

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/423/2012 vom 6. September 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Schule und Sport und Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	20.09.2012

Städt. Hallenbad Meerbusch

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Sport beschließt den Erhalt des städt. Hallenbades unter Beibehaltung des „Status Quo“ und empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss zu beschließen, dem Rat zu empfehlen, im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2013 sowie für die Folgejahre jährlich 250.000 € vorsorglich für größere Reparaturmaßnahmen vorzusehen.

Alternativen:

siehe Sachverhaltsdarstellung

Sachverhalt:

Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich die politischen Gremien mehrfach mit der Zukunft des Hallenbades in Meerbusch beschäftigt. So hatte zunächst der Ausschuss für Schule und Sport in seiner Sitzung am 14.04.2011 die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V. (DGfdB) mit der Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Hallenbades auf der Basis eines überörtlichen Betriebsvergleiches sowie mit der Darstellung von Handlungsalternativen für das weitere Vorgehen beauftragt. In der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 14.09.2011 trug der Gutachter dann vor, dass das Meerbuscher Hallenbad in der Konkurrenz zu den Nachbarkommunen als reines Sport- und Gesundheitsbad richtig positioniert ist. Neben dem überdurchschnittlichen Angebot an Öffnungszeiten und einer guten Personalkostenstruktur stellte der Gutachter aber auch fest, dass das Meerbuscher Hallenbad überdurchschnittliche Mehrkosten im Bereich der Heizenergie und der Fremdleistungs- und Instandhaltungskosten aufweist und es insofern nicht verwunderlich ist, dass das Bad im Vergleich zu anderen Bädern gleicher Größenordnung ein unterdurchschnittliches Betriebsergebnis (./. 92.500 € (basis: Vergleichsjahr 2009)) aufweist.

Ein ergänzendes Gutachten zur Frage des Sanierungsaufwandes und zur Frage der notwendigen Neubaukosten für ein Bad gleicher Größe wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport und des Bau- und Umweltausschusses am 16.11.2011 vorgestellt. Die Sanierungskosten bezifferte die DGfdB mit rd. 5,14 Mio. € (Kostenstand III/2011 zzgl.

Ausstattungskosten), die Kosten für einen Neubau mit rd. 8,7 Mio. € (Kostenstand III/2011 zzgl. Ausstattungskosten, Kosten der Außenanlagen, ggfls. Abbruchkosten Altbad und ggfls. Grunderwerbskosten).

In der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 29.11.2011 wurde beschlossen, dass eine ergebnisoffene Untersuchung des städt. Hallenbades, die sowohl die Möglichkeit eines Neubaus als auch eine Sanierung einschließt, erarbeitet werden sollte. In der Sitzung vom 07.02.2012 befasste sich der Ausschuss für Schule und Sport mit den Zielen, die durch den Betrieb eines Hallenbades erreicht werden sollen. In dieser Sitzung hat der Ausschuss dann die DGfdB mit der Erstellung eines Gutachtens über verschiedene Neubauvarianten beauftragt:

„Der Ausschuss für Schule, Sport beschließt die Verwaltung zu beauftragen, durch die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V. mit Sitz in Essen eine Investitionskostenabschätzung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen Hallenbadneubau einschließlich der Folgekosten auf der Basis des nachfolgenden Raum- und Funktionsprogramms vornehmen zu lassen:

- *Mehrzweckbecken 25 m x 12,5 m und 5 Bahnen alternativ mit Sprungplattform von 3 m oder*
- *Sprungplattform von 3 m, mit gesondertem Sprungbecken*
- *Lehrschwimmbecken 12,5 m x 8 m, Wassertiefe von 0,6 bis 1,2 m*

Darüber hinaus soll die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V. beauftragt werden zu ermitteln, welcher zusätzliche finanzielle Aufwand entsteht durch Ergänzung der Ausstattung mit

- *einer Sprungturmplattform von 5 m (erforderliche Wassertiefe dann 0,9 m bis 3,7 m)*
- *einem Planschbecken, Wassertiefe von 0,1 bis 0,6 m*

Die Kostenermittlung soll jeweils die erforderlichen technischen Anlagen sowie die erforderliche Infrastruktur (Umkleiden, Duschen, Lagerräume, Personalräume etc.) einschl. der Baunebenkosten beinhalten, nicht aber die Kosten des Baugrundstücks, der Außenanlagen und der Erschließungsmaßnahmen“

