

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2017/060/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 12.07.2017	Aktenzeichen FD I.1	Federführend: Herr Kiene

## Betreff

### Grundsatzentscheidung zum Neubau eines Hallenbades am Standort Reeshoop 60

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Stadtverordnetenversammlung	<b>Datum</b> 17.07.2017	<b>Berichterstatter</b> Herr Schmick		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			
	Berichterstattung nicht erforderlich			

## Beschlussvorschlag:

- Dem Neubau eines bedarfs- und nachfragegerechten Hallenbades am jetzigen Standort Reeshoop 60 auf der Grundlage des Grobkonzeptes der Architekten geising + böker GmbH, Hamburg, mit prognostizierten Gesamtbaukosten von netto rd. 11,8 Mio. € (**Stand: 08/2015**) plus den aus den Nutzerbefragungen resultierenden Ausstattungs-Ergänzungen zur Grundausrüstung von netto rd. 1,7 Mio. € (Stand: 04/2017) = **Gesamt-Investition rd. 13,5 Mio. €** wird zugestimmt.
- Der Neubau wird an die Cottage Sauna angebunden. Das heutige Freibad bleibt erhalten.
- Das Freizeithallenbad badlantic wird mit Eröffnung des Neubaus geschlossen und rückgebaut.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachverhalt dargestellten Planungsschritte dem Zeitplan folgend umzusetzen.
- Der Auftrag zur Prüfung über eine Zusammenführung der BBG mit den SWA bleibt davon unberührt.

Die Empfehlungen des Hauptausschusses vom 10.07.2017 werden beschlossen (auf Seite 6 dargestellt).

## Sachverhalt:

Das 34 Jahre alte Freizeithallenbad ist funktionell, baulich und technisch in die Jahre gekommen und muss saniert und attraktiviert werden. Aufgrund des Alters der Liegenschaft werden sich die Instandhaltungskosten vermutlich überproportional erhöhen. Die Besuchszahlen sind durch den starken Wettbewerb von attraktiven Bädern in der Region seit Jahren rückläufig. Die Anlage ist angesichts der aktuellen Besuchszahlen überdimensioniert. Der jährliche Zuschussbedarf der Stadt an die Badlantic Betriebsgesellschaft mbH (BBG) wird unter anderem auch deswegen voraussichtlich steigen.

In den letzten Jahren diskutierten Aufsichtsrat und Geschäftsführung der BBG mit Hilfe von externen Experten die Notwendigkeit einer Neupositionierung des badlantic Freizeitbades. Dabei wurde herausgearbeitet, dass ein Schwimmbad zur Erlangung eines zielgerichteten Angebotes für die Besuchergruppen Schulen, Vereine, Individualbadegäste in Ahrensburg und im Einzugsgebiet – und damit die Positionierung auf Sport/ Familie/ Gesundheit – ausreichen. Dafür *war* eine Becken-Grundausrüstung mit einem 25 m-Sportbecken (6 Schwimmbahnen, 1 m-Sprunganlage), einem Lehrschwimmbecken, einem Vario-Kursbecken und einem Kinderplanschbecken in einer ersten Orientierung als notwendig erachtet worden.

Eine nachfragegerechte Angebotsverbesserung macht entweder eine baulich-/technische Grundsaniierung und Attraktivierung des vorhandenen Freizeithallenbades badlantic oder einen Neubau erforderlich. Das Bäder-Architekturbüro geising + böker GmbH, Hamburg, wurde mit einer Variantenuntersuchung beauftragt, in der die folgenden Versionen mit Investitionskostenrahmen aufzuzeigen waren:

- Sanierung des bestehenden Freizeithallenbades
- Sanierung des bestehenden Freizeithallenbades und Möglichkeiten der Attraktivierung
- Neubau eines bedarfs- und nachfragegerechten Sport- und Familienbades und Rückbau des jetzigen Freizeithallenbades am gleichen Standort mit Anbindung an die bestehende Cottage Sauna und an das Freibad

Der vom Architekten aufgezeigte Netto-Kostenrahmen für das Bestandsbad wurde auf Basis von Kennwerten bei Generalsanierungen vergleichbarer Objekte genannt. Da mittelfristig ohnehin umfassende bauliche und insbesondere technische Sanierungsmaßnahmen anfallen werden, wurde eine komplette Entkernung des Bades bis auf den Rohbau berücksichtigt. Für eine genauere Einschätzung der Sanierungskosten ist ein detailliertes Sanierungsgutachten erforderlich. Im Rahmen eines solchen Gutachtens wird „Unvorhergesehenes“ durch einen so genannten Risikozuschlag berücksichtigt. Die hier genannten Sanierungs- und Attraktivierungskosten auf Basis von Kennwerten, je nach Variante in Höhe von rd. 11,2 Mio. € bis rd. 13,0 Mio. € (Stand: 08/2015), können deshalb durchaus als zuverlässige Entscheidungsbasis herangezogen werden.

Ergänzend zur baulichen und technischen Grundsaniierung und Modernisierung/ Attraktivierung des Bestandsbades wurden vom Architekturbüro die groben Netto-Neubaukosten für ein bedarfs- und nachfragegerechtes Sport- und Familienbad - **ohne** besondere Zusatzangebote - wie z. B. Wellenbecken, beheiztes Außenbecken, Wasserrutsche, Whirlpool, ermittelt. Die Netto-Baukosten für einen Neubau mit der o. a. Grundausrüstung am jetzigen Standort und mit Anbindung an The Cottage Sauna, die attraktiviert und erweitert wird, belaufen sich auf ca. 11,8 Mio. €. Das Freibad bleibt erhalten.

Grundlage der grob überschlägig berechneten Netto-Baukosten mit Stand vom August 2015 für den Neubau eines Hallenbades – ohne/oder mit Sauna und Freibad – sind der Baukostenindex, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure usw. aus dem Jahr 2015.

Alle allgemeinen Kostensteigerungen und sonstigen Mehraufwendungen bis zu einem möglichen Baubeginn im Jahr 2020 sind aktuell noch nicht vorhersehbar.

Vom Architekturbüro wurden die Konzeptvarianten und die groben Netto-Baukostenschätzungen, ergänzt durch die überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen der BBG, im September 2015 dem Aufsichtsrat der BBG und im November 2015 dem Hauptausschuss der Stadt Ahrensburg vorgestellt.

Als Ergebnis des folgenden Variantenvergleichs wurde festgestellt, dass unter Betrachtung von quantitativen, qualitativen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Stadt Ahrensburg die Konzeptvariante A auf Dauer die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Beschreibung	Ist-Zustand	Konzeptvarianten				
		B Bestands- sicherung	B2 Grundsanierung /Attraktivierung	B1 wie B2 + Erw. mit Kurs- u. Erlebnisbecken	A Neubau Reeshoop	A 2017 Neubau Reeshoop ergänzt
1	2	3	4	5	6	7
Gesamtbesuche Bad	263.700	263.700	276.100	220.900	169.200	189.500
Umsatzerlöse/Erträge	1.162.000	1.162.000	1.305.000	1.062.000	812.500	890.500
./. Aufwendungen	2.819.000	2.734.000	2.788.000	2.699.000	1.710.000	1.825.000
= Deckungsbeitrag I (Bad)	-1.657.000	-1.572.000	-1.483.000	-1.637.000	-897.500	-934.500
+ Abschreibungen/Zinsen	62.500	896.000	1.040.000	977.120	711.600	806.000
= Deckungsbeitrag II (Bad)	-1.719.500	-2.468.000	-2.523.000	-2.614.120	-1.609.100	-1.740.500
+ Deckungsbeitrag II Cottage Sauna	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	37.200	37.200
<b>= Deckungsbeitrag Bad gesamt</b>	<b>-1.789.500</b>	<b>-2.538.000</b>	<b>-2.593.000</b>	<b>-2.684.120</b>	<b>-1.571.900</b>	<b>-1.703.300</b>
Netto-Investitionen	233.700	11.205.337	13.024.550	12.214.446	11.741.213	13.366.200
Abschreibungen Zeitraum	4	20	20	20	33	33
Zinsen p.a. in %	2	3	3	3	3	3

Alle Berechnungen erfolgten auf Basis der bisherigen Erlöse und Kosten (Vergangenheitswerte). Generell lässt das frühe Planungsstadium nur eine näherungsweise Ermittlung der Folgekosten für die Varianten auf Basis von Vergangenheitswerten sowie von Vergleichs- und Kennzahlen bzw. Erfahrungswerten mit vergleichbaren Wasserfreizeitanlagen zu. Unterschiede ergeben sich maßgeblich bei den Betriebskosten. Außerdem muss der jeweils zu leistende Kapitaleinsatz auf Basis der Investitionskosten prognostiziert werden. Eventuelle Bezuschussungs- und Fördermöglichkeiten sowie Anschubfinanzierungen aus Grundstücksverkäufen sowie Schließungskosten wurden hier nicht berücksichtigt. Zu rechnen ist ferner mit einer jährlichen Kostensteigerung von zurzeit rund 2,5 %. Der in der Tabelle aufgeführte Deckungsbeitrag BBG für die einzelnen Varianten stellt den Zuschussbetrag der Stadt Ahrensburg für die BBG im ersten Betriebsjahr nach einer durchgeführten Maßnahme, z. B. Variante A = Neubau-Grundausrüstung, dar.

#### Fazit des Variantenvergleichs 2015:

Die **Grundsanierung des Freizeithallenbades badlantic** erforderte je nach Variante Investitionen zwischen ca. 11,2 Mio. € und ca. 13,0 Mio. € und ist nach entsprechenden Vorplanungen in einem Zeitraum von bis zu 18 Monaten möglich. Während der Arbeiten bleibt das Hallenbad geschlossen.

Das Kernangebot - nur durch ein Kursbecken erweitert - bleibt in einer überdimensionierten Halle mit vielen funktionalen Nachteilen bestehen und erfordert weiterhin hohe Betriebskosten. Diese Lösung ist daher mit einer weiteren Erhöhung des Defizits verbunden.

Für einen **Neubau** in der vorgenannten Ausstattung betragen die Netto-Baukostenschätzung des Architekturbüros 11,8 Mio. €. Die Neubaulösung ist damit vom baulichen Aufwand fast gleich bzw. günstiger. Der wesentliche Vorteil liegt aber bei den laufenden Betriebskosten des Bades und dem jährlichen Zuschussbedarf an die BBG. Der Kostenvorteil gegenüber der Aufrechterhaltung des jetzigen badlantic liegt bei rd. 1,0 Mio. € p.a. Ein weiterer Vorteil ist, dass ein Neubau im Gegensatz zu einem Bestandsgebäude auf die heutigen und zukünftigen Anforderungen hin gestaltet wird. Er bietet die neuesten Standards und Qualitäten und birgt somit ein geringeres Risiko. Der Erlös aus einem Verkauf der frei werdenden hochwertigen Grundstücksflächen kann in die Projektfinanzierung mit einfließen.

### **Überprüfung der o. a. Investitionskosten und der o. a. Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Göken, Pollak und Partner, Bremen, wurde von der BBG mit der Überprüfung der Kostenaufstellung der vorliegenden Alternativen beauftragt. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme vom 09.03.2016 (**siehe Anlage**) war eine Plausibilisierung der Kostenzusammenstellung der zukünftigen Schwimmbadvarianten durchzuführen. In der zusammenfassenden Würdigung wird der Stadt Ahrensburg als Gesellschafterin der BBG der Neubau des Hallenbades auf dem heutigen Badgelände empfohlen.

### **Ausstattungs-Ergänzungen zur Grundausrüstung des Hallenbad-Neubaus**

In der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ahrensburg am 11.07.2016 wurde der o. a. Variantenvergleich vorgelegt. Der Hauptausschuss beschloss daraufhin, die potentiellen Nutzer des Bades (Schulen, Vereine, Individualgäste) im 2. Halbjahr 2016 nach ihren Ausstattungswünschen für ein Hallenbad und/oder für eine Sanierung, einen Neubau befragen zu lassen.

Die Geschäftsführung der BBG hat die Vielzahl der Ergänzungswünsche, z. B. zusätzlicher Raumbedarf für den Schul- und Vereinssport, verbreitertes Sportbecken mit 8 statt 6 Schwimmbahnen, Sprunganlage integriert in das vergrößerte Sportbecken, Sprunganlage mit separatem Becken, Ganzjahresaußenbecken, Wasserrutsche inkl. Landebecken, Tauchturm, Tribünenanlage mit 600 Plätzen, aus den Befragungen zusammen mit dem Architekturbüro geising + böker GmbH aufgearbeitet und die zusätzlich zu erwartenden Investitions-, Betriebs- und Kapitalkosten grob ermittelt.

**Ausgehend von den Befragungsergebnissen – zahlreiche Ergänzungswünsche, knapper Mehrheitsentscheid für einen Hallenbad-Neubau – und den daraus resultierenden Berechnungen des Architekturbüros und der BBG entschied der Aufsichtsrat der BBG auf seiner 64. Sitzung am 05.04.2017, die bereits vorgestellte Neubauvariante A – Grundausrüstung – um**

- **zusätzliche Räumlichkeiten für den Schul- und Vereinssport,  
Investition: 300 T€**
- **ein vergrößertes Sportbecken mit 8 statt 6 Schwimmbahnen,  
Investition: 980 T€**
- **1 m-/3 m-Sprunganlage, integriert in das vergrößerte Sportbecken,  
Investition: 345 T€**

**zu ergänzen und dieses so dem Hauptausschuss der Stadt Ahrensburg zu empfehlen.**

Die **Gesamt Netto-Investitionssumme** für den Neubau beträgt somit **rd. 13,5 Mio. €**. Kosten für Sonderleistungen, z. B. Projektsteuerung sind nicht berücksichtigt.

