

Beantwortung Fragen Ratsherr Tewes:

Frage 1: Wann ist die Bestandsanalyse im Rathaus eingegangen?

Bereits im Jahr 2013 wurde begonnen, ein Konzept zur Sanierung des Aquafit zu erstellen. Dieses wurde im Mai 2019, also rund 6 Jahre dem Start überarbeitet und der damals vorhandenen Studie gegenübergestellt. Darüber hinaus wurden in diesem Sommer Bauteiluntersuchungen sowie Materialuntersuchungen durchgeführt. Diese betrafen vor allem die Standfestigkeit der Spannbetonbinder, sowie diverser Betonwände. Dazu wurde im Juni ein Kurzbericht verfasst, dem jedoch die Ergebnisse der vorg. Untersuchungen noch fehlten. Durch die Bewertung der Bauteiluntersuchungen und die Analyse der Baustoffuntersuchungen konnte zum 31.07. ein schriftlicher Bericht verfasst werden. Die Bestandsanalyse wurde mit den Untersuchungsergebnissen der Betonbauteile dann schriftlich der Verwaltung zugesandt. Am 21. Oktober wurden diese Untersuchungsergebnisse von Herrn Bär verwaltungsintern vorgestellt. Daraufhin wurden den Fraktionsvorsitzenden am 30. September, ebenfalls durch Herrn Bär, diese Ergebnisse vorgestellt. Am nachfolgenden Tag wurden die Unterlagen den Fraktionsvorsitzenden zur Verfügung gestellt, um diese in die Fraktionen zu geben. Zur heutigen Einladung wurden dazu ebenfalls die Informationen im Ratsinformationssystem abrufbar bereitgestellt.

Frage 2: Wieso diese Bestandsanalyse nicht unmittelbar in das Ratsinformationssystem eingestellt und somit den Ratsmitgliedern zur weiteren Beratung in den Fraktionen zugänglich gemacht worden ist?

Die Ergebnisse wurden zeitnah zu den politischen Beratungen zur Verfügung gestellt. Auch wurden die Ergebnisse den Fraktionsvorsitzenden durch Herrn Bär in einem Vortrag vorgestellt, sowie in der heutigen Sitzung auch der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

Frage 3: Wie hoch die Kosten für den Neubau eines Hallenbades mit einem 25 Meter Schwimmerbecken, einem Mehrzweckbecken, einem Spaßbecken, einem Außenbecken, einem Babybecken und einem Saunabereich sowie einer Gastronomie ungefähr anzusetzen sind?

Um die Baukosten für ein Hallenbad nennen zu können, müssen ein wenig mehr Parameter wie 25m-Schwimmerbecken, Mehrzweckbecken etc. zu Grunde gelegt werden. Mit den angefragten Angaben zu einem 25m-Schwimmerbecken, Mehrzweckbecken, Spaßbecken, Außenbecken und Saunabereich als Programm ansetzt, kommt man in etwa auf ein Programm, das dem Stadtteilbad "Festland" in Hamburg Altona entspricht. Dieses Bad würde, dynamisiert auf die heutige Zeit, für die KG 300 und KG 400 (also Baukonstruktion und techn. Ausrüstung) ca. 15,7 Millionen Euro (ohne Tiefgarage) netto betragen. Hier würden noch ca. 30 % Nebenkosten hinzukommen, darin sind Freianlagen und Ausstattung nicht berücksichtigt. Das ganze Bad ist mit einer Gastronomie mit Terrasse ausgestattet. Als weiteres Vergleichsobjekt kann das Krandelbad in Wildeshausen herangezogen werden, hierbei handelt es sich um ein Funktionsbad mit 25 m Schwimmerbecken sowie einem Kursbecken. Die Baukosten für ein solches Funktionsbad würden heute rund 8,6 Mio. Euro netto betragen, ein zusätzliches Kursbecken würde rund 1,7 Mio. € Netto kosten. Je nach Ausstattung kann für eine Saunalandschaft rund 2,0 Mio. Euro netto hinzugerechnet werden. Sämtliche Badberechnungen sind jedoch stark abhängig von der gewünschten Funktion, Ausstattung und Beckengröße.

Frage 4: Wie hoch die Baunebenkosten für einen Neubau mit einem 25m-Schwimmerbecken, einem Mehrzweckbecken, einem Babybecken und einem Saunabereich ungefähr anzusetzen sind?

Die Nebenkosten (KG700) betragen inkl. der Honorare für Fachplaner für die Anlagengruppen 1-5 und 7-8, der Architektenhonorare, der Honorare für die Tragwerksplanung, für die Baugrunderkundung, für den EnEV-Nachweis, für die Wärmebedarfsberechnung, für das Schallschutzgutachten, für das ggfs. erf. Verkehrsgutachten, für das Brandschutzkonzept, für die Prüfstatikgebühren und für die sonstigen öffentl. Rechtlichen Gebühren usw. rund 28-31% für die KG 300-600.

Frage 5: Wie groß die benötigte Grundstücksfläche für einen solchen Neubau ungefähr ist?

Die Bisherige Grundstücksgröße des Aquafits beträgt ca. 10.000 m² davon entfallen auf die Parkplätze ca. 3.000 m². Die für einen Neubau benötigte Fläche ist stark abhängig von der gewünschten Badgröße und kann nicht pauschaliert werden.

Frage 6: Sind Grundstücke in der benötigten Größe, auf denen der Neubau eines Hallenbades möglich wäre, in der Samtgemeinde Zeven zeitnah verfügbar? Um welche Grundstücke würde es sich handeln?

Ob eine zeitnahe Verfügbarkeit von Grundstücken in der Stadt Zeven besteht, hängt maßgeblich von der benötigten Grundstücksgröße, der technischen und baurechtlichen Bebaubarkeit ab. Dazu müssen ebenfalls die notwendigen politischen Beschlüsse vorliegen. Daher können hier noch keine Aussagen zu Grundstücken getätigt werden.

Frage 7: Wie hoch die Kosten für die Außenanlagen bzw. Parkplätze ungefähr anzusetzen sind?

Die Kosten für die Außenanlagen bzw. Parkplätzen richtet sich ebenfalls nach den gewünschten und geforderten Außenanlagen. Für Parkplätze muss gem. Nds. Ministerialblatt vom 20.07.2016 davon ausgegangen werden, dass für 5-10 Kleiderablagen ein notwendiger Einstellplatz vorzusehen ist. Zusätzlich ist von einem Einstellplatz für 10-15 Besucherplätzen auszugehen. Dies würde bei einer Kapazität von 240 Spinden 40-72 erforderliche Einstellplätze ergeben.

Frage 8: Wie hoch die Kosten für einen Abriss des bestehenden Hallenbades ungefähr anzusetzen sind?

Die Abbruchkosten sind derzeit am Markt sehr erheblichen Schwankungen unterworfen. Ein Bad von der Größe des Aquafit dürfte wahrscheinlich Abbruch- und Entsorgungskosten zwischen 350.000– 490.000 € hervorrufen, wobei dies maßgeblich auch von den Schadstoffen im Innenraum abhängig ist. Erforderlich dafür wäre ein Schadstoffgutachten, welche jetzt jedoch noch nicht vorliegt.

Frage 9: Welcher Betrag müsste bei einer Schließung des bestehenden Hallenbades abgeschrieben werden?

Der Restbuchwert des Aquafit beträgt zum 31.12.2019 rund 982.000 €

Frage 10: Zu Abschreibungen in welcher Höhe würde eine Sanierung des bestehenden Hallenbades ungefähr führen?

Die Abschreibungskosten sind abhängig von dem Anteil baulicher und technischer Sanierungsmaßnahmen, da hierfür unterschiedliche Nutzungsdauern zu berücksichtigen sind. Weiter ist die Höhe der Sanierungskosten auch für die Höhe der Abschreibungen zu berücksichtigen. Bei einer Sanierungskostenhöhe von 6 Mio.€ beträgt die Abschreibung über 30 Jahre ca. 200.000 € jährlich.

Frage 11: Zu Abschreibungen in welcher Höhe würde der Neubau eines Hallenbades mit mindestens einem 25m-Schwimmerbecken, einem Mehrzweckbecken, einem Babybecken und einem Saunabereich inklusive Grunderwerb, Baunebenkosten und Außenanlagen ungefähr führen?

Auch hier wären die Gesamtkosten der Investition und dem Anteil des baulichen und technischen Bereichs der Gesamtkosten ausschlaggebend für die Höhe der Abschreibungskosten. Bei einer angenommenen Gesamtinvestition von 13 Mio. € betragen die Abschreibungskosten ca. 320.000 € jährlich.

Frage 12: Eintrittspreise in welcher Höhe würden sich im Falle einer Sanierung und im Falle eines Neubaus ergeben, wenn diese wie bisher ungefähr ein Drittel der Kosten Erlösen sollen?

Die Gesamtaufwendungen eines Badbetriebes richten sich nach vielen verschiedenen Faktoren. Dazu zählen die Energieaufwendungen, Personalaufwendungen, Betriebsmittel sowie der Abschreibungskosten. Diese Kosten können zurzeit nicht für eine Badsanierung oder einem Neubau ermittelt werden. Beispielhaft wurden lediglich die die Abschreibungskosten für verschiedene Badsanierungen und Neubauten durchgerechnet. Daraus ergaben sich bei gleichbleibenden Besucherzahlen eine Erhöhung zwischen 14-24%. Dies bedeutet das die Einzelkarte für einen Erwachsenen zwischen 50 Cent und 84 Cent steigen würde, eine Kinderkarte (einzeln) zwischen 24 Cent und 41 Cent steigen. Eine Familienkarte würde dann zwischen 90 Cent und 1,52 € steigen.

Frage 13: Würde das Rechnungsprüfungsamt unseres Landkreises einem Neubau mit entsprechender Schuldenaufnahme, entsprechend höherer Abschreibungen und endgültiger Abschreibung des alten Hallenbades zustimmen?

Maßgeblich für die Beurteilung dieser Frage durch die Kommunalaufsicht ist die Leistungsfähigkeit der Kommune. Mit Erstellung der weiteren Jahresabschlüsse werden der Kommunalaufsicht die Wertzuwächse und der Stand der liquiden Mittel sowie der Überschüsse der vorangegangenen Jahre dargelegt. Für die Genehmigungsfähigkeit des kommenden Haushaltes war dies eine zentrale Forderung der Kommunalaufsicht an die Samtgemeinde Zeven. Dazu wird die Samtgemeinde Zeven auch im folgenden Jahr weitere Jahresabschlüsse vorzulegen haben.