



# Stadtbad Drolshagen

**Wie kann es weitergehen?**

Vorschläge zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

# Pächter Lenne Therme

- Seit 2002 Pächter des Stadtbades
- Gesellschaftsform: GmbH & Co KG
- Geschäftsmodell:
  - Betrieb und Unterhaltung öffentlicher Bäder
  - Verbesserung des Angebots und Optimierung der Betriebsabläufe
  - Realisierung von Einsparpotential beim Einsatz von Energie
    - durch Ausnutzung vorhandener Ressourcen
    - durch Investitionen in aktuelle Technik

# Facts

- Wann wurde das Stadtbad gebaut? 1974
- Wie groß ist das Grundstück? ca. 14.500 m<sup>2</sup> (inkl. Skateranlage, ohne Grundstück Fitnessstudio)
- Wann war die letzte größere Sanierung? 2005 (Filteraustausch, Umrüstung auf Salzelektrolyse)
- Wie wird das Stadtbad beheizt? BHKW, gasbetrieben
- Woher kommt der Strom 50% vom BHKW, 50% aus dem Netz
- Betriebskostenzuschuss an Lenne Therme ca. 225.000,00 € (netto ohne Pacht)

# Energie- und Personalkosten

- Wieviel Gas wird pro Jahr verbraucht?  
Jahr ca. 1.000.000 kwh /  
(ca. 120.000 €)
- Wieviel Strom braucht das Stadtbad? ca. 120.000 kwh / Jahr  
(ca. 40.000 €)
- Wieviel Wasser verbraucht das Stadtbad ca. 5.500 m<sup>3</sup>  
(ca. 27.000 € / Jahr)
- Personalkosten ca. 156.000 €  
inkl. AG-Anteil

# Besucherzahlen 2024

- ca. 7.500 Schüler
- ca. 5.800 Vereinsmitglieder
- ca. 30.000 sonstige Besucher
  - **Gesamt: 43.300 Besucher / Jahr**

# Gutachten IBW Freudenberg, Dr. Wagner

- Was ist untersucht worden?
  - Das Gutachten umfasst eine komplette Betrachtung aller Gewerke (Dach, Fenster, Stützwerk, Bodenbeläge, Betonkonstruktion), die für eine Beurteilung des Sanierungsumfangs wichtig sind.
  - Daraus wurde dann eine Kostenschätzung abgeleitet.
- Wichtigste Aussagen im Gutachten
  - Das Bad ist mit vertretbarem Aufwand sanierungsfähig
  - Durch eine energetische Sanierung können bis zu 50% der bisherigen Energiekosten eingespart werden.

# Gutachten IBW Freudenberg, Dr. Wagner

Position	Bereich	Kostenansatz
1	Dach	315.000,00 €
2	Attika + Fassade	240.000,00 €
3	Stahlstützen	100.000,00 €
4	Betonsanierung	71.000,00 €
5	Schwimmbecken + Fliesen	305.000,00 €
6	Fenster + Türen außen	55.000,00 €
7	Innenausstattung	340.000,00 €
8	Wärmetechnische Anlagen	250.000,00 €
9	Lüftungstechnik	200.000,00 €
10	Schwimmbadtechnik	230.000,00 €
11	Elektrik	150.000,00 €
12	Sanitär	30.000,00 €
13	Beleuchtung	100.000,00 €
14	Photovoltaik	120.000,00 €
<b>Gesamtsumme netto</b>		<b>2.506.000,00 €</b>
<i>Gesamtsumme inkl. 19 % MwSt.</i>		2.982.140,00 €

# Gutachten IBW Freudenberg, Dr. Wagner

Zusätzliche Maßnahmen		
15	Kellerwand Liegewiese (abdichten u. dämmen)	30.000,00 €
16	Außenanlagen	80.000,00 €
<b>Gesamtsumme netto</b>		<b>2.616.000,00 €</b>
Gesamtsumme inkl. 19 % MwSt.		3.113.040,00 €
17	Baunebenkosten	392.400,00 €
<b>Gesamtsumme Sanierung netto</b>		<b>3.008.400,00 €</b>
MwSt. 19 %		571.596,00 €
<b>Gesamtsumme Sanierung brutto</b>		<b>3.579.996,00 €</b>

**Wir können also von einem Sanierungsaufwand von ca. 3.000.000 € netto inkl. Baunebenkosten ausgehen.**



# Förderung mit öffentlichen Mitteln

- Welche Maßnahmen sind förderfähig?
  - Maßnahmen die zu Einsparungen beim Primärenergiebedarf in Höhe von mind. 50% führen
  - dazu gehören die Maßnahmen am Gebäude mit Ausnahme von Fliesenarbeiten und PV-Anlage
  - außerdem Kosten für Planungs- und Beratungskosten
  - Der förderfähige Anteil an den Gesamtkosten wird auf **2.200.000 € netto** geschätzt.

