

Federführendes Amt:
Stadtkämmerei

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	10.11.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	17.11.2020

Betreff:

***Weisungserteilung an die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH - Attraktivierung Wunnebad - Vorstellung der Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Businessplanung
- Baubeschluss***

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 15 des Gesellschaftsvertrages wie folgt zu stimmen:

1. Die Entwurfsplanung, bestehend aus den Planungen des Büros Behnisch Architekten, Stuttgart und Peyker Landschaftsarchitektur, Schönaich, beide vom 15.10.2020, wird genehmigt.
2. Die Kostenberechnung vom 21.10.2020 mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von 24.091.000,00 € wird genehmigt.
3. Der Baubeschluss wird auf Basis der genehmigten Entwurfsplanung ausgelöst.
4. Die Businessplanung und das Betriebskonzept der Altenburg Unternehmensberatung vom 23.10.2020 und die Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf Ebene des Gesamtunternehmens werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Vorgeschichte

Unmittelbar nach Übergang der Bäder zu den Stadtwerken im Jahr 2014 wurden die noch im Übergangsjahr von der Stadt Winnenden begonnenen Maßnahmen zur Sanierung des Wunnebades in eine ganzheitliche Betrachtung des Gesamtzustandes und der künftigen Ausrichtung des betrieblichen Konzepts der Bäder gelenkt. Eine im Jahr 2015 beauftragte Ausarbeitung zum baulichen Zustand und zur langfristigen Positionierung des Bades ergab kurz- und mittelfristig umfassenden Investitionsbedarf.

Durch das Büro Geier Völlger, Stuttgart waren bereits zuvor im Jahr 2014 Aufnahmen zum baulichen Bestand vorgenommen worden, die in diese Betrachtung einbezogen wurden. Kurzfristig waren die Innenumkleiden im Bestand zu erneuern. Das Sprung- und das Sportbecken im Freibad wurden ebenfalls saniert. Über diese Maßnahmen hinaus zeigte sich jedoch durch die externen Untersuchungen, dass das Bestandsbad, wie es sich aktuell noch zeigt, modernen Ansprüchen der Nutzer nicht mehr genügt und insgesamt zu wenig innenliegende Wasserfläche aufweist. Die starke substanzielle Abnutzung des Bestandes

nach mehr als 20 Jahren ununterbrochenem Betrieb wurde ebenfalls beschrieben. Um das Bad überhaupt weiter betreiben zu können, stellten die externen Fachbüros klar, dass mittelfristig eine Generalsanierung erforderlich würde.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse wurde das Bauprojekt Attraktivierung Wunnebad offiziell im Februar 2018 mit Vorbereitungen für die Durchführung eines architektonischen Wettbewerbsverfahrens gestartet. Nach erfolgreicher Durchführung des Wettbewerbs wurden die Gewinner des Wettbewerbs im Februar 2019 mit der Durchführung von Architektenleistungen beauftragt. Die wichtigsten Fachplanungsleistungen HLSE und Tragwerksplanung wurden im Juli 2019 vergeben. Die Planung konnte darauf hin im August 2019 von der gesamten Planergruppe begonnen werden.

Erste Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung wiesen auf, dass im Bereich des Bestandserhalts deutlich größere Anstrengungen zu unternehmen sind, als im Vorfeld gutachterlich ermittelt wurde. Das Raumprogramm wurde daraufhin im November 2019 gestrafft, um die Stadtwerke Winnenden nicht finanziell zu überfordern. Dabei wurden Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung des Badebetriebs, damals beziffert mit einem Kostenvolumen von 3,4 Mio. € und Maßnahmen für die Erweiterung des Schwimmbetriebs, damals mit angenommenen Kosten von 14,1 Mio. €, als vorrangig angesehen. Die Modernisierung der Sauna, vergleichbar mit dem aktuellen Angebot und eine darauf angepasste Gastronomie wurden als weitere Maßnahmen festgelegt. Hierfür wurde ein Kostenvolumen von 6 Mio. € angenommen.

Die Fortführung der Planung bis zur Entwurfsplanung unter Erarbeitung einer vertieften Kostenberechnung wurde festgelegt. Parallel dazu waren ein Betriebskonzept und eine Unternehmensplanung auszuarbeiten.

Eine Bundesförderung von 3,5 Mio. € wurde bewilligt. Die Stadt Winnenden plant einen Investitionskostenzuschuss von einmalig 1,6 Mio. € zu leisten.

2. Aktueller Planungsstand

Das Architekturbüro Behnisch und PEYKER Landschaftsarchitektur haben in enger Zusammenarbeit mit den Fachplanern die Planung seit Juni 2020 fortgeführt und zum 15.10.2020 die Leistungsphase 3 Entwurfsplanung abgeschlossen.

