

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 98/2020

Federführung: Stadtwerke	Datum: 03.08.2020
Verfasser*in: Martin Bernhart	AZ: EB SW

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	23.09.2020 30.09.2020	nichtöffentlich öffentlich

Zuständigkeit nach:	Betriebssatzung
----------------------------	-----------------

Begründung nö Beratung:	entfällt
--------------------------------	----------

Sanierung Außenbecken 5-Täler-Bad

**Anlagen:
Kostenschätzung**

Antrag zur Beschlussfassung

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Sanierung des Außenbeckens im 5-Täler-Bad in Höhe von 498.000 € netto wird zugestimmt.
2. Der Sanierungsvariante „Edelstahlbecken“ wird zugestimmt.

I Ausgangslage - Rückblick – Problemstellung

Das Außenbecken im 5-Täler-Bad konnte seit dem Jahr 2017 aufgrund erheblicher baulicher Mängel im Aufbau des Fliesenuntergrundes nichtmehr betrieben werden. Die Schäden lagen hauptsächlich im Bereich des Beckenkopfes. Insbesondere bei winterlichen Verhältnissen waren die dort eingesetzten Werkstoffe starken Temperaturunterschieden ausgesetzt. Fliesenablösungen aus dem Fliesenverband waren die Folge.

Eine zeitnahe Sanierung des Beckens, das bei den Besuchern sehr beliebt ist, war, aufgrund der Beweissicherung zu den mangelhaft ausgeführten Leistungen beim Neubau des Beckens, nicht möglich. Zwischenzeitlich ist das Beweissicherungsverfahren abgeschlossen und die Stadtwerke können ungeachtet des juristischen Ausgangs bei Gericht mit der Sanierungsmaßnahme beginnen. Im Wirtschaftsplan der Stadtwerke stehen ausreichende Mittel für die Sanierungsmaßnahme zur Verfügung.

Zwei Varianten zur Sanierung des Beckens wurden näher untersucht:

A) Fliesenausführung	337.000 € netto	(Kostenschätzung 1 vgl. Anhang)
B) Edelstahlausführung	498.000 € netto	(Kostenschätzung 2 vgl. Anhang)

Instandhaltungsmaßnahme/Investitionsmaßnahme

Variante A:

Vorteil: Zum Zeitpunkt der Realisierung ca. 161.000 € kostengünstiger.

Nachteil: Der Instandhaltungsaufwand abzüglich einer möglichen Schadensersatzleistung in noch unbekannter Höhe wird einmalig in voller Höhe das Jahresergebnis der Stadtwerke belasten.

Variante B:

Nachteil: Zum Zeitpunkt der Realisierung ca. 161.000 € teurer.

Vorteil: Investitionsmaßnahme, die über 25 Jahre abgeschrieben werden kann. Die Jahresergebnisse der Stadtwerke werden durch die Abschreibungen nur moderat belastet.

Laufende Instandhaltung

Allgemeines:

Der Beckenkopf des Außenbeckens ist hohen Temperaturunterschieden (Wassertemperatur 33 °C vs. Umgebungstemperatur im Winter < 0 °C) ausgesetzt.

Variante A:

Die Bäderleitung geht basierend auf Ihren Erfahrungen davon aus, dass spätestens nach einer Zeitdauer von drei Jahren jährliche Ausbesserungsmaßnahmen im Bereich der Fliesen (Fugenerneuerung Silikon & Zement, partielle Fliesenerneuerung, etc.) notwendig werden. Deshalb ist von einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von ca. 2.500 €/a ab dem dritten Jahr für das Außenbecken auszugehen. Nach spätestens 20 Jahren muss das komplette Becken neu gefliest werden. Der Fliesenuntergrund ist im Vorfeld entsprechend vorzubereiten. Aus heutiger Sicht wird zu diesem Zeitpunkt mit einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 150.000 € gerechnet.

Variante B:

Die Lebensdauer des Edelstahlbeckens ist bei sachgemäßer Behandlung und Pflege erfahrungsgemäß unbegrenzt. Der oben beschriebene Temperaturunterschied hat kaum Einfluss auf den Werkstoff Stahl. Die Variante B stellt eine wesentliche technische Verbesserung und Aufwertung des Beckens dar. Über die Pflegemaßnahmen hinaus sind keine weiteren Instandhaltungskosten absehbar.

