

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 03.02.2014

Drucksache Nr. **2014/021**
Federführung Kultur- und Sportamt
Sachbearbeiter Hermann Spang
Stand 15.01.2014
Aktenzeichen 572.20
Mitwirkung Stadtkämmerei

Lehrschwimmbecken; Beratung über Größe und Standort

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für ein Lehrschwimmbecken mit einem Wasserbecken 10,00 x 20,00 Meter weiter zu betreiben und die Entscheidung über den endgültigen Standort vorzubereiten.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 29. April 2013 die Verwaltung beauftragt, die beiden Standortalternativen Berger-Höhe-Schule und Schulzentrum Ebnet ergebnisoffen zu untersuchen und deren Vor- und Nachteile darzustellen sowie auf der Grundlage der Studie des Büros Altenburg die Investitions- und Betriebskosten für die Bädergrößen 7,50 x 16,66 Meter und 10 x 20 Meter zu ermitteln.

Die Verwaltung hat diese Untersuchungen inzwischen durchgeführt und um die Badgröße 12,50 x 25 Meter sowie um den Standort Waltersbühl erweitert. Die letztgenannten Varianten haben sich durch ein Gespräch mit der JuFA, den Betreibern des Hotels Waltersbühl, ergeben, die eine Kooperation zwischen Hotel und Stadt ins Gespräch gebracht haben. Inhalt dieser Kooperation wäre, dass die JuFA pro Übernachtungsgast eine Eintrittspauschale an die Stadt überweist und die Hotelgäste im Gegenzug das Bad ohne Aufpreis nutzen können. Das hoteleigene Bad ist stillgelegt und soll im Zuge eines Umbaus anders genutzt werden. Voraussetzung für eine solche Kooperation ist allerdings, dass das Bad in unmittelbarer Nähe zum Hotel liegt und bestimmte Mindestanforderungen (z. B. Beckengröße mindestens 10 x 25 Meter, außerdem ein Kleinkinderbecken) erfüllt. Diese Anforderungen sind in die Untersuchung eingeflossen. Außerdem liegt der Standort Waltersbühl nahe der Praßbergsschule (Gemeinschaftsschule).

Folgende Varianten wurden untersucht:

Standort / Badgröße	7,50 x 16,66 m	10,00 x 20,00 m	10,00 x 25,00 m	12,50 x 25,00 m
Berger-Höhe-Schule	X	X		
Schulzentrum Ebnet	X	X	X	X
Waltersbühl			X	X

Bei zunehmender Badgröße ergeben sich mehr Kapazitäten für eine Nutzung durch Schulen, Vereine, Einheimische und Gäste. Andererseits kosten größere Wasserflächen bzw. -mengen mehr Energie und ein öffentlicher Betrieb erfordert eine Badeaufsicht (Personalkosten). Außerdem sind die Investitionskosten und damit der laufende Kapitaldienst bei größeren Bädern höher.

In den Anlagen sind die Baukostenschätzungen und die Vergleiche der Nutzerprognosen sowie der Betriebskosten für die verschiedenen Bädertypen ausführlich dargestellt. Die Zahlen können in der Sitzung näher erläutert werden.

Die Stadtkämmerei hat in Anlehnung an das Gutachten der Unternehmensberatung Altenburg vom 23. August 2012 eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die vier unterschiedlichen Bädertypen und die drei verschiedenen Standorte erstellt. Ausgehend von einer detaillierten Belegungsprognose für die unterschiedlichen Bädertypen wurde eine standortabhängige Nutzerprognose erstellt, die auch mit der Unternehmensberatung Altenburg und Betreibern anderer Bäder abgestimmt wurde. Die Übersicht zu den Investitionskosten und dem Kapitaldienst berücksichtigt die neu erstellten Kostenermittlungen des Hochbauamtes, förderrechtliche und umsatzsteuerliche Überlegungen bei Einstufung der Einrichtung als Betrieb gewerblicher Art. Die Übersicht zu den Betriebseinnahmen und -ausgaben basiert erlösseitig auf den Eintritts-/ Verrechnungspreisen der Unternehmensberatung Altenburg und den Belegungs-/Nutzerprognosen sowie kostenseitig auf den an die unterschiedlichen Bädertypen angepassten Ausgabestrukturen, die die Unternehmensberatung Altenburg aus einer Vielzahl von Bäderprojekten gewonnen hat. Zusätzlich wurden umsatzsteuerliche Vorteile, Einsparungen der aktuellen Transport- und Mietkosten sowie der Kapitaldienst in die Darstellung miteinbezogen.

Die standortabhängigen Baukosten sind insbesondere für die Berger-Höhe-Schule der Abriss des alten Lehrschwimmbeckens und die Neugestaltung der Außenanlagen bzw. des Schulhofes, für das Schulzentrum Ebnet die Heizung (Blockheizkraftwerk) und für den Standort Waltersbühl ebenfalls die Heizung und eine Ersatzmaßnahme für evtl. wegfallende Tennisplätze.

Bei den Nutzer- bzw. Belegungsprognosen sind die Schülerzahlen, der Vereinsbedarf, die Besitzer von Freibad-Dauerkarten und die Gästezahlen in Wangen sowie Erfahrungen benachbarter Bäder eingeflossen.

Aus Landesmitteln sind Zuschüsse aus dem Ausgleichsstock zu erwarten; hier lagen die Zuschüsse in den vergangenen Jahren in der Regel nicht höher als 500.000,00 €. Beim Tourismusinfrastrukturprogramm ist der Nachweis zu führen, dass das Bad mehr als die Hälfte touristisch genutzt wird; dieser Nachweis wird kaum möglich sein. Ein Zuschuss des Hallenbadfördervereins wurde für alle Varianten mit öffentlichem Badebetrieb in Höhe von 150.000,00 € angenommen. Der endgültige Zuschussbetrag ist noch mit dem Verein auszuhandeln und wird von der konkreten Planung, der endgültigen Betriebsform und dem Zeitpunkt der Verwirklichung (das Vermögen des Vereins ist zu großen Teilen gebunden) abhängig sein.

Die Möglichkeiten eines (teilweisen) Vorsteuerabzugs in einem Betrieb gewerblicher Art (BgA) wurden bei den Berechnungen berücksichtigt.

Die zu erwartenden Erlöse wurden aus den Nutzer- bzw. Belegungsprognosen berechnet. Bei den Betriebskosten war das Gutachten des Büros Altenburg Grundlage, es sind jedoch spezifische Faktoren wie die Nahwärmenutzung und die Ausgestaltung des Betriebes

berücksichtigt, ebenso der zu erwartende Kapitaldienst aus den Investitionskosten. Als „Umlage Stadt“ sind die Verwaltungs- und Bauhofleistungen der Stadt berücksichtigt. Die Personalkosten können möglicherweise durch die Gewinnung ehrenamtlicher Badeaufsichten reduziert werden.

Wenn wieder ein städtisches Bad in Wangen zur Verfügung steht, entfallen die Mietkosten für die Schulen in auswärtigen Bädern. Fahrtkosten fallen aber für die Schulen, die sich nicht am Standort befinden, weiterhin an. Deshalb kann hier nur ein Teil der Gesamtkosten für die derzeitigen Ersatzlösungen angesetzt werden.

Die Baukosten reichen von 4.279.044,00 € bis 8.407.202,00 € (einschl. Mehrwertsteuer), die Betriebsergebnisse einschl. Kapitaldienst von -359.464,00 € bis -746.573,00 €. Einzelheiten können den beigefügten Berechnungen entnommen werden.

Die ermittelten Betriebsergebnisse können sich durch andere Festlegungen bei der Ausstattung, Öffnungszeiten usw. noch geringfügig ändern; dies gilt jedoch für alle Varianten in gleichem Maße.

Zusammenfassend kann für alle Bädertypen, unabhängig vom Standort, von negativen Betriebsergebnissen ausgegangen werden, die - verglichen mit den aktuellen Transport- und Mietkosten bei Nutzung von Bädern in der Region - den Haushalt belasten werden. Ein Vergleich mit den von der Unternehmensberatung Altenburg für das alte Lehrschwimmbad ermittelten Schätzwerten (40.000 bis 60.000 € pro Jahr) zeigt, dass alle Entscheidungsvarianten für einen Neubau zu einem Vielfachen an Kosten für die Stadt Wangen führen; dieser Vervielfältigungsfaktor reicht vom 6-fachen bei einem Lehrschwimmbad mit den Abmessungen 7,50 x 16,67 Meter bis zum 12-fachen bei einem Hallenbad mit 12,50 x 25,00 Meter inkl. Kinderbereich.

Die Betrachtung der Betriebsergebnisse zeigt einen deutlichen Unterschied zwischen den Varianten bis 10,00 x 20,00 Meter einerseits und den Varianten mit 25,00 Meter Bahnlänge andererseits. Dagegen sind die Unterschiede zwischen den Varianten 7,50 x 16,66 Meter und 10,00 x 20,00 Meter vergleichsweise gering. Nach sorgfältiger Abwägung aller Zahlen aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung bietet ein Bad in der Größe 10,00 x 20,00 Meter am Standort Berger-Höhe-Schule das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Beim Vergleich der Betriebsergebnisse gleicher Badgrößen an unterschiedlichen Standorten zeigen sich Unterschiede, die aber bei weitem geringer sind als die Unterschiede zwischen den verschiedenen Größen. Eine Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen der untersuchten Standorte ist ebenfalls beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Berger-Höhe-Schule 7,50 x 16,66 Meter Plan
Berger-Höhe-Schule 7,50 x 16,66 Meter Baukosten
Realschule 7,50 x 16,66 Meter Plan
Realschule 7,50 x 16,66 Meter Baukosten
Berger-Höhe-Schule 10,00 x 20,00 Meter Plan
Berger-Höhe-Schule 10,00 x 20,00 Meter Baukosten
Realschule 10,00 x 20,00 Meter Plan
Realschule 10,00 x 20,00 Meter Baukosten

Waltersbühl 10,00 x 25,00 Meter Plan
Waltersbühl 10,00 x 25,00 Meter Baukosten
Realschule 10,00 x 25,00 Meter Plan
Realschule 10,00 x 25,00 Meter Baukosten
Waltersbühl 12,50 x 25,00 Meter Plan
Waltersbühl 12,50 x 25,00 Meter Baukosten
Realschule 12,50 x 25,00 Meter Plan
Realschule 12,50 x 25,00 Meter Baukosten
Übersicht der Investitionskosten und Kapitaldienst für verschiedene Bädertypen
Standortunabhängige Belegungsprognose pro Woche für verschiedene Bädergrößen
Standortabhängige Nutzerprognose pro Jahr für verschiedene Bädergrößen
Übersicht Betriebseinnahmen und –ausgaben für verschiedene Bädertypen
Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen der untersuchten Standorte