



| | | | | |
|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| Haupt- und Finanzausschuss / Badgesellschaft Lüdinghausen mbH am 23.11.2021 | | öffentlich | | |
| | | Vorlagen-Nr.: D II/141/2021 | | |
| Nr. 1 der TO | | Datum: 05.11.2021 | | |
| Dez. II | Beigeordneter/Vorzimmer | | | |
| FBL / stellv. FBL | FB Finanzen | Dezernat I / II | Der Bürgermeister | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium: | Datum: | TOP | Zuständigkeit | Bemerkungen: |
| Haupt- und Finanzausschuss / Badgesellschaft Lüdinghausen mbH | 23.11.2021 | | Kenntnisnahme | |

Beratungsgegenstand:

Vorgehen zur zukünftigen Entwicklung des Klutenseebades

I. Beschlussvorschlag:

Der HFA und die Gesellschafterversammlung der Badgesellschaft nehmen die vorgestellten Planungen zur Kenntnis.

II. Rechtsgrundlage:

- GO NRW
- Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse des Rates der Stadt

III. Sachverhalt:

1. Abschluß des Vergleiches

Nach jahrelangen Verhandlungen hat die Badgesellschaft Lüdinghausen beim Landgericht Ravensburg im Klageverfahren bezüglich des im Jahr 2005 erfolgten Umbaus und der Erweiterung des Klutenseebades einen Vergleich erzielen können.

Die Badgesellschaft hat demnach 1,9 Millionen Euro von der beklagten Baufirma erhalten. Zudem haben die streitenden Parteien anteilig die bisher angefallenen Gerichtskosten zu tragen. Da die Badgesellschaft Lüdinghausen diese als Kläger bereits in voller Höhe gezahlt hat, erfolgt dort eine zusätzliche Erstattung von Seiten des Beklagten in Höhe von 82.218,03 €. In diesem Endbetrag sind auch die von der Badgesellschaft Lüdinghausen zu entrichtenden Rechtsanwaltsgebühren aus den Vergleichsverhandlungen enthalten.

Damit ist nun möglich, den Fokus auf das nächste große Vorhaben in der Stadt zu legen und jetzt mit den Planungen für die Sanierung oder den Neubau des Klutenseebades zu beginnen.

2. Weiterhin Badbetrieb uneingeschränkt möglich

Nach dem Ende der jahrelangen Hängepartie der gerichtlichen Auseinandersetzung hat die Stadt Lüdinghausen nun wieder das Heft des Handelns in der Hand. Nunmehr sind Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen möglich, die vorher nicht möglich waren, weil ansonsten die Beweisstruktur für ein nachfolgendes Gerichtsverfahren verändert worden wäre und die Beweise nicht mehr verfügbar und greifbar gewesen wären.

Es wird aber ausdrücklich betont, dass aufgrund des derzeitigen Zustands des Klutenseebades, es nach Einschätzung der Verantwortlichen zur Zeit nicht zu befürchten ist, dass kurzfristig der Badbetrieb nicht mehr fortgeführt werden kann. Der derzeitige Zustand des Klutenseebades ist auf Grund der tadellosen Betriebsführung zufriedenstellend. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass auch kurzfristig Mängel auftreten können. Der Badbetreiber und die Stadt Lüdinghausen stellen, wie auch schon erfolgreich in der jüngsten Vergangenheit, durch eine ständige Wartung und Pflege, sowie die Durchführung von notwendigen Instandsetzungen sicher, dass der Badbetrieb uneingeschränkt weiter stattfinden kann.

Allerdings ist zu beachten, dass die weiteren Verfahrensschritte zur Entwicklung des Hallenbades aufgrund der umfangreichen Beteiligung von Interessengruppen, der besonderen planerischen Anforderungen an eine Spezialimmobilie und auch der finanziellen Belastung einen Zeitraum von fünf bis acht Jahren umfassen können. Aus diesem Grund möchte die Stadt Lüdinghausen schon möglichst frühzeitig in diesen Prozesse einsteigen und nicht unter einem ständigen zeitlichen Druck zu Entscheidungen gezwungen sein.