In der Entwurfsplanung wurde das festgelegte Raumprogramm, das im Vorentwurf bereits vorgestellt und genehmigt wurde, weiter verfeinert und ausdetailliert.

Der Vorlage sind Planunterlagen der Entwurfsplanung als Anlage 1 beigelegt. Auf diese wird verwiesen.

Die beiden Büros haben einen schriftlichen Erläuterungsbericht zum Planungsstand erarbeitet, die als Anlage 2 und 3 beigelegt sind. Auf diese Berichte wird verwiesen.

Das Architekturbüro Behnisch und PEYKER Landschaftsarchitektur werden die Entwurfsplanung in der Sitzung vorstellen.

3. Kostenberechnung:

Die vertiefte Kostenberechnung schließt mit Gesamtbaukosten von 24,091 Mio. € ab. Dies stellt ausgehend von der genehmigten Kostenschätzung mit Gesamtbaukosten von rd. 23,61 Mio. € eine Baukostensteigerung von rd. 486 T€ (rd. zwei Prozent der Gesamtsumme der Kostenschätzung) dar. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Die Kostensteigerung wurde vom Architekturbüro Behnisch detailliert aufgearbeitet. Hierzu wird auf Anlage 5 verwiesen. Kostensteigerungen ergeben sich im Wesentlichen aus Anforderungen zum Artenschutz mit rd. 60 T€ und Kostensteigerungen in der Lüftungstechnik Neubau sowie Bestandsanierung Lüftung mit rd. 275 T€. Bauherrenseitige Änderungen belaufen sich auf weitere Kosten von rd. 100 T€. Überwiegend sind dies Aufwendungen für die Erweiterung des Zutrittskontrollsystems.

Das Architekturbüro Behnisch wird in der Sitzung die Kostenberechnung und die Kostensteigerungen erläutern.

4. Betriebskonzept

Auf der festgelegten Grundkonzeption eines ganzjährig kommunal betriebenen Kombibades mit kleiner Saunalandschaft wurde mit der Unternehmensberatung Altenburg unter Einbezug des Marktumsfelds und der aktuellen Wettbewerbssituation ein passgenaues Betriebskonzept erarbeitet und detailliert geplant. Das Betriebskonzept wurde in den Varianten Betrieb des 50m-Sportbeckens in der Sommerzeit, Betrieb von März – Oktober und Ganzjahresbetrieb ausgearbeitet.

Das vorliegende Betriebskonzept fasst auf jetzigem Erkenntnisstand alle wichtigen Eckwerte wie Angebot, Öffnungszeiten, Personalbestand, Preissetzung und die daraus abgeleiteten Erlös- und Aufwandserwartungen zusammen.

Es bildet aus Sicht der Geschäftsführung die wirtschaftlichen und betrieblichen Zielsetzungen ab, die von allen Entscheidungsgremien umgesetzt werden sollten, um die Finanzierung der Investition, des laufenden Betriebs und des daraus entstehenden laufenden Defizits durch die Stadtwerke Winnenden GmbH dauerhaft sicherzustellen.

Das Betriebskonzept ist ein Jahr vor Abschluss der Baumaßnahmen zu aktualisieren und wird dann dem Aufsichtsrat nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Geschäftsführung empfiehlt, die Variante D1, Betrieb des Sportbeckens nur in der Sommerzeit, umzusetzen. Diese Empfehlung basiert auf folgenden Punkten:

- Durch das wettkampftaugliche 25m-Innenbecken erhält das Bad ganzjährig nutzbare Wasserflächen, die typische Bedürfnisse von Schulen, Bürgern und Vereinen erfüllen. Dies entspricht der Ausrichtung eines üblichen kommunalen Bades.
- Ein erweiterter Betrieb des Sportbeckens führt zu deutlich höherem Energieverbrauch und Betriebsaufwand. Das Defizit des Bades wäre höher.
- Das 50m-Außenbecken würde dann nur noch von Schwimmern mit besonderen Zielen bzw. Bedürfnissen nachgefragt. Ein erheblicher Teil dieser Schwimmer reist aus dem Umland an.

Zu noch verträglichen Mehrkosten wäre ein Betrieb des Sportbeckens in den Monaten März bis Oktober (Variante D3) realisierbar.

Auf Anlage 6 wird verwiesen.

5. Geschäftsplanung

Die Unternehmensberatung Altenburg hat auf Basis der Variante D1 eine 10-Jahres-Berechnung des Betriebsergebnisses des Wunnebades erstellt. Die Berechnung weist im Schnitt eine jährliche Belastung des Gesamtunternehmens von rd. 2,9 Mio. € aus dem Betrieb und den Finanzierungskosten des erweiterten Wunnebades auf.

