



Schwäbisch Gmünd, 13.07.2018  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 148/2018

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss**

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Neubau eines Hallenbades am Gleispark im Rahmen eines Investorenmodells**

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Lageplan Gleisareal mit möglicher Baufläche nördlich der Nepperbergstraße
- Anlage 2 – Lösungsvorschlag Bieter A (mit Nepperberg), Stand Dialogrunde 2
- Anlage 3.1 – Lösungsvorschlag Bieter B (mit und ohne Nepperberg), Stand  
und 3.2 Dialogrunde 2
- Anlage 4 – Fazit der Bäderbetriebe zur bautechnischen Bewertung der Firma  
Constrata Ingenieurgesellschaft mbH
- Anlage 5 – Gegenüberstellung Bewerberkonzepte (wirtschaftliche Bewertung) durch  
die Profund Consult GmbH
- Anlage 6.1 – Konzeption Referenzbad  
und 6.2

**Beschlussantrag:**

1. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, mit den beiden noch im Verfahren verbliebenen Bietern auf Basis der europaweiten Ausschreibung (Beschluss Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 29.11.2017) den wettbewerblichen Dialog wie folgt fortzusetzen:



- a. Zur Klärung, Nachschärfung und Präzisierung der bisher vorgelegten Unterlagen und zur Abarbeitung der sich aus den Bewertungen gemäß den Anlagen 4 und 5 ergebenden offenen Fragen, soll hierzu zunächst eine zusätzliche Dialogrunde 2.2 durchgeführt werden.
  - b. Im Anschluss daran folgt eine Dialogrunde 3 (Recht, Steuern und Finanzen) unter Einbeziehung des Finanzamtes und der Rechtsaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart).
  - c. Ziel ist es, am Ende der Dialogrunden in die Angebotsphase einzutreten, um ein verbindliches und beschlussfähiges Angebot für den Neubau eines Hallenbades am Gleispark zu erhalten.
2. Auf Basis der sich in den vorangegangenen Dialogrunden gezeigten Konkretisierungen, legt der Gemeinderat, als weitere Grundlage der Ausschreibung, insbesondere
- a) ein 50-m-Becken mit 6 Bahnen (multifunktional) sowie
  - b) ein gesondertes Lehrschwimmbecken
- fest und stimmt der sich dadurch ergebenden weitergehenden Zuzahlung von voraussichtlich rd. 200-250 T€/Jahr zu.
3. Der Gemeinderat beschließt grundsätzlich
- a) dass die Entscheidung über den Neubau des Hallenbades am Gleispark durch einen Bürgerentscheid erfolgen soll
  - b) dass die konkrete Frage zum Bürgerbescheid durch Beschluss des Gemeinderats nach Beendigung des Angebotsverfahrens gesondert festgelegt wird.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **Wettbewerblicher Dialog**

In seiner Sitzung vom 29. November 2017 hat der Gemeinderat einer europaweiten Ausschreibung einer Baukonzession nach Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) für den Neubau eines Hallenbades am Gleispark zugestimmt. Weiter hat der Gemeinderat eine Begleitkommission Hallenbad für die Steuerung des Verfahrens beschlossen. Die Begleitkommission wurde aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Bäderbetriebe sowie Vertretern der Gemeinderatsfraktionen eingerichtet. Auf Basis dieser Beschlussfassung erfolgte die europaweite Ausschreibung der Baukonzession am 07.12.2017. Insgesamt gingen auf die Ausschreibung hin 4 Bewerbungen von Investoren ein. Die Begleitkommission tagte daraufhin in 2 Dialogrunden in den Räumen der Stadtwerke sowohl am 13.04.2018 als auch am 08.06.2018.

Die beschlossene Aufgabenbeschreibung als Grundlage zur Ausschreibung beinhaltet



insbesondere folgende Eckpunkte:

- Ziel war eine bauliche und funktionale Trennung von Grundversorgungsbad und möglichen ergänzenden Angeboten in den Bereichen Familie, Wellness, Therme. Der Grundversorgungsbereich muss autark betrieben werden können.
- Die bebaubare Fläche wurde mit dem Areal am Gleispark festgelegt und ergänzt um eine kleine Teilfläche nördlich der Nepperbergstraße (siehe Anlage 1).
- Zur Sicherstellung der Grundversorgungsleistung wurde, in Anlehnung an das derzeitige Betriebsdefizit des Hallenbades, ein Entgelt an den Konzessionär von maximal 1,7 Mio. € pro Jahr für einen Zeitraum von 30 Jahren festgelegt. Sollte für die Variante eines 50m-Beckens eine abweichende Zuzahlung erforderlich werden, so ist diese nachzuweisen.
- Als Ziel für das Grundversorgungsbad wird eine deutliche Vergrößerung der Wasserfläche angestrebt. Als Wunsch wurde hier die Einrichtung eines multifunktionalen 50-m-Schwimmbeckens mit integriertem Lehrschwimmbecken vorgeschlagen.
- Weiter sollten für das Grundversorgungsbad sozialverträgliche Tarife festgelegt werden.

