

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2024-169

Datum: 31.07.2024

Beschlussvorlage

Ersatzneubau Hallenbad
hier: Weitere Fortführung des Projekts

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	05.09.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Aufgrund der deutlichen Verschlechterung der Haushaltslage bei der Stadt Eberbach wird der Ersatzneubau des Hallenbads zurückgestellt. Nach maximal zwei Jahren erfolgt dann ein erneuter Beschluss bezüglich der Fortführung des Projekts.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Freibad ein Angebot für eine Erneuerungsplanung der Technik einzuholen und dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Die beiden Maßnahmen „Beckenabdeckung Freibad“ und „Erneuerung Rutsche“ werden ebenfalls zunächst zurückgestellt.

Klimarelevanz:

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage und Finanzielle Entwicklung

Der Gemeinderat hat am 20.05.2021 in öffentlicher Sitzung dem Grundsatzbeschluss für den Ersatzneubau des Hallenbades zugestimmt. Ausschlaggebend war der Zuwendungsbescheid über 3 Millionen € aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“.

Zum damaligen Zeitpunkt befand sich die Stadt Eberbach in einer komfortablen Ausgangslage für die Umsetzung eines solchen Projekts. Die finanzielle Situation war 2021 sehr gut gewesen, so dass die Finanzierung gesichert war. Die Stadt verfügte zum Jahresbeginn über eine Liquiditätsrücklage von 15,7 Mio. €. Somit konnten alle anstehenden Investitionen durch die vorhandenen Finanzmittel realisiert werden. Beim Grundsatzbeschluss zum Ersatzneubau des Hallenbads lagen die Gesamtkosten nach den

Angaben des Strategiekonzeptes Altenburg vom 04.06.2019 nur bei 8,6 Mio. €, wobei die Kosten aus dem Strategiekonzept des Jahres 2018 übernommen wurden. In diesem Konzept wurde das Upgrade auf ein klimaneutrales Bad nicht bewertet, ebenso fand die Hochrechnung der Baukosten auf den aktuellen Stand nicht statt, da beide Punkte nicht Bestandteil des Auftrages waren.

Leider hat sich die finanzielle Situation zwischenzeitlich deutlich verschlechtert. Die vorhandene Liquidität musste zum Jahresende 2023 auf den gesetzlichen Mindestbestand von 800.000 € reduziert werden. Alle anstehenden Investitionen werden seitdem fast vollständig über Kredite finanziert, da die Eigenmittel hierfür nicht mehr erwirtschaftet werden können. Außerdem ist im Ergebnishaushalt ab dem Jahr 2025 mit deutlichen Verlusten zu rechnen. Die Gesamtkosten für den Hallenbadneubau sind zwischenzeitlich auf 16,2 Mio. € angestiegen! Darüber hinaus könnte ein möglicher Verlust der Vorsteuerabzugsfähigkeit bei den Bäderbetrieben zu einer weiteren Kostensteigerung auf über 19 Mio. € führen. Leider liegt das Ergebnis über die beabsichtigte Steuerrechtsänderung der Bundesregierung aktuell noch nicht vor. Es besteht somit die große Unwägbarkeit einer weiteren Kostensteigerung.

Die Stadt Eberbach befindet sich in einer schwierigen Ausgangslage für die Haushaltsplanung des Jahres 2025. Da sich im Ergebnishaushalt ein sehr hoher Fehlbetrag abzeichnet, erarbeiten Verwaltung und Gemeinderat aktuell verschiedene Konsolidierungsmaßnahmen. Ziel dieser Maßnahmen sind Einsparvorschläge im städtischen Haushaltsplan sowie im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs „Städtische Dienste Eberbach“. Es werden hierbei die unterschiedlichen Aufgabenbereiche der Stadt Eberbach betrachtet. Zukünftig werden wir vermutlich gezwungen sein, einige Aufgaben in einem reduzierten Umfang durchzuführen. Bei einzelnen Aufgaben wird man sich auch der Frage stellen müssen, ob diese zukünftig überhaupt noch finanzierbar sein werden. Ebenso werden die anstehenden Investitionsvorhaben dahingehend überprüft, ob diese aktuell zwingend umgesetzt werden müssen oder ob sie ggf. auch in zukünftige Jahre geschoben werden könnten.

Diese Konsolidierungsbemühungen bei den Aufwendungen werden aber vermutlich nicht vollständig ausreichen. Zusätzlich zur erwähnten Aufgabenkritik wird sich die Stadt Eberbach auch der Anpassung der Ertragsseite zuwenden müssen. Dieser Schritt wird erforderlich werden, da die Zuweisungen und Zuschüsse von Land und Bund in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht mehr in dem gewohnten Umfang zu erwarten sind. Hinzu kommt die aktuelle Entwicklung bei der Verpachtung einer städtischen Fläche für die Errichtung von Windkraftanlagen auf dem „Hebert“. Die bei Vertragsabschluss erwarteten Erträge, in Höhe von ca. 1,5 Mio. € pro Jahr, sind nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen mittelfristig nicht zu erzielen. Wie der Presse zu entnehmen war, befindet sich der mit der Entwicklung beauftragte Investor aktuell in wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Eine Realisierung des Projekts ist daher nicht absehbar.

