

Sitzungsvorlage DS 2015/276/1

Stadtwerke Ravensburg
Anton Buck
(Stand: **07.10.2015**)

Mitwirkung:
Architekt Müller, mmp
Karlheinz Beck, ASJ
Till Pfluger, ASJ

Aktenzeichen: 2914268

Gemeinderat

öffentlich am 16.11.2015

Fitnesskonzept im Hallenbad Ravensburg

- Grundsatzbeschluss
- Vergabe der Architektenleistungen
- Ermächtigung der Werkleitung zur Ausschreibung und Vergabe
- Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages

Beschlussvorschlag:

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, Uhdlingen-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 Firma Actic Fitness GmbH, D - 38471 Rühren abzuschließen.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Hallenbad Ravensburg wurde in den Jahren 2004/2005 grundlegend saniert und Richtung Süden mit einer schrägen Glasfassade erweitert. Aus Effizienzgründen (u. a. Einsparung Umbaumaßnahmen im Obergeschoss) wurden sämtliche Umkleidemöglichkeiten in das Erdgeschoss verlegt. Die entsprechenden Räumlichkeiten im Obergeschoss stehen seither in unsaniertem Zustand leer.

Das jährliche Defizit beläuft sich auf rd. -700 T€.

2. Baumaßnahmen im Obergeschoss für das Fitnesskonzept der Firma Actic Fitness GmbH, 38471 Rühren

a) Fitnesskonzept der Firma Actic Fitness GmbH

Die Actic-Gruppe wurde 1981 in Schweden gegründet und hat sich inzwischen zu einem der größten Fitness-Anbieter in Skandinavien entwickelt. In Schweden sind derzeit 100 Studios in überwiegend kommunalen Bädern in Betrieb. Außerhalb Schwedens ist Actic in Norwegen, Finnland, Deutschland und Österreich vertreten. In Deutschland gibt es derzeit 12 Standorte. Darunter befinden sich u. a. Sindelfingen und Schwäbisch Hall. Zwei weitere Standorte werden in Kürze in Deutschland eröffnet. Derzeit wird der Standort Schwäbisch Hall um 300 m² mit einem Investitionsvolumen von 700 T€ erweitert (vgl. Anlage 1). Mit sechs weiteren Standorten in Deutschland ist Actic derzeit in Verhandlungen. Insgesamt werden von Actic 150 Studios mit annähernd 2.200 Mitarbeitenden betrieben, die über 210.000 Mitglieder betreuen.

Das Alleinstellungsmerkmal des Actic-Konzepts liegt u. a. in folgenden Punkten:

- Kombination von Fitness + Schwimmen
- Mitbenutzung der vorhandenen Infrastruktur des Bades (u. a. Umkleiden, Duschen, Energieversorgung, Verkehrswege)
- Generierung von zusätzlichen Deckungsbeiträgen beim Badbetreiber, da in der Regel leerstehende Flächen, wie beispielsweise das 1. Obergeschoss im Hallenbad Ravensburg, genutzt werden.

Die Fitnessmitglieder dürfen das Schwimmangebot des Hallenbades kostenlos nutzen. Andererseits bringen sie zusätzliche Badegäste, wie zum Beispiel deren Kinder, ins Hallenbad, sodass aus Erfahrung mit keinen Umsatzeinbußen im Hallenbad zu rechnen ist.

Mit dem Actic-Konzept „Fitness + Schwimmen“ wird in der Regel keine Konkurrenz zum bestehenden Fitnessstudiomarkt vor Ort geschaffen, da eine andere Ziel- und Altersgruppe (35 – 80 Jahre) angesprochen wird.

Actic Schweden hat nach einer Vorort-Besichtigung den Standort Ravensburg für positiv empfunden und eine Standortfreigabe erteilt. Der Werksausschuss wurde in seiner Sitzung am 22. Juni 2015 über das Konzept informiert und hat eine vertiefte Prüfung des Konzepts freigegeben.

b) Erforderliche Baumaßnahmen

Der Fitnessbereichnutzer gelangt über den normalen Zugang ins Hallenbad. Im Bereich des Drehkreuzes wird ein zusätzlicher Leser für Monatskarteninhaber des Fitnessbereiches installiert. Somit gelangt das Fitnessmitglied über das Drehkreuz in den Umkleidebereich. Dort zieht es sich um und nutzt die vorhandenen Schränke, die in ausreichender Zahl vorhanden sind. Das Fitnessmitglied gelangt über die Innentreppe in das Obergeschoss. Dort tritt er dann in den neu zu schaffenden Fitnessbereich (vgl. Anlage 2 – grau unterlegter Bereich im Obergeschoss) ein.

