

Stadt Babenhausen

- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr, Klima- und
Umweltschutz-



EINLADUNG

zur 27. öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Klima- und Umweltschutz
gemeinsam mit dem Ausschuss für Soziales, Bildung, Kultur und Sport
am Dienstag, den 29.10.2024, um 19:30 Uhr

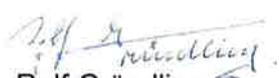
Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Feststellung des Protokolls der Sitzung vom 24.09.2024
3. Präsentation der Polizei Südhessen durch Frau Shelton
4. Sachstand zur Statusliste - Projekte Bau- Verkehr- und Stadtentwicklung
5. **Drucksache 5-0315/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in Babenhausen-Kernstadt
Grundsatzbeschluss logistische Nutzung
6. **Drucksache 5-0319/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Satzung gemäß § 14 Abs. 1+2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter der Altdorfer Kirche 2022“
7. **Drucksache 5-0267/2023**
Schwimmbad: Erneuerung Kinderplanschbecken und Gesamtkonzept Freibad
- 7.1 **Drucksache 5-0267/2024 1. Änderung**
Schwimmbad: Erneuerung Kinderplanschbecken – erste grobe Kostenprognose
8. Erstellen einer Prioritätenliste für die Sanierung städtischer Hallen und Liegenschaften - Bildung eines Arbeitskreises
(Antrag des Stadtverordneten Michele Ridente vom 13.09.2024)
9. Verschiedenes

Babenhausen, 21.10.2024

Freundliche Grüße


Rolf Gründling

Ausschussvorsitzender



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Magistrat	Datum 09.09.2024
------------------	----------------------------

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 5-0315/2024	Wahlperiode 2021 bis 2026
--	-------------------------------------

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in
Babenhausen-Kernstadt
Grundsatzbeschluss logistische Nutzung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in Babenhausen-Kernstadt werden die nutzungsbezogenen Inhalte der Variante 1 (Planstand 03.07.2024) für die Entwicklung des Plangebiets favorisiert.

Die Variante 1 beinhaltet folgende Nutzungen und Nutzungszeiten:

- Nördliche Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit Innenpegel $L_i = 85 \text{ dB(A)}$. Keine Nutzung von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.
- Südliche Halle 2: logistische Nutzung 24/7 (rund um die Uhr, an jedem Wochentag) mit Innenpegel $L_i = 75 \text{ dB(A)}$.

Finanzielle Auswirkungen: ./ (Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin)

Sachdarstellung:**Auswirkung auf bestehende Beschlüsse**

/.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ zur Entwicklung des ehemaligen ELB-Schliff-Areals wurde am 23.02.2023 auf Basis einer Projektvorstellung der Vorhabenträgerin LC Babenhausen GmbH & Co. KG (Tochter der Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. KG / DLH) gefasst (DS 5-0187/2023). Demnach waren für bis zu 13 Gewerbetreibende modular aufgebaute und damit flexible Einheiten mit Gewerbeflächen von je 1.200 m² / 1.500 m² BGF (11 Einheiten) und je 4.500 m² BGF (2 Einheiten) zur Vermietung an kleine und mittelständische regionale Unternehmen, z.B. Handwerker (Metallverarbeitung), regionaler Handel (Großhändler, kl. Online-Händler, Last-Mile-Depots), aber auch Veterinäre usw. vorgesehen (Anlage 1). 178 Pkw-Stellplätze waren vorgesehen. Im Mai 2023 wurden als Ziel- / Quellverkehr hauptsächlich Sprinter- und Kurierverkehre (KEP-Dienste) angegeben, ferner 0-7 Lkw / Tag (7,5 t, 40 t).

