

Federführender Dezernent: **Oberbürgermeister Pütsch**  
 Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr Rastatt**  
 Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen:

TOP: **EB Bäder, Versorgung und Verkehr; Neubau Kombibad; Ausstattung und Kosten**

| Beratungsfolge:       | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus | Zuständigkeit |
|-----------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Technischer Ausschuss | 09.03.2020     | öffentlich            | Vorberatung   |
| Gemeinderat           | 23.03.2020     | öffentlich            | Entscheidung  |

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Beteiligung von Jugendlichen: ja

Finanzielle Auswirkungen: -

externer Gast in der Sitzung: Rudi Lehnert, Heike Rübel, Myriam Decker (Harrer Ingenieure GmbH)  
Horst Müller (AK Bäder)

Anlagen: - vorangegangene Drucksachen: -

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Im Rahmen des Architektenwettbewerbs für das Kombibad wird eine Kostenobergrenze von 32 Mio. € netto vorgegeben.
2. Das Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Risikopuffer und prognostizierter Baukostensteigerung) für das Kombibad wird auf rd. 40 Mio. € netto begrenzt.
  - a. Hierfür ist eine Reduzierung der bisher beschlossenen Bestandteile des Kombibades notwendig. Die Reduzierung erfolgt anhand des vom Büro Altenburg erarbeiteten Bedarfskonzeptes und der Modulbetrachtung.

| Beratungsergebnis:       |                          |           |             |                     |                          |                                 |
|--------------------------|--------------------------|-----------|-------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|
| einstimmig               | mit Stimmenmehrheit      | Anzahl JA | Anzahl NEIN | Anzahl Enthaltungen | laut Beschlussvorschlag  | abweichender Beschlussvorschlag |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |           |             |                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>        |

- b. Als Vorgabe für den Architektenwettbewerb wird das Bedarfskonzept nebst den Modulen Rutsche, Erweitertes Freibad sowie Gastro festgelegt.

Mit diesem Beschluss werden folgende Gemeinderatsbeschlüsse aufgehoben:

- GR vom 10.10.2016 DS 2016-251/1 (Ganzjahresaußenbecken)
- GR vom 12.4.2018 DS 2018-038/1 (Saunaanlage)
- GR vom 29.4.2019 DS 2019-208, 2019-165/1, 2019-167/1) (5-Meter-Sprungturmanlage, Kletterwand mit Sprungbecken)

\*\*\*

| Beratungsergebnis:       |                          |           |             |                     |                          |                                 |
|--------------------------|--------------------------|-----------|-------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|
| einstimmig               | mit Stimmenmehrheit      | Anzahl JA | Anzahl NEIN | Anzahl Enthaltungen | laut Beschlussvorschlag  | abweichender Beschlussvorschlag |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |           |             |                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>        |

## **I. Sachdarstellung und Begründung:**

Mithilfe der Erarbeitung eines Referenzmodells für das Kombibad Rastatt wurden Ende 2019 weitere Kostensteigerungen festgestellt, die das Gesamtinvestitionsvolumen inkl. 20 % Risikopuffer und einer jährlichen Baukostensteigerung in Höhe von 2,5% auf rd. 50 Mio. € netto (Annahme Baubeginn 2023) ansteigen lassen. In Anbetracht der zudem stark gesunkenen Gewerbesteuerereinnahmen sah sich die Verwaltung veranlasst Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen, damit im Rahmen des Architektenwettbewerbs keine überdimensionierten und letztlich nicht finanzierbaren Entwürfe erarbeitet würden.

Unter den Annahmen eines städtischen Investitionszuschusses in Höhe von 10 Mio. € und eines prognostizierten maximalen Verlustausgleichs im Rahmen des steuerlichen Querverbands in Höhe von rd. 3,3 Mio. € netto Betriebskosten pro Jahr wurden vom Büro Altenburg Einsparpotentiale erarbeitet.

Als Entscheidungsgrundlage für die Ausschreibung des Architektenwettbewerbs liegen nun anhand von Modulen verschiedene Ausstattungsvarianten für das Kombibad vor, die sich zwischen einem sogenannten Bedarfskonzept (Minimalvariante) und der bisherigen Beschlusslage (Maximalvariante) bewegen.

|                                    | Bestandteile   | Netto-Kosten    | Kosten*        |
|------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| Bedarfskonzept                     | Ganzjahresangebot <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 m Becken mit 6 Bahnen und Springerbereich 1m, 3m, (ca. 375 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Lehrschwimmbecken 12,5 m x 8 m (ca. 100 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Multifunktionales Kursbecken (Hubboden) in separater Badehalle (ca. 100m<sup>2</sup>)</li> <li>• Kleinkindbecken (ca. 40 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Getränkeautomat</li> </ul> Sommerangebot <ul style="list-style-type: none"> <li>• Multifunktionsbecken mit:<br/>→4 x 25 m Bahnen (ca. 250m<sup>2</sup>)<br/>→Erlebnisbereich (ca. 350m<sup>2</sup>)</li> <li>• Kleinkindbecken (ca. 100m<sup>2</sup>)</li> <li>• Freibadkiosk</li> </ul> | rd. 27,5 Mio. € | rd. 36 Mio. €  |
| Modul Springerbecken               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenes Springerbecken (ca. 135 m<sup>2</sup>)</li> <li>• 1 m Brett, 3m Brett und 5m Turm</li> </ul>  | rd. 1,5 Mio. €  | rd. 2 Mio. €   |
| Modul Rutsche                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Erlebnisrutschen, Länge jeweils ca. 80 m **</li> <li>• Modul Gastro notwendig</li> </ul>  | rd. 2 Mio. €    | rd. 2,5 Mio. € |
| Modul Ganzjahresbecken             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 320 m<sup>2</sup> Wasserfläche (beheizt)</li> <li>• Modul Gastro notwendig</li> </ul>   | rd. 1,5 Mio. €  | rd. 2 Mio. €   |
| Modul Sauna                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saunatyp 1</li> </ul>   | rd. 2 Mio. €    | rd. 2,5 Mio. € |
| Modul Erweitertes Freibad          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 m Becken (ca. 1.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Nichtschwimmerbereich (ca. 520 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Kleinkinderbereich (ca. 170 m<sup>2</sup>)</li> </ul>   | rd. 2,5 Mio. €  | rd. 3,3 Mio. € |
| Modul Gastro                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ganzjährige bedarfsgerechte Badgastonomie</li> </ul>  | rd. 1 Mio. €    | rd. 1,3 Mio. € |
| Bestandskonzept inkl. aller Module | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschlusslage</li> </ul>  | rd. 38 Mio.€    | rd. 50 Mio. €  |

**\* inkl. 20% Risikopuffer und 10% prognostizierter Baukostensteigerung**

**\*\*Beim Architektenwettbewerb wird beim Modul Rutsche eine Rutsche ca. 80 m als Basis ausgelobt, dies mit einer Erweiterungsoption zu einer weiteren Rutsche.**

Durch den (steuerlichen) Querverbund werden die jährlichen Verluste vom Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr (EB BVV) und der Verkehrsgesellschaft Rastatt (VERA) mit dem abgeführten Jahresüberschuss der Stadtwerke Rastatt GmbH verrechnet.

Bei den Stadtwerken Rastatt GmbH wird der Jahresüberschuss (Abführung mittels Ergebnisabführungsvertrag) im Durchschnitt auf ca. 3,3 Mio. €/a prognostiziert. Das bedeutet, dass der Querverbund „Stadtwerke“ einen Verlustausgleich des EB BWV und der VERA GmbH von voraussichtlich 3,3 Mio. € / a wirtschaftlich selbstständig übernehmen kann. Mit dieser Betrachtung ist eine „Annäherung“ an die maximal leistbaren Betriebskosten möglich. Gleichwohl muss berücksichtigt werden, dass die 3,3 Mio. € / a bereits rd. 1,8 Mio. € / a über den aktuellen Verlusten der Bäder (rd. 1,5 Mio. € / a) liegen, was insbesondere auf den Kapitaldienst für die notwendigen Neuinvestitionen zurückzuführen ist. Neben dem Jahresüber-

schuss der Stadtwerke sind zudem die künftigen Verluste der VERA GmbH von derzeit rund 1,0 Mio. € / a noch nicht genau abzuschätzen, was die Unschärfe der prognostizierten 3,3 Mio. € pro Jahr verdeutlicht.

