



AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

45. Sitzung des Stadtrates am 06.07.2017

(Dieser Tagesordnungspunkt wurde - öffentlich - beraten)

16	Neubau des Zennggrund-Hallenbades Langenzenn; hier: Kooperationsangebot für ein gemeinsames Hallenbad an die Marktgemeinde Wilhermsdorf
----	--

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung:

2012 hat der Langenzenner Stadtrat beschlossen, dass ein neues Hallenbad gebaut werden soll. Auf Bitten Wilhermsdorfs wurden die Planungen ausgesetzt und seit nunmehr über zwei Jahren über ein gemeinsames Bad diskutiert.

Ein Bad, das die Langenzenner Bedürfnisse abdeckt müsste (vereinfacht dargestellt) über vier Bahnen á 25 m Länge, einen Hubboden und eine Sprunganlage 3 m verfügen.

Sofern zusätzlich zu den Langenzenner Vereinen, Schulen, VHS etc. auch noch die Wilhermsdorfer Vereine, VHS, Schulen etc. im neuen Bad mit unterkommen sollen, müsste dieses größer (eine Bahn mehr, ein Lehrschwimmbcken ca. 12x12 m zusätzlich) gebaut werden, Differenzbetrag Investition: 2,78 Mio. €.

Den Differenzbetrag von 2,78 Mio € abzüglich 1,17 Mio € Zuschuss des Freistaates Bayern müsste Wilhermsdorf bezahlen; ebenso das durch die Mehr-Wasserflächen entstehenden jährlichen Betriebskosten in Höhe von 95.000 € zzgl. evtl. MwSt. (bereits inklusive etwaiger Eintrittskosten für Vereine, VHS, Schulen).

Im Gegenzug wird durch Langenzenn für Wilhermsdorf für 25 Jahre die Möglichkeit geschaffen, dass Wilhermsdorf seinen Vereinen, VHS, Schulen etc. eine Schwimmstätte zur Verfügung stellt.

Sofern ein gemeinsames Bad gebaut wird, stellt die Stadt Langenzenn eine Fläche westlich des Gymnasiums zur Verfügung; sofern ohne Wilhermsdorf gebaut wird, ist über den Standort noch nicht entschieden.

Ausgangssituation:

Die Stadt Langenzenn und die Marktgemeinde Wilhermsdorf betreiben beide jeweils in ihrer Gemeinde ein Hallenbad. Diese Bäder wurden in den Jahren 1976/1977 in Betrieb genommen und sind zwischenzeitlich sanierungsbedürftig.

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat bereits 2012 beschlossen, dass nach eingehender Kostenanalyse und unter Bewertung der Unwägbarkeiten keine Sanierung des bestehenden Hallenbades, sondern ein Neubau erfolgen soll.

Hallenbäder sind hochdefizitäre Betriebe. In Langenzenn liegt der Betriebsverlust bei ca. 433.000,00 € pro Jahr, in Wilhermsdorf bei 318.000,00 € im Jahr (Durchschnitt Betriebsjahre

2011-2013 lt. Gutachten BKPV). Dabei ist zu beachten, dass beide Bäder größtenteils abgeschrieben sind, d.h. bei Einrechnung der Abschreibungskosten wären die Defizite wesentlich höher.

Die Bürgermeister und die Verwaltungen von Langenzenn und Wilhermsdorf versuchten in mehreren Sondierungsgesprächen die Möglichkeiten einer Kooperation auszuloten. Um in den Gremien in Wilhermsdorf beraten zu können, wird seitens der Stadt Langenzenn ein mit Zahlen und Fakten hinterlegtes Kooperationsangebot erwartet.

Die Stadt Langenzenn und der Markt Wilhermsdorf haben bei der Deutschen Sportstättenbetriebs- und Planungs-GmbH & Co. KG mehrere Gutachten für ein gemeinsames Hallenbad in Auftrag gegeben. In der nachfolgenden Darstellung wird mehrmals auf das Gutachten „Bäderentwicklung Langenzenn und Wilhermsdorf – Wirtschaftlichkeitsprognose, Mehrkosten, Investition und Betrieb durch Bedarfsdeckung für Wilhermsdorf“ vom Juni 2017 Bezug genommen. Dieses Gutachten wird auch als „Gutachten vom Juni 2017“ bezeichnet.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss und nachfolgend der Stadtrat sind aufgerufen, über folgende Eckpunkte zu beraten:

1. Trägerschaft und Betriebsform

Die Stadt Langenzenn bzw. der Regiebetrieb Stadtwerke Langenzenn bieten an, dass sie ein neues Hallenbad als Bauherr errichten und betreiben. Das Risiko für Bau, Unterhalt und Betrieb liegt dabei ausschließlich bei der Stadt bzw. den Stadtwerken Langenzenn.

