Welterbestadt Quedlinburg
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/008/18

öffentlich

Grundsatzbeschluss zum Infrastrukturprojekt Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße - Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 der Bäder Quedlinburg GmbH

Erstellungsdatum: 20.03.2018

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	
11.04.2018	Haupt- und Finanzausschuss Quedlinburg	Vorberatung
03.05.2018	Stadtrat Quedlinburg	Entscheidung

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Stadtrat bekennt sich weiterhin dazu, dass die Bäder Quedlinburg GmbH auf der Grundlage des unter Ziffer 2 zu beschließenden Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2018 in Fortsetzung als bisheriger Vorhabenträger das Infrastrukturprojekt Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße (nachfolgend FSE) realisiert und betreibt.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und bevollmächtigt in der Gesellschafterversammlung der Bäder Quedlinburg GmbH dem Wirtschaftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 in der anliegenden Fassung (Anlage1) einschließlich der ebenfalls beigefügten Darstellung des Kosten- und Finanzierungsplanes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Dr. Röhricht/Dr. Schillen zur Umsetzung des Gesamtprojektes FSE zuzustimmen.
3. Der Oberbürgermeister wird weiterhin ermächtigt in der Gesellschafterversammlung der Bäder Quedlinburg GmbH einen Beschluss herbeizuführen, auf deren Grundlage der Geschäftsführer der Gesellschaft beauftragt wird, unter Einhaltung der hierfür geltenden vergaberechtlichen Vorschriften einen geeigneten Vertragspartner für die gesamte Projektsteuerung zur Umsetzung des Gesamtprojektes FSE zu finden.
4. Die Zuschlagserteilung zur Bindung des Vertragspartners zur Durchführung der Projektsteuerung zur Realisierung des Gesamtprojektes FSE erfolgt nach vorheriger Beschlussfassung im Stadtrat in der Gesellschafterversammlung der Bäder Quedlinburg GmbH.
5. Der Stadtrat wird über die wesentliche weitere Entwicklung der Umsetzung des Gesamtprojektes FSE zeitnah in den Gremien des Stadtrates in geeigneter Art und Weise durch den Oberbürgermeister unterrichtet. Hierin einbegriffen sind auch die erforderlichen vorhergehenden Zustimmungen des Stadtrates vor Einholung der Gesellschafterbeschlüsse in der Gesellschafterversammlung der Bäder Quedlinburg GmbH.

Einreichende Fraktion:			
Erarbeitet durch:	Scheller, Wolfgang	*gez. W. Scheller*	*20/03/18*
Erforderliche Mitzeichnungen:	1 Finanzen und Bildung 2 Recht, Ordnung, Kultur und Bürgerservice GF Bäder GmbH	*gez. Frommert* *gez. W. Scheller* *gez. M. Wölfer*	*20/03/18* *20/03/18* *21.03.18*
Verantw. Bereich OB:	Oberbürgermeister Quedlinburg	*gez. F. Ruch*	*20.03.18*
Oberbürgermeister	Frank Ruch	*gez. F. Ruch*	*20.03.18*

Sachverhaltsbegründung:

Die Entwicklung einer kommunalen Bäderlandschaft steht im Spannungsfeld zwischen dem sozial- und gesundheitspolitisch Notwendigem und dem fiskalisch Möglichem.
Bäder sowohl Hallen als auch Freibäder insgesamt sind trotz immer knapper werdender öffentlicher Haushalte unverzichtbarer Bestandteil der kommunalen Infrastruktur.
In Angebot, Ausstattung und Betrieb haben sie sich auf die gesellschaftlichen Änderungen einzustellen und dieser Rechnung zu tragen.
Dazu gehören der Anstieg der Lebenserwartung, die Veränderung der demografischen Struktur, ein verändertes Freizeitverhalten und die Verstärkung des Gesundheitsaspektes.
Öffentliche Bäderangebote (Hallen- und Freibäder) sind ein wesentlicher und wichtiger Beitrag der kommunalen Gesundheits- uns Sozialpolitik.
Der Umsetzung dieser Prinzipien in der praktischen kommunalen Bäderpolitik stehen die Probleme des relativ hohen Zuschussbedarfs der Bäder bei geringen Haushaltsmitteln, ein relativ hoher Investitionsbedarf bei Sanierung/Modernisierung bzw. Neubau der Bäder sowie der politische Einfluss auf den Erhalt und der Betreibung der kommunalen Bäder gegenüber.
Der gesellschaftliche Konsens, dass Schwimmen und Baden große Bedeutung für die Gesundheit und Freizeit haben und somit das Angebot aller Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen sind, ist sicherlich unbestritten.
Die verschiedenen Ansprüche an das Badeangebot (sowohl Hallen- als auch Freibad) bedingen aber auch differenzierte Lösungen hinsichtlich Standort, Funktion, Kapazität,
Angebot, Preisgestaltung und Wirtschaftlichkeit.
Unter diesen Grundsätzen ist der Leitgedanke der Entwicklung des Projektes „Freizeit-, Sport-und Erholungsareal Lindenstraße“ (nachfolgend kurz FSE) entstanden.