Eine wesentliche Erweiterungsinvestition stellt die Überdachung des im Obergeschoss befindlichen Innenhofs dar, weil nur dadurch ein großer, dringend erforderlicher Kursraum zur Verfügung gestellt werden kann. Im Bereich der ungenutzten Umkleiden bestehen überwiegend tragende Wände, die nicht entfernt werden können. An der Ostseite bleibt der bisherige Sozialraum für die Mitarbeitenden bestehen. In den bisherigen Fitnessraum des Schwimmclubs kommt das Büro des Badleiters. Die restlichen Räume an der Ostseite werden ebenfalls Actic zur Verfügung gestellt, insbesondere auch der bisherige Lagerraum des Schwimmclubs. Dieser wird in den Keller verlegt. Sofern seitens des Schwimmclubs ein Fitnessbedarf gegeben ist, ist eine Sondervereinbarung mit Actic möglich.

Die Fläche des geplanten Fitnessbereiches beläuft sich auf knapp 450 m². Bei einer Fläche > 100 m² ist bauordnungsrechtlich von einer Versammlungsstätte auszugehen. Jede Versammlungsstätte benötigt mindestens zwei voneinander unabhängige Fluchtwege; die Mindestbreite liegt bei 1,2 m. Der erste Fluchtweg kann über eine seitlich des Foyers anzubringende Außentreppe mit Zuwegung über das freie Dach realisiert werden. Nachdem die vorhandene Innentreppe an der nordöstlichen Gebäudeecke nur eine Breite von 0,95 m und auch kein Zwischenpodest hat (erforderlich bei mehr als 18 Stufen; vorhanden sind aber 23 Stufen), ist auch an der nordöstlichen Ecke eine Außentreppe, parallel zur innenliegenden Treppe und Wand herzustellen. Falls erforderlich, könnte zu einem späteren Zeitpunkt an dieser Außentreppe ein Lift installiert werden. Eine Türe nach außen kann im Bereich des vorhandenen Fensters geschaffen werden. Die Fluchttreppen werden mittels Lamellenverkleidung an das äußere Erscheinungsbild des Hallenbades angepasst (vgl. Anlage 2).

Details zur Planung werden in den Sitzungen präsentiert.

c) Aufteilung der Investitionen zwischen Stadtwerke und Actic

Die Stadtwerke Ravensburg (SWR) haben alle Investitionen zu tragen, die die Gebäudehülle, die Anpassung der Technik (Lüftung, Elektro,

Brandschutz) und die Infrastruktur des Bades betreffen. Die größten Positionen sind:

- Überdachung Innenhof im Obergeschoss:	rd. 80 T€
- Installation von zwei außenliegenden Fluchttreppen:	rd. 60 T€
- Anpassung Lüftung/Klima:	rd. 87 T€
- Elektroarbeiten:	rd. 14 T€
- Baunebenkosten (Architekt, Fachplaner, Genehmigungen):	rd. 69 T€
- Sonstige:	rd. 59 T€
<hr/>	
Zwischensumme:	rd. 369 T€
<hr/>	
- Unwägbarkeiten/Sonstiges:	rd. 15 T€
<hr/>	
Gesamtsumme (netto):	rd. 384 T€

In der Position „Sonstige“ sind nicht unerhebliche Kosten für den Brandschutz enthalten.

Um den maximal angestrebten Investitionsrahmen von 300 T€ nicht zu überschreiten, ist Actic - nach intensiven Gesprächen - bereit, einen verlorenen Baukostenzuschuss in Höhe von 84 T€ zu gewähren.

Die Firma Actic trägt die Umbaumaßnahmen innerhalb des Fitnessbereiches:

- Abbrucharbeiten/Rückbauarbeiten (u. a. Wände)
- Kühlgerät
- Elektroarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Gips-/Malerarbeiten
- usw.

Für diese Positionen rechnet Actic mit einem Aufwand von rd. 100 - 150 T€. Hinzu kommen Möbel und Trainingsgeräte im Wert von rd. 200 T€.

3. Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. Anlage 4)

a) Annahmen

- Durchschnittliche Anzahl Mitglieder:
Steigerung von 1.000 im 1. Jahr auf 1.800 im 10. Jahr. Schwäbisch Hall (37.000 Einwohner) hatte beispielsweise im 1. Betriebsjahr bereits 2.100 Verträge; derzeit wird dort baulich erweitert (vgl. Anlage 1).
- Durchschnittlicher Preis/Mitglied/Monat (netto):
25,00 € im 1. Jahr; ansteigend auf 32,00 € im 10. Jahr

- Umsatz Fa. Actic:
300 T€ im 1. Jahr; Anstieg auf 691 T€ im 10. Jahr
 - Kostensteigerungen bei den Positionen Betrieb, zusätzliche Energiekosten und sonstige Kosten um 2 % pro Jahr.
- b) Ergebnisbeitrag und Amortisationsdauer
Bei einem eher konservativen Ansatz steigt das Ergebnis von rd. 4 T€ im 1. Jahr auf rd. 58 T€ im 10. Jahr. Im Durchschnitt rechnen wir in den ersten zehn Jahren mit einem zusätzlichen Ergebnis von rd. 42 T€/Jahr, das das Hallenbaddefizit entsprechend reduziert und einen entsprechend nachhaltigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leistet. Wir rechnen mit einer Amortisation für die effektive Investition in Höhe von 300 T€ (netto) von sechs Jahren, was ein durchaus schneller Rücklauf des eingesetzten Kapitals darstellt.

