

Stellungnahme zur Neuverpachtung des Strandbads Utting 2024

strandbadfreunde.de 19.01.2024



1 Strandbad 2.0

2016 sind die Strandbadfreunde mit einer Ausstellung angetreten, um den Wert des Strandbads Utting sichtbar zu machen. Grund für die Initiative war die Aufstellung einer Markise 2015 im Biergarten (anstelle der bisher vorhandenen Schirme) als Fremdkörper in einem (seit 2016) denkmalgeschützten fast 100 Jahre alten Bauwerk: Umkleiden des Strandbades und ehemaliger Kiosk des Strandbades.

Das Strandbad Utting ist seit fast 100 Jahren mit seinem Sprungturm Wahrzeichen und Treffpunkt für Uttinger und Gäste.

Das Uttinger Strandbad ist das einzige Bad am Ammersee mit freiem Zugang – es ist auch Nachts nicht abgesperrt.

Grundsätzliche Überlegung muss sein, ob das Strandbad Utting ein Strandbad mit etwas Gastronomie oder eine Gastronomie mit etwas Strandbad sein soll. Weiter müssen sich die Uttinger grundsätzlich überlegen, bis zu welchem finanziellen Aufwand sie bereit sind, ein Strandbad zu betreiben.

Der 100te Geburtstag des Strandbades steht für das Jahr 2029 an.

1.1 Ausgangssituation

1.1.1 Badeaufsicht

Die Gemeinde Utting als Eigentümer des Strandbades hat die sog. "Verkehrssicherungspflicht" für die Einrichtung und Besucher des Strandbades. Um dieser gerecht zu werden, benötigt die Gemeinde eine Badeaufsicht, die für die Sicherheit der Besucher während der Öffnungszeiten sorgt. Die Badeaufsicht muss ausgebildet sein (die Aufseher benötigen ein gültiges deutsches Rettungsschwimmabzeichen Silber). Diese Aufgabe hat der bisherige Pächter übernommen. Aus diesem Grund wurde die Pacht 2019 entsprechend (nach unten) angepasst.

1.1.2 Nutzbarkeit der Kücheneinrichtung für einen Pächter

Das Strandbad Utting hat derzeit einen Biergarten mit ca. 100 Plätzen. Der Biergarten wird aus einer sog. "Grillhütte" und einem Ausschank in dem "Blaues Haus" (blau gestrichener Eingangsbereich mit Gastronomie, ca. 1980 eigentlich geplant und gebaut für die Unterbringung der Wasserwacht) gastronomisch versorgt.

Das "Blaues Haus" ist heute älter als 40 Jahre, in Holzbauweise errichtet, nicht für den Winter geeignet und verfügt über eine, für den Küchenbetrieb nur unzureichenden Stromversorgung. Der Boden ist nicht für eine Küche geeignet, der für eine Gastronomie notwendige Fettabscheider ist nicht mehr zulässig. Während des Pfingsthochwassers (1999) stand das "Blaues Haus" ca. 20 cm im Wasser.

Die Anforderungen bezüglich des Brandschutzes insbesondere in einer eventuell umgebauten Küche sind nicht bekannt.

Es ist nicht bekannt, welche Baumaßnahmen zu einem Erlöschen der Bestandsgarantie für einen Ausschank bzw. eine Gastronomie führen.

1.1.3 Lagerflächen für die Gastronomie

Die Lagerflächen und Kühlmöglichkeiten für einen Gastronomiebetrieb sind nicht ausreichend und nur als provisorisch zu bezeichnen (z.B. wird der denkmalgeschützte Kiosk als Lager genutzt, verschiedene Kühltruhen stehen in dem Durchgang des "Blaues Hauses").

Zum Teil wird die Liegewiese des Strandbads als Lagerfläche genutzt: Leergut wird im Süden des Strandbads an der Wand der südlichen Bootshütte gelagert.

1.1.4 Zustand der Toilettenanlage

Die Toiletten im Strandbad entsprechen im Wesentlichen dem Bauzustand von 1980. Behindertentoiletten sind nicht vorhanden.