Dieses dritte Gutachten wurde schließlich in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 18.04.2012 vorgestellt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Untersuchungen und Beratungen sind nachfolgend die verschiedenen, denkbaren Varianten zur Zukunft des Meerbuscher Hallenbades mit den wesentlichen Merkmalen und Szenarien bzw. Folgen dargestellt:

1. Erhaltung des „Status Quo“

Unter dem Zwang der Haushaltskonsolidierung werden fast keine weiteren baulichen Maßnahmen am Hallenbad durchgeführt, der Status Quo wird solange wie möglich erhalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das bereits seit 2 Jahren undichte Hauptdach der Halle (nasse Wärmedämmung, immer wieder Undichtigkeiten, die auch schon (tageweise) zur Badschließung geführt haben) in 2013 mit einem Kostenaufwand von rd. 160.000 € unbedingt zu sanieren ist (Haushaltsmittel im Haushaltsentwurf 2013 angemeldet). Ferner ist aufgrund von aktuell vorliegenden Auflagen des Brandschutzes eine Brandmeldeanlage einzubauen (mit einem Kostenaufwand von 86.000 €, investiv, Haushaltsmittel im Haushaltsentwurf 2013 angemeldet). Es sollte weiterhin in den Folgejahren ein vorsorglicher Haushaltsansatz in Höhe von 250.000 €/a für eventuell plötzlich auftretende größere Defekte bereit gestellt werden. Dieser Betrag soll nur dann verwendet werden, wenn das Bad infolge eines technischen Defektes nicht mehr weiterbetrieben werden kann, die Freigabe der Mittel kann zusätzlich unter den Vorbehalt des Kämmerers gestellt werden und fließt am Jahresende, wenn nicht benötigt, wieder zurück. Gleichwohl kann derzeit niemand voraussagen, wann und in welcher Häufigkeit derartige

Schäden auftreten können. Kleinere Schäden werden wie in den vergangenen Jahren aus Haushaltsmitteln der Allgemeinen Bauunterhaltung instandgesetzt. So bleibt die Stadt handlungsfähig wenn ein Großschaden eintreten sollte.

Die Variante birgt allerdings Risiken. Nach eigener Feststellung des Service Immobilien und nach Feststellung der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB) im Gutachten vom Oktober 2011 ist das Hallenbad bereits sanierungsbedürftig. Aus fachlicher Sicht sind hier derzeit besondere Ausfallrisiken bei der Heizzentrale, der Heizungsregelung und bei der Lüftungsanlage der großen Schwimmhalle zu verzeichnen.

Ein Ausfall solcher Komponenten hat die sofortige Schließung des Bades für einen längeren Zeitraum (mind. 4 – 12 Wochen) mit entsprechendem Kundenverlust zur Folge. Die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes hat ferner den Nachteil, dass die Energiekosten weiter ansteigen werden und spätere Sanierungs- oder Neubaukosten durch Steigerung des Baupreisindizes sich immer weiter verteuern werden.

2. vollständige Sanierung

Die DGfdB hat in ihrem Gutachten von Oktober 2011 die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung des Bades dargestellt. Hierfür sind nach der seinerzeitigen Berechnung Haushaltsmittel in Höhe von 5.140.000 € (Kostenstand III/2011) zzgl. Kosten der Ausstattung aufzuwenden. Da es sich um eine umfassende Gesamtsanierung handelt, käme eine Finanzierung aus dem investiven Haushalt in Betracht. Bei einer Kreditfinanzierung wäre es möglich, die derzeit sehr günstigen Konditionen der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur energetischen Gebäudesanierung zumindest für die Teilkosten der Fassade, des Daches sowie der Heizung und der Lüftungsanlage zu nutzen. Für die vollständige Sanierung ist eine Schließung des Bades von ca. 14 Monaten erforderlich. Für Planung und Ausschreibung ist ein Zeitraum von weiteren mindestens 8 Monaten einzuplanen. Die Sanierung hat zum Ziel, das Hallenbad technisch, funktional und energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Durch diese umfängliche Substanzertüchtigung ist ein erneuter wirtschaftlicher Betrieb für eine Lebensdauer von rd. 25 Jahren garantiert. Die vollständige Sanierung liefert aufgrund der Größe des bestehenden Bades im Vergleich zu wirtschaftlich optimalen Größen dennoch auf Dauer erhöhte Betriebskosten.

Für die Entwicklung der Sanierungskosten gilt hier ebenfalls, wie unter Pkt.1 dargestellt, zu beachten, dass in Folge der Baupreissteigerung bei längerem Zuwarten ebenfalls mit gesteigerten Sanierungskosten zu rechnen ist.

