



**Betreff:**

öffentlich

**Realisierung eines Freizeitbades**

Erstellungsdatum 12.08.2004

Eingang 902: \_\_\_\_\_

GB 1, 2 und 4

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Verhandlungen der Verwaltung mit den Investoren des Freizeitparks bzw. des Freizeitbades Drewitz gemäß Beschlussfassungen der StVV vom 04.09.2002 (DS 02/SVV/0640), vom 04.06.2003 (DS 03/SVV0311) und vom 02.06.2004 (DS 03/SVV/0919) werden nicht mehr fortgesetzt.
2. Es ist umgehend ein Vorschlag zu erarbeiten, mit dem die Realisierung eines Freizeitbades in einem zeitlichen Rahmen gesichert werden kann, für den die derzeit verfügbaren Fördermittel noch abgerufen werden können. Die Verwaltung wird beauftragt, alles hierfür Notwendige bis zur Entscheidungsreife vorzubereiten.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**                       Ja                       Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst aus der detaillierten Beschreibung einer Lösung, mit der die Realisierung eines Freizeitbades unter Inanspruchnahme der derzeit (noch) verfügbaren Fördermittel gesichert werden kann. Auf diese Auswirkungen kann daher nur bei der Beschreibung der Bedingungen im Einzelnen in den gemäß Punkt 2. vorzulegenden Folge-Beschlussvorlagen eingegangen werden.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

## **Begründung:**

### **Zu Ziffer 1.:**

Die Verwaltung ist mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 04.09.2002 (DS 02/SVV/0640), vom 04.06.2003 (DS 03/SVV0311) sowie vom 02.06.2004 (DS 03/SVV/0919) beauftragt worden, gemäß den inhaltlichen Vorgaben dieser Beschlüsse mit den Investoren des Freizeitparks Drewitz bzw. dem Spaßbad Drewitz mit dem Ziel zu verhandeln, durch Kooperation privater und öffentlicher Interessen die Errichtung und Betreibung eines Spaßbades durch den Investor innerhalb des Gebietes des Freizeitparks Drewitz zu ermöglichen.

Dabei sollte das Projekt ein gewerbliches Freizeitbad beinhalten, das durch einen Kommunalfunktionsbereich (25-m-Bahn) ergänzt werden sollte (ein Anteil von ca. 23% des Projektes). Für die Nutzung des Kommunalfunktionsbereichs sollte die Stadt auf 30 Jahre Betriebskostenzuschüsse zahlen; diese wollte der Investor an die finanzierende Bank abtreten und so einen seiner beizubringenden Finanzierungsbausteine sicherstellen (Forfaitierungsmodell mit Einredeverzicht der Stadt) – für ein Projekt von zuletzt 20,17 Mio. € Gesamtbaukosten.

Intensive Verhandlungen mit dem Investor und viele Bemühungen der Verwaltung, Detailfragen zur (kommunalrechtlichen) Genehmigungsfähigkeit und Finanzierbarkeit des Projekts mit dem Land abzuklären, führten zu dem der SVV in der Sitzung am 07.05.03 (03/SVV/0311) vorgelegten konsensfähigen Vertragsentwurf und der Konkretisierung der Voraussetzungen für ein erfolgreiches weiteres Handeln der Beteiligten in diesem Kooperationsmodell. Die SVV verwies den Vertragsentwurf in den Finanzausschuss und bestätigte ihn in der Sitzung am 04.06.2003 mit diversen Auflagen für die weiteren Verhandlungen.

Entscheidende Voraussetzung für die Fortführung dieses Modells war im weiteren u.a. die Vorlage eines Businessplans des Investors, der - auf der Grundlage einer die Ausgestaltung des Spaßbades konkret darstellenden Bauplanung (einschließlich Raumbuch und verlässlicher Baukostenschätzung) - die Finanzierbarkeit der Errichtung und dauernden Betreibung des Spaßbades schlüssig und belastbar nachweist.

Die Erstellung eines solchen Businessplans und auch der erforderlichen konkreteren Bauplanung und Baukostenschätzung durch den Investor kam bis zum Ende des Jahres 2003 nicht zu Stande. Konkretere bauliche Unterlagen und Kostenschätzungen lagen dann Mitte Januar 2004 vor. Erforderliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für einen Businessplan wurden vom Investor erstmals im Gesprächstermin bei der ILB am 11.03.04 vorgelegt.

