

Beschlussvorlage

☐ nichtöffentlich öffentlich ☐

Fachbereich/Sg.: 2.4	Az.:	Datum: 27.08.2020	Vorlage Nr. 20200167/2.4
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Stadtrat	Ö	2	01.09.2020	Entscheidung	

BETREFF

Neubau Therme - Erweiterung Salinarium
hier: Umplanung und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat befürwortet die vorgestellten Umplanungen und nimmt die prognostizierten wirtschaftlichen Auswirkungen zur Kenntnis. Er beauftragt Verwaltung und Stadtwerke, auf dieser Grundlage die Ausschreibungen für die neue Therme vorzubereiten und durchzuführen, soweit die bepreisten Leistungsverzeichnisse im aufgezeigten Rahmen bleiben.

Im Einzelnen wird festgehalten:

- Die Umplanungen mit einem Gesamt-Einsparpotenzial von 3,88 Mio Euro werden wie vorgestellt umgesetzt. Das Angebot, die Qualität der Oberflächen und damit insgesamt der Erlebniswert im Thermen- und Saunenbereich bleiben in vollem Umfang erhalten.
- Insbesondere wird die Anlieferung zukünftig ausschließlich über den Wurstmarktplatz und den neuen Wirtschaftshof östlich des Eingangsbereich realisiert. Eine zweite Anlieferung im Südosten findet nicht statt.
- Die neue Kostenprognose inkl. Baupreisindex, also auf die jeweiligen Ausführungszeitpunkte hochgerechnet, liegt neu bei 34,34 Mio Euro. Dieser Wert ist die Referenz für die ausgepreisten Leistungsverzeichnisse vor der Ausschreibung, die spätestens Anfang November vorgelegt werden, um den Gesamt-Kostenrahmen zu überprüfen.
- Der Puffer für Unvorgesehenes (insbesondere höhere Ausschreibungsergebnisse) wird ab sofort gewerkeweise ermittelt und beträgt aktuell in Summe 1,93 Mio Euro.
- Die Submission der ersten vier Gewerkepakete im Umfang von ca. 19,1 Mio (entspricht ca. 70 Prozent der Bausumme) wird für Ende Januar vorgesehen. Die endgültige Entscheidung über den Baubeginn (im April/Mai 2021) erfolgt im Stadtrat und mit der Vergabe im Aufsichtsrat voraussichtlich Anfang März.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Nach der Aufhebung der ersten Ausschreibung hat der Stadtrat am 30.06.2020 eine Umplanung beschlossen, mit dem Ziel die Kosten zu reduzieren, ohne die Aufenthaltsqualität für die Gäste zu verringern sowie den Verbindungsgang für die Anlieferungen im Untergeschoss zu erhalten.

Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Wirtschaftlichkeitsrechnung aus der Machbarkeitsstudie aktualisieren zu lassen und eingehender darzustellen, mit welchen touristischen und damit wirtschaftlichen Effekten durch die neue Therme zu rechnen ist. Diese Punkte wird der Autor der Machbarkeitsstudie, Stefan Studer in der Sitzung ausführlich darstellen.

Die Umplanung wird ebenfalls vorgestellt und hat die vorgegebenen Ziele erreicht. So konnte eine zweite Anlieferung durch den Kurpark vermieden werden. Dafür wurde der ursprüngliche Verbindungsgang so umgeplant, dass er nun auf der Fundamentplatte des Salinariums aufsetzt und gleichzeitig unter dem Bademantelgang liegt. Der Aufwand im Tiefbau ist hierdurch wesentlich geringer. Durch den dann entstehenden Höhenversatz werden zwei zusätzliche Hebebühnen nötig, dafür entfällt der zweite Betriebshof mit großer Hebebühne.

Für die Einsparungen wurden nur diejenigen Umplanungen weiterverfolgt, die den Erlebniswert des Gastes nicht beeinträchtigen. Insbesondere werden die verwendeten Materialien die ursprünglich geplante Qualität aufweisen. Die Liste der Einsparungen findet sich – analog zur Darstellung im Juni - im Anhang.

Zusätzlich wurden weitere potenzielle Einsparmöglichkeiten untersucht. Einige davon sind aus technischen Gründen nicht umsetzbar, wie beispielsweise die Reduzierung der Raumhöhe im Untergeschoss oder das Belassen des Blockheizkraftwerks am bisherigen Standort. Realisierbar ist hingegen eine Kosteneinsparung bei der baulichen Anbindung an den Salinariumsbestand im Süden, indem statt einer Unterfangung ein Aufsetzen des Neubau-Fundamentes auf die Altbestand-Bodenplatte vorgesehen wird. Für die dadurch entstehenden Abstufungen im Untergeschoss des Thermen-Neubaues wurden die Funktionen und Räume im UG neu angeordnet.

Eine größere Kostenreduktion ergibt sich aus der Anhebung des gesamten Thermen-Neubaues um einen Meter. Dies vereinfacht den Tiefbau und die Wasserhaltung deutlich und reduziert den Aushub, der zum Teil wieder im Saunagarten verbaut werden kann. Dies erhöht darüber hinaus die Kostensicherheit im Bereich des Tiefbaus. Die Anhebung des Saunagartens hat zudem den Vorteil, dass der Saunagast über einen brusthohen Sichtschutz in den Kurpark blicken kann, während in umgekehrter Richtung durch den Höhenversatz ein Einblick der Kurgäste in den Saunagarten nicht möglich ist.

