Stadt Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 080/2018

Federführendes Amt: Stadtkämmerei	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 14, 20, Stadtwerke Winnenden GmbH	
Vorgang:	AZ:	
Beratungsfolge	**Behandlung**	**Termin**
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	17.04.2018 nö 24.04.2018 ö

Betreff:

Attraktivierung und Erweiterung Wunnebad
- Weisungserteilung an die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite !

Produkt / Maßnahme	..
Haushaltsansatz	
Haushaltsmittel insgesamt:	
Verpfl.erm f. Auszahlungen im folg. Jahr:	
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vorgabe):	
Noch freie Mittel/über- bzw. außerpl. Auszahlungen und Aufwendungen:	

Amtsleiterin:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
_____ Schrag	**I**	**II**	**III**		

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 080/2018

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 16 des Gesellschaftsvertrages wie folgt zu stimmen:

- Die Geschäftsführung erhält den Auftrag auf Basis der Eckpunkte des künftigen Leistungsangebots des Wunnebades ein Raumprogramm zu erarbeiten.
- Der Beauftragung des Büros Architektur 109, Mark Arnold und Arne Fentzloff, Stuttgart zur Erbringung von Betreuungsleistungen für einen nicht offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren wird zugestimmt. Die Geschäftsführung erhält den Auftrag diesen Vertrag zu schließen.

Begründung:

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Winnenden GmbH wird in seiner Sitzung am 11.04.2018 folgenden Sachverhalt vorberaten:

1. Vorbemerkungen

Erfüllung einer kommunalen Aufgabe

Der Stadtwerke Winnenden GmbH wurde mit Übertragung und Eingliederung der Bäder durch öffentlich-rechtlichen Betrauungsakt die Aufgabe des Betriebs und der Unterhaltung der öffentlichen Bäder übertragen. Sie erfüllt deshalb eine kommunale Daseinsvorsorgeaufgabe.
Nach Eingliederung der Bäder in die Stadtwerke wurden bereits begonnene Maßnahmen zur Sanierung im Bestand fortgeführt. Im Jahr 2018 ist eine letzte Maßnahme, die Sanierung der Lüftungstechnik, vorgesehen. Darüber hinaus wurden die Umkleiden und die Duschen im Badebereich erneuert.
Mit Abschluss der Maßnahme Lüftungstechnik ist jedoch der bestehende Erneuerungsbedarf im gesamten Bad nicht gedeckt, denn verschiedene Bauteile, Einrichtungsgegenstände und Baukörper stehen kurz vor dem Ende ihrer wirtschaftlichen und teilweise auch technischen Lebensdauer.

Die Geschäftsführung sieht nun den richtigen Zeitpunkt gekommen, Festlegungen zur weiteren Ausrichtung und Positionierung des Wunnebads, auch im Wettbewerb, zu treffen, die vor weitere Planungsschritte zu stellen sind, um wirtschaftlich und effizient vorgehen zu können.

Frühere Überlegungen zur Attraktivierung

Beginnend im August 2014 durch den Bericht des Büros Geier Völlger Architekten, Stuttgart, das Büro war von der Stadt Winnenden beauftragt, gutachterlich Aussagen zu künftig anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen basierend auf der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen des Ingenieurbüros Kurzmann zu liefern, wurde die Diskussion über die nachhaltige Entwicklung des Wunnebads angestoßen.

Geier Völlger kam in diesem Gutachten zu dem Schluss, dass es umso wichtiger sei, mit Maßnahmen „die baulich-technische Substanz zu erhalten und mit neuen Gedanken und Anregungen dazu beizutragen, das Bad für die Zukunft zu rüsten und konkurrenzfähig zu erhalten.“ Hierzu wurde die Empfehlung abgegeben, den Charakter des Bades – Kombibad mit Sauna und Eispark, mit sehr familienfreundlichem Freibad-Angebot und überregionalem „Winterschwimmen“ herauszuarbeiten, zu stärken und sinnvoll zu ergänzen.

In seinem Nutzungs- und Betriebskonzept vom Oktober 2015 kommt das Büro protec Ingenieure, Heilbronn, zu dem Schluss, dass das Freibad nur einer bestandserhaltenden Sanierung bedarf, im Hallenbad ein Defizit hinsichtlich der dargebotenen Wasserfläche besteht, das sinnvoll durch ein weiteres Becken, genauer ein Kurs-/Übungsbecken mit Hubboden, gedeckt werden könnte und die Saunen nur bei deutlicher Attraktivierung der Aufenthaltsqualität einen positiven Kostendeckungsbeitrag zur Gesamtfinanzierung des Bades leisten können. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, die Gastronomie inhaltlich und räumlich zu verbessern und die Parkierungssituation im Umfeld des Bades neu zu ordnen.