3. Weiteres Vorgehen:

Die weitere Entwicklung des Klutenseebades ist eines der herausragenden Projekte in Lüdinghausen und wird die politische Arbeit in den nächsten fünf bis acht Jahren begleiten. Dieses Vorhaben stellt einen sehr komplexen Planungsvorgang mit umfangreicher Dimension dar, der eine Vielzahl von miteinander abgestimmten und auch verzahnten Einzelschritten umfasst.

Die weitere Entwicklung des Klutenseebades ist aber auch die riesige Chance, eine attraktive Infrastruktureinrichtung, die die Funktion Lüdinghausens als Mittelzentrum unterstreicht, weiter zu entwickeln und zukunftssicher, auch unter Beteiligung der institutionellen Nutzer und der Bevölkerung von Lüdinghausen, zu gestalten.

Die Verwaltung möchte einen groben Fahrplan vorstellen und mit dieser Vorlage die Untersuchungsfelder auflisten, die bei einer Sanierung bzw. einem Neubau des Klutenseebades zu beachten sind.

Aus der Sicht der Verwaltung ergeben sich folgende einzelne Verfahrensschritte:

A) Nachfrage- und Bedarfsanalyse

In einem ersten Schritt sollte ab Frühjahr 2022 eine Nachfrage- und Bedarfsanalyse durchgeführt werden, die die Frage beleuchten soll: „Was für ein Bad brauchen wir in Lüdinghausen?“ Eine solche Analyse sollte unter Begleitung eines externen fachlich versierten Beratungsunternehmens mit spezieller Erfahrung im Segment „Bäderwesen“ durchgeführt werden.

Dieser Findungsprozess sollte neu gestartet werden, da sich in der jüngsten Vergangenheit Rahmendaten geändert haben, wie z.B. Ankündigung der Errichtung eines neuen Bades in Nordkirchen, Renovierung der Bäder in Dülmen, Senden und Werne, evtl. Bedarfe an präventiver, therapeutischer Wassergymnastik, aktualisiertes Besucherverhalten, aktualisierte Gästefragen, etc. .

Diese Untersuchung kann folgende Schritte umfassen:

- a. Analysephase
 - i. Kick-Off-Workshop
 - ii. Aufnahme und Einschätzung der Ist-Situation des Klutenseebades
 1. Räumlich-technische Voraussetzungen
 2. Organisatorische Gegebenheiten
 3. Betriebswirtschaftliche Gegebenheiten
 - iii. Standort- und Wettbewerbsanalyse
 1. Erreichbarkeit
 2. Einzugsgebiet
 3. Nachbarschaftsbebauung
 - iv. Markttrends und Entwicklungen
 - v. Nachfrageermittlung
 - vi. Multiplikatorengespräche
- b. Interpretation der ermittelten Erkenntnisse
 - i. Stärken / Chancen, Schwächen / Risiken
- c. Erarbeitung eines strategischen Zukunftskonzeptes
 - i. Zielgruppendefinition
 - ii. Betriebstyp/Kapazitätskonzept
 - iii. Zukünftige Angebots- und Preispolitik
 - iv. Organisationsabläufe
 - v. Personalbedarf
 - vi. Vermarktung
- d. Investitionskostenschätzung
- e. Wirtschaftlichkeitsvorschauberechnungen
- f. Handlungsempfehlung

B) Beurteilung des derzeitigen Zustandes der Bausubstanz

Parallel zur Durchführung der Nachfrage- und Bedarfsanalyse sollte im Jahr 2022 der Zustand der Bausubstanz beurteilt werden.