Sofern die Marktgemeinde Wilhermsdorf die Beteiligung an einem gemeinschaftlichen Unternehmen wünscht, wäre dies auch möglich.

2. Mitbenutzungsrecht durch die Marktgemeinde Wilhermsdorf

Der Marktgemeinde Wilhermsdorf wird angeboten, das Hallenbad Langenzenn wie folgt mitbenutzen zu können:

- a) Nutzung durch Wilhermsdorfer Vereine, Volkshochschulen etc.
- b) Nutzung als Sportstätte für das Schulschwimmen von Grund- und Mittelschule Wilhermsdorf
- c) Öffentlicher Badebetrieb zu gleichen Konditionen

Der Umfang des Mitbenutzungsrechts wird nachstehend noch näher beschrieben.

3. Standort

Die Stadt Langenzenn sichert zu, dass bei Zustandekommen einer Kooperationsvereinbarung das neue Hallenbad an der Windsheimer Straße, westlich des Gymnasiums, südlich des Weilers „Gauchsmühle“ errichtet wird. Es ist bekannt, dass die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens an diesem Standort derzeit noch nicht abschließend geklärt ist. Beide Parteien haben ein Rücktrittsrecht von der Vereinbarung, falls dieser Standort nicht realisiert werden kann.

4. Bauprogramm

Das Bauprogramm für das künftige Hallenbad Langenzenn ist derzeit durch den Stadtrat Langenzenn noch nicht abschließend festgelegt. Bei einer Kooperation zwischen den Gemeinden soll mindestens ein Raumprogramm nach Ziffer 2.2.1 des Gutachtens vom Juni

2017 verwirklicht werden. Weitergehende Anforderungen gehen zu Lasten des Anfordernden.

5. Investitionszuschuss

Die Marktgemeinde Wilhermsdorf leistet an die Stadt Langenzenn einen Investitionskostenzuschuss.

Der Investitionskostenzuschuss ist in dem Gutachten vom Juni 2017 ermittelt und beruht auf folgenden fiktiven Überlegungen:

- a) Die Stadt Langenzenn benötigt für das Vereins- und Schulschwimmen ein Hallenbad mit folgender Grundausstattung:

2.1 4 Bahnen – Konzept

2.1.1 Planerische Darstellung

SCHUL- UND VEREINSNUTZUNG

HALLENBAD MIT KAPAZITÄTEN FÜR 2
ÜBUNGSEINHEITEN GEM.
FÖRDERRICHTLINIEN F. FAG-MITTEL

EINGANGSBEREICH
4 SAMMELUMKLEIDEN
DUSCHEN (8-10 JE GESCHLECHT)
UMKLEIDEN/DUSCHEN/WC BEHINDERTE
SCHWIMMBECKEN MIT 4 BAHNEN Á 25M
SPRUNGBEREICH 1-M-BRETT UND 3-M-
PLATTFORM
HUBBODEN IN TEILBEREICH DES BECKENS
TECHNIKBEREICH

9-10 PKW-STELLPLÄTZE BESUCHER
FAHRRADSTELLPLÄTZE

WF: 250 m²
BGF: ca. 1.941 m²
BRI: ca. 10.500 m³



Die Kosten für dieses Bad würden 6.467.500,00 € betragen (Kostengruppen 200-700, ohne Grundstück, netto).

- b) Die Stadt Langenzenn und die Marktgemeinde Wilhermsdorf benötigen bei gemeinsamer Nutzung eines Hallenbades für das Vereins- und Schulschwimmen ein Hallenbad mit folgender Ausstattung:

2.2 5 Bahnen - Konzept mit Lehrschwimmbecken

2.2.1 Planerische Darstellung

SCHUL- UND VEREINSNUTZUNG

HALLENBAD MIT KAPAZITÄTEN FÜR 3
ÜBUNGSEINHEITEN GEM
FORDERRICHTLINIEN F FAG MITTEL

EINGANGSBEREICH

6 SAMMELUMKLEIDEN. CA. 130 SCHRANKE
DUSCHEN (10 JE GESCHLECHT)
UMKLEIDEN/ÜUSCHEN/WC BEHINDERTE
SCHWIMMBECKEN MIT 5 BAHNEN A 25M
SPRUNGBEREICH 1-M-BRETT UND 3-M-
PLATTFORM
HUBBODEN IN TEILBEREICH DES BECKENS
TECHNIKBEREICH
KURS-/ LEHRSCHWIMMBECKEN
3-14 PKW-STELIPLATZE BESUCHER
FAHRRADSTELLPLÄTZE

WF: 415 m*

BGF: ca 2700 m'

BRI: ca. 14.000 m¹



Der Investitionskostenzuschuss der Marktgemeinde Wilhermsdorf an die Stadt Langenzenn errechnet sich aus der Differenz der beiden Bädervarianten, somit 2.340.000,00 € (evtl. je nach Rechtsform und steuerlichen Gegebenheiten zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19 % = 2.784.60,00 €).