Mit Unterstützung externen Fachleuten (Planungsbüro, Fördermittelspezialisten, Landkreis Harz, Landesbehörden, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Geschäftsführungen der städtischen Eigengesellschaften) wurden die Grundkonzeptionen dieses Infrastrukturprojektes erarbeitet, in den städtischen Fachausschüssen am 19.09.2016 vorgestellt und in der Sitzung des Stadtrates hierzu die erforderlichen Beschlussfassungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 “FSE“ beschlossen.
Das Konzept FSE wurde mit dem Ziel der Wohnumfeldverbesserung des Stadtteils „Kleers“ erarbeitet.
Durch die Nähe zur Innenstadt und die vorhandene Infrastruktur werden hier gute Chancen gesehen, gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum, aufgrund eines attraktiven Wohnumfeldes zu stabilisieren.
Darüber hinaus verfolgt das Gesamtkonzept das Ziel, die im Welterbemanagementplan der Welterbestadt Quedlinburg dargestellten Grundstücksflächen im Handlungsfeld „Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Verkehr“ zu beheben.
Das eingeschränkte Spiel- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche sowie die Angebote im Freizeit- und Erholungsbereich für unsere Einwohner und Touristen sollen durch die Umsetzung des Projektes FSE erweitert werden und damit einer Steigerung der Attraktivität der Welterbestadt Quedlinburg insgesamt dienen.
Das Areal untergliedert sich in drei Themenbereiche:

- Freibad mit dem Kern eines 25 Meter Schwimmbeckens
- Sport- und Erholungsbereich (u.a. Tennisplatz, Volleyballplatz, Minigolfanlage)
- Campingplatz (u.a. Stellplätze für Wohnmobile, Blockhaussiedlung).

Für das gesamte Areal ist eine schrittweise Entwicklung und Realisierung möglich und auch vorgesehen.
Die Welterbestadt Quedlinburg schärft mit der Umsetzung des geplanten Projektes nachhaltig ihr Profil als Freizeit- und Erholungsstandort.
Gleichzeitig wird hierdurch ein wertvoller Beitrag zur Vermarktung Quedlinburgs als touristischer Wohlfühlstandort geleistet, wodurch insbesondere die Verweildauer der Gäste erhöht und neue Zielgruppen der Besucher und Gäste angesprochen werden sollen.

Zur Umsetzung der Zielstellung bedarf es der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes aufbauend

auf der Änderung des Flächennutzungsplanes, der sowohl für die eigentlichen Hochbaumaßnahmen als auch für die Erschließung dieses gesamten Bereiches nebst Parkplätze und Nebenanlagen die planungsrechtliche Grundlage beinhaltet.
Das Baurecht für die Umsetzung des Konzeptes des Projektes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist in Form der Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplanes erfolgt.
Wie bereits erwähnt wurden mit Unterstützung der städtischen Eigengesellschaften (Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg, Stadtwerke Quedlinburg GmbH und QTM GmbH) durch ein externes Büro die erforderlichen planerischen Unterlagen zur Erstellung der Änderung der Flächennutzungsplanung und des Bebauunsplanes als ersten Verfahrensschritt zur Realisierung des Gesamtvorhabens erarbeitet und weiter qualifiziert.
Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg durfte auf Grundlage des Gesellschaftszwecks neben der Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.
Die durchgeführte Projektvorbereitung in Form der Beauftragung und Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Infrastrukturprojekt ist somit im Gesellschaftszweck der kommunalen Gesellschaft der Welterbestadt Quedlinburg erfasst.

