Eitorf, den 31.07.2008

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Hauptausschuss 08.09.2008

Tagesordnungspunkt:

Nutzungskonzept Hermann-Weber-Bad
- Konzeptziel 6.2 Altes Freibadgelände
- Konzeptziel 6.3 Bistro / Wellnessbereich

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt:

A) Zu Konzeptziel 6.2 Altes Freibadgelände

1. Der Hauptausschuss stimmt der Zweiteilung des „Alten Freibadgeländes“ wie in der Vorlage unter Konzeptziel 6.2 beschrieben zu und beauftragt die Verwaltung, die Bereiche zu planen und dem zuständigen Ausschuss als Maßnahmebeschluss vorzulegen.

Alternativ:

2. Der Hauptausschuss beauftragt die Verwaltung, die in der Vorlage vorgeschlagenen Maßnahmen zu Konzeptziel 6.2 des Nutzungskonzeptes HWB ab 2009 umzusetzen. Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierung im Haushalt 2009.

B) Zu Konzeptziel 6.3 Bistro/ Wellnessbereich

1. Das ehemalige Bistro im HWB wird in einen Gastronomiebereich (EG) und einen Wellnessbereich (OG) geteilt.
2. Der Gastronomiebereich wird durch die Verwaltung an einen Pächter vermietet. Der Wellnessbereich soll durch die Verwaltung geplant und im zuständigen Fachausschuss abschließend beraten werden.

Begründung:

Mit Vorlage vom 04.06.07 wurde dem Hauptausschuss ein neues Nutzungskonzept für das Hermann-Weber-Bad (HWB) vorgeschlagen. Ziel ist es, neben Kosteneinsparungen die Attraktivität des Bades zu steigern und somit über Einnahmeverbesserungen das HWB langfristig zu erhalten. Das Konzept wurde in der Folgezeit in weiteren Sitzungen im Hauptausschuss beraten (28.01.08 und 01.04.08). Sachstand zur Umsetzung ist zusammengefasst folgender:

Konzeptziel	Maßnahme	Umsetzung zum:
1.1 Konzentration Schulnutzung	Bündelung der Nutzungszeiten	1. Schulhalbjahr 2008/2009
1.2 Konzentration Vereinsnutzung	Bündelung der Nutzungszeiten	12.08.2008
1.3 Vereinfachung/Erweiterung Nutzerzeiten Öffentlichkeit	Neue Öffnungszeiten beschlossen	12.08.2008
2 Beteiligung Vereine	Übernahme der Umsatzsteuer für die Nutzung durch Vereine	01.01.2009
3 Tarifstruktur und -höhe	Neue Tarifstruktur mit Erhöhung der Tarife beschlossen	01.01.2009
4 Sozialverträgliche Einsparung einer Vollzeitstelle	Abbau einer 0,5 Stelle aufgrund einer Personalmaßnahme im Hausmeisterbereich, interne Umsetzung	01.08.2008 (drei Jahre vor Plan)
5. Externe Prüfung Energie	Beratungsauftrag an ein Ing.-Büro	August 2008
6.1 Öffnungszeiten, Erweiterung Kursangebot	Öffnungszeiten siehe 1. Geplant ist ein Aqua-Bike Kurs anzubieten. Zudem soll in Zusammenarbeit mit einer Krankenkasse das Gesundheitsangebot verbessert werden	Öffnungszeit 12.08.08: Kurse IV. Quartal 2008
6.2 Einbindung altes Freibad	Projektarbeit vorgestellt im HA am 01.04.08. Vorschlag der Verwaltung für HA am 02.09.08,	Geplant ab 2009
6.3 Bistro / Wellness-Bereich	Ausschreibung für Investor/Betreiber erfolgt. Kein Bewerber für die Bereiche Bistro und Wellnes gemeinsam, 2 Bewerber für Bistro. Vorschlag der Verwaltung für HA am 02.09.08	Geplant ab 2009

Offen sind noch:

Konzeptziel 6.2: Das alte Freibadgelände sollte in den Bereich des HWB und auch in das Konzept für Spiel, Spaß, Freizeit einbezogen werden. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, den Freizeitbereich zu gestalten. Das Projekt des Gemeindevorsportbundes „Skaterbahn“ muss Berücksichtigung finden.

Konzeptziel 6.3: Neukonzeption des Bistro-Bereichs

Konzeptziel 6.2 : Altes Freibadgelände

1. Allgemeines

Durch eine Projektgruppe der Fachhochschule Koblenz, Standort Remagen, Fachbereich Betriebs- und Sozialwirtschaft, wurde ein Entwicklungskonzept für das Hermann-Weber-Bad erarbeitet und im Hauptausschuss am 01.04.08 vorgestellt. Für die Nutzung des „Alten Freibadgeländes“ wurden, anknüpfend an bestimmten Zielgruppen, sechs Vorschläge erarbeitet:

1. Radfahrer, Kanufahrer
2. Zielgruppe der Jugendlichen mit Zelt
3. Einheimische Jugendliche und Jugendliche aus der Region unter 21 Jahren
4. Kurzeittouristen
5. Gesundheitsbewusste und Senioren 50+
6. Familien mit Kindern

Das Fazit der Projektgruppe nach Bewertung der sechs Konzepte ist, dass eine Vermischung inkompatibler Konzepte zu einer unklaren Marktausrichtung und damit zu einer suboptimalen Wettbewerbsfähigkeit des HWB führen kann. Die Projektgruppe empfiehlt, Zielgruppen, die **keine** gemeinsame Schnittmenge haben, nicht zu vermischen.

Die Verwaltung hat diese sechs möglichen Konzepte mit dem derzeitigen Nutzerschwerpunkt des HWB verglichen. Die größte Übereinstimmung besteht mit den Zielgruppen zu den Konzepten Nr. 3 und Nr. 6. Das HWB wurde als Familienbad gebaut. Hauptzielgruppe sind Familien mit Kindern bis ca. 12 Jahre. Für diese besteht bereits heute ein gutes Angebot, wie Kleinkinderbecken, Riesenrutsche im Innenbereich sowie Kleinkinderspielplatz und Beach-Volleyballfeld im Außenbereich. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Liegebereich. Bei großem Besucherandrang zeigt sich heute, dass der Liegebereich zu klein ist. Es fehlt (nicht nur) dann ein Ruhebereich und ein Spielbereich für Kinder. Dennoch wird das Bad von der Hauptzielgruppe gerne angenommen. Weil weder Anlass noch die Absicht besteht, davon abzukehren, kommen für eine Attraktivierung des Bades aufgrund der größten Schnittmengen die Zielgruppen Nr. 3 und Nr. 6 vorrangig in Betracht. Daneben ist ein besseres Angebot an gesundheitsorientierte Nutzer anzustreben, weil zum einen dieser Bedarf auch bei Familien besteht und zum anderen eine störungsfreie Ergänzung durch einen Wellness-Bereich durchaus möglich, aber, wie Besucherwünsche und Beispiele aus dem Umland zeigen, auch geboten ist.

2. Gestaltung Altes Freibadgelände

Zur Attraktivierung für die Benutzergruppen zu Nr. 3 und Nr. 6 schlägt die Verwaltung vor, dass alte Freibadgelände wie aus der **Anlage 1** ersichtlich in zwei Bereiche zu teilen:

(1) „Grüne Fläche“ – Umsetzung 2009/2010
--

(2) „Sport, Event, Entertainment“ -Umsetzung ab 2010
--

2.1 „Grüne Fläche“

Die Zielgruppe für die „Grüne Fläche“ sind Familien mit Kindern (Nr. 6). Nachfrage besteht nach:

- Liegeflächen mit ausreichend Sonnen- und Schattenplätze
- Sanitäre Anlagen (sofern allgemein zugängliche Fläche)
- Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und junge Jugendliche
- Babybecken / Planschbecken

Die „Grüne Fläche“ sollte so eingeteilt werden, dass möglichst alle Nachfrageelemente berücksichtigt werden können.

Bei einer Entscheidung im Sinne des Beschlussvorschlags oben A) wäre auch festzulegen, ob der Bereich „Grüne Fläche“

- a) nur Besuchern des HWB zugänglich oder

- b) durch Besucher des HWB genutzt werden kann, aber auch allgemein zugänglich (entgeltfrei) oder
- c) nur allgemein (entgeltfrei) zugänglich sein soll.

Im Falle von a) und b) ist ein Zugang vom/zum HWB zu schaffen, damit Besucher des HWB – und im Falle b) nur diese – mit einem gesicherten Eintrittssystem (z.B. Einmal-Armband in Verbindung mit codierter Karte) jederzeit hin und her wechseln können.

Unabhängig davon und von der nicht beabsichtigten Vermischung von Zielgruppen sollte eine verbesserte/gesicherte Abstellmöglichkeit für Fahrräder (ggf. auch Gepäck) im Bereich der „Grünen Fläche“ in jedem Fall geschaffen werden. Damit werden einerseits Radtouristen (Siegradweg) und zum anderen die örtlichen Nutzer verstärkt angesprochen. Diese Gruppe ist eine attraktive Gruppe für das HWB.

Wesentliche Bestandteile einer Umsetzung wären – bei unterstellter Einbeziehung in das HWB und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit:

Einziehung und Integration des Weges
 Einzäunen des Geländes
 Errichtung sanitärer Anlagen
 Sportgeräte und Spielgelegenheiten
 Aufbereitung der Oberfläche (soweit nicht schon erfolgt)
 Eintrittssystem

Die Unterhaltung dieser Fläche müsste dann zum Teil aus dem HWB-Betrieb (Ergänzung des Bades) und zum Teil aus dem Haushalt (Allgemeine Grünunterhaltung) erfolgen. Da die zusätzliche Fläche aus Sicht des HWB im wesentlichen in Zeiten mit stärkerem Besucherandrang und in der guten Jahreszeit benötigt wird, wäre eine Kombi-Nutzung anzustreben, weil anderenfalls die vollen Unterhaltungskosten auf Seiten des HWB lägen, dem Badbedarf aber so nicht gerecht würden.

2.2 „Sport, Event, Entertainment“

Die Zielgruppe hierfür sind einheimische Jugendliche und solche aus der Region in der Altersgruppe ab etwa 14 bis gut 20 Jahre. Diese Zielgruppe besteht aus ca. 10.000 Personen (ca. 4.000 aus Eitorf und ca. 6.000 aus dem Einzugsbereich). Sie ist ebenfalls eine wichtige Zielgruppe für das HWB, da der Besucheranteil der Jugendlichen hoch ist, aber aufgrund der hohen Mobilität dieser Altersgruppe (Schülerticket, Führerschein usw.) mangels örtlichen Angebots eine Abwanderung zu verzeichnen ist. Um das Angebot zu steigern, sollten Möglichkeiten geschaffen werden, dass sich Jugendliche aktiv und dem Selbstverständnis ihrer Altersgruppe gemäß in ihrer Freizeit betätigen können. Die Beach-Bar mit der dazugehörenden Fläche sollte eine eigenständige Einrichtung sein und privat betrieben werden. Die Anlage wird vom HWB durch einen Zaun getrennt. Der Besucher der Beach-Bar hat die Möglichkeit, dass HWB gegen Eintritt zu nutzen. Der Zugang zum HWB erfolgt über ein gesichertes Eintrittssystem.

Attraktive Elemente könnten sein:

- Beachsoccer-Platz
- Kletterwand o.ä.
- Freizeitmöglichkeiten wie Großfigurenschach, Tischtennis, Kicker-Fußball
- Beach-Bar mit Sitzgelegenheit

Das alte Schwimmbecken könnte mit Sand verfüllt und darauf verschiedene Spielfelder (Fußball, Volleyball) geschaffen werden. Die Freizeitspiele werden im Gelände aufgestellt. Mittelpunkt der Anlage ist die Beach-Bar. Der Beach-Bar Betreiber ist gleichzeitig Betreiber der gesamten Anlage.

Gedacht ist an :

- Verkauf von Getränken, Cocktails und Snacks
- Verleih und Koordinierung der Spielmaterialien für die Freizeitangebote
- Beschallung der Sitzfläche mit Musik
- Events (z.B. Disco, Beach-Party)

Geplant ist, für die Errichtung und Betrieb des Bereiches „Sport, Event und Entertainment“ einen privaten Investor zu finden. Die Maßnahme soll als Pachtvertrag ausgeschrieben und gemeinsam mit Betreiber und Verwaltung geplant werden. Die Entwicklungen im Umland wie auch in der Region der letzten Jahre zeigen, dass derartige Angebote, teils auch von der Altersgruppe > 20 Jahre, gerne angenommen werden.

Allerdings ist das ehemalige Schwimmer/Nichtschwimmerbecken mitsamt seiner der umgebenden befestigten Fläche wesentlicher Kern der gedachten Nutzung. Allein auf der verbleibenden Grünfläche im Norden ist ein wirtschaftlicher und attraktiver Betrieb einer unterhaltungs- und freizeitsportorientierten Einrichtung nicht denkbar. Dieser Kernbereich ist seit 1996 an den Verein für offene Jugend- und Jugendsozialarbeit Eitorf e.V. unentgeltlich zur Nutzung für das Jugendsozialprojekt „Skater-X“ in eigener Trägerschaft überlassen. Eine Kündigung des Vertrages ist mit einer Frist von einem Jahr zum Ende des jeweiligen Versicherungsjahres möglich. Soweit derzeit ersichtlich, endet das für den Nutzer maßgebliche Versicherungsjahr zum 07.06. Die nächstmögliche Kündigung könnte demnach bis zum 07.06.2009 mit Wirkung 07.06.2010 erfolgen. In diesem Fall könnte einschließlich aller Vorbereitung ein Privater für die Saison 2011 den Betrieb aufnehmen. Sofern unabhängig davon möglichst frühzeitig Planungssicherheit für den Projektträger bestehen soll, könnte über die Kündigung zusammen mit dem Beschlussvorschlag zu oben A) entschieden werden.

