

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/545/2013 vom 30. April 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Schule und Sport und Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	16.05.2013

Hallenbad Meerbusch

Sachverhalt:

Der Schulausschuss hat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 18.04.2013 nach umfangreicher Beratung die Verwaltung beauftragt, für die Varianten

- Sanierung des bestehenden Bades
- Neubau eines Hallenbades in Sparversion
- Neubau eines Hallenbades in vergleichbarer Größe wie Bestand

Rahmenbedingungen und Kosten zu ermitteln und gegenüber zu stellen.

1. Gebäudevarianten

Zunächst wird Bezug genommen auf die vorliegenden Gutachten der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB). Im Gutachten vom Oktober 2011 „Gutachtliche Stellungnahme zur Objektbewertung und zur Abschätzung der Sanierungskosten“ stellt die DGfdB heraus, dass eine umfassende Generalsanierung des bestehenden Hallenbades an der Friedenstraße unumgänglich und notwendig ist. Die anhand statistischer Kennzahlen von den Gutachtern ermittelten Sanierungskosten belaufen sich mit Kostenstand III/2011 auf 5,140 Mio.€. Der Ansatz beinhaltet keine Ausstattungskosten und unterstellt die umfängliche Substanzertüchtigung des Gebäudes für eine weitere, im Bäderbau übliche wirtschaftliche Lebenszeit von 23 – 25 Jahren. Erfordernisse aus der in 2013 mit weiteren Verschärfungen zum energetischen Bauen erwarteten Novellierung der Energieeinsparverordnung können noch zu höheren Aufwendungen führen. Wenn im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zusätzliche und/ oder andere (als die vorhandenen) Bauteilschichten eingebaut werden, ist unbedingt die Statik der betroffenen Primärstruktur zu kontrollieren. evt. erforderliche Verstärkungen können zu Kostenmehrungen führen. Mögliche bäderfunktionelle Defizite und Dimensionierungsfragen wurden im Gutachten nicht untersucht. Es sind deswegen für diese Anforderungen auch keine Kostenansätze enthalten. Ebenso sind in der ermittelten Kostensumme keine Attraktivierungsmaßnahmen enthalten.

Eine Hochrechnung der ermittelten Kosten auf den derzeitigen Baupreisindex (I/2013 = + 3,6 %)

ergibt Baukosten für die Generalsanierung von **5,325 Mio.€** (incl. 19% MWST.) zzgl. Kosten der Ausstattung.

Im Gutachten der DGfDB vom März 2012 wurden verschiedene Varianten (s. Gegenüberstellung auf Seite 31 des Gutachtens) eines Hallenbad-Neubaus untersucht. Für die aktuelle Diskussion sind dabei die Varianten

Nr. 1 – Mehrzweckbecken und Lehrschwimmbecken 25 x 12,5 m, WT 0,90 x 2,00 m, 5 Bahnen, Lehrschwimmbecken 12,5 x 8 WT 0,60/1,20 m – Baukosten Kostenstand IV/2011 gem. Gutachten 6.862,500 €

sowie die Variante

Nr. 4 – Mehrzweckbecken 25 x 12,5 m mit angegliedertem Sprungbereich und 3 m Turm, 5 Bahnen, WT 0,90/3,40 m, Lehrschwimmbecken 12,5 x 8 m, WT 0,60/1,20 m, inkl. Planschbecken – Baukosten Kostenstand IV/2011 gem. Gutachten 8.690.400 €

heranzuziehen.

Die Variante 1 entspricht dabei in etwa dem Modell eines Hallenbades in Sparversion, die Variante 2 dem Hallenbad im heutigen Bestand (Ausnahme: kein 5m Sprungturm, keine Flächenvorhaltung für Frisör, Sauna und physikalische Therapie und kein Planschbecken). In den vom Gutachter ermittelten Kosten sind keine Kosten für die Herrichtung/ Erschließung, für die Außenanlagen und für die Ausstattung berücksichtigt, da diese sich aufgrund der jeweiligen Grundstückssituation sehr stark voneinander unterscheiden können.

