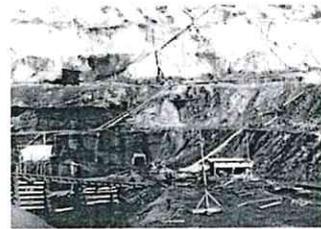


1. Historie Löderburger See



Der Löderburger See Seine Geschichte

1918 *Eröffnung des Braunkohle-
Tagebaus*



1924 *Einstellung der Kohleförderung
Ein See entsteht*



1936 *Erste Überlegungen, eine Bade-
stelle einzurichten, werden von
Braunschweiger Kohlebergwerken
abgelehnt*



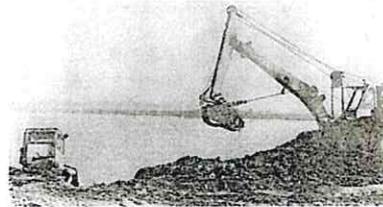
1958 *Ein neuer Anlauf, den Tagebau
auszubeuten. Es wird mit dem
Abpumpen begonnen*



1962 *Die Neuerschließung wird eingestellt*



1974 *Beschluss zum Bau eines Strandbades unter Regie des Rates der Gemeinde Löderburg mit seinem Bürgermeister Werner Danneberg. Beginn der Herstellung des Strandes*



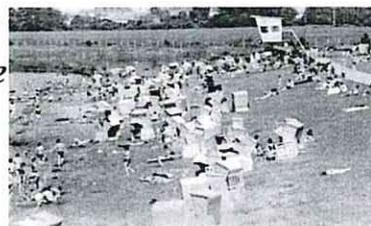
1976 *Baubeginn der ersten Gebäude, der Gaststätte und Gestaltang des Geländes*



1977. *Große Einweihung des NEZ Löderburger See am 16.Juli, das fortan von der Gemeinde Löderburg betrieben wird*



Es entwickelt sich in den achtziger Jahren und auch über die bewegte Zeit der Wende zu einer beliebten Erholungseinrichtung, die an schönen Sommertagen bis zu 4000 Badegäste anzog.



1996 *Auf Initiative des Löderburger Bürgermeisters Dr.Rolf Funda kommt es zur Bildung eines Fremdenverkehrsvereins, in dem alle touristischen Einrichtungen und Gewerbebetriebe rund um den Löderburger See mit ihren Interessen vereinigt werden.*



In dieser Zeit werden unter Nutzung von Fördermitteln wichtige Maßnahmen realisiert, wie Modernisierung der Badeeinrichtungen, Bau der Bodebrücke und Straße, Anlegung der Parkplätze sowie die Errichtung der Wasserskibahn und die Anbindung des Marineclubs.



1997 *Gründung einer GmbH für die Betreuung des Bades mit einschlägigen Handwerksbetrieben als Gesellschafter - unter Leitung des Geschäftsführers Günter Klei.*



1999 *Der Gastronom Michael Schnock kommt an den See, pachtet zunächst die Imbissversorgung und übernimmt dann die Gaststätte. Umbau des Gebäudes mit Einrichtung von Ferienwohnungen*



2001 *Rückkauf der GmbH durch die Gemeinde Löderburg, Unter Regie von Dr.Funda werden zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität der Einrichtungen realisiert und weitere eingeleitet*



2002 *Sicherungsarbeiten an der Steilküste*



2003 *Extremes Hochwasser der Bode im Januar mit notwendiger Einstellung der Abpumpung des Sees*



2004 *Einweihung der Riesenrutsche durch den Bürgermeister der Stadt Staßfurt Martin Kriesel*



2006 *Michael Schnock übernimmt die komplette Betreuung des Bades auf der Grundlage eines Pachtvertrages mit der Stadt Staßfurt*



2007 *Große Jubiläumsfeier
"30 Jahre Löderburger See"
mit dem Heimatverein Löderburg,
Großveranstaltungen und diverse
Attraktionen im Bad*



2008 *Neugestaltung des Campingplatzes
mit Sanitärgebäude*



2009 *Inbetriebnahme der
neuerrichteten Zeltension*



2011 *Aufstellung 3 neuer Caravans
zur Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten*



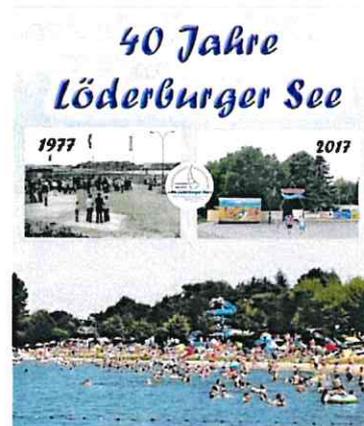
2012 *Aufnahme des Tourismus-
zentrums in die Organisation
bett+bike des ADFC*



2017 *Fertigstellung und
Eröffnung unseres
Piratendorfes*



2017 „ 40 Jahre Löderburger See“



2018 *Verkauf unserer Caravans
für unser neues Projekt*



2019 *Die Bauarbeiten haben
begonnen für unsere
neuen Mobilehomes
Inbetriebnahme Mai 2019*



