



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 29.09.2016				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: D II/053/2016	
Nr. 6 der TO					
Dez. II		Beigeordneter/Vorzimmer		Datum: 12.09.2016	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss		29.09.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Klutenseebad: Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

I. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die vorgestellten Informationen zur Kenntnis.

Aufgrund der enormen finanziellen Tragweite der Investition bei einer/einem Sanierung/Neubau des Hallenbades und unter Beachtung der finanziellen Auswirkungen in der mittelfristigen Finanzplanung durch die Realisierung von weiteren unaufschiebbaren, bzw. bereits beschlossenen Großprojekten (wie z. B. Leistungssporthalle, Umbau des Naturwissenschaftlichen Zentrums im Schulzentrum plus Errichtung einer 2-fach Turnhalle, und Maßnahmen der Regionale 2016, Stadtlandschaft incl. Marktplatzumgestaltung) ist die Entscheidung zum weiteren Vorgehen beim Hallenbad durch den Rat der Stadt Lüdinghausen bei den Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2017 zu treffen.

II. Rechtsgrundlage:

GO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Die zukünftige Entwicklung des Klutenseebades war schon mehrfach Gegenstand von Beratungen in den politischen Gremien der Stadt Lüdinghausen und auch der Gesellschafterversammlung der Badgesellschaft Lüdinghausen mbH.

So haben mit Beschlussfassung vom 12.03.2013 und 11.7.2013 die Gesellschafterversammlung der Badgesellschaft Lüdinghausen mbH sowie mit Beschlussfassung vom 11.7.2013 der Haupt- und Finanzausschuss und am 18.07.2013 der Rat der Stadt Lüdinghausen die Durchführung der Verfahren für die Vergabe sowie die Beauftragung von Projektsteuerungsleistungen sowie von Generalplanungsleistungen zunächst für die Leistungsphasen 1 und 2 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) beschlossen.

Diese Leistungen umfassen die Grundlagenermittlung (Lp 1) und Vorplanung (Lp 2) für die Varianten

- a) Sanierung des Hallenbades im IST-Zustand

- b) Sanierung des Hallenbades mit Optimierung von Nutzungsstrukturen
 c) Neubau eines Funktionsbades

Die Ergebnisse wurden in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und der Gesellschafterversammlung am 29.01.2015 und nachfolgend in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 07.05.2015 durch den Projektsteuerer agn niederberghaus + Partner, Ibbenbüren sowie dem Generalplaner Janßen, Bär und Partner, Bad Zwischenahn vorgestellt.

Mit Beschluss des HFA vom 12.11.2015 ist zur weiteren Planung zur Sanierung bzw. zum Neubau des Hallenbades eine Arbeitsgruppe bestehend aus Mitgliedern der Gesellschafterversammlung der Badgesellschaft Lüdinghausen mbH, Vertretern der Schwimmsport treibenden Vereine in Lüdinghausen (DLRG-Ortsgruppe Lüdinghausen e.V. und Behindertensportgemeinschaft e.V. Lüdinghausen) und Vertretern der Lüdinghauser Schulen gebildet worden. Am 13.02.2016 haben Mitglieder dieser Arbeitsgruppe sowie die im Stadtrat Lüdinghausen vertretenen Fraktionen und die Verwaltung an einer Besichtigung verschiedener Bäder teilgenommen.

Es wurden die folgenden Bäder besichtigt:

- Krandelbad Wildeshausen (Funktionsbad)
- Soestebad Cloppenburg (Freizeitbad)
- Nordbad Gütersloh (Funktionsbad)
- Lindenbad Halle (Funktionsbad)

Die bei der Besichtigungstour gewonnen Zahlen, Daten und Fakten wurden durch den Projektsteuerer agn-Projektsteuerung, Ibbenbüren, und die Verwaltung für jedes einzelne Bad aufbereitet und den Mitgliedern der Arbeitsgruppe, den weiteren Teilnehmern der Besichtigungstour sowie den Fraktionen mitgeteilt.

In einem nächsten Schritt wurde in zwei Workshop-Sitzungen der „Arbeitsgruppe Bad“ am 18.05.2016 und am 29.06.2016 der Meinungsbildungsprozess vorangetrieben, welche Anforderungen bei der Entscheidung zur Zukunft des Hallenbades in Lüdinghausen erfüllt sein müssen. In diesen Prozess waren auch die institutionellen Nutzer, wie Schulen und Schwimmsport treibende Vereine, eingebunden.

1.) Ergebnisse der Workshops der „Arbeitsgruppe Bad“ am 18.05.2016 und 29.06.2016:

Aus den beiden Workshops sind u.a. die folgenden Ergebnisse erarbeitet worden:

- Vermeidung von Schließzeiten
- Gesamtkosten der Maßnahme müssen finanzierbar bleiben
- Muss-Katalog:
 - o 25 m Becken mit 5 Bahnen
 - o Sprunganlagen (1m und 3 m)
 - o Kleinkinderbecken
 - o Lehrschwimmbecken mit Hubboden
- Kann-Katalog:
 - o Sauna
 - o Fitnessbereich
 - o Groß-Rutschenanlage (für die Schulen ist dies Bestandteil des Muss-Katalog)
 - o Multifunktionsraum
 - o Gastronomie
- Zielformulierung: Empfehlung: Neubau eines Funktionsbades auf der Basis des Muss-Katalogs unter dem Vorbehalt der Finanzierungsmöglichkeit

Der Betriebsführer, die Firma Aquapark Management GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, wird in der Sitzung die bisherige Entwicklung und die derzeitige Situation erläutern.

Sämtliche in den Workshops präsentierten Unterlagen und Protokolle sind der Vorlage als Anlagen beigefügt worden.

2.) Gesamtkosten der Maßnahmen inkl. Preissteigerung bis 2018

Zur Beurteilung der einzelnen Alternativen sind die finanziellen Auswirkungen, Nettoinvestitionskosten und der Kapitalwert über eine Laufzeit von 30 Jahren unter Beachtung der Umsatzprognosen, heranzuziehen.

Vertreter des Projektsteuerers agn-Projektsteuerung, Ibbenbüren und von Janßen, Bär und Partner aus Bad Zwischenahn werden die einzelnen Varianten nochmals erläutern und kommentieren.

Danach hat die Variante 2c Optimierung Bestandsbad inkl. Fitness, ohne Sauna und Gastronomie (Rückbau nur der bestehenden Sauna- und Restaurantflächen, Sanierung Fitness) den geringsten Kapitalwert und stellt die finanziell vorteilhafteste Variante dar.

Varianten	Investitions- kosten netto (inkl. Preissteige- rung bis 2018)	Kapitalwert über 30 Jahre unter Beachtung der Umsätze	Jährliche Betriebskosten (inkl. Personalkosten)
Variante 1a Neubau Freizeitbad (mit Sauna, Fitness- und Gastronomiebereich)	15.971.265 €	- 26.013.491 €	1.065.674 €
Variante 1b Neubau Funktionsbad (ohne Sauna, Fitness- und Gastronomiebereich)	10.868.201 €	Best Case - 22.510.627 € Worst Case - 23.893.977 €	724.725 € 781.673 €
Variante 2a Optimierung Bestandsbad (Sanierung der Bestandsbereiche, Rückbau der vorh. Restaurantflächen, Neubau eines Sauna-/ und Gastronomiebereiches)	10.893.171 €	- 24.294.964 €	1.073.612 €
Variante 2b Optimierung „light“ Bestandsbad (Rückbau der bestehenden Sauna-, Fitness- und Restaurantflächen = Reduzierung auf Funktionsband)	7.000.688 €	- 22.134.356 €	787.663 €
Variante 2c Optimierung Bestandsbad Inkl. Fitness, ohne Sauna und Gastronomie (Rückbau nur der bestehenden Sauna-	7.038.530 €	- 20.222.429 €	839.687 €

und Restaurantflächen, Sanierung Fitness)			
Variante 2d Optimierung Bestandsbad Inkl. Sauna und Gastronomie, ohne Fitness (Rückbau Therapiebereich, Umbau Fitnessbereich, Neubau Sauna-/ und Gastrobereich	10.763.435 €	- 25.018.652 €	953.521 €
Variante 3 Sanierung Bestandsbad (inkl. Sanierung aller bestehenden Sauna-, Fitness- und Restaurantflächen)	9.471.999 €	- 25.947.655 €	1.123.272 €

3.) Zeitlicher Ablauf für Planung und Realisierung

Bei der Entscheidung, wie sich das weitere Verfahren gestalten soll, ist der Ablaufplan für die Planung und Gestaltung des Hallenbades zu berücksichtigen:

- Entwurfsplanung: Leistungsphase 3
- Genehmigungsplanung: Leistungsphase 4
- Ausführungsplanung: Leistungsphase 5
- Ausschreibung/Vergabe Leistungsphase 6/7 16 Monate

- Bauausführung: Leistungsphase 8 20 Monate

In der Summe sind beginnend ab der Planung bis zum Ende der Bauausführung mindestens 36 Monate vorzusehen. Diese Planung gilt sowohl für die Sanierung als auch für einen Neubau.

4.) Weitere Großprojekte der Stadt Lüdinghausen in der mittelfristigen Finanzplanung mit finanziellen Auswirkungen

Bei der Entscheidung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Lüdinghausen weitere Großprojekte in der näheren Zukunft zu finanzieren hat, die die jeweiligen Haushalte belasten werden:

- Leistungssporthalle (Gesamtkosten für 2017 und 2018: 8,7 Mio €)
- Umbau des Naturwissenschaftlichen Zentrums im Schulzentrum plus Errichtung einer 2-fach Turnhalle (Gesamtkosten für 2017 und 2018: 5,5 – 6,0 Mio €)
- Regionale 2016, Stadtlandschaft incl. Marktplatzumgestaltung
- etc.

Da die Kosten für einen/eine Neubau/Sanierung eines Hallenbades zeitnah ebenfalls enorme finanzielle Mittel binden würden, ist es im Rahmen einer Gesamtabwägung unabdingbar, die finanziellen Auswirkungen dieser unaufschiebbaren, bzw. bereits beschlossenen Großprojekte bei den Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2017 und die Folgejahre zu berücksichtigen.

Weitere zu berücksichtigenden Aspekte sind aus Gründen von zu beachtenden Verträgen, Gerichtsverfahren, etc. im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung zu beraten.

Anlagen:

- Vorlagen und Protokoll der Arbeitsgruppe Bad vom 18.05.2016
- Vorlagen und Protokoll der Arbeitsgruppe Bad vom 29.06.2016