

Haushaltssicherungskonzept 2009

hier: Freibäder der Gemeinde Uetze

Der Rat der Gemeinde Uetze hatte auf Antrag der Fraktion FDP/FWK im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes einen Prüfauftrag zur künftigen Situation der beiden Freibäder, dem künftig notwendigen Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf und den sich hieraus ergebenden Folgekostenerteilt. Dieser Prüfauftrag wurde durch das beigelegte Schreiben der Fraktion FDP/FWK vom 15.01.2009 konkretisiert.

Die darin enthaltenen Fragestellungen beantworte ich wie folgt.

1. Welche geschätzten Instandhaltungskosten fallen an ?

Die Instandhaltungskosten wurden mit der Einführung des sog. „Vermieter-Mieter-Modells“ zum 01.01.2008 für alle bebauten Liegenschaften der Gemeinde Uetze auf der Basis des KGSt-Berichtes 9/1984 „Hochbauunterhaltung – Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung“ berechnet und in die von den jeweiligen Produkten der Kernverwaltung zu zahlenden Kaltmieten einkalkuliert.

Grundlage für die Mittelbemessung sind die Wiederbeschaffungswerte für die Gebäude und technischen Anlagen, der Hochbau/Technik-Anteil des jeweiligen Gebäudes und die jeweilige Nutzungsdauer.

Für Freibäder liegt der Hochbau/Technik-Anteil in der Regel bei 60/40 und die Nutzungsdauer zwischen 60 und 80 Jahren. Insofern ist für den Hochbauanteil 0,58% und für den Technikanteil 0,98% - insgesamt also 1,56 % des Wiederbeschaffungswertes für die Mittelbemessung anzusetzen. Für die beiden Freibäder der Gemeinde Uetze wurde dieser Prozentsatz angewandt.

Die Gebäude und technischen Anlagen wurden im Jahr 2007 im Hinblick auf die Einführung der Doppik bewertet. Der sich hieraus ergebenden Wiederbeschaffungswert wurde für die Mittelbemessung angesetzt.

Der Wiederbeschaffungswert für das **Freibad Uetze** beträgt 1.810.000 €, multipliziert mit dem Faktor von 1,56 % ergibt dieses einen jährlichen Instandhaltungsbedarf von **28.236 €**.

Der Wiederbeschaffungswert für das **Freibad Hänigsen** beträgt 2.168.000 €, multipliziert mit dem Faktor von 1,56% ergibt dieses einen jährlichen Instandhaltungsbedarf von **33.830 €**.

Diese Richtwerte geben den **durchschnittlichen** jährlichen Mittelbedarf an. Insofern sind für das Haushaltsjahr 2009 und Folgejahre die zuvor genannten Richtwerte für die Instandhaltung für die beiden Freibäder anzusetzen.

Freibäder haben – wie bereits zuvor dargestellt – einen **hohen Technikanteil** (Wasseraufbereitungsanlagen, Filter, Pumpen, Chlorgasanlagen etc.), die in der Regel mit einer **Nutzungsdauer zwischen 10 und 25 Jahren** anzusetzen sind. Werden notwendige Modernisierungsmaßnahmen nicht im erforderlichen Umfang vorgenommen, kann der Instandhaltungsbedarf für den Technikanteil deutlich steigen.

2. Mit welchem Ausfall von notwendigen Einrichtungen muss jederzeit oder in naher Zukunft gerechnet werden und wie hoch wären die Kosten diese zu ersetzen?

Freibad Uetze

Die nachfolgend dargestellten ersten 3 Maßnahmen wurden aufgrund der unklaren Situation im Hinblick auf den Fortbestand des Freibades im Jahr 2008 zurückgestellt und müssen in diesem Jahr ausgeführt werden.

1 Umwälzpumpe ausgefallen in 08/2008	9.000 €	Instandhaltung (2009)
Erneuerung Sprungturmgeländer (GUV)	8.000 €	Instandhaltung (2009)
Pumpe Wasserpilz Planschbecken defekt	2.000 €	Instandhaltung (2010)
Sanierung Abwasserleitung (Parkplatz)	16.000 €	Instandhaltung (2010)
Zaun Westseite	5.000 €	Instandhaltung (2010)
Erneuerung der Heizungsanlage (1988)	45.000 €	Instandhaltung (2011)

Freibad Hänigsen

Zaunerneuerung Ost - und Nordseite	16.000 €	Instandhaltung (2009)
Undichtigkeit Schwimmerbecken (ca. 20 m)	6.000 €	Instandhaltung (2009)

3. Welche geschätzten Modernisierungskosten stehen an (zur Erhaltung der gesetzlichen Bestimmungen) ?

Freibad Uetze

Nachstehend werden die von der Planungsgruppe VA ermittelten Investitionskosten für die **Alternative 1** (Schlamm- und Schwallwasserbehälter, Sanierung Wasserkreislauf Nichtschwimmerbecken) und die **Alternative 2** (Schlammwasserbehälter, Einbau eines Nichtschwimmer in das Schwimmerbecken) dargestellt.

	<u>Alternative 1</u>	<u>Alternative 2</u>
- Brunnenwasseraufbereitung	34.000 €	34.000 €
- Erneuerung Duschwasserleitung Durchschreibecken	32.000 €	32.000 €
- Schlammwasser/Schwallwasserbehälter	209.000 €	0 €
- Rückspülwasseraufbereitung inkl. Schlammwasserbehälter	0 €	87.000 €
- Nichtschwimmerbecken Erneuerung Beckenhydraulik	216.000 €	75.000 €
- Erneuerung Rinnenkopf Nichtschwimmerbecken	77.200 €	0 €
- Einbau Nichtschwimmerbereich im Schwimmerbecken	0 €	86.000 €
- Dritte Umwälzpumpe, Frequenzumformer	30.700 €	
- Abbruch Nichtschwimmerbecken	0 €	20.000 €
- Honorar TGA/Bau	129.500 €	79.000 €
Summe	728.400 €	413.000 €

Jährliche Folgekosten

a. Fixkosten

<u>Abschreibungen</u> (bei unterstellter ND von 25 Jahren)	29.100 €	16.500 €
<u>Fremdkapitalzinsen</u> (bei unterstelltem Zinssatz von 5%)	18.200 €	10.300 €

Instandhaltung (Anschaffungswert x 1,56 %)	11.000 €	6.100 €
Summe	58.300 €	32.900 €

b. variable Kosten

In der **Alternative 1** ist aufgrund der höheren Umwälzleistung auch mit einem höheren Stromverbrauch zu rechnen. Weiterhin würde, sofern das Nichtschwimmerbecken zu künftig beheizt werden soll, ein zusätzlicher Bedarf an Heizöl von rd. 5000 Litern pro Jahr entstehen. Der Bedarf an Brunnenwasser würde sich leicht reduzieren. Die jährlichen Kosten für die Brunnenwasserentnahme für das gesamte Freibad liegen bei knapp 1.000 €. Insofern wird eine Kostenreduzierung hier nur gering ausfallen.

In der **Alternative 2** ist davon auszugehen, dass sich der Stromverbrauch leicht sinken wird, da durch den Einbau des Nichtschwimmerbereiches im Schwimmerbecken sich das Wasservolumen um rd. 500 m³ verringern wird. Das gleiche gilt für die Heizkosten, auch hier ist aufgrund der Verringerung des Wasservolumens mit einer leichten Reduzierung des Ölverbrauchs zu rechnen. Die Kostenreduzierung für die Brunnenwasserentnahme wird wie in der Alternative 1 nur gering ausfallen.

Der Betrieb des Freibades Uetze wäre in beiden Alternativen nach den gegenwärtig geltenden Regeln und Normen längerfristig sichergestellt.

Gebäude

Das Umkleidegebäude im Eingangsbereich und das alte Technikgebäude wurden im Jahr 1958 errichtet. Das Umkleidegebäude inkl. der sanitären Bereiche ist derzeit in einem Zustand, der eine Nutzung kaum noch möglich macht. Die Umkleidekabinen sind aufgrund des Sanierungsbedarfs bereits seit einigen Jahren gesperrt. Festzustellen ist, dass insbesondere für dieses Gebäude in den nächsten Jahren eine Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf entstehen wird. Um hier konkrete Zahlen ermitteln zu können ist es erforderlich, im Vorfeld zu prüfen, ob die vorhandenen Umkleidekabinen künftig weiterhin benötigt werden. Gleiches gilt für die sanitären Anlagen.

Das am Schwimmerbecken vorhandene Umkleide-/Technikgebäude wurde im Zusammenhang mit dem Bau der damaligen Traglufthalle für das Schwimmerbecken im Jahr 1973 errichtet. Ein größerer Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf ist hier gegenwärtig für die nahe Zukunft nicht zu erkennen.

Freibad Hänigsen

- Die Sanierung des **Wasserkreislaufes des Nichtschwimmerbeckens** wurde im Rahmen der im Jahr 2004/05 durchgeführten Sanierung des Freibades zurückgestellt. Die Aufbereitung des Beckenwassers des Nichtschwimmerbeckens entspricht nicht den geltenden Normen und Regeln. Für eine DIN-gerechte Aufbereitung müssten zusätzliche Badwasserfilter geschaffen werden, die im jetzigen Technikgebäude keinen Platz finden. Die mittelfristig in den nächsten Jahren notwendigen Investitionen belaufen sich auf rd. **200.000 € bis 300.000 €**.

Jährliche Folgekosten:

a. Fixkosten

Abschreibungen (bei unterstellter Nutzungsdauer von 25 Jahren) 8.000 € – 12.000 €
Fremdkapitalzinsen (bei unterstelltem Zinssatz von 5%) 5.000 € - 7.500 €

Instandhaltung (Anschaffungswert x 1,56 %)	3.100 € - 4.600 €
Summe	16.100 € - 24.100 €

Die Sanierung des Schwimmerbeckens wird zu keinen höheren Betriebskosten führen.

Der Betrieb des Freibades Hänigsen wäre nach den gegenwärtig geltenden Regeln und Normen längerfristig sichergestellt, wenn beide notwendigen Sanierungsmaßnahmen in einem mittelfristigen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren umgesetzt werden.

- Die vorhandenen Gebäude wurden im Jahr 1956 gebaut und bis auf das Umkleidegebäude (Jahr 2001) noch nicht modernisiert/saniert. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass längerfristiger (in ca. 10 Jahren) auch hier ein Sanierungsbedarf besteht. Konkrete Zahlen lassen sich aber im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermitteln.

4. Mit welchen jährlichen Personalausgaben ist zu rechnen?

	FB Uetze	FB Hänigsen	Gesamt
2009	rd. 121.000 €	rd. 130.000 €	rd. 251.000 €
2010	rd. 124.700 €	rd. 133.900 €	rd. 258.600 €
2011	rd. 128.500 €	rd. 138.000 €	rd. 266.500 €
2012	rd. 132.400 €	rd. 142.200 €	rd. 274.600 €
2013	rd. 136.000 €	rd. 146.500 €	rd. 282.500 €

Die nachfolgend dargestellte Personalkostenhochrechnung beinhaltet eine angenommene jährliche Personalkostensteigerung von 3 %. Die bisher bestimmenden Faktoren (vorhandene Personalausstattung, Dauer der täglichen Öffnungszeiten und der Badesaison) wurden dabei als Grundlage vorausgesetzt.

5. Mit welchen jährlichen Betriebskosten bzw. Sachkosten ist zu rechnen?

Die in den Jahren 2005 bis 2008 entstanden jährlichen Betriebskosten für die beiden Freibäder sind aufgeschlüsselt nach Kostenarten in der Anlage 1 dargestellt. Die von der Kostenhöhe wesentlichen Kostenarten für den Betrieb der Freibäder sind die Energiekosten (Strom, Heizkosten) und die Kosten für die Wasseraufbereitungsmittel. Diese Kostenarten sind aber insbesondere von der Anzahl der Besucher, dem Wetter und den jährlichen Öffnungszeiten abhängig. Die künftige Entwicklung der Energiekosten ist aber insbesondere für das Freibad Uetze davon abhängig, welche Alternative zur Sanierung des Freibades ausgeführt werden soll. Hinsichtlich der Kosten für Wasseraufbereitungsmittel wurde bereits durch den gemeinsamen Einkauf ab dem Jahr 2007 eine Optimierung für beide Freibäder erreicht. Aber auch hier ist bereits eine Kostensteigerung für das Jahr 2009 durch die Lieferanten angekündigt.

Auffällig sind die deutlich höheren Stromkosten im Freibad Uetze gegenüber dem Freibad Hänigsen. Hier wird man im Rahmen der energetischen Untersuchung durch die Firma K & L sicherlich weiteren Aufschluss darüber erhalten, ob diese Kosten durch evtl. technische und betriebliche Veränderungen optimiert werden können. Angesichts der sich abzeichnenden langfristigen Entwicklung der Energiekosten ist für die beiden Freibäder der Gemeinde Uetze aber davon auszugehen, dass die Betriebskosten langfristig steigen werden.

6. Was würde ein Buspendelverkehr jährlich kosten, der die Ortschaften Altmerdingen, Dollbergen, Katensen und Schwüblingsen in einer zusammengelegten Tour direkt an das Freibad Hänigsen anbindet (evtl. während der Schulzeit zweimal und während der Ferienzeit viermal/täglich) ?

Die Kosten sind bei RegioBus angefragt, liegen gegenwärtig noch nicht vor.

7. Was würde ein Buspendelverkehr jährlich kosten, der die Ortschaften Obershagen und Hänigsen direkt an das Freibad Uetze anbindet (evtl. während der Schulzeit zweimal und während der Ferienzeit viermal/täglich)?

Die Kosten sind bei RegioBus angefragt, liegen gegenwärtig noch nicht vor.

Zu 6. und 7. bleibt anzumerken, dass die Kosten für den Zeitraum von Anfang Mai (Saisonöffnung) bis ca. Mitte September (Saisonende) angefragt würden.

8. Mit welchen geschätzten Einnahmen haben die Freibäder zu rechnen?

Eine Kalkulation oder Prognose ist nur schwer oder gar nicht möglich, weil u. a. abhängig vom Wetter, von der Höhe der Eintrittspreise und der Dauer der Badesaison (hier insbesondere wegen des Tageskartenverkaufes). Die nachfolgenden Einnahmen (Erträge) beruhen auf der Grundlage des Jahresergebnisses 2008 anhand des gegenwärtig gültigen Gebührentarifes, der Besucherzahlen bzw. gelösten Eintrittskarten (s. auch VL IX/0352 vom 16.10.2008).

	FB Uetze	FB Hänigsen	Gesamt
2009	rd. 60.300 €	rd. 53.000 €	rd. 113.300 €
2010 – 2013 jeweils in gleicher Höhe.			

Mehreinnahmen wären bei Annahme der Besucherzahlen/gelösten Eintrittskarten wie in 2008 denkbar nach den Berechnungen aus der VL IX/0395, wenn der Gebührentarif entsprechend verändert wird.

9. Was würde ein Abriss der Bäder kosten?

Die Abriss- und Entsorgungskosten für das Freibad Uetze liegen bei geschätzten 400.000 €.

Die Abriss- und Entsorgungskosten für das Freibad Hänigsen liegen bei geschätzten 350.000 €.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich aufgrund der Kürze der Zeit um eine Grobkostenschätzung. Sollten z. B. Schadstoffe (Asbest, PAK etc.) vorhanden sein, könnten nicht unerhebliche Mehrkosten anfallen.

10.) Welche geschätzten Einnahmen könnte man für eine Umwandlung der zur Verfügung stehenden Flächen in Bauland erzielen?

Das **Freibad Uetze** (28.213 m²) liegt innerhalb der Ortslage umgeben von Wohnbebauung. Eine Ausweisung der Fläche für eine Wohnbebauung dürfte insofern aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich möglich sein. Bei einem Verkauf der Gesamtfläche an einen Entwicklungsträger dürfte ein Verkaufserlös von rd. 500.000 € (ca. 20 € je m²) zu erzielen sein.

Das **Freibad Hänigsen** (17.777 m²) liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Hänigsen. Eine Ausweisung dieser Fläche für eine Wohnbebauung dürfte aufgrund der direkt angrenzenden Nutzungen (Festplatz, Schützenheim, Tennisanlage, Sportanlage) aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten äußerst problematisch sein (Stichwort – Festplatz

Dollbergen!!). Weiterhin ist für eine Teilfläche des Freibadgeländes ein Altlastenverdacht gegenwärtig nicht auszuschließen.

Zusammenfassung:

Die vorgenannten Ausführungen machen deutlich, dass für beide Freibäder in den nächsten Jahren ein nicht unerheblicher Investitionsbedarf besteht, um diese längerfristig nach den bestehenden Regeln und Normen betreiben zu können. Hinsichtlich der sich hieraus ergebenden Folgekosten ist festzustellen, dass die jährlichen Fixkosten nach einer Sanierung im Freibad Uetze um rd. 32.900 € bzw. 58.300 € ansteigen werden. Für das Freibad Hänigsen würden sich die jährlichen Fixkosten um rd. 16.100 € bis 24.100 € ansteigen.

Im Bereich der jährlichen Instandhaltungskosten besteht aufgrund des Alters einiger Gebäude bzw. technischen Anlagen kaum ein Spielraum, diese nachhaltig zu reduzieren.

Die Betriebskosten liegen bislang schon am unteren Niveau für den Betrieb von Freibädern. Wesentliche Einsparmöglichkeiten werden hier nicht zu erwarten sein. Hinsichtlich der Stromkosten im Freibad Uetze wird im Rahmen der Energetischen Gebäudeuntersuchung durch die Firma K & L geprüft werden, ob hier noch eine Optimierung möglich ist. Angesichts der sich abzeichnenden längerfristigen Entwicklung bei den Energiepreisen ist jedoch langfristig mit steigenden Betriebskosten für beide Freibäder zu rechnen.

Die grob geschätzten Abrisskosten für beide Bäder liegen mit ca. 750.000 € leicht unter den notwendigen Investitionskosten. Der jährliche Zuschussbedarf für beide Freibäder liegt bei rd. 600.000 €.