2020 *-erschwerte Bedingungen pandemiebedingt
-behördliche Schließung des kompletten Bades
-Verzögerung der zum 01.05. geplanten Badesaisonöffnung
-große Einschränkungen in Vermietungen, Camping,
Gastronomie
-behördliche Anordnung der max. Besucherzahlen im Bad
(1/3 der eigentlichen Besucherzahlen)*

2021 *-erneute behördliche Schließung des Bades bis Juni 2021
-gleiche Beschränkungen wie 2020*

2022 *Der Löderburger See wird 45 Jahre.*



2. Erhöhung der Attraktivität

Ein entsprechender Passus ist im Vertrag zur Übernahme des Betriebes des Bades im Tourismuszentrums Löderburger See § 5 niedergeschrieben.

Auszug aus dem Vertrag

Paragraph 5 / Abs. 1

Die GmbH verpflichtet sich, durch Veranstaltungen und andere geeignete Maßnahmen die Attraktivität des Bades als Bestandteil des Tourismuszentrums Löderburger See zumindest zu erhalten.

Dieser Verpflichtung ist die GmbH mehr als gerecht geworden. Unsere Öffentlichkeitsarbeit bezieht sich hierbei auf Radio-Werbung (Radio Brocken, SAW, MDR), regionale Pressewerbung, Veröffentlichungen z.B. im WOHN und Freizeitlotsen, Bett & Bike, ADFC, Publicpress usw.

Weiterhin wurden u. a. folgende Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität umgesetzt.

- Erweiterung der Dauercampingplätze 2007 inkl. Sanierung des Sanitärgebäudes bis 2020 wurden immer wieder Neuerungen und Erweiterungen für Dauer- und Kurzzeitcamper geschaffen um einen angenehmen Aufenthalt zu garantieren
 - * Abriss des alten Garagentraktes zur Schaffung von Dauercampingplätzen
 - * Umbau des Kioskgebäudes mit Sanitärtrakt für Dauercamper
 - * Sanierung des großen Sanitärgebäudes zur Nutzung für Kurzzeitcamper
 - * Installierung von Stromsäulen für Kurzzeitcamper
- regionaler, überregionaler und internationaler Aufbau eines sanften Tourismus
- Nutzer des R1 sind unter anderem Holländer, Belgier, Italiener, Schweizer, Franzosen, Engländer (Übernachtungsgäste durch Listung bei Bett & Bike / ADFC)
- umgesetzte Anforderung zur Listung bei Bett & Bike 2014/2015
- Bau einer Rezeption
- Schaffung von preisgünstigen Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Europaradweges (Camper, Piratendorf, Mobilheime, Ferienwohnungen und Ferienbungalow)
- Reparaturservicepunkt
Servicepunkt R1 / Touristinformation
- Aufbau der Zeltension von 2010 bis 2014 von 16 Übernachtungsmöglichkeiten auf

60 Betten, incl. Gemeinschaftszelt zur Eigenversorgung und Aufenthaltsmöglichkeiten für Schulklassen etc. (Investitionssumme: 10.000,00 €)
komplette Erneuerung Gelände, Zelte und Matratzen 2015
(Investitionssumme 12.000,00 €)

- Erweiterung der Beachvolleyballanlage bis 2014 und kompletter Neuaufbau 2017 um die Anlage auch im Trainings- und Spielbetrieb auf Landesebene zu nutzen (Gesamtkosten ca. 12.000 €)
- Öffentlichkeitsarbeit und überregionale Werbung, permanente Veröffentlichung in Funk und Presse
- intensive Zusammenarbeit mit Radio Brocken (Vereinsmeyer, Radio-Brocken-Tour, Bädertour, Freizeitchecker), MDR (Unterwegs), SAW (Fahrradfeste)
- Werbung im Funk (HBW, Radio Brocken, SAW)
- Neues Highlight ab 2017 das neu errichtete Piratendorf aus Blockbohlenhäusern mit 60 Betten / Investitionssumme ca. 151.000,00 € netto (Förderanteil über Leader 43.870,00 €) als Ersatzbeschaffung zur Zeltension
- 2019 Errichtung einer Rezeption / Büro / Verwaltung / Anmeldung mit 2 Arbeitsplätzen als zentraler Anlaufpunkt für Gäste
- Umbau der alten Rezeption zum Souvenirshop
- 2021 Befestigung eines Teilabschnittes Hangwiese zum Strand um ein weiteres Abrutschen des Erdreichs in den See zu verhindern und der damit verbundenen immer höher werdenden Schwemmkannte entgegen zu wirken

Hierbei handelt es sich nur um einen Auszug der getätigten Investitionen der letzten 15 Jahre.