Bereits in den Jahren 2011, 2012 und 2013 erfolgten im Rahmen der Mängeluntersuchung und der möglichen Vorbereitung einer Klage gegen den Generalunternehmer eine Vielzahl von Untersuchungen der Bausubstanz. Eine erneute, aktualisierte Beurteilung des derzeitigen Zustands ist notwendig, damit die Frage erhellert werden kann, ob und wie eine Sanierung bzw. ein Neubau realisiert werden können. Nur bei einer Beurteilung des derzeitigen Status Quo ist eine Aussage für die zukünftige Gestaltung des Bades möglich. Hierzu sollen die bereits im Jahr 2011, 2012 und 2013 erfolgten Untersuchungen auf den aktuellen Stand „upgedatet“ werden.

Die Untersuchungen umfassten in 2011, 2012 und 2013 die folgenden Bereiche der Bausubstanz:

- a. Untersuchung der Stahlstützenfüße auf Korrosion
- b. Sichtkontrolle der Unterkonstruktion der Abhangdecke
- c. Untersuchung der Flachdachkonstruktion
- d. Begutachtung Feuchtigkeitsschäden im UG
- e. Begutachtung Feuchtigkeitsschäden im EG

- f. Begutachtung der aufgetretenen Mängel (Unterspülungen und Risse) im Bereich der Beckenköpfe (Beckenanschluss, um die Becken laufende Fliesen inkl. Überlauf-/Ablaufrinne)
- g. Gutachterliche Mängelanalyse im Bereich der Glas-Aluminium-Fassadenkonstruktion
- h. Statische Beurteilung
 - i. Stahlbetonkonstruktion Keller
 - ii. Konstruktion Dach Schwimmhalle

Zudem sollten ergänzend die folgenden Bereiche ebenfalls betrachtet werden:

- a. Filtertechnik
- b. Lüftungstechnik
- c. Wasseraufbereitung

Auch bei diesen Bereichen sollte eine Betrachtung des baulichen Status Quo erfolgen, um eine Aussage zu einer möglichen Sanierung bzw. eines Neubaus zu erhalten.

C) Beauftragung eines Projektsteuerers

Aufgrund der Komplexität und der finanziellen Auswirkungen des Bauprojektes sollte anschließend ein Projektsteuerer zum Einsatz kommen. Dies ist gerade deshalb notwendig, da der Bau eines Hallenbades die Errichtung einer besonderen Spezialimmobilie darstellt, bei der aufgrund der besonderen Funktionalität des Baukörpers dezidierte Erfahrungen, Kompetenzen und auch Kapazitäten notwendig sind. Neben der besonderen technischen Expertise erfordert dies zudem das Zusammenwirken von wirtschaftlichem und rechtlichem Knowhow.

Die Beauftragung des Projektsteuerers wird erst nach Abschluss der Phase a) Nachfrage- und Bedarfsanalyse und b) Beurteilung des derzeitigen Zustandes der Bausubstanz erforderlich.

Der Projektsteuerer übernimmt die Aufgaben, die sonst dem Bauherrn zufallen, und agiert im Grunde als dessen Vertreter.

Er soll vor allem sicherstellen, dass die Projektziele erreicht werden:

- dass die Kosten im Rahmen bleiben,
- der geplante Fertigstellungstermin eingehalten wird und
- die vorgegebenen Qualitäten stimmen.

Die Projektsteuerung ist somit keine Leistung, die ein Architekt neben der Planung zusätzlich übernehmen kann, zumindest nicht im selben Projekt und in den selben Leistungsphasen – schließlich kann er seine eigene Arbeit nicht unabhängig kontrollieren. Wer plant, steuert nicht!

Der Projektsteuerer wird dazu den Auftraggeber laufend über die Projektabwicklung informieren und notwendige Entscheidungen rechtzeitig einfordern. Das ist der Hauptunterschied zwischen Bauherrn und Projektsteuerer: Ersterer trägt weiterhin die Verantwortung, letzterer ist „nur“ Manager und Controller. Im besten Fall sorgt dieses Management nicht für unnötige Bürokratie, sondern für eine lösungsorientierte Zusammenarbeit aller Akteure.

