

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/588/2013 vom 24. September 2013
Gremium	Sitzungstermin
Rat	17.10.2013

Sanierung Hallenbad Meerbusch

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Meerbusch stimmt dem vorgelegten Sanierungszeitplan für das Hallenbad zu. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend diesem Sanierungszeitplan die weiteren Teilmaßnahmen vorzubereiten und zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen.
2. Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt die Einrichtung eines Sonderausschusses „Sanierung Hallenbad“. Zur Ausschussbesetzung werden von den Fraktionen folgende Ratsmitglieder benannt:
 - CDU – Fraktion: (7 Personen)
 - FDP-Fraktion: (4 Personen).....
 - SPD-Fraktion: (3 Personen).....
 - Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen: (2 Personen).....
 - UWG – Fraktion: (1 Person).....
 - Zentrum (1 Person).....
 Den Ausschussvorsitz übernimmt der Bürgermeister.
3. Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt die Durchführung eines Planungswettbewerbes für die geplante Sanierungsmaßnahme Hallenbad. Grundlage des Wettbewerbs soll das durch den Sonderausschuss noch zu beschließende Raum- und Funktionsprogramm (Punkt 5.1 d. Vorlage) sein. Der noch zu erarbeitende Auslobungstext ist dem Sonderausschuss vor Durchführung des Wettbewerbs vorzulegen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Schule und Sport und der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss haben sich in der gemeinsamen Sitzung vom 16.05.2013 für eine Sanierung des Meerbuscher Hallenbades ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, bis zu den diesjährigen Haushaltberatungen einen Sanierungszeitplan auszuarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei sollen insbesondere folgende Themen dargelegt werden:

- Zeitschiene
- Umfang der notwendigen politischen Beschlusschritte
- Umfang und Zeitpunkt der notwendigen Beteiligung externer Planungsbüros
- steuerliche Behandlung des Hallenbades
- Vorschläge zur konzeptionellen Neuausrichtung des Bades, Maßnahmen während der Bauzeit
- Projektfinanzierung
- energetische Versorgung des Bades

Die Verwaltung hat diese (und andere) Fragestellungen in einer verwaltungsinternen, ämterübergreifenden Arbeitsgruppe ausgearbeitet. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt und werden in der Sitzung ergänzend erläutert.

1. Zeitschiene

In der Anlage 1 ist ein Zeitplan als Entwurf beigefügt. Darin sind alle erforderlichen, wesentlichen Teilschritte zur Planung und Realisierung des Projekts Hallenbadsanierung mit den voraussichtlichen Zeitanteilen dargestellt. Der Zeitbedarf für die wichtigsten Teilmaßnahmen

- Klärung Projektfinanzierung
- Vorbereitung Planungswettbewerb
- Wettbewerb
- Planungsphase Sanierung
- Bauphase

stellt einen „idealen“ Planungsablauf dar und setzt voraus, dass die erforderlichen politischen Beschlüsse jeweils zeitnah getroffen werden (s. Meilensteine im Projektplan). Dies vorausgesetzt, ist ein Baubeginn frühestens im IV. Quartal 2015 möglich. Die Bauphase beträgt ca. 14 Monate, so dass mit einer Übergabe des sanierten Hallenbades an die Bevölkerung Ende 2016 zu rechnen ist.

Die einzelnen Teilschritte wurden im Zuge der Aufstellung des Sanierungszeitplanes aufgrund von Erfahrungswerten in ihrem Zeitbedarf bemessen, teilweise sind auch gesetzliche Zeitvorgaben zu beachten gewesen (so z.B. für die Ausschreibungsphase).

2. Umfang der notwendigen politischen Beschlusschritte

Nach dem Sanierungszeitplan sind verschiedene Beschlüsse im Projektablauf erforderlich. Grundlage hierfür sind die Hauptsatzung und die Zuständigkeitsordnung der Stadt Meerbusch in Verbindung mit dem für Hochbaumaßnahmen beschlossenen Controllingkonzept. Da die Sitzungstermine für die Folgejahre derzeit noch nicht benannt werden können, handelt es sich bei den Terminangaben im Sanierungszeitplan um „Idealtermine“ die zu einem späteren Zeitpunkt anhand der konkreten Sitzungsterminierung noch angepasst werden müssen.

