

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

1. Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	16.05.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	30.05.2011	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) > 20 Mio. €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)

_____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

- a) Der Gemeinderat spricht sich vorbehaltlich der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien für den Neubau eines kombinierten Hallen- und Freibads am jetzigen Standort an der Stegermattstraße ab 2015 aus. Es erfolgt derzeit noch keine konkrete Festlegung auf ein bestimmtes Investitionsvolumen.
- b) Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind unter anderem auch der genaue Standort, die verkehrliche Erschließung, die Parkierung, das Energiekonzept und die Weiterentwicklung des Bürgerparks zu klären.
- c) Der Gemeinderat stimmt dem grundsätzlichen Finanzierungsmodell (15 Mio. EUR Eigenkapitalzuführung an TBO und Abschluss eines Bausparvertrages mit Darlehensanspruch von ca. 7,5 Mio. EUR) zu. Über die weitere Finanzierung eines darüber hinausgehenden Investitionsvolumens ist ggf. im Zusammenhang mit dem Baubeschluss zu entscheiden.
- d) Der Gemeinderat stimmt der Gründung einer Badkommission wie vorgeschlagen zu.
- e) Der Gemeinderat stimmt dem skizzierten Verfahrensvorschlag sowie der Erstellung von Machbarkeitsstudien zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Das bestehende Frei- und Hallenbad in der Stegermattstraße ist sanierungsbedürftig. Die Planungen und Studien, die vor ca. 2 Jahren erstellt und dann aber zurückgestellt wurden, gingen von einem Investitionsbedarf zwischen 9 Mio. EUR (Sanierung im Bestand) bis hin zu rund 23 Mio. EUR (Neubau am jetzigen Standort) aus. Eine zeitnahe Finanzierung dieser Investitionen war aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise damals nicht mehr absehbar. Die Maßnahme wurde deshalb vom Gemeinderat im Dezember 2009 bis auf weiteres zurück gestellt. Der Badebetrieb konnte und kann auch künftig noch einige Jahre im Bestand sichergestellt werden.

Im Rahmen der Kommunalwahl 2010 haben sich nahezu alle im Gemeinderat vertretenen Parteien für einen Neubau eines kombinierten Hallen- und Freibades (künftig Kombibad) am jetzigen Standort ausgesprochen. Nachdem sich die finanziellen Eckdaten seit Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2010/11 wieder deutlich verbessert haben, möchte die Verwaltung rechtzeitig die Finanzierungsmöglichkeiten, das Finanzierungsmodell sowie ein mögliches Verfahren zum weiteren Vorgehen unterbreiten und im Gemeinderat abstimmen, damit die Baumaßnahme ab 2015 realisiert werden könnte.

2. Finanzierungsmöglichkeiten und Konzept

Wie bereits in der GR-Vorlage 179/09 dargelegt, ist eine Finanzierung eines Neubaus im Rahmen des steuerlichen Querverbundes der TBO nur möglich, wenn die Stadt Offenburg erheblich Eigenkapital zur Verfügung stellt. Im Hinblick auf das Ergebnis des Haushaltsjahres 2010 (s. Vorlage zum Nachtragshaushalt 2011) ergeben sich hier Finanzierungsspielräume für den Neubau eines Kombibades ab dem Jahr 2015. Davon...

Eigenkapitalfinanzierung durch Stadt:	15,0 Mio. EUR
Eigenkapitalfinanzierung durch TBO	0,3 Mio. EUR (Bäderpfennig)
Darlehensaufnahme TBO:	Rest

Durch das nachfolgende dargestellte Modell wäre es möglich, einen Betrag von bis zu 22,8 Mio. EUR - trotz Darlehensaufnahme - quasi zinsneutral zu finanzieren (= Variante 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Ein Finanzierungsvolumen von 24,3 Mio. EUR stellt nach den derzeitigen Hochrechnungen der Finanzkraft der TBO ab 2017 den maximalen Betrag dar, der innerhalb der TBO ohne weitere Eigenkapitalzuführungen der Stadt (also über die jetzt vorgeschlagenen 15 Mio. EUR hinaus) finanziert werden könnte (= Variante 2).

Als 3. Variante wird die Finanzierung von 30 Mio. EUR dargestellt, um auch die Auswirkungen eines noch anspruchsvolleren Programms diskutieren zu können.

