

**NürnbergBad
Freibad West**

Anmeldung
zur Tagesordnung der Sitzung
des 17. Werkausschusses NürnbergBad vom 06. Juli 2007

- öffentlich -

I. Sachverhalt:

In der letzten Ausschussvorlage vom 20.04.2007 wurde im Werkausschuss NürnbergBad über das Freibad West hinsichtlich seiner abgewirtschafteten Bausubstanz berichtet. In einer gutachterlichen Bewertung aus dem Jahre 2003 wurden gravierende Mängel in folgenden Bereichen festgestellt:

- die Haustechnik ist völlig veraltet,
- die Badetechnik entspricht nicht den technischen Empfehlungen,
- die Sanitärinstallation ist abgewirtschaftet und
- die Umkleiden entsprechen nicht den aktuellen Standards

Der Sanierungsaufwand für das Freibad West wurde damals auf ca. 7,1 Mio. € geschätzt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Generalsanierung durchzuführen ist. Er empfahl einen Neubau, da eine Instandsetzung der Anlage unwirtschaftlich ist.

In der Werkausschusssitzung vom 20.04.2007 wurden daher folgende Beschlüsse gefasst, siehe Beilage:

1. An Stelle des vorhandenen und verbrauchten Freibades wird ein neues Freibad errichtet.
2. Der Eigenbetrieb NürnbergBad legt zu einer der nächsten Sitzungen ein Konzept für eine mögliche ganzjährige Nutzung im Bereich Sport und Freizeit für Kinder und Jugendliche vor.
3. Zur Teilfinanzierung soll ein Grundstücksteil entlang der Wiesentalstraße veräußert werden.
4. Bei der Planung ist die mögliche spätere Errichtung eines Hallenbades zu berücksichtigen
5. Die Realisierung ist über einen Architektenwettbewerb vorzusehen.
6. Der Eigenbetrieb NürnbergBad klärt zusammen mit dem Bau- und Finanzreferat den Mittelbedarf und das Finanzierungsmodell. Dabei sind insbesondere Modelle, die Planung, die Finanzierung und der Bau durch Private zu prüfen.

Zum Thema Sanierung Freibad West gab es mittlerweile fünf öffentliche Veranstaltungen (Stadtratsfraktion und Ortsverein der CSU, Die Grünen/DieGuten, Stadtteilarbeitskreis St. Johannis, Stadtratsfraktion und Ortsverein der SPD und eine Versammlung von Anwohnern der Wiesentalstraße).

In den Veranstaltungen wurde ein sehr hohes Interesse von Bürgerinnen und Bürger zum Fortgang und zu den Inhalten einer Freibadsanierung deutlich. Hier wurden wertvolle Nutzerinteressen deutlich, die in einer zukünftigen Neuplanung zu berücksichtigen sind.

1. Nutzung der Flächen für Freizeitangebote (Zwischenbericht der Projektgruppe Jugendamt, Sportservice und NürnbergBad)

1.1 Allgemeines

In der Freibadsaison wird das Angebot des Jugendfreizeitprojekts während der Betriebszeiten den jugendlichen Nutzern des Westbades vorbehalten sein. Außerhalb der Freibadsaison, der normalen Öffnungszeiten und bei schlechtem Wetter soll die Sportfläche für Jugendliche des Stadtteils geöffnet werden. Die Anlage soll außerdem teilweise pädagogisch betreut werden. In Zusammenarbeit mit Vereinen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit könnte ein Programm entwickelt werden, das ganzjährig angelegt ist. Im multifunktionalen Sportraum können auch außergewöhnliche Sportarten angeboten werden (z.B. Kampfsportarten, Cheerleaders, usw.). Die Umsetzung soll in zwei Phasen realisiert werden. Das Projekt ist daher in zwei Varianten aufgeteilt.

1.2 Variante 1

Errichtung einer überdachten multifunktionalen Sportfläche mit Maßen von ca. 30x20m im östlichen Teil des Freibadgeländes entlang der Brückenstraße.

