

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachgebiet 65
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1956/2023

Freigabedatum:
12.07.2023

Vorlage für die Sitzung			
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	24.07.2023	öffentlich
Rat	Entscheidung	11.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Monte Mare, Neukonzeption Oase der Sinne,
Überplanmäßige Mittelbereitstellung**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:

-keine-

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Mittel werden in Höhe von 400.000,-€ **netto** (gleich 476.000,- € inkl. MwSt.) überplanmäßig über den in 2023 nicht in Gänze benötigten Haushaltsansatz der Investition INV22-0028, „3-fach TH, Planung und Neubau“ bereitgestellt.

Beschlusscontrolling:

Die Vorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat genehmigt im Haushaltsjahr 2023 die überplanmäßige Investitionsauszahlung von 400.000 € auf dem Budget „INV22-0012 Oase der Sinne“ (Kostenträger 08-03-01H „Sport- und Erlebnisbad“).
- b) Der Rat spricht sich für die erweiterte Sanierung der Gesamtfläche, Oase der Sinne, im EG aus.

Erläuterungen:

Im Zuge der Neuausrichtung des Freizeitbades in 2001 und die damit verbundene Verpachtung des Gebäudes an die monte mare GmbH Rheinbach wurde der Saunabereich unter dem Thema „Oase der Sinne“ neu errichtet.

Im Konzept wurden verschiedene Dampfbäder, Duschen sowie Ruhebereiche über zwei Etagen geschaffen. Aufgrund der hohen Belastung der Anlage durch Hitze und Wasserdampf kann man von einer Nutzungsdauer von max. 15-20 Jahren ausgehen.

Aufgrund der hohen Abnutzung und den damit verbundenen steigenden baulichen Unterhaltungskosten hat man sich aus wirtschaftlichen Gründen dafür entschieden, den Teilbereich neu zu gestalten.

In Abstimmung mit dem Betreiber monte mare wurde auf eine Sanierung in zwei Bauabschnitten entschieden. Die Sanierung des ersten Abschnitts (Obergeschoss) wurde Ende 2022 abgeschlossen.

Im Anschluss wurden die Planungen für den zweiten Bauabschnitt aufgenommen.

Mit der Beauftragung des Planungsbüros Solutoplan GmbH in 2020 wurde die Umsetzung der Neukonzeptionierung inkl. Honorarkosten des Planers auf 293.500,00 € geschätzt. Die damals angesetzten Sanierungskosten sind zur frühestmöglichen Bauausführung (Oktober 2023) nach derzeitigem Erkenntnistand jedoch nicht mehr belastbar.

Die Sanierungskosten haben sich aufgrund der kriegs- und coronabedingten Kostenexplosionen bei Baustoffen (Holz, Stahl, Beton, Elektro) und den gestiegenen Personalkosten fast verdoppelt, gleichzeitig hat sich das Schadensbild auf die umgebenden Bereiche ausgedehnt. Hat man in 2020 noch von punktuellen Sanierungen im Bereich des Estrichs gesprochen, ist jetzt ein auf der gesamten Fläche durchfeuchteter Estrich zu konstatieren. Dies gilt so auch für die Abhangdecken (Rigips), die aufgrund der Durchfeuchtung keinen neuen Anstrich aufnehmen, im Gegenteil, die Farbe löst sich an vielen Stellen von selbst.

Technisch hat ein Rohrbruch der Heizleitungen während der laufenden Sanierungsmaßnahmen zum Los 1 den maroden Zustand der Rohrleitungen aufgezeigt, die eingedrungene Feuchtigkeit (Estrich, Wände) führte hier zu Lochfraß bzw. Korrosion, ein Austausch dieser schadhaften Leitungen ist zeitnah anzugehen.

Einer reinen Teilsanierung der im Januar 2020 benannten Kabinen (Brechelbad, Dampfbad, Aufgussauna) auf einem inzwischen flächig abgesoffenen Untergrund wie auch der Verbleib von geschädigten Versorgungsleitungen in den Decken-, Wand- und Bodenbereiche kann aus technischer (Richtlinien, Normen etc.) wie auch aus wirtschaftlicher Sicht (keine Gewährleistung) so nicht mehr realisiert werden.

Bis zur Sicherstellung der Finanzierung wurde die Maßnahme derzeit gestoppt. Jedoch ist zu beachten, dass entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen die Stadt Rheinbach verpflichtet ist, das Freizeitbad in einem sicheren Betriebszustand zu halten. Dies bedeutet, dass unmittelbar nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel, die Arbeiten wieder aufgenommen werden und die Planungen und Ausschreibungen mit dem Ziel den mit monte mare abgestimmten Fertigstellungstermin (Ende 2023) einzuhalten.

Auf Grund der beschriebenen Defekte wird daher die erweiterte Sanierung der Gesamtfläche der Oase der Sinne EG (Los 2), welche zunächst aufgrund der

- Mengenmehrungen von Decken- und Bodenflächen auf ca. 220 m² und der
- zusätzlichen Sanierung des Duschbereichs und der Übergänge zum Bestand

zu höheren Sanierungskosten führt, jedoch die Unterhaltskosten (Wasserschäden im Decken, Wand und Bodenbereich) reduziert, empfohlen.

Wie bereits dargestellt, ist die Nutzungsdauer der Materialien und Baustoffe in diesen stark beanspruchten und hochfrequentierten Anlagenbereich überschritten/abgelaufen.

Nach aktuellem Sachstand und Neubewertung des Schadensbildes belaufen sich die Instandsetzungskosten für den 2ten Bauabschnitt auf insgesamt 634.500,00 € netto.

Die Kosten gemäß Kostenschätzung setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammenstellung		
Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten
300	Bauwerk -Baukonstruktion	468.500,00 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	93.000,00 €
700	Baunebenkosten	73.000,00 €
Gesamtkosten netto		634.500,00 €
Zuzüglich Mehrwertsteuer 19%		120.555,00 €
Gesamtsumme Herstellungskosten-Brutto		755.055,00 €

Im Haushalt 2023 stehen für die Umsetzung der Baumaßnahme ein Haushaltsrest in Höhe von 51.317,50 € **netto** sowie Mittel aus dem laufenden Jahr in Höhe von 185.000,00 € **netto** zur Verfügung.

Insgesamt beläuft sich das Budget auf 236.317,50 € **netto** (gleich 281.217,83€ inkl. MwSt.).

Nach derzeitigem Projektstand ergibt sich somit ein Fehlbetrag von ca. 400.000,00 € **netto** (gleich 476.000,- € inkl. MwSt.), für den eine überplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich ist.

Die Deckung des überplanmäßigen Bedarfs erfolgt über den in 2023 nicht benötigten Haushaltsansatz der Investition INV22-0028 3-fach TH, Planung und Neubau“, da in 2023 nur die Planungen beginnen werden. Der eingestellte Betrag wird in 2023 nicht gänzlich benötigt.

Bei der zur Deckung der Maßnahme vorgesehenen Investition handelt es sich um den Ansatz für die Planung der Turnhalle. Die Mittel für den vorausgehenden Grundstückskauf stehen weiterhin zur Verfügung.