



# **HALLEN- UND WELLNESSBAD SINSHEIM**

**Öffentliche Gemeinderatssitzung am 27.04.2010**

**Dr. Alexander v. Erdély  
Jörg Bemmerl**

**Sinsheim, den 27.04.2010**

# AGENDA

---

1. Einleitung
  - Vorstellung CBRE
  - Einstufung der vorliegenden Unterlagen
2. Bewertungsvorschlag
3. Bestandserfassung
4. Wirtschaftlichkeitsvergleich
5. Fazit

1

EINLEITUNG

## CB Richard Ellis in Deutschland

**7 STANDORTE** (seit 1973 in Deutschland)

- Berlin
- Düsseldorf
- Frankfurt
- Hamburg
- Köln
- München
- Stuttgart

**7 BUSINESS LINES**

**5 SUPPORT LINES**

**225 MITARBEITER**  
(Stand: 03/2010)



- Langjährige Erfahrung im Bäderbereich, über 20 Bäderprojekte allein in den letzten 10 Jahren
- Projektvolumen der Referenzprojekte von € 3 Mio. bis € 50 Mio.
- Erfahrung in allen Bädertypen (Freibäder, Hallenbäder, Kombibäder, Freizeitbäder, Spaßbäder, Gesundheitsbäder, Thermen....)
- Erfahrung bei allen Ausschreibungsverfahren (offene Verfahren, Verhandlungsverfahren, wettbewerblicher Dialog, Werkstattverfahren)
- Begleitung der Referenzprojekte von der ersten Konzeption bis zur Inbetriebnahme
- Wahrung der unabhängigen Beratungsleistung durch ausschließlich öffentliche Auftraggeber
- Keine wirtschaftliche Verknüpfung mit Marktteilnehmern / Anbieter

Die vorliegenden Unterlagen (Anlagen zur Beschlussvorlage) basieren aufgrund der Projekthistorie in Teilbereichen auf unterschiedliche Datenständen:

- **Bewertungsvorschlag:**

Zur Bewertung der vorliegenden Angebote wird der Bewertungsvorschlag vom 26.01.2010 zugrunde gelegt (Vorstellung in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.02.2010). Auf der Grundlage des aktuellen Verhandlungsstands mit Bieter 1938 sind ausschließlich Verbesserungen seines Bewertungsergebnisses verbunden.

- **Vertragseckpunkte „Bieter 1938“:**

Die dargestellten Vertragseckpunkte geben den Verhandlungsstand gem. 4. Verhandlungsgespräch am 08.04.2010 wieder.

- **Erfassung des Status Quo sowie des zukünftigen Betriebes der Sinsheimer Hallenbäder (Bestandserfassung):**

Die Bestandserfassung und anschließende Auswertung wurde im Feb./März 2010 durchgeführt und in der Gemeinderatssitzung am 30.03.2010 vorgestellt.

### Maßgebliche Merkmale des aktuellen Verhandlungsstands

- Der aktuelle Verhandlungsstand mit dem erstplatzierten Bieter (4. Verhandlungsgespräch Bieter 1938 am 08.04.2010) weist insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen folgende „Abweichungen“ zum Stand des Bewertungsvorschlags (26.01.2010) auf:

– Finanzierungsanteil Auftraggeber (anteiliger Barwert zur Ermittlung des jährl. Zuschussbedarfs):

– Bewertungsvorschlag (26.01/02.02.2010)	19.000.000 €
– Verhandlungsstand (4. VG 08.04.2010)	rd. 14.500.000 €*

– Bonuszahlungen an den Auftraggeber:

– Vereinbarung zur Zahlung eines Festbetrags:	250.000 € p. a (1. BJ)
– Erfolgsabhängige Zahlung:	> 600.000 Bes. p. a. = 2,50 € p. Bes.
– Übernahme des Schulbusbetriebs durch AN: Geldwerter Vorteil i. H. v. 120.000 € p. a. (1. BJ)	
– Vergütung Parkplatzmiete:	> 560.000 Bes. p. a. = 1,00 € p. Bes.

– Eigenkapitalquote / -beteiligung des Auftragnehmers:

– Bewertungsvorschlag (26.01/02.02.2010)	8.000.000 €
– Verhandlungsstand (4. VG 08.04.2010)	min. 12.500.000 € (+ Baufinanzierung)

\* Barwert aus Nutzungsentgelt: 1.050.000 € p. a, 22 Jahre Laufzeit, 4,50 % Finanzierungszins

Das Angebot des erstplatzierten Bieters (Bieter 1938) umfasst im Wesentlichen folgende Angebotsbestandteile:

- Hallen-/Sportbad entsprechend der ausgeschriebenen Anforderungen
- Das Wellnessbad (optionaler Ausschreibungsgegenstand) bestehend aus Therme, Sauna und Vitaloase.
- Das Angebot im Wellnessbad ist auf die Bereiche
  - Ruhe und Entspannung (Therme und Sauna), sowie
  - Gesundheit (Vitaloase)

ausgerichtet und verfügt über eine sehr umfangreiche, vielseitige und hochwertige Angebotsgestaltung

- Das vollständig zu öffnende Dach ist als besonderes Alleinstellungsmerkmal hervorzuheben.





Sauna-Ebene

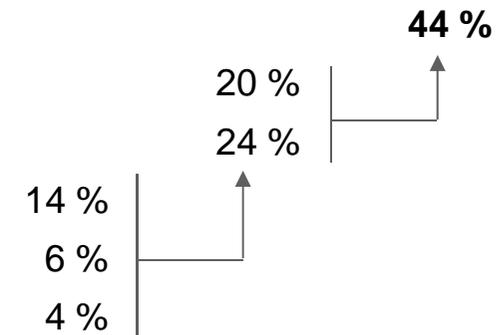
2

BEWERTUNGSVORSCHLAG

### Zuschlagskriterien

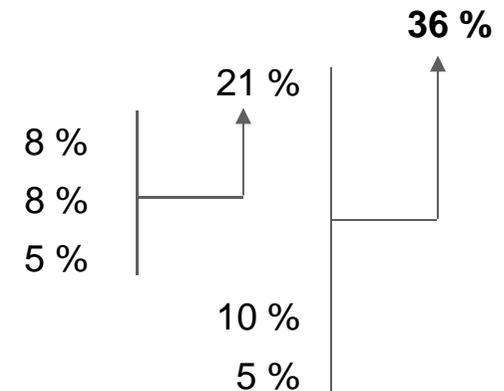
#### 1. Wirtschaftlichkeit

- 1.1 Jährlicher Zuschussbedarf
- 1.2 Risiken
  - 1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts
  - 1.2.2 Eigenkapitalquote
  - 1.2.3 Anteil Kapaldienst am jährlichen Zuschussbedarf



