



# BADEZENTRUM SINDELFINGEN

VARIANTENBETRACHTUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

GEMEINDERATSKLAUSUR AM 08. UND 09. NOVEMBER 2023

# **AGENDA**

<b>1.AUSGANGSLAGE</b>	<b>1-8</b>
<b>2.VARIANTENBETRACHTUNG</b>	<b>9-13</b>
<b>3.WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG</b>	<b>14-24</b>
<b>4.FAZIT</b>	<b>25-27</b>
<b>5.OPTION BETEILIGUNG PRIVATWIRTSCHAFT</b>	<b>28</b>
<b>6.GESAMTFAZIT</b>	<b>29</b>
<b>7.WEITERES VORGEHEN</b>	<b>30</b>

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1 GRUNDSATZBESCHLUSS 2019 – VARIANTENENTSCHEIDUNG

### Variante 1:

- Generalsanierung und Teilrückbau (Saunabereich)
- Angebotsverschlechterung, keine Haushaltsentlastung
- Investitions- und Betriebsrisiko bei der Stadt

### Variante 2:

- nachfrageorientierte Erweiterung und Attraktivierung
- Angebotsverbesserung und Erschließung neuer Zielgruppen, Haushaltsentlastung möglich
- Investitions- und Betriebsrisiko bei der Stadt

### Variante 3:

- Erweiterung und Attraktivierung
- umfassende Angebotsverbesserung, Haushaltsentlastung wahrscheinlich,
- Investitions- und Betreiberrisiko geht auf Investor über

Variante 1 wurde aufgrund der fehlenden positiven wirtschaftlichen Effekte ausgeschlossen

Variante 2 wird vertieft geprüft

Variante 3 wird aufgrund der unerfolgreichen Markterkundung nicht weiter verfolgt

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.2 GRUNDSATZBESCHLUSS 2019 - BESCHLUSSLAGE

### Beschlussziffer 1:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 2 vertieft zu prüfen (Investition und Betrieb in städtischer Verantwortung).

### Beschlussziffer 2:

Der Gemeinderat beschließt hierfür folgende Prämissen und Rahmenbedingungen:

- Erhalt der Schwimmhalle im Badezentrum mit freitragendem Holzdach und 50-Meter-Becken
- Sicherung eines kostengünstigen Grundangebots und der Interessen von Schulen, Vereinen und Stammgästen
- Bewahrung der Sichtbeziehungen aus der Schwimmhalle heraus
- Erhalt der Freibadgrün- und Liegeflächen in ihrer aktuellen Ausdehnung
- Schutz des an das Badezentrum angrenzenden Waldes mit seinen wesentlichen Schutzfunktionen und großer Artenvielfalt
- Berücksichtigung des Waldabstandes
- Berücksichtigung der geländetopografischen Gegebenheiten
- Die Entwicklungsmöglichkeiten erstrecken sich auf den nordöstlichen Bereich zwischen Badezentrum bis einschließlich Gebäude Hohenzollernstraße 21

### Beschlussziffer 3:

Die Varianten 1 und 3 werden im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt.

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.2 GRUNDSATZBESCHLUSS 2019 - BESCHLUSSLAGE

### Beschlussziffer 4:

Der Gemeinderat beschließt die zukünftige Ausrichtung des Badezentrums mit folgenden Angebotsbausteinen:

- Sportwelt: Erhalt des bestehenden Sportbereichs
- Familienwelt: Aufbau einer attraktiven Familienwelt und Rutschenlandschaft mit regionalem Alleinstellungsmerkmal
- Saunawelt: Aufbau einer am aktuellen Marktgeschehen ausgerichteten Saunawelt
- Schaffung eines ansprechenden und qualitativ hochwertigen Gastronomiebereichs

### Beschlussziffer 5:

Die Verwaltung wird ermächtigt, Aufträge an externe Fachbüros zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen sowie weiterer notwendiger Gutachten in Höhe von insgesamt bis zu 300.000,- € zu vergeben. Die weiteren Untersuchungen beziehen sich insbesondere auf:

- Aktualisierung des Sanierungsbedarfs im Bestand
- Rechtliche und technische Beurteilungen (Steuer- und Beihilferecht, Natur- und Umweltrecht, Gebäudegründung und Statik etc.)
- Erarbeitung eines qualifizierten Raum- und Angebotsprogramm mit
- Funktionszuordnungen
- Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Prüfung eines geeigneten Betreibermodells

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.2 GRUNDSATZBESCHLUSS 2019 - BESCHLUSSLAGE

### Beschlussziffer 6:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zur Erstellung einer städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption ein geeignetes wettbewerbliches Verfahren durchzuführen. Den damit verbundenen Kosten in Höhe von rund 200.000,- € wird zugestimmt.

