


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

**Betrifft:**

Umsetzung Bäderkonzept 2020: Neubau Hallenbad Unterrath

**Fachbereich:**

52 - Sportamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Sportausschuss	03.06.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2020	Vorberatung
Rat	18.06.2020	Entscheidung
Bezirksvertretung 6	24.06.2020	Anhörung
Bezirksvertretung 1	26.06.2020	Anhörung

**Beschlussdarstellung:**

Der Rat beauftragt

1. die Verwaltung und die Bädergesellschaft Düsseldorf mbh, im Zuge der Umsetzung des Bäderkonzepts 2020, für den Neubau eines Hallenbades auf dem Grundstück an der Ulmenstraße, die Planung durchzuführen und eine Kostenberechnung zu erstellen, mit folgenden Inhalten:

- 1.1. einem 25m-Schwimmerbecken mit 4 Bahnen und Sprunganlage, die den Schulbetrieb ermöglicht
- 1.2. einem thermisch und akustisch getrennten Nichtschwimmer- / Kursbecken mit Hubboden, welches ebenfalls für den Schulbetrieb geeignet ist
- 1.3. für den Schulbetrieb entsprechende Umkleide- und Sanitärbereiche
- 1.4. einem Kleinkinderbecken  
mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von bis zu 22,89 Mio. EUR (netto).

Folgende Optionen sollen in die Planung und Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung einbezogen werden:

- 1.5 Whirlpool ( 60.000 EUR)
- 1.6 Großrutsche (590.000 EUR)

1.7 Warmluftraum ( 80.000 EUR)

1.8 Gymnastikraum im OG (940.000 EUR)

2. die Überlassung der für die Baumaßnahme benötigten Grundstücksflächen im Wege eines Erbbaurechts zu noch festzulegenden Vertragskonditionen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bädergesellschaft Düsseldorf mbH einen entsprechenden Vertrag vorzubereiten. Der im Rahmen des Erbbaurechts zu zahlende Erbbauzins in Höhe von 4% vom Bodenwert ist im konsumtiven Bäderetat zu veranschlagen. Auf den städtischen Haushalt wirkt sich dies neutral aus.

Die Kämmerin wird ermächtigt, für die Fortschreibung der erforderlichen Leistungen zur Ausarbeitung einer funktionalen Leistungsbeschreibung zur Vorbereitung und Durchführung einer anschließenden europaweiten Vergabe der Generalübernehmerleistungen 250 TEUR überplanmäßig bereitzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss der Planung und Kostenermittlung der vorzulegende Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss unter dem Vorbehalt der vom Rat im Rahmen seiner Etatberatung 2021 ff zu beschließenden investiven Haushaltsmittel steht.

## **Sachdarstellung:**

### **Ausgangslage**

Der Rat hat am 30.04.2015 die Umsetzung des Bäderkonzeptes 2020 beschlossen. Der erarbeitete Vorschlag im Bäderkonzept 2020 sah vor, dass unter Nutzung des bestehenden Geländes des Hallenbades Unterrath, an der Mettlacherstraße, entsprechend der Planung, ein Badneubau ohne Saunaanlage den Altbau ersetzen sollte. Für den Neubau des Bades in Unterrath ist im Bäderkonzept ein Kostenansatz auf der Basis der Baukosten des Bilker Bades von ca. 11 Mio. EUR ausgewiesen worden. Dieser Kostenansatz beruhte auf den Baukosten des Bades Schwimm` in Bilk aus den Jahren 2007/2008. Eine zusätzliche Nutzung eines ausgebauten Obergeschosses durch Dritte sollte dabei geprüft werden.

Zur Realisierung gesamtstädtischer Synergien wurde über ein alternatives städtisches Grundstück für die Entwicklung des Hallenbadneubaus beraten. Nach Abschluss eines Workshopverfahrens hat sich der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 19.09.2019 mehrheitlich für einen Standort an der Ulmenstraße ausgesprochen. (Beschlussvorlage 61/84/2019)

Für den Standort an der Ulmenstraße wird im Zuge des B-Plan Verfahrens 01/009 „Südlich an der Piwipp“ untersucht, ob sich das Hallenbadkonzept gemeinsam mit einem Lebensmitteleinzelhändler (REWE Markt) entwickeln lässt.

Ein wesentlicher Vorteil der Standortverlagerung ist, dass der Bäderbetrieb potentiell zeitlich nahtlos an neuer Stelle fortgeführt werden kann. Dies ist insbesondere für den umfangreichen Schwimmunterricht der Schulen von Belang. Zudem kann der Standort an einer Hauptverkehrsstraße von Schulbussen besser erreicht werden, als an dem Altstandort, einer Anliegerstraße eines Wohngebietes. An dem neuen Standort können sich weitere Synergien durch die teilweise gemeinsame Nutzung der Stellplätze mit dem neu geplanten REWE Markt ergeben. Bei der Neubauplanung kann zudem sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze für Busse angeboten werden können.

