



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Technische Betriebe Offenburg

Bearbeitet von:

Thomann, Andrea

Müller, Alex

Tel. Nr.:

82-2386

9276-233

Datum:

24.10.2016

1. Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	14.11.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2016	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat nimmt - nach Vorberatung im Haupt- und Bauausschuss - den vorgelegten Sachstandsbericht zur Kenntnis und stimmt dem Finanzierungsvorschlag (Ziffer II.3) zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

---

## Sachverhalt/Begründung:

### I. Sachstand Oktober 2016

#### I.1 Hochbau

Nachdem im März 2016 der zweite Sachstandsbericht zum Baufortschritt gegeben wurde und die Mitglieder des Gemeinderats sich im September vor Ort ein Bild machen konnten, ist heute bereits über eine deutliche Weiterentwicklung zu berichten. Derzeit werden in den unterschiedlichen Flach- und Schrägdachbereichen Dämm- und Abdichtungsarbeiten ausgeführt, Metallverkleidungen angebracht, Blitzschutz und Entwässerungen installiert, so dass die Fassadengerüste im November rückgebaut werden können. Im Innern des Gebäudes sind die Haustechnikgewerke in allen Geschossen mit Hochdruck am Arbeiten. Wo haustechnische Installationen bereits fertiggestellt sind, hat das Schließen der Unterdecken begonnen. Gips- und Estrichleger haben in den Bereichen Umkleide, Sauna, Gastronomie und Verwaltung die Arbeit aufgenommen.

Am deutlichsten sichtbar ist der Baufortschritt in der Sportschwimmhalle. Die Holzlamellendecke ist nahezu fertig, die Beleuchtungs- und Rauchüberwachungssysteme sind installiert. Nach Rückbau der Arbeitsgerüste ist nun der Raum in seiner ganzen Dimension eindrucksvoll erlebbar. Eine erste Beleuchtungsprobe Anfang Oktober vermittelte bereits eine Ahnung des Fertigzustands.

Bei den Becken in den Schwimmhallen laufen parallel die vorbereitenden Arbeiten zum Aufbringen der Abdichtung, um danach mit den Fliesenarbeiten zu beginnen. Die Außenbecken unter den Gerüstzelten sind bereits einen Schritt weiter, dort gehen die Fliesenarbeiten zügig voran, um vor Einbruch des Winters fertig zu sein.

Die Beheizung der Baustelle, welche im Winter erforderlich ist, wird über die badeigene Technikzentrale erfolgen, was Aufwendungen für temporäre Wärmezeugungen erspart.

Der Zeitverzug, der sich in der Rohbauphase eingestellt hatte, hat sich in den Folgegewerken fortgesetzt. Nach aktuellem Stand ist die Fertigstellung auf Juli 2017 jedoch nicht gefährdet. Gleichwohl können zum jetzigen Zeitpunkt für die verbleibende Bauzeit von einem dreiviertel Jahr Unwägbarkeiten nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die witterungsabhängigen Garten- und Landschaftsbauarbeiten sind für die nächsten Monate schwer prognostizierbar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

## I.2 Sachstand Frei- und Außenanlagen

Die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt „Freianlagen und Parkplatz“ wurden Anfang des Jahres 2016 nach öffentlicher Ausschreibung an die günstigste Bieterin, die Firma Grünkultur in Achern, vergeben.

Die Firma Grünkultur hat mit den Arbeiten planmäßig begonnen. Inzwischen ist der Parkplatz bis auf den Bereich der Baucontainer fast fertiggestellt. Die Parktaschen sind mit Rasenpflaster ausgeführt und bereits eingesät. In den Fahrbahnen ist die Asphalttragschicht eingebracht. Das Einbringen der Deckschicht erfolgt dann allerdings erst kurz vor Inbetriebnahme.

Der Saunagarten ist ebenfalls zu rund 90 % fertiggestellt. Plattenbeläge und Rasenflächen sind ausgeführt und die Grasbänder gepflanzt. Bodenstrahler werden die großen Bestandsbäume noch illuminieren, um die Tiefe des Gartens herauszuarbeiten und am Abend für eine stimmungsvolle Atmosphäre zu sorgen.

