



BADEZENTRUM SINDELFINGEN

VERTIEFTE PRÜFUNG ZU VARIANTE 2

PROJEKTBERICHT FÜR DEN GEMEINDERAT AM 17.05.2022

AGENDA

1. VERTIEFTE PRÜFUNG DER VARIANTE 2	1
1.1 Bestandteile gemäß Grundsatzbeschluss SV 5/2019	1
2. BESTANDSSANIERUNG	2-4
2.1 Gutachten und Untersuchungen	2
2.2 Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen	3
2.3 Erforderliche Sanierungsmaßnahmen	4
3. ATTRAKTIVIERUNG UND ERWEITERUNG	5-6
3.1 Gutachten und Untersuchungen	5
3.2 Erweiterungsflächen gemäß Prämissen 2019	6
4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM	7-14
4.1 Sportwelt	7
4.2 Familienwelt	8-11
4.3 Saunawelt	12-13
4.4 Infrastruktur	14
5. INVESTITIONSKOSTEN	15
5.1 Kostenprognose Stand 2021	15
6. BETRIEBSKONZEPT	16
6.1 Grundlagen	16
7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE	17-22
7.1 Ergebnisvorschau laufender Betrieb	17
7.2 Kapitalaufwandsprognose mit Anteil Fremdkapital	18
7.3 Ergebnisvorschau mit Anteil Fremdkapital	19
7.4 Kapitalaufwandsprognose 100% Eigenkapital	21
7.5 Ergebnisvorschau 100% Eigenkapital	22
7.6 Zusammenfassung	
8. WEITERES VORGEHEN	23
8.1 Planungswettbewerb nach RPW	23

1. VERTIEFTE PRÜFUNG DER VARIANTE 2

I 1.1 BESTANDTEILE GEMÄß GRUNDSATZBESCHLUSS SV 5/2019

ARBEITSAUFTRÄGE GEMÄß BESCHLUSSZIFFER

5	Durchführung erforderlicher Gutachten und Untersuchungen	
5.1	Aktualisierung des Sanierungsbedarfs im Bestand	✓
5.2	Rechtliche und technische Beurteilungen	✓
5.3	Erarbeitung eines qualifizierten Raum- und Angebotsprogramms	✓
5.4	Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse	✓
5.5	Prüfung eines geeigneten Betreibermodells	parallel Wettbewerb
6	Durchführung eines hochbauwettbewerblichen Verfahrens	ab Juni 2022
7	Beauftragung eines externen Projektsteurers	✓
10	Besetzung der internen Projektstellen	2 Stellen besetzt, eine offen

2. BESTANDSSANIERUNG

I 2.1 GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

- Digitalisierung der Bestandspläne
- Hochbau und Baukonstruktion
- Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik
- Wassertechnische Anlagen
- Schadstoffuntersuchung
- Statik und Tragwerk
- Bauphysik und energetische Möglichkeiten
- Elektrotechnik
- Brandschutz
- Kanalbefahrung

2. BESTANDSSANIERUNG

I 2.2 ABGESCHLOSSENE SANIERUNGSMABNAHMEN TEILTECHNIKSANIERUNG

- Filtersanierung
- Lüftungsanlagen und Brandschutzklappen
- Teilsanierung Badewasertechnik
- Gebäudeautomation (Teilerneuerung)
- Wärmeversorgungsanlagen (Teilerneuerung)
- Erneuerung Niederspannungshauptverteilung
- Brandschutzertüchtigung
 - Brandmeldeanlage, Fluchttüren und Fluchtwege
- Sicherheitsbeleuchtung