Die Aufgaben des Projektsteuerers umfassen die folgenden Tätigkeiten:

- Handlungsbereiche A –E AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.)
- Projektstufen 1-5

Die folgenden Handlungsbereiche werden vom Projektsteuerer abgedeckt

- A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
- B Qualitäten und Quantitäten
- C Kosten und Finanzierung

D Termine, Kapazitäten und Logistik
E Verträge und Versicherungen

Dabei umfassen die Arbeiten die folgenden Projektstufen

1. Projektvorbereitung
2. Planung
3. Ausführungsvorbereitung
4. Ausführung
5. Projektabschluss

D) Beauftragung eines Projektgeneralplaners

Der Generalplaner ist grundsätzlich für alles zuständig, was zur Planung und zum Bau des Hallenbades erforderlich ist. Hierzu gehören die Erstellung der kompletten Entwurfs-, Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung inklusive der Erstellung von Kostenschätzungen und –berechnungen.

Die Aufgaben des Projektgeneralplaners umfassen die folgenden Tätigkeiten:

- Neubau oder Sanierung des Klutenseebades
- Gebäude und Innenräume Lph 1 -9
- Technische Ausrüstung Lph 1-9
- Tragwerksplanung Lph 1-9
- (möglich ist eine stufenweise Beauftragung)

- Phase 1: Grundlagenermittlung
- Phase 2: Vorplanung
- Phase 3: Entwurfsplanung
- Phase 4: Genehmigungsplanung
- Phase 5: Ausführungsplanung
- Phase 6: Vorbereitung der Vergabe
- Phase 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- Phase 8: Objektüberwachung
- Phase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Auch diese Beauftragung wird erst nach Abschluss der Phase a) Nachfrage- und Bedarfsanalyse und b) Beurteilung des derzeitigen Zustandes der Bausubstanz erforderlich werden.

Bisher waren als Projektsteuerer agn niederberghaus + Partner, Ibbenbüren, sowie als Generalplaner Janßen + Bär + Partner, Bad Zwischenahn, beauftragt worden. Diese Aufträge sind mittlerweile ausgelaufen.

E) Festlegung der Eigenschaft der Bauherrenfunktion

Die Bauherrenfunktion bei der Sanierung oder beim Neubau des Bades zu übernehmen, können durch die Badgesellschaft Lüdinghausen mbh, die Stadt Lüdinghausen oder auch durch neue Beteiligungsformen, wie z.B. Stadtwerke oder eine Anstalt öffentlichen Rechts wahrgenommen werden.

a. **Badgesellschaft Lüdinghausen mbh**

| Vorteile | Nachteile |
|---|-----------|
| Ständige Einbindung und Beteiligung der | |

| | |
|--|--|
| Gesellschafterversammlung der Badgesellschaft bei sämtlichen Auftragsvergaben | |
| Ein besonderes politisches Gremien (Gesellschafterversammlung der Badgesellschaft) ist ausschließlich für dieses herausragende Projekt zuständig. | |
| Separates Abbilden der Kosten im Wirtschaftsplan und Investitionsplan der Badgesellschaft → Kosten des Badbetriebes werden gesondert betrachtet | |
| Unter Hinzunahme des Haushaltes der Stadt Lüdinghausen ist eine mittelfristige ganzheitliche Beurteilung der gesamten Investitionen der Stadt Lüdinghausen gewährleistet. | |
| Generierung der steuerrechtlichen Vorteile | |
| Bereits in der Vergangenheit wurden die Rechnungen für Untersuchung der Bausubstanz, Lebenszyklusanalyse, Brandschutz, Projektsteuerer und Generalplaner bei der Badgesellschaft abgebildet. | |

b. Stadt Lüdinghausen

| Vorteile | Nachteile |
|---|---|
| Ständige Einbindung und Beteiligung der politischen Gremien bei sämtlichen Auftragsvergaben | Zusätzlicher zeitlicher und finanzieller Aufwand bei der Auflösung der Badgesellschaft Lüdinghausen mbh |
| Vollständiges Abbilden der Kosten im Haushalt der Stadt Lüdinghausen -> damit mittelfristige ganzheitliche Beurteilung der gesamten Investitionen der Stadt Lüdinghausen | |
| Generierung der steuerrechtlichen Vorteile aufgrund von § 2b UStG | |

c. Andere Beteiligungsformen wie Stadtwerke, Anstalt öffentlichen Rechts, etc.