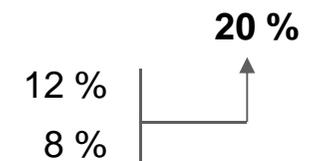
#### 2. Qualität

- 2.1 Qualität der planerischen Maßnahmen
  - 2.2.1 Funktionale Nutzbarkeit
  - 2.2.2 Architektonische Qualität
  - 2.2.3 Städtebauliche Qualität
- 2.2 Qualität des Betriebkonzepts
- 2.3 Qualität der baulichen Maßnahmen



#### 3. Quantität

- 3.1 Umfang der baulichen Leistungen
- 3.2 Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts



## Gesamtbewertung (max. 100 Punkte)

	<b>Bieter 1938</b>	<b>Bieter 9467</b>	<b>Bieter 9672</b>
Wirtschaftlichkeit (max. 44 Punkte)	37,2 Punkte	8,7 Punkte	25,2 Punkte
Qualität (max. 36 Punkte)	33,2 Punkte	29,6 Punkte	33,6 Punkte
Quantität (max. 20 Punkte)	19,0 Punkte	17,6 Punkte	13,6 Punkte
<b>GESAMT (max. 100 Punkte)</b>	<b>89,4 Punkte</b>	<b>55,9 Punkte</b>	<b>72,4 Punkte</b>

## 1. Wirtschaftlichkeit (max. 44 Punkte)

Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
<p>(+) Geringster jährlicher Zuschussbedarf im Vergleich zu den Mitbewerbern</p> <p>(+) Das Betriebskonzept präsentiert sich plausibel und nachhaltig. Durch die vorhandenen Alleinstellungsmerkmale, hochwertigen Angebotsinhalte und eine breite Zielgruppenansprache ist eine nachhaltige Markt- und Konkurrenzfähigkeit zu erwarten. Die sehr ambitionierten Umsatzziele relativieren sich vor dem Hintergrund der sehr hohen Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen.</p> <p>(+) Sehr hohe Eigenkapitalbeteiligung.</p> <p>(-) Kapitaldienst &gt; Zuschussbedarf.</p>	<p>(-) Der jährliche Zuschussbedarf übersteigt deutlich die Vorgaben der Ausschreibungsunterlage und Angebote der Mitbewerber</p> <p>(-) Das Betriebskonzept weist einige Defizite hinsichtlich der Plausibilität auf (Medienkosten, Einnahmen Kangalbereich). Darüber hinaus bestehen auf Grundlage der vorgesehenen Angebote (Art und Umfang) Risiken hinsichtlich der nachhaltigen Konkurrenzfähigkeit.</p> <p>(-) Sehr geringe Eigenkapitalbeteiligung.</p> <p>(-) Kapitaldienst &gt; Zuschussbedarf.</p>	<p>(0) Der jährliche Zuschussbedarf entspricht den Vorgaben der Ausschreibungsunterlage</p> <p>(+) Das Betriebskonzept präsentiert sich vollumfänglich plausibel und nachhaltig. Die klare Zielgruppenorientierung mit entsprechend hochwertigen Angebotsinhalten lässt eine nachhaltige Markt- und Konkurrenzfähigkeit erwarten.</p> <p>(-) Sehr geringe Eigenkapitalbeteiligung.</p> <p>(-) Kapitaldienst &gt; Zuschussbedarf.</p>
<b>37,2 Punkte</b>	<b>8,7 Punkte</b>	<b>25,2 Punkte</b>

## 2. Qualität (max. 36 Punkte)

Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
<b>Qualität der planerischen Maßnahmen</b>		
<p>(0) Die funktionale Nutzbarkeit der baulichen Anlage ist insgesamt positiv zu bewerten. Geringe Defizite sind hinsichtlich der Gliederung des Saunabereichs (3 Ebenen) erkennbar. Darüber hinaus sind einige Details noch ungeklärt (Andienung Gastronomiebereich, akustische Trennung Saunaempore).</p> <p>(+) Die architektonische Qualität ist positiv zu bewerten. Die klar erkennbare Planungs idee ist in dem Architekturkonzept konsequent umgesetzt. Geringe Defizite bestehen hinsichtlich der nordwestlichen Ausrichtung sowie der internen Funktionsanordnung im Saunabereich.</p>	<p>(0) Hinsichtlich der funktionalen Nutzbarkeit der baulichen Anlage bestehen in Teilbereichen Defizite (z. B. Anordnung und Zugang Kängalbereich, akustische und funktionale Trennung des Kinderbereichs, Personalaufwand).</p> <p>(0) Die architektonische Qualität weist insgesamt einige Defizite auf. Die verfolgte Planungs idee (ruhigen geschlossenen Bauweise sowie betonende Akzentuierung einzelner Baukörper), führt in der Umsetzung dazu, dass die bauliche Anlage ein zergliedertes Erscheinungsbild aufweist.</p>	<p>(+) Hinsichtlich der funktionalen Nutzbarkeit der baulichen Anlage weist der Entwurf keine Defizite auf und ist sehr positiv zu bewerten.</p> <p>(+) Harmonisches Architekturkonzept mit klarer Formensprache und hochwertiger Anmutung, das sich durch eine konsequente Umsetzung hinsichtlich der gewählten Thematisierung, Gestaltungselemente und Funktionsanordnungen auszeichnet.</p>

## 2. Qualität (max. 36 Punkte)

Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
<b>Qualität der planerischen Maßnahmen</b>		
(+) Die städtebauliche Qualität ist vollumfänglich positiv zu bewerten. Der Baukörper präsentiert sich als Solitär, der den städtebaulichen Raum nachhaltig prägt. Formsprache und Dimension des Baukörpers stellen sich bewusst gegen eine untergeordnete Integration in das landschaftliche Umfeld. Vielmehr soll Aufmerksamkeit erzeugt und angezogen werden.	(0) Hinsichtlich der städtebaulichen Qualität muss auf die bereits genannten Defizite der architektonischen Qualität Bezug genommen werden. So verleihen Formensprache und Gebäudeproportionen der baulichen Anlage ein zergliedertes Erscheinungsbild, das die städtebauliche Integration hemmt.	(+) Die städtebauliche Qualität ist vollumfänglich positiv zu bewerten. Der Baukörper weist eine ruhige und klare Formen- und Materialsprache auf, die als Einheit wahrgenommen wird und sich im Ergebnis gelungen in die städtebauliche Situation einfügt.
<b>Qualität des Betriebskonzepts</b>		
(+) Umfangreiches Angebotsspektrum mit hochwertigen Angebotsinhalten und Alleinstellungscharakter	(+) Sehr umfangreiches Angebotsspektrum mit breiter Zielgruppenansprache.	(0) Sehr umfangreiches Saunaangebot mit hoher Aufenthaltsqualität. Jedoch kein Thermen- oder Freizeitbadbereich und damit keine entsprechenden Angebotsinhalte (Wasserattraktionen etc.).

