

Betreff:**Nutzung des Badezentrums Griesmarode für den Schulschwimmunterricht: Erbbaurechtsvertrag und wirtschaftliche Fakten****Organisationseinheit:**

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

06.12.2016

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

06.12.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Anlässlich der aktuellen politischen Diskussion um eine Einbeziehung des auf private Rechnung betriebenen Badezentrums Griesmarode (BZG) in den Schulschwimmunterricht der Stadt Braunschweig sollen nachstehend zentrale vertragliche und wirtschaftliche Fakten zusammengefasst werden, die aus Sicht der Verwaltung in die politische Bewertung einfließen sollten.

I. Ausgangspunkt 3-Bäder-Konzept

Gemäß Ratsbeschluss vom 27. Februar 2007 (3-Bäder-Konzept) sollte unter anderem das BZG mit Inbetriebnahme des neuen Bades an der Hamburger Straße (Wasserwelt) geschlossen werden. Dementsprechend wurde der Badebetrieb im BZG wenige Tage vor der Eröffnung der Wasserwelt am 14. Juli 2014 eingestellt. Für das Schulschwimmen der städtischen Schulen stehen seitdem das Heidbergbad sowie die Wasserwelt zur Verfügung. Beide Bäder zusammen bieten ausreichende Kapazitäten. Ihr Betrieb wird mit derzeit rund 3,92 Mio. € jährlich subventioniert (Basis: Betriebsabrechnungsbogen 2015 der Stadtbad GmbH ohne Sauna, Wellness und Gastronomie). Dies entspricht zum einen der allgemein bekannten Tatsache, dass sich öffentliche Hallenbäder für Bahnenschwimmen nie kostendeckend betreiben lassen, zum anderen ist es Folge des qualitativ und quantitativ hohen Standards des in Braunschweig vorgehaltenen städtischen Bäderangebots.

Die Entwicklung des durch die vorgesehene Schließung des BZG frei werdenden Geländes wurde mit städtebaulichem Vertrag vom 4. April 2013 zwischen der Stadt Braunschweig und der Nibelungen-Wohnbau GmbH auf die Gesellschaft übertragen.

Bereits im Vorfeld hatte sich der Förderverein Badezentrum Griesmarode e.V. gegründet, der sich für den Erhalt des Badezentrums einsetzte. Anfang Februar 2014 erklärte der Braunschweiger Unternehmer Friedrich Knapp, dass er einen Rettungsplan für das BZG mit entwickeln wolle und kündigte in diesem Zusammenhang auch die Bereitstellung von finanziellen Mitteln an. Er wolle eine Sanierung vornehmen, die durch den Einbau modernster Technik zu einer wesentlichen Reduzierung der Betriebskosten des neuen Bades führen würde.

Als Begründung für sein Engagement wurde von Herrn Knapp angegeben, das Sponsoring im sozialen Bereich weiter ausbauen zu wollen. Hierbei würde neben der Nachwuchsförderung im musischen Bereich auch ein attraktives Angebot sinnvoller Freizeitmöglichkeiten im Vordergrund stehen, z. B. das Schwimmen für Kinder, Jugendliche und Familien. Parallel zur Ankündigung dieses Vorhabens hatte Herr Knapp mitgeteilt, sein langjähriges Sponsoren-Engagement für den Braunschweiger Bundesliga-Basketball zum Saisonende einzustellen.

II. Konkretisierung des Sanierungsvorhabens

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses (VA) am 18. Februar 2014 wurde der Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen (Drucks.-Nr. 3178/14) zum Erhalt des BZG einstimmig angenommen. Hiernach sollte das BZG bis auf weiteres nicht abgerissen werden. Zudem sollten alle Maßnahmen, die den Abriss des Schwimmbades vorbereiten, bis auf weiteres zurückgestellt werden. Maßnahmen für einen Abriss sollten zudem erst nach Freigabe durch den VA vorgenommen werden.

Mit Schreiben vom 20. Mai 2014 gab Herr Knapp eine schriftliche Absichtserklärung gegenüber der Stadt ab, nach der das BZG saniert und dann auf seine Kosten für „voraussichtlich fünfzehn Jahre“ weiter betrieben werden solle. Hierbei erwarte er die Übertragung des Grundstücks für einen symbolischen Euro an ihn. Nach der durchgeföhrten Wertermittlung ergab sich ein Grundstückswert von 1,14 Mio. € für eine Badnutzung bzw. von 4,56 Mio. € für eine mögliche Wohnnutzung. Unter diesen Rahmenbedingungen verzichtete Herr Knapp schließlich auf eine Grundstücksübertragung.

