



| | |
|----------------------------|------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 09.03.2023 |
| Rat | 30.03.2023 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 140/2023-6 |
| Stand | 02.03.2023 |

Betreff Neubau Hallenfreizeitbad

Beschlussentwurf Haupt- und Finanzausschuss

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
Siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beauftragt die Verwaltung

a) mit dem Neubau eines Hallenbades wie folgt:

- einem 25 m Becken mit integrierter Sprungkuhle (1 und 3 m Brettern) und mit schräg verlaufendem Beckenboden von ca. 1,50 m bis 3,50 m,
- einem thermisch und optisch abgetrennten Nichtschwimmerbecken (ca. 10 x 10m) mit einem Hubboden und einer Wassergewöhnungstreppe,
- der planerischen und statischen Berücksichtigung der späteren Realisierung eines Ninja- Parcours über dem 25m Becken,
- einem Kleinkindspiel- und –Wassergewöhnungsbecken mit Trockenbereich,

b) das Freibad unter Halbierung seiner Wasserfläche zu sanieren,

c) die Sauna in der bisherigen Form beizubehalten und an das neue Hallen- und Freizeitbad anzubinden,

d) Räumlichkeiten für ein privates gesundheitsorientiertes Fitnessstudio bzw. einer Physiopraxis mit angeschlossenem Fitnessstudio vorzusehen,

e) spätestens nach Errichtung des neuen Hallen- und Freizeitbades das bisherige Hallenbad zurückzubauen.

Sachverhalt

1. Beschlusslage:

Die aktuelle Beschlusslage ist in der Niederschrift zur Ratssitzung Nr. 59 Vorlage 327/2021-2 festgehalten.

2. Wiedereintritt in die Grundlagenermittlung aufgrund aktueller Entwicklungen mit dem Ergebnis der Workshopvariante

Kurz nach der Beschlussfassung im Frühsommer 2021 hat sich jedoch die Notwendigkeit ergeben, hier zunächst einmal noch einen Schritt zurückzugehen und in die

Grundlagenermittlung einzusteigen, also das gesamte Konzept noch einmal zu überdenken.

So haben seit der Erstellung des DGfDB –Gutachtens verschiedene Ereignisse Einfluss auf das Projekt genommen:

Während die Stadt Bornheim nahezu zeitgleich mit dem Beschluss, ein neues Schwimmbad zu bauen, ihren Klimaneutralitätsbeschluss fasste, wurde – ebenfalls nur wenig später- in der Schwimmbadbranche bereits heiß diskutiert, ob man sich in diesen Zeiten überhaupt noch ein Außenbecken mit einer Wassertemperatur von 30 Grad und einer ganzjährigen Öffnung unter Klimaaspekten leisten könne.

Dann geschah die Flutkatastrophe im Ahrtal, an der Erft und weiteren Orten, die ebenfalls noch einmal ganz dringenden Handlungsbedarf in Bezug auf Klimaauswirkungen auch von Investitionen sowohl auf kommunaler als auch auf Landes- und Bundesebene vor Augen führte.

Aus verschiedenen Gründen hat mittlerweile auch eine deutliche Verteuerung der Baukosten sowie der Finanzierungskosten stattgefunden. Beide Phänomene zusammen erschweren es der Stadt Bornheim, die Aufgabe der Finanzierung des Projektes darzustellen.

Die immense Verteuerung der Energiekosten, die dann Anfang 2022 durch den Angriffskrieg auf die Ukraine eintrat, gab weiteren Anlass zu einer kritischen Überdenkung des Projektes.

Die Verwaltung tritt jedoch trotz all dieser Entwicklungen nach wie vor dafür ein, dass zukünftig weiterhin ein Schwimmbad in Bornheim vorhanden sein muss.

Nur so kann das Schwimmen den Bornheimer Bürgern ohne lange Fahrtwege vor Ort als Breitensport angeboten werden, der in Deutschland sehr beliebt ist, eine lange Tradition hat und sich auf die Gesundheit sehr förderlich auswirkt. Fast noch wichtiger ist es, Kindern und Jugendlichen das Erlernen des Schwimmens zu ermöglichen, um sie so zeitlebens wirkungsvoll vor einem Badeunfall mit möglicherweise tödlicher Folge zu beschützen.

