

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Oberbürgermeister
Bearbeiter: Bereich BM/Amt 20

Drucksache-Nr. 148-19

Informationsvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
STR	19.12.19	X					

TA	VWFA	Stadtrat
Beschluss-Nr.	Beschluss-Nr.	Beschluss-Nr.

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht:
Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
Unterschrift Amtsleiter

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG 40	Amt/SG 60	Amt/SG 61	Amt/SG 65	AL 14	AL 30	AL 20	BM	OR
x	x	x	x	x	x	x	x	

Informationsvorlage über die Ergebnisse der Vorplanung eines Sportbades in Delitzsch

Dem Stadtrat werden die Ergebnisse zur Vorplanung des Sportbades sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Betreibung der neu zu errichtenden Anlagen und eine in Aussicht gestellte Förderung für eine, das Sportbad ergänzende, Freizeitanlage zur Kenntnis gegeben.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 16
--------------------------------	----------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium:						Sitzung am:	Legende
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR SKS TA VWFA
							Stadtrat Schule, Kultur, Soziales Technischer Ausschuss Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:

1. Beschlusslage

Der Stadtrat beauftragte mit Grundsatzbeschluss vom 26.10.2017 (DS 144-17) die Verwaltung, das Projekt "Errichtung einer touristischen Freizeiteinrichtung mit multifunktionalem Charakter einschließlich eines Sportbades mit Außenbecken" am Standort Sachsenstraße zu planen und die hierfür in Frage kommenden Fördermöglichkeiten zu prüfen. Dies auch, weil die damals geplante und dann auch vollzogene Ausweisung eines Naturschutzgebietes um den Werbeliner See die Errichtung einer dortigen Badestelle und die Ansiedlung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen ausschloss.

Dem voraus ging eine Machbarkeitsstudie der ALTENBURG Unternehmensberatung GmbH aus dem Jahre 2016 mit der im Wesentlichen betrachtet wurde, ob unter Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsaspekten das bestehende Freibad saniert und ein Lehrschwimmbecken neu gebaut werden sollte oder beides durch ein sogenanntes Ganzjahresbad zu ersetzen sei.

Die im oben genannten Grundsatzbeschluss bezifferten Kostenannahmen stützten sich auf die Grobkostenschätzung dieser Machbarkeitsstudie. Hierbei handelte es sich lediglich um Kostenannahmen bzw. Grobkostenschätzungen der ALTENBURG Unternehmensberatung GmbH basierend auf einschlägigen Erfahrungswerten.

Um eine belastbare Aussage zu den zu erwartenden Investitions- und Betriebskosten zu erhalten ermächtigte der Stadtrat mit Beschluss vom 25.01.2018 (DS 180-17 (1)) die Verwaltung, die Planungsleistungen einschließlich der notwendigen Kostenschätzungen schrittweise bis zur Leistungsphase IV für die Projekte:

- Sportbad mit mindestens fünf 25 m-Bahnen, ein in dem Schwimmbad integriertes Lehrschwimm- und Kursbecken, ein Kinderplanschbecken, einen Saunabereich,
- Sommeraußenbecken von ca. 1.000 m² Wasserfläche,
- Funktionsbereich Caravaning,
- Minigolfanlage und
- Naturerlebnisspielplatz

zu beauftragen.

Vor der europaweiten Ausschreibung der jeweiligen Planungsleistungen wurde zur Festlegung des Planungsauftrages eine Bedarfs- und Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie vom 28.08.2018) in der sogenannten Leistungsphase 0 für die Projekte Sportbad und Sommeraußenbecken beauftragt.

Die BAUCONCEPT-Planungsgesellschaft mbH kam darin zu dem Ergebnis, dass für das Sportbad mit den o. g. Angeboten ca. 12,9 Mio. €, für die Sauna ca. 1,94 Mio. € und für den Freibereich einschließlich Außenbecken ca. 2,46 Mio. € zu veranschlagen seien. Dies unter der

Einschränkung, dass das Außenbecken aus wirtschaftlichen Gründen nicht 1.000 m², sondern nur ca. die Hälfte an Wasserfläche aufweisen könne.

Beim Sportbad erfolgte die Gegenprüfung dieser Kostenschätzung durch das Büro CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH. Danach wurde ein vergleichbares Bad, das "GELOBAD" in Geilenkirchen, das im Juni 2017 fertiggestellt wurde, für ca. 9,84 Mio. € errichtet. Selbst bei der Annahme einer 20%igen Preissteigerung wären die vergleichbaren Kosten nur für das Sportbad mit 11,81 Mio. € zu veranschlagen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.11.2018 (DS 151-18) wurde in teilweiser Abänderung des Beschlusses vom 25.01.2018 unter Berücksichtigung der vorgenannten Machbarkeitsstudie die Verwaltung ermächtigt, das Ausschreibungsverfahren für die Verhandlungsverfahren im Rahmen der europaweiten Ausschreibung von Planungsleistungen für die Errichtung eines Sportbades einzuleiten.

