

Vorlage Nr. 239/18

Betreff: **Rheiner Bäder GmbH - Neubau Hallenbad, weitere Festlegungen**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine			05.06.2018	Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Schulte-de Groot		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 42 Finanzen

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	s. Begründung €	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

Ja Nein
 durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine fasst nachfolgende Beschlüsse:

1.

- a) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad das Desinfektionsverfahren Chlorgas im Hallenbadneubau, für das Soleaußenbecken und im Freibad anwenden.

oder

- b) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad das Desinfektionsverfahren Rohrzellenelektrolyse im Hallenbadneubau und für das Soleaußenbecken anwenden.

2.

- a) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad einen Wasserrutschenturm mit 1 Wasserrutsche bauen.

oder

- b) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad einen Wasserrutschenturm mit 2 Wasserrutschen bauen.

oder

- c) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad keinen Wasserrutschenturm bauen.

3.

- a) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad einen Versammlungsraum bauen.

oder

- b) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad keinen Versammlungsraum bauen.

4.

- a) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad die Außengestaltung vollständig neu planen und umbauen.

oder

- b) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad die Außengestaltung nicht vollständig neu planen und umbauen.

5.

- a) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad der RB Biogas weiterhin erlauben, das BHKW am derzeitigen Standort weiter zu betreiben. Die Stadt Rheine/die TBR AöR wird der RBG ein für die Erfüllung der Stellplatzpflichten notwendiges Grundstück am Standort Freibad veräußern.

oder

- b) Die Rheiner Bäder GmbH soll im Zuge des Neubaus des Hallenbades am Freibad der RB Biogas nicht weiter erlauben, das BHKW am derzeitigen Standort weiter zu betreiben. Die Stadt Rheine/die TBR AöR wird der RB Biogas ein Grundstück als Stellplatzfläche für das BHKW zur Verfügung stellen.

Begründung:

Am 23.05.2017 hat sich der Rat der Stadt Rheine auf Basis der als Anlage 1 der damaligen Ratsvorlage beigefügten Machbarkeitsstudie der Fa. agn und der als Anlage 4 der damaligen Ratsvorlage beigefügten Ergebnisplanung der RBG unter Abwägung verschiedener Varianten für die Variante 1b „Neubau Hallenbad am Freibad mit Aktivbecken in der Größe 10mx12,5m incl. Hubboden und Weiterbetrieb Hallenbad Mesum bis 2030“ entschieden.

Die damalige Ergebnisplanung ging von folgenden Prämissen aus:

- Ausgangsbasis Jahresabschluss 2016
- Investitionsvolumen 13.921 T€
- Inbetriebnahme Januar 2020
- Abschreibung Gebäude über 30 Jahre
- Abschreibung Gebäudetechnik 10 Jahre
- Kein Ansatz für Pachtentgelt Aktivbecken

Diese Ergebnisplanung der RBG (siehe Anlage 1) mit einem Investitionsvolumen von 13,921 Mio. € netto soll Ausgangspunkt der weiteren Überlegungen sein und wird fortgeschrieben auf Grund der weiteren Planungskonkretisierungen und Entscheidungen des Rates vom 08.05.2018 (Bau eines Soleaußenbeckens).¹

Am 08.05.2018 hat der Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Rheiner Bäder GmbH soll beim Neubau des Hallenbades am Freibad auf die Errichtung einer PV-Dachanlage verzichten.
2. Die Rheiner Bäder GmbH soll beim Neubau des Hallenbades am Freibad im Außenbereich ein Solebecken errichten.
3. Die Rheiner Bäder GmbH soll den Neubau des Hallenbades am Freibad nicht als Passivhausbad errichten.
4. Die Rheiner Bäder GmbH soll beim Neubau des Hallenbades am Freibad [...] ein Aktivbecken errichten und einen Hubboden in vollständiger Ausführung einbauen.

Korrektur 1 zur Ergebnisplanung: Bau eines Soleaußenbeckens

Das Soleaußenbecken hat ein Investitionsvolumen incl. Nebenkosten und Risikozuschlag von 698,50 T€ zur Folge. Dieses Investitionsvolumen verteilt sich auf das Solebecken in Höhe von 280 T€ und auf die Wassertechnik in Höhe von 419 T€.