### Beschlussziffer 7:

Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Durchführung und Begleitung des Projekts einen externen Projektsteuerer bis zu einer Höhe von 200.000,- € zu beauftragen.

### Beschlussziffer 8:

Der Gemeinderat stimmt den unter Punkt 4 bis 6 genannten Kosten in Höhe von 700.000,- € zu. Für das Haushaltsjahr 2019 werden außerplanmäßige Mittel in Höhe von bis zu 250.000,- € zur Verfügung gestellt. Die darüber hinaus benötigten Mittel bis zur Gesamtsumme in Höhe von 700.000,- € sind für den Haushalt 2020/21 einzustellen.

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.2 GRUNDSATZBESCHLUSS 2019 - BESCHLUSSLAGE

### Beschlussziffer 9:

Der Gemeinderat beschließt die Bildung einer zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 35 Mio. € für die Umsetzung der Konzeption Badezentrum.

### Beschlussziffer 10:

Zur Umsetzung des Projekts werden folgende Stellen, zunächst befristet auf 5 Jahre, geschaffen:

- 10.1. N. N. 1: Gesamtprojektleiter – 100%
- 10.2. N. N. 2: Projektbetreuung Hochbau – 100%
- 10.3. N. N. 3: Projektbetreuung Freianlagen – 50%

### Beschlussziffer 11:

Punkt 6 des Antrags der CDU-Fraktion vom 14.11.2017 ist hiermit erledigt.

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.3 ARBEITSAUFTRÄGE GEMÄß BESCHLUSS GREMIENRUNDE JULI 2023 (SV 123/2023)

### Beschlussziffer 1:

Der Vergabe der Planungsaufgaben für die Leistungsphasen 1 bis 3 an den 1. Preisträger des Verhandlungsverfahrens mit integriertem interdisziplinärem Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), Architektur Auer und Weber, Landschaft grabner huber lipp, wird zugestimmt. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 1,3 Mio. € wurden im Planansatz des Doppelhaushalts 2023/24 berücksichtigt.

### Beschlussziffer 2:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Planungen auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erfolgen. Ein Weiterentwicklungsprozess und Anpassungen im Raum- und Angebotsprogramm sind möglich. In diesem Zusammenhang soll zusätzlich untersucht werden:

- Wegfall der Saunawelt zu Gunsten einer größeren Familienwelt
- Wegfall des Wellenbeckens
- Wegfall des Außenschwimmbeckens



# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.3 ARBEITSAUFTRÄGE GEMÄß GREMIENRUNDE JULI 2023 (SV 123/2023)

### Beschlussziffer 3:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Fortsetzung des Projekts erforderlichen Fachplanungsleistungen in einem Teilnahmewettbewerb auszuschreiben. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 1,3 Mio. € wurden im Planansatz des Doppelhaushalts 2023/24 berücksichtigt. Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens wird dem Gemeinderat ein gesonderter Vergabebeschluss vorgelegt.

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.4 ERLEDIGUNG ARBEITSAUFTRÄGE GEMÄß GREMIENRUNDE JULI 2023 (SV 123/2023)

1. planerische Umsetzung und Visualisierung der beauftragten Varianten ✓
2. entwurfsbezogene Aktualisierung der Investitionskosten mit Variantenvergleich ✓
3. Aktualisierung der Betriebskosten ✓
4. Aktualisierung der Erlöspotentiale ✓
5. Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsprognose mit Variantenvergleich\* ✓

\* Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsprognose konnten wie bereits im Ältestenrat am 16.10. kommuniziert, für die Variante Wegfall des Wellenbeckens mit Ersatzattraktion, keine getrennten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden

**2.**

## **VARIANTENBETRACHTUNG**

# 2. VARIANTENBETRACHTUNG

## V1 GESAMTBAD MIT NEUBAU FAMILIENBAD UND SAUNA

Planung gemäß Wettbewerbsergebnis

- Familienbad mit Wellen- und Außenbecken
- mit Sauna

- größte Angebotsvielfalt
- höchste Attraktivität
- für alle Zielgruppen



# 2. VARIANTENBETRACHTUNG

## V2 NEUBAU MIT ENTFALL SAUNA UND GRÖßEREM FAMILIENBAD

Varianteanpassung Sauna:

- Entfall

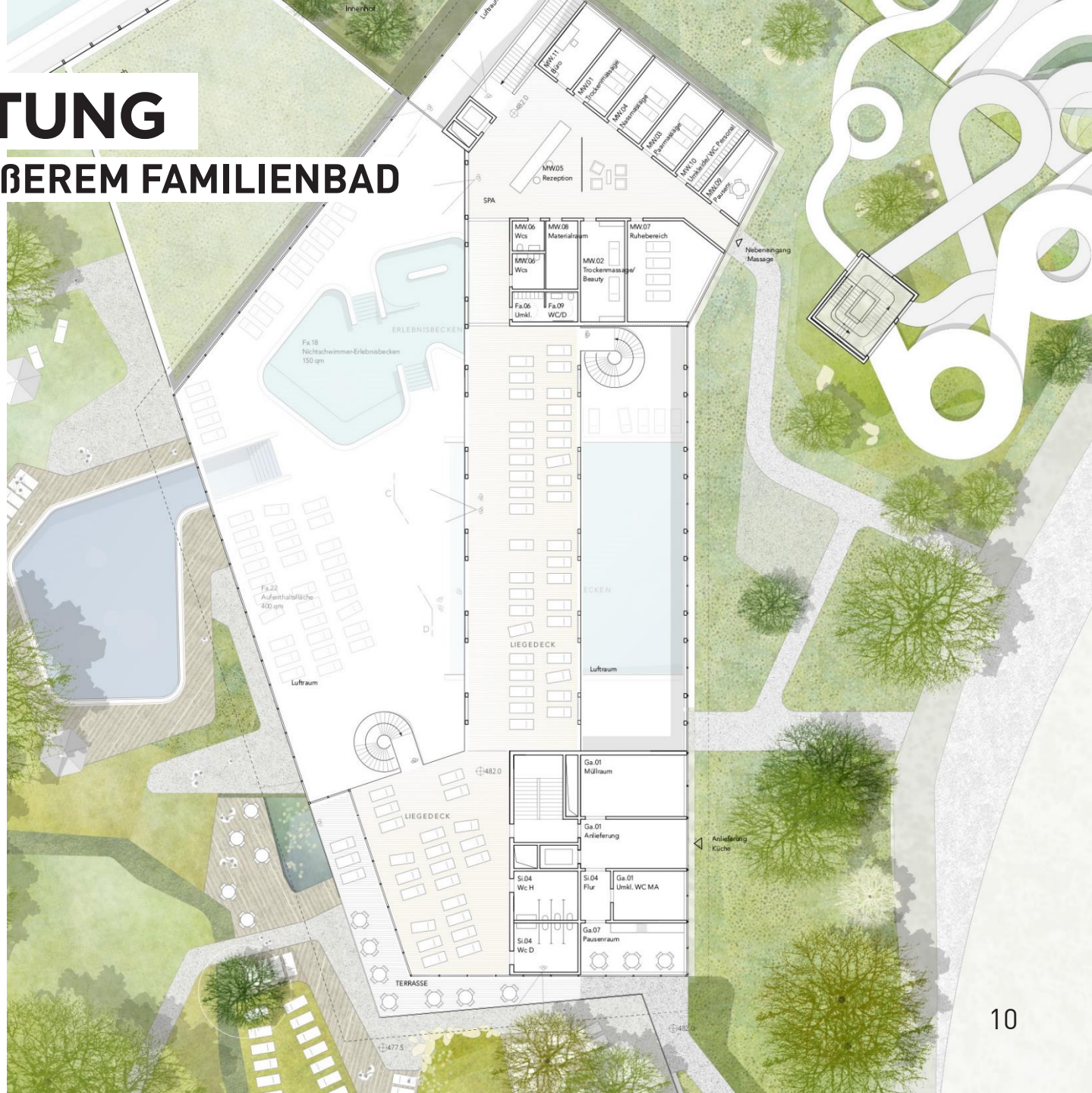
Varianteanpassung Familienbad:

- zusätzliche Liegeflächen
- zusätzliche Aufenthaltsbereiche

→ **Steigerung Aufenthaltsqualität im Familienbad**

→ **Attraktivitätsverlust**

→ **Wegfall größtes Profitcenter**





# 2. VARIANTENBETRACHTUNG

## V3 NEUBAU MIT ENTFALL WELLEN- UND AUßENBECKEN

Varianteanpassung:

- Entfall Wellenbecken
- Entfall Außenbecken
- zusätzliche Liegeflächen

→ stark reduzierte Wasserfläche

→ Attraktivitätsverlust  
insbesondere für Familien







# 2. VARIANTENBETRACHTUNG

## V4 NEUBAU MIT MULTIBECKEN ALS ERSATZ WELLENBECKEN

Varianteanpassung:

- Entfall Wellenbecken
- mit Multifunktionsbecken

→ **Attraktivitätsverlust bei gleicher Wasserfläche**





# **3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG ÜBERSICHT**

# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG ÜBERSICHT

Variantenbetrachtung	V1	V2	V3	V4	V5
	Gesamtbad	Entfall Sauna	Entfall Außen- und Wellenbecken	mit Multibecken*	Sanierung Bestand
Badegäste	615.000	545.000	560.000	-	350.000
laufender Betrieb gemäß Anlage 3 SV 123	0,2 Mio. €	-	-	-	3,8 Mio. €
laufender Betrieb Stand 2023	0,3 Mio. €	-1,3 Mio. €	0,3 Mio. €	-	-4,6 Mio. €
Investitionskosten gemäß Anlage 3 SV 123	66,5 Mio. €	-	-	-	23,5 Mio. €
Investitionskosten Stand 2023	99,2 Mio. €	94,6 Mio. €	96,3 Mio. €	98,4 Mio. €	31,5 Mio. €
Kapitalaufwand gemäß Anlage 3 SV 123	-3 Mio. €	-	-	-	0,7 Mio. €
Kapitalaufwand Stand 2023	-6 Mio. €	-5,7 Mio. €	-5,8 Mio. €	-	-1,1 Mio. €
<b>Ergebnis gemäß Anlage 3 SV 123</b>	<b>-2,9 Mio. €</b>	-	-	-	-4,5 Mio. €
<b>Ergebnis Stand 2023</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>	<b>-7 Mio. €</b>	<b>-5,5 Mio. €</b>	<b>-</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsprognose konnten wie bereits im Ältestenrat am 16.10. kommuniziert, für die Variante Wegfall des Wellenbeckens mit Ersatzattraktion, keine getrennten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden

blaue Markierung = Zahlen gemäß Anlage zur Beschlussvorlage Juli 2023

rote Markierung = aktualisierte Zahlen Stand 3. Quartal 2023

# **3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL A**

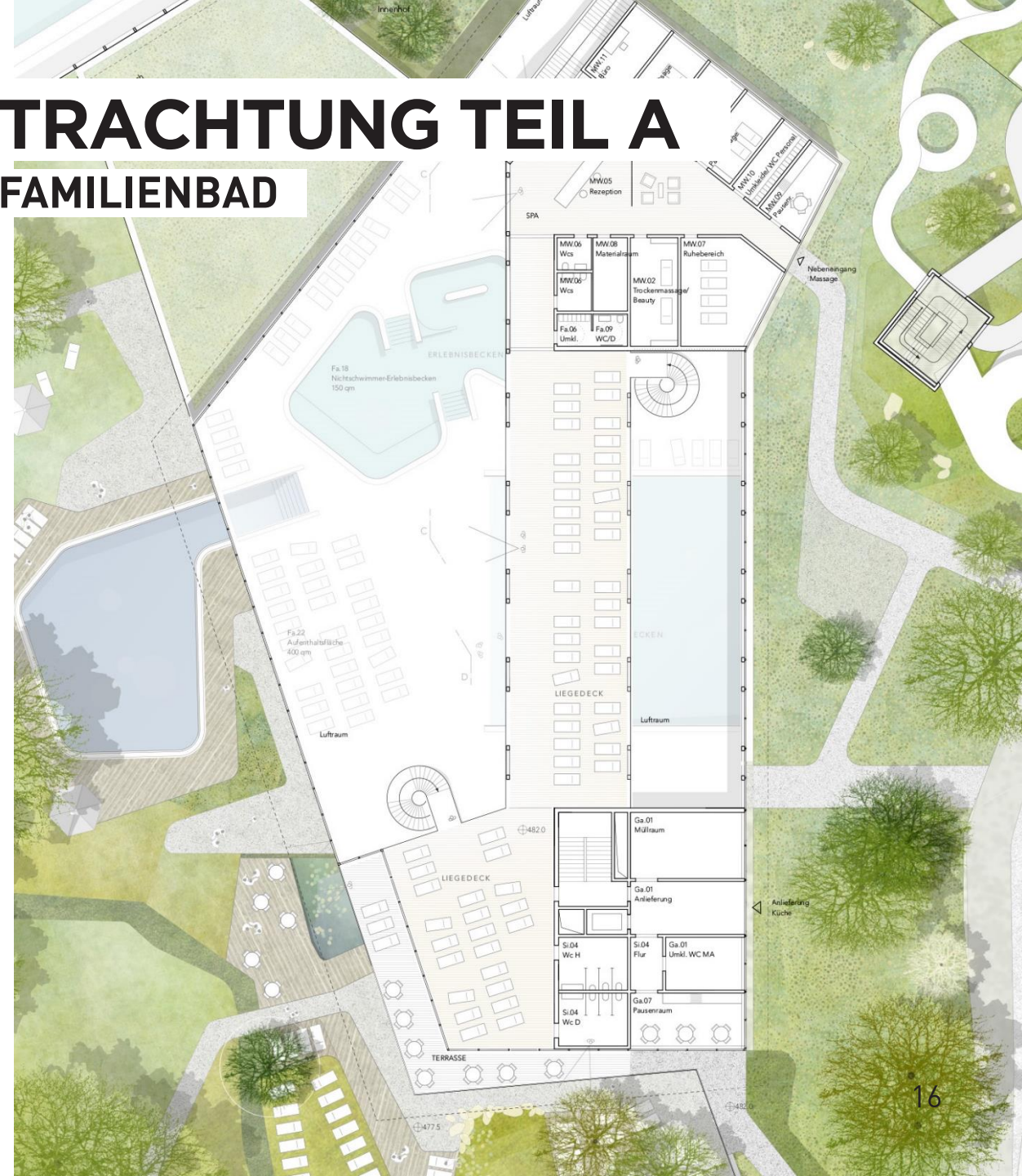
**VERGLEICH WETTBEWERBSERGEBNIS MIT ZUSÄTZLICH UNTERSUCHTEN  
VARIANTEN GEMÄß GR-BESCHLUSS IM JULI 2023**



# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL A

## V2 NEUBAU MIT ENTFALL SAUNA UND GRÖßEREM FAMILIENBAD

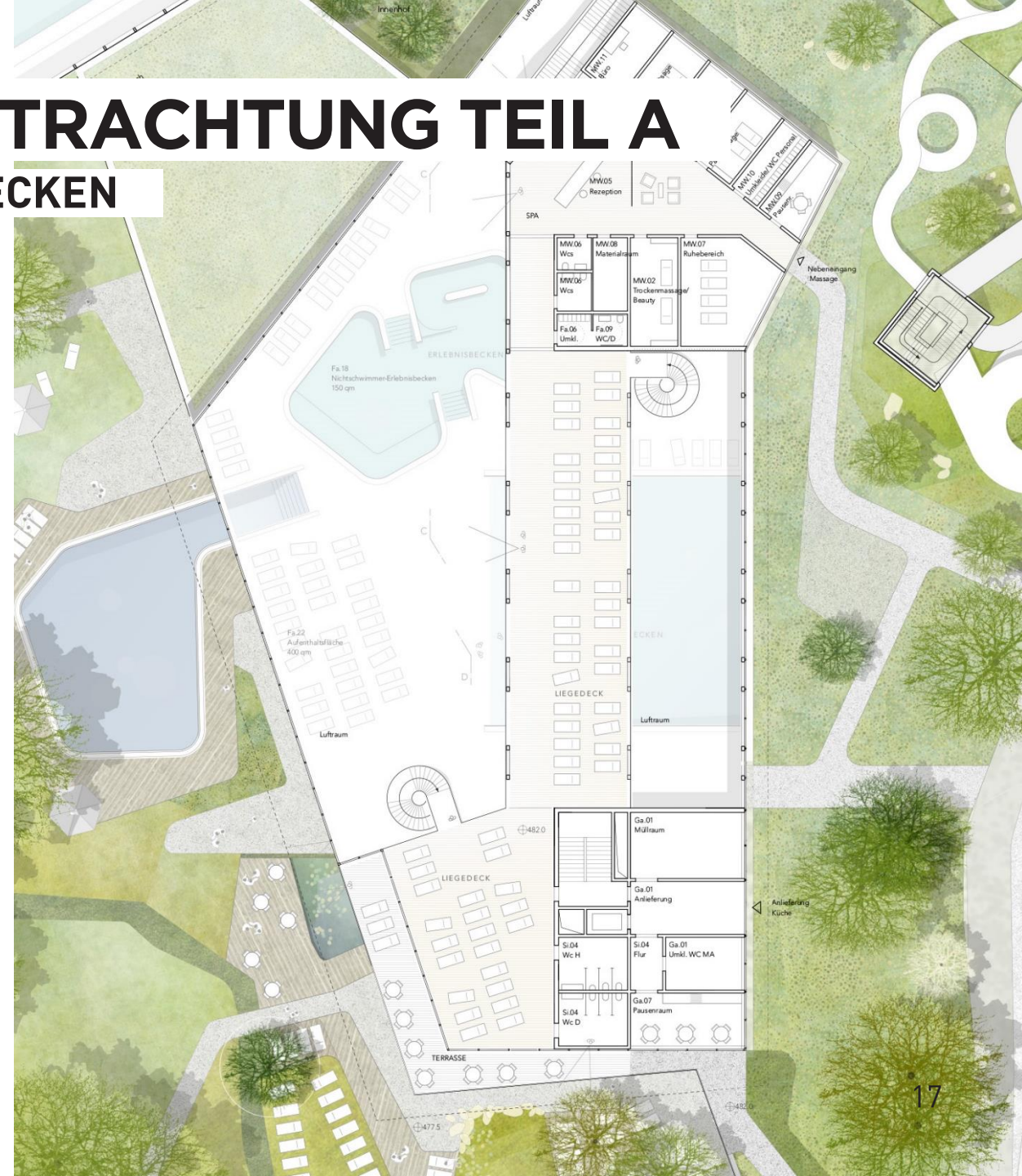
mit Entfall Sauna und größerem Familienbad	mit 35 Mio. € Eigenkapital (35%)
Badegäste	545.000
Erträge	4 Mio. €
Aufwendungen	-5,3 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>-1,3 Mio. €</b>
Investitionskosten	94,6 Mio. €
Eigenkapital	35 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-2,7 Mio. €
AfA	-3 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-7 Mio. €</b>



# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL A

## V3 NEUBAU MIT ENTFALL WELLEN- UND AUßENBECKEN

mit Entfall Sauna und größerem Familienbad	mit 35 Mio. € Eigenkapital (35%)
Badegäste	560.000
Erträge	5,8 Mio. €
Aufwendungen	-5,5 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>0,3 Mio. €</b>
Investitionskosten	96,2 Mio. €
Eigenkapital	35 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-2,8 Mio. €
AfA	-3 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-5,8 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,5 Mio. €</b>





# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL A

## 3.5 FAZIT VARIANTENVERGLEICH TEIL A

### V1 Gesamtbad (gemäß Wettbewerbsergebnis)

- größte Angebotsvielfalt
- höchste Attraktivität
- für alle Zielgruppen

Investitionskosten	99,2 Mio. €
laufender Betrieb	0,3 Mio. €
Kapitalaufwand	-6 Mio. €
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

- größte Angebotsvielfalt
- für alle Zielgruppen
- höchstes Besucherpotential

### V2 Entfall Sauna und größeres Familienbad

- Entfall der Sauna
- zusätzliche Liegeflächen
- zusätzliche Aufenthaltsbereiche

Investitionskosten	94,6 Mio. €
laufender Betrieb	-1,3 Mio. €
Kapitalaufwand	-5,7 Mio. €
<b>Ergebnis</b>	<b>-7 Mio. €</b>

- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Familienbad
- Attraktivitätsverlust
- größtes Profitcenter entfällt

### V3 Entfall Wellen- und Außenbecken

- Entfall Wellenbecken
- Entfall Außenbecken
- zusätzliche Liegeflächen

Investitionskosten	96,2 Mio. €
laufender Betrieb	0,3 Mio. €
Kapitalaufwand	-5,8 Mio. €
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,5 Mio. €</b>

- stark reduzierte Wasserfläche
- Attraktivitätsverlust insbesondere für Familien

### 3.

## WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG **TEIL A** **ZWISCHENFAZIT**

Für die zusätzlich untersuchten Varianten gemäß Gemeinderatsbeschluss im Juli 2023 (Entfall Sauna und größeres Familienbad sowie Entfall Wellen- und Außenbecken) ergeben sich keine relevanten Ergebnisverbesserungen