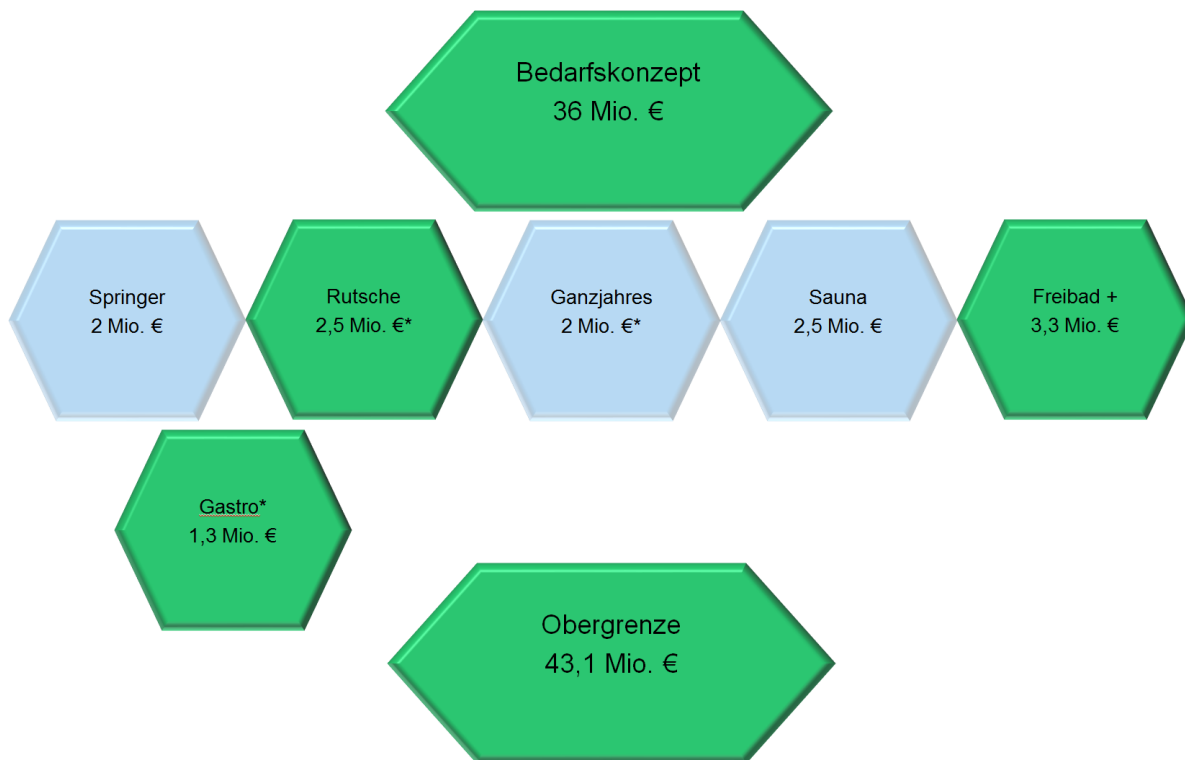
Bei dieser Betrachtung bleibt aus steuerlicher Sicht außen vor, wo das Geld für die Investitionen herkommt. Egal ob der Eigenbetrieb das Projekt selbst finanzieren muss oder aus dem kommunalen Haushalt die Investitionskosten getragen werden; der steuerrechtliche Verlust (Abschreibungen) ist der Gleiche. Auswirkungen sind nur im Zinsaufwand vorhanden und während des Zinstiefs nicht gravierend.