Die Stadtwerke Quedlinburg, die Bäder GmbH Quedlinburg und die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg pflegen/praktizieren im Interesse der erfolgreichen Realisierung des Gesamtprojektes eine transparente und kooperative Zusammenarbeit.
Dies bedeutet insbesondere, dass bereits vor Beginn der Beauftragung der Planungsleistungen, die Leitgedanken der Planung und die gesamte Grundkonzeption in die wesentlichen Projektinhalte eingeflossen sind, um bei der Betrachtung der baulichen Rahmenbedingungen die zukünftigen Investitionen einbeziehen zu können.
Dies bezieht sich auf solche wesentlichen Faktoren wie Funktionalität der Betriebsabläufe, Synergieeffekte aus Angebotskombinationen, Erreichbarkeit der einzelnen Bereiche, Erschließung (Parkplätze und Nebenanlagen), der Akustik (Lärmschutz) und die Optik (Kubatur, Raumempfinden, Blickbeziehungen).
Das gesamtstrategische Ziel der Welterbestadt Quedlinburg bestand und besteht darin, dass über den Gesellschaftszweck der vorgenannten städtischen Gesellschaften und damit unmittelbar der hier verankerten Tätigkeitsfelder das Wohnumfeld und damit auch das gesamte Stadtgebiet für die Bürgerinnen und Bürger sowie der Gäste und Besucher attraktiv neu und umgestaltet wird.

Nach der Beschlussfassung im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am 20.10.2016 haben sich neben des hierzu gebildeten Lenkungskreises (bestehend aus externen Fachleuten und der Verwaltungsleitung), die Aufsichtsräte der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH und der Stadtwerke Quedlinburg GmbH mit den Planungsarbeiten sowie der Bestimmung der Vorhabenträgerschaft immer unter dem Vorbehalt der endgültigen Entscheidung durch den Stadtrat in mehreren Sitzungen (insbesondere der Aufsichtsrat der Stadtwerke Quedlinburg GmbH) ab November 2016 bis heute befasst.
Dabei ist der Aufsichtsrat der Stadtwerke Quedlinburg GmbH im Ergebnis davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Infrastrukturprojektes FSE zur eigenen Kernkompetenz der Bäder Quedlinburg GmbH gehört und bei der Realisierung insbesondere der Errichtung eines zeitgemäßen, attraktiven Freibades Synergieeffekte (Erweiterung des steuerlichen Querverbundes durch ein leistungsstarkes BHKW mit hohem Wirkungsgrad, Nutzung weiterer regenerativer Energiequellen, Nutzung der Effekte der Fernwärme zur Erwärmung des Beckenbereiches, Erleichterung der weiteren steuerlichen Optimierung der Einbeziehung der anderen Teilbereiche durch neue Richtlinien des Bundesministeriums der Finanzen) einhergehen.

Im Ergebnis wurde der Bäder Quedlinburg GmbH empfohlen, die Übernahme der Vorhabenträgerschaft zu prüfen. Auf der Grundlage der rechtlich und tatsächlich verwertbaren Bauplanungsunterlagen die wesentlichen Projektinhalte und Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und der baulichen Rahmenbedingungen eingehend zu prüfen und das Ergebnis der Gesellschaft vorzulegen.
Sofern hier eine Realisierungsmöglichkeit gesehen wird, ist dies in der Wirtschaftsplanung der Bäder Quedlinburg GmbH darzustellen.
Parallel zu der Prüfung der Möglichkeiten der Finanzierbarkeit des Projektes über die städtischen

Eigengesellschaften, insbesondere des „Konzerns“ Stadtwerke (unter der direkten Einbeziehung der Bäder Quedlinburg GmbH) wurden und werden intensiv alle Möglichkeiten der Fördermittelinanspruchnahme einer Prüfung in der Lenkungsgruppe unter Beteiligung der Vertreter der Landesministerien des Landes Sachsen-Anhalt geprüft.
Dies bezieht sich sowohl auf hierzu in Frage kommende Fördermittelprogramme aus der Städtebauförderung, als auch auf mögliche Mittel der Tourismusförderung und der seit Beginn des Jahres 2018 neu erlassenen Richtlinie von Zuwendungen zur Förderung des kommunalen Sportstättenbaus.

