STADT FRIESOYTHE
DER BÜRGERMEISTER

Bürgermeisteramt
Datum: 09.06.2011

Beschlussvorlage

Nr.: 165/2011 / öffentlich

Neubau eines Allwetterbades

Beratungsfolge:

Gremium	am	Top
Verwaltungsausschuss	22.06.2011	23
Verwaltungsausschuss	29.06.2011	10
Stadtrat	04.07.2011	7

Beschlussvorschlag:

1. Das Allwetterbad Friesoythe soll entsprechend der Empfehlung der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie der Firma SIKMA, vom 17. Juni 2011 im PPP-Modell errichtet werden.
2. Die Leistungsbereiche „Planung, Bau, Finanzierung und Instandhaltung“ sollen einem Dritten übertragen werden.
3. Die Kostenobergrenze wird auf 6,3 Mio € (netto) festgelegt. Die Sauna soll als Option in das Ausschreibungsverfahren aufgenommen werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Realisierung der Baumaßnahme die Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde einzuholen und einen Antrag auf Förderung aus der Kreisschulbaukasse zu stellen.

Begründung:

Mit Datum vom 17. Juni 2011 wurde von dem beauftragten Büro SIKMA, Achim, die erstellte Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie für den Neubau eines Allwetterbades in der Stadt Friesoythe vorgelegt. Mit dem Gutachten wird die PPP-Eignung festgestellt. Insbesondere wird festgestellt, dass gegenüber der konventionellen Realisierung Einsparpotentiale möglich sind, die zwischen 8 – 13 % prognostiziert werden. Zudem hat die Realisierung im PPP-Modell den Vorteil, dass das Bad zu einem Gesamtpreis in Auftrag gegeben (bestellt) wird und zu diesem Preis nach Abnahme und Fertigstellung von der Stadt Friesoythe in Betrieb genommen werden kann, ohne dass ein Risiko von Nachträgen besteht.

Basis für die Übertragung der Bauleistungen auf den privaten Partner ist ein präverierter Entwurf aus dem Archtitektenwettbewerb, welcher auf Grundlage eines Raumprogrammes erstellt wurde. Basis ist weiterhin, dass von der Ing.-Gesellschaft Constrata, Bielefeld, erstellte Raum- und Funktionsprogramm vom 02. Dezember 2009.

Im Unterschied zu dem konventionellen Bau des Bades unterscheidet das PPP-Modell sich dadurch, dass der private Partner der Kommune die komplette Bereitstellung einer Immobilie (Planung, Errichtung, Finanzierung) über eine vereinbarte Vertragslaufzeit gewährt und je nach Vereinbarung auch den ordnungsgemäßen und bestimmungsgemäßen Betrieb mit weitergehenden Serviceleistungen wie Hausmeisterdienst, Reinigung etc. übernimmt. Die Instandhaltung umfasst sowohl die bauliche Instandhaltung, wie auch die techn. Gebäudeausrüstung und die schwimmbadspezifische Technik.

<u>Kommunalaufsichtliche Genehmigung:</u>
Verträge von PPP-Modellen bedürfen der kommunalaufsichtlichen Genehmigung. Die Genehmigung soll schon jetzt auf Grundlage der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie grundsätzlich eingeholt werden, sodass die Genehmigung des Vertrages später nur noch formale Bedeutung hat. Das Allwetterbad soll im sogenannten Inhabermodell errichtet werden, d. h., dass der Private auf dem Grundstück der Stadt Friesoythe den Neubau realisiert. Das Eigentum des Grundstückes und damit der

Immobilie verbleibt bei der Stadt Friesoythe. Die Vertragsdauer ist langfristig anzulegen. Üblich ist ein Zeitraum von mind. 15 – 25 Jahre.

Baukosten

Maßnahmen	**Konventionell**	**PPP Szenario I**	**PPP Szenario II**
	Kosten €	Kosten / Kotenreduzierung €	Kosten / Kostenreduzierung €
Neubau	7.571.086	6.902.361	6.539.079
Investionkosten gemäß DIN 276 (KG 200, 300, 400, 500, 600 und 700)		(-668.725)	(- 1.032.007)
	6.362.257 (netto)	5.800.303 (netto)	5.495.024 (netto)

In dieser Tabelle sind die nach den vorhandenen Unterlagen kalkulierten Baukosten dargestellt. Für eine konventionelle Errichtung des Bades ohne PPP-Modell sind Baukosten von netto 6.362.257 € kalkuliert. Diese Baukosten sind für die Realisierung im PPP-Modell im Szenario 1 (konservative, wenig risikobewusste Betrachtung) auf 5.800.303 € und im Szenario 2 (risikobewusste Betrachtung) auf 5.495.024 € (netto) kalkuliert. Nach diesem Berechnungsmodell würden sich die Kosten für ein Bad mit Sauna, bei konservativer Betrachtung, auf 6.683.833 € und bei risikobewusster Betrachtung auf 6.332.100 € (netto) belaufen.
Danach besteht durchaus eine realisitische Chance innerhalb des gesteckten Gesamtkostenrahmes von 6,3 Mio. € (netto) auch die Sauna mit errichten zu können.

Finanzierung
Die klassische Finanzierung im PPP-Modell ist die Forfaitierung und die Rückzahlung über den Finanzierungszeitraum mit entsprechenden Raten, einschließlich der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung. Da das Friesoyther Allwetterbad zu einem wesentlichen Teil als Schulschwimmbad errichtet wird, soll ein Baukostenzuschuss gewährt werden. Es wird vorgeschlagen, einen Baukostenzuschuss in Höhe von 5 Mio. € zu gewähren. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Stadt Friesoythe für den schulischen Anteil einen Zuschuss aus der Kreisschulbaukasse in Höhe von 2,5 Mio. € erhält.

In der Praxis bedeutet das, dass das Bad von der Firma komplett errichtet wird. Die Stadt Friesoythe übernimmt den Betrieb des Gebäudes nach einem Abnahmeprotokoll und erst jetzt wird der Baukostenzuschuss gezahlt. Anschließend sind die entsprechenden Raten für die Restfinanzierung und Unterhaltung zu zahlen. Haushaltsmittel für den Neubau des Bades sind in den Haushaltsplänen 2011 (500.000, 2011 – 2,5 Mio. € und im Investitionsprogramm 2012 – 2 Mio. €) enthalten. Der Baukostenzuschuss bewirkt eine wesentliche Reduzierung der jährlichen Raten.

Mit der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie wurde im Beschaffungsvariantenvergleich auch die Wirtschaftlichkeit der Sauna betachtet. Letztendlich ist festzustellen, dass der Betrieb der Sauna, rein betriebswirtschaftlich betrachtet, Überschüsse bringt, jedoch mit den Einnahmen die Investitionskosten nur zum Teil gedeckt werden können. Aus diesem Grunde ist vorgeschlagen, die Sauna als Option mit in das Ausschreibungsverfahren aufzunehmen. Im Zusammenhang mit der Auftragsverhandlung kann dann anhand der konkreten Kostensituation entschieden werden, ob die Sauna realisiert werden soll. Nach dem Zeit- und Maßnahmeplan ist eine Fertigstellung bis Anfang 2014 realistisch (sh. Seite 70 der Studie).

Anlage/n:

Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie Stand 24. Juni 2011 (digital)

Bürgermeister