Die Toiletten sind renovierungsbedürftig.

Es ist nicht bekannt, welche Anforderungen an behindertengerechte, barrierefreie Toiletten für einen Biergarten bzw. Bad bestehen.

1.1.5 Müllmanagement

Die Mülltonnen des Strandbads befinden sich in dem Raum zwischen altem Strandbad und dem "Blauen Haus". Das ist weder schön noch zeitgemäß, ggf. ist eine Kühlung für den Müll aus hygienischen Gründen notwendig.

Es ist nicht bekannt, welche Anforderungen an das Müllmanagement eines Biergartens bestehen.

1.1.6 Renovierungsbedürftigkeit der denkmalgeschützten Teile des Strandbads

Es ist davon auszugehen, dass die denkmalgeschützten Teile des Strandbades mittelfristig renoviert werden müssen.

1.1.7 Renovierungsbedürftigkeit des Sprungturms

Der derzeitige Sprungturm wurde 2001 errichtet.

Es ist mittelfristig davon auszugehen, dass dieser renoviert bzw. ersetzt werden muss.

2 Lösungsansätze

2.1 Sonnenschutz

Die Markise hat nach Angaben von Rupert Riedel (Aufstellungsdatum 2015) 40.000 EUR investiert (siehe Kreisbote vom 31.08.2018 "Markisen-Pest im Fünf-Seen-Land?"). Im Pachtvertrag ist vereinbart, dass der Pächter bei Beendigung des Pachtvertrags die Markise auf seine Kosten abbauen muss.

Es kann für eine Gemeinde kaufmännisch nicht sinnvoll sein, eine 8 Jahre alte Markise zum Einstandspreis abzukaufen (vorgeschlagen in der Gemeinderatssitzung am 05.12.2023). Insbesondere der Stoff der Markise hat eine begrenzte Lebensdauer aufgrund der dauerhaften UV-Bestrahlung.

Schon 2015 haben die Strandbadfreunde entsprechende Schirme als Alternative vorgeschlagen. Anstatt 40.000 EUR in eine alte Markise zu investieren, halten wir es für sinnvoller ca. 30.000 EUR in eine Lösung mit (neuen) Schirmen zu stecken (die vergleichbar sturmfest sind) und den Charakter des Strandbades als Bad mit etwas Gastronomie wieder herzustellen.

2.2 Weniger ist mehr: Anzahl der Plätze im Strandbad-Biergarten

Die Anzahl der Plätze im Strandbad-Biergarten wurde im Laufe der Zeit kontinuierlich erhöht. Gestartet ist das Strandbad vor ca. 100 Jahren mit einem einfachen Kiosk, inzwischen ist der Biergarten auf ca. 100 Plätze angewachsen.

Eine weitere Vergrößerung der Sitzplatzanzahl lehnen wir ab. Vielmehr ist eine Reduzierung der Sitzplätze und damit eine Vergrößerung der Liegewiese des Strandbads sinnvoll. Die Anforderungen an die Größe einer Küche (und damit die Kosten) sind proportional zur Anzahl der Sitzplätze.

Eine Anpassung der Speisekarte an die Küchengröße ist sinnvoller als eine Anpassung der Küchengröße an eine (zu große) Speisekarte.

2.3 Eintritt

Die Eintrittspreise für das Strandbad Utting sind die günstigsten im 5-Seen-Land. Es wäre anzustreben, dass die Kosten für die Badeaufsicht durch die Eintrittspreise erwirtschaftet werden.