Dies führt zu jährlichen Mehraufwendungen von

Afa Gebäude p.a.:

- 10 T€

¹ Die Ergebnisplanung auf Basis der Ist-Ergebnisse 2016 sah für 2017 einen Verlust von 2.005 T€ vor. Der tatsächliche Verlust des Jahres 2017 liegt bei 2.023 T€. Die damalige Ergebnisplanung ist damit hinreichend genau und soll weiter als Grundlage der Entscheidung dienen.

Afa Gebäudetechnik p.a.:	- 42 T€
Zusätzliche Betriebsaufwendungen p.a.	- 25 T€
Zusätzliche Personalkosten p.a. (ca. 0,5 Stelle Aufsicht)	- 23 T€
Zusätzlicher höherer Gesamtaufwand p.a.: (gegenüber Ergebnisplanung gem. Anlage 1)	- 100 T€

Mögliche zusätzliche Einnahmen durch das Soleaußenbecken (zusätzliche Besucher) wurden nicht berücksichtigt. Ebenso wurden Fremdkapitalzinsen nicht berücksichtigt, da die gesamten Investitionskosten des Neubaubades durch eine zinslose Kapitalzuführung seitens der Stadt Rheine finanziert werden sollen.

Korrektur 2 zur Ergebnisplanung: Bau eines Aktivbeckens

Die Mehraufwendungen für ein großes Aktivbecken incl. Hubboden wurden in der Variante bereits berücksichtigt. Allerdings nicht die Einnahmen. Nach der zusätzlich beauftragten Bedarfsanalyse für ein zusätzliches Aktivbecken der Fa. Altenburg (siehe Anlage 2) kann von zusätzlichen Erlösen von jährlich 158 T€ (Erlösprognose „normal“) ausgegangen werden. Mehraufwendungen aufgrund von Planungsänderungen werden unter Korrektur 4 „weitere Planungsänderungen/Kostenveränderungen“ erfasst.

Zusätzliche jährliche Mehrerlöse: (gegenüber Ergebnisplanung gem. Anlage 1)	+ 158 T€
--	----------

Korrektur 3 zur Ergebnisplanung: höhere Aufwendungen für die Außengestaltung

Für die Neugestaltung der Außenanlagen liegt eine Kostenschätzung (siehe Anlage 3) in Höhe von netto 830 T€ und eine Vorentwurfsplanung vor, die im weiteren Verlauf der Sitzung noch von Herrn Wiebold erläutert wird.

Die große Kostenüberschreitung von ehemals 250.000 € netto auf jetzt 830.000 € netto ist im Wesentlichen auf eine deutliche Vergrößerung der Bearbeitungsfläche zurückzuführen. In der Machbarkeitsstudie wurde von einer Bearbeitungsfläche von 3.000 m² ausgegangen, während der Fachplaner Außenanlagen bei seiner Vorentwurfsplanung von einer Bearbeitungsfläche von 9.800 m² ausgeht.

Die zusätzlich Mehrkosten von 580 T€ ergeben unter Berücksichtigung der zusätzlichen Nebenkosten (27 %) und eines Risikobudgets von 10 % somit Mehrkosten für die Außengestaltung von 810 T€ netto.

Hierzu werden aktuell vom Fachplaner für die Außenanlagen Optimierungsvorschläge erarbeitet (siehe Punkt C4).

Gegenüber der Ergebnisplanung ergeben sich - ohne Berücksichtigung von Optimierungsvorschlägen (Punkt C4) - somit

jährliche Mehraufwendungen für Afa von (gegenüber Ergebnisplanung gem. Anlage 1)	- 43 T€
---	---------

Korrektur 4 zur Ergebnisplanung: weitere Planungsänderungen/ Kostenveränderungen

Die Gesamtprojektkosten wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom Mai 2017 auf 13,92 Mio. € netto geschätzt. Die darin enthaltenen reinen Baukosten (Baukonstruktion und Gebäudetechnik) sollten demnach 9,54 Mio. € netto betragen. Die Mitte Mai 2018 im Zuge der Vorentwurfsplanung (siehe Anlage 4) vorgelegte Kostenschätzung der Planer kommt bei

den reinen Baukosten auf 9,82 Mio. € netto, also auf ca. 3,0 % höhere Kosten. Vor dem Hintergrund, dass die Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie 1 Jahr alt ist, kann eine Kostenerhöhung von 3 % als plausibel angesehen werden (siehe Anlage 5).

Unter Berücksichtigung der immer auf die Baukosten anzurechnenden Nebenkosten (27 %) und eines Risikobudgets von 10 %, ergeben sich somit Mehrkosten von rd. 400 T€ netto bei den Gesamtprojektkosten. Dabei muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass sich neben Baukostensteigerungen durch die sehr gute Baukonjunktur, einige Mehrleistungen im Zuge der Vorentwurfsplanung ergeben haben, die zu einer Vergrößerung der Bruttogrundfläche (BGF) von 4.770 m² auf 5.027 m² geführt hat. Ursache hierfür sind u.a. die zusätzlichen Duschen im Bereich Aktivbecken, die Galerie im Obergeschoss und eine größere Kellerfläche. All diese Elemente waren nicht Bestandteil des ursprünglichen Raum- und Funktionsprogramms zur Machbarkeitsstudie.

Gegenüber der Ergebnisplanung gem. Anlage . ergeben sich somit jährliche Mehraufwendungen für Afa von - 14 T€. (gegenüber Ergebnisplanung gem. Anlage 1)

Korrektur 5: Umbau Bestandsgebäude Freibad

Umbaukosten für das Bestandsgebäude Freibad in Höhe von 74.320 € netto (inkl. NK und Risikobudget).

jährliche Mehraufwendungen für Afa von - 3 T€. (gegenüber Ergebnisplanung gem. Anlage 1)

oder Einmalkosten bei Nichtaktivierung in Höhe von 74 T€

Fazit Ausgangslage:

Damit ergeben sich Gesamtprojektkosten, die von 13,92 Mio. € netto auf 15,13 Mio. € netto anwachsen. Zu der aktuellen Kostenschätzung müssen dann noch die Kosten für Projektänderungen hinzugerechnet werden, über die der Bauherr schon entschieden hat. Dazu gehört das Soleaußenbecken, das mit zusätzlichen Baukosten von 500.000 € netto beziffert wird, die sich unter Berücksichtigung von Nebenkosten und Risikobudget auf 698.500 € netto summieren. Ebenfalls hinzugerechnet werden müssen die Umbaukosten für das Bestandsgebäude Freibad in Höhe von 74.320 € netto (inkl. NK und Risikobudget).

Somit ergeben sich nach aktuellem Stand Gesamtprojektkosten von 15,9 Mio. € netto, inkl. der freigegebenen zusätzlichen Leistungen.

In Summe ergeben sich durch die oben beschriebenen Korrekturen bzw. Konkretisierungen der Machbarkeitsstudie gegenüber der als (siehe Anlage 1) beigefügten Ergebnisplanung der RBG jährliche Mehraufwendungen/Ergebnisverbesserungen von

Korrektur 1:	- 100 T€
Korrektur 2:	+ 158 T€
Korrektur 3:	- 43 T€
Korrektur 4:	- 14 T€
Korrektur 5:	- 3 T€
Gesamtkorrektur:	- 2 T€

Die in der letzten Zeile der Anlage 1 angegebenen prognostizierten Verluste der RBG bis 2030 erhöhen sich jährlich auf Grund der obigen Korrekturen c. p. um 2 T€. Die möglichen zusätzlichen Einnahmen durch das Soleaußenbecken (zusätzliche Besucher) wurden nicht berücksichtigt.

C. Weitere Festlegungen

Vor Eintritt in die Phase der Entwurfsplanung sollen weitere Festlegungen vorgenommen werden, da Alternativplanungen in der Phase der Vorentwurfsplanung noch im Leistungsumfang der planenden Architekten und Ingenieure enthalten sind.

In der heutigen Sitzung des Rates sollen die im Folgenden aufgeführten Fragen durch weitere Festlegungen beantwortet werden.