Zum aktuellen Zeitpunkt birgt die bauliche Umsetzung des Hallenbadneubaus ein erhebliches finanzielles Risiko für die Stadt Eberbach. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen sind in den kommenden Jahren nicht mehr im städtischen Haushalt abbildbar. Da wir uns kurz vor der Ausschreibung der Bauleistungen befinden, bietet sich nun die letzte Möglichkeit einer Verschiebung des Projekts.

2. Förderung

Der Verwaltung liegen insgesamt 3 Förderbescheide vor.

Mit dem Zuwendungsbescheid vom 24.11.2021 erhält die Stadt Eberbach für den Ersatzneubau des Hallenbades eine Zuwendung i. H. v. 3 Mio. € aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“. Der

Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2025, könnte jedoch um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Mit dem Projektträger Jülich wurde bezüglich einer Verschiebung der Maßnahme um 2 Jahre und der damit notwendigen Verlängerung des Bewilligungszeitraumes Kontakt aufgenommen. Der für die Stadt Eberbach zuständige Sachbearbeiter hat der Verwaltung nach telefonischer Rücksprache mitgeteilt, dass bei einer Verschiebung des Ersatzneubaus die Fördermittel nicht über den zuvor genannten Zeitraum hinaus weiter zur Verfügung gestellt werden können. Eine Umwidmung für eine Sanierung des Freibades ist ebenfalls nicht möglich.

Da neben dem Ersatzneubau des Hallenbades auch das Freibad eine Sanierung und zeitgemäße Entwicklung erfahren soll, wurden Fördermittel über den Ausgleichsstock beantragt. Mit Bewilligungsbescheid vom 09.07.2024 wurde ein einmaliger Zuschuss i. H. v. 345.000 € gewährt. Der Bescheid enthält u. a. die Nebenbestimmung, dass die Bewilligung gegenstandslos wird, wenn die Maßnahme nicht innerhalb eines Jahres nach Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen worden ist.

Über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) konnten ebenfalls Fördermittel für eine Sanierung und zeitgemäße Entwicklung des Freibades beantragt werden. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 09.04.2024 wurde eine Zuwendung i. H. v. 750.000 € bewilligt. Der Bewilligungszeitraum endet am 15.09.2026. Der Bescheid enthält u. a. bei den Hinweisen und Auflagen die Maßgabe, dass die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen werden kann, wenn mit den Investitionen bzw. dem Projekt nicht bis zum 06.10.2024 begonnen wurde.

3. Technische Bestandsaufnahme des Hallen- und Freibades

Das bestehende Hallen- und Freibad wird weiterhin betrieben, solange dies möglich ist. Aus der nachfolgenden Aufstellung ergibt sich aber, dass eine zuverlässige Prognose über die technische Restnutzungsdauer nicht möglich ist.

Die Anlagen im Einzelnen:

Beckenstatik Hallenbad

Der tragende Beton um das Becken ist aufgrund von Chloreinlagerungen marode. Die größte Beeinträchtigung liegt am Beckenrand vor; nach außen hin wird der Zustand besser. Insgesamt muss der gesamte Beckenbereich durch Sprieße abgestützt werden. Eine regelmäßige statische Begutachtung ist notwendig.

Hallendach

Tragende Teile des Hallendaches sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Eine regelmäßige statische Überprüfung ist notwendig. Sollte hier kein ausreichendes Testat erteilt werden, ist das Bad sofort zu schließen.

Hallenbadbecken

Das Becken ist undicht; die Leckrate ist gerade eben noch tolerabel. Kurzfristige bzw. kleinteilige Reparaturen sind nicht möglich; ein Betrieb kann vorläufig aufrechterhalten werden, solange keine größeren Risse entstehen.

Chloranlage

Die Chloranlage ist nicht mehr komplett gasdicht. Eine Reparatur ist dringend notwendig und wird im WI-Plan 2025 budgetiert. Diese Reparatur wird nur die größten Mängel beseitigen; ein mittelfristiger Austausch der Gesamtanlage ist unumgänglich. Im Moment gehen wir davon aus, dass nach der Reparatur eine Betriebsfreigabe erfolgt; u. U. droht aber eine Stilllegung der Anlage. Davon ist auch das Freibad betroffen!

Filteranlage

Von acht Filtern sind vier dringend sanierungsbedürftig; vier weitere können mittelfristig noch betrieben werden. Im Falle eines Filterausfalls kann kurzfristig eine mobile Filteranlage gemietet werden (Kosten mehrere tausend Euro pro Woche); in dieser Zeit kann eine Filtersanierung oder -erneuerung im Betrieb stattfinden. Insgesamt ist aber je Filter mit Kosten im hohen fünfstelligen Bereich zu rechnen.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung (hauptsächlich für Duschwasser) ist über 50 Jahre alt. Eine Prognose über die weitere Verfügbarkeit und die evtl. Kosten einer Instandsetzung im Störfall kann nicht abgegeben werden.