Der Vorschlag der Lenkungsgruppe, das ständigem Vandalismus ausgesetzte Kunstwerk „Lichtkomposition“ vom Bürgerpark in den Saunagarten zu versetzen, wurde von der Künstlerin Bernadette Hörder begeistert aufgenommen. Zusammen mit Frau Hörder wurde im neuen Freizeitbad ein passender Standort gefunden. Im Frühjahr 2017 wird die sanierte Lichtkunst eine neue Heimat im Saunagarten finden. Das Kunstwerk wird, gemäß der ursprünglichen Planung von Frau Hörder, dann auch beleuchtet sein.

Ende November werden im Saunagarten, in den Randbereichen zum Mühlbach und auf dem Parkplatz rund 70 Laubbäume gepflanzt. Die Baumhaine des Saunagartens werden mit Scharlach-Kirschen überstellt. Sie gliedern den Raum und sorgen im Sommer für angenehmen Schatten, verbunden mit einem kräftigen Blühaspekt im Frühjahr.

Der Parkplatz wird - in Abstimmung mit den Baumfachleuten der TBO - in den Entwässerungsgräben der Parkstände mit Boulevard-Eichen bepflanzt.

Am Mühlbachufer werden Weiden die Anmutung einer bachbegleitenden Vegetation vermitteln.

Ab November 2016 wird mit dem Ausbau der sogenannten Badeplatte begonnen. Etwaige Verzögerungen der Beckenarbeiten würden sich allerdings auf den Zeitablauf des Garten- und Landschaftsbaus entsprechend auswirken, da das Baufenster relativ kompakt ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Thomann, Andrea Müller, Alex	Tel. Nr.: 82-2386 9276-233	Datum: 24.10.2016
--	--	----------------------------------	----------------------

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

Für den 2. Bauabschnitt wird derzeit die Werkplanung und Ausschreibung erstellt. Um möglichst günstige Preise zu erhalten, wird die Ausschreibung sehr früh, und zwar schon zum Dezember 2016, veröffentlicht. Der Beginn der Bauarbeiten des 2. Bauabschnitts ist ab September 2017 vorgesehen.

### I.3 Sachstand Stegermattstraße

Die Planungen an der Stegermattstraße für das neue Freizeitbad wurden termingerecht begonnen. Die Entwurfsplanung wurde im Verkehrsausschuss im Juni 2016 in einer gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses vorgestellt und beraten. Nach der Kostenberechnung belaufen sich die Kosten auf rund 900 TEUR. Die derzeit im städtischen Haushalt veranschlagten 1.200 TEUR sind somit auskömmlich (sh. GR Drucksache Nr. 071/16).

### I.4 Sachstand Betriebskonzept

Nach der grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderats zur Gründung der Badbetriebsgesellschaft und der Vorlage der Genehmigung des Gesellschaftsvertrags seitens des Regierungspräsidiums wurde die neue Gesellschaft gegründet und am 21.09.2016 in das Handelsregister eingetragen.

Der Zeitplan zur Besetzung der Geschäftsführerstelle sah vor, die Stelle ab Oktober 2016 zu besetzen. Nachdem das erste Bewerbungsverfahren nicht zu einer Besetzung der Geschäftsführerstelle führte, konnte die Stelle mit Beschluss des Gemeinderats am 10.10.2016 mit Herrn Stefan Schürlein besetzt werden.

Im Augenblick wird an der Vorbereitung und Umsetzung des Teilprojekts „Inbetriebnahme“ gearbeitet. In diesem Teilprojekt werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Betrieb des Freizeitbads wie Öffnungszeiten, Personaleinsatz und die Tarifstruktur vorbereitet, um diese dann mit dem Aufsichtsrat und dem Gemeinderat abzustimmen. Weiterhin wird die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats vorbereitet, um dann im 1. Quartal 2017 eine endgültige Entscheidung zu den oben genannten Themenkomplexen erreicht zu haben.

### I.5 Behindertengerechter Ausbau des neuen Freizeitbads

Bereits zum Zeitpunkt des Wettbewerbs wurde ein besonderes Augenmerk auf die behindertenfreundliche Konzeption des neuen Freizeitbads gelegt.

Dankenswerterweise hat Herr Burgert die Planung beratend begleitet, ebenfalls waren Vertreter des Behindertensports von Beginn an eingebunden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

---

Um das Freizeitbad benutzerfreundlich zu gestalten, wurden insgesamt etwa 18 Besprechungen mit verschiedensten Nutzergruppen des Freizeitbads durchgeführt, um möglichst alle Anforderungen der Kunden zu erfahren, diese - soweit als möglich - zu berücksichtigen und umsetzen zu können. Das Freizeitbad erfüllt mit seiner Planung die Anforderungen der LBO (Landesbauordnung) und überschreitet diese in vielerlei Hinsicht sogar weit.

