



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Technische Betriebe Offenburg

Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:

Müller, Alex

Thomann, Andrea

Tel. Nr.:

9276-233

82-2386

Datum:

17.03.2016

1. Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg - 2. Sachstandsbericht

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	25.04.2016	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den vorgelegten Sachstandsbericht zur Kenntnis.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	17.03.2016
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg - 2. Sachstandsbericht

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Sachstand Februar 2016

#### 1.1 Hochbau

Nachdem im September 2015 ein erster Sachstandsbericht zum Rohbaufortschritt gegeben wurde, kann heute bereits über deutlich mehr Gewerke berichtet werden. Waren die Rohbauarbeiten im September noch etwa 3 Wochen hinter dem Zeitplan, so hat sich der Verzug - Stand März 2016 - auf etwa 5 Wochen erhöht. Ob die momentane Verspätung Auswirkungen auf den Endtermin haben wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorherzusagen. Derzeit führt die Rohbaufirma Arbeiten am eingeschossigen Saunatrakt und an der Sommerumkleide aus. Damit werden die Betonarbeiten im April dieses Jahres abgeschlossen.

Am deutlichsten sichtbar ist der Baufortschritt bei den Stahlbauarbeiten, die derzeit in vollem Gange sind. Sowohl das Stahltragwerk der Sportschwimmhalle als auch der Erlebnisbadehalle ist nahezu fertiggestellt. Die Dachkonstruktion aus Stahl und Holz zeigt nun das Volumen des Bauwerks und lässt die Größe der Schwimmhallen erahnen. Mit der Montage der Glasfassaden wurde bereits begonnen. Die Glasfassaden geben einen ersten Eindruck der entstehenden Räume.

Alle Haustechnikgewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) sind beauftragt und haben bereits mit dem Verlegen der Hauptversorgungstrassen begonnen. Bereits verlegt sind die Badewasserleitungen zwischen dem 50 m-Außenbecken und dem Technikuntergeschoss, so dass die Auffüllarbeiten der Arbeitsräume erfolgen konnten.

Das 50 m-Außenbecken wurde im März mit einem Gerüstzelt überdeckt, um die weiteren feuchtesensiblen Abdichtungsarbeiten vor Witterungseinflüssen zu schützen. Das Erlebnisbecken wird im April ebenfalls eingerüstet. Auch der Aufbau der Raumgerüste in den Schwimmhallen hat begonnen bzw. ist in der Sportschwimmhalle bereits abgeschlossen. Dies ist die Voraussetzung für alle weiteren Arbeiten im Bereich der Decken. Die Montage der Unterkonstruktion für die Holzlamellendecken sowie die Lüftungs- und Elektroinstallationen für diesen Bereich starten im April.

#### 1.2 Sachstand Frei- und Außenanlagen

Die Werkplanung für den ersten Bauabschnitt ist fertiggestellt und freigegeben. Die Arbeiten beginnen ab Anfang Mai 2016 und werden voraussichtlich ein Jahr dauern. Die Pflanzpläne sind weitestgehend erstellt und befinden sich in der Abstimmung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	17.03.2016
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg - 2. Sachstandsbericht

Die Arbeiten des ersten Bauabschnitts der Freianlagen wurden Anfang Dezember 2015 ausgeschrieben, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß im Garten- und Landschaftsbau gute Ausschreibungsergebnisse zu erzielen sind. Der erste Bauabschnitt umfasst den Parkplatz, die sogenannte Promenade, den Saunagarten sowie die BADEPLATTE mit entsprechendem Umgriff der Freiflächen.

Am 02.02.2016 fand die Submission des ersten Bauabschnitts statt. Die geprüfte Vergabesumme des ersten Bauabschnitts - einschließlich der Kostenberechnung des zweiten Bauabschnitts - liegt netto 489 TEUR unter der Kostenberechnung. Die Arbeiten wurden an die günstigste Bieterin, die Firma Grünkultur aus Achern, zu einem Angebotspreis von rund 1,57 Mio. EUR vergeben.

## 1.3 Sachstand Stegermattstraße

Nachdem die Planungen an der Stegermattstraße für das neue Freizeitbad termingerecht begonnen wurden, ist die Flächenabgrenzung abgestimmt. Die Entwurfsplanung ist im Wesentlichen fertiggestellt und wird im Verkehrsausschuss im Juni 2016 in einer gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses erstmals vorgestellt und beraten. Nach der Kostenberechnung sind die derzeit im städtischen Haushalt veranschlagten 1,20 Mio. EUR auskömmlich.