Die Anhebung des Thermenbaus hat zwar keine Auswirkungen auf die Innengestaltung, verändert aber den Bademantelgang im Zugang zur Therme. Der Höhenunterschied wird durch eine kaum wahrnehmbare Steigung von 3% im Bademantelgang entlang der Badehalle ausgeglichen, wodurch im Süden des Altbestandes der Übergang zur Therme und auch zum Warmaußenbecken über eine Treppe stattfindet. Diese Anhebung erhöht gleichzeitig die Raumhöhe im Service-Verbindungsgang im Untergeschoss.

Die Einsparungen summieren sich insgesamt auf 3,88 Mio Euro (Übersicht siehe Anhang).

Die Suche nach Kostenreduktionen wurde erforderlich, da die Submissionsergebnisse im Frühjahr dazu führten, dass die Gesamtkostenplanung der Therme ohne Puffer in Summe über 37 Mio Euro lag. Der im April 2019 beschlossene Kostenrahmen betrug jedoch 34,9 Mio Euro inklusive einem Puffer. Mit dem obigen Einsparpotenzial von 3,88 Mio Euro reduziert sich die Gesamtkostenplanung auf 33,36 Mio Euro, worin 150 T€ für die Kosten der Umplanung sowie weiterer zusätzlicher Nebenkosten (Baugenehmigung, etc.) hinzugerechnet wurden. Die

genannten Gesamtkosten entstehen aus den Kosten der einzelnen Gewerke, die zum Teil als Kostenberechnung mit Stand Anfang Februar 2019, als bepreiste Leistungsverzeichnisse oder als Ausschreibungsergebnisse aus der Ausschreibung im Frühjahr 2020 vorliegen. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Kosten zum Ausführungszeitpunkt müssen die Gewerke mit einem geeigneten Baupreisindex hochgerechnet werden. Je länger die Kostenberechnung zurückliegt und je später die Gewerke ausgeführt werden, desto höher ist der anzulegende Index. Hochgerechnet auf den Ausführungszeitpunkt ergibt sich eine Kostenplanung von 34,34 Mio €, d.h. 980 T€ Erhöhung zur Berücksichtigung der Baupreissteigerung. Damit wird die Vorgabe aus der Stadtratssitzung vom 30. Juni erfüllt, nach der die Kostenplanung inkl. Baupreissteigerung unter 35 Mio € liegen soll. Die Berechnung des Puffers für Unvorhergesehenes erfolgt ab sofort ebenfalls gewerkescharf. In der Summe ergibt sich hier aktuell ein Puffer von 1,93 Mio €.

Um eine hohe Kostensicherheit zu erreichen, sollen in der ersten Ausschreibungsphase mehrere Gewerkepakete mit einem Gesamtumfang von ca. 19,1 Mio € ausgeschrieben werden. Dies entspricht ca. 70 % der Bausumme inklusive Baupreisindex (ohne Nebenkosten und ohne Puffer).

Die zusätzlichen Umplanungen führen dazu, dass die Erstellung der bepreisten Leistungsverzeichnisse ca. vier Wochen mehr Zeit benötigt als im Juni kalkuliert. Nach dem neuen Zeitplan werden die bepreisten Leistungsverzeichnisse der Gewerke schrittweise bis Anfang November von den Planern erstellt. Zur Absicherung werden die Leistungsverzeichnisse vom unabhängigen Ingenieurbüro Strobilius in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 2 gegengeprüft. Am 5. November und am 26. November werden der Aufsichtsrat und der Bauausschuss über die jeweiligen Kostenstände der Leistungsverzeichnisse informiert. Unter der Voraussetzung, dass mit Einberechnung der bepreisten Leistungsverzeichnisse der Kostenrahmen von 34,34 Mio € eingehalten wird, können diese im November schrittweise mit Submissionstermin Ende Januar 2021 ausgeschrieben werden. Nach Prüfung der Submissionsergebnisse wird der Stadtrat Anfang März über die Vergabe und den Baubeginn entscheiden, der beginnend mit dem Abriss im April/Mai 2021 möglich wäre.

Anlage: Liste der Einsparungen

1. Veränderung im UG: Reduzierung der Tiefbaukosten

Verbindungsgang auf bestehender Fundamentplatte

Entfall der Kellerräume im Nordwesten

Anpassungen der bisherigen Ausschreibungen und Einheitspreise

Geschätztes Einsparpotenzial - 2.410.000 €

2. Anhebung der Therme um 1 m: Reduzierung der Tiefbaukosten

Therme/Sauna im Süden inkl. Freibereich wird um 1 m angehoben

Geschätztes Einsparpotenzial - 660.000 €

3. Veränderungen am Gebäude ohne spürbaren Qualitätsverlust für Gäste

Verkleinerung Saunasteg, Galerietreppen aus Betonfertigteilen statt Stahl, kleinere Dachterrassen, Sichtbeton auf Nordseite.

Geschätztes Einsparpotenzial - 430.000 €

4. Einsparungen bei Möbel und Technik

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

Geschätztes Einsparpotenzial - 140.000 €

5. Nachrüstbare Erlebnis-Elemente zunächst weglassen

Die Saunabar in der Panoramasauna und der Bachlauf im Saunagarten können zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Geschätztes Einsparpotenzial - 120.000 €

6. Einsparungen Oberflächenqualität Umkleiden

Für die Kabinen wird HPL statt Glas verwendet

Geschätztes Einsparpotenzial - 120.000 €

Summe der Einsparpotenziale: - 3.880.000 €