu verwenden sind.

Die zu erwarteten Erlöse i. H. v. ca. 12,0 Mio. € durch den Verkauf der Flächen Am Brauhausberg, für den sich die SWP eines professionellen Projektentwicklers bedienen wird, werden zur Finanzierung des neuen Sport- und Freizeitbades genutzt. Die weiteren zu deckenden Investitionskosten i. H. v. voraussichtlich 6,0 Mio. € werden einschließlich anfallender Kapitalkosten über den Betrieb des Bades erwirtschaftet.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird eine Vorfinanzierung durch die SWP notwendig, da der Verkaufserlös erst nach Außerbetriebnahme der bestehenden Schwimmhalle Am Brauhausberg zur Verfügung stehen wird. Hierzu wird die SWP im jeweiligen Bedarfsfall Einzelkredite aufnehmen.

Die Refinanzierung der bei den SWP angefallenen Kosten i. H. v. ca. 3,9 Mio. € für das Niemeyerbad Am Brauhausberg wird folgendermaßen geregelt:

- die Grundstücksentwicklungsentwicklungskosten i. H. v. 1,5 Mio. € werden über den Verkaufspreis des Grundstückes Am Brauhausberg rückerlöst,
- die Aufwendungen für Planung, Projektsteuerung etc. i. H. v. 2,4 Mio. € werden bei der SWP ggf. abgeschrieben.

8. Die Gesamtinvestitionskosten sollen 18,0 Mio. € nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Gesamtkostenobergrenze auf 18,0 Mio. € ist Teil des Raumbuches und somit eine zentrale und verbindliche Vergabevoraussetzung der SWP.

9. Der Bedarf für die laufende Bezuschussung wird sich auf Grund des Neubaus des Sport- und Freizeitbades nicht erhöhen.

Den Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das neue Bad wurden die ab 2012 lt. Bäderfinanzierungsvertrag gültigen Zuschüsse der LHP an die SWP zum Betrieb der Bäder anteilig für das Bad Am Brauhausberg zu Grunde gelegt. Eine Erhöhung des Zuschusses durch den Bau des neuen Bades ist nicht vorgesehen.

10. Zum Zweck der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes wird der Einsatz regenerativer Energien z. B. Geothermie o. ä. unter Maßgabe einer Kostensenkung geprüft. Dieser Prüfung ist eine Lebenszyklusbetrachtung von 30 Jahren zu Grunde zu legen. Dabei ist eine belastbare Abschätzung der Energiepreissteigerungen (Energiepreisindizierung) für unterschiedliche Szenarien zu berücksichtigen.

Der Einsatz von Geothermie für die Wärmeversorgung des neuen Bades wurde durch eine unabhängige Fachfirma (GTN Neubrandenburg) untersucht. Des Weiteren wurden Gespräche mit der KfW-Bankengruppe und mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geführt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass

- der Einsatz von Geothermie ausschließlich für das neue Bad nicht finanzierbar ist,
- als Zeitraum für Genehmigung / Fördermittelbeantragung / Baurealisierung mit 3-5 Jahren zu rechnen ist.

Der Einsatz von Thermosolartechnik und Photovoltaik zur ergänzenden Energiegewinnung und CO₂-Einsparung konnte noch nicht abschließend hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Die Ergebnisse dessen werden bis zur Festlegung der endgültigen Energiequellen vorliegen.

Die investiven Aufwendungen für die Errichtung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind kein Bestandteil der durch die im Stadtverordnetenbeschluss DS 10/SVV/0037 festgelegten Kostengrenze i. H. v. 18,0 Mio. € für das neue Sport- und Freizeitbad in Potsdam.

Aufgrund der oben genannten Erkenntnisse ist es vorgesehen, das neue Bad mit einer Niedertemperaturheizung auszurüsten, die auch zu einem späteren Zeitpunkt an eine Geothermieversorgung angeschlossen werden kann.

Nach derzeitigen Erkenntnissen erscheint die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche, im GuD-Prozess des heimischen HKW-Süd hergestellte, Fernwärme am wirtschaftlichsten.

Die Versorgung von Objekten, z. B. Wohnhäusern, im Bornstedter Feld mit Geothermie wird durch die SWP weiter verfolgt. Dazu wird es eine weitere Projektuntersuchung geben.

In Anlage 2, der Kurzfassung des Raumbuches, wird des Weiteren auf die energetischen Vorgaben des Beschlusses DS 09/SVV/1084 vom 03.03.2010 Bezug genommen.

11. Die SWP wird mit einer regelmäßigen halbjährlichen Berichterstattung gegenüber dem HA ab März 2010 beauftragt.

Die SWP bestätigen, im halbjährigen Turnus, erstmals am 17. März 2010, dem Hauptausschuss der LHP zu berichten.

Zur Umsetzung des Beschlusses DS 10/SVV/0037 (Sport- und Freizeitbad) wurde der Oberbürgermeister beauftragt, durch die Stadtwerke Potsdam eine Aufgabenstellung für den Schwimmbad – Neubau erstellen zu lassen, die dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen ist und auf deren Grundlage ein Planungswettbewerb ausgeschrieben wird.

Dem Hauptausschuss ist der Beschlussentwurf im April 2010 vorzulegen.

Die Aufgabenstellung für den Schwimmbad – Neubau liegt in Form eines Raumbuches vor (siehe Anlage 2-Raumbuch in Kurzfassung).

Es ist vorgesehen, die Planungsleistungen nach EU-weiter Ausschreibung im beschleunigten Verhandlungsverfahren an einen Generalplaner zu vergeben.

Zur Berücksichtigung regionaler mittelständischer Interessen werden die anschließenden Bauleistungen gewerke- bzw. losweise vergeben.

Die SWP wird zum Hauptausschuss im April 2010 eine Beschlussvorlage vorlegen.

Fazit: Die Auftragserfüllung liegt im vorgegebenen Zeit- und Kostenplan.

Anlage 1

Auftragsbekanntmachung für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren für den Neubau eines Sport- und Freizeitbades in Potsdam

Anlage 2

Raumbuch (Kurzfassung)