3. Teilsanierung

Theoretisch kommt auch eine Teilsanierung von einzelnen, besonders risikobehafteten Bauelementen/Bauteilen in Betracht. Allerdings hat diese Sanierungsmethode den erheblichen Nachteil, dass möglicherweise im Zuge der Teilsanierung die „falschen“ Bauelemente ausgewechselt werden und unmittelbar nach Abschluss der Teilsanierung weitere Schäden an anderen Elementen auftreten, die zu einer erneuten Schließung des Bades führen. Festzustellen ist auch, dass aus bautechnischer Sicht die einzelnen Gewerke unmittelbar zusammenhängen und nicht lose bzw. einzeln betrachtet werden dürfen. So ist z. B. die Dimensionierung einer neuen Heizungsanlage abhängig vom Wärmeverbrauch des gesamten Gebäudes. Schon der gleichzeitige Austausch der Lüftungsanlage würde diesen Wärmebedarf erheblich verändern, da eine neue Lüftungsanlage gleichzeitig mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft geplant und eingebaut werden würde. Auch die Veränderung der Gebäudehülle hat unmittelbare Auswirkungen auf den Energiebedarf, da die neue Gebäudehülle (Fassade einschl. Dach) zu einer deutlichen Energieeinsparung führen wird. Führt man nun auf Grund einer Risikoabschätzung

den Austausch der Heizzentrale als erste Maßnahme durch, wird dies dazu führen, dass bei später durchzuführenden, weiteren energierelevanten Maßnahmen im Hallenbad diese (gerade erneuerte) Heizungsanlage erneut unwirtschaftlich läuft und zu einem übermäßig hohen Energieverbrauch führt. Die schrittweise Erneuerung von Bauelementen bedingt auch jeweils eine längere Schließung des Bades. Die Auswirkungen sind seinerzeit beim Erneuern der Hallendecke bereits sichtbar gewesen.

Auch in dieser Variante ist zu erwarten, dass wie unter Pkt. 1 dargestellt, Verzögerungen bei der Durchführung von Maßnahmen zu einer Verteuerung in Folge der Baupreissteigerung führen werden.

4. Neubau des Hallenbades

Die Neubauvariante ist im Gutachten der DGfDB vom März 2012 umfassend untersucht und bewertet worden. Sie ist mit einem Investitionsvolumen von rd. 8,7 Mio. € (inkl. 3-m-Sprungturm in separater Bucht und Planschbecken) von der Investitionsseite her zunächst die teuerste Variante. Gleichzeitig wird im Gutachten aber dargestellt, dass ein Neubau deutliche Vorteile hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit im späteren Betrieb ergeben wird. Das Gebäude kann im Vergleich zum bestehenden Hallenbad kompakter errichtet und damit günstiger betrieben werden. Energetische Schwachstellen, die auf Grund der Gebäudegeometrie im Sanierungsfalle nicht oder nur unzureichend gelöst werden können, ergeben sich bei einem Neubau nicht.

Zu entscheiden ist bei dieser Variante allerdings der Standort des neuen Hallenbades. Für alternative neue Standorte (z.B. in Strümp, südlich K9n, südlich des Meerbusch-Gymnasiums) ist zunächst Planungsrecht zu schaffen. Aufgrund des zeitlich notwendigen Vorlaufs zur Schaffung des Planungs- und Baurechts, der Erstellung der Gebäudeplanung, Einholung notwendiger Genehmigungen, Ausschreibungs- und Bauphase muss mit einem Zeitrahmen für den Neubau von rd. drei Jahren gerechnet werden. Gegebenenfalls könnten Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf des Altstandortes bei einer entsprechenden Vermarktung (am Altstandort Friedensstrasse könnte eine Nettobaulandfläche von ca. 8.000 qm generiert werden) den Neubaukosten gegenüber gestellt werden. Zu den Investitionskosten für den Neubau kommen in jedem Fall noch die Abbruchkosten für das Altbad (geschätzt: ca. 300 T€) hinzu, so dass ein Investitionsvolumen von rd. 10 Mio. € (Neubau, Erschließungskosten, Außenanlagen, Einrichtungskosten, Abbruchkosten Altbad) nicht unrealistisch ist.

Vorteilhaft ist allerdings die Aufrechterhaltung des Badebetriebes im alten Hallenbad während der Bauzeit. Sicherlich können durch einen Neubau durch die höhere Attraktivität auch höhere Besucherzahlen generiert werden.

