Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0399/14	Datum 06.03.2015
		Öffentlichkeitsstatus	
Dezernat: IV FB 40		öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung	Behandlung	Zuständigkeit
	Tag		
Der Oberbürgermeister	31.03.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	14.04.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.04.2015	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	06.05.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.05.2015	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61, EB KGM, FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		Х
	KFP		Х
	BFP		Х

Kurztitel

Planungsänderung Strandbad Neustädter See

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Beschluss des Stadtrates vom 08.11.2012 (DS0298/12 Beschl. Nr. 1503-55(V)12) zur Bestätigung der EW-Bau für den Neubau von 2 Funktionsgebäuden im Strandbad Neustädter See wird in Bezug auf den Bau des Funktionsgebäudes am Hauptstrand aufgehoben.
 - Nach der Fertigstellung der Sanierung des Funktionsgebäudes am FKK-Strand und dem Neubau eines Funktionsgebäudes am Kinderstrand des Strandbades Neustädter See beschließt der Stadtrat, <u>kein</u> weiteres Funktionsgebäude am Hauptstrand (Kostenberechnung 614.000 EUR) zu errichten.
- 2. Der Stadtrat beschließt zur weiteren Aufwertung des Strandbades Neustädter See Planungsänderungen gemäß der als **Anlage** beigefügten Kostenschätzung/ Entwurfsplanung des Architekturbüros Robra, welche neue Aspekte der Betreibung durch Fertigstellung des Rundweges und eine Optimierung des Badbetriebes in finanzieller und personeller Hinsicht berücksichtigt.
 - Die Planungsänderung betrifft als Ersatz für ein weiteres Funktionsgebäude insbesondere den Ersatzneubau einer Lagerhalle/Werkstatt sowie einer überdachten und verschließbaren Rettungsbootanlagestelle, den Neubau eines Rettungspostens zwischen Rettungsposten 1 und Gebäude Kinderstrand, die Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Kasse 1 und Kinderstrand, die Aufstellung von 2 Außenduschen und 10 witterungsbeständigen Sitzelementen und die Herrichtung einer Aufstellfläche für mobile Sanitärcontainer.

3. Die Kosten für die Aufwertungsmaßnahmen am Strandbad Neustädter See betragen laut Kostenschätzung 364.000 EUR und sind damit geringer als die ursprünglich allein für das Funktionsgebäude am Hauptstrand geplanten Mittel in Höhe von 614.000 EUR. Es liegt ein Zuwendungsbescheid im Förderprogramm Soziale Stadt Magdeburg-Nord für das Programmjahr 2013 vor. Die Mittel sind im Haushalt 2015 (I116161009 Einzahlungen: 199.400 EUR, Auszahlungen 356.000 EUR, HAR 206.806,16 EUR Programmjahr 2011/12) veranschlagt.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	Pflichtaufgabe				ja	X	nein
Produkt Nr.		Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
42405000		ja, Nr.				Х	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt						
2009	JA	х		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis: TB 4140

I. Aufwand (inkl. Afa)						
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davo	on	
Jaili	Euro	Kostelistelle	Sacrikonto	veranschlagt	Bedarf	
			52111000			
2015	30.000,00	41402500	Abrisskosten	Х		
			57112110 Afa (apl.			
			Aufwendung,			
2015	2.070,66	41402500	Deckung im Budget)	Х		
20						
20						
Summe:	30.2070,66			·		

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)						
Jahr	Euro Kostens	Kostonstollo	Sachkonto	dav	on	
Jaili		Rostenstene	Sacrikonio	veranschlagt	Bedarf	
20						
20						
20						
20						
Summe:		•				

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer: I116161009
Investitionsgruppe: 6161_SOZST

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)						
Jahr	Euro	Kostenstelle	Mantanatalla Onaklaanta		on .	
Jaili	Euro	Kostenstene	Sachkonto	veranschlagt	Bedarf	
2015	364.000	41402500	09611012	Х		
20						
20						
20						
Summe:	364.000					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)						
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	dav	/on	
Jaili	Euro	Nosienstelle	Saciikonto	veranschlagt	Bedarf	
2015	199.400	41402500	23111142	Х		
20						
20						
20						
Summe:	199.400					

III. Eigenanteil / Saldo						
John Firm Mastanatalla Caakkanta					on	
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	veranschlagt	Bedarf	
2015	164.600	41402500	23111142	Х		
20						
20						
20						
Summe:	164.600		•			

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)						
Jahr	dav	on				
Jaili	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	veranschlagt	Bedarf	
gesamt:						
20						
für						
20						
20						
20						
Summe:		<u>. </u>		<u> </u>		

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert						
bis 60 Tsd. € (Sammelposten)						
> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)						
	Anlage Grundsatzbeschluss Nr. Anlage Kostenberechnung					
> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich Anlage Folgekostenberechnung					

C.	Anl	age	verr	nög	en
ln۱	/est	itior	ารทเ	ımn	ner

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

I116161009 Neustädter See	
	_

Anlag	e neu
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Jahr Euro Kostenstelle Sachkonto		bitte anl	kreuzen	
Jaili	Euro	Nosteristerie	Sacrikonto	Zugang	Abgang
2015	364.000,00	41402501	ANL00400922	Х	
2015	1,00	41402501	ANL00400925		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400926		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400927		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400928		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400929		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400930		Х
2015	1.035,33	41402501	ANL00400931		Х
2015	1.035,33	41402501	ANL00400932		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400937		Х
2015	1,00	41402501	ANL00400940		Х

federführender	Sachbearbeiter	Unterschrift FBL
Fachbereich 40	Frau Richter	Herr Krüger
Verantwortlicher Beigeordneter Bg. IV, Herr Prof. Dr. Puhle	Unterschrift	

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2016

Begründung:

Nach Planungen seit dem Jahr 2003 wurden mit den Beschlüssen zum "Integrierten Handlungskonzept als Grundlage einer integrierten Stadtteilentwicklung in den Stadtteilen Kannenstieg und Neustädter See im Rahmen des Förderprogramms Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" (DS0132/09, Beschl. Nr. 3054-84(IV)09) und zur "Bestätigung des präzisierten Vorhaben-, Kosten- Finanzierungs- und Zeitplanes …" (DS0133/09, Beschl. Nr. 3055-84(IV)09) u.a. umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung des Strandbades Neustädter See durch den Stadtrat beschlossen.

Konkret sind im Rahmen der Städtebauförderung für die Erneuerung des Strandbades 3 Bauabschnitte realisiert bzw. noch vorgesehen:

1. BA Sanierung im Bereich FKK-Strand (DS0210/10)

- Sanierung Sanitär- und Umkleidegebäude im Bestand (Gesamtfläche 142 m²), Wegegestaltung, Trinkwasserleitungen, Sammelgruben, Medientrennung fertiggestellt 2011, Kosten 452.090 EUR
- im Gebäude vorhanden WC/Umkleiden für Damen, Herren, Behinderte, Sanitätsraum, 2 Lager, 2 Räume zur freien Verfügung

2. BA Sanierung Bereich Kinderstrand (DS0298/12, SR Beschluss vom 08.11.2012)

- Neubau Sanitär- und Umkleidegebäude (Gesamtfläche ~149 m²)
 (Aufenthaltsbereich Schwimmmeister incl. Teeküchenbereich, Kassenbereich, WC Personal, WC Herren/Damen Badegäste, Umkleiden Damen/Herren, Lager, Behinderten WC, Sanitätsraum) Baukosten 433.000 Euro
- Realisierung Mai 2014 Dezember 2014

3. BA Sanierung Bereich Hauptstrand (DS0298/12, SR Beschluss vom 08.11.2012)

- Bisheriger Planungsstand/Beschlusslage Neubau Sanitär- und Umkleidegebäude –
 Baukosten 614.000 EUR (Gesamtfläche 320 m²) Winterfester Bauteil (geheizt)
 Büro Schwimmmeister, Teeküche, Abstellraum, WC Damen/Herren Personal,
 Aufenthaltsraum Personal, Hausanschlussraum, Waschraum/Umkleide Damen/Herren Sommernutzung (ungeheizt)
 WC Herren/Damen Badegäste, Umkleiden Damen/Herren, Lager, Behinderten WC,
 Sanitätsraum, Garage, 2 Lager
- Realisierung bisher geplant von März 2015 März 2016

Darüber hinaus gibt es im Bestand im Strandbadbereich des Neustädter Sees

- 2 Blockhütten je ca. 10 m² für Kasse 1 und Kasse 3 FKK
- Rettungsturm 1 in Containerform mit 2 Räumen (Sanitätsraum, Rettungsschwimmerraum).

Die Planungen für die Sanierung bzw. den Neubau der insgesamt 3 Funktionsgebäude wurden bereits beginnend ab 2003 erstellt. Nach dem jetzigen Stand der Planungen wären die Mittel der Städtebauförderung damit ausgeschöpft. Dringend notwendige Maßnahmen, wie die Sanierung der vorhandenen Rettungsbootanlegestelle oder Außenduschen, wären nicht im Kostenrahmen enthalten und somit zusätzlich aus Eigenmitteln der Stadt zu realisieren.

Nach Fertigstellung des 1. BA im Bereich FKK-Strand 2011, des ersten Teilstückes des Rundweges und aktuell des Sozialgebäudes am Kinderstrand sowie der daraus abgeleiteten Analyse des Nutzerverhaltens ergeben sich für den künftigen Badebetrieb Auswirkungen, die die vorhandenen Planungen auf den Prüfstand stellen müssen.

Folgende Gründe sind hierbei anzuführen:

- Auf Grund der Grundwassersituation kommt es im Bereich des jetzigen Hauptstrandes, auf dem auch das 3. Gebäude gebaut werden soll, in den letzten Jahren verstärkt zu Ausspülungen. Da auch der Rundweg in diesem Bereich zu einer Verengung geführt hat, ist weniger Liegefläche vorhanden. Mit der Fertigstellung des neuen Gebäudes mit Umkleide-/Sanitär-/Behindertenbereichen (2. BA) am Kinderstrand ist davon auszugehen, dass sich vermehrt Badbesucher in Richtung Kinderstrand orientieren werden.
- Das 2011 fertiggestellte, im Bestand sanierte Gebäude am FKK-Strand wird von den Badbesuchern wenig genutzt. Die Badbetreibung seit 2011 zeigt, dass das Haus zum Kassenbetrieb nicht optimal liegt, so dass auch nach Fertigstellung des Rundweges in diesem Bereich die vorgesetzte Blockhüttenkasse effektiver den Besucher- und Fahrzeugverkehr betreuen kann. Damit sind mindestens 2 Räume zukünftig auch anders nutzbar, z. B. als Büro für den leitenden Schwimmmeister oder Personalaufenthaltsraum.
- Die Besucherzahlen pendeln sich in den letzten Jahren eher unter 40.000 Besucher durchschnittlich ein.
 - Bei den ursprünglichen Planungen spielten solche Spitzenwerte wir 2003 68.032 Besucher oder 2006 49.593 eine Rolle. Zwar konnte 2013 nochmals ein Spitzenergebnis mit 47.571 Besuchern erzielt werden, die Zahlen von 2011 (26.236), 2012 (32.432) oder 2014 (35.419) sind aber aktuell schon eher tendenziell für bauliche Planungen heranzuziehen, zumal man auf Spitzenwerte immer auch temporär reagieren kann.
- Mehr als durchschnittlich zwischen 80.000 EUR bis 100.000 EUR sind trotz der Entgelterhöhung im Jahr 2013 kaum zu erwirtschaften. Dem gegenüber stehen schon jetzt Aufwendungen von 150.000-200.000 EUR jährlich, die sich durch die Nutzungskosten eines 3. Gebäudes weiter erhöhen würden.
- Eine strikte Aufwandssenkung führt bezüglich der für das Personal vorzuhaltenden Flächen ebenfalls zu Auswirkungen auf die baulichen Planungen. Diese gingen früher noch von 25-30 gleichzeitig anwesenden Mitarbeitern (Schwimmmeister, Handwerker, Kassierer, Rettungsschwimmer, AQB-/GISE-Kräfte, Auszubildende) aus.
 - Durch Früh-/Spätschichten, Saisonkrafteinsatz nach Bedarf und auch Wegfall von AQB-/GISE-Kräften wird das Strandbad jetzt durchschnittlich mit 12 Arbeitskräften, aufgeteilt auf mehrere Bereiche (Kasse 1, Rettungsturm 1, Kasse 2, Rettungsturm 2, Kasse 3, FKK-Strand) betrieben. Die in allen 3 Gebäuden geplanten Personalräume sind in dieser Größenordnung nicht mehr erforderlich.
- Ein Winterbetrieb (Vor- und Nachbereitung Saison, Verkehrssicherungspflicht etc.) kann organisatorisch auch von der wieder in Betrieb gegangenen Schwimmhalle Nord (850 m entfernt) organisiert werden. Ein Aufheizen von Personalräumen mit Elektroheizungen ist unwirtschaftlich und kann dadurch vermieden werden.
- Eine für den zukünftigen Badbetrieb ausreichende temporäre Lösung während der Freibadsaison mit Toiletten-/Sanitärcontainern im Bereich des geplanten 3. Gebäudes am Hauptstrand ist von den jährlichen Kosten her (Miete, Betriebskosten) und vor allem langfristig in Bezug auf die wegfallenden Unterhaltungs-/Reparaturkosten am (dann nicht gebauten) Gebäude günstiger.
 - (Vergleich Baunutzungskosten Hauptstrandgebäude ohne Bewachungskosten 17.693 EUR It. DS 0298/12; demgegenüber 4 Sanitär-/Duschcontainer für Besucher und Personal für 4 Monate ca. 8.000 EUR inkl. Versicherung und Medien)

