



Sachbearbeitung	Bildung und Sport		
Datum	09.03.2009		
Geschäftszeichen	BS-Se		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.03.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 126/09

Betreff: Donaufreibad und Eislaufanlage

Anlagen: 3

Antrag:

1. Der Sanierung der Eislaufanlage inkl. Parkplatz und Außenanlagen mit einem Gesamtaufwand von 783.800 Euro wird zugestimmt.
2. Die Deckung der Ausgaben für das Vorhaben 2.5640 - 0104 "Generalsanierung Eislaufanlage" erfolgt:
 - im Nachtragshaushaltsplan 2009 686.800 Euro
 - Finanzplanung 2010 ff. 97.000 Euro
3. In einem Nachtragshaushaltsplan werden Mehrausgaben i.H.v. 686.800 Euro beim Vorhaben 2.5640 - 104 "Generalsanierung Eislaufanlage" veranschlagt.
4. Bis zum Erlass einer Nachtragssatzung dürfen überplanmäßige Ausgaben i.H.v. 686.800 Euro beim Vorhaben 2.5640 - 0104 geleistet werden.
 - vorläufige Deckung Finanzposition 2.8410.9300.000 - 0108 (Multifunktionshalle)

Gerhard Semler

Genehmigt:
BM 1, BM 2, GM, OB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Inhalt

1.	Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen	3
2.	Beschlusslage	3
2.1.	Donaufreibbad	3
2.2.	Eislaufanlage	4
3.	Aktuelle Situation	5
3.1.	Donaufreibbad	5
3.2.	Eislaufanlage	5
3.2.1.	Sanierung Stand- und Verkehrssicherheit.....	5
3.2.2.	Schlittschuhverleih.....	6
3.2.3.	Brandverhütungsschau Eislaufhalle.....	6
3.2.4.	Nutzung Abwärme der NH ₃ -Anlage im Atlantis.....	6
4.	Weitere Vorgehensweise	7
4.1.	Maßnahmen Parkplatz und Gelände	7
4.2.	Maßnahmen zur Erfüllung der brandschutzrechtlichen Vorgaben in der Eislaufanlage einschl. der Eislaufhalle	8
4.3.	Weitere Maßnahmen Eislaufanlage einschl. Eislaufhalle (siehe Anlage 1)	8
4.3.1.	Kondensator NH ₃ -Anlage (Ammoniak-Kälteanlage der Eislaufanlage).....	8
4.3.2.	Kühlvorrichtung der NH ₃ -Anlage.....	9
4.3.3.	Eislaufanlage baulich und technisch.....	9
4.3.4.	Mittel- bis langfristig zusätzlicher Sanierungsbedarf in der Eislaufanlage.....	9
4.4.	Kostenfortschreibung Dachsanierung	10

Anlagen:

- Anlage 1 zu GD „Kostenermittlung Eislaufanlage“
- Anlage 2 zu GD „Kostenermittlung Donaufreibbad“
- Anlage 3 zu GD „Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Städte GbR 2009“

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Auswirkungen auf den Stellenplan:	Ja Nein		
Finanzbedarf			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt	
Ausgaben	783.800 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	rd. 30.000 €
Einnahmen	262.000 €	Einnahmen	- 0 - €
Zuschussbedarf	521.800 €	Zuschussbedarf	rd. 30.000 €
Mittelbereitstellung *			
HH-Stelle: 2.5640. - 0104		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	€
Vermögenshaushalt 2009		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	€
Bedarf:	458.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	rd. 30.000 €
Verfügbar:	- 0 - €		
Mehr-/Minderbedarf:	458.000 €		
Deckung im Rahmen NachtragsHHplan 2009			
Finanzplanung			
Bedarf:	63.800 €		
Veranschlagt:	- 0 - €		
Mehr-/Minderbedarf:	63.800 €		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

2. Beschlusslage

Die Beschlusslage in Sachen Donaufreibad und Eislaufanlage stellt sich dar wie folgt:

2.1. Donaufreibad

In den Sitzungen des Gemeinderates vom 21.03.2007 (GD 103/07), vom 14.03.2008 (GD 087/08) und vom 23.07.2008 (GD 289/08) wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

Die **Sanierungskonzeption** für das Donaufreibad wurde genehmigt (Vorhaben 2.5640 - 0104)

Bereitgestellt wurden

- | | | |
|----|--|-----------------|
| a) | für die Erneuerung der Badewassertechnik und -verrohrung einschließlich Ertüchtigung des Technikgebäudes, Optimierung des Schwimmmeister- und Personalbereiches sowie Instandsetzung der Beckenumgänge und des Kleinkinderbereiches | 1.171.000 Euro, |
| b) | für die Auskleidung der Sprung- und Sportbecken mit Edelstahlwannen | 1.016.000 Euro, |
| c) | für die Erneuerung der Sprunganlage | 140.000 Euro, |

d)	für die solare Erwärmung des Beckenwassers und die Direkteinleitung des Abwassers in die Donau	269.000 Euro,
e)	für die Erneuerung des Umkleide- und Sanitärbereiches	260.000 Euro,
f)	Baunebenkosten	334.000 Euro,
	Insgesamt bisher somit	3.190.000 Euro.

2.2. Eislaufanlage

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.03.2007 (GD 103/07) und mit Eilentscheidung OB vom 06.11.2008 (einstimmig bestätigt durch Hauptausschuss am 11.12.2008, GD 483/08) wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

Die **Sanierungskonzeption** für die Eislaufanlage wurde genehmigt

Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes wurde genehmigt, d.h. für die **Gewährleistung der Verkehrs- und Standsicherheit** wurden 630.000 Euro bereitgestellt.

Für die **Umgestaltung des Schlittschuhverleihs** wurden 125.000 Euro bereitgestellt.

Nach der Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 06.11.2008 (einstimmig bestätigt durch Hauptausschuss am 11.12.2008, GD 483/08) wurde die Fa. nps mit **Projektsteuerungsarbeiten in Donaufreibad und Eislaufanlage** beauftragt. Hierfür wurden 10.000 Euro bewilligt.

3. Aktuelle Situation

3.1. Donaufreibad

Die Sanierung des Donaufreibades wird federführend vom Gebäudemanagement der Stadt Ulm wahrgenommen. Mit den Sanierungsarbeiten im Donaufreibad wurde am 15. September 2008 begonnen.

Die Maßnahmen umfassen:

- Erneuerung der Badewassertechnik und Verrohrung einschließlich Neubau des Technikgebäudes, Solare Erwärmung des Badewassers und die Direkteinleitung des Abwassers in die Donau.
- Instandsetzung des Schwimmmeister- und Personalbereichs
- Neugestaltung der Beckenumgänge
- Auskleidung der Sprung- und Sportbecken mit Edelstahlwannen
- Erneuerung der Sprunganlage
- Erneuerung des Umkleide- und Sanitärbereiches

Die Arbeiten kommen gut voran. Mit einer voraussichtlichen Fertigstellung zum Beginn der Freibadsaison (Ende Mai 2009) kann aus heutiger Sicht gerechnet werden.

3.2. Eislaufanlage

3.2.1. Sanierung Stand- und Verkehrssicherheit

Die Sanierung der Eislaufanlage wird federführend vom Gebäudemanagement der Stadt Neu-Ulm wahrgenommen. Vom Gemeinderat wurden insgesamt 630.000 Euro bereitgestellt, um Maßnahmen durchzuführen, die die Verkehrs- (210.000 Euro) und Standsicherheit (420.000 Euro / Dach) der Anlage weiterhin gewährleisten.

Aktueller Sachstand Dachbindersanierung:

- 1) Die Verharzung an den Bindern ist abgeschlossen. Die mangelfreie Abnahme der Arbeiten erfolgte am 10. Oktober 2008. **Die Standsicherheit ist somit gewährleistet.**
- 2) Die **Imprägnierung** konnte an einem der insgesamt 8 Binder wegen zu niedriger Außentemperaturen in 2008 nicht mehr fertiggestellt werden. Die Fertigstellung erfolgt sobald es die Witterung zulässt.
- 3) Die **Blechverkleidung** ist bis auf den noch nicht imprägnierten Binder und Restarbeiten an den Durchstoßpunkten montiert. Die Fertigstellung erfolgt nach der Imprägnierung des letzten Binders.
- 4) Nach Abschluß der **Binderverkleidungen** wird das Gerüst abgebaut. Danach wird eine zusätzliche **Flachdachabdichtungslage** aufgebracht und der **Blitzschutz** erneuert.

3.2.2. Schlittschuhverleih

Der Schlittschuhverleih im Gebäude des Umkleidetrakts des Donaufreibades wird derzeit saniert und umgebaut. Mit der Fertigstellung ist voraussichtlich im Mai 2009 zu rechnen.

3.2.3. Brandverhütungsschau Eislaufhalle

Eine von der Feuerwehr Neu-Ulm durchgeführte Brandverhütungsschau ergab u.a. folgenden **Sanierungsbedarf**:

- Brandschutztüren und Brandschutztore nachrüsten
- Abtrennung von Technikräumen
- Abschränkungen auf Stehtribüne nachrüsten
- Abbau und Rückbau verschiedener nicht genehmigter Einbauten (u. a. Verfolgerraum)
- Verschiedene Durchdringungen brandschutztechnisch schließen
- Sicherheitstechnische Einrichtungen überarbeiten
- Brandschutzkonzept, Feuerwehrpläne und Flucht- und Rettungswegepläne erstellen

Zwischenzeitlich wurde die nps Bauprojektmanagement GmbH als Projektsteuerer mit der Aufarbeitung der Mängelbeseitigung betraut. Erste Ergebnisse liegen vor und werden in Punkt 4.3 vorgestellt.

3.2.4. Nutzung Abwärme der NH3- Anlage im Atlantis

Derzeit wird zur Wärmegewinnung im Atlantis ein sog. Blockheizkraftwerk genutzt (BHKW).

Technisch besteht nun die Möglichkeit, alternativ die durch die Kühlung der NH3 Anlage erzeugte Wärme zur Wärmegewinnung im Atlantis Freizeitbad zu verwenden.

Die Wärmenutzung mit der notwendigen Wärmepumpe wurde energetisch bewertet. Seitens der SWU Energie GmbH wurde eine CO2 Bilanz erstellt. Die CO2 Bilanz ist für die Wärmepumpe im Vergleich zum BHKW negativ, d. h. der Einsatz einer Wärmepumpe ist aufgrund der CO2 Bilanz nicht sinnvoll.

Eine abschließende Wirtschaftlichkeitsberechnung konnte mangels Datengrundlage noch nicht durchgeführt werden.

Ergebnis: Die Nutzung der Abwärme der Eislaufanlage zur Wärmegewinnung im Atlantis Freizeitbad wurde geprüft und aus ökologischer Sicht für **nicht sinnvoll** bewertet.

4. Weitere Vorgehensweise

Maßnahmen	in Euro
2009	
Parkplatz und Gelände (Ziff. 4.1)	101.800
Brandschutz (Ziff. 4.2)	160.000
Eislaufanlage einsch. Halle (Ziff. 4.3)	315.000
Dachsanierung Eislaufhalle (Ziff. 4.4.)	110.000
Zwischensumme	686.800
2010 ff.	
zusätzlicher Sanierungsbedarf Eislaufanlage (Ziff. 4.3.4)	97.000
Zwischensumme 2	97.000
Gesamtsumme	783.800

4.1. Maßnahmen Parkplatz und Gelände

Seitens nps Bauprojektmanagement GmbH wurde gemeinsam mit Fritz Planung GmbH das Gelände Donaufreibad untersucht. Der Bereich zwischen „Grüngürtel“ und Illerkanal und der Bereich Illerkanal bis Eingang Adenauerbrücke (ehemaliges Nichtschwimmerbecken) werden im Rahmen der Donaubadsanierung nicht bearbeitet. In diesem Bereich sollten die Außenanlagen überarbeitet werden (Grünflächen, Bäume schneiden), die nicht genutzten baulichen Anlagen gesichert und das Gebäude Wickelraum, WC, Technik Kinderbereich instandgesetzt werden. Dieser Bereich wird bislang als Liegewiese für das Donaufreibad genutzt.

Hierfür wurden Kosten von 76.800 Euro netto ermittelt. (siehe Anlage 2)

Darüber hinaus musste das Gehölz auf dem Parkplatzgelände aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sowie aus Gründen der allgemeinen Sicherheit insbesondere in den Nachtstunden (der Parkplatz ist nicht komplett beleuchtet) zurückgeschnitten und mit bodendeckenden Pflanzungen versehen werden. Dadurch reduziert sich der jährliche Unterhalt von bisher rd. 10.000 Euro auf rd. 3 - 4.000 Euro p.a..

Hierfür wurden einmalige Kosten i.H.v. 25.000 Euro ermittelt, die sich binnen kurzer Zeit amortisiert haben.

4.2. Maßnahmen zur Erfüllung der brandschutzrechtlichen Vorgaben in der Eislaufanlage einschl. der Eislaufhalle

Im Rahmen der Brandverhütungsschau wurden Mängel festgestellt. Nach Beauftragung von nps Bauprojektmanagement GmbH Ende November konnten einige Mängelpunkte erledigt werden.

Zur Behebung der restlichen Mängel wurden Kosten i.H.v. 160.000 Euro netto errechnet:

Brandschutztüren und -tore	20.000 Euro
Abtrennung von Technikräumen	25.000 Euro
Abschränkungen auf Stehtribüne	15.000 Euro
Abbau und Rückbau nicht genehmigter Anlagen	16.000 Euro
Brandabschottungen	21.000 Euro
Sicherheitstechnische Anlagen	25.000 Euro
Brandschutzkonzept, Feuerwehrpläne, Fluchtpläne	20.000 Euro
Sonstiges u. a. Nebenkosten	18.000 Euro
<hr/>	
Gesamt	160.000 Euro

4.3. Weitere Maßnahmen Eislaufanlage einschl. Eislaufhalle (siehe Anlage 1)

Die in Anlage 1 dargestellten Maßnahmen in der Eislaufanlage beinhalten **Sofortmaßnahmen (Bau / Technik)** sowie **mittel- bis langfristige Sanierungsarbeiten**.

