


Der Regionaldirektor	
Drucksache Nr.: 14/1578	

	15.05.2024
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	vorberatend	04.06.2024	
Verbandsausschuss	vorberatend	17.06.2024	
Verbandsversammlung	beschließend	28.06.2024	

**Betreff: Angelegenheiten der Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH
- Sanierung des Solebades im Revierpark Vonderort**

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung nimmt das Gesamtkonzept zur Generalsanierung des Solebads und des Freizeithauses im Revierpark Vonderort zur Kenntnis und stimmt der Sanierung des Solebades im Revierpark Vonderort sowie der Finanzierung über im Jahresabschluss zum 31.12.2023 zu bildende Rückstellungen zu.

Die Zustimmung unterliegt dem Vorbehalt, dass die zuschusspflichtigen Mitgesellschafter Stadt Oberhausen und Stadt Bottrop die Finanzierung ihrer Anteile ebenfalls sicherstellen.

Begründung:

1. Einordnung

Der Regionalverband Ruhr ist mit 64,14 % an der Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH (FMR mbH) beteiligt. Neben dem RVR halten die Städte Duisburg (8,17 %), Bochum (7,15 %), Witten (4,26 %), Oberhausen (4,05 %), Bottrop (4,05 %), Essen (2,67 %) und Gelsenkirchen (2,67 %) sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis (2,84 %) Anteile dieser Gesellschaft.

Für die Betriebsstätte Vonderort sind neben dem RVR mit 50 % auch die Städte Oberhausen mit 30 % und Bottrop mit 20 % zuschusspflichtige Gesellschafter. Die Gebäude des Solebades befinden sich auf Grundstücken der Stadt Oberhausen, die diese der FMR mbH unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung stellt.

Als der Revierpark Vonderort vor nunmehr fast 50 Jahren seinen Betrieb aufnahm, galt er als Vorzeigeprojekt und zeitgemäßes Freizeitangebot für tausende Menschen im westlichen Ruhrgebiet. Nun soll eine passgenaue Sanierung des Solebads die Tradition aufgreifen und gleichzeitig in Sachen Nachhaltigkeit, Klimaneutralität, Gesundheit und Barrierefreiheit Maßstäbe für die Naherholung der Zukunft setzen. Vonderort wurde 1974 als dritter von insgesamt fünf Revierparks als Naherholungszone in der Industrieregion Ruhrgebiet gegründet. Der Standort umfasst 30 Hektar Parkanlage mit Schwimmbad, Saunanlage und Freibad sowie ein Freizeithaus mit 2.500 Quadratmetern Veranstaltungsfläche für niederschwellige Sport- und Kulturprogramme. Allen Revierparks kommt in der nach wie vor dicht besiedelten und von der Industrie geprägten Metropole Ruhr eine wichtige Rolle für Natur, Gesundheit, Sport und Erholung der Bürgerinnen und Bürger zu. Daher wurden schon in den 1990er Jahren Maßnahmen getroffen, die Revierparks zeitgemäß weiterzuentwickeln. In diesem Zuge wurde Vonderort 1992 um das Solebad und in den folgenden Jahren um den Saunabereich mit Teichsauna und Ruhehaus ergänzt. In jüngster Zeit sorgten verschiedene Maßnahmen für zusätzliche zielgruppenbezogene Angebote durch die Sanierung des Freibades mit Spraypark sowie die Errichtung eines sehr gut angenommenen Sport- und Bewegungshügels. Im Vorjahr wurde die ökologische Umgestaltung der Parkbereiche durch Wegeneubau, Beleuchtung, Möblierung und biodiverse Pflanzplanung im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes „Revierparks 2020“ abgeschlossen.

