

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.4	Az.:	Datum: 25.06.2020	Vorlage Nr. 20200106/2.4
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	N		16.06.2020	Vorberatung	
Stadtrat	N		16.06.2020	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		30.06.2020	Entscheidung	

BETREFF

Neubau Therme - Erweiterung Salinarium
hier: aktueller Sachstand

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beauftragt Verwaltung und Stadtwerke, einen weiteren Anlauf für die Ausschreibung der Therme zu prüfen und das Ergebnis in der nächsten Sitzung am 1. September vorzulegen.

Dieser „Plan B“ soll mit folgenden Rahmenbedingungen ausgearbeitet und vorbereitet werden:

- Das Grundkonzept der Therme, insbesondere in Bezug auf die Qualität der Ausführung, das Erlebnis des Gastes und die untersuchte Wirtschaftlichkeit, bleibt erhalten.
- Die Potenziale für eine kostengünstigere Umsetzung werden überprüft und ausgearbeitet. Grundlage ist die beiliegende Aufstellung „Einsparpotenziale“.
- Die Gesamtkostenprognose (Kostenschätzung/Leistungsverzeichnis plus Steigerung nach Baupreisindex) zum Zeitpunkt der Vergabe soll in der Summe unter 35 Millionen liegen.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus der Machbarkeitsstudie wird aktualisiert und die zu erwartenden touristischen und wirtschaftlichen Effekte werden dargestellt.
- Die Ausschreibung erfolgt entsprechend des beiliegenden Zeitplanes im Oktober und umfasst zur höheren Kostensicherheit mindestens zwei Drittel der geplanten Bausumme.
- Vor der Ausschreibung der Gewerke werden die bepreisten Leistungsverzeichnisse vorgelegt und anhand einer entsprechenden Gesamt-Kostenprognose vom Bauausschuss/Aufsichtsrat freigegeben.
- Im Januar 2021 treffen Stadtrat und Aufsichtsrat auf Basis der Ausschreibungsergebnisse die endgültige Entscheidung, ob mit dem vorgesehenen Budget der „Plan B“ umgesetzt und die Baumaßnahme im Frühjahr 2021 begonnen werden kann.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Der Stadtrat hat am 12.07.2016 den Bau einer Therme als Erweiterung des Salinariums beschlossen. Im Mai 2016 wurde das Kurbetriebskonzept beschlossen, das als Grundlage für den Landeszuschuss gefordert war. In beides flossen die Erkenntnisse des Kannewischer-Gutachtens, der Mehrfach-Architekten-Beauftragung, der Bürgerbeteiligung im ersten Halbjahr 2016 sowie die Ergebnisse zweier weiterer Gutachten zur Wirtschaftlichkeit und zu den erwartbaren Baukosten ein.

Anschließend wurden in einer europaweiten Ausschreibung die Architekten und weitere Fachplaner gefunden und mit diesen die Planung bis zur Genehmigungsreife vorangetrieben. Dabei wurde eine Reihe von Aspekten auch aus der Bürgerbeteiligung geprüft, entschieden und in die Planung integriert.

Im Stadtrat am 16.04.2019 wurde der neue Kostenrahmen in Höhe von 34,9 Mio inklusive Panoramasauna beschlossen. Anfang 2020 wurde die Baugenehmigung erteilt und vom Finanzministerium ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn genehmigt.

In einem ersten Paket wurden im März 2020 vier Gewerke ausgeschrieben mit Submissionstermin Mitte April. Im Ergebnis lagen die geprüften Angebote deutlich über der Auftragswertschätzung, so dass das Budget überschritten wurde. In der nachfolgenden Sitzung des Stadtrates am 12.05.2020 wurde beschlossen, das Budget seitens der Stadt nicht zu erhöhen. Die Stadtwerke wurden aufgefordert, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, damit das Budget eingehalten werden kann. Da im Rahmen der Ausschreibung keine Möglichkeit gesehen wurde, die Kosten um das notwendige Maß zu reduzieren, wurde am 05.06.2020 die Ausschreibung aufgehoben.

Verwaltung und Stadtwerke haben daraufhin in mehreren Schritten mit den Architekten und Planern die Ergebnisse der Ausschreibungen im Detail analysiert und mögliche Veränderungen in der Planung und entsprechende Einsparpotenziale gesucht. Dabei wurden vor allem solche Umplanungen in den Blick genommen, die weder die Attraktivität der Gesamtanlage noch deren Wirtschaftlichkeit wesentlich beeinträchtigen. Vor allem im Untergeschoß führen Reduktionen der Fläche zu größeren Einsparungen, da sich im Rohbau, im Tiefbau wie auch in der Wasserhaltung die Kosten verringern. Wesentliche Vorschläge sind deshalb der Entfall des unterirdischen Verbindungsganges entlang der Westseite und von Kellerräumen unter den neuen Umkleibereichen. Jede Änderung hat jedoch Auswirkung auf die Betriebsabläufe, die in der Bewertung berücksichtigt werden müssen. Die weitere Ausarbeitung der Vorschläge und ihrer Auswirkungen sowie mögliche Alternativen sind Teil des Prüfauftrages bis zum 1. September.

Erste Ergebnisse dieser Überlegungen wurden in einer Sondersitzung von Stadtrat, Aufsichtsrat und Bauausschuss am 16.06.20 vorgestellt und daraufhin in den Fraktionen diskutiert. Neben den baulichen Fragen spielten auch die zu erwartenden touristischen Effekte sowie die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie eine wichtige Rolle.

Der vorgeschlagene Zeitplan spiegelt mehrere Überlegungen wider. Ende des Jahres werden die finanziellen und konjunkturellen Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich besser einschätzbar sein. Für die Bauunternehmen wird der Oktober ein deutlich besserer Zeitpunkt zur Abgabe eines Angebotes sein, so dass mit deutlich mehr Angeboten und in der Summe mit besseren Preisen gerechnet werden kann. Auch wird das deutlich größere Ausschreibungspaket von mindestens zwei Dritteln der Baukosten zu einer deutlich höheren Kostensicherheit beitragen. Eine Kostenkalkulation und eine darauf basierende Entscheidung im Januar wird deshalb in mehrerlei Hinsicht fundierter sein können, als dies zurzeit möglich ist.

Es wird zudem vorgeschlagen, die Methodik der Kostenprognose in Bezug auf Baukostensteigerungen anzupassen. Bisher wurde wie bei Bauprojekten üblich von der Kostenberechnung der Architekten ausgegangen und je Gewerk die Kosten ausbepreist

Leistungsverzeichnissen bzw. Ausschreibungsergebnissen aktualisiert. Die zu erwartenden Baukostensteigerungen, die sich zwischen Kostenberechnung und Ausführungszeitpunkt ergeben, wurden pauschal mit einem Puffer berücksichtigt. Diese Puffer wurden für Unvorhergesehenes erweitert. Daraus ergab sich der im April 2019 beschlossene Kostenrahmen von 34,9 Mio Euro, worin damals 3,2 Mio Euro Puffer enthalten waren.

Zukünftig sollen diese Kostensteigerungen im Zeitverlauf nun pro Gewerk entsprechend des jeweils gültigen Baupreisindex ermittelt und direkt in die Kostenprognose integriert werden. Ziel des vorgelegten „Plan B“ ist, Einsparpotenziale in einer Höhe zu realisieren, dass diese Kostenprognose inklusive Baukostensteigerungen (bisher als Puffer dargestellt) unter 35 Mio Euro bleibt. Davon getrennt wird der Puffer für Unvorhergesehenes fortgeführt, der zur Sicherheit wieder mit bis zu 10 Prozent der Baukosten angenommen werden sollte. Diese Risiken aus Baukostensteigerung und Unvorhergesehenem reduzieren sich deutlich, wenn die Angebote des dann größeren Ausschreibungspaketes vorliegen.

Für den Stadtrat handelt es sich in der aktuellen Situation und durch die nun notwendigen Umplanungen und Einsparungen um eine schwierige Entscheidung. In Abwägung aller vorliegenden Informationen empfehlen Verwaltung und Stadtwerke, den Plan B eingehend zu prüfen: mit dem vorgelegten Zeitplan, den definierten Kontrollpunkten sowie den genannten Rahmenbedingungen, insbesondere dem Ziel einer Kostenprognose unter 35 Mio Euro.

Anlage 1: Zeitleiste „Plan B“

30. Juni	Auftrag des Stadtrates, Plan B zu prüfen
1. Sept.	Vorlage und Beschluss über Plan B und Freigabe der weiteren Schritte
8. Oktober	Vorlage aller bepreisten Leistungsverzeichnisse und einer entsprechenden Kosten-Prognose im Bauausschuss/Aufsichtsrat und Freigabe der Leistungsverzeichnisse
9.-16. Oktober	Ausschreibung der Gewerke
27. November	Submission (aller Gewerke)
Zweite Januar- woche 2021:	Beschluss über Vergabe und Baubeginn im Stadtrat und Aufsichtsrat
März 2021	Baubeginn

Anlage 2: Aufstellung der Einsparpotenziale

1. Veränderung im UG: Wegfall Verbindungsgang und Kellerräume im Nordwesten sowie Anpassungen in den Ausschreibungen

Geschätztes Einsparpotenzial durch Umplanung Untergeschoss -2.380.000 €

Empfehlung: umsetzen.

2. Veränderungen am Gebäude ohne spürbaren Qualitätsverlust für Gäste

Beispielsweise Verkleinerung Saunasteg, Galerietreppen aus Betonfertigteilen statt Stahl, kleinere Dachterrassen.

Geschätztes Einsparpotenzial Veränderungen ohne Qualitätsverlust -280.000 €

Empfehlung: umsetzen.

3. Einsparungen bei Möbel und Technik

Beispielsweise Wiederverwendung vorhandener Technik-Bauteile, Entfall Speisenaufzug, etc.

Geschätztes Einsparpotenzial Möbel und Technik -110.000 €

Empfehlung: umsetzen.

4. Nachrüstbare Erlebnis-Elemente zunächst weglassen

Die Saunabar in der Panoramasauna und der Bachlauf im Saunagarten könnten abhängig von der Kostenentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Geschätztes Einsparpotenzial nachrüstbare Erlebniselemente -130.000 €

Empfehlung: einplanen, möglichst durch alternative Einsparungen ersetzen.

5. Einsparungen bei der Qualität der Oberflächen – im Umkleidebereich

Im Umkleidebereich könnten an der Decke statt Holzlamellen HWL-Platten und bei den Kabinen HPL statt Glas verwendet werden.

Geschätztes Einsparpotenzial Oberflächen Umkleidebereich -220.000 €

Empfehlung: einplanen, möglichst durch alternative Einsparungen ersetzen.

6. Einsparungen bei der Qualität der Oberflächen – in der Therme und am Sockel

Auch im Thermenbereich könnten statt Holzlamellen an der Decke HWL-Platten verwendet werden, was jedoch die Aufenthaltsqualität spürbar reduziert. Im Außenbereich könnte auf die Sandsteinverkleidung der Sockel verzichtet und diese durch Sichtbeton ersetzt werden. Die mögliche Einsparung wären ca. 310.000 €.

Empfehlung: nicht umsetzen. Alternative Einsparpotenziale suchen.