

Gebäude:**Schwimmbad**Derzeitige Situation (rechtl., techn., wirtschaftl.)

Siehe Berichte der Verwaltung („Bädergutachten“, Stellungnahmen Ämter 65 und 40).

Die Bruttogeschoßfläche beträgt insgesamt ca. 3.350 qm.

Die Erkenntnisse aus dem „Bädergutachten“ aus 2001 und aus aktuellen Objektbegehungen in 2005 ergeben erhebliche baukonstruktive und technische Mängel. Fliesenflächen sind stark beschädigt, Umkleidekabinen teilweise gebrauchsuntauglich, das Dach ist sanierungsbedürftig, Fenster und Fassaden sind nicht wärmedämmend, die Energiebilanz ist ausgesprochen schlecht, die DIN-gerechte Wasserqualität ist nur durch erheblichen Frischwassereinsatz sicherzustellen, die Filtertechnik überaltert, die meisten Anlagenteile sind 30 Jahre alt und können jederzeit versagen, das BHKW arbeitet unwirtschaftlich, Teile der Fußbodenheizung mussten außer Betrieb genommen werden, ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor – ist jedoch bei Sonderbauten erforderlich.

Das Stadtarchiv liegt im Keller des Bades und ist bei einem Rohrbruch der Beckenentwässerung stark gefährdet!

Das Gebäude ist nicht behindertengerecht.

In überschlüssiger Anlehnung an NHK 2000 beträgt das Gebäudevermögen des Schwimmbades ca. 6.500.000,- Mio. €. Die grob geschätzten Sanierungskosten (Sanierungsrisiko) für die notwendigen Arbeiten zur mittelfristigen Sicherung des Betriebs belaufen sich demgegenüber auf ca. 4.500.000,- €. 2/3 des Gebäudevermögens sind demnach bereits aufgezehrt! Bei den o.a. Kosten sind Standards an moderne Familien- und „Fun“-Bäder jedoch noch nicht berücksichtigt. Die Gesamtproblematik unterlassener Instandhaltungsarbeiten wird hier ebenso deutlich wie im „strategischen Immobilienkonzept“ für die Schulen und Sporthallen.

Zwischen 2000 und 2004 sind die gesamten Besucherzahlen um 2,4 % gesunken, die Zahl der „Nichtsportler und –schüler“ um 15 %! Jeder Einwohner Haans besuchte in 2004 das Hallenbad statistisch 2,8-mal

Die Personalausgaben machen ca. 50 % der Gesamtausgaben aus (443 T€ von 880 T€ in 2005). Derzeit steigen die Betriebskosten stärker als die Einnahmen!

Die Unterdeckung des Hallenbades vergrößerte sich von 2000 bis 2005 von –519 T€ auf –610 T€, der Deckungsgrad lag im selben Zeitraum zwischen 29,7 % und 30,7 %. Der Zuschussbedarf pro Besuch lag in diesem Zeitraum zwischen 3,88 € und 4,70 €. Zum Vergleich: Der Deckungsgrad der Bäder der Stadt Köln liegt seit der Privatisierung 1998 bei mind. 42 %. Allerdings waren hier erhebliche Investitionen zur Attraktivitätssteigerung erforderlich. (Quelle: Geschäftsbericht KölnBäder GmbH 2003). Diese Zahlen zeigen auch das „Dilemma“: Ohne Investitionen ist der Betrieb gefährdet bzw. wird das Bad für den Besucher immer unattraktiver – für Investitionen ist aber „kein Geld da“.

Ein Managementkonzept bzw. ein Wirtschafts-/ Businessplan als Geschäftsgrundlage zwischen Rat und Verwaltung liegen nicht vor.

Risikobewertung (Kosten-, Investitions- und betriebliche R.):

Sollten relevante Anlagenteile ausfallen ist eine sofortige Schließung nicht auszuschließen! Das allgemeine Angebot, insbesondere aber der Schul- und Vereinssport können dann planmäßig nicht weitergeführt werden. Alternativen sind derzeit nicht erkennbar.

Derzeit ist ebenfalls nicht erkennbar, wie sich Einnahmen und Ausgaben entwickeln werden bzw. wie diese gesteuert werden sollen. Der ökonomische und politische Handlungsspielraum wird dadurch weiter erheblich eingeschränkt.

Chancen:

Erhöhung des Deckungsgrades.

Abbau des Defizites.

Höhere Liquidität.

Gezielterer Ressourceneinsatz (Subjektförderung).

Funktionserhalt zumindest für den Schul- und Vereinssport.

Szenario/ Vorschlag der Verwaltung:

Technisch ist die Sanierung des Bades bei entsprechendem Ressourceneinsatz möglich. Dies ist jedoch grundsätzlich betriebswirtschaftlich nicht „sinnvoll“, da jegliche Investitionen das Defizit erhöhen werden. Zentrale Frage eines „Management- und Betriebskonzeptes“ ist demnach die Frage, wie mit dem erheblichen Investitionsstau umgegangen werden kann und wie sich die laufenden Kosten entwickeln werden. Dieses Management- und Betriebskonzept ist grundsätzlich kurzfristig erforderlich, völlig unabhängig von allen weiteren Überlegungen !

Weitgehend ausnahmslose Erfahrungen mit städt. Sportbädern zeigen, dass diese Art von kommunalen Bädern ohne Defizit i.d.R. grundsätzlich nicht zu betreiben sind. Allerdings besteht die Chance bei einem „professionellen“ betrieblichen Management, das Defizit zumindest zu reduzieren. **Das Hauptproblem wird jedoch weiterhin bleiben, dass ohne erhebliche Investitionen ein dauerhafter Betrieb –auch in optimierter Form- nicht möglich sein wird und dass trotz erheblicher Investitionen ein jährliches Defizit verbleiben wird, welches die Liquidität der Stadt Haan für andere Aufgaben einschränkt !**

Hierzu ist eine Vereinbarung über die Budgets bzw. die „politisch akzeptablen“ Defizite erforderlich – diese sollten jedoch unter dem heutigen Defizit liegen. Voraussetzung hierzu ist jedoch ein enges Controlling und Vertragsmanagement (entspricht dem Grundsatz, die Stadt von betrieblichen Aufgaben zu entlasten und sich auf das „Kerngeschäft zu beschränken).

Teilszenario 1: Erarbeitung eines betriebswirtschaftlichen Management- und Betriebskonzeptes (Mängel, Chancen, Risiken) und Investitionsplans mit dem Ziel eines deutlichen, kurzfristig realisierbaren Abbaus des jährlichen Defizits. Klärung der zukünftigen Rechts- und Organisationsform bzw. Trägerschaft durch Dritte, z.B. Stadtwerke, Vereine etc. (dies entspricht dem angestrebten gebäudewirtschaftlichen Grundsatz, die Kommune von betrieblichen Aufgaben zukünftig zu entlasten und sich auf das „Kerngeschäft“ zu beschränken).

Teilszenario 2: Der Standort wird aufgegeben ! Das Hallenbad wird abgerissen und auf der Grundlage eines zu erstellenden Bebauungsplans einer rentierlichen Nachfolgenutzung zugeführt. Aufgrund der zu erwartenden Kosten ist mit hohen Erlösen aus einem Grundstücksverkauf (z.B. für Einzelh., Wohnen, Dienstleistung etc.) nicht unbedingt zu rechnen. Ein reines „Lehrschwimmbad“ wird in erheblich reduzierter, jedoch moderner Form z.B. an einem Schulstandort errichtet und kann zu voraussichtlich reduzierten Kosten betrieben werden und den Schul- und Vereinssport sicherstellen ! Das Angebot für „sonstige Nutzer“ wird reduziert bzw. gezielt z.B. „sozial/ finanziell Schwache“ gefördert (Subjektförderung).

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung erste informelle Gespräche mit den Stadtwerken Erkrath und Hilden als kommunale Badbetreiber zur Klärung einer interkommunalen Zusammenarbeit geführt. Kapazitäten für eine denkbare „Nutzungszeitenüberlassung“ für Schüler und Vereinssportler der Stadt Haan sind aufgrund des optimierten Betriebs dieser Bäder nicht (mehr) vorhanden. Das einzige, in der Nachbarschaft befindliche und zur Diskussion stehende Bad ist das Hallenbad in Solingen-Ohligs. Dort sind aufgrund der Rahmenbedingungen –theoretische- Potentiale einer interkommunalen Zusammenarbeit vorhanden.

Projektauftrag.