Im Einzelnen sind folgende Beschlüsse notwendig:

- Beschluss über den Sanierungszeitplan
- Errichtung eines Sonderausschusses „Sanierung Hallenbad“
- Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes 2014 ff.
- Beschluss über das Raumprogramm
- Beschluss über den Auslobungstext (Wettbewerbsbeschreibung)

- Beschluss über das Wettbewerbsergebnis
- Beschluss zur Entwurfsplanung/ Baubeschluss
- Beschluss über die zukünftige Ausgestaltung der Mietverträge

Nach den bisher zum Projekt vorgenommenen politischen Beratungen und Beschlussfassungen handelt es sich bei der Sanierung des Hallenbades um ein Projekt besonderer Bedeutung. Insofern waren immer mehrere Fachausschüsse zu beteiligen (i.d.R. Ausschuss für Schule und Sport, Haupt- Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss). Im weiteren Projektablauf wären dann auch noch der Bau- und Umweltausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften einzubinden. Dies bedeutet einen erheblichen Abstimmungsaufwand zwischen den einzelnen Ausschüssen, einen zusätzlichen Arbeitsaufwand bei der Sitzungsvor- und –nachbereitung und einen nicht unerheblichen zusätzlichen Zeitbedarf im Projektablauf. Zudem kann es zu widersprüchlichen Beschlüssen der Ausschüsse kommen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, für die Dauer dieses bedeutenden Projekts einen Sonderausschuss „Sanierung Hallenbad“ zu bilden. In diesem Ausschuss sollen alle Fragen in Verbindung mit der Sanierung des Hallenbades (von der Finanzierung bis zur Fertigstellung) gebündelt und entschieden werden (s. Beschlussvorschlag zu 2.). Als Vorsitzender des Ausschusses wird verwaltungsseitig der Bürgermeister vorgeschlagen. Die Ausschussgröße könnte sich an der Größe des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses orientieren (18 Mitglieder + Vorsitzender). Die Fraktionen werden gebeten, in der Sitzung, ansonsten spätestens bis zum 31.10.13 Ausschussmitglieder zu benennen. Die beschriebenen Kompetenzen des Sonderausschusses werden durch die Hauptsatzung und die Zuständigkeitsordnung nicht abgebildet. Gleichwohl sollte von einer ansonsten sehr komplizierten Änderung der Satzungen abgesehen werden. Sind Themen im Sonderausschuss behandelt und entschieden worden, können gleichwohl – soweit unbedingt notwendig, formale Beschlüsse (z.B. Planungsausschuss) nachgeholt werden. Wichtig ist aber der überfraktionelle Konsens über die Verbindlichkeit der Beschlüsse des Sonderausschusses, um jeweils ohne Zeitverlust weiter arbeiten zu können.

3. Umfang und Zeitpunkt der notwendigen Beteiligung externer Planungsbüros

Die Sanierung eines öffentlichen Bades erfordert erhebliches planerisches Fachwissen, technische Kompetenzen und Erfahrungen speziell mit dieser Bauaufgabe. Dieses Wissen ist im Servicebereich Immobilien in der erforderlichen Tiefe nicht vorhanden, so dass die Planung und Baubegleitung zwingend an externe Planungsbüros vergeben werden muss. Hinzu kommt, dass es mit dem vorhandenen Personalstamm des Service Immobilien auch gar nicht möglich wäre, eine Bauaufgabe dieser Größenordnung sachgerecht abzuwickeln. Daher schlägt die Verwaltung vor, sämtliche für das Projekt notwendigen Planungsleistungen extern zu vergeben, die ebenfalls notwendigen Projektsteuerungsleistungen sollen intern durch die Verwaltung erbracht werden. Im Einzelnen sind folgende Aufträge erforderlich:

1. Architektenleistungen
2. Fachingenieurleistungen Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Leittechnik)
3. Tragwerksplanung
4. Energetische Nachweise/ Bauphysik
5. Brandschutzgutachten

Die Aufträge sind auf der Grundlage der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Stand 2013) zu erteilen. Die Aufträge zu 1. und 2. müssen aufgrund der zu erwartenden Auftragshöhe von > 200.000 € dabei europaweit nach den Grundsätzen der VOF (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) VOF – Einzelvergabe, vergeben werden. Die Verdingungsordnung regelt in einem fest vorgeschriebenen Vergabeverfahren die Auswahl des am besten geeigneten Architektur-/

Fachingenieurbüros. Die so ausgewählten und beauftragten Büros bearbeiten anschließend die Bauaufgabe entsprechend dem Planungsablauf nach HOAI, also in den folgenden Leistungsphasen:

- LP 1 Grundlagenermittlung
- LP 2 Vorplanung
- LP 3 Entwurfsplanung
- LP 4 Genehmigungsplanung
- LP 5 Ausführungsplanung
- LP 6 Vorbereitung der Vergabe
- LP 7 Mitwirkung bei der Vergabe
- LP 8 Objektüberwachung
- LP 9 Objektbetreuung

Dabei sind die für die Stadt tätigen Architektur- und Fachingenieurbüros im klassischen Sinne Sachwalter der Interessen der Stadt – unabhängig von den ausführenden Unternehmen. Die Stadt hat so im Planungs- und Bauablauf jederzeit Eingriffs- und Korrekturmöglichkeiten.

Ebenso zulässig ist in einem VOF – Vergabeverfahren die Auswahl der geeigneten Planer durch Kombination des VOF-Verfahrens mit einem Planungswettbewerb. Es wird also nach europaweiter Bekanntmachung des beabsichtigten Planungsauftrages ein Architekten-/Fachplanerwettbewerb nach den Grundsätzen der RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben 2004) durchgeführt und erst danach, einer der Preisträger mit der weiteren Planungsleistung (i.d.R. Leistungsphasen 3-9) beauftragt. Dieses Verfahren hat gegenüber dem klassischen Planungsauftrag den großen Vorteil, dass im überschaubaren Rahmen des Wettbewerbsverfahrens mehrere gute, bzw. besonders geeignete Lösungen erarbeitet werden und zur Beurteilung herangezogen werden können. Im klassischen VOF – Verfahren liegt dagegen nur genau 1 Lösungsvorschlag des beauftragten Büros vor, weitere Varianten müssten jeweils gesondert in Auftrag gegeben und honoriert werden.

Um für die Sanierung des Hallenbades eine möglichst optimale Lösung zu erhalten spricht sich die Verwaltung daher für diese Lösung – VOF – Verfahren mit Einbindung eines Planungswettbewerbes – aus. Die hierzu notwendigen Teilschritte sind daher bereits im Sanierungszeitplan dargestellt. Die Kosten für den Wettbewerb (Preisgelder, Wettbewerbsbetreuung, Kostenkalkulation, Preisrichterhonorare) werden rd. 150 T€ betragen wovon das Preisgeld des späteren Auftragnehmers aber auf dessen Honorar angerechnet wird. Zunächst wäre europaweit ein Teilnahmeaufruf für die geplante Bauaufgabe zu starten. Dabei sollten sich Planergemeinschaften (Kombination aus Architekturbüro und Fachplanungsbüro für Haustechnik) bewerben können, die nachweislich in den letzten fünf Jahren bereits mind. 1 öffentlich genutztes Bad in ähnlicher Größenordnung saniert haben. Aus diesen Bewerbern werden 10 Wettbewerbsteilnehmer ausgelost, zusätzlich können auch bekannte und gleichfalls geeignete Planungsbüros gesetzt werden. Anschließend wird das Wettbewerbsverfahren entsprechend den RAW 2004 durchgeführt und mit Beschluss des Preisgerichts beendet. Die Stadt hat anschließend die Möglichkeit aus den vier Preisträgern den geeignetsten mit der weiteren Planung zu beauftragen. Aufgrund der Komplexität der Bau-/ Wettbewerbsaufgabe ist es erforderlich, die sogenannte Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge durch ein ebenfalls für den Bäderbau spezialisiertes Büro erarbeiten zu lassen. Dieses Büro könnte dann im Zuge der Vorprüfung auch schon die ersten Kostenschätzungen der Wettbewerbsteilnehmer überprüfen so dass zum Zeitpunkt der Ratsentscheidung bereits ein weitestgehend verbindlicher Kostenrahmen feststeht.

Der Vollständigkeit halber sei hier noch dargestellt, dass unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten zwei weitere Modelle zur Sanierung des Hallenbades denkbar sind. Zunächst ist hier ein Planungs- und Investorenwettbewerb zu nennen. Im Zuge einer europaweiten Ausschreibung wird die Planung in Kombination mit einem konkreten Baupreisangebot zum Wettbewerb gestellt. Planungsbüro und Generalunternehmer geben also ein gemeinsames Angebot ab. Es liegt aber auf der Hand, dass die so zu erwartenden Angebote nur sehr schwer untereinander vergleichbar sein werden, da jeder Bieter im Zuge der Planung und Ausführung seinen eigenen Präferenzen folgen wird und Ausführungs-

qualitäten in Form von Mindeststandards mangels vorliegender Planung zum Zeitpunkt der Ausschreibung nur begrenzt formuliert werden können. Größter Nachteil dieses Verfahrens ist es jedoch, dass spätere Änderungs- oder Ergänzungswünsche seitens des Auftraggebers erfahrungsgemäß zu erheblichen Mehrkosten führen werden. Die Generalübernehmerlösung ist i.d.R., wie verschiedene Untersuchungen zeigen, auch teurer als eine konventionelle Planung und Ausschreibung in Einzelgewerken.