Das Sportbad umfasst danach ein Sportbecken mit fünf 25-m-Bahnen von ca. 340 m², ein Kurs- und Lehrschwimmbecken 12,50 x 10,00 m mit Hubboden, ein Planschbecken von 30 m², ein weiteres Planschbecken im Außenbereich von 30 m² und einen Matschbereich von 75 m² sowie ein Außenbecken von ca. 400 m².

Zudem sollten die Kosten für eine Sauna, mit zwei Saunabereichen, ohne den Anspruch an eine Saunalandschaft zu erfüllen, optional ausgewiesen werden.

Die weiteren im Grundsatzbeschluss vom 25.01.2018 genannten Projekte, wie der Funktionsbereich Caravaning, die Minigolfanlage und der Naturerlebnisspielplatz waren weiterführend nicht Gegenstand des Planungsauftrages. Da für diese Projekte ggf. andere Fördermöglichkeiten bestehen und auch davon abhängig sind, ob das Sportbad in der Sachsenstraße tatsächlich errichtet wird, wurden diese Maßnahmen separat betrachtet.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.11.2018 (DS 151-18) wurde festgelegt, dass die weiteren Planungsleistungen seitens der Verwaltung beauftragt werden können und die Bauausführung des Sportbades erfolgen kann. Dies unter der Voraussetzung, dass im Ergebnis der Vorplanung, die Investitionskosten des Sportbades unter 16,0 Mio. € liegen sowie der jährliche Zuschussbedarf für Betriebs- und Personalkosten, ohne Abschreibung und Kapitaldienstkosten, bezogen auf die ersten beiden vollständigen Betriebsjahre 600.000 € p.a. nicht überschreiten.

Die Verwaltung wurde mit diesem Beschluss auch ermächtigt, die Sicherung der Förderung dieses Bauvorhabens in Höhe von 2/3 der förderfähigen Kosten mit dem Freistaat Sachsen zu vereinbaren. Durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern wurden Finanzhilfen von bis zu 11 Mio. € zugesagt.

Für die Vorplanung wurden im Ergebnis einer jeweiligen europaweiten Ausschreibung als Objektplaner Freianlagen und Technische Anlagen das Unternehmen Fritz Planung GmbH aus Bad Urach und als Projektsteuerer die CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH aus Bielefeld vertraglich gebunden. Für die Fachplanung Tragwerksplanung wurde das Ingenieurbüro Grage, Gesellschaft für Tragwerksplanung mbH aus Herford, vertraglich gebunden.

Für die Planungsleistungen hat der Stadtrat der Verwaltung mit Beschluss vom 25.01.2018 (DS 180-17 (1)) ein Budget bis zu 900.000 € eingeräumt.

2. Ergebnisse der Vorplanung

Die Ergebnisse der Vorplanung werden in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19.12.2019 durch das Planungsbüro gemeinsam mit dem Projektsteuerer vorgestellt.

Der Verwaltung liegen zu den Kosten des Sportbades, der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der möglichen gesondert zu planenden und ergänzenden Freizeiteinrichtungen folgende Ergebnisse vor:

2.1. Sportbad

Dieses Bad ist im mittleren Standard mit Edelstahlbecken geplant. Der Hubboden des Lehrschwimmbeckens soll entfallen. Dies aus wirtschaftlichen Gründen und weil die Erhebung bei ortsansässigen Physiotherapien nicht die Nachfrage zeigte, die eine solche Variabilität erfordert. Zudem sind die erwartete Flexibilität nicht gegeben und die Reinigung sowie Wartung nicht unkompliziert.

Die Liegewiese im Außenbereich wird hinsichtlich der Gestaltung der derzeitigen im Elbritzbad ähneln. Verschattungen vor allem durch Großbäume oder in anderer Weise sind bislang nicht berücksichtigt.

Der Parkplatz ist größtenteils in geschotterter Bauweise geplant.

Ein Kinderspielplatz und Volleyballplatz sind in der Kostenschätzung nicht beinhaltet.

Eine Sauna ist in der nachfolgend aufgeführten Kostenschätzung noch nicht enthalten.

Die Kosten wurden seitens des Planers im mittleren Preissegment auf Grund aktueller Erhebungen der Baupreise geschätzt.

Ein finanzieller Puffer ist in der Kostenschätzung nicht enthalten.

