

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 042/2025

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Projekt Bäderlandschaft		
Datum 21.03.25	Geschäftszeichen FBL 330	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1_Zusammenfassung Kostenberechnung (1 Seite) Anlage 2_Erläuterungsbericht Entwurfsplanung (72 Seiten)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 330 - techn. Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: FB 111, G I, GIII
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Liegenschaftsausschuss	02.04.2025	Entscheidung
Hauptausschuss	03.04.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	10.04.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, am Standort Schwelmestraße auf der Grundlage der Leistungsphase 3 des Projektes (Entwurfsplanung) die weiteren Leistungsphasen und damit die bauliche Realisierung des Projektes „Neue Bäderlandschaft“ fort- bzw. umzusetzen. Weitere ggf. notwendige Finanzmittel sind auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 29.4.2021 sowie der sich ggf. aus der Vorlage Nr.042/2025 ergebenden finanziellen Auswirkungen im Haushalt 2025 ff. einzustellen.
2. Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, in Abstimmung / Zusammenarbeit mit dem Wupperverband und unter Berücksichtigung des Perspektivplans Schwelme (PPS), die Maßnahme „Renaturierung / Offenlegung der Schwelme“ umzusetzen, die dafür notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2025 ff. einzustellen und unter Berücksichtigung der geltenden Bedingungen Fördermittel bei der Bezirksregierung Arnsberg für diese Maßnahme zu beantragen.

Sachverhalt:

Neue Bäderlandschaft

Nach vielen Jahren der politischen Beratungen / Beschlussfassungen zum Thema „Neue Bäderlandschaft“ wurde mit dem fraktionsübergreifenden Ratsbeschluss aus April 2021, am Standort Schwelmestraße eine neue Bäderlandschaft zu realisieren, als reine Baukosten ein Investitionsbudget in Höhe von brutto 17,85 Mio € zur Verfügung gestellt (Vorlage 080/2021) und die Verwaltung beauftragt, das Projekt „Neubau Bäderlandschaft“ umzusetzen. Anzumerken ist, dass der Baukostenindex seit der Beschlussfassung im April 2021 bis zum heutigen Zeitpunkt um rd. 39 % gestiegen ist. Bei einem Vergleich des zur Verfügung gestellten Investitionsbudgets im April 2021 mit den zurzeit geltenden Baupreisen ist diese Indexsteigerung ein wichtiger Aspekt. Zudem wurde vom Rat der Stadt Schwelm im April 2021

beschlossen, für verkehrliche Maßnahmen sowie besondere energetische Lösungen zusätzliche Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Gemäß Beschlussfassung in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 31.1.2023 (Vorlage Nr. 035/2023) ist nach Beendigung der Leistungsphasen 1-3 der HOAI eine Entscheidung bzgl. der Umsetzung der weiteren Leistungsphasen zu treffen. Die Kostenschätzung gem. DIN 276 der reinen Baukosten belief sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Sitzung am 31.1.2023 auf brutto rd. 21,5 Mio €.

Nunmehr wird mit dieser Vorlage das Ergebnis der Leistungsphase 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vorgelegt (s. Anlage 1). Die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) ist mit der Erstellung der Kostenberechnung gem. DIN 276 eine relevante Phase in einem Projekt, da diese die Grundlage für die folgenden Leistungsphasen 4-9 und damit u.a. die bauliche Realisierung darstellt.

Zuletzt wurde in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 27.8.2024 die Kostenschätzung nach DIN 276 sowie ein Erläuterungsbericht des Planungsbüros pbr vorgelegt (Vorlage Nr. 163/2024) und von pbr präsentiert. Von der Verwaltung wurden Gespräche mit den schwimmsporttreibenden Vereinen, dem Beirat für Menschen mit Behinderung, verschiedenen Bereichen der Kreisverwaltung, dem Wupperverband, den TBS AöR, der Bezirksregierung Arnsberg, der Bauordnung sowie der Feuerwehr geführt, auch um im Vorfeld die Genehmigungsfähigkeit des Projektes erörtern zu können. Die vorgelegten Planungen werden von den Beteiligten grundsätzlich positiv gesehen. Umsetzbare Hinweise / Anregungen aus den Gesprächen wurden von der Verwaltung bzw. dem Planungsbüro pbr aufgenommen und sind Bestandteil der jetzt vorliegenden Entwurfsplanung bzw. Kostenberechnung.