Der Löderburger See hat sich seit 2006 zu einem touristischen Magnet für die Stadt Staßfurt mit einem Einzugsgebiet für Tagesgäste bis zu 200 km entwickelt, Camper und Übernachtungsgäste kommen aus ganz Deutschland und teilweise Europa. Durch den R1 zählen viele internationale Reisende zu unseren Gästen. Zur Umsetzung des touristischen Konzeptes der Stadt Staßfurt (Leitbild) im Salzlandkreis steht der Löderburger See mit in führender Position. Es werden hohe Ansprüche an die Qualität und Sicherheit im Badebetrieb gestellt und permanent durch geeignetes Personal umgesetzt.



3. Wirtschaftlichkeit

Seit 2006 ist das Tourismuszentrum privatisiert und wird durch die Ferienzentrum Löderburger See GmbH betrieben. Dabei muss immer die Art der Privatisierung in Betracht gezogen werden.

Die hier vollzogene Privatisierung umfasst lediglich die private Betreuung der Anlage. Die Betreuung obliegt der Ferienzentrum Löderburger See GmbH mit Geschäftsführer und Gesellschafter Michael Schnock. Eigentümer des Geländes inklusive aller Gebäude und Anlagen ist jedoch weiterhin in kommunalem Besitz der Stadt Staßfurt.

Durch die Konsolidierung des Haushaltes war die Stadt Staßfurt gezwungen, u. a. das Objekt Löderburger See zu verpachten.

Vor der Verpachtung musste die Stadt diese Freizeitanlage mit jährlich ca. 80.000 Euro bezuschussen. (in den 15 Jahren wären das ca. 1.200.000 Euro)

Nach der 15. Saison der privaten Betreuung ist einzuschätzen, dass die Betreuung des Bades nur mit großen Anstrengungen, finanzieller und organisatorischer Art, durchzuführen ist.

Durch die starke saisonale Abhängigkeit (enorme Wetterabhängigkeit und schwankende Besucherzahlen und Coronaeinschränkungen) muss stetig auf finanzielle Reserven zurückgegriffen werden.

Mit dem größten Besuchereintrich 2011 (siehe 3.1 Statistik-Übersicht) waren bereits alle Reserven aufgebraucht. Erst mit den guten Sommern 2015 und 2016 war es möglich den Verlust aus 2011 zu kompensieren. Neue Rücklagen konnten nicht gebildet werden. Aufgrund pandemischer Einschränkungen in 2020 und 2021 und die Reduzierung von täglichen Badegästen auf ein Maximum von 850 (2020) und 1.000 (2021) gerät der Kosten-Nutzen-Faktor in Schieflage. Hinzu kommen erhöhte Kosten und ein erhöhter Personalaufwand, um das Hygiene- und Pandemiekonzept zur Wiedereröffnung des Bades umzusetzen.

Eine Grundkalkulation zur Wirtschaftlichkeit des Betriebes legte 2006 eine jährliche Besucherzahl von 35.000 Badegästen zugrunde, um den Badebetrieb ordnungsgemäß zu gewährleisten und grundsätzliche Werterhaltungsmaßnahmen durchführen zu können.

Unverhältnismäßig steigende Nebenkosten zum Teil bis zu 100% Steigerung (Strom, Wasser, Abwasser, Mindestlohn usw.) und Preissteigerungen der Lieferanten, des Handwerks und der Fachbetriebe hat sich in den letzten Jahren die für einen kostendeckenden Betrieb notwendige Besucherzahl auf ca. 45.000 nach oben korrigiert.

In den zurückliegenden Saisonen (Anlage-Statistik) wurden diese nötigen Besucherzahlen im Durchschnitt nicht erreicht.

Durch die fehlenden Eintrittsgelder konnten in den zurückliegenden Jahren nur die allernötigsten Instandsetzungsmaßnahmen und kosmetische Ausbesserungen durchgeführt werden.

Die Eintrittsgelder selber wurden in den 15 Jahren sanft erhöht:

Eintrittsgelder – Entwicklung:

Jahr	Erwachsene	Jugendliche	Kinder
2006 - 2009	2,70 €	1,60 €	1,10 €
2010 - 2014	3,20 €	2,30 €	1,50 €
2015 - 2019	3,90 €	2,90 €	1,90 €
ab 2020	4,00 €	3,00 €	2,00 €

Dementsprechend haben sich auch prozentual 10-er-, Familien- und Saisonkarten erhöht.

Ein Preisvergleich mit regionalen Mitbewerbern hat ergeben, dass die Preiskalkulation am Löderburger See bereits die höchste im Umkreis ist und weitere Erhöhungen inakzeptabel sind.

In der Anlage 2 Erhöhung der touristischen Attraktivität wurden bereits die Bemühungen der GmbH aufgezeigt, welche Investitionen getätigt wurden, um aus einem ehemals Freibad ein tatsächliches Ferienzentrum zu schaffen. Ohne die gute Zusammenarbeit mit der Salzlandsparkasse und den unkomplizierten bewilligten Krediten wäre dies nicht möglich gewesen.

Wichtige, jährlich wiederkehrende Einnahmen stellen dabei die Dauercamper, Kurzzeitcamper und Übernachtungsgäste im Piratendorf und der dem Gelände direkt angeschlossenen Pensionsunterkünfte dar.