2. Sachverhalt

Das Solebad in der Betriebsstätte Vonderort ist aufgrund des abgängigen Solebeckens seit August 2019 außer Betrieb und steht seitdem nicht zur Nutzung zur Verfügung. Lediglich der Saunabetrieb wird zur Freizeitnutzung angeboten. In den Gremien der Gesellschaft wurden verschiedene alternative Nutzungsformen diskutiert und wieder verworfen. Neben dem abgängigen Solebecken ist die gesamte Bausubstanz des bestehenden Freizeitbades und des Freizeithauses mehr als in die Jahre gekommen. Die gesamte Technik im Keller weist elementare Mängel auf. Das Freizeithaus ist unmodern und nicht adressatengerecht. Das Brandschutzkonzept untersagt die Nutzung durch große Menschenansammlungen. Es bedarf großer Anstrengungen, um am Standort Vonderort ein zukunftsfähiges Freizeitangebot zu gestalten; eine alleinige Reparatur des Beckens wäre zudem falsch investiertes Kapital. Es geht im Weiteren um eine Entscheidung, ob es am Standort Vonderort weiterhin ein Freizeitbad mit Begegnungsmöglichkeiten geben soll. Vor diesem Hintergrund hat die FMR in enger Abstimmung mit dem örtlichen Beirat und lokalen Entscheidern vor Ort ein Konzept zur Lösung dieser Probleme entwickelt, dieses trägt den Arbeitstitel „Komplettlösung“. Im Jahr 2022 wurde über die antragsberechtigte Kommune Oberhausen die Komplettlösung in Form eines energieeffizienten Ersatzneubaus im bundesweiten Programm Sanierung kommunaler Infrastruktur in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur des BMWSB erfolglos gestellt.

Im Juli 2023 erfolgte der Projektauftrag 2023 des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ erneut. Gefördert werden investive Projekte der Kommunen in den Bereich Sport, Jugend und Kultur mit besonderer regionaler und überregionaler Bedeutung und mit hoher Qualität im Hinblick auf ihre energetischen Wirkungen und Anpassungsleistungen an den Klimawandel. Hervorgehoben wird darüber hinaus die besondere Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration in der Kommune. Der Erhalt der bestehenden Grundsubstanz steht dabei im Vordergrund des Programms, Ersatzneubauten werden

nur ausnahmsweise gefördert. Die Antragstellung war wiederum nur Kommunen möglich, die die Mittel aber weiterleiten können. In Antizipation dieses Generalsanierungsgedankens wurde die Komplettlösung von der FMR umgeplant, die Antragstellung erfolgte wiederum über die Stadt Oberhausen. Das Projekt bekam die maximale Fördersumme von 6,0 Mio. € zugesprochen.

Durch den Fokus auf eine Sanierung bzw. die Erhaltung der erhaltungswürdigen Substanz des Bades (insbesondere die Betonkeller, die auch in Zukunft als Technikkeller dienen sollen) konnte eine Verkleinerung der Maßnahme zu erheblich reduzierten Kosten erreicht werden.

3. Projektbeschreibung

Die nun in einem ersten Schritt geplante Sanierung des Solebades wird langfristig das Freizeit- und Erholungsangebot der umliegenden Bevölkerung sichern sowie den Zielen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Hinsichtlich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeitskriterien sollen im Rahmen der nun angestrebten Sanierung neue Wege im Bäderbau aufgezeigt werden. Der marode Zustand des alten Solebades lässt mittelfristig keinen gesicherten und den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Sport-, Erholungs- und Gesundheitsangebot sowie den im Projektauftrag geforderten klimaschutzgenügenden Betrieb mehr zu.

In diesem Rahmen wird insbesondere der Betonkeller als Technikkeller erhalten werden, was eine substanzielle Ersparnis an Ressourcen bedeutet. Die Gebäudehülle und das Dach müssen aufgrund der heutigen energetischen Anforderungen neu errichtet werden. Das generalsanierte Gebäude soll dabei in Zukunft mittels Wärmepumpen beheizt werden. Die erheblichen Warmwassermengen für die Becken und das Duschwasser sollen ebenfalls mittels Wärmepumpen bereitgestellt werden. Als Energiequelle ist dafür eine ca. 950 kW Peak große Photovoltaikanlage (PVA) vorgesehen, die auf dem gesamten Dach entstehen soll. Der Energiebedarf des gesamten alten Schwimmbades mit Solebecken und des Freizeithauses lag im Vollbetrieb bei ca. 6 Mio. kWh Gas und 680.000 kWh Strom jährlich. Der gesamte Energiebedarf, der dann nur noch auf Strom basiert, wird für das generalsanierte Kombinationsgebäude kalkuliert mit nur noch 825.000 kWh jährlich (Berechnung erfolgte durch das Fachplanungsbüro INCO). Dies zeigt, welches enorme Einsparpotential eine neue Gebäudehülle, ein neues Dach sowie eine neue Heizungs- und Lüftungstechnik bergen. Es könnten so 6 Mio. kWh Gas jährlich eingespart werden, was einer Kohlendioxidreduktion von ca. 1.500.000 kg jährlich entspricht; über einen Nutzungszeitraum von 50 Jahren kämen so 75.000.000 kg zusammen. Hinzukommen noch ca. 500.000 kWh jährlich eingesparter Stromverbrauch, was weitere 225.500 kg Kohlendioxid-Ersparnis jährlich bedeuten würde. Weitere Einsparungen würden aus der Integration des Freizeithauses, in dem Ausstellungen und Versammlungen sowie regelmäßig Trainings und Treffen von zahlreichen Vereinen stattfinden, erzielt. Die entsprechende Integration würde zusätzlich noch einmal ca. 500.000 kWh Strom und Gas sparen. Insgesamt könnten demnach mit einem entsprechend sanierten und erweiterten Gebäude gegenüber dem Altbetrieb mindestens 2.000.000 kg Kohlendioxid jährlich eingespart werden. Die Differenzen in den Einsparpotentialen erklären sich dabei durch zugekauften Strom an kalten und dunklen Tagen, an denen die PVA die benötigte Energie für die Wärmepumpen nicht allein erzeugen kann.

Technisch sorgen die geplanten Wärmepumpen als Fortluft-Lüftungsanlagen für die Beheizung der Becken. Mit einer Niedertemperatur-Wärme-Pumpe für Außenbecken und Beheizung sowie als Hochtemperatur-Wärmepumpe für Warmwasser erfolgt die Wärmegewinnung. Spitzenlastverbräuche sollen über Power-to-Biogas oder Pellets gedeckt werden. Die Prüfung weiterer Wärmequellen (Luft, Erdsonden, Abwasserkanal, Teich im Revierpark etc.) erfolgt parallel und wird, sofern sinnvoll, entsprechend in die Projektplanung aufgenommen. Im Bereich des Energieverbrauchs soll das sanierte Bad damit durch den Einsatz modernster Technik und Lösungen Vorbildcharakter aufweisen. Zu den Konzepten für eine besonders hohe Energieeffizienz zählen ein nach neuesten Erkenntnissen ausgelegtes Lüftungskonzept, eine energieeffiziente Auslegung der Beckenwassertechnik sowie die neue Gebäudehülle. Modernste Maßnahmen zur effizienten Energienutzung, die konsequente Erzeugung der eigenen Energie sowie der Einsatz ressourcenschonender Baukonzepte werden zeigen, wie eine Bädersanierung der Zukunft aussehen kann.

Auch hinsichtlich der ökonomischen Nachhaltigkeit sind hohe Anforderungen zu stellen. Ein Badebesuch im Solebad Vonderort soll zu erschwinglichen Konditionen und langfristig niedrigen Betriebskosten möglich gemacht werden. Selbstverständlich wird das Konzept zudem komplett barrierefrei umgesetzt.

Wichtig ist, dass auch jetzt in diesem Konzept das Angebot des gegenüber dem Solebad liegenden Freizeithauses integriert wurde. In einem zweiten Schritt soll das abgängige Freizeithaus ab dem Jahr 2027 teilabgerissen werden. Lediglich der Gebäudeteil, in dem sich eine Gastronomie befindet, soll erhalten bleiben. Erste Überlegungen der Geschäftsführung hinsichtlich einer alternativen Nutzung nach Abriss des Freizeithauses gehen dahin, an dieser Stelle einen Wohnmobilstellplatz zu errichten und die Parkplätze direkt am Revierpark (Waldparkplatz) zu bewirtschaften. Die hiermit verbundenen Kosten sind nicht in den bisherigen Gesamtkosten von rund 18,5 Mio. € (siehe unten) enthalten und müssen im weiteren Verlauf hinsichtlich ihrer konkreten Höhe und Finanzierung noch ermittelt werden.

Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass das Freibad vermutlich in den Jahren 2025 und 2026 während der Bauphase nicht betrieben werden kann. Das Freibad ist an die Technik des Solebads angeschlossen, so dass im Zuge der Abrissmaßnahmen die Technikstränge und alle technischen Komponenten im Solebad getrennt bzw. ausgebaut werden. Ob eine Öffnung des Freibades im Jahr 2026 technisch möglich sein wird, hängt mit dem Baufortschritt zusammen.

Als Projektbeteiligte arbeiten die Städte Oberhausen und Bottrop sowie der RVR interkommunal und regional zusammen. Dabei ist die FMR mbH die Bauherrin, die Firma cpb Unternehmensberatung GmbH ist als Projektsteuerungsunternehmen eingebunden, der Gebäudeentwurf wurde von der niederländischen Firma Hooper Architects erstellt, die gesamte TGA Planung stammt von dem Aachener Ingenieurbüro INCO, die deutschlandweit führend sind bei Energieeinsparungskonzepten öffentlicher Bäder. Die beigefügte **Anlage 1** enthält eine anschauliche Darstellung der Planung mit Grundriss und Visualisierung.

4. Aktuelle Situation

Der Rat der Stadt Oberhausen hatte im September letzten Jahres einer Teilnahme am Förderprogramm unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die anderen für die Betriebsstätte Vonderort zuschusspflichtigen Gesellschafter (RVR mit einem Anteil von 50 %, die Stadt Bottrop mit einem Anteil von 20 %) jeweils ihren Anteil an dem nach den Förderbedingungen zu leistenden Eigenanteil tragen. Auf dieser Basis ist die Projektskizze beim Bundesinstitut für Bauen, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eingereicht worden. Im März dieses Jahres erhielt die Stadt Oberhausen die Förderzusage in Höhe von 6,0 Mio. €.

Die aktuell vorliegende Kostenschätzung geht für die Sanierung des Solebades im Revierpark Vonderort mit Erweiterung von einem Projektvolumen von 18,5 Mio. € (netto) aus (für den in 2022 angedachten Ersatzneubau wären mindestens 26 Mio. € (netto) angefallen). Als Gesamteigenanteil wäre demnach von den drei Gesellschaftern in den Jahren 2024 bis 2026 ein Betrag in Höhe von 12,5 Mio. € aufzubringen.

Nachstehende Übersicht zeigt die Mittelbedarfe je Gesellschafter und nach Jahren:

<i>in T€</i>	RVR	OB	BOT	Bund	Gesamt
2024	500	300	200	0	1.000
2025	4.000	2.400	1.600	4.000	12.000
2026	1.925	1.155	770	2.000	5.850
Gesamt	6.250	3.750	2.500	6.000	18.500

Vom RVR wäre demnach ein Eigenanteil in Höhe von 6,25 Mio. € (netto) zu finanzieren. Aufgrund eines nach derzeitigem Erkenntnisstand zu erwartenden deutlich positiven Jahresergebnisses 2023 besteht die Möglichkeit, für die vom RVR zu leistenden Gesellschafterzuschüsse Rückstellungen zu bilden. Auch nach Bildung der Rückstellungen wird das Jahresergebnis zum 31.12.2023 leicht positiv ausfallen.

5. Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die Geschäftsführung hat in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, wie sich die Zuschüsse während der Bauzeit und nach Inbetriebnahme des neuen Solebads entwickeln werden.

Während der rund zweijährigen Bauzeit entfallen sämtliche Umsatzerlöse aus dem Bad- und Freibadbetrieb. Gleichzeitig fallen keine Energiebezugskosten für den Badbetrieb an. Lediglich das Freizeithaus wird noch im Zuge der Baumaßnahme weiterhin betrieben und muss somit bewirtschaftet werden. 21 Mitarbeitende der Betriebsstätte Vonderort werden auf die anderen Betriebsstätten der FMR verteilt, um hier dringend notwendige Personalbedarfe zu decken. Hierdurch reduzieren sich die Personalkosten in der Betriebsstätte Vonderort erheblich, während die Personalkosten in den übrigen Betriebsstätten im Zuge der üblichen Fluktuation nicht ansteigen sollen. Der Zuschussbedarf während der rund zweijährigen Bauzeit für die Betriebsstätte Vonderort beläuft sich in 2025 und 2026 auf jeweils rund 1,3 Mio. €. Auf den RVR entfällt ein Anteil von 650 T€. Im Vergleich zum derzeitig geplanten Haushaltsansatz ergibt sich eine Reduzierung um jeweils rund 450 T€.

Nach Inbetriebnahme kalkuliert die Geschäftsführung bei leicht erhöhten Eintrittspreisen und rund 220.000 Besuchenden des Solebades mit einem Jahresergebnis, das keine Zuschüsse zu laufenden Betriebskosten seitens der Gesellschafter erforderlich macht. Selbst bei konservativerer Kalkulation mit leicht reduzierten Eintrittspreisen und/oder weniger Besuchenden ergäbe sich ein deutlich reduzierter Betriebskostenzuschuss, so dass der RVR hierdurch nach Inbetriebnahme im Vergleich zu den bisherigen Haushaltsplanungen laufende Aufwendung von 700 T€ - 1.000 T€ einsparen könnte. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als **Anlage 2** beigefügt.

6. Weiteres Vorgehen

Die FMR hat Ende April einen Ausgaben- und Finanzierungsplan (**Anlage 3**) beim Fördermittelgeber und einen ersten groben Bauzeitenplan (**Anlage 4**) eingereicht; diese dienen der Vorbereitung eines am 20.06.2024 stattfindenden Koordinierungsgespräches mit dem Fördermittelgeber. Der Aufsichtsrat der FMR mbH hat sich in einer Sondersitzung Anfang Mai auch mit der Generalsanierung des Solbades Vonderort beschäftigt; eine Beschlussfassung ist aufgrund noch zu klärender Finanzierungsfragen nicht erfolgt. Ein Gesellschaftergespräch zu diesem Thema hat am 16. Mai stattgefunden. In diesem Gespräch wurde deutlich, dass die Gesellschafter Stadt Oberhausen und Stadt Bottrop klar hinter der Generalsanierung des Solebades stehen und die Finanzierung der auf diese beiden Gesellschafter entfallenden Anteile bereits in den Haushaltsplänen veranschlagt und somit sichergestellt ist.

Die Geschäftsführung der FMR geht von einer voraussichtlichen Bauzeit von 20 Monaten bei einem frühesten Baubeginn im Januar 2025 nach einem Abriss ab Oktober 2024 aus, vorausgesetzt erforderliche Genehmigungen erfolgen entsprechend dieser Planung. In einem zu schließenden Weiterleitungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der FMR mbH sind weitere Sachverhalte zu regeln.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle 06300; Kostenträger 0400042

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen	5.039.000	4.489.000	4.082.000	3.468.000	
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe (Eigenanteil)	5.039.000	4.489.000	4.082.000	3.468.000	
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen	5.039.000	4.939.000	4.532.000	4.483.000	
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe	5.039.000	4.939.000	4.532.000	4.483.000	
Abweichungen ¹	0	-450.000	-450.000	-1.015.000	0

2. Teilfinanzplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____; Investitions-Nr. _____

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe					
Abweichungen ¹					

¹ Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).
- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.
- Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen: Die Bildung von Rückstellungen belasten das Jahresergebnis 2023 und im Jahr der Auszahlung die entsprechende Finanzrechnung. Die Auswirkungen auf die laufende Finanzierung der Betriebsstätte Vonderort während und nach der Sanierung sind in der obigen Tabelle bzw. in Kapitel 5 dargestellt.

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

- Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.
- Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

5. Klima-Check

(Leitfaden und Formular befinden sich im Intranet)

- Der Klima-Check wurde bei der Beschlussvorlage durchgeführt.
- Es ergeben sich keine klimarelevanten Auswirkungen.
- Es ergeben sich positive oder negative klimarelevante Auswirkungen.
Die Erläuterungen dazu werden im Klima-Check-Formular in der Anlage dargestellt.
- Durch einen Alternativvorschlag bei negativen Auswirkungen entsteht
 - kein Mehraufwand
 - Mehraufwand, und zwar: _____ €.

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektor Garrelt Duin
Ecke, Adrienne	Holtmann, Thomas	Bereich II Wirtschaftsführung	
Akt.zeichen		Schlüter, Markus	