Strandbad	Tageskarte ermäßigt (z.B. Kinder)	Tageskarte Erwachsene	Tageskarte Familien	Jahreskarte ermäßigt (Kinder)	Jahreskarte ermäßigt (Student, Jugendliche)	Jahreskarte Erwachsene	Jahreskarte Familie
Utting	1,50€	3,00€	-	10,00€	=	25,00€	-
Dießen ("Südsee")	2,00€	4,00€	10,00€	30,00€	40,00€	60,00€	150,00€
Raabe (Steinebach)	2,50€	4,50 €	-	=	=	=	-
Feldafing	2,00€	4,00€	=	25,00€	30,00€	60,00€	100,00€
Starnberg	4,00€	6,00€	-	-	85,00 € * 70,00 €	120,00 € * 100,00 €	-

^{*} einheimische

Die Haushaltspläne der Gemeinde Utting geben die Höhe der Einnahmen aus den Eintrittsgebühren bis zum Jahr 2018 an (lt. Haushaltsplan 2020 wurde 2019 der Pachtvertrag so geändert, dass die Einnahmen aus Eintrittsgeldern vollständig beim Pächter verbleiben). Gerüchteweise sah der Pachtvertrag bis 2018 vor, dass die Hälfte der Einnahmen beim Pächter verbleiben (der Pachtvertrag ist nicht öffentlich).

Jahr	Einnahmen aus Eintritten
2015 (IST aus Haushaltsplan 2017)	21.093,50 €
2016 (IST aus Haushaltsplan 2018)	19.661,50 €
2017 (IST aus Haushaltsplan 2019)	24.208,00 €
2018 (IST aus Haushaltsplan 2020)	27.478,75 €

Stimmt die Annahme (die Hälfte der Einnahmen verblieb bis 2018 bei dem Pächter) waren die Einnahmen aus Eintrittsgebühren im Strandbad 2018 insgesamt 54.957,5 EUR (ca. 55.000 EUR).

2.4 Vermietung der Kabinen bzw. des Lagerraums am Strandbad

In Feldafing werden die Kabinen des Strandbades für 4,50 €/Tag bzw. für 100,00 €/Saison (Einheimische 65,00€/Saison) vermietet.

Die Kabinen des Strandbads könnten gegen Gebühr vermietet werden. Soweit bekannt, werden derzeit keine Gebühren erhoben.

Das Surfkammerl (ehemalige Garderobe des Strandbads im westlichen Teil der Kabinen) könnte gegen Gebühr vermietet werden (die Preise können an die Preise der Steinlechner Bootswerft für die Lagerung eines SUPs angelehnt werden).

Offen:

- Es ist unklar, welche Einnahmen die Gemeinde durch die Kabinen erwirtschaftet.
- Es ist unklar, welche Einnahmen die Gemeinde durch die Vermietung des Surfstadels erwirtschaftet.

2.5 Badeaufsicht

Die Kosten für eine Badeaufsicht für einen Pächter schätzen wir (großzügig nach oben) wie folgt ab:

- Saison mit beaufsichtigtem Badebetrieb: Mai bis September (153 Tage)
- Zeiten für eine Badeaufsicht pro Tag: 08:00 bis 20:00 Uhr (12 Stunden)
- Stundenlohn für eine Badeaufsicht: 22 EUR (brutto)
- Sozialabgaben (arbeitgeberseitig): Bruttolohn + 21%

Damit ergeben sich Kosten von 48.874,32 EUR pro Jahr für die Badeaufsicht (ca. 50.000 EUR/Jahr).

Offen:

- Freier Zugang außerhalb der Öffnungszeigen:
 Wie ist die Situation bzgl. Haftung während der Zeit ohne Badeaufsicht (z.B. vor 08:00 und nach 20:00 Uhr)?
- Ist ein Mix aus unbeaufsichtigtem Badebetrieb an eine Badestelle und beaufsichtigtem Betrieb eines Bades möglich?

Vergleicht man die Einnahmen aus den Eintrittsgeldern (Kapitel 2.3) ca. 55.000 EUR mit den geschätzten Kosten für die Badeaufsicht ca. 50.000 EUR, so wird deutlich, dass die Badeaufsicht während der Saison

allein durch die Eintrittsgelder gedeckt werden kann. Nicht berücksichtigt ist die Möglichkeit, die Eintrittsgebühren moderat (z.B. 10%) anzuheben und Kabinen bzw. "Surfkammerl" zu vermieten.

Für einen Pächter entstehen Aufwände für die Organisation und Abwicklung der Badeaufsicht.