Im PPP – Verfahren (Public-Private-Partnership) wird die Bauaufgabe (Planung und Sanierung des Hallenbades) in Kombination mit dem späteren Betrieb des Bades (z.B. für einen Zeitraum von 20 Jahren) ausgeschrieben. Die Stadt zahlt keine Investitionskosten, vielmehr werden sämtliche Kosten auf die Vertragsdauer verteilt in Form von jährlichen Ratenzahlungen geleistet. Ähnlich wie beim Planungs- und Investorenwettbewerb wird auch hier der zum jeweiligen Angebot gehörende Gegenwert in Form von Ausstattungsstandards und Leistungspaketen nur sehr schwer vergleichbar sein. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen auch, dass PPP-Modelle in der hier angedachten Größenordnung eher kritisch zu sehen sind.

4. Steuerliche Behandlung des Hallenbades

Das Hallenbad wird als städtischer Bäderbetrieb in Form eines Betriebes gewerblicher Art geführt und ermöglicht so die Generierung steuerlicher Vorteile. Im Anlagevermögen befinden sich neben dem Grundstück mit Gebäude auch Finanzanlagen, nämlich die städtischen Beteiligungen an der wbm und wno.

Die jährlichen Ausschüttungen der wbm und wno an die Stadt Meerbusch unterliegen der Kapitalertragssteuer. Dieser Steuerbetrag (25% des Gewinns) wird bei der Auszahlung direkt einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Im Rahmen der jährlichen Steuererklärung wird dieser Betrag antragsgemäß erstattet, zu zahlen ist im Gegenzug allerdings die ermäßigte Kapitalertragssteuer (15%) auf den Bilanzgewinn (Ausschüttungsbetrag der Gesellschaften abzüglich Aufwand des Hallenbades).

(Vereinfachte Beispielrechnung:

Erträge aus Beteiligungen 1,3 Mio€ \approx 25% Kapitalertragssteuer 325.000 €

Ertrag 1,3 Mio€ – Aufwand Hallenbad 700.000 € = Bilanzgewinn 600.000 € x 15% Kapitalertragssteuer: 90.000 €

steuerlicher Vorteil: 325.000 € – 90.000 € = 235.000 €)

Ein weiterer Steuervorteil liegt in dem Vorsteuerabzug. Dieser ist in dem Verhältnis möglich, in dem das Schwimmbad für den wirtschaftlichen Bereich des öffentlichen Badebetriebes genutzt wird. Der nicht wirtschaftliche Bereich in Form des Schulschwimmens beträgt ca. 25 – 30%. Von daher kann ein Vorsteuerabzug hinsichtlich der laufenden Kosten wie auch der geplanten Renovierung in Höhe von ca. 70 – 75% geltend gemacht werden. Bei einem Mehrwertsteuersatz von 19% bedeutet dies eine Erstattung von ca. 13,5% der veranschlagten Bruttokosten.

Eine darüber hinaus gehende Gestaltung wäre der steuerliche Querverbund zwischen dem Hallenbad und der wbm. Ziel einer solchen Konstruktion ist die direkte Verrechnung eines Gewinns mit dem Verlust des Hallenbades und somit eine Reduzierung der von der wbm zu zahlenden Körperschaftsteuer. Dazu bedarf es dreier Voraussetzungen:

- a) das Schwimmbad ist vor der Sanierung auf die wbm zu übertragen. Eine Änderung der Gesellschaftsverträge ist vorzunehmen.
- b) hinsichtlich des weiteren Gesellschafters ist eine besondere Gewinnverteilungsabrede zu treffen, die die Verluste durch den Betrieb des Hallenbades ausgleicht.
- c) zwischen dem Schwimmbad und der wbm ist eine enge wechselseitige technisch wirtschaftliche Verflechtung herzustellen. Eine solche ist durch den Bau eines Blockheizkraftwerkes denkbar.

Belastend ist bei einer solchen Lösung die Reduzierung der von der wbm an die Stadt zu zahlende Gewerbesteuer sowie die bei der Übertragung des Schwimmbades zu entrichtende Grunderwerbsteuer.

