

Beschlussvorlage StaVo		
- öffentlich -	Federführendes Amt	Fachdienst 4 - Stadtentwicklung, Liegenschafts- und Immobilienmanagement, Friedhöfe
VL-65/2024	Datum	17.06.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Großalmerode	24.06.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	04.07.2024	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Sperrvermerks und Durchführung der Baumaßnahme Sanierung Panoramabad

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufhebung des Sperrvermerks bei der Investitionsnummer I082020.03 (Sanierung Panoramabad) und die Umsetzung dieser Baumaßnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

Baukosten: ca. 7.500.000 Euro

Fördermittel: 1.770.000 Euro

Eigenanteil (kreditfinanziert): 5.730.000 Euro

Auswirkung auf die Hebesätze der Grundsteuer B:

+267,80%-Punkte (bisherige Grundsteuersystematik)

+137,11%-Punkte (Grundsteuersystematik ab dem Jahr 2025)

Sachdarstellung:

Das in die Jahre gekommene Panoramabad weist seit Jahren mehrere bauliche Probleme auf. So gibt es u.a. erhebliche Schäden an den Fliesen, die Anlagentechnik aus den 1970er Jahren entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, es gibt Wasserverlust in den Becken sowie defekte Rohrleitungen im Erdreich. Aus diesem Grund wurde ab dem Jahr 2018 eine umfassende und zukunftsfähige Lösung entwickelt.

Vorgesehen ist eine grundhafte Sanierung, u.a. Attraktivierung für Familien und Kinder durch Rutsche, Brodelberg und Wasserspeier, der Bau einer zentralen Schwimmaufsicht mit Rundumsicht, eine Komplettsanierung der Becken in Edelstahl, eine moderne und effiziente Anlagentechnik mit nachhaltiger Energieerzeugung und geringen Instandhaltungs-/Wartungskosten. Weiterhin einen barrierefreien Zugang zu den Becken.

Die Barrierefreiheit ist eine Förderbedingung. Unabhängig davon das man heutzutage nicht auf die Barrierefreiheit verzichten sollte, wurde durchgerechnet, ob die Sanierung ohne die Barrierefreiheit, bei Verzicht auf die Fördermittel günstiger wäre. Dies ist nicht der Fall.

Weiterhin wurden in Zusammenarbeit mit der Baukommission Alternativen wie z.B. ein Naturschwimmbad o.ä. betrachtet. Auch die Alternative mit Folie ist zwar in der Beschaffung etwa

200.000 Euro günstiger, jedoch aufgrund der wesentlich geringeren Lebensdauer insgesamt unwirtschaftlicher als Edelstahl. Zudem hat eine Komplettisanierung der Becken in Edelstahl geringere Instandhaltungs-/Wartungskosten. Aus den Erfahrungen mit Edelstahlbecken sind Lebenszeiten über 40 - 50 Jahre hinaus realistisch. Daher stellt dies auf lange Sicht eine sinnvolle Maßnahme dar.

Die Baukommission hat auf Ihrer Sitzung am 24.01.2024 folgende fachliche Empfehlung beschlossen:

Die Baukommission empfiehlt dem Magistrat, aus technischer und baulicher Sicht, keine notdürftigen Reparaturen, Teilsanierungen oder abschnittweises Bauen auszuführen.

Das Planungsbüro hat für einen Rückbau folgende Grobkosten ermittelt: Der Rückbau der Beckenanlage und der Anlagentechnik kostet ca. 750.000,- € und der Rückbau des Gebäudes ca. 500.000,- €. Allerdings wäre vor einem Rückbau noch zu prüfen, ob eine anderweitige Nutzung möglich und sinnvoll ist.

Ein möglicher Sanierungsterminplan sieht wie folgt aus:

Aktualisierung der Planung:	07 – 09/2024
Genehmigungsverfahren:	09 – 12/2024
Ausführungsplanung / Ausschreibung:	01 – 03/2025
Umsetzung – Bauarbeiten:	04/2025– 05/2026
Fertigstellung / Wiedereröffnung:	Mai 2026

Im Haushalt sind für die Maßnahme 7.500.000,- € vorgesehen, dies entspricht auch der aktuellen Kostenschätzung. Über das SWIM-Programm gewährt das Land Hessen eine Förderung von 1.000.000,- €, der Bund beteiligt sich mit 770.000,- €. Eine Erhöhung der Fördermittel ist seitens des Landes Hessen nicht möglich (Maximalförderung bereits erreicht), beim Bund waren zwei Anträge bisher nicht erreichbar.

Es verbleibt ein Eigenanteil in Höhe von 5.730.000,- €. Bei einer Nutzungsdauer von 30 Jahren und einem jährlichen Kapitaldienst (bei 3,5% für die Gesamtlaufzeit) in Höhe von i.M. 121.000,- €, beträgt der Gesamtzinsaufwand ca. 3.600.000,- €. Somit beträgt der Gesamtaufwand ca. 9.300.000,- €.

Weiterhin entstehen jährliche Personalkosten (2 Bademeister – keine Aushilfen, keine Kassierer) in Höhe von ca. 100.000,- €. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen betragen ca. 50.000,- € und die Personalaufwendungen für den Bauhof ca. 45.000,- €. Die jährliche AfA beträgt ca. 191.000,- €. Dem stehen Eintrittsgelder in Höhe von lediglich ca. 35.000 € gegenüber. Somit beträgt das jährliche Defizit für das Freibad ca. 472.000,- €.

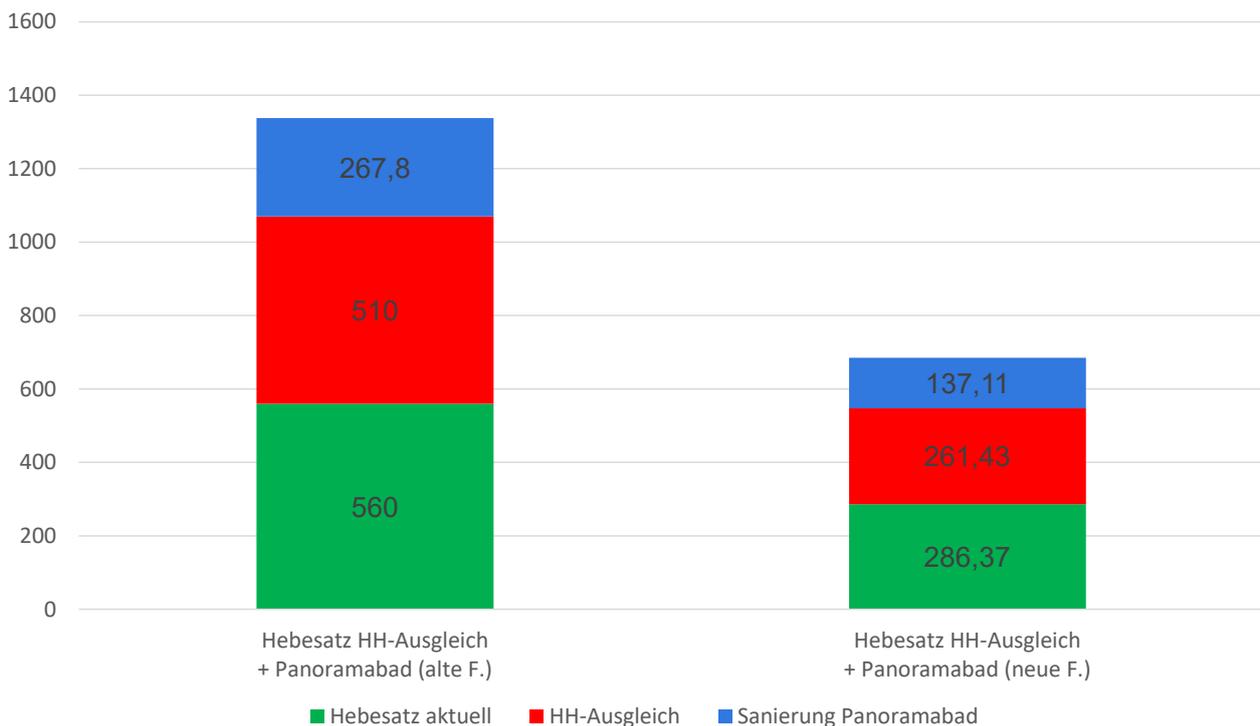
Dieses Defizit wäre durch die Erhöhung der Grundsteuer B gegen zu finanzieren.

Nach der alten Fassung wäre dazu eine Erhöhung in Höhe von 267,80% und nach der neuen Fassung in Höhe von 137,11% notwendig.

Der derzeitige Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt nach der alten Fassung 560%, wobei ein 1% 1.762,- € entspricht. Nach der neuen Fassung beträgt der Hebesatz 286,37%, wobei ein 1% 3.442,- € entspricht.

Um das derzeitige Haushaltsdefizit in Höhe von 900.000,- € auszugleichen ist eine Erhöhung des Hebesatzes auf 1070% nach der alten Fassung und 547,80% nach der neuen Fassung notwendig. Die alternative zu der Erhöhung sind Einsparungen oder Erhöhung der Einnahmen.

Folgendes Säulendiagramm verdeutlicht die Auswirkungen auf die Grundsteuer:



Am 11.06.2024 fand ein Bürgerdialog zu diesem Thema mit etwa 150 Teilnehmenden statt. Dabei konnten zahlreiche Fragen beantwortet werden und durch zahlreiche Meinungsäußerungen auch ein Stimmungsbild eingefangen werden. Eines der Hauptthemen war die Fragestellung, ob eine kleinere und günstigere Ausführungsvariante möglich sei. Die Präsentation des Bürgerdialogs ist als Anlage dieser Vorlage beigefügt.

Am Tag nach der Bürgerversammlung hat das Planungsbüro angeboten, kostenfrei einen Entwurf mit grober Kostenschätzung für die ausschließliche Umgestaltung des Schwimmerbeckens in einen kombinierten Nicht-/Schwimmerbereich zu erstellen. Allerdings würde dies nicht der bereits genehmigten und durch den Fördermittelgeber geprüften Variante entsprechen. Ob die Variante überhaupt den Förderrichtlinien entspricht, der Fördermittelgeber einer Änderungsplanung zustimmen würde und eine Umsetzung innerhalb der Förderfristen überhaupt möglich wäre, konnte bisher nicht geprüft werden. Bisher liegt der Entwurf auch noch nicht vor. Es ist daher davon auszugehen, dass im Falle einer geänderten Planung das gesamte Projekt inkl. Beantragung von Fördermitteln wieder von vorne beginnen muss. Weiterhin führt eine Teilsanierung zu weniger, aber immer noch hohen Kosten. Diesen hohen Kosten stehen dann jedoch reduzierte Leistungen gegenüber.

Um mit den bewilligten Fördermitteln die grundhafte Sanierung des Panoramabades entsprechend der vorliegenden Planungen umzusetzen, bedarf es der Aufhebung des Sperrvermerks im Haushalt 2024. Sofern der Beschluss nicht gefasst wird verfallen die Fördermittel und das Panoramabad bleibt geschlossen.

Thomsen
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Präsentation Bürgerdialog 11.06.2024