2.6 Kosten des Strandbades für die der Gemeinde

Aus den Haushaltsplänen der Gemeinde Utting ergeben sich folgende Verluste der Gemeinde für den Betrieb des Strandbads

Jahr	Verlust der Gemeinde mit dem Strandbad
2015 (IST aus Haushaltsplan 2017)	-42.180,90 €
2016 (IST aus Haushaltsplan 2018)	-4.343,45 €
2017 (IST aus Haushaltsplan 2019)	-12.656,79 €
2018 (IST aus Haushaltsplan 2020)	-7.848,64 €
2019 (IST aus Haushaltsplan 2021)	-50.142,81 €
2020 (IST aus Haushaltsplan 2022)	-21.323,04 €
2021 (IST aus Haushaltsplan 2023)	3.033,01 €
2022 (Plan aus Haushaltsplan 2023)	-36.600,00 €
2023 (Plan aus Haushaltsplan 2023)	-25.400,00 €

Im Mittel gibt die Gemeinde Utting 21.940,29 EUR jährlich für das Strandbad aus (Jahre 2015-2023).

Grundsätzlich sollte sich die Gemeinde Utting überlegen, welche finanziellen Aufwände sie für das Strandbad tragen möchte.

2.7 Fahrradabstellplatz

Die Situation der abgestellten Fahrräder ist während der Saison unbefriedigend.

3 Handlungsoptionen

3.1 Badeaufsicht

Grundsätzlich ist zu hinterfragen, ob die Organisation der Badeaufsicht durch den Pächter des Strandbads erfolgen muss.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde Utting die Badeaufsicht unabhängig von dem Pächter des Strandbads vergibt bzw. selbst organisiert. Die Aufwände für die Organisation und Abwicklung der Badeaufsicht verbleiben so bei der Gemeinde.

3.1.1	Option 1: Pachter verantwortet und organisiert die Badeaufsicht
+	Entlastung der Gemeindeverwaltung
+	Der Pächter ist flexibler bei der Organisation und Abwicklung der Badeaufsicht (z.B. be Krankheitsfall am Sonntag)
<u></u>	Vermutlich kleinere Bewerberzahl für die Pacht
3.1.2	Option 2: Gemeinde verantwortet und organisiert die Badeaufsicht
+	Vermutlich größere Bewerberzahl für die Pacht
Θ	Eingeschränkte Flexibilität bei der Organisation und Abwicklung der Badeaufsicht (z.B. be Krankheitsfall am Sonntag)

3.2 Erhöhung der Eintrittspreise

Zusätzliche Aufwände für die Gemeindeverwaltung

Eine Anpassung der Eintrittspreise und Prüfung inwieweit Gebühren für die Kabinen und das "Surfkammerl" erhoben werden können.

3.3 Gastronomie für das Strandbad

3.3.1 Option 1: Status Quo erhalten

Grillhütte bleibt bzw. wird neu errichtet. Der neue Pächter übernimmt das Strandbad so wie es ist. Die Gemeinde überdacht den Biergarten (Schirme): Kosten ca. 30.000 EUR.

Keine übereilte Planung oder Investition in Ertüchtigung "Blaues Haus" bzw. in Küchenausbau
 Sehr geringe Kosten
 Keine Verbesserung bezüglich Lagerflächen.
 keine Müllkühlung (Mülltonnen werden wie gehabt, zwischen altem Strandbad und dem "Blauen Haus" im Freien untergebracht.
 40 Jahre altes Bauwerk ("Blaues Haus") mit Sanierungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

Alte Sanitäranlage mit Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten 10 Jahren

Offen:

- Muss die Grillhütte durch den alten Pächter abgebaut werden oder ist dies Aufgabe der Gemeinde?
- Fallen Kosten für die Ablöse der Grillhütte an?

3.3.2 Option 2: Status Quo ohne Grillhütte

Die Grillhütte wird abgebaut. Die Küche/der Ausschank in dem "Blauen Haus" bleibt unverändert. Die Gemeinde überdacht den Biergarten (Schirme): Kosten ca. 30 TEUR.