Verwaltungsseitig wird ein steuerlicher Querverband nicht vorgeschlagen, da derzeit eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes hinsichtlich der steuerlichen Akzeptanz nicht gegeben ist. Sollte sich zukünftig hieran etwas ändern, ist es z.B. denkbar über einen Pachtvertrag eine sinnvolle Lösung zu erreichen.

5. Vorschläge zur konzeptionellen Neuausrichtung des Bades, Maßnahmen während der Bauzeit

5.1 Raumprogramm

Unabhängig von dem für die Sanierung gewählten Lösungsweg müssen die Rahmenbedingungen für die Sanierungszeitplanung festgelegt werden. Hierzu gehört eine Funktionsbeschreibung/- Auflistung, ein Raumprogramm, Festlegungen der technischen und energetischen Mindeststandards, ggfls. auch die Festlegung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe hat hierzu eine „Übersichtstabelle Nutzflächen“ erarbeitet, die in der Anlage 2 – Flächenplanung beigefügt ist. Darin sind die heutigen Nutzflächen entsprechend ihrer Funktion und Größe dargestellt (Bestandsflächen). In der Spalte „Sanierungsplanung“ werden Vorschläge unterbreitet, wie die Funktionen und Flächenzuordnungen nach Durchführung der Sanierung neu aufgeteilt werden können. Dahinter steht die Überlegung, dass die heutigen Flächennutzungen teilweise nicht mehr dem Bedarf entsprechen, teilweise auch viel zu großzügig angelegt sind. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wird das Bad bis auf das Tragwerk vollständig entkernt, dies eröffnet im Zuge der Planung die Chance, Nutzungen und Flächenbedarf durch eine geschickte Planung entsprechend der zukünftigen Nutzung neu zu ordnen und zuzuteilen. Bei der Besichtigung der Bäder in Essen, Kerpen, Simmerath, Fischeln und Erkelenz konnte festgestellt werden, dass diese Bäder über deutlich geringere Flächenanteile bei den Umkleiden, den Sanitärbereichen und im Eingangsbereich verfügen. Insofern können im Zuge der Sanierung diese Flächen ebenfalls reduziert werden, so dass hier ein ca. 200 qm großer Freibereich entsteht der z.B. als Fitnessbereich genutzt werden kann.

In der Vorlage zur Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport vom 07.02.2012 (DezII/245/2012) hatte die Verwaltung ausführlich die Mindestbedingungen an die Infrastruktur des Bades zur Durchführung des Schwimmunterrichts sowie zur sportlichen Nutzung dargestellt. Darauf aufbauend schlägt die Verwaltung vor, folgendes Raum- und Funktionsprogramm für die Sanierungsplanung zu Grunde zu legen:

Sanierung Hallenbad Meerbusch; hier: Raum- und Funktionsprogramm

Schwimmbecken, 5 Wettkampfbahnen á 25m
ins Schwimmerbecken einseitig integriert 5 Startblöcke, 1m Sprungbrett, 3m Plattform, Mindestwassertiefe im Sprungbereich nach Norm 3,50m
Lehrschwimmbecken wie Bestand 12,50 x 8,90m, Wassertiefe 0,60 bis 1,35m, Wassergewöhnungstreppe an einer Längsseite

Aufsicht incl. Erste-Hilfe-Raum	25 qm
Aufenthalt Personal	30 qm
Nebenträume Personal (Toiletten etc.)	30 qm
Lager Schwimmhalle	25 qm
Lageräume Vereine (drei Stck. á)	10 – 12 qm
Herren- und Damenduschbereich	jeweils 9 Stck. Warmwasser + 1 Kaltwasserdusche
Damen-WC	2 WC

Herren-WC	2 WC + 2 Urinale
Schleuse Damen	in Duschbereich integriert
Schleuse Herren	in Duschbereich integriert
Schleuse Personal	als direkter Durchgang zwischen Umkleide- und Badbereich
2 Sammelumkleiden	à 60 Spinde/ 25 Personen
4 Familienumkleiden	incl. Wickelplatz und Waschbecken
Einzelkabinen	15 Stück
Spinde	180 Spinde mit integriertem Wertfach
Behindertenumkleide	
Behinderten-WC	
Kassenbereich	ca. 50 qm
öffentliches WC	behindertengerecht
Fitness und Prävention	ca. 150 - 200 qm, Zuordnung zur physikalischen Therapie
Kleinkinderbadebereich	ca. 20 – 30 qm
Kassenbereich / Infopoint	einschließlich Informationsscreens (Flachbildschirme) im Foyer und in der Schwimmhalle

5.2 Mieter/ Mietverhältnisse

Die Verwaltung hat inzwischen mit beiden Mietparteien (Frisörsalon und physikalische Therapie/ Sauna) Kontakt aufgenommen und grundsätzliche Fragen der Sanierung, des Sanierungsablaufs sowie vertragliche Fragen diskutiert. Beide Mietparteien haben signalisiert, dass sie auch nach der vollständigen Sanierung des Bades ihren Betrieb weiterhin in den bekannten Räumlichkeiten aufrecht erhalten wollen. Der Inhaber der physikalischen Therapie/ Sauna hat sich darüber hinaus bereit erklärt, ggfls. einen neu zu schaffenden Fitnessbereich mit in seinen Betrieb zu integrieren und später zu betreiben. Die von ihm angemieteten Räumlichkeiten bedürfen ebenfalls der umfassenden Sanierung/ Erneuerung, er wurde daher gebeten, ein entsprechendes Raumprogramm zu erarbeiten welches dann ebenfalls Grundlage des Planungswettbewerbs sein könnte.

Die Inhaberin des Frisörsalons hat zusätzlichen Bedarf für ein kleines Büro und eine Kundentoilette angemeldet, diese können im Zuge des Umbaus innerhalb der Flächen problemlos geschaffen werden.

Während der Bauphase wird es nicht möglich sein, die beiden Mietflächen aufgrund der täglichen Lärmbelastung im Gebäude weiter zu betreiben. Die Mieter wurden daher aufgefordert, einen Mindestflächenbedarf zu benennen der während der Bauphase die Auslagerung der Betriebe in eine Raumcontaineranlage ermöglicht. Sobald hierzu Angaben vorliegen wird die Verwaltung die zur Aufstellung und Anmietung der Containeranlage notwendigen Kosten ermitteln.

Beide Mieter haben signalisiert, dass sie nach Durchführung der Sanierungsarbeiten an einem längerfristigen Mietvertrag interessiert sind der Ihnen den Fortbestand des Betriebes sichert und ihnen gleichzeitig ermöglicht, eigene Investitionen in den Betrieb über einen angemessenen Zeitraum abzuschreiben. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit die neuen Mietverträge zur Beschlussfassung vorlegen.

5.3 Energieversorgung

Wie aus den vorliegenden Gutachten bekannt, ist die heutige Wärmeversorgung des Hallenbades veraltet und als technisch abgängig zu bezeichnen. Nach intensiver Diskussion verschiedener Modelle schlägt die Verwaltung vor, im Zuge der Sanierung keine eigene Wärmezentrale mehr im Hallenbad aufzubauen und zu betreiben. Stattdessen soll das modernisierte Bad über einen Fernheizungsanschluss mit der notwendigen Wärme versorgt werden. Erste Überlegungen haben ergeben, dass der Aufbau einer optimierten Wärmezentrale (incl. BHKW) in der Nachbarschaft möglich ist. Diese Zentrale könnte dann das Hallenbad, die geplante, angrenzende neue Wohnbebauung (s.a. unter Pkt. 6),

ggfls. auch weitere Wohnbebauung entlang der Friedenstrasse wirtschaftlich mit der benötigten Wärme versorgen. Dies hat den Vorteil, dass seitens der Stadt keine Investitionen in eine neue Wärmeerzeugung und keine Folgekosten für die Instandhaltung und Wartung der Wärmezentrale aufgewendet werden müssen. Die Projektierung der Anlage kann allerdings erst dann erfolgen, wenn infolge des Planungsfortschritts konkrete Angaben zum Wärmebedarf der anzuschließenden Gebäude bekannt sind.

5.4 Durchführung des Schwimmunterrichts während der Bauphase

Im Rahmen einer Abfrage bei den umliegenden Gemeinden und Bädergesellschaften (Düsseldorf, Neuss, Kaarst, Willich, Krefeld) wurde erörtert, ob und inwieweit die Möglichkeit besteht, Meerbuscher Schüler während der Schließungsphase aufzunehmen. Bei den Bädern in Kaarst und Willich sind die Kapazitäten nahezu erschöpft, in Krefeld findet momentan aufgrund rückläufiger Schülerzahlen eine Umstrukturierung statt, so dass eine Aussage zur Bereitstellung von Schwimmzeiten für Meerbuscher Schüler derzeit nicht möglich war.

