

Bericht:

Nach Erstellung einer Vergleichsanalyse und Durchführung einer Besucherbefragung bestand Einvernehmen, für eine Weiterentwicklung des Freizeitbades Aqua-Toll die Erweiterung um einen Außenbereich zu prüfen (s. SV-Nr. 06/0311). Das Architekturbüro de Witt, Janssen und Partner wurde mit der Erstellung einer diesbezüglichen Grobplanung beauftragt. Darüber hinaus sollte ein Gebäudesanierungskonzept erstellt werden (s. VA-Beschluss vom 26. 08. 2008, TOP 7). Das Ergebnis beider Planungen liegt nunmehr vor und wird in der Sitzung durch das Architekturbüro vorgestellt.

Danach umfasst die Entwicklung eines Außenbereichs ein „Wellness-Außenbecken“ mit Unterwasserdüsen und Unterwasser-Massageliegen (insges. ca. 100 m²). Darüber hinaus ist ein Liegebereich sowie die Vorrichtung eines gastronomischen Angebots (ohne Gastronomieausstattung) vorgesehen. Als zusätzliche attraktivitätssteigernde Maßnahme und aufgrund der großen Nachfrage wurden auch für den Außenbereich zwei Dampfbäder mit Kosten von ca. 130.000 € netto eingeplant.

Die Gesamtkosten für die attraktivitätssteigernden Maßnahmen belaufen sich nach der Schätzung auf 1.050.000 € netto. Für den Fall, dass eine Umsetzung der Maßnahme vorgesehen wird, geht die Verwaltung von einer Umsetzung im Jahr 2010 und damit verbunden mit Preissteigerungen aus, so dass in den beigefügten Kalkulationen die Kosten auf 1.200.000 € netto geschätzt werden.

Nach den eigenen Erfahrungen der Stadt Schortens und den Erfahrungen vergleichbarer Bäder werden die Besucherzahlen, die derzeit ca. 160.000 im Tagesgeschäft betragen, um ca. 20.000 Besucher/Jahr und damit auf künftig 180.000 Besucher/Jahr steigen.

Zum Vergleich:

Nach dem Umbau und der Erweiterung des ehemaligen Hallenbades zu einem Freizeit- und Erlebnisbad lagen die Besucherzahlen zu Beginn der 90er Jahre erheblich über 200.000 Besucher/Jahr im Tageskassengeschäft. Durch die attraktivitätssteigernden Maßnahmen können bei vorsichtiger Schätzung die Besucherzahlen den vorgenannten Wert von ca. 180.000 Besuchern/Jahr ohne weiteres erreichen. Wie aus der beigefügten Kalkulation ersichtlich wird, würden im Ergebnis Jahreskosten von zusätzlich 110.000 € entstehen. Dem gegenüber stehen Mehreinnahmen durch eine Erhöhung des Eintrittsentgeltes um durchschnittlich 0,50 € je Besucher und eine Steigerung der Besucherzahlen um 20.000/Jahr von ca. 147.000 €, so dass sich ein jährlicher Überschuss von ca. 37.000 €/Jahr ergibt.

Neben attraktivitätssteigernden Maßnahmen sollte auch der mittelfristige Sanierungsbedarf für das Bad berücksichtigt werden. Gemäß dem o. a. Auftrag hat das o. a. Fachbüro eine entsprechende Planung vorgenommen, die die Erneuerung der Paneeldecke im Bereich des Schwimmerbeckens, die Flachdachsanieierung (einschl. Attiken und Lichtkuppeln), den Austausch der Fensterfronten, die Dämmung der Technik und Badeebene sowie die Erneuerung der technischen Anlagen (z. B. Lüftung, Wärmetauscher) vorsieht. Unter Berücksichtigung einer möglichen gemeinsamen Umsetzung im Jahr 2010 und damit verbundener Preissteigerungen ist hierfür von Kosten in Höhe von 1.200.000 € netto auszugehen.

Nach der beigefügten Kalkulation würden hierfür Jahreskosten in Höhe von 80.000 € entstehen. Dem gegenüber stehen Einsparungen bei den Energiekosten in Höhe von ca. 25.000 €, so dass diese Maßnahmen einen Zuschussbedarf von jährlich ca. 55.000 € verursachen würden. In der beigefügten Kalkulation ist jedoch vom derzeitigen Zinssatz für Kommunalkredite von 4,4 % ausgegangen worden. Für das Jahr 2009 ist seitens der KfW-Bank ein Sonderfinanzierungsprogramm für Gebäudesanieierung vorgesehen. Der Zinssatz für entsprechende Darlehen wird erheblich unter dem vorgenannten Zinssatz liegen. Abschließende Feststellungen dazu können jedoch erst nach Vorlage des Programms getroffen werden. Dies gilt auch für die Beantragung von Fördermitteln des Landes. Mögliche Zuschüsse werden derzeit nicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die vorgeschlagene Anhebung des Eintrittsentgeltes bei Durchführung der attraktivitätssteigernden Maßnahmen vertretbar. Die letzte Erhöhung der Entgelte erfolgte zum 01. 01. 2002. Eine Vergleichsanalyse des Jahres 2007 hat gezeigt, dass das Freizeitbad im Vergleich zu den

umliegenden Bädern sehr kostengünstig ist. Bei einer erheblichen Verbesserung des Angebots, also einem Mehr an Angebot und Leistung ist die vorgeschlagene Erhöhung der Entgelte nach Umsetzung der attraktivitätssteigernden Maßnahmen um durchschnittlich 0,50 € je Besucher gegenüber unseren Besuchern vertretbar.

Im Ergebnis können entsprechend der beigefügten Kalkulationen sowohl der Bau eines Außenbereichs als auch die Sanierung kostendeckend durchgeführt werden. Im Ergebnis also ein noch besseres attraktiveres und für die Zukunft gerüstetes Freizeitbad, dessen Maßnahmen sich wirtschaftlich rechnen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Angelegenheit auf Basis der nunmehr vorliegenden Informationen in den Fraktionen zu beraten und eine Entscheidung im Frühjahr 2009 zu treffen. Es ist davon auszugehen, dass bis dahin auch die neuen Konditionen für das KfW-Gebäudesanierungsprogramm vorliegen werden. Daneben sind bis dahin mögliche Zuschüsse zu prüfen.

Ergänzend weist die Verwaltung auf den Antrag der Wählergruppe Bürger für Bürger Schortens vom 22. 11. 2008 hin, der dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt ist.