

Stuttgart, 26.04.2024

Mobiles Hallenbad für Ersatzwasserflächen - Bau- und Vergabebeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	03.05.2024
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	15.05.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.05.2024

Beschlussantrag

1. Den Projektgesamtkosten, einschließlich dem Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuer und Projektkosten, in Höhe von 19.100.000 EUR wird zugestimmt.
2. Der Generalübernehmervergabe der Planungs- und Bauleistungen, nach Durchführung der kombinierten europaweiten Vergabe nach EU VOB/A im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, an die Firma POOL out of the BOX GmbH, Heidenheim mit den Vergabekosten in Höhe von netto [Kosten 1] auf Basis des verbindlichen Angebots vom 25. März 2024, wird zugestimmt.

Kommt es im Fortgang des Verfahrens nicht zur zivilrechtlichen Beauftragung, so entstehen hieraus weder vertragliche noch vorvertragliche Ansprüche (c.i.c.) zu Lasten der Landeshauptstadt Stuttgart.

3. Der Aufstellung des mobilen Hallenbads am Standort Kelterplatz in Zuffenhausen im begrenzten Zeitraum von 2025 bis 2028 und dem Umzug auf den nachfolgenden Standort beim Freibad Möhringen ab 2029 wird zugestimmt.
4. In den Wirtschaftsplänen 2024/2025 der Stuttgarter Bäder stehen für das Vorhaben – mobiles Hallenbad - Mittel in Höhe von netto 6.300.000 EUR zur Verfügung.

Die überplanmäßig erforderlichen Mittel - inklusive der Kosten für den Abbau, den Transport und Wiederaufbau beim Freibad Möhringen - in Höhe von 12.800.000 EUR (einschließlich dem Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuer) werden aus noch nicht benötigten Mitteln für die Neubaumaßnahme Hallenbad Zuffenhausen in den

Wirtschaftsplänen 2024/2025 gedeckt, um die bauliche Beauftragung des Gesamtvorhabens zum jetzigen Zeitpunkt zu realisieren.

Der tatsächliche Mittelabfluss stellt sich wie folgt dar:

- Mittel für Planungs- und Bauleistung, einschließlich dem Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuer und Projektkosten, bis zur Fertigstellung Anfang 2026 in Höhe von ca. 15.100.000 EUR, davon stehen in den Wirtschaftsplänen 2024/2025 der Stuttgarter Bäder netto 6.300.000 EUR zur Verfügung. Die restlichen 8.800.000 EUR werden aus noch nicht benötigten Mitteln für die Neubaumaßnahme Hallenbad Zuffenhausen in den Wirtschaftsplänen 2024/2025 gedeckt.
 - Die Mittel für den Abbau, den Transport und Wiederaufbau beim Freibad Möhringen werden erst im Jahr 2029 in Höhe von netto [Kosten 3] benötigt.
5. Für den Wirtschaftsplan 2026 der Stuttgarter Bäder wird eine Vorbelastung zur Refinanzierung in voller Höhe von 8.800.000 EUR für das mobile Hallenbad beschlossen. Diese Mittel dienen dann zur Deckung für die Fortsetzungsinvestition des Neubaus Hallenbad Zuffenhausen im Wirtschaftsplan 2026/2027 der Stuttgarter Bäder.
 6. Für den Wirtschaftsplan 2029 der Stuttgarter Bäder wird eine Vorbelastung in Höhe von netto [Kosten 3] für den Abbau, den Transport und Wiederaufbau beim Freibad Möhringen beschlossen.
 7. Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechend der Beschlussziffer 2 für die Planung und Aufstellung des mobilen Hallenbads sowie einmaligen Umzugskosten, mit dem Bieter POOL out of the BOX, GmbH auf Grundlage des endverhandelten Angebotes mit einem Preis in Höhe von netto [Kosten 1] einen Generalübernehmervertrag zu schließen.

Begründung

Ausgangssituation

Der Bäderausschuss hatte in seiner Sitzung am 01. Juli 2022 mit der GRDRs 143/2022 beschlossen, während des geplanten Neubaus des Hallenbads Zuffenhausen und später in Möhringen eine adäquate Ersatzwasserfläche für die Badegäste, Schulen und Vereine zur Verfügung zu stellen. Das modulraumgebaute und mobile Hallenbad ist entsprechend dem Raumprogramm vom 09. August 2021 (Anlage 1 Drucksache 143/2022) mit einem 25 m-Becken mit 5 Bahnen und Hubboden ausgestattet.