Das Hallenbad Unterrath soll als Stadtteilbad betrieben werden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung erhielt die Bädergesellschaft Rückmeldungen, die eine Überarbeitung des Raumprogrammes mit Optionen erforderlich machten. Um die Attraktivität für die Nutzung durch Familien zu steigern wurden im Planungsprozess ein Kleinkinderbereich, eine Großrutsche (Option) sowie ein Whirlpool (Option) und ein Warmluftraum (Option) im Planungskonzept integriert.

Die Entwicklung eines Raumangebotes im Obergeschoss, wie beispielsweise ein Gymnastikraum, für die Nutzung durch Dritte, wird ebenfalls als Option zur Beratung gestellt.

Die vorliegenden Planungsergebnisse der LPH 2 der HOAI sollen in Abstimmung mit der REWE AG weiterentwickelt und in eine funktionale Leistungsbeschreibung überführt werden, die dazu geeignet ist die Grundlage für die europaweite Ausschreibung der Generalübernehmerleistungen zu bilden. Erstellt wird in diesem Zusammenhang ein indikatives Angebot des Generalübernehmers für eine Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Zur Umsetzung des Bäderkonzeptes 2020 wurde eine dezernatsübergreifende Projektgruppe unter Beteiligung der Dezernate 02-Stadtkämmerin, 03- Planen, Bauen, Mobilität und Grundstückswesen, 06-Jugend, Schule, Soziales und Sport, 08-Umweltschutz und Öffentliche Einrichtungen, des Büros Oberbürgermeister und der Bädergesellschaft eingerichtet.

## **Sachverhalt**

Zur Umsetzung der Neubaumaßnahme Hallenbad Unterrath wurden Vorschläge zur Gegenfinanzierung des Bauvorhabens unterbreitet. Eine Möglichkeit stellt der Verkauf des Altstandortes des heutigen Hallenbades Unterrath an der Mettlacher Straße, aus dem Betrieb gewerblicher Art Bäder (BgA Städtische Bäder) dar.

Das Gelände des heutigen REWE-Marktes an der Ulmenstraße, wird als geeignetes Grundstück angesehen, um das vorgesehene Stadtteil-Badkonzept zu errichten.

Die zentrale Lage in Düsseldorf Derendorf bietet eine gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch mit dem Rad und PKW. Der öffentliche Nahverkehr erschließt schon heute den Standort mit einer Haltestelle in ca. 200 m Entfernung. Eine Schülerbeförderung zum Schulschwimmen wird durch den Einsatz von Schulbussen sichergestellt. Aus schulischer Sicht wird der Standort an der Ulmenstraße als geeignet angesehen.

Die Neubauplanung beinhaltet die Umsetzung des Raumkonzeptes mit möglichen Optionen.

Kostenschätzung (netto) nach LpH 2; Stand April 2020:

Grunderwerbssteuer aus Erbbaurecht	200.000,00 EUR
Herrichten des Geländes, Abbruch Altbauten	1.680.000,00 EUR
Neubau des Hallenbades	20.440.000,00 EUR
Neubau Parkplatzfläche	570.000,00 EUR
<b>Gesamtkosten ohne Optionen</b>	<b>22.890.000,00 EUR</b>
Whirlpool (Option)	60.000,00 EUR
<b>Gesamtkosten mit Whirlpool</b>	<b>22.950.000,00 EUR</b>
Großrutsche ( Option)	590.000,00 EUR
<b>Gesamtkosten mit Whirlpool und Großrutsche</b>	<b>23.540.000,00 EUR</b>
Warmluftraum (Option)	80.000,00 EUR
<b>Gesamtkosten mit Whirlpool; Großrutsche und Warmluftraum</b>	<b>23.620.000,00 EUR</b>
Ausbau Obergeschoss; Gymnastik (Option)	940.000,00 EUR
<b>Gesamtkosten mit Whirlpool; Großrutsche; Warmluftraum und Gymnastikraum</b>	<b>24.560.000,00 EUR</b>

**Hinweis:**

Weitere Zusammenstellungen andere Kombinationen sind ebenfalls möglich.

Die geschätzten Kosten (netto) umfassen die Kosten der Kostengruppen 100 bis 700 nach DIN 276. Für die Kostengruppe 100 sind 200TEUR berücksichtigt.

