



III - Zentrale Immobilien Wirtschaft

III - Finanzservice

Sanierungskonzept Walter-Leo-Schmitz-Bad

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	17.06.2008	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Auf der Grundlage des am 03.06.2008 im Haupt- und Finanzausschuss vorgestellten Gutachtens des Energiebüros Schaumburg zum technischen und baulichen Zustand des WLS – Bades bestätigt der Rat der Stadt Wipperfürth weiterhin den Erhalt des Bades unter Berücksichtigung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der wirtschaftlich sinnvollen Attraktivierungsinvestitionen. Die hierfür erforderlichen (Aus) Zahlungen sind in den Haushaltsjahren 2008 bis 2010 für die folgenden Kostenbudgets laut Gutachten Schaumburg in der Ergebnis- und Finanzplanung aufzunehmen.

- | | | |
|------|---|-------------|
| I. | Akutmaßnahmen | 190.000 € |
| II. | Erforderliche Instandsetzungen (inkl. BHKW und Solardach) | 2.727.500 € |
| III. | Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (insbesondere Um- und Ausbau der Sauna inkl. Marketingkonzept) | 737.100 € |

Die unter dem Titel „Optionen“ mit 751.000 € veranschlagten Investitionen sollen in dem zu finanzierenden Sanierungskonzept keine Berücksichtigung finden, da diese voraussichtlich erst in dem Zeitfenster 2015 – 2025 aufgegriffen werden müssen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nunmehr für die einzelnen Maßnahmenpakete die konkreten Ausführungsplanungen zu beauftragen. Die jeweiligen Planungsschritte werden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachausschüssen durchgeführt. Im Hinblick auf die Modernisierung der Energieversorgung (BHKW und Solardach 430.000 €) wird die Verwaltung neben der Ausführung in Eigenregie, auch die Installation durch einen privaten Dienstleister (Contracting Partner) prüfen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die notwendigsten Sanierungsmaßnahmen wurden bereits vorsorglich für die Haushaltsjahre 2008 und 2009 650.000 € im Budget der Zentralen Immobilienwirtschaft veranschlagt. Bei einer Komplettisanierung – wie im Beschlussentwurf vorgeschlagen – würde allerdings der Gesamtinvestitionsbedarf in der Bilanz zu aktivieren

sein, mit der Folge, dass die Ergebnisrechnung mit zusätzlichen Abschreibungen und Zinsen belastet werden muss. Die gesamte Mehrbelastung im Ergebnisplan würde sich im 2. Jahr nach Fertigstellung auf circa 100.000 € belaufen. Innerhalb der folgenden 15 Jahre baut sich die Mehrbelastung stetig ab und wendet sich ab dem 16. Jahr sogar ins Positive. Die erhöhte Belastung im 1. Jahr von rund 194.000 € resultiert aus einer erforderlichen Sonderabschreibung für Altanlagen. Die detaillierte Entwicklung der Aufwendungen und Erträge im Ergebnisplan bzw. im Finanzplan sind in der Anlage 3 erläutert.

Im Finanzplan, der den Liquiditätsverlauf widerspiegelt, ist das Ergebnis in Folge der Ertragsverbesserungen positiv.

Begründung:

Seit bereits mehr als 15 Jahren sind die Sanierungserfordernisse sowie die durch die Bäder verursachten jährlichen Gesamtaufwendungen zentrale Themen der jährlichen Haushaltsplanung und -beratung. Nachdem das angestrebte Ziel, ein zentrales Schwimmbad für die Städte Hückeswagen und Wipperfürth wesentlich kostengünstiger anbieten zu können, gescheitert ist, wurde allein der Bäderbetrieb in Wipperfürth durch Schließung des Hallenbades Ringstraße neu organisiert. Bereits mit dieser Beschlussfassung hat der Rat der Stadt den weiteren Erhalt des Walter – Leo – Schmitz – Bades auf dem Mühlenberg deutlich gemacht.

Seit nahezu 10 Jahren wurden im Hinblick auf die unsichere Zukunft des WLS – Bades Sanierungen nur in den aller dringendsten Fällen durchgeführt. Hieraus resultiert allein aus den letzten 8 Jahren ein Finanzierungsüberschuss (erwirtschaftete Abschreibung abzüglich Tilgungen), der nicht in das Gebäude selbst reinvestiert wurde, in Höhe von rund 800.000 €. Diese äußerst lange Pause zur Durchführung notwendiger und regelmäßiger Sanierungen, führt natürlich heute dazu, dass in einem entsprechend höheren Rahmen nachinvestiert werden muss. Ausgelöst durch die notwendige Erneuerung der gesamten Energieversorgung für das WLS – Bad hat die Verwaltung bereits im Mai 2007 das Ingenieurbüro Schaumburg mit der Erstellung eines Gutachtens zur Beschreibung des technischen und baulichen Zustandes und der Erarbeitung eines sich daraus ergebenden Sanierungskonzeptes beauftragt. Es sollte bei der Beauftragung bewusst das gesamte Objekt von Grund auf betrachtet werden, um bei Einzelsanierungsmaßnahmen Abhängigkeiten zu parallelen Gewerken, die möglicherweise zu Synergieeffekten führen könnten, frühzeitig erkennen zu können. Das nun am 03. Juni 2008 im Haupt- und Finanzausschuss von Herrn Schaumburg vorgestellte Sanierungskonzept zum WLS – Bad stellt selbstverständlich noch keine ausführungsfähige Planung für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen dar, wenngleich es für die notwendigen Investitionen sehr wohl bereits sehr gründliche Kostenschätzungen mit angenommenen Preisentwicklungen bis zum Jahre 2010 beinhaltet. Ebenfalls müssen noch die Ergebnisse in den beauftragten Brandschutzkonzepten eingearbeitet werden.

Als Auszug aus dem Sanierungskonzept Schaumburg sind dieser Vorlage noch einmal die beiden Kostenschätzungen zur Baukonstruktion und zur technischen Sanierung zum besseren Überblick beigelegt (Anlage 1 + 2). Hierbei wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die in der Spalte 4 unter Optionen ausgewiesenen Maßnahmen zurzeit nicht Entscheidungsrelevant sind und auch in dem Finanzierungskonzept keine Berücksichtigung finden.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet danach im Wesentlichen noch 3 Sanierungsabschnitte, die mit den folgenden Summen in die Finanzplanung aufgenommen würden:

I.	Die Akutmaßnahmen	190.000 €
II.	Die notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsinvestitionen, inklusive BHKW und Solarenergie	2.727.500 €
III.	Die attraktivitätssteigernden Maßnahmen, insbesondere der Ausbau der Sauna (ohne Marketingkonzept, da nicht investiv!)	712.100 €
	Gesamtinvestitionen	3.629.600 €

Sollte für die Einrichtung eines BHKW's in Verbindung mit der Herstellung eines Solardaches ein privater Dienstleister eingesetzt werden können, wäre die Gesamtinvestition um 430.000 € auf der Grundlage eines Contracting Vertrages zu reduzieren. Für die dieser Vorlage beigehefteten Finanzierungskalkulationen wurde zunächst immer von einer Komplettfinanzierung durch die Stadt selbst, also ohne Einschaltung eines Dritten, ausgegangen. Gegebenenfalls weitere Einsparungen durch die Einschaltung eines Contracting Partners können damit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret ermittelt werden. In den als Anlage beigelegten Finanzierungsübersichten werden nun im Einzelnen die finanzielle Mehrbelastung im Ergebnisplan sowie die Entwicklung der Liquidität im Finanzplan dargestellt. Die Anlage 3 berücksichtigt hierbei die Komplettsanierung, also inklusive der attraktivitätssteigernden Maßnahmen (insbesondere Sauna). Die Anlage 4 berücksichtigt aus dem Paket der attraktivitätssteigernden Maßnahmen lediglich die Investitionen für die Modernisierung der Saunaeinrichtung. In der Anlage 5 hingegen wird komplett auf die attraktivitätssteigernden Maßnahmen = 712.100 € verzichtet. Bei einem Vergleich dieser 3 Finanzierungsvarianten sollte jeweils die Spalte 2 (= 2. Jahr nach Fertigstellung) herangezogen werden und hierbei das Gesamtergebnis zum Ergebnisplan (vorletzte Zeile) verglichen werden. Hieraus ist zu erkennen, dass bei einem kompletten Verzicht auf die attraktivitätssteigernden Maßnahmen eine jährliche Einsparung von circa 5.000 € erreicht werden könnte.

Bei der Übersicht der Jahre wurden der Einfachheit halber nur die Jahre dargestellt, in denen wesentliche Veränderungen zu den Vorjahren erkennbar werden. In der Summe der gesamten Finanzrechnung über 30 Jahre (letzte Spalte) wird sehr deutlich, dass bei der Komplettsanierung inklusive aller attraktivitätssteigernden Maßnahmen (Anlage 3), die wirtschaftlichste Variante wegen der höheren Einspareffekte erreicht wird.

Mit Ratsbeschluss zum Haushalt 2007 wurde eine Deckelung des Gesamtzuschussbedarfs für den Bäderbetrieb auf 600.000 € festgelegt. Diese um die NKF bedingten inneren Verrechnungen bereinigten 600.000 € würden im Ergebnisplan um jährlich rund 100.000 €, also auf 700.000 €, ansteigen. Innerhalb der folgenden 15 Jahre baut sich dieser jährliche Mehrbedarf stetig ab und wendet sich ab dem 16. Jahr ins Positive. Hierdurch ist es möglich, die gesamten Mehraufwendungen innerhalb eines kalkulierten Zeitraumes von 30 Jahren auf rund 641.000 €, d. h. auf durchschnittlich 21.400 € im Jahr, zu begrenzen.

Die in Verbindung mit der Durchführung der attraktivitätssteigernden Investitionen notwendige Personalverstärkung ist in dieser Kalkulation bereits erfasst. Die jeweiligen Einspareffekte wurden aus dem Gutachten Schaumburg entnommen. Eine Übersicht über die Mehrerlöse und Mehr- und Minderaufwendungen ist als Anlage 6 beigelegt.

Die Verwaltung schlägt dem Rat der Stadt Wipperfürth vor, die Gesamtfinanzierung zur Durchführung der oben aufgeführten Maßnahmen zu Ziffer I bis III (Akutmaßnahmen + Instandsetzung + Attraktivierung) in die Haushaltsplanung 2009 bis 2010 aufzunehmen, wobei die bereits im Haushaltsjahr 2008 bereit gestellten Mittel für Akutmaßnahmen einzusetzen sind. Die erforderlichen Planungsaufträge sollten nunmehr nach Einholung entsprechender Vergleichsangebote vergeben werden. Die Ausführungsplanung könnte dann in enger Abstimmung mit den Fachausschüssen erfolgen.

Anlagen:

1. Kostenschätzung zur Baukonstruktion und Nutzungskonzept (Auszug aus dem Sanierungskonzept Ingenieurbüro Schaumburg)
2. Kostenschätzung zur technischen Sanierung (Auszug aus dem Sanierungskonzept Ingenieurbüro Schaumburg)
3. Finanzierungsübersicht für die Komplettsanierung (Akutmaßnahmen + Instandsetzung + Attraktivierung) - 2 Seiten -
4. Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung (Akutmaßnahmen + Instandsetzung + Attraktivierung, aber nur Sauna) - 2 Seiten -
5. Finanzierungsübersicht zur Sanierung (Akutmaßnahmen + Instandsetzung, aber ohne Attraktivierung) - 2 Seiten -
6. Übersicht über Auswirkungen auf die Ergebnis- und Finanzrechnung (Einsparungen / Mehrerlöse)