



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. April 2012 (StB 333)

B+A 18/2012

Badeanlagen der Stadt Luzern

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen
am 14. Juni 2012

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Eigenverantwortung und Handlungskompetenz der Einzelpersonen stärken
- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern
- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Politikbereich Kultur und Freizeit

Fünffjahresziel 3.1 Geeignete überkommunale Trägerschaften planen, bewirtschaften und verwalten die Sportanlagen in der Stadtregion.

Übersicht

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat einen Vorschlag für die künftige Führung der drei Bäderbetriebe Hallenbad Allmend, Tribschenbad und Zimmereggbad Littau. Die künftige Betriebsführung soll durch die Hallenbad AG Luzern erfolgen; dies auf der Basis eines Leistungsauftrages mit Subventionsvertrag, der auf fünf Jahre ausgelegt wird und danach erneuert bzw. verlängert werden soll.

Voraussetzung für dieses künftige Geschäftsmodell ist zum einen der mit B+A 23/2008 vom 9. Juli 2008: „Sportarena Allmend: Realisierung des Siegerprojekts KOI“ beschlossene Umzug des Hallenbad-Betriebes aus dem alten Gebäude an der Bireggstrasse in den Neubau auf der Luzerner Allmend, der Mitte Jahr 2012 erfolgt. In diesem Zusammenhang fallen 2012 besondere Aufwendungen an, die im Voranschlag der Stadt noch nicht berücksichtigt werden konnten. Zum andern soll das Zimmereggbad von der bisher verantwortlichen Genossenschaft in die umfassende Zuständigkeit der Stadt Luzern bzw. ihrer Hallenbad AG übergehen, um dessen Weiterbetrieb für die nächsten Jahre zu sichern. Hierzu sind Beschlüsse und Kredite erforderlich.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
1.1 Glossar	6
1.2 Ausgangslage	6
1.3 Bäderbetriebe als Service public	7
1.4 Handlungsbedarf der Stadt	8
1.5 Bisheriges System	9
1.6 Bäderstrategie der Stadt Luzern	10
2 Hallenbad Allmend	11
2.1 B+A 23/2008: Basis für die Entwicklung des Geschäftsmodells	11
2.1.1 Betriebsstart im Hallenbad Allmend	11
2.1.2 Vertragskonzept Hallenbad	11
2.1.3 Projekt Hallenbad	11
2.1.4 Kosten Mieterausbau Hallenbad	12
2.2 Geschäftsmodell	13
2.2.1 Die Hallenbad Luzern AG als Betreiberin	13
2.2.2 Leistungsauftrag als Schnittstellen-Verbindung	13
2.2.3 Betriebsorganisation	13
2.2.4 Businessplan und Budget Hallenbad Luzern AG für das Übergangsjahr 2012 (für Betrieb Hallenbad Biregg und Betrieb Hallenbad Allmend)	14
2.2.5 Planung Hallenbad Luzern AG für das Übergangsjahr 2012 und folgende (Betrieb Hallenbad, ohne Tribschenbad)	15
2.2.6 Betriebselemente und Kalkulationsgrundlagen	15
2.2.6.1 Grundüberlegungen zum Pricing	15
2.2.6.2 Preissystem	16
2.2.6.3 Eintrittspreise	17
2.2.6.4 Personal	18
2.2.6.5 Kosten Energie, Wasser, Wärme, Entsorgung	18
2.2.6.6 Instandhaltungskosten, Unterhalt	18
2.2.6.7 Übrige Betriebsaufwendungen	19
2.2.7 Finanzbedarf öffentliche Hand	19
2.2.8 Mehrwertsteuer-Aspekte: 100-prozentige Beteiligung der Stadt an der Hallenbad Luzern AG	21
3 Waldschwimmbad Zimmeregg	21
3.1 Grundlagen	21
3.2 Baulich-betrieblicher Zustand	22

3.3	Betriebsfinanzen	23
3.4	Zukunftsperspektive für das beliebte Freizeitangebot	24
3.4.1	Workshop der Genossenschaftsverwaltung	24
3.4.2	Haltung des Stadtrates: Mittelfristperspektive	24
3.4.3	Fazit	24
3.5	Offerte an die Genossenschafter	25
3.5.1	Darlehen der Stadt	25
3.5.2	Grundsatzvereinbarung	25
3.5.3	Behandlung der Genossenschaftsanteile	28
3.6	Betriebskonzept	29
3.6.1	Ziele und Businessplan	29
3.6.2	Investitionsbedarf und Instandhaltung der Anlage	29
3.6.3	Finanzbedarf öffentliche Hand	31
4	Tribschenbad	31
5	Weiterentwicklung der Hallenbad Luzern AG	33
5.1	Organisation	33
5.2	Leistungsauftrag und Subventionsvertrag	34
5.3	Planzahlen Hallenbad Luzern AG, Herleitung Gesamtsubventionsbeitrag	39
5.4	Finanzierung Übergangs- und Eröffnungsjahr	40
6	Liegenschaft altes Hallenbad Biregg	40
7	Nächste Schritte	41
8	Erwägungen	42
9	Antrag	44

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Glossar

Im Folgenden werden verschiedene Namen und Bezeichnungen immer wieder verwendet; dies teilweise nicht in ganz konsequenter Formulierung. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die genauen Ausdrücke.

Hallenbad	Hallenbad Luzern oder Hallenbad Biregg bzw. Hallenbad Allmend
Hallenbad AG	Hallenbad Luzern AG
REZ	Regionales Eiszentrum Luzern / SwissLifeArena
REZ AG	Regionales Eiszentrum Luzern AG
Schwimmklub	Schwimmklub Luzern
SLRG	Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft
SLRG Luzern	Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft Sektion Luzern
Smash	Sportcenter Würzenbach
	Sportanlagen Würzenbach AG
Tribschenbad	Badeanstalt auf Tribschen, Luzern
Zimmereggbad	Waldschwimmbad Zimmeregg – Schwimmbad Littau-Reussbühl, betrieben von:
Genossenschaft Zimmeregg	Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl

1.2 Ausgangslage

Als Stadt mit attraktiver Seelage weist die Stadt Luzern eine längere, intensive und aus historischer Optik interessante Bädergeschichte auf. In seiner Publikation „Seelust – BadeFreuden in Luzern“ aus dem Jahr 2008 stellt Heinz Horat die geschichtliche Entwicklung des öffentlichen Badens in Luzern dar.¹

¹ Heinz Horat, Seelust – BadeFreuden in Luzern, Luzern im Wandel der Zeiten, Neue Folge / Heft 12, herausgegeben von der Stadt Luzern, Luzern 2008

Heute gibt es auf Stadtgebiet eine Reihe von öffentlichen und öffentlich oder teilöffentlich zugänglichen Badeanlagen; neben verschiedenen kleineren privaten Anlagen und Anlagen im Zusammenhang mit Fitnesscenter seien hier genannt (in alphabetischer Reihenfolge):

- Hallenbad Biregg, ganzjähriger Betrieb durch die Hallenbad Luzern AG, Liegenschaft im Eigentum der Stadt Luzern;
- Hallenbad im Betagtenzentrum Dreilinden, ganzjähriger Betrieb, Eigentum und Betrieb durch Stadt Luzern;
- Hallenbad Utenberg, ganzjähriger Betrieb, Eigentum und Betrieb durch Stadt Luzern;
- Lido Luzern, See-Freibad mit Bassin, Eigentum und Betrieb durch eine private Aktiengesellschaft, auf Baurechtsgrundstück der Stadt, letztmals saniert 1999/2000 mit öffentlichen Beiträgen;
- Seebad Luzern, See-Freibad, Eigentum und Betrieb durch eine private Aktiengesellschaft, auf Konzessionsfläche Kanton Luzern, letztmals saniert 2009/2010 mit öffentlichen Beiträgen;
- Tribschenbad, See-Freibad, Betrieb durch die Hallenbad Luzern AG, auf Grundstück im Eigentum der Stadt Luzern;
- Ufschötti, See-Freibad, ohne Betreiberorganisation, auf öffentlichem Grund der Stadt Luzern;
- Waldschwimmbad Zimmeregg, Freibad mit Bassins, Eigentum und Betrieb durch die Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl, auf Baurechtsgrundstück der Stadt.

1.3 Bäderbetriebe als Service public

Von den vorstehend genannten Anlagen sind das Hallenbad Biregg, das Hallenbad Utenberg, das Bad im Dreilinden, das Tribschenbad, die Ufschötti und das Waldschwimmbad Zimmeregg in der einen oder andern Form auf öffentliche Betriebsbeiträge angewiesen. Das Hallenbad Utenberg wird im Rahmen des Betriebes der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg geführt und auch auf diesem Weg finanziert. Analog ist es beim Hallenbad Dreilinden, das zum Betagtenzentrum gehört und wo auch Kurse der Rheumaliga oder Babyschwimmen stattfinden. Diese Bäder werden vorliegend nicht weiter behandelt.² Die Ufschötti ist ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Berichtes und Antrages.

Der Betrieb von Bädern und Badeanlagen darf als Service public bezeichnet werden: Allgemeine Gesundheitsprävention, Erholung und Unfallverhütung sind aus heutiger Sicht Hauptmotive dafür, dass in den Schulen Schwimmunterricht als Pflichtfach gilt und dass öffentliche

² Der Betrieb des Hallenbads Dreilinden wird im Zusammenhang mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten beim Betagtenzentrum Dreilinden voraussichtlich Ende 2015 / Anfang 2016 eingestellt. Der Betrieb des mittelfristig sanierungsbedürftigen Hallenbads Utenberg ist bis 2014 sichergestellt. Der definitive Entscheid über eine allfällige Sanierung oder eine anderweitige Nutzung dieses Hallenbads wird voraussichtlich im Frühling 2014 gefällt.

Badeanlagen zur Verfügung gestellt und deren Betriebskosten abgegolten werden. Der Subventionsbedarf bei Badeanlagen ergibt sich aus verschiedenen Gründen:

- Bei Freibädern sind die Eintrittszahlen direkt vom Wetter abhängig. Kommt dazu, dass das Wetterrisiko auch auf die personelle Organisation und die Verdienstmöglichkeiten in einem allfälligen dazugehörigen Gastrobetrieb durchschlägt. Insgesamt kann ein attraktiver Freibad-Betrieb mit Naturwasser, der über gute Gastronomie-Möglichkeiten verfügt, insgesamt einigermaßen kostendeckend geführt werden. Dies insbesondere auch dann, wenn der Personaleinsatz (Bademeister) gut organisiert werden kann, Lage und Erschliessung gut sind und das Areal nicht allzu weitläufig ist. Beispiele dafür sind das Strandbad Lido und das Seebad.
- Bei Freibädern mit Schwimmbecken (d. h. mit Wasseraufbereitung) ist die Situation weniger günstig. Die Betriebskosten sind hier erheblich höher und die Anforderungen an die Attraktivität des Gastroangebotes und die gute Erreichbarkeit sind höher, um kostendeckend arbeiten zu können. Beispiel ist hier das Zimmereggbad. Das Strandbad Lido verfügt zwar ebenfalls über ein Schwimmbecken, ist aber primär als Seebad-Anlage (Naturwasser) zu sehen.
- Grosse, öffentliche Hallenbad-Anlagen sind im Betrieb sehr teuer; die Anforderungen an Sicherheit (Aufsichtspersonal) und Hygiene sind gross, ein kostendeckender Betrieb ist kaum denkbar oder hätte sehr hohe Eintrittspreise zur Folge.

1.4 Handlungsbedarf der Stadt

Von den in Ziff. 1.1 erwähnten Anlagen sind das Hallenbad Luzern, das Tribschenbad und das Waldschwimmbad Zimmeregg subventionierte Bäder. Von ihnen wird in der Folge die Rede sein. Der Handlungsbedarf für die Stadt bei diesen drei Anlagen ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Das Hallenbad Biregg wird im Sommer 2012 geschlossen und durch das Hallenbad Allmend ersetzt: Eine komplett neue und gegenüber heute doppelt so grosse Anlage wird der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und das attraktive Breitensportangebot auf der Luzerner Allmend ergänzen.
- Das Waldschwimmbad Zimmeregg fiel mit der Fusion Littau-Luzern in die Zuständigkeit der Stadt Luzern: Eine Reihe von rechtlichen, organisatorischen und strukturellen Fragen musste gelöst werden und soll nun umgesetzt werden.
- Diese Bäder brauchen eine geeignete Führungs- und Organisationsstruktur; das macht Änderungen bei der Hallenbad AG notwendig, welche bisher – als Mehrheitsbeteiligung der Stadt Luzern – das Bad an der Bireggstrasse und seit drei Jahren auch das Tribschenbad führte.

1.5 Bisheriges System

Alle drei in der Folge behandelten Badebetriebe werden bereits heute mehr oder weniger direkt in der (finanziellen) Verantwortung der Stadt Luzern geführt. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick:

Betrieb/Anlage	Eigentum Liegen-schaft	Betriebsverantwortung und Risikotragung	Defizittragung
Hallenbad Biregg	Stadt Luzern	Hallenbad AG (80-prozentige Tochter der Stadt Luzern)	Stadt Luzern
Tribschenbad	Stadt Luzern	Früher: Stadt Luzern (Baudirektion), heute Hallenbad AG	Stadt Luzern
Zimmereggbad	Stadt Luzern und Baurecht Genossen-schaft	Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl	Stadt Luzern

Das Aktienkapital der Hallenbad Luzern AG stand bisher zu 80 Prozent (entspricht Fr. 40'000.–) im Eigentum der Stadt Luzern, die weiteren 10 Prozent gehörten dem Schwimmklub Luzern sowie der Sektion Luzern der Schweizerischen Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG).

Der Verwaltungsrat wird von Andreas Burri, Meggen, präsiert (Delegierter Schwimmklub), Mitglieder sind Adriano Gabaglio (SLRG), Rosie Bitterli Mucha, Roland Brunner und Bruno Weishaupt (alle Stadt Luzern). Die Hallenbad AG steht in einem engen Kooperationsverhältnis mit der Regionalen Eiszentrum AG (REZ) sowie der Sportcenter Würzenbach AG: Stefan Schlatter ist Geschäftsführer aller drei Organisationen, die Sportcard Luzern ist gemeinsames Vermarktungs- und Zutrittsinstrument und man teilt sich personelle Ressourcen. Auf dieser Basis verrechnet die Hallenbad AG den beiden anderen Gesellschaften Verwaltungspauschalen.

Die nachfolgend vorgestellten Änderungen entwickeln diese Ausgangslage weiter; dabei geht die Stadt Luzern nicht in eine neue Verantwortung, sondern bereits heute bestehende Zuständigkeiten, Verantwortungen und Risiken werden neu definiert, organisiert und in ein besser steuerbares, unternehmerisches Modell überführt.