Das besichtigte Hallenbad in Simmerath mit Baukosten von 4.383.349 € hält gegenüber der Variante 1 eine verkleinerte Wasserfläche sowohl im Bereich des Mehrzweckbeckens als auch des Lehrschwimmbeckens vor, verfügt aber über ein Kinderplanschbecken und einen sparsam ausgeführten Umkleidebereich. Allerdings ist dieses Bad mit einem Fernwärmeanschluss versehen so dass die von der Gemeinde Simmerath genannten Baukosten um die Kosten einer Heizzentrale korrigiert werden müssen (+ ca. 350 - 400T€). Das Bad in Kerpen mit Baukosten von 7.973.000 € entspricht bis auf das etwas vergrößerte Mehrzweckbecken der Variante 1. Die von der DGfDB berechneten Baukosten für die Variante 1 sind zur Aktualisierung noch auf den derzeitigen Baupreisindex (I/2013) hoch zu rechnen. Für die weitere Betrachtung werden für das Spar-Bad mit einem Mittelwert aus den Baukosten Simmerath, Kerpen und den gutachtlich ermittelten Kosten gerechnet (**6,73 Mio€**). Hinzu kommen die Kosten des Abrisses für das vorhandene Bad, die mit 300.000 € zu beziffern sind.

Für die gutachtlich ermittelten Baukosten der Variante 4 sind die Baukosten ebenfalls auf den aktuellen Baukostenindex hochzurechnen (**9,0 Mio.€**) (incl. 19% MWST.) jeweils zzgl. Kosten für die Herrichtung/ Erschließung, für die Außenanlagen und für die Ausstattung. Auch bei dieser Variante sind Abrisskosten von 300.000 € zu berücksichtigen. Auf Grund der Vorhaltung eines Planschbeckens wird davon ausgegangen, dass die Attraktivität insbesondere für junge Familien mit Kindern steigt und die Besucherzahlen und damit die Eintrittsgelder steigen.

Bei Realisierung der Sanierungsvariante sind für das Grundstück keine Kostenansätze vorzusehen da Herrichtung und Erschließung sowie die Außenanlagen bereits vorhanden sind. Denkt man dagegen an einen Neubau sind verschiedene Lösungen hinsichtlich des Grundstücks denkbar die dann auch deutliche Auswirkungen auf die aufzuwendenden Kosten haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zuvor genannten Baukosten auf statistischen Durchschnittswerten beruhen und den heutigen Kostenstand wiedergeben. Bis zum konkreten Baubeginn wird also aufgrund weiterer Steigerungen des Baupreisindex eine Anpassung erforderlich werden.

Gleichfalls ist festzuhalten, dass es mit Sicherheit im Zuge der später zu erstellenden konkreten Planung zu notwendigen Kostenanpassungen kommen wird.

2. Grundstücksvarianten

Grundstücksvariante 0 (GV0):

Der Neubau wird im Hallenbadpark neben dem bestehenden Hallenbad errichtet (etwa im Bereich des heutigen Parkplatzes). Das vorhandene Bad kann während der Bauzeit erhalten bleiben und wird erst nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen. Die heute bebaute Fläche wird anschließend als öffentliche Grünanlage hergerichtet/ gestaltet.

Grundstücksvariante 1 (GV1):

Der Neubau wird im Hallenbadpark neben dem bestehenden Hallenbad errichtet (etwa im Bereich des heutigen Parkplatzes). Das vorhandene Bad kann während der Bauzeit erhalten bleiben und wird erst nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen. Die heute bebaute Fläche wird einschl. des auf dem Gelände liegenden städtischen Wohnhauses veräußert (ca. 5.600 qm). Der Veräußerungserlös dient u.a. der Gegenfinanzierung des Neubaus.

Für die Errichtung des Neubaus an anderer Stelle ergeben sich weitere Grundstücksvarianten. Alle Folgenden basieren dann auf der Möglichkeit, nach Abriss des alten Hallenbades in Büderich die dortige Fläche einschl. des Parkplatzes, entlang der Friedenstraße in einer Grundstückstiefe von ca. 60m zu veräußern und einer Wohnbebauung zuzuführen. Hier lassen sich dann ca. 8.000 qm Flächen verkaufen.

Grundstückvarianten 0 und 1, die einen Abriss des Altbaus bedeuten, haben zur Konsequenz, dass eine Verlegung des jetzigen Schützenplatzes in der unmittelbaren Nachbarschaft des Altbaus erfolgen muss.

