

Stuttgart, 05.11.2019

## **Inselbad Untertürkheim Erneuerung der Freibadgastronomie - Vorprojektbeschluss**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	08.11.2019

### **Beschlussantrag**

1. Der Vorplanung des Architekturbüros Feil, Stuttgart vom 15. August 2019 für den Neubau des Gastronomiegebäudes im Inselbad Untertürkheim mit prognostizierten Kosten in Höhe von netto 2.200 TEUR (vgl. Anlage 3) wird zugestimmt.
2. Dem Raumprogramm (vgl. Anlage 1) vom 10. Juli 2019 für den Neubau wird zugestimmt.
3. Der Vergabe der erforderlichen Planungsleistungen nach der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ab LPH 3 an das Architekturbüro Feil, Stuttgart wird in üblicher Form eines Stufenvertrags zugestimmt.
4. Der Beauftragung der erforderlichen Planungs- und Bauleistungen bis zur Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 7) wird zugestimmt. Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet.
5. Vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel im Doppelhaushaltsplan der Stadt/Doppelwirtschaftsplan der Bäderbetriebe Stuttgart 2020/2021 (vgl. GRDrs 935/2019), wird der Durchführung der Maßnahmen im Anschluss an die Freibadsaison 2020 (Abbruch des Bestandsgebäudes und Erstellung des Rohbaus inkl. Holzständerbau) in Höhe von netto ca. 600.000 Euro zugestimmt.

6. Für das Vorhaben wurden von den Bäderbetrieben Stuttgart Mittel in Höhe von netto 2.200 TEUR für die Wunschliste zum Doppelwirtschaftsplan 2020/2021 (vgl. GRDRs 935/2019) wie folgt beantragt:

Wirtschaftsplan 2020	1.600 TEUR
Wirtschaftsplan 2021	600 TEUR
Gesamtsumme	2.200 TEUR

## **Begründung**

Da mit hoher Wahrscheinlichkeit ab Saison 2021 die komplette gastronomische Versorgung während der Freibadsaison nicht mehr gewährleistet werden kann, ist die Umsetzung der Erneuerung nach dem Saisonende 2020 dringend geboten.

Das südlich vom Hauptzugang des Inselbades platzierte eingeschossige Gastronomiegebäude wird durch einen Pächter während der Freibadsaison betrieben. Über die Gastronomie werden jährlich ca. 150.000 bis 250.000 Badegäste mit Speisen, Getränken und Eis versorgt. Das Angebot umfasst das typische Sortiment für Freibadbesucher (Familien mit Kinder etc.). Die Kapazität der Gastronomie orientiert sich an den Besucherzahlen des Bades, die an Spitzentagen bis zu 10.000 Besucher betragen können. Von diesem neuen Gastronomiegebäude aus wird in der Hochsaison noch ein ca. 100 m entfernter zusätzlicher Freibadkiosk mit Getränken, Snacks und Eis versorgt. Außerhalb der Freibadsaison wird das Gastronomiegebäude eingewintert, d. h. winterfest verschlossen.

## **Bestandsbeschreibung**

Das bestehende Gastronomiegebäude ist in einem allgemein sehr schlechten Bauzustand. Nur mit extrem hohen Instandhaltungsaufwendungen kann der Betrieb aufrechterhalten werden. Die Auflagen des Gewerbeaufsichtsamts können aufgrund baulicher Mängel, durch bspw. Durchfeuchtung der Betriebsräume usw., nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Das zum Teil unterkellerte Gebäude wurde in einfacher Holzfachbauweise mit beschichteten Sperrholzplatten erstellt. Teilweise wurden Reparaturen mit Grobspanplatten und mineralischen Platten notdürftig ausgeführt. Insbesondere durch die dauerhaften Feuchteschäden wurde die Bausubstanz im Laufe der Zeit zerstört, so dass eine Sanierung keine nachhaltige sinnvolle Lösung darstellt. Bereits eine erste Betrachtung des Hochbauamtes in 2016 ergab, dass ein Neubau die wirtschaftlichere Lösung ist. Die technischen Einrichtungen des Gebäudes, insbesondere die Elektroinstallation und Kühlanlagen, entsprechen ebenfalls nicht mehr den Leistungsanforderungen und sind sehr störanfällig. Immer häufiger müssen dem Pächter aufgrund von Störungen und Schäden Ausfälle ersetzt werden. Aufgrund des Alters der Kühlanlagen ist die Ersatzteilverfügbarkeit ebenfalls sehr kritisch. Die Kücheneinrichtung ist prinzipiell funktionstüchtig, aber ebenso teilweise veraltet und störanfällig. Der Betrieb kann insbesondere an den heißen (wichtigen) Tagen nur durch erschwerte Bedingungen mit erhöhtem Einsatz des Pächters und seiner Mitarbeiter einigermaßen verlässlich bewerkstelligt werden. Zusammenfassend ist der Erhalt des Gebäudes und ein Weiterbetrieb nicht mehr zu gewährleisten.

## **Projektbeschreibung**

Das Architekturbüro Feil aus Stuttgart wurde beauftragt auf der Grundlage eines von den Bäderbetrieben erstellten Raumprogrammes (vgl. Anlage 1) eine Voruntersuchung mit einer groben Kostenannahme für eine Erneuerung des Gebäudes zu erstellen. Auf die Anlage 2 Plandarstellungen wird hingewiesen.

Das bestehende Gastronomiegebäude soll bis auf den Keller vollständig abgebrochen und durch einen Neubau in Holzständerbauweise ersetzt werden. Der an das bestehende Gastronomiegebäude angrenzende ehemalige Veranstaltungsraum entfällt ersatzlos. Um die bis zu 10.000 Besucher pro Tag versorgen zu können, muss die Küchenausstattung leistungsfähig und voll konzessionsfähig ausgerüstet werden. Wie zuvor, soll ein klassisches Freibadgastronomie-Sortiment angeboten werden. Vor der Ausgabetheke befindet sich ein großer bestuhelter und teilweise beschatteter Vorbereich mit guter Aufenthaltsqualität. Die Andienung des Gebäudes erfolgt rückwärtig aus Richtung Parkplatz.

Das Gebäude soll wie zuvor ausschließlich für den Sommerbetrieb konzipiert werden. Besondere energetische Anforderungen bestehen daher nicht. Das Dach wird mit einer Dachbegrünung und möglichst ganzflächig mit PV-Modulen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlage) ausgestattet. Der erzeugte Strom soll überwiegend von den Anlagen des Inselbads verbraucht werden. Der Neubau erfüllt sämtliche hygienische Vorschriften (HACCP und dergleichen) sowie die gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz, Arbeitsschutz usw.

## **Vergabe von Planungsleistungen**

Das Architekturbüro Feil aus Stuttgart hatte bereits in 2017 eine Voruntersuchung durchgeführt. Das Büro Feil soll die Planung wiederaufnehmen, weiterführen und mit den restlichen Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragt werden. Der voraussichtliche Honoraranspruch beträgt für die Leistungsphasen 3 bis 9 netto ca. 170 TEUR. Vorläufig werden die Leistungsphasen 3 bis 7 mit einem Honoraranspruch von netto ca. 110 TEUR abgerufen.

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

## **Weitere Vorgehensweise und prognostizierte Kostendarstellung**

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sollte das vorhandene Gebäude baldmöglichst durch einen Neubau ersetzt werden. Im Wirtschaftsplan 2020/2021 (vgl. GRDRs 935/2019) der Bäderbetriebe Stuttgart sind daher entsprechende Mittel beantragt.

Das bestehende Gebäude kann aus betrieblichen Gründen erst nach Abschluss der Freibadsaison 2020 abgebrochen werden. Der Neubau muss jedoch innerhalb von ca. 6 Monaten bis Frühjahr 2021 für die darauffolgende Freibadsaison fertiggestellt sein. Aufgrund terminlicher Abhängigkeiten, insbesondere der langwierigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, ist ein Baubeschluss einschließlich der öffentlichen Ausschreibungsverfahren vor der Sommerpause bis Juli 2020 nicht möglich. Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet. Der Baubeschluss soll spätestens im November 2020 dem Bäderausschuss vorgelegt werden. Um eine rechtzeitige Fertigstellung zur Frei-

badsaison 2021 zu ermöglichen, ist es notwendig den Abbruch mit einem Kostenvolumen von netto ca. 90.000 Euro und den Rohbau inkl. Holzständerbau mit einem Kostenvolumen von netto ca. 510.000 Euro bereits frühzeitig ab September 2020 auszuführen. Auf den Beschlussantrag Ziffer 5 wird hingewiesen.

Die Grobkostenannahme wurde auf Grundlage der vom Architekturbüro Feil vorliegenden Vorentwurfsplanung auf netto ca. 2.200 TEUR geschätzt. Nicht enthalten sind besondere Baugrund- und Schadstoffrisiken.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Das Vorhaben wurde von den Bäderbetrieben Stuttgart für die Wunschliste (rote Liste) zum Doppelhaushalt/ Doppelwirtschaftsplan 2020/2021 angemeldet. Sofern im Rahmen der anstehenden Etatberatungen eine entsprechende Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt, können die erforderlichen Finanzierungsmittel in Höhe von 1.600 TEUR in 2020 und 600 TEUR in 2021 sowie eine Verpflichtungsermächtigung von 600 TEUR in 2020 im Wirtschaftsplan (Vermögensplan) der Bäderbetriebe Stuttgart (Ergänzungsdrucksache zur GRDRs 935/2019) veranschlagt und die Ausführung der Maßnahme entsprechend obiger Erläuterung realisiert werden.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlagen mitgezeichnet. Das Referat AKR hat mit ergänzenden Hinweisen mitgezeichnet.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

--

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

--

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Plandarstellungen
3. Kostenblatt

<Anlagen>