1.6 Bäderstrategie der Stadt Luzern

2009: Vision Sportbäder AG

Bereits am 4. März 2009 befasste sich der Stadtrat mit der Thematik. Dabei wurde im Rahmen eines Stadtratsbeschlusses³ die folgende „Vision Sportbäder Luzern AG“ formuliert:

„Die drei Bäder könnten künftig durch eine Betriebs-AG – nach dem Modell der bereits skizzierten und geplanten neuen Hallenbad Luzern AG – geführt werden. Ob dies bei der Genossenschaft Schwimmbad Zimmeregg und/oder bei der Hallenbad AG zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse führen würde (Wegfall der privaten Beteiligungen), ist zu prüfen. Leitgedanke soll sein, die ideale betriebswirtschaftliche Lösung zu finden, mit möglichst vielen personellen und betrieblichen Synergien. Dabei ist auch die bestehende enge Zusammenarbeit zwischen Hallenbad AG und Regionalem Eiszentrum zu berücksichtigen. Synergien sind absehbar für Personalführung und -disposition, Arbeitgeberaufgaben (Administration usw.), Buchhaltung usw. Denkbar sind auch Synergien im Gastronomiebereich (evtl. mit gemeinsamem Caterer) und im Marketing (Bäderpass).“

Ab Sommer 2009 ging in der Folge die Verantwortung für die Betriebsführung im Tribschenbad von der Immobilien-Abteilung der Stadt Luzern, welche dieses Bad bisher in ihrer Verantwortung und mit städtischen Angestellten geführt hatte, an die Hallenbad AG. Seit Sommer 2011 ist diese Zusammenarbeit formell vertraglich geregelt.

2010/2011: Nähere Abklärungen und Diskussionen

In der Folge wurde die Vision in den verschiedenen Gremien und Trägerschaften diskutiert, weiterentwickelt, teilweise angepasst und konkretisiert. Im vorliegenden Bericht und Antrag wird nun ihre Realisierung vorgeschlagen.

Dabei darf davon ausgegangen werden, dass alle involvierten Trägerschaften, namentlich die Hallenbad AG, die Verwaltung der Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl, aber auch die Verantwortlichen des Regionalen Eiszentrums und der Sporthalle Würzenbach AG das Konzept mittragen. Anlässlich von zwei Generalversammlungen der Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl, in den Jahren 2009 und 2011, erläuterten Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Luzern die Vision bzw. die Ziele, die die Stadt damit verfolgt, gegenüber den Genossenschaftlern.

³ StB 140 vom 4. März 2009

2 Hallenbad Allmend

2.1 B+A 23/2008: Basis für die Entwicklung des Geschäftsmodells

2.1.1 Betriebsstart im Hallenbad Allmend

Das Hallenbad Allmend geht im Sommer 2012 in Betrieb. Für die offizielle Eröffnungsfeier ist der 25. August 2012 vorgesehen – die Inbetriebnahme ist jedoch schon ab 1. August geplant. Zuvor, am 28. Juli, ist ferner ein Tag der offenen Tür geplant.⁴ Bis dahin sind die Voraussetzungen eines optimalen und erfolgreichen Betriebsstarts zu schaffen. Es ist damit zu rechnen, dass eine rund einmonatige Inbetriebnahme-Phase erforderlich ist. Der vorliegende Bericht und Antrag ist die politisch-rechtliche Basis für den Betriebsstart; parallel dazu laufen die betrieblich-operativen Vorbereitungen auf Hochtouren.

In B+A 23/2008 hat der Stadtrat die Grundlagen für den künftigen Hallenbad-Betrieb gelegt. In den folgenden Ziffern finden sich Zitate aus dem erwähnten Bericht und Antrag.

2.1.2 Vertragskonzept Hallenbad

„Das Hallenbad ist ein wesentlicher Teil des Sportgebäudes, das vom Anlagegefäss der Credit Suisse errichtet wird. Das Bau- und Nutzungsmodell steht auf zwei Säulen: Einerseits errichtet die Baurechtsnehmerin (Anlagegefäss der Credit Suisse) den Grundausbau für das Hallenbad, andererseits realisiert die Stadt als Bauherrin den Innenausbau.

Die Investitionskosten für das Hallenbad setzen sich wie folgt zusammen:

Grundausbau durch Baurechtsnehmerin	14,693 Mio. Franken
Mieterausbau durch Stadt	<u>14,293 Mio. Franken</u>
Total, ohne Reserve und Projektführungskosten	28,986 Mio. Franken

[...] Der Grundausbau wird mit einem Mietvertrag für 30 Jahre fest an die Stadt vermietet. Über diese Mietdauer hinaus steht der Stadt eine Option zur Verlängerung der Miete für zweimal 10 Jahre zu gleichen Bedingungen zu. Die Miete ist eine reine Kostenmiete auf Basis von 6 Prozent Zins inklusive Abschreibung/Amortisation und enthält keinen kalkulatorischen Landanteil. Bewirtschaftung, Unterhalt und Erneuerung des Grundaubaus sind in der Miete eingeschlossen. [...]"

2.1.3 Projekt Hallenbad

„Im Erdgeschoss des Sportgebäudes befinden sich neben den Verkaufs- und Dienstleistungsflächen auch die Eingangshalle und der Empfang des Hallenbades. [...] Das eigentliche Hallenbad befindet sich im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss gegen Westen ausgerichtet. Durch die transparente Gebäudehülle bietet das Hallenbad eine einmalige Sport- und Freizeitumgebung mit ungestörtem Ausblick auf das Blätterdach der Vorzone, die Allmend, den Pilatus und die umliegende Landschaft und den Natur- und Erholungsraum. Auf den gleichen Ebenen sind die Doppeltturnhalle, der zugehörige Theorieraum sowie die Geräteräume angeordnet.

⁴ Dass diese Termine in die Sommerferienzeit fallen, hängt mit dem Bauprogramm zusammen. Ferner wurden die Eröffnungszeiten mit den anderen Nutzern im Gebäude, insbesondere dem Fitnesspark der Migros, koordiniert. Der Vorteil liegt darin, dass die etwas ruhigere Sommerzeit es den Verantwortlichen erlaubt, den neuen Betrieb, insbesondere die technischen Anlagen, kennenzulernen, bevor es im Herbst richtig losgeht.

Das Projekt umfasst, übersichtlich gruppiert und auf einer Ebene angeordnet, ein Schwimmbecken (25×21 Meter) mit acht Bahnen, zwei Lernschwimmbecken (eines davon mit höhenverstellbarem Boden) und einen Eltern-Kind-Bereich. Eine Etage tiefer und von der Beckenebene gut einsehbar, liegt das Springerbecken mit einem 5-Meter-Turm, einem 3-Meter- und einem 1-Meter-Brett. Von einer zum Verweilen einladenden Galerie aus können die Aktivitäten im Schwimmer- und Springerbecken überblickt werden. Die Wasserfläche ist mit gut 1'000 Quadratmeter mehr als doppelt so gross wie im bestehenden Hallenbad an der Bireggstrasse. Eines der beiden Lernschwimmbecken enthält zudem Elemente eines Erlebnisbeckens, wie z. B. einen Strömungskanal, Unterwassersprudel und Sprudelsitzbänke.

Zweckmässig und einladend gestaltet werden der Eingangsbereich im Erdgeschoss, der grosszügige Umkleide- und Sanitärbereich im ersten Obergeschoss und die zeitgemässe Badezone im zweiten Obergeschoss. Die Beckenumgangs-, Aufenthalts- und Aktivitätszonen mit Sitz- und Liegemöglichkeiten bieten einen grossartigen optischen Bezug zwischen Innen- und Aussenräumen. Besonderen Wert wird auch auf die Sichtverbindungen zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen gelegt, ohne dass dabei das Bedürfnis nach Geborgenheit und Intimität gestört wird. Das ganze Hallenbad entspricht selbstverständlich den Grundsätzen des behindertengerechten Bauens.

Die Elektro-, die Heizungs- und die Sanitärinstallationen ab den Übergabeschnittstellen innerhalb des Sportgebäudes, die komplette Lüftungsanlage und die Badewasseraufbereitung sowie der gesamte Innenausbau und die Betriebseinrichtungen werden durch die Stadt Luzern direkt erstellt und finanziert. Die haustechnischen Installationen entsprechen den heutigen Anforderungen, die an ein modernes Hallenbad gestellt werden. Für die Badewasseraufbereitung soll das sich im Hallenbad Bireggstrasse bestens bewährte Fabrikat zur Anwendung gelangen. Die für den Ausbau vorgesehenen Materialien sind nutzer-, unterhalts- und reinigungsfreundlich, und mit der Farbgebung wird eine angenehme Stimmung erzielt. [...]"

2.1.4 Kosten Mieterausbau Hallenbad

„[...] Das Investitionsvolumen für den Mieterausbau beträgt somit 14,855 Mio. Franken (14,293 Mio. Franken plus 0,561 Mio. Franken Bauherrenreserve für Unvorhersehbares). Bewirtschaftung, Unterhalt und Erneuerung des Innenausbaus obliegen der Stadt. [...] Für die Hallenbad-spezifischen Fragen der Planung, die Bestimmung des Standards und der Qualität wurde neben der Hallenbad Luzern AG, als zukünftiger Betreiberin, beratend ein externer, gesamtschweizerisch anerkannter Experte für die Hallenbadplanung beigezogen. Es handelt sich um Thomas Spengler, der die Hallenbad Luzern AG auch hinsichtlich Geschäftsmodells beraten hat. Die vom TU/Generalplaner berechneten Kosten wurden durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern, einer Kosten- und Qualitätsplausibilisierung unterzogen. Ebenso sind Standard-, Qualitäts- und Kostenvergleiche mit anderen Hallenbadprojekten in der Schweiz erfolgt. Bei diesen Referenzobjekten handelt es sich jedoch ausschliesslich um Sanierungs-/Erweiterungsprojekte, da in der Schweiz in den letzten Jahren kein Hallenbad von Grund auf neu gebaut wurde. [...]"

2.2 Geschäftsmodell

2.2.1 Die Hallenbad Luzern AG als Betreiberin

Die Hallenbad Luzern AG ist eine reine Betriebsgesellschaft; sie verantwortet den Betrieb des Bads.⁵ Das Bad selber, Terrain, Anlage, Infrastruktur usw., steht heute im Eigentum der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern deckt den jeweils Ende Jahr resultierenden Fehlbetrag jährlich zulasten der Laufenden Rechnung. Das bisherige Grundmodell wird auch im neuen Bad auf der Allmend weitergeführt. Wie bisher soll die Hallenbad Luzern AG das Bad führen und die betrieblichen Fragen verantworten. Sie erhält dafür von der Stadt Mittel zur Verfügung gestellt. Für die Rohbaumiete, die Abschreibung der Investition (Mieterausbau) sowie den Unterhalt ist die Stadt Luzern zuständig.

Die Hallenbad Luzern AG soll also wie bisher als Betriebsgesellschaft tätig sein. Anders als bisher soll aber die Aktiengesellschaft nicht mehr über einen reinen Defizitbeitrag mit der Stadt Luzern verbunden sein. Neu wird die Hallenbad Luzern AG in ein zeitgemässes Führungsmodell mit einem Leistungsauftrag der Stadt Luzern eingebunden. Dieser wird verbunden mit einem jährlichen Betriebsbeitrag. Leistungsauftrag und Beitrag der Stadt Luzern werden im 5-Jahres-Rhythmus dem Parlament zum Beschluss vorgelegt. Die Steuerung der Hallenbad Luzern AG durch periodisch erneuerte Leistungsaufträge und entsprechende jährliche Betriebsbeiträge entspricht modernem Verwaltungsmanagement: Die Legislative wird in den Prozess einbezogen und hat Gelegenheit, periodisch über Leistungen, Kosten und Ertrag informiert zu werden und zu diskutieren. Nötigenfalls können Korrekturen vorgenommen werden.

Nähere Angaben zum heutigen Hallenbad-Betrieb ergeben sich aus dem provisorischen Abschluss per 2011, welcher der Tabelle unter Ziff. 2.2.5 zu entnehmen ist.

2.2.2 Leistungsauftrag als Schnittstellen-Verbindung

Entscheidende Schnittstelle zwischen der Stadt als Bestellerin des Service public und der Hallenbad Luzern AG als Erstellerin und Betreiberin des Bads ist der Leistungsauftrag. Generell erhält die Hallenbad Luzern AG den Auftrag, mit dem von ihr betriebenen Hallenbad der Allgemeinheit, insbesondere auch Schulen, Vereinen und weiteren Gruppierungen, einen sicheren und leistungsfähigen Bade- und Sportbetrieb zur Verfügung zu stellen. Der Leistungsauftrag ist ferner die Basis für das Kostentragungsmodell und die Kostenabgrenzung.⁶

2.2.3 Betriebsorganisation

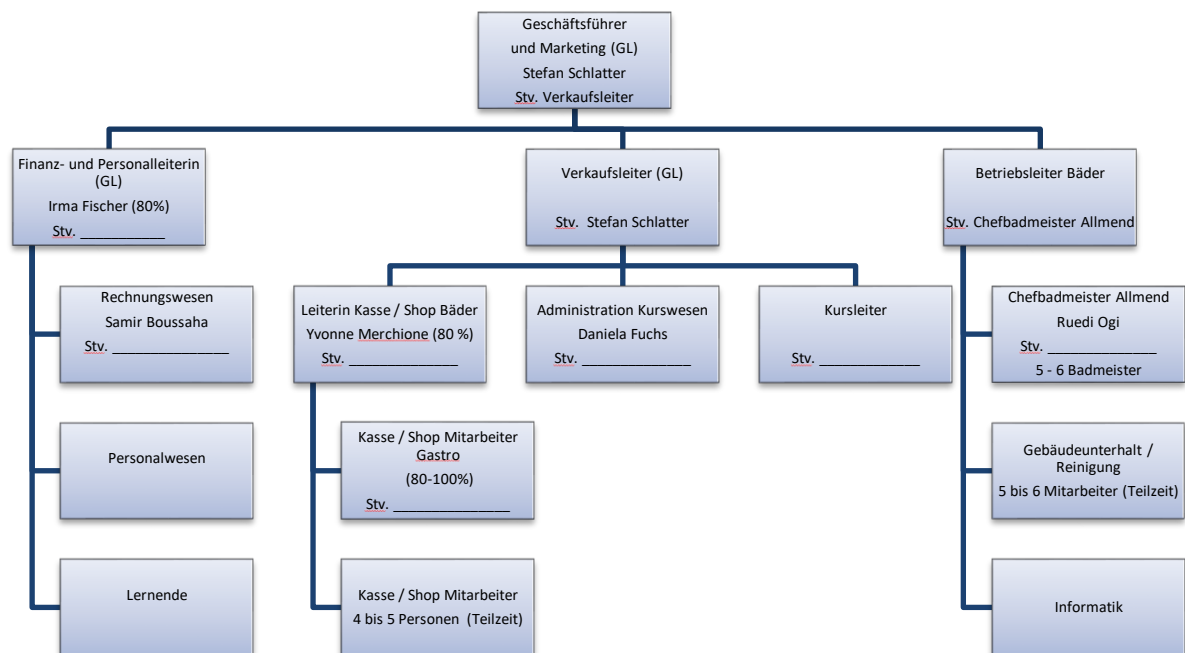
Der neue Betrieb im Hallenbad Allmend ist auch für die erfahrene Hallenbad AG und ihre Mitarbeitenden eine Herausforderung. Personelle und organisatorische Anpassungen sind notwendig. Der Betrieb unter CEO Stefan Schlatter wird wie nachstehend dargestellt aufgebaut. Es ist unvermeidlich, dass für die erste Zeit einzelne Unsicherheiten bestehen. Die Verantwortlichen gehen jedoch zuversichtlich davon aus, dass der Übergang klappen wird:

⁵ Informationen zur Hallenbad Luzern AG siehe vorne Kapitel 1.5

⁶ Für Details zum Leistungsauftrag siehe hinten Kapitel 5.2

Verwaltungsrat und Mitarbeitende sind motiviert und freuen sich auf die neue Badewelt auf der Allmend.

