



**Förderverein
"Rettet unsere Lemmerzbäder e.V."
Königswinter**

I. Heuser Losch
Marienstraße 21
53639 Königswinter

04.03.2012

Zur aktuelle Situation der Lemmerzbäder

Die **Neugestaltung der Bäderlandschaft** in Königswinter ist wieder im Gespräch. Die Stadt Königswinter möchte den Neubau/die Sanierung und den Betrieb ihrer beiden kommunalen Bäder durch einen privaten Partner erbringen lassen. Bereits Ende Dezember 2011 waren europaweit einschlägige Firmen aufgerufen, ihr Teilnahmeinteresse an dem Projekt zu bekunden. Aus den Interessenten sollen 3-5 Firmen zur Abgabe einer Ausschreibung aufgefordert werden. Stadtverwaltung und Sportausschuss beschäftigen sich z. Zt. damit, wer zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden soll und nach welchen Kriterien die eingehenden Angebote beurteilt werden sollen.

Bevor entscheidende Pflöcke durch politische Beschlüsse eingerammt werden, sollen hier wichtige Bedenken öffentlich vorgetragen werden:

1. Sowohl das Lemmerz-Hallenbad als auch das Lemmerz-Freibad sind sanierungsfähig - aber auch sanierungsbedürftig.

Begründung: Sanierungsfähigkeit, Standsicherheit wie Sanierungsbedürftigkeit des alten Hallenbades in Königswinter sind sowohl 2007 durch den von der Stadt beauftragten Gutachter Krieger¹ als auch 2010 durch das „Bautechnische Kurzgutachten“ des Bäderfachmanns, Herrn Dipl.-Ing. Schuler², Karlsruhe, festgestellt worden. Die Aussagen Schulers, „dass gravierende Bauschäden, welche die Standsicherheit des Gebäudes gefährden, nicht vorliegen“, sind vom Gutachterbüro Krieger im Frühjahr 2010 der Stadt gegenüber nochmals bestätigt worden.

Gleichfalls wird die Sanierungsfähigkeit und Sanierungsbedürftigkeit des Freibades 2007 vom Gutachter Krieger festgestellt und im Detail erläutert.

Bei der künftigen Ausschreibung wird zwar von einer Sanierung des Freibades, nicht aber von einer Sanierung des Hallenbades ausgegangen, was aufgrund der vorliegenden Gutachten inkonsequent ist.

2. Die Sanierung des Lemmerz-Hallenbads ist deutlich wirtschaftlicher als ein Neubau.

¹ Krieger et al: Gutachten zur Bewertung des Hallen- und Freibades Königswinter vom 20.04.2007, ergänzt am 04.05.2007, am 12.03.2008 und 2010

² P. Schuler: Bautechnisches Kurzgutachten vom 01.03.2010; Objekt: Hallenbad Königswinter aus dem Baujahr 1978/1979 - Ergebnis eines Ortstermins am 23.02.2010

Begründung: Die Kosten für die Sanierung³ des Hallenbades nach dem Krieger-Gutachten werden – preisbereinigt auf 2010 – auf 2,493 Mill. Euro veranschlagt. Vergleichbare sanierte Hallenbäder in Eggenstein-Leopoldshafen und Mayen, die 2010 bzw. 2011 kernsaniert wurden, liegen bei 4,2 – 4,5 Mill., was realistischer die gegenwärtige Preissituation am Markt abbildet.

Für den Neubau des Hallenbades ohne die Freibadsanierung liegen die **geschätzten Kosten** der Stadt am Rheinufer⁴ zwischen 7,2 + 8,4 Mill. Euro. In der aktuellen Auftragsbekanntmachung für die Ausschreibung wird das geschätzte Nettoinvestitionsvolumen für das Hallenbad auf 6 bis 8 Mill. Euro angegeben, was bei Berücksichtigung der Mehrwertsteuer einem Bruttovolumen von ca. 7,14 bis 9,52 Mill. Euro entspricht. Hinzu gerechnet werden müssen die Sanierungskosten von 1,5 Mill. Euro für das Freibad. Die Gesamtkosten für beide Bäder liegen dann zwischen 8,64 und 11,02 Mill. Euro (vgl. nachfolgende Tabelle).