Die o. g. Gründe, insbesondere auch die Pflicht bei der Betreibung von öffentlichen Anlagen die Aufwandsseite stetig neu zu hinterfragen, macht nach Auffassung der Verwaltung eine veränderte Planung dringend erforderlich.

Zur Optimierung des Badebetriebes soll auf den Bau eines 3. Funktionsgebäudes mit Sanitäranlagen und Personalräumen verzichtet werden. Der Beschluss des Stadtrates vom 08.11.2012 (DS0298/12 – Beschl. Nr. 1503-55(V)12) zur Bestätigung der EW-Bau für den Neubau von 2 Funktionsgebäuden im Strandbad Neustädter See soll in Bezug auf den Bau des Funktionsgebäudes am Hauptstrand aufgehoben werden.

Stattdessen soll im Bereich der jetzigen Objektleitung eine Fläche zur temporären Aufstellung von Sanitärcontainern hergerichtet werden. Zur Unterbringung des Technikbereiches (Bootslager, Garage für Traktor und Rasentechnik, Lager, Werkstatt) und der Personalumkleiden sollen neben das neu gebaute Funktionsgebäude am Kinderstrand ein funktionaler, auf Sommerbetrieb ausgelegter Technik-Hallenbau errichtet werden. Als weitere Maßnahmen der Aufwertung des Strandbades Neustädter See sind geplant der Ersatzneubau einer überdachten und verschließbaren Rettungsbootanlagestelle, der Neubau eines Rettungspostens zwischen Rettungsposten 1 und Gebäude Kinderstrand, die Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Kasse 1 und Kinderstrand, die Aufstellung von 2 Außenduschen und 10 witterungsbeständigen Sitzelementen.

Die Kosten für die genannten Aufwertungsmaßnahmen am Strandbad Neustädter See betragen laut Kostenschätzung/Entwurfsplanung des Architekturbüros Robra (Anlage) 364.000 EUR und sind damit geringer als die ursprünglich allein für das Funktionsgebäude am Hauptstrand (inkl. Außenanlagen) geplanten Mittel in Höhe von 614.000 EUR.

Es liegt ein Zuwendungsbescheid im Förderprogramm Soziale Stadt Magdeburg-Nord für das Programmjahr 2013 vor. Die Mittel sind im Haushalt 2015 (I116161009 Einzahlungen: 199.400 EUR, Auszahlungen 356.000 EUR, HAR 206.806,16 EUR Programmjahr 2011/12) veranschlagt. Die Restmittel können für andere Maßnahmen umgewidmet werden.

Das ehemalige Sanitärgebäude am Kinderstrand soll aus konsumtiven Mitteln noch vor der Freibadsaison 2015, die Gebäude der Objektleitung sofort nach Beendigung der Freibadsaison 2015 (geschätzte Abrisskosten gesamt 30.000 EUR, aus TB 4140, SK 52111000) abgerissen werden. Die Planungen für o. g. Aufwertungsmaßnahmen sollen nach Beschlussfassung begonnen werden.

<u>Anlage:</u>

Kostenschätzung/Entwurfsplanung Architekturbüro Robra