Organigramm Betrieb Hallenbad Allmend per 1. Juli 2012



2.2.4 Businessplan und Budget Hallenbad Luzern AG für das Übergangsjahr 2012 (für Betrieb Hallenbad Biregg und Betrieb Hallenbad Allmend)

Die Hallenbad AG wird ab 2013 zur Leistungserbringerin beim Betrieb der städtischen Badeanlagen und verantwortet die drei Betriebe Hallenbad Allmend, Zimmereggbad und Tribschenbad.

Das Geschäftsjahr 2012 ist darum ein besonderes Jahr. Es markiert den Übergang vom alten Bad Bireggstrasse ins neue auf der Luzerner Allmend sowie den Übergang aus dem alten Geschäftsmodell mit einfacher Defizitgarantie der Stadt zum neuen Modell mit Leistungsauftrag, welches im Rahmen der städtischen Bäderstrategie entwickelt wurde.

Das Geschäftsjahr 2012 ist zweigeteilt: Das erste Halbjahr betrifft den Betrieb im alten Hallenbad Biregg; das zweite Halbjahr denjenigen im neuen Hallenbad Allmend. Weiter sind im Geschäftsjahr 2012 die erst- und einmaligen Investitionen im Zusammenhang mit der Betriebsaufnahme Hallenbad Allmend berücksichtigt. Der Businessplan wurde durch die Verantwortlichen der Hallenbad Luzern AG in Zusammenarbeit mit Fachspezialisten und der Stadt Luzern erarbeitet. Für den Betrieb des Hallenbads Allmend mussten verschiedene Annahmen getroffen werden, weshalb noch einige Unsicherheiten bestehen.

Das Budget für das erste Betriebshalbjahr wurde vom Verwaltungsrat der Hallenbad AG an seiner Sitzung vom 16. November 2011 beschlossen – die Budgets für das zweite Halbjahr und die einmaligen Investitionen wurden erst im Frühjahr 2012 beschlossen.

Der Voranschlag der Stadt Luzern, welcher bisher den geplanten Defizitbeitrag enthielt, war bei Festlegung der Budgets längst fertiggestellt und in der politischen Beratung. Der dort eingestellte Betrag stimmt darum mit dem nunmehr vorgelegten Budget nicht überein, weshalb ein entsprechender Kreditantrag gestellt werden muss.

2.2.5 Planung Hallenbad Luzern AG für das Übergangsjahr 2012 und folgende (Betrieb Hallenbad, ohne Tribschenbad)

Hallenbad Allmend (bis 30.6.2012 Biregg)	2011 prov. Biregg	2012 Budget Biregg	2012 Budget Allmend	kumuliert	2013 Plan	2014 Plan	2015 Plan
Ertrag							
Anzahl Besucher	134'000	67'000	71'250	138'250	190'000	190'000	190'000
Eintritte (inkl. Kombiabonnement Migros)	761'489	375'700	560'625	936'325	1'410'000	1'410'000	1'410'000
Handelsertrag, inkl. Cafeteria	51'724	70'000	150'000	220'000	389'400	389'400	389'400
Managementtertrag (REZ, Würzenbach etc.)	179'788	84'000	116'000	200'000	168'000	168'000	168'000
Kurswesen		3'000	63'750	66'750	170'000	230'000	270'000
Nebenerträge, Mietertrag Helpdesk	124'705	43'000	5'000	48'000	14'000	15'000	16'000
Finanzerfolg	2'384	1'000	1'000	2'000	5'000	5'000	5'000
Total Ertrag, netto	1'120'090	576'700	896'375	1'473'075	2'156'400	2'217'400	2'258'400
Aufwand							
Personalaufwand	1'226'952	597'000	1'142'000	1'739'000	2'304'000	2'328'000	2'351'000
Handelswaren	36'977	50'000	100'000	150'000	174'500	174'500	174'500
Energie, Wasser, Wärme, Entsorgung, Abwasser	326'767	187'000	334'000	521'000	637'400	637'400	637'400
Unterhalt, Reparaturen	118'045	68'000	75'000	143'000	105'000	105'000	105'000
Instandhaltung, -setzung (in Budget Stadt enthalten)							
Verwaltung, Werbung, Informatik, Versicherungen, übriger BA	121'349	46'600	96'500	143'100	176'600	176'600	176'600
Kosten Eröffnung Allmend			195'000	195'000			
Interne Verrechnung an Zimmeregg					-15'000	-15'000	-15'000
Total Aufwand	1'830'090	948'600	1'942'500	2'891'100	3'382'500	3'406'500	3'429'500
Nettoergebnis	-710'000	-371'900	-1'046'125	-1'418'025	-1'226'100	-1'189'100	-1'171'100
Kostendeckungsgrad	61.2%	60.8%	46.1%	51.0%	63.8%	65.1%	65.9%

Der Verwaltungsrat der Hallenbad AG hat das Budget 2012 (2. Halbjahr) sowie die Planzahlen für die Folgejahre an seiner Sitzung vom 13. März 2012 verabschiedet. Dies auf der Basis von umfassenden Kalkulationen, die vor dem Hintergrund verschiedener Vorgaben für das Pricing (Einheimischentarif bei Saisonkarte, Schwimmkurse sollen auch durch Privatpersonen möglich sein, Sportcard-Tarif unter Fr. 10.–, Kooperationsmodell mit Migros, Annahmen bezüglich Einnahmepotenzial bei Kursen) erstellt wurden. Nähere Informationen finden sich in den folgenden Abschnitten. Das Budget für das zweite Halbjahr 2012 ist eine eher vorsichtige Schätzung, die Planzahlen ab 2013 entsprechen ehrgeizigen Zielen der Betreibergesellschaft.

2.2.6 Betriebselemente und Kalkulationsgrundlagen

2.2.6.1 Grundüberlegungen zum Pricing

Die Eintrittspreise im neuen Hallenbad Allmend sind marktkonform und die Preisstruktur ist einfach und übersichtlich gestaltet. Die im Vergleich zu anderen öffentlichen Hallenbädern in der Zentralschweiz leicht höheren Einzeleintrittspreise rechtfertigten sich aufgrund des modernen und grossen Angebots. Die Kalkulationen gehen von deutlich höheren Besucherfrequenzen aus. Im Hallenbad Biregg konnten jährlich rund 135'000 Besucher verzeichnet werden – im Hallenbad Allmend wird mit rund 190'000 Besuchern gerechnet. Ziel ist es, die Besucherzahl, die erfahrungsgemäss nach der Neueröffnung stark ansteigen dürfte, in den Folgejahren auf hohem Niveau zu halten. Mit der Migros als Betreiberin des Fitnessparks konnte eine Vereinbarung für einen Kombieintritt abgeschlossen werden.

Cafeteria und Shop werden von der Hallenbad Luzern AG betrieben. Bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen handelt es sich um grobe Schätzungen, die auf Erfahrungswerten von anderen Hallenbadbetrieben beruhen.

Das Kurswesen soll gestärkt und ausgebaut werden. Ziel ist es, dass die Hallenbad Luzern AG mit dem Kurswesen steigende Deckungsbeiträge erwirtschaftet. Gegenüber bisher soll der Umsatz bei den Kursen verdoppelt werden. Es ist u. a. auch darum vorgesehen, dass auch Kurse durch Dritte durch die Hallenbad AG koordiniert werden. Mit der Migros findet eine Absprache statt: Man will sich mit Kursen nicht konkurrenzieren.

2.2.6.2 Preissystem

Der Verwaltungsrat der Hallenbad AG hat seiner Preispolitik die folgenden Ziele für die Zeit ab 2015 zugrunde gelegt:

- Erreichen eines Kostendeckungsgrades von 66 Prozent, was trotz Integration des etwas weniger ertragsstarken Tribschenbads eine Erhöhung gegenüber früher bedeutet.
- Betriebsdefizit unter 1,25 Mio. Franken.

Die Preispolitik unterscheidet zwischen

- den Tarifen für Eintritte und
- den Benutzungsgebühren für die exklusive Nutzung von Wasserflächen – „Wassermiete“ oder „Wasserkosten“ genannt.

Während die Eintrittspreise für alle Nutzer gleichermassen gelten, fällt das Pricing bei den Wassermieten differenziert aus. Es ist nicht vorgesehen, einen umfassenden „Einheimischen-tarif“ für Stadtluzerner Badegäste anzubieten; dies aus administrativen und Kostengründen.

Ausgehend vom Grundpreis von Fr. 12.– für einen Erwachsenen-Einzeleintritt wurde in der Folge ein Preissystem aufgebaut. Dabei sind verschiedene Parameter zu beachten:

- Die beiden Partner-Vereine Sektion Luzern der SLRG sowie Schwimmklub Luzern genießen bereits heute Vorzugspreise und -konditionen. Sie übernehmen Überwachungs- und Organisationsaufgaben im Badebetrieb. Sie sollen auch künftig – im Rahmen der städtischen Sportförderung – von besonderen Konditionen profitieren können:
 - Die Sektion Luzern der SLRG leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit an Gewässern und darum herum. Sie bildet Personen aus und sorgt dafür, dass ausgebildete Personen in Bezug auf Fragen der Schwimm- und Badesicherheit auf einem hohen Ausbildungsniveau bleiben.
 - Der Schwimmklub Luzern bietet interessierten Erwachsenen und Jugendlichen ein breites Spektrum an nautischen Sportarten, Trainingsmöglichkeiten und Weiterbildungsangeboten. Zentral ist die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen.

- Die Volksschule der Stadt Luzern geniesst ebenfalls wie bisher Vorzugspreise und -konditionen.
- Kantonale Schulen und Institutionen sollen künftig einen fairen Preis zahlen, der sich aber an den effektiven Kosten der Stadt Luzern orientiert.
- Schulen und Institutionen aus anderen Gemeinden sollen einen fairen Preis zahlen, der sich ebenfalls an den effektiven Kosten der Stadt Luzern orientiert. Schliesslich sollen auch Vereine und Organisationen aus anderen Gemeinden oder Kantonen einen fairen Preis zahlen, der sich an den effektiven Kosten der Stadt Luzern orientiert.

Die Preise sind nicht kostendeckend. Die Hallenbad AG erachtet es als gerechtfertigt, für die äusserst attraktive neue Badeanlage auch einen Preis zu verlangen, der im Vergleich auf oberem Niveau liegt. Das neue Bad verfügt über die doppelte Wasserfläche und über 30 Prozent längere Öffnungszeiten.

Die von der Hallenbad AG erstellten Kalkulationen gehen von recht optimistischen Annahmen aus:

- Frequenzerhöhung um rund 40 Prozent bei Preisaufschlägen von 34 bis 83 Prozent
- Umsatz aus Eintrittten von gut 1,5 Mio. Franken (Hallenbad Biregg gut Fr. 700'000.–)

Dieses Preissystem gilt es nun in der Praxis zu erproben.

2.2.6.3 Eintrittspreise

Der Verwaltungsrat der Hallenbad AG hat die Eintrittspreise auf der Basis dieser Überlegungen wie folgt festgelegt:

	Einzelpreis Fr. / (Preis heute)	Sportcard*-Preis Fr. / (Preis heute)	Jahreskarte** Fr. / (Preis heute)
Erwachsene (ab 16 Jahre)	12.00 (8.50)	9.50 (7.10)	450.00 (320.00)
Lernende und Studierende (bis 25 Jahre)	8.50 (5.00)	7.00 (4.15)	330.00 (180.00)
Kinder (6 bis 15 Jahre)	5.50 (3.50)	4.50 (2.90)	210.00 (145.00)

* Die Sportcard Luzern findet im Regionalen Eiszentrum, im Tribschenbad und im Hallenbad Allmend Anwendung. Eine Ausdehnung auf das Waldschwimmbad Zimmeregg und die Sporthalle Würzenbach ist geplant. Zurzeit laufen Verhandlungen für die Anwendung der Sportcard im Lido Luzern. Die Ergänzung um weitere Angebote ist möglich.

Im Durchschnitt über alle Anlagen und Angebote gerechnet, gewährt die Sportcard einen Rabatt von rund 18 Prozent, im Einzelfall resultieren andere Zahlen.

** Für Jahreskarten-Inhaberinnen bzw. -Inhaber mit Wohnsitz in der Stadt Luzern ist eine Preisreduktion vorgesehen.

Verhandlungen zwischen der Hallenbad AG und den ÖV-verantwortlichen Stellen sind aufgenommen, um Kombi-Tickets anbieten zu können.

2.2.6.4 Personal

Für den Betrieb des Hallenbads Allmend sind derzeit 26 Vollzeitstellen vorgesehen. Aufgrund der Grösse des neuen Hallenbads und der zusätzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Führung des Waldschwimmbads Zimmeregg ist es notwendig, die Managementkapazitäten der Hallenbad Luzern AG auszubauen. Geplant ist die Schaffung von zwei neuen Stellen auf Führungsebene (Verkaufsleiterin bzw. Verkaufsleiter und technische Betriebsleiterin bzw. technischer Betriebsleiter). Zudem wird neu die Cafeteria in der Nähe der Kasse von der Hallenbad Luzern AG selber betrieben. Der Stellenausbau in den Bereichen Badeaufsicht und Raumpflege ist auf die doppelt so grosse Wasserfläche zurückzuführen.

2.2.6.5 Kosten Energie, Wasser, Wärme, Entsorgung

Der Energie- und Wasserbedarf wurde durch ein externes Ingenieurbüro aufgrund der effektiven Gebäudedaten und der erwarteten Besucherzahlen ermittelt. Die Kosten basieren auf den aktuellen Strom- und Wasserpreisen. In diesen Kosten nicht enthalten sind die allgemeinen Gebäudenebenkosten, welche im Rahmen des Mietvertrages mit der Credit Suisse anfallen (siehe auch Kapitel 2.2.7, Finanzbedarf öffentliche Hand).

2.2.6.6 Instandhaltungskosten, Unterhalt

Die Instandhaltungskosten, welche zur Substanzerhaltung eines Gebäudes notwendig sind, setzen sich aus verschiedenen Komponenten zusammen. Einerseits entstehen Kosten aus der Gebäudebewirtschaftung (Inspektion, Wartung, Kleinreparaturen), die jährlich wiederkehrend in annähernd gleichbleibender Höhe anfallen und daher recht genau planbar sind. Andererseits sind die Instandsetzungskosten zu beachten, welche in grösseren zeitlichen Zyklen anfallen und daher schwieriger zu planen und zu budgetieren sind. Die Summe aller Kosten wird als Instandhaltungskosten bezeichnet.

Gemäss Fachexperten ist davon auszugehen, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten (aufindexiert) für die Instandhaltung eines Gebäudes anfällt. Bei den klimatischen Bedingungen und Belastungen eines Hallenbads muss mit einem höheren Wert zwischen 2,5 und 3 gerechnet werden. Die Mieterinvestitionen belaufen sich auf rund 15 Mio. Franken. Somit betragen die durchschnittlichen Instandhaltungskosten zwischen Fr. 470'000.– und 560'000.– pro Jahr. Diese gesamten Instandhaltungskosten können zu je einem Drittel in Kosten für Gebäudebewirtschaftung, für mittelfristig anfallende Instandsetzung und für langfristig anfallende Instandsetzung aufgeteilt werden.

