

N i e d e r s c h r i f t

über die 6. Sitzung des Stadtrates

vom 21. Mai 2014

ö13. Beratungsgegenstand: **Limare und Strandbad Eichwald**
hier: Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

AZ: **B-M-Fs**

Berichterstatter: **Herr Florian Schneider, Leiter der Bäderbetriebe**

Anlage: Powerpointpräsentation

S a c h v e r h a l t

Die Stadtwerke Lindau GmbH & Co.KG betreiben für die Stadt Lindau das Eichwaldbad und das Limare zur Deckung der Daseinsvorsorge an Schwimm- und Bademöglichkeiten. Aufgrund der Liberalisierung des Energiemarktes sowie der Energiewende mit Energieeinsparung und regenerativer Erzeugung müssen sich die Stadtwerke neu ausrichten und positionieren. Die Ergebnis-Prognosen bestätigen die Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG weiterhin als gesundes und nachhaltiges Unternehmen. Um weiterhin die Finanzierung des ÖPNV und der Bäder aus ihren Jahresüberschüssen sicherzustellen, haben die Stadtwerke umfangreiche Maßnahmen eingeleitet. Hierzu gehört der Ausbau der Telekommunikation und des Energievertriebes, sowie Investitionen in neue Geschäftsfelder wie das Rechenzentrum. Unter Berücksichtigung allgemeiner Einsparungen wurde auch die Kostenentwicklung des ÖPNV und der Bäder betrachtet.

Dabei stellen die Bäder in der derzeitigen Konstellation den größten Risikofaktor für das Unternehmensergebnis dar. Für die zukünftigen Jahre zeichnet sich eine sprunghafte Steigerung des Zuschussbedarfs von jetzt 1,4 Mio. Euro auf 2 Mio. Euro ab, mit weiter steigender Tendenz.

Sanierungsstau Limare:

Technisch erforderliche Instandsetzung ohne Attraktivierung:

Sportbecken Baujahr 1967

- Filter und Beckenhydraulik müssen komplett erneuert werden

Neubau Baujahr 2001

- Allgemeine Wasserhygiene (Betonsanierung, Schwallwasser Behälter und Überlaufrinnen, Optimierung der Leitungsführung)

Gebäude und Ausstattung

- Austausch Blockheizkraftwerk
- Elektrische Leitungen
- Wasser-Installation erneuern (u.a. Legionellen-Bekämpfung)

- Kassenanlage ersetzen
- Sanierung der Fassaden

= Gesamtinvestition etwa 1.750.000 €

Sanierungsstau Eichwaldbad:

Technisch erforderliche Instandsetzung ohne Attraktivierung:

Freibad Becken mit Technikgebäude Baujahr 1975

- Filtersanierung, Erneuern von Rohrleitung und elektrischer Steuerung der Badewasseraufbereitung
 - Schwimmbeckenschiefstand (Umwälzleistung zur Filtration derzeit gedrosselt)
 - Heizungsanlage (und Kälteanlage)
 - Dach und Fassade des Technikgebäudes sanieren
- Strandbad Gebäude Baujahr 1927
- Fassaden, Böden, Fenster und Dach der Gastronomie, Jahreskabinen und Umkleiden
 - Wasser-Installation erneuern (u.a. Legionellen-Bekämpfung)
 - Kassenanlage modernisieren

= Gesamtinvestition etwa 3.300.000 €

Die angegebenen Werte basieren auf Kostenschätzungen von Ingenieurbüros aus dem Jahr 2009 und wurden auf 2014 indiziert.

Die folgende Tabelle stellt den jährlichen Zuschussbedarf nach Durchführung der zuvor aufgelisteten betriebsnotwendigen Investitionen dar:

	Limare	Eichwaldbad	Gesamt
Einnahmen	750.000 €	390.000 €	1.140.000 €
Aufwand			
Abschreibung incl. Restbuchwert	270.000 €	230.000 €	500.000 €
Zinsen	70.000 €	120.000 €	190.000 €
Betriebskosten, Löhne, Energie	1.550.000 €	690.000 €	2.240.000 €
Instandhaltung Rücklagen	120.000 €	50.000 €	170.000 €
Zuschussbedarf	-1.260.000 €	-700.000 €	-1.960.000 €

Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, haben die Stadtwerke Lindau nach langfristigen Lösungen zum Erhalt einer Hallenbadfunktion gesucht. Ein Bäderkonzept mit einem privaten Partner (ÖPP Modell / Bäderkonzept mit Therme und Sauna) wurde vom Zuschussbedarf als günstigste und vom Leistungsangebot als attraktivste Variante favorisiert und intensiv weiterentwickelt.

In der Sitzung am 19. Juli 2010 wurden die sich aus dem Bäderkonzept ergebenden Rahmenbedingungen dem Aufsichtsrat vorgestellt. Dieser beschloss daraufhin, die Unterstützung durch einen Berater und die Erstellung eines Vorschlages für ein Vergabeverfahren. Dieser Beschluss stand unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Der Stadtrat folgte in der Sitzung am 20. Juli 2010 der Empfehlung des Aufsichtsrates und beschloss hierzu einen Bürgerentscheid durchzuführen.

Das Unternehmen CB Richard Ellis GmbH (CBRE) aus Stuttgart wurde mit der Begleitung des Vergabeverfahrens beauftragt. In der Aufsichtsratssitzung vom 27. Oktober 2010 wurden dessen Vertreter, die Herren Dr. Erdely, Skubal und Bemmerl dem Aufsichtsrat vorgestellt. Der

Aufsichtsrat beauftragte die Geschäftsführung mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Geschäftsführung wurde zudem ermächtigt, hierfür ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

Dem Stadtrat wurde in der Sitzung am 30. November 2010 die Vorhabens-Beschreibung und die weiteren Projektphasen vorgestellt. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in dieser Sitzung beschlossen.

Am 17. Januar 2011 wurden in einem Workshop, unter externer Moderation (CBRE), durch den Aufsichtsrat der Stadtwerke die Rahmenbedingungen des Bäderkonzeptes definiert.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Lindau wurde am 14. Juni 2012 darüber informiert, dass das im Workshop erstellte Mindestbedarfsprogramm nicht für 1 Mio. Euro realisierbar ist.

Daraufhin wurde der Priorisierung des maximalen Zuschussbedarfes von 1 Mio. Euro pro Jahr bei einer Abweichung vom Mindestbedarfsprogramm zugestimmt. Weiter wurde beschlossen, die Finanzierung für das favorisierte Konzept zu prüfen und anschließend die Vertragsbedingungen final zu verhandeln.

Folgende Ergebnisse ergab die Finanzierungsabfrage für das Bäderkonzept:

- Ein Bad bietet keine Sicherheit oder Drittverwendung für einen Kreditgeber
- Die Laufzeiten für Projektfinanzierungen betragen maximal 10 bis 15 Jahre (Zinsrisiko)
- Die Finanzierung belastet in vollem Umfang die finanziellen Handlungsspielräume der Stadt Lindau (B) oder der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG
- Für den Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge einer Kommune, (Schulen, Vereine ,Gesundheit und Familien) ist eine kommunale Absicherung einer Finanzierung üblich und notwendig.

Für alle Bäderkonzepte mit Hallenbadfunktionalität sind umfangreiche Absicherungen oder Bürgschaften nötig, die Einfluss auf die finanziellen Handlungsspielräume der Stadt Lindau (B) haben können.

Am 26. September 2013 wurde die Aufhebung des Vergabeverfahrens im Stadtrat beschlossen. Mehrheitlich wurde eine Finanzierung des ÖPP Bäderkonzeptes durch die Stadt Lindau (B) als nicht realisierbar gesehen.

Am 12.12.2013 beauftragte der Stadtrat die Stadtwerke Lindau (B) mit der Erstellung einer Entscheidungsvorlage für ein neues Bäderkonzept „Zweckbad mit Naturbad“ auf dem Gelände des heutigen Eichwaldbades.

Bei der Konzepterstellung ist von einer Begrenzung des Zuschusses auf bis zu 1 Mio. € p.a. auszugehen. Die Entscheidungsvorlage beinhaltet Aussagen zur:

I. Planung

- Funktionalitäten
- Visualisierung: Skizzen, Grundriss, Ansichten
- Flächen & Kubatur
- Indikative Kostenschätzungen Investition

II. Betriebskonzeption

- Planrechnung, Erlöse & Kosten
- Zuschussbedarf
- Personalplanung
- Öffnungszeiten & Belegungsplan
-

Die externen und internen Kosten der Stadtwerke für die Konzepterstellung liegen voraussichtlich bei rd. 50.000 € (netto) und werden in 2014 an den Eigenbetrieb Bäder der Stadt Lindau weiter berechnet.

Eine Mehrheitsfähigkeit für das dem Stadtrat am 12.12.2013 vorgestellte „Zweckbad mit Naturbad“ ist aufgrund der neuen Positionierung der Parteien im Kommunalwahlkampf 2014 wieder unklar geworden. Um unnötige Projektkosten zu vermeiden, wird empfohlen, das Bäderkonzept für einen größeren Nutzerkreis anzupassen.

Das gewünschte Leistungsangebot von den verschiedenen Bürger- und Interessenvertretern sieht unter anderem ein 50m Schwimmerbecken und ein Nichtschwimmerbecken mit Rutsche vor. In der Öffentlichkeit wurde von einigen Interessensvertretern auch der Wunsch nach einer Saunananlage ausgesprochen.

Bei einem derartigen Leistungsangebot ist es erforderlich, Einsparungen durch Synergien und durch die Reduzierung von Wasserflächen zu erreichen (insbesondere die Größe der angebotenen Wasserflächen beeinflusst die Investitions- und laufenden Betriebskosten).

Die Bäderverwaltung schlägt vor, in einem Projekt zu prüfen, welche Kosten für ein Ganzjahresbad mit einem überwiegend ganzjährig genutztem Außenbecken entstehen. Das Projektbudget von 50.000 € sollte für die Entwicklung eines Familien- und Sportbades Eichwald mit Saunabereich verwendet werden.

Folgende Rahmenbedingungen sind in diesem Konzept vorgesehen:

Der jährliche Zuschussbedarf sollte nicht wesentlich über 1. Mio. pro Jahr liegen.

Der Standort führt die Eisportarena, das Hallenbad sowie das Frei- und Seebad zusammen. Das Defizit soll durch Deckungsbeiträge aus einem zusätzlichen Leistungsangebot von Gastronomie und weiteren Freizeit- und Sportangeboten ergänzt werden.

Das Konzept soll folgende Leistungsangebote beinhalten:

Wasserflächen:

a. Innenbecken:	Fläche	Tiefe	Temperatur	Besonderheit
Lehrschwimmbecken	10m x 7,5m / 75m ²	0 - 2m	28° - 34°	Hubboden
Planschbecken	6m x 5m / 30m ²	0,2 – 0,3m	32°	Spiel eland
Schwimmer- /Sprungbecken	50m x 15m / 750m ²	1,2 – 4m	28°	Teilbar 2x25m
Gesamt innen	855m ²	(bisher Limare 437m ²)		
b. Außenbecken				
Mehrzweckbecken	25m x 10m / 250m ²	1,2 - 1,35m	24 - 26°	
Spaßbecken	Oval 14m / 154m ²	1,2 -1,4m	24 - 26°	2 Rutschen
Gesamt außen	404m ²	(bisher Limare & Eichwaldbad 2.371m ²)		
Wasserflächen gesamt	1.259m ²	(bisher Limare & EWB 2.808m ²)		

Leistungsangebote mit Kostendeckungsbeiträgen:

Entspannungsbereich mit Sauna und Whirlpool

Gastronomie mit Wintergarten, Terrasse und Schulungsraum

Kurse und Animation

Massage und Physiotherapie

Shop für schwimmbadnahe Artikel

Freizeitangebote und Gruppenevents

Attraktiveren des Außenbereichs:

Beach-Bereich mit Sand

Aufbereitung und Renaturierung des Uferbereichs

Spiel und Matschplatz für Kinder zur Nutzung bei „Nicht Freibadwetter“

Der O b e r b ü r g e r m e i s t e r teilt vor Beginn der Sachverhaltsdarstellung mit, dass es heute nur um eine Präsentation des aktuellen Sachstandes und der Historie gehe und kein Projektauftrag erteilt werden solle. Der Stadtrat solle dann bei einem Workshop unter Beteiligung eines externen Bäderfachmanns als Berater das weitere Vorgehen diskutieren und festlegen.

In der nachfolgenden ausführlichen Diskussion werden die unterschiedlichen Standpunkte deutlich. Die Bandbreite reicht vom reinen Naturbad bis zu einer hochwertigen, aus touristischer Sicht akzeptablen Anlage. Unterschiedliche Auffassungen bestehen auch zu einem möglichen

Weiterbetrieb der bisherigen Anlagen im Limare und im Eichwaldbad. H. S c h n e i d e r bezeichnet letztere Option als die unwirtschaftlichste Variante.

Übereinstimmung besteht darin, alle städtischen Bäder in das neue Bäderkonzept einzubeziehen.

Stadtrat H o t z regt an, die Öffentlichkeit ausreichend zu informieren und in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Am Ende der Diskussion besteht Einvernehmen darüber, einen nichtöffentlichen Workshop des Stadtrates unter Beiziehung eines oder mehrere Bäderexperten durchzuführen. In ein neues Bäderkonzept sollen alle städtischen Bäder einbezogen werden. Gegenstand der Beratung solle auch die Entscheidung über einen Weiterbetrieb des Limare und des Eichwaldbades bzw. die Konzentration an einem einzigen Standort sein.

