

Stuttgart, 25.09.2019

## Hallenbad Zuffenhausen Generalsanierung durch Neubau - Grundsatzbeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Einbringung	nicht öffentlich	04.10.2019
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	22.10.2019
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	08.11.2019

### Beschlussantrag

1. Von der Absicht der Bäderbetriebe Stuttgart das Hallenbad Zuffenhausen durch einen Neubau zu ersetzen wird Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm (Anlage 1) vom 18. Juli 2019 für den Neubau des Hallenbad Zuffenhausen wird zugestimmt.
3. Der Durchführung eines einphasigen und nichtoffenen Realisierungswettbewerbs für Architekten nach der Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge (VgV) und den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013), sowie den Ausschreibungen von erforderlichen Planungsleistungen für die Fachplaner und Projektsteuerung (entspr. der VgV) wird zugestimmt.

### Begründung

Das Hallenbad Zuffenhausen wurde im September 1975 als klassisches Funktionshallenbad für Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit eröffnet. Es verfügt über ein 25 m Mehrzweckbecken mit 5 Bahnen und einer 3 m und 1 m Sprunganlage, sowie über ein 9,5 x 12,5 m großes Lehrschwimmbecken mit einem Flachwasserbereich. Nach einem Brand im Jahr 1996 wurde das Bad saniert und zusätzlich mit einer Großrutsche und einem Anbau mit einer einfachen Saunaanlage (2 Schwitzkabinen, Dampfraum und Abkühlbereich) ausgestattet. Das Bad erfüllt eine regionale wichtige Funktion bei der Versorgung der Schulen und Vereine mit Wasserbelegungszeiten sowie bei der Nutzung

durch die Öffentlichkeit. Durch eine großzügige Liegewiese mit einer Spiel- und Sportanlage ist das Hallenbad auch in den Sommermonaten ein attraktiver Standort.

Zur Ermittlung des baulichen Zustandes wurde in 2016 eine umfassende Schadensuntersuchung beauftragt. Die Untersuchung umfasste alle Gebäudeteile im Bestand (ohne Saunaanlage und Rutsche). Es wurde grundsätzlich ein dringender Sanierungsbedarf mit hoher Priorität festgestellt. Im Ergebnis der Untersuchungen befinden sich alle Gebäudeteile in einem äußerst schlechten Bauzustand. Eine weitere Schwächung der Baukonstruktion ist durch eine einseitige Senkung des Baugrunds um ca. 7 cm im Bereich der Schwimmhalle entstanden. Um weitere Schäden zu vermeiden mussten die Unterzüge der Becken und Beckenwand im Untergeschoss sofort provisorisch abgestützt werden. Durch die umgehend durchgeführten Sicherungsmaßnahmen an den Tragwerksabstützungen konnte der Betrieb bis heute sichergestellt werden. Eine generelle Sanierung, d.h. Instandsetzung und Erneuerung ist auch im Blick auf die Erfüllung der bautechnischen Standards (EnEV etc.) und insbesondere wegen der nicht mehr normgerechten badewassertechnischen Anlagen erforderlich. Es wird dringend empfohlen alle Gebäudeteile grundlegend zu sanieren, da ansonsten unvorhergesehene Schließzeiten über einen längeren Zeitraum unvermeidbar werden.

Im Rahmen des Bäderentwicklungsplans 2030 (vgl. GRDRs 990/2018) wurde festgestellt, dass die Hallenbäder Zuffenhausen und Sonnenberg am dringlichsten für eine Generalerneuerung vorzusehen sind.

Wie in der Vorlage Bäderentwicklungsplan 2030 – Neuordnung der Wasserbelegungszeiten in den Hallenbädern der Bäderbetriebe Stuttgart (GRDRs 520/2019) dargestellt, sind dann mittelfristig bereits Erweiterungen der öffentlichen Nutzungszeiten für Individualgäste sowie parallele Nutzungen im Hallenbad Zuffenhausen geplant. Es könnten dann alle Nutzergruppen gleichzeitig im selben Bad, **aber nicht im selben Becken**, bedarfsgerechte Wasserzeiten belegen. Dies würde dazu führen, dass grundsätzlich keine Wasserzeiten für die öffentliche Nutzung reduziert werden müssten (vgl. GRDRs 1008/2018, Seite 5 und GRDRs 990/2018, Seite 16). So soll das Hallenbad Zuffenhausen umfangreich an sieben Wochentagen ganzjährig für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Eine Umsetzung ist aber erst nach der Generalerneuerung möglich. Für die weitergehende Planung der Generalerneuerung des Hallenbads Zuffenhausen wurden entsprechende finanzielle Mittel für die Wunschliste zum Doppelwirtschaftsplan 2020/21 der Bäderbetriebe Stuttgart beantragt.

## 1. Raumprogramm

Die Bäderbetriebe Stuttgart erarbeiteten ein auf die betrieblichen Anforderungen abgestimmtes Raumprogramm (vgl. Anlage 1). Das Raumprogramm beinhaltet im Wesentlichen wie zuvor ein 25 x 12,5 m großes Mehrzweckbecken (5 Bahnen) mit einer 3 m und 1 m Sprunganlage sowie neu zur Attraktivitätssteigerung ein in die Schwimmhalle integriertes Planschbecken mit kindgerechten Einrichtungen und ausreichenden Eltern-Kind Aufenthaltsflächen. Dieser Teil der Schwimmhalle soll ganztägig an 7 Tagen die Woche ausschließlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Das bestehende Lehrschwimmbecken mit 9,5 x 12,5 m soll durch ein flexibel einsetzbares Variobecken (mit Hubboden) mit den Maßen 25 x 12,5 m (5 Bahnen) ersetzt werden. Durch eine akustische Trennung (bspw. Glastrennwand) und einer entsprechen-

den betrieblichen Organisation, wird eine weitestgehend uneingeschränkte unabhängige Nutzung des öffentlichen und durch Schulen und Vereine organisierten Schwimmens sowie die Durchführung von Kursen ermöglicht.

Da der öffentliche Badebetrieb bei der geplanten Betriebsvariante ganzjährig ohne die bisher einschränkende Schul- und Vereinsbelegung stattfinden soll, erwarten die Bäderbetriebe mit einer ansprechenden Saunaanlage eine attraktive Angebotsergänzung für Gäste aus dem Stadtbezirk Zuffenhausen sowie angrenzender Bezirke.

Auf den Erhalt oder Ersatz der bestehenden Rutsche soll verzichtet werden, da der Schwerpunkt eines Familien- und Erlebnisbereiches mit einer abwechslungsreichen und damit attraktiven Großrutschenanlage entsprechend dem Bäderentwicklungsplan 2030 zukünftig im LEUZE positioniert werden soll (vgl. GRDRs 990/2018).

## **2. Gegenüberstellung von Lösungsvorschlägen mit Empfehlungen**

Da oftmals bei einer derartigen umfassenden Sanierungs- und Neubaumaßnahme ein vollständiger Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Variante sein kann, wurde das Hochbauamt beauftragt die Vor- und Nachteile verschiedener Sanierungs- und auch Neubauvarianten mit groben, dennoch vergleichbaren Kostenannahmen darzustellen. Die Untersuchung und Darstellung der unterschiedlichen Lösungen wurde durch die Architekten 4a und weitere externe Fachplaner erarbeitet.

Die baulichen Lösungsvarianten wurden von den Bäderbetrieben im Hinblick auf die betrieblichen Auswirkungen beurteilt.

### **Bestandssanierung (ohne Sauna) mit Rückbau der Rutschenanlage**

Gesamtsumme: netto ca. 24,2 Mio. Euro

Beschreibung: Zur besseren Vergleichbarkeit der Varianten mussten die Kosten für die Bestandssanierung überarbeitet werden. Bei der ersten Betrachtung (Stand 02/2018 mit netto ca. 11,6 Mio. Euro) wurden nur die sehr kritischen abgängigen Bereiche berücksichtigt. Außen vor waren die Bereiche Foyer, Umkleiden, Duschen, Heizzentrale, Niederspannungshauptverteilung (NSHV). Um eine bessere Vergleichbarkeit zu bekommen, sollen nun alle Bereiche des Bades im Bestand betrachtet werden. Die betrieblichen Organisationsstrukturen bleiben unverändert. Ebenso sind Maßnahmen aus dem Klimaschutz aufgrund der begrenzten Raumflächen nicht im vollen Maß umsetzbar.

Bewertung: Ein wesentlicher Bestandteil des Raumprogramms (Anlage 1) ist ein zusätzliches ausreichend großes Variobecken mit akustischer Trennung. Bei der Bestandssanierung kann dieses nicht realisiert werden. Da durch eine Bestandssanierung weder betriebliche (z.B. keine Verbesserung bei den Wasserbelegungszeiten) noch konzeptionelle Verbesserungen (kein zusätzlicher Eltern-Kind-Bereich) erreicht werden können, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

### **Variante 1 Sanierung und Erweiterung durch ein Variobecken und Eltern-Kind-Bereich, ohne Saunaanlage**

Gesamtsumme: netto ca. 30,6 Mio. Euro

Beschreibung: Bei der Variante 1 bleiben die baulichen Grundstrukturen wie Foyer, Mit-

arbeiterbereich und Umkleiden erhalten. Erneuert werden sämtliche Oberflächenbeläge, Abdichtungsebenen und Decken. Das 25 m Mehrzweckbecken muss komplett abgebrochen und erneuert werden. Um die Anforderungen aus dem Raumprogramm erfüllen zu können, wird das bestehende kleine Nichtschwimmerbecken und der Anbau mit der Saunaanlage ebenfalls abgebrochen. Die Schwimmhalle soll durch die freiwerdende Fläche um ein 25 m Variobecken und an der südwestlichen Ecke um ein Planschbecken ergänzt werden. Ein Teil der Liegewiese entfällt dadurch.

Bewertung: Eine organisatorische Trennung des öffentlichen und nichtöffentlichen Betriebs gelingt durch die gemeinsam genutzten Umkleide- und Sanitärbereiche nicht vollständig. Ein paralleler Betrieb ist insbesondere für die öffentlichen Badegäste wegen des Lärms in den gemeinsam genutzten Bereichen schwer vermittelbar. Des Weiteren muss das Untergeschoss aufwendig erweitert werden, um die notwendigen Technikflächen zu generieren. Die Forderungen aus dem Klimaschutz können aufgrund baulicher Zwänge nicht vollumfänglich erfüllt werden. Wegen der hohen Kosten und zu geringen Mehrwert ist aus wirtschaftlichen und architektonischen Gründen die Sanierungsvariante 1 nicht zu empfehlen.

### **Variante 2 Sanierung und Erweiterung durch ein Variobecken und Eltern-Kind-Bereich, mit Saunaanlage**

Gesamtsumme: netto ca. 31,9 Mio. Euro

Beschreibung: Wie in der Variante 1 bleiben die betrieblichen Abläufe und Bereiche in ihrer Struktur erhalten. Der nicht unterkellerte Saunaanbau wird abgebrochen und mit einem Untergeschoss, das für die Unterbringung der Technik notwendig ist, neu erstellt. Zur Erfüllung des Raumprogramms muss aus Platzgründen das neue 25 m Becken um 90° gedreht werden. Aufgrund der räumlich beengten Grundstücksverhältnisse ist jedoch dieses Becken dabei nur mit 4 Schwimmbahnen ausgestattet.

Bewertung: Die Variante 2 wird nicht empfohlen, weil das Raumprogramm wie in Variante 1 nur eingeschränkt erfüllt werden kann. Auch baukonstruktiv und im Hinblick auf den Klimaschutz ist diese Variante nicht empfehlenswert und schränkt, analog zur Variante 1, die Umsetzung energetischer Maßnahmen ein. Bei dieser Variante entstehen die höchsten Baukosten.

### **Variante 3 Neubau und Erweiterung durch ein Variobecken und Eltern-Kind-Bereich, ohne Saunaanlage**

Gesamtsumme: netto ca. 28,1 Mio. Euro

Beschreibung: Das Bestandsgebäude und der Saunaanbau und die Rutschenanlage werden vollständig abgebrochen. Der Neubau befindet sich wie das Bestandsgebäude im östlichen Teil des Grundstücks. Die Erschließung erfolgt weiterhin über das an die Hauptzufahrtsstraße gelegte Foyer. Der Baukörper ist durch die Schwimmhalle mit dem Nebenraumtrakt und Umkleiden in zwei Bereiche gegliedert. Die für die Öffentlichkeit vorgesehene Schwimmhalle verfügt über ein 25 x 12,5 m Mehrzweckbecken (5 Bahnen) mit einer 1 m- und 3 m- Sprunganlage. Angegrenzt an den öffentlichen Bereich, liegt das für die Schulen und Vereine sowie Kurse vorgesehene 25 x 12,5 m Variobecken mit Hubboden. Diese beiden Schwimmbecken sollen räumlich und akustisch mittels einer gläsernen Trennwand voneinander abgetrennt werden. Das Kinderplanschbecken mit einem Kinderaufenthaltsbereich, sowie die Liegewiese sind dem öffentlichen Bereich zugeordnet. Die Erschließung der beiden Schwimmhallenbereiche erfolgt über

getrennte Wegeführungen in die jeweils den Nutzern zugeordneten Umkleiden und Sanitärbereiche. Eine ungestörte parallele Nutzung beider Becken durch unterschiedliche Nutzungsgruppen ist uneingeschränkt möglich.

Bewertung: Der Neubau kann vollumfänglich die betrieblichen Belange und die im Raumprogramm formulierten Anforderungen umsetzen. Die betrieblichen Abläufe der unterschiedlichen Nutzungen sind uneingeschränkt parallel in separaten Becken möglich. Durch die auf die aktuellen Belange abgestimmte Neuplanung kann der Baukörper bau- und betrieboptimiert und damit wirtschaftlich geplant werden. Des Weiteren können nur bei einem Neubau die zukunftsführenden energetischen Standards optimal umgesetzt werden.

#### **Variante 4 Neubau und Erweiterung durch ein Variobecken und Eltern-Kind-Bereich, mit Saunaanlage**

Gesamtsumme: netto ca. 30,3 Mio. Euro

Beschreibung: Bei der Variante 4 wird das Bestandsgebäude ebenfalls vollständig abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Die Erschließungswege der Badegäste sind gleich organisiert wie in der Variante 3. Da die Öffentlichkeit zukünftig das Bad zu allen Betriebszeiten nutzen kann, ist nach Ansicht der Bäderbetriebe eine attraktive Saunaanlage auf dem Dachgeschoss mit Dachterrasse eine wirtschaftlich darstellbare Angebotsergänzung. Die Erschließung kann bspw. über eine 2-geschossige Eingangshalle erfolgen. Auf den großen Dachflächen kann ein ansprechendes Saunaangebot mit großen Freiluft- und Sonnenterrassen entwickelt werden.

Bewertung: Die im Raumprogramm formulierten betrieblichen Belange können wie bei der Variante 3 voll erfüllt werden. Wie bei Variante 3 können nur bei einem Neubau die zukunftsführenden energetischen Standards optimal umgesetzt werden. Die attraktive Angebotsergänzung einer Saunaanlage auf dem Dachgeschoss stellt eine ansprechende Bereicherung für den Stadtbezirk Zuffenhausen selbst sowie für die angrenzenden Stadtbezirke dar. Unter Beachtung von Klimaschutzaspekten ist grundsätzlich durch den zusätzlichen Mehrverbrauch von Wärme und Strom ein Saunabetrieb kritisch zu beurteilen. Dennoch empfehlen die Bäderbetriebe die Variante 4 Neubau mit einer Saunaanlage weiter zu verfolgen.

#### **Fazit**

Unter der Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sowie minimierter Baurisiken ist festzustellen, dass im Vergleich ein **Neubau** statt einer Sanierung **in allen Fällen die kostengünstigere Lösungsvariante** darstellt.

#### Varianten ohne Sauna:

- Variante 1 **Sanierung** und Erweiterung durch ein Variobecken (5 Schwimmbahnen) und Eltern-Kind-Bereich, ohne Saunaanlage netto 30,6 Mio. Euro\*  
vs.  
Variante 3 **Neubau** und Erweiterung durch ein Variobecken (5 Schwimmbahnen) und Eltern-Kind-Bereich, ohne Saunaanlage netto 28,1 Mio. Euro\*

#### Varianten mit Sauna:

- Variante 2 **Sanierung** und Erweiterung durch ein Variobecken (4 Schwimmbahnen) und Eltern-Kind-Bereich, mit Saunaanlage netto 31,9 Mio. Euro\*  
vs.

Variante 4 **Neubau** und Erweiterung durch ein Variobecken (5 Schwimmbahnen) und Eltern-Kind-Bereich, mit Saunaanlage netto 30,3 Mio. Euro\*

\*Der Kostenanteil für den **Klimaschutz** beträgt je nach Variante bis zu netto 3,0 Mio. Euro.

Ein weiterer Mehrwert ergibt sich bei einem Neubau durch die Anpassung an betrieblich optimierte Abläufe und insbesondere bei der Umsetzung von zukunftsführenden energetischen Ausbaustandards. Bei einer Sanierung verhindern oftmals baukonstruktive Zwänge die Umsetzung optimale energetischer Maßnahmen, die bspw. bei der Fassade oder Deckenkonstruktionen durchzuführen sind.

**Die Bäderbetriebe präferieren aus wirtschaftlichen, betrieblichen und energetischen Gründen die Variante 4 Neubau und Erweiterung durch ein Variobecken (5 Schwimmbahnen) und Eltern-Kind-Bereich mit einer Saunaanlage.**

### 3. Betriebskonzept

Das von den Bäderbetrieben erarbeitete Betriebskonzept wurde auf der Grundlage des Bäderentwicklungsplans 2030 unter der Berücksichtigung der Belange der unterschiedlichen Nutzergruppen erstellt:

#### **Nutzergruppen**

Öffentlichkeit

Schulen

Vereine

Sonstige (z.B. Rettungskräfte, Polizei)

Schwimmkurse (BBS)

Schwimmkurse (Projekt Schwimmfit)

#### **Öffnungszeiten / Nutzung**

Das Hallenbad Zuffenhausen soll ganzjährig an sieben Tagen in der Woche für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die täglichen Öffnungszeiten werden noch festgelegt. Dem öffentlichen Badebetrieb stehen das 25 m Mehrzweckbecken mit dem Eltern-Kind-Bereich sowie die Saunaanlage zur Verfügung. Zeiten, die hier weniger stark von der Öffentlichkeit genutzt werden, sollen im Rahmen des Projekts „schwimmfit“ mit Schwimmkursen belegt werden. In den Sommermonaten kann die Freifläche als Liegewiese mit einer Spiel- und Sportanlage genutzt werden. Der Zutritt des öffentlichen Badebetriebs erfolgt über das Foyer.

Das 25 m Variobecken mit Hubboden ist akustisch vom öffentlichen Bereich getrennt. In diesem Becken finden vorwiegend Schul- und Vereinsbelegungen statt. Die Schulen und Vereine betreten das Bad über einen separaten Zugang. Für die Schul- und Vereinsnutzer gibt es separate Umkleide- und Sanitärbereiche, so dass ein paralleler Betrieb störungsfrei stattfinden kann. Die Schulen werden das Variobecken i.d.R. von Montag bis Donnerstag von 7:30 -16 Uhr und am Freitag bis 14 Uhr nutzen. Im Anschluss an die Schulbelegungen findet der Vereinssport bis ca. 22 Uhr unbeeinflusst vom öffentlichen Badebetrieb statt. Schwimmkurse im Rahmen des Projekts „schwimmfit“ sollen auch in diesem Zeitraum stattfinden. An den Wochenenden und Schulferien steht das Becken für Schwimmkurse, wie bspw. Schwimmfit usw. zur Verfügung. Sollte an den Wochenendtagen und Schulferien kein organisierter Badebetrieb stattfinden, kann das Variobecken bei Bedarf auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.

## **Aufsichtspflichten**

Bei Schul- und Vereinsbetrieb obliegt die Aufsichtspflicht eigenverantwortlich den jeweiligen Sportlehrern bzw. Trainern. Die Aufsichtskräfte der Bäderbetriebe sind ausschließlich für die öffentlichen Betriebsbereiche verantwortlich. Sofern das Variobecken für den öffentlichen Badebetrieb genutzt wird, muss auch dort eine Aufsicht durch die Bäderbetriebe gewährleistet werden.

## **Derzeitige und zukünftige Wasserbelegungszeiten Schulen / Vereine**

Zum Schuljahr 2019/2020 nutzen das Hallenbad Zuffenhausen folgende Schulen:

Schule	Stadtbezirk/ Stadtteil
- Silcherschule	Zuffenhausen
- Hohensteinschule	Zuffenhausen
- Rosenschule	Zuffenhausen
- Haldenrainschule	Zuffenhausen
- Ernst-Abbe-Schule	Zuffenhausen/ Rot
- Ferdinand-Porsche-Gymnasium	Zuffenhausen/ Rot
- Rilke-Realschule	Zuffenhausen/ Rot
- Uhlandschule	Zuffenhausen/ Rot
- Park-Realschule	Zuffenhausen/ zukünftig Stammheim
- Grundschule Stammheim	Stammheim
- Eschbach-Gymnasium	Mühlhausen/ Freiberg
- Kreuzsteinschule	Mühlhausen/ Freiberg
- Helene-Fernau-Horn-Schule	Mühlhausen/ Freiberg
- Herbert-Hoover-Schule	Mühlhausen/ Freiberg
- Bertha-von-Suttner-Gemeinschaftsschule	Mühlhausen/ Freiberg

Mit der Verfügbarkeit des zusätzlichen 25 m Variobeckens mit Hubboden entsteht im Vergleich zu heute ein umfangreicher Zuwachs von wöchentlichen Belegungsstunden für die Schulen. Damit können die zukünftigen Bedarfe an Wasserbelegungszeiten für den Schulschwimmunterricht im Einzugsgebiet des Hallenbades Zuffenhausen aus Sicht der Bäderbetriebe vollständig abgedeckt werden.

Seitens des Schulverwaltungsamtes wird dies analog gesehen. Mit einer möglichen Nutzung an 5 Tagen/Woche (derzeitige Nutzung an 3 Tagen/Woche) wären die zukünftigen Bedarfe der Schulen auch im Hinblick auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs bis 2030 der Stadtbezirke Zuffenhausen, Stammheim und Mühlhausen (Stadtteil Freiberg und Mönchfeld) abgedeckt.

Dies bedeutet, dass an einem anderen Standort im Einzugsgebiet für die Erweiterung von Wasserflächen und Belegungszeiten keine zusätzlichen Investitionen für bspw. ein weiteres Lehrschwimmbecken (z.B. im Stadtbezirk Stammheim) an einer Schule im Einzugsbereich vom Hallenbad Zuffenhausen notwendig werden.

## **Vereine**

Auch für die Vereine erweitern sich mit der Verfügbarkeit des zusätzlichen 25 m Variobeckens mit Hubboden die Belegungsmöglichkeiten sehr umfangreich im Vergleich zu heute. So kann eine Vereinsnutzung wochentäglich von Montag bis Freitag im unmittelbaren Anschluss an die Schulschwimmbelegungen (bis Donnerstag ab 16 Uhr und Freitag ab 14 Uhr) bis 22 Uhr geschehen. An Wochenenden steht das Variobecken ganztags z.B. für Vereinswettkämpfe oder Schwimmkurse (z.B. Schwimmfit) zur Verfügung.

Damit können die zukünftigen Bedarfe an Wasserbelegungszeiten für den Vereinsschwimmsport im Einzugsgebiet des Hallenbades Zuffenhausen vollständig abgedeckt werden.

Seitens der Arbeitsgemeinschaft der schwimmsporttreibenden Vereine (AGS) wird angestrebt sämtliche mögliche Zeitfenster für die Vereinsnutzung zu belegen.

#### **4. Nachhaltiges Energiekonzept**

Aufgrund der hohen Raumtemperaturen und den technischen Anlagen gehören, neben den Kliniken und Klärwerken, im Quervergleich zu anderen städtischen Liegenschaften die Stuttgarter Bäder zu den großen Energieverbrauchern der Stadt Stuttgart. Somit liegen auch dort die höchsten Einsparpotentiale vor.

Die gesetzlichen und erhöhten Vorgaben der Stadt Stuttgart (EnEV 2016 -35%) werden eingehalten. Das Ziel ist, das Gebäude mit innovativen, energieeffizienten Komponenten zu bestücken. Damit im Sinne der Klimaneutralität der Plus-Energie-Standard erreicht werden könnte.

Die benachbarte Sporthalle Talwiesen soll wie bisher im Wärmeverbund mitversorgt werden. Der Kostenanteil für den Klimaschutz beträgt je nach Variante bis netto 3,0 Mio. Euro. Im Rahmen der folgenden detaillierten Planung soll die Realisierung der einzelnen Maßnahmen zusammenwirkend hinsichtlich einer Machbarkeit sowie wirtschaftlichen Darstellung geprüft werden.

#### **5. Digitales Planen und Bauen mit BIM (Building Information Modeling)**

Das Hochbauamt beabsichtigt erstmalig in Stuttgart für einen Neubau ein BIM-fähiges Format zum Projekt Hallenbad Zuffenhausen einzuführen. Der Begriff **Building Information Modeling** (BIM; deutsch: Bauwerksdatenmodellierung) beschreibt die Methode einer digitalen Planung, Ausführung und Instandhaltung von Gebäuden. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital in einem 3D-Format erfasst, modelliert und mit allen Anlagensystemen verknüpft. Die BIM-Erfassung sollte idealerweise bereits in die ersten Planungsprozesse integriert werden. Erwartet wird dadurch eine höhere Planungssicherheit und Verbesserung des Zeit- und Kostenmanagements. Der Software können bspw. relevante Regeln und Normen (bspw. KOK-Richtlinien für den Bäderbau etc.) hinterlegt werden, so dass Planungsfehler und daraus resultierende Mehrkosten minimiert werden können. Des Weiteren sollen durch die Modellintegration aller relevanten Bauteile die Arbeitsabläufe nach der Inbetriebnahme bei den täglichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Facility Management) vereinfacht und verbessert werden. Die Kosten für die Erstellung und baubegleitenden BIM erhöhen die Bruttogesamtkosten und konnten bisher noch nicht erfasst werden.

#### **6. Projektorganisation**

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses soll für einen Neubau ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach der Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge (VgV) und den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt werden. Die weiteren Fachplaner und der Projektsteuerer sollen ebenfalls über ein VgV-Verfahren



ausgewählt werden. Die Dauer der Auswahlverfahren wird auf ca. 14 Monate geschätzt. Die Aufwendungen von netto ca. 500.000 Euro für die Wettbewerbsausschreibungen der Fachplaner und Projektsteuerer stehen im Wirtschaftsplan 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart zu Verfügung. Im Rahmen des Vorprojektbeschlusses soll das Ergebnis des Wettbewerbs vorgestellt werden können.

## 7. Kostendarstellung und zeitlicher Ablauf

Nach der vorliegenden Voruntersuchung beträgt die Grobkostenannahme für einen Neubau in der Variante 4 netto ca. 30,3 Mio. Euro. Unter der Berücksichtigung des Umsatzsteuergesetzes (abzugsfähige Vorsteuer 84,5% von 19% MwSt.) beträgt der **Gesamtfinanzierungsbedarf 31,2 Mio. Euro**.

Ein Bundesmittelzuschuss beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurde am 18. Dezember 2018 beantragt (vgl. GRDRs 1078/2018), jedoch abschlägig entschieden.

Bis einschließlich 2019 stehen im Wirtschaftsplan der Bäderbetriebe Stuttgart netto 1,3 Mio. Euro zur Verfügung. Für die Auswahlverfahren und ersten Planungsphasen sind diese zur Verfügung stehenden Planungsmittel ausreichend. Nach Abschluss der Leistungsphase 2 der HOAI werden 2021 weitere Planungsmittel erforderlich. Nach dem Baubeschluss Ende 2023, soll nach etwa 2,5-jähriger Bauzeit das Hallenbad Zuffenhausen voraussichtlich Mitte 2026 neu eröffnet werden können.

### Prognose Zeitablauf:

- 08. November 2019 **Grundsatzbeschluss** und Einleitung der Auswahlverfahren Architekten und Fachplaner
- 2021 **Vorprojektbeschluss** mit Abschluss Auswahlverfahren und Planerbeauftragungen, Start der Leistungsphase 1-3
- 2022 **Projektbeschluss** mit Kostenberechnung Planung der Leistungsphasen 4 bis 7
- 2023 **Baubeschluss**
- Mitte 2026 **Neueröffnung** Hallenbad Zuffenhausen

## Finanzielle Auswirkungen

Die Bäderbetriebe Stuttgart erhalten für die Planung des Hallenbad Zuffenhausen aus dem Stadthaushalt städtische Investitionszuschüsse in den Sonderposten. In den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart wurden für das Vorhaben 1,3 Mio. Euro Planungsmittel für die Auswahlverfahren und Beginn der Planung zur Verfügung gestellt.

Über die Anschlussfinanzierung der weiteren Planungs- und Baukosten in Höhe von ca. 29,9 Mio. Euro ist im Rahmen der Wirtschaftspläne 2020/2021 ff. der Bäderbetriebe Stuttgart bzw. den Beratungen zum Stadthaushalt 2020/2021 zu entscheiden. Zur Finanzierung des Vorhabens ist ein Investitionszuschuss aus dem städtischen Haushalt erforderlich, der entsprechend des Planungs- und Baufortschritts im Wirtschaftsplan 2021 und in der Finanzplanung bis 2024 ff wie folgt zu veranschlagen ist:

Wirtschaftsplan 2021	500.000 EUR
Finanzplanung 2022	2.000.000 EUR
Finanzplanung 2023	15.000.000 EUR
Finanzplanung 2024	10.200.000 EUR
Finanzplanung 2025	<u>2.200.000 EUR</u>
Summe Anschlussfinanzierung	29.900.000 EUR
Bisher bereitgestellt (Wpl. 2018-2019)	<u>1.300.000 EUR</u>
Gesamt:	31.200.000 EUR

**Das Vorhaben wurde mit höchster Priorität zur Wunschliste für den Doppelhaushalt/ Doppelwirtschaftsplan 2020/2021 angemeldet.**

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB, SWU, SOS und JB haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

--

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

--

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Planskizzen

<Anlagen>