

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rügenberge GmbH

Aufsichtsratssitzung am 15.12.2015

Sitzungsunterlage zu
TOP 7.1 Investitionsentscheidung für das Hallen- und Freibad

1. Ausgangssituation

Das Hallenbad Lindenstraße wurde Anfang 1972 in Betrieb genommen. Es ist in einem vergleichsweise noch guten, aber sanierungsbedürftigen Zustand (u. a. Badewassertechnik und Brandschutz). Die Anforderungen an eine moderne Wasserfreizeitanlage werden nicht erfüllt. Um den langfristigen Investitionsbedarf zu ermitteln wurden in 2011/12 Untersuchungen zur Sanierung und Modernisierung des Hallenbades durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Investitionsvolumen von mindestens 10 Mio. Euro ermittelt, um das Hallenbad zu modernisieren. Durch die Modernisierung wäre der jährliche Zuschussbedarf von 500.000 bis 550.000 Euro auf mindestens 1,3 Mio. Euro / 0,9 Mio. Euro (vor/nach Steuern) angestiegen. Trotz der Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Bades wäre kein Standard zu erreichen, der die Anforderungen an eine moderne Wasserfreizeitanlage erfüllt.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Neustädter Freibad in der Suttorfer Straße ebenfalls „abgängig“ ist. Derzeit wird der Betrieb durch den Freibadverein mit enormem ehrenamtlichem Engagement und verbunden mit jährlich wiederkehrenden Zuschüssen für Betrieb und Unterhaltung durch die Stadt (jährlich ca. 60.000 Euro zzgl. Abschreibungen) aufrechterhalten. Für eine Sanierung des Freibades müssten ebenfalls erhebliche Mittel bereitgestellt werden; die Höhe dieser Mittel wurde nicht ermittelt.

Nach einer Machbarkeitsstudie und einem darauf aufbauenden Geschäftsplan wurde entschieden, den Neubau eines Hallenbades mit Freibademöglichkeit an der Leinstraße als Ersatz für das Hallenbad Lindenstraße und das Freibad Suttorfer Straße zu **planen**.

Es ist jetzt zu entscheiden, ob das Hallen- und Freibad auf der Grundlage der aktuellen Planung gebaut werden soll. Dazu wird das Bauvorhaben dem Aufsichtsrat der Wirtschaftsbetriebe (15.12.2015), dem Finanzausschuss (22.12.2015) und dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. (07.01.2016) zur Beschlussfassung vorgestellt. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die voraussichtlichen Baukosten und den künftigen Zuschussbedarf des neuen Hallen- und Freibades gelegt.

2. Planungsgrundlagen

Leitgedanke der Planung ist, eine zeitgemäße attraktive Wasserfreizeitanlage für das Neustädter Land zu errichten, mit der

- der Grundbedarf an Schwimmen (Schulen, Vereine, Breitensport) abgedeckt wird und
- ganzjährige Angebote für die Öffentlichkeit mit einer angenehmen Aufenthaltsqualität und einer Freibademöglichkeit geschaffen werden.

Die Grundkonzeption des Hallen- und Freibades (Leistungsphase 2) wurde den Ratsausschüssen und einer breiten Öffentlichkeit bereits im Januar 2015 vorgestellt.

Das Gesamtinvestitionsvolumen wurde auf 18,2 Mio. Euro geschätzt; es setzte sich aus Baukosten 16,4 Mio. Euro, Grundstückskosten 1,4 Mio. Euro und Bauherrenkosten 0,4 Mio. Euro zusammen.

In den weiteren Planungsschritten wurden neben den Nutzerwünschen insbesondere folgende Anforderungen berücksichtigt:

- Einhaltung der Kriterien zur Herstellung des „steuerlichen Querverbands“ u. a. ein leistungsstärkeres Blockheizkraftwerk mit einem hohen elektrischen Wirkungsgrad
- Geringer Energiebedarf des Hallen- und Freibades u. a. keine strom-, sondern gasbeheizte Saunen, LED-Beleuchtung, regelbare Pumpen, innovatives Lüftungskonzept etc.
- Geringere Betriebskosten während der Nutzungsdauer des Bades, geringere Revisionszeiten, u. a. durch Einbau von Edelstahlbecken
- Erzielung zusätzlicher Einnahmen durch zusätzliche Angebote Erweiterung um ein verpachtetes Fitnessstudio, Erweiterungsmöglichkeiten für den Saunabereich (innen und außen)

3. Aktueller Planungsstand

Für das Hallen- und Freibad sind derzeit Planungsaufträge bis zur HOAI-Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe und Leistungsverzeichnisse) erbracht worden; die Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) ist beauftragt, aber noch nicht begonnen worden. Die Ausschreibungen sollen erst nach einem positiven Ratsbeschluss im Januar 2016 erfolgen.