Einnahmen wetterunabhängig:

- Pacht von Dauercampern
- Pacht der Gaststätte und Pension für die Stellflächen der Mobilheime und des Bungalows auf dem Gelände
- Eintritt bzw. Saisonkarten für Dauercamper und Pensionsgäste
- Übernachtungsgäste im Piratendorf

Einnahmen wetterabhängig:

- Kurzzeitcamper

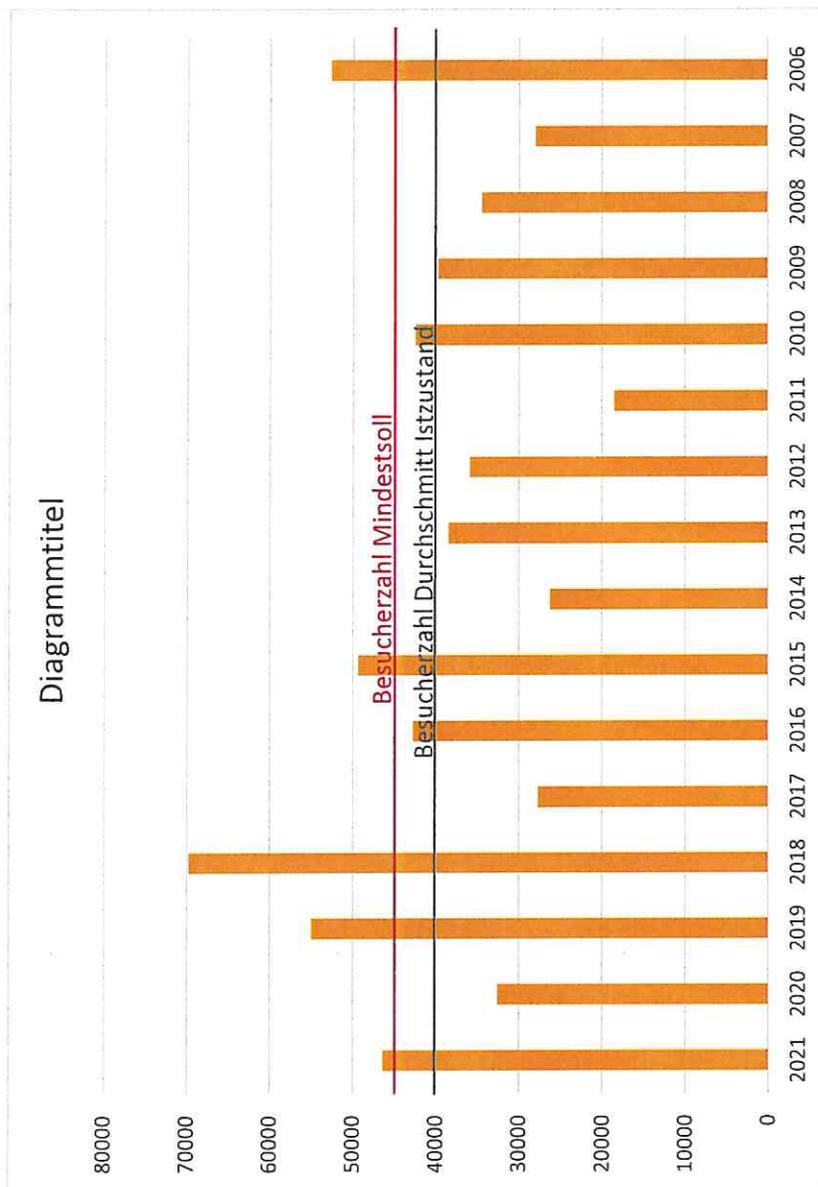
Unsere Unterkünfte sind in den Sommermonaten nahezu ausgebucht. Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass wir trotz widriger Umstände durch Schlechtwetterperioden oder pandemiebedingten Schließungen und Einschränkungen noch am Markt tätig sein dürfen.

Diese Einnahmen sichern nach Abzügen der Kreditlasten Arbeitsplätze und erlauben dringend notwendige Reparaturen.

Der derzeitige Reparaturstau an Gebäuden und Anlagen lässt sich aus diesen beschränkten finanziellen Mitteln nicht beseitigen.

3.1 Besucherstatistik Gegenüberstellung 2006 - 2021 Löderburger See

Jahr	Anzahl Badegäste + Übernachtungsgäste
2021	46507
2020	32677
2019	55232
2018	69945
2017	27822
2016	42807
2015	49520
2014	26375
2013	38577
2012	36046
2011	18614
2010	42572
2009	39865
2008	34608
2007	28127
2006	52828
Durchschnitt der 16 Jahre	
40132	



11 Jahre ist die Mindest-Besucherzahl nicht erreicht
9 Jahre liegen davon unter dem Jahresdurchschnitt

4. Anlage - Kostenübersicht Instandhaltung 2006-2021

zu den Instandhaltungskosten an Gebäuden und Anlagen
der Stadt Staßfurt gehören:

Lagerhalle	Spielplatz
Kassenhäuser Ost und West	Bootssteg
Bungalow	Parkplatz Ost
Sanitärgebäude / Kiosk West	Parkplatz West
Sanitärgebäude Ost	Strandduschen
Rutschenanlage inkl. Pumpen	Wege & Grünflächen
Umkleidekabinen	Strand
Sitzmöglichkeiten & überdachte Sitzmöglichkeiten (Kiosk)	Baumbestände & Bepflanzung

Übernahme der Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen durch die GmbH von 2006-2021

Jahr	Art	Summe netto	
2021	Materialkosten	5.362,00 €	inkl. Sanierung Teilabschnitt Strand zur Beseitigung der Schwemmkannte / Verkehrssicherheit
	Fremdleistungen*	25.964,05 €	
2020	Materialkosten	6.824,45 €	inkl. Instandsetzung Spielplatz + überdachte Sitzmöglichkeiten
	Fremdleistungen*	10.823,34 €	
2019	Materialkosten	4.415,95 €	inkl. Beseitigung von Frostschäden Strandduschen und Sanitärgebäude
	Fremdleistungen*	20.989,99 €	
2018	Materialkosten	7.561,83 €	inkl. Instandsetzung Rutschenanlage + Zuwegung / Instandsetzung Spielplatz
	Fremdleistungen*	19.621,59 €	
2017	Materialkosten	4.734,83 €	inkl. Beseitigung von Sturmschäden
	Fremdleistungen*	11.014,12 €	
2016	Materialkosten	4.918,55 €	inkl. Instandsetzung überdachter Bänke / Sanitäranlagen
	Fremdleistungen*	2.316,36 €	
2015	Materialkosten	4.164,52 €	inkl. Instandsetzung Spielplatz / Strandduschen / Strandbereich
	Fremdleistungen*	14.271,35 €	
2014	Materialkosten	1.916,41 €	inkl. Instandsetzung Rutschenanlage
	Fremdleistungen*	9.683,14 €	
2013	Materialkosten	1.646,08 €	aufgrund fehlender finanz. Mittel ausschließlich Ausbesserungen an Gebäuden und Anlagen
	Fremdleistungen*	5.691,38 €	
2012	Materialkosten	1.747,12 €	aufgrund fehlender finanz. Mittel ausschließlich Ausbesserungen an Gebäuden und Anlagen
	Fremdleistungen*	3.173,83 €	
2011	Materialkosten	11.086,72 €	Beseitigung Hochwasserschäden Pumpen Rutschenanlage + Keller Kiosk Elektrik
	Fremdleistungen*	5.416,50 €	
Zwischensumme:		183.344,11 €	
2015	Stadtzuschuss	-17.086,33 €	
2006-2010	Durchschnitt 15.000 €	60.000,00 €	
Gesamtsumme:		226.257,78 €	

Zu Fremdleistungen* gehören Arbeiten von Fremdfirmen, die nicht vom hauseigenen Personal erledigt werden konnten. Dazu gehören u.a. Arbeiten an Elektroanlagen, Wasser- und Abwasserleitungen, Dächer. In der Auflistung sind keine Kosten für z.B. Leuchtmittel, Farbanstriche u.s.w. enthalten.



5. Instandsetzungsbedarf

Aus dem im Pkt. 3 aufgezeigten Fakten konnten in den letzten 15 Jahren nur dringend notwendige und zum Betreiben der Anlagen und Gebäude der Stadt Staßfurt unaufschiebbare technische Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden.

Hierbei handelt es sich um keine Schönheitsreparaturen (Pachtvertrag über das Bad § 6), wurden aber trotzdem von der GmbH durchgeführt. Die Dringlichkeit dieser Maßnahmen ließen keine andere Möglichkeit zur Betreibung zu.

- Reparatur der Rutschen-Pumpen
- Austausch der Zuleitungen an der Riesenrutsche
- Komplette Erneuerung der Elektrik im Kioskkeller (Wasserschaden Hochwasser 2011)
- Ausbesserungen an Dächern und Regenrinnen
- Austausch von diversen Holzsegmenten am Spielplatz (nach TÜV-Vorgaben)
- Arbeiten zur Standfestigkeit der Grillhäuser
- Erneuerungen der Strandduschen
- Reparaturen an Rohrleitungssystemen (Wasser / Abwasser)
- Beseitigung von massiven Sturmschäden
- u.v.m.

Wiederholte Anträge auf Zuschüsse bzw. Kostenübernahme wurden ausgeschlagen oder ignoriert.

Mittlerweile beläuft sich der Reparaturstau an Gebäuden und Anlagen auf eine Summe von ca. 370.000,00 € netto.

Die Dokumentation eines externen Sachverständigen ist im Nachfolgenden einsehbar

Anlage: Instandsetzungsbedarf (Gutachten mit Bilddokumentation)

Zusatz „Instandhaltungskosten / Empfehlung Seite 4 / Nr. 8:

Lt. TÜV müssen sämtliche Balken am Spielplatz ausgetauscht werden.

Die Wippe entspricht nicht mehr dem Standard.

