

BadeSaunaPark Pfungstadt

Übergang in Genossenschaft
Wiederaanlaufen Badebetrieb

Kosten
Zukunftsperspektive



Grober Vergleich Betriebsformen

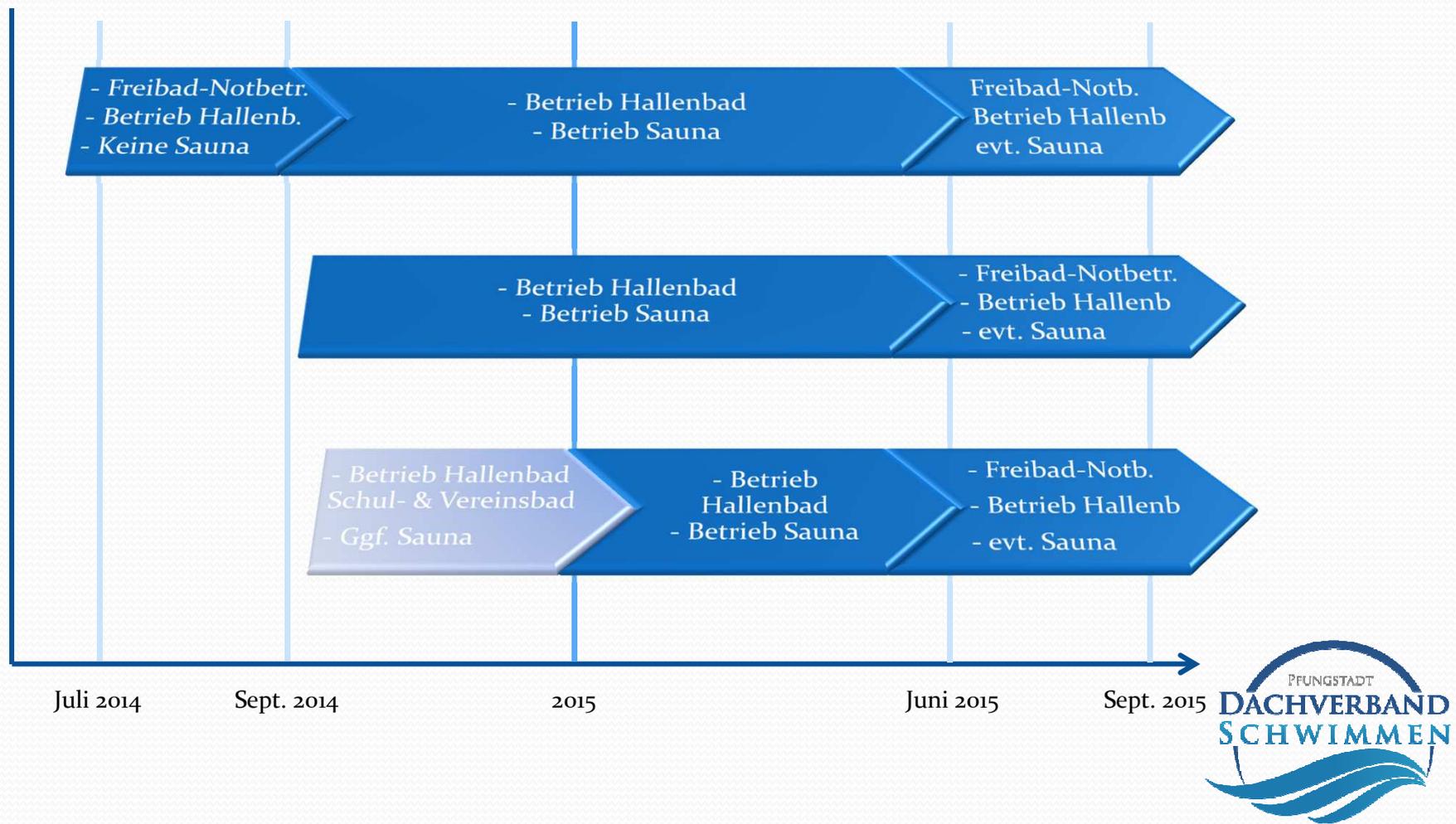
	eG	GmbH	Verein
Kapitalausstattung	Flexibel	Mind. 50.000 €	Keines
Bürgerbeteiligung	😊 Über Genossenschaftsanteile	😞 Nur über weitere Gesellschafter	😊 Über Mitgliedschaft
Entscheidungs-Flexibilität	😞 Gremien erschweren Entscheidungen	😊 Abhängig von Gesellschafter-Anzahl	😞 Gremien erschweren Entscheidungen
Gemeinnützigkeit möglich	😞 Ja, Verfahren beim Finanzamt	😞 Ja, Verfahren beim Finanzamt	😊 Ja, einfaches Verfahren beim FA
Steuerung durch Stadt möglich	😊 Über Anteile und über Aufsichtsrat	😞 Letztlich nur auf freiwilliger Basis	😞 Über Mitgliedschaft
Schon Beispiele vorhanden	😊 Ja, diverse Beispiele mit kleineren, öffentl. Bädern	😞 Nein, nur im Spaßbad-Bereich	😞 Ja, diverse Beispiele mit kleineren (Vereins-)Bädern
Haftung	😊 Ausschluss Nachschusspfl. Haftung mit Anteilen	😊 Maximale Haftungssumme = Kapital der GmbH	😞 Vorstand haftet mit Privat-Vermögen
Prüf-, Gründungs- und Verwaltungsaufwand	😞 Gründungsprüfung & zweijährige Prüfung d. Geno-Verband. Gremien: Vorstand, AR, GV	😞 Eintragung beim Registergericht, Prüfung durch unabh. Wirtschaftsprüfer	😞 Eintragung beim Registergericht. Prüfung durch Kassenprüfer. Gremien: Vorst, HV

Grober Rahmen für den Übergang

- Bad geht in Erbbaupacht für 1 € einschl. Sauna an die Genossenschaft. Grundsteuer entfällt für die Genossenschaft.
- Die Stadt übernimmt evtl. entstehende Kosten für einen Abriss oder Teilabbriss, falls zu einem späteren Zeitpunkt notwendig
- Betrieb und Zukunftsentwicklung wird von der Genossenschaft organisiert. Hierzu gehört auch die von der Stadt angestrebte Bäderleitplanung.
- Die Stadt wird Gesellschafter der Genossenschaft und über den Bürgermeister im Aufsichtsrat beteiligt
- Die Stadt zahlt einen festgelegten Betriebskostenzuschuss sowie weiterhin den Ausgleich für die vergünstigten Vereins- und Schuleintritte aus der Sportförderung.
- Weiterhin verbleibt der Schuldendienst bei der Stadt
- Weitere Details regelt ein Betreiber-Vertrag



Wiederaanlauf-Varianten



Vergleich der Wiederaanlauf-Varianten

- Die beiden ersten Varianten werden in 2014 auf Grund der zu tätigen Investitionen in den Brandschutz und die längere Laufzeit absolut gesehen teurer.
- Hinzu kommt, dass mit diesen Varianten gleich zu Beginn ein hoher Personalbedarf notwendig ist. Es ist fraglich, dass in kurzer Zeit knapp 40 Minijobs entsprechend bereitstehen.
- Die dritte Variante bietet einen „sanften“ Anlauf bei den geringsten Kosten 2014. Durch Events wären an Wochenenden Termine für die Öffentlichkeit möglich.
- Weiterer Vorteil der Variante 3 ist, dass ein realistischer Zeitansatz für die politischen Entscheidungen gegeben ist und durch den längeren Zeitraum bis zur Eröffnung mehr Instandsetzungsmaßnahmen ehrenamtlich erbracht werden können.
- Gesamt für ein ganzes, normales Jahr betrachtet, rechnen sich vom Zuschussbedarf her jedoch der Schul- & Vereinsbetrieb und der Betrieb für die Öffentlichkeit gleich.





Technik:
Freibad



Notbetrieb mit Freibad

Hallenbad offen, Freibad: Nichtschwimmerbereich
& Liegewiese offen, Sauna: geschlossen
Die Freibad-Technik wird für das Nichtschwimmerbecken als
Containerlösung neu angeschafft. Keine Heizung

Kosten

- Der Zuschuss-Bedarf **im Bestandsbad** beträgt für 2014 355.000 € für die günstigste Variante (Anlauf-Betrieb als Schul-/Vereinsbad ab September)
- Für die Folgejahre liegt der Zuschuss-Bedarf **im Bestandsbad** bei 730.000 € pro Jahr
- Der Zuschuss-Bedarf wurde neben einer Senkung bei Personal & Verwaltung reduziert über die folgenden Kosten-Posten:
 - BHKW-Vertrag verbleibt bis zum Auslauf bei der Stadt (85.000 €)
 - Reduktion Wasserkosten über Sponsoring-Vertrag mit Stadtwerken oder Eigenbrunnen (Potential 65.000 €)
 - Reduktion Gas/Strom-Kosten über Vertrags-Änderung oder Anbieter-Wechsel (5 % Einsparung jeweils)
- Einsicht in Verträge, Verbräuche (in kWh und m³) und Absprache mit Stadtwerken und Energie-Anbietern nötig
- Ausleihe von vorhandenen Fachkräften für den Bad-Betrieb bei der Stadt Pfungstadt würde den Zuschuss-Bedarf nominell weiter reduzieren



Kosten Teil 2

- Bei der Stadt Pfungstadt könnten folgende Kosten entfallen bzw. reduziert werden:
 - Bäderleitplanung (55.000 €)
 - Brandschutzkonzept (15.000 €)
- Einen Teil der Einsparung z.B. 25.000 € kann die Stadt nutzen, um Anteile an der zu gründenden Genossenschaft zu erwerben
- Weitere 25.000 € (1000 Anteile á 25 €) sind vermutlich über Bürgerbeteiligung, Geschäfte und Vereine zu erwirtschaften
- Andere Gemeinden/Städte/Kreise könnten ebenfalls an einer Genossenschaft beteiligt sein.
- Sanierungsbedarf auch in anderen Bädern
- Die Gründungsprüfung der Genossenschaft kann aus den bisher für den Erhalt des Bades gesammelten Spenden bezahlt werden



Zukunftsperspektive

- Eine Sanierung des Bestands scheint auf Grund des massiven Investitions-/Sanierungsstaus eher unwahrscheinlich
- Ziel könnte ein neues Ganz-Jahres-Bad z.B. mit zu öffnendem Dach und/oder Fensterfront sein, welches wetterunabhängig nutzbar ist
- Reduktion der Energiekosten & bessere Automatisierung führen zu geringeren Betriebskosten
- Neubau über Genossenschaft mit geringerem Vergabeaufwand & Festpreismöglichkeiten dadurch Kostenersparnis





Eingang, Kasse
Sozialräume

Umkle
iden
Dusch
e
Toilett
e

Kiosk
Bistro

Technik:
Hallenbad / Sauna

25 m x 7 Bahnen
Hubboden
25m - Becken
5 Bahnen

Lehrschwimmbcken mit
Hubboden 12m x 6m

Übergang
Sauna

inderbecken

Technik:
Freibad

Vorschlag Ganz-Jahres-Bad

25-m-Becken x 7 Bahnen
Nichtschwimmer-, Kinder-Bereich, Rutsche



Kosten-Details zum Vorschlag

- Nach den Erkenntnissen mit günstigen Modulbädern, wäre es möglich mit 5 Mio. € Investitionssumme auszukommen. Nähere Prüfung ausstehend.
- Dies würde bei einem über eine Bürgschaft abgesicherten Kredit über 40 Jahre auf 181.000 € Schuldendienst pro Jahr hinauslaufen.
- Diese jährlichen Kredit-Kosten müssten über Einsparungen bei den Betriebskosten hereingeholt werden, um den Betriebskostenzuschuss stabil zu halten. Dies sollte auf Grund des geringeren Energieverbrauchs möglich sein. Weitere Einsparungen sind möglich, so dass ein neues Bad nochmals deutlich weniger Zuschussbedarf ausweisen wird.
- Zur Anschubfinanzierung wäre z.B. auch eine Grundstücks-Vermarktung des Parkplatzbereichs Ecke Seeheimer-/Dr.-Horst-Schmidt-Str. möglich. Dies könnte bereits vor Neubau-Beginn geschehen, ohne den Badebetrieb im Bestandsbad zu beeinträchtigen
- In einem weiteren Schritt könnte das Bestandsbad **nach Eröffnung** des neuen Ganzjahresbades durch die Stadt abgerissen und das Grundstück anschließend ebenfalls vermarktet werden

Auswahl-Details zum Vorschlag

- Es wurde eine 25-Meter-Becken gewählt, da hierdurch geringere Wasser- und Energiekosten zu erwarten sind. Im Umkreis gibt es zahlreiche Freibäder mit 50-Meter-Bahnen (Mühltalbad, Jugenheim, DSW-Bad Darmstadt)
- Das Becken wird dafür mit 7 Bahnen versehen (im Hallenbad bisher 5 Bahnen). Dies bietet im Sommer bei hohem Betrieb noch immer genug Platz und gute Möglichkeiten für Bahnen- und Sportschwimmer
- Gleichzeitig bieten die 7 Bahnen die Möglichkeit, immer 2 Bahnen für die Öffentlichkeit bereit zu stellen, auch wenn gleichzeitig Vereins-/Schulschwimmen stattfindet
- Die angeschaffte Technik für den Notbetrieb Freibad kann weiter für den Freibad-Nichtschwimmerbereich verwendet werden
- Gleichzeitig wurde für die Öffentlichkeit die Attraktivität durch einen Kinderbereich und eine Rutsche erhalten bzw. sogar angehoben.
- Liegewiese, Beachvolleyball usw. bleiben so erhalten, wie sie sind. Sprungturm-Becken muss in Abhängigkeit der Kosten ergebnisoffen geprüft werden. Kann aber auch zu einem späteren Zeitpunkt wieder hinzukommen.
- Eine Ausbildung von Nichtschwimmern durch Vereine, Schulen und Schwimmschulen ist im Nichtschwimmerbecken (Lehrbecken) möglich. Auf einen Hubboden kann hier verzichtet werden. Eine breite Treppe (so wie aktuell im Hallenbad) ist ausreichend.



Auswahl-Details zum Vorschlag 2

- Der Bistro/Kiosk wird so angeordnet, dass sowohl das Hallenbad, das Freibad und Besucher außerhalb des Bades bedient werden können. Dadurch kann der Verkauf erhöht werden
- Durch die Anordnung des Bades und die Gestaltung des Notbetriebs Freibad, ist es möglich, die Übergangszeit vom Bestands-Bad ins neue Ganz-Jahres-Bad nahezu auf Null zu fahren. Mit Einschränkungen wäre der Betrieb des Bestandsbads auch während der Bauarbeiten am Neubau möglich.
- Die Planung mit „Cabrio-Dach“ und/oder Glaswänden, die geöffnet werden können, bieten gute Möglichkeiten, die Besucherzahlen im Sommer zu erhöhen. Gerade an Tagen mit schlechtem oder wechselhaftem Wetter bietet das Bad dann in einem großen Umkreis die einzige Möglichkeit zu schwimmen. Einzig geöffnetes Hallenbad im Kreis und der Stadt Darmstadt ist im Sommer das Bad in Weiterstadt. Alle anderen geöffneten Bäder sind reine Freibäder.
- Für Schulen, Vereine und Schwimmschulen wird auch im Sommer ein regelmäßiger, wetterunabhängiger Trainingsbetrieb (ausgenommen Ferien) möglich, was die „Grundlast“ an Besuchern anhebt.



Weitere Vorgehensweise

- Fragen
 - Ist die Vorgehensweise ideell gesehen politisch tragbar?
 - Ist die Vorgehensweise finanziell gesehen politisch tragbar?
 - Wie kann man politisch schnellstmöglich weiterkommen?
 - Verkürzung der Bäderleitplanung möglich?
 - Grundsatzentscheidung der StvV?