5. Badschließung

Im Gutachten der DGfDB vom August 2011 ist dargestellt, dass das Hallenbad Meerbusch derzeit jährliche Kosten in Höhe von rd. 780.000 € auslöst. Insofern ist vor dem Hintergrund einer erforderlichen Haushaltskonsolidierung auch die Frage einer dauerhaften Schließung des Bades zu stellen. Bei dieser Variante wären neben der jährlichen Einsparung der genannten Kosten im konsumtiven Haushalt weitere einmalige Einnahmen durch Grundstücksverkauf zu erzielen.

Bei einer Schließung lassen sich die dem Beschluss vom 07.02.2012 zugrundeliegenden Ziele natürlich nicht mehr erreichen. Das gilt in erster Linie für Schwimmkurse und das Schulschwimmen.

Eine Badschließung wird erhebliche Proteste seitens der nutzenden Bürger, der Vereine und der Schulen auslösen. Das Schulschwimmen in der bisherigen Form kann nach Auskunft der Nachbargemeinden für die Meerbuscher Schüler dort nicht sichergestellt werden. Zusätzlich ist nach derzeitigem Haushaltsrecht der heutige Restwert des Gebäudes in der Anlagenbuchhaltung in Höhe von rd. 2,8 Mio. € außerplanmäßig abzuschreiben. Der Gesetzgeber plant allerdings zurzeit eine Änderung wonach diese außerplanmäßigen Abschreibungen zukünftig ergebnisneutral direkt mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet werden können. Ein entsprechender Gesetzentwurf liegt dem Landtag zur Beratung vor. Ferner steht in einem solchen Falle die Entscheidung über den Verbleib des dort eingesetzten städtischen Personals an. Die im Gebäude untergebrachten Fremdmieten (Friseursalon und physikalische Praxis) sind zu kündigen.

Auf der Basis der bereits durchgeführten Untersuchungen ist nunmehr eine grundsätzliche Entscheidung zur Zukunft des Meerbuscher Hallenbades erforderlich. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage sollte eine Konsolidierung der Finanzlage angestrebt werden. Das Projekt Hallenbad ist in der derzeitigen mittelfristigen Finanzplanung noch nicht dargestellt. Insofern bedeuten die Varianten 2, 3 und 4 – vollständige Sanierung, Teilsanierung und Neubau des Hallenbades in jedem Falle eine Erhöhung der Neuverschuldung. Die Variante 5 – Schließung des Hallenbades würde zwar zu einer deutlichen Verbesserung der Haushaltssituation durch die eingesparten Jahreskosten führen, gleichwohl haben sowohl die DGfDB als auch der Ausschuss für Schule und Sport die unbedingte Notwendigkeit eines Hallenbades in Meerbusch noch im September 2011 bekräftigt.

Insofern sollte nach Auffassung der Verwaltung unter Berücksichtigung der Haushaltslage der „Status Quo“ erhalten bleiben.

Die Beantwortung der Anfrage der SPD – Fraktion vom 20.08.2012 hinsichtlich der Abrisskosten des alten Hallenbades, in Bezug auf die durch den Abriss freiwerdende Fläche, einen zu erzielenden Verkaufserlös für das Grundstück und hinsichtlich eines für den Neubau eines Hallenbades geeigneten Grundstückes in der Nähe des Schul- und Sportzentrums Strümp erfolgte in der Vorlage an entsprechender Stelle.

Finanzielle Auswirkung:

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

zu Variante 1: „Status Quo“

weiterhin jährliche Kosten in Höhe von rd. 780 T€
Steigerung der Betriebskosten um ca. 2%/a erwartet
Notwendigkeit der Finanzierung von plötzlich erforderlichen Einzelmaßnahmen über den Ergebnisplan
ggfls. moderate Erhöhung der Eintrittsgelder zur Verringerung des Defizits durchsetzbar

zu Variante 2: vollständige Sanierung

Investition ca. 5,5 Mio.€
jährliche Einsparung an Betriebskosten ca. 50 T€/a

Mehreinnahme aus Erhöhung der Eintrittspreise auf 3,50 € / ermäßigt 2,- € = ca. 10.000 € / a. Dieser Berechnung liegen die heutigen Besucherzahlen, heutiges Kaufverhalten und heutige Nachlässe zugrunde.