Schwimmzeiten zur Verfügung stellen können die Bäder in Neuss und Düsseldorf; in Düsseldorf wird noch im Jahr 2013 mit dem Bau einer Schwimmhalle mit einem 50m Becken neben dem bestehenden Rheinbad (25m Becken) begonnen, das gegen Ende 2014 fertiggestellt sein wird.

Aufgrund der Auskünfte der Nachbarkommunen wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich der Bedarf für Schwimmzeiten der Meerbuscher Grundschulen abgedeckt werden kann; inwieweit auch der Schwimmunterricht der weiterführenden Schulen fortgeführt werden kann, wird zeitnah mit der Schließung geklärt werden.

Die Kosten für die Anmietung einer 25 m Bahn betragen 25 Euro/Stunde + 7 % MWSt. Ausgehend von der Annahme, dass etwa drei Viertel des aktuellen Schwimmbedarfs weiterhin abgedeckt wird, ist für ein Schuljahr mit Gesamtkosten für das Anmieten von zwei Bahnen i.H.v. ca. 30.000 Euro zu rechnen. Zusätzliche Aufwände für den Schülertransport fallen voraussichtlich nicht an.

5.5 Personaleinsatz während der Bauphase

Während der ca. 14 monatigen Bauphase kann das vorhandene Hallenbadpersonal wie folgt eingesetzt werden:

Der Betriebsleiter soll als Fachmann für Bädertechnik für den gesamten Zeitraum der Sanierung notwendiger Ansprechpartner vor Ort für Firmen und Handwerker sein. Er soll die Arbeiten begleiten, um die Anlage, für die er später als Betriebsleiter verantwortlich sein wird, von Anfang an zu kennen. Gleiches gilt zumindest für die Zeit der technischen Installation für den Hallenbadtechniker. Bis zu diesem Zeitpunkt kann er als gelernter Installateur und Mitglied der freiwilligen Feuerwehr Verwendung beim städtischen Bauhof, als Schulhausmeister oder bei der hauptamtl. Feuerwehr finden. Ob und inwieweit die Möglichkeit der Kompensation der Personalkosten besteht, bleibt abzuwarten.

Die Badewärterinnen (4 Teilzeitkräfte) können für den gesamten Zeitraum der Sanierung als Reinigungskräfte in städt. Objekten eingesetzt, in dem für diesen Zeitraum an Firmen übertragene Reinigungsgebiete reduziert werden.

Die verbleibenden zwei Fachkräfte für den Bäderbetrieb können entweder bei Bäderbetrieben in den Nachbarstädten Verwendung finden oder auf in diesem Zeitraum vakant werdenden Schulhausmeisterstellen verwandt werden. Ob und inwieweit die Möglichkeit der Kompensation der Personalkosten besteht, bleibt abzuwarten.

6. Projektfinanzierung

In der gemeinsamen Sitzung vom 16.05.2013 hatte die Verwaltung den Vorschlag unterbreitet, zur teilweisen Gegenfinanzierung der erheblichen Investitionen einen Teilbereich des Hallenbadparks für eine Wohnbebauung zu veräußern. Dieser Gedanke ist inzwischen durch den Fachbereich Stadtplanung konkretisiert worden. Danach ist die Teilfläche zwischen Parkplatz Hallenbad, Hallenbad, Kinderspielplatz und Herrmann-Unger-Allee für eine zweigeschossige (zzgl. Staffelgeschoss) Bebauung (Geschosswohnungsbau) gut geeignet. Die Verwaltung wird entsprechend dieser Überlegungen in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften den Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung zur Beschlussfassung vorlegen. Mit dem Beschluss könnte eine Grundstücksfläche von ca. 2.700 qm veräußert werden. Es wird mit Einnahmen von ca. 1,20 Mio.€ gerechnet.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

In der gemeinsamen Sitzung vom 16.05.2013 wurden die Kosten der Hallenbadsanierung mit 5,575 Mio.€ Gesamtkosten benannt. Mit Datum vom 17.07.2013 wurde die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen novelliert und insbesondere in den Honorartabellen deutlich angehoben. Dies hat bereits erhebliche Auswirkungen auf das Projekt Hallenbadsanierung. Nach ersten überschlägigen Berechnungen führt die Anpassung der HOAI in Verbindung mit den o.g. Kosten des Planungswettbewerbs zu Kostensteigerungen um rd. 420 T€. Generell muss – wie bereits in vorherigen Vorlagen dargestellt – bis zum endgültigen Baubeginn mit Kostenanpassungen aufgrund von Gesetzesänderungen, Veränderungen des Baupreisindizes und infolge Veränderungen der Planung immer gerechnet werden. Über die jeweiligen Auswirkungen auf dieses Projekt wird die Verwaltung jeweils zeitnah berichten.