## 1.4 Sachstand Betriebskonzept

Nach der grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderats zur Gründung der Badbetriebsgesellschaft läuft die Schlussabstimmung des Gesellschaftsvertrags mit dem Regierungspräsidium. Nach Vorlage der Genehmigung wird die Gesellschaft gegründet und ins Handelsregister eingetragen.

Parallel hierzu wird die Stellenausschreibung für die zukünftige Geschäftsführung vorbereitet und in den einschlägigen Fachzeitschriften sowie in der überörtlichen Presse veröffentlicht. Der Zeitplan sieht vor, die Stelle ab Oktober 2016 zu besetzen.

## 2. Kosten

### 2.1 Kostenfortschreibung bis 15.03.2016

Die Kosten liegen Stand März 2016 im vorgegebenen Rahmen von maximal 36,6 Mio. EUR. Es sind derzeit 85 % des Auftragsvolumens submittiert. Beauftragt wurden seit September 2015 die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Stahl-Glas-Fassaden, Dachabdichtungsarbeiten, Gerüstbauarbeiten, Holzunterdecken, Fliesen-, Abdichtungs- und Estricharbeiten sowie das Gewerk Garten- und Landschaftsbau.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	17.03.2016
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg - 2. Sachstandsbericht

Die verbleibende prognostizierte Reserve bis zum Kostendeckel in Höhe von 36,6 Mio. EUR beträgt aktuell 687 TEUR. Derzeit stehen noch Ausschreibungen mit einem Vergabevolumen von rund 4 Mio. EUR aus.

Wie bereits im September 2015 berichtet, herrscht nach wie vor Hochkonjunktur im Baugewerbe, so dass das Erzielen mittlerer oder gar günstiger Preise extrem erschwert ist. Die Resonanz - selbst bei europaweit veröffentlichten Ausschreibungen - war durchgängig verhalten. Zum Teil mussten Ausschreibungen aufgehoben werden, weil kein Angebot einging.

Der dadurch verursachte Anstieg bei den Baukosten führte zu Überlegungen, eines von zwei Außensaunahäusern zunächst zurückzustellen, um so eine Investitionersparnis von netto 120 TEUR zu generieren. Der Platz im Saunagarten ist reserviert und die im Erdreich geführten Leitungen werden vorgehalten, so dass zu einem späteren Zeitpunkt das Saunahaus problemlos nachgerüstet werden kann. Von der Nachrüstung des Saunahauses verspricht sich die Verwaltung auch eine neue zusätzliche Attraktivitätssteigerung, wenn das Bad bereits ein paar Jahre in Betrieb ist. Weitere Eingriffe in Programmflächen sind nicht vorgesehen.

## 2.2 Kostenprognose

Die Kostenprognose mit Stand März 2016 geht von 35,9 Mio. EUR inklusive Grundkosten aus. Dies bedeutet eine Erhöhung um 1,3 Mio. EUR gegenüber dem Stand vom August 2015. Darin berücksichtigt sind alle Kostengruppen sowie Risikorückstellungen.

### Ausschreibungsergebnisse nach Gewerken:

Die prognoseerhöhenden bzw. prognosemindernden Vergaben werden im Folgenden nach Gewerken aufgeführt:

#### Aufzugsarbeiten

Nachdem bei der Submission im Frühsommer 2015 nur 1 Angebot einging und das Angebot nahezu 100 % über der Kostenberechnung lag, wurde das Verfahren aufgehoben und im 4. Quartal 2015 wiederholt. Jedoch gingen diesmal nur 2 in gleicher Weise überhöhte Angebote ein, so dass das Verfahren erneut aufgehoben werden musste. Das Verfahren wird im 2. Quartal 2016 wieder aufgelegt.

#### Heizung

Nach europaweiter Ausschreibung gingen 5 Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 1,019 Mio. EUR, das sind 139 TEUR über der Kostenberechnung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	17.03.2016
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg - 2. Sachstandsbericht

---

## Sanitär

Die europaweite Ausschreibung erfolgte im November 2015. Es ging jedoch kein Angebot ein, so dass das Verfahren aufgehoben und wiederholt werden musste. Im zweiten Verfahren gingen 3 Angebote ein. Die Vergabesumme lag mit 856 TEUR um 222 TEUR über der Kostenberechnung.

## Lüftung

Es gingen 6 Angebote ein, die gewertet werden konnten. Die Vergabesumme lag bei 1,74 Mio. EUR, das sind 283 TEUR unter der Kostenberechnung.

## Elektro

Es gingen 4 Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 1,95 Mio. EUR, das sind 414 TEUR über der Kostenberechnung.

## Dachabdichtungsarbeiten

Es gingen 4 Angebote ein, die gewertet werden konnten. Auch hier musste das erste Verfahren aufgrund nicht annehmbarer Preise aufgehoben und ein zweites Verfahren durchgeführt werden. Die im zweiten Verfahren erzielte Vergabesumme lag bei 1,28 Mio. EUR. Das sind 356 TEUR über der Kostenberechnung.

## Stahl-Glas-Fassade

Es gingen 3 Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 1,37 Mio. EUR, das sind 63 TEUR unter der Kostenberechnung.

## Holzunterdecken

Es gingen 5 Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 0,81 Mio. EUR, das sind 167 TEUR über der Kostenberechnung.

## Estrich-, Abdichtungs- und Fliesenarbeiten

Es gingen 2 vollständige Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 1,80 Mio. EUR, das sind 422 TEUR über der Kostenberechnung.

## Gerüstbauarbeiten

Es gingen 8 Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 0,38 Mio. EUR, das sind 107 TEUR höher als die Kostenberechnung.

## Garten- und Landschaftsbauarbeiten

Es gingen 8 Angebote für den 1. BA ein. Die Vergabesumme lag bei 1,57 Mio. EUR, das sind 489 TEUR unter der Kostenberechnung.

Die größtenteils verhaltene Resonanz auf öffentliche Vergabeverfahren liegt, wie eingangs erwähnt, in der guten Auftragslage der Firmen begründet. Wenn überhaupt Angebote eingehen, dann eher im oberen Preisniveau. Eine Ausnahme stellt die Ausschreibung zum Garten- und Landschaftsbau dar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	17.03.2016
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg - 2. Sachstandsbericht

---

Selbst Ausschreibungsverfahren, die bewusst in das 4. Quartal gelegt wurden, da sich die Firmen zu dieser Zeit ein Auftragspolster für das kommende Jahr zulegen und bessere Angebote unterbreiten, führten zu keiner Entspannung der Preissituation. Der Zeitplan des Projekts lässt darüber hinaus nur geringe Spielräume bei der Auftragsvergabe zu.

Bei mehreren Ausschreibungen zog der preisgünstigste Bieter (teilweise auch der Zweitbieter) sein Angebot wegen Kalkulationsirrtum zurück. In der Regel führt dies zur Aufhebung der Ausschreibung und zu einem Verhandlungsverfahren. Dieses bis dato neue Phänomen führt zu erheblichen Kostensteigerungen von mehreren hunderttausend Euro.

### 3. Nächste Schritte

Die Gewerke Holzaußenschalung, Schlosserarbeiten, Umkleidekabinen und Beckenausstattungen stehen im Mai zur Vergabe an, gefolgt von den Innenausbaugewerken, so dass die noch ausstehenden 15 % der Beauftragungen bis zum Herbst 2016 weitestgehend erfolgt sein werden.

An der Baustelle geht es, wenn die Fassaden geschlossen sind, verstärkt mit den haustechnischen Installationen weiter. Lüftungskanäle und Elektroinstallationen im Bereich der Abhangdecken sind zu verlegen, bevor die Holzdecken montiert werden. Danach können die Raumgerüste aus den Schwimmhallen entfernt werden und die Estricharbeiten beginnen. Die Arbeiten an den Außenbecken beginnen im April 2016 mit den vorbereitenden Arbeiten zur Beckenabdichtung als Voraussetzung für die darauf aufbauenden Fliesenarbeiten.

Das Richtfest ist für den 06.07.2016 vorgesehen. Hierzu erfolgt eine separate Einladung. Eine ausführliche Baustellenbegehung mit dem Gemeinderat ist nach der Sommerpause im September 2016 vorgesehen.

Der nächste Sachstandsbericht zum neuen Familien- und Freizeitbad ist für den Oktober 2016 vorgesehen.