

Az:

Datum **Drucksache Nr.**
 07.12.2010 2010/295

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmung				
		Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	Behandelt
Finanz-, Wirtschafts- und Personalausschuss						
Verwaltungsausschuss						
Rat der Stadt Langenhagen						

Betreff: Realisierung eines Freizeit- und Familienbades in Langenhagen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Rat der Stadt Langenhagen beschließt, das Freizeit und Familienbad Langenhagen zu bauen.
- 2.) Die Planung soll im Jahr 2011 beginnen und eine Öffnung im Jahr 2015 angestrebt werden.
- 3.) Für Planung, Bau- und Finanzierung sowie als Besitzgesellschaft des Bades wird Tochtergesellschaft der EL (Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH) gegründet. Hierfür werden die Gesellschaftsvertreter der Stadt in der Gesellschaftsversammlung der EL angewiesen, der Erweiterung des Gesellschaftszweckes der EL zuzustimmen. Die Planungen orientieren sich an den Vorliegenden Grundlagen der GMF
- 4.) Für den Betrieb des Bades und evtl. für eine Minderheitsbeteiligung den der noch zu gründenden Betriebsgesellschaft wird ein privater, erfahrener Betreiber mit mehreren Bädern gesucht. Dieser soll möglichst frühzeitig in die Planung und Vorbereitung mit einbezogen werden.
 Bei den Planungen werden zusätzlich Vertreter von Vereinen, Schulen und anderen Interessengruppen einbezogen.

Erläuterung:

Es wird verwiesen auf die Drucksachen 2007/328-00,2008/303-00, 2009/145-00 und 2009/145-001 sowie die Drucksache 2010/105

Mit verschiedenen Anträgen und Diskussionen im Arbeitskreis Bad und in der Fraktion wurde nach der Zusammenfassung des Standes der Diskussion von Mai 2010 vielfach über die Möglichkeiten der Realisierung der Freizeit- und Familienbades in Langenhagen

debattiert. Durch CDU-Antrag im Verwaltungsausschuss am 14.12.2009 wurde die Verwaltung ebenfalls noch beauftragt, die Suche nach einem Investor für das Bad bzw. nach Investoren für einzelne Profitcenter des Bades zu investieren.

Im Grunde genommen haben sich 3 verschiedene Möglichkeiten der Realisierung des Bades nochmals verdeutlicht.

1. Die Stadt Langenhagen baut das Bad selber
2. Die EL bzw. eine Tochter der EL baut das Bad
3. In einer Form von privat-öffentlicher Partnerschaft baut ein Investor das Bad.

Hierfür gibt es verschiedene Wege und in der Drucksache 2010/105 auch bereits verschiedene vorgestellte private Interessenten für Bau und Betrieb.

Alle diese Varianten sind auf den gleichen Eckdaten diskutiert bzw. berechnet worden:

- a) Das Grundstück an der Theodor-Heuss-Straße gehört derzeit der Stadt Langenhagen. Ob dieses nur für einen symbolischen Wert zur Verfügung gestellt wird oder der Buchwert in Höhe von 120.000 € berücksichtigt wird, ist eine politische Entscheidung.
- b) Das Bad wurde entsprechend der Begutachtung der GMF-Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbh & Co.KG über Art, Umfang und Ausstattung eines neuen Bades in der Größenordnung von rund 20 Mio. € bis 22 Mio. € Gesamtkosten (inkl. Planung, Erschließung, Parkplätzen etc.) und einem kalkulierten Betriebskostenzuschuss in Höhe von mind. 150.000 € pro Jahr gerechnet. Hieraus hatte die GMF unter Wahl einer mittleren Besucherzahl und einer mittleren Zinsbelastung von rund 950.000 € und eine ähnlich hohe Abschreibung berechnet, insgesamt ein Zuschussbedarf von 2,1 Mio. €
Ein grobe Ausgleichsflächenbilanzierung für 50.000 m² ergab zusätzlich einen Kompensationsbedarf von rund 30.000 Werteinheiten die mit Grunderwerb und Pflege für 25 Jahre mit 10€/WE kalkuliert werden.