In intensiven Gesprächsterminen bei der ILB am 13.02.04 und 11.03.04 stellte sich anhand des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Projektstandes heraus, dass die dem Investor bislang ansatzfähigen Fördermittel des Landes in Frage gestellt waren. Danach ist das gewerbliche Projekt „Freizeitbad Potsdam-Drewitz“ in der dabei dargestellten Projekt- und Finanzstruktur (insgesamt !) nach den Bedingungen der GA-Fördermittel für die gewerbliche Wirtschaft (GA-G) nicht förderfähig. Das gewerbliche Vorhaben erwies sich in dieser Form als nicht durchführbar.

Wesentlicher Grund hierfür ist nicht, dass diese Förderbedingungen eine kommunale Beteiligung oder ein Forfaitierungsmodell nicht zulassen; dies ist grundsätzlich möglich. Grund ist insbesondere, dass sich bei dem Projekt und seinen Finanzierungsbausteinen insgesamt – bei von ursprünglichen 18,5 Mio. € auf 20,17 Mio. € erhöhten Baukosten – in der Gesamtschau ein für ein gewerbliches Vorhaben „zu großer Anteil der öffentlichen Hand“ ergibt – ein in Gänze zu großer Anteil an öffentlichen Geldern und Risiken im Vergleich zum Anteil und Risiko des privaten Investors (Eigenkapitalanteil zuletzt: 4,95 %). Dies war dann nach übereinstimmender Auffassung von ILB und Ministerium für Wirtschaft mit dem EU-Beihilferecht nicht mehr vereinbar.

Angesichts dieser Lage verständigte man sich bei der ILB allseitig auf eine Fristgewährung gegenüber dem Investor bis zum 30.04.04. Diese sollte ihm ermöglichen, seine Projekt- und Finanzierungsstruktur zu überdenken und abzuändern.

Der Investor bemühte sich, die Machbarkeit des Projekts durch Einbindung anderer Investoren und durch Veränderung der Bebauung des Freizeitparks (Ski-Dome + Freizeitbad, „Winter-

Water-World“) herbeizuführen und darstellbar zu machen. Dieses gelang dem Investor gegenüber der ILB bis zum 30.04.2004 nicht.

Der Oberbürgermeister setzte sich bei der ILB um Verlängerung des Vorlagetermins auf den 30.06.2004 in Übereinstimmung und zu Gunsten des Investors ein. Zugleich sollte dieser Termin entscheidend sein für die Beurteilung der Verwaltung, ob eine Kooperation mit dem Investor konkret realisierbar ist. Sollte zu diesem Termin keine eindeutige Konkretisierung der Machbarkeit der Investition für den Standort Drewitz nachgewiesen werden, so müsse die Verwaltung spätestens zu diesem Zeitpunkt eine eigene Planung und Investition für die Bäder der Stadt vornehmen, um die ihr (potentiell) zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem Bäderprogramm des Landes verwenden zu können. Ebenfalls bis zum 30.06.04 wollte der zwischenzeitlich angefragte RWE-Konzern (RWE Systems) überprüft haben, ob seine Beteiligung an einer Projektentwicklung im Rahmen der o.a. Geschäftsidee „Winter-Water-World“ in Betracht kommt, was maßgeblich an der Frage beurteilt werden sollte, ob hierfür ein „Endinvestor“ zu finden ist.

Am 30.06.2004 wurde vom Investor kein Konzept über die Verwirklichung des Projekts Freizeitbad Drewitz vorgelegt. Es konnten in dem Gespräch des OBM mit dem Investor am 07.07.2004 ebenfalls keine konkreten und belastbaren Angaben zur Durchführbarkeit des Freizeitbadprojekts am Standort Drewitz gemacht werden; auch auf die Frage, was ggf. in absehbarer Zeit noch an Erfolg versprechenden Veränderungen zum Projekt zu erwarten sei, konnte nichts Konkretes benannt werden. Nachfragen der Stadt bei RWE machten deutlich, dass eine Erfolg versprechende Konkretisierung des Vorhabens dort ebenfalls nicht zu verzeichnen war. Am 03.08.04 erreichte die Stadt von RWE die endgültige Nachricht, dass sich die RWE Systems aufgrund fehlender Endinvestoren und aufgrund von Änderungen im Konzern nicht an dem Projekt beteiligen wird.

