

Auszug
aus dem Protokoll der
Sitzung des Rates der Stadt Wedel
vom 08.05.2025

Top 1.1.2 Badebucht

Die Antwort wird zur Kenntnis genommen.

Beantwortung der Einwohnerfrage aus der Ratssitzung vom 27.03.2025 unter Tagesordnungspunkt 1.2

2. BADEBUCHT (BV/2025/020)

Wie dringlich ist eine Sanierung der Badebucht im Vergleich zu Park&Ride-Anlage, Feuerwehrgebäude, Steinberghalle?

Wie lange sind die jetzigen Gebäude noch nutzbar? Besteht Handlungsbedarf? Wird die Solaranlage auf dem Dach nicht genutzt?

Wurden Alternativen geprüft und durchgerechnet? (Nur Reparaturen / Schließung von Freibad / Entfernung des Bootes und der Rutschbahn im Spaßbad / nur Freibad mit Überdachung / Abriss und Neubau u.a.)

Welche monatlichen Belastungen (Zuschüsse zu den laufenden Kosten, Zinsen und Tilgung über 30 Jahre, weitere Reparaturen, ausfallende Eintrittsgelder) wurden für diese BV veranschlagt? Wo ist da ein Spareffekt trotz 14 Millionen Euro mindestens?

Wie lange sind die jetzigen Gebäude noch nutzbar?

Aus der bauökonomischen Perspektive ist die verbleibende Nutzungsdauer der bestehenden Gebäude stark eingeschränkt und bedarf einer kritischen Bewertung. Die Bausubstanz sowie die technische Gebäudeausstattung weisen mit einem Alter von nahezu 20 Jahren einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf. Zwar kann ein Gebäude in statisch-konstruktiver Hinsicht durchaus eine Nutzungsdauer von 40 bis 60 Jahren erreichen, jedoch ist die tatsächliche Wirtschaftlichkeit maßgeblich von der energetischen Effizienz, den Betriebskosten sowie der technischen Leistungsfähigkeit abhängig.

Die aktuelle technische Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Standards der Energieeffizienz (z. B. gemäß GEG oder EU-Taxonomie-Anforderungen) und führt zu signifikant erhöhten Betriebskosten, insbesondere im Bereich Wärme- und Stromverbrauch. Diese Kosten wirken sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebs aus und erhöhen den jährlichen Zuschuss des Bades deutlich. Der hohe bauliche Raumvolumenanteil mit veralteter, raumklimatisch wirksamer Steuerungstechnik verstärkt diese Problematik, da sich hier keine steuerbaren Einsparpotenziale mehr realisieren lassen.

Ein weiterer limitierender Faktor ist die Gebäudestruktur in Bezug auf die Wasserflächenorganisation. Zu groß dimensionierte Wasserflächen führen zu einem hohen Personalbedarf und somit zu einem dauerhaft erhöhten Fixkostenblock im Bereich der Personalkosten. Auch hier fehlt es an steuerbaren betriebsorganisatorischen Hebeln, die im Bestand wirtschaftlich sinnvoll greifen könnten.

Daher ist festzuhalten: Aus energetischer, technischer und betriebswirtschaftlicher Sicht besteht aktueller Handlungsbedarf. Die bestehenden Gebäude können unter diesen Rahmenbedingungen nicht zeitgemäß wirtschaftlich betrieben werden. Ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle, der Haustechnik sowie einer funktionalen Flächenoptimierung ist eine Weiterführung nur mit einem permanent steigenden Zuschuss möglich. Danach ist mit einer kritischen Überschreitung der Wirtschaftlichkeitsgrenze (Zuschuss) zu rechnen - sowohl im Hinblick auf Betriebskosten als auch auf Anforderungen an Nachhaltigkeit, Personalbindung und Nutzerkomfort.

Eine strategisch geplante, energetisch optimierte Sanierung sowie eine Flächenkonzentration und -flexibilisierung sind daher erforderlich, um die Nutzungsfähigkeit der Anlage mittel- bis langfristig sicherzustellen und gleichzeitig die Betriebskosten signifikant zu senken.

Wird die Solaranlage auf dem Dach nicht genutzt?

Die Solaranlage wird seit Mitte März umfassend genutzt und wird im Laufe des Jahres eine Einsparung im Bereich Strombezug von rund 35.000 € (geschätzt, da noch keine konkreten Angaben möglich sind) produzieren.

Wurden Alternativen geprüft und durchgerechnet? (Nur Reparaturen / Schließung von Freibad / Entfernung des Bootes und der Rutschbahn im Spaßbad / nur Freibad mit Überdachung / Abriss und Neubau u.a.)