Hinsichtlich Zuständigkeit für die jährlich wiederkehrenden Unterhalts- und Reparaturkosten und die mittelfristigen Instandsetzungskosten wird vorerst das bisherige System weitergeführt: Die entsprechenden Aufwendungen werden bei der Stadt budgetiert und verantwortet. Diese arbeitet eng mit der Hallenbad AG zusammen, um einen optimalen Mitteleinsatz sicherzustellen. Die dazu notwendigen Mittel werden im städtischen Voranschlag eingestellt. Dieses System hat den Vorteil, dass die Stadt ihr Fach-Know-how, über welches sie in der Bau- und Direktion ohnehin verfügt, zur Verfügung stellen kann und die Hallenbad AG dieses nicht selber aufbauen muss. Ferner ist die Stadt mit ihrem vergleichsweise grösseren Haushalt eher in der Lage, unvorhergesehene Situationen, wie sie sich beim Gebäudeunterhalt immer wie-

der stellen können, aufzufangen, als die knapp mit Mitteln dotierte Hallenbad AG. Finanziell macht es keinen grossen Unterschied, da die Hallenbad AG ja eine städtische Tochter ist.

Es gäbe aber durchaus auch Gründe für einen Systemwechsel: Dabei würde die Hallenbad AG die Kompetenz für den baulichen Unterhalt selber aufbauen, die Stadt entsprechend entlasten und selber die diesbezügliche Verantwortung übernehmen. Sollte sich dieser Wechsel aufgrund der gemachten Erfahrungen in der ersten Zeit nach der Inbetriebnahme des Hallenbads Allmend aufdrängen, könnte der Leistungsauftrag nach zwei Jahren entsprechend angepasst werden.

Die langfristigen Instandsetzungskosten, welche im Rahmen des Mieterausbaus in grösseren zeitlichen Zyklen anfallen, sind in den Kosten der Hallenbad Luzern AG nicht enthalten. Wahrscheinlich ist, dass eine erste umfassende Instandsetzung in grösserem Umfang nach 10 Jahren notwendig sein wird. Hierfür sind im städtischen Haushalt rechtzeitig Finanzmittel einzuplanen.

2.2.6.7 Übrige Betriebsaufwendungen

Der Verwaltungsaufwand umfasst die Kosten für Werbung, Informatik, Kommunikation und allgemeinen Büroaufwand. Die Kosten werden um rund einen Drittel höher veranschlagt als bisher. Grund für die Mehraufwendungen sind höhere administrative Aufwendungen für das Kurswesen und Mehrbedarf in der Werbung.

2.2.7 Finanzbedarf öffentliche Hand

Zu Abgeltung des Leistungsauftrages sind unter den getroffenen Annahmen und gemäss Businessplan jährlich im Durchschnitt rund 1,25 Mio. Franken für das Hallenbad Allmend (inkl. Sommerbetrieb Tribtschen) notwendig. Die Betriebskostenbeiträge werden jährlich ausbezahlt. Der Leistungsauftrag wird für zwei Jahre mit Verlängerungsoption auf fünf Jahre in Kraft gesetzt.

Die Vollkosten für den Betrieb des Hallenbads Allmend (Basis Budget 2013) setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebsaufwand gemäss Planrechnung	Fr. 3'382'500.–
Rohbaumiete gemäss Credit Suisse Anlagestiftung, indexiert	Fr. 860'000.–
Nebenkosten gemäss Credit Suisse Anlagestiftung, Schätzung	Fr. 100'000.–
Kalkulatorische Kosten Mieterausbau	<u>Fr. 750'000.–</u>
Total	Fr. 5'092'500.–

Bei geplanten 190'000 Besuchern pro Jahr betragen die Vollkosten pro Eintritt somit Fr. 26.80. Der durchschnittliche Ertrag pro Besucher beläuft sich auf Fr. 11.35 (ohne Nebenerträge sind es Fr. 7.42). Der städtische Beitrag pro Eintritt beträgt somit Fr. 15.45.

Wie bereits in Abschnitt 2.2.6.6 dargelegt, soll die langfristig anfallende Instandhaltung (Sanierungen, die alle 10 bis 15 Jahre anfallen) über den städtischen Finanzhaushalt finanziert werden. Wann und in welchem Umfang dieser Mittelbedarf genau anfallen wird, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht präzise vorhersagen. Wahrscheinlich ist, dass eine erste umfas-

sende Instandsetzung in grösserem Umfang nach 10 Jahren notwendig sein wird. Hierfür sind im städtischen Haushalt rechtzeitig Finanzmittel einzuplanen.

Somit ergibt sich folgende Gesamtkosten-Übersicht:

Finanzbedarf Stadt Luzern für Hallenbad Allmend	2012	2013	2014	2015	im 10. Jahr
Betriebskostenbeitrag Hallenbad Allmend	1'046'000	1'226'000	1'189'000	1'171'000	1'200'000
Rohbaumiete ab 1.7.2012, indexiert	426'000	860'000	870'000	880'000	940'000
Nebenkosten aus Mietvertrag, geschätzt	50'000	100'000	100'000	100'000	100'000
Instandhaltungskosten, geschätzt		130'000	130'000	130'000	5'000'000
Betriebskostenbeitrag Hallenbad Biregg, bis 30.6.2012	372'000				
Total Kosten Stadt Luzern, liquiditätswirksam	1'894'000	2'316'000	2'289'000	2'281'000	7'240'000
abzüglich Instandhaltung		-130'000	-130'000	-130'000	-5'000'000
plus kalkulatorische Kosten		750'000	750'000	750'000	750'000
Total Kosten (kalkulatorische Kosten ²)		2'936'000	2'909'000	2'901'000	2'990'000
Subvention pro Eintritt (inkl. kalk. Kosten)		15.5	15.3	15.3	15.7
Kosten pro Einwohner	0.0	39.8	39.5	39.4	

Vollkosten Hallenbad Allmend	
Betriebskosten	3'382'500
Rohbaumiete und Nebenkosten	960'000
kalkulatorische Kosten	750'000
Vollkosten Hallenbad Allmend	5'092'500
pro Eintritt	26.80

² Finanzbedarf inkl. kalkulatorischer Kosten, die sich wie folgt berechnen:

Investition:	15'000'000
Kalkulatorische Abschreibungen, 40 Jahre	375'000
Kalkulatorische Zinsen, 5 % vom Ø-Kapital	375'000
Total kalkulatorische Kosten	750'000

In den Folgejahren wird von einer stabilen Entwicklung ausgegangen, d. h., dass sich allfällige (teuerungsbedingte) Mehraufwendungen und Mehrerträge ausgleichen. Die Rohbaumiete ist indexiert. Der Berechnung liegt eine Jahresteuern von rund 1 Prozent zugrunde. Beim Kurswesen wird mit ansteigenden Deckungsbeiträgen gerechnet. Daraus ergibt sich in den Folgejahren eine leichte Reduktion der Betriebsdefizite, was aus heutiger Sicht als relativ ehrgeizig anzusehen ist – die Notwendigkeit von Korrekturen ist nicht ausgeschlossen.

Die Stadt finanziert nebst diesem jährlichen Betriebsdefizit, welches bei der Dienstabteilung Kultur und Sport (Bildungsdirektion) budgetiert wird, auch die jährlichen Rohbaumietkosten (inkl. Nebenkosten) von zirka Fr. 950'000.–, sowie die in der ersten Zeit anfallenden jährlichen Unterhaltskosten von rund Fr. 130'000.–. Diese Aufwände werden – wie im bisherigen Modell – bei der Baudirektion, Budget Dienstabteilung Immobilien, budgetiert.

Für die Instandsetzungs- und Erneuerungskosten sind längerfristig jährlich Kosten von zirka Fr. 400'000.– zu kalkulieren. Dies gilt es später in der Budget- und Finanzplanung zu berücksichtigen.

2.2.8 Mehrwertsteuer-Aspekte:

100-prozentige Beteiligung der Stadt an der Hallenbad Luzern AG

Aus mehrwertsteuerlichen Gründen ist es sinnvoll, dass die Stadt Luzern die Aktienpakete vom Schwimmklub Luzern und von der Luzerner Sektion der SLRG übernimmt und 100-prozentige Eigentümerin der Hallenbad Luzern AG wird. Der Erwerb erfolgte noch im Jahr 2011 aus Mitteln des Finanzvermögens. Wichtig für die beiden bisherigen Partner ist die Weiterführung der gemeinsamen Zusammenarbeit, was dadurch sichergesellt wird, dass beide bisherigen Aktionäre je einen Verwaltungsratssitz in der künftigen Betriebs-AG erhalten sollen. Damit soll insbesondere auch der heutige Status quo (Bevorzugung der beiden Stadtluzerner Vereine, Mitsprachemöglichkeiten) gesichert werden.

Diese Veränderung wird vorgenommen, weil bei einer 100-prozentigen Beteiligung der Stadt an der Hallenbad AG die Mehrwertsteuern auf der elektrischen Energie (8 % von z. B. Fr. 135'000.– = Fr. 10'800.–) und auf den Wasserkosten (2,5 % von z. B. Fr. 103'000.– = Fr. 2'575.–) eingespart werden können. Dies entspricht somit total rund Fr. 13'000.– jährlich, weil diese Kosten von der ewl an die Hallenbad AG fakturiert werden und die Hallenbad Luzern AG mittels Pauschalsteuersätzen die Mehrwertsteuer abrechnet. Die Kosten für die thermische Energie werden vom Contractor an die Hallenbad AG in Rechnung gestellt, daher muss hier die Mehrwertsteuer bezahlt werden.

3 Waldschwimmbad Zimmeregg

3.1 Grundlagen

Die Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl wurde 1965 gegründet mit dem Zweck, in der Gemeinde Littau ein Schwimmbad zu bauen und zu betreiben. Die Investitionskosten beliefen sich auf rund Fr. 900'000.–. Davon übernahm die Gemeinde Littau insgesamt Fr. 300'000.–, wovon Fr. 250'000.– als À-fonds-perdu-Beitrag und Fr. 50'000.– in Form von Genossenschaftsanteilen.

Weiter stellte die Gemeinde Littau der Genossenschaft ein Gelände von 22'806 m² im Gebiet Zimmereggweid im Baurecht zur Verfügung. Der Baurechtsvertrag wurde über die Dauer von 100 Jahren vom 21. Dezember 1966 bis 21. Dezember 2066 abgeschlossen und im Grundbuch unter der Grundstücknummer 1323 als selbstständiges und dauerndes Recht eingetragen. Es ist kein Baurechtszins geschuldet.

1988/1989 wurde die Badeanlage für rund 2,1 Mio. Franken erweitert. Die Gemeinde Littau gewährte der Genossenschaft zur Finanzierung mit Darlehensvertrag vom 28. Februar 1991 ein zinsloses Darlehen von Fr. 1'813'400.–. Dieses Darlehen ist jährlich mit Fr. 35'000.– zu amortisieren. Per Ende 2010 beläuft sich das Darlehen noch auf Fr. 1'070'000.–. Per Ende 2012 wird es Fr. 1'000'000.– betragen.

Die aktuelle Genossenschaftsverwaltung besteht aus:

- René Baumann, Präsident
- René Arnold, Finanzchef
- Daniel Erni, Marketing
- Beni Jöhri, Bauliches
- Anna Kost, Protokoll/Administration
- Roland Brunner und Rosie Bitterli Mucha (Vertretung Stadt).

Die Verwaltung sieht ihre Aufgabe darin, dafür zu sorgen, dass der Badebetrieb läuft. Mit StB 114 vom 27. Januar 2010 hat der Stadtrat diese Organisationsform im Grundsatz auch auf die Verhältnisse nach der Fusion bekräftigt und die Zuständigkeiten geregelt.

3.2 Baulich-betrieblicher Zustand

Die Bäderfachleute Harald Kannewischer, Thomas Spengler und Herbert Zehnder haben im Auftrag der Genossenschaft im Frühling 2010 eine Analyse der Anlage vorgenommen und im Mai 2010 eine Studie abgeliefert.⁷ Untersucht werden verschiedene rechtliche (Haftungs-)Fragen und bauliche bzw. Unterhaltsaspekte. Ferner ist eine umfassende Zustandsanalyse des Beckenbereichs enthalten. Der Bericht listet eine Reihe von Sicherheitsmassnahmen auf und weist diesen Richtkosten zu:

Der Bericht führt zunächst die Rechtslage auf, mit welcher Betreiber von Bädern konfrontiert sind: Haftungsfragen spielen eine grosse Rolle. Es wird darum eine Reihe von Massnahmen empfohlen, die den Badenden Gefahren usw. besser bewusst machen sollen. Ferner werden Massnahmen vorgeschlagen, welche die Sicherheit erhöhen, beispielsweise beim Sprungturm. Auch wird eine Reihe von Modulen zur Attraktivitäts- und Ertragssteigerung vorgeschlagen. In einem zweiten Teil zeigt die Kannewischer Ingenieurbüro AG Schweiz auf, was ihre Analyse des Zustandes im Beckenbereich ergeben hat. Dazu gehören Empfehlungen für Sofortmassnahmen und kurz- bis mittelfristige Massnahmen.

In der Folge wurden in den Jahren 2010 und 2011 die dringend notwendigen bzw. unerlässlichen Massnahmen umgesetzt und Arbeiten vorgenommen, um einen sicheren und funktionierenden Betrieb zu ermöglichen. Insgesamt wurden in diesen Jahren gut Fr. 120'000.– in ausserordentliche Instandhaltungsarbeiten investiert. Ferner wurde eine Investitionsplanung erstellt, die von einem entsprechenden jährlichen Finanzbedarf von rund Fr. 120'000.– ausgeht, siehe dazu weiter hinten Kapitel 3.6.2.

⁷ Studie: Entscheidungsgrundlagen für eine Überprüfung der Kundensicherheit und Attraktivität im Waldschwimmbad Zimmeregg, Littau. Untersuchung und Einschätzung der Technischen Installationen. Mai 2010, Herbert Zehnder, Thomas Spengler, Harald Kannewischer

3.3 Betriebsfinanzen

Der jährliche Betriebsertrag belief sich im Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2009 auf rund Fr. 165'000.– und setzte sich zusammen aus den Einnahmen aus Eintrittten, Vermietung von Kabinen u. Ä., Verkauf diverser Badeartikel, Mieteinnahmen Restaurant usw. Weiter leistete die Gemeinde Littau einen jährlichen Unkostenbeitrag von Fr. 25'000.–. Das Restaurant wurde nicht von der Genossenschaft selber betrieben, sondern verpachtet. Die entsprechenden Einnahmen betrugen in der letzten Zeit jährlich rund Fr. 10'000.–.

Der Betriebsaufwand (ohne Abschreibungen) und die Personalkosten beliefen sich jährlich im Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2009 auf rund Fr. 355'000.–. Dabei gilt es zu beachten, dass durch die Gemeinde Littau verschiedene Arbeiten z. B. im Bereich der Umgebungspflege, administrative Arbeiten (Lohnbuchhaltung) usw. ausgeführt, aber nicht bzw. nicht vollständig verrechnet wurden. Ausserdem konnte die Genossenschaft das für den Badebetrieb notwendige Wasser und die ARA-Dienstleistungen gratis von der Gemeinde Littau beziehen (Beschluss der Gemeinde Littau aus dem Jahr 1976). Diese unentgeltlichen Leistungen der Gemeinde Littau gegenüber der Genossenschaft beliefen sich jährlich auf rund Fr. 60'000.–. Die Betriebsanlagen wurden in den vergangenen vier Jahren mit jährlich Fr. 50'000.– abgeschrieben.

Mit der vorgesehenen Rückführung des Baurechts und der Gebäude an die Stadt Luzern und dem Erlass des Darlehens entfallen die Abschreibungen künftig. Gleichzeitig soll auch der Unkostenbeitrag von Fr. 25'000.– künftig nicht mehr ausgerichtet werden. Ausserdem wurde im Sparpaket 2011 beschlossen, den Defizitbeitrag der Stadt an die Genossenschaft innerhalb von vier Jahren um Fr. 100'000.– zu reduzieren. Erstmals erfolgt per 2012 eine Reduktion um Fr. 25'000.–.

Das bereinigte, budgetierte Betriebsdefizit für das Jahr 2012 der Genossenschaft beläuft sich mit Abschreibungen auf Fr. 300'000.–. Die Mittel sind im Voranschlag 2012 der Stadt Luzern enthalten.

Gemäss Bilanz per 31. Dezember 2011 weist die Genossenschaft ein Anteilscheinkapital von Fr. 319'600.– aus. Der Nominalwert eines Anteilscheines beträgt Fr. 100.–. Die rund 3'200 Anteilscheine verteilen sich auf knapp 600 Genossenschafter. Allerdings ist gemäss Genossenschaftsverzeichnis bei rund 100 Genossenschaftern die Adresse unbekannt und gegen 50 Genossenschafter sind verstorben. Grösster Einzelgenossenschafter ist mit einem Anteilskapital von Fr. 50'000.– die Stadt Luzern.

Die Bilanz der Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl präsentiert sich per 31. Dezember 2011 wie folgt:

Aktiven	Betrag in Fr.	Passiven	Betrag in Fr.
Flüssige Mittel, Debitoren	395'763	Kurzfristiges Fremdkapital	406'058
Gebäude Zimmereggbad	1'345'000	Darlehen Gemeinde Littau	1'035'000
Mobiliar	1	Rückstellungen, TP*	301'507
		Anteilscheinkapital	319'600
		Jahresverlust	-321'401
Total Aktiven	1'740'764	Total Passiven	1'740'764

* Diese Rückstellungen hat die Genossenschaft in der Vergangenheit für Unterhaltsaufwendungen gebildet. Sie ist dem entsprechenden Aktiven-Posten (Gebäude Zimmereggbad) gegenüberzustellen (und darin enthalten).

3.4 Zukunftsperspektive für das beliebte Freizeitangebot

3.4.1 Workshop der Genossenschaftsverwaltung

Am 18. Oktober 2010 hat die Verwaltung der Genossenschaft einen Workshop zu möglichen Zukunftsperspektiven des Bads durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die ruhige, waldnahe Lage sowie die Verbundenheit mit der Bevölkerung als Stärken angesehen werden – die Erreichbarkeit, die Parkplatzsituation, der Investitionsbedarf sowie das Führungsmodell als Schwächen. Chancen werden in betrieblichen Optimierungen und Synergien sowie in Zusatzangeboten gesehen – als Risiken werden die Konkurrenz, die Wetterabhängigkeit sowie die hohen Kosten zulasten der öffentlichen Hand gesehen. Während einerseits befürwortet wird, das Bad so zu behalten, wie es heute ist, sollten Attraktivitätssteigerungen und Mantelnutzungen mithelfen, Zukunftsperspektiven zu gewinnen. Der Workshop zeigte diesbezüglich einige Ideen, aber keinen klaren Weg und keinen Konsens über das weitere Vorgehen.

3.4.2 Haltung des Stadtrates: Mittelfristperspektive

Die langfristige Perspektive für das Zimmereggbad ist im Lichte einer Gesamtbetrachtung aller Badeanlagen im Raume Luzern zu sehen. Dies wird dann notwendig sein, wenn grösserer Finanzbedarf für eine umfassende Sanierung entsteht. In mittel- und kurzfristiger Sicht soll das Bad als beliebtes Familienbad im bisherigen Sinne weitergeführt werden. Notwendige Investitionen sind zu planen und auszuführen, wobei im Zeitraum der nächsten rund 5 Jahre nur das betrieblich Notwendige ausgeführt werden soll.

3.4.3 Fazit

Die Genossenschaftsverwaltung und der Stadtrat von Luzern haben sich in den Jahren 2010 und 2011 eingehend mit strategischen und Positionierungsfragen für das Bad auseinandergesetzt und kommen klar zum Schluss, dass das Bad im Stadtteil Littau ein wichtiges Element für Freizeit und Erholung darstellt. Das Waldschwimmbad Zimmeregg soll weitergeführt und in den vorgeschlagenen Cluster der städtischen Badeanlagen integriert werden. Dies hat organi-

satorische und betriebliche Vorteile und klärt die etwas unübersichtliche Zuständigkeitssituation, die seit der Fusion mit der Gemeinde Littau herrscht. Betriebswirtschaftlich sind Rechnung und Businessplan so aufzustellen, dass ein günstiger Betrieb geführt werden kann und unnötige Finanzströme unterbleiben.

3.5 Offerte an die Genossenschafter

3.5.1 Darlehen der Stadt

Im Gegensatz zu anderen städtischen Bädern (Lido, Seebad) hat die Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl den Investitionskostenbeitrag der Gemeinde Littau bei der letzten Sanierung nicht à fonds perdu erhalten, sondern in Form eines unverzinslichen, rückzahlbaren Darlehens. Dadurch entsteht der Genossenschaft im Vergleich zu anderen Institutionen ein Mehraufwand in Form von Abschreibungen bzw. Amortisation des Darlehens. Im Sinne einer Bereinigung der finanziellen Situation der Genossenschaft ist es folgerichtig, das Darlehen abzulösen und die Genossenschaft damit nicht weiter zu belasten. Das Anlagevermögen ist durch zusätzliche Sonderabschreibungen in seinem Wert zu berichtigen. Die Stadt Luzern hat folglich ihr Darlehen gegenüber der Genossenschaft ebenfalls abzuschreiben, was einen entsprechenden Kredit erfordert.

3.5.2 Grundsatzvereinbarung

Um die dargestellte Entwicklung auszulösen, hat die Stadt – nach vorgängiger Absprache und Verhandlung – im Herbst 2011 gegenüber der Verwaltung der Genossenschaft eine Offerte vorgelegt, welche die zentralen Elemente der Zukunftsstrategie enthält. Diese ist in Form einer Vereinbarung gehalten, die nachstehend vorgestellt wird. Der Stadtrat hat dieser Vereinbarung formell am 30. November 2011 zugestimmt (StB 1059 vom 30. November 2011).⁸

Die Offerte bietet die Sicherheit, dass das Bad mit Hilfe der Stadt Luzern auch künftig weiterbetrieben werden kann. Lehnen die Genossenschafter die Offerte ab, entfällt diese Sicherheit. Die Genossenschaft bleibt mit grosser Schuld gegenüber der Stadt und einem unterhaltsbedürftigen Bad alleine gestellt – Defizitbeiträge der Stadt sind nicht gesichert. In diesem Falle wäre wohl früher oder später mit einer Betriebseinstellung zu rechnen.

Grundsatzvereinbarung

zwischen

Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl (Genossenschaft) und Stadt Luzern
(Stadt) betreffend

Übergang des Waldschwimmbads Zimmeregg in die Verantwortung der Stadt Luzern

Mit der Zustimmung zu dieser Vereinbarung einigen sich die Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl und die Stadt Luzern darauf, dass Liegenschaft und Betrieb des Waldschwimmbads Zimmeregg in die Verantwortung der Stadt übergehen sollen.

⁸ Ziffer 10 (Zustimmungsvorbehalt und Inkrafttreten) wurde nachträglich ergänzt.

Dies bedeutet im Detail:

1. Die Stadt übernimmt per 1. Januar 2013 von der Genossenschaft das Baurechtsgrundstück 1323 in der Stadt Luzern, Grundbuch Luzern-Ost.
 - a. Hierzu wird das selbstständige und dauernde Baurecht auf dem Grundstück 1149 (BR 1323), Grundbuch Littau, von der Genossenschaft an die Stadt Luzern übertragen und gelöscht.
 - b. Inbegriffen ist sämtliches Betriebsinventar, Mobiliar, Maschinen usw., welches sich zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr im Besitz der Genossenschaft befindet.
 - c. Der Stadtrat von Luzern legt dem Grossen Stadtrat einen Kredit zum Beschluss vor, mit welchem die bestehende Darlehensschuld der Genossenschaft bei der Stadt im Betrag von Fr. 1'000'000.– per 31. Dezember 2012 getilgt wird.
2. Die Stadt tut dies in der Absicht, den Badebetrieb ab der Saison 2013 weiter zu gewährleisten.
 - a. Hinsichtlich des künftigen Badebetriebes beabsichtigt die Stadt eine Weiterführung des bisher bewährten Betriebes. Die operative Verantwortung dafür geht in die Verantwortung der Hallenbad Luzern AG über, welche von der Stadt Luzern beherrscht wird.
 - b. Es ist beabsichtigt, die Hallenbad Luzern AG in eine 100-prozentige Beteiligung der Stadt Luzern zu überführen.
 - c. Die Stadt beauftragt die Hallenbad Luzern AG, den Badebetrieb zu führen.
 - d. Die Stadt Luzern kommt gegenüber der Hallenbad Luzern AG für die notwendigen Betriebsmittel auf.
 - e. Der Hallenbad Luzern AG wird ab Saison 2013 ein entsprechender Leistungsauftrag mit Subventionsvertrag erteilt.
 - f. Der Stadtrat von Luzern legt dem Grossen Stadtrat der Stadt Luzern die notwendigen Beschlüsse vor.
3. Die Genossenschaft führt den Badebetrieb in der Sommersaison 2012 weiter. Im Gegenzug gewährt die Stadt Luzern für das Betriebsjahr 2012 eine Defizitgarantie in der Höhe von maximal Fr. 300'000.–.
4. Hinsichtlich des baulichen Zustandes der Liegenschaft und der Badeanlage erstellt die Stadt Luzern eine Mehrjahresplanung.
 - a. Laufender Unterhalt und kleinere Erneuerungsarbeiten werden aus der laufenden Rechnung der Stadt Luzern vorgenommen.
 - b. Nötigenfalls legt der Stadtrat von Luzern dem Grossen Stadtrat der Stadt Luzern einen entsprechenden Beschluss vor.
5. Es wird festgestellt, dass die Statuten der Genossenschaft nicht vorsehen, dass die Genossenschaften Anspruch auf Rückzahlung ihrer Genossenschaftsanteile haben. Die Genossenschafter können gegenüber der Stadt darum keine Ansprüche, die auf ihren Genossenschaftsanteilen beruhen, geltend machen.
6. Die Genossenschaft nimmt bis spätestens Ende 2012 ihre Liquidation vor. Für die Liquidationskosten kommt die Stadt auf, soweit die Genossenschaft nicht selber dafür aufkommen kann.

7. Ausdrücklich erwünscht ist es vonseiten der Stadt Luzern, dass sich einzelne Genossenschafter zu einem Förderverein für den Badebetrieb Zimmeregg zusammenschliessen und die Stadt bzw. die Hallenbad AG Luzern bei der Sicherstellung des Badebetriebes unterstützen.

8. In zeitlicher Hinsicht einigen sich die Parteien auf den folgenden Ablauf:

Was	Wer	Erläuterung	Zeitpunkt
Vorbereitung (intern)			
Zustimmung zur Vereinbarung	Genossenschaft und Stadt	Entscheid durch Stadtrat und Verwaltung	Herbst/Winter 2011/2012
Parlamentarische Vorlage ans städtische Parlament	Stadt	Stadtrat erstellt Bericht und Antrag und leitet ihn dem Parlament zu	Ende März 2012
Information bei Generalversammlung Genossenschaft	Genossenschaft	Verwaltung orientiert über pendente Vereinbarung an GV und stellt a. o. GV für Herbst in Aussicht, welche zu beschliessen haben wird	Frühling 2012 (geplant: 26. März 2012)
Beschlussphase (öffentlich)			
Behandlung Bericht und Antrag in Parlament	Stadt	Thema wird diskutiert und seitens Stadt rechtskräftig beschlossen	Beschluss Frühling/Sommer 2012 (Parlament voraussichtlich Mai 2012)
Badebetrieb	Genossenschaft	Betrieb läuft wie bisher	Sommer 2012
Antrag an a. o. Generalversammlung Genossenschaft	Genossenschaft	Beschluss betr. Zustimmung zu Vereinbarung an a. o. GV	Herbst 2012
Vollzug			
Abschluss Vertrag über Übertragung und Löschung des selbstständigen und dauernden Baurechts	Genossenschaft, Stadt, Hallenbad AG	Öffentliche Urkunde	2. Halbjahr 2012
Betriebsübergabe von Stadt an Hallenbad AG; neue Zuständigkeit	Stadt, Hallenbad AG	Zahlreiche Details regeln	Ab 1. Januar 2013
Liquidation Genossenschaft	Genossenschaft		Ende 2012
Badebetrieb	Hallenbad AG	Betrieb wie bisher	Sommer 2013

9. Die Parteien einigen sich, allfällig auftretende Probleme oder Schwierigkeiten im Sinne dieser Grundsatzvereinbarung einvernehmlich zu lösen.

10. Die vorliegende Vereinbarung bedarf seitens der Stadt der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat und unterliegt dem fakultativen Referendum. Sie tritt mit der Zustimmung der Genossenschaft in Kraft. Lehnt die Genossenschaft die Vereinbarung ab, fallen alle Bestimmungen ersatzlos dahin.

3.5.3 Behandlung der Genossenschaftsanteile

Es ist dem Stadtrat bekannt und wurde auch anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft vom 26. März 2012 deutlich, dass es Genossenschafterinnen und Genossenschafter gibt, die erwarten, dass sie für den Wert ihrer Anteile eine Entschädigung erhalten. Sie berufen sich vor allem auf die langjährige Treue und ihr persönliches, freiwilliges und finanzielles Engagement zugunsten des Bads. Dieses Engagement würdigt der Stadtrat ausdrücklich. Er ist sich bewusst, dass freiwillige Gemeinschaftswerke, wie es der Bau der Badeanlage im Zimmereggwald in den 1960er-Jahren darstellte, auf zivilgesellschaftlichem Engagement, auf grossen Leistungen zur Finanzbeschaffung und darauf beruhen, dass Menschen für eine gemeinsame Sache zusammenstehen. Diese Dinge sind heute möglicherweise nicht mehr so selbstverständlich wie früher, umso mehr gilt es, dazu Sorge zu tragen. Der Stadtrat hofft, dass in Luzern auch in Zukunft ein solcher Geist des gemeinsamen Wirkens besteht.

Die Frage, wie und in welcher Höhe die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen bei der beabsichtigten Liquidation zu berücksichtigen sei, ist Angelegenheit der Genossenschaft. Vor diesem Hintergrund erachtet es der Stadtrat als keine Pflicht der Stadt – nebst der Tilgung des Darlehens und der Kostenübernahme des Liquidationsverfahrens –, noch zusätzliche Mittel für die Genossenschaft bereitzustellen.

3.6 Betriebskonzept

3.6.1 Ziele und Businessplan

Ab dem Betriebsjahr 2013 wird der Betrieb durch die Hallenbad Luzern AG geführt. Beim Ertrag wie auch bei den Personal- und Betriebskosten sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Sparvorgaben gemäss Sparpaket 2011 ergeben sich somit folgende Planzahlen:

Waldschwimmbad Zimmeregg	2011	2012	2013	2014	2015
ab 2013 in Hallenbad Luzern AG integriert	nicht Bestandteil der Hallenbad Luzern AG		Plan	Plan	Plan
Ertrag					
Anzahl Besucher	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Eintritte	117'051	120'000	120'000	120'000	120'000
Handelsertrag	8'544	10'000	10'000	10'000	10'000
übriger Ertrag	20'453	0	0	0	0
Mietertrag Restaurant	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Total Ertrag	156'048	140'000	140'000	140'000	140'000
Aufwand					
Personalaufwand	150'419	160'000	160'000	160'000	160'000
Handelswaren	4'031	5'000	5'000	5'000	5'000
Energie, Wasser, Wärme, Entsorgung, Abwasser	91'895	90'000	90'000	90'000	90'000
Unterhalt, Reparaturen	60'299	60'000	60'000	60'000	60'000
Instandhaltung, -setzung (ab 2012 in Budget Stadt enthalten)	75'578	25'000			
Verwaltung, Werbung, Informatik, Versicherungen, übriger BA	27'826	48'000	48'000	48'000	48'000
Abschreibungen	67'400	50'000			
Interne Verrechnung von HB Allmend			15'000	15'000	15'000
Total Aufwand	477'448	438'000	378'000	378'000	378'000
Nettoergebnis	-321'400	-298'000	-238'000	-238'000	-238'000
Kostendeckungsgrad	32.7%	32.0%	37.0%	37.0%	37.0%

3.6.2 Investitionsbedarf und Instandhaltung der Anlage

Die nachstehende Tabelle zeigt den Finanzplan für die geplanten, notwendigen Investitionen für die Instandhaltung der Anlage. Es ist mit einem jährlichen Durchschnitt von gut Fr. 120'000.– zu rechnen. Es handelt sich um eine sehr knappe Kalkulation, die aber doch einen attraktiven und sicheren Betrieb gewährleisten sollte. Die entsprechenden Mittel werden ab 2013 im Budget der Stadt Luzern eingestellt. Sollte sich im Verlaufe der Betriebszeit ergeben, dass grössere unvorhersehbare, ausserordentliche Instandhaltungs- oder Reparaturaufwendungen nötig sind (beispielsweise weil die Wasseraufbereitungsanlage, die bald am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist, ersetzt werden muss⁹), wäre – wie bei anderen technischen Anlagen in städtischen Liegenschaften auch – ein gesonderter, zusätzlicher Finanzierungsbeschluss nötig.

⁹ In Prüfung ist derzeit die Frage, ob die Anlage aus dem alten Hallenbad Biregg weiterverwendet werden kann.

Ersatzinvestitionen Waldschwimmbad Zimmeregg					
Bereich	Beschrieb	2012	2013	2014	2015
Schwimmerbecken					
Becken	Überlaufrinnen und Fugen abdichten	20'000.00	20'000.00	30'000.00	5'000.00
Ausstiegsleitern	Ersatz, instabil, Oberfläche verletzend	5'000.00	5'000.00	5'000.00	
Beschriftungen	Wassertiefen besser sichtbar machen	1'500.00			
Kundenalarmstellen	Notrufsäule per Funk	3'000.00			
Durchschreitebecken	2 Stück	5'000.00			5'000.00
Springerbecken					
Ausstiegsleitern				5'000.00	5'000.00
Beschriftungen	Wassertiefen besser sichtbar machen	1'500.00			
Kundenalarmstelle	Notrufsäule per Funk	3'000.00			
Geländer Sprungturm		3'000.00			
Durchschreitebecken	1 Stück		5'000.00		
Nichschwimmerbecken					
Beschriftungen	Wassertiefen besser sichtbar machen	1'500.00			
Kundenalarmstelle	Notrufsäule per Funk	3'000.00			
Durchschreitebecken	2 Stück			5'000.00	5'000.00
Wasserrutsche					
Rutschenbelag	rauh, wieder "rutschfähig machen", vorstehende Fugen	8'000.00			
Statik Stützen	Kontrolle (ohne Ersatzinvestition)	1'000.00			
Garderoben					
"Pinselfrisur"	optische Auffrischung		1'500.00		
Kassa / Verkaufsshop					
Umgestaltung	Randzeiten mit wenig Personal - Umgestaltung			20'000.00	
Kassasystem	sportscard Verbund, Interbrain Perfect 2		35'000.00		
Haustechnik					
Wasserleitungen	defekte undichte laufend ersetzen	-	5'000.00	10'000.00	
Hahn Hauptzufuhr	Ersatz dringend	2'000.00			
Warmwasserduschen	Reparatur, nicht mehr funktionsfähig	10'000.00			
Wasseraufbereitung	Notreparaturen, Reserve	10'000.00	10'000.00	3'000.00	
Elektroanlagen	Teilersatz	5'000.00	10'000.00	10'000.00	
Aussenanlagen					
Stützmauer	bei Geräteunterstand, morsch, Hang drückt, Abklärungen	5'000.00			
Zäune	morsch, eingefallen, löchrig		3'000.00	5'000.00	5'000.00
Boccia-Bahn	Sanierung, Arbeit durch Badmeister			3'000.00	
Bäume	Humusierung (Wurzelverletzungen vermeiden)	6'000.00			
Abdeckung Beachvolleyballfeld			2'000.00		
Verankerung Fussballtore, Netze 2 Paar		800.00			
Restauration					
Storen	ausreichende Schattenspender, heute defekt	10'000.00			
Mobiliar					
Liegestühle	zur Vermietung, Ersatz defekte, CHF 7'000 je 14 Stück	7'000.00	7'000.00	14'000.00	
Attraktivitätssteigerung (freier Teil Springerbecken)					
Wasserkanone	Spektakel am Becken, zu prüfen Wiegand + Mälzer				150'000.00
Reserve					
		10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
Totalbetrag					
		121'300.00	113'500.00	120'000.00	185'000.00

3.6.3 Finanzbedarf öffentliche Hand

Die Stadt Luzern finanziert einerseits das Defizit aus dem laufenden Betrieb. Um den Betrieb aufrechterhalten zu können, sind zudem jährliche minimale Instandhaltungskosten zu berücksichtigen. Gemäss den Ausführungen in Abschnitt 3.6 muss mit Kosten von rund Fr. 120'000.– gerechnet werden, die über die laufende Rechnung der Stadt Luzern finanziert werden. Somit ergeben sich für die Stadt Luzern für die Jahre 2012 bis 2014 folgende Gesamtkosten:

Finanzbedarf für Waldschwimmbad Zimmeregg	2012	2013	2014	2015
Betriebskostenbeitrag Genossenschaft	299'000			
Betriebskostenbeitrag z.G. Hallenbad Luzern AG		238'000	238'000	238'000
Instandhaltungskosten, geschätzt	119'300	113'500	120'000	185'000
Total Kosten Stadt Luzern, liquiditätswirksam	418'300	351'500	358'000	423'000

4 Tribschenbad

Das Tribschenbad wurde bis und mit 2008 von der Baudirektion der Stadt Luzern geführt. Die Mitarbeitenden waren städtische Angestellte. Dieses einfache Geschäftsmodell entstand mit dem Bad in den 1960er-Jahren. Mit heutigem unternehmerischerem Verwaltungsdenken ist ein solches Modell kaum vereinbar. Hinzu kommt, dass die fachlichen und Sicherheitsanforderungen an die Führung eines solchen Betriebes in jüngerer Zeit gestiegen sind.

Auf die Saison 2009 hin ging darum die Verantwortung für die Betriebsführung von der Stadt an die Hallenbad Luzern AG. Diese übergab die Verantwortung für Kassa und Gastronomie an einen Partner, übte die Gesamtverantwortung aus und stellte insbesondere die Badeaufsicht sicher. Damit konnten Synergien erreicht werden. Das Modell bewährte sich und wurde im Jahr 2011 vom Stadtrat mit einem Vertrag fest vereinbart. Demnach beauftragt die Stadt die Hallenbad AG mit der Führung des Badebetriebes im Strandbad Tribschen während der Badesaison, d. h. von etwa Mitte Mai bis Mitte September. Die Hallenbad AG führt den Badebetrieb im Strandbad Tribschen nach betriebswirtschaftlichen Kriterien. Dabei ist das öffentliche Interesse an der Nutzungsmöglichkeit der Badeanlage zu beachten, so weit wie möglich sind aber auch betriebswirtschaftliche Kriterien anzuwenden. Die Stadt stellt der Hallenbad AG das Strandbad Tribschen unentgeltlich zur Verfügung. Die Hallenbad AG erhält von der Stadt die Eintritts- und Benützungsentschädigungen des Strandbads Tribschen sowie die Einnahmen und einen allfälligen Pachtzins aus dem Gastrobereich. Soweit die Rechnung der Hallenbad AG für den Betrieb des Strandbads Tribschen ein Defizit aufweist, leistet die Stadt der Hallenbad AG einen Betriebsbeitrag in der Höhe des ausgewiesenen Defizits. Aufgrund der Erfahrungen der Vorjahre lag der jährliche Beitrag (inkl. bisheriger Anteil Stadt an den Nebenkosten von Fr. 10'000.–) bei Fr. 50'000.–. Der Vertrag wurde auf fünf Jahre abgeschlossen. Über eine Verlängerung oder allenfalls vorzeitige Beendigung des Vertrages verhandeln die Parteien rechtzeitig.

Die Planrechnungen des Tribschenbads gestalten sich wie folgt:

Annahmen: Eintrittspreis Erwachsene Fr. 5.–, Besucherzahl insgesamt 28'000 Personen pro Jahr.

Seebad Tribschen	2011 IST	2012 Budget	2013 Plan	2014 Plan	2015 Plan
Ertrag					
Anzahl Besucher	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000
Eintritte	100'687	85'000	85'000	85'000	85'000
Handelsertrag	768	600	600	600	600
übriger Ertrag	17'500	12'000	12'000	12'000	12'000
Total Ertrag	118'955	97'600	97'600	97'600	97'600
Aufwand					
Personalaufwand	107'385	109'000	109'000	109'000	109'000
Handelswaren	586	500	500	500	500
Energie, Wasser, Wärme, Entsorgung, Abwasser	14'304	4'600	4'600	4'600	4'600
Unterhalt, Reparaturen	31'856	45'000	45'000	45'000	45'000
Instandhaltung, -setzung (in Budget Stadt enthalten)					
Verwaltung, Werbung, Informatik, Versicherungen, übriger BA	4'824	10'400	10'400	10'400	10'400
Total Aufwand	158'955	169'500	169'500	169'500	169'500
Nettoergebnis	-40'000	-71'900	-71'900	-71'900	-71'900
Kostendeckungsgrad	74.8%	57.6%	57.6%	57.6%	57.6%

Der Finanzbedarf der Stadt Luzern für das Tribschenbad setzt sich aus dem Defizitbeitrag an die Betreiberin Hallenbad Luzern AG einerseits und aus den Instandhaltungskosten andererseits zusammen. In den Jahren 2011 und 2012 wurden für Instandhaltungskosten und Regiearbeiten des Tiefbauamtes Fr. 90'100.– veranschlagt. Entsprechende Beträge werden künftig weiterhin im Voranschlag der Stadt einzustellen sein. Grössere ausserordentliche Instandsetzungsarbeiten sind mittelfristig nicht zu erwarten.

Die Eintrittspreise sollen ab 2013 moderat angepasst werden. Bei den übrigen Betriebsaufwendungen sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Es ergibt sich folgender Finanzbedarf:

Finanzbedarf Stadt Luzern für Seebad Tribschen	2012	2013	2014	2015
Betriebskostenbeitrag Hallenbad Luzern AG	72'000	72'000	72'000	72'000
Instandhaltungskosten, geschätzt	90'100	90'000	90'000	90'000
Total Kosten Stadt Luzern, liquiditätswirksam	162'100	162'000	162'000	162'000

5 Weiterentwicklung der Hallenbad Luzern AG

5.1 Organisation

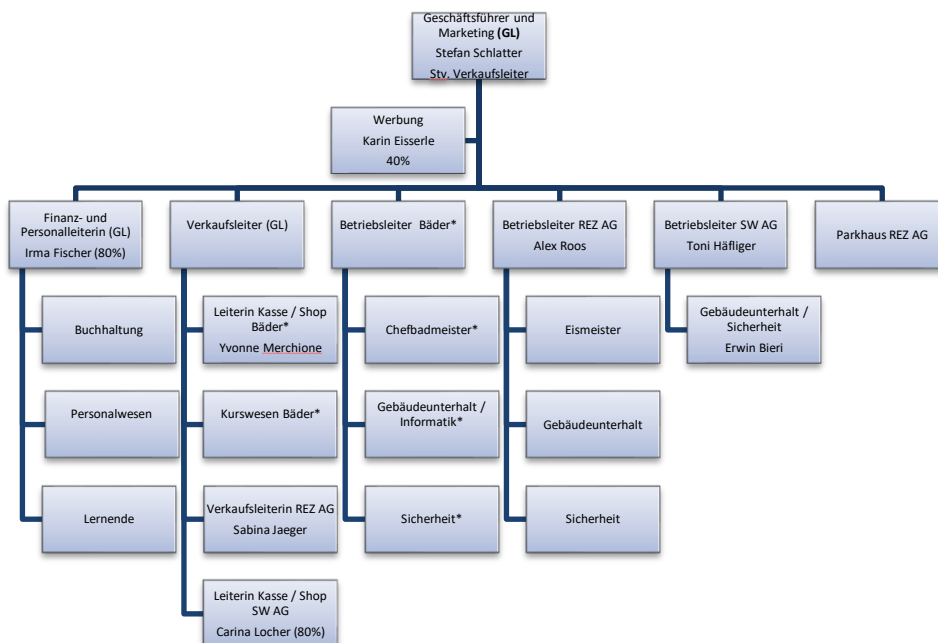
Für die neue Aufgabe der Hallenbad Luzern AG als städtische Betriebsorganisation für Badeanlagen wurde die Hallenbad Luzern AG – wie vorne dargestellt – aus mehrwertsteuerlichen Überlegungen in eine 100-prozentige Tochter der Stadt Luzern überführt. Der Aktienkauf konnte noch im Jahr 2011 abgewickelt werden. Dem Verwaltungsrat der Hallenbad Luzern AG sollen aber weiterhin Vertreterinnen und Vertreter der Wassersportvereine angehören, insbesondere der beiden langjährigen Partner Schwimmklub und SLRG. Um diesen ihre Einsitznahme zu garantieren, soll anlässlich der nächsten Generalversammlung folgende Statutenänderung vorgenommen werden. Der bisherige Artikel 16 wird neu formuliert:

Art. 16 (neu)

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Dem Schwimmklub Luzern und der Sektion Luzern der Schweizerischen Lebensrettungs-Gesellschaft steht das Recht zu, je ein Verwaltungsratsmitglied zu delegieren. Die anderen Mitglieder des Verwaltungsrates bestimmt die Generalversammlung.

Geschäftsführer der Hallenbad Luzern AG ist Stefan Schlatter. Die Gesamtorganisation – welche auch die auf der operativen Ebene angeschlossenen Betriebe Regionales Eiszentrum (REZ), Parkhaus REZ und Sportcenter Würzenbach (Smash) einschliesst – ist wie folgt aufgebaut:

Organigramm Betrieb Hallenbad Luzern AG per 1. Juli 2012



5.2 Leistungsauftrag und Subventionsvertrag

Das künftige Verhältnis zwischen der Stadt Luzern und der Hallenbad Luzern AG wird im nachstehenden Leistungsauftrag mit Subventionsvertrag festgeschrieben. Dieser wird vom Grossen Stadtrat beschlossen, und zwar jeweils für fünf Jahre. Somit bekommt das Parlament regelmässig Gelegenheit, den Auftrag zu bestätigen oder zu verändern.

