



**Förderverein
"Rettet unsere Lemmerzbäder e.V."
Königswinter**

I. Heuser Losch
Marienstraße 21
53639 Königswinter

15.08.2010

Herrn
Bürgermeister Wirtz

Drachenfelsstr. 9
53 639 Königswinter

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wirtz,

Bürgerantrag:

Bevor aufwendige Vergabeverfahren zum Neubau des Hallenbades und zur Sanierung des Freibades anlaufen, bitten wir den Rat der Stadt und die Verwaltung, die Sanierung des Hallenbades aus wirtschaftlichen Gründen und angesichts der gemeindlichen Finanzengpässe nochmals ernsthaft zu prüfen und gffs. zu realisieren.

Begründung:

1. Sanierungsfähigkeit und Standsicherheit des alten Hallenbades in Königswinter sind auch in der Stellungnahme von Herrn Dr. Krieger vom 1.4.2010 zum „Bautechnischen Kurzgutachten“ des Herrn Dipl.-Ing. Schuler vom 01.03.2010 bestätigt worden. Jedoch müssen die vorhandenen Schäden bald saniert werden, damit das erkennbare Schadensbild beim Hallenbad sich nicht deutlich ausweitet. Die Verkehrssicherungspflicht ist z. Zt. durch die provisorischen Sicherungsmaßnahmen der Stadt hergestellt.
2. Für die Sportausschußsitzung am 27.04.2010 hatte die Fischer-Consult in einer Stellungnahme die Sanierungs- und die Neubaukosten für ein Schwimmbad am vorhandenen Ort und an neuer Stelle darzustellen. In ihrer Stellungnahme kommt sie bei 4 unterschiedlichen Varianten (Fall 1: reine bauliche Sanierung, Fall 2: bauliche + teilenergetische Sanierung, Fall 3: Abriss + Neubau an gleicher Stelle, Fall 4: Neubau am Rheinufer) zu dem Ergebnis, dass ein Schwimmbad-Neubau auf neuem Grundstück am Rheinufer deutliche Vorteile gegenüber den anderen drei Varianten hat. Dabei werden unterschiedliche Annahmen bei den vier Varianten verwendet. Sie werden für einen Zeitraum von 30 Jahren als weitgehend stabil angesehen.
3. Wir bezweifeln die Belastbarkeit der verwendeten Zahlen bei einer Risikoabschätzung für die nächsten 30 Jahre, auf die sich Rat und Verwaltung bei ihren Entscheidungen abstützen. Für einen Zeitraum von 30 Jahren kann weder die Entwicklung der einzelnen Annahmen noch deren Vor- /Nachteile seriös abgeschätzt werden. Auch

sind die Annahmen in der Stellungnahme der Fischer-Consult überwiegend weder ausreichend belegt noch im Einzelnen zutreffend.

a) Die Annahmen der Fischer-Consult für „Fall 1- reine bauliche Sanierung gemäß dem Krieger-Gutachten“ (von 2007) - wie „weiterhin niedrige Attraktivität“, „gleichbleibende Besucherzahlen“ oder „gleichbleibende Einnahmen“ beim jetzigen Hallenbad sind nicht zutreffend; denn die hohen und ansteigenden Besucherzahlen der letzten 10 Jahre beweisen eine hohe und steigende Attraktivität des Hallenbades im Trend. Auch sind in diesem Zeitraum die Einnahmen stetig angestiegen. Zudem haben sich die Kostendeckungsgrade verbessert. Dennoch: Kein Hallenbad trägt sich selbst.

Diese problematischen Annahmen werden auch bei „Fall 2 - bauliche und teilenergetische Sanierung auf Basis der Enev 2009 - verwendet. Außerdem wird eine behutsame, über mehrere Jahre sich erstreckende Sanierung des Hallenbades, wie sie im Krieger-Gutachten (2007) nach Dringlichkeit in kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen vorgeschlagen ist, nicht erwogen. Stattdessen wird von einer Kernsanierung ausgegangen, was lt. Bäderbericht vom 23.6.2008 jedoch nur für Teile der einzelnen Gewerke - nicht aber für alle Gewerke - erforderlich ist und unnötig Kosten verursacht.

b) Außerdem ist die Behauptung der Fischer-Consult beim Fall 1 und 2 unzutreffend, dass mit dem Krieger-Gutachten (2007) nur die Aufrechterhaltung des Status quo im Hallenbad beabsichtigt ist:

So sind im Krieger-Gutachten für die Verbesserung der Gebäudetechnik bereits 817 650 Euro veranschlagt. Für die Gebäudetechnik sind nach der Fischer-Consult angeblich nochmals knapp das Zweifache der von Krieger genannten Summe, also 1,45 Mio Euro, erforderlich, was insgesamt 2 267 650 Euro ergibt. Welche gebäudetechnischen Maßnahmen diese zusätzlichen gewaltigen Kostenerhöhungen rechtfertigen, wird nicht klar.