Kurz vor o.g. Aufstellungsbeschluss wurde in 2022 das Aufstellungsverfahren für den nördlich angrenzenden B-Plan „Hinter der Altdorfer Kirche 2022“ eingeleitet. Ziel ist dort die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung mit Sicherung bestehender und Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen. Die Wohnzeile „Hinter der Altdorfer Kirche 2-12d“ soll, wie im seit 2005 von der Bauaufsicht nicht mehr angewandten B-Plan, aufgrund des Vertrauensschutzes in frühere Immissionsrichtwerte und aufgrund der homogenen Wohnsituation innerhalb der Wohnzeile wieder als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Obwohl der Vorhabenträgerin die Planungsabsicht der Stadt für die Wohnzeile nachweislich bereits in 2023 bekannt war, hat sie zu Jahresanfang 2024 ihre Planung revidiert (Anlagen 2a-c). Zugleich forderte sie für die Wohnzeile unter Einbezug umgebender, gewerblich geprägter Gebietsteile ein Mischgebiet „MI“ mit entsprechend reduzierten Immissionsrichtwerten. Begründet wurde diese Forderung mit einer möglichst ungestörten eigenen Gewerbegebietsentwicklung und mit einem geringeren Aufwand für eigene Schallschutzmaßnahmen. Anderenfalls sei das DLH-Vorhaben gefährdet.

Die revidierte Planung verzichtet auf die Idee eines klassischen Gewerbehofes. Der „Hof“ besteht nur noch aus einer Zeile mit 6 Gewerbeeinheiten in der nördlichen Halle 1. Zuvor waren es zwei gegenüberliegende Zeilen mit 11 Einheiten (Hallen 1+2). Die südliche Hofseite wird nun von der geschlossenen Wand der größeren südlichen Halle 2 dominiert. Die beiden großen, vom südlichen Waldrand aus erschlossenen Einheiten der Halle 2 sind durch Entfall der kleinen Einheiten auf ca. 6.400 m² bzw. 8.800 m² BGF gewachsen. Die Pkw-Stellplatzzahl sinkt auf 144.

Der Vorhabenträgerin wurde zur Forderung eines MI im neuen B-Plan „Hinter der Altdorfer Kirche 2022“ mehrfach die gegensätzliche Sicht der Verwaltung erläutert. Gestützt wird dies durch höchstrichterliche Entscheidungen. Mit der Festsetzung MI statt WA zwecks geringeren Schallschutzes riskiert nach 2005 auch die Unwirksamkeit des neuen B-Plans.

Die Vorhabenträgerin akzeptiert nun die WA-Planung. Sie besteht zur Projektrentabilität jedoch vermehrt auf logistischer Nutzung. Dies sei wegen dem WA nun die einzig rentable Lösung, da weniger lärmintensiv als produzierendes Gewerbe. Ein von Verwaltung und Rechtsexperten für die nördliche Halle 1 vorgeschlagenes eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE - gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) lehnt die Vorhabenträgerin ab. Dies beschränke die Bandbreite der Nutzungen bzw. Mieter.

Die revidierten Planungsvarianten der Vorhabenträgerin (Anlagen 2a-c) beinhalten folgende drei Nutzungsszenarien:

Variante 1, Stadt setzt nördlich angrenzend ein WA fest:

Nördl. Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85 dB(A)
Südliche Halle 2: logistische Nutzung 24/7 mit Innenpegel Li = 75 dB(A)

- Schalldämmmaße R'w der Außenbauteile im eingebauten Zustand: 29 dB (Dach) bzw. 24 dB (Fassaden)
- Grüne Schalldämmmaße der Außenbauteile Dach und Fassade werden gutachterlich positiv beurteilt.
- **Best-Case-Szenario** aus Sicht der Vorhabenträgerin, da diese favorisierte Variante keine Einschränkung des B-Plans hinsichtlich einer logistischen Nutzung bedeute. Dies sei mit dem Aufstellungsbeschluss 2023 vereinbar und ermögliche ein breites Spektrum an Nutzern insbesondere auch aus dem produzierenden Gewerbe, ohne massive Lärmschutzmaßnahmen vornehmen zu müssen. Auf die angrenzende Wohnbebauung sei umfassend Rücksicht genommen worden. Der Verzicht auf den Ausschluss einer logistischen Nutzung werde die Ausweisung der angrenzenden Wohnbebauung als WA nicht behindern.

