

**- Vorstellung -**  
**Konzept zur Nachnutzung der Liegenschaft**  
**Am Erfenschlager Bad 13**

Stand Oktober 2020

---

## **BESCHLUSS B-299/2019**

### **Nachnutzung der Liegenschaft des ehemaligen Sommerbades Erfenschlag und Aufhebung der Beschlusspunkte 2 bis 6 des Beschlusses BA-066/2016**

Gremium: Stadtrat, 30.10.2019

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, die Liegenschaft des ehemaligen Frei- und Sommerbades Erfenschlag als naturnahe Freizeit- und Erholungsfläche zu entwickeln und hierbei einen Spiel- und Freizeitpunkt in Umsetzung der Spielplatzkonzeption (B-045/2018) zu integrieren.

Pkt.1: Der Beschluss zum Freibad Erfenschlag aus B-454/2002 „Bäderkonzept der Stadt Chemnitz“ wird aufgehoben. Das „Erfenschlager Bad“ bleibt in kommunaler Hand und soll zukünftig durch eine Betreibergesellschaft (vorzugsweise unter Einbindung des „Bürgerverein für Chemnitz-Erfenschlag e. V.“) geführt werden.

Pkt. 2: wird aufgehoben

Pkt. 3: wird aufgehoben

Pkt. 4: wird aufgehoben

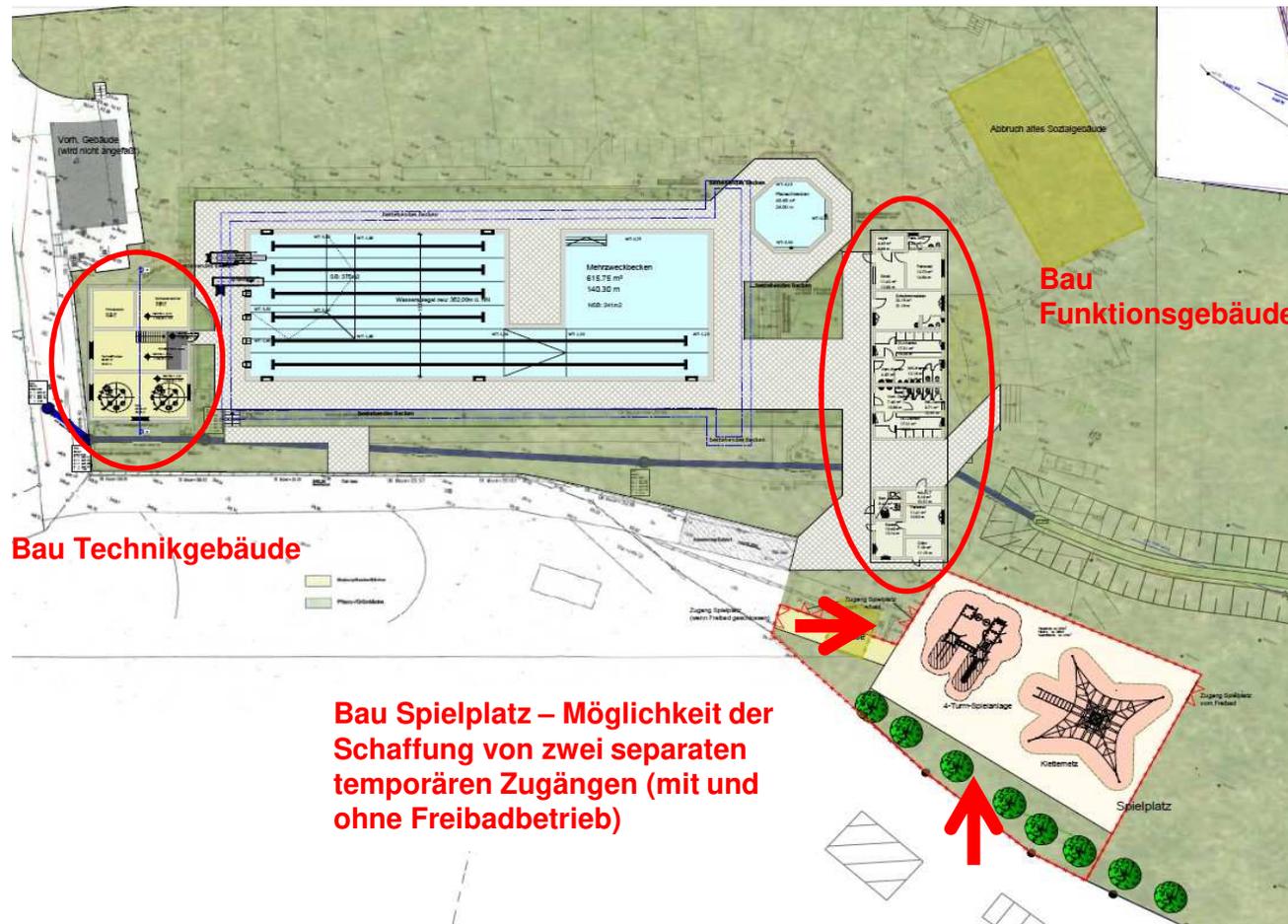
Pkt. 5: wird aufgehoben

Pkt. 6: Die Stadtverwaltung legt rechtzeitig vor der Haushaltsdiskussion im Stadtrat zum Doppelhaushalt 2021/2022 ein schlüssiges Konzept inklusive der notwendigen Investitionen für die Sanierung / Neubau und die zukünftige Betreibung des „Erfenschlager Bades“ vor.

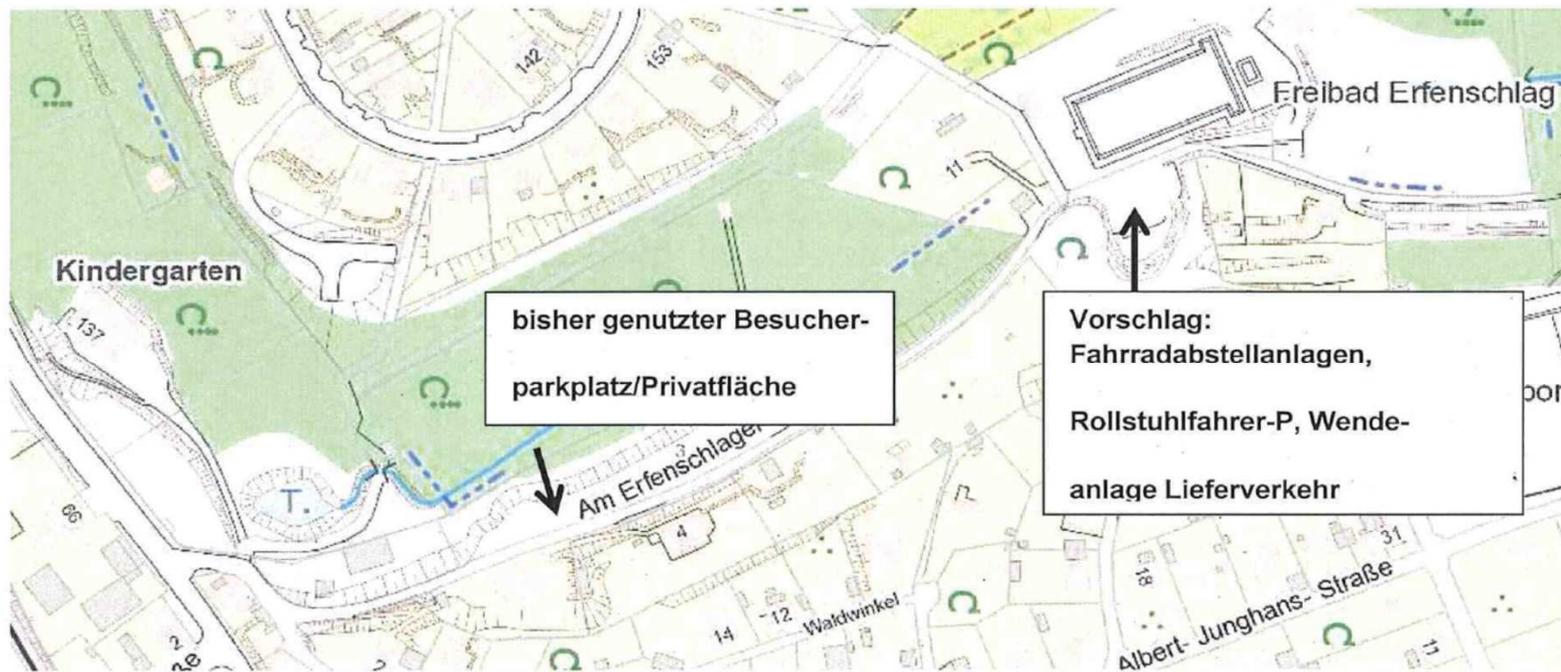
## Inhalt

1. **Darstellung eines genehmigungsfähigen Entwurfes zum Freibadbau**
  2. **Kostenbestandteile – Ergänzung zur Studie des Bürgervereins für Chemnitz-Erfenschlag e. V.**
  3. **Kostenaufstellung – Netto / Brutto - Bau Freibad Erfenschlag**
  4. **Umsetzungsrisiken**
  5. **Betriebskosten**
  6. **Betreiberform**
  7. **Fazit**
-

## 1. Darstellung eines genehmigungsfähigen Entwurfes zum Freibadbau



## Parkplatzsituation



## 2. Kostenbestandteile – Ergänzung zur Studie des Bürgervereins für Chemnitz-Erfenschlag e. V.

	Zusatzkosten zur Studie	Bemerkung
1. Erschließungskosten	240.000,00 €	fehlt
2. Abbruchkosten	85.000,00 €	fehlt
3. Technikgebäude	250.000,00 €	fehlt
4. Anpassung Schwimmbeckenauskleidung	500.000,00 €	Mehrkosten
5. Technische Ausstattung / Badewassertechnik	925.000,00 €	Mehrkosten
6. Elektroanlage	120.000,00 €	Mehrkosten
7. Bach	100.000,00 €	fehlt
8. Parkplatz	150.000,00 €	fehlt
9. Außenanlagengestaltung	300.000,00 €	Mehrkosten
10. Ausstattung	45.000,00 €	Mehrkosten
11. Spielplatz	155.000,00 €	fehlt
12. Planungskosten	750.000,00 €	Mehrkosten
<b>Insgesamt</b>	<b>3.620.000,00 €</b>	

### 3. Kostenaufstellung – Netto / Brutto Bau Freibad Erfenschlag

zur Vorentwurfsplanung