4. **Mietvertrag**

Die wichtigsten Regelungen im ausgehandelten Mietvertrag sind:

- Vertragspartner ist die Actic Fitness GmbH, D – 38471 Rühren
- Mietbeginn, Mietdauer, Beendigung des Mietverhältnisses:
Das Mietverhältnis beginnt mit der Übernahme des Mietobjektes, voraussichtlich im September 2016. Dauer: 10 Jahre; Optionsrecht des Mieters auf weitere 2 x fünf Jahre; danach Verlängerung auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende.
- Sonderkündigungsrecht für den Mieter, wenn sich herausstellt, dass die Wirtschaftlichkeit des Fitnessbetriebes nicht oder nicht mehr gegeben ist; Bemessungsgrundlage hierfür ist eine Nichterreichung oder Unterschreitung einer Mitgliederzahl von 800.
- Nach Beendigung des Mietvertrages übernimmt der Vermieter die Räumlichkeiten vom Mieter inklusive der vom Mieter vorgenommenen baulichen Änderungen und belassenen Einrichtungen; der Mieter ist nicht verpflichtet die Räumlichkeiten wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- Miete:
Die Umsatzmiete beträgt 15 % des Nettoumsatzes; ausgenommen sind u.
a. Umsätze mit Einzelhandelsprodukten, Dienstleistungsprodukten (z. B. Weight watchers), usw.
- Die Pflicht zur Mietzahlung beginnt nicht vor Übernahme des Fitnessbereiches und Öffnung für die Kunden.
- Alle Betriebskosten (Strom, Heizung, Wasser, usw.) sind vom Vermieter zu tragen.
- Notwendige Ergänzungen der vorhandenen Zugangssysteme liegen in der Verantwortung des Mieters.
- Die Preise für den Fitnessbereich werden vom Mieter festgelegt. Hierin ist der Eintritt in den Badbereich enthalten.
- Die Öffnungszeiten des Fitnessstudios weichen teilweise von den Öffnungszeiten des öffentlichen Badbetriebes ab (abends längere Öffnungszeiten; kürzere Sommerpause).

- Regelung der Kostenaufteilung für die erforderlichen Baumaßnahmen
- Schönheitsreparaturarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts werden durch den Mieter getragen; eine Endrenovierung bei Vertragsbeendigung ist nicht geschuldet.
- Werbemaßnahmen:
SWR stellt dem Mieter an geeigneten repräsentativen Stellen im Innenbereich mindestens zwei Bannerflächen zur Verfügung.
- Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Ravensburg

5. Vergabe der Architektenleistungen

Das Architekturbüro mmp diplomingenieure architekten GmbH, Architekt Müller, Uhdingen-Mühlhofen wird stufenweise mit dem Leistungsbildern 4.1 Grundlagenermittlung bis 4.8 Objektüberwachung und Dokumentation beauftragt. Zugrunde gelegt wird Honorarzone III. Ebenso wird ein Umbauzuschlag in Höhe von 20 % vereinbart. Als besondere Leistungen werden die Vorbereitungsarbeiten für den Gremienlauf im Oktober beauftragt, die bei einer späteren Gesamtbeauftragung angerechnet werden. Nebenkosten werden pauschal mit 6 % abgerechnet. Das Gesamthonorar wird sich auf rd. 52 T€ belaufen. Architekt Müller war bereits bei der grundlegenden Sanierung des Hallenbades in den Jahren 2004/2005 als Projektsteuerer beauftragt und hat maßgeblich dazu beigetragen, dass der Kostenrahmen eingehalten worden ist.

6. Zeitplan

- | | |
|---|--|
| - Grundsatzbeschluss, Vergabe Architektenleistungen, Ermächtigung zur Ausschreibung und Vergabe sowie Zustimmung zum Mietvertrag: | Werksausschuss 14.10.2015,
Gemeinderat 26.10.2015 |
| - Abschluss des Mietvertrages: | Ende Oktober 2015 |
| - Baugenehmigung: | 11/2015 - 01/2016 |
| - Ausschreibungen: | 02 - 03/2016 |
| - Bauzeit: | 04 - 08/2016 |
| - Eröffnung: | 09/2016 |

Anlagen:

- Anlage 1: Zeitungsartikel „Erweiterung Actic-Studio Schwäbisch Hall“
- Anlage 2: Vorplanung Grundrisse, Schnitte, Außenansichten
- Anlage 3: Kostenschätzung, Stand: 02.10.2015
- Anlage 4: Wirtschaftlichkeitsberechnung