Für das Sportbad sind im Ergebnis der Vorplanung gemäß DIN 276-2018 **15.764.858,20 € brutto** geschätzt.

Diese setzen sich aus folgenden Kostengruppen zusammen:

KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	vorbereitende Maßnahmen	71.490,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	6.076.169,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.550.565,00 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	830.000,00 €
KG 600	Ausstattung (bewegliches Mobiliar)	70.000,00 €
Summe:		10.598.224,00 €
KG 700	Baunebenkosten 25 %	2.649.556,00 €
Gesamt netto:		13.247.780,00 €
Mehrwertsteuer:		2.517.078,20 €
Gesamt brutto:		15.764.858,20 €

2.2. Sauna

Für die Errichtung einer Sauna werden **2.390.126,90 € brutto** veranschlagt.

KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	vorbereitende Maßnahmen	0,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	985.895,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	452.913,00 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	168.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
Summe:		1.606.808,00 €
KG 700	Baunebenkosten 25 %	401.702,00 €
Gesamt netto:		2.008.510,00 €
Mehrwertsteuer:		381.616,90 €
Gesamt brutto:		2.390.126,90 €

2.3. Optionale Betrachtungen zur Erhöhung der Attraktivität des Außenbereiches, wie z. B. zur Vergrößerung der Wasserfläche im Außenbecken und nachhaltiger Badbetreuung

Die Architekten waren in der Vorplanung aufgefordert zu diesen möglichen Ergänzungen der Badausstattung Kostenschätzungen vorzunehmen.

zusätzliche Schwimmbahn außen	148.274,00 €
Zisterne und Spülwasseraufbereitungsanlage, Typ 2 einschließlich technische Einrichtung BTA, Elektroanteil, Pumpe und Verrohrung	154.581,00 €
Photovoltaik- Anlage	54.740,00 €
Außenanlagen	500.990,00 €
Ausstattungsselemente Badeplatte und Liegewiese	
Pflasterung Parkplatz	
Bepflanzung, Bewässerung und Entwicklungspflege Eingangsbereich und Liegewiese	
Volleyballplatz mit Sandfläche	
Gesamtkosten brutto ohne KG 700:	858.585,00 €
zzgl. KG 700	214.646,25 €
Gesamtkosten brutto	1.073.231,25 €

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Betreibung und Bewirtschaftung des Sportbades Delitzsch

3.1. Einleitung

Sowohl die dargestellten Erträge als auch die Höhe der Aufwendungen basieren auf Erfahrungswerten und Erhebungen der die Stadt Delitzsch begleitenden Ingenieurbüros, Projektsteuerer und Architekten.

Weiterhin hat die Verwaltung als Voraussetzung für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Annahmen hinsichtlich möglicher Öffnungszeiten, entscheidend im Wesentlichen für Personalkosten, Eintrittspreise und Besucherströme getroffen.

Ferner wurden mittels Recherchen Daten vergleichbarer regionaler und überregionaler Bäder hinsichtlich Erlösstruktur bzw. der sich daraus ergebenden Erträge entsprechend analysiert.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht vier Varianten (vgl. Anlage 1 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung):

1. Umsetzung der Komplettmaßnahme
2. Sportbad mit Abenteuerspielplatz/Minigolfanlage ohne Sauna
3. Sportbad mit Sauna ohne Abenteuerspielplatz/Minigolfanlage
4. Sportbad ohne Abenteuerspielplatz/Minigolfanlage und Sauna

Wie aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ersichtlich, unterscheiden sich die einzelnen Varianten hauptsächlich in der Höhe der Aufwendungen bzw. des Kapitaldienstes. Bei letzterer Variante verringern sich allerdings auf Grund mangelnder Attraktivität die Erträge (Prognose Tages- und Familienkarten um 25 % korrigiert).

Die Aufwendungen und Erträge für die Sauna und den Abenteuerspielplatz/die Minigolfanlage wurden der Einfachheit halber nicht in einzelne Bestandteile aufgeschlüsselt dargestellt.

Auf einen expliziten Ausweis der umsatzsteuerlichen Relevanz wurde bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verzichtet, allerdings bei der Ermittlung des Finanzmittelbedarfs/Kapitaldienstes berücksichtigt.

Die Bedingungen, Voraussetzungen sowie die Vor- bzw. Nachteile für die Möglichkeit der Schaffung eines steuerlichen Querverbundes wurden intern auf Basis einer externen Studie geprüft und für nicht sinnvoll erachtet.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand und ist nur für das erste volle Betriebsjahr maßgebend. Für das zweite Betriebsjahr ist hinsichtlich der Aufwendungen von einer ca. 2%igen Steigerung auszugehen.

3.2. Öffnungszeiten

Das Hallenbad ist ganzjährig geöffnet, ein Schließtag wird bisher nicht in Betracht gezogen (ggf. am Montag für Reinigungsarbeiten bzw. zur Personalkostenreduzierung).

Bei der Gestaltung der Öffnungszeiten soll zwischen Sommer- und Winteröffnungszeiten (eventuell auch Sommerferienöffnungszeiten) unterschieden werden.

Bei den Öffnungszeiten werden eventuelle Saunabetriebszeiten nicht betrachtet, sofern eine Sauna in das Hallenbad integriert wird.

3.2.1. Winteröffnungszeiten (September/Oktober bis April/Mai)

Bei den Winteröffnungszeiten soll das Hallenbad Montag bis Freitag täglich ab 8:00 bis 20:00 Uhr geöffnet werden. Die Zeit von 8:00 bis 13:30 Uhr ist ausnahmslos dem Schulsport bzw. nichtöffentlichen Vereinssport vorbehalten. Es ist **kein** Frühschwimmen vorgesehen.

Ab 14:00 bis 20:00 Uhr ist eine gemischte Nutzung (öffentlich/Vereine/Verbände) vorgesehen, die Wochenenden sind der öffentlichen Nutzung vorbehalten.

3.2.2. Sommeröffnungszeiten (April/Mai bis September/Oktober)

Öffnungszeiten	Hallenbereich	Außenbereich
Montag/Dienstag		
hoheitlich	8:00 – 13:30 Uhr	./.
öffentlich	14:00 – 20:00 Uhr	10:00 – 20:00 Uhr
Mittwoch bis Freitag		
hoheitlich	8:00 – 13:30 Uhr	./.
öffentlich	14:00 – 20:00 Uhr	10:00 – 21:00 Uhr
Samstag	10:00 – 20:00 Uhr	10:00 – 21:00 Uhr
Sonntag	10:00 – 18:00 Uhr	10:00 – 20:00 Uhr

Hallenbereich

Die Zeit von 8:00 bis 13:30 Uhr ist während der Schulzeit ausnahmslos dem Schulsport bzw. nichtöffentlichen Vereinssport vorbehalten.

Ab 14:00 bis 20:00 Uhr ist eine gemischte Nutzung (öffentlich/Vereine/Verbände), die Wochenenden sind zur öffentlichen Nutzung vorgesehen.

Außenbereich

Der Außenbereich steht ausnahmslos dem öffentlichen Bereich zur Verfügung.

Ein spezielles Frühschwimmen soll zweimal in der Woche (Dienstag und Freitag) von 8:00 bis 10:00 Uhr **nur im Außenbereich** stattfinden.

3.2.3. Sommerferienöffnungszeiten (Juni bis August)

Öffnungszeiten	Hallenbereich	Außenbereich
Montag bis Samstag	10:00 – 20:00 Uhr	./.
Montag/Dienstag	./.	10:00 – 20:00 Uhr
Mittwoch bis Samstag	./.	10:00 – 21:00 Uhr
Sonntag	10:00 – 18:00 Uhr	10:00 – 20:00 Uhr

Hallen- und Außenbereich

Von Montag bis Freitag ist im Hallenbereich eine gemischte Nutzung (öffentlich/Vereine/Verbände) vorgesehen.

Der Außenbereich steht ausnahmslos dem öffentlichen Bereich zur Verfügung. Spezielles Frühschwimmen soll zweimal in der Woche (Dienstag und Freitag) von 8:00 bis 10:00 Uhr stattfinden.

3.3. Umsatz/Ertrag

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird von insgesamt 65.400 Besuchern pro Jahr ausgegangen. Diese gliedern sich wie folgt:

Schulsport	9.000	kostenfreie Nutzung
Fremdschulen	6.400	kostenpflichtige Nutzung
Besucher	42.500	kostenpflichtige Nutzung
Kommerzielle Vereine	7.500	kostenpflichtige Nutzung
gesamt:	65.400	

Beim Schulsport wird gegenwärtig von elf Klassen á 25 Schüler ausgegangen. Die Nutzung ergibt sich aus dem Lehrplan, je Kind eine Schwimmstunde/Woche im 2. Schulbesuchsjahr (32 Wochen).

Bei den Fremdschulen (nutzen z. T. bereits das Lehrschwimmbecken in der Artur-Becker-Oberschule) wird von sechs Schulen mit insgesamt zehn Klassen á 20 Schüler ausgegangen.

Der Umfang an Besuchern lässt sich schwer prognostizieren. Hierbei wurden die Machbarkeitsstudie der ALTENBURG Unternehmensberatung GmbH, Erfahrungswerte verschiedener Fachberatungsfirmen, eigene Recherchen zu umliegenden und vergleichbaren Bädern sowie überregionalen Bädern zugrunde gelegt. Ferner wurden die Besucher des Freibades der letzten Jahre angenommen und mit einem Abschlag (Wetter, Größe, Wasserfläche...) versehen.

Bei der Besucherprognose fanden die Attraktivität des Kombibades (Spielplatz, Minigolfanlage) sowie die gleichzeitige Nutzung des Hallenbades auch in den Sommermonaten (wetterunabhängig) entsprechende Berücksichtigung.

Für kommerzielle Vereine und Institutionen wurden 7.500 Besucher angenommen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Schwimm- und Bewegungskurse, REHA-Sport,

Wassertherapien, betriebliches Gesundheitsmanagement u. a. m. Ferner besteht die Möglichkeit der Nutzung der Halle durch die USH.

Eine separate Betrachtung der Vereine/ Verbände erfolgte nicht. Diese sind in der Gesamtbesucherzahl von 42.500 Besuchern mit enthalten, da es für diese Besuchergruppe keine Sonderregelung hinsichtlich der Eintrittspreise geben soll.

Die Besucheranalyse beschränkt sich ausnahmslos auf das Sportbad ohne Saunabetrieb.

3.3.1. Eintrittspreise/ Nutzungsgebühren

Tarif	einheitliche Jahresgebühr (€) Vollzahler/ermäßigt	Sommergebühr (€) Vollzahler/ermäßigt	Wintergebühr (€) Vollzahler/ermäßigt
bis 1,5 Std.	4,00/2,50	4,50/3,00	3,50/2,50
bis 3,0 Std.	5,00/2,50	5,50/3,00	4,50/2,50
Tageskarte (TK)	8,00/3,00	8,00/3,00	8,00/3,00
10-er Karte (ohne Zeitlimit)	40,00/22,50 (4,00/2,25)	45,00/27,50 (4,50/2,75)	35,00/25,00 (3,50/2,50)
20-er Karte (ohne Zeitlimit)	75,00/40,00 (3,75/2,00)	85,00/50,00 (4,25/2,50)	65,00/40,00 (3,25/2,00)
Familienkarte (ohne Zeitlimit)	15,00 (rd. 68 % TK)	17,00 (rd. 75 % TK)	13,00 (rd. 60 % TK)
Jahreskarte	225,00/175,00	225,00/175,00	
Bahnmieta Halle	50,00/75,00	50,00/75,00	50,00/75,00

Bei der Ermittlung der Erträge wurde von zwei Preisvarianten ausgegangen, einer einheitlichen Jahresgebühr oder einer jahreszeitabhängigen Gebühr (Sommer-/Wintergebühr). Beide Varianten beinhalten ferner eine Preis-/Zeitstaffelung und unterscheiden sich hinsichtlich der Ertragslage nicht wesentlich voneinander.

Der Vorteil der einheitlichen Jahresgebühr zeigt sich in einer einfacheren Tarifstruktur (eine Gebühr) bzw. als preiswertere Variante gegenüber der Sommergebühr. Im Gegensatz dazu liegt die Jahresgebühr etwas höher als die Wintergebühr.

Die jahreszeitabhängige Gebühr ist jedoch in hohem Maß von der Witterung abhängig, was ertragsseitige Auswirkungen nach sich ziehen kann. Eine Kompensation dieses Sachverhaltes kann durch eine Aufhebung der Trennung zwischen Außen- und Innenbereich erreicht werden.

Die Unterscheidung ist u. a. in der höheren Attraktivität (Abenteuerspielplatz/Versorgung/ Kombination mit Minigolf ...) und im wesentlich höheren Personal- und Unterhaltungsaufwand begründet.

3.3.2. Ertragsprognose

Eine Ertragsprognose in Abhängigkeit der Besucherfrequenz ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen.

<i>Kategorie</i>	<i>Besucher</i>	<i>Vollzahler (%)</i>	<i>Anteil Kateg. (%)</i>	<i>Eintritt (€)</i>	<i>Gesamt (€)</i>
bis 1,5 Std.	42.500	60	25	4,00	25.500,00
bis 3 Std.	42.500	60	40	5,00	51.000,00
Tageskarte	42.500	60	15	8,00	30.600,00
10-er Karte	42.500	60	7	40,00	71.400,00
20-er Karte	42.500	60	3	75,00	57.375,00
Familienkarte	42.500	60	10	15,00	38.250,00
			Vollzahler:		274.125,00
<i>Kategorie</i>	<i>Besucher</i>	<i>ermäßigt (%)</i>	<i>Anteil Kateg. (%)</i>	<i>Eintritt (€)</i>	<i>Gesamt (€)</i>
bis 1,5 Std.	42.500	40	25	2,50	10.625,00
bis 3 Std.	42.500	40	40	2,50	17.000,00
Tageskarte	42.500	40	15	3,00	7.650,00
10-er Karte	42.500	40	7	22,50	26.775,00
20-er Karte	42.500	40	3	40,00	20.400,00
			ermäßigt:		82.450,00
			Gesamt:		356.575,00

Von diesem Betrag wurde bei der Ertragsbetrachtung ein 10%iger Abschlag vorgenommen. Dies ist branchenüblich und wird empfohlen. Hintergrund dessen sind noch fehlende Festlegungen zu kostenfreien Eintritten für Kinder bis x-Jahre sowie andere kostenbefreiende Tatbestände.

Für Fremd- und Landkreisschulen kann die gegenwärtig praktizierte Verfahrensweise beibehalten werden. Allerdings wird der Betrag von 23,80 €/Stunde (brutto) auf 35,70 €/Stunde (brutto) angepasst.

Kommerziell agierende Vereine bzw. Institutionen mit Co-Finanzierungen sollen einen erhöhten Eintritt (ca. 20 % Aufschlag auf die Eintrittsgebühr des öffentlichen Bereichs) zahlen. Für diese Nutzer ist ausnahmslos der Hallenbereich vorgesehen.

Eine mögliche Vermietung einzelner Bahnen wird, die Förderunschädlichkeit vorausgesetzt, ebenfalls in Betracht gezogen und soll 50,00 €/Stunde für Fremdschulen bzw. 75,00 €/Stunde für kommerzielle Vereine betragen.

3.4. Verkaufserlöse/Mieteinnahmen/Gastronomie

Den sonstigen Erträgen aus Kursen, Verkaufserlösen bzw. Leihgebühren für Badeequipment, Gastronomie (Automaten) bzw. sonstigem liegen Schätzungen und Erfahrungswerte anderer Bäder zugrunde; es wird von einem Betrag von rd. 25 T€/Jahr ausgegangen. Gegebenenfalls können zusätzlich Parkgebühren erhoben werden. Mögliche Erträge aus Sonderveranstaltungen oder Events wurden nicht betrachtet.

3.5. Sauna

Untersuchungen und Erfahrungswerten zufolge kann man bei einem Saunabetrieb von 12.000 Besuchern/pro Jahr als realistische Größenordnung, bezogen auf die Stadt Delitzsch und Umgebung, ausgehen.

Die Benutzungsgebühr ist mit durchschnittlich 7,50 €/Besucher im Vergleich zu anderen Einrichtungen in der Region als realistisch anzusehen.

3.6. Abenteuerspielplatz/Minigolf

Die Nutzung des Abenteuerspielplatzes ist sowohl vom Außengelände des Bades als auch ohne Benutzung des Bades möglich. Ob eine Benutzungsgebühr für den Spielplatz ohne Bad- oder Minigolfanlagenbesuch erhoben werden soll, ist noch offen.

Die Einnahmen beziehen sich ausschließlich auf Einnahmen der Minigolfanlage, welche separat bewirtschaftet und betrieben werden soll. Realistisch sind Benutzungsgebühren von 2,50 € bis 3,50 €.

Ob eine Verbindung mit dem Abenteuerspielplatz erfolgt, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

3.7. Personalaufwand

Das Kombibad soll im Zweischichtbetrieb ohne Schließtag betrieben werden. Pro Schicht ist von 3,5 Beschäftigten (1 Techniker, 1 Rettungsschwimmer, 1 Service-, Kassen- und Reinigungskraft) auszugehen. Hinzu kommt eine Aufsichtsperson als "Allrounder"/Springer.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der geplanten Öffnungszeiten neben dem vollbeschäftigten Betriebsleiter alle Mitarbeiter lediglich in Teilzeit beschäftigt werden sollen.

Die sich daraus ergebenden VZÄ richten sich in starkem Maß nach der Ausbildung des jeweiligen Personals (Techniker/Rettungsschwimmer; Techniker/Service; Rettungsschwimmer; Aufsicht/Service usw.).

Der vollbeschäftigte Betriebsleiter soll neben der Ableistung der allgemeinen Verwaltungstätigkeiten insbesondere Arbeiten als Techniker sowie bei Bedarf alle anderen Tätigkeiten außer der Rettung ausüben.

Ferner wird davon ausgegangen, dass es keine Trennung der Nutzung des Hallenbereichs und des Außenbereichs geben soll.

Die Ermittlung des Personalaufwands basiert auf dem gegenwärtigen Lohnniveau mit einem 2%igen Anstieg pro Jahr.

Für die Sommerperiode Mai bis September/ Oktober ist für den Hallen- und Außenbereich eine zusätzliche Aufsichtsperson notwendig. Daher wird mit einer Personalbesetzung von einem Betriebsleiter und sieben Mitarbeitern ausgegangen.

Für den Zeitraum Oktober bis April/Mai, d. h. nach der Schließung des Außenbereichs, entfällt die zusätzliche Aufsichtsperson. Es wird von einer Personalbesetzung von einem Betriebsleiter und sechs Mitarbeitern ausgegangen.

Mit Ausnahme des Betriebsleiters (EG 9) sollen die Vergütungen des übrigen Personals je nach Aufgabenzuordnung zwischen den EG 3 bis EG 6 liegen.

3.8. Betriebskosten (Medien)

Eine exakte Betriebskostenberechnung kann erst nach vollständigem Abschluss der Planungsphase 2 durch das Planungsbüro erfolgen, um zu gesicherten Betriebskosten für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu gelangen.

Bei der Ermittlung der Betriebskosten wurde vom derzeitigen Planungsstand ausgegangen. Ferner erfolgte eine Ermittlung der Betriebskosten durch den Projektsteuerer CONSTRATA.

Darüber hinaus basierten die Berechnungen der Verwaltung einerseits auf der Machbarkeitsstudie der ALTENBURG Unternehmensberatung GmbH sowie auf Berechnungen des Ingenieurbüros BAUCONCEPT-Planungsgesellschaft mbH.

Weiterhin erfolgten umfangreiche Recherchen hinsichtlich der Betriebskosten über Vorortbesichtigungen bzw. Internet zu vergleichbaren und in den letzten Jahren fertiggestellten Bädern. Dabei wurden u. a. Wirtschaftspläne der einzelnen Bäder verglichen.

Mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen ist anzumerken, dass sämtliche externen Berechnungen bzw. internen Recherchen zu annähernd gleichen Ergebnissen gelangt sind, sodass davon auszugehen ist, dass die ausgewiesenen Werte aussagefähig und in einer realistischen Größenordnung abgebildet sind.

Abhängig ist die Entwicklung der Betriebskosten in hohem Maße von den regionalen Preisen der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Hinsichtlich der Kosten für den Außenbereich wurde u. a. auf die derzeitigen Aufwendungen des bestehenden Freibades zurückgegriffen, die einigermaßen belastbar sind (u. a. wesentlich größere Wasserfläche, ebenfalls Nichtschwimmerbecken, Technik veraltet, daher ineffizient und kostenintensiv).

3.9. Aufwendungen Bewirtschaftung/ Unterhaltung

Die einzeln ausgewiesenen Aufwendungen basieren auf Berechnungen und Vergleichswerten auf der Grundlage des momentanen Planungsstandes, anderer vergleichbarer Bäder, angepasster Aufwendungen des eigenen Freibades u. a. m.

3.10. Aufwendungen Saunabetrieb

Untersuchungen und Erfahrungswerten zufolge wird von Aufwendungen in Höhe von insgesamt 130.000 € ausgegangen. Auf Grund der Tatsache, dass die Sauna im Zusammenhang mit dem Hallenneubau gegenwärtig lediglich als Option betrachtet wird, kann auf eine detaillierte Aufgliederung der Aufwendungen verzichtet werden.

Sowohl die Erträge als auch die Höhe der Aufwendungen basieren auf Erfahrungswerten und Erhebungen der die Stadt Delitzsch begleitenden Ingenieurbüros, Projektsteuerer und Architekten.

3.11. Aufwendungen zur Unterhaltung des Abenteuerspielplatzes/der Minigolfanlage

Grundlage für die Ermittlung der Aufwendungen für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Abenteuerspielplatzes/der Minigolfanlage stellt das Projekt "BergbauWelten" dar.

Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die Minigolfanlage lediglich im Zeitraum April bis Oktober betrieben wird. In wie weit der Abenteuerspielplatz über die Wintermonate betrieben werden soll, ist noch zu entscheiden.

Bei der Ermittlung der Aufwendungen wurde von sieben bis neun Monaten Öffnungszeit ausgegangen. In den Aufwendungen sind u. a. Personalaufwendungen, Unterhaltung/Pflege, Medien und Müllentsorgung enthalten.

3.12. Abschreibungen/ Sonderposten

Die Berechnungen der Abschreibungen bzw. der Sonderposten beruhen auf den vorliegenden Kostenschätzungen der Planungsbüros.

Für die Komplexe Bad und Sauna wurde eine Nutzungsdauer für die Gebäude von 40 - 50 Jahren, Badtechnik von 25 Jahren, Technik von 12 - 15 Jahren sowie für bauliche und Außenanlagen von 20 Jahren in Ansatz gebracht und für den Abenteuerspielplatz/die Minigolfanlage und den sonstigen Außenbereich von 15 - 20 Jahren.

Die Ermittlung der Auflösung der Sonderposten erfolgte prozentual auf Grundlage der Zuordnung zu den einzelnen Anlagegruppen und -gütern.

3.13. Finanzierung/Kapitaldienst

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Kostenschätzungen für das Sportbad einschließlich der optionalen Bausteine, der Sauna und den kompletten Außenbereich des Projekts "BergbauWelten" ergibt sich ein Investitionsvolumen von insgesamt rd. 21.600 T€.

Unter Berücksichtigung der Förderung der Maßnahme Sportbad und des Projekts "BergbauWelten" (der Sauna-Komplex unterliegt keiner Förderung) und bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme verbleibt ein zu finanzierender Finanzmittelbedarf von rd. 8.000 T€ (ohne Sauna rd. 6.000 T€).

4. Ergänzende Freizeiteinrichtungen am Bad in Gestalt eines Erlebnisspielplatzes, einer Adventure-Minigolfanlage und eines Caravaning-Stellplatzes

Mit der Drucksache 144/17 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, das Projekt "Errichtung einer touristischen Freizeiteinrichtung mit multifunktionalem Charakter, einschließlich eines Sportbades mit Außenbecken" zu planen und hierfür in Frage kommende Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Die ursprünglich zur Umsetzung der Projektidee angedachte Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Infra) konnte auf Grund der Ausgestaltung des Bades als Sportbad nicht umgesetzt werden. Daher wurde für das Sportbad einschließlich dem Außenbecken in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium eine Förderung über den Städtebau in Aussicht gestellt. Für die ergänzenden Freizeiteinrichtungen wurde daraufhin durch die Verwaltung nach eigenständigen Fördermöglichkeiten gesucht.

Neben der GRW-Infra bietet das Verwaltungsabkommen Braunkohlensanierung die Möglichkeit, Maßnahmen zur Erhöhung des Folgestandards in den Braunkohleplangebieten mit einer 90 % Förderung umzusetzen. In Abstimmung mit der Landesdirektion, dem Landkreis und dem Bergbausanierer LMBV konnte man sich darauf verständigen, dass die von der Stadt Delitzsch

angedachten Projektmaßnahmen über die § 4-Maßnahmen des Verwaltungsabkommens förderfähig sein könnten und beim Oberbergamt zu beantragen sind. Zur Prüfung der Förderfähigkeit sollte das zu überarbeitende Konzept mit Hinterlegung entsprechender Kosten bis zum 13.11.2019 beim Oberbergamt nachgereicht werden.

Mit der Überarbeitung der Konzeption und der erforderlichen Kostenermittlung wurde das Dresdener Büro Ulrich Krüger Landschaftsarchitekten beauftragt. In Anlehnung an den Leitfaden des Verwaltungsabkommens wurde sich darauf verständigt, das Thema Bergbau als Grundidee in das Konzept aufzunehmen. Das vorliegende Konzept "BergbauWelten" (Anlage 2 - Masterplan) wurde von den Mitgliedern des Regionalausschusses zur Bewertung der § 4-Maßnahmen sehr positiv bewertet und soll im Januar 2020 dem entscheidenden Gremium zur Gewährung von Fördermitteln für die weitere Planung vorgelegt werden.

Eine konkrete Fördermittelzusage kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gegeben werden.

Die "BergbauWelten" verstehen sich als Ergänzung zu dem bestehenden Freizeitangebot in der Stadt Delitzsch und sollen dem Besucher den durch den Bergbau verursachten Landschaftswandel spielerisch näher bringen. Die unterschiedlichen Gestaltungs- und Themenbereiche, die sich bewusst mit der Tagebauentwicklung auseinandersetzen, schaffen so Spiellandschaften, die zu einer wesentlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität des Sportbades und seines Außenbereiches beitragen.

Das Konzept "BergbauWelten" setzt sich aus fünf Teilbereichen zusammen:

1. Tagebau-Spiellandschaft
2. Adventure-Minigolf Bergbau
3. Caravanning
4. Ausstellungsfläche
5. Naturhaus.

Die Gesamtkosten werden derzeit mit **2.583.228,21 € brutto** vom Planungsbüro Ulrich Krüger Landschaftsarchitekten veranschlagt.

Anlagen:

Anlage 1 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anlage 2 - Masterplan