

Federführendes Amt: Stadtkämmerei			
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	14.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	21.07.2020

**Betreff:**

***Attraktivierung und Erweiterung Wunnebad***

***- Vorstellung der Vorplanung und Kostenschätzung, Festlegung zum weiteren Vorgehen***

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Vorplanung des Architekturbüros Behnisch Architekten/ PEYKER Landschaftsarchitektur sowie die dazugehörige Kostenschätzung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortführung der Planung in der Leistungsphase III Entwurfsplanung, freigegeben durch Beschluss des Aufsichtsrats der Stadtwerke Winnenden GmbH am 28.05.2020, wird begrüßt.
3. Der Gemeinderat beschließt folgendes Vorgehen; die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung sowie Businessplan wird dem Gemeinderat im Herbst 2020 zur Genehmigung vorgelegt.
4. Der Gemeinderat beschließt, die Mehrkosten von 1,6 Mio. €, die oberhalb der Kostengrenze von 22 Mio. € liegen, aus städtischen Mitteln zu finanzieren. Die Mittel können dafür konsumtiv oder investiv zur Verfügung gestellt werden. Die Entscheidung darüber erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

**Begründung:**

Dem Aufsichtsrat der Stadtwerke Winnenden GmbH wurde in seiner Sitzung vom 28.05.2020 die Vorplanung und die zugehörige Kostenschätzung des Bauprojekts „Attraktivierung Wunnebad“ von der Planergruppe Behnisch Architekten/ PEYKER Landschaftsarchitektur vorgestellt. Die Planergruppe hatte dabei die Aufgabe, zwei Varianten zur Überarbeitung der Sauna mit Saunagastronomie und Massagebereich auszuarbeiten. Neben der Kernsanierung der Sauna unter weitgehender Beibehaltung der Funktionsbereiche Sauna und Saunagastronomie an aktuellem Platz im Baukörper, ist dies eine wesentliche Verbesserung der Funktionsbeziehungen in der Sauna mit langfristig verpachtungsfähiger Saunagastronomie und Attraktivierung des Saunaaußenbereichs. Dieses weitergehende Konzept wurde als Variante „bessere Sauna“ bezeichnet.

Der Aufsichtsrat hat in dieser Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Vorplanung der Variante „bessere Sauna“ wird genehmigt.
2. Die Entwurfsplanung wird auf Basis der genehmigten Vorplanung ausgelöst.
3. Die Kostenschätzung der Variante „bessere Sauna“ wird genehmigt.
4. Der Aufsichtsrat ermächtigt die Geschäftsführung, mit Vertretern der Stadt Winnenden einen Finanzierungsvorschlag als Beschlussvorschlag für den Gemeinderat der Stadt Winnenden zu entwickeln, um eine Gegenfinanzierung der Mehrkosten oberhalb einer Kostengrenze von 22 Mio. € sicher zu stellen.

## **2. Aktueller Planungsstand**

Das Architekturbüro Behnisch hat in enger Zusammenarbeit mit den Fachplanern die Variante 2 (bessere Sauna) fertig gestellt. Diese Variante verfolgt das Ziel, die betrieblichen Abläufe in der Sauna deutlich zu verbessern, die Gastronomie an das Hallenbad anzubinden und gleichzeitig eine funktional und örtlich gut gelegene Außengastronomie der Sauna anzubieten.

Die Variante 1 (Saunasanierung) stellt eine Kernsanierung der wesentlichen betrieblichen Elemente der Saunalandschaft bei Belassung der räumlichen Anordnung dar. Sie wurde hauptsächlich auf vergleichender Betrachtung der Kosten bearbeitet. Ein vollständiges Planwerk, vor allem der Fachplaner, liegt hierzu nicht vor.

Die Geschäftsführer der Stadtwerke Winnenden GmbH werden die Vorplanung in der Sitzung vorstellen. Auf die Anlage 1 wird verwiesen.