Für den Kündigungsfall ist vereinbart, dass die Gemeinde den Projektträger bei der Suche nach einem Alternativstandort unterstützt. Problematisch dabei ist folgendes (siehe auch Vorlage Nr. XII/0717/V, Bauausschuss 08.06.2008):

- Die selbstgebauten Skateranlagen entsprechen nicht den einschlägigen technischen Vorschriften. Auf einer allgemein-öffentlich zugänglichen Fläche für einen unbestimmten Personenkreis können sie daher nicht betrieben werden. Eine Ersatzfläche müsste also eingezäunt werden und könnte nur Mitgliedern des Projekts, also einem bestimmten Personenkreis unter bisheriger Trägerschaft, zugänglich gemacht werden.
- Aufgrund der Bauweise der Geräte wäre eine wirtschaftliche Unterhaltung in öffentlicher Nutzung nicht möglich.
- In jedem Fall wird eine befestigte (Asphaltbeton, glattes Pflaster o.ä.) Fläche für Aufstellung und Betrieb erforderlich.
- Der Standort müsste weit genug von einer Wohnbebauung entfernt liegen (Immissionsschutz) und diese Nutzung dort baurechtlich zulässig sein.

Unter diesen Maßgaben dürfte ein geeigneter Alternativstandort in der Tat schwer zu finden sein. Dennoch würde sich die Verwaltung im Falle der Kündigung um jede denkbare Vermittlung – ggf. auch hinsichtlich gewerblicher Freiflächen - bemühen.

Konzeptziel 6.3: Neukonzeption des Bistro-Bereichs

Im Konzept ist vorgesehen, neben dem bestehenden Gastronomiebereich im Erdgeschoss einen Wellness-Bereich im Obergeschoss einzurichten. Hierzu wurde von der Verwaltung eine Grobplanung erstellt. Diese Planung sieht eine Sauna (8-10 Personen), Infrarotkabine (2 Personen) mit Vernebelung von Himalayasalz, Solarium, Schwalldusche und Ruhebereich im Haus und Außenbereich vor.

Der HA hatte die Verwaltung beauftragt, durch geeignete Schritte einen Pächter zu finden, der das Bistro-Obergeschoss im beschriebenen Sinne betreibt, ggf. mit der Gastronomie im Erdgeschoss/im Außenbereich. Die Ausschreibung für einen Gastronomie-/ Wellness-/ Beauty – Bereichs im Hermann-Weber-Freizeitbad erfolgte am 23.04.2008 im Extra-Blatt, Gesamtauflage. Zwei Interessenten bewarben sich für die Gastronomie. Für den Wellnessbereich gab es zwar Interessierte, aber keine verbindliche Bewerbung. Soweit ersichtlich, ist der Grund dafür im wesentlichen, dass für eine eigenständige Trägerschaft bzw. wirtschaftlich/organisatorisch vom Bad getrennten Betrieb die OG-Fläche den Interessenten zu klein erscheint.

Aufgrund dieses Ergebnisses erscheint es zweckmäßig, den Gastronomiebereich eigenständig zu verpachten und den Wellnessbereich als wirtschaftlichen und organisatorischen Bestandteil des HWB

einzurichten und zu betreiben. Nach derzeitiger Einschätzung ist dies personell möglich. Auch die Wirtschaftlichkeitsprognose bzgl. der nötigen Investitionen (Umbau, Anschaffung Geräte u.ä.) ist positiv. Auf die Beratung in der Sitzung des HA am 28.01.2008 wird Bezug genommen.

Dem Vorstand des Fördervereins HWB wurde das Konzept zwischenzeitlich eingehend vorgestellt, insbesondere die Planung für den Wellnessbereich. Der Vorstand steht dessen Förderung – vorbehaltlich notwendiger Entscheidungen der Mitgliederversammlung – positiv gegenüber.

Die Kosten für die erforderlichen Umbauarbeiten des Obergeschosses zu einem Wellness-Bereich betragen ca. 27.000 Euro; für die Einrichtung ca. 26.000 Euro, netto. Finanziert werden könnte die Maßnahme aus Einnahmen aufgrund des Getränkelieferungsvertrages für die Siegparkhalle und Bistro HWB (TOP nichtöffentlicher Teil dieser Sitzung) sowie einer möglichen Förderung durch den Förderverein HWB.

Sofern der Grundsatzbeschluss im Sinne von oben B) gefasst wird, wird die Verwaltung dem zuständigen Fachausschuss die Umbau- und Einrichtungsmaßnahme zu Gastronomie/Wellnessbereich zu gegebener Zeit vorlegen.

Anlage(n)

Planskizze