Parallel zu den Planungsleistungen wurden in 2015 vorbereitende Maßnahmen durchgeführt:

- das Grundstück wurde als Sacheinlage in die Wirtschaftsbetriebe eingebracht,
- die bodenarchäologischen Untersuchungen sind abgeschlossen,
- die Baustraße ist hergestellt,
- der Bauantrag ist eingereicht,
- die „Baustelle“ wurde eingezäunt und winterfest gemacht.

Insgesamt sind für das Bauvorhaben aus Eigenkapital bislang 2,3 Mio. Euro eingesetzt worden.

Die zuvor getrennten Budgets für Grundstück und Baukosten/Baunebenkosten wurden jetzt in einer Kostenberechnung nach DIN 276 ermittelt. Danach beträgt das **Gesamtinvestitionsvolumen für das Hallen- und Freibad 19,9 Mio.** Euro; es setzt sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe nach DIN 276	Bezeichnung	Betrag in 1.000 Euro
KG 100	Grundstück	999
KG 200	Herrichten und Erschließen	542
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	7.847
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.126
KG 500	Außenanlagen – Allgemein	946
KG 500	Außenanlagen – Badeteich	673
KG 600	Ausstattung	285
KG 700	Baunebenkosten	3.600
	Unvorhergesehenes (5 % auf KG 200 – 700)	900
	Gesamtinvestitionsvolumen	19.918

Erläuterungen:

- Die vorläufigen Budgetansätze müssen mit dem Generalplaner und dem Projektsteuerer in den KG 300 bis 500 und 700 noch endgültig abgestimmt werden; ggf. ergeben sich noch geringfügige Veränderungen
- zur KG 100: Die Beträge stehen fest, sind abgerechnet
- zur KG 200: Rd. 60 % der Kostenpositionen sind „sicher“
- zur KG 300: Grundlage ist die Kostenberechnung der LP 3
- zur KG 400: Für rd. 42 % des Betrages liegen bepreiste Leistungsverzeichnisse vor, die 3,6 % unter dem Budgetansatz liegen; Kostenüberschreitungen sind daraus zur Zeit nicht erkennbar
- zur KG 500: „Außenanlagen – Allgemein“ werden nochmals überplant, um den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten
- zur KG 600: Ausstattungliste mit Budgetansätzen liegt vor
- zur KG 700: Liste der Baunebenkosten wurde vom Projektsteuerer vervollständigt, HOAI-Honorare wurden an die höhere Investitionssumme angepasst
- Unvorhergesehenes: Reserve zur Abdeckung von unerwarteten Kostensteigerungen

Die Erhöhung gegenüber der Vorplanung um 1,7 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen zurückzuführen:

Maßnahme	Betrag in 1.000 Euro
Herstellung des steuerlichen Querverbunds	155
Gasbeheizte Saunen	213
Edelstahlbecken	385
Erweiterung um ein Fitnessstudio	705
Vervollständigung und Anpassung der Baunebenkosten	346

Hierdurch erhöht sich einerseits die Investitionssumme, andererseits sinken die Betriebskosten oder es entstehen zusätzliche Einnahmen; die Wirtschaftlichkeit der Zusatzinvestitionen ist gegeben.

4. Finanzierungskonzept

Die **Finanzierung** des Gesamtinvestitionsvolumens kann wie folgt erfolgen:

Finanzierungsbaustein	Betrag in 1.000 Euro
Sacheinlage Grundstück	927
Bereits eingesetztes Eigenkapital	1.360
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	1.500
Baukostenzuschuss für FitnessStudio	440
Noch verfügbares Eigenkapital	1.300
Zwischensumme: Eigenmittel	5.527
Bankdarlehen 1	13.491
Bankdarlehen 2 (Abrufdarlehen)	900
Zwischensumme: Fremdmittel	14.391
Summe: Gesamtfinanzierung	19.918

Der Finanzierungsrahmen ist für WBN nach Auskunft der Hausbank darstellbar; konkrete Finanzierungsanfragen wurden noch nicht gestellt. Die Zins- und Tilgungskonditionen orientieren sich für Kalkulationszwecke an aktuell marktüblichen Bedingungen.

5. Betriebskonzept / Betriebsverlust aus dem operativen Betrieb

Der Betriebsberater GMF hat das Rahmenbetriebskonzept auf der Grundlage der Entwurfsplanung überarbeitet und kommt im Ergebnis zu folgenden Feststellungen:

Die bereits im Rahmen der Vorplanung aufgestellten Planungsszenarien (real case, safe case und optimistic case) wurden grundsätzlich beibehalten. In allen Szenarien zeigen sich für das 3. Betriebsjahr im Vergleich zur Vorplanung leicht verbesserte Ergebnisse.

Erlössituation (real case)

Die Netto-Erlöse erhöhen sich um ca. 50.000 Euro p. a.; dies ist auf folgende Entwicklungen zurückzuführen:

- Steigerung der Badeintrittserlöse durch mehr Besucher wegen der Schließung des Badeparks Berenbostel
- Steigerung der Saunaerlöse aufgrund von Synergien mit dem Fitnessstudio
- Erhöhung der Pachterlöse durch zusätzliche Pachteinahmen Fitnessstudio
- Reduzierung des Netto-Erlöses durch Steuersatzerhöhung Saunaeintritte

Kostensituation (real case)

Die Kostensituation hat sich im Vergleich zur letzten Wirtschaftlichkeitsplanung aus folgenden Gründen um insgesamt ca. 85.000 Euro p. a. verbessert:

- Einsatz eines leistungsstärkeren BHKWs zur Erzielung des steuerlichen Querverbundes
- Betriebskostenreduzierung durch den Einsatz von Gas-Saunen
- Energieeinsparung durch die Planung eines innovativen Lüftungskonzeptes
- Geringerer Instandhaltungsaufwand durch den Einsatz von Edelstahlbecken

Deckungsbeitrag I (DB I)

Aufgrund der dargestellten Erlös- und Kostenentwicklung ist bei dem aktuellen Planstand mit einem DB I in Höhe von - 363.000 Euro im 3. Betriebsjahr zu rechnen. Das ist im Vergleich zur Vorplanung eine **Verbesserung um ca. 135.000 Euro p. a.**

Der Zuschuss pro Besucher verbessert sich **von 3,00 Euro auf 2,30 Euro pro Besuch.** Im Marktvergleich liegt der Zuschussbedarf pro Besuch bei vergleichbaren Bädern durchschnittlich bei 2,40 bis 6,30 Euro.

Langfristiger Betriebsverlust des Hallen- und Freibades

Im 10-Jahres-Vergleich hat der Betriebsberater GMF im real case für das Hallen- und Freibad folgende Betriebsverluste prognostiziert:

	Jahr 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DB I	- 493	- 426	- 363	- 365	- 351	- 319	- 336	- 350	- 346	- 368
Beträge in 1.000 Euro										

Der durchschnittliche Betriebsverlust des neuen Hallen- und Freibades aus dem operativen Betrieb beträgt nach den Anlaufjahren rd. 350.000 Euro p. a.

Zum Vergleich:

Der Betriebsverlust für das Hallenbad Lindenstraße beträgt derzeit rd. 500.000 bis 550.000 Euro p. a.; das Freibad Suttorfer Straße erhält städtische Betriebskostenzuschüsse von rd. 60.000 p. a.

Fazit: Das neue Hallen- und Freibad erwirtschaftet einen um rd. 200.000 bis 250.000 Euro geringeren Betriebsverlust aus dem operativen Betrieb als die bisherigen Bäder.

6. Gesamtzuschussbedarf des Hallen- und Freibades DB II / DB III (vor / nach Steuern)

Bei der Investitionsentscheidung ist nicht allein der Betriebsverlust, sondern der Gesamtzuschussbedarf des Hallen- und Freibades unter Einbeziehung des Kapitaldienstes (Abschreibungen, Zinsen, Baukostenzuschüsse) zu berücksichtigen. Dieser stellt sich langfristig wie folgt dar:

	Jahr 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DB I	- 493	- 426	- 363	- 365	- 351	- 319	- 336	- 350	- 346	- 368
AfA	- 850	- 850	- 850	- 850	- 850	- 835	- 760	- 757	- 575	- 575
Zinsen	- 397	- 377	- 357	- 336	- 316	- 296	- 276	- 255	- 235	- 215
BKZ-Aufl.	88	88	88	88	88	0	0	0	0	0
DB II	-1.652	- 1.565	- 1.482	- 1.463	- 1.429	- 1.450	- 1.372	- 1.362	- 1.156	- 1.158
Steuer- effekt	496	470	445	439	429	435	412	409	347	347
DB III	- 1.156	- 1.095	- 1.037	- 1.024	- 1.000	- 1.015	- 960	- 953	-809	- 811
Zum Vergleich: Deckungsbeitrag II / III gemäß Vorplanung										
DB II	-1.649	- 1.588	- 1.528	- 1.518	- 1.490	- 1.467	- 1.399	- 1.385	- 1.201	- 1.189
Steuer- effekt	495	476	458	455	447	440	420	416	360	357
DB III	- 1.154	- 1.112	- 1.070	- 1.063	- 1.043	- 1.027	- 979	- 969	- 841	- 832

Fazit: Trotz der höheren Investitionssumme erhöht sich der Gesamtzuschussbedarf des Hallen- und Freibades gegenüber der Vorplanung nicht; die Deckungsbeiträge II und III (vor / nach Steuern) liegen leicht unter dem Niveau der Vorplanung.

7. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Planungen für ein neues Hallen- und Freibad an der Leinstraße wurde in den einzelnen Planungsphasen stetig verfeinert und detaillierter. Die zu Beginn getroffenen Annahmen über die wirtschaftlichen Auswirkungen haben sich bestätigt und gefestigt. Der Neubau eines Hallen- und Freibades stellt die Wirtschaftsbetriebe vor eine enorme finanzielle Herausforderung, die auch Auswirkungen auf die Gewinnabführung haben wird, und die die WBN ohne ihre über Jahre hinweg aufgebaute wirtschaftliche Kraft nicht meistern könnten; erst mittelfristig wird sich die Situation für die WBN leicht entspannen.

Eine nennenswerte Kürzung des Investitionsvolumens ist nicht möglich. Es würde zu einer Angebotseinschränkung führen, das Betriebskonzept müsste überprüft und angepasst werden. In jedem Falle würden Investitionskürzungen Einnahmeverluste nach sich ziehen und das Gesamtergebnis verschlechtern.

Im Rahmen des Geschäftsplans wurde der jährliche Zuschussbedarf (DB III) bei einer Modernisierung des Hallenbades Lindenstraße mit mindestens 0,9 Mio. Euro p. a. nach Steuern ermittelt. Zusätzlich sind für das nicht modernisierte Freibad Suttorfer Straße jährliche Zuschüsse (inkl. Kapitaldienst) von rd. 85.000 Euro einzuplanen; bei einer Modernisierung des Freibades steigt der Zuschussbedarf entsprechend.

Durch die Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bäder wird die finanzielle Situation nicht verbessert. Qualitativ ist sie eindeutig die schlechtere Lösung. Zusätzlich sind bei einer Aufgabe der Neubaupläne bereits erbrachte Planungsleistungen in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro sofort abzuschreiben.

Die finanziell günstigste aber kaum zu vermittelnde Lösung wäre, sowohl auf einen Neubau als auch auf eine Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Bäder gänzlich zu verzichten und beide Bäder mittelfristig zu schließen. Die Attraktivität Neustadts als Wohn- und Wirtschaftsstandort würde hierunter nachhaltig leiden.

Die Geschäftsführung empfiehlt daher, den Baubeschluss für das neue Hallen- und Freibad mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 19,9 Mio. Euro auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes zu fassen. Bei einem positiven Baubeschluss könnten die Bauarbeiten im Frühjahr 2016 beginnen. Das neue Hallen- und Freibad könnte dann im IV. Quartal 2017 eröffnet werden.

In der Sitzung wird ergänzend vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufsichtsrat beschließt auf der Grundlage der aktuellen Planung den Neubau des Hallen- und Freibades an der Leinstraße mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 19,9 Mio. Euro.
2. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. einen entsprechenden Beschluss zu fassen.