1. Mit welchem Desinfektionsverfahren soll im Hallenbadneubau/Freibad zukünftig gearbeitet werden?
2. Soll ein Wasserrutschenturm errichtet werden und, wenn ja, mit wie vielen Wasserrutschen?
3. Soll ein Versammlungsraum für externe Besuchergruppen und Vereine errichtet werden?
4. Soll der Parkplatz im Rahmen der Außengestaltung vollständig neu überplant werden und soll das BHKW der RB Biogas am Standort verbleiben?

Zur Beantwortung der Fragen stehen in der Sitzung folgende Personen zur Verfügung:

Herr Scharlau (agn)

Herr Schaper (Planungsgruppe VA)

Herr Wiebold (Wiebold LandschaftsArchitektur)

Herr Nöring (RBG)

Herr Marschalk (RBG)

Herr Asemann (RBG)

Herr Dr. Schulte-de Groot (SWR/RBG)

Bei allen vorgestellten Aufwandsvergleichen wurden die möglichen zusätzlichen Einnahmen durch die Investitionsentscheidungen nicht berücksichtigt. Ebenso wurden Fremdkapitalzinsen nicht berücksichtigt, da die gesamten Investitionskosten des Neubaubades durch eine zinsfreie Kapitalzuführung seitens der Stadt Rheine finanziert werden sollen.

Ad 1: Desinfektionsverfahren

a. Vergleich der Verfahren

Herr Schaper, Geschäftsführer VA Planungsgruppe, wird den als Anlage 6 beigefügten Vortrag halten.

b. Aufwandsvergleich (siehe Anlage 7)

Die höheren Investitionskosten durch die solefeste Ausführung des Gebäudes gem Anlage 5 von 500 T€ (30 Jahre ND) und der Gebäudetechnik von 540 T€ (10 Jahre ND) führen zu jährlichen Mehraufwendungen von:

Afa Gebäude p.a. 17 T€

Afa Gebäudetechnik p.a. 54 T€

Höhere Betriebsaufwendungen p.a. 11 T€ - 14 T€

Zusätzlicher höherer Gesamtaufwand p.a. 82 T€ - 85 T€

- c. Presseartikel zur Anwendung von Chlor
(siehe Anlage 8)

Ad 2: Wasserrutschenturm

- a. Architektonische Umsetzung

Herr Scharlau (agn) stellt in einem Vortrag die architektonische Umsetzung eines Wasserrutschenturms vor (siehe Anlage 9 und 10).

- b. Aufwandsvergleich

Der Bau eines Wasserrutschenturms mit **einer Wasserrutsche** führt zu höheren Investitionskosten von insgesamt 887 T€ und damit zu folgenden jährlichen Mehraufwendungen:

Afa Gebäude p.a.	- 24 T€
Afa Gebäudetechnik p.a.	- 20 T€
Zusätzliche Betriebsaufwendungen	- 20 T€
Zusätzliche Personalkosten p.a.(0,2 Stelle Kontrolle und Aufsicht)	- 10 T€
Zusätzlicher Aufwand für Reinigungsleistungen (0,28 Stelle)	- 9 T€
Zusätzlicher höherer Gesamtaufwand p.a.	- 83 T€

Der Bau eines Wasserrutschenturms mit **zwei Wasserrutschen** führt zu höheren Investitionskosten von insgesamt 1.860 T€ und damit zu folgenden jährlichen Mehraufwendungen:

Afa Gebäude p.a.	- 50 T€
Afa Gebäudetechnik p.a.	- 31 T€
Zusätzliche Betriebsaufwendungen	- 38 T€
Zusätzliche Personalkosten p.a.(0,25 Stelle Kontrolle und Aufsicht)	- 12 T€
Zusätzlicher Aufwand für Reinigungsleistungen (0,5 Stelle)	- 16 T€
Zusätzlicher höherer Gesamtaufwand p.a.	- 147 T€

Sollte es durch den Wasserrutschenturm zu den erwartbar höheren Besucherzahlen kommen, werden dadurch weitere Personalaufwendungen ausgelöst. Hier wird unterstellt, dass diese höheren Aufwendungen durch die zusätzlichen Einnahmen gedeckt werden, so dass ein Ansatz hierfür unterbleibt.

Ad 3: Versammlungsraum

- a. Architektonische Umsetzung

Herr Scharlau (agn) stellt in einem Vortrag die architektonische Umsetzung eines Versammlungsraumes im Eingangsbereich des Neubaus vor (siehe Anlage 11).

b. Aufwandsvergleich

Der Bau eines Versammlungsraumes führt zu zusätzlichen Investitionskosten in Höhe von 175 T€ und damit zu folgenden jährlichen Mehraufwendungen:

Afa Gebäude p.a.	4 T€
Afa Gebäudetechnik p.a.	7 T€

Höhere Betriebsaufwendungen p.a.: Es wird davon ausgegangen, dass durch entsprechende Nutzungsentgelte mindestens die Betriebsaufwendungen gedeckt werden, so dass hier ein Ansatz unterbleibt.

Zusätzlicher höherer Gesamtaufwand p.a.	11 T€
---	-------

Ad 4: Außengestaltung/Standort BHKW

Soll das Gebäude vollständig neu überplant und umgebaut werden?

a. Architektonische Umsetzung

Herr Wiebold (Landschaftsarchitekten) stellt in einem Vortrag die gestalterische Planung der Außenanlagen vor (siehe Anlage 12), und zwar in den Varianten „komplette Neuplanung“ und „weitgehender Erhalt der bestehenden Parkplätze“.

b. Aufwandsvergleich

Bei einem Verzicht auf die vollständige Neuplanung und Umgestaltung der Außenanlagen incl. Parkplatz führt zu folgenden geringeren Nettoherstellkosten gem. Anlage 13 von 164 T€.

Afa Minderaufwand p.a. durch Verzicht auf vollständige Neuplanung: + 9 T€

Ad 5: Standort BHKW der RB Biogas

Mit der Rheine Bioenergie GmbH & Co. KG (RB) wurde 2010 ein Pachtvertrag über die kostenlose Bereitstellung einer Fläche des Freibades zum Betrieb eines Biogas-betriebenen BHKW's abgeschlossen.

Als Standort wurde eine Fläche im Übergangsbereich zwischen Parkplatz und Betriebshof vereinbart.

Der Vertrag endet am 31.12.2030.

Bei gravierenden Nutzungsänderungen wie die Inanspruchnahme der Fläche für Zwecke des Freibades kann die RBG von der RB die Verlegung des BHKW-Containers auf dem Grundstück der RBG oder einem von ihr gestellten Grundstück in bis zu 200 m Entfernung vom jetzigen Standort mit einer Frist von 6 Monaten verlangen.

Soll das BHKW der RB Biogas am Standort verbleiben, können die notwendigen Stellplatznachweise (derzeitiger Planungsstand: 106) auf dem Grundstück der RBG nicht mehr erbracht werden (derzeitiger Planungsstand: 102), so dass ein Grundstücksverkauf der Stadt Rheine bzw. der TBR AöR notwendig wird, um die restlichen 4 Stellplatzpflichten erfüllen zu können. Der Grundstückskaufpreis erhöht die Investitionskosten.

Anlagen:

Anlagen:

1. Ergebnisplanung der RBG
2. Bedarfsanalyse für ein zusätzliches Aktivbecken der Fa. Altenburg
3. Kostenschätzung: Neugestaltung der Außenanlagen
4. Vorentwurfsplanung
5. Übersicht aktuelle Kostenverfolgung
6. Vortrag: Hallenbad Rheine - Vergleich Desinfektionsverfahren
7. Aufwandsvergleich: Vergleich der Chlorungsverfahren bezüglich der Kosten
8. Presseartikel zur Anwendung von Chlor
9. Umsetzung eines Wasserrutschenturms (Variante 1)
10. Umsetzung eines Wasserrutschenturms (Variante 2)
11. Umsetzung eines Versammlungsraumes im Eingangsbereich des Neubaus
12. Gestalterische Planung der Außenanlagen
13. Aufwandsvergleich: Einsparpotential / Erhalt der bisherigen Stellplatzfläche Reduzierung der Fahrradstellplatzfläche / Fahrradständer um ca. 50 %