Auch wird eine bauliche Erweiterung für die Bäder-Technik angenommen, aber keineswegs deren Erforderlichkeit belegt. Diese Erweiterung ist vermutlich auch nicht notwendig, weil die neueren Anlagen der Bädertechnik häufig sehr platzsparend konzipiert sind. Bei der Kostenkalkulation wird diese Erforderlichkeit jedoch unterstellt, was nochmals die Kosten um 300 000 Euro erhöht.

Für die Glasfassaden sind im Krieger-Gutachten bereits 59 500 € vorgesehen. Weil lt. Fischer-Consult aufgrund der Enev 2009 die Sanierung sämtlicher Fenster angeblich erforderlich ist, hat sie ohne belegte Kostenkalkulation nochmals das 10-fache auf die bereits veranschlagten 59 500 Euro, also 600 000 Euro, aufgeschlagen, was insgesamt 659 500 Euro ergibt.

Weiterhin sind für die „Anarbeitung“ (was das auch immer sein mag) 150 000 Euro, für ein Gutachten (wofür) 100 000 Euro und für Abriss/Einrüstung 200 000 Euro vorgesehen, was insgesamt zusätzlich 450 000 Euro ergibt.

Für das Tragwerk und das Trapezblech, obwohl letzteres vermutlich in Ordnung ist, werden 300 000 Euro geschätzt.

Für die Dachsanierung werden im Krieger-Gutachten bereits 238 000 Euro veranschlagt. Nach der Fischer-Consult werden nochmals 150 000 Euro aufgeschlagen, was insgesamt 388 000 Euro ergibt.

Zu den Sanierungskosten für das Hallenbad von 2,315 Mill. Euro gemäß Krieger-Gutachten (2007) werden bei der Sanierungsvariante, Fall 2, von der Fischer Consult nochmals rd. 3,6 Mill. Euro Sanierungskosten und 300 000 Euro für ein Gutachten und für Abriss/Einrüstung hinzugerechnet, was dann insgesamt 6, 215 Mill. Euro Gesamtkosten ergibt.

Eine solche beachtliche Kostenerhöhung für die Sanierungsvariante Fall 2 - bauliche + teilenergetische Sanierung des Hallenbades nach ENEV 2009 - erscheint nicht nachvollziehbar, ist im Einzelnen nicht belegt und rückt die Kosten für eine Sanierung des Hallenbades in die Nähe eines Neubaus. Daher sind solche Zahlen für eine seriöse vergleichende Risikoabschätzung der Varianten nicht belastbar.

-
- c) Selbst wenn unterstellt werden kann, dass bei den Varianten Fall 3 + 4 die Kosten für die Energie, die u. a. von der Entwicklung der Energiekosten abhängig sein werden, und die Kosten für die Bauunterhaltung vermutlich deutlich gesenkt werden können, so kann bei einem Neubau jedoch nicht ohne weiteres von einer erhöhten Attraktivität und von erhöhten Besucherzahlen ausgegangen werden; dazu müssten schon die attraktivitätssteigernden Ausstattungsmerkmale genannt und kalkuliert werden..
2. Zudem kann die Annahme der Fischer-Consult „Die Lebensdauer des aktuellen Schwimmbades ist erreicht“ nicht allein aus dem Baualter begründet werden, weil die Bausubstanz so „marode“ nicht ist. Denn die Krieger-Stellungnahme wie das Schulergutachten vom 01.03.2010 kommen zum gleichen Ergebnis und lassen den gegenteiligen Schluss zu. Außerdem kann man bei der gegenwärtig hohen Innovationsrate in der Bäder-Technik nahezu jedes Hallenbad innerhalb von nur 15 Jahren als technisch und baulich veraltet ansehen. Das würde auch für jedes neu gebaute Hallenbad zutreffen.
3. Die Baukosten für ein neues Hallenbad werden auf 7,2 bis 8,4 Mill. Euro geschätzt. Üblich sind im Hochbau Kostenüberziehungen bis zu 20 %, was selbst bei den günstigen Krediten der KfW nicht mehr über den städtischen Zuschuss aufgefangen werden kann (vgl. dazu “Hallenbadneubau und Freibadsanierung oder nur Sanierung beider Lemmerzbäder – eine Kostenbeurteilung“ des Fördervereins vom 16.03.2010). Kostenüberziehungen von bis zu 20 % gelten zwar auch für die Sanierungsmaßnahmen, jedoch bei deutlich niedrigeren Ausgangswerten.

Mit freundlichen Grüßen

(für den Förderverein)

2. An alle Fraktionen mit der Bitte um Kenntnis
3. Z. d. A.