Auf Anlage 7 wird verwiesen.

Eine Darstellung der Auswirkungen dieses laufenden Betriebsverlustes unter Einbezug des unveränderten Weiterbetriebs des Mineralfreibades Höfen ist in Anlage 8 beigefügt. Diese Planung geht davon aus, dass der lfd. Zuschuss der Stadt in Höhe von 1,35 Mio. € jährlich beibehalten wird.

Der zusätzliche einmalige Investitionszuschuss in Höhe von 1,6 Mio. € wurde als passivierbar angenommen und wird jährlich, wie die Fördermittel des Bundes, als sonstiger Ertrag aufgelöst.

Für den unveränderten Weiterbetrieb des Mineralfreibads wurde angenommen, dass die jährlichen Betriebszeiten nicht geändert werden und keine Sanierungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Die Darstellung zeigt, dass das Gesamtunternehmen nach heutiger Kenntnis längerfristig Jahresüberschüsse von 508 T€ generieren würde.

6. Fazit der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist der Ansicht, dass die Planergruppe eine ausgereifte Planung und auf dem geforderten Niveau der DIN 276 auch eine ausgereifte vertiefte Kostenberechnung vorgelegt haben.

Unter Umsetzung der Eckpunkte der vorgeschlagenen Variante des Betriebskonzepts ist die Geschäftsführung der Ansicht, dass das Bauprojekt realisiert werden kann und die laufenden Betriebsverluste, wie unter Punkt 5 planerisch auf Ebene des Gesamtunternehmens dargestellt, gegenfinanziert werden können. Das Gesamtunternehmen hat dann aus Sicht der Geschäftsführung noch ausreichende Mittel, um andere Geschäftsfelder weiter zu entwickeln.

Die Geschäftsführung empfiehlt deshalb eine Fortführung des Projektes.

7. Stellungnahme der Beteiligungsverwaltung

Die Attraktivierung des Wunnebads ist eine wichtige Aufgabe, damit das seit nahezu 30 Jahren bestehende vielseitige Schwimm-, Wasserfreizeit-, Eislauf und Saunaangebot nicht nur erhalten bleibt, sondern an die heutige Zeit angepasst wird, damit das Wunnebad weiter eine „Marke“ im Rems-Murr-Kreis bleibt. Jetzt nicht zu investieren würde bedeuten, dass Besucher ausbleiben und die Wirtschaftlichkeit in Schieflage gerät. Mit dem neuen 25-Meter-Lehrschwimmbecken wird außerdem ein wichtiges Angebot für den örtlichen Schwimmunterricht geschaffen.

Die Baumaßnahme stellt mit rd. 24 Mio. € eine große Herausforderung dar, die mit einem Bundeszuschuss über 3,5 Mio. € unterstützt wird und insgesamt bewältigt werden kann. Die Gesamtfinanzierung kann im „Konzern Stadt“ geleistet werden, indem die Stadt einen einmaligen Investitionskostenzuschuss über 1,6 Mio. € gibt und den laufenden Betrieb weiter jährlich mit 1,35 Mio. € unterstützt. Die restliche Betriebskostendeckung erfolgt über die positiven Ergebnisse der anderen Sparten der Stadtwerke. Die Begutachtung und der Businessplan der Unternehmensberatung Altenburg zeigen ein optimiertes Kosten-Nutzen-

Verhältnis gibt. Die Besucherzahlen sind sehr vorsichtig geschätzt und die Öffnungszeiten sind unter Beachtung der Vorhaltekosten optimiert gestaltet.

Diese wichtige Investition ist für den Konzern Stadt Winnenden zukunftsweisend und kann dem Gemeinderat zu Beschlussfassung vorgeschlagen werden.

Im Verwaltungsausschuss wird die Geschäftsführung der Stadtwerke die Planung vorstellen, im Gemeinderat wird das Planer Team sowie die Geschäftsleitung der Stadtwerke die Planung vorstellen.

Anlagen:

Anlage 1 Entwurfsplanung_Wunnebad Behnisch

Anlage 2 Erläuterungsbericht Behnisch

Anlage 3 Erläuterungsbericht Aussenanlagen Peyker

Anlage 4 Kostenberechnung Behnisch

Anlage 5 Abweichungen Kostenschätzung _ Kostenberechnung

Anlage 6 Betriebskonzept Altenburg

Anlage 7 Businessplanung Altenburg

Anlage 8 Auswirkungen Gesamtunternehmen