Im Rahmen einer strategischen der Strategischen Entscheidungen ist die Prüfung von Alternativen ein zentraler Bestandteil der belastbaren Wirtschaftlichkeits- und Machbarkeitsanalyse gewesen. Der Beratungsprozess im Aufsichtsrat orientiert sich dabei an den Prinzipien der Kosten-Nutzen-Analyse und der Lebenszykluskostenrechnung. Im Rahmen unserer Untersuchung haben wir im Auftrag der Stadt sämtliche realistische Alternativen systematisch geprüft und vollständig durchgerechnet. Die Alternativen wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie in einem strukturierten Szenarienvergleich bewertet. Übrig geblieben ist letztlich nur noch die politische Entscheidung zwischen einer klaren Fokussierung auf das der „Daseinsvorsorge für sportive Schwimmer und die Schwimmbildung“ und einer Schließung der Badebucht. Ziel war dabei in jedem Fall, den erforderlichen Zuschuss so gering wie möglich zu halten.

Welche monatlichen Belastungen (Zuschüsse zu den laufenden Kosten, Zinsen und Tilgung über 30 Jahre, weitere Reparaturen, ausfallende Eintrittsgelder) wurden für diese BV veranschlagt?

Die geplanten Kosten können aus der Wirtschaftlichkeit für ein volles Betriebsjahr nach Fertigstellung der Maßnahme aus dem Konzept entnommen werden:

Wirtschaftlichkeit – Erträge

PROVA Unternehmensberatung GmbH
Komibad Wedel GmbH

27

Erlöse / Erträge netto	IST 2024	Planung
Besucher Badbereich	108.050	50.000
Besucher Kurse	5.614	2.600
Besucher Sauna	34.314	32.000
Anwendungen Wellness	2.483	2.500
Besucher Schulen / Vereine	33.597	45.000
Erlöse Badbereich	593.500 € (5,50 €)	275.000 € (5,50 €)
Erlöse Kurse	91.000 € (16,20 €)	44.000 € (17,00 €)
Erlöse Sauna	610.500 € (17,80 €)	576.000 € (18,00 €)
Erlöse Wellness	111.000 € (44,70 €)	112.500 € (45,00 €)
Erlöse Schulen / Vereine	105.500 €	200.000 €
Erlöse Shop	49.000 €	33.000 €
Erlöse Gastronomie	473.000 €	356.000 €
Sonstige Erlöse (Wohnmobil etc.)	258.500 €	163.000 €
Erlöse / Erträge Gesamt	2.292.000 €	1.759.500 €

Wirtschaftlichkeit – Kosten und Ergebnis

Aufwendungen netto	IST 2024	Planung
Material / Wareneinkauf	- 203.000 €	- 150.500 €
Personal	- 1.674.500 €	- 984.000 €
Energie (0,175 € Strom, 0,18 € Wärme)	- 611.000 €	- 300.000 €
Unterhaltungsmaterial	- 192.000 €	- 144.000 €
Fremdleistungen Reparaturen	- 454.500 €	- 150.000 €
Fremdleistungen Reinigung	- 183.000 €	- 120.000 €
Fremdleistungen Kurse	- 71.500 €	- 20.000 €
Management	- 73.500 €	- 73.500 €
Overhead Stadtwerke	- 257.000 €	- 150.000 €
Sonstige Kosten Marketing etc.	- 435.000 €	- 250.000 €
Aufwendungen Gesamt	- 4.155.000 €	- 2.342.000 €
EBITDA	- 1.863.000 €	- 582.500 €
Zinsen (≈ 3,5% über 30 Jahre)	- 21.000 €	- 321.000 €
Abschreibungen (30 Jahre) 2027: alte Afa rd. 358.000 € + neue Afa 510.500 €	- 557.500 €	- 868.500 €
Steuern	- 30.500 €	- 20.000 €
EBT	- 2.472.000 €	- 1.792.000 €

Was nicht berücksichtigt wurde ist die Schließzeit für den Umbau, da zum jetzigen Zeitpunkt kein genauer Zeitpunkt klar ist. Diese Schließzeit müsste dann detailliert betrachtet werden, wie wird mit dem Personal in der Zeit umgegangen, welche Kosten Energie, Betriebsmittel werden eingespart und welche fehlenden Erlöse stehen dem entgegen. Der mögliche Zuschuss für die Schließungszeit wurde bisher in dem Konzept noch nicht berücksichtigt.

Wo ist da ein Spareffekt trotz 14 Millionen Euro mindestens?

Durch die Maßnahme und Investition von 14 Mio. € kann zukünftig der Haushalt inkl. Abschreibungen und Zinsen jährlich um rd. 500.000 € - 700.000 € im Vergleich zum Status Quo entlastet werden. Die Alternative Erhalt Status Quo (EBT rd. - 2,5 Mio. €) ist langfristig für den Haushalt der Stadt Wedel keine Alternative, genauso wie die Schließung der Badebucht. Diese Szenarien wurden ja entsprechend mehrfach analysiert.

Auftrag und Konzept zielen auf die langfristige Reduzierung und Sicherung des Zuschusses (EBT) ab, wo letztendlich das dargestellte Konzept das wirtschaftlichste Szenario war.

Fachdienst Bauen und Umwelt / Stadtwerke
08.05.2025