An dieser Stelle wird noch einmal betont, dass es sich bei den genannten Zahlen nicht um konkrete Investitionskosten sondern um Finanzierungsbeispiele handelt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass nicht nur alleine der Bau eines Kombibads sondern ggf. auch noch der Abriss der bestehenden, nicht unerheblichen Bausubstanz sowie die verkehrliche Erschließung incl. Parkieranlagen, Zufahrten, etc. sowie die erforderlichen Wettbewerbe und Planungen zu finanzieren sind. Wir werden ähnlich wie bei anderen Großprojekten (Kulturforum, Messe) bemüht sein, zukünftig die Gesamtkosten jeweils darzustellen, wobei diese immer datumsgebunden indexiert werden, also die zukünftigen Baupreissteigerungen nicht enthalten sind.

2.1. Grundsätzliches Finanzierungsmodell

Entsprechend der finanzstrategischen Ausrichtung der Stadt, wonach Großprojekte innerhalb eines klar benenn- und überschaubaren Zeitraums finanziert werden sollen (s. auch Messeprojekt), soll die Finanzierung des Kombibads innerhalb eines Zeitraums von rund 16 Jahren ab heute erfolgen.

Dabei sind zwei Phasen zu unterscheiden:

- | | | |
|--|---|-----------------|
| a) Ansparphase vom 1.7.2011 bis 30.6.2015/2016 | = | 4 bis 5 Jahre |
| b) Finanzierungsphase bis Ende 2027 | = | 11 bis 12 Jahre |

zu a) Ansparphase

Aus dem außerordentlichen Ergebnis des Jahres 2010 (unter Berücksichtigung der späteren negativen FAG-Effekte), sollen zu gg. Zeit 15 Mio. EUR als Eigenkapital an die TBO überführt und bis dahin wie folgt zinsgünstig angelegt werden:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. festverzinsliche absolut sichere Geldanlage | 10 Mio. EUR - 4 Jahre |
| 2. Einlage in Bausparvertrag über 12,5 Mio. EUR | 5 Mio. EUR - 5 Jahre |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 7, Finanzen	Bearbeitet von: HP Kopp	Tel. Nr.: 82-2218	Datum: 19.04.2011
--	----------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Aus der Festgeldanlage ergeben sich Zinserträge von rund 1,27 Mio. EUR. Die Einlage in den Bausparvertrag verzinst sich mit rund 125 TEUR - abzüglich der Abschlussgebühr verbleiben hiervon 63 TEUR.

Zinserlöse in Ansparphase insgesamt: 1,33 Mio. EUR

Zu b) Finanzierungsphase

Durch den Abschluss des Bausparvertrags erwerben die Stadt/TBO einen Darlehensanspruch von 7,5 Mio. EUR zu einem sehr günstigen Zinssatz von 2,8 % über die sich anschließende gesamte Tilgungslaufzeit von ca. 12 Jahren.

Zinsaufwand während der Finanzierungsphase: 1,30 Mio. EUR

Das Zinsergebnis insgesamt ist somit mit + 30 TEUR leicht positiv. Zusammen mit dem Eigenkapital aus dem Bäderpfennig könnten so **22,8 Mio. EUR zinsneutral finanziert** werden.

Es gibt aus Sicht der Verwaltung ansonsten keine unkomplizierte kommunal- und haushaltsrechtlich zulässige Alternative, das derzeit günstige Zinsniveau für eine künftige Investition bereits heute zu sichern.

Die üblichen Zinssicherungsmodelle wie Forward-Kredite oder Ähnliches scheitern daran, dass es zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Zeit ab 2015 weder einen gültigen Haushalt, noch eine entsprechende Kreditermächtigung der Rechtsaufsichtsbehörde gibt. Im Rahmen eines Bausparvertrages ist dies jedoch unkritisch, da die Darlehensaufnahme nur eine Option darstellt.