Kostenvergleich zwischen Neubau und Sanierung der Bäder - bezogen auf den investiven Zuschuss von 600 000 Euro

Stand: 04.03.2012

	Hallenbad-Neubau* am Rheinufer		Hallenbad-Altbau - Sanierung**	
	von	bis	von	bis
Hallenbad in Mill. Euro	7,14	9,52	4,20	4,50
Freibad*** in Mill. Euro	1,50	1,50	1,50	1,50
Gesamtkosten, aktuell in Mill. Euro	8,64	11,02	5,70	6,00
Zinsen + Gebühren in Mill. Euro	7,273	9,276	3,535	5,051
Gesamtaufwand nach 30 Jahren in Mill. Euro	15,913	20,296	7,735	11,051
Erforderliche Rückzahlungsrate p.a. in Euro	-530.423	-676.535	-257.845	-368.349
Limit für investiven Zuschuß* in Euro p.a.	600.000	600.000	600.000	600.000
Eingesparter investiver Z. (+) in Euro p.a.	69.577		342.155	231.651
Fehlender investiver Z. (-) in Euro p.a.		-76.535		

Berechnungen des Fördervereins "Rettet unsere Lemmerzbäder e.V." Königswinter

* Entnommen aus: ÖPP-Ausschreibungsprojekt "Neugestaltung der Bäderlandschaft" der Stadt Königswinter aus dem Jahr 2011

** Nach erhobenen Daten des Ratsmitglieds Herrn Hupke aus den Gemeinde Eggenstein-L. + Mayen, 2011

*** Krieger et al.: "Gutachten zur Bewertung des Hallen-und Freibades Königswinter vom 20.04.2007", preisbereinigt auf 2010

Das Brutto-Kreditvolumen von 8,64 bis 11,2 Mill. Euro erfordert jährlich einen Kapitaldienst zwischen 530 400 und 676 500 Euro, wenn für einem Zeitraum von 30 Jahren das Kreditvolumen mit 4.5% p. a. verzinst wird. Wie die vorstehende Tabelle zeigt, reicht der limitierte Zuschuss von 600 000 Euro pro Jahr für das obere Kreditvolumen nicht aus.

Dagegen liegt das Kreditvolumen für die Sanierung beider Bäder zwischen 5,7 und 6 Mill. Euro, also um nahezu die Hälfte niedriger als bei einem Hallenbadneubau. Der limitierte Zuschuss reicht bei einer Sanierung beider Bäder nicht nur voll aus, sondern die Zuschüsse der Stadt könnten sogar deutlich niedriger ausfallen.

Außerdem wird eine Sanierung des Hallenbades durch die KfW-Bank mit preiswerten Krediten unterstützt. Das KfW-Darlehen kann bis zu 100% der Gesamtinvestition betragen. Die maximale Laufzeit beträgt 30 Jahre bei höchstens 5 tilgungsfreien Anlaufjahren. Der Zinssatz kann für 20 Jahre festgeschrieben werden. Nach der Zinsfestschreibung werden neue Konditionen vereinbart. Der

³ Vgl. auch: Bericht der Arbeitsgruppe Bäder über ihre Arbeitsergebnisse; in dem Bericht beurteilt die Arbeitsgruppe Bäder die Sanierungsmaßnahmen aus dem Krieger-Gutachten detailliert nach Dringlichkeitsstufen

⁴ Entnommen aus der „Stellungnahme der Fischer-Consult“ zur Sportausschußsitzung am 27.04.2010

Zinssatz wird von der Hausbank in Abhängigkeit von der Bonität und der Werthaltigkeit der gestellten Sicherheiten festgelegt.

Kredite für einen Neubau müssen dagegen auf dem teureren Kapitalmarkt beschafft werden, was auf die Eintrittspreise durchschlägt.

Das vorhandene Hallenbad zu sanieren, ist nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch ökologisch sinnvoller. Bei einer Sanierung werden nur einzelne Gewerke saniert, d. h. es werden hier Maßnahmen vorgesehen, die z. B. die Bausubstanz erhalten oder die die Energiebilanz deutlich verbessern. Beim Neubau dagegen werden alle Gewerke neu erstellt. Allein für die Erstellung des Rohbaus werden nahezu ein Drittel der Gesamtkosten erforderlich, die bei einer Sanierung nicht erforderlich sind. Ein Neubau verursacht jedoch nicht nur gravierend höhere Finanzkosten, sondern treibt auch massiv die ökologischen Kosten in die Höhe. Dabei ergibt sich neben dem höheren Verbrauch an Kapital, auch einen zusätzlicher Flächenverbrauch verbunden mit einem Verlust an natürlichen Bodenressourcen auf den überbauten Flächen. Sowohl aus der baulichen wie auch aus der technischen Herstellung eines neuen Hallenbades oder aus der Entsorgung des alten Hallenbades resultiert ein weiterer Verbrauch an energetischen und ökologischen Ressourcen.

Bei einer Abwägung zwischen Neubau und Sanierung verschiebt sich auch hier die Bilanz eindeutig zugunsten einer Sanierung des alten Hallenbades.

3. Eine Stadt, die nahe am Nothaushalt operiert, sollte ihre freiwilligen Leistungen nicht dadurch gefährden, dass sie ein neues Hallenbad baut.

Begründung: Für einen Investor ist zunächst von Bedeutung, ob er mit dem für Investivmaßnahmen vorgesehene städtischen Zuschuss von 600 000,-Euro (netto) verlässlich die erforderliche regelmäßige jährliche Rückzahlungsrate bedienen kann. Da der investive Zuschuss von 600 000,-Euro (netto) sowohl für den Neubau des Hallen- als auch für die Sanierung des Freibads gedacht ist, reicht der limitierte Zuschuss vermutlich nur für die untere Variante (Gesamtkosten 8,64 Mill. Euro) aus.

Der limitierte Zuschuss reicht nicht aus, wenn sich die angebotenen Bauleistungen und Baumaterialien verteuern (erfahrungsgemäß um ca. 20%), was bei der gegenwärtigen Marktsituation eher wahrscheinlich ist. Dann werden vom Investor erhebliche Nachforderungen zu erwarten sein, was dann zulasten anderer freiwilliger Leistungen im Gemeindehaushalt geht. Dadurch verschärfen sich die finanziellen Engpässe unerträglich im gemeindlichen Haushalt, der schon jetzt und für die kommenden Jahre auf Kante genäht ist. Wer will und kann hier die Verantwortung übernehmen?

4. Die „Neugestaltung der Bäderlandschaft“ als ÖPP-Projekt, also die Kooperation zwischen privaten Investoren und Kommunen, ist in dem projektierten Zeitraum von 30 Jahren in seinen Auswirkungen nicht überschaubar und vermutlich eher nachteilig für die Gemeinde.

Begründung: Die Kommunen versprechen sich bei diesem gemischt-wirtschaftlichen ÖPP-Projekt, bei dem erhebliche öffentliche Ressourcen gebunden werden, einen hohen potentiellen Effizienzgewinn und Möglichkeit für die öffentliche Hand, verschuldungsfrei neu investieren zu können.

Private Unternehmen hingegen versprechen sich von den ÖPP-Projekten profitable Geschäftsfelder. Ob und inwieweit eine Gemeinde wirklich einen Nutzen hat, ist bisher nicht hinreichend belegt. Veröffentlichte Berichte über Verluste für die Kommunen durch die ÖPP-Projekten lassen eher zur Vorsicht raten. Denn in Deutschland liegen keine Erfahrungen über ÖPP-Projekte mit einer Laufzeit von 30 Jahren vor.

Kein gewählter Entscheidungsträger kann sich auf diese Laufzeit für die Bäder einlassen, weil er sie in den Folgen nicht übersehen kann. Ein städtischer Netto-Zuschuss von 900 000 Euro bedeutet, dass die Gemeinde bei Berücksichtigung der Mehrwertsteuer tatsächlich 1,071 Mill.

Euro pro Jahr bereitstellen muss, d.h. bei 30 Jahren Laufzeit summieren sich die aufgebrauchte Zuschüsse auf 32,1 Mill. Euro.

Hinzu kommen steigende Kosten aus dem Betrieb und aus der Erhaltung der Schwimmbäder. Denn ein Investor, der Betrieb und Erhaltung der Bäder zu übernehmen hat, wird sich beim Betrieb und bei der Erhaltung der Schwimmbäder durch jeweils angepasste, d.h. in der Regel steigende Indexwerte bei den Betriebskosten absichern. Das bedeutet, dass neben den vertraglich fixierten Kosten für die investiven Maßnahmen weitere laufende Kosten auf die Gemeinde zukommen werden.

In der Regel sind die kommunalen Entscheidungsträger, die einen solchen Vertrag „absegnen“ müssen, wegen des erforderlichen rechtlichen Sachverstandes sprachlich und inhaltlich überfordert. Bei einer europaweiten Ausschreibung müssen jedoch die Vertragstexte ausländischer Investoren in Englisch abgefasst sein, was das Verständnis zusätzlich erschwert. Vermutlich müssen für diese Vertragstexte externen Fachleuten herangezogen werden, was kostenträchtig ist. Ebenso müssen bei Streitigkeiten diese Fachleute hinzugezogen werden, was gleichfalls mit Kosten verbunden ist.

Letztendlich gewinnen nach Vertragsabschluss die verfassungsrechtlich nicht legitimierten privaten Investoren einen nicht geringen Einfluss auf die Entscheidungsfindung und auf die Verwendung öffentlicher Mittel, was verfassungsrechtlich bedenklich sein kann.

5. Das bestehende Lemmerz-Hallenbad wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen und ist für den Besucher gut erreichbar

Begründung:

Die Besucherzahlen im bestehenden Hallenbad haben sich zwischen 1997 und 2010 verdoppelt. Steigende Besucherzahlen, die 2010 bei 136 000 Besuchern lagen, sind ein Indiz für die Beliebtheit des Hallenbades. Sein attraktives Kursangebot, seine angenehmen Wassertemperaturen, seine benutzerfreundlichen Öffnungszeiten und angemessene Eintrittspreise, die gute Erreichbarkeit und der freundliche Besucherservice sind die Ursache für diesen Erfolg⁵. Die Entwicklung bis zu diesen hohen Besucherzahlen hat rd. 13 Jahre gedauert.

Ein saniertes Hallenbad kann aufgrund der niedrigeren Kapitalkosten auch die Eintrittspreise für die Bäder deutlich kundenfreundlicher gestalten als ein neu gebautes Hallenbad. Es sichert daher hohe Besucherzahlen in den sanierten Bädern. Ein Investor ist jedoch aus Rentabilitätsgründen auf diese hohen Besucherzahlen angewiesen. Bei deutlich höheren Kapitalkosten in einem neu gebauten Hallenbad, besteht längerfristig die Gefahr hoher Eintrittspreise mit nachlassenden Besucherzahlen, was eine Schließung des Hallenbades wegen mangelnder Rentabilität zur Folge haben dürfte.

6. Eine Hallenbadsanierung ist für die Förderung des Fremdenverkehrs in der Altstadt Königswinter wichtig.

Begründung:

Die beiden Lemmerzbäder sind nicht nur innerhalb des Stadtgebietes bekannt und sehr geschätzt, sondern auch in der weiteren Region genießen sie einen hervorragenden Ruf. Sowohl die einmalige landschaftliche Lage des Freibades mit den vielseitigen Schwimmangeboten als auch das Hallenbad mit seinem familienfreundlichen Angebot tragen wesentlich zur Förderung des Fremdenverkehrs in der Altstadt bei. Sie bestimmen die Qualität des Standorts Königswinter (alt) wesentlich mit.

Für den Förderverein
Inge Heuser-Losch

⁵ Diese Erfolgsgeschichte des Hallenbades schlägt sich auch nieder in der schnell gewachsenen Mitgliederzahl des Fördervereins (z. Zt. über 600 Mitglieder), dessen Mitglieder die Lemmerzbäder erhalten wollen.