

die heutige Sitzung wurde unter anderem dazu einberufen um über die Bewilligung der Kosten für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zwischen einer Sanierung des alten Hallenbades oder eines Abbruchs und Neubau an selber Stelle zu diskutieren.

Aus Sicht des Vereins „Rettet unsere Lemmerzbäder“ liegt die Entscheidung klar auf der Hand:

- Eine belastbare Kostenschätzung für die Vollsanierung des Hallenbades liegt in Form des von uns finanzierten Tamburro Gutachtens bereits vor. Die Akzeptanz dieser Kostenschätzung wurde bereits in der Verwendung als Grundlage für den Antrag auf Fördermittel im Herbst 2015 auch von Seiten der Stadt bestätigt.
- Die Kosten für einen Neubau sind von der Stadt mit dem Betrag von ca. 9 Mio € angesetzt worden.
- Die zusätzlich anfallenden Abbruchkosten können nach unseren Recherchen mit ca. 500.000 € geschätzt werden.
- Eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit über einen Zeitraum von über 20 Jahren ist unseriös wenn nicht sogar nur aus der Luft greifbar.

Es ist allgemein bekannt, dass Technik und Verschleißteile in Bädern nach 20 Jahren zum Ersatz anstehen und daher ausgetauscht werden müssen. Auch über sich ändernde Vorschriften und technischen Neuerungen über den Zeitraum von 20 Jahre hinaus kann nur spekuliert werden und die damit verbundenen Kosten sind daher nicht kalkulierbar.

Daraus ergibt sich unserer Auffassung nach:

- Sanierung des Bades laut Büro MOW 3,7 Mio € + Aufschlag von 10% für die Auswirkungen der EnEV seit 01.01.2016.
- Abbruch und Neubau an gleicher Stelle 9 Mio € + Abbruch 500.000,-- € ergibt 9,5 Mio €

Also lägen die Kosten für das betriebsbereite Gebäude bei einem Neubau um ca. 100% höher als bei einer Sanierung. Es ist zu bezweifeln, dass diese Differenz sich jemals durch Einsparungen beim Betrieb durch den Einsatz von Technik im Neubau amortisieren wird, da ja die Kernsanierung bereits den Einbau von energie- und wassereinsparenden Maßnahmen vorsieht und auch die Gebäudehülle nach der Sanierung in allen überirdischen Teilen der neuen EnEV entsprechen wird.

Bei dem Abbruch kämen noch zusätzliche Unwägbarkeiten wie Bodenbeschaffenheit, zusätzliche Schadstoffe (Asbest) und Wasser in der Baugrube sowie eine erheblich längere Schließzeit des Bades als Nachteile hinzu.

Wir empfehlen daher sich die weiteren Kosten für ein Gutachten in geschätzter Höhe von 130.000 € zu sparen und die erweiterte Kostenschätzung des Büros MOW umzusetzen.

Die Befähigung des Büros MOW eine solche Vollsanierung durchzuführen steht außer Zweifel (s. Referenzliste).

Der Einwand der Stadt, bei einer Ausschreibung der Architektenleistungen könne man nicht dafür garantieren, dass auch dieses Büro den Zuschlag erhalte, ist berechtigt.

Aus diesem Grunde, haben wir uns mit einem dem Förderverein verbundenen Abteilungsleiter für Hochbau und Bäder, der fachspezifische Kenntnisse in der Sanierung von Bädern hat, in Verbindung gesetzt und ihn gebeten:

1. Die erweiterte Kostenschätzung auf Grund seiner Erfahrung im Gebäudemanagement zu prüfen. und
2. Uns einen Weg zur Beauftragung des Büros MOW aufzuzeigen.

Die Ergebnisse dieser fachlich kompetenten Einschätzung möchte ich Ihnen jetzt kurz vorstellen:
zu 1.

Die Leistungsfähigkeit des Architekturbüros MOW und des technischen Büros Energatec stehen außer Frage. Zitat: „Die vorgelegten Unterlagen sind plausibel, eindeutig, schlüssig und aus fachtechnischer Sicht nicht zu beanstanden. Alle signifikanten Punkte einer Kernsanierung wurden beachtet“.

Sollten trotzdem Zweifel an der Qualität der Kostenschätzung des Büros MOW bestehen, können die Unterlagen zu einem Preis von ca. 15.000 € von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen geprüft werden.

Zu 2.

Um auf kurzem Wege auszuschreiben (die Höhe des veranschlagten Architektenhonorars von 608.000 € würde eine europaweite Ausschreibung verlangen) muss das Gesamthonorar des Büros MOW unter dem sog. genannten Schwellenwert von 209.000 € (aktuell 2016) liegen. Unter diesem Wert, können Leistungen nach VOB/A „Freihändig vergeben“ werden.

„ Ein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb ist nicht zwingend notwendig. Dem Auftraggeber ist es aber freigestellt einen Teilnahmewettbewerb durchzuführen“ (Praxisratgeber Vergaberecht)

§3 Abs1 Satz3 VOB/A

Bei freihändiger Vergabe werden Bauleistungen ohne ein förmliches Vergabeverfahren vergeben.

Um die Honorarobergrenze von 209.000€ nicht zu überschreiten wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Büro MOW über die Honorarobergrenze von 209.000 € bekommt MOW den Planungsauftrag für die

Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung)

Leistungsphase 2 (Vorplanung)

Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe, Erstellung einer Funktionalen Leistungsbeschreibung),

Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)

und Teile der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung).

Auf die von MOW erstellte Vorplanung (LP 1+2) und die Funktionalbeschreibung (LP6) erfolgt ein öffentliches Ausschreibungsverfahren bei dem ein Generalübernehmer ausgelobt wird. Dieser beauftragte Generalübernehmer (Totalübernehmervertrag) erstellt auf Grundlage der Vorplanung des Büros MOW die Genehmigungs- und Ausführungsplanung und setzt die Baumaßnahme um.

Die Qualitätssicherung erfolgt durch das Büro MOW (LP 8).

Diese Herangehensweise erlaubt es das Konzept des Büros MOW umzusetzen und trotzdem dem geltenden Vergaberecht Genüge zu tun.

Zusammenfassend, schlagen wir daher vor dem Rat zu empfehlen weitere Gutachterkosten für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und weitere Zeitverschwendung zu verhindern, der Vollsanieung des Lemmerzhallenbades zuzustimmen und in Verhandlung mit dem Büro MOW zu treten.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!

Annette Hertner
(Förderverein Rettet unsere Lemmerzbäder)