Ausführung

- Überdachung in Stelzenbauweise mit integrierter Beleuchtung und Tonanlage.
- In Längsrichtung 2 Jugendfußballtore, in Querrichtung 2x2 Streetballtore und 2x2 Streetballkörbe
- Fläche im Winter ggf. flutbar zum Eislaufen
- Angrenzender Wall mit Sitzstufen; dient gleichzeitig als Lärmschutz
- Komplette Umzäunung des Geländes, wahlweise zugänglich vom Westbad oder von der Brückenstraße mit freier Einsicht
- Sanierung der WC's des alten Kneipp-Bades mit Integration eines Lagerraums

1.3 Variante 2

Zusätzlich zur Variante 1 Errichtung eines multifunktionalen Sportraums mit Maßen von ca. 15x15 m auf der Fläche der stillgelegten Kneipp-Anlage.

Ausführungen des Gebäudes mit

- WC
- Lagerraum
- Sanitätsraum
- Umkleidekabinen
- Geräteraum
- Multifunktionaler Sportraum mit Spiegelwand, Weichbodenmattenausstattung usw.

1.4 Offene Aspekte

- Die Standortwahl wird so getroffen werden, dass der bestehende Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleibt.
- Weiterhin soll der Standort so konzipiert werden, dass er vom Freibad aus und /oder von der Brückenstraße aus zugänglich ist.
- In den Ausführungen der Maßnahme werden die Anwohnerbedürfnisse (Lärm, Verschmutzung) mit berücksichtigt.
- Eine Einsehbarkeit von der Brückenstraße kann eine gewisse Sozialkontrolle gewährleisten.

1.5 Weiteres Vorgehen

Eine bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorprüfung ist veranlasst. Auf Grundlage der Vorprüfung wird eine Baukostenschätzung erfolgen. In Abstimmung zwischen Jugendamt, SportService und NürnbergBad wird ein Betriebsmodell entwickelt. Über die Ergebnisse wird im nächsten Werkausschuss berichtet. Erst dann können Aussagen über die Höhe der Investitionen, der laufenden zusätzlichen Ausgaben und über mögliche Einnahmen getroffen werden.

2. Finanzierungskosten der Freibadsanierung

Die Investitionskosten für ein neues Freibad belaufen sich laut einer überschlägigen Kostenermittlung nach DIN 276 auf 9.057.458,-Mio. €. inklusive 13 % Nebenkosten (siehe Anlage). Dabei wurden folgende Daten und Konzeptinhalte berücksichtigt:

- Neu gestalteter Eingangsbereich mit Kassenautomatensystem
- Kapazitätsorientierte Umkleidebereiche mit Warmumkleiden für die Übergangszeiten im Frühjahr und Herbst.
- 50 m Sportbecken
- Nichtschwimmerbecken/Erlebnisbecken (Strömungskanal, Sprudelliegen etc.)
- separates Springerbecken mit Turm
- großzügiger Kleinkinderbereich mit entsprechenden Wasserflächen und sonstigen Spielgeräten und Matschplatz
- Nutzergerechte Liegeflächen
 - Flächen für Familien
 - Bereiche für Jugendliche
 - Ruheflächen etc.
- Gastronomie

2.1 Finanzierung von Bauleistungen durch Private

Eine Baufinanzierung eines Freibades durch Private ist grundsätzlich denkbar. Das Areal an der Wiesentalstraße soll wieder zu einem klassischen Freibad modernisiert werden und dabei sollen die sozialen Eintrittspreise nach der Gebührensatzung von NürnbergBad auch nach der Sanierung weiterhin gelten.

Im Falle einer Finanzierung von Bauleistungen durch Private ist es notwendig, ein entsprechendes ausgewähltes Modell für die Baurealisierung vorzugeben. Gerade in dem dicht besiedelten Stadtgebiet an der Wiesentalstraße ist ein wohl überlegter Entwurf städtebaulich geboten. Mit Beschlusslage vom 20.4. 2007 ist deshalb vom Werkausschuss ein Architektenwettbewerb festgelegt worden.

2.1.1 Verfahren im Rahmen eines Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer

Eine Möglichkeit wäre es, über einen Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer das Bauvorhaben eines Freibadneubaues zu realisieren. In diesem Falle wäre ein „fertiges“ Konzept durch einen Privaten im Detail nach dem Ergebnis des Architektenwettbewerbes zu bauen. Die Vorteile dieser privaten Finanzierung lägen für den Investor in der Möglichkeit, außerhalb der VOB-Vorschriften entsprechende Verhandlungen zu führen und mögliche Preisvorteile zu erzielen und dann an die Stadt Nürnberg weiterzuleiten. Im Rahmen der Zahlungsmodalitäten entstünde für den Eigenbetrieb kein Vorteil, da die entstehenden Planungs- und Baukosten in einer Summe (mit vorangegangenen Abschlagszahlungen) an den Vertragspartner zu bezahlen wären. Die Zahlungen wären über ein Bankdarlehen zu finanzieren und haushaltsrechtlich relevant.

2.1.2 PPP-Verfahren für den Bau

In diesem Finanzierungsverfahren benötigt NürnbergBad keine Kreditaufnahme, da das geplante Bauvorhaben über einen Privaten vorfinanziert wird. Zwar entfällt eine Kreditaufnahme durch den Eigenbetrieb, gleichzeitig werden jedoch für die Investitionsleistungen (hier ein Freibad), periodische Mietzahlungen seitens NürnbergBad an den privaten Partner fällig. Ein entsprechender Baukonzessionär muss im Rahmen einer EU-Ausschreibung ermittelt werden. Eine Finanzierung im Rahmen eines PPP-Verfahrens ist nach den gegebenen Rahmenbedingungen in diesem Fall nicht zielführend. Das Freibad West wird auch zukünftig mit den Einnahmeerwartungen nach der Gebührensatzung von NürnbergBad (soziale Eintrittspreise) betrieben. Die entstehenden Finanzierungskosten und Betriebsausgaben können somit von den Erträgen nicht vollständig gedeckt werden. Ein städtischer Zuschuss ist für ein privates wie auch für ein kommunales Investment notwendig. In den Investitionsleistungen fallen für öffentliche und private Investoren gleichermaßen Plan-, Bau-, Zins- und Kapitalkosten an. Nur der Private wird dazu noch einen Gewinnaufschlag einpreisen.

2.2 Teilfinanzierung durch einen Grundstücksverkauf

Zur Teilfinanzierung eines Neubaus des Freibades soll entlang der Wiesentalstraße ein Teilgrundstück von ca. 4000m² verkauft werden. Dabei wird mit einem Verkaufserlös von ca. 1,2 Mio. gerechnet. In diesem fiktiven Verkaufsareal befindet sich ein Bestand von ca. 50 ausgewachsenen Bäumen. Für das Fällen dieses Bestandes würden ca. 75 Neupflanzungen notwendig werden. Dies führt zu entsprechenden Ausgleichspflanzungen in Höhe von ca. 130.000,- € (ein heimischer Laubbaum wird mit ca. 1000,- bis 1500,-€ ohne Pflanzung veranschlagt). Darüber hinaus entstehen für den Wegfall von ca. 30 öffentlich gewidmeten Parkplätzen Umbauarbeiten in Höhe von ca. 464.000,-€. Somit würden sich die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf € von 1,2 Mio. um 594.000,- auf 606.000,- € reduzieren.

Die finanziellen Vorteile aus der Veräußerung sind, wie unten stehende Tabelle zeigt mit jährlich rund 39.000 Euro gering. Dem gegenüber sind die ökologischen Beeinträchtigungen zu bedenken. Der Eigenbetrieb Nürnberg Bad schlägt deshalb in Abwägung vor, den Teilgrundstücksverkauf nicht zu realisieren. Nach Auffassung des Finanzreferat ist jedoch der Grundstücksverkauf zur Teilfinanzierung des Neubaus aus haushaltswirtschaftlichen Gründen notwendig.

2.3 Finanzierung über den Wirtschaftsplan von NürnbergBad

Die Investition für ein neues Freibad belaufen sich laut einem Fachplaner auf 9.057.458 Mio. € (überschlägigen Kostenermittlung DIN 276). Über einen Tilgungszeitraum von 25 Jahren und einem angenommenen Kapitalmarktzins von 4% entsteht dafür ein Kapitaldienst von 579.786,-€ bzw. 540.994,-€ (bei Teilgrundstücksverkauf) im Jahr. Bei den Sach- und Personalkosten wurden die bisherigen Aufwendungen aus dem Freibadbereich zu Grunde gelegt, ebenso bei der Einnahmeplanung. Es wurden gemäß dem Vorsichtsprinzip 20% Kostenreduzierungen auf Grund verbesserter Technik im Bereich Wasseraufbereitung, Stromverbrauch, Fernwärme und Gebäudeunterhalt unterstellt. Des weiteren geht NürnbergBad davon aus, dass das Besucheraufkommen und das Eintrittspreisniveau gleich bleibt.

Die Konsequenzen für den Wirtschaftsplan werden in den Alternativen mit und ohne Teilgrundstücksverkauf dargestellt:

Kostenschätzung nach DIN 276	Freibad-betrachtung 2005	Freibad -neu-	Freibad bei Teilgrundstücksverkauf	Diff.
Investition	0	9.057.458,- €	8.451.458,-€	
jährlicher Kapitaldienst Kosten I	35.635,- €	579.786,- €	540.994,-€	
Sachkosten	220.000,- €	176.000,- €	176.000,- €	
Personalkosten	105.000,- €	105.000,- €	105.000,- €	
Kosten II (Sach- und Personalkosten)	325.000,- €	281.000,- €	281.000,- €	
Gesamtkosten	360.635,- €	860.786,- €	821.994,- €	
- Einnahmen Freibad 115.000 Besucher	230.000,- €	230.000,- €	230.000,- €	
Jahresverlust lt. Wirtschaftsplan	130.635,- €			
Verlust neu		630.786,- €	591.994,- €	38.792,-€

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sind derzeit keine investiven Mittel für die Sanierung des Freibades West vorgesehen. Der momentane Jahresverlust beträgt im Westbad ohne die Betrachtung der Gemeinkosten 130.635,-€/p.a.. Durch den Bau eines neuen Freibades ohne Grundstücksverkauf entsteht anstatt dem Jahresverlust (130.635,-€) eine Wirtschaftsplanverschlechterung in Höhe von 500.151,-€. Bei der Einrechnung eines Teilgrundstückverkaufes beträgt die wirtschaftliche Verschlechterung 461.359,-€. Der Eigenbetrieb will nicht das wirtschaftliche Risiko des Betriebes abwälzen, dies hat er mit dem derzeitigem Freibad auch. Der Eigenbetrieb NürnbergBad schlägt vor, dass für die nicht eingeplante Investition die Zins- und Tilgungsleistung abzgl. der Sachkosteneinsparungen bei der Berechnung der Einsparvorgabe aus dem Stadtratsbeschluss vom 2. Juli 2003 nicht berücksichtigt werden.

2.4 Betrieb durch Private

In Nürnberg existieren 3 Freibadeanlagen, die durch private Vereine betrieben werden. Hierbei handelt es sich um die Anlage am Pulversee durch den Sportverein Bayern 07, das Langseebad durch den TSV 1846 Nürnberg und am Valznerweiher durch den 1.FCN Schwimmen e.V. Bei allen drei Vereinen wurde aufgrund des Vereinszwecks und der Interessen der Abteilungen bzw. Mitglieder das Thema Schwimmen gefördert. Darüber hinaus entwickelte sich aufgrund entsprechender Initiativen der Vereine, getragen durch das ehrenamtliche Engagement seiner Vereinsmitglieder, der Ausbau von geeigneten Schwimmflächen. So entstand am Pulversee der Schwimmerbund Bayern 07, der heute das Freibad als Vereinsbad mit Zugang für die Öffentlichkeit betreibt. 1925 baute der 1.FCN ein Schwimmbad in Zabo. Im Jahre 1968 wurde dann das neue Clubbad eröffnet.

Das Freibad West ist das einzige (Frei-)Bad im Westen von Nürnberg. Die Besucherzahlen liegen im Vergleich zu den anderen städtischen Freibadanlagen deutlich höher. Dies zeigt, dass die Anlage sehr gut angenommen wird. Im Freibad West hat sich seit der Eröffnung im Jahr 1968 kein nennenswertes Vereinsleben entwickelt. Somit entfällt hier ein „natürlicher“ Anknüpfungspunkt einen beheimateten Verein in die Organisation einzubinden. Ein Grund dafür könnte sein, dass aufgrund der hohen Besucherzahlen ein paralleler Schwimmbetrieb von Vereinsschwimmen und öffentlichen Schwimmen nur zur sehr begrenzten Zeiten möglich ist. Darüber hinaus ist das Besucheraufkommen durch die soziale Struktur der umliegenden Stadtteile geprägt. Diese Tatsache lässt einen Betrieb von ehrenamtlichen Kräften nur bedingt zu.

Der Einsatz für den Betrieb der Freibadanlage durch eine private Betreibergesellschaft kann aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht für geeignet angesehen werden. Genau wie der Eigenbetrieb NürnbergBad kann ein privater Betreiber nicht auf ehrenamtliche Kräfte zurückgrei-

fen. Weiterhin beschäftigt NürnbergBad im Bereich der Kassenkräfte schon externe Aushilfskräfte, die nur im Bedarfsfall gebucht werden um einen flexiblen, wetterabhängigen Badebetrieb zu organisieren. In der Betreuung der badetechnischen Anlagen ist die organisatorische Zuordnung zu NürnbergBad unabdingbar. Aufgrund der langjährigen Betreibertätigkeit ist hier mittlerweile eine umfangreiche Fach- und Methodenkompetenz entstanden, die zu einem sicheren und kostenbewussten Betreiben der Anlagen geführt hat.

Betrachtet man die Personalkosten im Bereich der Wasseraufsicht hat ein privater Betreiber die Möglichkeit nicht tarifgebundene Löhne und Gehälter zu zahlen und kann sich hier gegenüber den Tariflöhnen im öffentlichen Dienst einen kostenmäßigen Vorteil verschaffen.

Das Freibad West ist in Nürnberg das besucherstärkste Freibad und trägt durch seine Angebote im Bereich Freizeit, Naherholung und Sport erheblich zum sozialen Miteinander in den angrenzenden Stadtteilen bei. Deshalb ist gerade der wirtschaftliche und sichere Badebetrieb mit erfahrenen Mitarbeitern, wie er von NürnbergBad geleistet wird, notwendig.

3. Zeitplan

Nach der Einstellung von entsprechenden Mitteln in den Wirtschaftsplan 2008, könnte das Auswahlverfahren für ein Architekturbüro dann im Frühjahr 2008 durchgeführt werden. Realistischer Weise wäre nach diesem Zeitplan ein frühester Baubeginn nach der Sommersaison 2009 denkbar. Die Bauzeit für ein neuen Freibades würde voraussichtlich, sofern die Witterung günstig ist, 15 – 18 Monate betragen, so dass eine Wiedereröffnung im Frühjahr 2011 gut möglich wäre.

4. Weiteres Vorgehen

In Abstimmung von NürnbergBad mit dem Finanzreferat wird von einer Finanzierung durch Private abgesehen.

Um die Jahresverluste des Eigenbetriebes durch eine zusätzliche Freibadsanierung in den Folgejahren zu begrenzen, soll eine zeitgleiche Realisierung des Schul- und Vereinsbades und der Neubau des Freibades West vermieden werden.

Der Eigenbetrieb plant für das Wirtschaftsjahr 2008 die Einstellung von Finanzmittel für das Bauvorhaben Freibad West in Höhe von insgesamt 200.000,- €. Sie dienen als Anschubfinanzierung für Vorplanungskosten und zur Deckung des Architektenwettbewerbs. Für weitere Planungsleistungen wären dann im Jahr 2009 weitere 300.000,- in den Wirtschaftsplan einzustellen. Im Jahr 2010 ist dann mit einem Abfluss der Investitionskosten von ca. 3,5 Mio. und für 2011 für ca. 5,1 Mio. zu rechnen.

