

STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	32/24
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input type="checkbox"/> Barrierefreiheit
	<input type="checkbox"/> Gleichstellung
	<input type="checkbox"/> Finanzen
Eingang am:	11.04.2024
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel
	extern:	Herr Mix (Geising + Böker - Architekt) Herr Oppermann (Profund Consult - Wirtschaftsberater) Herr Spieß (Möller & Meyer Gotha - TGA-Ing.)

TOP:	3
------	---

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Finanz- und Vergabeausschuss/Hauptausschuss	23.04.2024	3.	A	V	
Technischer Ausschuss/ Wirtschaftsausschuss	24.04.2024			V	
Gemeinderat	24.04.2024			B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Machbarkeitsstudie „BULABANA“

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Inhalte der Machbarkeitsstudie (Entwurf mit dem Stand vom 10. April 2024) zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Stadtverwaltung und beauftragt den Oberbürgermeister alle notwendigen Verfahrensschritte zur Umwandlung des Bades in ein „Vitalbad“ (in Anlehnung an Variante 2 der Machbarkeitsstudie) zu initiieren.
3. Die Sanierungsarbeiten dürfen nur vorbehaltlich der Generierung von Fördermitteln und dem umfassenden Einsatz von erneuerbaren Energien durchgeführt werden.
4. Weiterführende Verfahrensschritte (Förderanträge, Vergabe von Planungs- und Bauleistungen etc.) sind dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkung:

nein ja, in folg. Höhe: 838.800 € (siehe Begründung)

Deckungsvorschlag: Haushaltsplan : HB24/001
 über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle: 42.42.00.00 - 78510100

Begründung:

Mit dem „BULABANA“ verfügt die Stadt Naumburg (Saale) seit 2001 über ein Sport- und Freizeitbad.

Nicht zuletzt durch die Folgen der Pandemie und den in den letzten Jahren stark gestiegenen Energie- und Betriebskosten ist die finanzielle Lage des Bäderbetriebs angespannt. Viele Gebäudeteile sowie Elemente der Haustechnik neigen sich ihrem Lebenszeitende zu, sodass neue Perspektiven für den Bäderbetrieb aufgezeigt werden müssen.

Gemäß dem Beschluss VV 37/23 vom 22. März 2023 hat die Stadtverwaltung eine unabhängige Machbarkeitsstudie zur baulichen und betriebswirtschaftlichen Zukunft des Bäderbetriebes ausgeschrieben und als freiberufliche Leistung vergeben. Ziel der Studie war der Vergleich mehrerer Entwicklungsszenarien, dabei wurde „(...) *ein langfristiger Betrieb, welcher die Bäderlandschaft Mitteldeutschlands berücksichtigt und die Bedarfe der regional ansässigen Bevölkerung abdeckt (...)*“, angestrebt. Es wurde im August 2023 das Büro Geising + Böker (Architekten BDA, Hamburg) mit der Erarbeitung einer solchen Studie beauftragt. Sie haben mit den Büros Profund Consult GmbH (Hamburg) und Möller & Meyer Gotha GmbH (Gotha) Partner für die Bereiche

- Markt- und Bedarfsanalyse,
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen,
- Technische Gebäudeausrüstung sowie
- Erneuerbare Energien

als Subunternehmer gebunden. Die drei Büros haben in Kooperation sechs Entwicklungsvarianten analysiert und drei Szenarien tiefgreifend geprüft. Die Bedarfsanalyse sowie die Szenarien sind zusammenfassend in Anlage 1 dargestellt.

Bestandssituation

Nach einer Bauphase von ca. drei Jahren, wurde das Bad im Jahr 2001 eröffnet. Seit 2016 wird das Bad von der Kurbetriebsgesellschaft Naumburg/ Bad Kösen mbH (Kubi) betrieben. Ca. 130.000 Gäste konnten letztes Jahr in Schwimmbad und Sauna begrüßt werden. Das BULABANA ist ein verhältnismäßig kleiner Bäderbetrieb, welcher dennoch deutlich über das

Angebot einer normalen Schwimmhalle hinausgeht. Im bisherigen Sport- und Freizeitbad werden ca. 865 qm Wasserfläche und 540 qm Saunalandschaft sowie 90 Sitzplätze im Gastronomiebereich angeboten. Der ca. 5.600 qm große Außenbereich bietet im Sommer Liegeflächen sowie einen Volleyball- und Basketballplatz.

Die Anlage umfasst u.a.:

- ein Sportbecken mit regulären 25 Meter-Bahnen,
- ein Erlebnisbecken (mit Innen- und Außenbereich) sowie einer Rutsche,
- sechs Saunen zur Gesundheitsvorsorge mit Saunagarten sowie
- ein sog. Baby- und Kleinkinderbecken.

Das Gebäude ist typisch für die Bauzeit ausgestattet und in Anbetracht der Nutzungsdauer in einem guten Zustand, dennoch neigen sich viele bauliche und technische Bauteile ihrem Lebenszeitende zu (z.B. Pumpen, Filteranlagen, verglaste Fassadenelemente) und müssen zeitnah ersetzt werden. Des Weiteren sind das Gebäude sowie die Haustechnik energetisch rückständig, sodass unverhältnismäßig hohe Betriebskosten zu verzeichnen sind, diese werden künftig u.a. durch die Einführung der CO₂-Steuer weiter ansteigen.

Die bestehende Betriebsform ist unter den aktuellen Bedingungen und Herausforderungen nicht mehr zeitgemäß und höchst ineffizient, sodass eine bauliche Neustrukturierung dringend angezeigt ist.

Inhalte der Machbarkeitsstudie

Mit Hilfe einer Markt- und Bestandsanalyse, einer Bewertung der Bausubstanz sowie der technischen Anlagen, der Bildung von drei konkreten Umbau-Varianten und dem zugehörigen Energiekonzept, können folgende Kernaussagen getroffen werden:

- Das Bad ist ein essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge und im näheren Umfeld kann kein Ersatz angeboten werden. Ein Wegfall des Betriebes ist nicht empfehlenswert.
- Es gibt im Umkreis von 45 Minuten Fahrzeit überdurchschnittlich viel Wasserfläche (in Indoor-Bädern) und ausreichend Saunaangebote. Die Mitbewerber sind deutlich besser aufgestellt, daher ist eine Ausweitung der Angebote zu einem Erlebnis- und Freizeitbad bzw. eine Vergrößerung der Wasserfläche nicht sinnvoll.
- Aufgrund des demografischen Wandels bzw. des wachsenden Anteils der sog. Silver Ager (fitter und gesundheitsbewusste Senioren) ist eine Umwandlung des Freizeiteils des Bades in ein Lehrschwimm- und Kursbecken mit angegliederten Multifunktionsraum empfehlenswert. Von diesen Anpassungen würden auch junge Familien mit Kindern profitieren.
- Die Verweildauer der Gäste im Bad ist relativ kurz, damit lohnt sich das große gastronomische Angebot nicht, dieses ist unbedingt zu überdenken.
- Am und im Gebäude existieren große thermische Fehlstellen, diese müssen geschlossen werden. Dazu gehört z. B. der Durchlass zwischen Innen- und Außenbecken, ebenso wichtig ist die bauliche Trennung der einzelnen Gebäudeteile.
- Die Planung geht von möglichst minimalinvasiven Eingriffen in die Gebäudesubstanz aus. Das Planerteam hat Vorschläge erarbeitet, wie man mit relativ wenig baulichen und somit finanziellen Mitteln das beste Ergebnis erzielen kann, um den Bäderbetrieb effektiv umzugestalten.
- Alle drei untersuchten Varianten sind baulich umsetzbar und sind grundsätzlich zur Verlängerung der „Lebenszeit des Gebäudes“ geeignet, wobei Variante 1 im Sinne des Kosten-Nutzen-Verhältnisses am schlechtesten abschneidet.
- Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen verlängert sich die Lebenszeit des Gebäudes um etwa 25 bis 30 Jahre (gültig für Variante 2 und 3). Bei Variante 1 handelt es sich um eine mittelfristige Lösung, da ein Großteil des Gebäudes ungenutzt sein wird, daher ist mit einem langsamen Verfall zu rechnen.
- Der Umbau der Haustechnik sowie der umfassende Einsatz von regenerativen Energien ist unerlässlich für einen weiteren Betrieb.
- Ein Weiterbetrieb und der damit verbundene Umbau ist empfehlenswert, jedoch ist dafür die Generierung von Fördermitteln unerlässlich.
- Trotz aller baulichen, technischen und marktspezifischen Verbesserungen wird es nicht gelingen das BULABANA als ein sich selbst tragendes Unternehmen aufzustellen. Es handelt sich viel eher um ein Angebot der Daseins- und Gesundheitsvorsorge für die lokale Bevölkerung, welche stetig finanziell bezuschusst werden muss.

Finanzierung und Haushalt

Im Haushalt wird das Projekt bereits unter der o.g. Haushaltsstelle aufgeführt. Dabei handelt es sich um die kalkulierten Kosten für die Planungsphase 1 – 4 (Leistungsphasen in Anlehnung an die HOAI) sowie die Kosten für die notwendige Projektsteuerung bzw. EU-weite Vergabe der Planungsleistungen. Zum 30. November 2023 wurden die dafür notwendigen Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung beantragt.

Mit der Nachreichung der Machbarkeitsstudie und der Genehmigung des Finanzhaushaltes 2024 an das Landesverwaltungsamt bzw. das Landesministerium, besteht die Option, dass die aufgeführten knapp 838.800 € zu zwei Dritteln durch Bund und Land gefördert werden.

Auf Basis der LPH 3 (Entwurfsplanung und Kostenschätzung) sowie LPH 4 (Genehmigungsplanung) kann ein weiterer Antrag auf Förderung der Umbau- und Sanierungsarbeiten eingereicht werden. Die kalkulierten Baukosten müssen dann in den Haushalt eingestellt werden. In Anlage 2 werden die geschätzten Baukosten inkl. der Nebenkosten für alle Varianten aufgeführt.

Hinweis

In Anlage 2 sind die Daten der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vereinfacht und komprimiert dargestellt. Dazu gehören die Einnahmen und Ausgaben des Bäderbetriebes sowie die notwendige Investition für Sanierungs- und Umbauarbeiten. Diese Daten beziehen sich auf das erste Jahr nach Fertigstellung des Umbaus. Des Weiteren wurden die Möglichkeiten einer Förderung berücksichtigt und die Tatsache, dass die verbleibenden Finanzmittel durch eine Fremdfinanzierung (Kredit) generiert werden müssen. In der Anlage wird eine vereinfachte Kosten-Nutzen-Analyse abgebildet.

Die vollständige Studie umfasst deutlich mehr Details und betrachtet die vollständigen Finanzströme des BULABANAs. Derartige interne Betriebsabläufe, Details zum Personal sowie die detaillierten Kostenaufstellungen für die einzelnen Bauabschnitte werden lediglich an die Fraktionsvorsitzenden ausgereicht und nicht veröffentlicht.

Empfehlung der Stadtverwaltung

Auf Basis der in Anlage 2 dargestellten (vereinfachten) Kosten-Nutzen-Analyse empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Variante 2 und somit die Entwicklung eines Vitalbades. Der Freizeit-Charakter des Bades – und somit vor allem die Rutsche – würde zu Gunsten eines Lehrschwimm- und Kursbeckens entfallen. Gleichzeitig wird der Bereich durch einen Multifunktionsraum (z.B. für Theorieunterricht, als Wartebereich für Eltern, als Ruhebereich für Babys und Kleinkinder) ergänzt. Für die Sommermonate bleibt das Außenbecken als unbeheiztes Freibad erhalten und wird vom neuen Kursbecken technisch und baulich abgekoppelt. Das gastronomische Angebot wird auf den Saunabereich beschränkt, hier ist die Verweildauer der Gäste lang genug um ein solches Angebot zu rechtfertigen. Die sonstigen Angebote des Bades bleiben erhalten und werden optimiert.

Diese Variante kann nur realisiert werden, wenn ausreichend Fördermittel für Planungs- und Bauleistungen eingeworben und wenn regenerative Energiegewinnung im großen Umfang ermöglicht werden können. Zu dem gleichen Ergebnis kommen auch die Gutachter bzw. Fachplaner.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie (im Überblick)

Anlage 2: zusammenfassende Kosten-Nutzen-Analyse