

Sitzungsvorlage DS 2017/352

Stadtwerke Ravensburg
Anton Buck
(Stand: 15.11.2017)

Mitwirkung:
Architekt Müller, mmp
Andre Bohlmann, TWS
Karlheinz Beck, Amt für Schule, Jugend,
Sport

Aktenzeichen: AktID: 3776894

Werksausschuss

öffentlich am 29.11.2017

Gemeinderat

öffentlich am 04.12.2017

Kostenfeststellung Umbau Obergeschoss Hallenbad Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Die Kosten für den Umbau des Obergeschosses im Hallenbad Ravensburg werden mit 483.200 Euro (netto) abzüglich eines verlorenen Baukostenzuschusses durch die Fa. Actic in Höhe von 89.000 Euro (netto) und damit in Höhe von 394.200 Euro (netto) festgestellt.
2. Der Modernisierung der Personalumkleideräume im Obergeschoss des Hallenbads mit Kosten von 31.500 € (in Ziffer 1 enthalten) wird zugestimmt.
3. Den dadurch entstandenen außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 94.200 € mit einem Anteil von 62.700 € für die Maßnahme Umbau Obergeschoss sowie für die Modernisierung der Personalumkleiden mit 31.500 € wird zugestimmt. Die Finanzierung bzw. Abdeckung der entstandenen Mehrausgaben erfolgte über den Nachtragswirtschaftsplan 2017.

Sachverhalt:

I. Ausgangssituation

Das Hallenbad Ravensburg wurde in den Jahren 2004/2005 grundlegend saniert. Aus Effizienzgründen und um eine teure Sanierung des Obergeschosses zu vermeiden, wurden sämtliche Umkleidemöglichkeiten in das Erdgeschoss verlegt. Die entsprechenden Räumlichkeiten im Obergeschoss standen seither in unsaniertem Zustand leer.

Ende 2014/Anfang 2015 hat die Firma Actic Fitness GmbH den Stadtwerken angeboten, die leer stehenden Räumlichkeiten im Obergeschoss anzumieten, zu sanieren und als Fitnessbereich auszubauen.

Die Actic Gruppe wurde 1981 in Schweden gegründet und hat sich inzwischen zu einem der größten Fitnessanbieter in Skandinavien entwickelt. In Schweden werden rd. 100 Studios in überwiegend kommunalen Bädern betrieben. Außerhalb Schwedens ist Actic in Norwegen, Finnland, Deutschland und Österreich vertreten.

Das Alleinstellungsmerkmal des Actic Konzeptes liegt u. a. in der Kombination von Fitness und Schwimmen, der Mitbenutzung der vorhandenen Infrastruktur des Bades (u. a. Umkleiden, Duschen) sowie der Generierung von zusätzlichen Deckungsbeiträgen beim Badbetreiber, da in der Regel leer stehende Flächen genutzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 folgendem Beschlussvorschlag zugestimmt:

- „1. Den Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Fitnesskonzept wird zugestimmt.
2. Im Vermögensplan 2016 werden 300.000 Euro netto eingestellt.
3. Die Architektenleistungen werden an das Büro mmp diplomingenieure architekten, Uhdingen-Mühlhofen vergeben.
4. Die Werkleitung wird ermächtigt, die Baumaßnahmen auszuschreiben und die Aufträge an die Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen, sobald der Wirtschaftsplan 2016 von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt ist.
5. Die Werkleitung wird ermächtigt, den Mietvertrag mit der Fa. Actic Fitness GmbH, 38471 Rühren abzuschließen. "

Die Investitionen, die im Zeitraum Anfang 2016 bis Anfang 2017 durchgeführt wurden, wurden zwischen den Stadtwerken und der Firma Actic aufgeteilt.

Die Stadtwerke Ravensburg hatten alle Investitionen zu tragen, die die Gebäudehülle, die Anpassung der Technik (Lüftung, Heizung, Elektro,

Brandschutz) und die Infrastruktur des Bades betrafen. Die größten Investitionen waren hier die Überdachung des Innenhofes im Obergeschoss, weil nur dadurch ein großer dringend erforderlicher Kursraum zur Verfügung gestellt werden konnte, die Installation von zwei außenliegenden Fluchttreppen und weitere Brandschutzmaßnahmen, die Anpassung der Technikgewerke Lüftung, Heizung und Elektro sowie die Baunebenkosten für den Architekten, die Fachplaner und die Genehmigungen. Die Kostenberechnung lag für den Stadtwerkeanteil bei 384 T€. Um den maximal angestrebten Investitionsrahmen von 300 T€ nicht zu überschreiten, konnte mit der Firma Actic im Vorfeld ein verlorener Baukostenzuschuss in Höhe von 84 T€ ausgehandelt werden.

Die Firma Actic hat sämtliche Kosten für den Umbau innerhalb des Fitnessbereiches getragen. Maßnahmen waren hier Abbrucharbeiten, Rückbauarbeiten, Einziehen neuer Wände, die Installation von Kühlgeräten, Elektroarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Gips-/Malerarbeiten, usw. Für diese Positionen rechnete Actic im Vorfeld mit einem Aufwand von rd. 100 – 150 T€. Hinzu kamen Möbel und Trainingsgeräte im Wert von rd. 200 T€.

In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde über einen Zehnjahreszeitraum von einem durchschnittlichen Ergebnisbeitrag von rd. 40 T€/Jahr ausgegangen, der das Hallenbaddefizit entsprechend reduziert und einen entsprechenden Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leistet.

II. **Kostenfeststellung**

Die Kosten für die Umbaumaßnahmen im Obergeschoss des Hallenbades Ravensburg werden mit	483.200 Euro
festgestellt. Im Vergleich zur Kostenberechnung von	384.000 Euro
ergeben sich Mehraufwendungen in Höhe von	99.200 Euro
In diesen Mehrkosten sind Kosten in Höhe von	31.500 Euro

enthalten, die die Sanierung der Personalumkleiden im Obergeschoss betreffen. Konkret handelt es sich hier um zwei Umkleiden für weibliche und männliche Mitarbeiter, bestehend aus den eigentlichen Umkleideräumen inkl. Spinden, WCs und Duschen. Während der Baumaßnahme wurde beschlossen, diese Räumlichkeiten ebenfalls zu sanieren, weil sie ansonsten die einzigen noch unsanierten Räumlichkeiten im Hallenbad wären. Des Weiteren würde eine spätere Sanierung, aufgrund der erneuten Baustelleneinrichtung, der Durchführung während des laufenden Betriebes, usw. deutlich aufwendiger. Die Mitarbeiterumkleiden bekamen neue Sanitäreinrichtungen, neue Türen und Spinde, neue Fliesen, einen neuen Anstrich, sowie eine neue Elektroinstallation. Diese Mehrkosten können nicht den Investitionskosten zur Errichtung des Fitnessbereiches zugerechnet werden.

Die Mehrkosten belaufen sich somit auf	67.700 Euro
--	-------------

Die größten Abweichungen resultieren aus den Dachabdichtungsarbeiten (8 T€), höheren Kosten bei den Lüftungsarbeiten (16 T€), höheren Kosten bei der Heizung/Gebäudeautomation (19 T€) sowie bei den Baunebenkosten (25 T€).

Ein großer Kostentreiber war die gute Auftragsauslastung bei den Handwerkern, was zu entsprechend höheren Angebotspreisen führte. Teilweise ging es darum, für Gewerke überhaupt ein Angebot bzw. einen Handwerker zu bekommen. Die Mehrkosten bei der Heizung resultieren aus der nachträglichen Installation eines Heizregisters, da dessen Notwendigkeit erst im kalten Winter 2016/2017 erkennbar war.

Nachdem im Mietvertrag mit der Firma Actic ein um 5 T€ höherer Baukostenzuschuss und zwar in Höhe von 89 T€ vereinbart werden konnte, liegen die **Mehrkosten bei**

62.700 Euro
(=16,33 %)

Für die Modernisierung der Personalumkleiden, die nicht Bestandteil der Planung war, sind zunächst nicht finanzierte Aufwendungen angefallen in Höhe von

31.500 Euro

In Bezug auf die in der Sitzungsvorlage vom 16.11.2015 dargestellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung führen die höheren Baukosten zwar zu höheren Abschreibungen, andererseits ist aber das Zinsniveau deutlich gesunken, sodass die Kapitalkosten unverändert bleiben. In dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde auf Basis des Actic Studios in Schwäbisch Hall (37.000 Einwohner), das bereits im 1. Jahr 2100 Mitglieder hatte, von einer Mitgliederentwicklung in Ravensburg von 1.000 im ersten Jahr auf 1.800 im zehnten Jahr ausgegangen. Aufgrund von Anlaufschwierigkeiten in den ersten Monaten (zu niedrige Innentemperaturen im kalten Winter 2016/2017 mit der Erfordernis ein Heizregister nachzurüsten, hohe Innentemperaturen im Sommer 2017 aufgrund des hohen Verglasungsanteils und der damit erforderlichen Nachrüstung von Innenjalousien, Zugangsmöglichkeit während der Sommerschließung 2017 und der damit verbundenen Installation eines Quick Checks) liegt die durchschnittliche Mitgliederzahl der letzten Monate bei rd. 500. Ziel ist es, die 1.000er Marke in absehbarer Zeit zu erreichen, was dann zu einem jährlichen Ergebnisbeitrag von rd. 25 T€ führen wird.

Die offizielle Eröffnung des Fitnessbereiches erfolgte am 19.11.2016.

Mit der Sanierung der Räumlichkeiten im Obergeschoss wurde die Sanierung des rd. 50 Jahre alten Hallenbades, die hauptsächlich in den Jahren 2004/2005 durchgeführt wurde, abgeschlossen. Mit der Firma Actic hat ein außenstehender Dritter die Finanzierung des Innenausbau übernommen.

Zusätzlich unterstützt die Firma Actic mit einem verlorenen Baukostenzuschuss in Höhe von 89 T€ den Investitionsanteil der Stadtwerke in die Gebäudehülle, in die Anpassung der Technik und in die Infrastruktur des Bades. Die von den Stadtwerken getätigten Investitionen sind daher nicht nur unter den o. g. Wirtschaftlichkeitsaspekten zu betrachten, sondern sie stellen eine nachhaltige Investition in die Immobilie Hallenbad Ravensburg dar.

Anlage:

Kostenkontrolle von mmp diplomingenieure architekten, Uhldingen-Mühlhofen