

Ausschreibung Betreuung des Objektes Freibad Jahnbad Weißwasser/O.L. vom 01.05.2022 bis 31.12.2025 mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2026

4.0 Leistungsverzeichnis

4.1 Allgemeines

2020 und 2021 erfolgte durch die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. eine Sanierung und Aufwertung des Jahnbades sowie des umlaufenden Grünzuges vom Jahnteich. Weitere Investitionen werden das Jahnbad bis zum Mai 2022 funktional abrunden. Dazu zählen die Errichtung eines Eingangsgebäudes sowie die Errichtung einer Multifunktionsfläche im Außenbereich.

Mit der sanierten und neu hinzugefügten Infrastruktur bietet das Jahnbad beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftliche Betreuung als Kleinod für Naherholung zum Baden und Spielen, für sportliche Betätigungen und für die Durchführung von Outdoor Festen und Veranstaltungen. Das Jahnbad befindet sich im zentralen Stadtgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tierpark Weißwasser. Ein ausreichend großer Parkplatz für PKW, sowie Stellplätze für Fahrräder stehen im vorgelagerten Bereich des Jahnbades kostenfrei zur Verfügung. Eigentümer der Grundstücksflächen und baulichen Anlagen des Jahnbades ist die Stadt Weißwasser

Die ausgeschriebene Dienstleistung zur Betreuung des städtischen Objektes Freibad Jahnbad vom 01. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2025 mit Verlängerungsoption bis längstens 31. Dezember 2026, umfasst schwerpunktmäßig folgende Inhalte:

- a) Gewährleistung und personelle Absicherung eines täglichen Freibadbetriebes vom 01.06.- 31.08. jeden Jahres, inkl. der täglichen Pflege, Wartung und Herrichtung sämtlicher Anlagen.
- b) Die Vor- und Nachbereitung der jährlichen Badesaison, wie Pflege und Herrichtung der Gebäude und Freianlagen (Strandbereich, Liegewiesen, Spiel- und Sportflächen, Auf- und Abbau Outdoor Möbel und Geräte etc.)
- c) Die jährliche Betreuung und personelle Absicherung des Eingangsgebäudes mit Kasse, Imbiss und touristischem Infobereich, mindestens für den Zeitraum des Badebetriebes vom 1. Juni bis 31. August.
- d) Die Betreuung, Wartung und Pflege der Volleyballplätze einschließlich der Vergabe der Nutzungszeiten an Vereine vom 1. April bis 31. Oktober jeden Jahres (Einnahmen verbleiben beim Betreiber).
- e) Der Betreuung und Pflege des Caravan-Stellplatzes einschließlich der Stromsäule auf dem vorgelagerten Parkplatz für den jährlichen Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober (Einnahmen verbleiben beim Betreiber).
- f) Die Betreuung und Pflege des WC- Containers (Bereich Eingangsgebäude) als öffentlich zugängliche Anlage für den jährlichen Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober (Einnahmen verbleiben beim Betreiber).

4.2 Objektbeschreibung (siehe Anlagen 2 und 3)

Die Gesamtgröße des zu betreibenden Objektes beträgt ca. 10.500 m². Die für das Freibad nutzbare Wasserfläche des Jahnteiches für den Badebereich wird mittels Schwimmleinen abgegrenzt.

Das Objekt ist entsprechend dem Lageplan – schematische Übersicht (Anlage 2) mit folgenden baulichen Anlagen ausgestattet:

- 1 - Eingangsbäude (Kasse, Imbiss, tour. Infopoint, P- WC und Umkleide)
- 2 - Gebäude Schwimmmeisterbereich, Erste Hilfe-Raum, WC- Anlagen Gäste, WC- und Duschanlage Personal
- 3 - Gebäude Lagerräume, teilweise vermietet an TSC „Aqua-Team“ e.V.
- 4 - WC Container, öffentlich zugänglich (Damen, Herren, behindertengerechtes WC)
- 5 - Vereinsgebäude, vermietet an TSC „Aqua-Team“ e.V.
- 6 - Vereinsgebäude, vermietet an SV Grün-Weiß Weißwasser e.V.
- 7 - Caravan Stellplatz mit Elektrosäule (auf dem vorgelagerten Parkplatz)

Die Außenanlagen des Jahnbades enthalten entsprechend dem Lageplan – schematische Übersicht (Anlage 2) folgende Bereiche:

- A - Sandstrand, ca. 2.700 m²
- B - 2 Liegewiesen, ca. gesamt 2.000 m²
- C - Badebereich Jahnbad
- D - Stranddusche und Umkleiden
- E - Kinderspielplatz
- F - Tischtennisplatte
- G – 3 Beachvolleyballfelder
- H – Multifunktionsfläche, ca. 138 m² mit Elektropoller (nutzbar u.a. für Veranstaltungen)

4.3 Angaben zu Nutzern

Angaben zu Besucherzahlen Badegäste der vergangenen Jahre:

- 2018 - 6.264 Besucher
- 2019 – keine Angaben
- 2020 - Umbau & Sanierung
- 2021 - 3.091 Besucher > verkürzte und eingeschränkte Saison (Corona)

Angaben zum Mieter TSC „Aqua-Team“ e.V.:

Der Verein hat das Gebäude Nr. 5 und anteilige Flächen im Gebäude Nr. 3 angemietet. Der jährliche Mietzins beträgt 600,00 €. Die Betriebskosten trägt der Verein. Für eine wirtschaftliche Betreuung der Gesamtanlage wird dem Betreiber der Einbehalt des Mietzinses zugestanden.