Die Flächen für den Neubau des Hallenbades befinden sich in städtischen Besitz auf dem Flur 10, Flurstück 60, Gemarkung Golzheim. Unter anderem für die Entwicklung des Hallenbades auf dem heutigen von REWE genutzten Grundstück, wird ein neuer Bebauungsplan 01/009 „Südlich an der Piwipp“ aufgestellt. (Siehe dazu Aufstellungsbeschluss 61-08-2015 vom 18.02.2015). Die Ziele des Bebauungsplans sind weiterhin die Sicherung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die Steuerung der Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowie die Verhinderung der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben. Der Mietvertrag für das Grundstück auf dem sich der heutige REWE-Markt befindet, endet am 31.12.2021.

Die geplante Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Die geplante Zwei-Geschossigkeit plus Kellergeschoss sowie das geplante Bauvolumen fügen sich ebenfalls in die Umgebung ein. Für die neue REWE Markt- und Hallenbad Entwicklung wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt. Angrenzend an das zukünftige Grundstück des Hallenbades befindet sich das Gelände des Großmarktes. Die neuen Entwicklungen schaffen einen städtebaulichen sinnvollen

Übergang vom gewerblich geprägten Großmarkt zur angrenzenden Wohnbebauung nördlich an der Piwipp.

Das Grundstück liegt auf Altstandorten im Bereich einer Altablagerung. Der Nachweis, dass die umweltschutzrechtlichen bodenschutzrechtlichen und baurechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Nach Prüfung der vorhandenen Erschließung sind Überarbeitungen aus heutiger Sicht und Genehmigungsanforderungen notwendig. Geplant ist das Hallenbad an die Fernwärme anzuschließen. Das Hallenbaddach wird begrünt und wird voraussichtlich mit einer Photovoltaik Anlage ausgestattet

Die Rahmenterminplanung für das Bäderkonzept 2020, welche im Rahmen der Sitzung des Rates am 30.04.2015 vorgelegt und beschlossen wurde, ist anzupassen. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird Mitte des Jahres 2021 erwartet. Die detaillierten Planungen für den Neubau eines Stadtteilbades können parallel zum Bebauungsplanverfahren in großen Teilen fortgeführt werden. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann die Baugenehmigung beantragt werden. Es ist nach Vorlage der Baugenehmigung mit einer ca. 20 monatigen Bauzeit zu rechnen.

Nach Fertigstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung wird die Errichtung der Neubaumaßnahme Hallenbad Unterrath in einem europaweiten Vergabeverfahren ausgeschrieben. Mit diesem Vergabeverfahren wird ein Generalübernehmer gesucht, der die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen aus einer Hand erbringt. Grundlage dieses Verfahrens sind sowohl die technischen und baulichen Anforderungen der funktionalen Leistungsbeschreibung als auch die planungsrechtlichen, terminlichen und finanziellen Gegebenheiten des Vorhabens.

Der Zeitraum bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann für die Durchführung der europaweiten Ausschreibung genutzt werden. Für das Vergabeverfahren wird insgesamt ein Zeitraum von fünf bis acht Monaten, abhängig insbesondere von der Zahl der Bieter, veranschlagt.

### **Finanzierung:**

Dem Investitionsbudget liegt eine Kostenschätzung nach aktuellem Baukostenindex in Anlehnung an die DIN 276 zugrunde. Die Kosten sind durch umgesetzte Bäderprojekte der letzten zwei Jahre verifiziert. Aufgrund der Kostenqualität dieser Kostenannahme (die Planung ist erst im Stand der Entwurfsplanung der LPH 2) könnten sich bis zur Kostenfeststellung noch Abweichungen von bis zu 30% ergeben.

Finanzieller Mehrbedarf für kontaminierte Böden, deren Entsorgungen und die Kosten für die Entsorgung des Abbruchmaterials kann erst nach weiterer Begutachtung genannt werden.

Auch aufgrund von steuerlichen Optimierungen ist die Durchführung der Baumaßnahme in Eigenrealisierung durch die Bädergesellschaft Düsseldorf mbH vorgesehen.

Die Grundstückserlöse sind haushalterisch im Produkt „Zuschussgewährung und Leistung an die Bäder GmbH“ zu etatisieren und dienen der Kompensation der zur Durchführung des Neubaus erforderlichen Haushaltsmittel. Dadurch kann die Finanzierung über den städtischen Haushalt entlastet werden.

Im Haushalt 2019 waren Planungsmittel von 200 TEUR vorgesehen, die aufgrund des Planungsstandes nach 2020 übertragen wurden. Für die Ausarbeitung einer funktionalen Leistungsbeschreibung zur Vorbereitung und Durchführung einer anschließenden europaweiten Vergabe der Generalunternehmerleistungen werden für das laufende Haushaltsjahr Planungsmittel in Höhe von 250 TEUR erforderlich.

**Weitere Bedingungen und Abhängigkeiten:**

keine

**Anlagen:**

2020\_05\_19 Erdgeschoss\_A03-E0X-Vp01-GR-EG

2020\_05\_19 Grundstück\_A01-DAC-Vp01-Realteilung