II. An die Fraktionen

III. An die Ämter 10, 14, 20, 30, 60

IV. Zum Akt

Lindau, 3. Juni 2014

gez.
Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

gez.
Wilfried Vögel
Protokollführer



Stadtwerke Lindau

Limare und Strandbad Eichwald

hier: Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

21.05.2014

Stadtrat Lindau (B)

Öffentliche Sitzung

Tagesordnungspunkt ö 13

Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

Strom | Wasser | Gas | Wärme | Bäder | Kommunikation | Stadtbus



Stadtrat Beschluss 12. Dezember 2013

Projektauftrag an die Stadtwerke Lindau:

- Erstellen eines Bäderkonzeptes mit jährlichem Zuschussbedarf < 1.000.000 €

Mindestleistungsangebot:

- Hallenbadfunktionalität
- Naturnahes Strandbad im Außenbereich
- Darüber hinaus gehende Leistungsangebote werden durch den Zuschussrahmen begrenzt

Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

Strom | Wasser | Gas | Wärme | Bäder | Kommunikation | Stadtbus



- Eine Mehrheitsfähigkeit für das dem Stadtrat am 12.12.2013 beschlossene „Zweckbad mit Naturbad“ ist aufgrund der neuen Positionierung der Parteien im Kommunalwahlkampf wieder unklar geworden.
- Um unnötige Projektkosten zu vermeiden, wird empfohlen, das Bäderkonzept für einen größeren Nutzerkreis anzupassen.
- Das gewünschte Leistungsangebot von verschiedenen Bürger- und Interessenvertretern sieht unter anderem ein 50m Schwimmerbecken und ein Nichtschwimmerbecken mit Rutsche vor. In der Öffentlichkeit wurde von einigen Interessensvertretern auch der Wunsch nach einer Saunaanlage ausgesprochen.

Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

Strom | Wasser | Gas | Wärme | Bäder | Kommunikation | Stadtbus



Einsparungen durch:

- Synergien der Anlagen an einem Standort; Naturbad, Freibad, Hallenbad und Eissportarena
- Reduzierung der kostenintensiven Wasserflächen

Empfehlung:

- Das Projektbudget von 50.000 € für die Entwicklung eines Familien- und Sportbades Eichwald mit Saunabereich verwenden.
- Den Großteil der Wasserflächen für die ganzjährige Nutzung überdacht zur Verfügung stellen.
- Der jährliche Zuschussbedarf sollte nicht wesentlich über 1. Mio. pro Jahr liegen.

Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

Strom | Wasser | Gas | Wärme | Bäder | Kommunikation | Stadtbus



Neuer Ansatz: Ganzjahresbad mit Außenbecken

Zuschuss > 1.Mio. € / Jahr

← Kostendeckungsbeitrag



Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

Strom | Wasser | Gas | Wärme | Bäder | Kommunikation | Stadtbus



Zur Diskussion: Wasserflächen Ganzjahresbad mit Außenbecken

Innen	Fläche	Tiefe	Temperatur	Besonderheit
Lehrschwimmbecken	10m x 7,5m / 75m ²	0 - 2,20m	28° - 34°	Hubboden
Planschbecken	6m x 5m / 30m ²	0,2 – 0,3m	32°	Spieleland
Schwimmer- / Sprungbecken	50m x 15m / 750m ²	1,2 – 4m	28°	Teilbar 2x25m
Gesamt innen	855m ²	(bisher Limare 437m ²)		
Außen				
Mehrzweckbecken	25m x 10m / 250m ²	1,2 – 1,35m	24° - 26°	
Spaßbecken	Oval 14m / 154m ²	1,2 – 1,35m	24° - 26°	2 Rutschen
Gesamt Außen	404m ²	(bisher Limare und Eichwaldbad 2.371m ²)		
Wasserfläche gesamt	1.259m ²	(bisher Limare und Eichwaldbad 2.808m ²)		

Limare und Strandbad Eichwald



Stadtwerke Lindau

Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

- ✓ Schwimmunterricht
- ✓ Badespaß für Familien
- ✓ Sport- und Freizeit
- ✓ Eisportarena

Limare und Strandbad Eichwald



Stadtwerke Lindau

Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

Der Projektauftrag aus der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2013 wird wie folgt ergänzt:

Die Stadtwerke Lindau werden mit der Planung eines Ganzjahresbades mit Außenbecken, entsprechend der Beschreibung in der Vorlage zu diesem TOP, beauftragt.

Ziel: Durch zusätzliche Leistungsangebote in den Bereichen Gastronomie, Sauna und durch eine möglichst ganzjährige Nutzung soll der Zuschussbedarf minimiert werden.