Angaben zum Mieter SV Grün-Weiß Weißwasser e.V.:

Der Verein unterhält das Gebäude Nr. 6, ein Mietzins wird nicht erhoben. Er und weitere Volleyballvereine sind regelmäßige Nutzer der Beachvolleyballanlagen. Der Spielbetrieb ist für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Oktober jeden Jahres durch den Betreiber zu gewährleisten, dafür sind durch ihn jährlich die Nutzungszeiten mit sämtlichen Partnern abzustimmen und vertraglich zu sichern. Bei der Vergabe der Nutzungszeiten haben die städtischen Vereine Vorrang, wichtig ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit des Betreibers mit den Vereinen vor Ort. Für die Benutzung der Sportanlagen werden Eintrittsgebühren nach der „Gebührenordnung Jahnbad“ der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. erhoben. Die erzielten Einnahmen erhält der Betreiber. Der Betreiber ist für die Wartung und Pflege der Anlagen verantwortlich, wie auch für den Auf- und Abbau der Ballfangeinrichtungen und Spielnetze vor und nach der Spielsaison.

Im Jahr 2021 wurden mit der Nutzung der Volleyballanlagen Einnahmen in Höhe von ca. 1.500 € erzielt.

Angaben zu Nutzern des Caravan- Stellplatzes:

Der Caravan Stellplatz verfügt über drei Stellplätze, welche über eine Stromsäule versorgt werden. Für die Benutzung der Stromsäule werden Gebühren erhoben (direkter Geldeinwurf in der Säule). Der Betreiber ist für Sauberkeit und Pflege des Platzes, sowie für die regelmäßige Geldentleerung der Stromsäule verantwortlich. Die Einnahmen erhält der Betreiber. Die Betreuung des Caravan Stellplatzes ist jährlich vom 1. April bis zum 31. Oktober abzusichern.

Angaben zu Nutzern des WC- Containers:

Der WC- Container dient als öffentliche WC- Anlage, die Benutzung erfolgt über Münzeinwurf. Der Betreiber ist für die regelmäßige Reinigung, Sicherheit und Ausstattung mit den erforderlichen Hygieneartikeln verantwortlich. Die Einnahmen erhält der Betreiber. Die Betreuung des WC- Containers ist jährlich vom 1. April bis zum 31. Oktober abzusichern.

4.4 Zustand, Ausstattung und Übergabe der Gebäudeanlagen und Freianlagen

Bei der Übergabe des Objektes wird der grundsätzlich nutzungsfähige Zustand des Objektes dokumentiert. Vorhandene Technik, Sportgeräte, Ausstattungen werden gemäß Inventarliste übergeben. Das Inventar ist im Vertragszeitraum zu erhalten und nach Beendigung zurück zu geben. Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Stadt. Mit der Zustimmung wird auch über den Verbleib der betreffenden Anlagen nach Vertragsende entschieden.

Das Eingangsgebäude (Nr. 1 lt. Anlage 2) und der WC- Container (Nr. 4 lt. Anlage 2) wurden bzw. werden bis Mai 2022 neu errichtet.

Das Eingangsgebäude verfügt über folgende Grundausstattung:

- 2 Thekenbereiche a. 3,0 m für Imbiss- und Getränkeausgabe Richtung Vorplatz und Richtung Jahnbad, davon eine mit Zapfanlage, Fasskühlung, Spülbecken & Gläserpülboy
- 1 mechanische Lüftungsanlage und Fettabscheider
- 1 Arbeitstisch, 2,4 m
- 1 Doppelspüle
- 1 Handwasch- Ausgussbecken Kombination

Alle weiteren Ausstattungen für die Speisenzubereitung, Lagerhaltung Getränke und Speisen etc. sind vom Betreiber zu stellen, sämtliche erforderliche Elektroanschlüsse sind bauseitig vorhanden.

Das Gebäude Nr. 2 lt. Anlage 2 wurde 2020 komplex saniert. Der Schwimmeisterbereich und der Erste Hilfe-Raum sind komplett ausgestattet.

Das Lagergebäude Nr. 3 lt. Anlage 2 ist teilsaniert.

Der Kinderspielplatz wurde 2020 inklusive aller Spielgeräte neu errichtet.

Die Beachvolleyballanlagen wurden 2020 inklusive der Ballfanganlagen und Spielnetze neu errichtet.