Um diese Bausparfinanzierung mit einer herkömmlichen Kommunalдарlehensfinanzierung ab 2016 vergleichen zu können, wurde ermittelt, wie hoch der Zinssatz im Jahre 2016 maximal sein dürfte, damit das Bausparmodell noch günstiger ist. Danach wäre das Bausparmodell gegenüber einer herkömmlichen Finanzierung günstiger, wenn der dann erreichbare Zinssatz (fix über 12 Jahre) **oberhalb von 4,51 %** liegen würde. Oder anders ausgedrückt: Wir sichern uns über das Bausparmodell für die nächsten 16 Jahre einen Darlehenszinssatz von 4,51 %. Das scheint auf den ersten Blick nicht extrem günstig, ist aber im Hinblick auf die dadurch erreichte Finanzierungssicherheit bei dieser Großinvestition aus Sicht der Verwaltung trotzdem ein gutes Angebot und der richtige Weg. Immerhin kann derzeit niemand die weitere Weltfinanzpolitik, von der auch das Zinsniveau in Deutschland abhängig ist, zuverlässig überblicken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Bei einem **Finanzierungsvolumen von 24,3 Mio. EUR** (Variante 2) wäre eine zusätzliche Darlehensaufnahme von 1,5 Mio. EUR erforderlich, die über ca. 12 Jahre zusätzliche Zinsaufwendungen von 450 TEUR verursachen würde und damit das TBO-Ergebnis anfänglich mit rund 60 TEUR p.a. (bei $i = 5\%$) zusätzlich belastet. Des Weiteren müssten zusätzliche Tilgungen von durchschnittlich jährlich rund 125 TEUR erbracht werden. Unter Beachtung, dass jede Mehrinvestition auch Folgekosten auslöst, kann man davon ausgehen, dass **mittelfristig pro Jahr 200 TEUR zusätzlich** aufgebracht werden müssen. Sollte man der Mehrinvestition berechenbare Einnahmen zuordnen können, dann wären diese gegen zu rechnen.

Bei einem **Volumen von 30 Mio. EUR** (Variante 3) müssten im Vergleich zur Variante 1 zusätzlich 7,2 Mio. EUR fremd finanziert werden. Die dadurch ausgelösten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 2,2 Mio. EUR bei einer Laufzeit von ca. 12 Jahren. Sie belasten das TBO-Ergebnis anfänglich mit rund 295 TEUR p.a. (bei $i = 5\%$). Des Weiteren müssten zusätzliche Tilgungen von durchschnittlich jährlich rund 600 TEUR aufgebracht werden. **Mittelfristig** erfordert diese Investition pro Jahr einen **Mehraufwand von rund 1 Mio. EUR**. Vergleicht man dies mit dem Aufwand für andere soziale, kulturelle und/oder sportliche Einrichtungen, dann wird die Bedeutung einer solchen Entscheidung sichtbar.

2.2. Finanzierungsmöglichkeiten der TBO

Um das Darlehen über 7,5 Mio. EUR bzw. 9 Mio. EUR bzw. 14,7 Mio. EUR innerhalb der avisierten ca. 12 Jahre abbauen zu können sind **jährliche Tilgungen von im Durchschnitt 610 TEUR bzw. 735 TEUR, bzw. 1.210 TEUR** erforderlich. Es war zu untersuchen, ob hierfür bei den TBO der notwendige finanzielle Spielraum besteht. Dazu muss überprüft werden, wie sich das Jahresergebnis der TBO durch die Badfinanzierung verändern wird. Bis auf Weiteres sind Basis hierfür die bereits in der GR-Vorlage 179/09 bei der Abwägung der verschiedenen Sanierungs- und Neubauvarianten getroffenen Annahmen bezüglich der Entwicklung von Kosten und Erlösen. Die damals vom Ingenieurbüro gemachten Annahmen wurden zu Grunde gelegt, wobei sicherheitshalber nur ein tatsächlicher Realisierungsgrad von 60 % unterstellt wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Danach ergibt sich folgendes Bild:

TBO - Bäder	2013	Variante 1 = 22,8 Mio.		Variante 2 = 24,3 Mio.		Variante 3 = 30 Mio.	
		Veränderung durch Finanzvolumen 22,8 Mio. EUR	Wiplan 2017ff	Veränderung durch Finanzvolumen 24,3 Mio. EUR	Wiplan 2017ff	Veränderung durch Finanzvolumen 30 Mio. EUR	Wiplan 2017ff
	TBOplus						
1 Umsatzerlöse	800	233	1.033	233	1.033	233	1.033
2 Sonstige Erträge	45	47	92	47	92	47	92
3 Innerbetriebl. Verrechnungen	-280		-280		-280		-280
4 Summe betriebl. Erträge	565		845		845		845
5 Material/Fremdleistungen	-985	210	-775	210	-775	210	-775
6 Personalkosten	-544		-544		-544		-544
7 Abschreibungen (n = 25 Jahre und Wegfall 100 TEUR Alt-Afa)	-204	-800	-1.004	-860	-1.064	-1.100	-1.304
8 Sonstige betriebl. Aufwendungen	-116		-116		-116		-116
9 Summe betriebl. Aufwendungen	-1.849		-2.439		-2.499		-2.739
10 Betriebsergebnis	-1.284		-1.594		-1.654		-1.894
11 Zinssaldo (im Schnitt der ersten 5 Jahre)	-105	-190	-295	-250	-355	-485	-590
17 Umlage allgem. Bereich	-106		-106		-106		-106
19 Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.495	-500	-1.995	-620	-2.115	-1.095	-2.590