	<u>Titel / Leistung</u>	<i>je Teilleistung</i>	<i>Kosten- gruppe nach DIN 276</i>	<i>je Untertitel</i>
<b>A</b>	<b>Baustelleneinrichtung pauschal</b>	50.000,00 €	390	50.000,00 €
<b>B</b>	<b>Erschließung</b>		220	
	Abwassererschließung	234.240,00 €	221	234.240,00 €
<b>C</b>	<b>Abbrucharbeiten</b>			
a	Außenanlagen / Beckenanlagen	81.600,00 €	130	
b	Gebäudeabbruch	62.737,50 €	130	
c	Kernbohrungen / Betonschneidearbeiten	15.000,00 €	390	159.337,50 €
<b>D</b>	<b>Bauwerke</b>			
a	Sozialtrakt / Funktionsgebäude	378.651,00 €	300	
b	Behälteranlage / Filtergebäude	245.545,00 €	300	624.196,00 €
<b>E</b>	<b>Großbeckenanlage</b>			
a	Erdarbeiten Schachtungen Gründung	25.000,00 €	510	
b	Auffüllung	44.371,00 €	520	
c	Fundamente / Schalung / Bewehrungsstahl	116.825,00 €	530	
d	Edelstahlbecken-Mehrzweckbecken (1.4404)	625.000,00 €	550	
e	Edelstahlbeckenanlage-Kinderbecken (1.4404)	82.000,00 €	550	893.196,00 €
<b>F</b>	<b>Entwässerungsarbeiten</b>			
a	Rohrgräben BWT, Bodenaustausch, etc.	42.540,00 €	510	
b	Entwässerung Verrohrung & Schächte	53.785,00 €	540	
c	Entwässerung Rohrgräben	37.800,00 €	540	
d	Rohrgraben zur Vorflut, Beckenentleerung	19.250,00 €	310	
e	Wasserhaltung	5.000,00 €	310	
f	Einlaufbauwerk (ggf. nach Auflage)	8.000,00 €	510	166.375,00 €

	<b>Titel / Leistung</b>	<b>je Teilleistung</b>	<b>Kosten- gruppe nach DIN 276</b>	<b>je Untertitel</b>
<b>G</b>	<b>Außenanlagen-Objekte</b>			
a	Einzäunung	83.000,00 €	530	
b	Unterbau, Geländemodellierung, komplett	52.500,00 €	510	
c	Oberflächengestaltung, Bepflanzung	188.125,00 €	510	
	Techn. Anlagen in Außenanlagen	14.513,32 €	550	
d	Baumschutzmaßnahmen / Rodung	3.500,00 €	590	341.638,32 €
<b>H</b>	<b>Bach</b>			
a	Geländeflächen	3.265,00 €	510	
b	Befestigte Flächen	11.891,00 €	520	
c	Baukonstruktionen in Außenanlagen	26.100,00 €	530	
d	Verrohrungen / Schächte	57.380,00 €	540	
e	Abbruch in Außenanlagen	5.000,00 €	590	103.636,00 €
<b>I</b>	<b>Ausrüstung</b>			
a	Großwasserrutsche 12 x 3,0 m		550	
b	Sprunganlage 1 m Brett, 3 m Plattform	38.000,00 €	550	38.000,00 €
<b>J</b>	<b>Schränke &amp; Trennwände</b>	6.920,00 €	370	6.920,00 €
<b>K</b>	<b>Technik</b>			
a	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	135.920,00 €	410	
b	Wärmeversorgungsanlagen	154.000,00 €	420	
c	Lüftung	7.500,00 €	430	
d	Starkstrom	103.175,99 €	440	
e	Fernmelde- u. informationst. Anlagen	33.885,39 €	450	
f	Nutzungsspezifische Anlagen	701.000,00 €	470	1.135.481,38 €

	<b>Titel / Leistung</b>	<b>je Teilleistung</b>	<b>Kosten- gruppe nach DIN 276</b>	<b>je Untertitel</b>
<b>L</b>	<b>Baukostenzuschüsse Medienschließung</b>		220/ 230	0,00 €
<b>M</b>	<b>Spielplatz</b>			
a	Unterbau	18.060,00 €		
b	Oberflächengestaltung	136.220,00 €		154.280,00 €
<b>N</b>	<b>Parkplatz</b>			
a	Erdarbeiten	10.650,00 €	510	
b	Entwässerung	36.425,00 €	510	
c	Unterbau	24.000,00 €	510	
d	Oberflächengestaltung	73.500,00 €	510	144.575,00 €
	<b>Zwischensumme</b>	<b>4.051.875,20 €</b>		<b>4.051.875,20 €</b>
	<b>Nebenkosten</b>			
	Nebenkosten Archit. + Ing.	1.012.968,80 €	730	
	Nebenkosten SIGEKO	10.000,00 €	749	
	Nebenkosten Vermessung	5.000,00 €	744	
	Nebenkosten Bodengutachten	9.500,00 €	743	
	Nebenkosten Gutachten	5.000,00 €	770	
	Nebenkosten Prüfeningenieur	3.000,00 €	740	
	Nebenkosten Baugenehmigung	0,00 €	770	1.045.468,80 €
	<i>Gesamtnettosumme</i>	<i>5.097.344,00 €</i>		<i>5.097.344,00 €</i>
	<i>19 % Mehrwertsteuer</i>			<i>968.495,36 €</i>
	<b>Gesamtbruttosumme</b>			<b>6.065.839,36 €</b>

## 4. Umsetzungsrisiken

### Baugenehmigung

Das Bauvorhaben ist baugenehmigungspflichtig, da es nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und sich das Vorhaben über die Sanierung im Bestandsschutz hinaus bewegt. Es befindet sich zudem im Außenbereich. Es ist ein Baugenehmigungsverfahren nach den Zulassungskriterien nach § 35 Abs. 2 des BauGB erforderlich.

### Bachverrohrung

Der Grenzbach soll wie im Lageplan neu entlang des Schwimmbeckens verrohrt werden. Um die Verrohrung dimensionieren zu können, ist ein entsprechendes hydraulisches Gutachten bei Weiterverfolgung des Projektes einzuholen. Grundsätzlich liegt die Zustimmung des Umweltamtes vor, jedoch sind die umweltrechtlichen Belange in Einklang zu der planungsrechtlichen Zulässigkeit zu bringen.

