

# Einwohnerversammlung Freibad Zschopau



Zschopau, 14.11.2012

# Grundlage

## **Beschluss Nr. 298 vom 19.09.2012:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zschopau beschließt die Durchführung einer Einwohnerversammlung zur Thematik „Freibad Zschopau“ am Mittwoch, dem 14.11.2012, 19:30 Uhr, in der Zweifeldsporthalle der Martin-Andersen-Nexö-Schule.

# Zielstellung

„Im Ergebnis der Einwohnerversammlung sollen Oberbürgermeister, Fraktionsvorsitzende und Vertreter der Bürgerinitiative den Wortlaut für einen Bürgerentscheid erarbeiten.“

# Ausgangssituation

- Freibad Zschopau seit Ende 2009 geschlossen
- unterschiedliche Auffassungen zum erforderlichen Bedarf hinsichtlich der demografischen Entwicklung sowie der bereits bestehenden Bäder
- Bisher keine tragfähige bzw. finanzierbare Sanierungsvariante gefunden

# Kernpunkt Kosten

- Welche Sanierungsvariante ?
- Investitionskosten ?
- Folgekosten ?

## Rückblick Ergebnisse der Bürgerbefragung Juli 2008

Badvariante	Baukosten	Betriebskosten	Stimmen (ohne anonyme)
A 25 m Schwimmerbecken (5 Bahnen) 10 m Sprungturm Nichtschwimmerbecken	2.410.000 €	80.000 €	111
B 25 m Schwimmerbecken (5 Bahnen) kein Sprungturm Nichtschwimmerbecken	1.650.000 €	52.000 €	7
C 25 m Schwimmerbecken (5 Bahnen) 50 m Rutsche Nichtschwimmerbecken	2.060.000 €	70.000 €	61
<i>D</i> <i>50 m Schwimmerbecken (5 Bahnen)</i> <i>5 m Sprungturm 50 m Rutsche</i> <i>Nichtschwimmerbecken</i>	<i>2.997.000 €</i>	<i>88.000 €</i>	<i>99</i>

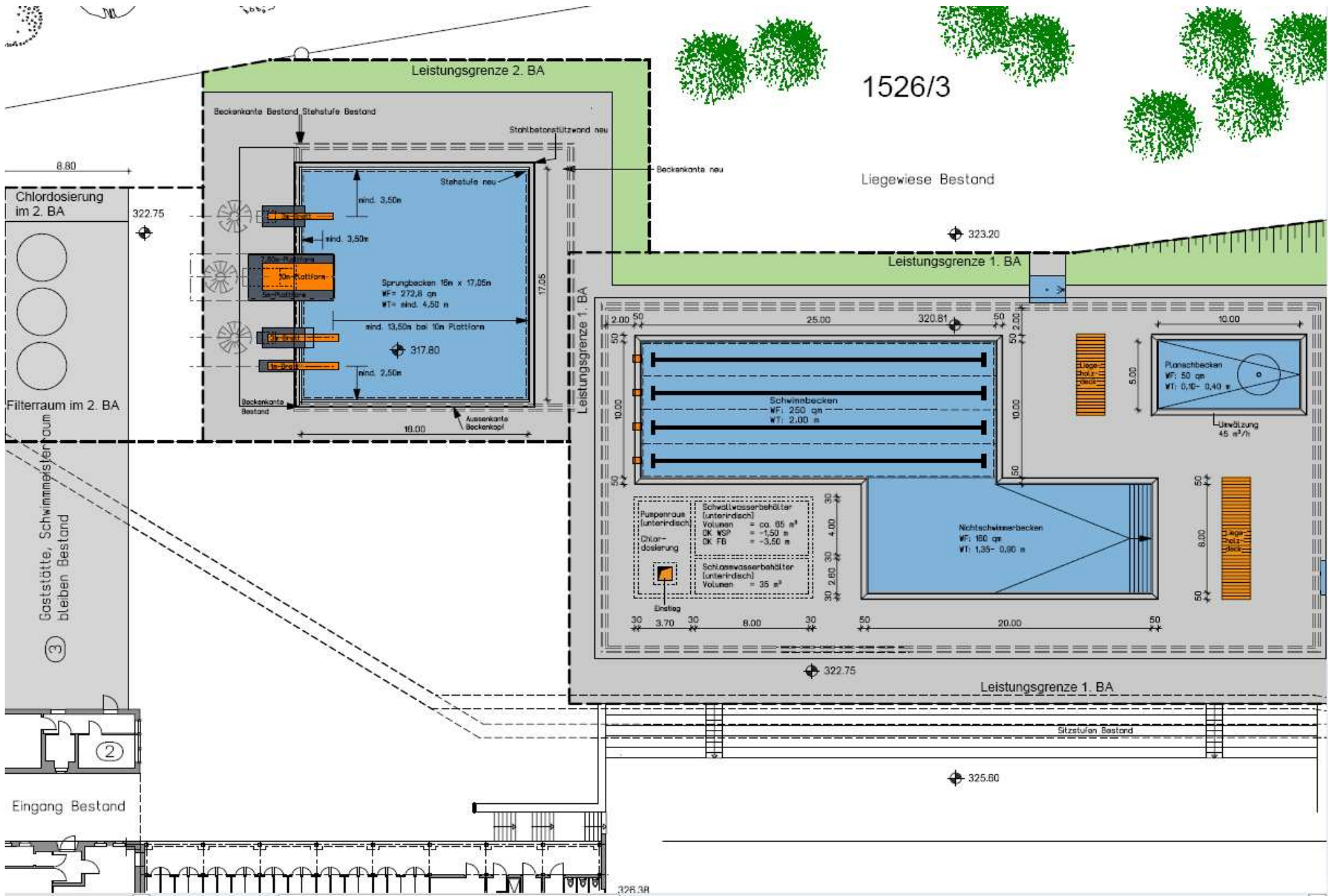
# Rückblick Arbeitsgruppe

- Januar 2010: Arbeitsgruppe „Freibad Zschopau“ einberufen (Mitglieder aus BI, Schwimmverein, Stadtrat u. Verwaltung)
- Zielstellung sollte sein, eine tragfähige Lösungsvariante zur Badsanierung zu finden, es wurde **kein Konsens** erzielt
- Fa. Baukonzept wurde durch die Stadt nochmals beauftragt eine Variante zur Umsetzung in 2 Bauabschnitten zu finden

# Rückblick Arbeitsgruppe

- **Variante 3e** des Planungsbüros Baukonzept vom Mai 2010  
(2 Bauabschnitte, 25 m Schwimmbecken Nichtschwimmer-  
und Planschbecken 10 m Sprungbecken, Wasseraufbereitung)  
**Gesamtkosten geschätzt auf 2.247.220,93 €**
- **Nach Ansicht der Bürgerinitiative zu teuer**





Einwohnersammlung Freibad Zschopau, 14.11.2012

# Rückblick Arbeitsgruppe

- **Auszug Protokoll der letzter Sitzung:**

**... Es folgen Diskussionen zur Glaubwürdigkeit der durch Baukonzept vorgelegten Planung sowie Argumentationen, ob durch Abdichten, unabhängig von einer späteren Sanierung, eine Wiedereröffnung ermöglicht werden kann.**

**Es wird auf die Sanierung des Freibades in Ehrenfriedersdorf verwiesen, was jedoch mit Zschopau nicht vergleichbar ist.**

**Ein einheitlicher Standpunkt zur weiteren Verfahrensweise wird durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe nicht erzielt.**

# Rückblick Arbeitsgruppe

- **Auszug Brief von Frank Heyde an Oberbürgermeister vom 06.05.10:**

**„ ...Mein Eindruck deckt sich mit Ihrer Antwort auf meine Anfrage, worin Sie die wesentlichen Ergebnisse der Arbeitsgruppe sehen. Als einzigen Punkt halten Sie die Sanierungskosten von mindestens 2,5 Mio. Euro für erwähnenswert.**

**Wir sind uns sicher darin einig, dass eine Sanierung des Bades mit Kosten in dieser Größenordnung nicht in Frage kommt...“**

# Rückblick Bürgerbegehren

- März 2012 Einleitung eines Bürgerbegehrens mit dem Ziel eines Bürgerentscheides durch die BI „Freibad Zschopau“:

*„Das Bürgerbegehren hat folgendes Anliegen:*

***JA**, ich unterstütze die Forderung der Bürgerinitiative Freibad Zschopau nach einer Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Freibades Zschopau spätestens im Jahr 2013. Das Freibad war im Jahr 2009 nach der Anzahl zahlender Besucher die meistgenutzte Freizeiteinrichtung der Stadt und ist seit der Schließung 2010 dem Verfall preisgegeben. Zur Finanzierung soll auf den geplanten Umbau des Alten Rathauses Zschopau verzichtet werden. Die **Sanierung** unter weitgehender Einbeziehung der vorhandenen Substanz kann **für weniger als eine Million Euro** erfolgen. Die jährlichen **Betriebskosten** liegen **deutlich unter 100.000 Euro**.“*

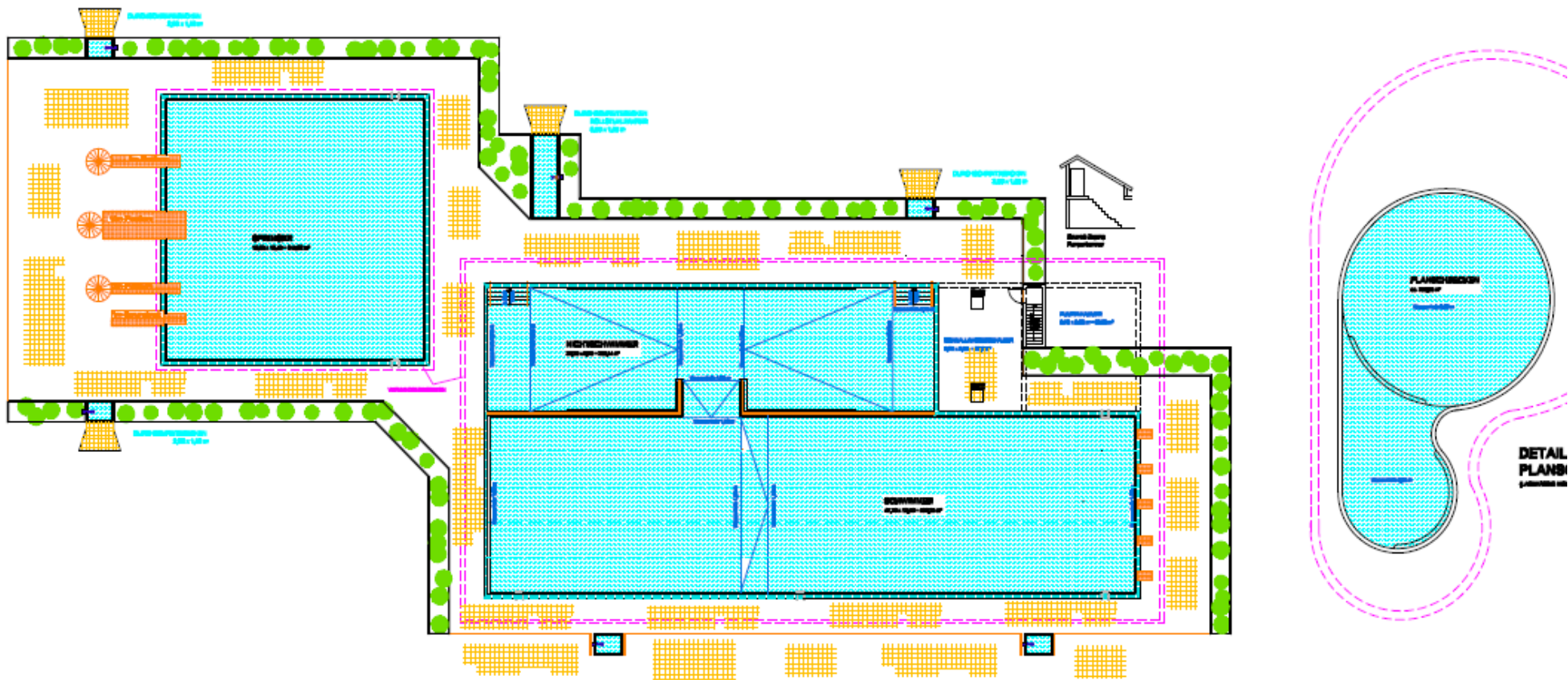
- **2.148 gültige Unterschriften**

# Sanierungsvariante BI Freibad März 2010

- Investitionskosten „...weniger als 1 Mio €“
- Betriebskosten „...deutlich unter 100.000 €“
- **bis heute keine konzeptionelle Untersetzung,  
nur verbale Beschreibung ohne planerischen Bezug**

# Neue Variante der BI Freibad Okt. 2012

- Studie des Ingenieurbüros für Bauplanung Heike Schulze
- Internetveröffentlichung dieses Sanierungskonzeptes durch BI mit:  
**Investitionskosten von 1,7 Mio €** (vorher weniger als 1 Mio €)  
**Betriebskosten von 117.000 €** jährlich (vorher unter 100.000 €)



Einwohnerversammlung Freibad Zschopau, 14.11.2012

# Vergleich Investitionskosten

- Studie des Ingenieurbüros für Bauplanung Heike Schulze vom Okt. 2012
- Studie Baukonzept Mai 2010





	Variante Baukonzept 2010 (3e)	Variante 1 IB Schulze 2012	Beispiel Sanierung Freibad Gornau
	Kosten	Kosten	
Baukosten geschätzt netto	1.614.035,00 €	1.677.316,00 €	
Nebenkosten (14-17% der BK)	274.385,95 €	234.824,24 €	
Gesamtkosten netto	1.888.420,95 €	1.912.140,24 €	
Mwst 19%	358.799,98 €	363.306,65 €	<i>Geschätzte Kosten:</i>
Gesamtkosten brutto	2.247.220,93 €	2.275.446,89 €	<b>698.300,00 €</b>
Genauigkeit (30% Schwankung)	674.166,28 €	682.634,07 €	
<b>min. Gesamtkosten</b>	<b>1,9 Mio €</b>	<b>1,9 Mio €</b>	<b>876.346,31 €</b>
<b>max. Gesamtkosten</b>	<b>2,6 Mio €</b>	<b>2,6 Mio €</b>	<b>(entspr. 125,5 %)</b>

	Variante Baukonzept 2010 (3e) Kosten	Variante 1 IB Schulze 2012 Kosten
<b>min. Gesamtkosten</b>	<b>1,9 Mio €</b>	<b>1,9 Mio €</b>
<b>max. Gesamtkosten</b>	<b>2,6 Mio €</b>	<b>2,6 Mio €</b>

- Nicht enthalten (aber erforderlich) sind bei beiden Studien:
  - Sanitäranlagen
  - Außenanlagen außerhalb Badeplatte
  - Spielgeräte, Ausstattungsobjekte, Sportflächen
  - Bachverlauf Gansbach, Traversen (\* teilweise bei Baukonzept enthalten)
  - Einfriedung
  - Chemielager, Mitarbeiterräume, Kiosk, Nebenräume

**Insgesamt sind mind. 2,5 - 3 Mio € Gesamtkosten für die Badsanierung erforderlich (Investitionskosten)**

# Finanzierungsmöglichkeiten

- verfügbare Rücklage per 01.01.2016: 145.000 €  
(ohne die Auflösung Reserve für Sporthalle von 255.000 €)
- Streichung von Vorhaben:  
Vorhaben ohne Förderung, Pflichtaufgaben und  
Gemeinschaftsmaßnahmen (z.B. AZV, LASUF) können  
nicht gestrichen werden, -> kein Handlungsspielraum
- Kreditfinanzierung erforderlich

# Vergleich Folgekosten

- Betriebskostenprognosen sind SCHÄTZUNGEN, und daher mit Unsicherheiten/Schwankungen verbunden:
  - Entwicklung von Preisen für Energie u. Rohstoffe
  - Entwicklung der Lohnkosten
  - Änderungen gesetzlicher Vorschriften
  - jährl. Witterungsbedingungen
  - Notfälle, Havarien
  - usw.
- Kalkulatorische Kosten (Abschreibung, Verzinsung) werden im Haushalt wirksam!

# Vergleich Betriebskosten

- Objektiv wären bei der Variante vom IB Schulze höhere Betriebskosten anzunehmen da:
  - größere Wasserfläche
  - Badebecken auf 2 Ebenen, dadurch erhöhter Personalaufwand
- Berechnung abhängig von Eingangsgrößen  
(z.b. IB Schulze: 16 ct/kWh,  
realer Preis derzeit 17 ct/kWh zzgl. Zählermiete , Zukunft??)
- Viel Unsicherheit und viel „Spielraum“ bei Prognose

	Variante BI Okt. 2012, Quelle Planungsbüro Schulze	Variante 3e Baukonzept
Bauhofleistungen	???	5.000 €
Personalkosten	63.000 € ???	70.512 €
Wasser und Energiekosten	26.400 €	20.000 €
Abwasser	5.000 €	900 €
Chemie	13.800 €	20.000 €
Unterhaltung bauliche Anlagen	???	5.000 €
Unterhaltung techn. Anlagen	???	8.000 €
Unterhaltung Grünanlagen	3.000 €	8.000 €
sonstiges	6.300,00 €	12.530 €
<b>Gesamt</b>	<b>117.500,00 €</b>	<b>149.942,00 €</b>

Einwohnerversammlung Freibad Zschopau, 14.11.2012

# Vergleich Folgekosten

- Zur Entscheidungsgrundlage sollte daher **150.000 € p.a.** als Betriebskosten angenommen werden.
- Kalkulatorische Abschreibungen ca. **150.000 € p.a.**  
(Kalkulatorische Zinsen sind zusätzlich zu berücksichtigen, derzeit 6%)
- Bei Finanzierung über Kredit entstehen Kosten für Tilgung und Zinsen  
(Bsp. 2,3 Mio Kreditsumme, 1% Zins, 15 Jahre Laufzeit jährlich  
**165.185 €** Annuitätenzahlung p.a.)



# Folgekosten

- **Im Verwaltungshaushalt der Stadt müssten jährlich Folgekosten von 465.185 € eingestellt werden**
- Einnahmeprognose ca. 15.000 bis 20.000 €  
(z.B. Freibad Gornau 2012 15.000 €)

# Fazit

- Investitionskosten : 2,5-3 Mio € wären zur Gesamtsanierung des Freibades Zschopau erforderlich (unabhängig vom beauftragten Planungsbüro)
- Folgekosten wären mit insgesamt 465.000 € jährlich im Verwaltungshaushalt der Stadt Zschopau aufzubringen
- Jährliche Einnahmen würden voraussichtlich 15.000 – 20.000 € nicht übersteigen