

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2017/084/1

Fachbereich/Amt: I - Kämmerei
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Wichelmann / 604-200

Datum: 11.05.2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	15.05.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	30.05.2017	nicht öffentlich

Wellenhallenbad Bad Zwischenahn

hier: Durchführung von energetischen Maßnahmen sowie Vorschläge für eine Attraktivierung

Beschlussvorschlag:

Die energetischen Maßnahmen gemäß der vorgelegten Variante B werden durchgeführt. Der Haushaltssperrvermerk wird aufgehoben.

Sachverhalt:

Mit der anliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung haben wir die wirtschaftlichen Auswirkungen von drei möglichen Umgangswiesen mit dem Wellenbad modellhaft aufgezeigt. Da die Sanierung des Wellenbades auch mit Schließungszeiten einhergeht wollten wir auch deren wirtschaftliche Folgen aufzeigen. Daher zeigen wir die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen Jahren auf. Dabei haben wir neben der Ergebnisrechnung auch die Entwicklung des cash-flows in der laufenden Finanzrechnung aufgezeigt.

Berechnete Alternativen

Dargestellt sind die wirtschaftliche Entwicklung bei einem unveränderten Fortbetrieb des Bades (A), die reine Sanierung des Gebäudes (B) und eine der aufgezeigten Attraktivierungsmöglichkeiten, der Neubau eines Kinderplanschbereiches als Anbau mit Aufenthaltsfunktion für die Eltern und Vorhalten eines Wickelraumes (C).

Die Variante A war nicht Gegenstand der letzten Beratungen im WuFT. Wir haben aber diese Variante aufgezeigt, um Vergleichswerte für die anderen Varianten zu haben.

Kosten

Wir sind zunächst von den Kosten ausgegangen, die in der Vorlage 2017/084 ausgeführt sind, nämlich 1.335.000,-€ für Dach und Fassade, 80.000,-€ für das Soleaußenbecken und 3.270.000,-€ für die Gebäudetechnik, insgesamt also 4.685.000,-€ für die Sanierung des Gebäudes. Inzwischen hat ein Gespräch über Fördermöglichkeiten mit dem Amt für regionale Landesentwicklung stattgefunden, in dem deutlich wurde, dass sowohl die energetischen Maßnahmen als auch die Attraktivierungsmöglichkeiten jeweils für sich förderfähig sein könnten. Als Voraussetzungen dafür wurden aber in beiden Bereichen zusätzliche

innovative Elemente angesehen, die Mehrkosten mit sich bringen. Wie diese Elemente genau aussehen, ist noch zu ermitteln. Für diese Berechnung sind wir davon ausgegangen, dass sich die Kosten der Sanierung hierdurch auf 5 Mio € erhöhen und die Kosten der Attraktivierung sich auf 1,2 Mio € erhöhen werden.

In der Ergebnisrechnung setzen wir unabhängig von der tatsächlichen Kreditaufnahme einen Zinssatz von 2% auf das Restkapital an.

In der Finanzrechnung ist ein konkreter Schuldendienst berechnet. Wir sind davon ausgegangen, dass die Maßnahme zur Hälfte fremdfinanziert werden muss zu den Konditionen 2% Zinsen, 4% Tilgung.

Weiterer Betrieb des unsanierten Bades (A)

Ohne Sanierung können wir höchstens die Beibehaltung der heutigen Einnahmen erwarten. Steigerungen dürften sich kaum erzielen lassen. Die Aufwendungen insbesondere für Energie und die bauliche Unterhaltung dürften aber deutlich steigen, insgesamt ist mit einer schrittweisen Verschlechterung des Ergebnisses zu rechnen.

Sanierung des Bades (B)

Die Berechnung geht von der Annahme aus, dass die Maßnahme in zwei Bauabschnitten erfolgt. Im Sommer 2018 werden Dach und Fassade saniert und die Abdeckung des Sol-eaußenbeckens, Schließungszeit 3 Monate, Fertigstellung September 2018. Im Sommer 2019 wird die Gebäudetechnik erneuert, Schließzeit 6 Monate, Fertigstellung Oktober 2019. Sollte die Maßnahme gefördert werden, würden wir einen Zuschuss in Höhe von 1 Mio € erhalten. Diese Förderung ist eingerechnet.

- Eintrittsgelder:
Durch die verbesserte Aufenthaltsqualität erwarten wir eine Steigerung der Besucherzahlen um 5%. Eine Erhöhung des Eintrittspreises im Jahr 2020 ist dann auch gerechtfertigt (ist kalkuliert).

- Sonderposten

Der Sonderposten (alt) besteht aus den Zuschüssen, die die KBG für die letzte Attraktivierung des Wellenbades erhalten hat. Dieser Sonderposten ist mit Kauf des Wellenbades auf uns übergegangen. Der neue Sonderposten besteht aus den Zuschüssen für die Sanierung und wird parallel zu den Abschreibungsdauern aufgelöst.

- Energiekosten

Gegenwärtig liegen die Kosten bei rd. 250.000,-€ im Jahr. In den Jahren 2018 und 2019 sinken die Kosten durch die Schließungszeiten. Aber auch langfristig sind deutliche Kostensenkungen zu erwarten. Nach Berechnungen unseres Architekten können wir für den ersten Bauabschnitt Einsparungen von 22.000,-€ jährlich erwarten, für den zweiten Abschnitt 45.000,-€.

- Personalkosten

Für die Bauzeiten fallen keine Personalkosten an, daher die Reduzierung in den Jahren 2018 und 2019.

- Abschreibungen

Einige Bestandteile der Investitionskosten sind als sog. Betriebsvorrichtungen gesondert zu bewerten und in der Regel über einen etwas kürzeren Zeitraum abzuschreiben. Die Hauptkosten sind aber direkt dem Gebäude zuzuordnen. Hierdurch tritt rechnerisch eine Verlängerung der Nutzungsdauer um 21 Jahre ein. Diesen Zeitraum haben wir den Abschreibungen zugrunde gelegt.

- **Bauliche Unterhaltung**

Wir erwarten, dass die Kosten der baulichen Unterhaltung durch die Maßnahme um 15.000,-€ sinken. In den kommenden Jahren dürfte dann auch der Anstieg der Kosten deutlich geringer ausfallen

Attraktivierung des Bades (C)

Diese Variante wird als zusätzliche Maßnahme zur Sanierung dargestellt. Sie würde im Sommer 2019 parallel zum zweiten Bauabschnitt des Wellenbades realisiert. Wenn die Maßnahme als förderwürdig anerkannt würde, könnten wir einen Zuschuss in Höhe von 50% erhalten. Wir sind von einem Zuschuss in Höhe von 600.000,-€ ausgegangen.

Bei den Erträgen haben wir eine Erhöhung um 3% durch die Attraktivierung angesetzt. Auf der Aufwandsseite steigen vor allem die Energiekosten, die Abschreibungen und der Schuldendienst, ein möglicher Anstieg der Personalkosten wurde nicht angesetzt.

Vergleich der Alternativen

In dem betrachteten Zeitraum bis zum Jahr 2023 ist die Variante A im Ergebnishaushalt die finanziell günstigste. Das ist wenig überraschend, da sich Investitionen in Verlustbetriebe finanziell eigentlich nie rechnen, da die entstehenden Abschreibungs- und Kapitalkosten nur in Ausnahmefällen durch Einsparungen und Mehreinnahmen durch eine erhöhte Attraktivität kompensiert werden können.

In der Finanzrechnung ergeben sich deutlich positive Effekte bei der Sanierung. Der zusätzliche Schuldendienst wird durch die Einsparungen im Betrieb und die Mehreinnahmen mehr als kompensiert. Da der Schuldendienst tatsächlich geringer ausfallen dürfte (geringere Darlehensaufnahme) dürften sich diese Effekte noch verstärken.

Für die weiteren Attraktivierungsmaßnahmen ergeben sich nach unseren Berechnungen weder in der Ergebnis- noch in der Finanzrechnung positive wirtschaftliche Auswirkungen.

Da ein weiterer Betrieb in jetziger Form nicht nur das Risiko von größeren Störungen durch Ausfall der Technik beinhaltet, sondern auch insbesondere aus energetischen Gründen kaum vertretbar ist, kommt die Variante A nicht in Betracht. Von den Varianten B und C ist B wirtschaftlicher und wird daher von uns vorgeschlagen.

Haushaltsmittel

In der aktuellen Finanzplanung sind inkl. Haushaltsresten 4.015.000,-€ für das Wellenbad veranschlagt. Die Kosten für die Variante B haben wir mit 5 Mio € Ausgaben und 1 Mio € Einnahmen berechnet, netto also 4.000.000,-€. Per Saldo sind also die Mittel für diese Maßnahme im Haushalt enthalten, eine Beschlussfassung zur Durchführung dieser Maßnahme könnte daher im Rahmen des bestehenden Planes geschehen. Zum Haushalt 2018 müssten die Ansätze angepasst werden.

Der bestehende Sperrvermerk müsste aufgehoben werden, damit die konkrete Bauplanung

beginnen kann.

Für zusätzliche Attraktivierungsmaßnahmen stehen derzeit keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Wenn sich die Ratsgremien für die Durchführung dieser Maßnahmen aussprechen sollten, wird die Verwaltung Förderanträge stellen und die Angelegenheit zum Haushalt 2018 erneut vorlegen. Die Durchführung der Sanierungsarbeiten in 2018 wären hiervon unberührt.

Externe Anlagen:

Wirtschaftlichkeitsberechnung