



SV/FD1/076/2024

Sitzungsvorlage

öffentlich

Beauftragung der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH mit der Entwicklung eines Allwetterbades (Arbeitstitel) - Planungsphase B + C

Federführend: FD 1 Organisation, Personal und Finanzen	Datum: Verfasser:	30.07.2024 Selker, Johannes
Produkt: 11104	Finanzverwaltung	
Datum	Gremium	
15.08.2024	Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft	
02.09.2024	Verwaltungsausschuss	
11.09.2024	Rat	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Diepholz erklärt die Phase „A“ der Planungsarbeiten für den Bau eines Allwetterbades als abgeschlossen.
2. Der Rat der Stadt Diepholz beauftragt die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH, die Planungen für das Allwetterbad in die Phase „B“ und „C“ zu überführen und alle erforderlichen Planungsleistungen in der HOAI-Leistungsphase für das Gesamtprojekt durchzuführen.
3. Sollten die Investitionskosten auf Grundlage einer detaillierten Kostenkalkulation (Kostenanschlag, LPH 6) den angesetzten Kostenrahmen deutlich (mehr als 20 %) überschreiten, wird dem Rat der Stadt Diepholz die Entscheidung über die Fortsetzung des Projekts zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sachverhalt:

In der Stadt Diepholz soll ganzjährig ein nachhaltiges Schwimm- und Bade-Angebot vorgehalten werden. Die bestehenden Bäder in Diepholz sind altersbedingt bautechnisch und betriebswirtschaftlich abgängig. Daher wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit eines Allwetterbades im Müntepark geprüft und als machbar eingestuft.

Im März 2023 wurde durch den Rat der Stadt Diepholz beschlossen die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH mit der Planung eines Allwetterbades (Arbeitstitel) am Standort des jetzigen Freibades im Müntepark zu beauftragen.

Die Projektentwicklung ist in drei Haupt-Phasen aufgliedert worden. Insbesondere sind die Planungsleistungen dahingehend zu beauftragen, dass das Gesamtprojekt nach den Leistungsphasen durch Beschluss der Stadt Diepholz gestoppt werden kann, mindestens jeweils im Anschluss der folgenden Phasen:

1. Stopp: nach Abschluss der Phase „A“, im Wesentlichen: HOAI-Leistungsphasen 1, 2, 3 (Entwurfsplanung), inkl. gutachterliche Ausarbeitungen für Genehmigungsplanung.

2. Stopp: nach Abschluss der Phase „B“, im Wesentlichen: HOAI-Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung).

3. Stopp: nach Abschluss der Phase „C“, im Wesentlichen: HOAI-Leistungsphasen 5, 6, 7 (Vergabevorschlag), wenn die Investitionskosten auf Grundlage einer detaillierten Kostenkalkulation den angesetzten Kostenrahmen deutlich (mehr als 20 %) überschreiten.

Zu den jeweiligen Phasen sind neben dem Planungsfortschritt auch die zugehörige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (GuV) in einer Entscheidungsvorlage vorzustellen.

Nachrücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro wird vorgeschlagen die Phasen „B“ und „C“ zusammenzufassen. Zum einen werden in der Phase „B“ die Kostenschätzungen nur unwesentlich weiter konkretisiert und zum anderen würde sich dadurch das Projekt zeitlich verzögern. Erst in der Leistungsphase 6 wird die Kostenberechnung, sprich die letzte Kostenschätzung auf Basis der konkreten Leistungsbeschreibung vor der Ausschreibung erstellt. Nach Auffassung des Planungsbüros ist dies der richtige Zeitpunkt um die geschätzten Kosten mit dem Kostenrahmen zu vergleichen und ggf. einen Stopp in den Projektverlauf einzufügen.

Die Planungsphase A ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden mittels einer Präsentation vorgestellt.

Einzugsbereich und Zielgruppen

Das Allwetterbad soll das Versorgungsgebiet der Stadtwerke und einen Umkreis von etwa 30 km bedienen. Geplant ist eine Ausstattung und Dimensionierung für etwa 130.000 Besuche pro Jahr, plus einer Steigerung von 20%. Die Interessen der Bürger, Vereine und Schulen wurden bereits 2023 abgefragt und sind in die Planungen eingeflossen.

