

Bäderkonzeption

hier: Sachstandsbericht und Abschluss des Verhandlungsverfahrens Hallen- und Wellnessbad im Industriegebiet (GI) "Sinsheim Süd" sowie Beauftragung der Verwaltung, die notwendigen Vertragswerke zu erarbeiten

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 27.04.2010**

TOP 7 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den derzeitigen Verfahrensstand in Sachen Bäderkonzeption zur Kenntnis und beschließt,

- a) anhand der Auswertung der Bewertungsmatrix (Anlage 1) „Hallen- und Wellnessbad im GI Sinsheim-Süd“ das Verhandlungsverfahren mit der Feststellung des Erstplatzierten abzuschließen und die Verwaltung zu beauftragen, anhand der in der Anlage 2 dargestellten vertraglichen Eckpunkte die Verträge endzuverhandeln, um diese mit der Kommunalaufsicht abzustimmen und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.
- b) die Unterrichtung der nicht berücksichtigten Bieter.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

1. Allgemein

Die Kultur öffentlicher Bäder ist im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger fest verankert. Einer bundesweiten Umfrage zu Folge halten 80 % der Bevölkerung die von den Städten und Gemeinden betriebenen Hallen- und Freizeitbäder für wichtig, auch wenn nur 5 – 10 % dieses Angebot tatsächlich nutzen. Ähnlich wie beim öffentlichen Personennahverkehr ist eine große Mehrheit bereit, auch Zusatzkosten aus den Mitteln der öffentlichen Hand dafür auszugeben, dass ein Angebot für die ganze Gesellschaft bereitgestellt wird.

Wichtig ist, die Zukunft unserer Bäder auch in politisch und wirtschaftlich schwierigsten Zeiten zu sichern. Dafür ist ein verantwortungsvoller Umgang mit allen Ressourcen im Sinne der Gesellschaft notwendig.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Bäderlandschaft der Stadt Sinsheim steht vor einer erheblichen Umstrukturierung, wobei verschiedene unterschiedliche Entwicklungsstrategien betrachtet wurden. Vordringliches Ziel ist und war, die Grundversorgung für die Öffentlichkeit, die Schulen und die Vereine unter Beachtung eines fairen Preis-Leistungs-Verhältnisses nachhaltig sicherzustellen.

Die derzeitige Bäderwelt stellt sich in Sinsheim wie folgt dar:

- a) Freibad Sinsheim
- b) Hallenbad Sinsheim
- c) Schwimmbecken in der Theodor-Heuss-Schule
- d) Lehrschwimmbecken in der Schule in Steinsfurt

Aufgrund eines erheblichen Sanierungsrückstandes in sämtlichen städtischen Bädern hat sich die Stadt Sinsheim bereits im Sommer 2005 mit dieser Thematik befasst. In einem Workshop unter Beteiligung der Projektsteuerungsgesellschaft Ernst & Young hat man sich Gedanken über die weitere Vorgehensweise gemacht, vor allem über die richtige Zielformulierung, aber auch über die verschiedensten Realisierungsmodelle.

Zunächst hat man sich im Jahr 2005 nur mit dem Hallen- und Freibad in Sinsheim, das auf einem Areal von rd. 3,5 ha in zentraler Lage liegt, befasst. Das Lehrschwimmbecken in Steinsfurt und das Schwimmbecken der Theodor-Heuss-Schule wurden zunächst nicht berücksichtigt. Nach Ermittlung der Projektgrundlagen kam man in diesem Workshop zu dem Ergebnis, dass man vor allem bei der Zielformulierung realistisch bleiben muss, keine überzogenen Erwartungen wecken darf und Risiken nicht verschwiegen werden dürfen. Ziel war damals ein familiengerechtes, zeitgemäßes Freizeitbad in einem Ganzjahresbetrieb und weiterhin der Möglichkeit Schul- und Vereinssport sowie das Schwimmen für die Bürgerinnen und Bürger zu ermöglichen.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt zeigte sich, dass das sog. „Investorenmodell“ sehr geeignet erscheint. Ein besonderes Augenmerk richtete man hierbei auf

- Deckelung des jährlichen Zuschusses
- Mitspracherecht bei der Preisgestaltung
- gewisse Risikoverlagerung
- Erhöhung der Attraktivität des gesamten Bäderangebotes (auch für Familien und Kinder)
- Eingliederung des Personals
- Einbindung des lokalen Mittelstandes bei der Realisierung

Zusammengefasst wollte man so das bestehende Bäderangebot verbessern und das vorhandene Potential des Grundstücksareals, z. B. durch einen Anbau an das Hallenbad so nutzen, dass die Besucherzahlen und damit die Einnahmen aus dem Betrieb der beiden Bäder gesteigert und hierüber der jährliche Zuschussbedarf reduziert wird.

Zur Überprüfung, ob für derartige Modelle ein Marktpotential besteht, hat die Stadt Sinsheim im Herbst 2005 eine Markterkundung durchgeführt. Bei dieser wurden mit 9 Investoren / Betreibern Gespräche geführt, die allesamt ein großes Interesse am Standort Sinsheim zeigten. Der Standort wurde von allen als gut bezeichnet, die Wettbewerbssituation war im Herbst 2005 ebenfalls gut. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Regel nur wenige feste Rahmenpartner haben. Vor allem aufgrund der Gewährleistungspflichten greift man gerne auf Unternehmen im regionalen Umfeld zurück.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt war allen bewusst, dass eine erfolgreiche private öffentliche Partnerschaft eine so genannte Win-Win Situation bedingt. Alle Beteiligten müssen profitieren. Die Verwaltung, die Bürgerschaft, der Investor / Betreiber. Daher ist ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der in Betracht kommenden Handlungsoptionen dringend geboten.

Zum damaligen Zeitpunkt orientierte man sich an einem bereits vertraglich abgeschlossenen ÖPP-Modell (Öffentlich Private Partnerschaft) der Stadtverwaltung Leimen. Aufgrund der ausgegebenen Maxime „Sorgfalt vor Schnelligkeit“ hat man sich dann Mitte 2006 aufgrund verschiedener Zeitungsberichte über Probleme bei der Abwicklung des ÖPP/PPP-Projektes „Bäder- und Gesundheitspark Leimen“ entschieden, das bereits in Vorbereitung befindliche ÖPP/PPP Verhandlungsverfahren (Public Private Partnership) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb noch nicht umzusetzen. In Zeitungsberichten war die Rede davon, dass der Betreiber seine Versprechen nicht einhält. Außerdem häuften sich die Hinweise, dass ÖPP speziell im Bäderbereich durchaus mit gewissen Unsicherheiten verbunden ist. Da diese Nachrichten verständlicherweise auch bei uns zu Beunruhigung beitrugen, hat man sich umgehend mit der Stadtverwaltung Leimen in Verbindung gesetzt. Von dort bekam man die Auskunft, dass die in der Zeitung dargestellten Probleme übertrieben dargestellt wären, teilweise Probleme auch baubedingt (Sanierung im Bestand) unumgänglich waren.

Im März 2007 fand ein Ortstermin in Leimen unter Beteiligung von Herrn Bürgermeister Sauerzapf, dem zuständigen Amtsleiter und der Geschäftsführung des privaten Partners, der s.a.b. GmbH & Co. KG, statt. Man wies dabei darauf hin, dass aufgrund der Unvorhersehbarkeit mancher Dinge und der Komplexität dieses Vertragswerks Nachbesserungen oft unumgänglich sind, dies allerdings dann aufgrund dieser Vertragsgestaltung nicht ganz einfach ist.

Steuerlicher Querverbund

Aufgrund des vorgenannten Sachverhalts und der Prüfung der Sinnhaftigkeit eines steuerlichen Querverbundes in Verbindung mit der damals geplanten (und zwischenzeitlich vollzogenen) Neuausrichtung der Stadtwerke Sinsheim hielt man eine Änderung des angestrebten Zeitplanes für gerechtfertigt, um zu prüfen, ob eine Lösung außerhalb PPP / ÖPP nicht tatsächlich wirtschaftlicher wäre.

Bei der geplanten Neuausrichtung der Stadtwerke war die Firma GPP beratend tätig. Diese Firma erarbeitete gemeinsam mit Ernst & Young neben einem „normalen“ Modell zur Realisierung des steuerlichen Querverbundes auch ein mögliches PPP-Bädermodell, das einen steuerlichen Querverbund nicht ausschließt. Ziel war ein größtmöglicher positiver Effekt für die Stadt Sinsheim.

Die Einbeziehung des Hallen- (und ggf. Frei-) bades in Sinsheim mit einem geplanten Blockheizkraftwerk (BHKW) in den Betriebsbereich der Stadtwerke setzt hinsichtlich der steuerlichen Wirkung eine enge wechselseitige technisch-wirtschaftliche Verflechtung voraus. Durch die Lieferung von thermischer und elektrischer Energie an Kunden außerhalb des Hallenbades (z. B. an das Freibad) ergeben sich gegenseitige betriebstechnische Abhängigkeiten.

Um bezüglich der Machbarkeit eines derartigen Vorhabens eine verbindliche Auskunft des zuständigen Finanzamtes zu erhalten, war es damals notwendig, ein technisches Realisierungskonzept zu erarbeiten. Eine entsprechende verbindliche Auskunft des Finanzamtes konnte erwirkt werden.

Die Umsetzung, d. h. die Errichtung des erforderlichen BHKWs beim bestehenden Hallenbad, wurde bis zur endgültigen Entscheidung über die Zukunft der Bäder in Sinsheim vertagt.

Ein wichtiger Hinweis der Projektsteuerer war in diesem Zusammenhang allerdings auch, dass sich generell ein PPP-Modell auch ohne den steuerlichen Querverbund rechnen müsse, da evtl. Änderungen im Steuerrecht nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Damit wurde die Frage des steuerlichen Querverbundes zwar ständig weiterverfolgt, jedoch bei den weiteren Betrachtungen jeweils nur als „Zusatzeffekt“ ausgewiesen.

Betreibersicht zu PPP

Im Jahr 2007 präsentierte die renommierte Betreiberfirma GMF (Gesellschaft zur Entwicklung und Management von Freizeitsystemen) ihre Sichtweise bezüglich der Realisierung eines Kombibades (Hallen- und Freibad) in Sinsheim. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile kam die GMF zu dem Ergebnis, die Umsetzung der Bäder nach Durchführung einer Machbarkeitsstudie als kommunales Bauvorhaben mit privater Beratung und Betriebsführung zu realisieren. Als Organisationsform wurde eine kommunale Betriebsgesellschaft oder die Einbindung in die Stadtwerke als Betriebszweig empfohlen.

Das jährliche Defizit für das Hallen- und Freibad Sinsheim belief sich damals auf rund 700.000 € (ohne die Schulbäder). Bereits zum damaligen Zeitpunkt hat sich der Sanierungsrückstau im Bereich des Freibades dramatisch verschärft und somit auch der Handlungsbedarf verdichtet.

In einer nichtöffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 18.09.2007 hat die Bäderverwaltung beim damaligen Verfahrensstand die Realisierung als kommunales Projekt mit privater Beratung und Finanzierung über die Stadtwerke empfohlen. Man hätte so die günstige Kreditbeschaffung und die steuerlichen Vorteile wie auch eine spätere Betriebsführung durch einen Privaten nutzen können.

In dieser Alternative sah man damals das geringste wirtschaftliche Risiko gegenüber dem klassischen PPP / ÖPP-Modell wobei auch die klassische PPP-Variante denkbar gewesen wäre. Kernpunkt dabei wäre eine interessensgerechte und faire Vertragsgestaltung und die Tatsache, dass PPP-Projekte, die sich die öffentliche

Hand konventionell finanziert nicht leisten kann, ebenso wenig alternativ finanziert leisten darf.

Aus damaliger Sicht war eine Erweiterung und Attraktivierung des Bäderbereichs durch einen Anbau an das Hallenbad mit den Marktsegmenten „Kind und Familie“ und „Wellness“ ratsam und sinnvoll. Das notwendige Investitionsvolumen wurde damals auf 8 – 10 Mio. Euro geschätzt, wobei der notwendige Grunderwerb hier noch nicht berücksichtigt war.

Freibad

In Sachen Freibad ist darauf hinzuweisen, dass zu keinem Zeitpunkt die Verwaltung die Schließung des Freibades in Erwägung gezogen hat. Alle Gedanken in Richtung Freibad zielten in die Richtung Verbesserung des Betriebsergebnisses und Erhöhung der Attraktivität. Es wurde mehrfach öffentlich bekundet, dass die Stadt Sinsheim größtes Interesse an einer nachhaltigen Sicherung des Freibades in der bestehenden Form hat. Der im Freibad vorhandene Sanierungsrückstand soll entsprechend priorisiert in den nächsten Jahren behoben werden. Aktuell sind im Wirtschaftsplan 2010 der Stadtwerke als erste Rate hierfür 250.000 € eingestellt.