Die Variante Entfall Sauna ist im Ergebnis signifikant schlechter in Bezug auf das Gesamtbad

Die zusätzlich untersuchten Varianten zeigen einen Attraktivitätsverlust insbesondere für Familien, schränken die Zielgruppen ein oder weisen ein reduziertes Erlöspotential aus

### **Empfehlung:**

**→ die zusätzlich untersuchten Varianten werden aufgrund der fehlenden positiven Effekte nicht weiterverfolgt**

# **3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL B**

**VERGLEICH WETTBEWERBSERGEBNIS MIT BESTANDSSANIERUNG**

# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL B

V1 Gesamtbad mit Neubau Familienbad und Sauna	mit 35 Mio. € Eigenkapital (35%)
Badegäste	615.000
Erträge	6,5 Mio. €
Aufwendungen	-6,2 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>0,3 Mio. €</b>
Investitionskosten	99,2 Mio. €
Eigenkapital	35 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-2,9 Mio. €
AfA	-3,1 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-6 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

V5 Sanierung Bestand mit Rückbau Sauna (1. OG)	mit 31,5 Mio. € Eigenkapital (100%)
Badegäste	350.000
Erträge	1,1 Mio. €
Aufwendungen*	-5,7 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>-4,6 Mio. €</b>
Investitionskosten	31,5 Mio. €
Eigenkapital	31,5 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	
AfA	1,1 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-1,1 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

Energiekostensteigerung ca. 0,6 Mio. € (ab Juni 2023) berücksichtigt

# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL B

## 3.7 FAZIT VARIANTENVERGLEICH TEIL B

### V1 Gesamtbad (gemäß Wettbewerbsergebnis):

- größte Angebotsvielfalt
- höchste Attraktivität
- für alle Zielgruppen

Investitionskosten	99,2 Mio. €
laufender Betrieb	0,3 Mio. €
Kapitalaufwand	-6 Mio. €
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

- größte Angebotsvielfalt
- für alle Zielgruppen
- höchstes Besucherpotential

### V5 Generalsanierung Bestand

- keine Attraktivierung
- keine Erweiterung
- kein Familienbad
- Rückbau Sauna

Investitionskosten	31,5 Mio. €
laufender Betrieb	-4,6 Mio. €
Kapitalaufwand	-1,1 Mio. €
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

- größter Attraktivitätsverlust
- kleine Zielgruppe
- beschränktes Besucherpotential

### 3.

## WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG **TEIL B** **ZWISCHENFAZIT**

Die reine Generalsanierung des Badezentrums mit Rückbau der Sauna,

- ohne Attraktivierung und Erweiterung,
- für eine kleine Zielgruppe
- mit beschränktem Besucherpotential

belastet den städtischen Haushalt mindestens in gleichem Maß wie eine Attraktivierung und Erweiterung des Badezentrums gemäß Wettbewerbsergebnis

### **Empfehlung:**

**→ die Variante einer reinen Generalsanierung wird nicht weiterverfolgt**

# **3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL C**

**BETRACHTUNG V1 GEMÄß WETTBEWERBSERGEBNIS MIT  
UNTERSCHIEDLICHEN EIGENKAPITAL-VARIANTEN**

# 3. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG TEIL C

## 3.8 VARIANTENBETRACHTUNG MIT 35%, 60% und 100 % EIGENKAPITAL

Gesamtbad mit Neubau Familienbad und Sauna	V1 <sub>(35)</sub> mit 35 Mio. € Eigenkapital (35%)
Badegäste	615.000
Erträge	6,5 Mio. €
Aufwendungen	-6,2 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>0,3 Mio. €</b>
Investitionskosten	99,2 Mio. €
Eigenkapital	35 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-2,9 Mio. €
AfA	-3,1 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-6 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,7 Mio. €</b>

V1 <sub>(60)</sub> mit 59,5 Mio. € Eigenkapital (60 %)	
Badegäste	615.000
Erträge	6,5 Mio. €
Aufwendungen	-6,2 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>0,3 Mio. €</b>
Investitionskosten	99,2 Mio. €
Eigenkapital	59,5 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-1,8 Mio. €
AfA	-3,1 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-4,9 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-4,6 Mio. €</b>

V1 <sub>(100)</sub> mit 99,2 Mio. € Eigenkapital (100 %)	
Badegäste	615.000
Erträge	6,5 Mio. €
Aufwendungen	-6,2 Mio. €
<b>laufender Betrieb</b>	<b>0,3 Mio. €</b>
Investitionskosten	99,2 Mio. €
Eigenkapital	99,2 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-
AfA	3,1 Mio. €
<b>Kapitalaufwand</b>	<b>-3,1 Mio. €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-2,8 Mio. €</b>



3.

## WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG **TEIL C** **ZWISCHENFAZIT**

durch einen höheren Eigenkapitalanteil lässt sich der Kapitalaufwand und somit das jährliche Haushaltsdefizit reduzieren

### **Empfehlung:**

→ **der Eigenkapitalanteil wird auf 60% der Investitionskosten (59,5 Mio. €) erhöht**

## **4.** FAZIT

# 4. FAZIT

## 4.1 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

	IST	V1 <sub>(35)</sub>	V5	V1 <sub>(60)</sub>
Variante	laufender Betrieb Stand 2023	Gesamtbad mit 35% Eigenkapital	reine Generalsanierung	Gesamtbad mit 60% Eigenkapital
Ergebnis	-4,6 Mio. €	-5,7 Mio. €	-5,7 Mio. €	-4,6 Mio. €

# 4. FAZIT

## 4.2 ZUSAMMENFASSUNG

Fehlbetrag der Variante Wettbewerbsentwurf ist trotz Kostenfortschreibung immer noch gleichwertig im Vergleich mit einer reinen Generalsanierung, zudem:

- größte Angebotsvielfalt
- höchste Attraktivität
- alle Zielgruppen gemäß dem Anspruch an ein Familien- und Generationenbad werden erreicht
- höchstes Besucherpotential
- Ergebnisverbesserung möglich (Steigerung der Besucherzahlen, Optimierung der Profitcenter, Einsparung Investitionskosten etc.)

# 4. FAZIT

## 4.3 EMPFEHLUNG

1. Projekt mit dem ursprünglich geplanten Raum- und Angebotsprogramm (Sportwelt, Familienwelt mit Wellenbecken und Saunawelt) fortsetzen
2. der Eigenkapitalanteil wird auf 60% der Gesamtinvestitionskosten erhöht
3. Wettbewerbsentwurf hinsichtlich Investitions-, Betriebskosten und Betriebsabläufen optimieren

## **5. OPTION BETEILIGUNG PRIVATWIRTSCHAFT**

# 5. OPTION BETEILIGUNG PRIVATWIRTSCHAFT

## 5.1 MÖGLICHE VARIANTEN

- a) Public-Private-Partnership Modell (PPP-Modell)
  - Investitions- und Betreiberrisiko gehen ganz oder teilweise auf privaten Investor über
  
- b) privates Betreibermodell
  - Betriebsrisiko geht ganz oder teilweise auf privaten Betreiber über

- Umsetzung städtischer Prämissen, Angebots- und Betriebsbausteine als Voraussetzung
- Reduzierung des städtischen Betriebsrisikos
- bei PPP-Modell Senkung städtischer Investitionskosten

## **6. GESAMTFAZIT**



# 6. GESAMTFAZIT

## 6.1 EMPFEHLUNG

1. Projekt mit dem ursprünglich geplanten Raum- und Angebotsprogramm (Sportwelt, Familienwelt mit Wellenbecken und Saunawelt) fortsetzen
2. der Eigenkapitalanteil wird auf 60% der Gesamtinvestitionskosten erhöht
3. Wettbewerbsentwurf hinsichtlich Investitions-, Betriebskosten und Betriebsabläufen optimieren
4. Prüfung Beteiligung Privatwirtschaft

# **7. WEITERES VORGEHEN**

# 7. WEITERES VORGEHEN

## 7.1 NÄCHSTE SCHRITTE

- 29.11. VFA - Vergabebeschluss Fachplanung, Entscheidung Raum- und Angebotsprogramm
- 30.11. TUA - Vergabebeschluss Fachplanung, Entscheidung Raum- und Angebotsprogramm mit SPA
- 05.12. GR - Vergabebeschluss Fachplanung, Entscheidung Raum- und Angebotsprogramm
- 12.12. - Beauftragung Fachplaner
- Jan. 2024 - Kickoff Fachplaner, Start Leistungsphase 1 Architektur und Fachplanung
- März 2024 - Projektbericht Sachstand Planungen

**HERZLICHEN DANK**