Auswirkungen der Investition auf den städt. Haushalt:

Von den Investitionskosten i.H.v. 5,5 Mio. €, können aller Voraussicht nach 2,9 Mio. € durch einen zinsgünstigen Kredit der KfW-Bank finanziert werden. Die Inbetriebnahme des sanierten Hallenbades findet in 2014 statt:

- Abschreibung:

in 2013 fällt die normale Abschreibung des alten Hallenbades an	118.060,99 €
ab 2014 berechnet sich die Abschreibung wie folgt:	
2.597.341,76 € Restbuchwert	
+ 5.500.000,00 € Investition	
8.097.341,76 € neuer Buchwert ./. 25 Jahre neue Nutzungsdauer	323.893,67 €

- Kreditkosten

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

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

2. 2,6 Mio. € 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 %

In den ersten fünf Jahren fällt eine Gesamtbelastung von Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von rd. 155.000,00 € an, 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. 269.000,00 €. Die Zinsen betragen am Anfang 108.350,00 € und verringern sich durch die Tilgungszahlungen mit der Laufzeit.

zu Variante 3: Teilsanierung

volle Finanzierung der Sanierungskosten als Unterhaltungskosten zu Lasten des Ergebnisplans
jährliche Verteuerung der Sanierungskosten um rd. 2,9%/a infolge Baupreissteigerung
kaum Einsparung von Betriebskosten (Höhe nicht bezifferbar)
ggfls. moderate Erhöhung der Eintrittsgelder zur Verringerung des Defizits durchsetzbar

zu Variante 4: Neubau des Hallenbades

Investition ca. 10 Mio. €

jährliche Einsparung an Betriebskosten ca. 67 T€/a

Mehreinnahme aus Erhöhung der Eintrittspreise und erhöhten Besucherzahlen: ca. 65.000,- T€/a nach der Berechnung aus dem Gutachten der DGfDB.

Erzielung einer einmaligen Einnahme aus Verkauf des Grundstücks ca. 2,8 Mio. € (bei Errichtung an anderem Standort und unter Freiräumung des alten Standortes)

Auswirkungen der Investition auf den städt. Haushalt:

Die Ausbaurkosten betragen rund 10,0 Mio. €, von denen ca. 0,3 Mio. € auf den Abriss des alten Hallenbades entfallen. Wenn der Neubau an gleicher Stelle errichtet werden würde, wären die Abbruchkosten Herstellungsaufwand. Da der Neubau jedoch an anderer Stelle geplant wird, geht der Abbruch des alten Hallenbades komplett zu Lasten des Ergebnisplanes. Die Inbetriebnahme des neuen Hallenbades könnte in 2017 statt:

- Abschreibung:

bis 2016 fällt die normale Abschreibung des alten Hallenbades an	118.060,99 €
ab 2017 berechnet sich die Abschreibung wie folgt:	
4.350.000,00 € (Gebäudewert) ./. 70 Jahre Nutzungsdauer	62.142,86 €
4.350.000,00 € (Technik) ./. 25 Jahre Nutzungsdauer	174.000,00 €
800.000,00 € (Außenanlage) ./. 25 Jahre Nutzungsdauer	32.000,00 €
200.000,00 € (Inneneinrichtung) ./. 10 Jahre Nutzungsdauer	<u>20.000,00 €</u>
Abschreibung insgesamt	<u>288.142,86 €</u>

Daneben fällt eine außerplanmäßige Abschreibung in 2017 in Höhe des Restbuchwertes des alten Hallenbades an	2.243.158,79 €
---	----------------

Weiterhin die Abbruchkosten des alten Hallenbades in Höhe von die aber in gleicher Höhe auch den Finanzplan belasten	300.000,00 €
--	--------------

Für das Grundstück fallen keine Abschreibungsbeträge an

- Kreditkosten

Die 0,3 Mio. € für den Abbruch des alten Hallenbades können nicht durch einen Investitionskredit finanziert werden. 9,7 Mio. € in Form eines regulären Investitionskredites als Annuitätendarlehen zu folgenden Konditionen:

4,00 % Zinssatz (Zinsprognose für das Jahr 2017 ist jedoch nicht belastbar)
Laufzeit 30 Jahre
Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit
Tilgung 1,783 %

Es fällt eine Gesamtbelastung von Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von rd. 561.000,00 € an, wobei nur die Zinszahlungen in den Ergebnisplan fließen. Diese betragen am Anfang 388.000,00 € und verringern sich durch die Tilgungszahlungen mit der Laufzeit.

zu Variante 5: Schließung des Hallenbades

jährliche Entlastung des Ergebnisplans: rd. 780.000 €
gleichzeitig aber Reduzierung der Einnahmen durch Einnahmeausfälle in Höhe von rd. 183.700 €
jährliche Vermeidung evt. anfallender größerer Instandsetzungsmaßnahmen (nicht bezifferbar)
Erzielung einer einmaligen Einnahme aus Verkauf des Grundstücks ca. 2,8 Mio. €

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- keine -