Ganzheitliche Betrachtung / Verhandlungsverfahren

Bereits seit Beginn des Jahres 2008 reifte bei der Stadtverwaltung Sinsheim die Erkenntnis, dass eine ganzheitliche Betrachtung der Sinsheimer Bäderwelt unumgänglich ist. Ein Ausklammern des Schulschwimmbades der Theodor-Heuss-Schule und des Lehrschwimmbekens der Schule in Steinsfurt ist wenig sinnvoll, da beide Becken mit erheblichem Sanierungsrückstau behaftet sind.

Der Abmangel der gesamten Sinsheimer Bäderwelt beträgt aktuell rund 850.000 € jährlich. Die Tendenz ist aufgrund des erheblichen Sanierungsrückstaus stetig steigend (Anlagen 3 und 4 Erfassung des Status Quo sowie des zukünftigen Betriebes der Sinsheimer Hallenbäder).

Zum damaligen Zeitpunkt kam man zu einer weiteren Alternative, die wie folgt aussah:

Zentrale Zurverfügungstellung eines erweiterten und attraktiven Hallen- und Freibades in Sinsheim verbunden mit der Schließung der beiden Schulschwimmbäder.

Dieses Thema war und ist politisch nicht unumstritten sowie sehr mit Emotionen behaftet. Bereits der Wirtschaftlichkeitsvergleich einer derartigen Lösung zeigte erhebliche Synergien. Die in der Bürgerversammlung am 29.01.2009 vorgestellte Untersuchung mündete in dem Ergebnis einer Zentralisierung des Bäderangebotes in der Kernstadt Sinsheim. Direkt im Anschluss an diese Bürgerversammlung gab es verschiedene Hinweise von einzelnen Investoren, die ein großes Interesse am Standort Sinsheim gezeigt haben und sich vorstellen könnten, gemeinsam mit der Stadtverwaltung Sinsheim ein Bäderprojekt zu realisieren.

Bei näherer Betrachtung der verschiedenen Hinweise war man sich bei der Stadtverwaltung Sinsheim schnell einig, dass hier weiteres Einsparpotential vorhanden sein könnte und zumindest eine Prüfung dieser Alternative lohnenswert scheint.

Aufgrund dessen entschied sich die Stadt Sinsheim, einen europaweiten Teilnahmewettbewerb für die Planung, den Neubau und den Betrieb eines Hallen- und Wellnessbades im GI Sinsheim -Süd durchzuführen. Da die Stadt Sinsheim als öffentlicher Auftraggeber grundsätzlich zur Durchführung eines offenen Verfahrens verpflichtet ist, hat man sich unter Hinzuziehung von Spezialisten (CB Richard Ellis) im Bereich „Bäderaussschreibung“ zur Durchführung eines so genannten Verhandlungsverfahrens entschieden. Bei diesem Verfahren erstellt der Bieter eine Konzeption für ein Hallenbad mit optionalem Zusatzangebot (Wellnessbad). Nach Abgabe eines Angebotes werden dann Verhandlungen mit den einzelnen Bietern geführt und die Bieterreihenfolge anhand einer vorher festgelegten Matrix erarbeitet.

Zur Begrenzung des Aufwandes für die Stadt hat sich ein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb empfohlen. Dadurch wird geprüft, ob überhaupt Interesse am Markt für ein Hallenbad mit optionalem Zusatzangebot (Wellnessbad) in Sinsheim besteht. Die Einleitung eines Teilnahmewettbewerbs wurde so vom Gemeinderat am 23.06.2009 beschlossen, wobei man hier ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass es keine Verschlechterung des bestehenden Angebotes geben darf.

Eine Besonderheit dieses Verfahrens ist die anonyme Abwicklung. Dies soll vor allem den Entscheidungsträgern ein unvoreingenommenes Herangehen aber auch einen Schutz der einzelnen Bieter gegenüber ihren Mitbewerbern gewährleisten. Aus Sicht der Bevölkerung bzw. der Bürgerinnen und Bürger ist dies sicherlich bedauerenswert, aber nicht zu verhindern.

Bei Ausschreibung des Verfahrens im EU-weiten Teilnahmewettbewerb hat man sich bei dem genannten maximalen städtischen Zuschuss in Höhe von 1,1 Mio. Euro jährlich orientiert an den Ausgaben, die jährlich zur Realisierung eines attraktiveren, zentral in Sinsheim gelegenen Hallenbades als Ersatz für sämtliche Hallenbäder notwendig gewesen wären.

In der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2009 hat der Gemeinderat die Durchführung eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbes zur Vorbereitung der Durchführung einer europaweiten Ausschreibung für Planung, Neubau und Betrieb eines Bade- und Wellnessparks mit optionalem Sauna-, Gesundheits- und/oder Therapiebereich beschlossen. Bereits bei der Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs hat man darauf hingewiesen, dass die geplante Zahl der Wirtschaftsteilnehmer (Bieter) für das Verhandlungsverfahren auf 3 bis max. 5 begrenzt wird. Der Submissionstermin wurde auf den 13.07.2009, 12.00 Uhr, festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt lagen insgesamt 6 Teilnahmeanträge vor.

In der Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2009 wurde die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung im Verhandlungsverfahren gemäß § 3a Nr. 1 Lit. Buchstabe d) i. V. m. Nr. 5 Lit. Buchstabe c) VOB A für Planung, Neubau und Betrieb eines Hallenbades mit optionalem Wellness-, Sauna-, Gesundheits- und/oder Therapiebereich. Die Verwaltung wurde zu diesem Zeitpunkt ermächtigt, unter den ausführlich dargestellten Rahmenbedingungen (u.a. Anlage 2; S. 5 und 6) die Ausschreibung durchzuführen.

Anhand der Auswertung der Ergebnisse aus dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb einigte man sich, das Verhandlungsverfahren mit den drei erstplatzierten Bietern durchzuführen. Um das Verhandlungsverfahren (Geheimwettbewerb) nicht negativ zu beeinflussen ist es unabdingbar, auf die namentliche Nennung der drei am Verfahren beteiligten Bieter zu verzichten. Nur so ist eine größtmögliche Objektivität ohne äußere Einflüsse zu gewährleisten. Zu diesem Zeitpunkt lag auch eine Vergaberüge hinsichtlich der Verkürzung der Frist im Teilnahmewettbewerb vor. Dieser konnte allerdings abgeholfen werden.

Mit den drei verbliebenen Bietern ging man nun in die Verhandlungsphase. Alle drei hatten die Gelegenheit in verschiedenen Verhandlungsgesprächen ihre konkreten Planentwürfe zu erläutern. Alle Planentwürfe, inklusive der in der Ausschreibung geforderten Modelle, wurden dem Gemeinderat vorgestellt. Im Ergebnis gab es nur zwei Planvarianten, die dem geforderten maximalen Zuschuss von 1,1 Mio. Euro jährlich entsprachen.

Die Zwischenauswertung anhand der Bewertungsmatrix ergab einen großen Unterschied zwischen dem Bieter 1 und den Bietern 2 und 3, so dass sich die Verwaltung zu diesem Zeitpunkt entschied, nur mit dem präferierten Bieter in die weitere Konkretisierung zu gehen. Die Bieter 2 und 3 wurden noch nicht aus dem Verfahren ausgeschlossen, vielmehr erhielten sie ein Suspensionsschreiben, in dem man sie darauf hingewiesen hat, dass sie im Moment sozusagen „geparkt“ sind und man mit dem präferierten Bieter weiter verhandelt.

Neben der Schlüssigkeit des Konzepts sprach vor allem für den präferierten Bieter, dass er eine sehr hohe Eigenkapitalquote aufweist. Bieter 2 und 3 sind hier kaum bereit mit ins Risiko zu gehen. Der präferierte Bieter ist bereit, mit 8 Mio. Euro Eigenkapital in das Vorhaben einzusteigen. Weitere 5 Mio. Euro sollen vom Bieter finanziert und über eine Bürgschaft von Dritter Seite abgesichert werden.

3. Finanzielle Rahmenbedingungen / Angebot

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.03.2010 präsentierte der präferierte Bieter erstmalig seine bis dahin fortgeschriebenen Planungsabsichten. Hierbei wurde auch bereits über die noch beizustellende Finanzierung, die nicht Teil der Ausschreibung ist, gesprochen. Vor allem unter dem Gesichtspunkt Kosten-Nutzen-Relation. Die Gesamtinvestition für das Hallen- und Wellnessbad beläuft sich auf ca. 27 Mio. Euro.

Das Gesamtprojekt stellt sich wie folgt dar:

Neben einem von dem Bieter zu errichtenden und betreibenden „Wellnessbad“ entsteht auf städtischem Grundstück und im städtischen Eigentum ein Hallen-/ Sportbad. Dafür bezahlt die Stadt Sinsheim ein jährliches Entgelt von 1.050.000 € im Rahmen eines Forfaitierungsmodelles an die finanzierende Bank. Zusätzlich zu den Investitionskosten trägt der Bieter sämtliche Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen über den Zeitraum von 22 Jahren.

Das funktionale Hallenbad ist ausgestattet mit einem 25 m Becken mit 6 Bahnen und einem Lehrschwimmbecken sowie dazugehöriger Technik und einer akustischen Trennung. Die zur Verfügung stehenden Wasserflächen im Bereich der funktionalen Hallenbadnutzung (Sportbad und Lehrschwimmbecken inkl. der Nutzung des Kleinkinderbereichs) sind etwas größer als die Wasserflächen der bisherigen Sinsheimer Hallenbäderwelt.

Betrachtung des Status Quo

Bei einer Betrachtung auf 25 Jahre wäre der Aufwand für den Erhalt und die Nutzung über 25 Jahre der derzeitigen Sinsheimer Hallenbäderwelt rund 1,1 Mio. Euro jährlich. Diese Thematik wurde am 30.03.2010 durch die Fa. CB Richard Ellis dem Gemeinderat detailliert erläutert (Anlage 3 und 4).

Allein dies zeigt, dass die Lösung mit diesem privaten Partner aus Sicht der Stadt wirtschaftlicher wäre als die Eigenrealisierung, wobei hier der Absicherung des so genannten „worst case“ (Verlust des Partners nach Inbetriebnahme des Gesamtprojektes) eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Private ist bereit, das komplette Baukostenrisiko zu tragen. Das bedeutet, dass die Zahlung im Forfaitierungsmodell für die Stadt Sinsheim erst dann zum Tragen kommt, wenn beide Bäder, sprich das funktionale Hallenbad wie auch das Wellnessbad, betriebsbereit sind.

Um den wirtschaftlichen Vorteil der Stadt gegenüber der Eigenrealisierung zu verbessern, konnte man folgende Vereinbarung mit dem präferierten / erstplatzierten Bieter treffen:

- Der Bieter wäre bereit, einen jährlichen Rückfluss von 250.000 € jährlich indexiert zu garantieren.
- Die Vertragslaufzeit von 25 Jahren konnte auf 22 Jahre verkürzt werden.
- Eine Boni-Beteiligung ab 600.000 Wellness-Gästen jährlich, pro Gast 2,50 €
- Optimierung der vorhandenen Parkplatznutzung um die Rhein-Neckar-Arena dadurch, dass der Bieter nur ca. 500 Stellplätze auf eigene Kosten herstellt und die übrigen Stellplätze zur Abdeckung von Spitzenzeiten über die Stadtwerke Sinsheim bezieht.
- Da das neue Bad räumlich betrachtet für die Schulen wesentlich schlechter fußläufig zu erreichen ist, wurde vereinbart, dass der Bieter auf seine Kosten einen Busverkehr betreibt, der zwischen 7.30 Uhr und 15.30 Uhr nach einem vorher vereinbarten Terminplan die Schulen anfährt, die Schülerinnen und Schüler dort abholt, ins Schwimmbad bringt und auch wieder zurück in die Schulen fährt.
- Durch die jährliche Zahlung ist sicher gestellt, dass sowohl montags – freitags von 7.30 Uhr bis 15.30 Uhr der Schulsport unentgeltlich stattfinden kann als auch zwei Vereinsabende und ein Vormittag (Montag, Dienstag, Donnerstag). Außerdem ist ein Parallelbetrieb für die Öffentlichkeit möglich, so dass für die Öffentlichkeit immer zwei Bahnen zur Verfügung stehen und das bei einem Eintrittspreis von 3,00 € pro Erwachsenen und 2,00 € für Ermäßigte entsprechend indexiert über 22 Jahre.
- Bezüglich der Öffnungszeiten übernimmt der Bieter eine Betriebsgarantie ganzjährig von 84 Stunden pro Woche, (wesentlich mehr als bisher möglich).

- Das vorhandene Bäderpersonal wird in den Wintermonaten übernommen.
- Als Instandhaltungsrücklage wurde ein Betrag von 70.000 € pro Jahr vereinbart, der der Instandhaltung des funktionalen Hallenbades dienen soll. Dieser Betrag wird vom Bieter auf ein Treuhandkonto entrichtet.
- Außerdem ist ein Familientag im Wellnessbereich bis 18.00 Uhr vorgesehen.

Außerdem sind Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten. Diesbezüglich legte der Bieter testierte Ergebnisse seiner bisherigen Einrichtungen vor. Außerdem kontaktierte die Stadt die Stadtverwaltungen, in denen der präferierte / erstplazierte Bieter bisher vergleichbare Objekte realisiert hat. Von dort wurden nicht unerhebliche Gewerbesteuereinnahmen bestätigt.

Als weitere positive Nebeneffekte ist, neben der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, das nicht unerhebliche touristische Potential und die damit verbundene weitere Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Sinsheim zu erwähnen.

Sollte die Konzeption des erstplazierten Bieters, wie von ihm dargestellt und erwartet umsetzbar sein, bestünde für die Stadt Sinsheim die Möglichkeit, nahezu kostenneutral, d. h. unter Wegfall des bisherigen Defizits, ein neues Bad zu erhalten.

Selbst wenn das Betriebskonzept nur einen Teilerfolg aufweist, sind erhebliche Einsparpotentiale für die Stadt Sinsheim sehr wahrscheinlich. Selbst im schlechtesten Fall ist das Risiko für die Stadt relativ gut überschaubar. Die Stadt Sinsheim hat dann ein neues funktionales Bad, das sie dann zwar zusätzlich zu dem jährlichen Forfaitierungsbetrag selbst betreiben muss, aber selbst damit wäre der jährliche Zuschuss nur wenig höher als bei Erhalt der jetzigen Bädersituation auf 25 Jahre.

4. Ausblick

Gerade unter dem Blickwinkel des demografischen Wandels zeigt sich, dass das Thema Gesundheit und Wohlfühlgefühl immer mehr in den Focus treten wird. Eine attraktive Sauna, Aquasport und Bodycare ziehen Kunden an - nicht ein einfaches Hallenbad, sondern ein Wohlfühlzentrum. Für diese Leistung ist man auch bereit, etwas mehr zu bezahlen. Darin ist durchaus ein gesellschaftlicher Trend zu erkennen in den Zeiten des Wandels der Lebensformen. Das heißt, durch ein längeres aktives Leben rückt die Selbstverantwortung eines Menschen zur Erhaltung von Gesundheit und Wohlempfinden immer mehr in den Mittelpunkt. Durch dieses zusätzliche Angebot sieht die Stadt Sinsheim die Chance, ihr bisheriges Angebot zu optimieren, und vor allem den jährlichen Abmangel zu reduzieren.

Aktuell ist die Verwaltung dabei, die konkreten Verträge unter Hinzuziehung einer renommierten und in diesem Bereich sehr erfahrenen Anwaltskanzlei zu erarbeiten.

Bei einer Beschlussfassung entsprechend der Beschlussempfehlung ist beabsichtigt, eine Bürgerinformation in der Stadthalle verbunden mit einer Vorstellung der konkreten Planungen zeitnah durchzuführen.

Anlagen:

1. Bewertungsvorschlag Hallen- und Wellnessbad Sinsheim (bereits zugestellt zur Sitzung des Gemeinderats am 02.02.2010)
2. Vertragseckpunkte „Bieter 1938“
3. Erfassung des Status Quo sowie des zukünftigen Betriebes der Sinsheimer Hallenbäder – Zusammenfassung (bereits zugestellt zur Sitzung des Gemeinderats am 30.03.2010)
4. Erfassung des Status Quo sowie des zukünftigen Betriebes der Sinsheimer Hallenbäder – Ausführliche Darstellung (bereits zugestellt zur Sitzung des Gemeinderats am 30.03.2010)