



Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.525 - Lübecker Schwimmbäder

Bearbeitung: Björn Hoppe (E-Mail: b.hoppe@luebecker-schwimmbaeder.de Telefon: 0451-31772201)

Sanierung des Sportbads St. Lorenz - SPORTBAD PLUS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.08.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.08.2020	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.08.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.08.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Werkleitung der Lübecker Schwimmbäder wird beauftragt, die für die Sanierung des Sportbads St. Lorenz erforderlichen Planungen voranzutreiben. Unter dem Arbeitstitel SPORTBAD PLUS ist ein Architekturbüro auszuwählen, welches für das Sanierungsprojekt sowohl die Projektsteuerung (Ausschreibung, LV, Abwicklung) als auch die Planentwicklung komplett begleitet.
2. Planungsmittel sowie Mittel zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen werden im Wirtschaftsplan der Lübecker Schwimmbäder geordnet. Hierzu werden im Wirtschaftsplan 2021 zunächst 100 TEUR veranschlagt. Die Deckung der Planungsmittel erfolgt aus Eigenmitteln der Lübecker Schwimmbäder.
3. Die endgültige Entscheidung, ob und wenn ja in welcher Art und Güte die Sanierungsarbeiten zur Ausführung kommen sollen, erfolgt nach Vorliegen der Planungsunterlagen. Die Beratung sowie Beschlussfassung erfolgt dann in der Bürgerschaft nach Vorberatung in den Fachausschüssen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.203 – Beteiligungscontrolling	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☒

Ja

Nein- Begründung:

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden alle Besuchergruppen einbezogen

Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Ja. Die für die Planungsaufwendungen erforderlichen Mittel sind im Wirtschaftsplan 2021 geordnet.
☐	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☐	Nein
☒	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

entfällt

Begründung:

Das Sportbad St. Lorenz wurde im Jahr 1974 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Im Jahre 2015 wurde im Vorwege zur Komplettsanierung die Fassade erneuert. Der technische Kernbereich hingegen wurde bislang nicht angefasst und ist bereits 46 Jahre in Betrieb.

Vor dem Hintergrund des Alters und des Zustands der Technik sowie geänderter Vorschriften (Energieverordnungen und beispielsweise Brandschutz) steht nunmehr eine Komplettsanierung an. Zur Auflösung des bestehenden Sanierungsstaus sind u.a. folgende Gewerke zu erneuern:

- Dach
- Schwimmbadtechnik (Heizung, Lüftung, Klima)
- Wasseraufbereitung
- Umkleidebereich
- Duschen
- Sanitäreinrichtungen
- Beckenauskleidung

Eine seriöse, nach Kostengruppen unterteilte Kostenschätzung des Architekturbüros geising & böker, Hamburg, zur technischen Kernsanierung unter Einbeziehung des Ergebnisses eines Beteiligungsverfahrens (Besucher:innengruppen/Mitarbeiter:innen/Expert:innen) erfolgte im Jahr 2019. Die Kostenschätzung ergibt einen Gesamtbetrag in Höhe von 13 Mio. EUR. Vor dem Hintergrund der Preisentwicklung und aus der aktuellen Branchenerfahrung (Auszeichnungen anderer Projekte) ist die Kostenschätzung incl. Planungs- und Projektsteuerungskosten auf 16 Mio. EUR anzupassen. Für die Finanzierung der Maßnahmen ist die Einwerbung von Drittmitteln (Fördermittelpflicht, Fremdmittelaufnahme) vorgesehen.

Zur Tilgung der zu erwartenden Kreditaufnahme ist mittelfristig mit einer nachhaltigen Erhöhung des Verlustausgleichs durch die Hansestadt Lübeck zu rechnen. Dabei ist im schlechtesten Fall von folgender Annahme auszugehen:

Vorausgesetzt, dass die Sanierungskosten ausschließlich durch die Aufnahme von Darlehen finanziert werden müssen, ist bei einer 20 jährigen Abschreibungszeit und einer 1%-igen Verzinsung mit Folgekosten, die den jährlichen geplanten Verlustausgleich durch die Hansestadt Lübeck erhöhen, in Höhe von 0,96 Mio. EUR zu rechnen.

Bereits erfolgt und abgeschlossen ist ein Beteiligungsverfahren. Das Beteiligungsverfahren wurde extern durchgeführt/begleitet. Eingebunden wurden alle Nutzergruppen des Bades. Schulen, Vereine und Öffentlichkeit wurden ebenso berücksichtigt wie die Mitarbeiterschaft, die Politik und externe Expert:innen.

Als Alternative zur Sanierungsvariante wurde summarisch geprüft, ob es mit einem Schwimmbadneubau eine wirtschaftliche Möglichkeit gibt, um ein vergleichbares Angebot zu schaffen. Die Prüfung der Aufwendungen für alle in Frage kommenden Standorte, deren Bebaubarmachung und Erschließung sowie der Neubau für sich und die Rückbaukosten am bestehenden Standort kommen zu dem Ergebnis, dass mit Gesamtaufwendungen von mind. 45 Mio. EUR zu rechnen ist. Diese Kostenschätzung ist nicht gutachterlich untermauert, berücksichtigt aber die Erkenntnisse aus Neubauprojekten anderer Bäderbetriebe und beinhaltet mögliche Kosten für Grundstücksankauf und Abrisskosten am alten Standort. Angesichts der guten Grundsubstanz, insbesondere des Betonbeckens, sowie der günstigen Lage in der Ziegelstraße ergibt sich aus dieser überschlägigen Betrachtung, dass sich die hier vorgeschlagene Sanierungsvariante als nachhaltig und wirtschaftlich darstellt.

Entscheidungsfaktoren

Die Verwaltung spricht sich für den Beschlussvorschlag zur Komplettsanierung, am Standort, mit Anbau für ein separates Kursbecken, aus folgenden Gründen aus:

- Die vorhandene Bausubstanz ist so gut, dass sich die hohen Investitionen für weitere 50 Jahre lohnen.
- Es ist zu erwarten, dass die erhaltenen Landes-Fördermittel für die Fassadensanierung aus 2015 (ca. 1 Mio. EUR), zurückgezahlt werden müssten.
- Es steht unter den erforderlichen Voraussetzungen (8.000m² Fläche, erschlossene Infrastruktur, Schulstandortnähe, Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil, Eigenland HL) kein entsprechend geeignetes Grundstück zur Verfügung.
- Allein beim dann erforderlichen Rückbau vom Sportbad müsste mit Kosten in Höhe von mind. 3 Mio. EUR zusätzlich gerechnet werden. Eine mögliche Nachnutzung ist dabei noch gar nicht geklärt.
- Das Verhältnis der zu erwartenden Kosten für die Sanierung mit 16 Mio. EUR im Vergleich zum Neubau in Höhe von mind. 22 Mio. EUR zuzüglich Rückbau, Grundstück und Erschließung, spricht deutlich für die Sanierungsvariante in der Ziegelstraße.
- Ein kompletter Neubau, an einem neuen Standort, kostet im Vorwege noch mehrere Jahre Zeit für eine umfangreich Überplanung und Erschließung des Grundstückes. Dies würde zwangsläufig, aufgrund des Sanierungsstaus, zu weiteren außerplanmäßigen Investitionen führen.
- Der vorgeschlagene Standort „am Neuhof“ ist nicht entsprechend erschlossen. Dem Bereich liegen keine Informationen zu den Bodenverhältnissen dort vor. Die vorhandene Sporthalle müsste abgerissen und ersetzt werden. Des Weiteren muss ein B-/F-Plan verfahrenstechnisch, umfangreich verändert/erstellt werden.
- Die Gesamtbauzeit der großen Sanierungsvariante am Standort, ist mit gesamt ca. 15 Monaten und einer Badschließung von ca. 9 Monaten kalkulierbar und vertretbar.
- Die Realisierung der „großen Sanierungsvariante unter dem Projekttitel „SPORTBAD Plus“ lässt sich, ohne B-Planänderungsverfahren, auf dem bestehenden Grundstück, mit Anbauvariante zeitnah bis 2023 umsetzen.
- Der vorhandene Betriebsteil ist am Standort akzeptiert und etabliert. Er entspricht durchaus den bisherigen Anforderungen, so dass kein Druck besteht ihn zu ersetzen.
- Es gibt einen Projektauftrag für ein Bundes-Förderprogramm zur „Sanierung kommunale Einrichtungen“ mit einem Volumen von bis zu 3 Mio. EUR je Antragsteller bei einer Sanierung.

Für den weiteren Ablauf bis zur dann folgenden Durchführungsentscheidung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Politischer Arbeitsauftrag an die Verwaltung
- Erstellung einer Bad-Konzeption
- Durchführung einer entsprechenden Entwurfsplanung inkl. einer Machbarkeits-, Wirtschaftlichkeits- und Potentialanalyse
- Vorplanung zur Durchführung
- Erneute Befassung der städtischen Gremien inkl. Beschlussfassung für
 - Herstellung der finanziellen Ordnung der Sanierung
 - Ausführungsplanungsschritte
 - Ausschreibungsverfahren
 - Umsetzung

Politischer Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Vor dem Hintergrund des Beteiligungsverfahrens der Jahre 2017/2018, dessen Ergebnis in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 20.09.2018 vorgestellt wurde, soll an der grundsätzlichen Ausrichtung des Sportbads als Wettkampfstätte für den Schwimmsport, unter Beibehaltung des 50-m-Beckens festgehalten werden. Unerlässlich für alle Nutzergruppen ist eine verlässliche Technik, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Brandschutz, Sportstätten VO, DIN, etc.), eine engagierte Mitarbeiterschaft und eine zukunftsorientierte Betriebsausrichtung.

Mit der Kernsanierung im Sportbad wird der Standort im Stadtteil St. Lorenz nachhaltig gefestigt. Neben der Sicherung und Steigerung bei den Besucher:innenzahlen verspricht die Sanierung eine bessere Wirtschaftlichkeit, insbesondere deshalb, da durch die Investitionen im Bereich der Technik Verbesserungen im Energieverbrauch zu erwarten sind, die unter anderen auch dazu beitragen, die lokalen Klimaschutzziele der Hansestadt Lübeck zu erreichen.

Mit dieser Investition wird eine nachhaltige Ausrichtung der ersten „Schwimmhalle“ angestrebt. Das Zentralbad Schmiedestraße und das Hallenbad Kücknitz werden in einem mittelfristigen Zeitraum folgen müssen. Ziel ist es, mit den umfassenden Kernsanierungsmaßnahmen in allen Bädern auch die inhaltliche Profilierung des Angebotes öffentlicher Schwimmbäder in Lübeck neu zu definieren.

Neben der baulichen Zukunftssicherung ist das Angebot, dessen was den Gästen als zusätzlichen Service auch und insbesondere in Form von Fitness-, Sport- und Gesundheitsleistungen angeboten werden soll, auszubauen. Um dieses Segment zu bedienen ist ein zusätzliches Kursbecken, ausgestattet möglichst mit einem Hubboden, zu schaffen. Mit einem solchen Becken kann die Vielfalt der Fitnesskursangebote für unsere Gäste, die u.a. auf Fitness im Wasser (auch aus Erwägungen von körperlichen Einschränkungen) angewiesen sind und ein Ausbau der Schwimmunterrichtskapazitäten für Menschen, die das Schwimmen erlernen möchten, erreicht werden. Auch der zu schaffende Kleinkindbereich dient der Zukunftssicherung des Badbetriebs, werden doch mit einem solchen Bereich die jüngsten Kund:innen und deren Eltern erreicht. Begeisterung für Bewegung im Wasser beginnt im Kleinkindalter. Aus dieser Begeisterung ist der selbstverständliche Wunsch unserer künftigen Gäste abzuleiten das Schwimmen erlernen zu wollen, um sich die vielfältigen Möglichkeiten des Wassersports und der Bewegung im Wasser zu erschließen. Für die Generierung von zusätzlichen Besuchergruppen ist eine zielgerichtete Investition im Geiste der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren und aus der Analyse des Marktes im Großraum Lübeck wurde die Frage, ob ein modernes und sich rechnendes

Saunaangebot am Standort St. Lorenz entwickelt werden kann, verneint. Um ein entsprechendes Saunaangebot vorhalten zu können sind Investitionen erforderlich, die ohne eine zusätzliche Erweiterung des Baukörpers der Halle und einer Ausweitung im Außenbereich sich nicht realisieren lassen. Da im Marktsegment „Sauna/Spa“ am Standort Sportbad kein Schwerpunkt gesehen wird, wird auf einen Weiterbetrieb der Sauna verzichtet.

Die LSB begeben sich im Ergebnis mit dem Projekt SPORTBAD PLUS, auf den Weg in eine zukunftsorientierte Entwicklung der Lübecker Schwimmbadstruktur und das im Interesse aller Lübecker Bürger:innen. Mit dem SPORTBAD PLUS wird ein Wasserflächenangebot für alle Gästegruppen (Öffentlichkeit, Schulen, Vereine) entwickelt. Neben der Daseinsvorsorge, die im Wesentlichen dazu dient, die Schwimmfähigkeit der Bevölkerung zu sichern sowie einen Beitrag zu Gesunderhaltung der Menschen zu leisten, kommen immer mehr auch andere Ziele wie Freude im Wasser, Entspannung, die Pflege sozialer Kontakte und Begegnung im Allgemeinen ins Blickfeld des Handelns. Neben der technischen Sanierung, verbunden mit der Realisierung von Einsparpotentialen im Energiebereich, mit der auch die Wahrnehmung der ökologischen Verantwortung zukünftig einen Platz finden soll, geht es eben auch besonders darum, das Bad im Stadtteil St. Lorenz zu attraktivieren. Das SPORTBAD PLUS ist Arbeitstitel und Auftrag zugleich, für die aus dem Beteiligungsverfahren gesammelten Erkenntnisse.

Zusammenfassung aller wesentlichen Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren:

- Das SPORTBAD PLUS soll ein Sportschwimmbad bleiben. Dabei stellt der Kernbereich die Erhaltung des 50-Meter-Beckens als wettkampfgerechte Sporteinrichtung für Schulen und Vereine dar.
- Das SPORTBAD PLUS soll technisch so aktualisiert werden, dass ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung lokaler Klimaziele erreicht wird und die Realisierung von Einsparpotential möglich ist.
- Das SPORTBAD PLUS erhält ergänzend ein zusätzliches, räumlich getrenntes Kursbecken, wenn möglich, mit Hubboden sowie einen Kleinkindbereich.
- Bei der Planung sind zukunftsorientierte Nutzungsmöglichkeiten auf Machbarkeit zu prüfen, die die gesamte Vielfalt und Trends des Themas „Bewegung im Wasser“ berücksichtigen.
- Bei allen Planungen werden die Belange von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt.
- Eine Sauna wird künftig nicht mehr betrieben.

Bei der Umsetzung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren wird angestrebt die Kubatur des jetzigen Gebäudes grundsätzlich nicht zu erweitern. Die Schaffung eines weiteren Kursbeckens erfolgt in einem Anbau im Bereich des jetzigen Saunagartens. Die Berücksichtigung aller oben genannten Ergebnisse ist realisierbar. Die verschiedenen Gästegruppen werden sich im SPORTBAD PLUS mit ihren spezifischen Interessen wiederfinden.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung der Bäderbranche in Europa zeigt sich, dass eine Neuausrichtung mit attraktiverem Angebot, unter Beibehaltung der Schwimmsportmöglichkeit, andernorts bereits gelungen und erfolgreich umgesetzt worden ist. Die auch zukünftige gesetzte Wettkampftauglichkeit direkt neben dem Thema Barrierefreiheit und der Weiterentwicklung des Kursangebots stehen also nicht im Widerspruch zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sowohl für Kleinkinder und deren Eltern als auch für die älteren Gäste. Mit einer Entwicklung zum SPORTBAD PLUS werden alle Gästeinteressen berücksichtigt und eine nachhaltige Schwimmbadkonzeption verfolgt.