Auf der Grundlage der präzisierten Planungsunterlage erfolgte unter der Maßgabe der hierfür erforderlichen gesetzlichen Regelungen die weitere stufenweisen Erarbeitung des gesamten Bauleitplanverfahrens unter der Beteiligung der zuständigen städtischen Gremien.
Im Ergebnis hat der Stadtrat in der Sitzung am 16.11.2017 den Beschluss zur 17. Änderung der Flächennutzungsplanung und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 „Freizei-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ gefasst.
Hiernach wurden die Anzeige sowie der Antrag auf Erteilung der Genehmigung bei dem hierfür zuständigen Landkreis Harz vorgenommen.
Nach erteilter Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Landkreis Harz wurde die Genehmigung am 13.12.2017 auf der Grundlage der Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften vorbehaltlos erteilt.
Im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg wurde dann am 30.12.2017 die Veröffentlichung als amtliche Bekanntmachung vorgenommen.
Durch diese ortsübliche Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan sowie die 17. Änderung der Flächennutzungsplanung Rechtskraft.
Damit sind im Ergebnis die Bauplanungsunterlagen sowohl rechtlich als auch tatsächlich praktisch verwertbar, um das Gesamtvorhaben fortzuführen.
Die Aufgabenstellung an den Geschäftsführer der Bäder Quedlinburg GmbH bestand in der weiteren Folge gemäß des bereits erwähnten Beschlusses der Gesellschafterversammlung darin, auf der Grundlage dieser rechtskräftigen Planungsunterlagen die Rahmenbedingungen unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit (Wirtschaftlichkeitsplanung und Rahmenbetriebskonzept) zu prüfen und je nach dem Ergebnis der Prüfung, die erforderlichen finanziellen Mittel in die Wirtschaftsplanung der Bäder Quedlinburg GmbH aufzunehmen.
Parallel zur Erstellung der Planungsunterlagen sind bereits entsprechende Vorarbeiten durch die Bäder Quedlinburg GmbH erfolgt, insbesondere zu der notwendigen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die bei der Realisierung des Gesamtvorhabens erfolgen werden.
Weiterhin sind die erbrachten Planungsleistungen zwischenzeitlich durch die Bäder Quedlinburg GmbH beglichen.

Nunmehr liegt das Ergebnis der Prüfung der Geschäftsführung der Bäder Quedlinburg in Form der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2018 sowie der mittelfristigen Planung vor.

Dieser Wirtschaftsplan 2018 der Gesellschaft zum Stand 27.02.2018 wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates der Stadtwerke Quedlinburg mehrheitlich zur Annahme und Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der Bäder Quedlinburg GmbH empfohlen.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet auf der Grundlage des aktuellen Planungskonzepts (die Planungen wurden stetig verfeinert und detaillierter) eine von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr.Röhricht/Dr.Schillen eine Wirtschaftlichkeitsvorschau in dem vorgesehenen Planungszeitraum beginnend ab 2018 von 5 Jahren.
Grundsätzlich haben sich hierbei die zu Beginn getroffenen Annahmen über die wirtschaftlichen Auswirkungen grundsätzlich bestätigt und verfestigt.
Das von allen Beteiligten befürwortete Gesamtvorhaben stellt die beteiligten städtischen Gesellschaften sowie die Welterbestadt Quedlinburg zweifelsohne vor eine große insbesondere auch finanzielle Herausforderung, die natürlich auch Auswirkungen auf die Gewinnabführung an den städtischen Haushalt haben wird und insbesondere die Stadtwerke Quedlinburg ohne ihre über Jahre hinweg aufgebaute wirtschaftliche Kraft nicht meistern

könnte.
Der jährlich erforderliche ermittelte Zuschussbedarf ist in der mittelfristigen Finanzplanung im „Konzern“ Stadtwerke und Bäder GmbH enthalten.
Mittelfristig wird sich die finanzielle Situation entspannen und das Gesamtprojekt wird einen maßgeblichen Beitrag zum Erhalt und zur weiteren Steigerung der Lebensqualität und der touristischen Attraktivität der Welterbestadt Quedlinburg leisten.

Im Ergebnis ist demzufolge festzustellen:

1. Der Stadtrat hat sich mit klarer Mehrheit der Beschlussfassung am 20.10.2016 zur Einleitung der Bauleitplanung zu der wesentlichen Bedeutung des Infrastrukturprojektes FSE bekannt. Zwischenzeitlich liegen hierfür seit Dezember 2017 die rechtlichen Voraussetzungen in Form der erlangten Rechtskraft der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 48 FSE vor.

2. Aufgrund des Gesellschaftszwecks der Bäder Quedlinburg GmbH im „Konzern“ mit der Stadtwerke Quedlinburg GmbH gehört das Vorhaben FSE zu den eigenen Kernkompetenzen der Bäder Quedlinburg GmbH. Aus diesem Grund wurde im Dezember 2016 der Gesellschafterbeschluss gefasst, dass sowohl in Fortführung der Verfeinerung der Planungsunterlagen als auch der Prüfung der Wirtschaftlichkeitsplanung und des Rahmenbetriebskonzepts mit Hilfe der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Dr. Röhricht/Dr. Schillen die Realisierungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Gesamtprojekts zu prüfen sind und das Ergebnis den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

3. Das Ergebnis der Prüfung, insbesondere die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt nunmehr mit der Wirtschaftsplanung der Bäder Quedlinburg GmbH für das Geschäftsjahr 2018 vor. Diese Wirtschaftsplanung ist mit der Wirtschaftsplanung der Stadtwerke Quedlinburg im Rahmen des steuerlichen Querverbundes abgestimmt und enthält die erforderlichen jährlichen direkten finanziellen Abführungen an die Bäder Quedlinburg GmbH. Beigefügt ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der hierzu beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft innerhalb des vorgesehenen Planungszeitraumes von 5 Jahren beginnend ab dem Geschäftsjahr 2018.

4. Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen ist auf Empfehlung der externen Fachleute und der Vertreter der Ministerien des Landes Sachsen-Anhalt davon auszugehen, dass die für das Gesamtprojekt in Frage kommenden Fördermittel aus verschiedensten Fördermittelprogrammen unter kommunaler Trägerschaft grundsätzlich höhere Fördermittelquoten gegenüber einer privatrechtlichen Umsetzung des Projektes vorsehen. Im Bereich der Sportstättenförderung des Landes Sachsen-Anhalt (u.a. für den Neubau von Schwimmbädern als Sportstätte und Sportfreianlagen) ist eine Förderung von privaten Unternehmen ausgeschlossen. Für Kommunen und kommunale Unternehmen mit einer Beteiligung von mehr als 50 v. H. bestehen Möglichkeiten der Erlangung von bis zu 50% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben.

5. Für die professionelle Begleitung der Realisierung des Projekts bis zur Inbetriebnahme (Schwimmbad, Herrichtung des Baugeländes, Parkplatz und innere Erschließung, Campingplatz und Sporteinrichtungen) ist eine externe Projektbegleitung für die vorgesehenen einzelnen Teilbereiche erforderlich. Hier ist eine Beteiligung des Stadtrates vor Einholung des Gesellschafterbeschlusses der Bäder Quedlinburg GmbH bei der Entscheidung zur Auswahl des Projektsteuerers vorgesehen.

6. Unter Würdigung der hier vorgenommenen konkreten Sachverhaltsbegründung sowohl in den stadtplanerischen, gesellschaftsrechtlichen, betriebswirtschaftlichen als auch fördermitteltechnischen Bestandteilen ist die Entscheidung/Beschlussfassung zur Übertragung des Gesamtprojektes – FSE – an unsere Bäder Quedlinburg GmbH als Investor und Betreiber im Interesse und zum Nutzen der Welterbestadt Quedlinburg.

Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ **Nein**		**Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr** ☐ Ja ☒ **Nein**	
Pflichtaufgaben ☐ freiwillige Aufgaben ☐		☐ Ergebnisplan BUst EUR	☐ Finanzplan BUst EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten ☐keine EUR	Gesamtfinanzierung Eigenanteil EUR	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.) EUR
Verpflichtungs-ermächtigungen ☐ Ja ☐ Nein	Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR	Folgejahre	Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR

Anlage 1 Wirtschaftsplan 2018 der Bäder Quedlinburg GmbH