Im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs fand am Freitag, 13. April 2018, die erste Dialogrunde statt. 4 Bewerber stellten ihre Unternehmensstrukturen sowie eine mögliche Hallenbadinvestition in Schwäbisch Gmünd vor. Alle 4 Bewerber haben die formalen Anforderungen zur Teilnahme am Dialogverfahren erfüllt. Nach Abschluss und Diskussion der ersten Dialogrunde wurde durch das Begleitgremium Hallenbad einstimmig beschlossen, dass ein Bewerber ausgeschlossen wird und in der Dialogrunde 2 nur noch mit 3 Bewerbern weiterverhandelt werden soll.

Die Dialogrunde 2 fand am Freitag, 8. Juni 2018, statt. Im Rahmen der Dialogrunde 2 wurde der Bereich städtebauliche Konzeption/Architektur konkretisiert und vorgestellt. Weiter wurden die Betriebskonzepte insbesondere im Bereich des Grundversorgungsbad ausformuliert.

Nach Abschluss der Dialogrunde 2 wurde auf einstimmigen Beschluss ein weiterer Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen, so dass die nun in der Anlage 2 und 3 dargestellten Bewerber A und B weiter im Verfahren verblieben sind.

Beide Bewerber sehen ein umfangreiches Raumprogramm im Bereich Wellness, Therme und Familienbad vor.

Bewerber A bezieht eine Teilfläche (siehe Anlage 1) nördlich der Nepperbergstraße mit ein.

Bewerber B bietet eine Variante mit und ohne die Einbeziehung dieses Grundstücks an, wobei die Einbeziehung für den Bewerber Priorität hätte.

Im Rahmen des Dialogverfahrens wurde deutlich, dass für das weitere Verfahren eine klare Festlegung der Ausstattung des Grundversorgungsbad notwendig ist. Im Zuge der Diskussion ergab sich aus dem Gremium eine Konkretisierung in Richtung eines 50-m-Beckens mit 6 Bahnen, welches mittels einer Hubwand (oder Brücke) teilbar ist. Nach Teilung ist es möglich, ein wettkampftaugliches 25x6-m-Becken (wie bislang im Hallenbad) zu erhalten. Zudem ergibt sich für Schul- und Lehrschwimmbetrieb, bei Teilung des Beckens, eine geeignete Fläche von rund 22,5 m Länge à 6 Bahnen (mit einer Wassertiefe von 135 cm für Nichtschwimmer geeignet).

Weiter zeigte die Diskussion, dass beide Bieter von einem reinen multifunktionalen Be-



cken ohne gesondertem Lehrschwimmbecken abraten. Insbesondere wegen der erforderlichen deutlich höheren Wassertemperatur im Lehrschwimmbecken sowie einer besseren Lehr- und Aufsichtsmöglichkeit in einem gesonderten Lehrschwimmbecken wird dieses empfohlen. Weiter ermöglichen beide Bieter innerhalb des Grundversorgungsbads einen Zugang zu einem Warmwasser-Kleinkindbereich.

Mit dieser Variante (50x6) könnte erreicht werden, dass sich die derzeitige Wasserfläche im Bereich des Trainings- und Sportbetriebs von 416,75 m<sup>2</sup> (25 m à 6 Bahnen (16,67 m Gesamtbreite)) auf 833,50 m<sup>2</sup> verdoppelt.

Weiter wurde konkretisiert, dass eine Sprunganlage mit 1 m und 3 m-Brett mit entsprechendem Tiefwasserbereich im Sportbecken vorgesehen werden soll.

Der Vorstand des Stadtverbandes Sport, der Schwimmverein sowie die geschäftsführenden Schulleiter wurden über die Ausgestaltung und die Beckenvariante entsprechend informiert und tragen diese dargestellte Lösung mit, wenngleich der Schwimmverein weiterhin eine 50x8 Lösung bevorzugen würde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, im Rahmen einer verfahrensleitenden Verfügung die Beckengrößen und Funktionsbereiche wie dargestellt zu konkretisieren (siehe Beschlussantrag Ziffer 2).

Hinweis: Die Festlegung auf ein 50 Meter Becken ist für das weitere Verfahren notwendig, da ansonsten kein ein entscheidungsreifes Angebot vorgelegt werden kann. Dies ist ein Ergebnis der ersten beiden Dialogrunden. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist das 50 Meter für den Schwimmverein wünschenswert. Realisierbar wird es aber nur, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde die Notwendigkeit der daraus entstehenden Mehrkosten im Rahmen der Daseinsvorsorge anerkennt.