Die vorliegende Kostenschätzung beruht auf den Werten des Jahres 2017. Für diese Summe wird ein Zuschlag für die Preissteigerungen nach dem Baukostenindex bis zur geplanten Fertigstellung in 2020 ermittelt.

Der so ermittelte Investitionskostenbeitrag ist ein Festbetrag, darüber hinausgehende Baukostensteigerungen gehen zu Lasten der Stadt Langenzenn.

6. Laufender jährlicher Betriebskostenzuschuss

In dem Gutachten vom Juni 2017 ist ausgewiesen, dass ein Bad nach Variante 2.1.1 jährliche Aufwendungen (ohne Abschreibungen) in Höhe von 996.817,00 € (netto) verursacht (siehe Darstellung in Ziff. 3.1.3 des Gutachtens).

Für ein Hallenbad nach den gemeinsamen Bedürfnissen von Langenzenn und Wilhermsdorf (Variante 2.2.1) werden jährliche Aufwendungen (ohne Abschreibungen) in Höhe von 1.138.405,00 € (netto) veranschlagt.

Der jährliche Betriebskostenzuschuss würde somit 141.588,00 € (netto) betragen. Er ist vermutlich und vorbehaltlich einer steuerrechtlichen Klärung der Umsatzsteuer zu unterwerfen.

Ausgehend vom Gutachten sind noch einige Abschlüsse (Personalkosten, Attraktivitätssteigerung des Bades, da größer) vorzunehmen.

Die Stadt Langenzenn schlägt einen jährlichen Betriebskostenzuschuss für Wilhermsdorf von 95.000,00 € (netto) vor.

Für den Betriebskostenzuschuss ist für die Laufzeit des Vertrages ein Preissteigerungsindex zu vereinbaren.

7. Nutzungsrecht für das Vereinsschwimmen

Die Stadt Langenzenn sichert der Marktgemeinde Wilhermsdorf folgende Mitbenutzungsrechte zu:

- a) alleiniges und exklusives Nutzungsrecht an einem Wochentag außerhalb des Schulschwimmens und des öffentlichen Badebetriebs für das gesamte Hallenbad in der Zeit von 15:00 Uhr bis 22:00 Uhr oder länger, soweit keine baurechtlichen Einschränkungen wegen Immissionsschutz etc. vorliegen.

Nach Rücksprache mit dem TSV Langenzenn, der wie die DLRG Wilhermsdorf seit Jahrzehnten jeweils montags Schwimmtraining hält, erklärt sich dieser selbstverständlich bereit, bei Errichtung eines gemeinsamen Bades mit entsprechendem planerischen Vorlauf (3-4 Jahre) auf einen anderen Wochentag auszuweichen, sofern dies für die DLRG Wilhermsdorf unverzichtbar sein sollte.

- b) Mitbenutzungsrecht im Umfang von 50 % an weiteren fünf Wochentagen jeweils außerhalb der Zeiten des Schulschwimmens und des öffentlichen Badebetriebs. Die Mitbenutzungszeiten werden in einem gemeinsamen Belegungsplan vereinbart.
- c) Sofern vom Betriebsablauf her möglich, kann das Mitbenutzungsrecht nach Buchstabe b auch während des öffentlichen Badebetriebs im Lehrschwimmbassin erfolgen (z.B. für Kurse Volkshochschule).

Klarstellung:

- a) Die Stadt Langenzenn behält sich analog Buchstabe a an einem Wochentag ebenfalls das alleinige und exklusive Nutzungsrecht außerhalb des Schulschwimmens und des öffentlichen Badebetriebs für ihre Vereine vor.
- b) Das Schulschwimmen findet in der Zeit von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr an allen Schultagen statt.
- c) Für den öffentlichen Badebetrieb gelten die aktuellen Öffnungszeiten des Hallenbades Langenzenn.

8. Schulsportstätte für die Grund- und Mittelschule Wilhermsdorf

Das Hallenbad Langenzenn wird künftig die Sportstätte für das Schulschwimmen der Grund- und Mittelschule Wilhermsdorf (derzeit 13 Klassen). Die Belegungszeiten erfolgen in Abstimmung sämtlicher belegenden Schulen.

9. Benutzungsentgelt

Mit der Zahlung eines Investitionskostenzuschusses und eines jährlichen Betriebskostenzuschusses sind die Kosten für die Nutzungsarten „Vereinsschwimmen und Schulschwimmen“ der Wilhermsdorfer Vereine und

Schulklassen, VHS etc. im Rahmen des gewöhnlichen sachgerechten Gebrauchs abgegolten.

10. FAG-Förderung für das Schulschwimmen

Es ist derzeit noch nicht geklärt, ob die Stadt Langenzenn unter Einbeziehung der Schulklassen aus Wilhermsdorf die Förderung für eine sog. Dreifach-Übungseinheit erhält. Die Stadt Langenzenn sichert für diesen Fall zu, dass ein Anteil der staatlichen Förderung, also des Differenzbetrages zwischen der Förderung als Zweifach- bzw. Dreifach-Übungseinheit auf den einmaligen Investitionskostenzuschuss nach Ziffer 5 angerechnet wird. Die Stadt Langenzenn schätzt den Differenzbetrag zwischen der Förderung einer Zweifach-Einheit und einer Dreifach-Einheit mit ca. 1.172.000,00 € (brutto).

11. Mitspracherecht beim Bau des Hallenbades

Die Stadt Langenzenn beteiligt die Marktgemeinde Wilhermsdorf beim Planungsverfahren durch Überlassung der jeweiligen Planentwürfe und Unterlagen. Wünsche sollen grundsätzlich berücksichtigt werden. Soweit damit Mehrkosten verbunden sind (z.B. durch zusätzliche Räume für die Wilhermsdorfer Vereine etc.) sind die Mehrkosten entsprechend zu tragen.

Ein Vertreter der Marktgemeinde Wilhermsdorf kann jederzeit an den Besprechungen im Rahmen des Bauvorhabens teilnehmen.

12. Mitspracherecht im laufenden Betrieb

Die Belegungszeiten für das Vereinsschwimmen werden im guten Einvernehmen zwischen den Gemeinden unter Einbeziehung der Vereine geregelt.

Im Falle von Unstimmigkeiten wird eine Schiedsstelle festgelegt oder es findet ein Losentscheid statt.

13. Laufzeit des Vertrages

Der Vertrag wird auf eine Laufzeit von 25 Jahren geschlossen. Ordentliche Kündigungen werden ausgeschlossen. Eine außerordentliche Kündigung ist möglich für den Fall, dass für eine der beiden Parteien eine Fortsetzung des Vertrages aus außergewöhnlichen Umständen nicht mehr möglich ist. Dies gilt nicht für den Fall, dass Wilhermsdorfer Vereine etc. das Hallenbad Langenzenn nicht mehr belegen möchten.

14. Abschreibungen/Wertverzehr

In dem laufenden Betriebskostenzuschuss nach Ziff. 6 sind keine Abschreibungen für das Anlagevermögen enthalten. Dies bedeutet, dass sich der einmalige Investitionskostenzuschuss mit Ablauf des Vertrages aufgezehrt hat. Eine Rückzahlung des Investitionskostenzuschusses erfolgt auch nicht im Falle einer außerordentlichen Kündigung nach Ziff. 13.

15. Kommunalaufsicht und Prüfungsverband

Der Einwurf der vertraglichen Vereinbarungen wird der Kommunalaufsicht beim Landratsamt Fürth bzw. dem Bayer. Kommunalen Prüfungsverband zur Stellungnahme und Begutachtung vorgelegt. Ebenso erfolgt eine steuerrechtliche Bewertung.

16. Kostentragungsregelung für das weitere Vertragsverfahren

Soweit für die Anbahnung des Vertragsverhältnisses Kosten für Gutachten, Prüfungen, Anwälte, Steuerberater etc. entstehen, vereinbaren die Vertragsparteien vorweg eine Kostenverteilung nach dem letzten Einwohnerschlüssel.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat dem Stadtrat folgenden Beschluss mit 7:1 Stimmen mehrheitlich empfohlen:

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das dargestellte Kooperationsangebot für ein gemeinsames Hallenbad an die Marktgemeinde Wilhermsdorf zu übermitteln.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 21 Dagegen: 1

Für die Richtigkeit des Auszuges
Langenzenn, 07.07.2017

STADT LANGENZENN



Habel
Erster Bürgermeister