Um die Bemühungen zum behindertengerechten Ausbau des Freizeitbads darzustellen, bietet es sich an, einen virtuellen Rundgang durch das Freizeitbad in verschiedenen, chronologischen Stationen eines Badbesuchs zu unternehmen:

## Parkplatz und Bushaltestelle

Der Rundgang beginnt mit den rollstuhlgerechten Parkplätzen in unmittelbarer Nähe des Eingangs. Ein Blindenleitstreifen wird von der Bushaltestelle im öffentlichen Raum der Stegermattstraße bis zur Empfangstheke und bis zum behindertengerechten WC des Foyers gelegt. Ab der Empfangstheke werden Badmitarbeiter ihre Unterstützung anbieten, falls dies erwünscht ist.

## Foyer und Infotheke

Die Infotheke wurde in der Höhe abgesenkt, um eine gute Blickbeziehung zwischen Rollstuhlfahrern, aber auch Kindern und dem an der Infotheke eingesetzten Personal zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde die Infotheke rollstuhlunterfahrbar gestaltet. Nachdem eine Eintrittskarte gekauft wurde, haben Rollstuhlfahrer - neben dem Drehkreuz angeordnet - einen eigenen Zugang in den Umkleidebereich, der von der Empfangstheke aus freigeschaltet wird.

## Umkleiden

Der Weg führt nach dem Eingang dann zu drei rollstuhlgerechten Umkleiden. Diese sind groß genug, um zwei Rollstühle aufzunehmen, damit in den Umkleiden vom Straßenrollstuhl in den Badrollstuhl umgestiegen werden kann. Die zu den Umkleiden zugehörigen Garderobenschränke sind rollstuhlunterfahrbar und mit Blindenschrift versehen. Eine verschließbare Abstellfläche für die Straßenrollstühle ist vorhanden. Unmittelbar neben den Behinderten-/ Familien-Umkleiden sind zwei rollstuhlgerechte Sanitärbereiche mit WC, Waschtisch und Dusche angeordnet, die ebenfalls von Familien genutzt werden können.

Für Schwerstmehrfachbehinderte besteht die Möglichkeit, den Erste-Hilfe-Raum als Umkleide zu benutzen. Dieser Raum ist mit einer höhenverstellbaren Liege ausgestattet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

---

## Badehalle

Alle Türen auf dem Weg zur Badehalle haben eine Breite, die das Passieren mit einem Elektrorollstuhl problemlos ermöglicht. Dies gilt selbstverständlich auch für die Türen des Aufzugs, welcher die Ruhogalerie und die Dachterrasse behindertengerecht erschließt. Um die Außenschwimmbereiche mühelos zu erreichen, ist ein Schwimmhallenausgang motorisch betrieben.

An allen Becken sind Hülsen für einen portablen Beckenlifter installiert. Zusätzlich ist ein fahrbarer Lifter vorhanden, der an jeder beliebigen Stelle sowohl an den Innen- als auch den Außenbecken zum Einsatz kommen kann.

## Sauna

In der Sauna wurde in gleicher Weise verfahren. Alle Durch- und Übergänge zwischen dem Innen- und Außenbereich sind bodeneben und somit barrierefrei. Eine Saunakabine wird eigens reduziert möbliert, damit eine freie Fläche für zwei nebeneinander stehende Rollstühle entsteht.

## Blindenleitsystem

Die Frage, ob ein Blindenleitstreifen durch das ganze Bad gelegt werden soll, wurde diskutiert, dann aber als nicht zielführend erachtet. Durch den Einbau eines Blindenleitstreifens im Badebereich und in der Sauna würde der Eindruck vermittelt, das Bad sei auch für ortsunkundige, sehbehinderte Besucher ohne Begleitung gefahrlos begehbar. Dies ist im Hinblick auf die Wasserflächen und auf das Gefahrenpotential in den Saunen aber keineswegs der Fall. Die bäderfachliche Beratung hat deshalb dringend von dem Einbau abgeraten und stattdessen empfohlen, das Badpersonal als Unterstützung bereitzustellen. Die Betreiber haben sich - um der Aufsichtspflicht nachzukommen und das Sicherheitsrisiko zu minimieren - dahingehend entschieden, in den Badbereichen und in der Sauna keine Blindenleitstreifen einzusetzen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Thomann, Andrea Müller, Alex	Tel. Nr.: 82-2386 9276-233	Datum: 24.10.2016
--	--	----------------------------------	----------------------