## 2. Qualität (max. 36 Punkte)

Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
<b>Qualität der baulichen Maßnahmen</b>		
(+) Die Vorgaben des Richtqualitätenkatalogs werden vollumfänglich erfüllt.	(+) Die Vorgaben des Richtqualitätenkatalogs werden vollumfänglich erfüllt.	(+) Die Vorgaben des Richtqualitätenkatalogs werden vollumfänglich erfüllt.
<b>33,2 Punkte</b>	<b>29,6 Punkte</b>	<b>33,6 Punkte</b>

## 3. Quantität (max. 20 Punkte)

Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
<b>Umfang der baulichen Leistungen</b>		
(+) Sehr großzügiges Nutz- und Wasserflächenangebot sowie hohe Effizienz hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Brutto- und Nettogrundfläche (BGF/NGF).	(+) Großzügiges Wasserflächenangebot (Innen- und Außenbecken im Thermenbereich) sowie hoher Anteil an primären Nutzflächen/Aktivbereichen.  Verhältnismäßig geringes Flächenangebot im Thermenbereich.	(0) Sehr großzügiges Flächenangebot im Saunabereich sowie hoher Anteil an primären Nutzflächen/Aktivbereichen.  Geringes Wasserflächenangebot (außerhalb SB)  Hoher konstruktiver Flächenverbrauch (BGF/NGF).
<b>Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts</b>		
(+) Umfangreiches Angebotsspektrum (Therme, Sauna und Vitaloase) mit Fokussierung auf den Bereich der Ruhe und Entspannung sowie der Gesundheitsorientierung (Vitaloase).	(+) Breit Zielgruppenansprache: Familien-/Erlebnisorientierung (z. B. Rutschenangebot) Ruhe und Entspannung (Sauna-/Wellnessbereich) Gesundheitsorientierung (z. B. Kangaltherapie)	(0) Klare Zielgruppenorientierung im Bereich der Ruhe und Entspannung (vielseitiges Saunaangebot) sowie der Gesundheitsorientierung (sep. Anwendungsbereich)  Geringe Familien- und keine Erlebnisorientierung
<b>19,0 Punkte</b>	<b>17,6 Punkte</b>	<b>13,6 Punkte</b>

3

## BESTANDSERFASSUNG

- Auswertung der in den Jahren 2000-2009 erstellten Gutachten. Insbesondere lagen folgende Gutachten vor:
  - wave GmbH, Aug. 2002: „Kostenschätzung zur Sanierung Hallenbad Steinsfurt“
  - EnBW (Steinbach & Friends /Ing.büro Wach), Nov. 2007: „Bausubstanz und technischer Zustand Hallenbad Steinsfurt“
  - O||R Architekten (Oszter, Oszter, Raubach), Okt. 2008: „Energetische Untersuchung und Kostenschätzung Schwimmbad und Turnhalle Steinsfurt“
- Aufnahme des aktuellen Zustands der Sinsheimer Hallenbäder durch eingehende Vor-Ort-Besichtigung (Bestandaufnahme)
- Ermittlung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unter Ansatz eines Lebenszyklusmodells (Betrachtungszeitraum 25 Jahre)
- Kostenschätzung auf Basis einer detaillierten Baukalkulation (DIN 276, 2. Ebene)
- Betriebskostenanalyse hinsichtlich des mit einer Sanierung verbundenen Einsparpotenzials

### Hinweis:

- Die Ergebnisse der oben genannten Gutachten wurden unter Berücksichtigung der aktuellen DIN-Normen, Richtlinien und Verordnungen (insbesondere EnEV 2009!) zur Erstellung der vorliegenden Auswertung berücksichtigt.
- Es ist zu berücksichtigen, dass der vorliegenden Betrachtung ein Lebenszyklusmodell über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren zugrunde liegt. Ziel der oben genannten Gutachten war die Ermittlung des aktuellen (kurzfristigen) Sanierungsbedarfs.
- Die durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Hallenbades ist mit ca. 40 Jahren anzusetzen.

### Zustand Hallenbad Sinsheim (Baujahr: 1970/71)



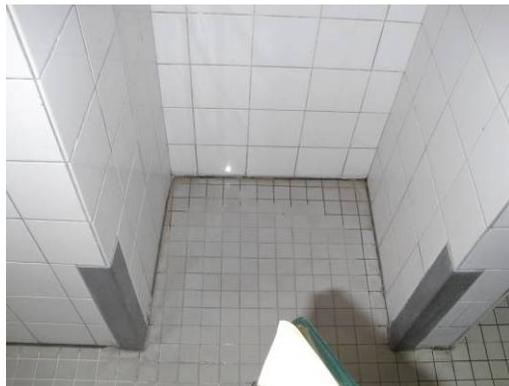
Das Edelstahlbecken sowie der Fliesenbelag des Beckenumgangs befinden sich in einem guten Zustand



Die Alu-Glasfassade weist deutliche Alterungsspuren auf, Die Verglasung weist keine Isolierwirkung durch Bohrungen auf. Die Fugen sind porös und nicht mehr dicht.



Ausbau des Umkleidebereichs mit deutlichen Gebrauchsspuren und Beschädigungen



Schadhafte Abdichtung des Bodenbelags des Umkleidebereichs sowie Ausblühung und Risse der Fugen



Die Bodenabläufe weisen starke Schäden durch Korrosion auf und ist daher mittelfristig nicht mehr funktionstüchtig.



Das gesamte Bauwerk weist Spuren von Betonkorrosion auf

### Zustand Hallenbad Sinsheim (Baujahr: 1970/71)



Das Leitungssystem der Badewassertechnik, des Brauchwassers und der Heizung weist starke Alterungsspuren auf



Beckenumgang im UG der Schwimmhalle: Undichtigkeiten der Abdichtung zur Schwimmhalle, Korrosion durch chlorhaltiges Milieu



Kesselanlage mit deutlichen Alterungsspuren am Ende der technischen Lebensdauer mit schlechtem Wirkungsgrad.



