



Freibad Egelsbach

-Sanierung und Finanzen-

Bürgermeister: Tobias Wilbrand

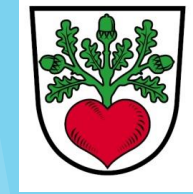
Fachbereich Finanzen & Innere Dienste: Thomas Weinert

8. Sitzung Haupt- und Finanzausschuss - 13. Juli 2022

Aufbau Präsentation

- ▶ Darstellung der Alternativen
- ▶ Sanierung und Investitionsrechnung
- ▶ Historische Zahlen zum Freibad
- ▶ Varianten im Überblick
- ▶ Vorstellung Bewertungstool finanzielle Auswirkungen
- ▶ Zusammenfassung/ Fazit

Alternativen



Freibad Egelsbach

Weiterer Betrieb bis zur notwendigen Schließung
(ggf. Durchführung weitere dringende Instandhaltungsmaßnahmen)

Sanierung

Schließung
"Rückbau"/ Verkauf

Variante 1
"BZM groß"

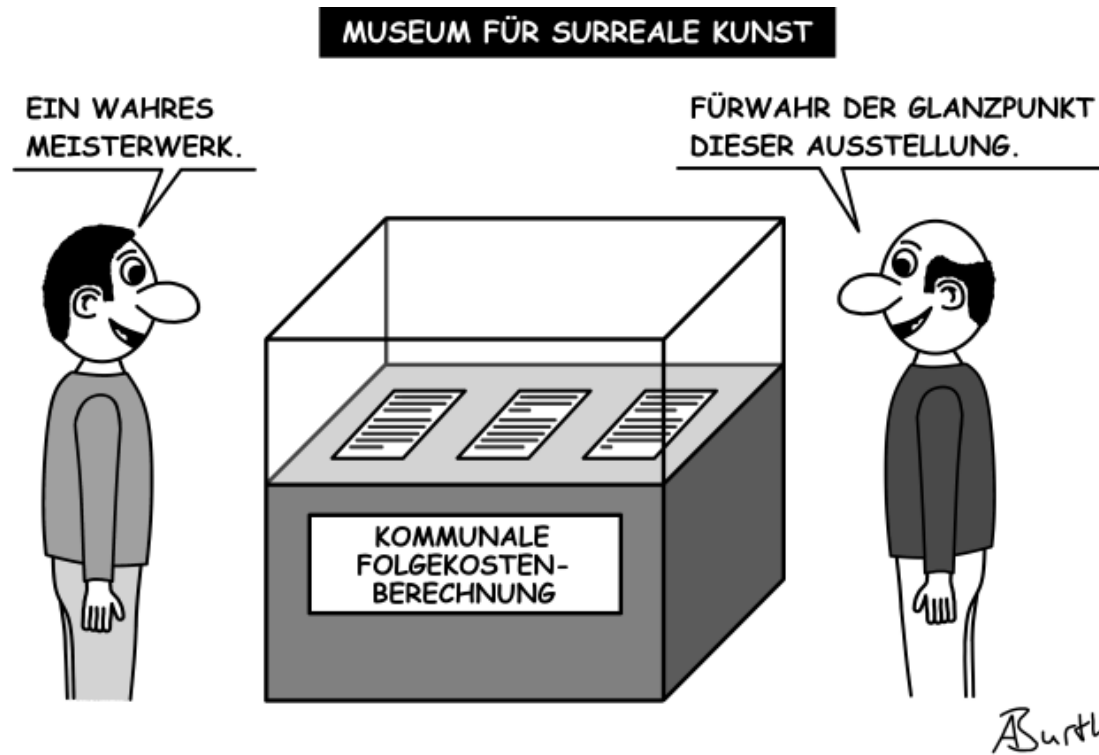
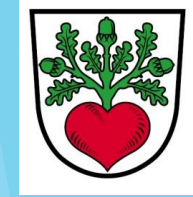
Variante 2
"BZM klein"

Variante 3
"Sondergeld"

Variante 4
"Fachdienst"

- ▶ Erstellung des Kriterienkatalogs durch den Arbeitskreis

Sanierung Freibad Egelsbach



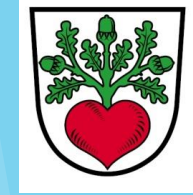
Durchführung einer angemessenen Investitionsrechnung

Investitionsrechnung:

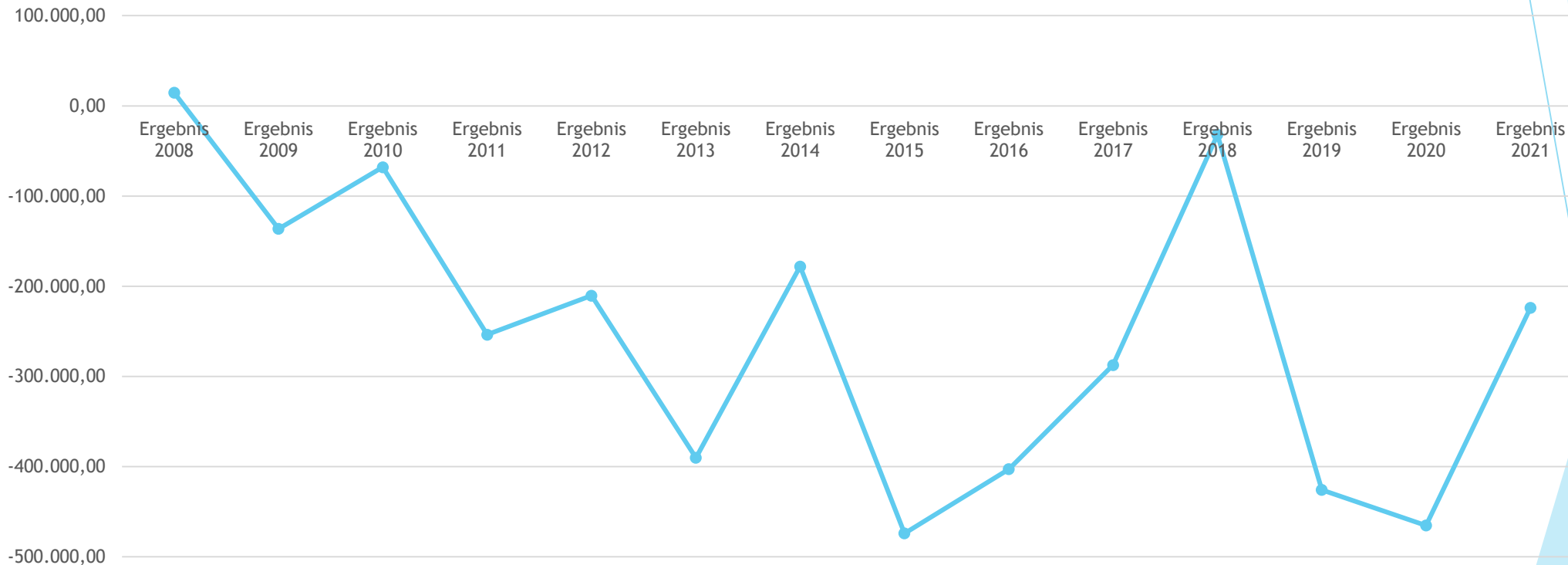


- ▶ Entscheidungsempfehlung bzw. -grundlage sollte (auch) auf einer rationalen Beurteilung der rechenbaren Aspekte einer Investition begründet sein
- ▶ Darstellung der finanziellen Konsequenzen der Investition für die Gemeinde Egelsbach und die Bürger
- ▶ Beurteilung der Investition mit der dauernden finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde
- ▶ Prognose kann nur Erwartungswert sein, jedoch eingebettet in Szenarien
- ▶ Vollständige Betrachtung der Laufzeit (“kumulierte Defizite“)
- ▶ Vergleich der Varianten anhand der sog. „Total Cost of Ownership“ (TCO, „Gesamtkosten des Betriebes“)
- ▶ Trotz hohen Komplexitätsgrad der Berechnungen, Kennzahlen zum Vergleich für die Entscheidungsträger bereitstellen

Historische Zahlen zum Freibad:

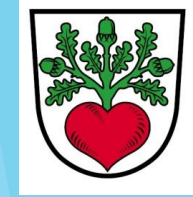


Ordentliches Ergebnis

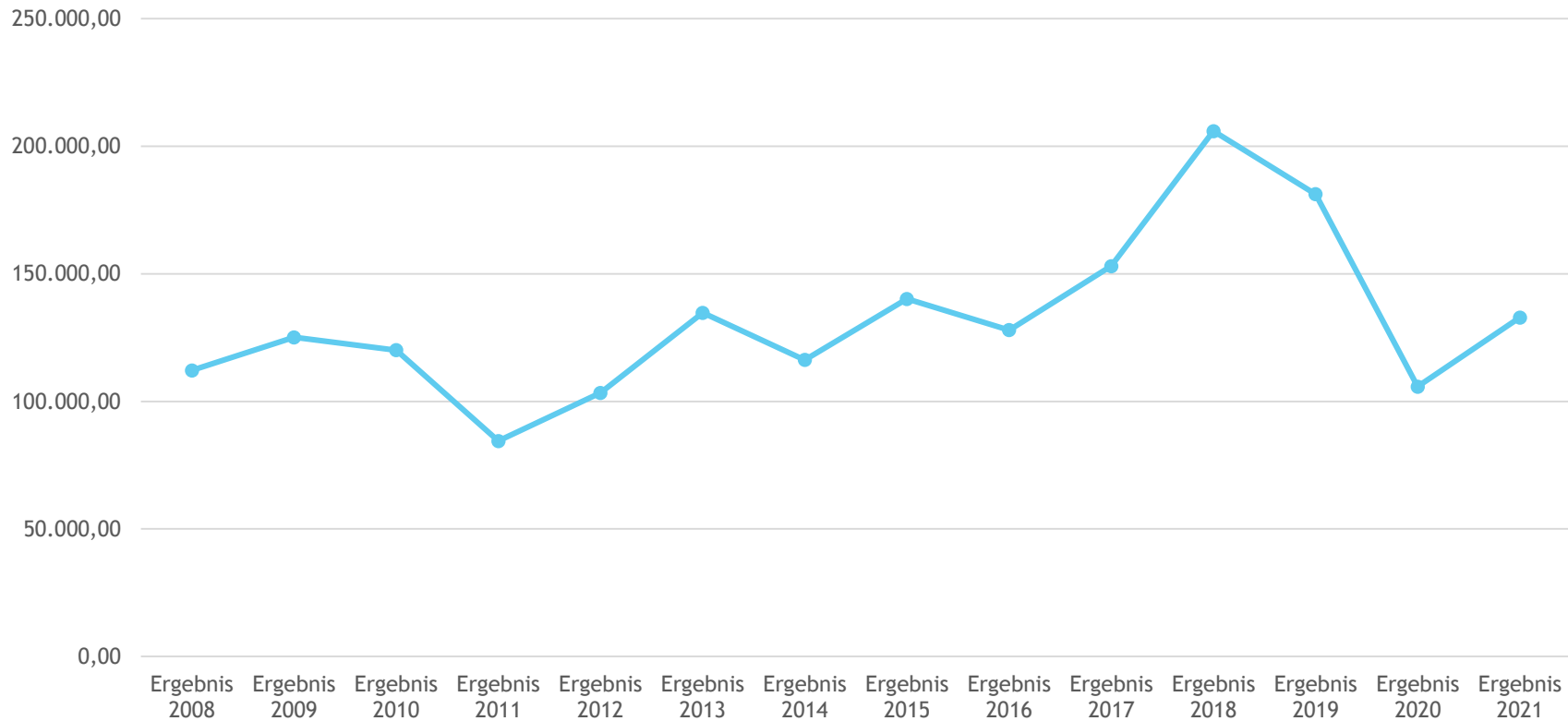


- ▶ Durchschnittliches Defizit von ca. TEUR 310
- ▶ Deutliche jährliche Einmaleffekte

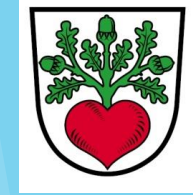
Historische Zahlen zum Freibad:



Eintrittsgelder

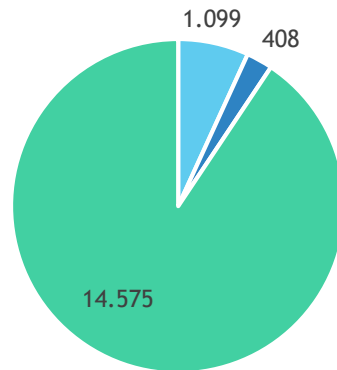


► Durchschnittlicher Ertrag von ca. TEUR 132



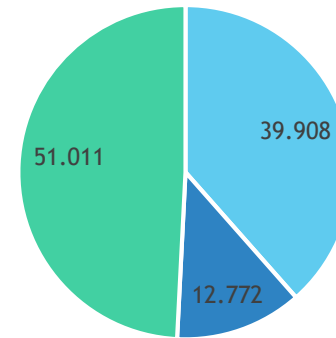
Historische Zahlen zum Freibad:

Verteilung Anzahl Eintrittskarten



■ Dauerkarten: ■ Zehnerkarten: ■ Einzelkarten (durchschnitt):

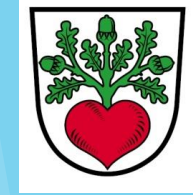
Verteilung EUR Eintrittskarten



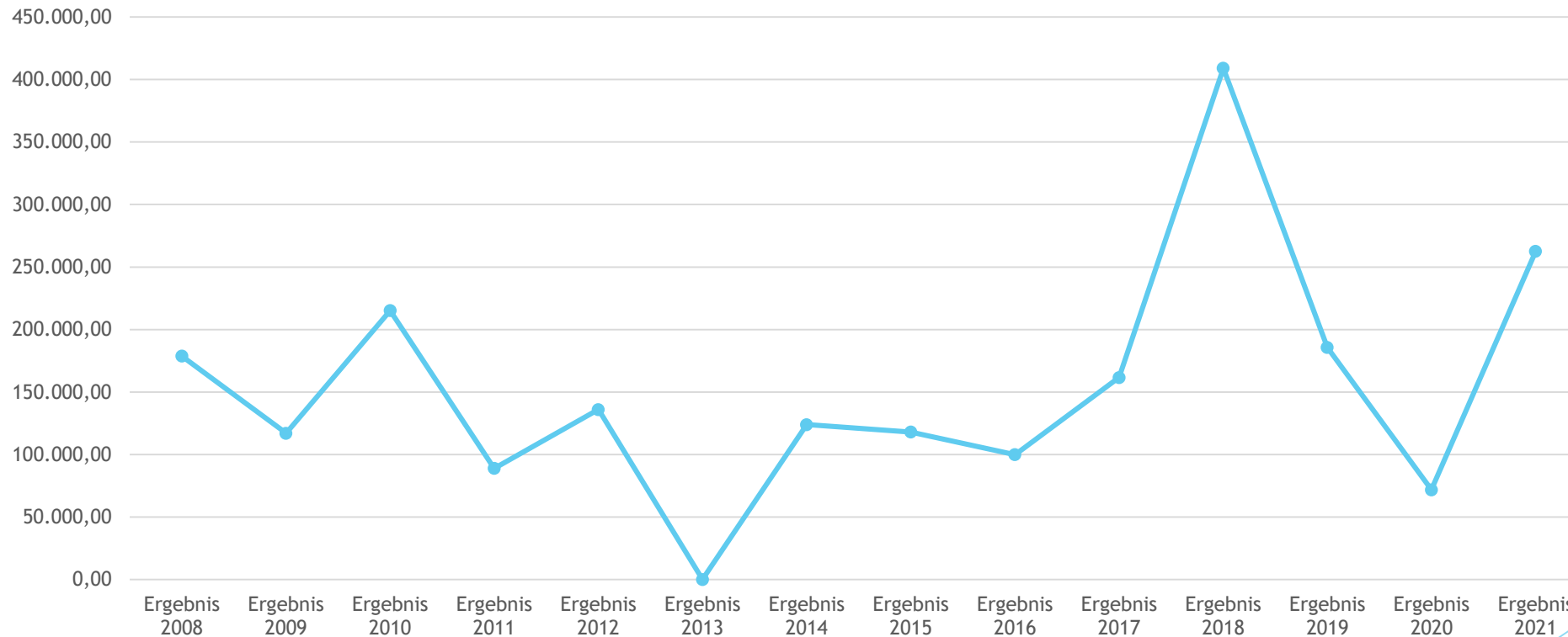
■ Dauerkarten: ■ Zehnerkarten: ■ Einzelkarten (durchschnitt):

- ▶ Beträge aus Saison 2020 unter Corona-Bedingungen;
(Achtung: Durchschnittswerte)

Historische Zahlen zum Freibad:

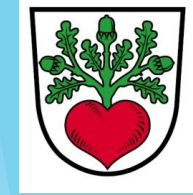


Ausschüttungen Stadtwerke Langen GmbH

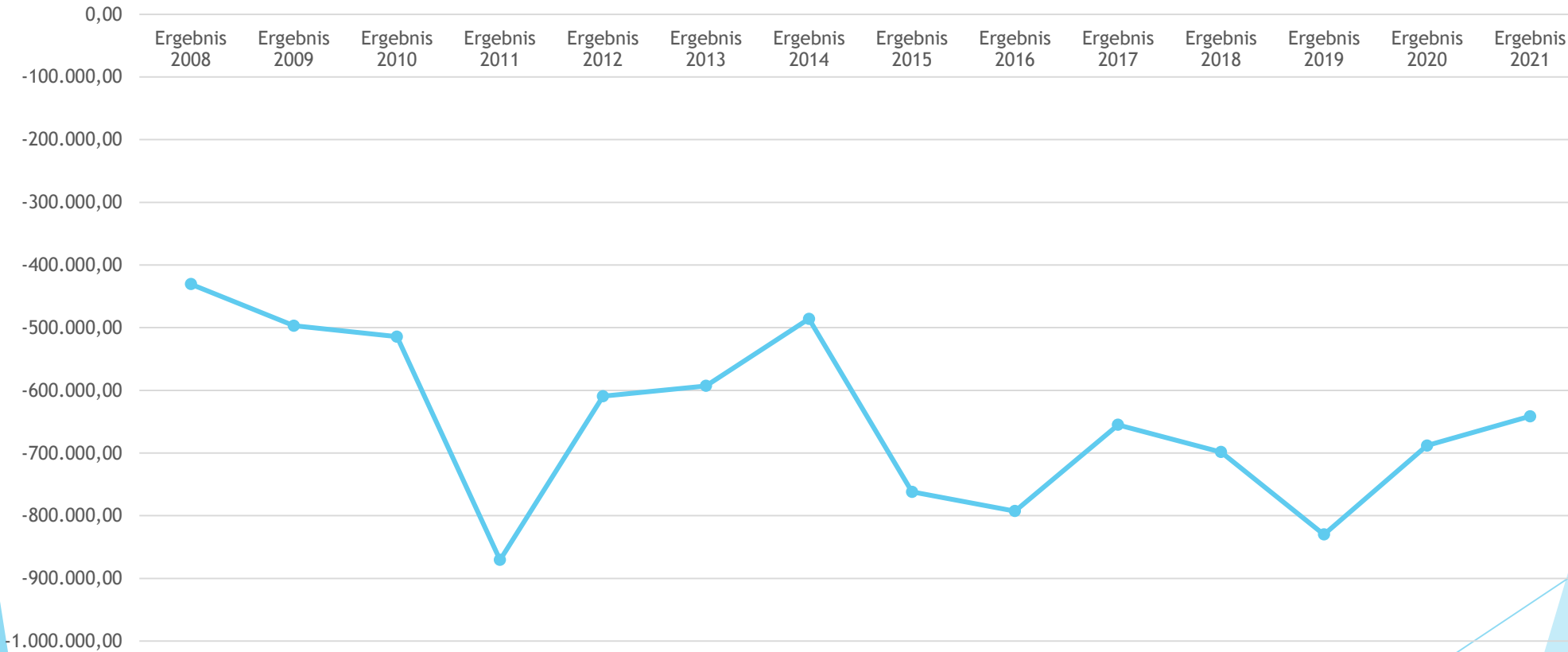


► Durchschnittlicher Ertrag von ca. TEUR 155

Historische Zahlen zum Freibad:

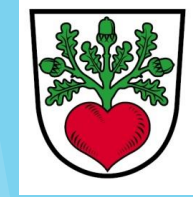


Gesamtbetrag Aufwendungen inkl. ILV

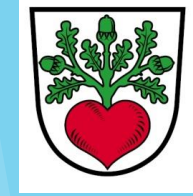


► Durchschnittlicher Aufwand von ca. TEUR 648

Varianten der Sanierung im Überblick:



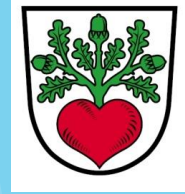
Variante	Merkmale	Zeitfenster	Kosten
BZM groß	Komplettsanierung mit Edelstahlbecken und Attraktivitätssteigerung bei Erhalt des kompletten Schwimmerbeckens.	18 Monate Bauzeit + 16 Monate Planungszeit	9.900.000€ netto 11.781.000€ brutto
BZM klein	Komplettsanierung mit Edelstahlbecken und eingeschränkter Attraktivitätssteigerung bei Umstrukturierung des Schwimmerbeckens, 25 bis 35% geringere Investitionskosten Außerdem geringere Betriebskosten.	18 Monate Bauzeit + 16 Monate Planungszeit	6.435.000 - 7.657.650€ netto 7.425.000€ - 8.835.750€ brutto
Sondergeld	Technische Modernisierung im Bestand mit notwendigsten Veränderungen, Bad bleibt weitestgehend unverändert, Durchströmung nicht DIN-konform aber über Sondergenehmigung möglich.	10 Monate Bauzeit + 12 Monate Planungszeit	6.099.219€ netto 7.258.070€ brutto
Variante 4 (In Prüfung)	Technische Modernisierung im Bestand, Edelstahlbecken mit DIN-konformer Durchströmung, Ausbau Planschbecken.	18 Monate Bauzeit + 16 Monate Planungszeit	7.707.000€ netto 9.171.000€ brutto



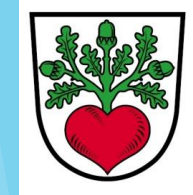
Entscheidende Kostenfaktoren der Investition

- ▶ Absolute Höhe der Investitionssumme
- ▶ Zinssatz auf den Kapitalmarkt
- ▶ Höhe der Personal- und Versorgungsaufwendungen
- ▶ Höhe der Betriebskosten, insbesondere:
 - ▶ Energie- und Wasserversorgung
 - ▶ Instandhaltungskosten
 - ▶ Hilfsstoffe/ Reinigungsmaterialien
 - ▶ Fremdreinigung
- ▶ Ergebnisse des externen Fachplaners stehen derzeitig noch nicht zur Verfügung

Bewertungstool finanzielle Auswirkungen



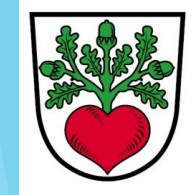
(Kurz-)Vorstellung Bewertungstool



Zusammenfassung/Fazit

(ausschließlich finanzieller Natur; keine “Kosten-Nutzen-Abwägung“!)

- ▶ RP-Darmstadt stellt eine erhebliche Abweichung des Hebesatzes der Grundsteuer B zum Nivellierungshebesatz fest/ Nettoverschuldung steigt durch Sanierung erheblich
- ▶ In der laufenden mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung wird im Haushaltsjahr 2025 zur Erreichung eines ausgeglichen Haushalts derzeit eine Notwendigkeit der Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B in Höhe von 55 Punkten dargestellt (bei einer Investitionssumme i. H. v. EUR 7.500.000)
- ▶ Steuerschätzungen/ Baukostenentwicklungen können -insbesondere in “*heutigen Zeiten*“- nur Prognosen sein (Thema: “Glaskugel“)
- ▶ Infolge des russischen Angriffskrieges, der gefährdeten Rohstoffversorgung und der gestörten Lieferketten sind sämtliche Prognosen mit enormen Unsicherheiten verbunden/ weitere inflationäre Entwicklungen nicht vorhersehbar
- ▶ Nach derzeitigen Sachstand müssen die Ansätze für die Gewerbesteuer zukünftig “nach unten“ korrigiert werden



Zusammenfassung/Fazit

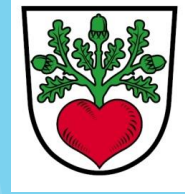
(ausschließlich finanzieller Natur; keine “Kosten-Nutzen-Abwägung“!)

- ▶ Im Haushaltsjahr 2023 sind zusätzliche Investitionsmittel (EUR 2.500.000,00) bereitzustellen (diese sind sodann von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen)
- ▶ Derzeitig sind nicht unerhebliche Steigerungsraten des Zinssatzes auf dem Kapitalmarkt festzustellen (bisherig in Berechnung: 1,54 %, aktuell: ca. 2,50 bis 3,00 %)
- ▶ Mit Umsetzung des vorliegenden Beschlusses werden die ermittelten Gesamtkosten der 1. Stufe der Leistungsphasen 1-3 rechtlich-verbindlich eingegangen (EUR 547.000)
- ▶ Investitionssumme in Höhe von EUR 10.000.000 eines Projektes in der “näheren“ Historie der Gemeinde Egelsbach einmalig
- ▶ Seit dem Haushaltsjahr 2017 konnten im Jahresabschluss bei guter konjunktureller Lage sowie aufgrund der Notwendigkeit der Erhöhungen des Hebesatzes der Grundsteuer B Überschüsse erwirtschaftet werden

Zusammenfassung/Fazit

(ausschließlich finanzieller Natur; keine “Kosten-Nutzen-Abwägung“!)

- ▶ Mit jetzigem Kenntnisstand sämtlicher zu berücksichtigenden Variablen, muss davon ausgegangen werden, dass die Notwendigkeit einer zukünftigen Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B (nach Verbrauch der gebildeten Rücklagen) zum Erhalt eines ausgeglichenen Haushalts besteht



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**