

Datum: 27.04.2018

Az.: cb-

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2018
2.	Rat der Stadt Bergkamen	17.05.2018

### **Betreff:**

Badkonzept Bergkamen - Bestimmung der Badvariante

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung  <b>Busch</b> <b>Beigeordnete</b>	Der Bürgermeister In Vertretung  <b>Ulrich</b> <b>Beigeordneter und Stadtkämmerer</b>
---	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, dass an dem Standort „Im Häupen“ ein Ganzjahresbad errichtet und betrieben werden soll, welches als kombiniertes Familien- und Freizeitbad die funktionalen Bedarfe für den Schul- und Vereinssport abdeckt und außerdem ein ansprechendes Angebot zur Freizeitgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen bereithält.

**Sachdarstellung:**Bisheriges Verfahren:

Im Mai 2016 erfolgte folgende Beschlussfassung (Vorlage 11/0576):

„Der Rat der Stadt Bergkamen beauftragt die Verwaltung in Kooperation mit den GSW die Errichtung eines Kombibades am Standort Häupenweg zu projektieren (...) Finale Entscheidungen zu einzelnen Freizeiteinrichtungen bedürfen eines gesonderten Ratsbeschlusses.“

Im weiteren Verlauf der Beratungen ist deutlich geworden, dass mit der Bezeichnung „Kombibad“ keine Festlegung der tatsächlichen Ausrichtung des zukünftigen Bades verbunden ist. Semantische Abgrenzungen wurden deshalb durch die Beschreibungen „funktionales Sportbad“ und „Familien- und Freizeitbad“ getroffen. In jedem Fall gehört ohne eine weitere Festlegung der Gestaltung eine Öffnung nach außen dazu.

Unter diesen Titeln haben dann auch die weiteren Untersuchungen zu den Potentialen eines Ganzjahresbades stattgefunden. Die vorgestellte Variante der Deutschen Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft mbH & Co KG - DSBG eines Familien- und Freizeitbades, welches hohe Aufenthalts- und Freizeitqualität verbindet mit den funktionalen Elementen für den Schul- und Vereinssport sowie Präventions- und Rehaangeboten bescheinigte dem Standort Weddinghofen ein hohes Besucherpotential. Dabei hat die DSBG die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes zu einem Sport- und Freizeitzentrum ebenso bewertet wie die günstigen Rahmenbedingungen des Grundstückes an sich.

Vorhanden sind bereits die Eishalle und der Indoorspielplatz, Tennisplätze und eine Sportanlage für Fußball und Breitensport. Der Tennissport soll sich an dem Standort weiter etablieren und die vorhandenen großzügigen Freiflächen eröffnen zusätzliche Möglichkeiten der Sport- und Freizeitgestaltung. Beispielfhaft seien hier Swingolf oder Trimm-dich-Geräte für Erwachsene genannt.

Die im nächsten Schritt beauftragte weitere Potentialanalyse der PROFUND Consult GmbH, Hamburg hat auftragsgemäß die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes nicht in die Bewertung einbezogen.

Selbst bei dieser (eingeschränkten) Betrachtungsweise kommt auch dieses Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Standort aufgrund der Größe und Verkehrsinfrastruktur des Einzugsgebietes und überdurchschnittlichen Bevölkerungspotentiale äußerst attraktiv ist. Insofern liegt es nahe, eine Badkonzeption für alle Altersgruppen zu projektieren.

Zwischenergebnis:

Der vorgesehene und beschlossene Standort Häupenweg ist ein attraktiver und nachhaltiger Standort für ein kombiniertes Freizeitbad mit Aufenthaltscharakter für eine längere Verweildauer.

#### Besucherpotentiale:

Mit Stand 2016 wurden an beiden Badstandorten (Hallenbad und Wellenbad) nur 39.546 Karten verkauft, wobei der größere Anteil durch die Besuche des Wellenbades erreicht wird. Insofern können sich aufgrund der Wetterabhängigkeit und des Saisongeschäftes erhebliche Schwankungen der Besucherzahlen ergeben. Für den Vereinssport hingegen ist das ausschließliche Offenhalten des Wellenbades in der Sommersaison nicht so sinnvoll. Die Bäder werden außerhalb des Schul- und Vereinssports kaum genutzt und sind nicht attraktiv. In beiden Bädern gibt es einen erheblichen technischen und baulichen Sanierungsstau.

Der Gutachter DSBG, aus dem Ruhrgebiet stammend und mit den Rahmenbedingungen der Region wie der generellen Betrachtung des Bäderwesens seit vielen Jahren vertraut, sieht das Besucherpotential bei 177.616 und sichert diese Annahme mit dem Angebot einer entsprechenden vertraglichen Absicherung der Besucherprognose ab, sollte es zu einer Zusammenarbeit zwischen der Gesellschaft und den GSW und/oder der Stadt Bergkamen kommen.

Das Gutachterbüro PROFUND aus Hamburg sieht das Besucherpotential bei optimistisch 117.600 (realistisch 98.000). Dabei hat sich PROFUND auf den Entwurf eines attraktiven Freizeitbades von DSBG (Modell Lippstadt) gestützt, wie oben beschrieben aber die Entwicklungspotentiale des Standortes nicht bewertet.

Zwischenergebnis:

Die Bewertung der Besucherpotentiale zeigt, dass ein modernes und attraktives Bad für alle Bevölkerungsgruppen, mit zahlreichen Nebenangeboten im Bereich Prävention, Gesundheit, Wellness und Event, mindestens eine 2,5-fache bis 4-fache Verbesserung der Besucherzahlen erwarten lässt. Beide Gutachter sind sich einig in der Einschätzung, dass die vorhandene Badlandschaft den Bedarf nicht deckt und die Nachfrage, bei entsprechenden Angeboten, deutlich steigen wird.

Ferner sind sich beide Gutachter einig, dass ein kombiniertes Freizeitbad mit einer langen Aufenthaltszeit und hohen Attraktivität gewählt werden sollte. Ein reines Sport-Bad würde die Anforderungen nicht erfüllen.

#### Zuschussbedarf je Besucher:

Gegenwärtig (2016) werden die Bäder in Bergkamen durch die GSW mit einem Zuschussbedarf von 1,5 Mio € betrieben. Darin enthalten ist noch keine Sanierung oder Verbesserung der Angebote. Die Bausubstanz ist marode und unattraktiv.

Um eine Vergleichbarkeit der vorliegenden Daten herzustellen, hat die Verwaltung den Zuschussbedarf je verkaufter Karte berechnet. Umgerechnet auf die verkauften Karten besteht derzeit ein Zuschussbedarf pro verkaufter Karte von 39,10 € je Besucher (39.546 Besuche) und Jahr.

Nach Berechnung der DSBG (177.616 Besuche) besteht ein Zuschussbedarf pro verkaufter Karten von 10,24 € je Besucher und Jahr.

Nach Auswertung der Zahlen von PROFUND (98.000 Besuche und 117.600 Besuche) besteht ein Zuschussbedarf pro verkaufter Karten von 22,21 € bzw. 17,76 € je Besucher und Jahr. Dabei wurden die Deckungsbeiträge aus dem DSBG-Gutachten zugrunde gelegt.

	<b>GSW</b>	<b>DSBG - CabrioLi</b>	<b>Profund - CabrioLi</b>
Zuschuss pro verkaufter Karte p.a., ohne Vereine und Schulen. Bei Profund wurde die realistische Prognose zugrunde gelegt.	<b>39,10 €</b>	<b>10,24 €</b>	<b>22,21 €</b>

Zwischenergebnis:

Die Gegenüberstellung der Zuschussbedarfe je Karte zeigt, dass der Mitteleinsatz in beiden Gutachtervarianten wirtschaftlicher wird. Durch ein modernes, attraktives und auf alle Bevölkerungsgruppen sowie Vereine und Schulen ausgerichtetes Bad lässt sich das Defizit je Besucher senken.

#### Aspekt Stadtentwicklung:

Durch den Neubau eines Bades wird ein bedeutender Mehrwert für die Stadt geschaffen, da das neue Bad einen großen Qualitätssprung bedeutet und alte Bausubstanz durch neue ersetzt wird; der Standort am Häupenweg kann wie bereits oben beschrieben zu einem attraktiven Sport- und Freizeitzentrum weiterentwickelt werden.

Ebenso wird der Mehrwert durch die Steigerung der Besucherzahlen erzielt, da möglichst viele Bergkamener Bürgerinnen und Bürger von der Badinvestition profitieren sollen und prognostisch auch werden.

Insgesamt ist ein in mehrfacher Hinsicht attraktiver Neubau eines Ganzjahresbades mit Sport-, Freizeit- und Familienangeboten ein wesentlicher Beitrag zur Stadtentwicklung in einer Phase des weit fortgeschrittenen aber noch nicht abgeschlossenen Strukturwandels. Die Aufgabe des Badstandortes in Bergkamen-Mitte wird Platz schaffen für eine attraktive Entwicklung dieses Wohnquartiers; damit wird auch dort eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Schon jetzt haben kommunal orientierte Wohnungsbauunternehmen Interesse an dem Standort geäußert.

#### Weiteres Verfahren:

Für das weitere Verfahren ist die Festlegung einer Badvariante notwendig. Die GSW kann nunmehr konkret ein Badkonzept und eine veränderte Struktur in der Betriebsführung für Bergkamen entwickeln. Für die weiter notwendigen Verhandlungen mit den Gesellschaftern wegen der Konsortialvereinbarung wird auch mit Betrachtung der Badkonzeption Kamen eine tragfähige Basis geschaffen.

Ebenso ist die Beschreibung der Badvariante mit der damit einhergehenden und gewollten Weiterentwicklung des Gesamtstandortes am Häupenweg ein Signal für interessierte

Investoren, sich um diesen Standort zu bewerben und eigene Konzepte oder Angebote zu offerieren. Konkrete Interessenbekundungen hat es bereits gegeben.