| Vorteile | Nachteile |
|---|--|
| Ständige Einbindung und Beteiligung der Vertreterversammlung der jeweiligen Einrichtung bei sämtlichen Auftragsvergaben | Keine ständige Einbindung und Beteiligung der politischen Gremien bei sämtlichen Auftragsvergaben → nachrichtliche Mitteilung an Politik |
| Separates Abbilden der Kosten im Wirtschaftsplan und Investitionsplan der jeweiligen Einrichtung | Zusätzlicher Aufwand bei der Installierung der neuen Beteiligungsform und bei der Auflösung der Badgesellschaft |
| Generierung der steuerrechtlichen Vorteile | |

Die Verwaltung hatte bereits in der Vergangenheit die Kosten für die Untersuchung der Bausubstanz, Lebenszyklusanalyse, Brandschutz, Projektsteuerer und Generalplaner in der GuV und der Bilanz der Badgesellschaft Lüdinghausen abgebildet.

Für eine Änderung der bisherigen Vorgehensweise bei der Erarbeitung der weiteren Entwicklung des Klutenseebades sprechen weder steuerrechtliche, finanzielle Gründe noch sind Gründe einer besseren Partizipation und Einbindung der Entscheidungsträger erkennbar. Im Ergebnis wird daher eine Fortführung des bisherigen Verfahrens in der Form der Auftragsvergaben durch die Badgesellschaft Lüdinghausen favorisiert.

F) Umgang mit den vereinnahmten 1,9 Mio aus dem Vergleichsverfahren und den erstatteten Gerichtskosten in Höhe 82.218,03 €.

Die Badgesellschaft hat im Rahmen des erfolgten Vergleichs 1,9 Millionen Euro erhalten. Zudem haben die streitenden Parteien anteilig die bisher angefallenen Gerichtskosten zu tragen. Da die Badgesellschaft Lüdinghausen diese als Kläger bereits in voller Höhe gezahlt hat, erfolgt dort eine zusätzliche Erstattung von Seiten des Beklagten in Höhe von 82.218,03 €.

Bereits im Jahr 2022 werden die ersten Beratungen und Untersuchungen zur weiteren Entwicklung des Klutenseebades stattfinden. Die hierdurch zukünftig entstehenden Aufwendungen für die Nachfrage- und Bedarfsanalyse sowie die Untersuchung der baulichen Substanz des Klutenseebades sollen aus diesen Einnahmen des Vergleichs vor dem Landgericht Ravensburg vom 02.08.2021 bestritten werden. Gleiches soll mit den dann folgenden Beauftragungen für den Projektsteuerer und Projektplaner gelten.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die im Vergleich vereinnahmten Mittel zunächst ausschließlich für die weitere Entwicklung des Klutenseebades verwendet werden sollen. Sollten zukünftig, aufgrund des dann erfolgenden Baufortschrittes, diese finanziellen Mittel aufgezehrt sein, würde die durch die Stadt Lüdinghausen an die Badgesellschaft Lüdinghausen jährlich zu zahlende Kapitaleinlage, die dann erforderlichen und im Wirtschafts- und Investitionsplan der Badgesellschaft aufgeführten Maßnahmen und Kosten abdecken.

| Schritte | Kostenträger | Auftraggeber | Volumen | Verwendung |
|-----------------|---|------------------------------|--|---|
| 1 | Badgesellschaft Lüdinghausen | Badgesellschaft Lüdinghausen | Bis zu 1,982 Mio | Aufträge für die zukünftige Entwicklung des Klutenseebades |
| 2 | Badgesellschaft Lüdinghausen | Badgesellschaft Lüdinghausen | Guthaben von 1,982 Mio aufgezehrt → Abbilden der Zahlungsströme in der GuV der Badgesellschaft | Aufträge für die zukünftige Entwicklung des Klutenseebades |
| 3 | Stadt Lüdinghausen → Kapitaleinlage zu Gunsten der Badgesellschaft | Badgesellschaft Lüdinghausen | Kapitaleinlage in Höhe der laufenden betrieblichen Aufwendungen zuzüglich der Planungen im Wirtschafts- und Investitionsplan der Badgesellschaft | Weitere Aufträge für die zukünftige Entwicklung des Klutenseebades bis zur Fertigstellung |

Daher wird die Kapitaleinlage 2022, über die der Rat am 16.12.2021 beschließen wird, nur die Aufwendungen aus dem laufenden Badbetrieb (wie schon in den Vorjahren) und keine Aufwendungen für die zukünftige Entwicklung des Klutenseebades abdecken.

G) Förderprogramme für Sanierung und Neubau des Klutenseebades

In der Vergangenheit sind wiederholt Förderprogramme von Bund und Land für Sanierung und Neubau von Bädern aufgelegt worden.

Beispielhaft genannt ist das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereich Sport, Jugend und Kultur" aus dem Jahr 2020:

Hierdurch standen 600 Mio. Euro für die Sanierung kommunaler Infrastruktur zur Verfügung. Mit dem Nachtrag zum Bundeshaushalt 2020 hat der Bundestag weitere 600 Millionen Euro für das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereich Sport, Jugend und Kultur" (SJK) zur Verfügung gestellt.

Um dem Investitionsstau bei der Sanierung kommunaler Infrastruktur zu begegnen, hatte der Deutsche Bundestag die Mittel für das SJK-Programm aufgestockt. Der Bundeszuschuss soll zwischen 0,5 und 3 Millionen Euro pro Projekt liegen.

Gefördert wurden investive Projekte mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung. Auch die Wirkung der Projekte für den gesellschaftlichen Zusammenhalt sowie die soziale Integration in der Kommune und die Stadt(teil)entwicklungspolitik spielten eine Rolle. Die Projekte sollten darüber hinaus einen Beitrag zum Klimaschutz aufweisen und über ein überdurchschnittliches Investitionsvolumen oder hohes Innovationspotenzial verfügen.

Die Mittel kamen in zwei Tranchen zum Einsatz: Einmal hatte der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages im September 2020 Projekte mit einem Bundeszuschuss von insgesamt 200 Millionen Euro auf Basis der Interessenbekundungen zum Projektauftrag 2018 für eine Förderung beschlossen. Weitere 400 Millionen Euro standen für den Projektauftrag 2020 zur Verfügung.

Durch das vorstehende Beispiel aus dem Jahr 2020 wird verdeutlicht, dass es Förderprogramme sowohl des Bundes und des Landes gibt, die einen nicht unerheblichen Zuschuss zur Sanierung bzw. zum Neubau von Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend und Kultur eröffnen. Bei den weiteren Planungen ist stetig die Veröffentlichung von Förderprogrammen zu beachten und beim weiteren Fortgang zu berücksichtigen. Ebenfalls ist beim Fortgang des Verfahrens zu beachten, dass die Entwicklung der weiteren Zukunft des Klutenseebades nur einen bestimmten begrenzten Verfahrensstand erreicht haben darf, damit nicht der Tatbestand des vorzeitigen, förderschädlichen Maßnahmenbeginns erreicht ist.

H) Zeitplan

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, einen dezidierten Zeitplan vorzulegen.

Allenfalls ist die Aussage zu treffen, dass im Frühjahr 2022 die Verfahrensschritte

- a) Nachfrage- und Bedarfsanalyse und
- b) Beurteilung des derzeitigen Zustandes der Bausubstanz

gestartet werden sollen.

Eine weitergehende, seriöse, detaillierte Zeitplanung kann erst bei der Aufnahme der nächsten Schritte, der Arbeit des Projektsteuerers und des Generalplaners erfolgen. Grob gesagt, wird dieses Projekt sicherlich einen Zeitraum von fünf bis acht Jahre umfassen.