Brandschutztechnische Mängel durch fehlende Brandschotts sowie keine Ausbildung von Brandabschnitten gemäß heutiger gesetzlicher Bestimmungen



Starke Korrosionsschäden des Leitungssystems im Untergeschoss



Überalterte Elektroninstallation aus dem Baujahr (rund 40 Jahre alt).

## **Zustand Hallenbad Sinsheim (Baujahr: 1970/71)**

- Die Baukonstruktion des Hallenbades weist dem Baujahr entsprechende Alterungsspuren auf.
- Sanierungen bzw. Modernisierungen wurden mit Ausnahme des Edelstahlbeckens der Schwimmhalle sowie der Metaldachkonstruktion nicht vorgenommen.
- Altersbedingt ist daher die Mehrheit der baukonstruktive Teile des Objektes in den kommenden Jahren sanierungsbedürftig.
- Die Technischen Anlagen der Badewasseraufbereitung sowie der Lüftungstechnik wurden Anfang bis Mitte der 90er Jahre in Teilen erneuert.
- Das gesamte Leitungssystem stammt aus dem Baujahr des Objektes.
- Mittelfristig sind altersbedingt die technischen Anlagen zu erneuern. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte dies im Zuge der Sanierung der Baukonstruktion erfolgen.

### Zustand Hallenbad Steinsfurt (Baujahr: 1967/68)



**Fliesenbelag der Schwimmhalle und der Umkleide mit starken Ausblühungen, fehlende Abdichtung zum UG**



**Undichte Fensterkonstruktionen mit starken Alterungsspuren**



**Veraltete Anlagentechnik am Ende seiner technischen Lebensdauer**



**Deutliche Risse und stark vorangeschrittene Betonkorrosion im gesamten Untergeschoss. Kurzfristig wird die Standsicherheit nicht zu gewährleisten sein.**



**Deutliche Risse und stark vorangeschrittene Betonkorrosion. Eine kurzfristige Schließung des Bades auf Grund der Standsicherheit der Beckenwände ist zu erwarten.**



**Baulicher Zustand des Umkleidebereichs**

### Zustand Hallenbad Steinsfurt (Baujahr: 1967/68)



**Lichtkuppeln mit deutlichen Alterungsspuren sowie Undichtigkeiten**



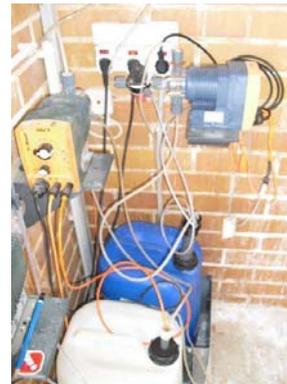
**Korrosion an den Heizkörpern und den Rohrleitungen, teilweise bereits mit Undichtigkeiten**



**Gebäudehülle mit geringer Wärmedämmung und Alterungsspuren. Gesetzliche Bestimmungen zwingen zur Sanierung gemäß Energieeinsparverordnung (ENEV)**



**Leitungssystem der technischen Anlagen mit deutlichen Korrosionsschäden**



**Die Badewasseraufbereitung entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen**



**Starke Betonkorrosion in allen Bereich des Unterschosses**

## **Zustand Hallenbad Steinsfurt (Baujahr: 1967/68)**

- Die Baukonstruktion weist sehr starke Alterungsspuren auf (Innenausbau und Gebäudehülle).
- Eine Sanierung der Gebäudehülle kann auf Grund der Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) nicht nur teilweise für den Bereich Hallenbad erfolgen, sondern muss für das Gesamtobjekt ausgeführt werden.
- Des Weiteren weisen die Beckenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton starke Schäden durch Betonkorrosion auf. Kurzfristig wird durch die voranschreitende Betonkorrosion die Tragsicherheit der Bauteile nicht mehr gewährleistet sein.
- Die technischen Anlagen haben das Ende der technischen Lebensdauer erreicht. Eine Sanierung/Erneuerung der technischen Anlagen ist im Rahmen eines Gesamtentwicklungskonzeptes für das Hallenbad daher erforderlich

### Zustand Hallenbad Theodor-Heuss-Schule (Baujahr: 60er Jahre)



Die Beckendurchströmung des Beckens entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen.



Die Umkleiden weisen Alterungsspuren in allen Bereichen auf und sind sanierungsbedürftig



Das Wasserleitungsnetz sowie die Warmwasserbereitungsanlage sind neueren Datums und entsprechen dem Stand Technik



Die Lüftungsanlage ist älteren Baujahrs und langfristig Alters bedingt erneuerungsbedürftig



Die Badewasseraufbereitungsanlage weist Alterungsspuren auf und ist mittelfristig zu erneuern



Die Elektroinstallation ist älteren Baujahrs und daher langfristig erneuerungsbedürftig

### Zustand Hallenbad Theodor-Heuss-Schule (Baujahr: 60er Jahre)



**Kunststofffenster älteren Baujahres. Langfristig erneuerungsbedürftig**



**Warmwasserspeicher neueren Baujahrs.**



**Teile der Beckenwasserverrohrung wurden in der jüngeren Vergangenheit erneuert**



**Der Fliesenbelag weist deutliche Alterungsspuren durch Hohlräume. Mittelfristig ist daher das Becken neu zu fliesen. Der Deckenbelag und die Beleuchtung entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen.**



**Veraltete Beckenwasser-aufbereitungsanlage am Ende seiner technischen Lebensdauer**

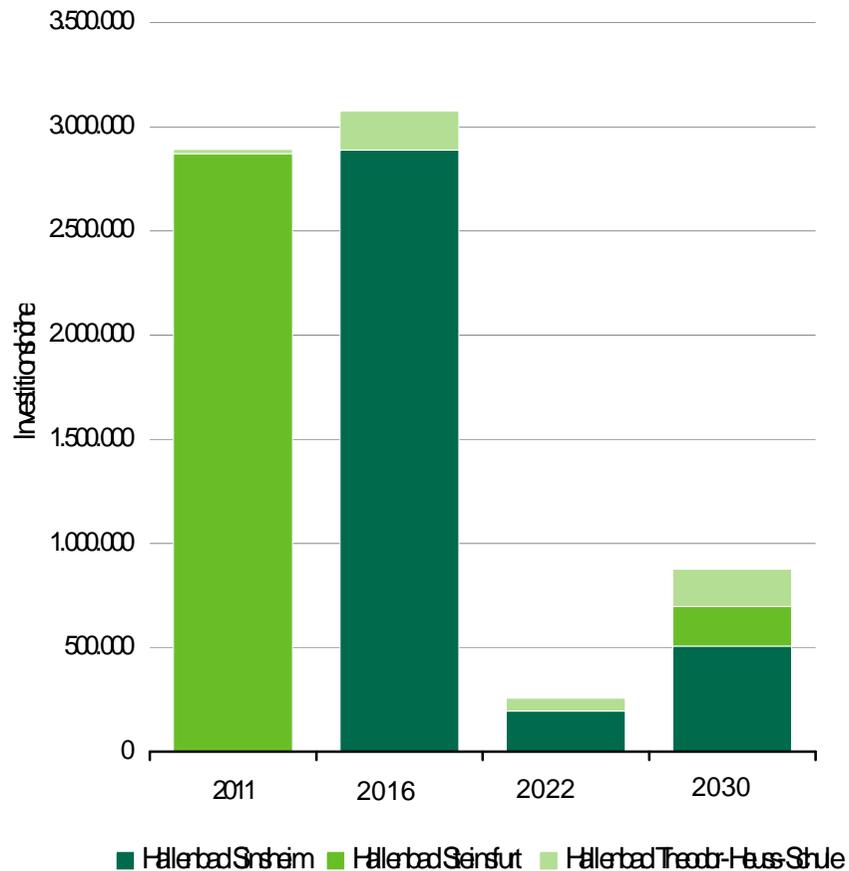


**Chemische Beckenwasser-aufbereitung neueren Baujahrs. Auf Grund der Lebensdauer der Anlage ist langfristig mit einem Erneuerungsbedarf zu rechnen.**

### **Zustand Hallenbad Theodor-Heuss-Schule (Baujahr: 60er Jahre)**

- Das Hallenbad befindet sich hinsichtlich der Oberflächen wie Böden, Wände und Decken in einem guten Zustand (geringe Alterungsspuren vorhanden).
- Langfristig sind durchschnittliche Instandsetzungen im Bereich der Baukonstruktion, wie die Erneuerung der Kunststofffenster, erforderlich.
- Die Leitungen der technischen Anlagen wurden in der Vergangenheit erneuert, jedoch stammen die Filter der Badewasseraufbereitung aus dem Baujahr des Objektes.
- Altersbedingt, sowie zur Aufrechterhaltung der Badewasserhygiene ist eine Erneuerung der Badewassertechnik mittelfristig erforderlich.

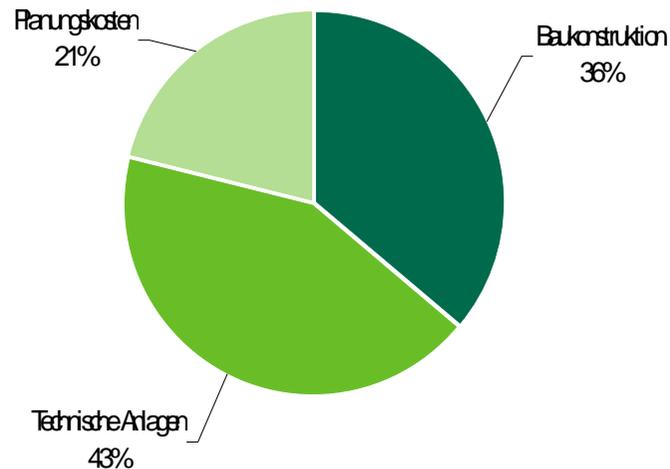
## Übersicht Investitionszeitpunkte (Kostenstand I. Quartal 2010)



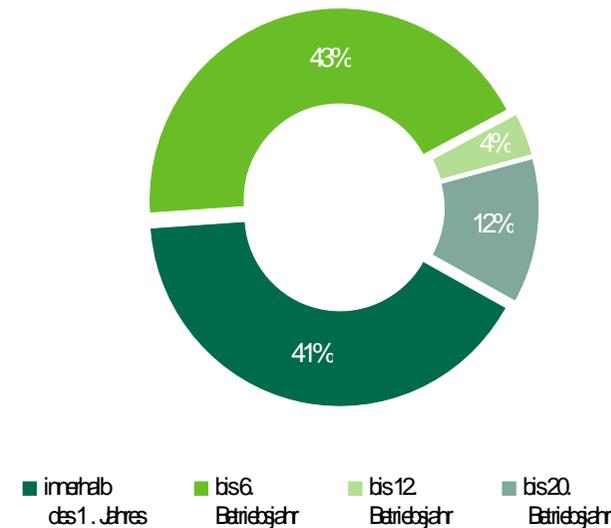
- ca. 2011 ist auf Grund des schlechten baulichen Zustands eine sofortige Sanierung des Steinsfurter Hallenbades notwendig
- ca. 2016 ist eine erste Generalsanierung des Hallenbades Sinsheim spätestens durchzuführen sowie die Badewassertechnik in der Theodor-Heuss-Schule zu erneuern
- ca. 2022 sind Teile der Badewassertechnik des Hallenbades Sinsheim sowie Bauteile der Theodor-Heuss-Schule erneuerungsbedürftig
- ca. 2030 ist altersbedingt in allen 3 Bädern mit einem Investitionsbedarfs auf Grund des Alters der Baukonstruktion sowie der technischen Anlagen zu rechnen
- Die Gesamtsumme aller notwendigen Maßnahmen beträgt gemäß aktuellen Kostenstand I Quartal 2010 = **7,099 Mio. EUR**
- Indexiert man die Baupreise entsprechend der Investitionszeitpunkte **gemäß dem Baupreisindex** (Baupreissteigerung vergangener Jahre) ergibt sich ein Gesamtsumme von **8,537 Mio. EUR**

### Verteilung des Investitionsbedarfs

Kostenverteilung über alle Objekte

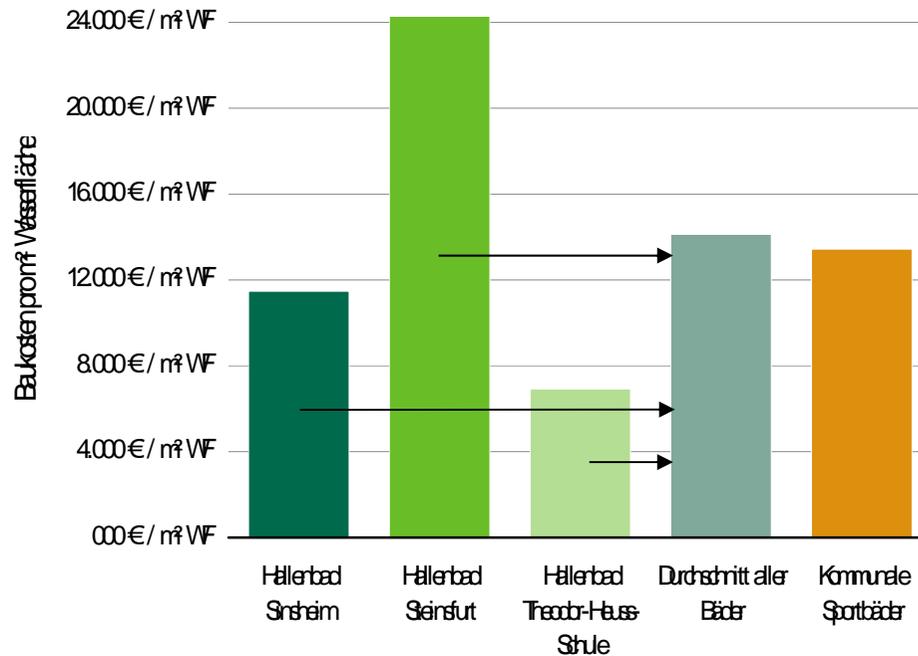


Dringlichkeit der Investition

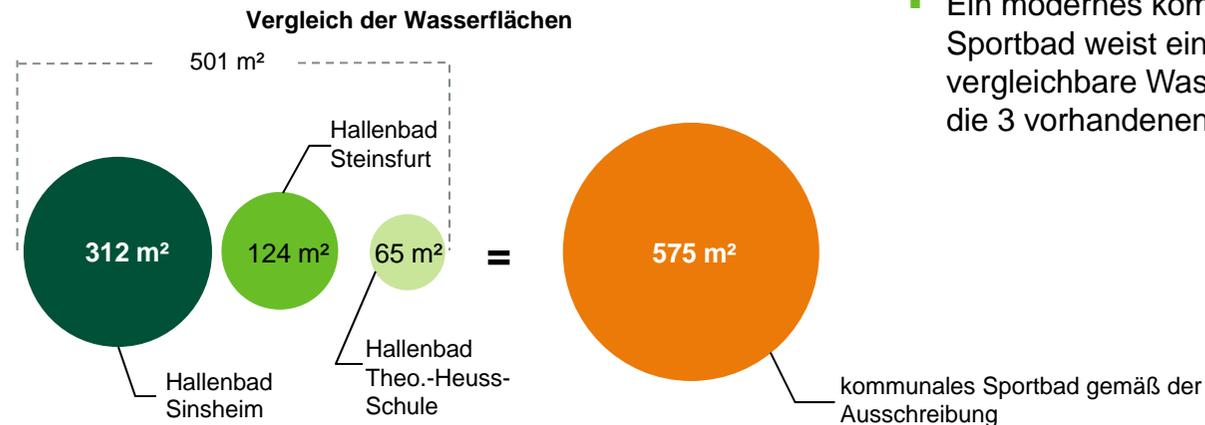


- Die technische Anlagen sowie die Baukonstruktion weisen einen annähernd gleich hohen Investitionsbedarf auf
- Der Planungskostenanteil ist bei technikintensiven Gebäuden gemäß HOAI hoch (zusätzlich durch Zuschlag für „Bauen im Bestand“)
- 84 % des Investitionsbedarfs (5,97 Mio. EUR Kostenstand I Quartal 2010) sind bis spätestens zum 6. Betriebsjahr zu tätigen
- 16% des Investitionsbedarfs (1,13 Mio. EUR Kostenstand I Quartal 2010) entfallen lediglich auf den Zeitraum zwischen dem 7. und dem 25. Betriebsjahr

### Vergleich der Investitionskosten



- Sanierungskosten der Bestands pro m² Wasserfläche:
  - 11.480 € Hallenbad Sinsheim
  - 24.500 € Hallenbad Steinsfurt
  - 6.900 € Hallenbad Theodor-Heuss-Schule
- Durchschnittliche Kosten kommunaler Sportbäder (Neubau) pro m² Wasserfläche
  - 13.500 € kommunales Sportbad
- Die reinen durchschnittlichen Sanierungskosten (ohne Betriebskosten!) liegen im Bereich vergleichbarer Neubaukosten für ein kommunales Sportbad
- Ein modernes kommunales Sportbad weist eine vergleichbare Wasserfläche wie die 3 vorhandenen Bäder auf



# BESTANDSERFASSUNG

## Betriebskosten

### 1 Personalkosten - p.a.

	Hallenbad Sinsheim	Hallenbad Steinsfurt	Hallenbad Theodor-Heuss-Schule	
Löhne und Gräter	192.891 €	12.000 €	6.000 €	
<b>Summe</b>	<b>192.891 €</b>	<b>12.000 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>210.891 €</b>

### 2 Medienkosten (Betriebsmittel)

Summe

	Status Quo			Summe	ab Erneuerung der Technik			Einsparung		
	Hallenbad Sinsheim	Hallenbad Steinsfurt	Hallenbad Th.-Heuss-Schule		Hallenbad Sinsheim	Hallenbad Steinsfurt	Hallenbad Th.-Heuss-Schule			
					ab dem 7. Jahr	ab dem 2. Jahr	ab dem 6. Jahr			
<b>WÄRME (HEIZENERGIE) €</b>										
Grundpreis	15 € / Monat	179 €	179 €	179 €	179 €	179 €	179 €			
Abbeitspreis	0,0441 € / kWh	55.439 €	29.453 €	11.034 €	28.637 €	15.447 €	7.944 €			
Summe (netto)		55.618 €	29.631 €	11.212 €	28.866 €	15.626 €	8.123 €	-45,46%		
<b>SICOM</b>										
Grundpreis	288,00 € / Jhr	288 €	288 €	288 €	288 €	288 €	288 €			
Abbeitspreis	0,1542 € / kWh	65.168 €	29.142 €	5.397 €	32.594 €	23.314 €	4.317 €			
Summe (netto)		65.456 €	29.430 €	5.685 €	32.872 €	23.602 €	4.605 €	-39,27%		
<b>WASSER/ ABWASSER</b>										
<b>Frischwasser</b>										
Grundpreis	0,16 € / Tag	58 €	58 €	47 €	58 €	58 €	47 €			
Abbeitspreis	1,50 € / m³	9.032 €	6.605 €	2.073 €	9.032 €	5.284 €	2.073 €			
Stromzweck	2,70 € / m³	16.258 €	17.834 €	3.273 €	16.258 €	14.267 €	3.273 €			
Niederschlagswasser	1,17 € / m³	1.872 €	936 €	94 €	1.872 €	936 €	94 €			
Summe (netto)		27.220 €	25.433 €	5.487 €	27.220 €	20.545 €	5.487 €	-8,41%		
<b>SONSTIGE BETRIEBSMITTEL (CHEMIEKALIEN, ETC)</b>										
Fixkosten (Wasserfläche)	19,80 € / m²	6.188 €	2.599 €	2.218 €	5.667 €	2.380 €	2.031 €			
Variablenkosten (Besuchszahlen)	0,05 € / Bus	5.000 €	2.000 €	1.000 €	5.000 €	2.000 €	1.000 €			
Summe (netto)		11.188 €	4.599 €	3.218 €	10.667 €	4.380 €	3.031 €	-4,87%		
<b>Summe (netto)</b>		<b>159.481 €</b>	<b>89.038 €</b>	<b>25.601 €</b>	<b>274.175 €</b>	<b>99.625 €</b>	<b>64.153 €</b>	<b>21.246 €</b>	<b>185.024 €</b>	<b>-32,52%</b>
<b>Summe (brutto)</b>		<b>189.782 €</b>	<b>106.021 €</b>	<b>30.466 €</b>	<b>326.268 €</b>	<b>118.554 €</b>	<b>76.342 €</b>	<b>25.283 €</b>	<b>220.178 €</b>	<b>-32,52%</b>

Im Bereich der Medienkosten kann durch die Sanierung der baulichen und technischen Anlagen gegenüber dem Status Quo ein Einsparpotential von insgesamt ca. 33 % generiert werden.

# BESTANDSERFASSUNG

## Betriebskosten

### kaufmännische Betriebskosten

	Hallenbad Sinsheim	Hallenbad Steinsfurt	Hallenbad Theodor-Heuss- Schule	
Algemeine Geschäftskosten Bürobedarf, Kommunikation, Reisekosten, etc. Dienstleistungen (SB, WP, RA, EDV), etc	13.997 €	5.000 €	3.000 €	
Sonstige Kosten Müllabfuhr, Straßenreinigung, Versicherung, Steuern, Abgaben, Gebühren, Kommunikation, Reisekosten, Betriebskleidung etc	50.000 €	15.000 €	5.000 €	
<b>Summe (netto)</b>	<b>63.997 €</b>	<b>20.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>91.997 €</b>
<b>Summe (brutto)</b>	<b>76.156 €</b>	<b>23.800 €</b>	<b>9.520 €</b>	<b>109.476 €</b>

### Fremdleistungen

	Hallenbad Sinsheim	Hallenbad Steinsfurt	Hallenbad Theodor-Heuss- Schule	
Gebäudereinigung	0 €	0 €	0 €	
Verkehrs-/Gürtelflächenpflege, Winterdienst	0 €	0 €	0 €	
Wartung technischer Anlagen	21.211 €	8.794 €	4.502 €	
<b>Summe (netto)</b>	<b>21.211 €</b>	<b>8.794 €</b>	<b>4.502 €</b>	<b>34.507 €</b>
<b>Summe (brutto)</b>	<b>25.241 €</b>	<b>10.465 €</b>	<b>5.358 €</b>	<b>41.063 €</b>

### Bauunterhalt

	Hallenbad Sinsheim	Hallenbad Steinsfurt	Hallenbad Theodor-Heuss- Schule	
laufende Instandhaltung (Störheitsreparaturen)	18.480 €	9.600 €	4.800 €	
<b>Summe (netto)</b>	<b>18.480 €</b>	<b>9.600 €</b>	<b>4.800 €</b>	<b>32.880 €</b>
<b>Summe (brutto)</b>	<b>21.991 €</b>	<b>11.424 €</b>	<b>5.712 €</b>	<b>39.127 €</b>

### GESAMTSUMMEN

456.059 € 163.709 € 57.055 €

=

676.824 €

4

## WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH

- Der Wirtschaftvergleich erfolgt auf Basis des jährlichen Zuschussbedarfs. Dieser umfasst folgende Erträge und Aufwendungen:
  - Operatives Betriebsergebnis (Erlöse abzgl. Betriebskosten)
  - Finanzierungskosten  
(ohne Tilgung da in Anlehnung an Vorgaben gem. Doppik die Abschreibung angesetzt wird)
  - Werteverzehr Anlagevermögen (Abschreibung)
- Der Betrachtungszeitraum umfasst 25 Jahre (gem. Ausschreibungsunterlage)
- Da der Zeitpunkt, zu dem die Erträge und Aufwendungen wirksam werden, einen entscheidenden Einfluss auf deren Gegenwartswert hat, wird der jährliche Zuschussbedarf auf der Grundlage einer Barwertbetrachtung abgeleitet (DCF-Kalkulation):
  - Die Ermittlung des Barwerts erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlung über den Zeitraum zwischen Ermittlungs- und Zahlungszeitpunkt.
  - Die Barwerte von Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten wirksam werden, können zu einem Gesamtbarwert aufsummiert werden und stellen so den Gegenwartswert dieser Zahlungen dar.
  - Der (gemittelte) jährliche Zuschussbedarf leitet sich aus der Annuität des Barwertes ab (barwertiges Mittel unter Berücksichtigung der Verzinsung über den Betrachtungszeitraum)

### Bestandssanierung / Eigenbetrieb

	Barwert	jährl. Zuschuss
<b>Bestandssanierung</b> (Eigenbetrieb)		
Hallenbad Sinsheim	-9.515.004	641.683
Hallenbad Steinsfurt	-5.594.708	377.302
Hallenbad Theodor-Heuss-Schule	-1.315.418	88.710
<b>Bestandsbäder</b> (Summe)	<b>-16.425.129</b>	<b>1.107.695</b>

Die im Rahmen der Bestandserfassung ermittelten Einsparungen durch die Sanierung der baulichen und technischen Anlagen sind in dem o. g. Ergebnis wie folgt berücksichtigt:

#### Medienkosten:

- Hallenbad Sinsheim:	ab dem 7. BJ	-37,53 %
- Hallenbad Steinsfurt:	ab dem 2. BJ	-27,99 %
- Hallenbad Theodor-Heuss-Schule:	ab dem 6. BJ	-17,01 %

#### Betriebskosten gesamt:

- Hallenbad Sinsheim:	ab dem 7. BJ	-13,12 %
- Hallenbad Steinsfurt:	ab dem 2. BJ	-18,13 %
- Hallenbad Theodor-Heuss-Schule:	ab dem 6. BJ	- 9,08 %

- Grundlage für die DCF-Kalkulation bildet der Verhandlungsstand vom 08.04.2010
- Rahmenbedingungen:

- Eigentumsverhältnisse:

- Auftraggeber: Hallenbad
- Auftragnehmer: Wellnessbad

- Leistungen der Stadt Sinsheim an den Auftragnehmer:

- Jährliches Nutzungsentgelt i. H. v. € 1.050.000,- (keine Indexierung über die Laufzeit!)
- Über das jährliche Nutzungsentgelt ist im Rahmen eines Forfaitierungsmodells gegenüber der finanzierenden Bank eine Einredeverzichtserklärung zu stellen (erst nach Fertigstellung und Abnahme beider Anlagenteile, d.h., das Erstellungs- und Baukostenrisiko trägt der Auftragnehmer).
- Darüber hinaus sind durch die Stadt Sinsheim keine weiteren Sicherheiten zu stellen!

- Bonuszahlungen an AG (Gutschriften und geldwerter Vorteil aus Sonderleistungen):

(Zahlungen werden über die Vertragslaufzeit indexiert)

- Festbetrag i. H. v. 250.000 € p. a
- Besucherabhängige Ergebnisbeteiligung: > 600.000 Besucher p.a. = 2,50 € pro Besucher
- Übernahme des Schulbusbetriebs durch den AN (geldwerter Vorteil i. H. v. 120.000 € p.a.)
- Parkplatzmiete: > 560.000 Besucher Wellnessbad p. a. = 1,00 € pro Besucher

### ■ Ansätze / Vorgehensweise für die DCF-Kalkulation:

- Vertragslaufzeit mit dem privaten Partner 22 Jahre!
- Operatives Betriebsergebnis
  - bis 22. BJ: - 1.050.000 € p.a. Nutzungsentgelt an privaten Partner  
+ 480.000 € Bonuszahlungen an AG (für Folgejahre indexiert)
  - ab 23. BJ: Ansatz Betriebsdefizit Eigenbetrieb
- Finanzierungskosten (Tilgung):  
Kein Ansatz, da in Nutzungsentgelt an privaten Partner enthalten
- Werteverzehr Anlagevermögen (Abschreibung):  
Ansatz durch barwertige Saldierung des bilanziellen Buchwerts am Ende des Betrachtungszeitraums (nach 25 Jahren).

### ■ Anmerkung:

Die jährlichen Bonuszahlungen an den AG, wurden zur Erstellung des Wirtschaftlichkeitsvergleich konservativ angesetzt. Das heißt, zur Ermittlung der an die Besucherzahl gebundenen Zahlungen wurden abweichend von der Kalkulation des Bieters (850.000 Besucher p.a.) 620.000 Besucher p.a. zugrunde gelegt.

**Gegenüberstellung:** „Bestandssanierung / Eigenbetrieb“ – „Angebot Bieter 1938“

	Barwert	jährl. Zuschuss
<b>Bestandssanierung</b> (Eigenbetrieb)		
Hallenbad Sinsheim	-9.515.004	641.683
Hallenbad Steinsfurt	-5.594.708	377.302
Hallenbad Theodor-Heuss-Schule	-1.315.418	88.710
<b>Bestandsbäder</b> (Summe)	<b>-16.425.129</b>	<b>1.107.695</b>
<b>Neubau Hallen- und Wellnessbad</b> (Betrieb durch privaten Partner)	<b>-7.058.857</b>	<b>476.042</b>

### Hinweis:

Wenn die Besuchererwartungen des Bietes realisiert werden, reduziert sich die jährliche Belastung der Stadt Sinsheim aufgrund der deutlich höheren Bonusbeteiligung (+ ca. 575.000 € im 1. BJ) auf einen Betrag von < 0 €.

5

FAZIT

- Auf der Grundlage des **Bewertungsvorschlags** (26.01/02.02.2010) nimmt das Angebot des **Bieters 1938** mit einem deutlichen Abstand zu den Mitbewerbern den **1. Rang** ein.

Hierzu trägt das **sehr gute Ergebnis** im Bereich der **wirtschaftlichen Zuschlagskriterien** bei. Die **qualitativen und quantitativen Angebotsmerkmale** erreichen **vergleichbare** und z. T. bessere Bewertungsergebnisse im Vergleich zu den Mitbewerbern.

- Der **Wirtschaftlichkeitsvergleich** zeigt, dass die finanzielle **Belastung der Stadt Sinsheim** durch eine Beauftragung des Bieters 1938 **deutlich reduziert** werden kann.
- Bereits unter Ansatz einer konservativen Besucherprognose und in der Folge einer verhältnismäßig geringen Bonusbeteiligung („**real case**“), kann der **jährliche Zuschussbedarf** im Vergleich zur Bestandssanierung / Beibehaltung des kommunalen Betriebs um **mehr als 50 % gesenkt** werden.

- Hinsichtlich der bestehenden Risiken muss darauf hingewiesen werden, dass in einem „**worst case**“ Szenario (z. B. Insolvenz des des Auftragnehmers während der Vertragslaufzeit), die **Belastung der Stadt Sinsheim 1.050.000 € p. a.** für die verbleibende Vertragslaufzeit betragen würde sowie der **Hallenbadbetrieb** zu übernehmen wäre (**keine zusätzliche Bürgschaften** seitens der Stadt erforderlich!).

In diesem Zusammenhang ist die Bereitschaft und **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bieters** herauszustellen, eine **Investition in nennenswerter zweistelligen Millionenhöhe** zu tätigen (Alleinstellungsmerkmal im Bädermarkt), die im Fall einer Insolvenz für ihn verloren wäre.

- Unter Berücksichtigung des Chancen-Risiko-Profiles besteht jedoch auch die Möglichkeit, den **jährlichen Zuschussbedarf auf €0** zu senken („**best case**“).

**Auf Grundlage der oben angeführten Argumente empfehlen wir der Stadt Sinsheim, das Verhandlungsverfahren mit Feststellung des Erstplatzierten (Bieter 1938) abzuschließen und die abschließenden Vertragsverhandlungen mit dem Bieter 1938 durchzuführen.**