Auch wenn versucht werden soll, bei diesen Eckwerten

1. unter die 20 Mio. € Investitionen
2. unter 2 Mio. € möglichst sogar und 1,4 Mio. € Defizit pro Jahr.

zu kommen, wird im Folgenden weiter von diesen Zahlen ausgegangen.

Für die beiden Varianten, 1. die Stadt Langenhagen baut das Bad und 2. die EL (bzw. eine noch zu gründende Tochter der EL) baut das Bad wird der städtische Haushalt entsprechend der Wirtschaftsprognose der GMF (Stand: 05/2009) mit 2,122 Mio. € belastet.

Soweit das Bad durch die EL gebaut wird ist allerdings zu bedenken, dass in der Schuldendiensthilfe / dem Betriebskostenzuschuss an die EL u.a. auch die AfA und die Tilgung enthalten sein werden. Somit werden in diesem Fall im Haushalt die AfA

liquiditätswirksam, was sich ggf. in den Zinsen für die Liquiditätskredite bzw. Geldanlagen niederschlagen kann und die Tilgung ergebniswirksam beeinflussen kann. Soweit die EL zum Zeitpunkt der Projektumsetzung eigene liquide Mittel zur Verfügung stehen sollten, reduziert sich der Kapitalbedarf vom Kapitalmarkt und damit die Schuldendiensthilfe.

Wenn das Hallenfreibad Godshorn geschlossen werden sollte, wird der Haushalt in Höhe der bisher gezahlten Betriebskostenzuschusses dauerhaft entlastet, jedoch einmalig durch die an die Landeshauptstadt Hannover zu zahlende Ablöseverpflichtung belastet, soweit hier nicht noch andere Vereinbarungen erreicht werden können (ca. 109.000 €/a bis 31.12.2017).

Ein gegriffenes Szenario mit Zeiten konnte folgendermaßen aussehen:

Variante 1: Stadt Langenhagen baut das Bad

- 2011 - Kreditaufnahme für die Planungskosten in Höhe von 1 Mio. € zum 31.12.2011
- 2012 - Kreditaufnahme für Planungs-/Baukosten in Höhe von 3 Mio. € zum 31.12.2012
- 2013 - Kreditaufnahme für Baukosten in Höhe von 15 Mio. € zum 30.06.2013
- 2014 - Kreditaufnahme für Baukosten in Höhe von 3 Mio. € zum 31.12.2014
- 2015 - Halbierung Zuschuss Bad Godshorn auf 281 T€
 - Zahlung Betriebskostenzuschuss ans Bad mindestens in Höhe von 150 T€
 - Erstmalige Einbuchung der AFA in Höhe von ca. 950 T€
- 2016 - Reduzierung des Zuschusses des Bad Godshorn auf 0€

Variante 2: EL baut das Bad

- 2011 - Erwerb des Badgrundstückes durch die EL von der Stadt in Höhe zum Buchwert von 120T€
 - Einsatz eigener liquider Mittel der EL in Höhe von 1Mio. € für Planungskosten
- 2012 - Einsatz eigener Liquider Mittel der EL in Höhe von 3 Mio. € für Planungs-/Baukosten
- 2013 - Aufnahme eines Kredites durch die EL in Höhe von 15 Mio. € für Baukosten
 - Zahlung einer Schuldendiensthilfe seitens der Stadt an die EL in Höhe von 901,5 T€ zum 01.01.2013
- 2014 - Aufnahme eines Kredites durch die EL in Höhe von 3 Mio. € für Baukosten

- Zahlung einer Schuldendiensthilfe seitens der Stadt an die EL in Höhe von 1,1 Mio. € zum 01.01.2014

2015 - Halbierung Zuschuss Bad Godshorn auf 281 T€

- Zahlung eines Kapitaldienstes seitens der Stadt an die EL in Höhe von ca. 2,2 Mio € zum 01.01.2015

(hierin enthalten eine Schuldendiensthilfe in Höhe von ca. 1,1 Mio. € / Erstattung AFA ca. 950 T€ / Zahlung Betriebskostenzuschuss fürs Bad von mindestens 150 T€)

2016 - Reduzierung des Zuschusses an das Bad Godshorn auf 0 €

Beide Varianten ergeben die gleichen Auswirkungen auf den Haushalt.

Zur Realisierung des Projektes käme ein Modell in Betracht, wonach die Entwicklungsgesellschaft Langenhagen GmbH eine Tochtergesellschaft gründet, die das Schwimmbad plant, investiert und realisiert. Nach Fertigstellung könnte das Schwimmbad von der Gesellschaft dann vermietet werden an einen Betreiber, der das Schwimmbad von der „NewCo GmbH“ pachtet. Der Betreiber könnte eine Minderheitsbeteiligung an der NewCo eingehen. Die Beteiligung könnte das Interesse des Betreibers daran steigern, die NewCo GmbH profitabel zu halten. Des Weiteren würde der Betreiber mit der Stadt Langenhagen einen Vertrag abschließen, in dem er sich verpflichtet, das von ihm gepachtete Schwimmbad zur Nutzung für soziale Zwecke (Schulen, Vereine und sonstige sozial Bedürftige) zur Verfügung zu stellen gegen Gewährung eines entsprechenden Betriebskostenzuschusses.

Da das Grundstück sich im Eigentum der Stadt Langenhagen befindet, wäre anzudenken, dass die NewCo GmbH das Grundstück im Wege eines Erbbaurechtsvertrages erwirbt. Steuerlich sollten Wege zur Vermeidung des Grunderwerbssteuer geprüft werden.

Die NewCo GmbH würde mit dem Stammkapital durch die Entwicklungsgesellschaft Langenhagen GmbH ausgestattet werden. Darüber hinaus könnte sie sich am Markt fremdfinanzieren. Zur Besicherung könnte sie ihre Ansprüche aus dem Pachtvertrag abtreten bzw. würde mit einer entsprechenden Bürgschaft der Stadt Langenhagen arbeiten müssen. Einzelheiten wären unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte zu prüfen. Ebenso wäre vor Ingangsetzung des Modells die Zustimmung der kommunalen Aufsichtsbehörde einzuholen.

Im Ergebnis liefe dieses Modell darauf hinaus, dass die NewCo GmbH als spätere Eigentümerin des Schwimmbades eine reine „Halterfunktion“ hätte. Das wirtschaftliche Risiko des Betriebs wäre ausgelagert auf einen privaten Betreiber. Die Aufgaben der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen GmbH würden sich darauf beschränken, als Mehrheitsgesellschafterin die Kontrolle auszuüben über die Geschäftsführung der NewCo. Ggf. sollte daran gedacht werden, die NewCo mit einem Aufsichtsrat auszustatten, in dem neben kaufmännischer auch schwimmbadtechnische Expertise vorhanden ist.

Für den Betrieb hatten sich schon die GMF Hinweise gegeben:

Die Betreibermodelle für kommunale Bäder können grundsätzlich unterschieden werden in

- Betreibermodell ohne Beteiligung privatwirtschaftlicher Partner
- Betreibermodelle mit privatwirtschaftlicher Partner u.a. als Puplic-Privat-Partnership

Für die Wahl des optimalen Betriebsführungsmodells sind folgende Überlegungen entscheidend:

- Spezialisierung des Betriebsorganisation
- Kurze Entscheidungswege
- Professionelle Betriebsführung
- Entlastung Verwaltung
- Optimierung Wirtschaftlichkeit
- Attraktive und zielgerichtete Vermarktung
- Hohe Servicequalität und Kundenorientierung als Alleinstellungsmerkmal

Nach Beschlussfassung durch VA/RAT wird mit der Ausführung beauftragt: über: Zweitschrift an:

Langenhagen, den

Der Bürgermeister

Mitzeichnung

Org.Einh.	Namens- kürzel	Datum

Abstimmungsergebnis

Gremium				Sitzung am		Top
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enth.	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>