Aus den zuvor genannten Gründen hat es in den letzten Monaten in Zusammenarbeit mit Herrn Kettler (Bäderberatung), der eine lange einschlägige Berufserfahrung im Zshg. mit Schwimmbadprojektierung und Schwimmbadbetrieb hat, auf mehrheitlichen Wunsch des Rates eine intensive Phase mit einigen Workshops gegeben, an denen sowohl Ratsmitglieder, als auch Nutzergruppen, Beschäftigte des derzeitigen HFB und auch interessierte Bürger teilgenommen haben.

Dies hat zu einer Wasserflächenkonzeption geführt, die im Rahmen eines noch funktionalen Neubaus eines Hallenbades (also keines Spaßbades) den optimalen Rahmen für verschiedene Bedürfnisse von Schulen, Vereinen, Kindern- und Jugendlichen und allgemein den Bornheimer Bürgern bieten würde.

Diese Konzeption gem. Workshopergebnis würde zu Planungs- und Baukosten von derzeit grob geschätzten **36.205.000,00 €** führen.

Die beauftragte Kostenschätzung durch einen Architekten beinhaltet eine Sicherheitsreserve von ca. 10 %, da seiner Einschätzung nach für die kommenden Jahre von allenfalls wieder „normalen“ Kostensteigerungen gem. der früher üblichen Inflationsrate auszugehen ist.

Die Konzeption gem. Workshopergebnis besteht aus:

a) Dem Hallenbad inkl. Umkleide- und Nebenräumen mit einer Gesamtfläche von 3.275 qm BGF (inkl. 1.315 qm Nebengebäuden), und zwar

- einem 25m Becken mit 6 Schwimmbahnen und einem Hubboden
- einem ca. 10 x 12 m großen Multifunktionsbecken mit 1 und 3m Sprungmöglichkeiten und ebenfalls einem Hubboden, der von 3,5m bis 0,00 m verstellbar ist

- einem thermisch und akustisch abgetrennten Nichtschwimmerbecken (ca. 10 x 10 m) mit Wassergewöhnungstreppe und Hubboden (N5)
- einem ca. 80 qm großen Kleinkindbereich mit Wasserbecken und Spielelementen
- der planerischen Einbeziehung der Möglichkeit einer – ggfs. später zu realisierenden – Innenrutsche
- der planerischen und statischen Berücksichtigung der späteren Realisierung eines Ninja-Parcours über dem 25m Becken und der planerischen und statischen Berücksichtigung der späteren Realisierung einer Kletterwand über dem Multifunktionsbecken,

b) aus dem unter Halbierung seiner Wasserfläche sanierten Freibad,

c) der Beibehaltung der Sauna in der bisherigen Form und ihrer Anbindung an das neue Hallen- und Freizeitbad,

d) Räumlichkeiten für ein privates gesundheitsorientiertes Fitnessstudio bzw. einer Physio- praxis mit angeschlossenem Fitnessstudio,

e) der Erschließung des Bades, Freibades und der Außenanlagen

(Noch) nicht berücksichtigt ist ein Wohnmobilstellplatz.

Die Durchführung der Workshops mit Herrn Kettler hat wertvolle Aufschlüsse über ein mehrheitsfähiges Wasserflächenkonzept ergeben und die Akzeptanz aller weiteren Planungen in der Bevölkerung gestärkt. Dies gilt, auch wenn zwischenzeitlich eingetretene Ereignisse letztlich unter Umständen zur Realisierung einer abweichenden Variante führen sollten.

3. Basisvariante:

Entscheidet sich die Stadt aus Gründen der Kostenersparnis für die Basisvariante gem. dem Beschlussentwurf, stellen sich die Kosten so dar, dass von einer Planungs-/Bau- und Sanierungssumme von ca. 33.000.000,00 € auszugehen ist.