\oplus	Keine übereilte Planung oder Investition in Ertüchtigung "Blaues Haus" bzw. in Küchenausbau
+	geringe Kosten
<u> </u>	Nur ein sehr eingeschränktes Essensangebot möglich. Geringe Wirtschaftlichkeit für der Pächter
\odot	Zu wenig Lagerflächen (zusätzliche Lagerfläche in Größe der Grillhütte notwendig)
\odot	Situation Mülllagerung ist unverändert
\odot	40 Jahre altes Bauwerk ("Blaues Haus") mit Sanierungsbedarf in den nächsten 10 Jahren
(-)	Alte Sanitäranlage mit Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten 10 Jahren

Vermutlich keine Planungssicherheit wegen Bestandsschutz Gastronomie

Offen:

 Muss die Grillhütte durch den alten P\u00e4chter abgebaut werden oder ist dies Aufgabe der Gemeinde?

3.3.3 Option 3: Ausbau des "Blauen Hauses" mit neuer Küche

Das "Blaues Haus" wird ertüchtigt (Boden, Strom, Ausgabe, Innenausbau) und mit einer entsprechenden Gastronomieküche ausgestattet (rutschfester Boden, Elektrik, Kücheneinrichtung, Lüftung, Brandschutz, Sanierung "Blaues Haus"). Teil der Planung ist Ermittlung der Anforderung an die gaststättenrechtliche Genehmigung. Die Kücheneinrichtung ist über ca. 15 Jahre abzuschreiben. Die Grillhütte wird als Lager genutzt.

Die Kosten von ca. 500.000 EUR übernimmt die Gemeinde. Die Gemeinde überdacht den Biergarten (Schirme): Kosten ca. 30 TEUR.

+	Gastronomieeinrichtung auf neuem Stand ermöglicht gute Wirtschaftlichkeit für den Pächter
<u> </u>	Kosten hoch: ca. 500.000 EUR
<u> </u>	Die Renovierung des "Blauen Hauses" birgt das Risiko, dass die Kosten durch unbekannte Bauschäden steigen
$\overline{-}$	Situation Mülllagerung ist unverändert
<u> </u>	40 Jahre altes Bauwerk ("Blaues Haus") mit Sanierungsbedarf in den nächsten 10 Jahren
<u> </u>	Alte Sanitäranlage mit Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten 10 Jahren
<u> </u>	Planungssicherheit wegen Bestandsschutz Gastronomie, wenn dies bei der Ausschreibung berücksichtigt wird
3.3.4	Option 4: Ausbau des "Blauen Hauses" mit neuer Küche, Sanierung der Toiletten
Festste	ption 3, zusätzlich wird die Toilettenanlage in dem "Blaues Haus" saniert. Teil der Planung ist die ellung, inwieweit behindertengerechte Toiletten vorhanden sein müssen. liche Kosten für die Sanierung der Toilettenanlage: 150.000 EUR.
+	Gastronomieeinrichtung auf neuem Stand ermöglicht gute Wirtschaftlichkeit für den Pächter
+	Neue Sanitäranlagen
<u></u>	Kosten sehr hoch: ca. 650.000 EUR
<u>-</u>	Die Renovierung des "Blauen Hauses" birgt das Risiko, dass die Kosten durch unbekannte Bauschäden steigen
<u> </u>	Situation Mülllagerung ist unverändert
<u> </u>	40 Jahre altes Bauwerk ("Blaues Haus") mit Sanierungsbedarf in den nächsten 10 Jahren
<u> </u>	Alte Sanitäranlage mit Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten 10 Jahren
<u> </u>	Planungssicherheit wegen Bestandsschutz Gastronomie, wenn dies bei der Ausschreibung berücksichtigt wird

3.3.5 Option 5: Abriss des "Blauen Hauses" und Neubau

Das "Blaue Haus" wird abgerissen und neu gebaut. Der Neubau ermöglicht eine verbesserte Raumnutzung durch bessere Gestaltung des Grundrisses, Lagerflächen, Müllhaltung, Kühlung, Toilettenanlagen werden bereits bei der Planung des Neubaus (Architektenwettbewerb) optimiert und entsprechen den modernen Hygieneanforderungen.