Sämtliche vorgenannten Maßnahmen stehen derzeitig unter dem Vorbehalt, dass der Rat der Stadt Meerbusch im Zuge der Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2014 ff. die zur Durchführung des Projekts erforderlichen Haushaltsmittel bereitstellt. Die Verwaltung wird hierzu bei der Einbringung des Haushaltsentwurfs die Finanzierung des Projekts Sanierung Hallenbad wie folgt vorschlagen:

Haushaltsjahr 2014:	Ansatz 150 T€ (zur Finanzierung des Planungswettbewerbes)
	VE 600 T€ (zur Beauftragung der Planungsbüros)
Haushaltsjahr 2015:	Ansatz 3.650 T€
Haushaltsjahr 2016:	Ansatz 2.195 T€
Gesamtinvestition	ca. 5,995 Mio.€ (zzgl. Kosten für die Einrichtung, die Containeranmietung und für den Schwimmunterricht in Nachbarkommunen.)

Erstattung Mehrwertsteuer:

Haushaltsjahr 2015	17.840 €
Haushaltsjahr 2016	434.140 €
Haushaltsjahr 2017	261.080 €
	<hr/>
	713.060 €

Erzielung einer möglichen Einnahme aus Verkauf des Grundstücks Herrmann-Unger-Allee (zwischen Parkplatz und Kinderspielplatz) in Höhe von rd. 1.200.000 €.

Auswirkungen der Investition auf den städt. Haushalt:

Von den Investitionskosten i.H.v. 5,995 Mio. €, können aller Voraussicht nach 2,9 Mio. € durch einen zinsgünstigen Kredit der KfW-Bank finanziert werden. Die Inbetriebnahme des sanierten Hallenbades findet Ende 2016 statt:

- Abschreibung:

bis 2015 fällt noch die normale Abschreibung des alten Hallenbades an	118.060 €
ab 2016 berechnet sich die Abschreibung wie folgt:	
2.361.219 € Restbuchwert	
+ 5.995.000 € Investition	
8.356.219 € neuer Buchwert ./. 25 Jahre neue Nutzungsdauer	334.249 €

- Kreditkosten

Für die Berechnung der Kreditkosten wurde der Ansatz aus dem Jahr 2014 i.H.v. 150 T€ für die Finanzierung des Planungswettbewerbes dem Kreditbedarf des Jahres 2015 zugeschlagen. Legt man für diesen Betrag eine Zwischenfinanzierung mit Kassenkrediten zugrunde (derzeitiger Zinssatz 0,25 %), betragen die entsprechenden Zinsen für ein ganzes Jahr gerade mal 104,17 €. Dieser Betrag ist marginal und zu vernachlässigen.

1. 2,9 Mio. € in 2015 über die KfW-Bank zu folgenden Konditionen:

0,15 % Zinssatz
Laufzeit 30 Jahre
5 Jahre Tilgungsfrei
Zinsbindung 10 Jahre
Tilgung 3,928 %

2. 0,9 Mio. € in 2015 in Form eines regulären Investitionskredites als Annuitätendarlehen zu folgenden Konditionen:

4,00 % Zinssatz
Laufzeit 30 Jahre
Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit
Tilgung 1,783 %

3. 2,195 Mio. € in 2016 in Form eines regulären Investitionskredites als Annuitätendarlehen zu folgenden Konditionen:

4,00 % Zinssatz
Laufzeit 30 Jahre
Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit
Tilgung 1,783 %

Im Jahr 2015 fällt somit eine Zins und Tilgungszahlung in Höhe von insgesamt rd. 56.400 € an. Ab dem Jahr 2016 erhöht sich die Gesamtbelastung von Zins- und Tilgungszahlungen für die nächsten vier Jahre auf einen Betrag in Höhe von rd.183.350 €, wobei nur die Zinszahlungen in den Ergebnisplan fließen. Ab dem 6 Jahr setzt die Tilgung des KfW-Darlehens ein, und die jährliche Belastung erhöht sich auf insgesamt rd. 297.260 €. Die Zinsen betragen am Anfang 127.550 € und verringern sich durch die Tilgungszahlungen mit der Laufzeit.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Zeitplan Hallenbad August 2013

Anlage 2 – Flächenplanung