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

## II. Kosten

### II.1 Kostenfortschreibung bis 11.10.2016

Stand März 2016 lagen die Kosten noch im vorgegebenen Rahmen von maximal 36,6 Mio. EUR. Die Reserve bis zum Kostendeckel in Höhe von 36,6 Mio. EUR betrug damals 687 TEUR. Schon dort zeichnete sich ab, dass - aufgrund der konjunkturellen Lage - die Kostenreserve schwerlich reichen wird. Dementsprechend wurden damals noch mögliche Einsparmaßnahmen vorgeschlagen und umgesetzt.

Es sind derzeit 96 % des Auftragsvolumens submittiert. Beauftragt wurden seit März 2016 die Gewerke Putz, Trockenbau, technische Beschichtungen, Holzinrentüren, Stahlinntüren, Umkleiden-Schränke, Holzaußenschalung sowie Teile der Schlosserarbeiten. Noch ausgeschrieben werden die Gewerke Kassensystem, Schreinerarbeiten, Aufzug, Technik-Schlosserarbeiten, Maler, Möblierung, Baureinigung sowie die Abbrucharbeiten Hallenbad.

Wie bereits im April 2016 berichtet, herrscht nach wie vor Hochkonjunktur im Baugewerbe, so dass das Erzielen mittlerer oder gar günstiger Preise extrem erschwert ist. Auch bei den vergangenen Submissionen ist die Resonanz - selbst bei europaweit veröffentlichten Ausschreibungen - nach wie vor sehr gering bis überhaupt nicht vorhanden. Mehrfach mussten Ausschreibungen aufgehoben werden, weil bei den wenigen eingegangenen Angeboten kein wirtschaftlich annehmbares Angebot dabei war.

### II.2 Kostenprognose

Die Kostenprognose Stand Oktober 2016 geht von Gesamtkosten in Höhe **von mindestens 38,7 Mio. EUR** aus (+ 2,1 Mio. EUR bzw. 5,7 % oberhalb der Kostenschätzung von 36,6 Mio. EUR – Stand Preise Frühjahr 2012). Eine wesentliche Ursache ist die Preisentwicklung im Bausektor aufgrund der boomenden Baukonjunktur. Erschwerend kommt noch hinzu, dass bei einem derartig großen Bauvorhaben mit gewerkeweise großen Auftragsvolumen der in Frage kommende Bieterkreis deutlich eingeschränkt ist - die wenigen, entsprechend leistungsfähigen Unternehmen sind bereits anderweitig hoch ausgelastet - mit entsprechenden Konsequenzen auf die sonst wirksamen Wettbewerbsmechanismen.

Exemplarisch seien hierzu Vergaben aus den vergangenen Monaten nochmals erwähnt. So waren beim Gewerk „Rohbau“ lediglich zwei Angebote eingegangen, die Beauftragung lag um 22 % über der Kostenberechnung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

Im Haustechnikgewerk „Sanitärarbeiten“ ging im ersten ebenfalls EU-weiten Ausschreibungsverfahren kein Angebot ein. Im Folgeverfahren gingen drei Angebote ein, von denen das günstigste 75 % über der Kostenberechnung lag. Das Gewerk „Aufzug“ wird zum Jahresende zum dritten Mal ausgeschrieben. Die beiden vorangegangenen Ausschreibungsverfahren mussten aufgehoben werden, weil die Ergebnisse um gut das Doppelte zu hoch lagen.

Hinzu kommen noch Rückstellungen für zu erwartende Nachträge wegen Mehrmassen und zusätzlichen Arbeiten, die bei einem Bauprojekt in dieser Größenordnung unvermeidlich sind und mit bislang ca. 1 % des Bauvolumens auch eher eine überschaubare Dimension haben.

Grundsätzlich sind wir davon ausgegangen, dass die für Preis- und Kostensteigerungen sowie die weiteren Kostenkonkretisierungen eingeplanten 5 Mio. EUR ausreichen, um diese im Wesentlichen wenig bis nicht beeinflussbaren Veränderungen aufzufangen. Bei einer „normalen“ Entwicklung der Baukonjunktur wäre das wohl auch machbar gewesen - mittlerweile ist jedoch erkennbar, dass dies nicht möglich sein wird.