Der Neubau sollte von Oktober bis April (Wintersaison) errichtet werden können (Holzbau).

Der Neubau wird mit einer entsprechenden Gastronomieküche ausgestattet. Teil der Planung ist Ermittlung der Anforderung an die gaststättenrechtliche Genehmigung. Die Kücheneinrichtung ist über ca. 15 Jahre abzuschreiben. Das Gebäude ist über 40 Jahre abzuschreiben.

Die Grillhütte wird abgebaut.

Der Sitzplätze des Biergartens werden moderat um ca. 20% verkleinert.

Die Kosten von ca. 1.500.000 EUR übernimmt die Gemeinde.

Die Gemeinde überdacht den Biergarten (Schirme): Kosten ca. 30 TEUR.

\oplus	Gastronomieeinrichtung auf neuem Stand ermöglicht gute Wirtschaftlichkeit für den Pächter
\oplus	Optimale Nutzung des Gebäudes, da bei der Planung bereits die Anforderungen einfließen.
\oplus	Erfüllung der aktuellen hygienischen Vorgaben
\oplus	Neue Sanitäranlagen
\oplus	Kein Sanierungsbedarf für die nächsten 15 Jahre.
\oplus	Das Strandbad ist "bereit" für die 100-Jahr Feier 2029
\oplus	Unterbringung des Mülls ist verbessert.
$\overline{}$	Kosten sehr hoch: ca. 1.500.000 EUR
(-)	Planung und Umsetzung in 2024/2025 zum Pächterwechsel nicht möglich

Offen:

Fördermöglichkeiten für einen Neubau

3.3.6 Option 6: Interimslösung Status Quo, dann Abriss des "Blauen Hauses" und Neubau

In 2024 Start einer Neuverpachtung mit Option 1 (Status Quo). Planung und Errichtung eines Neubaus entsprechend Option 5 innerhalb von maximal 3 Saisonen (Fertigstellung spätestens 2029 zur 100-Jahr-Feier des Strandbades).

Der Pachtvertrag und die Höhe der Pacht müssen dieses Vorgehen berücksichtigen.

Vor- und Nachteile wie Option 5, zusätzlich

+	Keine überhastete Investition in ein renovierungsbedürftige Gebäude
+	Ausreichende Zeit für die umfassende Planung und Umsetzung eine langfristigen Lösung
+	Langfristige, nachhaltige Lösung
\oplus	Beseitigung des Investitionsstaus des "Blauen Hauses" und Toiletten
+	Pächterwechsel möglich, neuer Pächter kann Erfahrungen und Wünsche in die Planung einbringen

4 Fazit und Empfehlung

Die Strandbadfreunde sprechen sich für die Option 6 "Interimslösung mit Neubau" aus.

Die Gemeinde Utting sollte sich dazu entscheiden, für das "Dorfzentrum Strandbad" entsprechende finanzielle Mittel bereit zu stellen und sich zum Strandbad als wesentlichen Teil Uttings bekennen.

Eine kurzfristige Investition in ein – schon von der Planung nicht geeignetes – Haus ("Blaues Haus"), das renovierungsbedürftig ist, ist nicht sinnvoll.

Die Aufwände für die Badeaufsicht lassen sich durch die Einnahmen aus dem Eintritt (verbleiben beim Pächter) erwirtschaften.

Die Eintrittspreise sollten zudem moderat erhöht werden, Kabinen und SUP Lagerplätze sollte zu einem marktüblichen Preis (mit niedrigeren Preisen für Uttinger) vermietet werden.

Aus diesem Grund ist es nicht notwendig, die Gastronomie zu vergrößern (allgemein: zu Optimieren), um das Strandbad für Pächter attraktiv zu machen. Vielmehr ist es möglich, die Gastronomie moderat zu verkleinern und damit auch die Investitionskosten in Gastroeinrichtung geringer zu halten.

Die 100-Jahr Feier in 2029 könnte mit einem Neubau in einem würdigem Rahmen stattfinden.