Der **Zuschussbedarf (Deckungsbeitrag II)** wird sich um rd. 135.000 € auf **rd. 1,7 Mio. € p.a.** erhöhen, wobei der die Wirtschaftlichkeit wiedergebende Deckungsbeitrag I (ohne Kapitalkosten) 0,935 Mio. € beträgt.

### **Restwert der bestehenden Badanlage**

Die Gebäude und das Grundstück befinden sich im Eigentum der Stadt. Die technische Ausstattung ist im Anlagenvermögen der BBG erfasst.

Im Anlagevermögen der Stadt ist zum 31.12.2016 ein Restwert von rd. 2.831.000 € (Jahres-Afa: rd. 255.000 €) enthalten. Das Anlagevermögen des Bades weist zum 31.12.2016 einen Bestand von 1,996 Mio. € aus (Jahres-Afa: rd. 200 T€).

Je nachdem, in welchem Jahr das Freizeithallenbad stillgelegt und abgebrochen wird, belasten die jeweiligen buchhalterischen Restwerte die Ergebnisse der Jahresabschlüsse der BBG und der Stadt (Sonderabschreibung).

### **Wie geht es zeitlich und mit welchen Aktionen weiter?**

Mit dieser Vorlage geht es zunächst um die Grundsatzentscheidung zum Neubau eines Hallenbades. Anschließend sind für einen Neubau die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem ein Bebauungsplan entwickelt wird.

Planungsschritte:

#### **Phase 1 (bis Winter 2017/2018)**

- Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenplan

#### **Phase 2 (Frühjahr 2018 bis Sommer 2018)**

- Bauleitplanung mit Erarbeitung eines Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung
- Erarbeitung der Auslobung zu einem Realisierungswettbewerb für das Hallenbad

#### **Phase 3 (Herbst 2018 bis Winter 2018/2019)**

- Bauleitplanung mit Erarbeitung des Entwurfs
- Durchführung des Realisierungswettbewerbs Hallenbad

#### **Phase 4 (Frühjahr 2019 bis Sommer 2019)**

- Offenlage und Beschluss des Bebauungsplans
- Beauftragung Neubau Hallenbad.

Nach dieser vorläufigen Zeitplanung könnte ab Herbst 2019 – spätestens ab Frühjahr 2020 - mit dem Neubau begonnen werden. Die Fertigstellung ist dann Ende 2021 möglich.

### **Bauherrenfunktion**

Die BBG ist im Gegensatz zur Stadt Ahrensburg vorsteuerabzugsberechtigt. Deshalb ist es folgerichtig, der BBG die Bauherrenfunktion für das Projekt zu überlassen.

Parallel zur Zeitplanung muss auch die Projektfinanzierung geprüft und per Vorlage zur Abstimmung gestellt werden. Es ist zu erwarten, dass die BBG nicht die Möglichkeit hat, eine Fremdfinanzierung zu verträglichen Konditionen für das Neubauprojekt abzuschließen. Sie bedarf dazu vermutlich der Unterstützung der Stadt, z. B. in Form einer Bürgschaft. Dabei ist das EU-Beihilferecht zu beachten. Alternativ zur klassischen Finanzierung ist auch eine ÖPP-Lösung zu prüfen.

Der Hauptausschuss hat der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich am 10.07.2017 empfohlen, folgendem Beschlussvorschlag zuzustimmen:

1. Dem Neubau eines bedarfs- und nachfragegerechten Hallenbades am jetzigen Standort Reeshoop 60 auf der Grundlage des Grobkonzeptes der Architekten geising + böker GmbH, Hamburg, mit prognostizierten Gesamtbaukosten von netto rd. 11,8 Mio. € (**Stand: 08/2015**) plus den aus den Nutzerbefragungen resultierenden Ausstattungs-Ergänzungen zur Grundausrüstung von netto rd. 1,7 Mio. € (Stand: 04/2017) = **Gesamt-Investition rd. 13,5 Mio. €** wird zugestimmt.
2. Das heutige Freibad bleibt erhalten.
  - 2.1 Geprüft werden soll, ob ein Erhalt der Cottage Sauna und eine Anbindung des Neubaus an die Cottage Sauna sinnvoll ist.
3. Das Freizeithallenbad badlantic wird mit Eröffnung des Neubaus geschlossen und rückgebaut.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachverhalt dargestellten Planungsschritte dem Zeitplan folgend umzusetzen.
5. Es ist ein effizientes Projektmanagement vorzusehen. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vereinbarungen mit der Badlantic Betriebsgesellschaft über ein Projektmanagement zu treffen.
6. Der Auftrag zur Prüfung über eine Zusammenführung der BBG mit den SWA bleibt davon unberührt.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlage:**

Begutachtung der Planungen des Architekturbüros geising + böker GmbH durch die Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH, Bremen, vom 09.03.2016