

Amt / Abt.: 52

Az.: B-M-Fs

Datum: 15.05.2014

öffentliche Sitzung

nicht öffentliche Sitzung

Vorlage für:

Hauptausschuss

Finanzausschuss

Bau- u. Umweltausschuss

Kulturausschuss

Stadtrat

am:

21.05.2014

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

LIMARE und Strandbad Eichwald
hier: Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept
(Anlage: Drucksache 1-058/2014)

Beschluss-Vorschlag:

Der Stadtrat beschließt :

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsstelle:

Deckungsvorschlag:

Verwaltungshaushalt

Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

Vermögenshaushalt

Folgekosten:

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Amt / Abt.: 52
Az.: B-M-Fs
Datum: 15.05.2014

öffentliche Sitzung
 nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für: **am:**

<input type="checkbox"/>	Hauptausschuss	_____
<input type="checkbox"/>	Finanzausschuss	_____
<input type="checkbox"/>	Bau- u. Umweltausschuss	_____
<input type="checkbox"/>	Kulturausschuss	_____
<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtrat	21.05.2014

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
<p>LIMARE und Strandbad Eichwald hier: Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept (Anlage: Drucksache 1-058/2014)</p>	
Beschlussvorschlag:	
<p>Der Stadtrat beschließt :</p> <p>Der Projektauftrag aus der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2013 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Die Stadtwerke Lindau werden beauftragt mit der Planung eines Ganzjahresbades mit Außenbecken entsprechend der Beschreibung in der Vorlage zu diesem TOP.</p> <p>Ziel: Durch zusätzliche Leistungsangebote in den Bereichen Gastronomie, Sauna und durch eine möglichst ganzjährige Nutzung soll der Zuschussbedarf minimiert werden.</p> <p style="text-align: center;">-----</p>	

Finanzielle Auswirkungen _____
 Gesamtinvestition _____

<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung
Haushaltsstelle: _____	Deckungsvorschlag: _____
<input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> Mittelanmeldung zum Haushaltsplan
<input type="checkbox"/> Vermögenshaushalt	<input type="checkbox"/> Folgekosten: _____

Vorlage soll mit der Einladung versandt werden	ja / nein
zum Versand genehmigt:	
Datum _____	Oberbürgermeister _____

 Unterschrift

Dem Stadtrat am 21. Mai 2014 in öffentlicher Sitzung vorgelegt

Beratungsgegenstand ö 13

LIMARE und Strandbad Eichwald

hier: Anpassung Projektauftrag Bäderkonzept

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 Saunaanlage 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°	Spielfeld
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“

Beschlussvorschlag

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

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

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

Lindau, 15. Mai 2014

B-M-Fs