Variantenbewertung

Im Arbeitskreis "Allwetterbad" wurden in sechs Sitzungen verschiedene Ausführungsvarianten diskutiert. Nach umfassender Bewertung der Funktionalität, Investitionskosten und prognostizierten Gesamtergebnisse über die Lebenserwartung des Bades wurde eine Vorzugsvariante entwickelt. Diese umfasst:

- 6 Innenbahnen inkl. 40% Hubboden
- 1m + 3 m Sprunganlagen (innen)
- Sommerbecken im Außenbereich
- Großrutsche mit Landebecken
- Lehrschwimm-/ Kursbecken
- Kinder-Planschbereich
- Gastro-Innenbereich mit Außenterrasse und Durchreiche in Richtung Müntepark

Vorteile des Allwetterbades

- Erhöhung der verlässlichen Öffnungszeiten um ca. 10% auf 4.050 Stunden/Jahr
- Ganzjährig nutzbare Wasserflächen
- Vergrößerung der Innenwasserflächen im Vergleich zum aktuellen Hallenbad
- Verbesserung der Nutzungsbedingungen für Vereine, Schulen und die Öffentlichkeit
- Optimierte Kursangebote und bessere Bewirtschaftung
- Integration in das bestehende Parkumfeld mit guter Erreichbarkeit

Nachteile

- Reduzierung der Freibadwasserfläche im Vergleich zum aktuellen Freibad

Weitere Planungen

Die Integration der erforderlichen Technik, Personalplanung, Prognosen der Besucherzahlen sowie eine detaillierte Entwicklung der Eintrittspreise für verschiedene Nutzergruppen sind geplant. Zur technischen Ausstattung des Gebäudes sind Photovoltaikanlagen und der Anschluss an die ökologische Nahwärmeversorgung geplant.

Investitionskosten

Die aktuellen Schätzkosten belaufen sich auf 22,5 Mio. €, Netto. Hier sind alle dem Neubau „Allwetterbad“ zugehörigen Investitions-Kosten (Herstellkosten) enthalten. Die Gesamtkosten betragen 25 Mio. € (Netto, zzgl. MwSt., inkl. Reserve (2,5 Mio. € = ca. 120 T€/ Jahr))

Die Stadt Diepholz finanziert das Projekt vollständig und stellt der Stadtwerke Huntetal GmbH das Kapital als Eigenkapital (zum Beispiel als Nachrangdarlehen) zur Verfügung.

Der Zinssatz für den Kommunalkredit beträgt derzeit ca. 3,5 % effektiv. Es wird von einem Finanzierungsbeginn ab 2026 mit einer Laufzeit von 35 Jahre ausgegangen. Dieser Zinssatz könnte allerdings noch geringer ausfallen, da aktuell davon ausgegangen wird, dass das Zinsniveau sinkt.

Es wurde eine detaillierte Planung für die Öffnungszeiten und den Personaleinsatz durchgeführt. Auch eine Hochrechnung der Betriebskosten wurde erstellt, die Energie, Chemikalien und Wasser auf Basis von Kennzahlen und Hochrechnungen unter Berücksichtigung der geplanten Technik, des Bauwerks und der Besucher berücksichtigt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Ein Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) für 2023 mit der geplanten GuV für 2027 wurde durchgeführt, wobei alle Betriebskosten und Einnahmen für das Jahr 2027 hochgerechnet und dann über die gesamte Laufzeit konstant gehalten wurden. Auf der Ausgabenseite sind Personal-, Betriebs-, Wartungs- und Energiekosten kalkuliert.

	IST 2023	PLAN 2027	PLAN 2027	1. Betriebsjahr 2027
	Bäder DH	Bäder DH	Allwetterbad Müntepark	Allwetterbad Müntepark
1. Umsatzerlöse	506.441,54	600.000,00	766.094,64	766.094,64
2. Aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.934,85	0,00	0,00	0,00
Summe betrieblicher Erträge	509.376,39	600.000,00	766.094,64	766.094,64
a) Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	424.657,60	438.417,60	358.602,87	358.602,87
b) Aufw. bezogene Leistungen	295.414,15	322.959,50	288.571,92	166.071,92
4. Materialaufwand	720.071,75	761.377,10	647.174,78	524.674,78
Rohgewinn	-210.695,36	-161.377,10	118.919,86	241.419,86
5. Personalaufwand	583.790,88	805.637,34	900.837,34	900.837,34
6. Abschreibungen	257.985,60	59.356,00	773.233,95	773.233,95
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	413.810,47	386.209,88	437.738,20	437.738,20
Summe betrieblicher Aufwendungen	1.975.658,70	2.012.580,33	2.758.984,27	2.636.484,27
Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit	-1.466.282,32	-1.412.580,33	-1.992.889,63	-1.870.389,63
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.073,46	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzerträge	1.073,46	0,00	0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36,13	34.295,00	437.500,00	875.000,00
Summe Finanzaufwendungen	36,13	34.295,00	437.500,00	875.000,00
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.465.244,98	-1.446.875,33	-2.430.389,63	-2.745.389,63
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Sonstige Steuern	12.102,52	14.495,19	13.870,95	13.623,20
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.477.347,50	-1.461.370,52	-2.444.260,58	-2.759.012,83
14. Vorteil-technisch wirtschaftl. Querverbund	443.204,25	438.411,16	733.278,17	827.703,85
15. Ergebnis Gesellschafter	-1.034.143,25	-1.022.959,36	-1.710.982,41	-1.931.308,98
Modernisierung Delfin/ FB Müntepark, ca. 25 Mio €, Tendenz				
		-1.765.473,13	-1.765.473,13	-1.976.723,13

Ein Vergleich der geplanten GuV für 2027 mit dem ersten Betriebsjahr zeigt zwei Unterschiede:

1. Die Zinsen werden im ersten Jahr nicht als Durchschnittswert, sondern als tatsächliche Zinsen berücksichtigt.
2. Die Aufwendungen für Reparaturen und Rückstellungen sinken aufgrund des Neubaus und der Gewährleistung.

In Summe ist allerdings festzustellen, dass im Vergleich das negative Ergebnis für Stadt Diepholz im Plan um ca. 900.000 € auf ca. 1,9 Mio. € steigen wird.

Kostenvergleich zur Modernisierung der bestehenden Bäder

In den Bestandskosten 2023 und Hochrechnung auf Plan 2027 (s. Tabelle) sind keine Modernisierungs- und Instandhaltungskosten für den Bestand enthalten.

Freibad Müntepark

Für eine umfassende Modernisierung auf Neubauniveau wäre, je nach Wasserflächen und Ausstattungsgrad, eine Investition in Höhe von 6 bis 13 Mio. € erforderlich (Grundlage der Kalkulation: 10 Mio. €)

Hallenbad Delfin

Für eine umfassende Modernisierung auf Neubauniveau, d. h. mit einem Austausch der Ausstattung, bei keiner wesentlichen Veränderung der Struktur (Wasserflächen), wären Investitionen in der Größenordnung von 15 bis 20 Mio. € erforderlich. Eine Alternative wäre ein Abriss und Neubau (Ähnlich Allwetterbad, ohne Außenanteil). Hierbei wären Kosten jenseits der 18 Mio. € zu erwarten. (Grundlage der Kalkulation: 15 Mio. €)

Im Ergebnis müsste im Fall einer Modernisierung der bestehenden Bäder bei einer Investition von 25 Mio. € kalkulatorisch von einem vergleichbaren Defizit ausgegangen werden. Zudem aber bei einer Sanierung ein deutlich höheres Risiko einer Kostensteigerung besteht und die Bausubstanz im Zweifel alt bleibt.

Planungskosten

Die Planungskosten werden zunächst von der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH getragen und als aktivierungsfähige Projektkosten der Maßnahme zugeordnet. Nach Fertigstellung und Aktivierung fließt die Abschreibung des Bades in die Jahresrechnung der Sparte Bäder ein. Bei einem Projektstopp sind die bis dahin aufgewandten Planungskosten von der Stadt Diepholz zu tragen.

Finanzierung:

Derzeit ist ein Verlustausgleich für den Betrieb des Hallenbades und des Freibades von rd. 1.030.000 € zu tragen. In Zukunft ist mit einem zusätzlichen Aufwand von etwa. 900.000 € für die Stadt Diepholz zurechnen.

In der Summe bedeutet das einen jährlichen Aufwand von rd. 1.930.000 € für die Stadt Diepholz im Bereich Schwimmbad.

Anlagen:

- Planung „Allwetterbad“

gez. Marré
Bürgermeister