Des Weiteren bestehen noch Risiken in der weiteren Bauausführung und Abrechnung (weitere Nachträge) und auch Preisrisiken bei der Vergabe der noch verbleibenden Gewerke. Dabei ist heute noch unklar, ob und in welchem Umfang sich diese Risiken tatsächlich realisieren werden. Die derzeitige konjunkturelle Lage und die aktuellen Erfahrungen aus unterschiedlichen laufenden Projekten machen Prognosen für die Zukunft fast unmöglich. Eine Abnahme der Hochkonjunktur im Baugewerbe ist auch wegen der aktuell andauernden Niedrigzinsphase derzeit nicht absehbar. Auf der anderen Seite erlaubt das niedrige Zinsniveau auch eine Finanzierung der Mehrkosten zu sehr günstigen Konditionen, von denen wir bei der Baubeschlussfassung im Jahr 2014 auch noch nicht ausgehen konnten (Finanzierung siehe Nr. II.3).

Im Folgenden nun die Submissionen seit März 2016 nach Gewerken:

## Holztüren

Nachdem das erste öffentliche Verfahren mangels wirtschaftlich annehmbarer Angebote aufgehoben werden musste, gingen im zweiten Verfahren drei Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 77 TEUR, das sind 30 TEUR über der Kostenberechnung.

## Stahltüren

Nachdem das erste öffentliche Verfahren mangels wirtschaftlich annehmbarer Angebote aufgehoben werden musste, gingen im zweiten Verfahren zwei Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 59 TEUR, das sind 32 TEUR über der Kostenberechnung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

---

## Schlosser

Nachdem das erste Ausschreibungsverfahren kein wirtschaftlich annehmbares Angebot erbrachte, musste das Verfahren aufgehoben werden. Es gingen bei der Wiederholung des Ausschreibungsverfahrens in vier Losen jeweils vier Angebote ein. Drei Lose konnten an drei verschiedene Schlosser vergeben werden, für das vierte Los läuft das Ausschreibungsverfahren. Die Vergabe lag in der Summe mit 433 TEUR um 236 TEUR über der Kostenberechnung.

## Holzaußenschalung

Es gingen zwei Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 177 TEUR, das sind 40 TEUR unter der Kostenberechnung.

## Sauna und Dampfbad

Es gingen zwei Angebote ein, die gewertet werden konnten. Die Vergabesumme lag bei 321 TEUR. Das sind 13 TEUR über der Kostenberechnung.

## Umkleiden und Schränke

Es ging ein Angebot ein. Die Vergabesumme lag bei 432 TEUR, das sind 95 TEUR über der Kostenberechnung.

## Technische Beschichtungen

Es gingen drei Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 19 TEUR, das sind 5 TEUR über der Kostenberechnung.

## Putzarbeiten

Es gingen vier Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 83 TEUR, das sind 21 TEUR über der Kostenberechnung.

## Trockenbauarbeiten

Es gingen zwei Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 104 TEUR, das sind 90 TEUR unter der Kostenberechnung.

## Zimmererarbeiten Sommerumkleide

Es gingen 2 Angebote ein. Die Vergabesumme lag bei 38 TEUR, das sind 4 TEUR unter der Kostenberechnung.

Die größtenteils verhaltene Resonanz auf Ausschreibungen liegt, wie bereits in den vorangegangenen Sachstandsberichten erwähnt, in der nach wie vor guten Auftragslage der Firmen begründet. Wenn überhaupt Angebote eingehen, dann eher im oberen Preisniveau. Lediglich zwei Submissionen brachten Ergebnisse unterhalb der Kostenberechnung. Das wiederholte Aufheben von Ausschreibungsverfahren brachte nur in geringem Umfang eine wirtschaftliche Verbesserung. Das freie Verhandeln von Vergabesummen, wie es privaten Bauherren möglich ist, ist der öffentlichen Hand verwehrt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Thomann, Andrea Müller, Alex	Tel. Nr.: 82-2386 9276-233	Datum: 24.10.2016
--	--	----------------------------------	----------------------

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

## II.3 Finanzierung

Die geschätzten Baukosten des Familien- und Freizeitbads liegen bei mindestens 38,7 Mio. EUR. Darin enthalten sind alle Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks, Grunderwerbskosten, Abbrucharbeiten mit Entsorgungskosten, Hochbau- und Haustechnikkosten, Kosten für die Außenanlagen, Baumpflegearbeiten und Neupflanzungen, aber auch alle Planungskosten und die Ausstattungen des Gebäudes.

