

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2016/058</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 29.06.2016	Aktenzeichen FB I/kie/gl	Federführend: Herr Kienel

### Betreff

### Beschluss zur Zukunft des Hallenfreibades badlantic - Neubau eines Hallenbades am Standort Reeshoop 60

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Hauptausschuss Stadtverordnetenversammlung	11.07.2016 26.09.2016	Herr Conring		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	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:

1. Dem Neubau eines funktionalen, bedarfsgerechten Hallenbades am jetzigen Standort Reeshoop 60 auf der Grundlage des vorliegenden Grobkonzeptes der Architekten GmbH geising + böker mit prognostizierten Gesamtbaukosten (Stand: 08/2015) von netto rd. 11,8 Mio. EUR wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Neubau wird an die Cottage-Sauna angebunden. Das Freibad bleibt erhalten.
3. Das Freizeitbad badlantic wird mit Eröffnung des Neubaus geschlossen und nachfolgend abgebrochen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachverhalt dargestellten Planungsschritte dem Zeitplan folgend umzusetzen.

### Sachverhalt:

Das 33 Jahre alte Freizeitbad (Hallenfreibad) ist funktionell, baulich und technisch in die Jahre gekommen und muss saniert und attraktiviert werden. Zudem ist die Anlage angesichts der Besucherzahlen überdimensioniert und erfordert dadurch hohe Betriebskosten. Aufgrund des Alters der Liegenschaft werden die Instandhaltungskosten weiter überproportional steigen. Die Besuchszahlen sind aufgrund des hohen Wettbewerbes von attraktiven Bädern rückläufig. Der jährliche Zuschussbedarf der Stadt an die badlantic Betriebsgesellschaft mbH (BBG) wird sich weiter erhöhen.

In den letzten Jahren diskutierten Aufsichtsrat und Geschäftsführung der BBG mit Hilfe externer Experten die Notwendigkeit einer Neupositionierung des badlantic. Dabei wurde herausgearbeitet, dass ein Schwimmbad zur Abdeckung der Zielgruppen Schulen, Vereine, Individualbadegäste in Ahrensburg und im Einzugsgebiet - und damit die Positionierung auf Sport, Gesundheit und Familie - ausreichen. Dafür ist eine Becken-Grundausrüstung mit einem 25 m-Sportbecken (6 Schwimmbahnen, 1 m-Sprunganlage), einem Lehrschwimmbecken, einem Vario-Kursbecken und einem Kinderplanschbecken notwendig.

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

- Sanierung des bestehenden Hallenbades
- Sanierung des bestehenden Hallenbades und Möglichkeiten der Attraktivierung (z. B. durch ein Vario-Kursbecken)
- Neubau eines bedarfsgerechten Sport-, Gesundheits- und Familienbades und Rückbau des bestehenden Hallenbades am gleichen Standort mit Anbindung an die bestehende Cottage Sauna und an das Freibad
- Neubau eines bedarfsgerechten Sport- und Gesundheitsbades an einem anderen Standort in Ahrensburg

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. EUR bis rd. 13,0 Mio. EUR - können deshalb durchaus als zuverlässige Entscheidungsbasis herangezogen werden.

Ergänzend zur baulichen und technischen Sanierung und Modernisierung des Bestandsbades wurden vom Architekturbüro die groben Netto-Neubaukosten für ein bedarfsgerechtes Familien-, Sport- und Gesundheitsbad - **ohne** besondere Zusatzangebote wie zum Beispiel 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. EUR. Das Freibad bleibt erhalten.

Grundlage der 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 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 ist festzustellen, dass unter Betrachtung von quantitativen, qualitativen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Stadt Ahrensburg die Konzeptvariante A auf Dauer die vernünftigste Lösung darstellt.

Beschreibung	Ist-Zustand	Konzeptvarianten					
		B	B2	B1	A	A1	A2
		Bestands- sicherung	Grundsanie- rung /Attraktivierung	wie B2 + Erw. mit Kurs- u. Erlebnisbecken	Neubau Reeshoop	Neubau altern. Standort ohne Sauna	Neubau altern. Standort mit Sauna
1	2	3	4	5	6	7	8
Gesamtbesuche Bad	263.700	263.700	276.100	220.900	169.200	152.200	167.000
Umsatzerlöse/Erträge	1.162.000	1.162.000	1.305.000	1.062.000	812.500	743.000	802.000
./. Aufwendungen	2.819.000	2.734.000	2.788.000	2.699.000	1.710.000	1.708.000	1.710.000
= DKB I Bad	-1.657.000	-1.572.000	-1.483.000	-1.637.000	-897.500	-965.000	-908.000
+Afa / Zinsen	62.500	896.000	1.040.000	977.120	711.600	705.600	1.202.450
= DKB II Bad	-1.719.500	-2.468.000	-2.523.000	-2.614.120	-1.609.100	-1.670.600	-2.110.450
+ DKB II Cottage Sauna	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	37.200	-120.000	74.450
<b>= DB 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>-1.790.600</b>	<b>-2.036.000</b>
Netto-Investitionen	233.700	11.205.337	13.024.550	12.214.446	11.741.213	11.680.329	19.930.320
Afa Zeitraum	4	20	20	20	33	33	33
Zinsen p.a. in %	2	3	3	3	3	3	3

Die 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 Kapitaldienst auf Basis der Investitionskosten prognostiziert werden. Eventuelle Bezuschussungs- und Fördermöglichkeiten sowie Anschubfinanzierungen aus Grundstücksverkäufen sowie Schließungskosten wurden hier nicht berücksichtigt. 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 dar.

### Fazit des Variantenvergleichs:

Die **Grundsanie- rung des Freizeitbades** badlantic erfordert je nach Variante Investitionen zwischen ca. 11,2 Mio. EUR und ca. 13,0 Mio. EUR 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 funktionalen Nachteilen bestehen und erfordert weiterhin hohe Betriebskosten. Diese Lösung ist voraussichtlich mit weiteren Erhöhungen des Defizits verbunden.

Für einen **Neubau** in der genannten Ausstattung beträgt die Netto-Baukostenschätzung des Architekturbüros 11,8 Mio. EUR. Die Neubaulösung ist damit schon 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. EUR 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. Ein Erlös aus einem Verkauf der frei werdenden hochwertigen Grundstücksflächen könnte in die Projektfinanzierung mit einfließen.

## **Ergebnis der Überprüfung durch GPP**

Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Göken, Pollak und Partner wurde von der BBG mit der Überprüfung der Kostenaufstellung bezgl. der vorliegenden Alternativen (Grundsanierung, Neubau etc.) beauftragt. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme war eine Plausibilisierung der Kostenzusammenstellung bezgl. der zukünftigen Schwimmbadvarianten durchzuführen. In der zusammenfassenden Würdigung wird der Stadtvertretung als Gesellschafterin der BBG der Neubau des Freizeitbades auf dem heutigen Badgelände empfohlen. Dies aus folgenden Gründen:

- Bei der Neubauvariante ist das Risiko der Kosten- und Bauzeitenüberschreitung deutlich geringer als in der Generalsanierungsvariante. Im Übrigen sind die Investitionsausgaben laut der Kostenschätzung von geising + böker nahezu vergleichbar.
- Aus Sicht der Bürger/-innen der Stadt Ahrensburg dürfte die Neubauvariante auf dem bisherigen Betriebsgelände zu begrüßen sein, da auch während der Bauzeit der Schwimmbadbetrieb im bisherigen Freizeitbad uneingeschränkt aufrechterhalten werden kann.
- Nur die Neubauvariante ermöglicht durch eine deutliche höhere Energieeffizienz nennenswerte Einsparungen bei den Energiekosten, zumal der umbaute Raum und die Wasserfläche im Neubau nahezu halbiert werden.
- Der hinsichtlich der Grund- und Wasserfläche deutlich reduzierte Schwimmbadbetrieb im Neubau kann mit einem reduzierten Personalstamm bewirtschaftet werden. Auch führt der Anschluss der bisherigen Saunalandschaft zu weiteren Optimierungen im personellen Bereich.
- Auch der von GPP beauftragte Bausachverständige empfiehlt die Neubauvariante vor dem Hintergrund der bei dieser Variante gegebenen relativen Kostensicherheit und dem deutlichen geringen Risikopotential.

Von GPP wird empfohlen, für die Investitionsmaßnahme intern oder extern ein Projektcontrolling zu installieren, das eine Einhaltung des Investitionskostenbudgets und des Zeitrahmens sicherstellt und den Bauherrn bei den notwendigen Entscheidungen während der Bauphase unterstützt.

## **Restwert der bestehenden Badanlage**

Das Badgebäude 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 EUR (Jahres-Afa: rd. 255.000 EUR) enthalten. Das Anlagevermögen des Bades weist zum 31.12.2016 einen Bestand von 1.070.000 EUR aus (Jahres-Afa: rd. 76.000 EUR).

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

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

Mit dieser Vorlage geht es zunächst allein um die Grundsatzentscheidung zum Badneubau. Danach geht es mit der Detailarbeit - verbunden mit vielen Einzelbeschlüssen der zuständigen Gremien - weiter. Einerseits sind für den Neubau die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem ein Bebauungsplan entwickelt wird. Die Begleitung obliegt dem Bau- und Planungsausschuss. Unabhängig davon wird andererseits parallel eine Bürgerbeteiligung zum Neubauprojekt vorgeschlagen.

Dies gilt insbesondere für die Einbindung der heutigen Nutzergruppen des Bades (Schulschwimmen, DLRG, Sportvereine etc.).

Konkret geht es um folgende Planungsschritte:

**Phase 1 (bis Winter 2016/2017)**

- Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenplan
- Konkretisierung der Anforderungen an die neue Schwimmhalle und Beteiligung der Nutzergruppen (mit professioneller Moderation)

**Phase 2 (Frühjahr 2017 – Sommer 2017)**

- Bauleitplanung mit Erarbeitung eines Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung
- Erarbeitung der Auslobung zu einem Realisierungswettbewerb für die Schwimmhalle

**Phase 3 (Herbst 2017 – Winter 2017/2018)**

- Bauleitplanung mit Erarbeitung des Entwurfs
- Durchführung des Realisierungswettbewerbs Schwimmhalle

**Phase 4 (Frühjahr 2018 – Sommer 2018)**

- Offenlage und Beschluss des Bebauungsplans
- Beauftragung Bau der Schwimmhalle

Nach dieser vorläufigen Zeitplanung könnte ab Herbst 2018 – spätestens ab Frühjahr 2019 - mit dem Neubau gestartet werden. Die Fertigstellung ist dann Ende 2020 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 oben erklärten Zeitplanung muss auch die Projektfinanzierung geprüft und per Vorlage zur Abstimmung gestellt werden. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die BBG allein nicht die Möglichkeit hat, eine Fremdfinanzierung zu verträglichen Konditionen für das Neubauprojekt vereinbaren zu können. 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.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Begutachtung der Planungen des Büros geising + böker durch die Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH, Bremen