**Nach alledem ist festzustellen, dass die zuletzt offenbare Projekt- und Finanzstruktur des Investors für ein gewerbliches Freizeitbad in Potsdam-Drewitz als nicht durchführbar zu betrachten ist und trotz mehrerer vereinbarter Fristen konkrete Alternativen, die eine Förderfähigkeit und damit Machbarkeit belegen können, weder vom Investor vorgelegt wurden noch sonst erkennbar sind. Die ILB hat dem Investor als Antragsteller der GA-G-Fördermittel nochmals eine letzte Frist bis zum 31.08.04 gewährt. Jedoch ist seitens der Stadt auch nach den Ergebnissen der Diskussion im Hauptausschuss am 04.08.04 nicht zu erwarten, dass bis zu diesem Zeitpunkt die bislang fehlenden förderfähigen Alternativen vom Investor noch in belastbarer Weise vorgelegt werden. Sollte sich dies wider Erwarten anders entwickeln, kann dies in der weiteren Diskussion dieser Beschlussvorlage Berücksichtigung finden.**

**Verbleibt es beim jetzigen Sachstand, muss die Stadt dringend nach anderen Möglichkeiten zur Sicherung der potentiell für sie beim Land vorhandenen Fördermittel für ein (Freizeit-) Bad in Potsdam suchen.**

#### Zu Ziffer 2.:

Da die für die Realisierung eines Freizeitbades potentiell verfügbare Förderung in wesentlichen Teilen auf EU-Mitteln beruht, stehen diese Möglichkeiten nur zeitlich begrenzt zur Verfügung. Nach bislang mitgeteiltem Stand können entsprechende Mittel für erbrachte Bauleistungen bis Ende 2006 beansprucht werden und müssen bis etwa Mitte 2007 abschließend abgerechnet sein.

Wenn also angesichts des Scheiterns einer in einen „Freizeitpark Drewitz“ integrierten Lösung die Realisierung eines Freizeitbades in Potsdam noch gesichert werden soll, ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Zeitabläufe eine unverzögliche Entscheidung geboten.

Die Verwaltung hat deshalb bereits begonnen, den in Ziffer 2. des Beschlussvorschlages aufgeführten Lösungsvorschlag zu erarbeiten. Nach dem Stand der Arbeiten zeichnet sich ab, dass vorzuschlagen sein wird,

- das Freizeitbad als Neubau auf Freiflächen am Brauhausberg zu errichten und das dort bestehende Bad gegen Ende der Bauphase aufzugeben,

- Planung, Bau und Betrieb des Freizeitbades den Stadtwerken zu übertragen und dabei eine gestalterisch hochwertige, dem Standort angemessene bauliche Ausprägung sicherzustellen,
- Umfang und Bedingungen eines evtl. einmaligen Investitionsbeitrages der Stadt (ggf. Einlage des Grundstücks) sowie die damit korrespondierende Entwicklung der laufenden Zuschüsse zum Betrieb zu ermitteln.

Die Übertragung der Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb des Freizeitbades auf die Stadtwerke kann nicht ohne Betrachtung der Gesamtsituation der Bäder in der Stadt entschieden werden. Deshalb wird parallel zu der Beschlussvorlage, die das in Ziffer 2. beschriebene Erfordernis umsetzt, ein Entscheidungsvorschlag erarbeitet, der zeitgleich zu der oben avisierten Beschlussvorlage vorgelegt werden soll und beinhalten wird,

- die Bäderlandschaft der Stadt an die Stadtwerke zu übertragen.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss der SVV vom 05.05.2004 zum Haushalt 2004(DS 04/SVV/0171) war im gleichfalls beschlossenen Haushaltssicherungskonzept (DS 04/SVV/0173) die Ausgliederung der Hallen- und Strandbäder an die Stadtwerke Potsdam GmbH für das Jahr 2005 aufgenommen worden mit dem Ziel einer Zuschussreduzierung von jährlich 150.000.- €. Zur Umsetzung dieses Auftrages hat sich eine Arbeitsgruppe konstituiert, der neben den Stadtwerken die zuständigen Fachbereiche aus den Geschäftsbereichen 1,2 und 4 sowie Vertreter aus dem Rechnungsprüfungsamt und dem Personalrat angehören.

Die der Stadtverordnetenversammlung vorzulegende Beschlussvorlage soll Übernahme- und Betreiberbedingungen für die an die Stadtwerke zum 01.01.2005 zu übertragenden städtischen Hallen- und Strandbäder beinhalten. Neben der o.g. Möglichkeit der Übertragung von Planung, Bau und Betrieb des am Brauhausberg neu zu errichtenden Freizeitbades durch die Stadtwerke wird die Regelung der erforderlichen Sanierung der Schwimmhalle Am Stern Gegenstand der Vereinbarung mit der Stadtwerke Potsdam GmbH sein.

Nicht zuletzt dadurch, dass eine Realisierung des Freizeitbades am Standort Drewitz unter Einbindung in die größere privatwirtschaftliche Gesamtinvestition „Freizeitpark Drewitz“ sich im verfügbaren Zeitrahmen nicht darstellen lässt, ist dieses Projekt in Gänze nicht so umsetzbar, wie es auf Betreiben der Freizeitpark Drewitz GmbH 1996 durch den VEP 12 mit Planungsrecht versehen worden ist. Auch die mit dem 1. Änderungsverfahren zu dieser Satzung beschlossenen (aber mangels Finanzierungsnachweis nicht bekannt gemachten) Modifikationen ändern an dieser grundsätzlichen Bewertung nichts. Ob die anderen Nutzungselemente des Freizeitparks heute noch realistisch umsetzbar wären, kann dahingestellt bleiben; jedenfalls hat die Stadt in ihrem planerischen Willen bekundet, dass das Gesamtprojekt nur mit einem Bad realisiert werden soll. In der inhaltlichen Ausgestaltung des Projektes eingegangene planerische Kompromisse sollten gerade dazu dienen, dieses aus kommunalem Interesse vordringlich gewollte Element zu ermöglichen. Deshalb wird der Entscheidungsvorschlag gemäß Ziffer 2. neben den Positionen zur Sicherung einer anderen Lösung für das Projekt Freizeitbad voraussichtlich auch den Beschlussvorschlag enthalten,

- hinsichtlich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 12 „Freizeitpark Drewitz“ die Aufhebung zu prüfen und ggf. in dem hierfür vorgesehenen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einzuleiten,
- weitere Perspektiven für den Standort des bisherigen Projektes „Freizeitpark Drewitz“ zu erarbeiten, die dazu beitragen, dass die Fläche nicht ohne Aussicht auf Entwicklung brachliegt, sondern dem Zusammenwachsen der Stadtteile Stern, Drewitz und Kirchsteigfeld und ihrer integrierten Fortentwicklung dient.

Letztere Position verweist darauf, dass die Brachfläche nicht allein Belastung für den umgebenden Stadtraum ist, sondern auch mit anderen Entwicklungsmöglichkeiten dazu beitragen kann, die eher heterogenen Stadtteile Stern, Drewitz und Kirchsteigfeld enger zusammenzuführen und integriert zu entwickeln.

Diese Zielrichtung hat bereits das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ als Beitrag zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ im Rahmen des dort bearbeiteten Vertiefungsbereiches Stern / Drewitz / Kirchsteigfeld herausgearbeitet. Planerische Vorstellungen hierfür sollen in Form eines übergreifenden Handlungsrahmens für den genannten Gesamttraum erarbeitet und als Grundlage für ein abgestimmtes Handeln der unterschiedlichen Akteure (insbes. Wohnungs-

und Immobilienwirtschaft, Stadt und städtische Treuhänder) bei deren künftig anfallenden Einzelentscheidungen vereinbart werden.

Weitere Einzelheiten zu allen hier zunächst nur der Grundtendenz nach benannten Beschlussempfehlungen sowie die erforderliche Begründung konnten wegen der erforderlichen zeitlichen Vorläufe noch nicht in diese Beschlussvorlage einfließen. Sie sollen jedoch unverzüglich fertiggestellt und der Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich zur Sitzung am 29.09.2004 vorgelegt werden.