Die nachfolgend in Ziff. 4.3.1 – 4.3.3 aufgeführten **Sofortmaßnahmen** ergeben einen Kostenaufwand von **315.000 Euro netto**. Die **Maßnahmen sind in 2009 umzusetzen**.

Die **mittel- bis langfristig** erforderlichen Maßnahmen (Ziff. 4.3.4) belaufen sich auf **97.000 Euro netto**.

4.3.1. Kondensator NH3- Anlage (Ammoniak- Kälteanlage der Eislaufanlage)

Der bestehende Kondensator für die Anbindung Donaufreibbad ist defekt und muss ausgetauscht werden. Zusätzlich muss der neue Kondensator anders aufgebaut werden, aufgrund der Anbindung an das Edelstahlbecken.

Die Kosten für einen neuen Kondensator inkl. Nebenarbeiten belaufen sich auf 105.000 Euro netto.

4.3.2. Kühlvorrichtung der NH₃- Anlage

Die Ammoniak-Kälteanlage (NH₃-Anlage) ist zur Eisherstellung notwendig. Zum Betrieb dieser Anlage werden bis zu 150m³ Wasser/h zur Kühlung der Generatoren benötigt.

Es wurden verschiedene Varianten untersucht:

- Anbindung Donaufreibad
- Versorgung über Brunnen.

Derzeit wird die Anlage über einen provisorischen Brunnen versorgt und betrieben. Der Brunnen ist bis Ende März vom Landratsamt Neu-Ulm genehmigt. Eine weitere Genehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung schlägt deshalb die Anbindung der Anlage an das Donaufreibad vor.

Die Anbindung an das Donaufreibad beinhaltet die Leitungsverlegung vom Becken zur NH₃- Anlage über den Technikraum Donaufreibad, Anbindung an Kondensator NH₃- Anlage und Arbeiten im Technikraum (u. a. Pumpe).

Die hierfür kalkulierten Kosten belaufen sich auf 85.000 Euro netto

4.3.3. Eislaufanlage baulich und technisch

Im Rahmen verschiedener Begehungen wurden die technischen und baulichen Anlagen der Eislaufanlage begutachtet.

Hier wurden unter anderem Maßnahmen an den sanitären Anlagen und an technisch notwendigen Anlagen erfasst (u. a. Entfeuchtungsanlage, Beschallungsanlage, Beleuchtungsanlage).

Die Kosten wurden hierfür mit 125.000 Euro netto kalkuliert.

4.3.4. Mittel- bis langfristiger zusätzlicher Sanierungsbedarf in der Eislaufanlage

Neben den sofort umzusetzenden Maßnahmen wurde seitens nps Bauprojektmanagement GmbH ein weiterer Sanierungsbedarf an der Eislaufanlage ermittelt, der in den nächsten Jahren zu bearbeiten sein wird. Im Einzelnen handelt es sich um den Einbau eines Kondensators an der NH₃ - Kälteanlage und um Arbeiten an der Entfeuchtungsanlage in der Eislaufhalle.

Die Maßnahmen sind ebenfalls in der Anlage 1 dargestellt und werden in den nächsten 5 Jahren Kosten i. H. v. rund 97.000 Euro verursachen.

4.4. Kostenfortschreibung Dachsanierung

Für die Dachsanierung wurden 420.000 Euro netto bereitgestellt (GD 102/07)

Die Verpressung der Risse in den Leimholzbindern stellt dabei den größten Einzelposten dar. Zum Zeitpunkt der Beauftragung musste der Umfang der zu verpressenden Risse geschätzt werden. Für die Standsicherheit ist die Verpressung aller Risse, die tiefer als 3,5 mm sind, erforderlich. Der genaue Umfang der zu verpressenden Risse konnte daher erst nach Vermessung der einzelnen Risse festgestellt werden. Die Vermessung der Risse konnte wiederum erst nach Gerüststellung an den Leimholzbindern erfolgen.

Es zeigte sich, dass die Leimholz binder stärker geschädigt waren als zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe angenommen wurde. Die Vorgehensweise und der Umfang der Arbeiten wurden in enger Abstimmung mit dem TÜV Süddeutschland durchgeführt.

Zur Finanzierung der erweiterten, notwendigen Sanierungsarbeiten beantragt die Verwaltung eine Kostenfortschreibung i. H. v. 110.000 Euro netto.