Variante 2, Stadt setzt nördlich angrenzend ein WA fest:

Nördl. Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85 dB(A)
Südliche Halle 2: produzierendes Gewerbe 24/7 mit Innenpegel Li = 85 dB(A)

- Schalldämmmaße R'w der Außenbauteile im eingebauten Zustand: 29/41 dB (Dach) bzw. 24-34 dB (Fassaden)
- Rote Schalldämmmaße der Außenbauteile Dach und Fassade werden gutachterlich negativ beurteilt.
- Aus Sicht der Vorhabenträgerin daher unwirtschaftlich.
- = **Worst-Case-Szenario** aus Sicht der Vorhabenträgerin. Dies sei damit sehr schwierig umsetzbar aufgrund von zwei Einschränkungen: angrenzendes WA und zusätzlich Ausschluss von Logistik. Ansiedlung von produzierendem Gewerbe mit erheblichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen, die das Projekt insgesamt unrentabel machen würden.

Variante 3, Stadt setzt nördlich angrenzend ein MI fest:

Nördl. Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85 dB(A)
Südliche Halle 2: produzierendes Gewerbe 24/7 mit Innenpegel Li = 85 dB(A)

- Schalldämmmaße R'w der Außenbauteile im eingebauten Zustand: 29/32 dB (Dach) bzw. 24-29 dB (Fassaden)
- Gelbe Schalldämmmaße der Außenbauteile Dach und Fassade werden gutachterlich als mittelmäßig beurteilt.
- = **Zweite Wahl** aus Sicht der Vorhabenträgerin. Ausweisung als GE mit Ausschluss von Logistik, jedoch mit Ausweisung des nördlich angrenzenden Gebietes als MI statt WA.
- Aus Sicht von Juristen und Stadtverwaltung wegen der MI-Festsetzung nicht umsetzbar.

Ein Schallschutzgutachten liegt noch nicht vor. Der Schallschutz wird lt. Anlagen 2a-c wie folgt kalkuliert:

Immissionsrichtwert (IRW) bei WA: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
IRW bei gewerbelärmvorbelastetem WA: tags 49 dB(A), nachts 34 dB(A) lt. TA Lärm

Immissionsrichtwert (IRW) bei MI: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
IRW bei gewerbelärmvorbelastetem MI: tags 54 dB(A), nachts 39 dB(A) lt. TA Lärm

Logistik würde lt. Gutachter weniger Lärm als produzierendes Gewerbe verursachen (Innenpegel 75 statt 85 dB(A)). Produktion in der nördlichen Halle 1 sei daher nachts nicht vorgesehen. Die leisere Logistik ermögliche trotz gewerbelärmvorbelastetem WA (Variante 1) in Halle 2 einen 24h-Betrieb, 7 Tage pro Woche, mit 6 bis 24 stündlichen Lkw-Fahrbewegungen nachts (d.h. maximal 12 ankommende und 12 abfahrende Lkw je Nachtstunde).

Ein Verkehrsgutachten beschränkt sich auf beide Einfahrtsbereiche des Vorhabengebiets und auf den Knoten Edmund-Lang-Straße / Siemensstraße / Hinter der Altdorfer Kirche. Das Gutachten basiert auf für die „Kaisergärten“ ermittelten Verkehrszahlen der Gesamtstadt. Demnach könne das Straßennetz die Verkehre der Variante 1 an den drei Knoten problemlos abwickeln. Dies sei lt. Vorhabenträgerin mit Hessen Mobil abgestimmt. Die Behörde habe keine Planungseinwände.

Ein vorhabenbezogener B-Planvorentwurf liegt noch nicht vor.

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

In den „Kaisergärten“ war aufgrund der Ergebnisse des dortigen Verkehrsgutachtens die anfangs im „Lückenschluss“ zwischen Freibad und historischem Areal vorgesehene gewerbliche Nutzung zu Gunsten einer Wohnbebauung aufgegeben worden. Die gewerbliche Nutzung hätte morgens und abends zu Verkehrsspitzen geführt, die das Verkehrsnetz nicht ausreichend hätte absorbieren können. Daher wurden in den „Kaisergärten“ Logistik sowie logistikähnliche Dienstleistungen ausgeschlossen. Trotz dieser selbst auferlegten Einschränkungen sind zu den „Kaisergärten“ weiterhin drei Normenkontrollverfahren beim VGH Kassel anhängig.

Auch wenn das DLH-Gutachten die Entwicklung an der Edmund-Lang-Straße positiv sieht, ist nicht auszuschließen, dass der von DLH ausgelöste Verkehr an den Anwesen derjenigen Personen vorüberfährt, die gegen die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung die Normenkontrollklagen zu den „Kaisergärten“ eingereicht haben. Klagen gegen die DLH-Planung sind daher zu erwarten.

