

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20193495

Status: öffentlich

Datum: 11.11.2019

Verfasser/in: Herr Wiemann

Fachbereich: Amt für Finanzsteuerung

Bezeichnung der Vorlage:

Genehmigung von Beschlüssen der Gesellschafterversammlung der WasserWelten Bochum GmbH
hier: Neubau Freibad Werne

Beschlussvorschriften:

§ 113 Abs. 1 GO NRW

Beratungsfolge:

Gremien:

Ausschuss für Beteiligungen und Controlling

Sitzungstermin:

28.11.2019

Zuständigkeit:

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

04.12.2019

Vorberatung

Rat

12.12.2019

Entscheidung

Kurzübersicht:

In dieser Beschlussvorlage geht es um eine Investitionsentscheidung für den Neubau des Freibades in Werne.

Die Geschäftsführung der Wasserwelten Bochum GmbH hat eine Investitionsplanung für den Neubau des Freibades Werne vorgelegt, die Gegenstand der Beratung im Aufsichtsrat [der Holding für Versorgung und Verkehr GmbH Bochum] war. Der Aufsichtsrat hat darauf aufbauend eine Empfehlung an die Gesellschafterversammlung abgegeben. Der Rat der Stadt Bochum hat nun die Vertreterin in der Gesellschafterversammlung entsprechend anzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bochum stimmt dem folgenden Beschlussvorschlag zu:

- *Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung der WasserWelten Bochum GmbH der von der Geschäftsführung der WasserWelten Bochum GmbH vorgestellten Strategie für die Umsetzung der Investition in Werne zuzustimmen.*

- *Er empfiehlt für die Planungs- und Bauleistungen den Empfehlungen der Geschäftsführung zu folgen und ab HOAI Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung und Kostenberechnung“ über eine Ausschreibung einen geeigneten und erfahrenen „Totalübernehmer“ zu beauftragen.*
- *Weiterhin empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung der WasserWelten Bochum GmbH, die Geschäftsführung der WasserWelten Bochum GmbH zu ermächtigen, sämtliche zur Umsetzung dieses Beschlusses erforderlichen Verträge abzuschließen, Darlehen bis zur Höhe des Nettoinvestitionsvolumens für die Restinvestition nach Abriss in Höhe von bis zu 6.200.000 Euro aufzunehmen – sofern notwendig – sowie sämtliche zur Umsetzung dieses Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.*

Die Vertreter der Stadt Bochum in den beteiligten Unternehmen werden angewiesen, entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Begründung:

Hintergrund

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 10.09.2019 hat die Geschäftsführung der WasserWelten Bochum GmbH umfassend über die modifizierte Investitionsplanung für das Freibad Werne und die Strategie für die Umsetzung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat als ersten Schritt dem Abriss der Bestandsgebäude sowie der Grundlagenermittlung zur Vergabe der Planungs- und Bauleistung der Gebäude und der Technik zugestimmt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 10.09.2019 ergaben sich noch Fragen, die nachstehend beantwortet werden:

1. Nutzungsdauer und Abschreibung der Investition Freibad Werne

Abschreibungen wurden gemäß Wirtschaftlichkeitsrechnung (Anlage 1) betrachtet. Dabei wurde zum einen die Investition in Gebäude und der Abriss mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren und zum anderen die Investition in die Technik mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren bewertet. Ebenfalls wurde die Abschreibung der Restbuchwerte bis zum Jahr 2024 berücksichtigt.

Durch kontinuierliche Durchführung von Wartungs- und Prüfungsleistungen, welche sich im Materialaufwand widerspiegeln, können die angegebenen Nutzungsdauern eingehalten werden.

Auszugsweise, exemplarische Nutzungsdauern aus der AfA-Tabelle für Schwimm- und Heilbäder (Anlage 2):

<u>Ziff.</u>	<u>Anlagen gut</u>	<u>Nutzungsdauer</u>
1.1.2	Hallenbäder	50 Jahre
2.5	Grünanlagen	15 Jahre
4.3	Sprunganlagen	25 Jahre
4.6	Hubböden	25 Jahre
5.1.2	Edelstahlbecken	33 Jahre
6.1	Chlorgasanlagen	15 Jahre
6.3	Filteranlagen	33 Jahre
7.2	Wasserleitungen	33 Jahre
7.6	Lüftungsanlage	20 Jahre

2. Sind Kosten für Lärmschutz enthalten?

Alle gesetzlichen Vorgaben für Lärmschutz werden eingehalten und sind in der Investitionssumme eingepreist.

3. Wurden Solarthermie sowie eine Modulbauweise berücksichtigt?

Im Rahmen der Ausschreibung an einen „Totalübernehmer“ werden ergänzende, alternative Energieversorgungen sowie eine Modulbauweise Berücksichtigung finden.

4. Beheizung des Bades aus dem in der Nachbarschaft liegenden Abwasserhauptsammler

Eine Prüfung durch die Abteilung Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung der Stadtwerke Bochum hat ergeben, dass die Nutzung der Abwasserwärme aus dem in der Nachbarschaft liegenden Abwasserhauptsammler nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Zum einen sind die Durchmesser der Abwasserrohre zu gering und zum anderen fehlen die notwendigen Durchlaufmengen.

Vorhaben

Als zweiter Schritt soll die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen erfolgen. Diese umfasst den Neubau des Eingangsbäudes mit der notwendigen Freibadinfrastruktur (Kassenbereich, Personal- und Lagerräume, barrierefreie Umkleiden und Sanitärräume, Erste-Hilfe, Kiosk, Müllentsorgung, Stellplätze, etc.) und den Neubau der Technik mit Reduzierung der Wasserflächen im Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken sowie den Abriss des bereits stillgelegten Planschbeckens und des Umkleidetraktes. Mit der Stadt (Bauordnungsamt) hat es am 11.10.2019 zur Gesamthematik ein Vorgespräch gegeben. Dabei wurden seitens des Bauordnungsamtes keinerlei Bedenken sowohl gegen den Abriss, als auch gegen den Neubau geäußert. Eine entsprechende Abrissanzeige ist in Bearbeitung.

Auf Grund der bekannten Bodenverwerfungen auf dem Gelände der Liegenschaft des Freibades wurden Bodenbohrungen nach dem Ergebnis eines Fachgutachtens in Auftrag gegeben und werden zurzeit durchgeführt.

Die Geschäftsführung der WasserWelten Bochum beabsichtigt das Freibad Werne Mitte 2021 wieder in Betrieb gehen zu lassen. In einem von der Geschäftsführung präferierten Umsetzungsprozedere soll, auf Grund der allgemeinen Marktsituation im Bereich Bäderbau, das Investitionskonzept „Freibad Werne“ über eine vergabekonforme Ausschreibung in Richtung „Totalübernehmer“ ab Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung und Kostenberechnung“ umgesetzt werden. Nur dieses Verfahren sichert durch Vermeidung von Schnittstellen die Einhaltung des Kosten- und Zeitrahmens, so dass aus heutiger Sicht eine Wiedereröffnung des Freibades im Sommer 2021 möglich ist.

Hierzu wurden im Hinblick auf die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen des „Totalübernehmers“ Planskizzen und ein Raumprogramm entwickelt (Anlage 3).

Bestandteil der Ausschreibung wird auch eine mögliche Berücksichtigung einer „Modulbauweise“ sein. Insgesamt wird eine Kostengrenze von max. 6.700.000 Euro vorgegeben.

Für die Erstellung des Raum- und Funktionsprogrammes sowie unter Berücksichtigung einer Abstimmung mit den Nutzerbedarfsanforderungen wird es nach der Bürgerversammlung vom 09.09.2019 eine zweite Veranstaltung in einem kleineren Rahmen geben, um die Bürgerinnen und Bürger weiter einzubinden und Akzeptanz zu schaffen.

Folgende, bereits bekanntgegebene Prämissen bleiben davon weiter unberührt:

- das Angebot in Werne bleibt Freibad und Familienbad
- Neubau eines Eingangsgebäudes mit Funktionsinfrastruktur eines Freibades (u. a. Kassenbereich, Personal- und Lagerräume, barrierefreie Freibadumkleiden und Sanitärräume, Erste Hilfe, Müllentsorgung, Stellplätze, etc.)
- Generalsanierung Technik
- Reduzierung der zu großen Wasserflächen (3.150 m²)
 - Verkleinerung des 75m-Beckens auf ein 50m-Edelstahlbecken
 - Verkleinerung Nichtschwimmer-Becken von 50x30 m² auf 30x30 m² mit Attraktivierung und Integration eines Kinderbereiches
 - Wasserfläche nach Investition 2.050 m²
- Abriss des bereits stillgelegten Plansch-Beckens und des alten Umkleidetraktes

Als Kostenrahmen ergibt sich nach DIN 276 (Anlage 4) ein Investitionsvolumen von insgesamt max. 6.700.000. Euro:

○ Herrichten und Erschließen (KG 200)	ca.	500.000 Euro
○ Bauwerk – Baukonstruktion (KG 300)	ca.	3.010.000 Euro
○ Bauwerk – Technische Anlagen (KG 400)	ca.	1.550.000 Euro
○ Außenanlagen (KG 500)	ca.	1.100.000 Euro
○ Baunebenkosten (KG 700)	ca.	540.000 Euro
Summe inkl. Abriss	ca.	6.700.000 Euro
Summe nach Abriss	ca.	6.200.000 Euro

Geplante Zeitschiene

Der Beginn der Abrissarbeiten der Bestandsgebäude soll noch in 2019 erfolgen. Der Neubau ist dann nach Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen „Totalübernehmer“ ab Frühjahr 2020 vorgesehen. Die Baumaßnahme soll dann Mitte 2021 beendet sein.

Wirtschaftlichkeit

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investition Freibad Werne können der Anlage 1 entnommen werden.

Hierbei wurden als Basisprämissen verwendet:

- Vollständige Kapitalaufnahme in Höhe der Investitionssumme von 6,7 Mio. Euro
- Zinssatz i. H. v. 2,5 %
- Eintrittspreiserhöhungen ab 2022 jährlich i. H. v. 2,0 %
- Besuchersteigerungen jährlich i. H. v. 1,0 %
- Materialkostensteigerungen i. H. v. 2,0 %
- Personalkostensteigerungen i. H. v. 2,0 %

Durch die Investition sind unter den oben angegebenen Investitionsprämissen kontinuierlich steigende Umsatzerlöse zu verzeichnen. Gleichzeitig bleibt der Aufwand bis zum Jahr 2024 unter dem Niveau von 2018.

Ab dem Jahr 2025 übersteigt der Aufwand das Vor-Investitions-Niveau. Grund dafür sind jährlich steigende Kosten im Personal- sowie Materialaufwand von jeweils 2,0 %.

Das reine, operative Ergebnis EBITDA (ohne Zinsen, Steuern und AfA) verbessert sich durch die Investitionstätigkeit, unter der Prämisse steigender Besucherzahlen und Tarifsteigerungen.

Die Verschlechterung des EBIT ist darauf zurückzuführen, dass auf Grund der Investitionstätigkeit die Abschreibungen steigen. Ebenfalls werden die Restbuchwerte in Höhe von ca. 100 Tsd. Euro von Werne noch bis zum Jahr 2024 abgeschrieben.

Gleiches gilt für das Betriebsergebnis, mit dem Effekt, dass zusätzlich noch ein Zinsaufwand für die Kapitalaufnahme der Investition berücksichtigt wird.

Der Kostendeckungsgrad (ohne AfA und Zinsen) entwickelt sich unter den oben genannten Prämissen nach der Investition positiv, weshalb die Investition insgesamt als positiv eingeschätzt wird.

Die Verschlechterung des Kostendeckungsgrades (inkl. AfA und Zinsen) nach der Investitionstätigkeit ist das Resultat aus gestiegenen Abschreibungen und der Berücksichtigung des Zinsaufwandes durch die Aufnahme eines Darlehens in voller Höhe der Investition.

Ungeachtet der Wirtschaftlichkeit trägt die Investitionsmaßnahme „Neubau Freibad Werne“ maßgeblich zur Aufwertung des Quartierraumes Werne bei.

Empfehlung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Wasserwelten Bochum GmbH empfiehlt nach gesondert erfolgtem Abriss der Bestandsgebäude die Planungs- und Bauleistungen über einen „Totalübernehmer“ ab Leistungsphase 3 auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

- Anlage 1 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Anlage 2 AfA-Tabelle für Schwimm- und Heilbäder
- Anlage 3 Planskizzen und Raumprogramm
- Anlage 4 Kostenrahmen nach DIN 276