Die Kosten hierfür werden überschlägig mit rd. 15.000 Euro kalkuliert.

Grundstücksvariante 2 (GV2):

Die Fraktion Bündnis90/ Die Grünen hat in der letzten Sitzung eine private Fläche im Bereich der Park & Ride – Anlage Haus Meer als Standort für das neue Hallenbad vorgeschlagen. Diese Fläche ist aus Sicht der Verwaltung jedoch ungeeignet, da die Grundstückskosten unbekannt sind und ein erheblicher zeitlicher Vorlauf für den Grunderwerb und für die Schaffung von Baurecht erforderlich ist. Das Gelände befindet sich derzeit im Außenbereich mit zusätzlichem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Ferner ist die Frage möglicher Altlasten auf dem Gelände erst nach entsprechenden Sondierungen zu beantworten.

Grundstücksvariante 3 (GV3):

Betrachtet wird ein im städtischen Besitz befindliches Grundstück in Strümp, südlich des Meerbusch-Gymnasiums und südlich der geplanten K9n. Dieses Gelände ist ausreichend groß und grundsätzlich für den Bau eines neuen Hallenbades geeignet. Allerdings ist die Frage der Erschließung zur Zeit nicht abschließend zu beantworten. Es sind ferner für diesen Standort erhebliche Kosten für die Erschließung einzurechnen da Wasser, Strom und Gas in den benötigten Dimensionen nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und dementsprechend über weite Strecken herangeführt werden müssten. Eine Bebauung des Grundstücks vor Fertigstellung der K9n ist aus Sicht der Verwaltung nicht darstellbar, da dies zu einer unzumutbaren zusätzlichen Verkehrsbelastung im Neubaugebiet Strümper Busch infolge des Besucherverkehrs Hallenbad (insbesondere durch die Busse für den Schü-

lertransport) führen würde und auch weitere Kosten für eine provisorische Erschließung eingerechnet werden müssten. Insofern wird diese Variante in den anschließenden Kostenberechnungen nicht weiterverfolgt.

Grundstücksvariante 4 (GV4):

Aus Sicht der Verwaltung ist bei der Auswahl eines Standortes für einen Neubau, neben der vorhandenen Fläche im Budericher Hallenbadpark, der Schützenplatz in Osterath (Dr. Hans Lampenscherf-Platz) geeignet. Dieses Gelände hat derzeit eine Größe von rd. 8.300 qm. Die Erschließung ist durch den bereits beschlossenen Ausbau des Wieneweges im Rahmen der Ostara-Planung gesichert. Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gut. Weiterhin wird in unmittelbarer Nähe das zentrale Blockheizkraftwerk des Ostara-Geländes errichtet, so dass das neue Bad dort sinnvoller Weise über eine Fernwärmeleitung angeschlossen werden kann (Einsparung durch nicht notwendige Wärmezeugung im Bad rd. 350 – 400 T€). Es müsste allerdings Planungsrecht geschaffen werden. Ferner ist der Schützenplatz neu anzuordnen. Hierfür muss der hinter dem heutigen Schützenplatz liegende Außensportplatz nebst Baumbestand entfernt werden, so dass sich an der zur Verfügung stehenden Platzgröße nichts ändern würde aber die Funktion „Außensportplatz“ ersatzlos an dieser Stelle entfällt.

3. Finanzierung

In der nachfolgenden Tabelle sind die aufzubringenden Finanzmittel der verschiedenen Varianten aufgelistet:

	Sanierung	GV 0		GV 1		GV 4 (1)		GV 4 (2)	
		Spar - Neubau	Neubau in ähnl. Größe	Spar - Neubau	Neubau in ähnl. Größe	Spar - Neubau	Neubau in ähnl. Größe Grundstückstiefe = 60 m	Spar-Neubau	Neubau in ähnl. Größe Grundstückstiefe = 30 m
Baukosten in Mio.€	5,325	6,730	9,000	6,730	9,000	6,730	9,000	6,370	9,000
Herrichten/ Erschließen GV0		0,120	0,120						
Herrichten/ Erschließen GV1				0,120	0,120				
Herrichten/ Erschließen GV4						0,200	0,200	0,200	0,200
Ausstattung	0,200	0,250	0,300	0,250	0,300	0,250	0,300	0,250	0,300
Außenanlagen	0,050	0,400	0,500	0,400	0,500	0,400	0,500	0,400	0,500
Abzug Heizzentrale						-0,400	-0,400	-0,400	-0,400
Zwischensumme	5,575	7,500	9,920	7,500	9,920	7,180	9,600	6,570	9,600
Erlös aus Grundstücksverkauf*	-0,975**	0,000	0,000	-1,850	-1,850	-3,100	-3,100	-1,550	-1,550
Abrisskosten	0,000	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
Grundstückswert Osterath ***						0,140	0,140	0,140	0,140
Herrichten Altgrundstück	0,000	0,200	0,200	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Gesamtkosten	4.600	8,000	10,420	5,950	8,370	4,520	6,940	5,460	8,490

* incl. Abbruchkosten altes Hallenbad

** Grundstück Herrmann-Unger-Allee zwischen Parkplatz und Kinderspielplatz (2.500 qm)

*** 4.000 qm x 35 € = 140.000 €

zu Variante: vollständige Sanierung

Investition ca. 5,5 Mio.€

jährliche Einsparung an Betriebskosten ca. 50 T€/a

Erzielung einer möglichen einmaligen Einnahme aus Verkauf des Grundstücks Herrmann-Unger-Allee (zwischen Parkplatz und Kinderspielplatz) in Höhe von rd. 975.000 €.

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 2016 statt:

- Abschreibung:

bis 2015 fällt noch die normale Abschreibung des alten Hallenbades an	118.060 €
ab 2016 berechnet sich die Abschreibung wie folgt:	
2.446.209 € Restbuchwert	
+ 5.500.000 € Investition	
7.946.209 € neuer Buchwert ./.. 25 Jahre neue Nutzungsdauer	317.848 €

- 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 € 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 €. Die Zinsen betragen am Anfang 108.350 € und verringern sich durch die Tilgungszahlungen mit der Laufzeit.

zu Variante: Neubau in ähnlicher Größe

Investition ca. 10 Mio. €
jährliche Einsparung an Betriebskosten ca. 67 T€/a

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 €
ab 2017 berechnet sich die Abschreibung wie folgt:	
4.050.000 € (Gebäudewert) ./. 70 Jahre Nutzungsdauer	57.857 €
4.050.000 € (Technik) ./. 25 Jahre Nutzungsdauer	162.000 €
500.000 € (Außenanlage) ./. 25 Jahre Nutzungsdauer	20.000 €
300.000 € (Inneneinrichtung) ./. 10 Jahre Nutzungsdauer	<u>30.000 €</u>
Abschreibung insgesamt	<u>269.857 €</u>

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

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

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 € an, wobei nur die Zinszahlungen in den Ergebnisplan fließen. Diese betragen am Anfang 388.000 € und verringern sich durch die Tilgungszahlungen mit der Laufzeit.

Die vorgenannten Finanzierungsberechnungen zeigen die minimalen/ maximalen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt für die Beispiele Sanierung und Neubau in ähnlicher Größe wie das vor-

handene Bad. Diese Berechnungen sind zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen einer konkreten Bauplanung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Folgekostenberechnung zu konkretisieren.

4. Bauzeiten

Sowohl für die umfassende Sanierung als auch für den Spar-Neubau ist mit einer Bauzeit von 13 – 15 Monaten zu rechnen. Für die größere Neubauvariante ist von einer Bauzeit von 14 – 16 Monaten auszugehen. Die notwendigen Vorlaufzeiten für eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen, der Bauleistungen sowie für die Planung, Genehmigungsphase und für die Erstellung der Ausführungsplanung einschl. Ausschreibungen sind mit weiteren ca. 15 Monaten anzusetzen. Für den Zeitraum der Sanierung würden Eintrittsgelder in Höhe von rd. 184.000 €/Jahr entfallen, andererseits entfallen die Kosten des laufenden Betriebes. Die Mitarbeiter – 3 Fachkräfte, 1 Techniker sowie 4 teilzeitbeschäftigte Badewärterinnen – müssten anderweitig eingesetzt werden.

Alternativen:

siehe Sachverhaltsdarstellung

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Synopse hält die Verwaltung ihren Beschlussvorschlag vom 18.04.2013 zur Sanierung des Hallenbades aufrecht.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter