

Stadt Cottbus / město Chośebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	I-002/06
HA	

Dezernat: I

Amt: 80.1

Termin der Tagung: 27.09.06

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Beigeordnetenkonferenz	21.08.06	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☒ Haushalt und Finanzen	19.09.06	☐ Umwelt	
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	20.09.06
☒ Wirtschaft	12.09.06	☒ Stadtverordnetenversammlung	27.09.06
☒ Bau und Verkehr	13.09.06	☐ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Einbeziehung zusätzlicher Leistungen in das Finanzierungspaket zum Bäderzentrum Cottbus

Beschlussvorschlag:

Die StVV möge beschließen:

1. Folgende zusätzliche Leistungen werden in das Finanzierungspaket aufgenommen:
 - 1.1. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung des Bäderbetriebs vor allem im Saunabereich
 - 1.2. Maßnahmen zur städtebaulich und funktionell günstigeren Eingangsbereichsgestaltung durch Einbeziehung des Nachbargrundstücks
 - 1.3. Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten an den Freibadanlagen
 - 1.4. Die Verwaltung wird ermächtigt die notwendigen Vertragsänderungen durchzuführen.

In Vertretung

Holger Kelch
Beigeordneter

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- | | |
|--|--|
| ☐ einstimmig | ☐ mit Stimmenmehrheit |
| ☐ laut Beschlussvorschlag | |
| ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift) | |

Beschluss-Nr.:

Sitzung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:**Zum Sachverhalt 1.1.:**

Zur Errichtung des Bäderzentrums Cottbus wurde zwischen der Stadt Cottbus und dem Bauherrn, der PATELLA Vermietungsgesellschaft mbH & Co.KG ein Pauschal festpreis in Höhe von 15,9 Mio € einschl. der Bauzwischenfinanzierungskosten vertraglich vereinbart. Eine Überschreitung bis zu 10% der Gesamtinvestitionskosten kann durch das Finanzierungspaket abgedeckt werden. Diese Vertragsklausel war vor allem wegen der Risiken, die sich zu Lasten der Stadt aus dem Baugrund ergeben könnten mit aufgenommen worden. Altlasten, Munition oder Bodendenkmale sind nicht gefunden worden, so dass hieraus keine Investitionskostenenerhöhung zu erwarten ist.

Das Angebot vom 07.04.05 war noch auf der Grundlage der restriktiven Bedingungen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport zur Saunagröße abgegeben worden, da zu diesem Zeitpunkt immer noch die Fördermittel in Aussicht gestellt waren. Das Angebot beinhaltete deshalb nur einen kleinen Saunainnenbereich. Die Treppe zur Galerie und der Ausbau der Galerie als Ruhebereich für die Sauna waren als „optional“ gekennzeichnet, um diese Bedingungen einzuhalten.

Da die Förderung nicht erfolgt, möchte der Betreiber jetzt verschiedene Änderungen vornehmen, die eine effizientere Betreuung möglich macht. Das betrifft sowohl die Erhöhung der Attraktivität als auch die Betriebskostensenkung. Durch den Betreiber wurde an den Bauherrn und die Stadt Cottbus der Antrag gestellt, die in Anlage 1 aufgeführten Positionen in das Projekt aufzunehmen. Die Investitionskosten dafür betragen 243.390,00 €. Bei Aufnahme in das Gesamtfinanzierungspaket ergibt sich daraus eine Erhöhung der Finanzierungsrate von durchschnittlich 14.700,00 €/pro Jahr. Der Betreiber erklärt sich bereit, diese erhöhten Finanzierungskosten in Form einer erhöhten Pachtzahlung an die Stadt in gleicher Höhe zu übernehmen. Für die Stadt ist diese Investitionskostenenerhöhung somit kostenneutral.

Zum Sachverhalt 1.2.:

Gegenstand der Ausschreibung war der Erhalt und die Einbeziehung des Freibades am Standort Sielower Landstraße. Gleichzeitig sollte der Baukörper der Schwimmhalle Straßen begleitend zur Sielower Landstraße angeordnet werden. Durch diese Zwänge und dem Grundstückszuschnitt ergab sich eine nicht optimale Eingangslösung (Zwickel). Auch die Anlieferung ist problematisch. Die Nachbargrundstücke an der Sielower Landstraße befinden sich im Eigentum der Handelskette „Lidl“ und waren auch wegen des Rechtsstreits mit der Stadt Cottbus zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht verfügbar. Dies hat sich jetzt geändert. Die Grundstücke (Flur 47 Flurstück 223, 224 und 227) wurden im Frühjahr der Stadt zum Kauf angeboten.

Durch die jetzt mögliche Einbeziehung dieser Grundstücke kann die unansehnliche Altbebauung beseitigt und der Eingangs- und Anlieferungsbereich städtebaulich optimal gestaltet werden.

Kurzzeitparkplätze für Besucher, die nur 1-2 Stunden schwimmen möchten, können in Eingangsnähe angeboten werden. Die Gesamtzahl der Stellplätze wird beibehalten. Die bisher im südwestlichen Bereich des Geländes vorgesehenen Stellplätze werden nicht gebaut. Dadurch kann der Liegewiesenbereich erhalten bleiben (s. Anlage 2).

Zur Umsetzung der Maßnahme sind neben dem Grunderwerb eine Veränderung der Freiflächenplanung und der Abriss der Altbebauung notwendig. Die vorliegende Kostenschätzung für Genehmigungen, Planungsänderungen, Vermessung, Rodungsarbeiten, Abbruch und Baufeldberäumung sowie Veränderungen der Straßenzufahrt beläuft sich auf 210.500 €. Die Einbeziehung dieser Maßnahme in das Finanzierungspaket würde die Refinanzierungsrate zu Lasten der Stadt durchschnittlich um 12.630 €/a erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

31.230 €/a. Bei der Darstellung der finanziellen Auswirkungen handelt es sich um Nettobeträge. Der Vorsteuerabzug und die zu zahlende Umsatzsteuer sind unberücksichtigt.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Einnahmen: 1.5700.140000 (Pacht)

Ausgabe: 2.N5700.932000.001

3. Folgekosten:

31.230 €/a für die Refinanzierungslaufzeit von 25 Jahren

Zum Sachverhalt 1.3.:

Die Übergabe des Freibades an den Bauherrn des Bäderzentrums, die PATELLA Vermietungsgesellschaft & Co. KG erfolgte vertragsgemäß am 07.03.06. Im Ergebnis der Begehung wurde eine Bestandsaufnahme zum Freibad durchgeführt, die Bestandteil des Übergabeprotokolls ist. In dieser Liste sind alle Mängel an baulichen Anlagen des Freibades zum Zeitpunkt der Übergabe erfasst. Das beginnt bei kleineren Rostschäden und endet bei größeren Bauschäden an der Tribüne, die derzeit mit einer Bretterverschalung verdeckt sind. Ein Teil der Mängel, wie die Fliesenabplatzungen sind Auswirkungen des letzten Winters.

Im Angebot der Bietergemeinschaft ist eine Summe von 100 T€ für die Sanierung der Tribüne westlich des Aufganges vorgesehen. Die Beseitigung der übrigen, damals z. T. nicht erkennbare Mängel waren nicht Bestandteil der Ausschreibung und auch nicht des Angebotes. Eine erste Kostenschätzung für die Mängelbeseitigung und dem Funktionserhalt liegt vor. Die Kosten belaufen sich auf 310 T€. Die Finanzierung als außerplanmäßige Ausgabe aus dem Haushalt 2006 wurde durch das zuständige Immobilienamt geprüft. Die Finanzierung ist nicht möglich.

Eine Finanzierung im Rahmen der Finanzierung des Bäderzentrums ist möglich. Die Refinanzierungsrate der Stadt würde bei Einbeziehung auch dieser Leistungen in das Finanzierungspaket um durchschnittlich 18.600 €/a steigen.

Alle drei Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Ausschreibung gewesen. Sie führen zu einer deutlichen Qualitätsverbesserung des Bäderzentrums, vor allem des Freibades. Lt. Genehmigungsbescheid der Kommunalaufsicht zum Immobilienmietvertrag vom 22.12.05 ist diese Erhöhung der Investitionskosten durch die Finanzierung zusätzlicher Leistungen genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wurde am 10.07.06 gestellt.

Die Hereinnahme dieser zusätzlichen Leistungen in das Finanzierungspaket ist mit dem Bauherrn und der finanzierenden Bank abgestimmt und ist möglich. Eine Ergänzung des Immobilienmietvertrages ist notwendig. Die Realisierung dieser zusätzlichen Leistungen würde folgende Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen haben:

	Gesamtinvestitions- Kosten T€	durchschnittl. Refinanzierungs- Rate T€/a	Differenz Pacht- Nutzungsentgelt T€/a	Gesamtbelastung der Stadt T€/a
Vertragsstand	15.886,00	965,0	29,5	935,5
Veränderung Sauna- landschaft	+ 243,39	+ 14,7	+ 14,7	0
Veränderung Eingangssituation	+ 210,00	+ 12,63	+ 0	+ 12,63
Mängelbeseitigung Freibad	+ 310,0	+ 18,6	+ 0	+ 18,6
Summe:	16.649,39	1.010,93		966,73