

BESCHLUSSVORLAGE Nr. 282/2023

Beratungsfolge:		Sitzung am
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	29.11.2023
Sportausschuss	öffentlich	30.11.2023
Technik- und Umweltausschuss	öffentlich	30.11.2023
Gemeinderat	öffentlich	05.12.2023
Gemeinderat	öffentlich	21.12.2023

Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlusses
(gem. § 35 Abs. 1 der Gemeindeordnung) **nein**

Konzeption Badezentrum - Raum- und Angebotsprogramm

ANTRAG:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Ergebnissen des Prüfauftrags aus der Sitzungsvorlage 123/2023:
 - „[...] In diesem Zusammenhang soll zusätzlich untersucht werden:
 - Wegfall der Saunawelt zu Gunsten einer größeren Familienwelt
 - Wegfall des Wellenbeckens
 - Wegfall des Außenschwimmbeckens“
2. Der Gemeinderat beschließt, das Projekt Konzeption Badezentrum mit dem ursprünglich geplanten und dem hochbauwettbewerblichen Verfahren zu Grunde liegenden Raum- und Angebotsprogramm (Sportwelt, Familienwelt mit Wellen- und Außenbecken und der Saunawelt), weiter zu planen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Wettbewerbsentwurf auf Einsparpotentiale hin zu prüfen und hinsichtlich Betriebskosten, Betriebsabläufen, der Aufenthaltsqualität und der Zusammenstellung der zielgruppenspezifischen Attraktionen zu optimieren.
4. Der Gemeinderat beschließt die Bildung einer zusätzlichen zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 25 Mio. € für die Umsetzung der Konzeption Badezentrum.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einbindung der Privatwirtschaft im Vorhaben zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten:

(alle Beträge in EURO)			
A. Vermögensbereich (Investitionen):			
Anschaffungs- / Herstellungskosten			
abzüglich Zuschüsse Dritter			
Zu finanzierender Betrag			
Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt: ja / nein			
B. Erfolgsbereich (Verwaltungshaushalt):			
	einmalig	laufend	
I. Kosten / Ausgaben			
1. Personal			
2. Sachmittel			
3. Kalkulatorische Kosten			
3.1. Abschreibung			
3.2. Verzinsung			
Gesamtkosten:			
II. Erlöse / Einnahmen			
III. Zuschussbedarf / Überschuss			
C. Mittelbereitstellung:			
Haushaltsstelle/Kostenstelle:			
Haushaltsplan/Wirtschaftsplan/ mittelfristige Finanzplanung	Planansatz	Mittelbedarf	überplanmäßig/ außerplanmäßig
2023			
2024			
2025			

Stellungnahme des Amtes für Finanzen:

Sachdarstellung und Begründung:

Verfasser/-in: Clemens Knoch

1. Aktueller Sachstand

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens zur Erstellung einer städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption wurden die Planungsaufgaben der Leistungsphasen 1 bis 3 für Architektur und Freianlagen mit Vergabebeschluss vom 18. Juli 2023 (SV 123/2023 Konzeption Badezentrum – Vergabebeschluss Planungsleistungen) durch den Gemeinderat an die Bietergemeinschaft des Siegerentwurfs, das Stuttgarter Architekturbüro Auer Weber mit den Landschaftsarchitekten grabner huber lipp aus Freisig, vergeben. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung in Folge mit der Untersuchung zusätzlicher Varianten zur Weiterentwicklung des Badezentrums. In diesem Zusammenhang sollten der Entfall der Sauna zugunsten eines größeren Familienbades sowie der Entfall des Wellen- und Außenbeckens geprüft werden (vgl. Anlage 1). Des Weiteren wurden eine Aktualisierung der Investitionskosten und eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Anpassung der Betriebskosten sowie Erlöspotentiale erarbeitet und ein Variantenvergleich durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden den VertreterInnen des Gemeinderats im Zuge der Gemeinderatsklausur in Sonthofen vom 8. bis 9. November diesen Jahres präsentiert.

2. Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchung ergab, dass mit den Varianten Entfall der Sauna zugunsten eines größeren Familienbades sowie der Entfall des Wellen- und Außenbeckens gegenüber dem Gesamtkonzept mit saniertem Sportbad und attraktiver Familien- sowie Saunawelt, nur sehr geringe Kosteneinsparungen, bei einem gleichzeitig hohen Attraktivitätsverlust, für das Bad erzielt werden können. Durch den Wegfall des Wellen- und Außenbeckens würde sich die Wirtschaftlichkeit des Bades jährlich lediglich minimal verbessern, die Attraktivität insbesondere für Familien aufgrund des Wasserflächenverlusts jedoch empfindlich verringern. Ein Wegfall der Sauna würde die Wirtschaftlichkeit sogar dahingehend verschlechtern, dass sich das jährliche Defizit des Bades um rund 1,3 Mio. Euro erhöhen würde.

Neben der Untersuchung der Varianten erfolgte eine Fortschreibung der Investitionskosten. In Anbetracht der aktuellen Preisentwicklungen im Bausektor ergeben sich sowohl bei der Variante der Generalsanierung, als auch bei der Variante der Attraktivierung, deutliche Kostensteigerungen. Die Kosten für eine Generalsanierung steigen von 23,5 auf 31,5 Mio. Euro. Die Kosten für die Entwicklung des Badezentrums gemäß Wettbewerbsentwurf, mit sanierter Sportwelt sowie attraktiver Familien- und Saunawelt, steigen von 66,5 auf 99,2 Mio. Euro.

Aktuell beträgt das Defizit für den laufenden Betrieb im Badezentrum für das Jahr 2023 voraussichtlich 4,6 Mio. Euro. Bei der Betrachtung der aktualisierten Wirtschaftlichkeitsprognose zeigt sich, dass für die Variante einer reinen Generalsanierung mit einem jährlichen Defizit von 5,7 Mio. Euro gerechnet werden muss. Trotz Kostenfortschreibung fällt der Fehlbetrag für eine reine Sanierung des Sportbads, für eine relativ kleine Zielgruppe, demnach mindestens genauso hoch aus, wie für ein attraktives Familien- und Generationenbad für alle Sindelfingerinnen und Sindelfinger mit dem Raum- und Angebotsprogramm gemäß Wettbewerbsentwurf. Bei prognostizierten Investitionskosten von 99,2 Mio. Euro für das Gesamtbad, wird gemäß Wirtschaftlichkeitsprognose mit einem Eigenkapitalanteil von 35 Mio. Euro entsprechend der aktuellen zweckgebundenen Rücklage, ebenfalls ein jährliches Defizit von 5,7 Mio. Euro erwartet. Das bedeutet, dass die alljährlich zu erwartenden Folgekosten aufgrund des hohen Abmangels eines sanierten Bestandsbades ebenso hoch wären, wie die zu erwartenden jährlichen Kosten für ein Familienbad mit Sauna, mit größter Angebotsvielfalt und hoher Attraktivität für alle Zielgruppen und Generationen (vgl. Anlage 2).

3. Empfehlung der Verwaltung

Auf Basis der aktuellen Untersuchungsergebnisse empfiehlt die Verwaltung, das Projekt mit dem ursprünglich geplanten Raum- und Angebotsprogramm, der Generalsanierung der Sportwelt, der Erweiterung mit Familienwelt (inklusive Wellenbecken und Außenbecken) sowie der Saunawelt, gemäß Wettbewerbsergebnis weiter zu planen.

Der Wettbewerbsentwurf ist im Zuge der weiteren Planungen auf Einsparpotentiale hin zu prüfen und hinsichtlich Betriebskosten, Betriebsabläufen, der Aufenthaltsqualität und der Zusammenstellung der zielgruppenspezifischen Attraktionen zu optimieren. Die für diesen Prozess, neben den Architekten und Fachplanern, erforderlichen externen Berater werden durch die Verwaltung beauftragt. Die weiteren Beratungs- und Planungsschritte sind zur Vorbereitung eines Baubeschlusses erforderlich. Diese bedeuten zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Entscheidung zur Umsetzung des Bauvorhabens.

