

**Hallen- und Wellnessbad Sinsheim**  
**Vertragliche Realisierung des Projekts entsprechend dem GR-Beschluss vom 27.04.2010**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 28.09.2010**

**TOP 8 öffentlich**

**Vorschlag:**

- a) Der Gemeinderat stellt fest, dass die Verwaltung ihrem Auftrag nachgekommen ist und sämtliche in der GR-Sitzung vom 27.04.2010 beschlossenen Vertrags-eckpunkte zum Bau und Betrieb des Hallen- und Wellnessbades im GI Sinsheim Süd in Verträge mit der Unternehmensgruppe Wund gefasst hat. Der Gemeinderat nimmt diesbezüglich zur Kenntnis, dass sämtliche in der GR-Sitzung vom 27.04.2010 beschlossenen Eckpunkte zwischenzeitlich in unterschriftsreifen Verträgen ausformuliert wurden und vor Vollzug dem Gemeinderat in nicht-öffentlicher Sitzung vorgelegt werden.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat auch weiterhin laufend über den Fortgang des Projektes zu berichten.

**Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:**

**I. Aktueller Sachstand**

Seit etwa 5 Jahren befassen sich der Gemeinderat und die Verwaltung der Stadt Sinsheim intensiv mit der Zukunft der Sinsheimer Bäder. In der Vorlage zur GR-Sitzung am 27.04.2010 wurde der umfangreiche Diskussions- und Entscheidungsprozess mit allen Zwischenergebnisse umfassend dargestellt.

Ebenso wurde in dieser Sitzungsvorlage ausführlich beschrieben, in welchen Schritten das europaweite Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zum Bau und Betrieb eines Hallen- und Wellnessbades durchgeführt wurde.

Diese Sitzungsvorlage wurde zur umfassenden Information der Bürgerinnen und Bürger im Internet veröffentlicht und kann auch noch heute unter [www.sinsheim.de](http://www.sinsheim.de) in der Rubrik *Hallen- und Wellnessbad* abgerufen werden.

In der GR-Sitzung am 27.04.2010 wurde seitens des Gemeinderates per Beschluss das europaweite Verhandlungsverfahren zum Hallen- und Wellnessbad abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der **Fortbestand des Freibades** erneut **öffentlich bekräftigt** und die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts beschlossen. Damit wurde eindeutig öffentlich klargestellt, dass die Frage der Zukunft des Freibades geklärt sei und lediglich der Umfang, die Umsetzungsart und der zeitliche Ablauf der Sanierung noch festgelegt werden muss.

Als erstplatzierter Bieter wurde die Unternehmensgruppe Wund mit ihrem Konzept eines (kommunalen) Hallen- und Sportbades sowie eines benachbarten (privaten) Wellness- und Gesundheitsbades mit Saunabereich bezuschlagt. Den beiden anderen bis dahin im Verfahren verbliebenen Bietern wurden Absagen gem. § 13 VgV und § 27 Nr. 1 VOB/A, und somit die Mitteilung, dass sie keinen Zuschlag erhalten hatten, erteilt.

Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, unter Hinzuziehung von Fachanwälten mit der Unternehmensgruppe Wund konkrete Verhandlungen aufzunehmen und die im Verhandlungsverfahren angebotenen und in dieser Sitzung per Beschluss festgelegten Vertragseckpunkte über die Planung, den Neubau und den Betrieb des Hallen- und Wellnessbades in Verträge zu fassen und dem Gemeinderat vorzulegen.

Diese Verträge unterliegen auf Grund schutzwürdiger Interessen Dritter der Nicht-Öffentlichkeit. Die Kenntnisnahme der ausformulierten Verträge muss deshalb in nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen.

Deshalb sollen zunächst in öffentlicher Sitzung alle wesentlichen Punkte entsprechend dem Beschluss vom 27.04.2010 einschließlich der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierungen nochmals explizit genannt werden. In nicht-öffentlicher Sitzung werden dann die konkreten Verträge im Wortlaut bekannt gegeben.

## II. Umsetzung vertragliche Eckpunkte lt. GR-Beschluss vom 27.04.2010

In den verhandelten Verträgen wurden alle Eckpunkte entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2010 geregelt. Nachfolgend sind diese Eckpunkte nochmals aufgeführt. Die genannten Ziffern entsprechen dabei dem Vertragseckpunktepapier aus der GR-Sitzung vom 27.04.2010.

Die Gegenüberstellung der Vertragseckpunkte gem. GR-Beschluss vom 27.04.2010 und der nun vorliegenden Konkretisierung und Umsetzung in den Verträgen wurde dabei zur besseren Lesbarkeit tabellarisch nebeneinander dargestellt. Soweit keinerlei Änderungen erfolgt sind, wurde lediglich ein „✓“ gesetzt. Soweit sich Konkretisierungen ergeben haben, wurden Erläuterungen bzw. Ergänzungen gemacht.

### 1 Eigentum und Finanzierung

#### 1.1 Grundstücke (Eigentumsverhältnisse)

##### Grundstück Sportbad

	<b>Eckpunkte</b>	<b>Vertrag</b>
Eigentums- / Nutzungsrechte	Eigentum verbleibt bei der Stadt Sinsheim	✓ (realisiert über die Stadtwerke)
Größe	ca. 2.850 m <sup>2</sup>	Die Größe beträgt nun ca. 7.283 m <sup>2</sup> (einschl. nicht an die Stadtwerke zu veräußernder und damit bei der Stadt verbleibende öffentlicher Straße/Weg. Die Straßen-/Wegfläche wird davon ca. 650 m <sup>2</sup> betragen.)

**Erläuterungen / Ergänzungen:**

- *Das Grundstück für das Hallen- und Sportbad wurde um die Bereiche „Erschließung“, Außenanlage und baurechtlich „zugeordnete Parkplätze“ erweitert. Es wurde außerdem so zugeschnitten, dass das für den steuerl. Querverbund und die Energieversorgung beider Bereiche erforderliche BHKW auf diesem Gelände errichtet werden kann. Damit ist u.a. auch ein völlig autarker Betrieb des Hallen- und Sportbades gewährleistet. Diese Fläche wird an die Stadtwerke Sinsheim Versorgungs GmbH & Co. KG als zukünftige Eigentümerin veräußert (analog zum bestehenden Hallenbad).*
- *Darüber hinaus wird die Fläche für den öffentlichen Weg am östlichen Ende des Grundstücks (Erschließung „ehem. Energiezentrale Stadion“ u.a., Anbindung an das Feldwegenetz) nicht an Wund (und auch nicht an die Stadtwerke) veräußert. Dieser Bereich bleibt öffentliche Fläche (gewidmete Straße).*

**Grundstück Wellnessbad**

	<b>Eckpunkte</b>	<b>Vertrag</b>
Eigentums- / Nutzungsrechte	Erwerb durch Auftragnehmer	✓ <i>Um Abstandsflächen zu erreichen, wurde das Kaufgrundstück in zwei Teilgrundstücke aufgeteilt. Diese werden „in einem Zug“ erworben.</i>
	Eintragung einer Baulast zu Gunsten des Sportbad-Grundstücks (Erschließung)	✓
	Eintragung Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zur Absicherung des Investitionsanteils	<i>Die Dienstbarkeit zu Gunsten des Sportbades soll nicht den Investitionsanteil, sondern den Betriebskostenanteil absichern. Der Investitionsanteil wird dadurch abgesichert, dass die Zahlungsverpflichtung erst beginnt, nachdem das Hallen- und Sportbad errichtet und in Betrieb genommen wurde. Insofern waren die „vertraglichen Eckpunkte“ hier unscharf.</i>
Größe	ca. 18.000 m <sup>2</sup>	<i>Die Gesamt-Kauffläche (Grundstückskauf 1 und 2) beträgt ca. 20.574 m<sup>2</sup></i>
Kaufpreis	gem. Bodenwert (Marktpreis)	✓

**Erläuterungen / Ergänzungen:**

- *Bauverpflichtung einschl. Rückkaufrecht durch Stadt*

**Grundstück Parkplatz**

	<b>Eckpunkte</b>	<b>Vertrag</b>
Eigentums- / Nutzungsrechte	Erbpachtvertrag	✓
Größe	ca. 16.500 m <sup>2</sup>	<i>Grundstücksgröße ca. 16.956 m<sup>2</sup></i>
Erbpachtzins	4,00 % vom Bodenwert (p. a.)	✓

### Erläuterungen / Ergänzungen:

- *Eintragung einer Baulast zu Gunsten des Sportbad-Grundstücks (Erschließung)*

### **Optionale Erweiterungsfläche (Wellnessbad)**

	<b>Eckpunkte</b>	<b>Vertrag</b>
Eigentums- / Nutzungsrechte	Optionskaufvertrag	✓
Vorhaltdauer	5 Jahre	✓
Größe	ca. 18.000 m <sup>2</sup>	ca. 16.568 m <sup>2</sup>
Optionsgebühr	in marktüblicher Höhe	✓ <i>ohne Anrechnung auf den Kaufpreis</i>

### Erläuterungen / Ergänzungen:

- *Bauverpflichtung auf dem „Optionsgrundstück“ einschl. Rückkaufrecht durch Stadt*

### **Kostentragung vorhabenbezogener Bebauungsplan**

<b>Eckpunkte</b>	<b>Vertrag</b>
Der Auftragnehmer wird für das Planungsgebiet (inkl. der optionalen Erweiterungsflächen) auf eigene Kosten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen und zur Genehmigung vorlegen.	✓

### **1.2 Finanzierung:**

<b>Eckpunkte</b>	<b>Vertrag</b>
Die Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme wird vollumfänglich durch den Auftragnehmer getragen (Risikotragung zu 100% auf den 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:

Eckpunkte	Vertrag
Eigentum an dem erstellten Sportbad.	✓
Betriebsverpflichtung des Sportbades durch den Auftragnehmer für eine Laufzeit von 22 Jahren.	✓ ( <i>neu: Betriebsverpflichtung abgesichert durch persönliche Bürgschaft von Herrn Wund</i> )
Ergebnisbeteiligung der Stadt Sinsheim an den Gewinnen des Wellnessbades, die sich aus jährlichen Festbeträgen und erfolgsabhängigen Positionen (Besucherzahlen p.a.) zusammensetzt.	<i>Festbetrag: 250.000,- € p.a. (indexiert) zur Unterstützung Freibad – neu: zusätzlich abgesichert durch Herrn Wund persönlich</i>  <i>erfolgsabhängig: 2,50 € für jeden Besucher des Wellnessbades über 600.000 p.a. (indexiert)</i>
Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch des Wellnessbades zur Absicherung der Betriebsverpflichtung	✓

## 2 Planung und Bauausführung

### 2.1 Bereiche und Ausstattung im Sportbad

#### 2.1.1 Bereiche

Eckpunkte	Vertrag
1 x wettkampftaugliches Sportbecken mit 6 Bahnen je (16,66 m x 25 m) nach KOK-Richtlinien	✓
1 x Lehrschwimmbecken (10 x 12,5 m), Akustische Trennung zwischen Sport- und Lehrschwimmbecken	✓
1 Kleinkindbereich, mind. 35 m <sup>2</sup> und 2 Attraktionen <u>Hinweis:</u> Der Kinderbereich wird im Wellnessbad realisiert. Die sozialverträgliche Nutzungsmöglichkeit wird durch eine entsprechende Eintrittspreisgestaltung sichergestellt (vgl. Ziffer 2.2)	<i>neu: Kleinkindbereich wird im Hallenbad realisiert. Trotzdem bleibt die Vergünstigungsregelung beim Eintritt zum Wellnessbad (Erziehungsberechtigter und 1 Kind &lt; 5 Jahre zum Eintrittspreis des Hallenbades) bestehen.</i>
Bereich mit 1 m Sprungbrett und 3 m Sprungturm	✓

#### 2.1.2 Ausstattung

Eckpunkte	Vertrag
Startblöcke, Schwimmleinen (Training) Start-/Wendeleinen (Löcher im Boden), Befestigungen für Wasserballsport (Wasserballtore: Löcher für Befestigung), insbes. 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 m <sup>2</sup>	✓
Verwaltungs- und Personalräume in ausreichender Größe.	✓

## 2.2 Bauqualität Sportbad

Eckpunkte	Vertrag
Die Bauqualität entspricht den Vorgaben des Richtqualitätskatalogs (Anlage A.002 der Allgemeinen Vergabeunterlage), d.h. es werden mindestens gleichwertige Materialien und Produkte eingesetzt.	✓ <i>Der komplette Richtqualitätskatalog wird – als Mindeststandard – Vertragsbestandteil.</i>

## 3 Betrieb des Sportbades

### 3.1 Betriebsverpflichtung (Öffnungszeiten)

Eckpunkte	Vertrag
Der Auftragnehmer verpflichtet sich, das Bad nach Fertigstellung für eine Betriebsphase von 22 Jahren für den Auftraggeber zu betreiben und gem. Vorgabe der Ausschreibungsunterlagen 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).	✓ ( <i>neu: Betriebsverpflichtung abgesichert durch persönliche Bürgschaft von Herrn Wund</i> )

### 3.2 Eintrittspreisgestaltung / Rabattregelungen

	Eckpunkte	Vertrag
Erwachsenen-Tarif	3,00 €/Tag	(✓) <i>Gegenüber der Planung zum Zeitpunkt der GR-Sitzung am 27.04.2010 wurde das Angebot im Hallen- und Sportbad um die Bereiche „Kleinkind“ und „Bistro“ erweitert. Die Aufenthaltszeit wurde dabei auf <b>3 Stunden begrenzt</b>. Der reine „Schwimmer“ wird kaum länger im Bad verbleiben wollen. Eine Verlängerung der Aufenthaltszeit ist aber möglich. Basis für die dabei anfallenden Mehrpreise sind die o.g. sehr moderaten und sozialverträglichen Eintrittspreise des Hallen- und Sportbades.</i>
Ermäßigten-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).	<i>Dieser Sondertarif sollte ursprünglich dafür Sorge tragen, dass zum günstigen Hallenbadeintrittspreis das Kleinkindangebot genutzt werden kann. Inzwischen wurde das Kleinkindangebot in das (kommunale) Hallenbad verlagert. Trotzdem wird dieser Tarif seitens Wund weiterhin angeboten. Die Aufenthaltszeit wurde gegenüber dem ursprünglichen Angebot sogar noch von 2 auf 3 Stunden erweitert.</i>
Familientag (Wellnessbad)	Samstags 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 eigenen Kinder/Jugendliche).	<i>✓ Dieser Sondertarif („FamilienSamstag“) bleibt wie ursprünglich angeboten bestehen. Es ist gewährleistet, dass durch diesen Sondertarif mindestens ein deutlicher Preisvorteil gegenüber den Einzeleintritten besteht. Deshalb ist dieser Tarif auch nicht weiter kombinierbar mit weiteren Rabatten (siehe insbesondere „20 %“ für Personen aus Sinsheim)</i>
Zukünftige Preiserhöhungen im Hallenbad	Zukünftige Preiserhöhungen im Hallenbad richten sich nach dem Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.	<i>✓</i>

### Erläuterungen / Ergänzungen:

- **Rabatt für alle Personen aus Sinsheim in Höhe von 20 %**  
**NEU:** Alle Personen aus Sinsheim bekommen beim Eintrittspreis zum Wellnessbad einen Rabatt in Höhe von 20 %. Eine derartige Regelung war zum Zeitpunkt des Beschlusses am 27.04.2010 noch nicht angeboten. Diese nun erreichte Regelung geht auch weit über die zwischenzeitlich nur für Rentner aus Sinsheim angebotene Vergünstigung hinaus. Die sog. „Rentner-Card“ (zwischenzeitliches Angebot: Rentner aus Sinsheim erhalten 1,- € Rabatt) konnte damit wieder entfallen.

### 3.3 Belegungsgarantie für den Schul- und Vereinssport / Sonstige Nutzungsrechte

	Eckpunkte	Vertrag
<b>Schulen</b>	Montag-Freitag	✓
	07:30 - 15:30 h	✓
	4 Bahnen und Lehrschwimmbecken	✓
<b>Vereine</b>	Montag, Dienstag, Donnerstag  16:30 - 19:00 h sowie  an <b>zwei</b> noch zu bestimmenden Tagen (Mo., Di., Do.), 19:00 - 21:00 h	<i>✓ Mo., Di. und Do. 16:30 Uhr bis 21:00 Uhr (drei Nachmittage und drei Abende)</i>

	3 Bahnen	3 Bahnen <b>und</b> das <b>Lehrschwimmbecken</b> (Lehrschwimmbecken <b>zusätzlich</b> )
	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

Eckpunkte	Vertrag
Hierzu wird durch den Auftragnehmer unentgeltlich ein Schulbus (mit Fahrer) zur Verfügung gestellt.	✓
<b>Betriebszeiten</b> Montag - Freitag (Schulzeit) 7:30 - 15:30 h	✓
<b>Kapazität</b> entsprechend Bedarf (min. ca. 50 Plätze)	✓

### 3.5 Überlassung des vorhandenen Personals

Eckpunkte	Vertrag
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.	✓

#### Erläuterungen / Ergänzungen:

- **Urlaub und Überstunden** sind insbesondere **während der Beistellungszeit zu nehmen / abzubauen**; damit wird gewährleistet, dass das Personal auch tatsächlich die volle Zeit im Freibad eingesetzt werden kann (entspricht auch der derzeitigen Praxis)
- **Die Stadt Sinsheim erhält die Personalbeistellung auf Basis der tatsächlichen Kosten vergütet.** (Zum Zeitpunkt des Beschlusses der „Eckpunkte“ war dieser Punkt noch offen. Der Erstattungsbetrag wird anfänglich bei ca. **90.000,- € p. a.** liegen. Dieser der Stadt Sinsheim zufließende Betrag wurde in keiner der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen angesetzt!)

### 3.6 Instandhaltung (Sportbad)

Eckpunkte	Vertrag
Der Auftragnehmer zahlt € 70.000,- € p. a. (Betrag wird über die Vertragslaufzeit indexiert) auf ein Treuhandkonto bei der Stadt (Regelung im Betriebs-/Nutzungsvertrag).	✓ (Diese Regelung dient der Bildung eines „Grundstocks“ und soll dafür sorgen, dass ein Mindeststandard an Instandhaltung auf jeden Fall ausgeführt wird / werden kann. Zur Klarstellung sei erwähnt, dass „Wund“ generell sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen tragen muss.)
Auf Nachweis kann der Auftragnehmer über das Treuhandkonto verfügen und entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen durchführen.	✓

### 3.7 Energieversorgung

Eckpunkte	Vertrag
Die Energieversorgung der gesamten Anlage (Sportbad und Wellnessbad) soll über ein Contracting-Modell erfolgen.	✓ (Grundversorgung Wellnessbad über ein BHKW der Stadtwerke)
Die Möglichkeit eines steuerlichen Querverbunds in Verbindung mit einer Energieversorgung durch die Stadtwerke wird derzeit geprüft (ggf. Energieversorgung der gesamten Anlage über das Sportbad durch die Stadtwerke Sinsheim).	✓ (Gesamtanlage wurde eigentumsrechtlich und technisch so geplant, dass ein steuerlicher Querverbund möglich ist.)
Die autarke Betriebsmöglichkeit des Sportbades wird in jedem Fall sichergestellt (komplette Anlagentechnik vorhanden).	✓

### 3.8 Beirat

Eckpunkte	Vertrag
Seitens des Bieters wird die Einrichtung eines Beirats begrüßt, der mit entsprechenden Informations- und Kontrollrechten ausgestattet werden soll, wie beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandhaltungsplanung (nur Sportbad)</li> <li>• Informationen über wesentliche betriebliche Kennzahlen</li> </ul>	✓ <b>neu: zusätzlich regelmäßige Jour-Fixe während der Bauphase</b>
Die Zusammensetzung des Beirats wird auf der Grundlage eines Vorschlags der Stadt Sinsheim abgestimmt.	✓

### 3.9 Infocenter Stadt Sinsheim

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

### **III. Neue, bisher nicht als „Eckpunkte“ beschlossene Vertragsbestandteile**

Folgende, unter Ziffer II. „Umsetzung vertragliche Eckpunkte lt. GR-Beschluss vom 27.04.2010“ noch nicht explizit genannten Punkte konnten in der Zwischenzeit endverhandelt und ausformuliert werden:

- **Anmietung Parkplätze bei der Stadtwerke Sinsheim Versorgungs GmbH & Co. KG**

Außerhalb der Nutzungszeiten der Parkplätze „P9“ bis „P11“ durch das Stadion werden 300 Stellplätze des „P9“ an Wund vermietet.

Die Miete beträgt bei über 550.000 Besucher des Wellnessbades p. a. pauschal 300.000,- € (indexiert entspr. Verbraucherpreisindex). Die Unterhaltung (insbesondere Reinigung, Winterdienst, Grünpflege) erfolgt durch die Stadtwerke (geschätzte Kosten max. 50.000,- € p. a.). Somit verbleibt bei den Stadtwerken aus der Parkplatzvermietung mindestens ein Überschuss i.H.v. 250.000,- € p. a.. Dieser verringert den jährlich erforderlichen Verlustausgleich durch die Stadt.

- **Persönliche Bürgschaft Josef Wund**

Herr Josef Wund bürgt persönlich mit seinem gesamten Vermögen über die komplette Laufzeit für den Betrieb des Hallen- und Sportbades für das Schul- und Vereinsschwimmen.

Diese notariell zu beurkundende Verpflichtung stellt einen Bestandteil seines „Vermögens“ und damit auch seines „Erbes“ dar. Diese Bürgschaft geht somit im Erbfall automatisch auf die Erben über. Eine „Ablehnung“ zur Übernahme dieser Verpflichtung durch die Erben ist nur mit einer kompletten Erb-Ausschlagung möglich.

- **Einsicht in das Vermögen des Herrn Josef Wund sowie die Jahresabschlüsse der Bäder der Wund-Gruppe**

Die Stadt Sinsheim hat sowohl Einsicht in das – von Wirtschaftsprüfern testierte – Privatvermögen von Herr Josef Wund als auch in die testierten Jahresabschlüsse aller Gesellschaften aus dem Bereich der „Bäder“ der Wund-Gruppe erhalten.

Bei der Einsicht in diese Unterlagen wurde die Stadt Sinsheim vom Vorsitzenden des Wirtschaftsforum Sinsheim e.V. (sog. „Wirtschaftsweisen“), Herrn Dr. Seeker (Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, Bankkaufmann, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Volksbank Kraichgau Wiesloch-Sinsheim eG) und Kollegen, unterstützt.

Im Ergebnis wurde von Herrn Dr. Seeker bestätigt, dass die Vermögensverhältnisse des Herrn Wund auch bei vorsichtiger Betrachtung geordnet seien und die bestehenden Bäder der Wund-Gruppe Gewinne erwirtschaften. Darüber hinaus werde die vorgesehene grundbuchrechtliche Absicherung der Zahlungsansprüche im Falle einer Insolvenz begrüßt.

Damit kann festgestellt werden, dass einerseits die persönliche Bürgschaft des Herrn Wund eine zusätzliche, werthaltig Sicherheit für die Stadt darstellt.

Darüber hinaus wird bestätigt, dass die anderen Bäder der Wund-Gruppe Gewinne erzielen und damit das auch für Sinsheim geplante Konzept einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb erwarten lässt. Dies wiederum stellt eine weitere Sicherheit für die

Stadt dar, da bei einem wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb die Erfüllung der städtischen Ansprüche (z.B. Betrieb über 22 Jahre) ohne Inanspruchnahme anderer Sicherheiten gewährleistet ist.

- **Äußere Erschließung durch Wund**

Soweit im Umfeld des Hallen- und Wellnessbades noch Erschließungsanlagen erforderlich sind, werden diese von der Unternehmensgruppe Wund gebaut und bezahlt (z.B. öffentlicher Weg am östlichen Ende des Hallenbad-Grundstücks für die Erschließung „ehem. Energiezentrale Stadion“ sowie Anbindung an das Feldwegnetz).

- **(Teil-)Realisierung bzw. Investition durch eine gemeinnützige Stiftung**

Herr Wund trägt sich mit dem Gedanken, Teile des in Sinsheim entstehenden Vermögens an eine noch zu gründende gemeinnützige Stiftung zu übertragen.

- **Rückerstattung der Personalkosten für die Beistellung**

Der Erstattungsbetrag wird anfänglich bei ca. **90.000,- € p. a.** liegen und die Stadt zusätzlich finanziell stärken. (Betrag wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung noch nicht einmal angesetzt)

#### **IV. Risikobewertung / Erfolgsfaktoren für das Konzept des Hallen- und Wellnessbades**

Zur Realisierung des Hallen- und Wellnessbades muss die Stadt(werke) Sinsheim zunächst jährlich 1.050.000,- € an Wund bezahlen.

Eine der bedeutendsten Absicherungen für die Stadt(werke) ist dabei, dass von Anfang an **Eigentum** am autark zu betreibenden **Hallen- und Sportbad** einschl. Kleinkindbereich, Erschließungseinrichtungen etc. besteht. Sämtliche Kostenrisiken aus dem Bereich „Planen und Bauen“ (z.B. auch Baugrundrisiken, Kostensteigerungen, Nachträge) werden dabei von Wund getragen. Damit wurden erhebliche Risiken einseitig auf die Unternehmensgruppe Wund verlagert. Gleichzeitig ist bereits ein erheblicher Teil der städtischen Zahlungen durch einen sofort bzw. sogar „zuvor“ erlangten Gegenwert „abgesichert“.

Darüber hinaus wurde durch unseren Berater, das Beratungsbüro CB Richard Ellis, eine (monetarisierete) Risikobewertung für das Gesamtprojekt (Bau und Betrieb über 22 Jahre) vorgenommen. Das Ergebnis – dargestellt in einem Wirtschaftlichkeitsvergleich – wird in der heutigen Sitzung unter einem separaten Tagesordnungspunkt vorgestellt und ist – zusammengefasst – auch der Tabelle unter Ziffer V. zu entnehmen. **Im Ergebnis wurde bestätigt, dass die Realisierung gemeinsam mit der Wund-Gruppe gegenüber der Eigenrealisierung zu einer jährlichen Ersparnis zwischen 843.000,- € (mit Risikokosten) und 951.000,- € (ohne Risikokosten) führt.**

Basis dieser Wirtschaftlichkeitsvergleichs-Rechnung sind u.a. die vielen größeren und kleineren Erfolgsfaktoren des durch die Unternehmensgruppe Wund erarbeiteten und angebotenen Konzepts, welche wir Ihnen nachfolgend – ohne Anspruch auf Vollständigkeit - zusammengefasst darstellen. Darüber hinaus haben wir jene Faktoren aufgeführt, welche in Summe dafür Sorgen, dass aus Sicht der Stadt von einem großen Erfolg für das Hallen- und Wellnessbad und die Stadt Sinsheim ausgegangen werden kann und die – wie bei jeder Ent-

scheidung mit finanziellen Auswirkungen – bestehenden Risiken nicht zum Tragen kommen werden:

- **Alleinstellungsmerkmale**
  - Zu **öffnendes Glassdach** - angenehme Atmosphäre (Licht, Luft) und sehr erfolgreicher „Sommerbetrieb“ (bessere Auslastung, mehr Gäste)
  - „**Spezialwässer**“ - hierfür nehmen Besucher häufig sehr weite Anfahrtswege in Kauf und kommen immer wieder
  - **tropische Landschaft mit echten Palmen** sorgt für „Urlaubsatmosphäre“ - Für das Referenzobjekt in Bad Wörishofen hat eine Studie der TU München ergeben, dass die Einrichtung zu einer Verlagerung von Flugreisen zu Gunsten eines „Urlaubs daheim“ führt.
- Nachweislich **funktionierende Konzepte** - Bad Wörishofen und Erding zeigen beeindruckend, dass die Konzepte „aufgehen“ und die prognostizierten Besucherzahlen in jedem Jahr überschritten wurden
- Wund geht mit **erheblichen Mitteln ins eigene Risiko** (Eigenkapital: 8 Mio., Bürgschaft gegenüber Banken: 12,5 Mio. €) – dies bestätigt den „eigenen Glauben“ an die Investition und sichert das Engagement von Wund, das Projekt zum Erfolg zu führen.
- Maßgeblicher Erfolgsfaktor sind die **Besucherzahlen**; hier besteht ein „**erheblicher Sicherheitspuffer**“:
  - Wund geht von 800.000 bis 850.000 Besuchern p. a. aus.
  - In den bisherigen Projekten der Wund-Gruppe wurden **noch nie** die **prognostizierten Besucherzahlen unterschritten!**  
(Beispiel Bad Wörishofen: Prognose 400.000 bis 450.000 Besucher p. a. / tatsächlich seit Eröffnung jährlich ca. 600.000 (= Kapazitätsgrenze!); seit der Erweiterung der Nutzfläche im Dez. 2009 auf die in Sinsheim geplante Größe hochgerechnet über 800.000 Besucher p. a.)
  - Der „Standort Sinsheim“ wird ggü. dem „Standort Bad Wörishofen“ aufgrund der Siedlungsstruktur des umgebenden Einzugsgebiets und der verkehrstechnischen Erreichbarkeit als ca. 4 bis 5 mal besser eingeschätzt - überträgt man das Besuchsverhalten in Bad Wörishofen (vor der Erweiterung!) auf Sinsheim, ergibt sich ein Besucherpotential für das Wellnessbad in Sinsheim i.H.v. über 4 Mio. Besucher p. a. – auch dann, wenn in Bad Wörishofen zuvor sämtliche Kurgäste abgezogen werden (Kapazitätsgrenze in Sinsheim liegt bei ca. 900.000 Besuchern p. a.)
  - Alle Bewertungen seitens der Stadt / CB Richard Ellis wurden auf Basis von „nur“ 620.000 Besuchern vorgenommen. Dieser pauschale Abzug von ca. 25% wurde ohne vorliegende Begründung ausschließlich zur Erhöhung der Sicherheit der Stadt Sinsheim vorgenommen.
  - Ab ca. 375.000 Besuchern arbeitet das Bad wirtschaftlich, d.h. erst dann, wenn langfristig (!) deutlich (!) weniger als diese Besucherzahl erreicht wird, könnte das Wellnessbad negative Ergebnisse erwirtschaften. Diese Besucherzahl wird aber selbst von Bädern in der Umgebung ohne Alleinstellungsmerkmale erreicht. Da Wund mit über 20 Mio. € ins eigene Risiko geht, würde der Fortbestand des Bades erst dann ungewiss, wenn die Betriebsverluste diese Größenordnung erreichen würden.
- **Instandsetzungsrücklage** i.H.v. 70.000,- € p. a. (indexiert) auf einem Treuhandkonto der Stadt(werke) - Instandsetzungsmittel werden von Anfang an angespart

- **persönliche Bürgschaft** für den Betrieb des Hallenbades durch Herrn Wund (mit seinem gesamten Vermögen)
- (nachrangige) **Grundschuld für den Betrieb des Hallenbades** auf dem Wellnessbad-Grundstück - sollte es zu einer Insolvenz kommen, kann die Stadt „mitreden“
- **Energieversorgung** des Wellnessbades durch ein BHKW auf dem Gelände der Stadt(werke)
- **Vergleichsweise geringe Energiekosten** durch ausgeklügeltes Energiekonzept (Energiekosten sind einer der wesentlichen Kostenfaktoren und damit sehr maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit eines Bades) - z.B. Solarwärmegewinnung durch Dach- und Wandverglasung, Reduzierung der Lüftungskosten durch zu öffnendes Dach, Wärmung des Fußbodens mit Abluft, u.a.
- Deutlicher **Trend zur Gesunderhaltung** - die Anzahl der „Mitglieder“ der „Generation 50+“ nimmt mittelfristig stark zu („Demographischer Wandel“). Diese Gruppe von Menschen besitzt die erforderliche Mobilität und ist bereit und in der Lage, für die Gesundheitsvorsorge und Gesunderhaltung Zeit und Geld aufzuwenden. Die Anzahl der potentiellen Besucher dieser wichtigsten Zielgruppe nimmt zukünftig noch zu.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von „weichen“ Faktoren, welche beispielhaft nachfolgend aufgeführt sind:

- **Langfristig gesichertes Hallenbadangebot** für Schulen, Vereine und Familien
- (Teil)Kompensation für den messebedingten Rückgang der **Übernachtungsgäste** in Sinsheim und Umgebung; **Stärkung des Tourismus** - Erhöhung der Anzahl der Tagesgäste und der Übernachtungszahlen durch ein weiteres einzigartiges Angebot neben den bestehenden Angeboten wie z.B. Museum, Arena, Ausflugs- und Urlaubsziel Kraichgau
- rechnerisch **180 neue Vollzeitstellen** unmittelbar durch das Hallen- und Wellnessbad (durch Teilzeitangebote wesentlich mehr Personen mit einer neuen Beschäftigung in Sinsheim)
- **Beschäftigungssicherung im Umfeld** durch Dienstleistungen im Auftrag des Hallen- und Wellnessbades (Handwerksbetriebe, Lieferanten, etc.)
- **Mehrfachnutzung vorhandener Infrastruktur** (insbesondere Parkplatz P11, aber auch Stadtbuslinie zum GI Sinsheim Süd, S-Bahn, etc.) - dadurch erhebliche Mehreinnahmen/Ausgabenentlastung auch für die Stadt
- Bessere **Auslastung der vorhandenen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungs-Infrastruktur** - Entlastung der Sinsheimer Gebührenzahler in Höhe von **ca. 300.000,- € p. a.**
- Exklusive **Eintrittspreisermäßigung** in Höhe von **20% für Sinsheimer** Bürgerinnen und Bürger
- **Unterstützung des Freibades mit 250.000,- € p. a.** (indexiert) - dadurch auch Bestand des Freibades langfristig gesichert
- **Steigerung des Bekanntheitsgrades von Sinsheim**, positive Auswirkungen auf Tourismus, Gewerbeansiedlungen, Einwohnerentwicklung... - das Hallen- und Wellnessbad neben dem Bundesligastadion wird ganz erheblich dafür sorgen, dass Sinsheim noch wesentlich bekannter und attraktiver wird (so ist z.B. der Bekanntheitsgrad von Bad Wörishofen bundesweit durch das dortige Wellnessbad ganz erheblich gestiegen)

- **Steigerung der Steuereinnahmen** (durch Einwohner, Gewerbe) - dadurch Stärkung der Einnahmensituation der Stadt zur Finanzierung z.B. von anderen Infrastruktureinrichtungen / Freiwilligkeitsleistungen
- **Rückerstattung der Personalkosten** für die Beistellung stärkt die Finanzkraft der Stadt (anfänglich ca. 90.000,- € p. a.)
- **Zusätzliches besonderes Angebot** „vor der Haustüre“ - Bürgerinnen und Bürger müssen keine weiten Wege mehr auf sich nehmen, um ein derartiges Angebot nutzen zu können

## V. Finanzielle Auswirkungen

Bereits vor Einleitung und während des europaweiten Ausschreibungsverfahrens wurden die für die Stadt Sinsheim bei den verschiedenen Alternativen (Eigenrealisierung in Form von Neubau oder Sanierung, Realisierung mit privatem Partner) entstehenden Kosten ermittelt. Zuletzt wurden diese Kosten in der GR-Sitzung am 27.04.2010 als Basis für die Zuschlagserteilung des Angebots der Unternehmensgruppe Wund genannt.

Zwischenzeitlich wurden diese Zahlen entsprechend dem abschließenden Verhandlungsstand nochmals aktualisiert und um die „umsetzungsbedingten und variantenspezifischen Risikokosten“ erweitert (siehe separater TOP in der heutigen GR-Sitzung: „Wirtschaftlichkeitsvergleich“).

Entsprechend der Vorgabe des Regierungspräsidiums im Rahmen der Anforderung der erforderlichen Unterlagen für die Prüfung der genehmigungspflichtigen Teile des Vertragswerks wurde dabei im Bereich der „Eigenrealisierung“ der Fokus auf den „Neubau eines zentralen Hallenbades“ gelegt.

Auf die nochmalige Überrechnung der Variante „Sanierung der bestehenden Hallenbäder“ im Hinblick auf die Betrachtung „mit Risikokosten“ konnte verzichtet werden, da sich bereits sehr früh gezeigt hatte, dass sich die Kosten (Bau und Betrieb über 22 Jahre) für einen „Neubau“ und für eine „Sanierung“ quasi nicht unterscheiden und deshalb feststeht, dass bei der Variante „Sanierung mit Risikokosten“ keine günstigeren Ergebnisse gegenüber „Neubau mit Risikokosten“ vorliegen werden.

Die zu berücksichtigenden Risikokosten der Variante „Sanierung“ lägen deutlich über denen der Variante „Neubau“ (Unabwägbarkeiten bei der Durchführung der Sanierung, Kostenrisiken beim Betrieb von drei separaten Einheiten hinsichtlich der technischen und baulichen Wartung und Instandhaltung, größere Risiken hinsichtlich der Energiekosten durch schlechtere Verbrauchswerte etc.).

Nachfolgend werden die erwarteten jährlichen Kosten für die unterschiedlichen Varianten (bei der Variante „mit privatem Partner“ zusätzlich Darstellung der städtischen Belastung entsprechend dem zum Zeitpunkt der Berechnung im April 2010 bestehenden Zwischenstand der Verhandlungen) in einer Übersicht dargestellt:

## Jährliche Belastung der Stadt Sinsheim aus dem Bau und Betrieb des Hallenbadangebots über 22 Jahre:

Stand	Neubau (Eigenrealisierung)	Sanierung (Eigenrealisierung)	Neubau * mit privatem Partner „Wund“
April 2010 ohne Risikokosten		1.108.000 €	476.000 €
01.09.2010 ohne Risikokosten	1.122.000 €		171.000 €
01.09.2010 mit Risikokosten	1.294.000 €		451.000 €

\* Bei der Ermittlung der in der Variante „Neubau in Zusammenarbeit mit der Unternehmensgruppe Wund / Hallen- und Wellnessbad“ entstehenden Kosten wurden – wie bereits mehrfach erwähnt – zur Erhöhung der Sicherheit / Eintrittswahrscheinlichkeit die prognostizierten Besucherzahlen pauschal um ca. 25 % gekürzt. Sollten die Besucherzahlen wie von Wund prognostiziert eintreten, liegt die städtische Belastung deutlich unter 0,- € (**Ergebnisverbesserung im 1. Jahr: + 575.000,- €, damit deutlich mehr Einnahmen als Ausgaben**).

Die Zusammenstellung zeigt deutlich, dass bei dem Verhandlungsergebnis mit der Unternehmensgruppe Wund entsprechend den vorgelegten Verträgen selbst unter finanzieller Einbeziehung aller Risiken die jährlich zu erwartenden Kosten für die Stadt weit unter denen der Variante „Neubau in Eigenrealisierung“ oder „Sanierung in Eigenrealisierung“ liegen. Darüber hinaus wird deutlich, dass zwischen dem Beschluss des GR am 27.04.2010 und den nun vorliegenden Konkretisierungen und Ausformulierungen noch weitere, erhebliche Verbesserungen für die Stadt erzielt werden konnten.

Die im Zusammenhang mit dem „Wirtschaftlichkeitsvergleich“ stehenden Erläuterungen erfolgen unter dem separaten TOP in der heutigen GR-Sitzung.

## VI. Nächste Schritte

In der GR-Sitzung am 27.04.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, die damals beschlossenen Eckpunkte der Zusammenarbeit mit der Wund-Gruppe in Verträge zu fassen und dem Gemeinderat vorzulegen.

Nachdem die Verträge nun unterschriftsreif vorliegen, werden diese dem Gemeinderat in Umsetzung dieses GR-Beschlusses vom 27.04.2010 mit der Feststellung, dass sämtliche Eckpunkte entsprechend umgesetzt wurden, zur Kenntnis vorgelegt. In öffentlicher Sitzung muss dabei auf die Bekanntgabe des vollständigen Vertragstextes verzichtet werden.

Soweit der Gemeinderat in der nächsten nicht-öffentlichen Sitzung feststellen wird, dass die mit Beschluss vom 27.04.2010 festgelegten vertraglichen Eckpunkte in den Verträgen abgebildet wurden, wird die Verwaltung vorschlagen, dass seitens des Gemeinderates der Vollzug des Beschlusses vom 27.04.2010 durch Abschluss der vorgelegten Verträge genehmigt wird.

## VII. Aufschiebende Bedingungen / erforderliche Schritte

Die Verträge stehen unter mehreren aufschiebenden Bedingungen.

Insbesondere im Bereich der Finanzierung durch die Bank(en) und die erforderliche Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bestehen aufschiebende Bedingungen.

### **VII.1 Genehmigung Regierungspräsidium**

Die Verträge beinhalten genehmigungspflichtige Teile gem. § 87 Abs 2 und § 88 Abs. 3 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg.

Parallel zur Endverhandlung und Ausformulierung der Verträge wurde das Regierungspräsidium Karlsruhe bereits über das Projekt und dessen Kernelemente informiert. Seitens des Regierungspräsidiums wurde auch bereits mitgeteilt, welche speziellen Unterlagen (z.B. ein Wirtschaftlichkeitsvergleich „Eigenrealisierung ↔ ÖPP“) zur Prüfung vorgelegt werden müssen.

Eine abschließende Prüfung wird seitens des Regierungspräsidiums allerdings erst vorgenommen, nachdem der Gemeinderat den Vollzug des Beschlusses vom 27.04.2010 und damit die Unterzeichnung der Verträge genehmigt hat.

### **VII.2 Finanzierung (Bank)**

Die Wirksamkeit des Vertrages tritt auch erst ein, sobald eine unbedingte Finanzierungszusage einer europäischen Großbank, einer Bank der Sparkassenorganisation oder des Volks- und Raiffeisenbankverbundes vorliegt.