Heizung

Von zwei vorhandenen BHKW (Bj. 1986) ist eines nicht betriebsbereit stillgelegt, das andere läuft in einem Notbetrieb. Auch hier kann keine verlässliche Betriebsprognose abgegeben werden. Bei einem Ausfall auch des zweiten Moduls muss das gesamte Bad über die vorhandenen Kessel beheizt werden. Dies bedeutet ab dem auf die Stilllegung der BHKW folgenden Jahres den Wegfall des steuerlichen Querverbundes.

Umwälzpumpen

Die Umwälzpumpen stehen am Ende ihrer Lebensdauer. Ein Austausch im Störfall ist möglich, zieht jedoch aufgrund der notwendigen Anpassungsarbeiten hohe Kosten nach sich.

Abwasserrohre Hallenbad

Die Abwasserrohre sind marode, können jedoch vorläufig noch genutzt und im Falle eines Rohrbruchs repariert werden.

Brandschutz Hallenbad

Der Brandschutz bedarf einer Überprüfung.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass ein Betrieb der Bäder „auf Sicht“ möglich ist. Den limitierenden Faktor stellt dabei die Statik des Hallenbadbeckens dar. Eine technische Lösung für dieses Problem ist nicht zu sehen; früher oder später wird deswegen der Betrieb eingestellt werden müssen. Deshalb ist es auch nicht zielführend, technische Anlagen zu erneuern, da dies zu „stranded invests“ führt. Ausnahme sind die Anlagen, die auch dem Freibad dienen.

Daraus folgt als Betriebsempfehlung, die Bäder weiter zu betreiben und kleinere Reparaturen vorzunehmen. Jede größere Beeinträchtigung der Hallenbadtechnik muss zu dessen Schließung führen.

Für das Freibad sollte baldmöglichst eine Neuplanung der Technik erfolgen. Für diese muss ein separates Gebäude errichtet werden, das später bei einem Neubau des Hallenbads entweder modular erweitert werden kann oder so angeordnet ist, dass es einem Hallenbadneubau nicht im Wege steht.

Wegen der unklaren Lage werden zunächst keine nicht notwendigen Investitionen vorgenommen. Dies gilt für die Maßnahmen Beckenabdeckung und Erneuerung der Rutsche.

4. Bisherige Planung „Ersatzneubau Hallenbad“

Für den geplanten „Ersatzneubau Hallenbad“ wurde n bisher folgende Planungsleistungen durch die Verwaltung beauftragt:

- VGV-Verfahren Objektplaner, Fachplaner HLS und Elektro sowie Tragwerksplanung
- Baugrundgutachten
- Brandschutzkonzept
- Energieberatung
- Kampfmittelbegutachtung Gelände
- Vermessung und Höhenlage Grundstück und Einmessung Grünbestand
- Lageplan für die Baueingabe
- Gutachten 2D-Strömungsanalyse bezüglich der Auswirkungen des geplanten Ersatzneubaues auf den Hochwasserabfluss
- Objektplanung bis zur Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe)
- Planung Freianlage bis zur Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe)
- Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär bis zur Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe)
- Fachplanung Elektrotechnik bis zur Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe)
- Tragwerksplanung bis zur Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe)
- Planung Einlaufbauwerk Wasser-Wasser-Wärmepumpe

Die ausstehenden Leistungen umfassen noch kleinere Teilbereiche der Leistungsphasen 5 und 6. Die anfallenden Kosten für die bisher beauftragten Planungsleistungen belaufen sich auf ca. 2.100.000,00 € netto.

Nach Gesprächen mit den planungsbeteiligten Büros würden diese einer Aussetzung der Weiterbeauftragung der noch ausstehenden Leistungsphasen um 2 Jahre zustimmen. Sollte es sich herausstellen, dass sich nach diesen 2 Jahren die wirtschaftliche Lage der Stadt nicht wesentlich verbessert haben sollte, bestünde die Möglichkeit darüber zu beraten ob eine weitere Aussetzung oder eine Aufgabe des Planungsverfahrens sinnvoll wäre.

5. Planungen im Bereich Freibad

Da wie beschrieben die vorhandene Badewassertechnik weitestgehend ihre technische Lebensdauer erreicht oder überschritten hat, ist eine Planung zur Erneuerung dieser zum Weiterbetrieb des Freibades unumgänglich. Hierbei sollte aber darauf geachtet werden, dass die gewählten Komponenten sich bei einer Weiterführung und Umsetzung der Planung „Ersatzneubau Hallenbad“ in die Umsetzung einfügen.

Eine Aussage über den zeitlichen- sowie finanziellen Rahmen einer Variante „nur Freibad“ kann erst nach erfolgter Bestandsaufnahme und Festlegung des Sanierungsrahmens erfolgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n: