



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2013

Der Oberbürgermeister

IV/SPL-Scho-Bo

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.02.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen	28.02.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Freizeitbad CaLevornia

Sanierung/Erneuerung des Umkleide- und Nassbereiches der Schwimmhalle sowie

Erweiterung/Anbau des Verwaltungsgebäudes

- Kombiniertes Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

Der Umsetzung der Maßnahme „Sanierung/Erneuerung des Umkleide- und Nassbereiches Schwimmhalle“ und „Erweiterung/zum Anbau des Verwaltungsgebäudes“ am Freizeitbad CaLevornia auf Grundlage der Entwurfsplanung des Architekturbüros „Foest Architektur“ wird zugestimmt.

Die prognostizierten Gesamtkosten für die Sanierung/Erneuerung des Umkleide- und Nassbereiches der Schwimmhalle betragen nach heutigem Stand netto 850.000 €.

Die prognostizierten Gesamtkosten für die Erweiterung/den Anbau des Verwaltungsgebäudes betragen nach heutigem Stand netto 100.000 €.

gezeichnet:

Adomat

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2018/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Scholz, SPL, 0214-35765030

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Maßnahme ist laut Ratsbeschluss Teil der Wirtschafts- und Finanzplanung 2013 des SPL.

Wirtschaftsplan 2013, Vermögensplan: 250.000 €

Finanzierung: Sportpauschale

Wirtschaftsplan 2013, Erfolgsplan: 700.000 €

Finanzierung: beschlossene Mittel des Erfolgsplans, laufendes Geschäft

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Instandhaltungsaufwand: 700.000 €

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Abschreibungsaufwand für die Neuanlagen

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

1. Grundsatzbeschluss

Mit dem Wirtschaftsplan 2013 des Sportpark Leverkusen (Vorlage Nr. 1817/2012) hat der Rat der Stadt Leverkusen am 10.12.2012 Mittel für die „Sanierung/Erneuerung des Umkleide- und Nassbereiches der Schwimmhalle“ und der „Erweiterung/dem Anbau des Verwaltungsgebäudes“ am Freizeitbad CaLevornia bereitgestellt.

Für die Gesamtmaßnahme sind 950.000 € vorgesehen. Für den Instandhaltungs-Anteil der Maßnahme sind 700.000 € im Erfolgsplan angesetzt. Der Anlagenzugang von 250.000 € wird durch Mittel des Vermögensplanes gedeckt, finanziert durch die Sportpauschale des Landes NRW.

2. Baubeschreibung

Sanierung/Erneuerung Umkleide- und Nassbereich Schwimmhalle

Das Freizeitbad CaLevornia ist seit Ende Januar 1998 in Betrieb. In den zurückliegenden 15 Betriebsjahren sind durch das hohe Besucheraufkommen, vor allem im Bereich der Umkleide- und Nassbereiche der Schwimmhalle, die dort eingesetzten Materialien stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Besonders betroffen sind die keramischen Wand- und Bodenflächen, die Sanitärausstattung in den Toilettenanlagen, die Duscharmaturen in den Duschräumen, aber vor allem auch die Umkleide- und Kabinenanlagen. Die verbauten Materialien zeigen deutliche Verschleißerscheinungen, die trotz guter Pflege und regelmäßiger Wartung und Instandhaltung einer dringenden Erneuerung bedürfen.

Darüber hinaus entspricht der komplette Umkleide- und Nassbereich nicht mehr den heutigen Nutzerbedürfnissen an eine moderne Freizeitanlage. Die infrastrukturellen Gegebenheiten in diesem Bereich müssen optimiert und dem tatsächlichen Nutzerverhalten angepasst werden. Gleiches gilt auch für die Aufteilung und Ausstattung der Dusch- und Toilettenräume, die im Bestand in ihrer Anzahl als auch in ihrer Anordnung nicht den heutigen Erfordernissen entsprechen und darüber hinaus auch ein unattraktives Erscheinungsbild abgeben.

Die neuen zum Einsatz kommenden Materialien müssen dem hohen Besucheraufkommen und der daraus resultierenden starken Belastung, insbesondere durch den ständigen Wassereintrag, gerecht werden.

Der Umkleidetrakt umfasst ca. 310 m² und die angegliederten Duschen ca. 70 m².

Dies führte in Folge zu zwei wesentlichen Aufgabenstellungen:

1. Bestandsaufnahme und -bewertung der Baukonstruktion und Baukonstruktionsbaustoffe sowie der Ausstattungsqualität der Ausbauelemente wie z.B. Umkleidekabinen und Umkleideschrankanlagen als Grundlage eines zu modernisierenden Ausbaues.

2. Erarbeitung eines darüber hinausgehenden Umgestaltungs- und Modernisierungskonzeptes für den kompletten Umkleide-, WC-, Dusch- und Fönbereich.

Im Ergebnis ergeben sich wesentliche Optimierungen der Raumstrukturen, die sich wie folgt darstellen:

- Zwangsführung des Badegastes durch den Duschbereich, dabei Zusammenlegung der Duschen- und WC-Räume und direkte Wegeführung aus dem Umkleidebereich in die Schwimmhalle einhergehend mit der Überarbeitung der Raumordnung in den Duschräumen zur Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Schamzonen, insbesondere in der Damendusche, verbunden mit einer an den Bedarf angepassten Anzahl der Duschplätze auf nunmehr 10 Duschen je Einheit, die dem jeweiligen Nutzer darüber hinaus deutlich mehr Freiraum gewähren
- Entzerrung der Wegeführung und optimale Zugänglichkeiten
- Attraktivierung des Angebotes der Familien- und Sammelumkleiden. Schaffung von einer weiteren „Großen“ Sammelumkleideeinheit Damen / Herren zur gemeinsamen Nutzung von Gruppen/Schulklassen, Badegästen, Familien, Kleingruppen und vor allem auch von „älteren“ Menschen, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Reduzierung der Wechselkabinen auf 12 Einzel-Wechselkabinen mit 2 weiteren einzelnen, großzügigen Familienumkleiden
- Optimierung der Schrankbelegungen durch direktere Zuordnung sowie geänderte Anordnung und Ausführung der Schrankanlagen einhergehend mit einer deutlichen Erhöhung der Anzahl zur Verfügung gestellter Garderobenschränke von derzeit 552 Stück auf künftig 652 Stück mit einem attraktiven 3-fach Schranktyp „Piano“ und bekannten 2-fach Schränken
- Integration des Fön- und Make-up-Bereiches in den Umkleidebereich, dadurch Flächenvergrößerung im Kassen- und Wartebereich
- Verbesserung der gesamten Raumbeleuchtung mit einer helleren, raumzonierten, indirekten und direkten Deckenbeleuchtung im Zusammenspiel mit einem Farbkonzept der Boden- und Wandflächen sowie Möbelausstattung

Die bautechnische Ausführung folgt dem „Stand der Technik“ mit den zugrunde liegenden DIN-Normen, Richtlinien, Merkblättern und Technische Regelwerke.

Besondere Sorgfalt wird auf möglichst langlebige, dauerhafte und wartungsarme Bauteile bei einer lebenszyklusgerechten Planung der Grundkonstruktionen mit der integrierten Gebäudetechnik gelegt.

Eine materialgerechte Planung von z.B. stark beanspruchten Konstruktionen und Bauteiloberflächen führt z.B. zur Wahl einer Ganzglas-Wechselkabinen-Ausführung bei gleichzeitig lang andauerndem Nutzungszeitraum und zu erwartenden Austauschzyklen.

Die Material- und Farbgestaltung folgt dabei weiter bewusst den bekannten und vertrauten Eindrücken der gesamten Badeeinrichtung und greift diese für eine behutsame und sorgfältig gewählte Neuinterpretation von Materialität, Oberflächenstruktur und Farbauswahl auf.

