

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/044

Stadtwerke

Federführung: Hedderich, Mark
Telefon: +49 7021 502-533

AZ:
Datum: 12.03.2021

Neubau eines Hallenbads
- Vorschlag zum weiteren Vorgehen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Luftbild Standortentscheidung (ö)
Anlage 2 - Übersicht Standard Kirchheimer Bedarf (ö)

BEZUG

- „Standortentscheidung neues Hallenbad“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 19.12.2012 (§ 149 ö, Sitzungsvorlage 188/12/GR)
- „Neubau Hallenbad – Beauftragung Projektgruppe und Start Planungsverfahren“ in der gemeinsamen Sitzung des FI-VA und des TA-UA vom 04.11.2014 (§ 69 FI-VA/§ 59 TA-UA nö, Sitzungsvorlage 099/14/GR)
- „Bäderkooperation Hallenbad Dettingen“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 14.12.2021 (§ 167 ö, Sitzungsvorlage 143/16/GR)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: STW

Mitzeichnung von: 110, 210, 220, 230, 340, BM, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

- Es werden Sportstätten in bedarfsgerechtem Umfang bereitgestellt.
- Das Sport- und Gesundheitsangebot der Stadt Kirchheim unter Teck bietet attraktive Angebote für alle Altersgruppen.

Leistungsziel 5:

- Den Kirchheimer Vereinen, Schulen sowie der Öffentlichkeit steht ein Hallenbad zur Nutzung zur Verfügung.

Maßnahmen 5.01 und 5.02:

- Beendigung der Kooperation mit dem Hallenbad Dettingen zum 31.12.2030.
- Einrichtung einer Planungsgruppe für ein Kirchheimer Hallenbad ab dem Jahr 2024/2025

Maßnahme in der Strategischen Ausrichtung der Stadtwerke:

- Betriebszweig Bäder Einzelmaßnahme 1.2. „Betrieb und Bau eines Hallenbads“

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Veranschlagung erfolgt in den nächsten Jahren in Höhe einer noch nicht feststehenden Summe, voraussichtlich im Rahmen von 15 bis 25 Millionen Euro, in Abhängigkeit von Zeitpunkt und Standard. Für die Kalkulation der Abschreibungen wird eine Investition von 18 Millionen Euro angenommen. Es werden Bruttokosten angenommen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Für die jährlichen Abschreibungen und Kosten für den laufenden Betrieb wird es erhöhte Aufwendungen geben. Eine genaue Aussage kann erst nach der Ermittlung der Kosten für den Bau und den Betrieb gemacht werden.

In der Folge wird ein jährlicher Abmangel für das Freibad und Hallenbad (Basis 18 Millionen Euro Investitionskosten) in Höhe von circa 2,5 bis 3,0 Millionen Euro erwartet.

ANTRAG

1. Auftrag an die Verwaltung, die vom Gemeinderat 2012 getroffene Standortentscheidung vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnisse aus der Sportentwicklungsplanung zu überprüfen und dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.
2. Zustimmung zur Beauftragung einer Bedarfsanalyse zur Festlegung des Standards.
3. Auftrag an die Verwaltung, einen Vorschlag zur Projektrealisierung zu erarbeiten (Bildung Bauausschuss/Projektgruppe, Projektstrukturplan, Wettbewerb, Zeitplan).
4. Auftrag an die Verwaltung, Gespräche mit umliegenden Kommunen zur Kostenbeteiligung zu führen und einen Vorschlag für die Deckung der Kosten des laufenden Betriebs und des Abmangels vorzulegen.

ZUSAMMENFASSUNG

Bereits im Jahr 2011 wurde das in die Jahre gekommene Hallenbad in Kirchheim unter Teck aufgrund baulicher Mängel geschlossen. Seitdem besteht ein interkommunaler Nutzungsvertrag, in dem die Stadt Kirchheim unter Teck von der Gemeinde Dettingen Schwimmstunden im Hallenbad Dettingen einkauft.

In der Vergangenheit wurden mehrfach vielfältige Vorstudien durch Fachplaner erstellt und verschiedene Beschlüsse in Bezug auf Standort, Standard und Zeitschiene durch den Gemeinderat getroffen. Die Verwaltung wurden von der Verwaltungsspitze beauftragt, erste Überlegungen zu einer Projektstruktur mit dem Ziel eines Neubaus eines Hallenbads in Kirchheim unter Teck anzustellen.

Zur Organisation des weiteren Vorgehens ist die Festlegung einiger Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat notwendig. Die bisher gefassten Beschlüsse zu den Fragen des Standortes, des Standards und der Zeitschiene sind aufgrund der verstrichenen Zeit nochmals zu bewerten.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Standort:

Im Rahmen einer mehrstufigen Untersuchung im Jahr 2012 wurden aus ursprünglich 17 Standorten aufgrund ihrer bau- und planungsrechtlichen Situation, Grundstückseigentum, Innenstadtnähe, etc. zwei Standorte ermittelt, die sich für ein neues Hallenbad eignen würden. Die Verwaltung hat die beiden Standorte, das Freibad und das ehemalige Güterbahnhofsareal, einer detaillierten Analyse unter Abwägung möglicher Synergieeffekte (u.a. räumliche, technische und personelle Synergie) unterzogen.

Am 19.12.2012 wurde die Standortentscheidung einstimmig zum Bau eines neuen Hallenbades zugunsten des „Standort Freibad“ vom Gemeinderat entschieden (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/044).

Da die Sportentwicklungsplanung schon jetzt aufzeigt, dass der Bau einer Sporthalle im Stadtzentrum notwendig ist, könnte ein gemeinsamer Standort für beide Sportstätten, also ein gemeinsamer Neubau Hallenbad und Sporthalle in Innenstadtnähe, eine weitere Option darstellen. Ebenso müssten mögliche Synergieeffekte untersucht werden. In Bezug auf eine mögliche Standortanalyse wären der Parkplatz des Schlossgymnasiums und das Grundstück zwischen Bundesstraße 297 und der Lindach als mögliche Standorte zu berücksichtigen.

Ebenso soll das Güterbahnhofsareal nochmal in die Überlegungen mit einbezogen werden, da dort ggf. im Zusammenhang mit dem Bau einer Sporthalle, die über Investoren finanziert werden könnte, ein Hallenbad entstehen könnte.

Ebenso müssten mögliche Synergieeffekte in Bezug auf eine gemeinsame Gebäudehülle und Gebäudetechnik untersucht werden. Eine neue Standortanalyse unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Sportentwicklungsplanung dauert nach Einschätzung der Verwaltung circa ein Jahr. Sollte ein neuer Standort gefunden werden müssen, ist derzeit eine Einschätzung der städtebaulichen und den damit verbundenen rechtlichen Anforderungen (Bauleitplanung/ B-Planverfahren) sowie der daraus resultierenden Zeitdauer nicht einschätzbar.

Standard:

Im Anschluss zur Standortfestlegung im Jahr 2012, wurde eine Studie zur Variantenuntersuchung und Wirtschaftlichkeitsvorschau für ein neues Hallenbad beim Büro GMF (Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & CO. KG) in Auftrag gegeben. Zudem wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt und tiefergehende Untersuchungen veranlasst. Das Ergebnis der Variantenuntersuchung, inklusive oberflächlicher Bedarfsanalyse, war die Entwicklung eines Raumprogramms nach dem „Kirchheimer Bedarf“. Um den Kostenrahmen zu reduzieren, wurde die Brutto-Grundfläche (BGF) des Hallenbads verkleinert und die Becken entsprechend angepasst.

Die Variante „Kirchheimer Bedarf“ mit reduziertem Raumprogramm lässt sich wie folgt beschreiben:

- 25 Meter- Schwimmsportbecken mit 5 Bahnen,
- Kombibecken als Lehrschwimmbecken,
- Kleinkindbecken

Der Variantenvergleich „Kirchheimer Bedarf“ mit reduziertem Raumprogramm ist in Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/044 dargestellt. Auf Grundlage der Sitzungsvorlage im TA-UA vom November 2014 erging keine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat.

Die Stadtwerke empfehlen die Durchführung einer detaillierten Bedarfsanalyse und Neuaufstellung des Raumprogramms, da die Ergebnisse der Studie aus 2014, unter Umständen, nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Das Raumprogramm muss den Ergebnissen der aktualisierten Bedarfsanalyse entsprechend angepasst werden. Des Weiteren sollte die Integration eines Kiosks wirtschaftlich untersucht bzw. berücksichtigt werden. Die Bedarfsanalyse könnte im Rahmen der Sportentwicklungsplanung der Abteilung Bildung durchgeführt werden.

Bisherige Zeitschiene/weiteres Vorgehen:

Mit dem Beschluss des Gemeinderats von Dezember 2016 wurde die Bäderkooperation mit der Gemeinde Dettingen bis zum 31.12.2030 verlängert. Der bestehende interkommunale Nutzungsvertrag, in dem die Stadt Kirchheim unter Teck Schwimmstunden im Hallenbad Dettingen einkauft, um die Aufrechterhaltung von ganzjähriger Badekapazität für Schul- und Vereinsschwimmen zu gewährleisten, wurde entsprechend aktualisiert. Die Bäderkooperation ist demnach die nächsten circa neun Jahre gültig.

Sollte bereits 2021 die Planung eines Hallenbadneubaus in Kirchheim unter Teck weiterverfolgt werden, rechnen die Stadtwerke mit einer frühestmöglichen Inbetriebnahme im Zeithorizont von 2027/2028 und damit rechtzeitig vor Auslaufen der Kooperation.

Die Verwaltung empfiehlt, als Zwischenziel die Planung zunächst bis zu einem festgelegten Planungsstand (z.B. Entwurf/Leistungsphase 3 mit Kostenberechnung) fortzuführen und vorzubereiten.

Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass ein Antrag auf Förderung ohne großen Mehraufwand eingereicht werden kann, sollte in den kommenden Jahren ein Förderprogramm bezüglich Frei- bzw. Hallenbädern veröffentlicht werden. So können gegebenenfalls erhebliche Fördersummen erreicht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, schlägt die Verwaltung in einem nächsten Schritt die Bildung zweier Projektgruppen vor.

Es ist eine verwaltungsinterne Projektgruppe notwendig, welche die Struktur und die jeweiligen Projektschritte plant. Die verwaltungsinterne Projektgruppe sollte aus Vertretern der folgenden Organisationseinheiten bestehen:

- Verwaltungsspitze
- Stadtwerke
- Bildung
- Finanzen
- Bauverwaltung
- Hochbau
- Stadtplanung
- Grünflächen

Die verwaltungsinterne Projektgruppe erarbeitet Vorschläge bzw. Rahmenbedingungen zu einzelnen Arbeitspaketen und präsentiert diese Bedingungen einem baubegleitenden Ausschuss. Der Bauausschuss ist ein projektbegleitendes, beratendes Gremium, das die Planung mit den Interessen der Öffentlichkeit zusammenführt.

Der Bauausschuss sollte folgende Mitglieder beinhalten:

- Verwaltungsspitze,
- Stadtwerke,
- Vertreter des Gemeinderats (1 Vertreter pro Fraktion/Gruppierung),
- Vertreter aus Schulen und Vereinen,
- Vertreter der Bürgerschaft

Die weiteren Schritte werden in Abhängigkeit der getroffenen Beschlüssen aus dieser Sitzungsvorlage erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird ein Projektstrukturplan erstellt.

Kosten:

Der Neubau eines Hallenbads beläuft sich auf einen Investitionsrahmen in Höhe von 15 bis 25 Millionen Euro. Die Höhe der Investition ist abhängig von den Parametern Standort, Standard und der Zeitschiene und kann demnach noch nicht genauer festgelegt werden. Zur Berechnung des jährlichen Abmangels wird zum heutigen Zeitpunkt von einer Investition in Höhe von 18 Millionen Euro ausgegangen.

- Abmangel Freibad:

Der jährliche Abmangel, inklusive Abschreibungen, des bestehenden Freibads beträgt circa 1 Million Euro.

- Abmangel Hallenbad Kirchheim unter Teck:

Der jährliche Abmangel, inklusive Abschreibungen, eines neuen Hallenbads wird sich unter den gegebenen Annahmen im Rahmen von 1,5 bis 2,0 Millionen Euro bewegen.

Damit ergibt sich ein Abmangel für den Bau des Hallenbades in Höhe von 2,5- 3,0 Mio. €

Bei einer Inbetriebnahme des Hallenbads vor dem 31.12.2030 wäre für jedes Jahr der frühzeitigen Inbetriebnahme ein zusätzlicher Abmangel für das Hallenbad Dettingen von voraussichtlich 435.000 Euro aufzubringen.

Finanzierung:

Zur Finanzierung der Investitionskosten von ca. 18 Millionen Euro (brutto) schlagen die Stadtwerke vor, maximal 50 Prozent der Kosten selbst beziehungsweise kreditfinanziert zu tragen. Die restlichen 50 Prozent der Herstellungskosten erhalten die Stadtwerke dann bei vorhandenen finanziellen Ressourcen als Kapitalzuführung durch die Stadt. Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass die Eigenkapitalquote der Stadtwerke und damit der Spielraum zum Ausbau der anderen Geschäftsfelder nahezu unverändert bzw. erhalten bleiben.

Aufgrund des hohen Liquiditätsbestandes in 2019 und den drohenden Negativzinsen wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, für die Finanzierung des Hallenbades „Geld zurückzulegen“. Konkret war vorgesehen, einen Bausparvertrag (Bausparsumme 5 Millionen Euro, Einlage 2 Millionen Euro) abzuschließen und weitere Gelder über die Gewährung eines Trägerdarlehens an die EnKi (8 Millionen Euro, Laufzeit 31.12.2021) zu reservieren. Mit Beginn der Pandemie hat sich die finanzielle Lage der Kommune verändert. Die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind bis heute nicht vorherzusehen. Eine langfristige Anlage in einen Bausparvertrag war wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Deshalb wurden Darlehen an die Stadtwerke gewährt (2,0 Millionen Euro, Laufzeit bis 28.02.2025 und Darlehen 1.464 Millionen Euro, Laufzeit bis 28.02.2026).

Grundsätzlich gilt im Haushalt das sog. Gesamtdeckungsprinzip, d.h. sämtliche Haushaltsmittel müssen für die Finanzierung auch anderer notwendiger Investitionen herangezogen werden. Die Bildung eines „Sondervermögens Hallenbad“, dass unangetastet bleibt, wenn andere Aufgaben kommen, ist nicht möglich.

Der jährliche Abmangel aus dem Betrieb eines Hallenbads wird den Abmangel aus dem Betrieb des Freibads deutlich übersteigen. Die Stadtwerke sind aktuell nicht in der Lage den Abmangel des Freibads aus dem Ergebnis der restlichen Betriebszweige zu decken. Insofern ist es den Stadtwerken auch nicht möglich, den zusätzlichen jährlichen Abmangel eines Hallenbads zu tragen. Auch die aktuelle Ertrags- und Aufwandssituation im Ergebnishaushalt der Stadt lässt eine weitere Nettobelastung von 1,5 bis 2,5 Mio. Euro nicht zu. Vor der Investition in ein Hallenbad muss der Ergebnishaushalt soweit stabilisiert werden, dass der Bruttoaufwand getragen werden kann. Eine Reduzierung der Aufwendungen und eine Steigerung der Erträge sind hier unumgänglich.

Um einen Teil des jährlichen Abmangels tragen zu können, müssten die Einnahmen der Betriebszweige der Stadtwerke gesteigert werden. Mit der voraussichtlichen Einführung des steuerlichen Querverbundes im Jahr 2023 mit den ersten finanziellen Auswirkungen in 2024 und der Weiterentwicklung zu einem integrierten Stadtwerk wurden bereits erste Schritte in diese Richtung gegangen. Die Verwaltung wird darüber hinaus Vorschläge entwickeln, wie der jährliche Abmangel im Rahmen der Betriebszweige der Stadtwerke sowie außerhalb der Stadtwerke gedeckt werden kann. Ebenfalls einbezogen werden sollen Beiträge anderer Kommunen (insbesondere Einkauf von Schwimmstunden für Schulen). Hier gibt es bereits erste Interessensbekundungen von Kommunen.