## Referenzbad

Auf Basis eines Raum- und Beckenprogramms wird nun auch eine Grobplanung verbunden mit einer Kostenplanung für ein Referenzbad erstellt.

Das Referenzbad ist hierbei zwingende Voraussetzung, um im weiteren Verfahren ein kommunales Vergleichsbad in die Betrachtungen mit einbeziehen zu können. Dies wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens insbesondere von der Rechtsaufsichtsbehörde gefordert werden.

Für das Referenzbad wurden folgende Eckpunkte zugrunde gelegt:

- Sportbecken, 50 m x 6 Bahnen (multifunktional)	Wasserfläche: 833,50 m <sup>2</sup>
- Lehrschwimmbecken	125,00 m <sup>2</sup>
- Kinderbecken	<u>40,00 m<sup>2</sup></u>
	998,5 m <sup>2</sup>

Dieser Wasserfläche steht derzeit eine solche von 618 m<sup>2</sup> gegenüber. Das Referenzbad würde somit um eine rd. 380 m<sup>2</sup> bzw. ca. 61,5% größere Wasserfläche als derzeit verfügen.

Weiter wird das Referenzbad zur Grundversorgung einen Saunabereich in vergleichbarer Größe mit dem derzeitigen Hallenbad (ca. 100 Personenkapazitäten), einen 3 Meter



Sprungturm sowie einen Bistrobereich beinhalten.

In der Anlage 6 ist die Grobplanung und Ausgestaltung des Referenzbades dargestellt.

Die Kosten für das Referenzbad (einschließlich Grundstück) könnten sich, auf Basis einer grob überschlägigen Kostenermittlung, auf knapp 25 Mio. € belaufen.

Auf Basis der finanziellen Rahmenbedingungen, welche die Verwaltungen der Bäderbetriebe und der Stadt am 15.11.2017 im Bau- und Umweltausschuss / Verwaltungsausschuss vorgetragen haben (Drucksache Nr. 249/2017) und verbunden mit den fortgeschriebenen vorgenannten Kosten, würde sich für das Referenzbad, bei einem Zinssatz von 2,0 bzw. 2,5%, ein jährliches Ergebnis von -2,4 bis -2,5 Mio. € ergeben.

Der Betrag läge somit deutlich über der Zielgröße und dem derzeitigen Abmangel des Hallenbades von rd. 1,7 Mio. €.

Eine Finanzierung dieses höheren Verlustes könnten die Bäderbetriebe aus eigener Kraft weder jetzt noch in Zukunft finanzieren. Vielmehr müsste die Stadt den Bäderbetrieben, aus dem städtischen Haushalt, aus allgemeinen Steuermitteln, einen Betrag von 700 bis 800 T€ zuschießen. Und dies Jahr für Jahr. Eine solche Dauerbelastung des städtischen Haushalts dürfte aus heutiger Sicht nicht mit der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Stadt vereinbar sein.

### **Fachgutachten/Bewertungen**

Für die eingereichten Konzeptionen der verbliebenen beiden Bewerber muss eine fachliche Beurteilung sowohl für den wirtschaftlichen Betrieb als auch im ingenieurtechnischen Bereich erfolgen. Im Vorfeld des Dialogverfahrens wurde bereits mit zwei hierfür geeigneten Unternehmen gesprochen. Zum einen wurde die Constrata Ingenieurgesellschaft mbH, eine Ingenieurgesellschaft die auf den Bau und die Prozessbegleitung im Badbereich spezialisiert ist, mit der Prüfung der beiden Varianten im Bereich der Kostenplausibilität und der technischen Machbarkeit beauftragt. Das Fazit der Bäderbetriebe hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung liegt in Anlage 4 bei.

Weiter wurde die Profund Consult GmbH beauftragt, die wirtschaftlichen Kennzahlen zu prüfen und zu verifizieren. Dies ist insbesondere mit Blick auf die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde als auch mit Blick auf die Risikominimierung der Bäderinvestition zwingend notwendig. Die Einschätzung der Profund Consult (Gegenüberstellung Bewerberkonzepte) liegt in Anlage 5 der Gemeinderatsdrucksache bei.

### **Bürgerinitiative Hallenbad**

Die Sprecher der Bürgerinitiative (BI) Hallenbad haben im Rahmen eines Gesprächs im Rathaus eine Kalkulation bzw. Kostenberechnung für ein alternatives Bad eingereicht. Die Badalternative basiert auf den von der Verwaltung entwickelten Konzepten zur Einrichtung des Referenzbades.

Dabei hat sich die BI in dem alternativen Bad nicht auf die Größe des Schwimmbeckens festgelegt, sondern alle Optionen von 25/8 - 50/8 aufgeführt. Mit der Entscheidung des Gemeinderates entsprechend Ziffer 2 wäre dann aber auch der Rahmen für ein vergleichbares Referenzbad definiert.



Im Hinblick auf die notwendigen Investitionen und die betriebswirtschaftlichen Daten fällt bei einer ersten Bewertung auf, dass die BI zu anderen Ergebnissen bzw. zu anderen Zuzahlungshöhen für Bau und Betrieb in Eigenregie als die Stadtverwaltung kommt. Dies geschieht dadurch, dass die BI eine Erhöhung der durchschnittlichen Einnahmen je Besucher durch höhere Eintrittspreise, einen höheren Ansatz für die Stromerlöse (BHKW) sowie einen geringeren Ansatz bei den Finanzierungskosten (Zinsen) durch eine abweichende Berechnung der Zinsen (Durchschnittszinsaufwand bezogen auf die Gesamtlaufzeit) zu Grunde legt.

Diese Annahmen der BI sind aus Sicht der Verwaltung nicht belastbar. Daher sollen diese Annahmen im weiteren Verfahren bei der Bewertung eines Referenzbades durch Fachgutachten einer Überprüfung unterzogen werden.

### **Bürgerentscheid**

Aufgrund der Bedeutung des Projekts schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, zunächst grundsätzlich einen Beschluss herbeizuführen, dass die Entscheidung über das Projekt im Rahmen eines Bürgerentscheids erfolgen soll.

Zum jetzigen Zeitpunkt, während des laufenden Dialogverfahrens, kann eine abschließende Fragestellung für den Bürgerentscheid noch nicht formuliert werden. Die Frage muss mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten sein. Derzeit ist noch offen, welches Angebot dem Bürgerentscheid als Grundlage dient. Eine Entscheidung über die Fragestellung muss gesondert durch den Gemeinderat der Stadt nach Abschluss des Angebotsverfahrens und der Gespräche mit der Finanzverwaltung und der Rechtsaufsicht erfolgen.

### **Nächste Schritte**

Auf Basis der nun vorgelegten Bewertungen sollen in einer zusätzlichen Dialogrunde (Dialogrunde 2.2) nach der Sommerpause die offenen Fragen behandelt sowie die Unterlagen insgesamt nachgeschärft und präzisiert werden. Dies erfolgt auf Ebene der Steuerungsgruppe. Insbesondere soll bezüglich der Ausgestaltung der städtebaulichen Konzepte sowie der nun festgeschriebenen Eckpunkte des Grundversorgungsbades, mit den Bietern weiterverhandelt werden.

Aufgrund der Bewertungen hat sich vor allem bei folgenden Punkten ein weitergehender Abstimmungsbedarf gezeigt:

- Barrierefreiheit
- Wege- und Sichtbeziehungen
- Aufsicht / Schwimmeisterraum
- Wegverbindung Nepperberg
- Außenbecken
- Rutschenbereich
- Gastronomie
- Stellplatzbedarf
- Höhe Planungskosten
- Höhe Baukosten
- Zinssatz und Finanzierung
- Sicherstellung steuerlicher Querverbund
- Materialität



In einer Dialogrunde 3 (Recht, Steuern und Finanzen) im Herbst des Jahres soll die betriebswirtschaftliche Fortschreibung der Angebote erfolgen. Hierbei müssen vor allem die als zwingende Voraussetzung erforderliche Erhaltung des steuerlichen Querverbundes mit der Finanzverwaltung sowie die Genehmigungsfähigkeit durch das Regierungspräsidium Stuttgart abgesichert werden.

Ziel ist es, nach Abschluss der Dialogrunden in die Angebotsphase einzutreten und bis zum Ende des Jahres von den Bieter A und B auf Basis der vorgelegten Entwürfe ein konkretisiertes und verbindliches Angebot zu erhalten, welches als Grundlage für eine Entscheidung im Gemeinderat bzw. im darauffolgenden Bürgerentscheid dienen soll. Parallel zum Dialogverfahren werden die planungsrechtlichen notwendigen Schritte (u.a. Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Sicherung der Grundstücke und die damit verbundenen notwendigen Auflagen, zum Beispiel im Bereich Naturschutz, etc.) weiterverfolgt.

### **Geplante Zeitachse**

- Ermächtigung GR zur Fortsetzung des wettbewerblichen Dialogs 25.07.2018
- Dialogrunde 2.2 September 2018
- Dialogrunde 3 Oktober 2018
- Einholung verbindliche Angebote November 2018
- Abstimmung Regierungspräsidium November 2018
- Beschluss GR über Fragestellung Bürgerentscheid Dezember 2018
- Bürgerentscheid Februar 2019