Strukturdaten 2019

Gäste/Besucher

Erwachsene	51.776
Ermäßigte	6.741
Kinder	16.800
Familihtag	4.409
Lübeck-Card Erwachsene	2.319
Lübeck-Card Kinder	1.247
Schwerbehinderte	5.201
Sonstige	2.965
Summe Öffentlichkeit	91.458

Schüler

51.278

Vereine	10.273
Vereine, die durch die Stadt gefördert werden	39.892
Sport-Veranstaltungen (bei 20 Veranstaltungstagen)	4.237
Leistungsschwimmer	1.338
Summe Vereine	55.740

Gesamt Gäste/Besucher

198.476

Anlagen:

1. PP Sportbadsanierung Gremien 08.2020

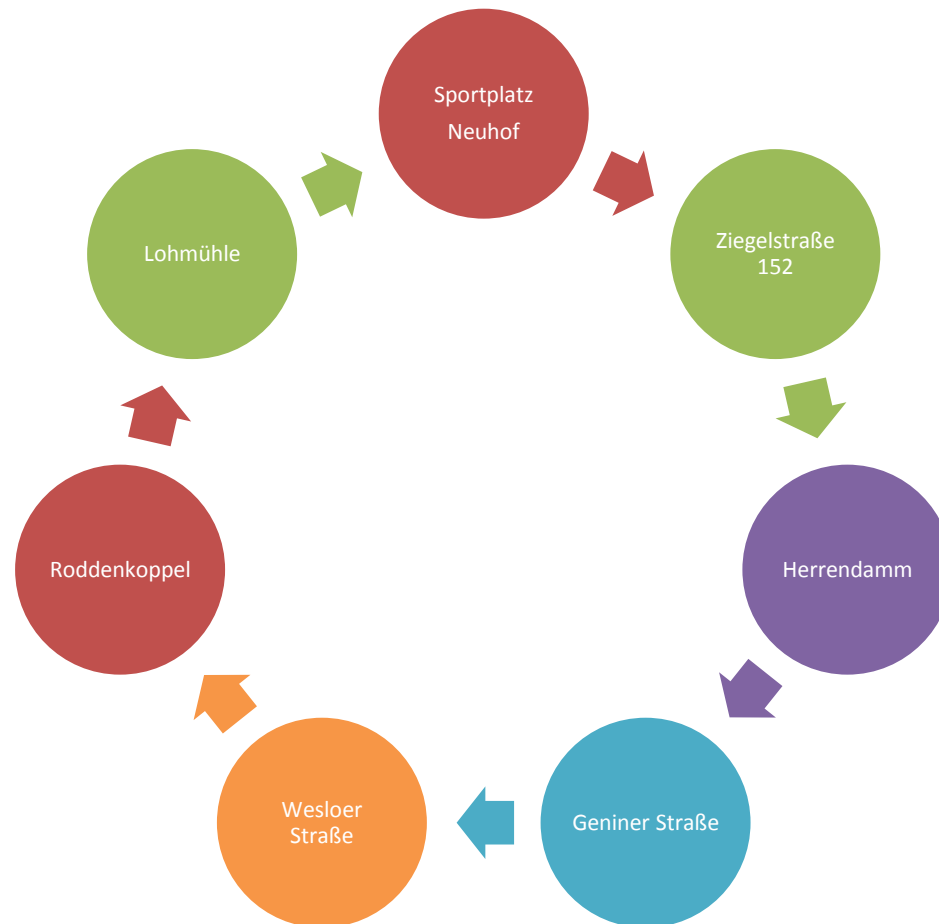
Senatorin Kathrin Weiher

Sportbadsanierung/Neubau

- Standortfrage
- Sanierung oder Neubau

Sportbadsanierung/Neubau

Prüfung der
Standorte
gemeinsam mit
KWL und Stadt-
planung



Sportbadsanierung/Neubau

➤ Standortfrage - Hauptprüfungskriterien

- Eigentum der Hansestadt Lübeck
- Größe des Grundstücks
- Lage im Stadtgebiet / Erreichbarkeit
- Erschließungskosten
- Planungserfordernisse (F- und B-Plan)
- Kosten insgesamt

Ergebnis der Prüfung der Hauptstandortkriterien

Sportplatz Neuhof und Ziegelstraße 152

Eigentum HL	+ (Kleingärten)	+
ausreichende Größe	+	+
Lage im Stadtgebiet	+	+
Erschließung vorhanden	+	+
Planung F- und B-Plan	-	nur bei Neubau und Spiegelung der Halle.

Bei Sanierung des jetzigen Sportbads inkl. Anbau eines neuen Lehrschwimmbeckens reicht eine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden B-Plans.

Kosten insgesamt	-	+
		bei Sanierung plus neues LSB

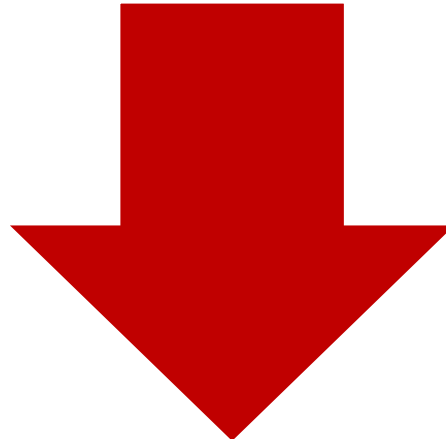
Sportbadsanierung/Neubau

➤ Sanierung

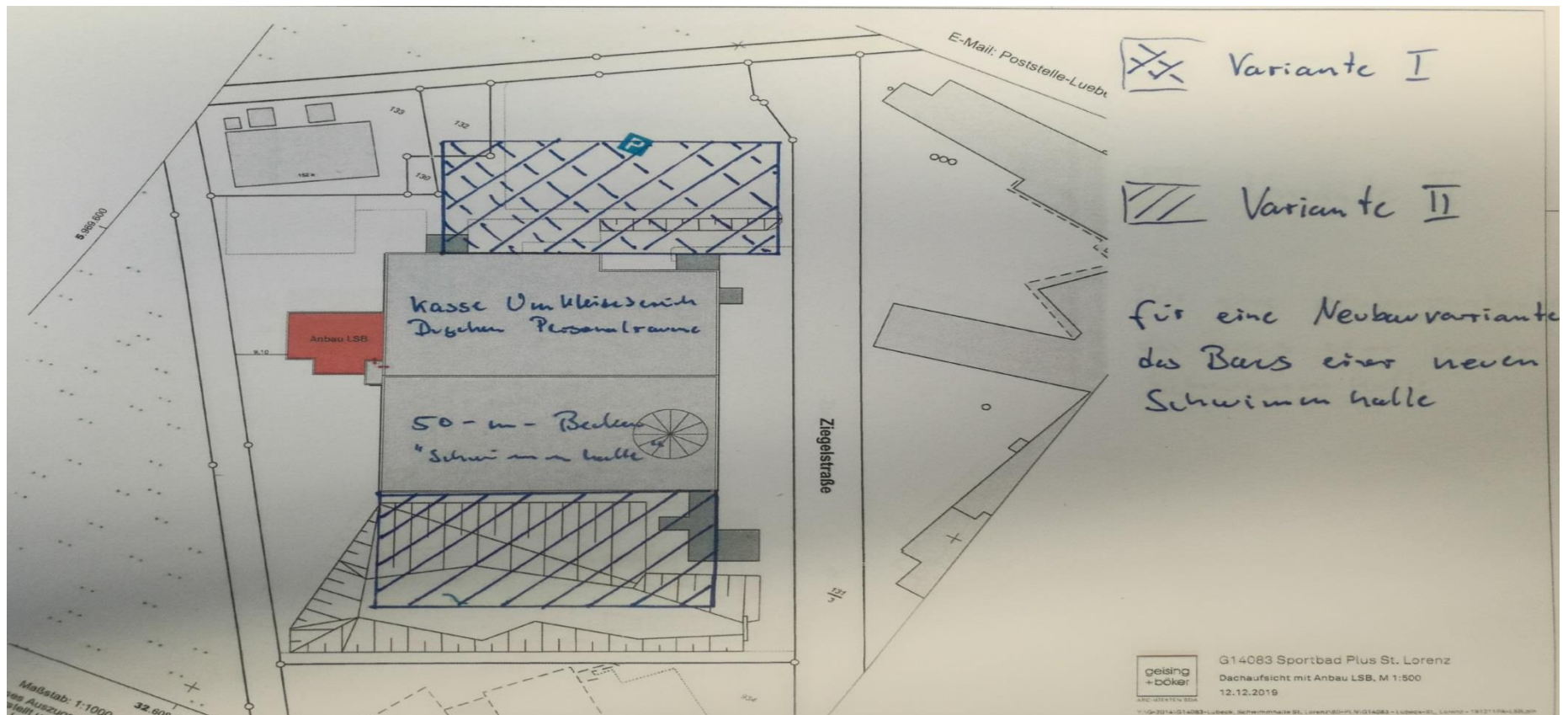


Vorteile: Kosten niedriger & planbarer, kürzere Bauzeit,