→ Gesamtkosten Teiltechniksanie rung ca. 3,5 Mio. Euro

2. BESTANDSSANIERUNG

I 2.3 ERFORDERLICHE SANIERUNGSMABNAHMEN

- Rückbau und Abbrucharbeiten 1. OG
- Beton- und Stahlbetonsanierung
- Energetische Sanierung Gebäudehülle inkl. Erneuerung der Glas- und Fensterfronten
- Erneuerung der Pfosten-Riegel-Konstruktion
- DIN-konforme Sanierung der Schwimmbecken
- Austausch Fliesen- und Plattenbeläge
- Sanierung von Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik inkl. Dusch- und Waschbereichen sowie WC-Anlagen
- Sanierung der Badewasseraufbereitung
- Sanierung der Verrohrungssysteme
- Sanierung Dach Nebengebäude
- Sanierung Verwaltungsräumlichkeiten
- Umstrukturierungen (z. B. Barrierefreiheit, Textilsauna, Geräteräume)

→ Gesamtkosten Sanierung Bestandsgebäude Sportwelt ca. 23,5 Mio. Euro

3. ATTRAKTIVIERUNG UND ERWEITERUNG

I 3.1 GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

- Geotechnische Untersuchungen
- Verkehrs- und Schallschutztechnisches Gutachten
- Schadstoffuntersuchung Nebengebäude
- Faunistische Untersuchung
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung
- Definition Erweiterungsflächen
- Entwicklung eines Raum- und Angebotsprogramms
- Konzept zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Wirtschaftlichkeitsprognose
Durchgeführt von der Deutschen Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft mbH & Co KG. (DSBG)

3. ATTRAKTIVIERUNG UND ERWEITERUNG

I 3.2 ERWEITERUNGSFLÄCHEN GEMÄß PRÄMISSEN 2019



4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

I 4.1 SPORTWELT

- Sportbecken 50 x 21 Meter
- Springerbecken, 225 m², mit 5-Meterturm und Kletterwand
- Lehrschwimmbecken 20 x 12,5 Meter
- Textilsauna, 12 Plätze und Textildampfbad, 10 Plätze
- Galerie, Nutzung als Ruhefläche (neu möbliert), bei Wettkämpfen Umnutzung als Zuschauerrang
- zusätzliche Geräteräume und Sanierung Kraftraum

4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

I 4.2 FAMILIENWELT

- Wellenbecken 400 m² – offene Gestaltung, abwechslungsreiche Wellenprogramme, optional temporäre Attraktionen
- Nichtschwimmer-Erlebnisbecken mit Attraktionen, 150 m²
- differenziertes Wasserspielareal, 150 m²
- Rutschenanlage (4 Rutschen + 1 Rutsche optional erweiterbar), 150 m²
- Aufenthaltsbereiche, 400 m² (inkl. separatem Ruheraum)
- Bistro mit Freeflow (Selbstbedienung), 50 m² und Sitzbereich, 90 m², 32 Plätze
- Zugang zum Freibad (zur Saison für Besucher des Familienbads nutzbar)