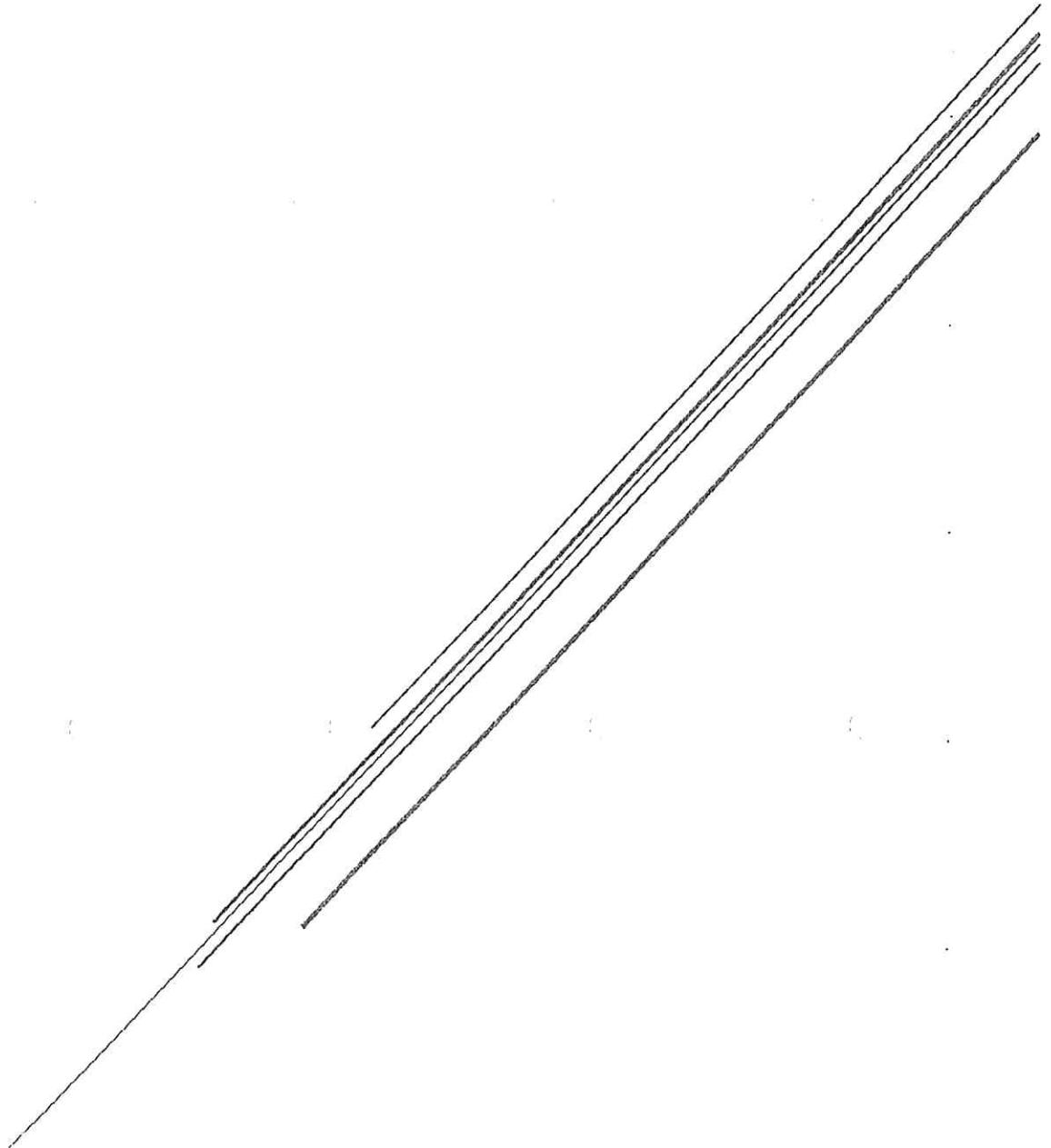
Das betrifft:

- Klettergerüst komplette Erneuerung
- Seilrutsche komplette Erneuerung
- Schaukel komplette Erneuerung

Zum Zeitpunkt des Gutachtens waren diese Mängel nicht ersichtlich.

INSTANDSETZUNGSBEDARF

Tourismuszentrum Am Löderburger See



Geschäftsleitung
25.08.2021

Vorbemerkung

Das vorliegende Papier stellt die notwendigen akuten und kurzfristigen Instandsetzungsmaßnahmen des Tourismuszentrums am Löderburger See dar.

Bewertungsmaßstab

Als Bewertungsmaßstab werden zum einen akute und kurzfristige Instandsetzungsmaßnahmen betrachtet.

Im Rahmen der akuten und kurzfristigen Instandsetzungsmaßnahmen werden diejenigen Maßnahmen monetär bewertet, die sicherheitsrelevante Aspekte, reaktivierende Maßnahmen auf ausgefallene Anlagen und nicht mehr funktionstüchtige Bauteile sowie Maßnahmen zur Abwehr von Folgeschäden betreffen.