Bzgl. der Energieversorgung des Objektes wurde in den letzten Monaten geprüft, ob eine Tiefengeothermie (Erdsonden) zum Einsatz kommen könnte. Wie von der Verwaltung in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 28.1.2025 ausgeführt, wurde eine Simulation und Probebohrung mit einer Tiefe von 150 m durchgeführt. Die Probebohrung war erfolgreich (es konnte mehr Wärme als vermutet festgestellt werden), sodass bei der nun vorliegenden Kostenberechnung von pbr angenommen wird, dass diese Art der Wärmeversorgung großflächig eingesetzt wird. Die Differenz der Investitionssumme zwischen einer Luft-Wasser Wärmepumpe und einer Wasser-Wasser Wärmepumpe (Tiefengeothermie/Erdsonden) liegt bei ca. 800.000 € netto Mehrkosten. Hinzuweisen ist auf den Stromverbrauch von Luft-Wasser-Wärmepumpen, der im Schnitt doppelt so hoch ist, wie der einer Wasser-Wasser Wärmepumpe. Demnach reduzieren sich bei einer Realisierung der Tiefengeothermie/Erdsonden die Stromkosten nicht unwesentlich. Ob es sich bei der Wasser-Wasser Wärmepumpe um eine „besondere energetische Lösung“ handelt für die gem. Ratsbeschluss aus April 2021 zusätzliche Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden, obliegt den Beratungen in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses und muss ggf. durch eine Erweiterung des Beschlussvorschlages zu Ziffer 1 festgelegt werden. Um einen Vergleich der Energie- und Wartungskosten zu erhalten, wurde von pbr eine überschlägige Berechnung der Energie-, Wasser und Betriebskosten vorgenommen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Kosten von rd. 500.000 €/Jahr mit den Kosten eines neuen Objektes kann voraussichtlich eine Reduzierung in Höhe von geschätzt 230.000 €/Jahr, demnach zwischen 40% und 50%, erreicht werden. Eine genauere Berechnung erfolgt in den nächsten Leistungsphasen.

Die Verwaltung wird weiterhin Fördermöglichkeiten für diese Art der Energieversorgung als auch den Neubau des Bades prüfen, wenn beschlossen wird, die nächsten Leistungsphasen durch die Verwaltung umsetzen zu lassen.

Als Anlage 2 ist dieser Vorlage die Fortschreibung des Erläuterungsberichtes beigelegt.

Renaturierung / Offenlegung der Schwelme

Nicht weit von der Quelle der Schwelme wird diese im Bereich der Schwelmestraße unterirdisch verrohrt auf dem Gelände des Freibadgeländes in Richtung Möllenkotten geführt. Auf Höhe des aktuellen Parkplatzes des Freibades endet die Verrohrung und wird ab dieser Stelle wieder an der Oberfläche Richtung Körnerstraße geführt.

Die Planungen des Büros pbr sehen eine Renaturierung / Offenlegung der Schwelme und damit eine „Verbindung“ mit der neuen Bäderlandschaft bzw. des Umfeldes vor. Bedingt durch die Zuständigkeit des Wupperverbandes für die Offenlegung der Schwelme wurde der Kontakt zum Wupperverband gesucht, um mit diesem die Planungen in dem Bereich ganzheitlich zu besprechen. Auch der zuständigen Ansprechpartnerin der Bezirksregierung Arnsberg wurden die Planungen in einem Vor-Ort-Termin vorgestellt, da die Bezirksregierung Arnsberg bei Einhaltung der Vorgaben Fördermittel in Aussicht stellt, die sich auf 80% der Investitionen bezieht. Im Sommer 2024 gab es zudem eine Vorstellung des Projektes „Neue Bäderlandschaft und Renaturierung / Offenlegung der Schwelme“ durch die Verwaltungsleitung beim Wupperverband.