→ **Investitionskosten Familienwelt ca. 26,8 Mio. Euro**

4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

I 4.2 FAMILIENWELT GESTALTUNGSBEISPIELE



4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

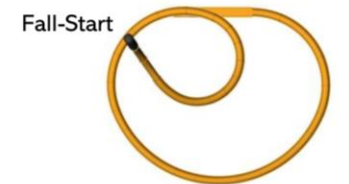
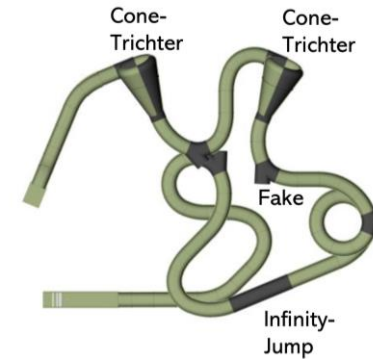
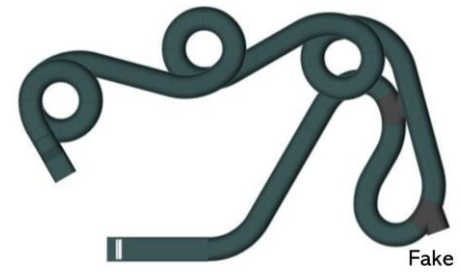
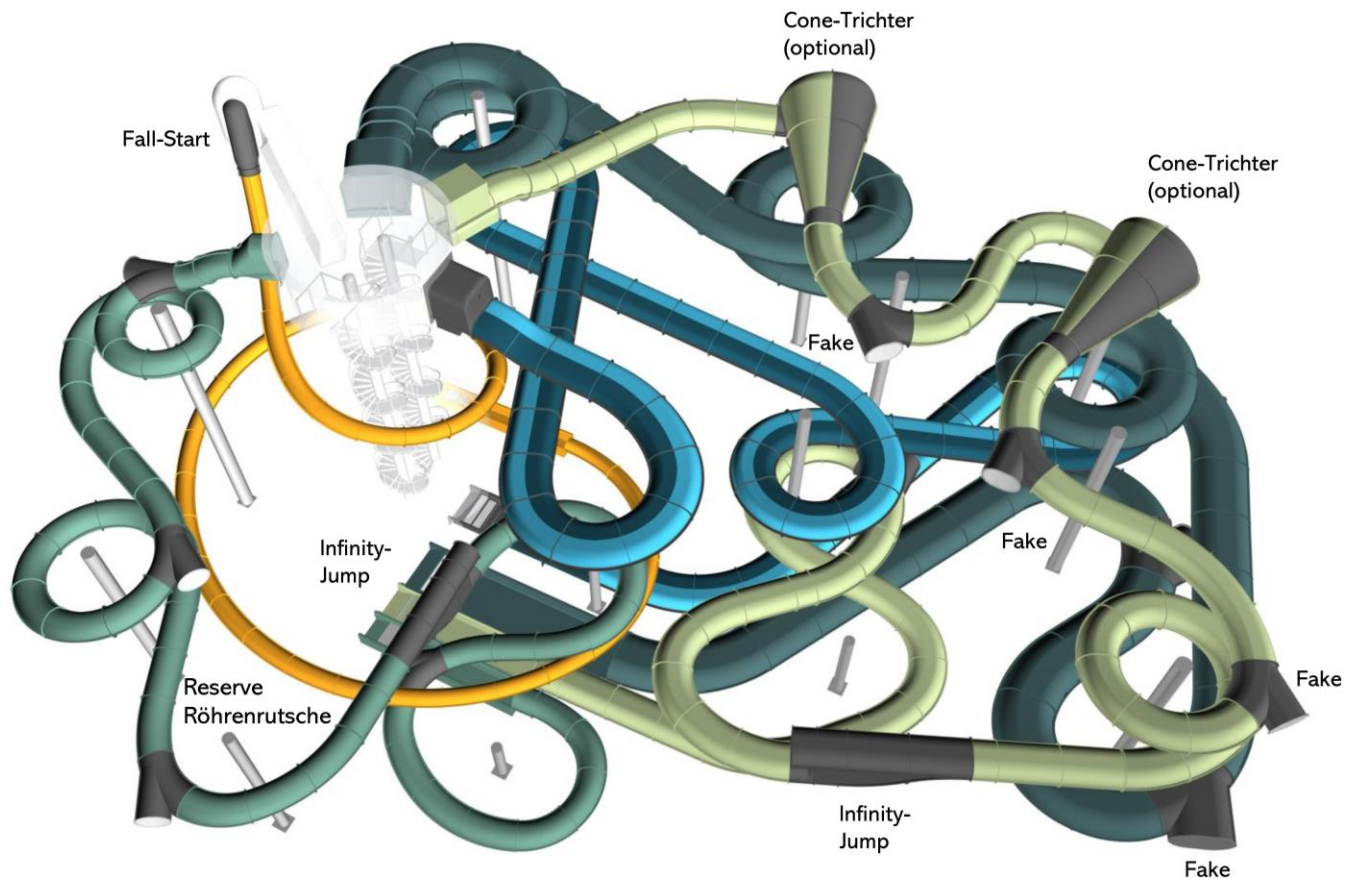
I 4.2 FAMILIENWELT KINDERSPIELAREAL



4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

I 4.2 FAMILIENWELT RUTSCHENKONZEPT

Badezentrum Sindelfingen.de
5023-900 RUTSCHENKONZEPT



4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

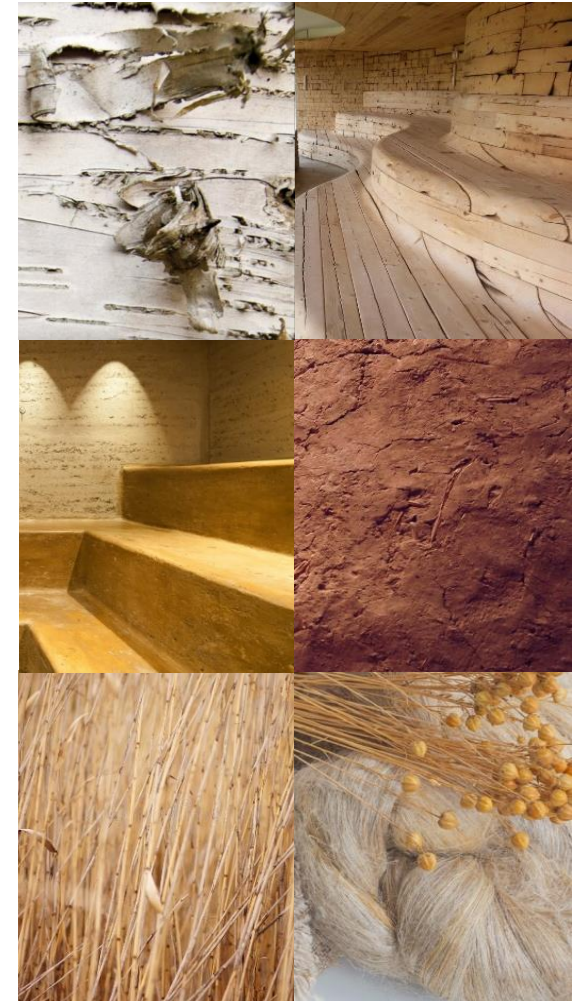
I 4.3 SAUNAWELT INNEN

- Finnische Sauna, 40 Plätze (Aufgusssauna - „Panoramasauna“)
- Finnische Sauna, 20 Plätze (Trockensauna ca. 100 Grad)
- Lehmsauna, 20 Plätze, (Trockensauna ca. 60 Grad)
- Kräuterdampfbad, 10 Plätze

- Erlebnisduschen, Tauchbecken, Eisbrunnen, Fußbäder etc.

- Silentium-Ruheraum, 120 m²
- Lesezimmer, 120 m²
- Schlafraum, 80 m²
- offene Aufenthaltsbereiche, 120 m² (ohne Verkehrsflächen)

- Saunabistro, 40 Plätze, 140 m²



4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

I 4.3 SAUNAWELT AUßEN

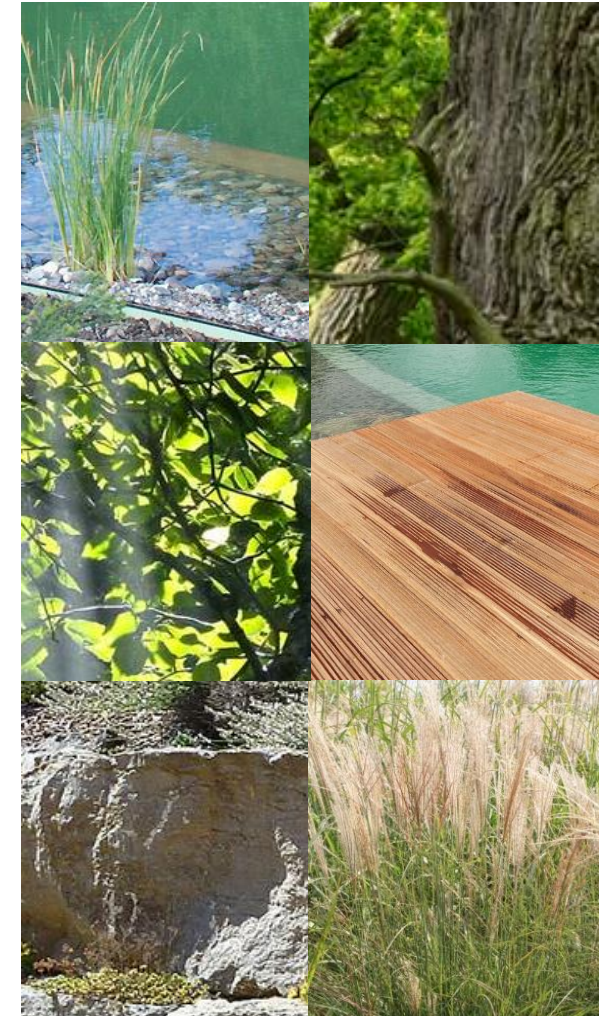
- Finnische Sauna, 60 Plätze (Aufgusssauna)
- Banja Sauna, 20 Plätze (Dampfbad)
- Teichsauna, 30 Plätze (Aufgusssauna)

- Naturteich 200 m² mit integriertem Bewegungsbecken 80 m²

- Ruhehaus 160 m²
- Liegeflächen 800 m²
- Sommerbar, 40 Plätze

- Zugang zum Freibad (zur Saison für Saunagäste nutzbar)

→ **Investitionskosten Saunawelt ca. 9 Mio. Euro**



4. RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

I 4.4 INFRASTRUKTUR **PARKIERUNG**

Vorhandene Stellplätze:

- 243 Stellplätze (Besucher)
 - je nach Planungsansatz Entfall von bis zu 40 Stellplätzen
- 23 Stellplätze (Verwaltung)
- 2 behindertengerechte Stellplätze
- 20 Fahrradstellplätze

Bedarf gemäß Verkehrsgutachten:

- 340 Stellplätze **gesamt**
- 150 Fahrradstellplätze

Erweiterungsbedarf Stellplätze:

- ca.140 Stellplätze abhängig vom Planungsansatz
- 150 Fahrradstellplätze, bedarfsgerechte Neukonzeption

→ **Investitionskosten Parkierung ca. 7,2 Mio. Euro***

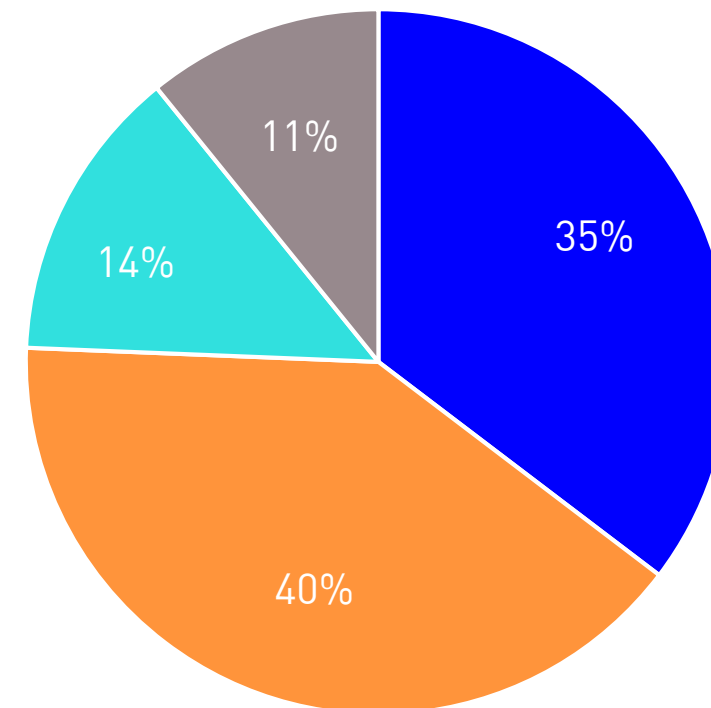
* für ca. 340 PKW-Stellplätze (Überbauung Bestandsparkplatz) und 150 Fahrradstellplätze

5. INVESTITIONSKOSTEN

I 5.1 KOSTENPROGNOSE STAND 2021

 Sanierungskosten Sportwelt	ca. 23,5 Mio. Euro
 Investitionskosten Familienwelt	ca. 26,8 Mio. Euro
 Investitionskosten Saunawelt	ca. 9 Mio. Euro
 Investitionskosten Parkierung	ca. 7,2 Mio. Euro

→ **Gesamtkosten ca. 66,5 Mio. Euro***



*ohne die Berücksichtigung von Förderprogrammen und Zuschüssen

6. BETRIEBSKONZEPT

I 6.1 GRUNDLEGENDE INHALTE

- Öffnungszeiten und Eintrittspreise
 - besucherfreundliche Öffnungszeiten
 - familienfreundliche und sozialverträgliche Eintrittspreise
- Betrachtung der Folgekosten durch die Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft (DSBG)
- frühzeitige Definition von Betriebsabläufen zur Vermeidung von Planungsfehlern
- Optimierung der vorhandenen Organisationsstruktur unter betrieblicher und wirtschaftlicher Perspektive sowie Anpassung an das zukünftige Angebot
- Definition der Prämissen und Rahmenbedingungen für den zukünftigen Betrieb des Badezentrums
 - Anforderungen an Arbeitsplätze und allgemeine Infrastruktur, Prozessoptimierung und effiziente Gestaltung des Personaleinsatzes
 - Anforderungen aus Sicht der Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Individualgäste etc.), z .B Sicherheitsfragen, Besucherwege, Leitsysteme etc.
 - räumliche und organisatorische Anforderungen (Aufbau- und Ablauforganisation des Betriebs)
- konkrete Vorgaben für ein hochbauwettbewerbliches Verfahren

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

I 7.1 ERGEBNISVORSCHAU LAUFENDER BETRIEB

Bereich	Erlöse netto	Anteil
Eintrittserlöse	3.888.999 €	71,5 %
Sportwelt	530.814 €	
Freibad	732.063 €	
Familienwelt	1.249.584 €	
Saunawelt	1.376.538 €	
Gastronomie	997.223 €	18 %
Shop	51.325 €	1%
Schulsport	43.875 €	1%
Vereinsport	106.945 €	2%
Kurse	24.690 €	0,5%
Wellness	321.897 €	6 %
Gesamt	5.434.954 €	100%

Bereich	Aufwendungen netto
Personalkosten gesamt	2.679.981 €
Betriebskosten gesamt	1.516.829 €
laufender Werbeetat	120.000 €
Wareneinsätze (Shop, Gastro, Wellness)	415.907 €
Reinigung, Wartung und sonstige Verbrauchsmittel	90.000 €
IT- und Controlling	49.000 €
Dienstkleidung, Bürobedarf, Ausstattung	27.500 €
Gebühren (GEZ, Telefon-/Fax, Müll, etc.)	24.000 €
Versicherungen ohne Gebäudeversicherung	50.000 €
Rechts- Beratungskosten	7.500 €
Overheadkosten	113.450 €
Gesamt	5.094.167 €

- Berechnungsgrundlage gemäß Besucherzahlenprognose:
 Mittelwert für die ersten 3 Betriebsjahre = ca. 615.000 BesucherInnen pro Jahr, davon ca. 515.000 kommerzielle Nutzer, ca. 100.000 BesucherInnen entfallen auf Schulen und Vereine

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

7.2 KAPITALAUFWANDSPROGNOSE MIT ANTEIL FREMDKAPITAL

Generalsanierung und Attraktivierung	Kostengruppe (KG)	Betrag
Technische Ausrüstung	KG 400	16.043.786 €
Gebäudekosten	KG 100 bis 300, 500, 600	33.963.713 €
Nebenkosten + Risikozuschlag Bauen im Bestand	KG 700	16.583.000 €
Kostenschätzung		66.590.509 €
Zweckgebundene Rücklage		35.000.000 €
Verbleibendes Finanzierungsvolumen		31.590.509 €
Fremdkapitalzinsen	2,0 %	631.801 €
AfA Bauwerk und Nebenkosten	2,5 %	1.146.686 €
AfA technische Ausrüstung	5,0 %	802.189 €
Kapitalaufwand		2.580.685 €

Nachrichtlich: Tilgung/Jahr

980.989 €

Anteil Generalsanierung	Betrag
Technische Ausrüstung	8.055.479 €
Gebäudekosten	10.661.681 €
Nebenkosten	4.679.290 €
Kostenschätzung	23.396.450 €
AfA Bauwerk (2,5%)	266.542 €
AfA technische Ausrüstung (5,0%)	402.774 €
Kapitalaufwand (ohne Fremdkapital)	669.316 €

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

I 7.3 ERGEBNISVORSCHAU GESAMT MIT ANTEIL FREMDKAPITAL

Generalsanierung und Attraktivierung	Variante B
Badegäste	614.719
Erträge	5.434.954 €
Aufwendungen	-5.094.167 €
Laufender Betrieb	340.787 €
Laufender Betrieb	340.787 €
Kapitalaufwand	-2.580.685 €
Ergebnis	-2.239.898 €

Nur Generalsanierung	
Fehlbetrag 2019	-3.013.000 €
AfA Bauwerk	-266.542 €
AfA Technik	-402.774 €
Ergebnis	-3.682.316 €

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

7.4 KAPITALAUFWANDSPROGNOSE 100 % EIGENKAPITAL

Generalsanierung und Attraktivierung	Kostengruppe (KG)	Betrag
Technische Ausrüstung	KG 400	16.043.786 €
Gebäudekosten	KG 100 bis 300, 500, 600	33.963.713 €
Nebenkosten + Risikozuschlag Bauen im Bestand	KG 700	16.583.000 €
Kostenschätzung		66.590.509 €
Zweckgebundene Rücklage		35.000.000 €
Zusätzlich notwendiges Eigenkapital		31.590.509 €
AfA Bauwerk und Nebenkosten	2,5 %	1.146.686 €
AfA technische Ausrüstung	5,0 %	802.189 €
Kapitalaufwand		1.948.884 €

Nachrichtlich: Tilgung/Jahr 980.989 €

Anteil Generalsanierung	Betrag
Technische Ausrüstung	8.055.479 €
Gebäudekosten	10.661.681 €
Nebenkosten	4.679.290 €
Kostenschätzung	23.396.450 €
AfA Bauwerk (2,5%)	266.542 €
AfA technische Ausrüstung (5,0%)	402.774 €
Kapitalaufwand	669.316 €

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

I 7.5 ERGEBNISVORSCHAU 100 % EIGENKAPITAL

Generalsanierung und Attraktivierung	Variante B
Badegäste	614.719
Erträge	5.434.954 €
Aufwendungen	-5.094.167 €
Laufender Betrieb	340.787 €
Laufender Betrieb	340.787 €
Kapitalaufwand	-1.948.884 €
Ergebnis	-1.608.097 €

