

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2012/098freigegeben am **04.09.2017****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 03.05.2012

Sachstandsbericht zur Fortschreibung des Finanzkonzeptes für das Hallenbad und die Saunaanlage im Palaisgarten

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

21.05.2012

Gremium

Kultur- und Sportausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:Historie

Das Hallenbad im Palaisgarten und die Saunaanlage mit medizinischem Bäderbereich wurden bekanntlich im Jahr 1980 in Betrieb genommen. Mittlerweile ist das Hallenbad somit 32 Jahre alt.

Bereits im Jahr 2002 (Vorlage-Nr. 2002/222) wurde den politischen Gremien eine umfangreiche Vorlage, betitelt „Finanzkonzept Hallenbad Rastede“, zur Entscheidung vorgelegt. Seinerzeit wurde der Versuch unternommen, aus einer Gesamtbeurteilung von baulicher Unterhaltung, Modernisierung und Teillösungsbetrachtungen in Bezug auf die Sauna ein Angebot für den Besucher zu erzeugen, welcher durch Zahlung eines Eintrittsentgelts letztlich dafür Sorge trägt, dass der ins Auge gefasste maximale jährliche Zuschuss von 250.000 Euro nicht überschritten wird. Die Investitions- und Modernisierungspläne ebenso wie die Finanzentwicklungspläne wurden zunächst auf eine Laufzeit von ca. 10 Jahren ausgerichtet und anschließend regelmäßig fortgeschrieben (Vorlage 2003/004 und 004A – Einbau einer Wasserrutsche; Vorlage-Nr. 2003/229 – Vergabe der Arbeiten zur Sanierung des Flachdaches 1. Bauabschnitt; Vorlage-Nr. 2004/270 u. 270A – Fortschreibung Bäderkonzept im Hallenbad, Anbau Wintergarten mit Whirlpool; Vorlage-Nr. 2005/207 und 207A – Überplanung Eingangsbereich, Einbau eines Sommerkessels; Vorlage-Nr. 2006/072 – Einbau einer behindertengerechten Türanlage und Renovierung des Eingangsbereiches des Hallenbades Palaisgarten; Vorlage-Nr. 2008/167 – Sanierung Umkleide- und Sanitärbereiche).

Der Saunabereich wurde von Beginn an als separate Einrichtung geplant und betrieben. Anders als im Hallenbad selbst wurden in den Folgejahren größere Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten nicht durchgeführt, wenngleich selbstverständlich regelmäßige Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten erfolgt sind. Im August 2003 konnte mit dem zwischenzeitlich verstorbenen Betreiber ein auf 10 Jahre befristeter Pachtvertrag geschlossen werden. Im Rahmen dieses Pachtverhältnisses hatte sich der Pächter verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen selber vorzunehmen. Im Gegenzug dazu wurde der Pachtzins auf 10 Jahre festgeschrieben. Neben den vom Pächter durchgeführten Arbeiten hat die Gemeinde 2003 in Teilbereichen des Saunakomplexes neue Fliesen verlegt. Wesentliche Teile der Saunaanlage befinden sich allerdings nach wie vor auf dem technischen und optischen Stand der 80er Jahre, worauf im weiteren Verlauf der Vorlage noch näher eingegangen wird.

Durch den Tod des Pächters wurde das Pachtverhältnis vorzeitig zum 30.06.2011 beendet. Übergangsweise konnte ein neuer Pächter dafür gewonnen werden, die Sauna während der Hallenbadsaison 2011/2012 weiter zu betreiben. Mit dem Pächter wurde zwischenzeitlich vereinbart, dass das Pachtverhältnis auch während der Saison 2012/2013 fortgesetzt wird.

Aufgabenstellung

Die Verwaltung steht nun vor der Aufgabe, das Modernisierungs- und Investitionskonzept für das Hallenbad fortzuschreiben, eine sinnvolle Nutzung des Saunabereiches zu initiieren und die entsprechenden politischen Beschlüsse herbeizuführen.

Ausgangssituation

Das Hallenbad im Palaisgarten wird von Mitte September bis Mitte Mai saisonal betrieben. Die im Gebäudekomplex integrierte aber räumlich separierte Saunaanlage inklusive medizinischer Einrichtungen wurde hingegen ganzjährig genutzt.

Der gesamte Saunakomplex ist nach heutigen Gesichtspunkten sehr kleingliedrig und dunkel, außerdem sind die Räumlichkeiten sehr unübersichtlich angeordnet. Die Gestaltung und technische Ausstattung erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen an moderne Saunalandschaften und spricht mit nur 2 Saunatypen ein vergleichsweise kleines Publikum an. Die Beschaffung von Ersatzteilen für die Technik stößt bereits an ihre Grenzen, da viele Teile schlichtweg nicht mehr lieferbar sind.

Zunächst wurde überlegt, einen unabhängigen Gutachter mit einer Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Saunabetriebes unter verschiedenen Gesichtspunkten bzw. Modernisierungsaspekten zu beauftragen. Die geschilderte Ausgangssituation verdeutlicht allerdings, dass eine betriebswirtschaftliche Untersuchung nur unter Einbeziehung gegebenenfalls notwendiger Investitionen sinnvoll ist.

Für die Angebotseinholung wurden deshalb folgende Szenarien angedacht:

1. Die Saunaanlage wird weiterhin durch einen externen Betreiber bewirtschaftet.
2. Die Saunaanlage wird durch einen externen Betreiber bewirtschaftet, aber in den Betrieb des Hallenbades eingebettet.
3. Die Saunaanlage wird ganzheitlich in den Betrieb des Hallenbades eingebettet und durch die Gemeinde betrieben.
4. Der Saunabereich wird zugunsten einer Angebotserweiterung des Hallenbades aufgegeben.

5. Der klassische Saunabereich wird zugunsten einer Angebotserweiterung für Familien und Kinder aufgegeben, beinhaltet aber eine „Mitnahmesauna“ die durch die Gemeinde betrieben wird.

Bereits diese Varianten lassen viel Spielraum für alternative Ansätze wie z. B. die Einbettung weiterer externer Leistungen (Massage, Nagelstudio, Wellness etc.), stärkere Einbindung der Gastronomie, Neukonzeption aller Räumlichkeiten, ein Public-Private-Partnership (PPP) Konzept oder auch einen Ganzjahresbetrieb des Hallenbades.

Für die Verwaltung stellte sich nun die Frage, welcher Gutachter unter diesen Voraussetzungen beziehungsweise bei der großen Anzahl an Variablen und Unbekannten überhaupt in der Lage ist, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorzunehmen.

Angebote wurden von der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. und der aqualon GmbH aus Bad Lippspringe angefordert. Bei der aqualon GmbH handelt es sich um eine Empfehlung des Ing.-Büros de Witt, Janßen und Partner, das in der Vergangenheit den Bau und die Sanierung des Hallenbades begleitet hat.

Die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V. hat lediglich ein Angebot abgegeben, das folgenden Stufenplan enthält:

1. Gespräch vor Ort/Aufnahme der Ist-Situation
2. Sichtung vorhandener Unterlagen
3. Bewertung der Wirtschaftlichkeit (Umsatz, Kosten, Zuschuss, Kennzahlen) auch anhand des Betriebsvergleichs (ÜÖBV) der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V.

Die Kosten für das Gutachten belaufen sich „nur“ auf ca. 5.000 Euro, der Umfang entspricht aber nicht annähernd dem gestellten Aufgabenkatalog.

Die Firma aqualon GmbH erstellt ganzheitliche Bäderkonzepte einschließlich der dazu gehörigen betriebswirtschaftlichen Untersuchungen. Die Kosten für ein entsprechendes Gutachten belaufen sich allerdings je nach Aufwand auf 15.000 bis 50.000 Euro und beinhalten (je nach Beauftragung) eine Begleitung der konkreten Umsetzung. Im Rahmen einer Voruntersuchung (Ortstermin) zur Ermittlung der Kostenbasis für ein Gutachten ist die Firma allerdings zu dem Ergebnis gekommen, den Auftrag abzulehnen, da kein wirtschaftlicher Ansatz für den Betrieb oder eine realistische Einbindung der Sauna in ein Hallenbadkonzept gesehen wird. Danach wären die Kosten für eine Sanierung, die als zwingende Voraussetzung die Einbindung des gastronomischen Bereiches beinhalten müsste, wirtschaftlich nicht darstellbar.

Dass der Gutachter keinen wirtschaftlichen Ansatz für die Sanierung des Sauna- und Hallenbadbereiches sieht, ist sicherlich kein überraschendes Ergebnis, zumal ja bereits im Jahr 2002 im Rahmen der Beschlussfassungen zum Finanzkonzept Hallenbad Rastede versucht wurde, den jährlichen Zuschussbedarf zumindest größenordnungsmäßig auf jährlich 250.000 Euro festzuschreiben. Selbst dieses Ziel wurde durch die ständig steigenden Betriebskosten und die nicht adäquat mit wachsenden Eintrittsentgelte verfehlt. Zwischenzeitlich liegt der jährliche Zuschussbedarf bereits bei ca. 362.000 Euro.

Da nicht zu erwarten ist, dass ein anderer Gutachter zu grundsätzlich abweichenden Ergebnissen kommt, hält die Verwaltung die Beauftragung eines Gutachters für verzichtbar.

Auf der anderen Seite bleibt positiv festzuhalten, dass alle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchaus Wirkung gezeigt haben und weiterhin durchschnittlich mehr als 110.000 Badegäste jährlich das Hallenbad besuchen. Das Hallenbad ist und bleibt somit ein unverzichtbarer Bestandteil der Daseinsvorsorge und ist ein Iagemultiplikator für den Residenzort Rastede.

Bevor allerdings im Detail auf die möglichen Szenarien einer Sanierung und Folgenutzung des Saunabereiches eingegangen wird, soll zunächst beleuchtet werden, welche Maßnahmen beziehungsweise Unterhaltungsarbeiten turnusmäßig in den kommenden Jahren im Hallenbad durchgeführt werden müssen, um gegebenenfalls Synergieeffekte zu nutzen.

Leistung	Voraussichtliche Kosten	Umsetzungszeitraum
Statische Prüfung der Deckenkonstruktion der Schwimmhalle einschließlich Erneuerung (Kernsanierung) der abgehängten Decken und des Beleuchtungskonzeptes	250.000 Euro	Spätestens 2017
Erneuerung der Fensterfassaden	150.000 Euro	2017 (gekoppelt an die Sanierung der Deckenkonstruktion)
Erneuerung der Heizungsanlage (mit Prüfung der Alternativen zur jetzigen Gasbrennwerttherme)	200.000 Euro	2016 (gegebenenfalls früher, falls der bereits geschweißte Kessel undicht werden sollte)

Wie bereits in der Tabelle angeschnitten, ist die Sanierung der Heizungsanlage altersbedingt spätestens für das Jahr 2016 vorzusehen. Hier muss gegebenenfalls untersucht werden, ob es Alternativen zu einer Gasheizung gibt, die deutliche Energieeinsparungen bei vernünftigen Amortisationszeiten erwarten lassen. Da der Hauptkessel allerdings bereits vor 2 Jahren wegen eines Spannungsrisses geschweißt werden musste, kann letztlich nicht prognostiziert werden, ob es schon früher zu einem Ausfall kommt.

Die Sanierung der Deckenkonstruktion und die Erneuerung der Fensterfassaden können sinnvoll nur in einem Arbeitsschritt vorgenommen werden, um vernünftige Deckenanschlüsse und Technikanbindungen etc. zu erhalten.

Hier kommen allerdings auch die Überlegungen zu den unterschiedlichen Szenarien der künftigen Nutzung des Saunabereiches ins Spiel. Mit Ausnahme des ersten Szenarios würde eine veränderte Nutzung des bisherigen Saunabereiches (ca. 320m² Grundfläche) in jedem Fall Umbau- und Anschlussarbeiten des Hallenbades mit sich bringen. Die Sanierung der Fensterfassaden und Deckenkonstruktion müsste somit zeitgleich erfolgen.

Geschäftsbereichsübergreifend und in enger Zusammenarbeit mit der Bäderleitung wurde zunächst der Versuch unternommen zu analysieren, welcher Bedarf tatsächlich im Rahmen einer Sanierung gesehen wird, welches Publikum erreicht werden soll und welches Konzept den größtmöglichen Erfolg erwarten lässt. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg stand dabei schwerpunktmäßig die „Imagemarke“ Hallenbad im Palaisgarten im Residenzort Rastede Pate.

Die Ergebnisse dieses „Brainstormings“ lassen sich wie folgt zusammenfassen: Durch die Konkurrenzsituation zu anderen Bädern und Saunaanlagen lässt sich weder ein Bedarf erkennen noch ein wirtschaftliches Konzept entwickeln, das einen separierten Saunabetrieb rechtfertigen würde. Die Kosten ständen in keinem Verhältnis zu dem erwarteten Erfolg. Eine integrierte Saunalandschaft entspricht nicht dem Bedarfsprofil der Sauna- oder Badegäste. Somit scheiden die Varianten 1. bis 3. bei den weiteren Überlegungen aus.

Ein echter Bedarf wird für folgende Bereiche gesehen:

- Verbesserung der Möglichkeiten für Klein- und Kleinstkinder
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität außerhalb des Wassers (z.B. Gastronomie im Bad)
- Sichtachsen Kombibecken und Bad
- Erweiterung der Sanitäreinrichtungen
- Schaffung von zusätzlichen Lagerkapazitäten für Sport- und Spielgeräte
- Verbesserung der Sozialräume für Mitarbeiter (Büro/Umkleiden)
- Saunabereich als Mitnahmesauna zur Abrundung des Wellnessangebotes

Unter Berücksichtigung der genannten Bedarfssituation kommt für eine Umsetzung praktisch nur das Szenario 5 in Frage (*Der klassische Saunabereich wird zugunsten einer Angebotserweiterung für Familien und Kinder aufgegeben, beinhaltet aber eine „Mitnahmesauna“, die durch die Gemeinde betrieben wird*).

Im Dezember 2011 wurde das Planungsbüro de Witt, Janssen und Partner beauftragt, eine Konzeptstudie einschließlich überschlägiger Kostenschätzungen zu erarbeiten und zu visualisieren, um einen ersten Eindruck zu vermitteln, wie eine Umgestaltung des Hallenbades aussehen könnte und welche Kosten damit verbunden sind. Die Studie ist der Vorlage als Anlage beigefügt und wird im Rahmen der Sitzung näher erläutert.

Wie bereits ausgeführt, stehen größere Sanierungsarbeiten frühestens ab 2016 im Hallenbad an. Aus Sicht der Verwaltung soll deshalb diese Vorlage zunächst über mögliche Alternativen informieren und als Denkanstoß dienen. Die konkreten Planungen müssten dann in den Jahren 2014/2015 beginnen und könnten ab 2016 umgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Selbstverständlich sind die Kosten abhängig von den weiteren Planungen und der gewählten Alternative, sie werden sich aber in jedem Fall in einer Größenordnung von ca. 1,7 Mio. Euro bis 2,5 Mio. Euro bewegen.

Anlagen:

Anlage 1 – Hallenbadstudie
Anlage 2 – Bilder der Saunaanlage