# Planungsstand bei der Stadt Drolshagen

- Das Projekt ist über Jahre im Stadtrat diskutiert worden
- Mehrere Gutachten und Kostenschätzungen brachten die Erkenntnis, dass der Erhalt des Stadtbades nicht finanzierbar ist
- Eine Planung anhand der Kostenschätzungen konnte bisher aufgrund der Entscheidungslage nicht begonnen werden
- Der Bürgermeister geht vorsichtig mit den Zahlen um und hat die Bürger immer wieder über den Stand informiert.

# Planungsstand bei der Stadt Drolshagen

- Grundlage der Informationen des Bürgermeisters waren die Kosten, die im städtischen Haushalt eingestellt waren zzgl. einer anteilmäßigen Schätzung der Investitionskosten (mehrere 100.000 €/Jahr)
- Die Stadtverwaltung hat in ihre Kostenschätzung keine mögliche Finanzierung inkl. Förderung und der erreichbaren Energiekosteneinsparung eingerechnet
- Eine Überplanung des Stadtbadgrundstücks zur Schaffung neuer Bauplätze hat vor einigen Jahren stattgefunden, ist jedoch nicht weiter verfolgt worden



W1

Schillerstr.

Wortmann; 31.08.2025

# Sanierungsvorschlag Variante 1

- Die Stadt übernimmt die Sanierung des Stadtbades selbst
  - Vorteile
    - Die Stadt kann bis zu 80% Fördermittel für energetische Sanierung erhalten (EFRE-NRW)
    - Die Stadt bleibt selbst Herrin des Verfahrens und kann Art und Umfang der Maßnahmen bestimmen
    - Durch die Verteilung des Eigenanteils der Förderung kann der Haushalt entlastet werden
  - Nachteile
    - Innerhalb der Verwaltung gibt es kaum personelle Ressourcen für die Umsetzung, es entstehen weitere Kosten für neues Personal
    - Durch die vorgeschriebenen Ausschreibungsverfahren dauert das Verfahren sehr lange
    - Bei kommunalen Investitionen ist eine Kostensteigerung von 30-40% zu erwarten

# Finanzierungsvorschlag Variante 1

- Kostenrechnung

- Fördersumme 80% von 2.200.000 €: 1.760.000 €
- Eigenanteil der Stadt Drolshagen 1.240.000 €
- Belastung bei 10 Jahren Finanzierung: 124.000 € / Jahr
- Belastung bei 20 Jahren Finanzierung: 62.000 € / Jahr
- Energieeinsparung 50%: 80.000 € / Jahr

- Mehrbelastung Haushalt

- Bei 10 Jahren Finanzierung 44.000 € / Jahr
- Bei 20 Jahren Finanzierung - 18.000 € / Jahr

# Sanierungsvorschlag Variante 2

- Lenne Therme gründet gGmbH und bleibt weiter Pächter und Betreiber, ist jedoch kein Eigentümer der Immobilie
- Die Stadt stimmt einer Sanierung durch die Lenne Therme zu und schließt einen Pachtvertrag über 10-15 Jahre ab
- Vorteile:
  - Lenne Therme hat Zugriff auf öffentliche Förderung, jedoch effektiv nur bis zu 50%
  - Die Stadt hat ein Mitbestimmungsrecht bei der Sanierung, muss jedoch keine eigenen Planungsleistungen erbringen
- Nachteile
  - gGmbH muss noch gegründet werden
  - Die Stadt müsste einer langfristigen Vertragsbindung zustimmen



# Finanzierungsvorschlag Variante 2

- Kostenrechnung

- Fördersumme effektiv 50% von 2.200.000 €: 1.100.000 €
- Eigenanteil der Stadt Drolshagen: 1.900.000 €
- Belastung bei 10 Jahren Finanzierung: 190.000 € / Jahr
- Belastung bei 20 Jahren Finanzierung: 95.000 € / Jahr
- Energieeinsparung 50%: 80.000 € / Jahr

- Mehrbelastung Haushalt

- Bei 10 Jahren Finanzierung 110.000 € / Jahr
- Bei 20 Jahren Finanzierung 15.000 € / Jahr

# Sanierungsvorschlag Variante 3

- Lenne Therme gründet eine gGmbH, bleibt weiter Betreiber und wird für 10 Jahre Eigentümer des Stadtbades. Danach erfolgt eine Rückübereignung
- Vorteile
  - Die Gesellschaft übernimmt die kompletten Maßnahmen im Stadtbad im Rahmen des Betreibervertrages
  - Es entsteht keine personelle Mehrbelastung in der Verwaltung
  - der städtische Haushalt wird nur mit dem Eigenanteil der jeweiligen Maßnahme belastet
  - Es sind nur die üblichen Steigerungen der Baukosten in Höhe von 4-6% zu erwarten
  - Die Energiekosteneinsparungen können sofort zur Senkung des Eigenanteils, später dann zur Reduzierung des Betriebskostenzuschusses verwendet werden.
- Nachteil
  - Die Stadt müsste sich temporär von Ihrer Immobilie trennen.

# Finanzierungsvorschlag Variante 3

- Die gGmbH kann Fördermittel in gleicher Höhe wie eine Kommune erhalten
- Kostenrechnung
  - Fördersumme 80% von 2.200.000 €: 1.760.000 €
  - Eigenanteil der Stadt Drolshagen: 1.240.000 €
  - Belastung bei 10 Jahren Finanzierung: 124.000 € / Jahr
  - Belastung bei 20 Jahren Finanzierung: 62.000 € / Jahr
  - Energieeinsparung 50%: 80.000 € / Jahr
- Mehrbelastung Haushalt
  - Bei 10 Jahren Finanzierung 44.000 € / Jahr
  - Bei 20 Jahren Finanzierung -18.000 € / Jahr

# Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

- Nutzung von Förderungen durch andere Fördergeber, Stiftungen etc. für Einzelprojekte (Barrierefreiheit)
- Überplanung und Neuzuschnitt des Stadtbadgrundstücks. Ca. 7.000 m<sup>2</sup> Liegewiese und Skateranlage könnten in Baugrund umgewandelt werden
- Einbinden von Sponsoren und sonstigen Projekten (Sach- und Geldspenden) über den Förderverein

# Weiteres Entwicklungspotential

- Das Bad kann als dezentrale Energieversorgung ausgebaut werden. Durch Ausnutzung von weiteren Flächen als PV-Anlage kann Strom produziert werden, um im Rahmen eines Versorgungskonzepts auch die angrenzende Schule mit Strom zu versorgen
- Das hilft bei der Einsparung von Energiekosten und kann den Investitionsbedarf für die Beheizung der Schule beeinflussen
- Outsourcing der gesamten Technik zur Energieerzeugung an eine neu zu gründende Energiegenossenschaft Drolshagener Bürger, die dann die Versorgung des Bades, der Schule sowie Teile des Wohngebietes mit Energie übernehmen kann (Nahwärmeverbund, dezentrale Stromversorgung)
- Installation von Ladesäulen für bidirektionales Laden von günstigem Strom für die Mobilität aber auch für Überkapazitäten aus der heimischen Solaranlage (Vehicle to Home, VTH-Technik)

# Rolle des Fördervereins

- Förderverein stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen Betreiber, Verwaltung und Politik sowie den Medien dar
- Probleme und Verbesserungsvorschläge, die aus der Bürgerschaft kommen, können besser an den Betreiber herangetragen werden
- Der Förderverein kann Spenden einsammeln und Kontakt zu möglichen Sponsoren aufbauen
- Über den Förderverein können Veranstaltungen im Bad organisiert werden und so die Akzeptanz und die Identifikation mit der Einrichtung erhöht werden
- Es ist ein regelmäßiger Austausch zwischen Betreiber und Förderverein vorgesehen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Für Nachfragen stehe ich nach der Veranstaltung an  
den Stehtischen gerne zur Verfügung

