



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbäder Schwabach GmbH; Hr. Klinger	Bürgermeister- und Presseamt / BMPA/J.R.

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert

Projekt Neues Hallenbad; Entscheidung über Finanzierungsvorbehalt

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	24.06.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.06.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die unter Finanzierungsvorbehalt stehenden Pläne zum Neubau eines Hallenbads werden vorerst nicht weiter geführt. Die von der Stadtbäder GmbH betriebenen Vergabeverfahren zur Auswahl von Architekten und technischer Gebäudeausrüstung sind aufzuheben.
2. Das bestehende Hallenbad wird – solange technisch und wirtschaftlich möglich – weiterbetrieben.
3. Es sind Kooperationsmodelle mit anderen Kommunen zum gemeinsamen Betrieb eines Hallenbades zu prüfen.
4. Die Stadt Schwabach beauftragt den Oberbürgermeister, in der Gesellschafterversammlung der Städtischen Werke GmbH entsprechende Beschlüsse herbei zu führen.
5. Der gestellte Förderantrag bei der Regierung von Mittelfranken ist zurück zu ziehen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Ersparte Investitionskosten der Stadtbäder Schwabach GmbH und Wegfall des Defizitausgleichs mit städtischen Haushaltsmitteln an die Städtischen Werke Schwabach GmbH.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Ausgangspunkt für das Projekt Neues Hallenbad war ein Gutachten des TÜV Rheinland aus dem Jahr 2009 über das sanierungsbedürftige städtische Hallenbad und den hierfür ermittelten Sanierungsaufwand.

In der Sitzung des Stadtrates am 29. Juni 2012 wurde dem Neubau eines Hallenbades auf dem Grundstück des Parkbades grundsätzlich zugestimmt. Die Trägerschaft sowie die Planung zur baulichen Umsetzung sollte demnach durch die Stadtbäder Schwabach GmbH erfolgen. Die endgültige Realisierung wurde unter Finanzierungsvorbehalt gestellt.

Aufgrund der gestiegenen Kostenansätze für den Neubau und wegen der momentanen Konsolidierung des städtischen Haushalts wird vorgeschlagen, den Neubau des Hallenbads vorerst nicht weiter zu verfolgen.

II. Auftrag des Stadtrats

Ausgangspunkt für das Projekt Neues Hallenbad war ein Gutachten des TÜV Rheinland aus dem Jahr 2009 über die Sanierungsbedürftigkeit des Hallenbads.

In der Sitzung des Stadtrates am 29. Juni 2012 wurde dem Neubau eines Hallenbades auf dem Grundstück des Parkbades unter dem Vorbehalt der Finanzierung grundsätzlich zugestimmt:

1. *Der Stadtrat stimmt dem Neubau eines Hallenbads auf dem Grundstück des Parkbades und der Aufgabe des alten Standorts im Schulzentrum Mitte grundsätzlich zu.*
2. *Das Bad soll mit dem Mindestprogramm (also ohne Zusatzbausteine Z1 bis Z4) umgesetzt werden. Mögliche Synergieeffekte mit dem Betrieb des Parkbades sind auszuschöpfen.*
3. *Die Planung soll mit der Variante 5-Bahnen (Beckenbreite 12,5 Meter) umgesetzt werden. <ergänzender Beschluss vom 26.7.2012>*
4. *Es ist eine Trägerschaft durch die Stadtbäder Schwabach GmbH anzustreben. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Städtische Werke Schwabach GmbH ein entsprechendes Model zu entwerfen.*
5. *Die Planung zur baulichen Umsetzung ist sofort zu erstellen. Weiter ist ein Finanzierungskonzept und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen.*
6. *Die tatsächliche Umsetzung des Neubauprojekts steht unter Finanzierungsvorbehalt. Dazu sind die weiteren Entscheidungen des Stadtrats zu den Projekten „Altes DG“, „Markgrafensaal“ und „Zentrale Verwaltung“ abzuwarten.*
7. *Das bestehende Hallenbad ist nach Möglichkeit bis zu Eröffnung des neuen Bades weiter zu betreiben. Allerdings kann es vorzeitig geschlossen werden, sobald größere Investitionen und/oder Instandhaltungen zum Weiterbetrieb erforderlich werden.*
8. *Es erfolgt eine Prüfung der förderfähigen Nachnutzung des momentanen Standortes.*

Die Planung zur baulichen Umsetzung sollte sofort beginnen. Eine erste **grobe Kostenprognose ergab eine Investitionshöhe von ca. 6,1 Mio. € netto**. Unter Annahme einer Förderung in Höhe von ca. 2 Mio. € hatten sich Kosten in Höhe von 4,1 Mio € netto ergeben, die von der Stadtbäder Schwabach GmbH zu übernehmen gewesen wären.

III. Erfolgte Planungsschritte und Status Quo

1. Steuerrechtliche Untersuchung:

Im Zuge der Untersuchungen konnten alle Fragestellungen bezüglich der steuerlichen Wirkung der Übertragung des Hallenbades auf die Stadtbäder Schwabach GmbH positiv geklärt werden.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich so geändert, dass der Neubau des Hallenbades auf dem Parkbadgelände möglich wäre.

3. Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt beabsichtigt, den Neubau des Hallenbades über die Stadtbäder Schwabach GmbH abzuwickeln. Das bedeutet, die GmbH baut im eigenen Namen auf eigene Rechnung. Nach Nr. 4.2 FA-ZR ist dies dann aus Sicht der Stadt, die Empfängerin der FAG-Förderung bleibt, ein Vorhaben eines anderen Maßnahmeträgers, an dem sich die Stadt mit einem Zuschuss zu den Bau- oder Erwerbskosten beteiligt. Der Staat beteiligt sich dann gegenüber der Stadt an diesem Zuschuss mit einer Zuweisung.

Basis für die Berechnung der FAG-Förderung ist die Höhe des städtischen Zuschusses, der mit der Stadtbäder GmbH vertraglich zu vereinbaren ist. Dies bedeutet, dass die Stadt gezwungen ist, einen Baukostenzuschuss in Höhe der vollen Kostenrichtwerte zu geben, um die volle staatliche Förderung zu erreichen. Eine Minderung des städtischen Zuschusses würde eine Minderung der staatlichen Förderung bedeuten. Der Kostenrichtwert ist hier die Obergrenze für die Berechnung der Förderung. Baukostenmehrungen blieben ohne Auswirkung auf deren Höhe.

Für den Hallenbadneubau als Dreifach-Übungsstätte beträgt der Kostenrichtwert aktuell 5.429.200 € (brutto). Nachdem die Stadtbäder GmbH vorsteuerabzugsberechtigt ist, wird die Förderung nur nach den Netto-Beträgen berechnet. Hier kann dann nur der Kostenrichtwert netto in Höhe von rd. 4.562.350 € zu Grunde gelegt werden. Aus dieser Summe können wir mit einer FAG-Förderung in Höhe von etwa 40 v.H., etwa 1.824.940 € rechnen.

Der städtische Baukostenzuschuss in Höhe von 4.562.350 € ist gegenüber der Stadtbäder GmbH mit 7 v.H. Umsatzsteuer für Schulschwimmen zu beaufschlagen und erhöht sich so auf rd. 4.881.700 €. Unter Berücksichtigung der staatlichen FAG-Zuwendung verbleibt **für die Stadt ein an die Stadtbäder GmbH zu leistender Netto-Investitionszuschuss in Höhe von rd. 3.056.760 €**. Diese Summen können sich aufgrund der noch zu verabschiedenden FA-ZR 2014 noch erhöhen.

Im Oktober 2013 wurde bereits ein Förderantrag bei der Regierung von Mittelfranken gestellt. Die Erhöhung der Kostenrichtwerte nach der neuen FA-ZR 2014 würde trotzdem berücksichtigt werden, nachdem die vertragliche Vereinbarung über den Baukostenzuschuss noch nicht abgeschlossen ist.

4. Ergebnis europaweite Ausschreibungen

Die Stadtbäder Schwabach GmbH wurde beauftragt, die weiteren Planungsvorbereitungen und Planungen für das neue Hallenbad entsprechend durchzuführen. Dazu wurden die Architektenleistungen des Hallenbads und die

Leistungen zur technischen Gebäudeausrüstung europaweit ausgeschrieben.

Die europaweite Ausschreibung für die Technische Gebäudeausrüstung wurde am 22.03.2013 im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Auftragsgespräche dazu fanden am 11.03.2014 statt. Eine Beauftragung eines Bieters hat noch nicht stattgefunden.