Die Verwaltung empfiehlt Variante B.

Die gewählte Maßnahme wird beschränkt öffentlich ausgeschrieben. Das Unternehmen Fritz-Planung GmbH aus Bad Urach ist u.a. auf Ausschreibungen für Bäderleistungen spezialisiert und hat die Stadtwerke bereits häufig betreut. Die Verwaltung empfiehlt, die Firma Fritz-Planung mit der Ausschreibung der gewählten Variante zu beauftragen.

II Zielvorgabe – Was wollen wir erreichen?

Sanierung des Beckens unter Berücksichtigung der Langlebigkeit, des jährlichen Unterhaltungs- bzw. Kostenaufwands und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme.

III Programme – Produkte – Was müssen wir dafür tun?

IV Prozesse und Strukturen – Wie müssen wir es tun?

V Ressourcen – Was müssen wir einsetzen?

1. Einmalige Kosten

Variante A Aufwand: 337.000 €
 Variante B Investition: 498.000 €

2. Folgekosten

a) Sachkosten

Variante A

Jahr	Aufwand Sanierung	Ø jährlicher Instandhaltungsaufwand	Gesamt
1.	337.000 €	0 €	337.000 €
2.		0 €	0 €
3.-19.		2.500 €	42.500 €
20.-25.	150.000 €	*10.000 €	160.000 €
Summe 25 Jahre	487.000 €	52.500 €	539.500 €

*die ersten zwei Jahre kein jährlicher Instandhaltungsaufwand

Nach dem 25. Jahr fallen weitere Kosten für Sanierung und Instandhaltung an.

Variante B

Jahr	Jährliche Abschreibung	Ø jährlicher Instandhaltungsaufwand	Gesamt
1.	19.920 €	0 €	19.920 €
2.	19.920 €	0 €	19.920 €
3.-19.	338.640 €	0 €	338.640 €
20.-25.	119.520 €	0 €	119.520 €
Summe 25 Jahre	498.000 €	0 €	498.000 €

Nach dem 25. Jahr fallen keine Abschreibungen mehr an.

**b) Personalkosten / Auswirkungen auf den Stellenplan
-keine-**

3. Auswirkungen auf Kennzahlen – Haushaltsrechtliche Beurteilung

Der Abmangel des 5-T-Bades erhöht sich um die jährliche Abschreibungssumme für die Investition in den Einbau des Edelstahlbeckens und reduziert sich um Mehreinnahmen durch reguläre Eintrittspreise sowie Schadensersatzleistungen.

Die Reduzierung der Eintrittspreise auf Grund der eingeschränkten Nutzung (keine Nutzung Außenbecken) entfällt. Es wird auf Basis der Besucher 2019, unter vorsichtiger Annahme und unter Berücksichtigung, dass 2021 wieder eine gewöhnliche Nutzung ohne Einschränkungen durch Covid-19 möglich ist, von Mehreinnahmen in Höhe von 10.000 € ausgegangen.

Stadtwerke Geislingen

Anlage zur Gemeinderatsdrucksache Nr.: 98/2020

Kostenschätzung 1 nach DIN 276- 2018: Ausführung Fliesen

KG	
200	Vorbereitende Maßnahmen 34.500,00 €
300	Baukonstruktion 149.100,00 €
400	Technische Anlagen 46.700,00 €
500	Außenanlagen, Freiflächen 26.750,00 €
700	Baunebenkosten 25% 64.262,50 €
	321.312,50 €
	5 % Unvorhergesehenes 16.065,63 €
	<hr/>
Projektsumme	337.378,13 €

Kostenschätzung 2 nach DIN 276-2018: Ausführung Edelstahl

KG	
200	Vorbereitende Maßnahmen 34.500,00 €
300	Baukonstruktion 276.800,00 €
400	Technische Anlagen 40.900,00 €
500	Außenanlagen, Freiflächen 26.750,00 €
700	Baunebenkosten 25% 94.737,50 €
	473.687,50 €
	5 % Unvorhergesehenes 23.684,38 €
	<hr/>
Projektsumme	497.371,88 €