Der Bau und Betrieb soll durch den Eigenbetrieb NürnbergBad erfolgen, da Bau und Betrieb durch Private angesichts der angestrebten Lösung als familienfreundliches Freibad mit sozialen Eintrittspreisen keine Vorteile verspricht.

II. Beilagen Beschluss Werkausschuss vom 20.04.2007
Aufstellung Kosten Freibad neu nach DIN 276

III. Beschluss siehe Beilage

III. Herrn OBM

IV. Herrn BM/NüBad

Nürnberg, den 15.06.2007
NürnbergBad

Horst Förther
Erster Werkleiter

Freibad West
Fritz-Planung GmbH
Überschlägige Kostenermittlung nach DIN 276 - Freibad West

Kostengruppe		
100	Grundstück	- €
200	Herrichten und Erschließen	153.200,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	1.903.750,00 €
400	Bauwerk- Technik	2.514.000,00 €
500	Außenanlagen	3.444.500,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
700	Baunebenkosten	1.042.008,50 €
100 bis 700	Summe	9.057.458,50 €

NürnbergBad

hier: Freibad West – Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.03.2007
und der CSU-Stadtratsfraktion vom 23.03.2007

Nürnberg Bad		3 Zur Stellungnahme
14. JUNI 2007		
NüBad	1 Zur Kts.	4. Antwort zur Unterschrift vorliegen
	2 z.z.w.V.	

B e s c h l u s s

des Werkausschusses NüBad

vom 20.04.2007

- öffentlicher Teil -

mit 1 Gegenstimme

- I. Der Werkausschuss NürnbergBad beschließt
 1. An Stelle des vorhandenen und verbrauchten Freibades wird ein neues Freibad errichtet.
 2. Der Eigenbetrieb NürnbergBad legt zu einer der nächsten Werkausschusssitzungen ein Konzept für eine möglichst ganz-jährliche Nutzung im Bereich Sport und Freizeit für Kinder und Jugendliche vor.
 3. Zur Teilfinanzierung soll ein Grundstücksteil entlang der Wiesentalstr. veräußert werden.
 4. Bei der Planung ist die mögliche spätere Errichtung eines Hallenbades zu berücksichtigen.
 5. Die Realisierung ist über einen Architektenwettbewerb vorzusehen.
 6. Der Eigenbetrieb NürnbergBad klärt zusammen mit dem Bau- und Finanzreferat den Mittelbedarf und das Finanzierungsmodell. Dabei sind insbesondere Modelle, die Planung, die Finanzierung und der Bau durch Private zu prüfen.

II. Herrn 2. BM/NüBad

Nürnberg, 20.04.2007

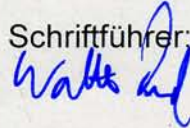
Der Vorsitzende:



Der 1. Werkleiter:



Schriftführer:



**NürnbergBad
Freibad West**

B e s c h l u s s

des Werkausschusses NüBad
vom 06.07.2007
- öffentlicher Teil –

mit Gegenstimmen

- I. In Ergänzung und Veränderung zum Werkausschuss vom 20.04.2007 beschließt der Werkausschuss NürnbergBad:
1. Der Eigenbetrieb NürnbergBad schlägt vor, auf den Verkauf eines Teilgrundstücks entlang der Wiesentalstraße zu verzichten.
 2. Der Mittelbedarf für das neue Freibad wird auf 9.100.000 Euro (Neunmillioneneinhunderttausend Euro) festgelegt. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes.
 3. Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat die durch den Neubau Freibad West entstandenen Zins- und Tilgungsraten abzgl. der Sachkosteneinsparung nicht in die Sparvorgabe aus dem Stadtratsbeschluss vom 02.07.2003 einzubeziehen.

II. **Herrn 2. BM/NüBad**

Nürnberg, 06.07.2007

Der Vorsitzende:

Der 1. Werkleiter:

Schriftführer: