

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 040/KUE/2024/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Betriebsausschuss Kulturunternehmung Eilenburg	04.06.2024	nicht öffentlich
Betriebsausschuss Kulturunternehmung Eilenburg	28.01.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	10.03.2025	öffentlich / nichtöffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.04.2025	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Einstellung des Saunabetriebes in der Schwimmhalle Eilenburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Schließung der Sauna in den Kellerräumen der Schwimmhalle zum 30.06.2025 und die Umnutzung für Lagerzwecke, Umkleide- und Sozialbereiche.
2. Die Betriebsleitung wird beauftragt, entsprechende Planungsleistungen für die Umnutzung vornehmen zu lassen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die Schwimmhalle ist mit Wiederinbetriebnahme nach der Flut im Jahr 2004 mit einer öffentlichen Sauna im Keller ausgestattet worden. Der Gesamtzustand der Sauna kann als verschlissen eingeschätzt werden, es besteht erheblicher Investitionsbedarf, um wenigstens den bisherigen Standard wiederherzustellen, der aber als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt wird.

Daneben bestehen eine Reihe von Missetänden zur Bewirtschaftung des Schwimmhallenbetriebs:

1. Fehlende Räume für das Personal (derzeit nur 13 m² Fläche, keine Geschlechtertrennung für 10 Mitarbeiter plus 1 bis 2 AZUBI)
2. Fehlender Pausenraum, nur kleine Teeküche mit 2 Sitzplätzen
3. Fehlende Lagermöglichkeiten für Badewasser- und Reinigungschemie (externe Garage)
4. Kapazitätsengpässe bzgl. der Umkleideflächen, insbesondere bei Sammelumkleiden für Schulen und Gruppen

Um die Problemlagen einer Lösung zuzuführen, sind in den vergangenen Jahren Planungen zur Errichtung eines Anbaus vorgenommen worden.

Die zunächst verfolgte große Anbauvariante mit Schaffung eines Therapiebeckens und der Erweiterung des Umkleidebereiches wurde mit 2,5 Mio. € als nicht finanzierbar eingeschätzt. Unter anderem sind beantragte „Strukturfördermittel“ abgelehnt worden. Diese Variante wurde deshalb nicht weiterverfolgt. Zudem werden mit der Eröffnung des Delitzscher Bades Bedarfsrückgänge eintreten und auch würden erhebliche zusätzliche Bewirtschaftungskosten entstehen.

Im Betriebsausschuss am 04.06.2024 ist erstmalig über eine Schließung der Sauna diskutiert worden. Die Betriebsleitung war im Ergebnis aufgefordert, weitere Recherchen und Kostenbetrachtungen anzustellen.

In diesem Zusammenhang ist die „kleine Variante“ in Form eines Anbaus an die Westseite der Schwimmhalle untersucht worden, die nur die zwingend nötige Schaffung von Flächen für das Personal zum Ziel hat (Anlage). Die Kostenberechnung hat auch einen erheblichen Investitionsbedarf sichtbar gemacht:

Kostenübersicht lt. Planungsstand 22.Dezember 2024

	netto	Ust.	brutto
Bau	584	111	695
Sauna	115,6	21,9	137,5
Parkplatz	132,3	25,1	157,4
Nebenkosten	311,1	59,1	370,2
	1143		1360,1

Es war angedacht für die Investition, deren Umfang zunächst mit nur 650 T€ geschätzt wurde, Städtebaufördermittel einzusetzen. Mit der nun vorliegenden Kostenberechnung müsste ein Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens gestellt werden, deren Bewilligung unklar ist.

Bei Maximalförderung bestünde ein Eigenmittelbedarf von reichlich 33 Prozent, also rund 380 T€, sofern die Vorsteuerabzugsberechtigung für die Schwimmhalle bestehen bleibt. Derzeit ist allerdings seitens der Finanzverwaltung in Planung, das zu ändern. Sollte diese Änderung wirksam werden, sind 452 T€ durch die Stadt zu tragen.

Laut der aktuellen Planung würden aus technischen Gründen keine neuen Lagermöglichkeiten für die Chemikalien geschaffen, lediglich das Problem der Sozial- und Umkleieräume würde gelöst. Nutzen für die Kunden bestünde lediglich mit der Schaffung der Stellplätze, die aber auch abgekoppelt errichtet werden könnten.

Wegen der erheblichen Baukosten und dem Mangel an öffentlichem Nutzen wird vorgeschlagen, die Sauna „zu opfern“, um die akuten Missstände zu beseitigen.

Die Baukosten stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, eine Priorität der Darstellung der Eigenmittel im Stadthaushalt ist gegenüber anderen Maßnahmen nicht zu vermitteln.

Im aktuellen Focus steht der solide Erhalt und Unterhalt der Schwimmhalle an sich, Saunaangebote hingegen werden auch von anderen Anbietern vorgehalten.

Für die Herrichtung der Räume für den neuen Zweck werden nur geringfügige Mittel benötigt. Allerdings ist auch hier voraussichtlich die Lagerung der Chemikalien nicht umzusetzen (ungünstige Wege im Keller bis zur Technik).

Mit dem Wegfall der Sauna sind Kostenreduzierungen zu erwarten, die vor dem Hintergrund des erheblichen laufenden Zuschussbedarfes für die Schwimmhalle einen dauerhaften Vorteil haben werden.

Das Wegfallen des Saunaangebotes reduziert das laufende Defizit von ca. 17 T€/Jahr und darüber hinaus den Investitionsbedarf in der Sauna selbst.

Aktuell nutzen ca. 700 Menschen die Sauna pro Jahr mit stagnierender Tendenz; durch Wiederholungsnutzungen sind pro Jahr ca. 4.900 Nutzungen festzustellen.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

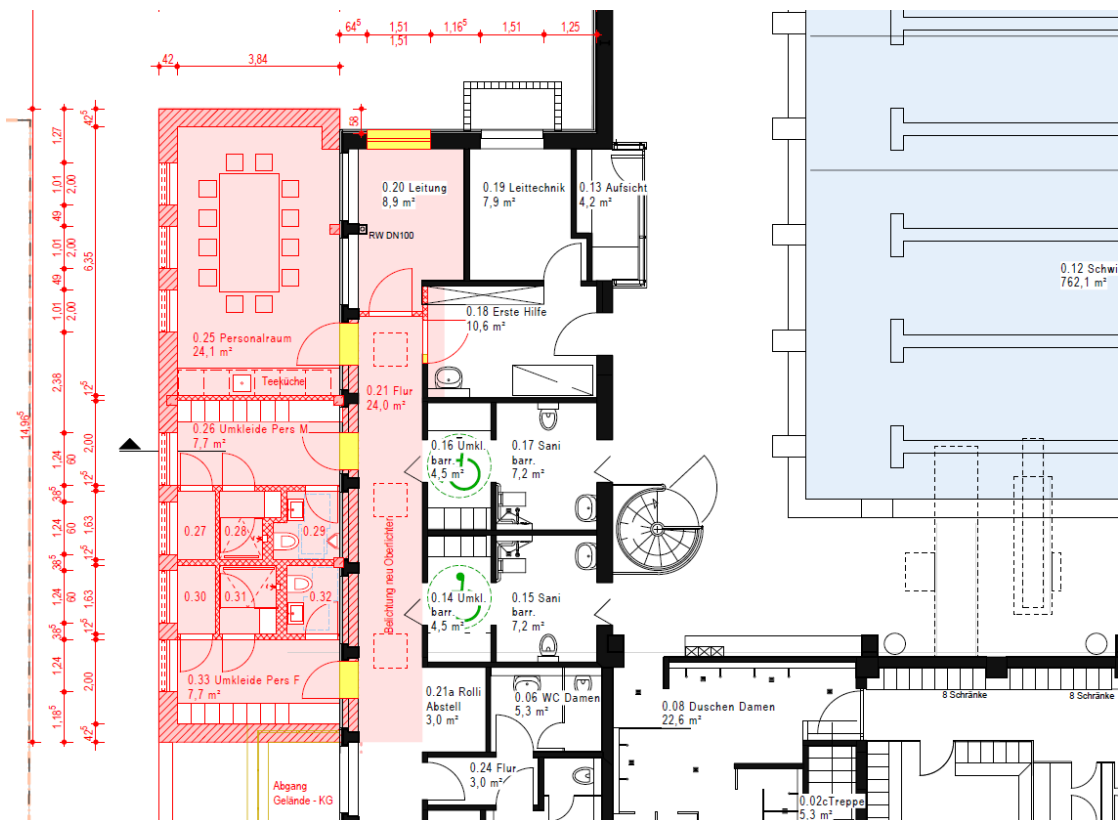
Siehe Begründung.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Betriebsausschuss KUE 04.06.2024	Für genauere Untersetzung zurückgestellt.
Betriebsausschuss KUE 28.01.2025	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat 10.03.2025	Entscheidung durch OB zurückgestellt / nö. Info. zum Stand
Stadtrat 07.04.2025	

Erläuterungen zum Anbau

Errichtung eines Anbaus an die Westfassade.

- Neubau Erdgeschoss **50,70 m²** (Nutzfläche)
- Neubau eines Kellergeschosses **51,30m²** (größtenteils Technikfläche) ansonsten kalter Lagerraum



Nachtrag zur Beschlussvorlage zur Schließung der Sauna:

In Ergänzung zur vorliegenden und so im Betriebsausschuss beratenen Vorlage, sollen hiermit weitere Informationen vermittelt werden.

Fakten zur Idee der Umnutzung/Wegnahme der Umkleieräume für Saunabesucher

- Führt zur Einschränkung der Fluchtwege
- Neue Investition in Zugangskontrollen nötig
- Umkleiden im Erdgeschoss mindestens Montag und Freitag (Vereinstag) jetzt schon überlastet
- Viele Nutzer kommen mit Equipment, müsste alles durch Spindeltreppe transportiert werden und steht dann irgendwo herum, weil nicht alles in den Spinden oben bliebe
- Offen bliebe
 - a) das Problem des fehlenden Sozialraumes
 - b) das Problem der Finanzierung des Sanierungsbedarfes der Sauna
 - c) das Problem der weiteren Deckung des laufenden Betriebsdefizits

Zustand der Sauna - Sanierungsbedarf

1. Fliesenboden

Laut Gutachten 2009 unzureichend ausgetrocknete Untergründe bei Verlegung der Fliesenbeläge im Sanierungszeitraum nach der Flut;
Mangelhafte Herstellung von Bewegungsfugen;
Mangelnde Haftung der Ausgleichsschicht;
Nichteinhaltung von Mindestauftragsstärken;
Mangelnde Ausführung der Dichtbänder

Zsf: Mängel sind Resultate von Spannungszuständen in den Belagsflächen, Haftverbundstörungen und einer nicht funktionsgerechten Verbundabdichtung.

2015 ist lediglich ein erster Bauabschnitt realisiert worden, die ca. 50 % große Restfläche wurde seither aufgeschoben.

2. Saunaholz

Die „Richtlinie des Deutschen Saunabundes für den Bau von gewerblich genutzten Schwitzräumen“ beschreibt die Gefahr der Selbstentzündung bei lang anhaltender thermischer Belastung und oftmaliger Reinigung, was unabhängig von der Holzstärke zu einer Holzalterung führt. Daneben ist die Steuerung veraltet.

Insgesamt veraltete Technik Saunaöfen, Steuerung, Duscharmaturen, Undichtigkeiten Tauchbecken wiederkehrend, korrodierte Türsockel.

Baukostenbetrachtung (Korrektur)

Leider hatte sich der Fehlerteufel in der bisher vorgelegten Beschlussvorlage eingeschlichen, in „rot“ hier die Änderungen.

Gesamtprojekt

KG 300 Bau	699.049,66 €	
KG 800 Freianlagen	132.265,27 €	
KG 700 Nebenkosten	311.100,00 €	
Summe	1.142.414,93 € (netto)	

nur Saunasanierung (KG)

KG 300 Bau	271.388,81 €	(bisher 115 T€ angegeben)
KG 700 Nebenkosten	75.000,00 €	
Summe	346.388,81 € (netto)	

nur Anbau

KG 300 Bau	427.660,85 €	(bisher 584 T€ angegeben)
KG 700 Nebenkosten	209.100,00 €	
Summe	636.760,85 € (netto)	

nur Freianlagen

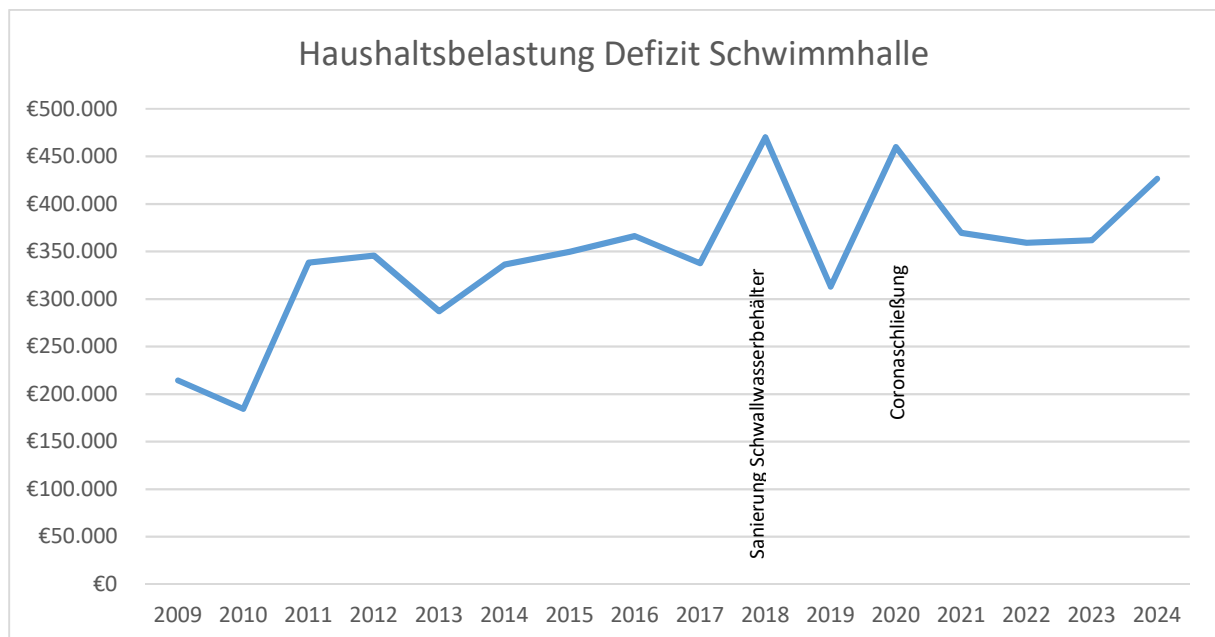
KG 800 Freianlagen	132.265,27 €	(bisher 132 T€ angegeben)
KG 700 Nebenkosten	24.000,00 €	
Summe	159.265,27 € (netto)	

Auf die Sanierung der Sauna würde demzufolge bei Inanspruchnahme der Städtebaufördermittel ein Eigenmittelbedarf von 114 T€ netto (potentiell 136 T€ brutto) entfallen.

Kostenbetrachtung laufender Saunabetrieb (Wirtschaftsjahr 2024)

Erlöse	41 T€
<u>Aufwendungen</u>	<u>71 T€</u>
Defizit	30 T€

Zuschussbetrachtung Schwimmhalle (inkl. Sauna) (Wirtschaftsjahr 2024, ohne kalkulat. Anteile)



Wegen angekündigter steuerlicher Änderungen bei der Betreuung von kommunalen Schwimmhallen droht ein zusätzlicher Jahresverlust wegen Entfalls der Vorsteuerabzugsberechtigung in Höhe von ca. 16 T€.