

Stuttgart, 19.09.2018

Mineral-Bad Berg Erneuerung der Sommergastronomie - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Einbringung	nicht öffentlich	05.10.2018
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	10.10.2018
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2018

Beschlussantrag

1. Von der Machbarkeitsstudie der 4a Architekten, Stuttgart vom 24. Juli 2018 zur Sommergastronomie im Mineral-Bad Berg wird Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm (Anlage 2) vom 02. August 2018 für den Neubau des Gastronomiegebäudes wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen bis zur Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 7) durchzuführen. Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet.
4. Der Vergabe der erforderlichen Planungsleistungen nach der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an das Büro 4a Architekten, Stuttgart in üblicher Form eines Stufenvertrags wird zugestimmt.
5. Für das Vorhaben mit Gesamtkosten in Höhe von netto 1,76 Mio. Euro stehen in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart Finanzierungsmittel wie folgt zur Verfügung:

Wirtschaftsplan 2018	650 TEUR
Wirtschaftsplan 2019	350 TEUR
Gesamtsumme	1.000 TEUR

Aufgrund der Bauverzögerung sind die bereits veranschlagten Finanzierungsmittel für die Jahre 2018 und 2019 ausreichend. Mit den Wirtschaftsplänen 2020 und 2021 sind die weiter benötigten Finanzierungsmittel in Höhe von 760 TEUR zu veranschlagen.

Hierzu werden die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen Sulzerrainstraße 7 und Steubenstraße 24 eingesetzt.

Begründung

Mit dem Baubeschluss zur Generalsanierung Mineral-Bad Berg (vgl. GRDRs 363/2016) wurde die Sanierung des Mineralbads beschlossen. Die Sanierung umfasst alle Gebäude- und Betriebsteile des Bades mit Ausnahme der Sommergastronomie. Mit der Sanierung des Hauptgebäudes ist die Einrichtung einer Nassgastronomie für die Badegäste, sowie einer Trockengastronomie für externe Gäste vorgesehen. Die Küchenausstattung wird voll konzessionsfähig ausgeführt.

Der Betrieb der Sommergastronomie findet je nach Wetterlage in der Sommersaison ab Mai bis in den Oktober statt. Die Küchenausstattung der Sommergastronomie muss leistungsfähig und voll konzessionsfähig ausgerüstet werden, da in den Sommermonaten oftmals auch an einem Tag bis zu 2.500 Badegäste versorgt werden müssen. Wie zuvor, soll der Betrieb der Gastronomie im Hauptgebäude mit einem mit der Sommergastronomie abgestimmten Angebot stattfinden. Um wirtschaftliche und betriebliche Synergien zu erzielen, sollen beide Gastronomieeinheiten von einem Pächter betrieben werden.

Da der bisherige Pächter seit der Badschließung in 2016 nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Gastronomieleistung, unter Mitwirkung eines Gastronomieberaters, im Herbst 2018 zur Neuverpachtung ausgeschrieben werden. Die Feinjustierung des Betriebskonzeptes wird mit dem neuen Pächter erfolgen.

Sanierung des Bestandsgebäudes der Sommergastronomie

Zum Zeitpunkt des Baubeschlusses der Generalsanierung im Sommer 2016 war beabsichtigt, mit allgemeinen Investitionsmitteln der Bäderbetriebe das Gastronomiegebäude an der Steubenstraße 24 für den weiteren Betrieb zu ertüchtigen. Lediglich die abgängige Küchenausstattung sollte erneuert werden. Eine intensive Begehung des Objekts mit Fachplanern war erst nach der Betriebsschließung im Herbst 2016 möglich. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des zweigeschossigen Gebäudes aufgrund nicht zu behebbender funktionaler Mängel aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen ist. Es zeigte sich, dass aufgrund des Gebäudezuschnitts wesentliche gesetzliche Forderungen für einen ordentlichen Gastronomiebetrieb nicht erfüllbar sind. So fehlen bspw. die notwendigen Raumhöhen, um einen baulichen und technischen Brandschutz zu gewährleisten. Außerdem entsprechen die Arbeitsbereiche nicht den Arbeitsschutzrichtlinien hinsichtlich vorgeschriebener Personalaufenthaltsbereiche. Außerdem ist die Einhaltung der Lebensmittelhygiene-Verordnung für die Betriebserlaubnis zwingend notwendig. Eine wesentliche Forderung, die Beachtung der Trennung von unreinen und reinen Bereichen, bspw. bei der Anlieferung von Waren und der Rückgabe von gebrauchtem Geschirr, ist aufgrund des Gebäudezuschnittes nicht erfüllbar. Auch durch Umorganisation und Umbau lassen sich diese Mängel nicht vollständig und vor allem nicht gemäß den gesetzlichen Anforderungen beseitigen.

