

Hallen und Wellnessbad Sinsheim

Vertragseckpunkte

Bieter 1938



Vertragseckpunkte Bieter 1938

Vorbemerkung

Durch den Bieter werden alle Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen erfüllt. Im Rahmen der erfolgten Verhandlungsgespräche wurden zum Teil entsprechende Konkretisierungen bzw. Modifizierungen der genannten Rahmenbedingungen vorgenommen. Es wird jedoch sichergestellt, dass mindestens gleichwertige Leistungen durch den Auftragnehmer zu erbringen sind.

Im Folgenden wird nur auf die wesentlichen Vertragseckpunkte Bezug genommen. Die gem. der Ausschreibungsunterlagen genannten und hier nicht explizit aufgeführten Rahmenbedingungen und Vorgaben behalten insoweit uneingeschränkt ihre Gültigkeit.



Vertragseckpunkte Bieter 1938

1 Eigentum und Finanzierung

1.1 Grundstücke (Eigentumsverhältnisse):

Grundstück Sportbad	
Eigentums-/Nutzungsrechte	Eigentum verbleibt bei der Stadt Sinsheim ¹
Größe	ca. 2.850 m ²

Grundstück Wellnessbad	
Eigentums-/Nutzungsrechte	- Erwerb durch Auftragnehmer - Eintragung einer Baulast zu Gunsten des Sportbad-Grundstücks (Erschließung) - Eintragung Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zur Absicherung des Investitionsanteils
Größe	ca. 18.000 m ²
Kaufpreis	gem. Bodenwert (Marktpreis)

Grundstück Parkplatz	
Eigentums-/Nutzungsrechte	Erbbauerechtsvertrag
Größe	ca. 16.500 m ²
Erbpachtzins	4,00 % vom Bodenwert (p. a.)

Optionale Erweiterungsfläche (Wellnessbad)	
Eigentums-/Nutzungsrechte	Optionskaufvertrag Vorhaltdauer: 5 Jahre
Größe	ca. 18.000 m ²
Optionsgebühr	in marktüblicher Höhe

Der Auftragnehmer wird für das Planungsgebiet (inkl. der optionalen Erweiterungsflächen) nach Auftragserteilung auf eigene Kosten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen und zur Genehmigung vorlegen.

¹ Das Sportbad wird im Auftrag der Stadt Sinsheim auf dem in ihrem im Eigentum stehenden Grundstück durch den AN errichtet und steht damit ebenfalls in ihrem Eigentum.



Vertragseckpunkte Bieter 1938

1.2 Finanzierung:

- Die Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme wird vollumfänglich durch den Auftragnehmer getragen (Risikotragung zu 100% AN).
- Nach Inbetriebnahme des Sportbades verpflichtet sich der Auftraggeber für eine Laufzeit von 22 Jahren zur Zahlung eines jährlichen Entgelts i. H. v. 1.050.000 € p. a.
- Gegenüber der finanzierenden Bank wird über das o. g. jährliche Entgelt eine Einredeverzichtserklärung geleistet. Diese ist an die Fertigstellung und Inbetriebnahme beider Anlagenteile (Sportbad und Wellnessbad) gebunden, d. h. sie wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit einer aufschiebenden Wirkung erklärt.
- Dem zu zahlenden jährlichen Entgelt i. H. v. 1.050.000 € stehen nachfolgend genannte Leistungen und Sicherheiten gegenüber:
 - Eigentum an dem erstellten Sportbad.
 - Betriebsverpflichtung des Sportbades durch den Auftragnehmer für eine Laufzeit von 22 Jahren zu den im Folgenden dargestellten Konditionen.
 - Ergebnisbeteiligung der Stadt Sinsheim an den Gewinnen des Wellnessbades, die sich aus jährlichen Festbeträgen und erfolgsabhängigen Positionen (Besucherzahlen p. a.) zusammensetzt (wurde zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit angesetzt).
 - Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch des Wellnessbades zur Absicherung der Betriebsverpflichtung (Details sind in den abschließenden Vertragsverhandlungen zu klären).