Festzuhalten bleibt, dass der Wupperverband die Planungen der neuen Bäderlandschaft sowie der Renaturierung / Offenlegung befürwortet. Das auch vor dem Hintergrund, dass am 12.11.2019 in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtplanung (AUS) von der Stadt Schwelm beschlossen wurde, den Perspektivplan Schwelme (PPS) anzunehmen, umzusetzen und zu finanzieren. In der Folge wurde Ende November 2019 eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Schwelm und dem Wupperverband geschlossen, die u.a. Regelungen zum Umgang und der Finanzierung von Maßnahmen zur Gewässerverbesserung durch die Stadt Schwelm enthält. Maßnahmen zur Gewässerverbesserung werden demnach ausschließlich vom Wupperverband entwickelt und umgesetzt. Über einen Zeitraum von zehn Jahren hat sich die Stadt Schwelm verpflichtet, ihren Eigenanteil (nach Förderung) im Rahmen eines jährlichen Betrages an den Wupperverband zu zahlen, um darüber die Eigenanteile der Projekte des PPS zu finanzieren. Zudem wurde vereinbart, dass die Stadt Schwelm den Wupperverband bei der Umsetzung des PPS und der damit zusammenhängenden Maßnahmen unterstützt.

Trotz der Festschreibung in der Verwaltungsvereinbarung, dass ausschließlich der Wupperverband Renaturierungsmaßnahmen umsetzt, wurde zwischen der Verwaltung und dem Wupperverband eruiert, ob es bei dem Projekt „Neue Bäderlandschaft“ nicht in gegenseitigem Einvernehmen zu Anpassungen der Vereinbarung kommen kann. Folgende Hintergründe gibt es hierfür.

- Zwei Außenbereichsplaner und zwei Baustellen zeitlich auf der gleichen Fläche mit ihren zeitlichen Zwängen nach Vergaberegeln der öffentlichen Hand bringen einen hohen Anteil an zeitlichen Abhängigkeiten mit sich, die sich schnell in ungewollten Zusatzkosten manifestieren. Insbesondere dann, wenn die Zuwegung zur Gesamtbaustelle über die Schwelme erfolgen muss.
- Eine Renaturierung / Offenlegung der Schwelme nach Fertigstellung der neuen Bäderlandschaft und seiner Außenanlagen durch den Wupperverband kann nicht im Interesse der Stadt Schwelm sein, wenn die neu gestalteten Anlagen

später wieder aufgerissen werden müssten und insbesondere dann auch den Zugangsbereich zum Objekt in eine („neue“) Baustelle verwandeln.

Die Kosten für die Offenlegung / Renaturierung der Schwelme belaufen sich einschl. Planungskosten auf geschätzt rd. 390.000 €. Bei einer Förderung von 80% gem. Wasserrahmenrichtlinie durch die Bezirksregierung Arnsberg ist von der Stadt Schwelm ein Eigenanteil von rd. 78.000 € aufzubringen. Um diesen Eigenanteil finanzieren zu können, wird vom Wupperverband vorgeschlagen, die Beiträge der Stadt Schwelm nicht zu vereinnahmen, um damit in den folgenden Jahren kumulativ den Eigenanteil der Stadt Schwelm aufzubauen. Diese Finanzmittel werden dann zum Zwecke der Vereinbarung verwendet. Da die Stadt Schwelm laut Vereinbarungen verpflichtet ist, die Beiträge zum PPS an den Wupperverband zu zahlen, ist die Maßnahme unter Berücksichtigung von Fördermitteln als „kostenneutral“ zu betrachten.

Aufgrund des Umfangs der beigefügten Anlagen (insgesamt 73 Seiten) wird auf den Versand in Papierform verzichtet. Es wird auf die im Ratsinformationssystem bereitgestellten Unterlagen verwiesen.

Auswirkungen auf das Klima:

- ☐ neutrale Auswirkungen
- ☒ positive Auswirkungen
- ☐ negative Auswirkungen

Begründung:

Durch einen Neubau werden die Energie- und Wasserkosten nicht unerheblich reduziert.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schweinsberg