Die europaweite Ausschreibung für die Durchführung eines mehrstufigen Verfahrens für die Architektenleistungen wurde am 14.02.2013 veröffentlicht. Am Ende des Verfahrens wurden drei Bieter/ Architekten am 03.06.2014 zur Präsentation ihrer Entwürfe eingeladen. Eine Beauftragung eines Bieters hat noch nicht stattgefunden.

Die im Rahmen des Verfahrens aktualisierten Kostenschätzungen für das geplante Hallenbad liegen mittlerweile 5,3 zwischen 5,6 MioEUR netto. Erfahrungsgemäß sind hier noch Abweichungen von bis zu 20% zu erwarten.

Die anderen Gewerke wurden noch nicht ausgeschrieben. Die gesamten Baunebenkosten können bei einem Projekt in dieser Größe mit 15-20% angenommen werden. Bei diesem Projekt wurde ein Betrag von ca. 1 MioEUR netto an Nebenkosten geschätzt.

Damit ergeben sich zu den ersten Annahmen aus der Grobstudie des Jahres 2012 deutlich gestiegene Kostenansätze. In der Studie war noch von einem Gesamtbetrag von rund 6,1 MioEUR ausgegangen worden.

Damit ergibt sich folgende aktualisierte Kostenschätzung, links günstigster Schätzwert für Baukosten, rechts teurerer Wert:

reine Baukosten:	5,30 MioEUR	5,60 MioEUR
zzgl. 20% Abweichung	1,06 MioEUR	1,12 MioEUR
<u>zzgl. Baunebenkosten ca. 1,00 MioEUR</u>		<u>1,00 MioEUR</u>
Gesamtbetrag netto:	7,36 MioEUR	7,72 MioEUR

5. Status Quo „altes“ Hallenbad

Der bauliche Zustand des sanierungsbedürftigen Hallenbads wurde in dem Gutachten des TÜV Rheinland aus dem Jahr 2009 festgehalten. Seit 2009 wurden entsprechende/ dringende Reparaturmaßnahmen vorgenommen, die den Zustand des Hallenbads aber nicht verbessert haben.

In einem Bericht der Bayerischen Akademie für Verwaltungs-Management aus dem Jahr 2012 wurde folgendes über den Zustand des Hallenbads festgestellt:

„Das 1970 erbaute und 2001 in Teilen sanierte Bad ist in großen Teilen in einem Zustand, der sehr wartungsintensiv ist. Auch ist, bedingt durch das Alter und dem damit verbundenen schlechten Zustand mancher Anlagenteile mit einem Totalausfall und auch mit Badschließung zu rechnen. Der Betrieb ist sehr personal- und energieintensiv.“

Im Zeitraum September 2013- Mai 2014 besuchten ca. 26.200 Gäste das Hallenbad. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- ca. 12.000 verkaufte Eintrittskarten
- ca. 5.800 Besucher Vereine
- ca. 8.400 Besucher Schulen

(Zum Vergleich: das Parkbad hatte am letzten Pfingstmontag 5.100 Badegäste)

In der städtischen Ergebnisrechnung ist für das Jahr 2013 ein Defizit in Höhe von rd. 334 TEUR für den Betrieb des Hallenbades gebucht. Darin enthalten sind die Kosten für die Betriebsführung durch die Stadtbäder GmbH.

IV. Kostensituation

1. Städtischer Haushalt

- a) Aus der Berechnung der FAG-Förderung (oben unter 3.) ergibt sich für die Stadt ein **Netto-Anteil in Höhe von voraussichtlich 3.057 T€, der im Finanzhaushalt abzubilden ist**. Der Finanzhaushalt 2014 sieht keine Haushaltsansätze vor. Im Finanzplan sind im Planungszeitraum 2015 bis 2017 bisher Auszahlungen in Höhe von insgesamt 4.855 T€ und eine FAG-Förderung in Höhe von 1.815 T€ eingeplant. Die Zahlen weichen aufgrund damals geschätzter Kostenrichtwerte vor Inkrafttreten der FA-ZR 2013 von den aktuell beschriebenen Werten ab.
- b) Die Regierung von Mittelfranken hat in Ihrer Haushaltsgenehmigung zum Haushalt 2014 die Kreditaufnahmen unter Auflagen genehmigt. U.a. wird festgelegt, dass im Haushaltsjahr 2014 zur Verbesserung der Salden im Ergebnis- und Finanzhaushalt ein Betrag in Höhe von 2.500 T€ zu erbringen ist. Davon ist ein Teilbetrag von 500 T€ im Ergebnishaushalt zu erbringen. Die Regierung sieht vor allem die finanzielle Entwicklung im derzeitigen Planungszeitraum bis 2017 kritisch. Es wird angemerkt, dass der Investitionsbedarf mit dem vorhandenen Finanzrahmen nicht abgedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde aufgegeben, neue Investitionsprojekte (hierunter fallen auch Investitionszuschüsse) auf unbedingt notwendige Maßnahmen zu beschränken. Zudem wurde dringend empfohlen, auch etwaige unmittelbare oder mittelbare den städtischen Haushalt belastenden Folgekosten, z.B. für den Betrieb von Einrichtungen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