Erweiterung/Anbau Verwaltungsgebäude

Der Verwaltungsbereich des Freizeitbades CaLevornia ist seit Inbetriebnahme im Januar 1998 insgesamt zu klein bemessen. Der Publikumsverkehr und der eigentliche Verwaltungsbereich mit Abrechnung/Buchhaltung sind nur unzureichend voneinander getrennt. So kann der sicherheitsrelevante Vorgang der Abrechnung/Buchhaltung zurzeit nicht in einem abgeschlossenen Bereich erfolgen. Dieser Mangel soll im Zuge der Erweiterung des bestehenden Verwaltungsbereiches abgeschafft werden.

Daher soll während der Schließung der Schwimmhalle im gleichen Zeitraum eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes durch einen kleinen Anbau um ca. 40 m² erfolgen, der im elementierten Systembau in Fortführung der Bestandsgebäudestruktur und der äußeren Gestaltung errichtet werden kann.

3. Umsetzung/Zeitplan

Die Komplexität der Maßnahme Sanierung/Erneuerung des Umkleide- und Nassbereiches Schwimmhalle macht es erforderlich, dass die Schwimmhalle für drei Monate, und zwar beginnend mit der obligatorischen Schließung der Anlage Mitte September, komplett ab dem 16.09.2013 bis 20.12.2013 geschlossen werden muss.

In diesem Zeitraum wird auch die Maßnahme Erweiterung/Anbau des Verwaltungsgebäudes erfolgen.

Der Saunabereich wird ebenfalls ab dem 16.09.2013, jedoch nur bis zum 11.10.2013 für insgesamt vier Wochen geschlossen. In diesem Zeitraum werden verschiedene kleinere Einzelmaßnahmen zur Ausführung kommen, die bisher während der jährlichen 12 tägigen Schließung im September baulich/technisch nicht umgesetzt werden konnten. Ab dem 12.10.2013 wird die Saunaanlage den Besuchern wieder zur Verfügung stehen.

4. Finanzierung

Im Wirtschaftsplan 2013 des Sportpark Leverkusen sind für die Maßnahme Sanierung/Erneuerung des Umkleide- und Nassbereiches Schwimmhalle 850.000 € vorgesehen. Davon sind 700.000 € im Erfolgsplan (Instandhaltungsaufwand) und 150.000 € im Vermögensplan (Herstellungsaufwand, Anlagenzugang) berücksichtigt.

Für die Maßnahme Erweiterung/Anbau Verwaltungsgebäude sind im Vermögensplan 100.000 € berücksichtigt.

Die Anlagenzugänge werden finanziert durch die Sportpauschale des Landes NRW.

Die sich durch die Schließung ergebenden Umsatzeinbußen in den Schließungsmonaten (ca. 230.000 €) sind im Erfolgsplan für das Freizeitbad CaLevornia berücksichtigt.

5. Notwendigkeit der Beschlussfassung durch den Betriebsausschuss SPL

Bei der Baumaßnahme Sanierung/Erneuerung Umkleide- und Nassbereich Schwimmhalle und Erweiterung/Anbau Verwaltungsgebäude handelt es sich, gemäß Eigenbetriebsverordnung und Betriebssatzung Sportpark Leverkusen um eine Maßnahme, über die der Betriebsausschuss SPL entscheiden muss.

Der Sportpark Leverkusen bittet deshalb den Betriebsausschuss SPL dem Beschlussentwurf dieser Vorlage zuzustimmen.

Anlage/n:

Anlage 1 - Kostenberechnung nach DIN 276 Sanierung-Erneuerung Umkleide- und Nassbereich

Anlage 2 - Kostenberechnung nach DIN 276 Erweiterung-Anbau-Verwaltungsgebäude

Anlage 3 - Grundriss Umkleidebereich (ohne Maßstab)

Anlage 4 - Grundriss Anbau Verwaltung (ohne Maßstab)