Aufgrund der nicht zu behebbenden betrieblichen Mängel kann die Sommergastronomie im Bestandsgebäude nicht realisiert werden. Der Betrieb wäre in wesentlichen Punkten nicht konzessions- und genehmigungsfähig (vgl. GRDRs 1286/2017).

Neubau des Gastronomiegebäudes

Die Bäderbetriebe Stuttgart beauftragten daher im Frühjahr 2017 die 4a Architekten, eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau zu erstellen. Die Studie sieht einen funktionalen eingeschossigen Neubau an gleicher Stelle vor. Das Bestandsgebäude wird vollständig abgebrochen. Die Andienung des Neubaus soll weiterhin über die Steubenstraße erfolgen. Das Gäste-WC wird in den Neubau integriert. Die Terrasse der Freibadgastronomie vergrößert sich dadurch wesentlich, wirkt dadurch offener und bietet mehr Sitzmöglichkeiten. Die Architektur soll sich am Hauptgebäude des Mineral-Bads Berg orientieren und trotzdem eigenständig modern gestaltet werden. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, sofern die Dachfläche in Bezug auf die Beschattung geeignet ist. Dies wird durch das Amt für Umweltschutz bei vorliegenden Planungsunterlagen geprüft. Falls die Realisierung möglich ist und ein Flachdach vorliegt (gemäß B-Plan nicht zulässig), sind eine Photovoltaikanlage und eine Dachbegrünung vorzusehen. Die gesetzlichen Immissionsrichtwerte bezüglich der Nachbarschaft (Schallschutzimmission nach TA-Lärm) sind noch zu prüfen und ggfs. mit geeigneten Maßnahmen zu gewährleisten. Der Neubau erfüllt alle Belange der Arbeitsstättenverordnung hinsichtlich der Personalbereiche sowie sämtliche gesetzliche Anforderungen.

Die Wiederherstellung der Gastronomieterrasse sowie die Ersatzpflanzungen der aus Sicherheitsgründen im Jahreswechsel 2017/2018 gefällten Kastanien, werden über das allgemeine Investitionsbudget der Bäderbetriebe Stuttgart finanziert. Die Lage der Baumstandorte, sowie die Art der Bepflanzung soll sich am Bestand der Parkanlagen orientieren.

Auf Basis der in 2017 erstellten Studie wurden die angenommenen Grobkosten von ca. 1,40 Mio. Euro netto in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart angemeldet. Bereitgestellt wurden in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart Mittel in Höhe von netto 1,0 Mio. Euro. Die restlichen 400 TEUR sollten aus dem späteren Verkauf (nach Fertigstellung des Neubaus der Sommergastronomie) des nicht mehr benötigten Grundstücksteils an der Steubenstraße 24 finanziert werden.

Im Zusammenhang mit der Studie zum Bestandserhalt (siehe unten), konnten neue kostenrelevante Erkenntnisse gewonnen werden. Mehraufwendungen beim Kellerabbruch, der Böschungssicherung (Stützmauer zum Park), erste Einschätzungen der Schadstoffbeseitigung und Anpassung der Gebäudeansicht an baurechtliche Vorgaben, sowie Anpassung des Baupreisindex aufgrund der verspäteten Ausführung (Begründung siehe unten) führen in der Summe zu Mehrkosten von netto ca. 360 TEUR. Die Kosten der Machbarkeitsstudie von 2017 wurden entsprechend angepasst.

Die vom Hochbauamt geprüfte Grobkostenannahme endet nun mit ca. netto 1,76 Mio. Euro. Aus dem Grundstücksverkauf ist zwischenzeitlich mit einem höheren Grundstückserlös von 500 TEUR zu rechnen. Damit verbleibt eine Restsumme von noch zu finanzierenden 260 TEUR.