Für die erste Vertragsdauer, in der hinsichtlich des dem Vertrag zugrunde liegenden Zahlenmaterials noch verschiedene Ungewissheiten bestehen, wird zunächst eine Pilotphase von zwei Jahren beschlossen. Diese hat eine Verlängerungsoption um weitere drei Jahre, sofern sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Nicht in diesem Vertragswerk geregelt ist die Unterhaltungspflicht der Stadt Luzern für die Anlagen. Diese ist Gegenstand separater Verträge und Absprachen zwischen der Stadt und der Hallenbad AG, welche insbesondere die Schnittstellen regeln und detaillierte Zuweisungen enthalten.

Für den Fall, dass die Genossenschaft Zimmeregg an ihrer ausserordentlichen GV im Herbst 2012 der Offerte nicht zustimmt, ist der Stadtrat befugt, die entsprechenden Anpassungen am Subventionsvertrag und Leistungsauftrag vorzunehmen (vgl. Ziffer 6 des Vertrags).

Subventionsvertrag und Leistungsauftrag betreffend die Betriebe Hallenbad Allmend, Tribschenbad und Zimmereggbad

zwischen Stadt Luzern und Hallenbad AG

A. Öffentliches Interesse

Die Hallenbad AG betreibt im Auftrag der Stadt Luzern* das Hallenbad Allmend im Gebäudekomplex der Sportarena Allmend sowie die Freibäder Tribschen und Zimmeregg in Luzern.

Die Hallenbad AG stellt mit den von ihr betriebenen Sportbädern der Allgemeinheit, insbesondere auch Schulen und Vereinen, sichere und leistungsfähige, saisonal unterschiedlich ausgerichtete Bade- und Wasser- bzw. Sommersport-Anlagen und -Betriebe zur Verfügung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum sportlichen und gesundheitsfördernden Angebot in der Stadt Luzern. Die Hallenbad AG bietet der Volksschule der Stadt Luzern die Gelegenheit zur Durchführung des Schwimmunterrichts.

B. Grundsatz

Die Hallenbad AG betreibt das Hallenbad Luzern sowie die Freibäder Tribschen und Zimmeregg mindestens im Rahmen des Leistungsauftrages und wird für diese Leistungen durch die Stadt Luzern mit jährlichen finanziellen Mitteln (Subvention) ausgestattet.

Die Unterhaltungspflicht für die Anlagen liegt grundsätzlich bei der Stadt Luzern. In separaten Verträgen bzw. Absprachen zwischen der Stadt Luzern und der Hallenbad AG ist geregelt, welche Pflichten auf beiden Seiten bestehen, wo die Schnittstellen liegen und welche Leistungen im

* Die Stadt Luzern ist gemäss Mietvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem CS-Anlagegefäss (Gebäudeeigentümerin und Baurechtsnehmerin) verpflichtet, den Betrieb des Hallenbads selber oder durch eine von ihr mehrheitlich beherrschte Rechtsperson zu führen.

Detail durch wen zu erbringen sind. Ebenfalls wird festgehalten, wie die entsprechenden Prozesse geregelt sind.

1. Leistungen der Hallenbad AG

Die Hallenbad AG ist so zu führen, dass die Rechnung unter Berücksichtigung der Eintrittspreise, der städtischen Beiträge und weiterer Einnahmen ausgeglichen ist. Dabei gelten insbesondere die folgenden Vorgaben:

- Die Betriebe sind kundenorientiert zu führen.
- Die Betriebe sind gemäss den geltenden Standards mit Bezug auf Sicherheit und Hygiene zu führen.
- Die Betriebe sind nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen.
- Die Preispolitik orientiert sich an vergleichbaren Angeboten, wobei bei der Festlegung der Preise der Stellung der Stadt als Hauptfinanziererin Rechnung zu tragen ist.
- Die Hallenbad AG sorgt dafür, dass die Preisgestaltung jährlich überprüft wird. Dies hinsichtlich aller preiswirksamen Elemente.

Die Hallenbad AG übernimmt die mit dem Betrieb der Einrichtungen anfallenden Kosten für Personal, Wasser, Wasseraufbereitung, Betriebsmaterial, Energie, Reinigung, normalen Unterhalt und Entsorgung. Es obliegt ihr, mittels geeigneten Ressourcenmanagements für optimale Synergien unter den Betrieben zu sorgen.

Die Hallenbad AG sorgt für einen ausreichenden Versicherungsschutz für ihre Betriebe, insbesondere eine genügende hohe Deckung bei möglichen Haftungsansprüchen.

2. Leistungen der Stadt Luzern

Bauliche und technische Infrastruktur

- Die Stadt stellt die Anlagen in voll ausgebautem, gebrauchsfähigem Zustand der Hallenbad AG zur Verfügung.
- Die detaillierte präzise Abgrenzung bzw. Zuweisung einzelner Positionen wird für jede Anlage separat definiert.

Betriebsbeitrag (Subvention)

- Zur Abgeltung für die mit diesem Vertrag festgelegten Leistungen leistet die Stadt einen Betriebsbeitrag von jährlich 1,5 Mio. Franken im Durchschnitt, was einem Gesamtbeitrag für die Jahre 2013 bis 2017 von 7,5 Mio. Franken entspricht
- Der Gesamtbeitrag setzt sich aus den drei Teilbeträgen zusammen, die gemäss Finanzplanung für die Führung der drei Betriebe Hallenbad Allmend, Zimmereggbad und Tribschenbad notwendig sind. Der Gesamtbetrag ist dafür zu verwenden, die drei Leistungsaufträge der Stadt zu erfüllen. Wie bei einem Globalkredit darf die Mittelzuteilung auf die drei Teilbetriebe Abweichungen von der Finanzplanung aufweisen.

3. Berichterstattung

- Die Hallenbad AG orientiert sich an den Budgetvorgaben und -terminen der Stadt Luzern. Dies gilt auch für die Salärpolitik.
- Die Hallenbad AG erstellt jeweils vor Abschluss eines neuen Subventionsvertrages eine umfassende Finanzplanung für fünf Jahre.
- Die Hallenbad AG erstellt ferner jährlich wiederkehrend eine 5-Jahres-Planung und einen jährlichen Voranschlag zuhanden der Stadt.
- Der Geschäftsbericht, die Jahresrechnung und der Bericht der Kontrollstelle sind nach Verabschiedung durch die zuständigen Organe bei Abruf des Betriebsbeitrages der Stadt Luzern einzureichen.

- Auf Verlangen ist der Stadt Luzern Einsicht in die Bücher und in die Buchhaltung zu gewähren.
- Im Übrigen gelten die Vorschriften des Reglements über das Beteiligungs- und Beteiligungscontrolling der Stadt Luzern vom 5. Februar 2004.

4. Gültigkeitsdauer/Evaluation

Dieser Vertrag wird zunächst für die Aufbau- bzw. Pilotphase von zwei Jahren, d. h. vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2014, abgeschlossen. Er kann in der Zuständigkeit des Stadtrates um weitere drei Jahre verlängert werden, sofern sich keine wesentlichen Änderungen ergeben und beide Parteien mit der Verlängerung einverstanden sind.

Der Vertrag ist mit einer jährlichen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres kündbar.

Über die Fortführung bzw. Anpassung des Vertrages wird rechtzeitig verhandelt. Im Rahmen dieser Verhandlung nehmen die Vertragspartner eine Evaluation der geleisteten Arbeit vor.

5. Leistungsaufträge

5.1. Hallenbad Allmend

Mietverhältnis im Sportgebäude Allmend

- Das Hallenbad Allmend ist mietweise im Besitz der Stadt Luzern. Die Stadt hat den Ausbau der Anlage selber vorgenommen. Grundlage bildet der Mietvertrag zwischen der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich, und der Stadt Luzern, welcher für 30 Jahre gilt (siehe B+A 23/2008 und Beilagenheft dazu).
- Die Stadt Luzern trägt die Miet- und Nebenkosten gemäss Mietvertrag, die aus dem Gesamtbetrieb des Sportgebäudes entstehen.

Kundenorientierte Vorgaben

- Das Hallenbad Allmend ist ein Ganzjahresbetrieb und richtet seine saisonalen Öffnungszeiten primär nach der unterschiedlichen Nachfrage im Sommer- und Winterhalbjahr aus.
- Der Betrieb richtet sich nach den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen. Die Zeiten, während denen die Anlage für Reinigung, Instandhaltung und Revisionen oder aus andern Gründen nicht benutzt werden kann, sind so zu planen, dass sie in besucherarme Perioden fallen. Längere Schliessungen sind mit den wichtigsten Partnern im Voraus abzusprechen und der Öffentlichkeit rechtzeitig bekannt zu machen.
- Die Festlegung der täglichen Öffnungszeiten orientiert sich an den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzerkategorien.
- Die Ausgestaltung des täglichen Betriebes berücksichtigt die Anforderungen, die die verschiedenen Nutzergruppen stellen, so weit möglich. Dabei ist ein sinnvoller Ausgleich zwischen Nutzungsarten im öffentlichen Interesse, die weniger ertragsstark sind, und solchen, die kommerziell interessant sind, zu suchen.

Vorgaben im Hinblick auf Sicherheit und Hygiene

- Die Hallenbad AG sorgt mit dem Einsatz von qualifizierten Fachpersonen und geeigneten Massnahmen für die Sicherheit beim Schwimmbetrieb selbst und in den anderen Räumen des Hallenbads. Sie entwickelt die Dispositive zur Abwendung von Störungen des normalen Betriebes und betreibt ein Sicherheitsmanagement.
- Die Hallenbad AG hält die Wasserqualität, die Badezonen und die Nebenräume wie Garderoben, Duschen, WC-Anlagen usw. jederzeit in hygienisch einwandfreiem Zustand.

Vorgaben bezüglich Energieeffizienz

- Die Hallenbad AG sorgt mittels Überwachung und Unterhalt sowie gezielter Betriebsoptimierungen bei den technischen Einrichtungen in ihrem Zuständigkeitsbereich für einen energieeffizienten Betrieb der Anlagen.

Betriebswirtschaftliche Vorgaben / Preispolitik

- Die Benützung durch Besuchergruppen (Volksschulen, private Organisationen wie Sportvereine) erfolgt nach den jeweiligen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Der Ertragssituation ist dabei bestmöglich Rechnung zu tragen.
- Sportvereine und -organisationen aus der Stadt Luzern geniessen Priorität.
- Die Hallenbad AG nützt die Synergien, die zusammen mit allen Sport- und Freizeitangeboten auf der Luzerner Allmend möglich sind, insbesondere mit der Betreiberin des Fitness- und Wellnessbereichs.

Gastronomie

- Während der Badezeit wird ein kleines, bedürfnisgerechtes Gastronomieangebot angeboten, wobei der entsprechende Betrieb durch Dritte geführt werden kann.

5.2. Freibad Tribschen

Kundenorientierte Vorgaben

- Die Betriebsorganisation des Tribschenbads ist darauf ausgerichtet, dass Schönwettertage optimal genutzt werden. Dies stellt besondere Anforderungen an die Bereitschaft von Personal und Führungspersonen, während Schönwetterperioden kurzfristig ihre Präsenz anzupassen.
- Das Bad ist mindestens während der Monate Mai bis und mit August täglich geöffnet. Bei sehr schlechtem Wetter darf das Bad geschlossen bleiben.
- Die Festlegung der täglichen Öffnungszeiten orientiert sich an den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzerkategorien.
- Die Ausgestaltung des täglichen Betriebes berücksichtigt die Anforderungen, die die verschiedenen Nutzergruppen stellen, so weit möglich. Dabei ist ein sinnvoller Ausgleich zwischen Nutzungsarten im öffentlichen Interesse, die weniger ertragsstark sind, und solchen, die kommerziell interessant sind, zu suchen.
- So weit die Stadt Luzern die Anlage als Sport- oder Freizeitanlage nutzen oder zur Verfügung stellen will (Schulsport, Sportvereine usw.), ist dies zu ermöglichen. Die Nutzungen sind im Voraus abzusprechen.

Vorgaben im Hinblick auf Sicherheit und Hygiene

- Die Hallenbad AG sorgt mit dem Einsatz von qualifizierten Fachpersonen und geeigneten Massnahmen für die Sicherheit im Bereich der gesamten Anlage. Sie entwickelt die Dispositive zur Abwendung von Störungen des normalen Betriebes und betreibt ein Sicherheitsmanagement.
- Die Hallenbad AG hält die Anlage jederzeit in hygienisch einwandfreiem Zustand.

Betriebswirtschaftliche Vorgaben / Preispolitik

- Die Benützung durch Besuchergruppen (Volksschulen, private Organisationen wie Sportvereine) erfolgt nach den jeweiligen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Der Ertragssituation ist dabei bestmöglich Rechnung zu tragen.

Gastronomie

- Während der Badezeit wird ein bedürfnisgerechtes Gastronomieangebot angeboten, wobei der entsprechende Betrieb durch Dritte geführt werden kann.
- Ein Abendbetrieb ausserhalb der Badezeit ist grundsätzlich erlaubt.

5.3. Freibad Zimmeregg

Kundenorientierte Vorgaben

- Die Betriebsorganisation des Zimmereggbads ist darauf ausgerichtet, dass Schönewettertage optimal genutzt werden. Dies stellt besondere Anforderungen an die Bereitschaft von Personal und Führungspersonen, während Schönewetterperioden kurzfristig ihre Präsenz anzupassen.
- Das Bad ist mindestens während der Monate Mai bis und mit August täglich geöffnet. Bei sehr schlechtem Wetter darf das Bad geschlossen bleiben.
- Die Festlegung der täglichen Öffnungszeiten orientiert sich an den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzerkategorien.
- Die Ausgestaltung des täglichen Betriebes berücksichtigt die Anforderungen, die die verschiedenen Nutzergruppen stellen, so weit möglich. Dabei ist ein sinnvoller Ausgleich zwischen Nutzungsarten im öffentlichen Interesse, die weniger ertragsstark sind, und solchen, die kommerziell interessant sind, zu suchen.
- So weit die Stadt Luzern die Anlage als Sport- oder Freizeitanlage nutzen oder zur Verfügung stellen will (Schulsport, Sportvereine, 1.-August-Feier usw.), ist dies zu ermöglichen. Die Nutzungen sind im Voraus abzusprechen.

Vorgaben im Hinblick auf Sicherheit und Hygiene

- Die Hallenbad AG sorgt mit dem Einsatz von qualifizierten Fachpersonen und geeigneten Massnahmen für die Sicherheit im Bereich der gesamten Anlage. Sie entwickelt die Dispositive zur Abwendung von Störungen des normalen Betriebes und betreibt ein Sicherheitsmanagement.
- Die Hallenbad AG hält die Anlage jederzeit in hygienisch einwandfreiem Zustand.

Betriebswirtschaftliche Vorgaben / Preispolitik

- Die Benützung durch Besuchergruppen (Volksschulen, private Organisationen wie Sportvereine) erfolgt nach den jeweiligen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Der Ertragssituation ist dabei bestmöglich Rechnung zu tragen.

Gastronomie

- Während der Badezeit wird ein bedürfnisgerechtes Gastronomieangebot angeboten, wobei der entsprechende Betrieb durch Dritte geführt werden kann.
- Ein Abendbetrieb ausserhalb der Badezeit ist grundsätzlich erlaubt.

6. Schlussbestimmungen

Die Vereinbarung und der Auftrag treten mit der Zustimmung des Grossen Stadtrates in Kraft. Alle Bestimmungen zum Freibad Zimmeregg treten erst mit der Zustimmung der Genossenschaft Zimmeregg zur Grundsatzvereinbarung betreffend Übergang des Waldschwimmbads Zimmeregg in die Verantwortung der Stadt Luzern in Kraft. Kommt diese nicht zustande,

bzw. sollte eine der genannten Badeanlagen wegfallen, ist der Stadtrat befugt, die entsprechenden Anpassungen an der vorliegenden Vereinbarung (inkl. Höhe der Subvention) und beim Auftrag vorzunehmen. Er informiert den Grossen Stadtrat über die Anpassungen.

Zustimmung des Grossen Stadtrates von Luzern am ... (B+A ...)

Anhang

Planzahlen der Hallenbad AG Luzern (gesamte Betriebsgesellschaft)

Hallenbad Luzern AG	2011 Ist prov.	2012 Budget	2013 Plan	2014 Plan	2015 Plan
Ertrag					
Anzahl Besucher	162'000	166'250	258'000	258'000	258'000
Hallenbad Biregg		576'700			
Hallenbad Allmend	1'120'090	896'375	2'156'400	2'217'400	2'258'400
Waldschwimmbad Zimmeregg			140'000	140'000	140'000
Seebad Tribtschen	118'955	97'600	97'600	97'600	97'600
Total Ertrag, netto	1'239'045	1'570'675	2'394'000	2'455'000	2'496'000
Aufwand					
Personalaufwand	1'334'337	1'848'000	2'573'000	2'597'000	2'620'000
Handelswaren	37'563	150'500	180'000	180'000	180'000
Energie, Wasser, Wärme, Entsorgung, Abwasser	341'071	525'600	732'000	732'000	732'000
Unterhalt, Reparaturen	149'901	188'000	210'000	210'000	210'000
Instandhaltung, -setzung					
Verwaltung, Werbung, Informatik, Versicherungen, übriger BA	126'173	153'500	235'000	235'000	235'000
Kosten Eröffnung Allmend		195'000			
Total Aufwand	1'989'045	3'060'600	3'930'000	3'954'000	3'977'000
Nettoergebnis	-750'000	-1'489'925	-1'536'000	-1'499'000	-1'481'000
Kostendeckungsgrad	62.3%	51.3%	60.9%	62.1%	62.8%

5.3 Planzahlen Hallenbad Luzern AG, Herleitung Gesamtsubventionsbeitrag

Die Tabelle im Anhang zum Leistungsauftrag zeigt einen Zusammenzug der Planzahlen der Hallenbad Luzern AG im Überblick.

Die Hallenbad Luzern AG wird künftig einen Kostendeckungsgrad von gut 60 Prozent erreichen, wobei darin die Miet- und Nebenkosten für die Rohbaumiete Hallenbad Allmend sowie die grosszyklisch anfallenden Instandsetzungskosten insbesondere für das Hallenbad Allmend und das Zimmereggbad nicht enthalten sind. Die Personalkosten sind auf die räumlichen Voraussetzungen zurückzuführen. Weil die Standorte der drei Bäder weit auseinanderliegen, lassen sich nur wenig personelle Synergien erzielen.

Die folgende Tabelle zeigt den gesamten Finanzbedarf der Stadt Luzern für die Badeanlagen. Es sind sämtliche beschlussrelevanten Transaktionen enthalten. Zum Vergleich sind auch die Werte aus dem Voranschlag 2011 aufgeführt:

Künftig werden sämtliche Kosten, die der Stadt Luzern aus dem Betrieb und Unterhalt des Hallenbads Allmend, des Seebads Tribtschen und des Waldschwimmbads Zimmeregg ent-

stehen, einheitlich in der Rubrik Beitragswesen des Voranschlages unter „Beiträge Sport“ ausgewiesen. Leistungen der Baudirektion werden entsprechend intern verrechnet. Damit soll Übersichtlichkeit sichergestellt werden.

5.4 Finanzierung Übergangs- und Eröffnungsjahr

Siehe dazu auch vorne Kapitel 2.2.4

Bei Erstellung des Voranschlages 2012 war es noch nicht möglich, sämtliche im Zusammenhang mit der Bäderführung und -neuorganisation notwendigen Kredite aufzunehmen. Verschiedene Positionen sind aber bereits enthalten. Somit ergibt sich folgende Übersicht der nachträglich zu kreditierenden Aufwendungen:

Kreditübersicht 2012	Finanzbedarf Total	Im Voranschlag 2012 enthalten	zusätzlicher Kreditantrag
Defizitbeitrag Hallenbad AG gem. LV	1'489'925	740'000	749'925
Defizitbeitrag Genossenschaft Zimmeregg	300'000	300'000	0
Rohbaumiete CS	426'000	426'000	0
Nebenkosten CS	50'000		50'000
Instandhaltung Zimmeregg	119'300		119'300
Instandhaltung Tribschen	90'100	90'100	0
Abschreibung Darlehen Genossenschaft Zimmeregg	1'000'000		1'000'000
Abschreibung Anteilscheinkapital Genossenschaft	1		1
Total	3'475'326	1'556'100	1'919'226

6 Liegenschaft altes Hallenbad Biregg

Das alte Hallenbad an der Bireggstrasse wird im Sommer 2012 geschlossen. Der Betrieb wird eingestellt. Einzelne Mieter sind bereits früher ausgezogen.

Die Liegenschaft wird nach verschiedenen Rückbaumassnahmen und dem Transfer weiterer nutzbarer Einrichtungen (z. B. Kassasystem) einer Zwischennutzung zugeführt. Dies ist klar ist, wie die Entwicklung des Areals aussieht und diese auch umgesetzt werden kann. Das Wandrelief von Hans Erni wird fachgerecht ausgebaut und vorderhand eingelagert, bis ein neuer Standort gefunden ist. Die Stadt steht diesbezüglich mit der Hans-Erni-Stiftung im Kontakt.

7 Nächste Schritte

Taktgeber für die nächsten Schritte bzw. den Transformationsprozess sind zum einen die notwendigen Entscheide der privaten Partner der Stadt, Hallenbad Luzern AG und die Betreibergenossenschaft für das Zimmereggbad. Ferner sollte das Modell dann funktionsfähig sein, wenn das Hallenbad Allmend in Betrieb geht. Ziel ist es, ein Vorgehen zu wählen, welches dafür sorgt, dass alle Partner im richtigen Zeitpunkt involviert werden, jederzeit gut informiert sind und so Vertrauen in die Strategie fassen.

In Ergänzung des Zeit- und Vorgehensplanes gemäss Offerte an die Genossenschaft sind folgende Schritte notwendig:

Was	Wer	Erläuterung	Zeitpunkt	
Vorbereitung (intern)				
Zustimmung zur Vereinbarung betreffend Zimmeregg	Genossenschaft und Stadt	Entscheid durch Stadtrat und Verwaltung	Herbst/Winter 2011	✓
Parlamentarische Vorlage ans städtische Parlament	Stadt	Stadtrat erstellt Bericht und Antrag und leitet ihn dem Parlament zu	März 2012	✓
Information Hallenbad Luzern AG	Stadt, Hallenbad AG	Laufende Information über Absichten, insbesondere betr. Übernahme Aktien	Laufend Herbst/Winter 2011/2012	✓
Schriftliche Vor-Information Genossenschaftler Zimmeregg	Genossenschaft und Stadt	Bevor Bericht und Antrag öffentlich wird	Februar/März 2012	✓
Information bei Generalversammlung Genossenschaft	Genossenschaft	Verwaltung orientiert über pendente Vereinbarung an GV und stellt a. o. GV für Herbst in Aussicht, welche zu beschliessen haben wird	Frühling 2012 (26. März 2012)	✓
Beschlussphase (öffentlich)				
Behandlung Bericht und Antrag in Parlament	Stadt	Thema wird diskutiert und seitens Stadt rechtskräftig beschlossen	Beschluss Frühling/ Sommer (voraussichtlich Mai) 2012	
Badebetrieb Zimmeregg	Genossenschaft	Betrieb läuft wie bisher	Sommer 2012	
Inbetriebnahme Hallenbad Allmend	Hallenbad AG	Neuer Betrieb	Sommer 2012	

Was	Wer	Erläuterung	Zeitpunkt	
Antrag an a. o. Generalversammlung Genossenschaft	Genossenschaft	Beschluss betr. Zustimmung zu Vereinbarung an a. o. GV	Herbst 2012	
Vollzug				
Statutenänderung Hallenbad Luzern AG	Hallenbad AG	Statuten an 100-Prozent-Beteiligung anpassen	Nächste GV (2013)	
Kauf der Aktien Hallenbad Luzern AG	Stadt	Aktien ins städtische Portfolio bringen	Nach Beschluss Parlament (Kredit)	
Abschluss Vertrag über Übertragung und Lösung des selbstständigen und dauernden Baurechts	Genossenschaft, Stadt, Hallenbad AG	Öffentliche Urkunde	2. Halbjahr 2012	
Betriebsübergabe von Stadt an Hallenbad AG; neue Zuständigkeit	Stadt, Hallenbad AG	Zahlreiche Details regeln	Ab 1. Januar 2013	
Liquidation Genossenschaft	Genossenschaft		Ende 2012	
Badebetrieb Zimmeregg	Hallenbad AG	Betrieb wie bisher	Sommer 2013	

8 Erwägungen

Mit dem vorgeschlagenen Geschäftsmodell für das Verhältnis zwischen Stadt Luzern und Hallenbad Luzern AG schafft die Stadt Luzern ab dem 1. Januar 2013 eine neue Grundlage für den Betrieb der Anlagen, die im engeren Sinne zum Service public zählen.

Das Modell trägt der Tatsache, dass die Bäder Leistungen im öffentlichen Interesse erbringen und darum auf Betriebsbeiträge der öffentlichen Hand angewiesen sind, ebenso Rechnung wie der Forderung nach möglichst unternehmerischem Handeln in den Betrieben. Mit dem im Kulturbereich erprobten System mit Leistungsauftrag und Subventionsvertrag kommt ein Instrument zur Anwendung, welches auch Gewähr bietet, dass die öffentliche Hand steuern kann und dass auch der Grosse Stadtrat regelmässig darüber entscheiden kann, wie die Bäder zu führen sind.

Die dargestellten Kosten für alle drei Betriebe und ihre Anlagen sind hoch. Die mit dem neuen Geschäftsmodell gewonnene Gesamtschau macht deutlich, dass der Betrieb von Badeanlagen und das damit verbundene Leistungsangebot zugunsten der Luzernerinnen und Luzerner teuer sind. Es gilt jedoch, diesen Kosten die gebotene Leistung gegenüberzustellen. Diese ist ihren Preis wert: Alle drei Anlagen tragen Wesentliches zu einem attraktiven Lebensraum bei und dienen sportlichen und gesellschaftlichen Zielen.

Bei der Betrachtung der Kosten ist ferner zu berücksichtigen, dass ein grosser Teil davon schon bisher jährlich wiederkehrend angefallen ist und weiter anfallen würde, wenn die heutigen Betriebsformen weitergeführt würden. Allerdings bestehen im heutigen System deutlich weniger Steuerungsmöglichkeiten als mit dem neuen Modell, welches im Übrigen in der Lage ist, betriebliche Synergien zu nutzen.

Die beiden älteren Bäder bekommen mit dem vorgeschlagenen Modell eine Zukunftsperspektive. Insbesondere das Zimmereggbad soll organisatorisch-betrieblich so aufgestellt werden, dass der Betrieb in den nächsten Jahren weitergeführt werden kann.

Das unternehmerisch ausgerichtete Geschäftsmodell nutzt die in der Vergangenheit – vor allem mit dem Hallenbad Biregg – gemachten Erfahrungen optimal. Die Auslagerung der operativen Verantwortung an eine Betriebs-Aktiengesellschaft ist in diesem Tätigkeitsgebiet sinnvoll. Damit lässt sich privatwirtschaftliches Know-how mit den Verwaltungsabläufen verbinden, um so zu einem gut aufeinander abgestimmten Ganzen zu kommen. Durch die Zusammenarbeit mit den Luzerner Wassersportvereinen, welche weiterhin im Verwaltungsrat der Hallenbad AG vertreten sein sollen, wird sichergestellt, dass die Bäder ein Leistungsangebot präsentieren, das auf die Bedürfnisse der Wassersportlerinnen und -sportler abgestimmt ist.

Und schliesslich: Das Geschäftsmodell lässt sich erweitern. Problemlos können weitere Anlagen hinzugefügt werden, zum Beispiel wenn andere, bisher von der Stadtverwaltung betriebene Sportanlagen in dieses Modell überführt werden sollten.

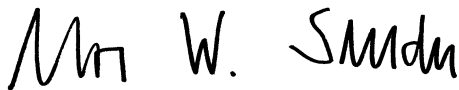
9 Antrag

Vor dem Hintergrund der dargestellten Absichten und in Würdigung der vorstehenden Argumente beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, der Vereinbarung zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl und der Stadt Luzern betreffend den Übergang des Waldschwimmbads Zimmeregg in die Verantwortung der Stadt Luzern zuzustimmen, inkl. der Übertragung und Löschung des selbstständigen und dauernden Baurechts. In dieser Zustimmung enthalten ist die Verrechnung der Darlehensforderung gegenüber der Genossenschaft mit der Entschädigung für die vorzeitige Ablösung des Baurechts. Damit verbunden ist auch die Bewilligung des notwendigen Kredits für die Kosten der Umsetzung des Übergangs (1 Mio. Franken zur Tilgung des Darlehens, Fr. 50'000.– für Liquidationskosten).

Ferner beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, dem Subventionsvertrag und Leistungsauftrag zwischen der Hallenbad Luzern AG und der Stadt Luzern betreffend die Betriebe Allmend, Tribschenbad und Zimmereggbad zuzustimmen. In dieser Zustimmung enthalten ist die Bewilligung des notwendigen Kredits für eine fünfjährige Betriebsphase. Zusätzlich soll ein Kredit von Fr. 800'000.– für die durch den städtischen Voranschlag 2012 nicht gedeckten Mehrkosten für den Hallenbadbetrieb im Jahr 2012 bewilligt werden.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. März 2012



Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 18 vom 4. April 2012 betreffend

Badeanlagen der Stadt Luzern,

gestützt auf den Bericht der Bildungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und 4 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 und 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. 1. Der Vereinbarung zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Littau-Reussbühl und der Stadt Luzern betreffend den Übergang des Waldschwimmbads Zimmeregg in die Verantwortung der Stadt Luzern wird zugestimmt. Für die Kosten der Umsetzung wird ein Kredit von 1,05 Mio. Franken bewilligt. Der Stadtrat wird zur Vornahme sämtlicher Vollzugshandlungen ermächtigt.
2. Dem Subventionsvertrag und Leistungsauftrag zwischen der Hallenbad Luzern AG und der Stadt Luzern betreffend die Betriebe Allmend, Tribschenbad und Zimmereggbad wird zugestimmt. Für die durch den städtischen Voranschlag 2012 nicht gedeckten Mehrkosten für den Hallenbadbetrieb im Jahr 2012 wird zusätzlich ein Kredit von Fr. 800'000.– bewilligt.

II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 14. Juni 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Bächli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