2. Wirtschaftliche Belastung der Städtischen Werke GmbH

- a) Die wirtschaftliche Belastung durch den Bau und Betrieb des neuen Hallenbads lässt sich entlang einer Vorstudie nur grob schätzen. Unterstellt, die komplette Investition für das neue Bad würde durch die Stadtbäder Schwabach GmbH getragen, würde der Verlust der Stadtbäder in den nächsten Jahren um ca. 700 T€ auf 1.200 T€ ansteigen. Soweit ein Teil der Investition bei der Stadt Schwabach stattfinden muss (siehe oben), würde sich dieser Verlust teilweise hin zur Stadt Schwabach verschieben.
- b) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns der Städtischen Werke Schwabach GmbH darf nicht überfordert werden. Sowohl die bekannt hohen Verluste des Stadtverkehrs sowie des Parkbades als auch die aufgrund des Wettbewerbs schwieriger werdende Situation bei den Stadtwerken führen aller Voraussicht dazu, dass die durch den Neubau entstehenden zusätzlichen Verluste nicht mehr im Konzern Städtische Werke ausgeglichen werden können und die Stadt Schwabach z.B. über einen festen jährlichen Verlustausgleich den Städtischen Werken Finanzmittel zur Verfügung stellen muss.

V. Beschlussvorschlag

1. Derzeit keine Umsetzung des Grundsatzbeschlusses

Angesichts der erheblichen Belastung des Stadthaushaltes durch den *Bau* und des Ergebnisses im Stadtwerkekonzerns durch den *Betrieb* eines neuen Bades wird in Einvernehmen mit den Fraktionsvorsitzenden vorgeschlagen, die Planungen für ein neues Hallenbad bis auf Weiteres „auf Eis“ zu legen.

2. Weiterbetrieb bestehendes Hallenbad

Das bestehende Hallenbad sollte – solange technisch und wirtschaftlich möglich – weiterbetrieben werden. Eine genaue Prognose der Lebensdauer ist nicht möglich. In den laufenden Betrieb wird auch weiterhin investiert. Sollten allerdings erhebliche Investitionen zu tätigen sein oder die grundsätzliche Erneuerung technischer Systeme anstehen, würde der Badebetrieb enden, soweit bis dahin keine anderslautende Entscheidung getroffen wird. Grundlegende Investitionen wären nur im Rahmen einer Generalsanierung des Bades sinnvoll. Eine Generalsanierung wurde bisher ausgeschlossen. In Cham (Neueröffnung 2009) wurde das baugleiche Hallenbad inkl. Turnhalle für ca. 6,4 Mio. € brutto generalsaniert. Eine Sanierung von Betonbauten aus den 70er Jahren kann erfahrungsgemäß zu nicht kalkulierbaren Mehrkosten führen. Das bestehende Gebäude energetisch zu dämmen ist wahrscheinlich nur mit großem Aufwand möglich.

3. Kooperationen mit Nachbargemeinden

Aufgrund der hohen Kostenbelastung für eine einzelne Kommune sowie des Bedarfs an gemeindeübergreifenden Schwimmmöglichkeiten soll untersucht werden, ob eine Kooperation mit anderen Kommunen eingegangen werden kann, um einen Neubau eines Hallenbads gemeinsam zu realisieren. Immer weniger Gemeinden können die steigenden Lasten für eigene Bäder alleine stemmen und versuchen sich in interkommunaler Zusammenarbeit.