Bislang war ein Betrag von 36,6 Mio. EUR prognostiziert und finanziert. Die Finanzierung des übersteigenden Betrags kann - wie nachfolgend ausgeführt - durch eine zusätzliche Darlehensaufnahme der TBO dargestellt werden. Alternativ wäre eine Finanzierung durch eine zusätzliche Eigenkapitalzuführung der Stadt denkbar. Allerdings werden hierfür im städtischen Haushalt der Jahre 2017/18 derzeit keine Spielräume gesehen (sh. Haushaltszwischenbericht vom 10.10.2016).

Die Verwaltung schlägt vor, die zusätzlich erforderlichen Mittel wie folgt zu finanzieren:

Die Badfinanzierung ging bislang davon aus, dass 10 Mio. EUR durch eine Darlehensaufnahme finanziert werden. Weitere 20,5 Mio. EUR sind als Eigenkapitalzuführung der Stadt vorgesehen. Die restlichen 6,1 Mio. EUR stammen aus der Innenfinanzierung (Ergebnisse und verdiente Abschreibungen der TBO). Das geplante Darlehen über 10 Mio. EUR sollte innerhalb von 12 Jahren getilgt werden. Daraus ergibt sich eine durch die TBO finanzierbare jährliche Tilgung von rund 800 TEUR. Dies stellt auch heute noch die höchstmögliche finanzielle Tilgungsbelastung dar, die die TBO alleine tragen kann. Dabei ist ein sonstiges Regelinvestitionsvolumen der TBO von ca. 1 Mio. EUR jährlich unterstellt.

Eine Darlehensaufnahme oberhalb des Betrages von 10 Mio. EUR kann dennoch finanziert werden, indem

- a) die Tilgungsdauer verlängert wird oder
- b) der Mehraufwand oberhalb von 800 TEUR durch einen Tilgungszuschuss der Stadt - mit entsprechender finanzieller Belastung des städtischen Haushalts - finanziert wird.

Bei einer zusätzlichen Darlehensfinanzierung von beispielsweise 2,1 Mio. EUR (derzeitiger Mehrbedarf), würde sich der Tilgungszeitraum auf rund 15 Jahre verlängern. Die Alternative hierzu wäre - bei einer Beibehaltung der 12jährigen Tilgungsdauer - ein Tilgungszuschuss der Stadt von jährlich rund 200 TEUR.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	24.10.2016
Technische Betriebe Offenburg	Müller, Alex	9276-233	

---

Betreff: Familien- und Freizeitbad Offenburg – 3. Sachstandsbericht

---

Aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus (KommunalDarlehen sind bei 10jähriger Zinsbindung im Schnitt schon für 0,3 % zu bekommen) und der derzeit im Haushalt der Stadt eher kleiner werdenden finanziellen Spielräume wird vorgeschlagen, den Tilgungszeitraum zur Finanzierung der Mehrkosten entsprechend zu verlängern. Sollten sich im Rahmen der Beratungen des Doppelhaushalts 2018/19 doch Spielräume ergeben, wäre eine zusätzliche Eigenkapitalzuführung oder ein jährlicher Tilgungszuschuss immer noch umsetzbar.

Die sich aus dem höheren Darlehen und der Verlängerung des Tilgungszeitraums ergebenden Mehrkosten (Zinsmehraufwand) betragen bei obigem Beispiel über die ganze Laufzeit des Darlehens rund 90 TEUR bzw. 6 TEUR jährlich.

### III. Nächste Schritte

Die Gewerke Kassensystem, Schreinerarbeiten, Aufzug, Technik-Schlosserarbeiten, Maler, Möblierung, Baureinigung und die Abbrucharbeiten Hallenbad stehen für die kommenden zwei Quartale zur Vergabe an.

An der Baustelle geht es, wenn die Fassadengerüste entfernt sind, über den Winter verstärkt mit Garten- und Landschaftsbauarbeiten weiter. Im Inneren wird der Innenausbau mit den Türeinbauten, Fliesenarbeiten, Abhangdecken und Schreinerarbeiten parallel zu den haustechnischen Installationen erfolgen.

Eine weitere, ausführliche Baustellenbegehung mit dem Gemeinderat ist für das erste Quartal 2017 vorgesehen.