Dennoch ist es mit dieser Betrachtung möglich, die maximal leistbaren Investitionskosten abzuschätzen. Unter Berücksichtigung einer zu diesem Planungsstand relativ hohen Unschärfe belaufen sich die maximalen Investitionskosten auf rd. 40 Mio. € (netto, inkl. 20% Risikopuffer, inkl. 10% Baukostensteigerung). Da auch nach dem Architektenwettbewerb weiterhin ein Risikopuffer (z.B. für Submissionen) benötigt wird und die Entwürfe unabhängig vom Zeitpunkt des Baus betrachtet werden – also die Baukostensteigerung unberücksichtigt bleibt – wird als Kostenobergrenze für den Wettbewerb eine Summe von 32 Mio. € (netto) vorgeschlagen.

Letztendlich muss es aus Sicht der Verwaltung das Ziel sein, die Vorgaben für den Architektenwettbewerb auf ein finanzierbares Maß zu reduzieren und gleichzeitig die Grundlagen für ein attraktives Kombibad vorzugeben, das sich an der Größe der Stadt Rastatt orientiert und die Bäderstruktur im Umland berücksichtigt. Die Kostenobergrenze von 32 Mio. € netto für den Wettbewerb (inkl. Risikopuffer und Baukostensteigerung rd. 40 Mio. € netto) bietet aus Sicht der Verwaltung hierfür eine gute Grundlage.

Weiterhin muss der nächste Projektschritt sein, zeitnah mit dem Architektenwettbewerb zu beginnen und damit die Planung sowie letztendlich den Bau des Kombibades voranzubringen. Dies zum einen aufgrund der stetig steigenden Baukosten aber auch aufgrund des baulichen Zustandes des ALOHRA, der jederzeit zu einer kurzfristigen Schließung des Hallenbades führen kann (vgl. DS 2019-071).

Seitens der Verwaltung wird die Kombination Bedarfskonzept mit den Modulen Rutsche, Erweitertes Freibad sowie Gastro vorgeschlagen.



Obwohl die Gesamtsumme mit rund 43 Mio. € netto rd. 7,7% über den genannten 40 Mio. € netto liegt, wäre diese Ausstattungsvariante aus Sicht der Verwaltung als Grundlage für den Architektenwettbewerb gerade noch tragfähig. Insbesondere das Modul „Ganzjahresbecken“ sieht die Verwaltung kritisch, da es mit weitem Abstand das größte Betriebskostendefizit verursacht und zudem eine schlechte Klimabilanz aufweist.

Durch eine vorgegebene Kostenobergrenze von 32 Mio. € netto erwartet die Verwaltung intelligente und kosteneinsparende Architekturlösungen im Rahmen des Wettbewerbs.

Zudem stellt diese Kombination aus Sicht der Verwaltung eine verträgliche Lösung dar, die einerseits die im bisher erfolgten Planungsprozess geweckten Erwartungen an das Kombibad abdeckt und andererseits auf die Notwendigkeit von Einsparungen Rücksicht nimmt.

Wird die Investitionsobergrenze von 32 Mio. € nett im Architektenwettbewerb überschritten, muss eine Reduktion oder Verschiebung (spätere Jahre) der Module erfolgen. Hierbei könnten weitere Anpassungen der nicht ganzjährig nutzbaren Wasserflächen notwendig werden. Dabei sollte der Fokus darauf gelegt werden, dass möglichst so viel ganzjährig nutzbare Wasserfläche wie möglich erhalten bleibt.

Die Entscheidung für den Neubau des Kombibades wird von der Verwaltung nicht in Frage gestellt, da die Sanierungsoption ausreichend diskutiert wurde und die gutachtlichen Stellungnahmen für die Öffentlichkeit einsehbar sind (Bürgerinformationssystem, GR 9.3.2015, DS 2015-068 und BA 7.2.2019, DS 2019-071).

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein  nein, aber evtl. Folgebeschlüsse  ja

\*\*\*