Vertragseckpunkte Bieter 1938

2 Planung und Bauausführung

2.1 Bereiche und Ausstattung im Sportbad

Die Mindestanforderungen der Ausschreibungsunterlagen werden vollumfänglich erfüllt (vgl. auch Ziffer 2.1.4.2 der Allgemeinen Vergabeunterlage).

2.1.1 Bereiche

- 1 x wettkampftaugliches Sportbecken mit 6 Bahnen je (16,66 m x 25 m) nach KOK-Richtlinien,
- 1 x Lehrschwimmbecken (10 x 12,5m), Akustische Trennung zwischen Sport- und Lehrschwimmbecken
- Bereich mit 1 m Sprungbrett und 3 m Sprungturm
- 1 Kinderbereich, mind. 35m² und 2 Attraktionen

Hinweis:

Der Kinderbereich wird im Wellnessbad realisiert. Die sozialverträgliche Nutzungsmöglichkeit wird durch eine entsprechende Eintrittspreisgestaltung sichergestellt (vgl. Ziffer 2.2).

2.1.2 Ausstattung

- Startblöcke,
- Schwimmleinen (Training)
- Start- / Wendeleinen (Löcher im Boden),
- Befestigungen für Wasserballsport (Wasserballtore: Löcher für Befestigung) insbesondere Installationen für flexible Wasserballsportfangnetze,
- Beschallungsanlage,
- Einfache Trainingsuhr (an der Wand),
- separater Raum für die Lagerung der Sportgeräte (Bretter, Bälle etc.),
- ausreichend abschließbare Schränke für Vereine und Schulen,
- multifunktionaler Besprechungs- und Lehrraum mit 30 qm ,
- Verwaltungs- und Personalräume in ausreichender Größe.



Vertragseckpunkte Bieter 1938

2.2 Bauqualität Sportbad

Die Bauqualität entspricht den Vorgaben des Richtqualitätenkatalogs (Anlage A.002 der Allgemeinen Vergabeunterlage), d. h. es werden mindestens gleichwertige Materialien und Produkte eingesetzt.



Vertragseckpunkte Bieter 1938

3 Betrieb des Sportbades

3.1 Betriebsverpflichtung (Öffnungszeiten)

Der Auftragnehmer verpflichtet sich das Bad nach Fertigstellung für eine Betriebsphase von 22 Jahren für den Auftraggeber zu betreiben und gem. Vorgabe der Ausschreibungsunterlagen (vgl. Ziffer 4.1.1.1 der Allgemeinen Vergabeunterlage) eine Öffnungszeit von min. 84 Stunden pro Woche sicherzustellen (360 Tage pro Jahr, 7 Tage pro Woche, min. 12 Std. pro Tag => entspricht 84 Std. pro Woche).

Hinweis:

Gegenüber den Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen (vgl. Ziffer 4.1.1.1 der Allgemeinen Vergabeunterlage) wurde die Betriebsphase entsprechend der Finanzierungslaufzeit von 25 auf 22 Jahre gekürzt.

3.2 Eintrittspreisgestaltung / Rabattregelungen

Die Eintrittspreise für das Hallenbad (Sportbad) wurden unter Berücksichtigung marktgerechter sowie sozialverträglicher Konditionen gemeinsam wie folgt abgestimmt (vgl. auch Ziffer 4.1.4.4 der Allgemeinen Vergabeunterlage):

Tarif	Preis / Leistung
Erwachsenen-Tarif	3,00 €/Tag
Ermäßigter-Tarif (Kinder/Jugendliche, Rentner, Behinderte, etc.)	2,00 €/Tag
Mutter-/Vater-Kind-Tarif	2h Nutzung des Wellnessbades zum Eintrittspreis des Sportbades. (Kinder < 5 Jahre / 1 Begleitperson)
Familihtag (Wellnessbad)	Samstag erhalten Kinder und Jugendliche ohne Altersbegrenzung in Begleitung eines Erziehungsberechtigten bis 18:00 Uhr Eintritt ins Wellnessbad. Hierzu ist ein entsprechender Familientarif vorgesehen (2 Erwachsene + alle Kinder/Jugendliche).

Zukünftige Preiserhöhungen richten sich nach dem Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.



Vertragseckpunkte Bieter 1938

3.3 Belegungsgarantie für den Schul- und Vereinssport / Sonstige Nutzungsrechte

Die Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen werden vollumfänglich erfüllt (vgl. auch Ziffer 4.1.4.2 und 4.1.4.3 der Allgemeinen Vergabeunterlage):

Schulen:

Tage	Zeiten	Bereiche
Montag-Freitag	07:30 -15:30h	4 Bahnen und Lehrschwimmbecken

Vereine:

Tage	Zeiten	Bereiche
Montag, Dienstag, Donnerstag	16:30 -19:00h	3 Bahnen
Vereinsabende: An zwei noch zu bestimmen- den Tagen (Mo., Di., Do.)	19:00 -21:00h	3 Bahnen

Der Schul- und Vereinssport ist im Parallelbetrieb zum öffentlichen Badebetrieb vorgesehen.

Darüber hinaus steht das Sportbad für Veranstaltungszwecke der Stadt Sinsheim bzw. Dritter (mögliche Wettkämpfe und kommunale Sonderveranstaltungen) für bis zu sechs Tagesveranstaltungen im Jahr zur Verfügung.

3.4 Busverkehr

Gem. Ziffer 4.1.1.5 der Allgemeinen Vergabeunterlage wurde auf die Absicht hingewiesen, möglicherweise den Shuttleverkehr zwischen den Schulen und dem Hallenbad an den Auftragnehmer zu übertragen.

Hierzu wird durch den Auftragnehmer unentgeltlich ein Schulbus (mit einem Fahrer) zur Verfügung gestellt:

Betriebszeiten	Kapazität
Montag-Freitag (Schulzeit)	entsprechend Bedarf (min. ca. 50 Plätze)



Vertragseckpunkte Bieter 1938

3.5 Überlassung des vorhandenen Personals

Der Auftragnehmer wird im Rahmen einer Personalbeistellung die durch die Stadt Sinsheim in den bestehenden Bädern beschäftigten Arbeitnehmer entsprechend ihrer Qualifikation für den Betrieb einsetzen. Während der Freibadsaison steht das Personal weiterhin dem Auftraggeber zur Verfügung. Für ausscheidende Mitarbeiter wird keine Nachfolge gestellt (vgl. auch Ziffer 4.1.1.3 der Allgemeinen Vergabeunterlage).

3.6 Instandhaltung (Sportbad)

- Der Auftragnehmer zahlt € 70.000 p. a. (Betrag wird über die Vertragslaufzeit indexiert) auf ein Treuhandkonto bei der Stadt (Regelung im Betriebs-/Nutzungsvertrag).
- Auf Nachweis kann der Auftragnehmer über das Treuhandkonto verfügen und entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen durchführen.

3.7 Energieversorgung

- Die Energieversorgung der gesamten Anlage (Sportbad und Wellnessbad) soll über ein Contracting-Modell erfolgen.
- Die Möglichkeit eines steuerlichen Querverbands in Verbindung mit einer Energieversorgung durch die Stadtwerke wird derzeit geprüft (ggf. Energieversorgung der gesamten Anlage über das Sportbad durch die Stadtwerke Sinsheim).
- Die autarke Betriebsmöglichkeit des Sportbades wird in jedem Fall sicher gestellt (komplette Anlagentechnik vorhanden).

3.8 Beirat

Seitens des Bieters wird die Einrichtung eines Beirats begrüßt, der mit entsprechenden Informations- und Kontrollrechten ausgestattet werden soll, wie beispielsweise:

- Instandhaltungsplanung (nur Sportbad)
- Informationen über wesentliche betriebliche Kennzahlen

Die Zusammensetzung des Beirats wird auf der Grundlage eines Vorschlags der Stadt Sinsheim abgestimmt.



Vertragseckpunkte Bieter 1938

3.9 Infocenter Stadt Sinsheim

Im Eingangsbereich des Wellnessbades wird ein Infocenter zum Standort Sinsheim eingerichtet.