Würde man hier noch den relativ großzügig bemessenen Wassergewöhnungs- und Kleinkinderspielbereich weglassen, ergebe dies ein weiteres Sparpotential von ca. 2 Millionen Euro

Weitere erhebliche Einsparungen ergeben sich in diesem Fall u.a. bei den Energiekosten. An dieser Stelle ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eigentlich alle in letzter Zeit fertig gestellten kommunalen Schwimmbäder einen solchen Kleinkinderbereich aufweisen.

4. Folgekosten: Bauunterhaltung, Abschreibung, Betriebskosten

An dieser Stelle können nicht sämtliche Folgekosten genau beziffert werden, da dies ein betriebswirtschaftliches Gutachten erfordern würde, siehe jedoch die vorläufige Berechnung von Bau-/Kredit-/Abschreibungskosten sowie Instandhaltungs- und Betriebskosten auf Basis anerkannter Pauschalen. In einer weiteren Tabelle werden die aktuellen Betriebskosten durch den SBB dargestellt.

Bei den Wärmekosten ist voraussichtlich mit einer Ersparnis von ca. 40-50 % zu rechnen. Im Bereich Stromversorgung durch PV kann eine Kostenersparnis von ca. 30-40% angenommen werden.

Die derzeitigen Energiekosten sind aus der als Anlage aufgeführten Tabelle des SBB ersichtlich. Diese dürften sich ab 2022 wegen der Verteuerung der Energiekosten mittlerweile deutlich erhöht haben.

Die sonstigen Kosten dürften in etwa den jetzigen HFB-Kosten entsprechen.

6. Begründung für die Nichteinbindung privater Investoren:

Wenn eine Stadt ein Hallen- bzw. Freibad im Rahmen der Daseinsvorsorge betreibt, beabsichtigt sie nicht, damit Gewinn zu erwirtschaften. Dies ist auch gar nicht möglich, da ein solches Bad in der Regel ein Zuschussbetrieb ist; darum kann Ziel dann nur sein, dieses Bad möglichst wirtschaftlich zu betreiben, Betriebskosten möglichst gering zu halten und somit den Zuschussbedarf zu minimieren.

Dies gilt auch für die Stadt Bornheim, wenn entweder das in den Workshops erarbeitete Wasserflächenkonzept oder aber eine Basisvariante in Gestalt eines neuen Hallenfreizeitbades realisiert werden soll. In beiden Fällen ist kein überregional wirkendes Spaßbad/Freizeitbad geplant. Für private Investoren ist es zwingend, Gewinne zu erwirtschaften, und zwar nicht nur geringfügig. Da sie zudem den Bau eines Bades zu wesentlich ungünstigere Konditionen als eine Stadt am Kapitalmarkt finanzieren müssen und Fördergelder im Regelfall nicht erhalten können, verstärkt das den wirtschaftlichen Druck. Wenn ein Investor das Bad bauen und betreiben würde, dann würden die Eintrittspreise für den öffentlichen Badebetrieb eher auf die eines Spaßbades hinauslaufen und wohl deutlich mehr als 10,-€ betragen.

Investoren für Bäder nutzen zudem oft die Stadt als Grundstücksgeber und „Ankermieter“ für das Schulschwimmen zu ihren Konditionen, brauchen zahlungskräftige Kundschaft dann aber vor allem in Spa, Wellness, Sauna und oder Gastrobereichen. Und genau hier spricht der ca. 20 km nah gelegene Standort der privaten Therme Euskirchen gegen Bornheim. In Anbetracht der Nähe der Therme Euskirchen ist unter den derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtbedingungen und dem deckungsgleichen Einzugsbereich kaum davon auszugehen, dass ein Investor bereit wäre, mit dem der Euskirchener Therme in Form eines Spaßbades/Freizeitbades in Bornheim zu konkurrieren. Für „normale“ in der Struktur ausgewiesene Schul- und Vereinsschwimmbäder mit einem gewissen Freizeitangebot sind aktuell keine funktionierenden Investorenmodelle bekannt.