### Schallschutz

Das notwendige Schallschutzgutachten ist den Bauantragsunterlagen beizufügen. Hieraus können sich erhöhte bauliche Aufwendungen ergeben, da ggf. erweiterte Schallschutzmaßnahmen zur baurechtlichen Zulässigkeit notwendig werden. Der eigentliche Badebetrieb, welcher die Hauptlärmquelle darstellt, hat nach Prüfung des Umweltamtes Bestandsschutz. Jedoch wird die Lärmquelle des Freibades nach Bau höher sein, als in der Vergangenheit, da mit deutlich wahrnehmbaren Strömungsgeräuschen zu rechnen ist (Achtung Tallage).

### Zufahrtsstraße

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Straße wird davon ausgegangen, dass nach Fertigstellung des Freibadbaus die Zufahrtsstraße durch das zuständige Tiefbauamt instandgesetzt werden muss. Auch diese Kosten sind dem Projekt im Rahmen weiterer Planungsphasen noch ergänzend zuzuschlagen.

### Naturschutz

Bei fortschreitender Planung ist die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen und in die Konkretisierung der Pläne einzubeziehen. Hier sind verschiedenste Ausgleichsmaßnahmen, wie Ersatznistkästen, Baum- und Artenschutz etc., zu beachten.

---

### Parkplatzsituation

Aufgrund fehlender geeigneter Grundstücksfläche und der Notwendigkeit eines Einrichtens eines Wendehammers im Bereich des ehemaligen Freibadparkplatzes stehen Parkplatz-flächen nicht mehr zur Verfügung und es muss eine gesonderte Vereinbarung zur Sicherung der Stellplätze mit einem Privat-Eigentümer (Flurstück 183/20 Gemarkung Erfenschlag) zur dauerhaften Anmietung von Stellplatzflächen geben. Hierzu sind erneut Kosten einzuplanen. Verhandlungen stehen hierzu, aufgrund des Projektstandes, aktuell noch aus. Die Erreichbarkeit des Bades wird auch nach der Realisierung des Baus weiterhin problematisch sein, da aus den Erfahrungen der Vergangenheit ein Großteil der Badnutzer das Objekt mit dem eigenen PKW anfahren wird.

### Besucherzahlen

2011	5 815
2012	7 420
2013	19 879
2014	5 327

Aufgrund der Besucherzahlen der Jahre 2008 bis 2014 wird mit einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 10 000 bis 12 000 gerechnet.

---

## 5. Betriebskosten

### **Betriebs- und Folgekosten aus dem Freibadbetrieb**

Somit sind mindestens 350.000 Euro für Folge- und Betriebskosten für das zur Disposition stehende Objekt einzukalkulieren.

<b>Zusammenfassung Betreuungskosten für den geplanten Freibadbau:</b>	
Personalkosten (3 Fachkräfte)	134.586,60 €
Bauunterhalt	40.383,93 €
Bewirtschaftung	63.271,27 €
Sonstiges (Anschaffungen, Anmietung, Sachverständigen, Telefonie/EDV, ...)	6.783,65 €
	<b>245.025,45 €</b>
Abschreibungen Objekt jährlich	109.090,91 €
Abschreibungen bewegliches Vermögen	2.408,32 €

## 6. Betreiberform

### Rolle Bürgerverein

Im Ergebnis eines Abstimmungsprozesses erklärte der Bürgerverein für Chemnitz – Erfenschlag e. V. mit Schreiben vom 19. März 2020, dass ein Kauf der Liegenschaft, die Bildung einer Betreibergesellschaft in Form einer GmbH oder Zweckbetrieb **nicht** in Betracht kommt, sondern der Bürgerverein gerne den weiteren Prozess aktiv eingebunden begleiten möchte.

Somit verbleiben alle Punkte des Freibadbaus und die Objektbetreuung bei der Stadtverwaltung Chemnitz und die Betreiberkosten sollen im Bereich der Grünpflege eine Entlastung durch den Bürgerverein erfahren, beispielhaft Rasenpflege, Heckenschnitt, kleinere Reparatur- und Hausmeisteraufgaben im Rahmen der Freibadsaisonvor- und -nachbereitung.

## Betreiberformen

Gestaltungsalternativen der Betriebsform für Bäderbetriebe

- Regiebetrieb
- Eigenbetrieb
- Ausgliederung in Kapitalgesellschaften (GmbH, AG etc.)

Die Ausgliederung aus der Verwaltung der Kommune kann ein möglicher Weg sein, um das Angebot eines Bades attraktiver zu machen und um es nach unternehmerischen Gesichtspunkten führen zu können.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass der Einfluss der Räte auf die kommunale Einrichtung Bad in dem Umfang schwindet, wie sie aus der Verwaltung ausgegliedert wird. Die Frage, ob die Ausgliederung der Bäder aus dem Verwaltungsbetrieb sinnvoll ist oder nicht, kann allerdings nicht generell beantwortet werden. Sie muss jeweils anhand der konkreten Gegebenheiten in einer Kommune von den Verantwortlichen entschieden werden. Festzuhalten ist jedenfalls, dass allein die Verselbstständigung des Bades nicht zu einer Kostensenkung des Betriebes führen kann und wird.

---

## Privatisierung als Voll- und Teilprivatisierung

Die Vollprivatisierung lässt das volle Risiko für Investition und Betrieb in der Privatwirtschaft, d. h. insbesondere:

- keine Schenkung von Grundstücken (symbolischer Preis)
- keine kostenlose Erschließung
- keine Investitionszuschüsse vom Land / von der Kommune
- keine Bürgschaften
- keine Sonderkonditionen für Wasser und Energie
- keine Zuschüsse oder nur marktgerechte Entgelte für Schul-, Vereins- und sonstiges Schwimmen (z. B. Frühschwimmer).

Nach einer Vollprivatisierung ist der Einfluss der Kommune auf den Badbetrieb formal und oft auch faktisch aufgehoben. Die Alternativen der Basis für Breiten- und Leistungssport im Rahmen der Schwimmvereine und für das Schulschwimmen müssen dann anderweitig gesichert werden.

Es gibt derzeit in Deutschland nur eine kleine Anzahl rein privater Badbetriebe, diese sind fast immer große, freizeit- oder „wellness“-orientierte Anlagen.

---

## **Die Teilprivatisierung (Public Private Partnership - PPP)**

Die Partnerschaft kann zum einen auf Bau und Eigentum bezogen sein. Oft plant und baut der Private und die Kommune kauft, least oder mietet dann die Anlage. Sind Private und Kommune Partner im Betrieb, wird im Allgemeinen eine Betreibergesellschaft mit unterschiedlicher Beteiligung / Sperrminorität gegründet.

## 7. Fazit

Bei der Votumbildung ist vorrangig zu beachten, in welchen Rahmenbedingungen sich die Stadt Chemnitz aktuell unter Beachtung der nicht in Gänze absehbaren Auswirkungen der Corona Pandemie und dessen Folgen auf den städtischen Haushalt bewegen kann.

In diesem Zusammenhang ist das besondere Augenmerk auf den zu erarbeitenden Zweijahreshaushalt 2021/22 ff. der Stadt Chemnitz zu legen.

Eine Darstellung des Vorhabens in den Zweijahreshaushalt 2021/22 erfolgte aufgrund fehlender finanzieller Mittel bislang **nicht**.

*Wichtige Entscheidungsparameter:*

- Erschließungssituation
  - Baukosten
  - Baukostenrisiken
  - Rolle des Bürgervereins für Chemnitz – Erfenschlag e. V.
  - Grundsätzliche Rolle am Arbeitsmarkt im Bereich der Fachkräfte für die Bäderbetriebe - Betreiberform
  - aktuelle Aufstellung des kommunalen Bäderbetriebes
-

Im Ergebnis aller Überlegungen und der Entscheidung des Bürgervereins für Chemnitz – Erfenschlag e. V., sich nicht direkt für den Bau oder die Betreuung des Freibades zu bewerben, schlägt die Stadtverwaltung Chemnitz vor, dass zukünftig bei positiver Entscheidung für den Bau des Freibades Erfenschlag die Stadt Chemnitz als Bauherr und zukünftiger Betreiber der Liegenschaft auftritt und das Bad in kommunaler Hand verbleibt. Zur Reduzierung der Folgekosten (Schätzung: 350.000 € pro Jahr inkl. Betreuung und Abschreibung) ist mit dem Bürgerverein ein entsprechender Vertrag über freiwillig zu erbringende Arbeitsleistungen zu vereinbaren und dem Stadtrat vorzustellen.