alle Angaben in TEUR

Finanz.volumen = mögliches Finanzierungsvolumen

Bei der 22,8 Mio. Variante verschlechtert sich das TBO-Ergebnis um - 500 TEUR pro Jahr. Den höheren Abschreibungen von 800 TEUR und dem höheren Zinsaufwand von 190 TEUR stehen dann prognostizierte Verbesserungen bei den Umsatzerlösen (mehr Besucher) sowie geringere Personal- und Sachkosten von 490 TEUR gegenüber.

Bei der 24,3 Mio. Variante verschlechtert sich das TBO-Ergebnis um - 620 TEUR, da die Zinsaufwendungen um weitere 60 TEUR und die Abschreibungen 60 TEUR höher sind.

Bei der 30 Mio. EUR Variante sinkt das TBO-Ergebnis im Vergleich zum Status Quo um 1.095 TEUR.

Der Einfachheit halber wurden bei den Varianten 2 und 3 die Kosten und Erlöse außerhalb der Finanzierung nicht verändert. Tendenziell ist aber bei größerem Volumen mit mehr Kosten zu rechnen, die nicht unbedingt durch echte Mehreinnahmen aufgefangen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Die Auswirkungen auf die Finanzierung zeigt die nächste Tabelle:

langfristiger Finanzierungsspielraum / Cash Flow TBO	ohne Neubau Status Quo ab 2017	Variante 1	Variante 2	Variante 3
		Finanz. volumen 22,8 Mio.	Finanz. volumen 24,3 Mio.	Finanz. volumen 30,0 Mio.
Jahresergebnis TBO insgesamt 2017 ff. (Schätzung)	0	-500	-620	-1.095
Abschreibungen (saldiert mit Auflösungen)	1.400	2.200	2.260	2.500
Cash Flow I = Eigenfinanzierungskraft	1.400	1.700	1.640	1.405
Investitionen (außerhalb Badfinanzierung)	-900	-900	-900	-900
Finanzierungsspielraum für Bad	500	800	740	505
Darlehenstilgungen		-610	-735	-1.210
verbleibende Finanzierungsreserve		190	5	-705
Bei der 24 Mio. Variante wird die Finanzierungsreserve aufgebraucht für...	höhere Zinsen höhere Tilgungen		-60 -125	-295 -600

alle Angaben in TEUR und pro Haushaltsjahr Finanz.volumen = mögliches Finanzierungsvolumen

Bei der 22,8 Mio. EUR Variante bliebe noch eine Finanzierungsreserve von 190 TEUR jährlich. Durch die höheren Zinsen und damit das schlechtere Ergebnis sowie durch die erforderlichen höheren Tilgungen würde bei der 24,3 Mio. EUR Variante diese Reserve fast vollständig aufgezehrt – die Finanzierung ist aber noch machbar. Bei der 30 Mio. EUR Variante ist die Finanzierung nur möglich, wenn die über 24,3 Mio. EUR hinaus gehenden Mittel (= 5,7 Mio. EUR) als weiteres Eigenkapital aus dem städtischen Haushalt zugeführt werden.

2.3. Zusammenfassung

Ein Finanzierungsvolumen von 22,8 Mio. EUR kann bis Ende 2027 zinsneutral schlussfinanziert werden. Bei den TBO bleibt dann noch eine jährliche Finanzierungsreserve von 190 TEUR.

Auch ein Finanzierungsvolumen von 24,3 Mio. EUR kann noch von den TBO finanziert werden, dann allerdings bestehen keinerlei Reserven mehr und die Darlehenszinsen übersteigen die erwirtschafteten Zinserlöse der Ansparphase um rund 410 TEUR.