Vor der Erarbeitung eines vorhabenbezogenen B-Planentwurfs warten die Vorhabenträgerin und das von ihr beauftragte Planungsbüro nun einen StV-Beschluss zu einer 24/7-Logistiknutzung ab.

Beschlussproblematik:

- Bei einem „ja“ zur Logistik muss sich die Lokalpolitik die Frage stellen (lassen), welche Strategie sie verfolgt: weshalb sie Logistik in den „Kaisergärten“ ablehnt und ob sie dort und anderswo künftigen Forderungen nach Zulassung logistischer Nutzungen nachkommen wird. Ebenso muss die Lokalpolitik einkalkulieren, dass politisch gewünschte GE's (u.a. Arrondierungen „Im Riemen“ mit Sport- und Baseballplatz, Merin-Gelände, Jockelsböhl sowie Ideen zur Neuaufstellung des FNP) künftig nicht mehr genehmigt werden aufgrund des durch Logistik an die Belastungsgrenze geratenen Verkehrsnetzes. Dies gilt gerade dann, wenn wie hier Logistik kommen darf, ohne dass begleitende Straßenbauprojekte auf den Weg gebracht werden.
- Ein „nein“ zu logistischen Nutzungen am DLH-Standort und damit zu Variante 1 löst den Rückzug von DLH aus, da – wie erwähnt – Variante 2 aus DLH-Sicht unrentabel und Variante 3 juristisch nicht umsetzbar ist.

Es wird daher folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

1. Kurzfristige Aufstellung einer politischen Strategie bzw. eines Regelwerks zum Umgang mit Logistik und logistikähnlichen Dienstleistungen: Ausschluss oder Akzeptanz von Logistik auf Basis des gegenwärtigen Verkehrsnetzes mit der Akzeptanz entsprechender (ggf. negativer) Konsequenzen für die kommunale Gebietsentwicklung und Bauleitplanung.
2. Nach Klarheit über die Logistikstrategie ggf. Zustimmung zur weiteren vorhabenbezogenen Bauleitplanung „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ mit den Nutzungen gemäß Variante 1 (Erarbeitung der Planvorentwürfe, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden- / TöB-Beteiligung). Die lt. Vorhabenträgerin signalisierte Zustimmung von Hessen Mobil sollte in der nachfolgenden Behördenbeteiligung schriftlich eingeholt werden können. Im Planverfahren sind die Stellungnahmen dazu genau zu analysieren.
Hinweis: Die Verwaltung geht davon aus, dass als Beteiligungsergebnis das Verkehrsgutachten durch einen vergrößerten Untersuchungsraum ergänzt werden muss. Offene Fragen zum Verkehr müssen im Gutachten einen Lösungsvorschlag erhalten, ggf. wird die Logistik über eine neue Entlastungsstraße der Vorhabenträgerin abgewickelt werden müssen.

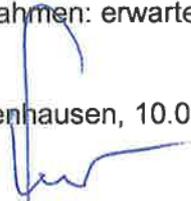
3. Ergebnisabhängige Bestimmung weiterer Planungsschritte.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben: ./ (Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin)

Einnahmen: erwartete Gewerbesteuer

Babenhausen, 10.09.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister





Stadt
Babenhausen

Stadtverordnetenvorlage

Der Magistrat	Datum 14.10.2024	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 5-0319/2024	Wahlperiode 2021 bis 2026
---------------	---------------------	--	------------------------------

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Satzung gemäß § 14 Abs. 1+2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB über die
Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter
der Altdörfer Kirche 2022“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen beschließt aufgrund von § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 16 und § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), i.V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre umfasst den räumlichen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“. Der räumliche Geltungsbereich kann der Übersichtskarte entnommen werden, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich dürfen

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;*
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.*

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre trat mit Ablauf des 22.12.2022 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 22.12.2024.

Die Stadt Babenhausen verlängert den Ablauf der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um 1 Jahr. Somit endet die Veränderungssperre nun spätestens mit Ablauf des 22.12.2025.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals bis zu einem weiteren Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB verlängert werden.“

Finanzielle Auswirkungen: ./.

Sachdarstellung:

Auswirkung auf bestehende Beschlüsse

./.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2022 die Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ beschlossen (DS 5-0184/2022, Anlage 1). Die Satzung wurde am 22.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft. Das wird mit Ablauf des 22.12.2024 sein.

Beurteilung der Situation und Beschlussvorschlag:

Im Aufstellungsverfahren zum o. g. B-Plan ist wegen der Überplanung der schon vorhandenen und unterschiedlich genutzten Häuser viel zu tun (u. a. müssen alle Baugenehmigungen erfasst und geprüft werden, auch muss ein Gutachten zu Schallschutz gemacht werden). Daher kann das Aufstellungsverfahren wahrscheinlich nicht vor Ablauf der Veränderungssperre beendet werden.

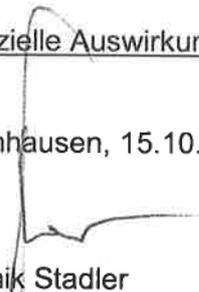
Die Gefahr, dass vor dem fertigen B-Plan eine Entwicklung passiert, die nicht zu den Planungszielen des künftigen B-Planes passt, besteht noch immer. Deswegen sollte die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Bis dann wird der B-Plan wahrscheinlich fertig sein.

Die Verlängerung muss als Satzung beschlossen werden. Der Geltungsbereich bleibt gleich (Anlage 2).

Es wird deswegen empfohlen, die im Beschlussvorschlag genannte Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen: ./.

Babenhausen, 15.10.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister





**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Der Magistrat	Datum 20.11.2023
----------------------	-----------------------------------

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 5-0267/2023	Wahlperiode 2021 bis 2026
---	--

Betreff:

Schwimmbad: Erneuerung Kinderplanschbecken und Gesamtkonzept Freibad

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Machbarkeitsstudie zur Gesamtkonzeption Freibad und zur Erneuerung des Kinderplanschbeckens wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Baustein Kinderbereich mit Kosten von 2,7 Mio. € werden über ein Vergabeverfahren die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 9 mit einem geschätzten Volumen von voraussichtlich 550.000 € ausgeschrieben und abschnitts- und stufenweise beauftragt, um nach Vorlage der Kostenschätzung (Leistungsphasen 1 + 2, Kosten 55.000 €) und der Kostenberechnung (Leistungsphasen 1 -3, Kosten 125.000 €), die in 2024 beauftragt werden und des Kostenanschlags in 2025 die Baumaßnahme Kinderplanschbecken voraussichtlich in der Schließzeit des Freibades ab September 2025 durchführen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Planung Kinderbereich LP 1 - 3: 125.000 € inkl. 19% Umsatzsteuer

Sachdarstellung:

Für die Erneuerung des Kinderplanschbeckens und die Beurteilung des Gesamtinvestitionsbedarfs für eine zukunftsfähigen Betrieb des Freibades wurde eine Machbarkeitsstudie an das Planungsbüro BZM ARCHITEKTEN Matthias Marhöfer, Wiesbaden beauftragt.

Als Ergebnis der Bestandanalyse schlägt das Planungsbüro in seiner Machbarkeitsstudie (s. Anlage) 5 Bausteine vor, die die wesentlichen Mängel des Freibads beseitigen und die Zukunftsfähigkeit sichern.

Die 5 Bausteine der Gesamtkonzeption, die weitgehend unabhängig voneinander umgesetzt werden können sind:

1. Kinderbereich
 - 1.1 Kinderplanschbecken 2-teilig inkl. neue Badeplatte
 - 1.2 Schwimmmeisterraum EG
 - 1.3 Eltern-Kind-Bereich + barrierefreie Sanitär-Einheit
 - 1.4 Badewassertechnik für Kinderbecken + Platzbedarf Wasserspielplatz im Untergeschoss
2. Wasserspielplatz mit Badewassertechnik
3. Haupteingang mit Infrastrukturgebäude
4. Kiosk bzw. Aufstellort für Foodtruck
5. Alternativstandort + Badewassertechnik aus Schiff

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

Die Machbarkeitsstudie zeigt erste grobe Maßnahmen- und Kostenrahmen für die Gesamtinvestitionen auf, die für ein zukunftsfähiges Freibad erforderlich sind und deren Verbesserungen und neue Verortungen von Kinderplanschbecken und zugehöriger Technik Zukunftsfähigkeit, Familienfreundlichkeit und Freizeitwert wesentlich verbessern.

Im Baustein 1 Kinderbereich, der zuerst erneuert werden soll, sind in einem Kostenrahmen von ca. 2,3 Mio. € bis 2,7 Mio. € jeweils inkl. Umsatzsteuer folgende Unterelemente enthalten:

- 1.1 Kinderbecken 2-teilig inkl. neue Badeplatte
- 1.2 Schwimmmeisterraum EG
- 1.3 Eltern-Kind-Bereich + barrierefreie Sanitär-Einheit
- 1.4 Badewassertechnik für Kinderbecken + Platzbedarf Wasserspielplatz im Untergeschoss

Eine Gliederung des Bausteins 1 Kinderbereich in Bauabschnitte für die 4 Teilbausteine ist grundsätzlich möglich, für die Teilbausteine können ohne detailliertere Planung (mindestens Leistungsphasen 1 + 2, idealerweise Leistungsphasen 1 - 3) keine seriösen Kostenermittlungen erstellt werden.

Aus der orientierende Kostenschätzung nach DIN 276 für den Baustein 1 können die voraussichtlich erforderlichen Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 + 2 von 55.000 € und für die Leistungsphasen 1 - 3 von 125.000 € hergeleitet werden.

Hiervon sind die Teilbausteine 1.1 Kinderbecken und 1.4 Badewassertechnik für Kinderbecken mit Kosten von XXX (durch die detaillierte Planung in 2024 zu ermitteln) wegen der Mängel des aktuellen Kinderplanschbeckens vordringlich und könnten im Rahmen einer Umsetzung in Bauabschnitten vorgezogen werden.

Die Teilbausteine 1.2 Schwimmmeisterraum EG, 1.3 Eltern-Kind-Bereich + barrierefreie Sanitär-Einheit und 1.4 (teilweise) Badewassertechnik Wasserspielplatz könnten voraussichtlich später nachgerüstet werden

Die weiteren Bausteine:

2. Wasserspielplatz mit Badewassertechnik ca. 360.000,- bis 480.000,- €

3. Haupteingang mit Infrastrukturgebäude ca. 3.400.000,- bis 3.900.000,- €

4. Kiosk bzw. Aufstellort für Foodtruck ca. 120.000,- bis 140.000,- €

sind zusätzliche Angebote, die die Attraktivität des Schwimmbades wesentlich erhöhen würden.

In einem Zeitraum ab ca. 2033 sollte mit Baustein Gebäude für neue Badewassertechnik, die Zukunftsfähigkeit der Wassertechnik gesichert werden:

5. Alternativstandort + Badewassertechnik aus Schiff ca. 3.500.000,- bis 3.700.000,- €

Für den Baustein 1 (Kostenvolumen ca. 2,7 Mio. €) sollten im nächsten Schritt über ein Vergabeverfahren die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 9 mit einem geschätzten Volumen von 550.000 € ausgeschrieben und stufenweise und abschnittsweise beauftragt werden. In den verschiedenen Planungsphasen können Inhalt und Umfang der Teilbausteine definiert und ggf. reduziert werden.

Im Jahr 2024 sollte die Planung für die Leistungsphasen 1 - 3 stufenweise mit einem Volumen von bis zu 125.000 € und ggf. bis Leistungsphase 4 (Baugenehmigung) mit einem Volumen von 150.000 € beauftragt werden um nach Vorlage der Kostenberechnung (Leistungsphase 3) die weiteren Leistungsphasen in 2025 beauftragen zu können. Somit wäre es möglich nach Vorlage des Kostenanschlags (LP 6) in 2025 die Baumaßnahme auf der Grundlage der vergabereifen Angebote in der Schließzeit des Freibades ab September 2025 durchzuführen.

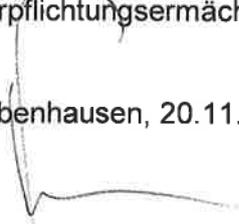
Mit der Verlagerung des Kinderplanschbeckens und der zugehörigen Schwimmbadtechnik an einen neuen Standort in der Nähe von Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken können wesentliche Erleichterungen in Betriebsführung und Aufsicht erreicht werden.

Durch die vorgelagerte Planung ist es möglich im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung (Leistungsphasen 1 + 2, Kosten 55.000 €) Umfang und Inhalt der Maßnahme exakt zu definieren ggf. zu reduzieren und mit der Entwurfsplanung und Kostenberechnung (Leistungsphase 3, Kosten 70.000 €) seriöse Aussagen zu den Kosten möglicher Bauabschnitte zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Haushalt 2024 sind Mittel für Planung und Bau des Kinderplanschbeckens unter Investitionsnummer 1501001-03 „Sanierung Kinderschwimmbecken“ in Höhe von 200.000 € angemeldet. Die in 2024 im ersten Schritt erforderlichen Planungsmittel in Höhe von voraussichtlich 125.000 € können aus den für 2024 angemeldeten Mitteln finanziert werden. Nach Vorlage der Kostenberechnung in 2024 muss die Mittelanmeldung (zur Zeit Verpflichtungsermächtigung für 2025 in Höhe von 350.000 €) für 2025 angepasst werden.

Babenhausen, 20.11.2023


Dominik Stadler
Bürgermeister





**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Der Magistrat	Datum 19.08.2024
----------------------	-----------------------------------

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small> 5-0267/2024 1. Ergänzung	Wahlperiode 2021 bis 2026
---	--

Betreff:

Schwimmbad: Erneuerung Kinderplanschbecken – erste grobe Kostenprognose

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die ergänzende erste grobe Kostenprognose zur Erneuerung des Kinderplanschbeckens mit Kosten von ca. 1,57 Mio. € des Planungsbüros BZM ARCHITEKTEN Matthias Marhöfer, Wiesbaden wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Sachdarstellung:

Für die Erneuerung des Kinderplanschbeckens und die Beurteilung des Gesamtinvestitionsbedarfs für einen zukunftsfähigen Betrieb des Freibades wurde eine Machbarkeitsstudie an das Planungsbüro BZM ARCHITEKTEN Matthias Marhöfer, Wiesbaden beauftragt.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse schlägt das Planungsbüro in seiner Machbarkeitsstudie 5 Bausteine vor, die die wesentlichen Mängel des Freibads beseitigen und die Zukunftsfähigkeit sichern.

Die 5 Bausteine der Gesamtkonzeption, die weitgehend unabhängig voneinander umgesetzt werden können, sind:

1. Kinderbereich
 - 1.1 Kinderplanschbecken 2-teilig inkl. neue Badeplatte
 - 1.2 Schwimmmeisterraum EG
 - 1.3 Eltern-Kind-Bereich + barrierefreie Sanitär-Einheit
 - 1.4 Badewassertechnik für Kinderbecken + Platzbedarf Wasserspielplatz im Untergeschoss
2. Wasserspielplatz mit Badewassertechnik
3. Haupteingang mit Infrastrukturgebäude
4. Kiosk bzw. Aufstellort für Foodtruck
5. Alternativstandort + Badewassertechnik aus Schiff

Ergänzend wurde nach der Vorstellung des Gesamtkonzeptes auf Wunsch des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Klima- und Umweltschutz durch das Planungsbüro BZM ARCHITEKTEN Matthias Marhöfer eine erste grobe Vorabschätzung der Kosten eines Kinderplanschbeckens mit Kosten von 1.32 Mio. € netto zzgl. Umsatzsteuer somit 1,57 Mio. € inkl. Umsatzsteuer erstellt:

„...Kosten eines Kinderplanschbeckens...“

Dabei beziehen wir uns auf ein fertiggestelltes Referenzprojekt, das als Einzelprojekt außerhalb einer Großmaßnahme durch unser Büro umgesetzt worden ist.

Ohne eine konkrete Verortung im Freibad Babenhausen und der Aufnahme daraus resultierender, vielleicht kostensteigernder- oder auch -reduzierender Faktoren kann dies als rein theoretische Herangehensweise dienen, um einen ungefähren Kosteneindruck zu bekommen.

- **Was kostet eine Basisvariante eines Kinderplanschbeckens?**
- Berechnung: Kosten eines erstellten und abgerechneten Beckens und mit BKI-Baupreisindex hochrechnen
- Kostenstand 3. Quartal 2016 für die KGR 100 - 700: 720.000 € netto (Kostenfeststellung Januar 2017)
- BKI 3. Q. 2016 bis 1. Q. 2024: 102,4 bis 163,3
- Berechnung: $720.000 / 102,4 * 163,3 = 1.148.000$ € rein über Preissteigerung netto zzgl. MwSt.
 - Beinhaltet: Einfaches gemauertes Gebäude mit Holzdachstuhl und Ziegeldeckung auf der grünen Wiese einschließlich Sondergründung und Wasserhaltung und einschließlich der Badewassertechnik.
 - Kinderplanschbecken aus Edelstahl mit Attraktionen, einer Schlangenrutsche und einem Schiffchenkanal sowie einer großen Sonnensegelanlage.
 - Beckenumgangsbereich mit Wiederherstellen der durch die Baustelle zurückgebauten Grünflächen und Herstellen und Rückbau einer ca. 100 m langen Baustraße.
- Über die gewöhnlichen Preissteigerungen ist die Annahme zusätzlicher Kostensteigerungen wegen der hohen Auslastungen der Firmen im Bereich Edelstahlbecken und Badewassertechnik wahrscheinlich, pauschaler Zuschlag 10 – 20 %, hier rechnerisch angenommen ca. 15 %, **Berechnung $1.148.000 * 1,15 = 1.320.000$ € netto einschließlich Nebenkosten aber zzgl. MwSt.**

- Darin **NICHT enthalten** sind die Punkte aus der Präsentation:
 - Schwimmmeisterraum EG
 - Eltern-Kind-Bereich
 - zus. Platzbedarf für Technik Wasserspielplatz im UG
 - Abbruch- und Rückbaukosten bestehendes Kinderplanschbecken
 - Aufstellung und Nutzung PVT-Module (also theoretische Anbindung an vorh. Energiequellen erforderlich)
 - vergrößerter Wasserspeicher zur Zwischenspeicherung nachts und bei schlechtem Wetter“

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

Die Erstellung eines isolierten Kinderplanschbeckens mit zugehöriger Wassertechnik könnte nach erster sehr grober Kostenprognose des Planungsbüros BZM ARCHITEKTEN Matthias Marhöfer mit Kosten von ca. 1,57 Mio. € umgesetzt werden.

Auf die sehr große Schwankungsbreite von ersten Kostenprognosen ohne umfassende Grundlagenermittlung und vollständige Planung wird ausdrücklich hingewiesen, beispielsweise sind die Abbruch- und Rückbaukosten des bestehenden Kinderplanschbeckens nicht enthalten.

Im Jahr 2025 könnte die Planung für die Leistungsphasen 1 - 3 stufenweise mit einem Volumen von bis zu 100.000 € und ggf. bis Leistungsphase 4 (Baugenehmigung) beauftragt werden um nach Vorlage der Kostenberechnung (Leistungsphase 3) die weiteren Leistungsphasen in 2026 beauftragen zu können. Somit wäre es möglich nach Vorlage des Kostenanschlags (LP 6) in 2026 die Baumaßnahme auf der Grundlage der vergabereifen Angebote in der Schließzeit des Freibades ab September 2027 durchzuführen.

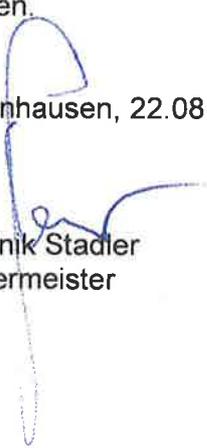
Finanzielle Auswirkungen:

Für den Haushalt 2024 waren Mittel für Planung und Bau des Kinderplanschbeckens unter Investitionsnummer 1501001-03 „Sanierung Kinderschwimmbecken“ in Höhe von 200.000 € angemeldet.

Die in 2025 im ersten Schritt erforderlichen Planungsmittel inklusive Kosten des Ausschreibungsverfahrens in Höhe von voraussichtlich 125.000 € müssen für 2025 in den Haushalt eingestellt werden.

Nach Vorlage der Kostenberechnung in 2025 muss die Mittelanmeldung für 2025 angepasst werden.

Babenhausen, 22.08.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister