

FAMILIENBAD SINDELFINGEN

BÜRGERINFORMATIONSV ERANSTALTUNG
07.02.24



AGENDA

BÜRGERINFORMATIONSV ERANSTALTUNG

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| 1. Begrüßung und Einführung | 4-11 |
| 2. Grundlagen | 12-16 |
| 3. Die mittlere Variante | 17-19 |
| 4. Hochbauwettbewerb | 20-27 |
| 5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung | 28-33 |
| 6. Planungs- und Arbeitsaufträge | 34-35 |
| 7. Weiteres Vorgehen | 36 |
| 8. Fazit | 37-40 |
| 9. Frage- und Diskussionsrunde | 41-42 |

Ablauf

Veranstaltungsbeginn 18:30 Uhr

Einführung	Oberbürgermeister	Dr. Bernd Vöhringer
Projektentwicklung	Erster Bürgermeister	Christian Gangl
Projektstand	Gesamtprojektleiter	Clemens Knoch
Fazit	Erster Bürgermeister	Christian Gangl
Frage- und Diskussionsrunde	Oberbürgermeister	Dr. Bernd Vöhringer
Schlusswort	Oberbürgermeister	Dr. Bernd Vöhringer

BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG

OBERBÜRGERMEISTER
DR. BERND VÖHRINGER



1.1 Einführung

Das Thema Badezentrum ist sehr komplex, vorab einige wesentliche Aussagen:

1. Wir haben noch keinen Baubeschluss gefasst
2. Der Gemeinderat hat entschieden, die Planungen fortzuführen
3. Nach Abschluss der Planungen wird ein Bürgerentscheid zur Zukunft des Badezentrums vorbereitet
4. Es wird nicht um jeden Preis gebaut, entscheidend ist die Entwicklung einer tragfähigen Lösung zur Sanierung und familienfreundlichen Erweiterung

1.1 Einführung

- Sindelfinger Badezentrum eine der beliebtesten Einrichtungen der Sindelfingerinnen und Sindelfinger
 - Badezentrum hat sich in knapp 50 Betriebsjahren zu einem sehr gut eingeführten Bäderstandort entwickelt
 - Alters- und betriebsbedingt besteht erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
 - Hallenbad hoch attraktiv für Vereine, Schwimmer und den Schwimmsport insgesamt
 - Attraktivität für Familien und die Aufenthaltsqualität nicht zeitgemäß, aktuellen Bedürfnissen und Ansprüchen wird das Bad nicht gerecht
- das muss aber unser Anspruch als familienfreundliche Stadt sein

1.1 Einführung

Folglich gemeinsame Entscheidung der Stadtverwaltung und des Gemeinderats zur Sanierung und Attraktivierung des Badezentrums

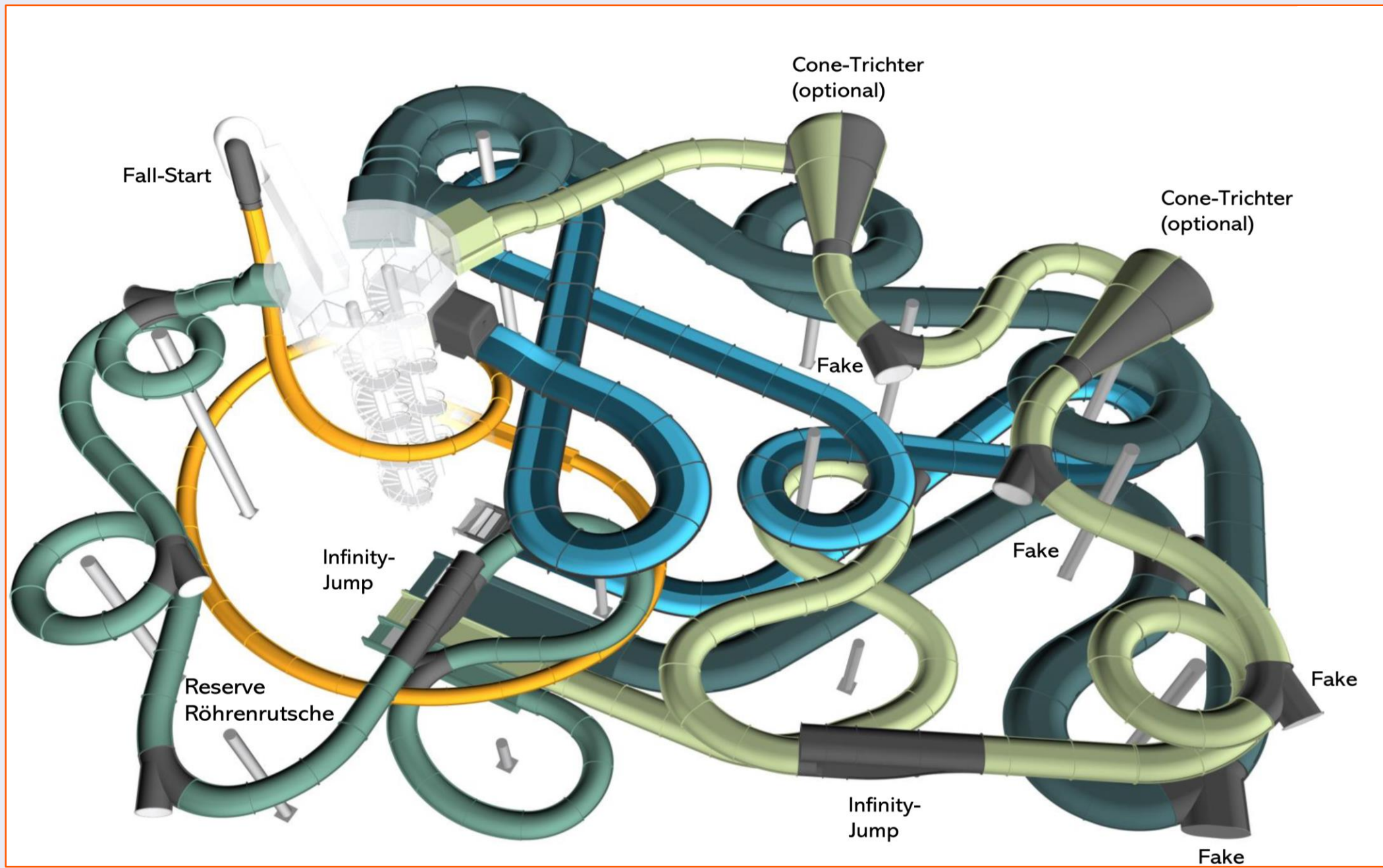
- nach ersten Studien 2019 einstimmige Grundsatzentscheidung des Gemeinderats für eine mittlere Variante
- Sanierung und Attraktivierung mit:
 - Sportwelt
 - Familienwelt
 - Saunawelt
- mit vielfältigen Angebotsbausteinen für alle Generationen, insbesondere für Kinder und Jugendliche

1.1 Einführung

- Mittlere Variante war Grundlage des Hochbauwettbewerbs und ist auch unverändert Grundlage der weiteren Planungen







Fall-Start

Cone-Trichter
(optional)

Cone-Trichter
(optional)

Fake

Infinity-
Jump

Fake

Reserve
Röhrenrutsche

Fake

Infinity-
Jump

Fake

1.1 Einführung

Nach ersten Untersuchungen der Planer ist klar:

- erhebliche Kostensteigerung, wie auch bei anderen Projekten
- jetziger Abbruch der Planungen bedeutet zurück auf Los
- Chance der Weiterplanung sollte genutzt werden

Klarer Auftrag an die weiteren Planungen

- **Investitionskosten senken**
- **Attraktivität für Kinder, Jugendliche und Familien aufrechterhalten**

Es gilt: Weiterplanen, konkretisieren, runter von den Kosten und im Dialog miteinander bewerten, welches die beste Lösung ist

Auf Basis fundierter Informationen werden wir einen Bürgerentscheid zur Zukunft des Badezentrums vorbereiten

PROJEKTENTWICKLUNG

ERSTER BÜRGERMEISTER
CHRISTIAN GANGL



2. Grundlagen

2.1 Projekthistorie

Erheblicher Anstieg des Zuschussbedarfs in den letzten Jahren von ca. 2,7 Mio. im Jahr 2014 auf ca. 4,6 Mio. € im Jahr 2023 durch:

- Rückgang der Besucherzahlen von knapp 500.000 auf ca. 300.000 in den letzten 10 Betriebsjahren
- steigende Personal-, Betriebs- und Unterhaltskosten und Rückgang der Pro-Kopf-Einnahmen

Handlungsbedarf wurde bereits vor 10 Jahren erkannt

- 2014 Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben (con.pro GmbH), Ziel: Reduzierung des Zuschussbetrags
- es wurden 3 Zukunftsvarianten entwickelt, die Grundlage für den Bürgerbeteiligungsprozess 2016 waren

2. Grundlagen

2.1 Projekthistorie

Varianten gemäß Machbarkeitsstudie

Variante	Maßnahmen	Investitions- / Betriebsrisiko	Auswirkungen Angebot	Auswirkungen Haushalt
1	Generalsanierung und Teilrückbau	Stadt	Verschlechterung durch Rückbau der Sauna	Keine Haushaltsentlastung
2	Generalsanierung, Attraktivierung und Erweiterung	Stadt	Nachfragegerechte Angebotsverbesserung, Fokus auf Kinder, Jugendliche und Familien	Haushaltsentlastung möglich
3	Generalsanierung und umfassende Erweiterung	Investor	Umfassende Angebotsverbesserung	Haushaltsentlastung wahrscheinlich

2. Grundlagen

2.1 Projekthistorie

Bürgerbeteiligungsprozess 2016:

- **2016 wünschten sich 63% der befragten Bürgerinnen und Bürger eine deutliche Attraktivierung des Angebots im Vergleich zum Status quo, eine klare Mehrheit präferiert die mittlere Variante 2**

2. Grundlagen

2.1 Projekthistorie

Ab 2018 Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie

- Durchführung einer erweiterten Konkurrenz- und Marktanalyse
- Entwicklung eines Zukunftskonzepts für das Badezentrum, Familienbad im Mittelpunkt
- Vorbereitung einer Grundsatzentscheidung

März 2019, einstimmiger Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat zur Prüfung der mittleren Variante (Variante 2)

- zweckgebundene Rücklage von 35 Mio. €

Schlüsselemente der mittleren Variante

- Generalsanierung des Sportbads und Sicherung der sozialverträglichen Eintrittspreise
- Entwicklung des Badezentrums hin zu attraktiven Familienbad mit vielfältigen Angeboten, insbesondere für Kinder und Jugendliche
- marktgerechte Saunalandschaft mit naturnahem Außenbereich
- bedarfsgerechte Gastronomie

3. Die mittlere Variante

3.1 Generalsanierung Sportbad

Langfristige Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge

- Generalsanierung des Sportbads
- sozialverträgliche Eintrittspreise und moderate Gebühren für Schulen und Vereine
- Modernisierung des 50m- Schwimmerbeckens
- Modernisierung des Sprung und Lehrschwimmbeckens
- Neubau einer Textilsauna und eines Textildampfbades

Zukünftige Eintrittspreise:

- Kinder unter 6 Jahren kostenlos, Ermäßig 4,5 €, Erwachsene 6 €

Sanierungskosten 31,5 Mio. €

3. Die mittlere Variante

3.2 Attraktives Familienbad

Vielfältige Attraktionen für Kinder, Jugendliche und die ganze Familien

- thematisierte Wasserspielwelt für Kinder und Jugendliche von 0 bis ca. 14 Jahren
- abwechslungsreiche Rutschenanlage (4 Rutschen + Erweiterungsoption)
- modernes Wellenbecken
- Nichtschwimmer-Erlebnisbecken
- einladende Aufenthaltsbereiche
- Bistro

Zukünftige Eintrittspreise (3 Std.):

- Kinder unter 6 Jahren kostenlos, Ermäßigt 11 €, Erwachsene 14 €, Familie 39 €

3. Die mittlere Variante

3.3 Marktgerechte Sauna

Saunalandschaft mit 4 Innen- und 3 Außensaunen (von Dampfbad bis 100 Grad Trockensauna)

- attraktiver Saunagarten mit Naturteich, Außen- und Tauchbecken
- saunatypische Attraktion wie Erlebnisduschen, Eisbrunnen / Eisraum, Fußbäder etc.
- Aufenthalts- und Ruhebereiche
- Saunabistro und Sommerbar
- saisonaler Zugang zum Freibad, Zutritt zum Familienbad und Sportbad

Zukünftige Eintrittspreise (4 Std.):

- ermäßigt 23 €, Erwachsene 27 €

Prognose Besucherzahlen Sauna → Ca. 65.000 (Bestandssauna bis zu 50.000)

Aktuelle Besucherzahlen Therme Böblingen → ≥450.000

Investitionskosten Familienbad inklusive Sauna ca. 60 Mio. €,

Erweiterung Parkierung 7,2 Mio. €

PROJEKTSTAND

GESAMTPROJEKTLER
CLEMENS KNOCH



4. Hochbauwettbewerb

4.1 Ergebnisse

Dezember 2022, der Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Auer Weber mit den Landschaftsarchitekten grabner huber lipp aus Freising überzeugte die Fachjury durch:

- attraktive und familienfreundlich gestaltete Badelandschaft
- ganzheitliches Gesamtkonzept für ein generationsübergreifendes Familienbad
- die berücksichtigten Aspekte zur Nachhaltigkeit und dem zirkulären Bauen
- Weiterentwicklungsfähigkeit des Entwurfs



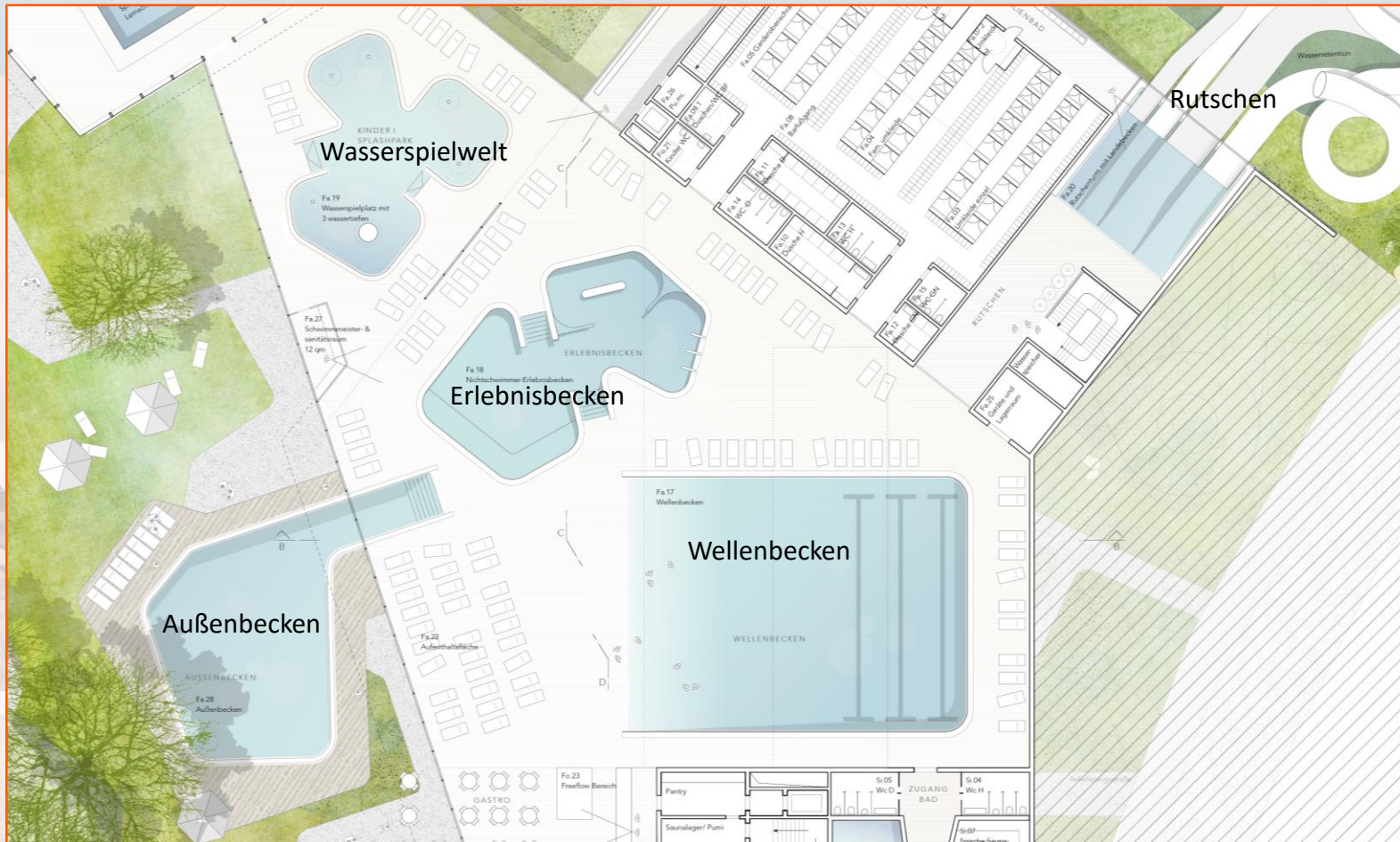
4. Hochbauwettbewerb

4.2 Siegerentwurf - Sportbad



4. Hochbauwettbewerb

4.2 Siegerentwurf - Familienbad



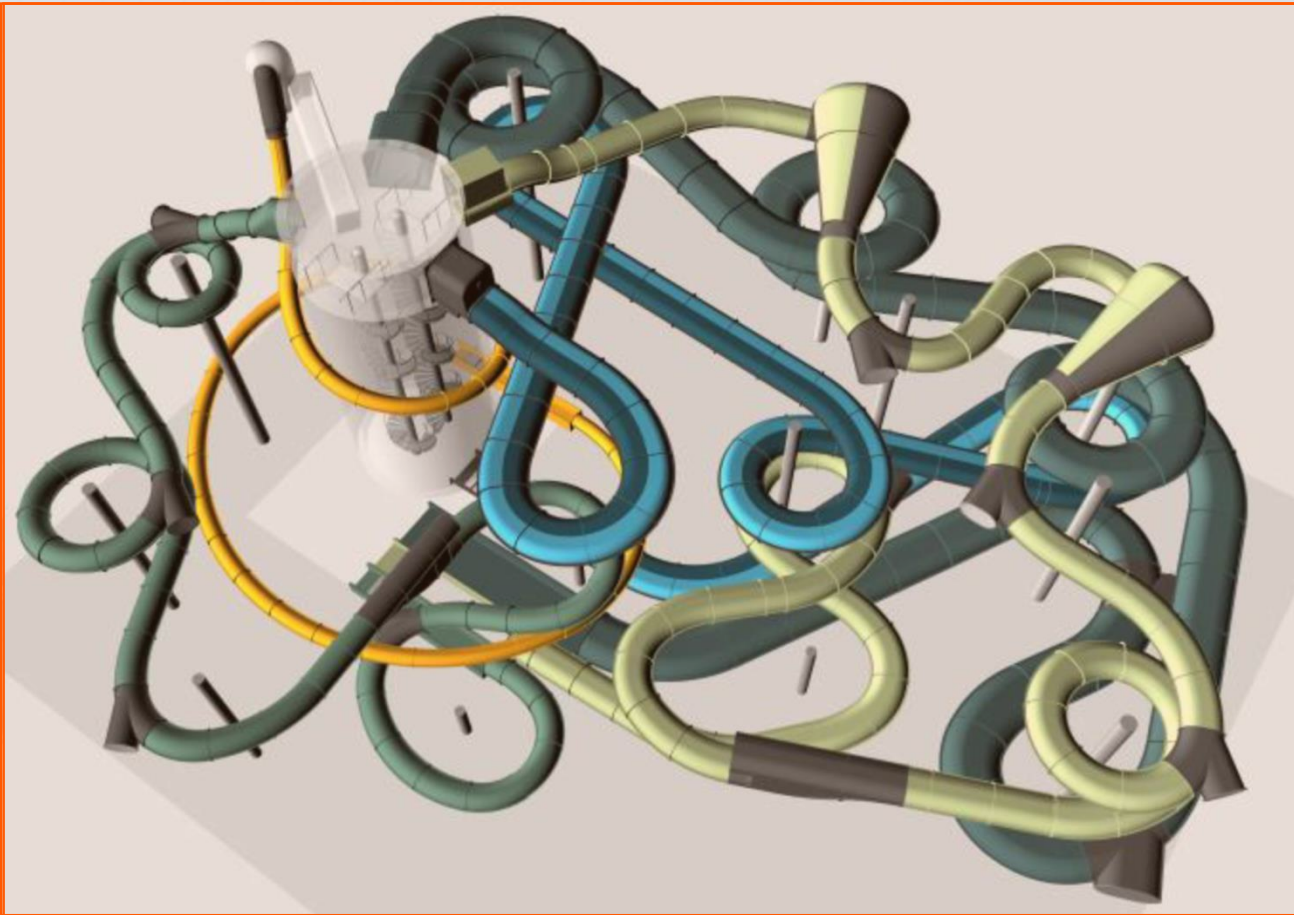
4. Hochbauwettbewerb

4.2 Familienbad - Angebotsbeispiel Wasserspielwelt



4. Hochbauwettbewerb

4.2 Familienbad - Angebotsbeispiel - Rutschenanlage



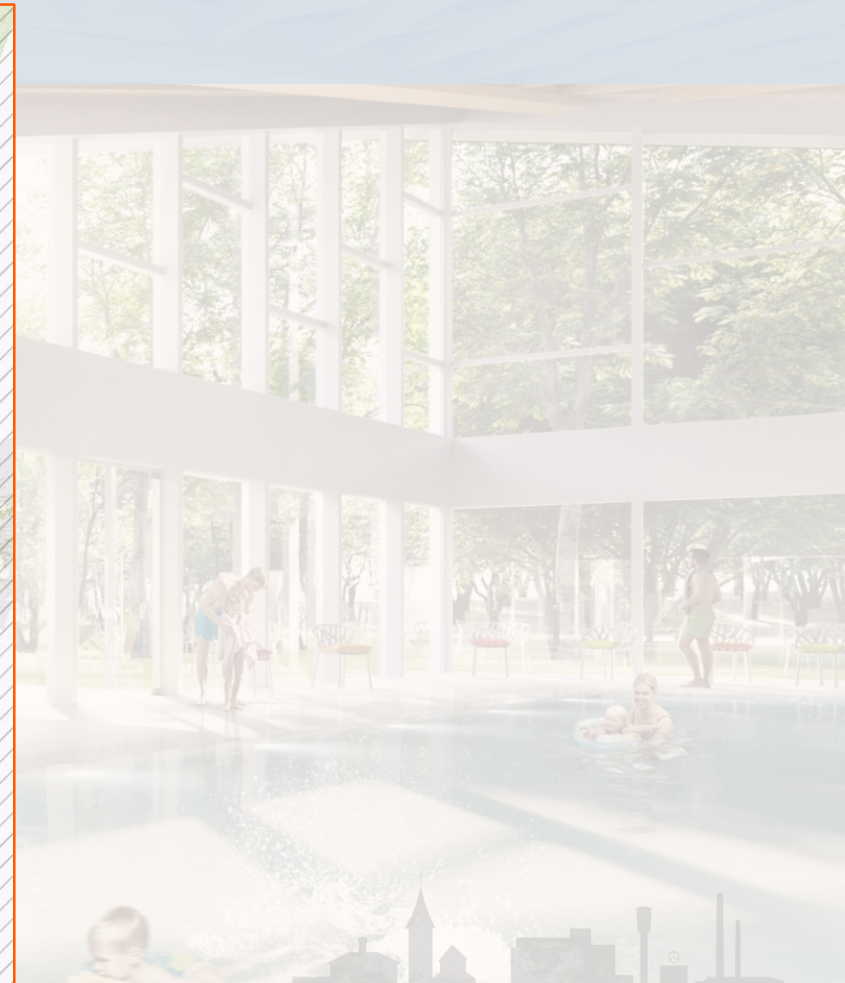
4 abwechslungsreiche Rutschen

unterschiedliche Kategorien

- Reifenrutsche für die ganze Familie
- Racer-Rutsche mit Zeitmessung für aufregende Rennerlebnisse
- Macig Tube, Körper und Reifenrutsche mit Überraschungseffekten
- Turborutsche mit Fallstart für den Adrenalinkick

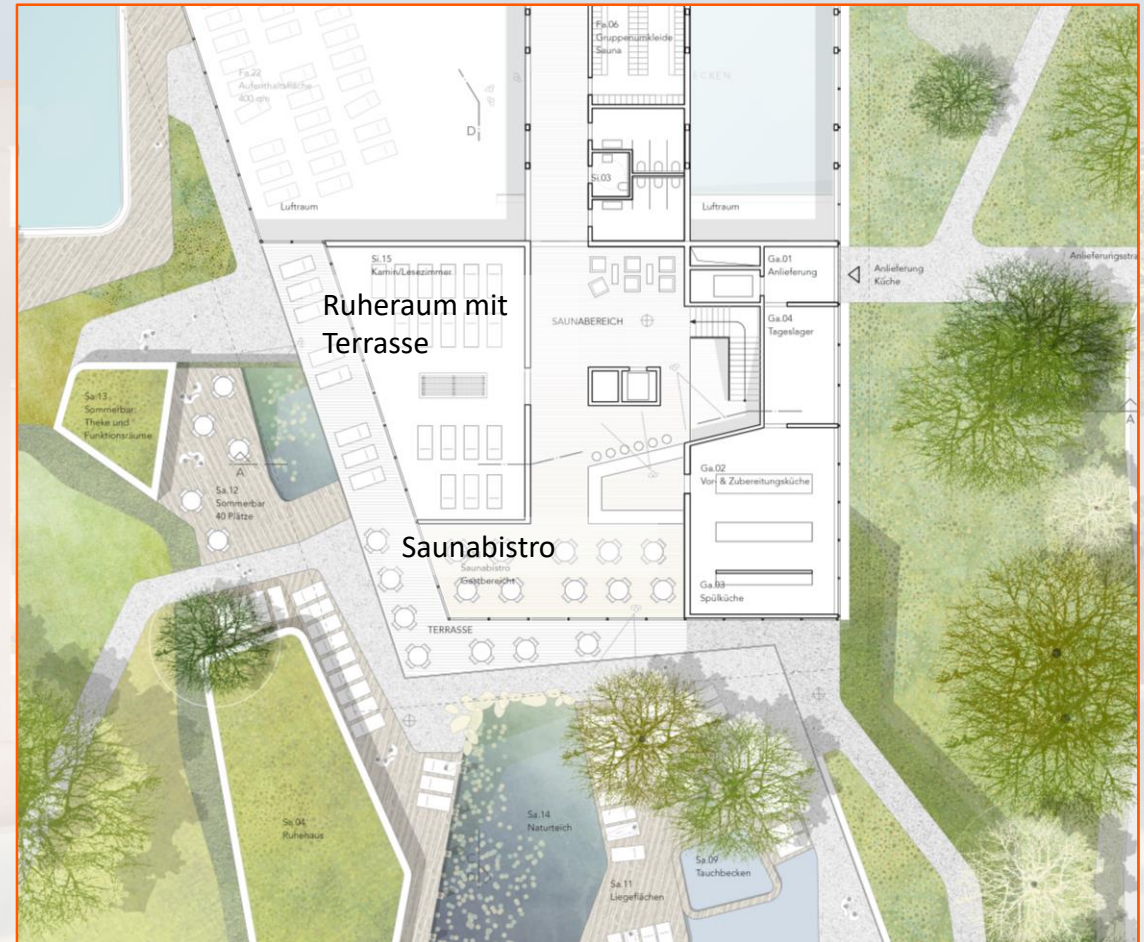
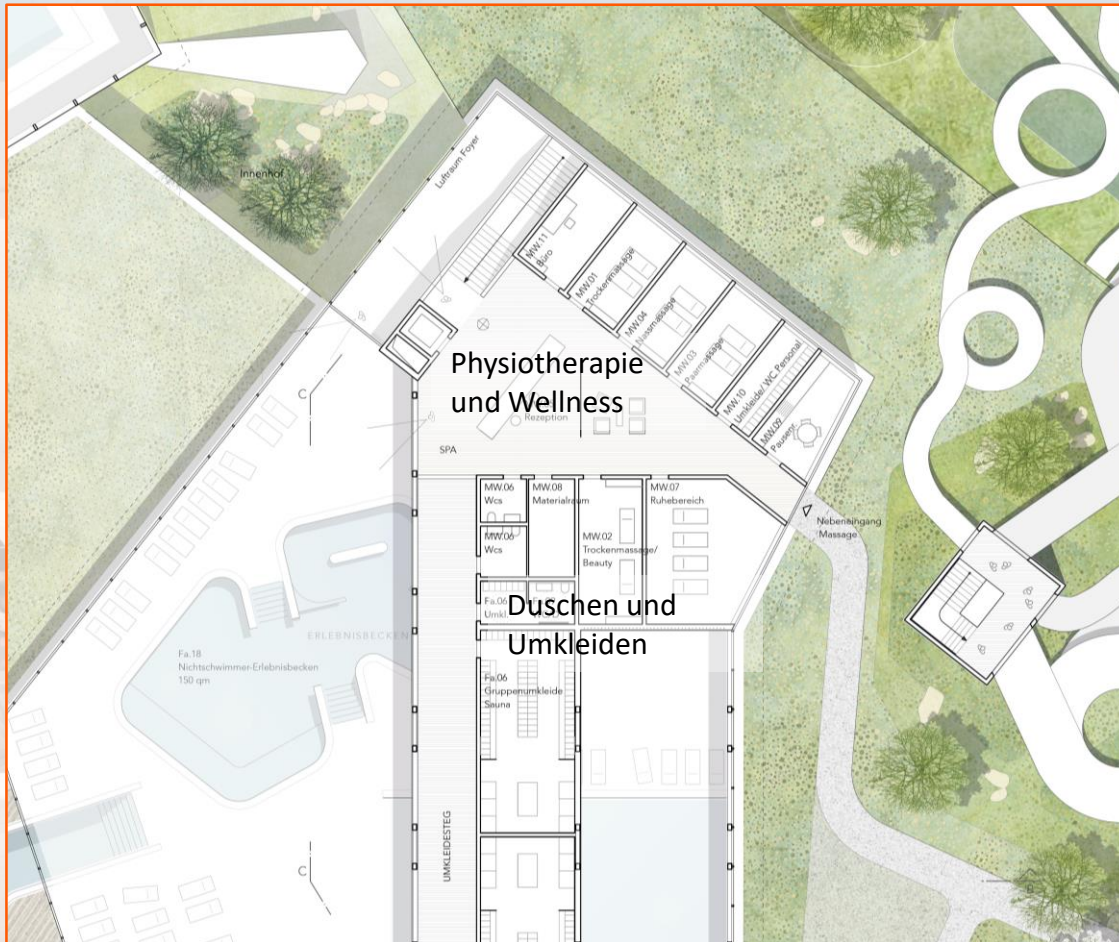
4. Hochbauwettbewerb

4.2 Siegerentwurf – Sauna EG



4. Hochbauwettbewerb

4.2 Siegerentwurf – Sauna OG

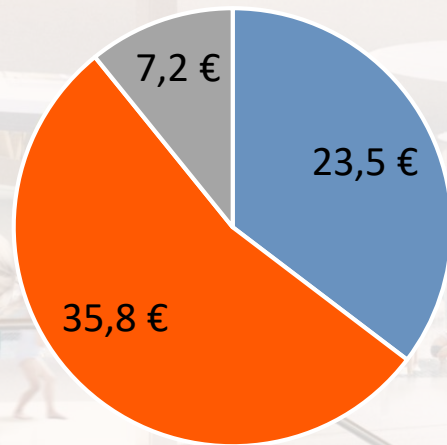


5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.1 Aktualisierte Investitionskosten

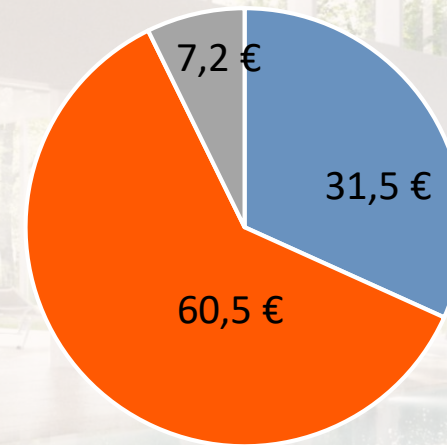
Aktualisierung der im Jahr 2021 ermittelten Investitionskosten, Kostensteigerungen durch Preisentwicklungen im Bausektor und Inflation

Investitionskosten Stand 2021
66,5 Mio. €



■ Sanierung Sportbad ■ Familienbad und Sauna ■ Parkierung

Investitionskosten Stand 2023
99,2 Mio. €



■ Sanierung Sportbad ■ Familienbad und Sauna ■ Parkierung

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.2 Hintergrund

Ergebnis ausgehend von 615.000 Badegästen jährlich

Tarifoptionen	Badegäste / Jahr
Sportbad inkl. Schulen, Vereinen und Kursen	ca. 228.000
Familienbad	ca. 175.000
Sauna	ca. 65.000
Freibad	ca. 147.000

Betrachtung der Wirtschaftlichkeit zeigt:

- die Folgekosten für ein saniertes Sportbad ohne Attraktivierung liegen bei **5,7 Mio. € (Investition 31,5 Mio. €, Eigenkapital 100%)**
- die Folgekosten für ein attraktives Familien- und Generationenbad mit Sauna und Gastronomie liegen bei **5,7 Mio. € (Investition 99,2 Mio. €, Eigenkapital 30 %)**

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.2 Hintergrund

Anzahl Mitarbeiter heute: 39 Vollzeitkräfte

Bedarf zukünftig: 56 Vollzeitkräfte (+17 Mitarbeiter notwendig)

Ein modernes Familienbad mit den Angebotsbausteinen der mittleren Variante kann ein attraktiver Arbeitgeber werden, auch z. B. für Auszubildende im kaufmännischen Bereich

zur professionellen Betriebsführung wird in Zukunft die Anpassung der Betriebsform notwendig sein. Mögliche Varianten sind z. B.:

- Betrieb durch eine private Betreibergesellschaft mit privater Betriebsverantwortung
- Betrieb durch eine städtische GmbH
- Vorteile:
 - professionelle und flexible und wirtschaftlichere Betriebsführung
 - außertarifliche Vergütung
 - bessere Voraussetzungen und Chancen bei Mitarbeitergewinnung

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.3 Ergebnisprognose

Gesamtbad mit Neubau Familienbad und Sauna	mit 35 Mio. € Eigenkapital (35%)
Badegäste	615.000
Erträge	6,5 Mio. €
Aufwendungen	-6,2 Mio. €
laufender Betrieb	0,3 Mio. €
Investitionskosten	99,2 Mio. €
Eigenkapital	35 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-2,9 Mio. €
AfA	-3,1 Mio. €
Kapitalaufwand	-6 Mio. €
Ergebnis	-5,7 Mio. €

Sanierung Bestand mit Rückbau Sauna (1. OG)	mit 31,5 Mio. € Eigenkapital (100%)
Badegäste	350.000
Erträge	1,1 Mio. €
Aufwendungen*	-5,7 Mio. €
laufender Betrieb	-4,6 Mio. €
Investitionskosten	31,5 Mio. €
Eigenkapital	31,5 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	
AfA	-1,1 Mio. €
Kapitalaufwand	-1,1 Mio. €
Ergebnis	-5,7 Mio. €

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.4 Variantenvergleich Gesamtbad und Generalsanierung Bestand

Gesamtbad (gemäß Wettbewerbsergebnis):

- größte Angebotsvielfalt
- höchste Attraktivität
- für alle Zielgruppen

Investitionskosten	99,2 Mio. €
laufender Betrieb	0,3 Mio. €
Kapitalaufwand	-6 Mio. €
Ergebnis	-5,7 Mio. €

- größte Angebotsvielfalt
- für alle Zielgruppen
- höchstes Besucherpotential

Generalsanierung Bestand

- keine Attraktivierung
- keine Erweiterung
- kein Familienbad
- Rückbau Sauna

Investitionskosten	31,5 Mio. €
laufender Betrieb	-4,6 Mio. €
Kapitalaufwand	-1,1 Mio. €
Ergebnis	-5,7 Mio. €

- größter Attraktivitätsverlust
- kleine Zielgruppe
- beschränktes Besucherpotential

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.5 Ergebnisprognose mit Varianten des Eigenkapitalanteils

Gesamtbad mit Neubau Familienbad und Sauna	mit 35 Mio. € Eigenkapital (35%)	mit 59,5 Mio. € Eigenkapital (60 %)	mit 99,2 Mio. € Eigenkapital (100 %)
Badegäste	615.000	615.000	615.000
Erträge	6,5 Mio. €	6,5 Mio. €	6,5 Mio. €
Aufwendungen	-6,2 Mio. €	-6,2 Mio. €	-6,2 Mio. €
laufender Betrieb	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €
Investitionskosten	99,2 Mio. €	99,2 Mio. €	99,2 Mio. €
Eigenkapital	35 Mio. €	59,5 Mio. €	99,2 Mio. €
Fremdkapitalzins (4,5%)	-2,9 Mio. €	-1,8 Mio. €	
AfA	-3,1 Mio. €	-3,1 Mio. €	3,1 Mio. €
Kapitalaufwand	-6 Mio. €	-4,9 Mio. €	-3,1 Mio. €
Ergebnis	-5,7 Mio. €	-4,6 Mio. €	-2,8 Mio. €

6. Planungs- und Arbeitsaufträge

6.1 Beschlüsse des Gemeinderats

Juli 2023:

- Beauftragung der Architekten und Freianlagenplaner mit den zur Fortsetzung des Projekts notwendigen Planungen

Dezember 2023:

- Fortsetzung der Planungen auf Basis des Raum- und Angebotsprogramms gemäß des Wettbewerbsentwurfs
- Beauftragung der Fachplaner mit den zur Fortsetzung des Projekts notwendigen Planungen
- Beauftragung der Verwaltung zur Vorbereitung eines Bürgerentscheids

**die Beschlüsse des Gemeinderats sind noch keine Entscheidung zur baulichen Umsetzung des Projekts
die Fortsetzung der Planungen ermöglicht die Erarbeitung einer fundierten Entscheidungsgrundlage zur
Vorbereitung eines Bürgerentscheids**

6. Planungs- und Arbeitsaufträge

6.2 Zielvorgaben

Für die weiteren Projektschritte und den Beginn der Planungsleistungen wurden durch den Gemeinderat und den Verwaltungsvorstand folgende Zielvorgaben definiert:

- Reduzierung der Investitionskosten
- Optimierung des Wettbewerbsentwurfs hinsichtlich Betriebskosten und Betriebsabläufen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Familienbad
- Umsetzung der im Planungswettbewerb festgelegten Standards an ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien und Einhaltung der Vorgaben an die Energieeffizienz und den CO₂ Ausstoß

7. Weiteres Vorgehen

7.1 Nächste Schritte

1. Optimierung des Wettbewerbsentwurfs
 - Prüfung der Optimierungsvorgaben
 - Erstellung von groben Skizzen
2. Zwischenbericht zum Planungsstand im Gemeinderat
3. Vorplanung und Entwurfsplanung
 - Ermittlung einer Kostenschätzung
 - Berücksichtigung aller erarbeiteten Vorgaben und Bedingungen
 - Erarbeitung der Entwurfsplanung
4. Vorbereitung Bürgerentscheid

FAZIT

ERSTER BÜRGERMEISTER
CHRISTIAN GANGL



8. Fazit

8.1 Zusammenfassung

Machbarkeitsstudie 2015, Bürgerbeteiligung 2016, Markt- und Konkurrenzanalyse 2019 sind Basis für das Attraktivierungskonzept der mittleren Variante

Mittlere Variante entwickelt das Badezentrum zum generationsübergreifenden Familienbad für alle Sindelfingerinnen und Sindelfinger mit den Bausteinen:

- Sportbad mit dem Erhalt des 50m- Schwimmerbeckens und sozialverträglichen Eintrittspreisen
- Familienbad mit vielfältigen Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen und einer abwechslungsreichen Rutschenlandschaft
- attraktive Saunalandschaft mit naturnahem Saunagarten, Bistro und Sommerbar

Bestandteile ergeben zusammen ein stimmiges, in sich schlüssiges und wirtschaftlich sinnvolles Gesamtkonzept

8. FAZIT

8.1 Zusammenfassung

Neben den zu erwartenden Investitionskosten für das Familienbad Sindelfingen sind und werden:

- Haushaltsmittel für wichtige und zukunftsweisende Projekte eingeplant
- Haushaltsmittel für wichtige und notwendige Sanierungsmaßnahmen eingeplant

Übersicht:

- über 60 Mio. € für die Kläranlage
- 50 Mio. € für den Masterplan Schulen (Sondervermögen)
- über 40 Mio. € für die Sanierung der Sportstadien und des Glaspalasts
- über 30 Mio. € für die Sanierung der Tiefgarage Marktplatz
- über 30 Mio. € für Straßenbaumaßnahmen im Sindelfinger Osten
- 10 Mio. € für die städtischen Kindertagesstätten
- über 5 Mio. € für die Sanierung der Galerie, Bibliothek und Oktagon

Klares Bekenntnis zum Erhalt und Fortbestand des Gartenhallenbads und Klostergartenbads

8. Fazit

8.3 Zusammenfassung

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsdaten verdeutlicht:

- trotz der höheren Investition ist keine größere Belastung für den städtischen Haushalt zu erwarten, als bei einer Generalsanierung ohne jegliche Attraktivierung - aber ein generationsübergreifendes Angebot für alle Sindelfingerinnen und Sindelfinger

Die Gemeinderatsbeschlüsse zur Fortsetzung der Planungsleistungen sind noch keine Entscheidung für eine bauliche Umsetzung

Zielvorgabe für die weiteren Planungsschritte sind die Reduzierung der Investitionskosten und die Optimierung des Wettbewerbsentwurfs hinsichtlich Betriebskosten und Betriebsabläufen

Die Planungsergebnisse ermöglichen die Vorbereitung einer fundierten Entscheidungsgrundlage für einen Bürgerentscheid

VIELEN DANK



FRAGE- UND DISKUSSIONSRUNDE

IHRE MEINUNG IST GEFRAGT

BITTE...

für **Fragen und Anregungen** zu den **Mikrofonen** gehen, die **im Saal** bereit stehen

sollte es Ihnen **nicht möglich** sein an das **Mikrofon** zu treten, melden Sie sich per **Handzeichen** und Ihnen ist gerne jemand behilflich

Namen nennen, weil ein **Protokoll** geführt wird

Fragen **kurz** und **präzise** stellen

Kontext sachlich vortragen

pro Wortmeldung max. 3 Minuten Redezeit, anschließend ertönt ein **Gong**

ausreden lassen, anderen nicht ins Wort fallen

SCHLUSSWORT

OBERBÜRGERMEISTER
DR. BERND VÖHRINGER





**AUF WIEDERSEHEN UND EINEN
ANGENEHMEN ABEND**