Ein Finanzierungsvolumen oberhalb von 24,3 Mio. EUR bedarf grundsätzlich weiterer Eigenkapitalzuführungen (> 15 Mio. EUR) aus dem Haushalt, damit die Finanzierung binnen der nächsten 16 Jahre erfolgen kann. Bei 30 Mio. EUR wären dies beispielsweise 5,7 Mio. EUR. Die Alternative hierzu wäre eine deutliche Streckung der Finanzierung, wodurch allerdings der Zinsaufwand spürbar steigen würde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

3. Weitere Verfahrensschritte

Wie bereits dargelegt, wurde in den Jahren 2008/09 die Sanierung bzw. der Neubau eines Kombibads in Offenburg sehr stark aus der Status Quo Sicht betrachtet. Sofern die Präferenzen für einen Neubau durch den Gemeinderat bestätigt werden, wäre es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, das Thema „Bad in Offenburg“ noch einmal neu zu bewerten.

Ziel muss es sein, nicht irgendein aus dem bisherigen Bestand abgeleitetes Bad zu bauen, sondern ein Kombibad, das zu den objektivierten Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt und der Region passt.

Dabei soll bereits in einem frühen Stadium ein möglichst optimierter Badebetrieb berücksichtigt werden, denn die meisten Kosten einer derartigen Einrichtung entstehen nicht mit der Investition, sondern ergeben sich aus dem späteren mehr oder weniger optimalen Betrieb der Einrichtung. D.h. es soll sichergestellt werden, dass bereits bei der Planung und beim Bau auch auf die später hierdurch entstehenden Betriebskosten geachtet wird.

Da die Stadt Offenburg nicht jedes Jahr ein neues Bad baut und deshalb im eigenen Haus die entsprechenden Fach- und Marktkenntnisse nicht ausreichend vorhanden sind, wird vorgeschlagen externe Beratung hinzuzuziehen. Im Rahmen einer **Machbarkeitsstudie** sollen dabei folgende Fragestellungen aus objektiver Sicht von Bäderspezialisten untersucht werden:

a) Bedarfserhebung und Definition

- Aufbereitung der Ausgangssituation anhand der Analyse der Ist-Daten (derzeitige Nutzungen, Besucherzahlen, Vereinsaktivitäten, Schulen, etc.)
- Bewertung des Standortes Offenburg mit Festlegung des möglichen Einzugsgebiets unter Berücksichtigung des regionalen Wettbewerbs und auch künftiger Entwicklungen
- Findung und ggf. Beurteilung von Sonderpotenzialen (z.B. Tagestourismus) oder besonderen Risiken des Standorts Offenburgs

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

b) Erstellung einer Machbarkeitsstudie

- Entwicklung einer Leitidee mit Markt- und Zielgruppendefinition für ein Bad in Offenburg
- Entwicklung eines konkreten Badangebots für den Standort Offenburg unter Berücksichtigung der unter a) erworbenen Erkenntnisse sowie aktueller Trends in Deutschland im Bereich Bäder. Dabei soll aus Sicht auch dargestellt werden durch welche familiengerechten „Attraktionen“ ggf. sowohl die Attraktivität als auch die Wirtschaftlichkeit gehoben werden kann.
- Zwischen Nutzungsqualität, Nutzungsmöglichkeiten und Betriebskosten ausgewogenes Raum- und (Wasser-)Flächenprogramm (z.B. für Sport, Vereine, Schulen, Familien, Kinder, Gesundheit, Wellness/Sauna) sowie eine möglichst betriebsoptimale funktionale Zuordnung der Wasserflächen, sonstigen Angebotsbereiche (z.B. Sauna, Gastronomie) sowie der Funktionsflächen und Räume

c) Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

- Erste Abschätzung der Investitionskosten für das erarbeitete Badangebot
- Schätzung der Betriebskosten und der möglichen Betriebsergebnisse (Defizite) unter Berücksichtigung auf der Basis von a+b) getroffener realistischer Besucherprognosen

d) Planungsverfahren und Verzahnung Bau und Betrieb

- Vorschläge für mögliche Verfahrensweisen und Abwicklungsstrategien um eine möglichst optimale Verknüpfung von Planung, Bau und Betrieb zu erreichen (bis hin zu ÖPP – Öffentlich-Private-Partnerschaft). Ziel sollte es sein bereits bei den technischen und architektonischen Planungen auch die daraus sich ergebenden Folge- und Betriebskosten zu berücksichtigen und in die jeweilige Abwägung der Investitionsentscheidung einbeziehen zu können.