Hier wird der kurzfristige Betrachtungshorizont über den Zeitraum von sofort bis 5 Jahren gesetzt. Bei den Maßnahmen handelt es sich teilweise um Reparaturen mit einer eingeschränkten Nachhaltigkeit bei einer langfristigen Nutzung, d. h. lokale Teilbereichs- oder Teilanlagenerneuerungen müssten zur weiteren Nutzung instandgesetzt werden. Bei größeren, folgenden Maßnahmen müssten sie erneut aufgegriffen werden. Mittelfristige Sanierungsbedarfe enthalten Maßnahmen, die im Rahmen eines langfristigen Gebäudebetriebes in bis zu 10 Jahren zu erwarten sind. Sie enthalten auch die Maßnahmen, die bereits innerhalb der akuten und kurzfristigen Instandsetzungsmaßnahmen angefasst wurden, jedoch innerhalb des Betrachtungszeitraums evtl. umfänglichere Maßnahmen bedürfen. Beide Bewertungsmaßstäbe sind aus dem vorliegenden Gebäudezustand getrieben und enthalten keine darüberhinausgehenden optimierenden Modernisierungsanteile.

Untersuchungsumfang

- Einfriedungsanlagen (Zaunanlagen und Steinmauern)
- Kassenhäuser
- Erstversorgung / Rettungsgebäude
- Gehwege
- Umkleidekabinen
- Rutsche
- Spielgeräte
- Grillhäuser
- Baumbewuchs
- Duschen im Außenbereich
- Besandung Strandbereich
- Sanitärgebäude
- Kioskgebäude

Nicht betrachtet werden in der vorliegenden Untersuchung Objekte, die baulich abgeschlossen sind oder bereits durch den Betreiber saniert wurden.

Methodik

Im Rahmen von Begehungen wird der vorhandene Gebäudezustand erfasst und der entsprechende akute Instandsetzungs- sowie der mittelfristige Sanierungsbedarf bewertet. Die Bewertung erfolgt durch stichprobenhafte Inaugenscheinnahme ohne Einzelbauteilprüfung des Objektes auf Gebäudeebene. Einzelne Räume werden nur insoweit explizit einbezogen, wie es zur Beurteilung des Gesamtobjektzustandes notwendig ist. Es werden weder Materialprüfungen noch Tragfähigkeitsuntersuchungen einzelner Bauteile vorgenommen. Es finden auch keine neuen Schadstoffuntersuchungen und vertiefenden Untersuchungen zum Brandschutz statt. Diese Angaben fließen – sofern bereitgestellt – über externe in die Bewertung mit ein. Einzelne Aussagen zu Schadstoffen und Brandschutzmängeln in den Gebäuden liegen vor. Auch die zur Verfügung gestellten Gebäudeinformationen, die Informationen der objektkundigen Begehungsbegleitung der Geschäftsleitung und weitere Untersuchungsberichte werden in die Bewertung aufgenommen. Im Rahmen der Beurteilung wird auf mögliche Schadstoffbelastung oder Brandschutzdefizite hingewiesen. Die spezifische Prüfung durch Sachverständige wird empfohlen.

Untersuchungsergebnisse

Die Gebäude und Objekte (s.a. Untersuchungsumfang) befinden sich in unterschiedlichen Bauzuständen. Bei der Gebäudebewertung ist im Allgemeinen ein schlechter Zustand zu erkennen. Die Stadt Staßfurt steht jedoch weiterhin vor der Aufgabe, den Zustand ihrer Gebäude und Objekte zu verbessern, vor allem aber den Bauzustand durch ausreichende Instandhaltung zu halten.

Akut

1. Baumschnitt

Auf dem Gelände befinden sich Bäume die derzeit in den Bereichen Spielplatz, Gaststätte und Camping ggf. Personen- u. Objektschäden herbeiführen können. Diese müssen zügig zurückgeschnitten werden.

2. Kassenhaus Ost / Rettungsraum Erstversorgung / Kassenhaus West

Das Kassenhaus weist augenscheinlich erhebliche Mängel auf.

Auffälligkeiten: Nässeschäden im Decken-, Wand- u. Fußbodenbereich. Defekte und alte Elektroinstallation. Defekte Türen und Fenster. Nässeschäden Überdachung und Sockelbereiche an den Fassadenflächen. Eine Medizinische Erstversorgung im Rettungszimmer ist aufgrund der Mängel im und am Gebäude unzumutbar.

3. Grillhäuser

Bei den vorhandenen Grillhäusern auf dem Gelände, wurden Probleme bei der Standsicherheit erkannt. Die tragenden Holzbauteile sind beschädigt und notdürftig repariert wurden. Für die weitere Benutzung, muss dringend die Tragkonstruktion erneuert werden.

4. Umkleidekabinen

Die Umkleidekabinen befinden sich im gleichen Zustand wie die unter Pkt. 3 beschriebenen Grillhäuser.

Kurzfristig (Nummerierung fortlaufend)

5. Einfriedungsanlagen

Durch Witterungseinflüsse wurden die Einfriedung um das ganze Objekt beschädigt. An der Steinmauer im Ostbereich kam es zu erheblichen Frostschäden. Die Zaunanlagen im Südbereich wurden aufgrund der stürmischen Witterung ebenfalls beschädigt.

6. Gehwege

Bei der Begehung des Geländes, wurde vermehrt Fehlstellen bei den Pflasterflächen festgestellt. Es wurden Vertiefungen aufgrund Setzungen und Erhöhungen aufgrund Frostschäden festgestellt. Diese Fehlstellen stellen eine Unfallgefahrenquelle dar und müssen zeitnah behoben werden.

7. Rutsche

Eine technische Beurteilung der Anlage fand nicht statt. Für die Werterhaltung sollte jedoch ein neuer Schutzanstrich durchgeführt werden.

8. Spielgeräte

Die Spielgeräte wurden durch den Betreiber fortlaufend gewartet und instandgesetzt.

9. Duschen im Außenbereich

Eine technische Beurteilung fand nicht statt. Augenscheinlich ist jedoch aufgefallen, dass die Armaturen nicht dicht sind. Dies erkennt man durch die vorhandenen Laufspuren und Kalkabsetzungen.

10. Strandbereich

Die Besandung wird kontinuierlich durch unterschiedliche Wasserstände weggespült. Die vorhandene Böschung sollte aufgrund der hohen Neigung profiliert werden. Somit kann die Unfallgefahr vermindert werden.

11. Sanitärgebäuden

Nach Sichtung der Sanitäreinrichtungen konnte man relativ schnell Mängel feststellen. Im Wandbereich sind im oberen Bereich Wasserflecken zu erkennen. Diese müssen ggf. im Detail untersucht werden. Zudem wurde festgestellt, dass die Anzahl und Größe des Sanitärgebäudes nicht mehr dem aktuellen Bedarf entsprechen. Der Zustand im Innenraum ist aufgrund der fortlaufenden Wartung des Betreibers als gut einzustufen. Im Außenbereich ist festzustellen, dass die Dachhaut und Dachkästen (Gesims) mehrere Schäden aufweisen. Diese müssen ggf. im Detail untersucht werden.

12. Kioskgebäude

Das Kioskgebäude im hinteren Bereich befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Jedoch zeigt sich auch hier, wie unter Punkt 11 bereits benannt, Schäden bei der Dachhaut und im Dachkastenbereich (Gesims) auf.

Instandhaltungskosten / Empfehlungen

Nr.	Instandhaltungskosten / Sanierung- u. Neubaukosten (ca. €)	Empfehlung
1	4.458,89 €	-
2	54.890,00 €	Abbruch, Entsorgung u. Neubau Kassenhaus Ost u. West + Rettungsgebäude (Erstversorgung)
3	13.450,34 €	Abbruch, Entsorgung u. Neubau
4	2.254,00 €	Abbruch, Entsorgung u. Neubau
5	17.342,60 €	Sanierung der Putzflächen / Richten Zaunanlage
6	11.890,00 €	Ausbessern der Fehlstellen (Aufnehmen u. Neu verlegen)
7	1.754,00 €	Neuer Schutzanstrich von außen / Fördert den Erhalt der Anlage
8	50.000,00 €	Aufgrund der steigenden Touristenzahlen wird eine Neueinrichtung der Spielplatzfläche vorgeschlagen. Der vorh.

		Spielplatz deckt den Kapazitätsbedarf derzeit nicht ab.
9	1.240,90 €	-
10	24.350,70 €	Es wird empfohlen den Böschungsbereich abzutragen, um den Neigungswinkel zu verringern.
11	167.890,50 €	Aufgrund der steigenden Touristenzahlen müssen zwingend die Sanitäranlagen erweitert werden.
12	24.800,97 €	Sanierung Dachhaut und Dachkasten

Summe:

369.864,01 €

Abschlag für akute und kurzfristige Instandsetzungsmaßnahmen: (Abschlag - 60 %)

Instandsetzungsbedarf:

147.945,60 €

Akut / Sicherheitsrelevant:

70.594,34 €

Fazit

Insgesamt ist der bauliche Zustand der Gebäude und Objekte auf dem Gelände sehr unterschiedlich. Das heterogene Gesamtbild des Tourismuszentrums zeigt sowohl Dringlichkeiten als auch Maßnahmenumfänge auf. Die akuten sicherheitsrelevanten Aspekte sollten jedoch unverzüglich umgesetzt werden. Wie bereits erwähnt, bildet diese Analyse mit dem vorliegenden Ergebnis die Basis für die weiteren strategischen Entscheidungen.

Vorschlag Strategische Entscheidungen:

1. Sofortige Instandsetzung der **akuten** sicherheitsrelevanten Aspekte und Festlegung eines jährlichen Betrags (Förderbetrag) für den Erhalt dieser.
2. Sofortige Instandsetzung der **akuten** sicherheitsrelevanten Aspekte und **kurzfristigen** Instandsetzungsmaßnahmen. Festlegung eines jährlichen Betrags (Förderbetrag) für den Erhalt dieser.