## **3. Entwicklung der Kosten, Kostenschätzung für die beiden Varianten:**

Ausgehend von einer Grobkostenschätzung vom November 2019 auf Basis indizierter Baukosten von 23,56 Mio. € netto, die bereits Auslöser für eine wirtschaftliche Optimierung des Raumprogramms war, wurde die Vorplanung begonnen. Im Zuge der Vorplanung wurden Untersuchungen des Baugrunds durchgeführt. Die schlechte Tragfähigkeit und der hohe Grundwasserstand machen Mehraufwendungen für die Gründung des Gebäudes und Baugrundverbesserungen erforderlich. Außerdem ist ein Verbau vorzunehmen, um die Baugrube aufgrund der schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse zu sichern. Eine Anfrage zur Luftbildauswertung erbrachte darüber hinaus das Ergebnis, dass eine Kampfmittelsondierung erforderlich wird. In Summe ergaben sich dadurch Mehraufwendungen von rd. 0,8 Mio. €.

Die vergleichende Betrachtung der Variante Saunasanierung erbrachte Gesamtbaukosten von rd. 23,57 Mio. €. Auf die Anlage wird verwiesen.

Die Kostenschätzung der Variante „bessere Sauna“ schließt mit Gesamtbaukosten von rd. 23,61 Mio. € ab. Auf die Anlage 2 wird verwiesen.

Die Geschäftsführer der Stadtwerke Winnenden GmbH werden in der Sitzung die genehmigte Kostenschätzung erläutern.

## **4. Fazit zum aktuellen Planungs- und Kostenstand**

Das Unternehmen hat ausgehend von einer ersten bäderbetriebswirtschaftlichen Untersuchung maximale Baukosten von 22 Mio. € zzgl. eines Kostenpuffers von 2 Mio. € als Belastungsgrenze definiert, um das Gesamtunternehmen und dessen Entwicklungsmöglichkeiten in allen Geschäftsfeldern nicht dauerhaft zu gefährden. Es ist

festzustellen, dass in beiden Varianten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadtwerke Winnenden GmbH überschritten wird.

Die umfassenden Runden mit den Planern zur Begrenzung der Kostenentwicklung haben zum klaren Ergebnis geführt, dass die vorliegende Planung keine großen weiteren Einsparpotentiale in sich birgt und als gefestigt anzusehen ist. Die verwendeten Materialien – der Standard des Bauwerks - lassen ebenfalls keine Einsparungen mehr zu, ohne gegenüber den Kunden „billig“ bzw. unangemessen zu wirken.

Bei gegebenem Raumprogramm unter den gegebenen Bedingungen, insbesondere hinsichtlich des Baugrunds, liegt eine ausgereifte Planung und auf dem geforderten Niveau der DIN 276 auch eine ausgereifte Kostenschätzung vor. Diese beträgt 23,6 Mio. € (Stand 05.2020)

Der Aufsichtsrat hat deshalb die Notwendigkeit erkannt, die Planung auf Basis der Variante „bessere Sauna“ fortführen zu lassen, um ein funktional und wirtschaftlich stimmiges Gesamtergebnis mit hohem Nutzen für alle Bevölkerungsgruppen der Stadtgesellschaft und des Umlands von Winnenden erreichen zu können. Er sieht es dabei als erforderlich an, dass sich der Gesellschafter Stadt Winnenden über die Bedeutung des Projekts grundsätzlich verständigt und im Lichte dessen über einen finanziellen Beitrag aus Gesellschaftermitteln zur Realisierung entscheidet. Aus heutiger Sicht sind das 1,6 Mio. €, die über der Kostengrenze von 22 Mio. € liegen.

Die Beteiligungsverwaltung unterstützt dieses Vorgehen. Die dauerhafte Leistungsfähigkeit in allen Bereichen / Sparten der Stadtwerke als Tochter muss sichergestellt werden.

Im Hinblick auf den Mehrwert und den Öffentlichkeitsgedanken / Branding („Marke“) der Stadtwerke ist dieser finanzielle Beitrag (zusätzliche 1,6 Mio. €) der Stadt wichtig und nachhaltig. Die Investition ist für den Konzern Stadt Winnenden richtig und kann aus Gesellschaftersicht dem Gemeinderat zu Beschlussfassung vorgeschlagen werden.

## **Anlagen:**

Anlage 1 Vorplanung Variante bessere Sauna

Anlage 2 Aggregierte Kostenschätzung zur Variante bessere Sauna

Anlage 3 Vergleichende Betrachtung Kosten Variante Saunasanierung