



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	<b>BV/0181/2014</b>		<b>Datum:</b>	<b>28.04.2014</b>
<b>Oberbürgermeister</b>				
<b>Verfasser:</b>	<b>20-Kämmerei und Steueramt</b>	<b>Az:</b>		
<b>Gremienweg:</b>				
<b>12.05.2014</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP                      nicht öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>22.05.2014</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP                      öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>Betreff:</b>	<b>Grundsatzbeschlüsse Neubau Hallenbad</b>			

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtrat beschließt

- unter dem Vorbehalt, dass die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion keine kommunalaufsichtsbehördlichen Bedenken gegen die nachstehenden Beschlüsse äußert – wie folgt:

- 1) Die von der Verwaltung vorgesehene Schwimmbadkonzeption soll weiter verfolgt werden. Das dem Konzept zu Grunde liegende Anforderungsprofil stellt die bedarfsorientierte Ausrichtung eines neu zu bauenden Hallenbades dar.
  
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Maßnahmen zum Neubau eines Hallenbads einzuleiten.
  
- 3) Die Finanzierung des Hallenbadneubaus soll durch die Stadtwerke Koblenz GmbH oder eine von dieser noch zu gründenden Tochtergesellschaft erfolgen. Das zu Grunde zu legende Finanzierungsmodell bleibt einem späteren Beschluss des Stadtrates vorbehalten.
  
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt unter Einbeziehung der Stadtwerke und eines externen Wirtschaftsprüfers, das wirtschaftlich optimale Betriebskonzept zu ermitteln. Hierbei sollen insbesondere die besonderen ertragsteuer-, umsatzsteuer- und EU-beihilferechtlichen Aspekte berücksichtigt werden. Über das Ergebnis soll die Verwaltung den Stadtrat gesondert unterrichten.

## **Begründung:**

Seit Juli 2012 ist das mehr als 40 Jahre alte Koblenzer Hallenbad in der Weißer Gasse aus statischen Gründen geschlossen. Zwischenzeitlich steht der Verkauf des Areals an.

Nachdem nunmehr eine grundsätzlich Bereitschaft von der Landesregierung zur Förderung eines Neubaus signalisiert wurde, hat eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe eine Konzeptanalyse zur Realisierung eines Hallenbadneubaues erstellt.

Bereits seit vielen Jahren wird über einen Neubau diskutiert. So wurde bereits 2010 ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum Neubau eines Hallenbades getroffen (BV/2013/2010/3 vom 28.05.2010). Der Beschlusstenor empfahl den Neubau in Eigenrealisierung.

Die Arbeitsgruppe kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Eigenrealisierung gegenüber dem PPP-Modell zu bevorzugen ist.

Dies beruht insbesondere auf den erhöhten Risiken, welche in Folge eines PPP-Modells durch die Stadt zu tragen sind. Im Gegensatz zur Eigenrealisierung hat die Stadt Koblenz im Rahmen eines PPP-Modells kaum eigene Möglichkeiten der Einflussnahme. Im Falle eines Ausfalls des Partners müsste die Stadt das Projekt zukünftig selbstständig tragen (nachträgliche Übernahme der Finanzierung zuzüglich Betrieb). Diesem Risiko kann im Rahmen der bei PPP-Modellen üblichen Einrede- und Einwendungsverzichtserklärungen / Forfaitierungen nicht entgegengewirkt werden. (Dies begegnet wie bekannt im Übrigen auch kommunalrechtlichen Bedenken).

Neben den reinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden von der Arbeitsgruppe auch Risikoanalysen durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass die Risiken für die Kommune abnehmen, solange die Entscheidungen in Hand der Kommune liegen. Nur wenn der Betrieb langfristig in Hand der Stadt liegt, ist es möglich, auf kurzfristige bzw. langfristige Marktentwicklungen zu reagieren und angemessene Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Bereits im Zusammenhang mit der o.g. Beschlussvorlage wurde dem Stadtrat am 28.05.2010 ein Schreiben des Herrn Minister Bruch zur Verfügung gestellt, das ebenfalls PPP-Projekte sehr kritisch würdigt.

### **Zu Nr. 1: Schwimmbadkonzeption.**

Entsprechend den nahezu übereinstimmenden Machbarkeitsstudien der Unternehmensberatungen Altenburg (aus 2008) und con.pro (2013) wird aus Sicht des Sport- und Bäderamtes folgendes Raumprogramm – unter Anwendung und Hinweis auf die neuesten KOK-Richtlinien - vorgeschlagen:

#### 1.1 Allgemeines

- Barrierefreiheit der Anlage;
- Eingangsbereich/Foyer für Kasse, Kassenautomat und Bade- und Sportartikel-Verkaufsshop;
- Zusammenhängender Gastro- bzw. Bistrobereich für Foyer Bad und Sauna (mit nur einer Kücheneinheit);
- 200-250 Parkplätze (inkl. Behinderten-Parkplätze) und getrennt davon Fahrrad- und Motorradplätze;

#### 1.2 Hallenbad

- Sportbecken, 25 m lang, mit 6 Bahnen, wettkampfgerecht ausgestattet (Anschlagwände, Zeitmessung, Anzeigetafel etc.), Wassertiefe 1,35 m bis 3,80 m, inkl. Sprungbecken für 1 m und 3 m Brett sowie 5 m Plattform (Ausstattung wie altes

Hallenbad Weißer Gasse);

- Kurs- und Lehrschwimmbecken, ca. 150 qm mit Hubboden (0,00 bis 1,80 m Wassertiefe), optional mit zusätzlichen Attraktionen, z. B. einer Kletterwand;
- Eltern-Kleinkind-Bereich, ca. 50 qm (Wassertiefe 0,00 bis 0,40 m), mit Spielgeräten, Babyrutsche, Wickelraum, WC und Sitzplätze in direkter Nähe;
- Aufenthaltsflächen sowohl innen wie außen (z. B. Lese- und Ruheraum, Wintergarten mit Liegen und Sonnenliegen außen, Wärmebänke, sonstige Sitzmöglichkeiten sowohl für Gäste als auch für Zuschauer von Wettkämpfen )
- Umkleide- und Sammelumkleideschränke;
- Nebenraumprogramm (Putzräume, Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter etc.)

### 1.3 Saunaanlagen (unter zusätzlicher Beachtung der Richtlinien für den Saunabau vom Deutschen Sauna Bund e. V.)

- 3 Saunen innen, inkl. Dampfsauna für insgesamt 50 -60 Personen;
- Tauch- und Fußwärmebecken innen,
- 2 Saunen außen, für 30- 40 Personen;
- Tauchbecken und kleines, abdeckbares Becken außen;
- Großzügige Ruhe – und Aufenthaltsflächen innen und außen;
- Umkleideschränke;
- Attraktiv angelegter, großzügiger Saunagarten;
- Option: Erweiterung der Sauna innen und außen bei entsprechender Nachfrage

### 1.4 Planungen

Die Planungen sollen auch für ein Hallenbad **alternativ in Passivhausstandard** aufgestellt werden mit den entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen hierzu.

Auch sollte hinsichtlich einer besseren Auslastung gerade in den Monaten März, April und September und Oktober, wenn das Freibad noch nicht geöffnet hat, alternativ ein Cabriodach in die Prüfung und Planung mit aufgenommen werden, das bei entsprechenden Temperaturen bzw. Sonnenschein die Attraktivität des Hallenbades nicht nur in diesen Monaten nicht unwesentlich erhöht.

Die Ausstattung mit Sprungbrettern bzw. Plattform und entsprechender Wassertiefe wird aufgrund der vorhandenen Vereinssituation in Koblenz (zwei DLRG-Ortsgruppen und ein Tauchsportclub) für zwingend erforderlich gehalten, da diese Gruppen auch vorher im Stadtbad Weißer Gasse ihre Trainingsmöglichkeiten hatten. Zur Abnahme der Leistungsprüfungen verschiedener Rettungsschein durch die DLRG, sind die Wassertiefe sowie die Sprungmöglichkeiten vorgeschrieben.

Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe (unter Bezugnahme auf ähnliche Bäderprojekte), wird von einem Investitionsrahmen von ca. 15 – 20 Mio. €ausgegangen. Hierin sind die Kosten für den Grunderwerb und gegebenenfalls notwendige Bodensanierungen nicht einbezogen.

### **Zu Nr. 2: Maßnahmen zur Auftragsvergabe**

Bis zur endgültigen Auftragsvergabe müssen noch weitere Konzeptausarbeitungen durch die Verwaltung vorgenommen werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Weitere Einbindung der Landesregierung bzw. der Aufsichtsbehörde in städtische Planungen, damit ein späteres Genehmigungsverfahren erfolgreich verlaufen kann (Sicherstellung der Finanzierung);

- Prüfung von möglichen Zuschüssen und Zuwendungen verschiedener Institutionen oder auch von privaten Unternehmen;
- Ausarbeitung eines schlüssigen und möglichst detaillierten Raumkonzeptes für die Anlage unter Berücksichtigung einer Besucherzahlprognose anhand des Koblenzer Bedarfs;
- Festlegung der verwaltungsinternen Zuständigkeiten sowie der weiteren Verfahrensabläufe für die Planungs- und Bauphase (Stichworte wie VOF-Verfahren, Architektenwettbewerb, fachspezifische Projektsteuerung, Kostencontrolling, etc.);
- Festlegung des Betreiber- bzw. Betriebsführungsmodells (z. B. eigene GmbH als Tochtergesellschaft der Stadtwerke GmbH oder Eigenbetrieb bei der Stadt);
- Alternativprüfung zum Bau eines Hallenbades im Passivhausstandard, mit anschließender Festlegung nach welchem Standard weiter geplant wird (ENEV 2014 oder Passivhausstandard);
- Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung (unter detaillierten Vorgaben zu Vorgenanntem sowie zu Öffnungszeiten, Eintrittspreisen, Schul- und Vereinsbelegung, Marketingkonzepten, etc.);
- Erstellung eines Gutachtens zur Brunnenwassernutzung, um eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang auch für den neuen Standort Moselbogen zu erwirken.

Zur Abarbeitung der erforderlichen Arbeitsschritte wird die Verwaltung eine Projektgruppe unter Leitung des Sport- und Bäderamtes (Amt 52) und des zentralen Gebäudemanagements (Amt 65) installieren. Nach Auftragsvergabe wird ein Zeitraum von ca. 5 Jahren bis zur Fertigstellung des Hallenbades als realistisch angesehen.

### **Zu Nr. 3: Finanzierungskonzepte SWK**

Die Stadtwerke Koblenz GmbH (SWK) hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Dornbach beauftragt, verschiedene Finanzierungsmodelle auf der Basis des geschätzten Investitionsbedarfes von 15 bzw. 20 Mio. € netto, einer jährlichen Betriebskostenunterdeckung von 650.000 € zuzüglich Zinsen und Abschreibungen sowie voraussichtlicher Investitionszuschüsse abzubilden. Es wurde eine Fremdkapitalaufnahme in den Varianten unterstellt, sowie ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 29 Jahren. Da das Grundstück durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH erworben wird, wird weiterhin die Zahlung eines Erbbauzinses angesetzt.

#### Es wurden folgende mögliche Modelle abgebildet:

- das Ausschüttungsmodell (SWK schüttet einmalig erhöhte Dividende aus), das davon ausgeht, dass die Stadt das Hallenbad baut und betreibt oder von einem Dritten betreiben lässt;
- das Verpachtungsmodell, bei dem die SWK das Bad baut, sowie in Folge an die Stadt oder an einen Dritten zu angemessenen Konditionen verpachtet;
- das Betriebsmodell, bei dem die SWK das Bad baut, finanziert und betreibt oder durch einen Dritten betreiben lässt;
- das GmbH Modell, bei dem die SWK eine 100 %ige Tochter gründet, die das Bad baut und betreibt oder von einem Dritten betreiben lässt. Zwischen den Unternehmen wird ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Eine rechnerische Abbildung der Verpachtung an einen Betreiber ist nicht möglich, da die Pachthöhe nur als Ergebnis eines Ausschreibungs- oder Verhandlungsprozesses festgestellt werden kann.

Die SWK ist derzeit in der Lage, alle zu Grunde liegenden Modelle zu bedienen. Die Berechnungen des Wirtschaftsprüfers führen jedoch zu dem Ergebnis, dass sich das der SWK zur Verfügung stehende Ausschüttungsvolumen mindern wird. Weiterhin wird sich das Ausschüttungsvolumen gegebenenfalls um die von SWK zu tragende Betriebskostenunterdeckung jährlich mindern.

Die Auswahl des zu Grunde liegenden Modells soll in einem gesonderten Beschluss des Stadtrates getroffen werden. Dies soll auf Grundlage der Ergebnisse und Feststellungen der entsprechend Ziffer 1 und 2 noch durchzuführenden Prüfungen erfolgen.

Je nachdem, welches Modell letztlich zur Ausführung gelangt, ist möglicherweise die Anpassung des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Koblenz GmbH erforderlich.

#### **Zu Nr. 4: Einbeziehung der Stadtwerke und eines externen Wirtschaftsprüfers**

Der Betrieb des Bades wird voraussichtlich jährliche Verluste erwirtschaften. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen (insb. sozialverträgliche Eintrittspreise) kann ein solches Schwimmbad nur schwerlich zu positiven Wirtschaftsergebnissen führen. Wie bisher müssen diese Defizite jährlich ausgeglichen werden. Des Weiteren müssen auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung in Rheinland-Pfalz Möglichkeiten für Schul- und Vereinsschwimmen geboten werden. Diese Themen führen zu einem beachtlichen Problemfeld im Rahmen des EU-Beihilferechts und des Steuerrechts. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher dringend, einen externen Wirtschaftsprüfer zu beauftragen entsprechende arbeitsrechtliche, ertragssteuerliche und umsatzsteuerliche, sowie beihilferechtliche Bewertungen vorzunehmen. Ziel soll hierbei sein, ein auf das Projekt und den „Konzern“ Stadt Koblenz zugeschnittenes optimales Betriebskonzept zu erarbeiten.

#### **Anlagen:**

#### **Historie:**

28.05.2010 Beschluss des Stadtrates zum Neubau eines Hallenbades für Koblenz  
BV/0213/2010/3