Alternative: Erhalt des Bestandsgebäudes und Neubau (Anbau) eines funktionalen Gastronomiegebäudes

Aufgrund von Interventionen des Berger Bürger e.V. im Frühjahr 2018 zum Erhalt der sogenannten „Blankenhorn-Villa“, wurde der ursprünglich für März 2018 vorgesehene

Vorprojektbeschluss für den Neubau zurückgestellt. Das Hochbauamt wurde beauftragt alternativ zum Neubau, eine Kombination „Bestandserhalt und funktionaler Neubau“ zu untersuchen. Diese umfasst den Erhalt und die Kernsanierung des Mitteltraktes der Sommergastronomie. Die beiden seitlichen Anbauten sollen abgerissen und durch einen Neubaukörper ersetzt werden. Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung und genügt den städtischen Vorgaben des Energieerlasses bzw. der Energierichtlinien.

Ein wesentlicher Kostennachteil für den alternativen Bestandserhalt sind aufwändige Wärmeschutzmaßnahmen entsprechend der EnEV 2014 sowie Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zum ersten Obergeschoss. Die energetische Sanierung umfasst u.a. das Aufbringen einer Außendämmung, wodurch sich das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich verändert (Dachvorsprünge, Fenstereinfassungen, usw.). Als sehr nachteilig wirken sich hinsichtlich der baulichen Anforderungen die unterschiedlichen Nutzungen der Geschosse aus. Im Erdgeschoss befinden sich gewerblich genutzte Räume für die Außengastronomie, Personalbereiche und sanitäre Anlagen für die Gäste. Um in den Räumen im Obergeschoss eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen, muss aus Schall- und Brandschutzgründen die vorhandene Rippendecke abgebrochen und durch eine mindestens 25 cm dicke Stahlbetondecke ersetzt werden. Im Obergeschoss könnten die Räume dann zukünftig als Multifunktionsräume für Veranstaltungen, etc. genutzt werden. Insbesondere wegen der isolierten Lage würde durch die Nutzung des Obergeschosses jedoch kein Mehrwert für die Bäderbetriebe generiert. Neben den bestandserhaltenden Maßnahmen in den Obergeschossen muss der darunterliegende Bestandskeller teilweise saniert und neu zugänglich gemacht werden. Des Weiteren muss ebenso eine aufwändige Böschungssicherung (Betonwand zum Park) sowie Schadstoffbeseitigung durchgeführt werden.

Die vom Berger Bürger e.V. vorgeschlagene Erweiterung der Liegewiese zur Steubenstraße hin ist aus betrieblicher Sicht nicht sinnvoll, da über die Steubenstraße die Anlieferung und Entsorgung der Gastronomie erfolgen muss. Durch das unterschiedliche Höhenniveau zwischen Badeebene und Straßenebene, sowie durch die unmittelbare Nähe zum Betriebshof und zur Steubenstraße, bietet sich keine dem Mineralbad entsprechende Aufenthaltsqualität.

Die Grobkostenannahme der Alternative zum Neubau endet bei ca. netto 2,59 Mio. Euro. Dadurch liegen die Baukosten für die Alternative rd. 32 % höher als für den Neubau. Zu beachten ist weiterhin, dass der geplante Grundstücksverkauf - mit einem zu erwartenden Erlös von ca. 500 TEUR - aufgrund der Platzverhältnisse bei der Alternative nicht realisierbar ist. Hierdurch ergibt sich ein höherer Finanzierungsbedarf von insgesamt netto 1,33 Mio. Euro.

Gegenüberstellung Lösungen mit Empfehlung

1. Neubau des Gastronomiegebäudes

Gesamtsumme netto ca. 1,76 Mio. Euro

Vorteile:

- niedrige Kosten
- anteilige Refinanzierung durch Grundstücksverkauf
- optimierte Flächennutzung (funktionaler Bau)
- größere Terrasse mit mehr Sitzgelegenheiten

Nachteile:

- Abbruch des Bestandsgebäudes

2. Alternative: Erhalt des Bestandsgebäudes und Neubau (Anbau) eines funktionalen Gastronomiegebäudes

Gesamtsumme netto ca. 2,59 Mio. Euro

Vorteile: - Erhalt des Bestandsgebäudes
- Zusätzliche Multifunktionsräume, jedoch ohne betrieblichen Mehrwert

Nachteile: - im Vergleich zur Neubaulösung ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1,33 Mio. Euro
- aufwändige Böschungssicherung zum Park
- kostenintensive bauliche Schall- und Brandschutzmaßnahmen für betrieblich nicht erforderliche Räume im Obergeschoss

Empfehlung

Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der optimalen Raum- und Flächennutzung empfehlen die Bäderbetriebe Stuttgart den vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau eines funktionalen Gastronomiegebäudes.