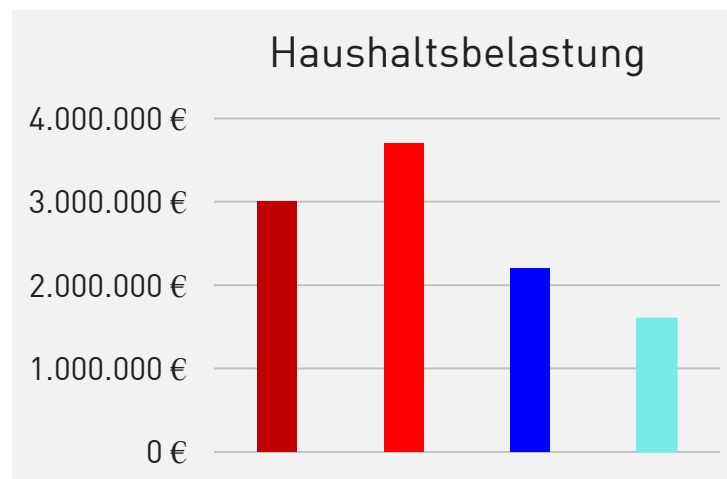
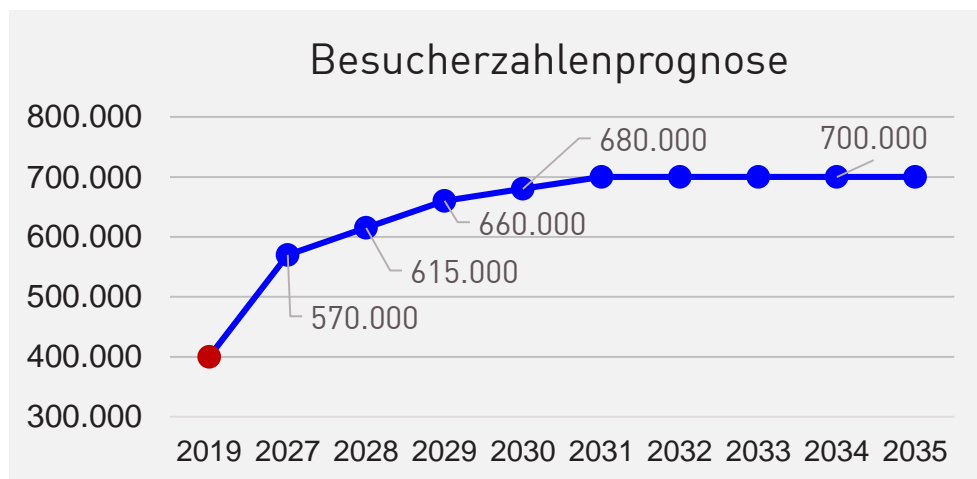
Nur Generalsanierung	
Fehlbetrag 2019	-3.013.000 €
AfA Bauwerk	-266.542 €
AfA Technik	-402.774 €
Ergebnis	-3.682.316 €

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

7.6 ZUSAMMENFASSUNG

Ergebnisvorschau Generalsanierung mit Attraktivierung und Erweiterung

- Haushaltsbelastung kann langfristig auf ca. 2,2 Mio. Euro jährlich gesenkt werden, bei einer Finanzierung aus 100% Eigenmitteln auf 1,6 Mio. Euro
- Prognose:
das maximale Besucherpotential von 700.000 BesucherInnen wird erst im 5. Betriebsjahr nach Attraktivierung erreicht
- der Wirtschaftlichkeitsprognose liegt das prognostizierte Mittel der ersten 3 Betriebsjahre von 615.000 BesucherInnen zugrunde



- Stand 2019
- nach Generalsanierung
- nach Generalsanierung und Attraktivierung
- nach Generalsanierung und Attraktivierung, Finanzierung 100% Eigenmittel

8. WEITERES VORGEHEN

I 8.1 PLANUNGSWETTBEWERB NACH RPW

- 16.05.2022 Benennung der Sachpreisrichter
- Juni 2022 Preisrichtervorbesprechung
- 31.10.2022 Submission (Eingang der Arbeiten)
- November / Dezember 2022 Preisgerichtssitzung
- Zeitraum 13.01 bis 03.02.2023 Verhandlungsgespräche mit den Preisträgern
- April 2023 Vergabe der Planungsleistungen
- 02.05.2023 Beauftragung Leistungsphasen 1 bis 3
- Juli 2024 Baubeschluss

DIE NEUE BADEWELT SINDELFINGEN – FÜR FAMILIEN DIE NUMMER 1 IN DER REGION



© Monkey Business – Fotolia