4. Erhöhung der zweckgebundenen Rücklage

Die Verwaltung schlägt vor, den Eigenkapitalanteil auf mindestens 60% der Gesamtinvestitionskosten zu erhöhen. Durch einen höheren Eigenkapitalanteil lässt sich der Kapitalaufwand und somit das jährliche Haushaltsdefizit reduzieren.

Im Vergleich zum Defizit für den laufenden Betrieb im Jahr 2023 in Höhe von 4,6 Mio. Euro und einem zu erwartenden Defizit für die reine Generalsanierung in Höhe von 5,7 Mio. Euro, reduziert sich der Fehlbetrag bei einem Eigenkapitalanteil von 60% für die Variante Gesamtbad auf 4,6 Mio. Euro (siehe nachfolgende Tabelle).

Variante	laufender Betrieb Stand 2023	reine Generalsanierung	Gesamtbad mit 60% Eigenkapital
Ergebnis	-4,6 Mio. €	-5,7 Mio. €	-4,6 Mio. €

Im Fall eines Eigenkapitalanteils von zusätzlich 25 Mio. Euro (bereits zurückgestellt sind 35 Mio. Euro) ergibt sich somit eine jährliche Haushaltsentlastung von ca. 1,1 Mio. Euro.

Um die Realisierung der Konzeption Badezentrum nach den aktuellen Kostensteigerungen sicherzustellen, empfiehlt die Verwaltung daher eine zusätzliche zweckgebundene Rücklage von 25 Mio. Euro. Die Empfehlung basiert auf der aktuell günstigen Liquiditätssituation in Zusammenhang mit den aktuell hohen Fremdkapitalkosten und der Möglichkeit durch den erhöhten Eigenkapitalanteil den jährlichen Fehlbetrag zu senken.

5. Betreibermodell / Einbindung der Privatwirtschaft

Die Prüfung eines geeigneten Betreibermodells für einen zukünftig erfolgreichen Betrieb des Badezentrums Sindelfingen war Teil der vertieften Prüfung zu Variante 2 und wurde durch die Verwaltung durchgeführt. Die Einbindung der Privatwirtschaft war bisher nicht Teil der Prüfung. Im Grundsatzbeschluss vom 26. März 2019 (SV 5/2019 Konzeption Badezentrum) wurde die Variante 3 (Public Private Partnership Modell) verworfen, da aus der im Jahr 2018 durchgeführten Markterkundung keine Interessenbekundung hervorging.

Die Bandbreite der möglichen Einbindung der Privatwirtschaft reicht von einem privaten Betreibermodell bis zu einem Private-Partnership Modell und könnte positive Effekte auf das Gesamtprojekt haben, ist möglicherweise jedoch auch mit Risiken verbunden. Die Verwaltung wird beauftragt, den Markt erneut bezüglich der für das Vorhaben in Frage kommenden Optionen zu untersuchen und entsprechende Vorschläge vorzulegen.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Vergabeabschluss der Fachplanungsleistungen (vgl. SV 281/2023) werden diese entsprechend der Architektenleistungen beauftragt. Des Weiteren werden die externen Projektsteuerungsleistung zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausgeschrieben und nach abgeschlossenen Vergabeverfahren beauftragt.

Ziel ist es ferner, im Januar 2024 einen Kickoff mit allen beteiligten Planungsbüros durchzuführen und im Folgenden mit den entwurfsoptimierenden Detailplanungen zu beginnen. Grundlage sind die im Zuge der Gemeinderatsklausur präsentierten Zielsetzungen, den Wettbewerbsentwurf hinsichtlich Investitionskosteneinsparungen zu prüfen und in Bezug auf Betriebskosten und -abläufen sowie der Zusammensetzung der Attraktionen und der Aufenthaltsqualität zu optimieren. Wie im Zuge der Gemeinderatsklausur vereinbart, wird ein regelmäßiger Austausch zum aktuellen Planungsstand mit dem Gemeinderat angestrebt.

Sindelfingen, 24.11.2023

Christian Keipert

Anlagen:

Anlage 1 zu SV 282-2023 - Beschlüsse der SV-2023 - Konzeption Badezentrum - Vergabeentschlüsse Planungsleistungen

Anlage 2 zu SV282-2023 - KOBA - Präsentation zur GR-Klausur 8. und 9.11