Vergabe von Planungsleistungen

Das Büro 4a Architekten ist mit der Generalsanierung des Mineral-Bads Berg beauftragt. Aufgrund der vorhandenen Kenntnisse der Abläufe innerhalb des Projekts, wurde das Büro 4a Architekten Anfang 2017 mit der Konzeptionsstudie eines Neubaus des Gastronomiegebäudes beauftragt. Der Auftrag wurde mit der dargestellten Alternativbetrachtung im März 2018 erweitert. Die Bäderbetriebe Stuttgart beabsichtigen das Büro 4a Architekten, Stuttgart mit der Planung und Durchführung des Neubaus des Gastronomiegebäudes an der Steubenstraße 24 zu beauftragen. Der Honoraranspruch wurde vom Hochbauamt geprüft und beträgt für die Leistungsphasen 1 bis 9 (HOAI) ca. brutto 160 TEUR. Vorläufig werden die Leistungsphasen 1 bis 7 mit einem Honoraranspruch von ca. brutto 105 TEUR abgerufen.

Die weiteren Beauftragungen der erforderlichen Fachplaner und Landschaftsarchitekten erfolgen entsprechend der Betriebssatzung durch die Geschäftsführung der Bäderbetriebe Stuttgart.

Darstellung der Bauzeit

Es ist vorgesehen nach dem Vorprojektbeschluss und der Vergabe an die Planer unverzüglich mit der Planung zu beginnen. Ziel ist, mit der Wiedereröffnung des Mineralbads auch eine funktionierende Sommer-Gastronomie anzubieten. Bei Einhaltung des Raumprogramms und des Kostenrahmens ist ein Projektbeschluss nicht vorgesehen.

Nach dem Baubeschluss im Winter 2019 wird mit einer Bauzeit von 12 bis 15 Monaten gerechnet. Durch die vom Berger Bürger e.V. geforderte Studie zum Bestandserhalt verzögert sich der Planungsstart um ca. 8 Monate mit der Konsequenz, dass zum voraussichtlichen Eröffnungstermin des Mineral-Bads Berg im Frühjahr 2020 eine Interimgastronomie vorgesehen werden muss. Während der Sommersaison 2020 sollte keine störende Bautätigkeit durchgeführt werden. Der Neubau soll zur Sommersaison 2021 fertiggestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für das Vorhaben wurden in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart Mittel in Höhe von netto 1,0 Mio. Euro geplant. Zur Finanzierung wurde vom Gemeinderat im Doppelhaushalt 2018/2019 der LHS ein Investitionszuschuss in gleicher Höhe beschlossen. Aufgrund der Bauverzögerung sind diese Mittel trotz Kostensteigerung für die Jahre 2018 und 2019 ausreichend.

Die Weiter benötigten Mittel in Höhe von 760 TEUR werden dann in den Wirtschaftsplänen für die Jahre 2020 und 2021 veranschlagt werden und die Finanzierung soll mit den voraussichtlichen Erlösen aus den Grundstücksverkäufen Sulzerrainstraße 7 (GRDrs 415/2018) und Steubenstraße 24 (nach Fertigstellung des Neubaus des Gastronomiegebäudes) erfolgen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 38/2018, Dr. Schertlen Ralph (STd), Die STAdTISTEN Mineralbad Berg - was geht tatsächlich ab?

Antrag Nr. 87/2018, SPD-Gemeinderatsfraktion

Bad Berg: Welche Funktion soll die Außengastronomie erfüllen?

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Darstellung der möglichen Lösungen
2. Raumprogramm
3. Baubeschreibung
4. Kostenblatt

<Anlagen>