Betriebskonzept

Das mobile Hallenbad (mHB) auf dem Kelterplatz in Zuffenhausen soll für die Schulen und Vereine sowie für Schwimmkurse mit Beginn des Abbruchs des Hallenbads Zuffenhausen Anfang 2026 zur Verfügung stehen. Nach der voraussichtlichen Neueröffnung des Hallenbades Zuffenhausen in 2028 soll das mobile Hallenbad am Kelterplatz abgebaut und im Stadtteil Möhringen auf der Parkplatzfläche des Freibades Möhringen (Flurstück 679) wiederaufgebaut werden. Mit der Vergabe der Gesamtleistung ist der

Abbau und Umzug nach Möhringen sowie der Wiederaufbau bis zur Inbetriebnahme inbegriffen. Der Standort in Möhringen soll während des Neubaus des Hallenbades Sonnenberg (vgl. Grundsatzbeschluss GRDRs 260/2021) bis 2031 als Ersatzwasserfläche für die Schulen, Vereine und Schwimmkurse zur Verfügung stehen.

Grundlage für den Vorprojektbeschluss GRDRs 143/2022 war eine Machbarkeitsstudie vom 03. November 2020 des Architekturbüros Studio Gollwitzer Architekten, München mit der Erstellung eines Flächenlayouts und Ermittlung von Kostenkennwerten auf Basis einer groben Kostenschätzung. Das im Vorprojektbeschluss vorgelegte Raumprogramm vom 09. August 2021 wurde unverändert als Grundlage für die Ausschreibung verwendet. Die als Projektziel geforderte Lebenszeit der wesentlichen Bauteile von ca. 10 - 12 Jahren konnte nach einer Marktanalyse nicht erfüllt werden. Es stellte sich heraus, dass die in Frage kommenden Anbieter ausschließlich eine höhere Ausbaugüte mit einem deutlich längeren Lebenszyklus anbieten können. Insbesondere zeigte gerade die Marktrecherche des GÜ-Verfahrens, dass es für ein mobiles Hallenbad keine kostengünstigeren Alternativen gibt. Entsprechend entwickelte sich das Preisgefüge der Angebote. Zu berücksichtigen sind neben der Erfüllung der gesetzlich geforderten hohen energetischen Ausbaustandards (GEG 2023) die anspruchsvollen Vorgaben der städtischen Energierichtlinie zur Erreichung einer nachhaltigen Klimaneutralität am jeweiligen Standort. Unter Ausnutzung der längeren Lebensdauer schlagen die Stuttgarter Bäder daher aus Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsgründen **eine Nachnutzung** an einem **endgültigen Standort** vor. Ein letzter Umzug muss dann zum gegebenen Zeitpunkt geplant und kostenmäßig erfasst werden. Durch die in Aussicht gestellte verlängerte Nutzungsdauer bleibt die Wirtschaftlichkeit des mobilen Hallenbades erhalten.

Nutzung in Untertürkheim als endgültiger Standort

Das Hallenbad Untertürkheim ist seit 53 Jahren (Bj.1971) in Betrieb. Das Hallenbad wird vom Betreiberverein verantwortlich betrieben und ganzjährig intensiv für den Schul- und Vereinsschwimmsport genutzt. Die Gebäudehülle und Technik wurde 2003 instandgesetzt. Das Becken wurde seinerzeit nicht saniert und entspricht nicht mehr den aktuellen normierten Anforderungen.

Ab etwa der 2030er Jahre ist nach heutiger Einschätzung eine umfassende Generalsanierung des Hallenbads in Untertürkheim zum Betriebserhalt nötig. Die Stuttgarter Bäder schlagen nunmehr vor, das ab 2032 zur Verfügung stehende **mobile Hallenbad** in unmittelbarer Nachbarschaft auf die große Stellplatzanlage des Freibads Inselbad zu verlegen. Zumal das derzeitige Grundstück des Hallenbads an der Inselstraße 145 durch das Projekt IBA'27 überplant wurde. Damit stünde das freiwerdende Grundstück des Hallenbads für andere städtebauliche Zwecke zur Verfügung. Da sich das Grundstück bereits heute im städtischen Haushalt (THH 740) befindet, wäre eine Übertragung von den Stuttgarter Bädern zur Stadt mit entsprechenden finanziellen Mitteln nicht erforderlich. Der Schulschwimmsport sowie der Vereinsschwimmsport wären mit der Nutzung des mobilen Hallenbads **längerfristig ohne Unterbrechung** innerhalb Untertürkheims gesichert.

Die finanziellen Mittel von grob geschätzt ca. 45 bis 50 Mio. EUR brutto und mögliche Bauzeiten- und Baukostenrisiken für eine Generalsanierung des Hallenbads Untertürkheim in den 2030er Jahren würden komplett entfallen. Zudem werden mit dem Abgang des Hallenbades Untertürkheim die jährlichen Betriebskosten im städtischen THH 740 dauerhaft eingespart.

Damit erfüllt das mobile Hallenbad bei den bevorstehenden Neubauprojekten die notwendigen Voraussetzungen für die nahtlose Aufrechterhaltung des Schul-, Vereins- sowie Kursbetriebs und kann bis zum Lebenszyklusende einer wirtschaftlich und nachhaltig sinnvollen Nachnutzung in Untertürkheim zugeführt werden.

Strukturierung des Vergabeverfahrens und Vergabeempfehlung nach Bewertung der Angebote

Vergabeempfehlung

Im finalen Gremium am 28. März 2024 wurden die Letztpreisangebote der Bieter durch die Bewertungskommission bewertet. Gemäß dem Ergebnis der Bewertungsmatrix erreicht der Bieter POOL out of the BOX GmbH die höchste Punktzahl. Die Verwaltung empfiehlt dementsprechend die **Vergabe an den Bieter POOL out of the BOX, GmbH.**

Der Vertragsabschluss mit dem Generalübernehmer Pool out of the Box, GmbH ist nach dem Bau- und Vergabebeschluss des Gemeinderats am 16. Mai 2024 vorgesehen. Der Auftragnehmer beginnt umgehend nach Vertragsschluss mit der Planung.

Terminplanung

Planungsphase und Einreichung Bauantrag	bis Juli 2024
Baubeginn Kelterplatz	Mai 2025
Fertigstellung, Inbetriebnahme	Februar 2026
Voraussichtlicher Umzug nach Möhringen	ab 2029

Kostenentwicklung

Ausgehend von einer überschlägigen Grobkostenannahme aus dem Jahr 2020 (Vorprojektbeschluss GRDRs 143/2022) von netto 6.300.000 EUR

Ergeben sich folgende zusätzliche Kostenbausteine (netto):

a) bereits eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerung (11/2020 bis 11/2023) von 36,32 %	2.150.000 EUR
b) prognostizierte Mehrkosten für Baupreissteigerung bis Mitte der Bauzeit (03/2025 – 02/2026)	750.000 EUR
c) Umsetzung von Maßnahmen für das energetische Konzept gemäß GRDRs 975/2019 'Weltklima in Not' und gemäß der Energierichtlinie 2020 in Verbindung mit GRDRs 1493/2019	2.200.000 EUR
d) Qualitätssteigerung mit Marktentwicklung und erhöhter Nutzungsdauer	2.350.000 EUR

Angebotspreis GÜ-Verfahren in netto [Kosten 2]

zzgl. Netto Umzugskosten Standort Freibad Möhringen [Kosten 3]

zzgl. Netto Verfahrens- und Nebenkosten	900.000 EUR
in netto	(ger.) 18.600.000 EUR
zzgl. Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuer	(ger.) 500.000 EUR
Gesamtprojektkosten in netto	(ger.) 19.100.000 EUR

Das Vergabeverfahren erfolgte europaweit in einem Verhandlungsverfahren entsprechend der VOB/A 2019, Abschnitt 2. Die EU-Bekanntmachung wurde am 08. September 2023 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Fristgerecht bis zum 05. Oktober 2023 haben sich zwei Bewerber durch Abgabe von Teilnahmeanträgen beworben. Beide Bewerber wurden auf der Grundlage der veröffentlichten Eignungskriterien als geeignet angesehen, weshalb beide Bewerber am 27. Oktober 2023 die umfassenden Auslobungsunterlagen erhielten und zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgefordert wurden.

Die Durchführung des Verhandlungsverfahrens erfolgte in mehreren Stufen:

Erste Stufe – indikatives Angebot

Alle Bieter wurden aufgefordert ein erstes indikatives Angebot einzureichen. Es gingen zwei wertbare Angebote ein. Die Bewertung dieser Angebote erfolgte in der Bewertungskommission am 13. Dezember 2023 anhand der im Verfahrensleitfaden genannten und bereits im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs mitgeteilten Zuschlagskriterien. Nach einer Vorprüfung traf die Bewertungskommission am 13. Dezember 2023 die Entscheidung, beide Bietergemeinschaften für die Verhandlungen der 2. Stufe des Verfahrens zuzulassen.

Zweite Stufe – Verhandlungsphase

Die Bieter wurden zur Überarbeitung und Ergänzung ihrer Angebote aufgefordert sowie zu Verhandlungen eingeladen. Es fand mit den beiden Bietern eine Verhandlungsrunde am 11. März 2024 statt. Im Anschluss daran wurden beide Bieter aufgefordert ein fachtechnisch und vertraglich optimiertes letztverbindliches Angebot abzugeben. Die zu wertenden Angebote gingen fristgerecht am 25. März 2024 ein. Die Bewertung der überarbeiteten Angebote erfolgte nach der den Bietern bekannten Bewertungsmatrix.

Beschreibung der Baukonstruktion

Modularität / Innovation

Eine nachhaltige Bauweise und Gebäudenutzung sowie Gebäudeverwertung soll ein Gegenentwurf zum vorherrschenden hohen Rohstoff- und Energieverbrauch der Baubranche darstellen und die Prinzipien einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft beherzigen. Nachhaltigkeit wird in diesem Zusammenhang als die Summe verschiedener Teilaspekte aus den Phasen Planung, Ausführung, Betrieb, Abbau und Wiederaufbau definiert. Im Rahmen der Entwurfserstellung, steht der Aspekt der Modularität und Mobilität sowie der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes im Fokus. Bei der Planung der Konstruktion und Wahl der Baustoffe wurde darauf geachtet, dass das Gebäude nach Ende der Nutzungsdauer am jeweiligen Standort **rückgebaut** werden kann und an **weiteren Standorten** im Stadtgebiet wiederaufgebaut werden kann.

Raum- und Flächenbedarf

Das mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 143/2022) beschlossene Raumprogramm des mobilen Hallenbades mit dem 25 m-Schwimmerbecken und Hubboden wurde vollumfänglich erfüllt.

Barrierefreie Gebäudeplanung nach DIN 18040

Wird in allen Bereichen uneingeschränkt erfüllt.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept wird durch den Generalübernehmer ausgearbeitet und umgesetzt. Die Flucht- und Rettungswegpläne werden mit Inbetriebnahme des Gebäudes dem Auftraggeber übergeben.

Baugrund

Die im Jahr 2023 erstellten Baugrundgutachten haben gezeigt, dass der Baugrund an den beiden untersuchten Standorten Kelterplatz und Freibadparkplatz Möhringen für das mobile Hallenbad geeignet sind. Die standortspezifischen Baugrundmaßnahmen (bspw. Fundament, Schottertragschicht usw.) werden vom Auftragnehmer hergestellt und Schadensfrei nach Abbau wieder rückgebaut.

Außenanlagen

Der vorhandene Baumbestand bleibt in Zuffenhausen und in Möhringen vollständig erhalten.

Auf die detaillierten Plandarstellungen in den Anlagen wird verwiesen.

Energie- und Wärmeschutzkonzept

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz im Detail abgestimmt. Das mobile Hallenbad soll mit einer klimaneutralen Wärmeerzeugung (Verzicht auf fossile Brennstoffe) geplant werden. Es unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz GEG 2023 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 27 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %. Die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (vgl. GRDRs 1493/2019) werden eingehalten. Die thermische Gebäudehülle des Bades wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Fenster werden als 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster ($U_w \leq 0,95 \text{ W/m}^2\text{K}$) geplant. Zur Deckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs des Gebäudes ist angedacht, Luft-Wasser-Wärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von voraussichtlich 4,0 einzubauen. Die Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erfolgt über ein Niedertemperatursystem. Für die Warmwasserbereitung ist ein Frischwassersystem in Verbindung mit der 3-Liter-Regelung angedacht. Eine thermische Desinfektion ist im Bedarfsfall mittels strombetriebener Nacherhitzung möglich. Der überwiegende Gebäudereich wird mechanisch belüftet. Es sind mehrere Belüftungsgeräte mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 0,80$) inkl. Wärmepumpen und Beckenwasserkondensatoren zur Beckenwassererwärmung vorgesehen. Die Belüftungsgeräte sind bedarfsabhängig (Temperatur, Feuchte, Präsenz) geregelt. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. Zudem wird darauf geachtet, dass besonders stromeffiziente Badewassertechnik verbaut wird. Alle technisch möglichen Dachflächen des mobilen Hallenbades werden mit PV Modulen belegt. Für die Standorte des mobilen Hallenbades ist mit der Energieabteilung des Amtes für Umweltschutz abzustimmen, inwiefern sich diese jeweils auch als Standorte für eine Energiezentrale für ein Wärmenetz eignen.

Die Energiezentrale kann unter- oder oberirdisch ausgeführt werden. Ihr Bau kann parallel zum Aufbau des mobilen Bades oder nach dessen Abriss erfolgen.

Klimarelevanz

Die Maßnahme führt zu einer Zunahme der grauen Emissionen. Der Betrieb des mobilen Hallenbades führt am Standort Zuffenhausen zu einer Abnahme um 314 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr, am Standort Möhringen (Ersatz für Hallenbad Sonnenberg) zu einer Abnahme um 383 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr und am Standort Untertürkheim zu einer Abnahme um 104 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtfinanzierungsbedarf beträgt netto 18.600.000 EUR zuzüglich des Anteils nicht abzugsfähiger Vorsteuer (Bedarfsanteil Schulschwimmen) in Höhe von ca. 500.000 EUR in der Summe (ger.) 19.100.000 EUR.

In den Wirtschaftsplänen 2024/2025 der Stuttgarter Bäder stehen für das Vorhaben – mobiles Hallenbad - Mittel in Höhe von netto 6.300.000 EUR zur Verfügung. Die überplanmäßig erforderlichen Mittel - inklusive der Kosten für den Abbau, den Transport und Wiederaufbau beim Freibad Möhringen - in Höhe von 12.800.000 EUR (einschließlich dem Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuer) werden aus noch nicht benötigten Mitteln für die Neubaumaßnahme Hallenbad Zuffenhausen in den Wirtschaftsplänen 2024/2025 gedeckt, um die bauliche Beauftragung des Gesamtvorhabens zum jetzigen Zeitpunkt zu realisieren.

Der tatsächliche Mittelabfluss stellt sich wie folgt dar:

- Mittel für Planungs- und Bauleistung, einschließlich dem Anteil der nicht abziehbaren Vorsteuer und Projektkosten, bis zur Fertigstellung Anfang 2026 in Höhe von ca. 15.100.000 EUR, davon stehen in den Wirtschaftsplänen 2024/2025 der Stuttgarter Bäder netto 6.300.000 EUR zur Verfügung. Die restlichen 8.800.000 EUR werden aus noch nicht benötigten Mitteln für die Neubaumaßnahme Hallenbad Zuffenhausen in den Wirtschaftsplänen 2024/2025 gedeckt.
- Die Mittel für den Abbau, den Transport und Wiederaufbau beim Freibad Möhringen werden erst im Jahr 2029 in Höhe von netto [Kosten 3] benötigt.

Für den Wirtschaftsplan 2026 der Stuttgarter Bäder muss eine Vorbelastung zur Refinanzierung in voller Höhe von 8.800.000 EUR für das mobile Hallenbad beschlossen werden. Diese Mittel dienen dann zur Deckung für die Fortsetzungsinvestition des Neubaus Hallenbad Zuffenhausen im Wirtschaftsplan 2026/2027 der Stuttgarter Bäder.

Für den Wirtschaftsplan 2029 der Stuttgarter Bäder muss eine Vorbelastung in Höhe von netto [Kosten 3] für den Abbau, den Transport und Wiederaufbau beim Freibad Möhringen beschlossen werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen
Anlagen 1 bis 3 Baubeschreibung und Lageplan

<Anlagen>