Viele private Gesellschaften, die hier mal im Rahmen eines PPP-Modells tätig waren, sind insolvent und vom Markt verschwunden. Oft sind die Bäder mit aufgestautem Unterhaltungsaufwand an die Städte zurückgefallen und dann von Eigenbetrieben / -gesellschaften oder den Energieversorgern wie Stadtwerken (s. z.B. Hildesheim) übernommen worden. Lässt die Stadt einen Privaten das Bad im Rahmen einer Totalunternehmenschaft bauen (dieser könnte dann auch eine Finanzierung mit anbieten), so wird dies im Endeffekt grundsätzlich immer teurer. Die Stadt verzichtet in diesem Fall in der Regel nach einer europaweiten Ausschreibung auf ihren Einfluss im Planungs- und Bauprozess. Alle notwendigen Ziele, Quantitäten und Qualitäten sind im Vorfeld der Ausschreibung in ein Pflichten- und Leistungsverzeichnis (Funktion, technische Ausrüstung, energiepolitische Ziele und Qualitäten der zu verbauenden Produkte) aufzunehmen. Dazu wäre zudem zu prüfen, ob eine kommunalaufsichtliche Genehmigung notwendig und auch möglich wäre.

Städte müssen dann oftmals dem Investor verbindlich zusagen, mindestens für die nächsten 20 Jahre den aus dem Badbetrieb entstehenden Verlust zu tragen. Diese Zusagen nutzen die Investoren dann, um bei den Banken die Besicherung der Kredite nachzuweisen. Es besteht die Gefahr, dass die Verlustübernahmezusagen evtl. verkauft werden können und die Durchsetzung der Betreiberpflichten zumindest dann schwierig wird, wenn der Investor/Betreiber seinen Betrieb, meistens in Form einer Betriebsgesellschaft (GmbH), aufgibt, etwa bei Insolvenz. Zudem ist in dieser Konstellation das europäische Beihilferecht zu beachten.

Große Probleme entstehen in diesen Fällen oft auch dadurch, dass notwendige Erhaltungsmaßnahmen nicht regelmäßig erfolgen und es fast immer zu einem Investitionsstau kommt. Bei Schädigungen an wichtigen technischen Elementen ist regelmäßig ein Streit darüber vorprogrammiert, wer für Reparatur/Erneuerung zuständig ist.

Die entsprechenden Betreiberverträge so wasserdicht und in die Einzelheiten gehend zu gestalten, gelingt offensichtlich fast nie.

Es ist zwar auch vorstellbar, dass die Stadt Bornheim das Bad in Form eines Geschäftsbesorgungsvertrages von einem Privaten betreiben lässt. Ein solches Geschäftsbesorgungsmodell betreiben mehrere Gesellschaften (Monte Mare, GMF, Aquapark). Ziel eines solchen Modells ist es, sich als Kommune durch Regelungen im Geschäftsbesorgungsvertrag noch gewissen Einflussmöglichkeiten zu sichern, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeitsideen der freien Privatwirtschaft zu nutzen. Da die Stadt dem Geschäftsbetreiber aber den durch den Badbetrieb entstehenden Verlust zuzüglich Management-Kosten erstatten müsste, ist diese Variante im Endeffekt nicht günstiger als der Betrieb durch die Stadt selbst. Die Möglichkeit einer solchen Betriebsführung durch einen Geschäfts-betreiber hat die Stadt zudem aber auch nach einem Bau in Eigenregie.

7. Zeitliche Umsetzung

Der in Anlage beigefügte Zeitplan ist mit dem zu beauftragenden Planer konkret auszuarbeiten.

8. Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Text und Anlagen

Auswirkungen auf das Klima

1. Grundeinschätzung

- Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.
 Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

2. Klima-Test

Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

- positiv
 negativ
→ weiter bei 3.

3. Begründung

Zwar handelt es sich um einen Neubau, jedoch hätte der Weiterbetrieb erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima, die nicht zu vertreten sind. Der Neubau bietet die Chance auf eine weitgehende Sicherstellung der Energieversorgung durch erneuerbare Energien und bedeutet perspektivisch einen Schritt in Richtung der angestrebten Klimaneutralität der Stadt Bornheim.