e) Beschreibung und Beurteilung möglicher Betriebskonzepte bis hin zu ÖPP mit Darstellung der Vor- und Nachteile

Mit insgesamt vier Firmen, die Referenzen aus dem Marktsegment „Bäder“ mitbringen, wurden Gespräche geführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 7, Finanzen	Bearbeitet von: HP Kopp	Tel. Nr.: 82-2218	Datum: 19.04.2011
--	----------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

4. Vorläufiger weiterer Zeit- und Verfahrensplan

Dieser Zeit- und Verfahrensplan soll **nur einen groben Rahmen** abstecken und wird nach Vorlage der Machbarkeitsstudien noch zu überarbeiten sein.

4.1. Einrichtung einer Badkommission

Zur Begleitung dieses Großprojekts wird vorgeschlagen, eine Badkommission in Anlehnung an die beratenden Ausschüsse des Gemeinderates zu gründen mit folgender Besetzung:

Leitung:	BM Martini
stellv. Leitung:	BM Dr. Jopen
Gemeinderat:	8 Mitglieder – von den Fraktionen zu benennen 3 CDU 2 SPD 1 Bündnis90/Die Grünen 1 FDP 1 FWV
Bürgervertreter:	Vorsitzende des Sportkreises Vertreter Schwimmsportverein Behindertenvertreter
Schulen:	Geschäftsführender Rektor der Grund-/Haupt-/ Werkreal- und Realschulen
Sachkundige:	Betriebsleiter TBO Fachbereich Hochbau Fachbereich Finanzen – Finanzierung und Bauinvestitionscontrolling Stabsstelle Tourismus

Die Badkommission mit den vorgeschlagenen 14 stimmberechtigten Mitgliedern berät grundsätzlich alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Badneubau vor und spricht Empfehlungen für den Gemeinderat aus.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 7, Finanzen	Bearbeitet von: HP Kopp	Tel. Nr.: 82-2218	Datum: 19.04.2011
--	----------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

4.2. Grober Zeitplan

Beauftragung der Machbarkeitsstudien	Anfang Juni 2011
Erörterung der Studien in Badkommission	Okt./Nov. 2011
Vorlage der Ergebnisse und Vorstellung im Gemeinderat	Februar 2012
1. Bürgerversammlung – Vorstellung der Pläne	März 2012
Grundsatzbeschluss des Gemeinderats über Bad-Neubau oder Sanierung	1. Quartal 2012
Beauftragung eines externen Stadtplanungsbüros zur Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts Bürgerpark unter besonderer Berücksichtigung von Standortvarianten für das Bad im Bereich der Stegermattstraße, einschließlich alternativer Konzepte zur Erschließung und Parkierung (gemeinsam mit der Stadtplanung und dem Baudezernat).	1. Quartal 2012
Parallel hierzu Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie Erstellung eines Pflichtenhefts als Grundlage für den Wettbewerb	2. Quartal 2012
Erörterung der städtebaulichen Konzepte in der Bad-Kommission und in einer 2. Bürgerversammlung	3. Quartal 2012
Entscheidung im Gemeinderat über das städtebauliche Konzept und ein Pflichtenheft	4. Quartal 2012
Auslobung eines Architektenwettbewerbs.(auf Basis der gemeinderätlichen Entscheidung), incl. Energiekonzept für ein sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht optimiertes Bad	4. Quartal 2012
Bekanntgabe Wettbewerbsergebnis (Ausstellung), danach Erörterung in Badkommission und 3. Bürgerversammlung	2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

062/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 7, Finanzen

Bearbeitet von:
HP Kopp

Tel. Nr.:
82-2218

Datum:
19.04.2011

Betreff: Hallenbad und Freibad - Finanzierungskonzept und weiteres Vorgehen

Entscheidung über Weiterbeauftragung durch den
Gemeinderat

danach

Baubeginn

Frühjahr 2015 nach der
Hallensaison

Hinweis: In welcher Form die bislang vorgesehenen Bürgerversammlungen/
Bürgerbeteiligungen stattfinden werden, muss jeweils noch im Vorfeld konkret geklärt
werden.