III. Erbbaurechtsvertrag: Inhalt und finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Braunschweig

Auf Basis des zentralen Abstimmungsgesprächs am 3. September 2014 mit Herrn Knapp, in dem er anhand eines vorab von der Stadtverwaltung übersandten Fragenkatalogs Einzelfragen zum Weiterbetrieb des BZG beantwortete, wurde ein Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück des Gliesmaroder Bades erarbeitet.

In seiner Sitzung am 21. Oktober 2014 beschloss der Rat der Stadt die Ausgabe eines Erbbaurechts an die Badezentrum Gliesmarode Betriebsgesellschaft mbH i. G. auf Grundlage des im Wortlaut ausverhandelten Vertrages (s. Drucks.-Nr. 17149/14).

Das Erbbaurecht wurde für die Dauer von 10 Jahren zunächst bis zum 31. Dezember 2024 bestellt und enthält eine Verlängerungsoption um jeweils zwei mal 5 Jahre. Auf die Erhebung eines Erbbauzinses (46.638,64 € pro Jahr) wird städtischerseits verzichtet, solange der Erbbaurechtszweck, also der Betrieb des BZG, erfüllt wird. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der Gremenvorlage 17149/14 nebst 1. Ergänzung.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, steht dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung für die auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeiten bzw. für die in und an den Bauwerken vorgenommenen Instandsetzungsarbeiten zu.

Aus der Tatsache des privaten BZG-Weiterbetriebs ergeben sich für die Stadt Braunschweig folgende finanzielle Belastungen, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren. Bei Ausübung der Verlängerungsoptionen um weitere 10 Jahre würde sich dieser Effekt in etwa verdoppeln.

1.	Verzicht auf eine Erhebung von Erbbauzinsen für das Badgrundstück für die Dauer von zunächst 10 Jahren (46.638,64 € x 10 Jahre)	rd. 466.000,00 €
2.	Ergebnisbelastung der Stadtbad GmbH durch die Abwanderung von Badegästen. Dieser Effekt wird nach Einschätzung der Gesellschaft auf rd. 275 T€ <u>jährlich</u> beziffert. (s. hierzu auch Drucks.-Nr.: 16-03113 – Wirtschaftsplan 2017 der Stadtbad).	2.750.000 €
Gesamt:		3.216.000 €

IV. Erbbauvertragliche Regelungen zum Schulschwimmen

Im zentralen Abstimmungsgespräch am 3. September 2014 mit Herrn Knapp persönlich sowie seinen autorisierten Vertretern wurde das Thema „Schulschwimmen“ explizit von der Verwaltung thematisiert. Es wurden die vorgesehenen Zugangsmöglichkeiten für Schul- und Vereinsschwimmen erfragt. Der Herrn Knapp einige Tage zuvor übermittelte Fragenkatalog zielte auf eine möglichst konkrete Aussage über Umfang und Konditionen eines möglichen Schulschwimmangebotes. Herr Knapp machte jedoch in den Verhandlungen deutlich, dass er eine präzise Festschreibung der Einzelheiten möglichen Schulschwimmens im Erbbaurechtsvertrag nicht wünsche. Der Abschnitt des Fragenkatalogs „künftiger Betrieb des Bades“ enthielt neben der Schulschwimmthematik unter anderem auch die Frage, wie die Eintrittsentgelte für die allgemeine Öffentlichkeit gestaltet werden sollten.

In dem mit Herrn Knapps autorisierten Vertretern im Nachgang schriftlich abgestimmten Gesprächsprotokoll wurde zum Thema Schwimmbadnutzung und Entgelte zweierlei festgehalten: Bezuglich der allgemeinen Eintrittsentgelte würden „marktübliche Tarife zugrunde gelegt“. Dagegen heißt es zum Thema Schul- und Vereinsschwimmen, dieses solle „bedarfsgerecht“ ausgestaltet werden und weiter: „Hierbei sollen sich die Konditionen an die jeweils für Schul- und Vereinsschwimmen in städtischen Bädern geltenden Konditionen anlehnen“.

Im Einklang mit diesem gemeinsam abgestimmten Besprechungsprotokoll wurden in die Präambel des Erbbaurechtsvertrages zu diesen beiden Themen zwei Regelungen aufgenommen. Zum Thema Schul- und Vereinsschwimmen heißt es, es sei beabsichtigt, dieses zu ermöglichen. Zum Thema Schwimmen für die allgemeine Öffentlichkeit heißt es, „bei der Gestaltung der zu entrichtenden Entgelte sollen marktübliche Tarife zugrunde gelegt werden.“

V. Verhandlungen über Schulschwimmen im BZG nach dessen Wiedereröffnung: Entgeltforderung des Betreibers

Nach Sanierung konnte der Badebetrieb im BZG mit Beginn der Sommerferien am 23. Juni 2016 wieder aufgenommen werden. Bereits im Vorfeld der Belegungsplanung für das Schulschwimmen des Schuljahres 2016/2017 hatte die BZG Betriebs-GmbH der Stadt für das Schulschwimmen in Griesmarode ein Angebot auf Basis eines Preises von 50,00 € (netto) pro Bahn und Stunde unterbreitet unter Ausschluss der Nutzung des Nichtschwimmerbeckens.

Verschiedene Schulen aus der Nachbarschaft des Badezentrums Griesmarode hatten gegenüber der Stadt im Vorfeld der BZG-Wiedereröffnung Interesse an der Nutzung des Bades für das Schulschwimmen bekundet, obwohl die Stadtbad-GmbH ausreichend Kapazitäten für das Schulschwimmen zur Verfügung stellt, die bisher auch nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus ist die Beförderung der Schülerinnen und Schüler zu den städtischen Bädern gewährleistet.

Letztlich sollten nach verwaltungsinterner Festlegung die insgesamt sechs Schulen grundsätzlich berücksichtigt werden können, die fußläufig zum BZG liegen. Hierzu gehören die Grundschulen Comeniusstraße, Gliesmarode und Heinrichstraße, die IGS Franzsches Feld und die Gymnasien Neue Oberschule und Ricarda-Huch-Schule.

Diese Schulen meldeten einen Bedarf von 38 Bahnstunden pro Woche, somit hochgerechnet – auf ein ganzes Schuljahr mit 40 Schulwochen – 1.520 Bahnstunden. Auf Basis des Bahnstundenpreises von 9,36 €, den die Stadt an die Stadtbad-GmbH aufgrund der zur Abgeltung des Schulschwimmens vereinbarten Pauschale von 90.498,66 € für die Hallenbadnutzung pro Jahr zahlt, würde sich ein anteiliger Betrag von rd. 14.300. € ergeben.

Die von der BZG-Betriebs-GmbH erhobene Entgeltforderung von 50 € (netto) entspricht dagegen einem Bruttopreis von 53,50 € pro Bahnstunde und damit dem knapp 6-fachen Betrages pro Bahnstunde bei Nutzung der städtischen Bäder Wasserwelt und Heidbergbad. Unter Zugrundelegung dieses Preises (53,50 € brutto) würde sich eine Zahlung von rd. 81.300 € (ohne Nichtschwimmerbecken) pro Jahr für die Nutzung des BZG allein für das Schulschwimmen der sechs genannten Schulen ergeben. Dieser Preis läge um rd. 67.000 € über dem anteiligen Preis der Stadtbad-GmbH in Höhe von 14.300 €.

VI. Städtisches Schulschwimm-Verhandlungsangebot für das BZG: finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Braunschweig

In den Verhandlungen wurden die vom BZG verlangten 53,50 € brutto (= 50 € netto) pro Bahnstunde nicht akzeptiert. Durch den Entfall der sog. „Schwimmfahrten“ für die genannten sechs Schulen, die an die Braunschweiger Verkehrs-GmbH (BSVG) vergeben sind, ergibt sich jedoch im Haushalt der Stadt ein freies Budget für das Schulschwimmen im BZG in Höhe von rd. 38.700 €.

Dieser Betrag bildete die Grundlage für die Verhandlungen mit der Betreiberin des BZG über das Schulschwimmen der sechs fußläufig zum BZG gelegenen Schulen. Rechnerisch entspräche dies einem Bahnpreis je Stunde von 25,46 €, mithin etwa der Hälfte des von der BZG-Betriebs-GmbH geforderten Betrages von 50 € je Bahnstunde, aber rund dem Dreifachen dessen, was der Stadtbad GmbH anteilig für das Schulschwimmen gezahlt wird. Mit diesem Angebot ist somit die in den Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrag vereinbarte „Anlehnung“ an die für Schulschwimmen in städtischen Bädern geltenden Konditionen weit übertroffen.

Aber auch, wenn unabhängig vom vertraglichen Verhandlungsergebnis in Bezug auf das Schulschwimmen eine „Marktüblichkeit“ zugrunde gelegt würde, wird das städtische Angebot dem gerecht. Es existiert nämlich in Kommunen, die selbst ausreichend Bäder für Schulschwimmen auf eigene Kosten vorhalten, kein „Markt“ für vollkostendeckendes Schulschwimmen. Maßstab der „Marktüblichkeit“ für Schulschwimmen kann also nur sein, was Kommunen ihren Bäderbetrieben bzw. -gesellschaften für Schulschwimmen zusätzlich erstatten. Auch insoweit liegen die von der Stadt Braunschweig angebotenen 25,46 € pro Bahnstunde jedenfalls im regionalen Vergleich mit anderen Städten und Kreisen in Niedersachsen, die als Schulträger ebenfalls im Modus von Bahnstunden an kommunale Badbetreiber erstatten, im oberen Drittel.

Mit diesem Angebot erklärte sich die Betreiberin des BZG jedoch nach ursprünglich gemeinsam ausverhandelten und abgestimmten Vertrag nachträglich dann doch nicht einverstanden.

Übrigens würde die Annahme selbst dieses nur vordergründig kostenneutralen Angebots eine deutliche jährliche Zusatzbelastung der Stadt Braunschweig bedeuten. Da die städtische Zahlung von 38.700 € nicht mehr an die BSVG flösse, entfielen dort zwar teilweise Kosten, aber eben auch Deckungsbeiträge, so dass eine von der Stadt auszugleichende jährliche Ergebnisbelastung entstünde. Die BSVG hat diesen Effekt mit jährlich 17.700 € beziffert. Würde das nach wie vor bestehende Verhandlungsangebot der Stadt

Braunschweig akzeptiert, wäre der Konzern Stadt Braunschweig also über die Dauer von zehn Jahren mit rund 177.000 € zusätzlich belastet, um den genannten sechs Schulen künftig ein Schulschwimmen im BZG zu ermöglichen statt in den städtischen Bädern.

VII. Fazit zu Betrieb des privaten Badezentrums Griesmarode sowie teilweiser Verlagerung des Schulschwimmens dorthin: finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Braunschweig

Zusammenfassend bedeutet dies: Der Haushalt der Stadt Braunschweig wird mit zunehmender Abweichung vom 3-Bäder-Konzept, welches auch das Schulschwimmen umfassend ermöglicht, ansteigend belastet. Erhebliche Haushaltsbelastungen entstehen bereits heute durch Existenz und Betrieb des privaten Badezentrums Griesmarode. Denn der Erbbaurechtsvertrag enthält zum einen den Verzicht auf Erbbauzinsen, zum anderen bewirkt er den Verlust erheblicher Eintrittsentgelte der Stadtbau GmbH, was deren jährliches Ergebnis verschlechtert.

Diese städtische Haushaltsbelastung würde durch eine Verlagerung des Schulschwimmens aus den hierfür ausreichenden stadtdeigenen Bädern noch weiter erhöht. Errechnet wurde die bei der BSVG eintretende Ergebnisverschlechterung für den Fall, dass das Verhandlungsangebot der Stadt in Bezug auf die sechs fußläufig zum BZG gelegenen Schulen angenommen würde. Bereits dieses Angebot geht erheblich über das hinaus, was im Rahmen der Vertragsverhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag zum Thema Entgelte für Schulschwimmen einvernehmlich protokolliert wurde (siehe oben unter IV.).

In der nachstehenden Tabelle sind die drei genannten Belastungseffekte auf den Zeitraum von 10 Jahren hochgerechnet. Würde ein noch höheres als das bereits angebotene Schulschwimmentgelt vereinbart oder würden weitere als die genannten sechs Schulen ihr Schulschwimmen aus städtischen Bädern in das BZG verlagern wollen, stiege die in der dritten Zeile aufgeführte Zusatzbelastung des städtischen Haushalts noch entsprechend weiter an.

1.	Verzicht auf Erbbauzinsen für das BZG-Grundstück (bezogen auf eine Vertragsdauer von 10 Jahren)	466.000 €
2.	Ergebnisbelastung der Stadtbau-GmbH durch die Abwanderung von Badegästen zum BZG (bezogen auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren)	2.750.000 €
3.	Ergebnisbelastung der Braunschweiger Verkehrs GmbH durch Wegfall der Deckungsbeiträge aus den wegfallenden „Schulschwimmfahrten“ für die sechs fußläufig zum BZG gelegenen Schulen (städtisches Verhandlungsangebot) (hochgerechnet auf 10 Jahre)	177.000 €
	Summe:	3.393.000 €

Geiger

Anlage/n: keine