Finanzierung
Im Wirtschaftsplan 2018 der Stadtwerke wurden für das Bad Planungskosten für Baumaßnahmen im Umfang von 350.000 EUR eingeplant, um die ersten konkreten Schritte zur Attraktivierung des Wunnebades einleiten zu können. In der mittelfristigen Planung sind vorläufig, ohne genauere Festlegungen, weitere Mittel von 10,6 Mio. EUR enthalten.

2. Eckpunkte des künftigen Leistungsangebots
Die Geschäftsführung geht mit den Schlussfolgerungen der unter Punkt 1 zitierten Gutachter weitgehend konform. Ausgehend vom bereits im ursprünglichen Bau realisierten betrieblichen Konzept eines ganzjährig betriebenen Kombibads mit Saunen, das aus Sicht der Geschäftsführung fortgeführt werden sollte, ist es erforderlich, die einzelnen Angebote an den veränderten Bedarf und die veränderten Kundenwünsche anzupassen. Die Geschäftsführung schlägt deshalb vor:

- Das Hallenbad erhält ein weiteres Becken mit Hubboden, in dem neben Kurs- auch Übungsbetrieb stattfinden kann. Das Becken ist in einem Erweiterungsbau zu realisieren, der vom übrigen Betrieb abgetrennt werden kann. Es wird geprüft ob ein 25 m-Becken realisiert werden kann.

- Die Sauna wird erneuert und umgestaltet. Sie erhält einen separaten Umkleide- und Sanitärbereich. Der Saunaaußenbereich wird erweitert, teils um Außensaunen und verändert. Es werden ausreichend dimensionierte Ruhebereiche und Kommunikationsbereiche in der Sauna geschaffen.

- Die Gastronomie im Wunnebad wird an einer zentralen Stelle verortet. Lager- und Vorbereitungsräume werden neu angeordnet. Eine zentrale Anlieferung ist zu schaffen.

- Die Zuwegung und Parkierung im Umfeld des Wunnebades ist neu zu ordnen. Der provisorische Baumwiesenparkplatz zwischen Wunnebad und Halle wird dabei neu überplant.

Im Vortrag können weitere Details des vorgeschlagenen Leistungsangebots dargelegt werden.

3. Weitere Vorgehensweise - Vergabe von Planungsleistungen und Erarbeitung eines Businessplans

Allgemeines zum weiteren Vorgehen

Zur Ausarbeitung eines tragfähigen Konzeptes und eines Businessplans schlägt die Geschäftsführung ein gestuftes Verfahren vor. So wäre unter Einbezug vergaberechtlicher Vorgaben in einem ersten Schritt, basierend auf einem Raumprogramm ein Planungswettbewerb durchzuführen. Dieser Wettbewerb stellt das kostengünstigste und rechtssicherste Vergabeverfahren dar und bietet die Möglichkeit, aus zahlreichen Ideen die planerisch beste Grobkonzeption auszuwählen. Eine daraufhin durch weitere Beschlussfassung ausgelöste Entwurfsplanung mit Kostenberechnung bietet dann die hinreichend genaue und belastbare Grundlage, um anhand dieser Kennwerte das Betriebskonzept zu erstellen und zu bepreisen.
Die Geschäftsführung sieht nach Vorlage der Entwurfsplanung und des durchgerechneten Betriebskonzepts dann den Zeitpunkt für gekommen, über die Realisierung des Projekts im Gemeinderat zu entscheiden oder tragfähige Alternativen anzugehen.
Grundsätzlich schlägt die Geschäftsführung vor, Architekten- und Ingenieurverträge als Verträge mit einer angelegten stufenweisen Beauftragung auszugestalten.

Vergaberechtliche Vorgaben

Für die Planung der attraktivitätssteigernden Baumaßnahmen sind Architektenleistungen und Leistungen von Fachingenieuren verschiedener Disziplinen zwingend erforderlich. Der mögliche Auftragswert der Architektenleistungen und in Folge der sich entwickelnden Planungen evtl. auch verschiedener Fachplanungsleistungen liegt über dem in der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) definierten Schwellenwert.

Die Auftragsvergabe muss deshalb unter Beachtung der für europaweite Verfahren geltenden gesetzlichen Vorgaben erfolgen. Die VgV eröffnet hierzu in den §§ 73ff. grundsätzlich zwei Verfahren, das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder den wettbewerblichen Dialog.

Vorgeschlagenes Vorgehen

Mit der Leitung des Stadtbauamtes, leistungsfähigen Planungsbüros und der Stadtplanung wurden Vorgespräche geführt. Von allen Seiten wurde empfohlen, ein transparentes, diskriminierungsfreies Vergabeverfahren in Form eines neben anderen Gesichtspunkten auch planerischen Wettbewerbes durchzuführen. Eine weitere Kernaussage aus den Gesprächen ist, dass die verschiedenartigen Probleme die die gesamte Aufgabenstellung aufwirft, komplexe Planungen mit mehreren Schnittpunkten, auch interdisziplinär, erforderlich machen. Eine rechtssichere Vergabeentscheidung macht deshalb eine zumindest vergröberte Vorplanung mehrerer am Wettbewerb zu beteiligender Büros erforderlich, die auf Basis einer Bewertungsmatrix zu bewerten ist. Eine fachliche Begleitung des Verfahrens wurde deshalb einhellig empfohlen.

In einem Vorgespräch mit dem Büro A 109, das schon mehrfach die Stadt in ähnlichen Vorhaben unterstützt hat, kristallisierte sich der nicht offene Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren als rechtssicherstes und wirtschaftlichstes Verfahren heraus. Hierzu wäre eine Auslobung EU-weit bekannt zu geben. Ausgelosten und teils gesetzten Interessenten würden dann Wettbewerbsunterlagen zugesandt. Die daraufhin erarbeiteten Planungsergebnisse würden einem Preisgericht zur Bewertung vorgegeben. Mit den Preisträgern, insgesamt maximal vier Büros, würde in einem angehängten Verhandlungsverfahren der Planungsauftrag und das Honorar ausgehandelt. Die schlussendliche Entscheidung über die Vergabe der Planungsaufträge wäre wegen der Bedeutung des Vorhabens einer Entscheidung des Gesellschafters vorbehalten.

Die Geschäftsführung empfiehlt, einen nicht offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren durchzuführen.

Büro A 109 - Inhalt des Angebots
Das Büro A 109 hat die zu erwartenden Kosten für das gesamte Auswahlverfahren mit maximal 20 teilnehmenden Büros zusammengestellt. Es fallen an:

1. Für die Betreuung, Vorprüfung zzgl. Nebenkosten ca.	38.400 EUR
2. Summe der Preisgelder ca.	75.000 EUR
3. Honorare für Preisrichter ca.	7.500 EUR
4. Kosten Modelle ca.	8.000 EUR
5. Verhandlungsverfahren Honorar ca.	4.000 EUR
Gesamt ca.:	**132.900 EUR**

Bei Beauftragung des Trägers des ersten Preises würden ein Teil der Preissumme bei dessen Honorar angerechnet werden.

Die Geschäftsführung empfiehlt, das Büro A 109 mit der Betreuung des gewählten Verfahrens mit einem Honoraraufwand von voraussichtlich 38.400 EUR für die Betreuung des Realisierungswettbewerbs und voraussichtlich 4.000 EUR für die Begleitung des Verhandlungsverfahrens zu beauftragen.

4. Wirtschaftliche Rahmenvorgaben der Sparte Bäder
Die Geschäftsführung setzt sich zum Ziel, die wirtschaftliche Planung für die Geschäftserweiterung im Wunnebad so auszugestalten, dass der Abmangel der Sparte Bäder unter Einbezug des Zuschusses der Stadt Winnenden im bisherigen Umfang von 1.350.000 EUR von der Stadtwerke Winnenden GmbH nachhaltig getragen werden kann. Eine weitere, darüber hinausgehende Belastung des städtischen Haushalts, die Besicherung von Investitionsdarlehen für die Maßnahme ausgenommen, soll sich nicht ergeben.

5. Weisungserteilung an die Gesellschafterversammlung
Für die vorgenannten Beschlüsse ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 16 des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Winnenden GmbH die Gesellschafterversammlung zuständig.

Nachdem der Oberbürgermeister die Stadt Winnenden in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH vertritt, ist für die Stimmabgabe die Weisung des Gemeinderats einzuholen.