Die Multifunktionsfläche ist mit einem Elektropoller für die Durchführung von Veranstaltungen ausgestattet, folgende Anschlüsse liegen an:

1x CEE 5x63 A; 2x CEE 5x32 A; 2 x CEE 5x16 A; 3x Schuko 16 A

4.5 Pflichten während des Vertragszeitraumes

Die jährliche Inbetriebnahme des Bades, der Gebäude- und Freianlagen und der damit verbundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist durch den Betreiber unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften selbstständig im Vertragszeitraum zu organisieren. Ebenso die Außerbetriebnahme und die erforderlichen Maßnahmen für die Winterfestmachung nach der Saison. Während des Vertragszeitraums besteht die Verpflichtung zur Pflege der Außenanlagen. Dazu gehört die tägliche Herrichtung und Pflege der Strandbereiche und Liegewiesen für den Badebetrieb, die Herrichtung der Volleyballplätze für den Sportbetrieb und die tägliche Spielplatzpflege und Spielplatzkontrolle, die Pflege und Bewässerung der Grünanlagen und Baumbestände.

Die Wasserqualität ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vom Betreiber zu überprüfen. Sollte die Qualität den behördlichen Anforderungen an ein Naturbad nicht gegeben sein, ist der Badebetrieb nicht gestattet. Für diesen Fall wird ein Sonderkündigungsrecht im Vertrag eingeräumt.

Die jährliche Entkrautung des Badebereiches übernimmt die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L..

Während des Vertragszeitraumes übernimmt der Betreiber die Verkehrssicherungspflicht im Objekt. Außerhalb des Objektes besteht keine Verkehrssicherungsverpflichtung.

4.6 Betreibung

Der Betreiber hat die grundsätzliche Möglichkeit, das Objekt ganzjährig zu nutzen und dafür Entgelte zu vereinnahmen. Diese Nutzung muss dem grundsätzlichen Charakter der Örtlichkeit entsprechen. Detaillierte Vorstellungen sind mit einem Betreiberkonzept, in dem Angebote für Freizeit und Erholung ausdrücklich gewünscht werden, abzugeben.

4.6.1 Freibadbetrieb

Die Pflicht zur täglichen Öffnung des Freibades besteht vom 01.06. bis zum 31.08. jeden Jahres. Die Öffnungszeiten sind mit dem Angebot anzugeben. Schließungen wegen Schlechtwetter sind möglich. Diesbezügliche Regelungen sind mit Vertragsabschluss mit der Stadtverwaltung zu treffen.

Für die Eintrittsgebühr des Badebetriebes gilt die Gebührenordnung der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L.. Der Ausschreibung wird die aktuelle Gebührenordnung als Anlage 1 übergeben. Eine neue Gebührenordnung wird bis zum Saisonbeginn 2022 erstellt. Auf Antrag und mit entsprechender Begründung ist eine Gebührenänderung möglich. Dieser bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L..

4.6.2 Personelle Absicherung des Badebetriebes

Die Absicherung des Badebetriebes mit ausreichend qualifiziertem Personal erfolgt selbstständig unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und Regelungen.

Für die Badaufsicht ist als Fachpersonal mindestens ein Meister*in für Bäderbetriebe oder ein Fachangestellte*r für Bäderbetriebe einzusetzen. Personal für Gastronomie-, Reinigungs-, Desinfektions- und Pflegearbeiten muss entsprechend der eingesetzten Mittel und Geräte nach den gesetzlichen Sicherheitsvorschriften und Hygieneregeln unterwiesen sein.

4.6.3 Kosten der Betreibung

Sämtliche anfallenden Personal- Betriebs- und Bewirtschaftungskosten im Vertragszeitraum sind durch den Betreiber zu tragen.

Der Betreiber muss eine ausreichende Unfall- und Haftpflichtversicherung abschließen und diese gegenüber der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. nachweisen.

Die Kosten für die Gebäude-, Freianlagen- und Inventarversicherung (Inventar im Besitz der Stadt) trägt die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.. Eingebrachte Ausstattungen durch den Betreiber sind durch ihn zu versichern. Die Stadt erhebt keinen Pachtzins.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Bezuschussung der Objektbewirtschaftung.
Ein Zuschussbedarf ist mit dem Angebot auf der Grundlage einer Grobkalkulation anzugeben.

4.7 Kündigung und Beendigung des Vertragsverhältnisses

Eine Kündigung vor Ablauf des Vertragszeitraumes aus wichtigem Grund ist grundsätzlich möglich, die einzelnen Bedingungen werden im Vertrag ausgehandelt.

Der Betreiber ist verpflichtet, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses das Jahnbad in einem ordnungsgemäßen und vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.

4.8 Sonstiges

Der bestehende Pachtvertrag mit dem Tauchsportclub „Aqua-Team“ e.V. ist zu übernehmen. Einnahmen aus dem Pachtvertrag stehen dem Betreiber zu. Innerhalb des Vertragszeitraumes können im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Pächter andere Konditionen befristet ausgehandelt werden.

Vor Abgabe des Angebots einschließlich des Betreiberkonzeptes wird eine Besichtigung des Objektes erwartet.

Anlagen:

- Anlage 1, Gebührenordnung für das Jahnbad der Großen Kreisstadt Stadt Weißwasser/O.L.
- Anlage 2, Lageplan – schematische Übersicht
- Anlage 3, Lageplan Eingangsbereich