Nachteile: Gebäudesubstanz bleibt 50 Jahre alt,
Weniger Möglichkeiten - Nachhaltigkeit



Sportbadsanierung/Neubau

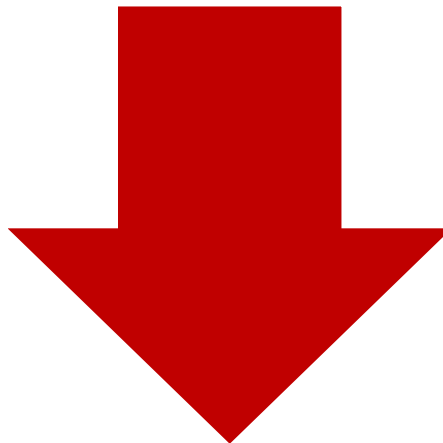


Sportbadsanierung/Neubau

➤ Neubau



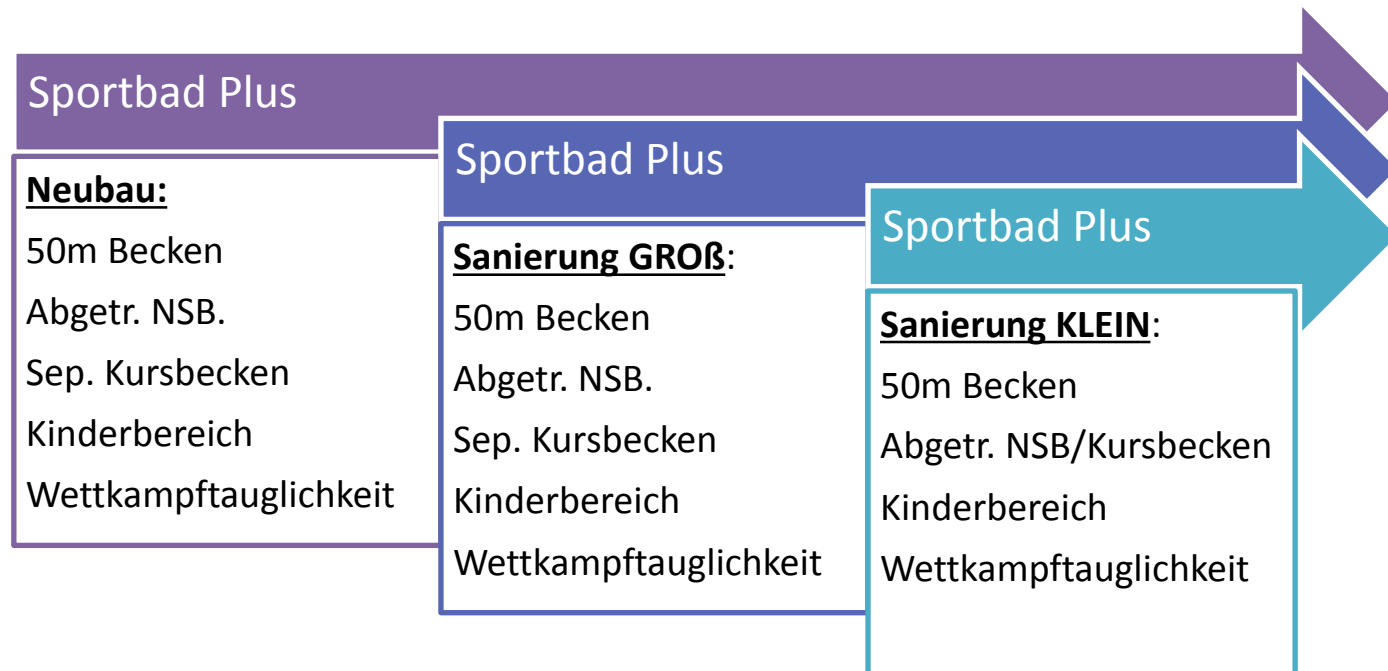
Vorteile: Parallelbau möglich ohne Nutzungsausfall, Optimierungsmöglichkeiten im Grundriss, Schalldämmung, Neuer Standort – neue Chancen, mehr Energiesparmöglichkeiten – Nachhaltigkeit



Nachteile: höhere Erstellungskosten, Suche nach dem geeigneten Grundstück gestaltet sich schwierig, Grundstückskosten, Altstandort muss wieder hergestellt werden - Nachnutzung

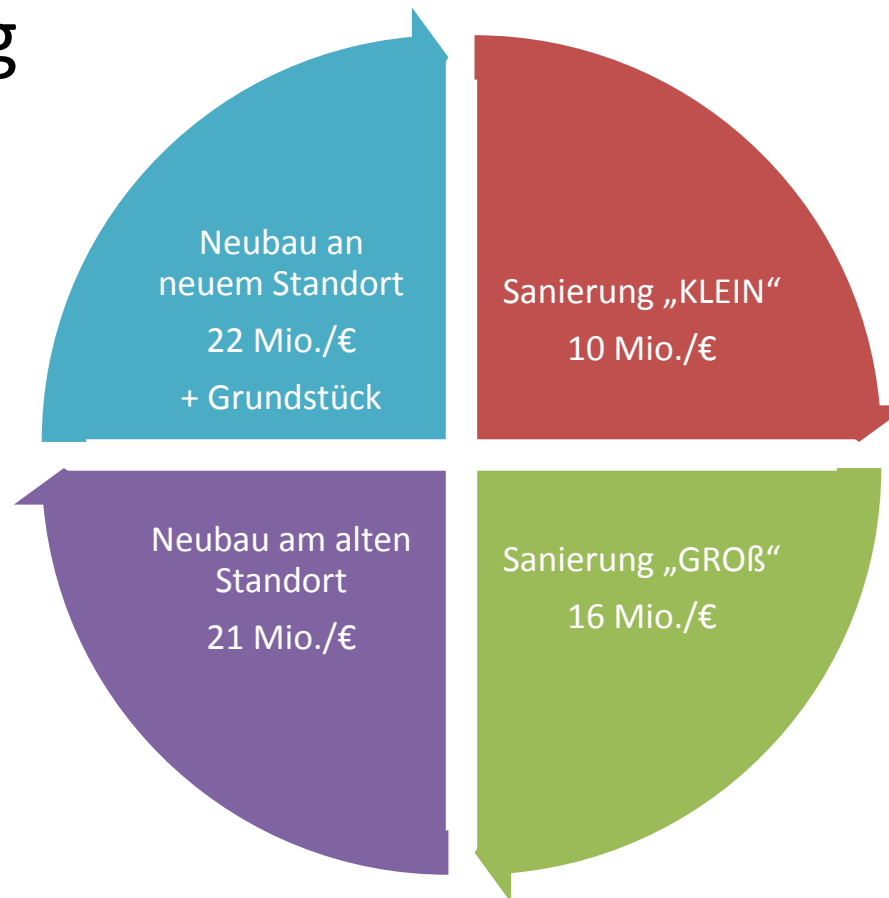
Sportbadsanierung/Neubau

➤ Variantenentscheidungen



Sportbadsanierung/Neubau

➤ Kostenschätzung



Sportbadsanierung/Neubau

- Fazit: Da wir über kein geeignetes Alternativgrundstück verfügen, macht, für eine absehbare Realisation, aus unserer Sicht, nur die „Große Sanierungsvariante“ am bisherigen Standort Sinn. Zur Vermeidung längerer Schließungszeiten für alle Nutzer kann in mehreren Etappen gebaut werden.
- Außerdem können wir m.d. Sanierungsprojekt einen Fördermittelantrag für Bundesmittel (max. 3 Mio.€) stellen.

Sportbadsanierung/Neubau

➤ Zeitplan/To Do:

