



Bürgerinformation zur Konzeption des Badezentrums Sindelfingen am 02.02.2016 in der Stadthalle



Begrüßung und Einführung *Oberbürgermeister Dr. Bernd Vöhringer*

Hintergrund

- Das **Badezentrum** feiert in diesem Jahr sein **40. Jubiläum**
 - hoher **baulicher** und **technischer Sanierungsbedarf** (ca. 9 Mio. €)
 - deutliche **Veränderungen** im **Bade- und Freizeitverhalten**
 - veränderte Ansprüche an das Angebot
 - **verstärkte Konkurrenzsituation**
 - Bau und Modernisierung von Badeanlagen in der Region
- **Hoher Modernisierungsbedarf und die Frage nach der künftigen inhaltlichen Ausrichtung des Badezentrums**

Konzeptionsentwicklung

- **Information** und **Beteiligung** der Bürgerinnen und Bürger
 - **Einbeziehung** von **Experten, Vereinen, Stammgästen, Kindern** und **Jugendlichen** und weiterer Zielgruppen
 - **Grundlagen**
 - **Erhalt des 50m-Sportbeckens**
 - Aufrechterhaltung des **Vereins- und Schulbetriebs**
 - **Sicherstellung** eines **kostengünstigen Grundangebots** für Stammgäste und die Bevölkerung
 - Modernisierungen in den Bereichen Familie, Jugend, Wellness und Erholung
- **Ziel: Badezentrum fit für die Zukunft machen**
und in seiner Attraktivität stärken

Ablauf

19:00 Uhr Begrüßung und Einführung

Oberbürgermeister Dr. Bernd Vöhringer

**Ausgangslage und finanzielle
Rahmenbedingungen**

Erster Bürgermeister Christian Gangl

Vorstellung der Varianten

Dr. phil. Klaus Batz

Weiteres Vorgehen

Thomas Jeggler

20:00 Uhr Fragen und Diskussion

Oberbürgermeister Dr. Bernd Vöhringer

21:00 Uhr Schlusswort

Oberbürgermeister Dr. Bernd Vöhringer



Ausgangslage und finanzielle Rahmenbedingungen

Erster Bürgermeister Christian Gangl

Ausgangslage

- **Sanierungsbedarf** ca. 9 Mio. €
→ **steigende Tendenz**
- **Rückläufige Besucherzahlen** in der **Sauna**
- **jährlicher Zuschussbedarf** aktuell ca. 2,6 Mio. €
→ **steigende Tendenz**
- zunehmende **Belastung des städtischen Haushalts** (laufende Unterhaltung und Investitionsbedarf)
- **Bestandsgarantie** für die kleineren Bäder seit 2013
- **Bädertour** des Gemeinderats und der Verwaltung **2013**
- **Beauftragung** der **Firma con.pro GmbH**
- Vorstellung von **Entwicklungsszenarien** im Gemeinderat im Dezember 2015

Finanzielle Rahmenbedingungen

- **Strukturelles Defizit** im Ergebnishaushalt und
- zunehmender Investitionsbedarf (Sanierungen und neue Maßnahmen)
- **Mittelfristige Finanzplanung**
 - **Verschuldung ca. 60 Mio. €** bis Ende 2020
 - **wenig Spielraum für Investitionen**
- **Wirtschaftliches Ziel**
 - dauerhafte Entlastung des städtischen Haushalts
- Inhaltliche Überlegungen und **wirtschaftliche Betrachtungen** verbinden
- Einbeziehung eines **privaten Investors** denkbar
- **Grundversorgung** für Bevölkerung, Vereine und Schulen sicherstellen
 - städtischer **Betriebskostenzuschuss**

Schwächen

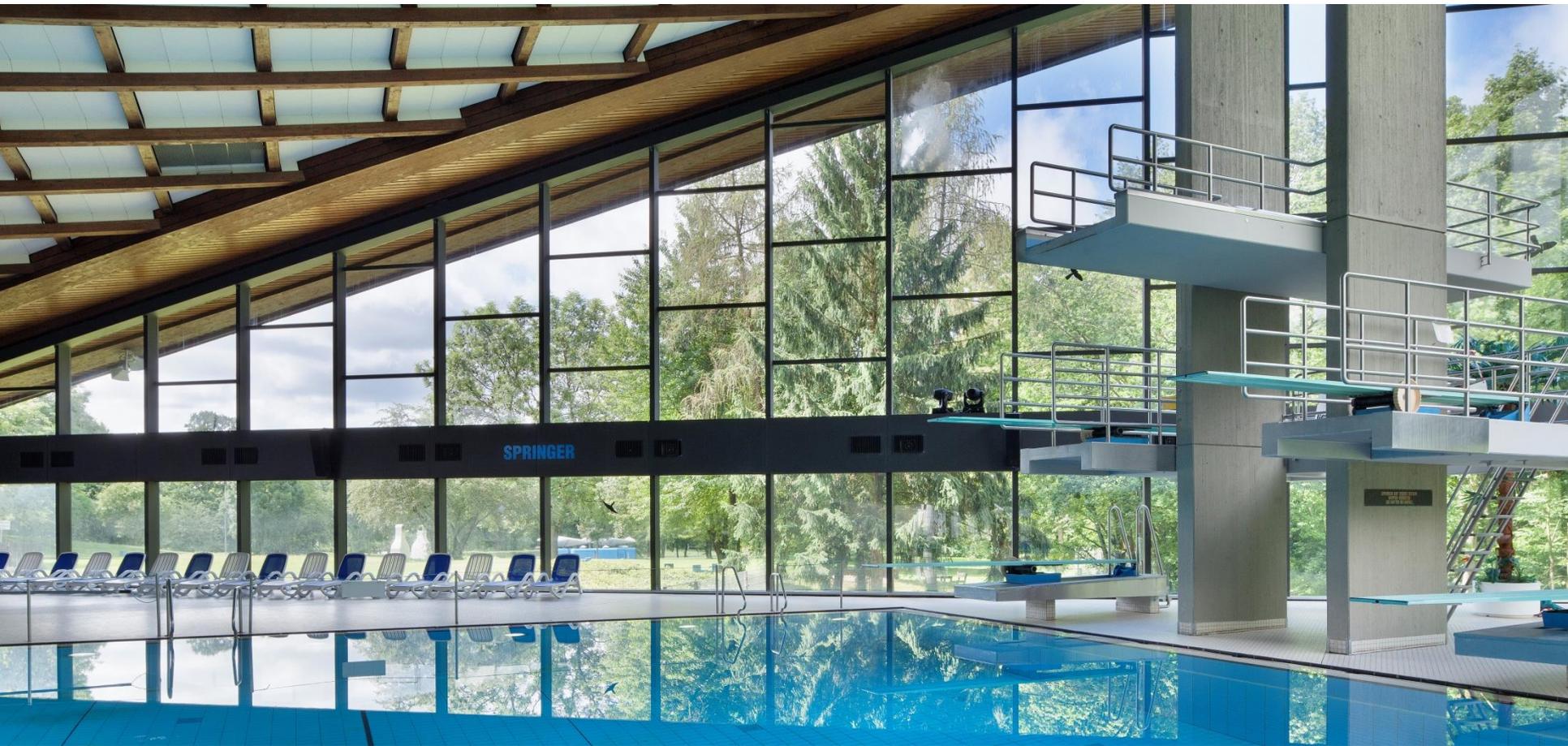
- einseitig **sportorientiertes Angebot** (50m-Sportbecken)
 - bedingt marktgerecht
- unwirtschaftliche **Größe**
 - hohe **Betriebskosten**
- kleiner **Kinder- und Familienbereich**
- geringe **Aufenthaltsqualität** und
- fehlendes **gastronomisches Angebot**
 - unterdurchschnittliche **Erlössituation**
- Größe und Ausstattung der **Sauna**
 - **nicht zeitgemäß**, fehlender Außenbereich
 - rückläufige **Besucherzahlen**
- kein **zeit- und nachfragegerechtes Angebot**

Stärken

- sehr guter **Makrostandort** (Kaufkraft, Bevölkerungsdichte)
- attraktiver **Mikrostandort** (Ambiente, Naherholungswert)
- eingeführter **Bäderstandort**
 - Bekanntheitsgrad und Akzeptanz
- konstante und überdurchschnittliche **Besucherzahlen**
 - hoher **Stammgästeanteil**
 - trotz steigender **Konkurrenzsituation**
- attraktives **Freibad**
- optisch **gute Substanz**
- gutes **Parkplatzangebot**

Konsequenzen

- **Rückbau oder Ausbau?**
 - Konzentration auf reine **Daseinsvorsorge** oder
 - **nachfragegerechter Ausbau** mit Nutzung der Standortvorteile?



Vorstellung der Varianten

*Dr. phil. Klaus Batz, con.pro GmbH Kommunalberatung,
Nürnberg*

1. Entwicklungsszenarien

Variante 1: Fortführung **Status quo**

→ Generalsanierung und teilweiser Rückbau

Variante 2: Generalsanierung und **Attraktivierung**

→ Optimierung aus dem Bestand

→ Investitionsverantwortung Stadt

Variante 3: Generalsanierung und **umfassende Attraktivierung**

→ Generalsanierung und umfassende Attraktivierung

→ Investitionsverantwortung bei einem privaten Investor und Betreiber (Public-Private-Partnership-Modell)

2. Variantenvergleich

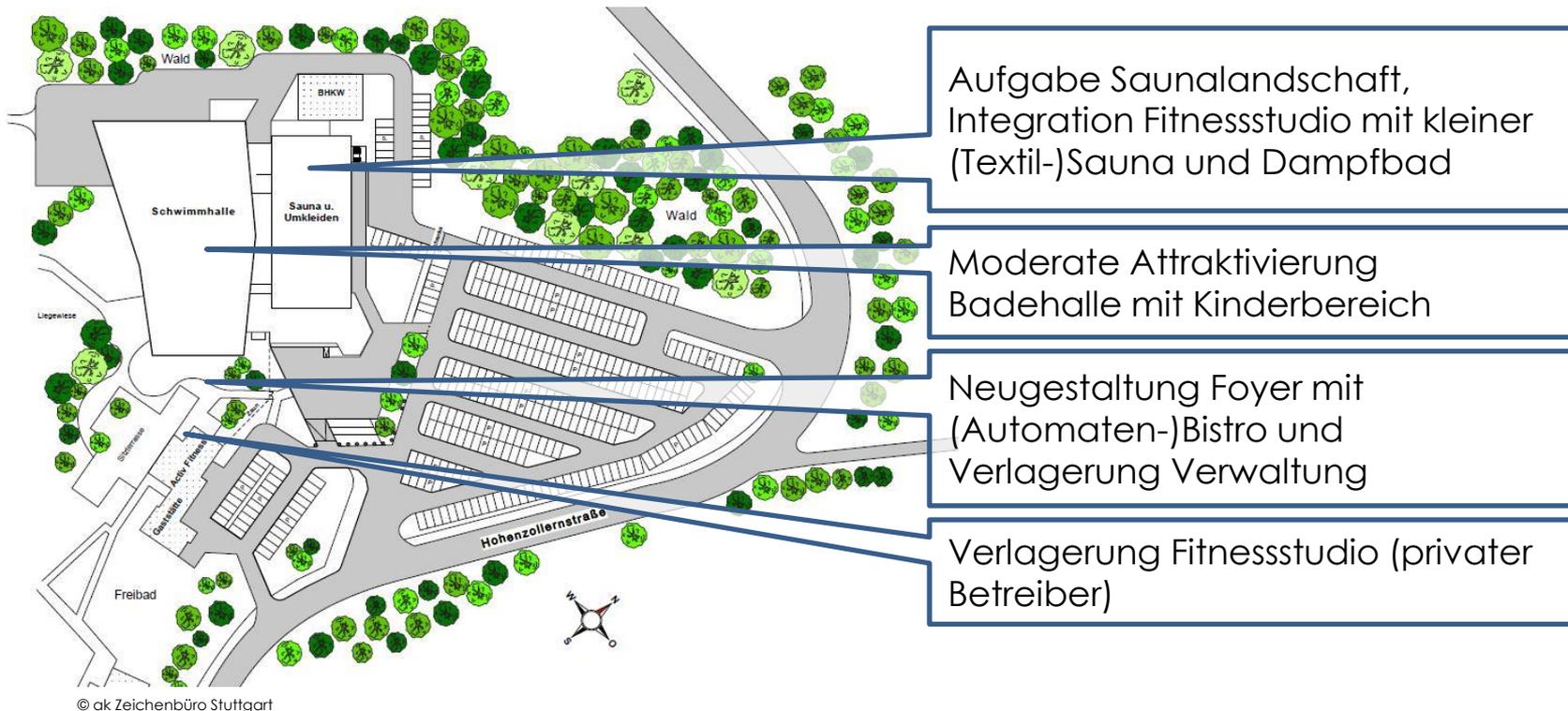
Entwicklungsszenarien

Variante 1 Fortführung des Status quo: Generalsanierung und teilweiser Rückbau

- **Angebotssicherung und Attraktivierung** mit vergleichsweise geringem Investitionsaufwand
- vorwiegend Sanierungsmaßnahmen zur **Bestandssicherung** (50m-Becken)
- **Schließung der Sauna**
- **Verlagerung Fitness** in ehemalige Sauna
- Konzentration auf **Zielgruppen Familie und Sportschwimmer**
- **lokales** bis regionales **Einzugsgebiet**
- Kostenreduzierung durch **energetische Optimierung** und **Rückbaumaßnahmen**
- Beibehaltung der Betriebsform oder städtische Bäderbetriebsgesellschaft
- Investitionen durch Stadt

Entwicklungsszenarien

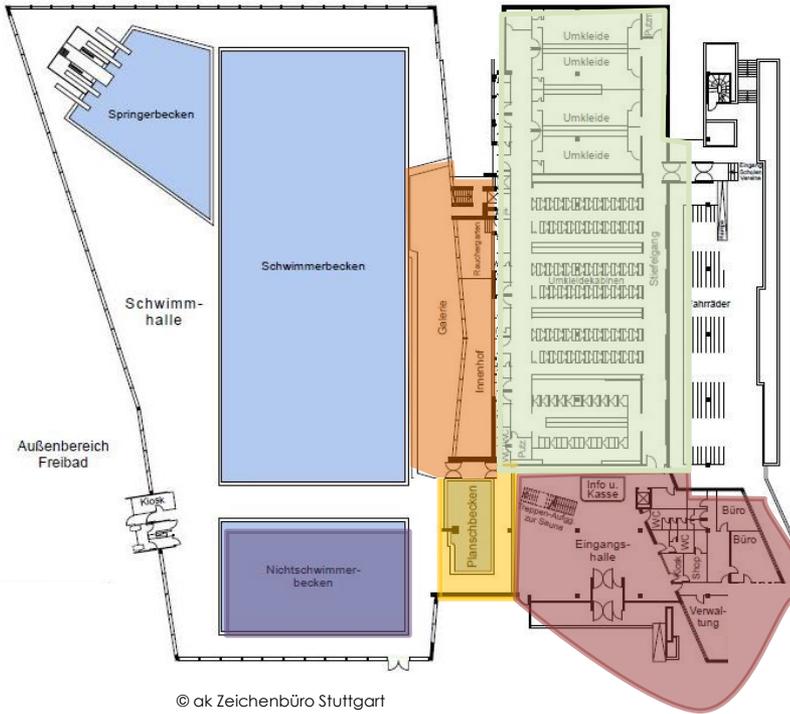
Variante 1 Fortführung des Status quo: Generalsanierung und teilweiser Rückbau



© ak Zeichenbüro Stuttgart

Entwicklungsszenarien

Variante 1 Fortführung des Status quo: Generalsanierung und teilweiser Rückbau



© ak Zeichenbüro Stuttgart

Badehalle und Foyer

- Neugestaltung Planschbecken
- Erweiterung Foyer mit (Automaten-) Bistro
- optional: Vario-Hubboden im Nichtschwimmerbecken

Galerie und Saunaebene

- Ruhezone (verglast) mit kleiner (Textil-) Sauna und kleinem Textildampfbad
- Fitness

Entwicklungsszenarien

Variante 1 Fortführung des Status quo: Generalsanierung und teilweiser Rückbau



Entwicklungsszenarien

Variante 1 Fortführung des Status quo: Generalsanierung und teilweiser Rückbau

- Investitionsvolumen **11 bis 15 Mio. €**
- davon ca. 9 Mio. € Sanierungsaufwendungen
- maximal **Stabilisierung** der Besucherzahlen
- geringer Spielraum für Erhöhung der Eintrittstarife
- leichte Erhöhung der Nebenumsätze möglich
- **Bestand** mittel- bis langfristig **gesichert**
- Berücksichtigung Kapitalkosten und AfA (Absetzung für Abnutzung)
- **Erhöhung** des derzeitigen **Betriebskostenzuschusses**
- **erhöhte Belastung** des städtischen **Haushalts**

Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung

- für **Bestandsbad** alle Maßnahmen aus Variante 1, **zusätzlich**
 - Neubau eines **thematisierten Familienbades** mit Aufenthaltszonen
 - deutliche **Erweiterung Foyer** und zentrale **Gastronomie**
 - Neubau einer attraktiven thematisierten **Saunalandschaft**
 - derzeitiges Planschbecken wird **Kursbecken**
- Zielgruppenansprache erfasst **alle Altersgruppen**
- vor allem **Familien und Saunagäste**
- **regionale** Erweiterung des **Einzugsgebiets**

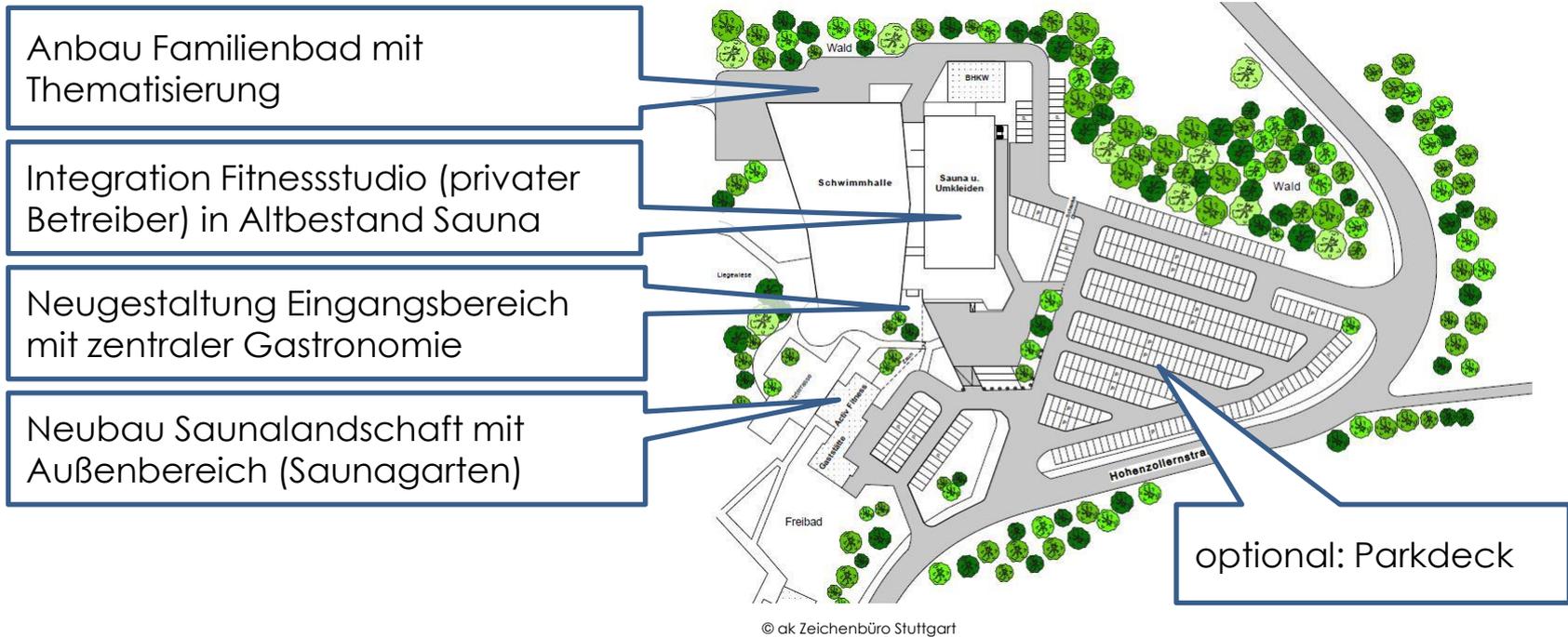
Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung

- deutliche **Optimierung** des Angebots
- bessere **Vermarktungsmöglichkeiten**
- **Investitionen** durch **Stadt**
- Übertragung an eine **städtische Bäderbetriebsgesellschaft** oder
- Verpachtung an **privaten Betreiber**

Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung



Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung



■ Familienbad mit

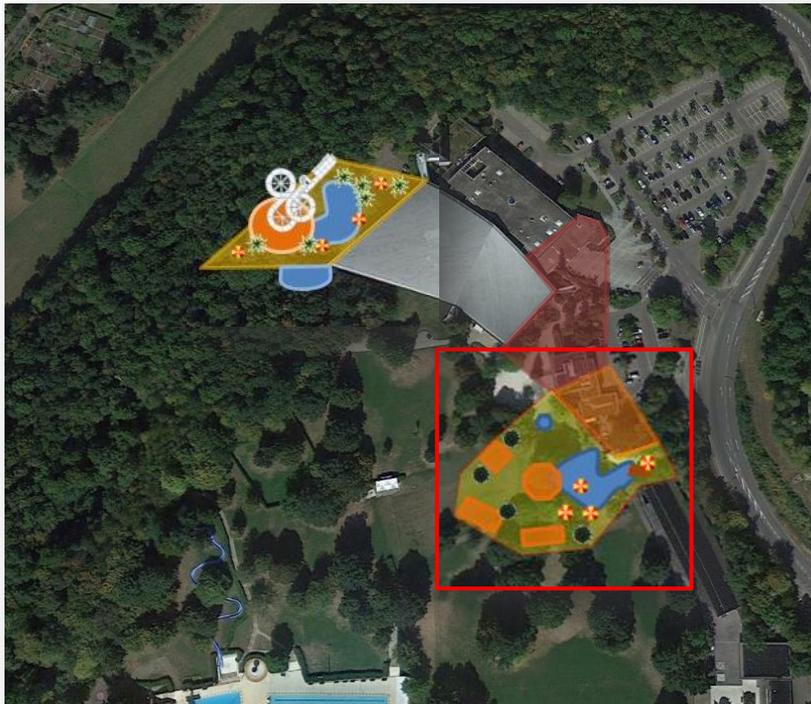
- Attraktionsbecken
- Kunstfelsen mit integrierten Rutschen, Grotten, Lazy River und Attraktionen
- interaktiver Wasserspielzone für verschiedene Altersgruppen
- Geburtstagsnischen
- verschieden thematisierten Aufenthaltszonen
- ganzjährig nutzbarem Außenbecken mit Attraktionen (Strömungskanal etc.)

■ Foyer und zentrale Gastronomie

■ optional Parkdeck

Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung



■ Saunaanbau mit Saunagarten

innen

- Themensaunen
- Dampfbad
- Saunabistro
- verschiedene Ruhebereiche
- Wellness/Treatment
- Tauchbecken etc.

außen

- Banja, Rauchsauna
- Kaminsauna, Stollensauna (Salz)
- Naturteich
- Whirlpool
- thematisierte Ruhehäuser (Solarium, Heuboden)

Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung



Entwicklungsszenarien

Variante 2 Optimierung aus dem Bestand: Generalsanierung und Attraktivierung

- Investitionsvolumen ca. **20 bis 28 Mio. €**
- davon ca. 9 Mio. € Sanierungsaufwendungen
- Finanzierung über **Kreditaufnahmen**
- **Steigerung** der **Besucherzahlen**
- Erhöhung der **Eintrittstarife** für neue und zusätzliche Angebote
- deutliche **Erhöhung** der **Nebenumsätze**
- **Bestand** langfristig **gesichert**
- Berücksichtigung der Kapitalkosten und AfA (Absetzung für Abnutzung)
- **Reduzierung** des **Betriebskostenzuschusses** möglich

Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)

- Umfassende **Sanierungs- und Attraktivierungsinvestitionen**
- Public-Private-Partnership-Modell
- Finanzierung durch einen **privaten Partner**
- enge Abstimmung mit der Stadt Sindelfingen
- **überregionale** Ausstrahlung und **Attraktivität**
- **Bestandsbad**
 - 50m-Becken für **Sportschwimmen** bleibt erhalten
 - optional: temporäre Zusatznutzung als **Wellenbecken** an Wochenenden
- Neubau eines größeren **thematisierten Familienbades** mit
- vielfältige **Rutschenlandschaft**
- Neubau einer attraktiven thematisierten **Erholungsbad- und Saunalandschaft**

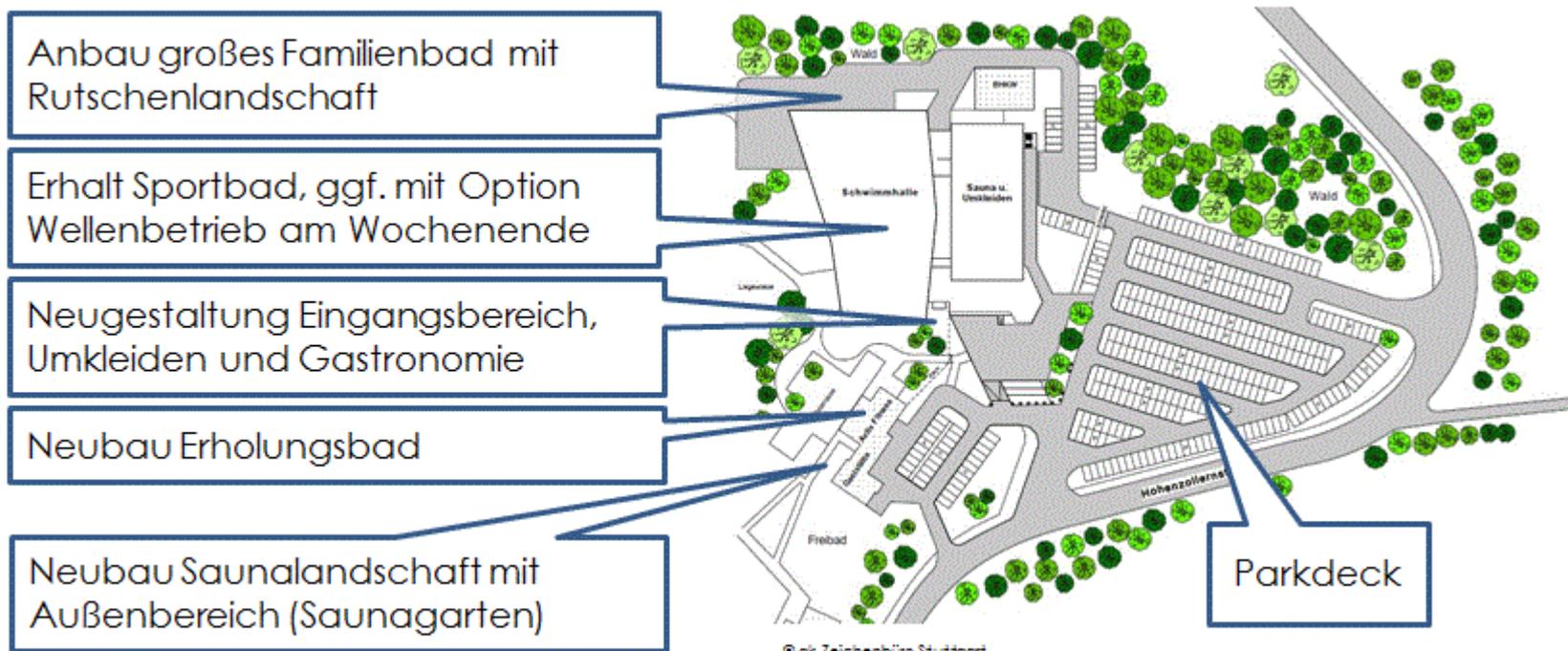
Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)

- Neubau **Foyer** und zentrale **Gastronomie**
- Erweiterung **Umkleidebereich**
- Zielgruppenansprache erfasst **alle Altersgruppen**, vor allem
 - **Familien**
 - **Kinder/Jugendliche**
 - **Saunagäste**
 - **Erholungssuchende**
- Deutliche, **überregionale** Erweiterung des **Einzugsgebiets**

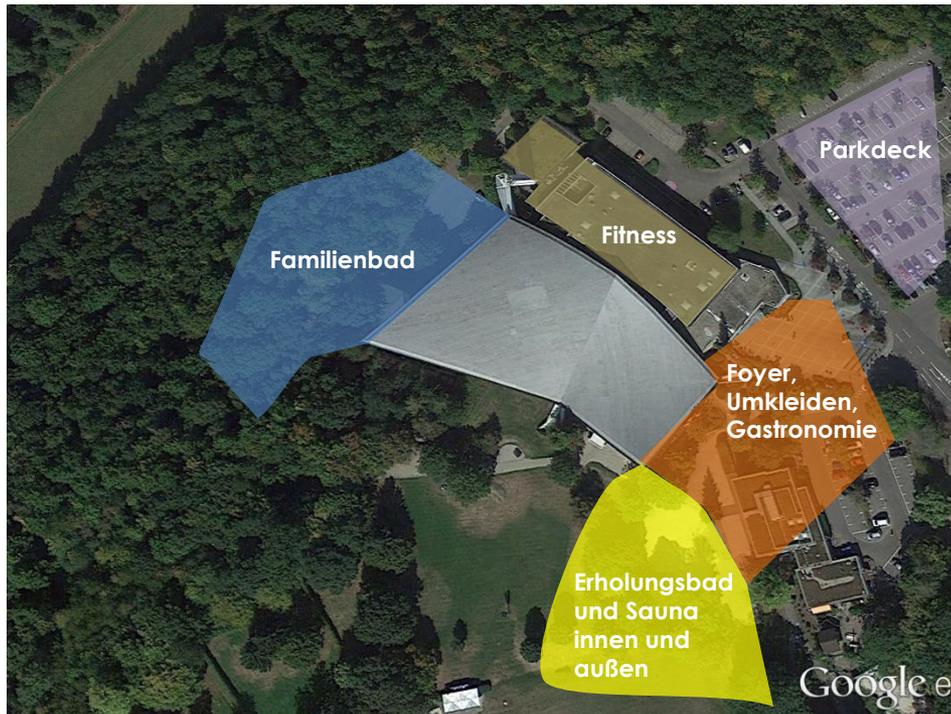
Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)



Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)



Familien-Erlebnisbad

- vielfältige Rutschenlandschaft

Hallenbad Bestand

- 50m-Becken als Sportbecken, optional an Wochenenden als Wellenbecken

Erholungs-Bade- und Saunalandschaft

- Erholungsbad mit Cabriodach
- Saunalandschaft mit Cabriodach
- Spa- und Wellnessbereich
- Saunagarten

Fitness

Gastronomie

Parkdeck

Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)



Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)

- Investitionsvolumen ca. **50 bis 60 Mio. €** (mit Erweiterungsoptionen)
- **Finanzierung** durch **privaten Partner**
- Erschließung **neuer Zielgruppen**
 - deutliche Erweiterung des Einzugsgebiets
 - deutliche **Steigerung** der **Besucherzahlen**
- deutliche **Angebotsverbesserung**
 - Spielraum für Erhöhung der **Eintrittstarife** für Zusatzangebote
 - deutliche Erhöhung der **Nebenumsätze**
- Sicherung **sozialverträglicher Tarife** für Bestandsbad

Entwicklungsszenarien

Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP-Modell)

- langfristige **Planungssicherheit** und **Bestandssicherung**
- **Heimfallrisiko**
- zu klärende Fragen u.a.
 - Ausschreibungsverfahren
 - Grundstücksüberlassung Vertragspartner
 - Personalüberleitung nach § 613 a BGB
- **Deckelung** bzw. deutliche **Reduzierung** des **städtischen Zuschussbedarf** (in Abhängigkeit von vertraglicher Einigung)
- ggf. **Überschussbeteiligung**
- langfristige **Entlastung** des städtischen **Haushalts**

Variantenvergleich

	Variante 1 Generalsanierung und teilweiser Rückbau	Variante 2 Generalsanierung und Attraktivierung	Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP)
Investition Sanierung	ca. 9 Mio. €	ca. 9 Mio. €	ca. 9 Mio. €
Investition Attraktivierung	ca. 2 bis 6 Mio. €	ca. 11 bis 19 Mio. €	ca. 41 bis 51 Mio. €
Investition gesamt	ca. 11 bis 15 Mio. €	ca. 20 bis 28 Mio. €	ca. 50 bis 60 Mio. €

Investitionsaufwand für **Sanierungsmaßnahmen** (Bestandssicherung) **in allen Varianten ca. 9 Mio. €**

Variantenvergleich

	Variante 1 Generalsanierung und teilweiser Rückbau	Variante 2 Generalsanierung und Attraktivierung	Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP)
Betreiber	wie bisher oder städtische GmbH	städtische GmbH / Pächter / Betreiber	private GmbH
Besucher- erwartung p.a.	ca. 500.000	ca. 600.000 bis 650.000	ca. 700.000 bis 870.000
Einzugsgebiet	lokal	regional	überregional

Variantenvergleich

	Variante 1 Generalsanierung und teilweiser Rückbau	Variante 2 Generalsanierung und Attraktivierung	Variante 3 Generalsanierung und umfassende Attraktivierung (PPP)
städtischer Zuschussbedarf p.a.	2.700.000 bis 3.100.000 €	1.500.000 bis 2.500.000 €	1.500.000 bis 2.500.000 € ggf. abzgl. Gewinnbeteiligung
Investition Stadt	ca. 11 bis 15 Mio. €	ca. 20 bis 28 Mio. €	0 €
Investition privater Partner	0 €	0 €	ca. 50 bis 60 Mio. €
Zinsbelastung Stadt aus Kredit	zusätzlich zum Zuschussbedarf	zusätzlich zum Zuschussbedarf	0 €

Variantenvergleich

- Bei reiner **Bestandssicherung**
 - Erhöhung des jährlichen **Zuschussbedarfs** bei durchschnittlicher AfA (Absetzung für Abnutzung) von 5 % von derzeit ca. 2,6 Mio. € auf rund **3,1 Mio. €**.
- **Varianten 1 und 2** sind **aus städtischem Haushalt** zu finanzieren
 - voraussichtliche **Darlehensaufnahme**
 - **Zuschussbedarf** erhöht sich zusätzlich um **Zinsbelastung**



Weiteres Vorgehen

Thomas Jeggler, Leiter Sport- und Bäderamt

Weiteres Vorgehen

1. Halbjahr 2016

- **Bürgerbeteiligung** mit
- **Informationsveranstaltungen** und
- **Workshops** (Vereine, Kinder/Jugendliche, Stammgäste, Anwohner, Mitarbeiter)
- Abschluss weiterer Untersuchungen
- Fertigstellung und Vorstellung **Gesamtkonzeption**
- **Grundsatzbeschluss** des Gemeinderats

Wie werden Sie informiert?

- Information im **Gemeinderat**
- **Informationsveranstaltungen und Workshops** für besondere Zielgruppen und Nutzer wie Vereine, Stammgäste, Anwohner sowie Kinder und Jugendliche
- Ggf. weitere **Bürgerinformationsveranstaltungen**
- Über den **Informationsflyer**
- Informationen im **Amtsblatt**
- Pressemitteilungen in den **Medien**
- unter **www.sindelfingen.de** und **www.badezentrum.de**



Frage- und Diskussionsrunde

Bitte...

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

**Vielen Dank für Ihr Interesse
und Ihre Mitwirkung.**

Wir wünschen Ihnen einen schönen Abend!



Backup

02.02.2016

Bürgerinformation Konzeption
Badezentrum

Verkehrsentwicklung

Verkehrliche Entwicklungen - Status Quo:

Auswirkungen des heutigen Betriebs des Badezentrums auf Verkehrsmengen:

- Verkehrsmenge an den durchschnittlichen Sonntagen deutlich geringer als an den durchschnittlichen Werktagen
- Verkehrsmenge in Ferienzeiten auch während Freibadsaison deutlich geringer als außerhalb der Ferienzeiten (reduzierter Alltagsverkehr wg. Urlaub)
- Freibadbetrieb außerhalb Ferienzeiten mit Ausnahme absoluter Spitzentage ohne Einfluss auf Verkehrsmenge.

Verkehrsentwicklung

Verkehrliche Entwicklungen - Prognose:

Entwicklung der Verkehrsströme im Zusammenhang mit den in Variante 2 und 3 prognostizierten Besucherzahlen:

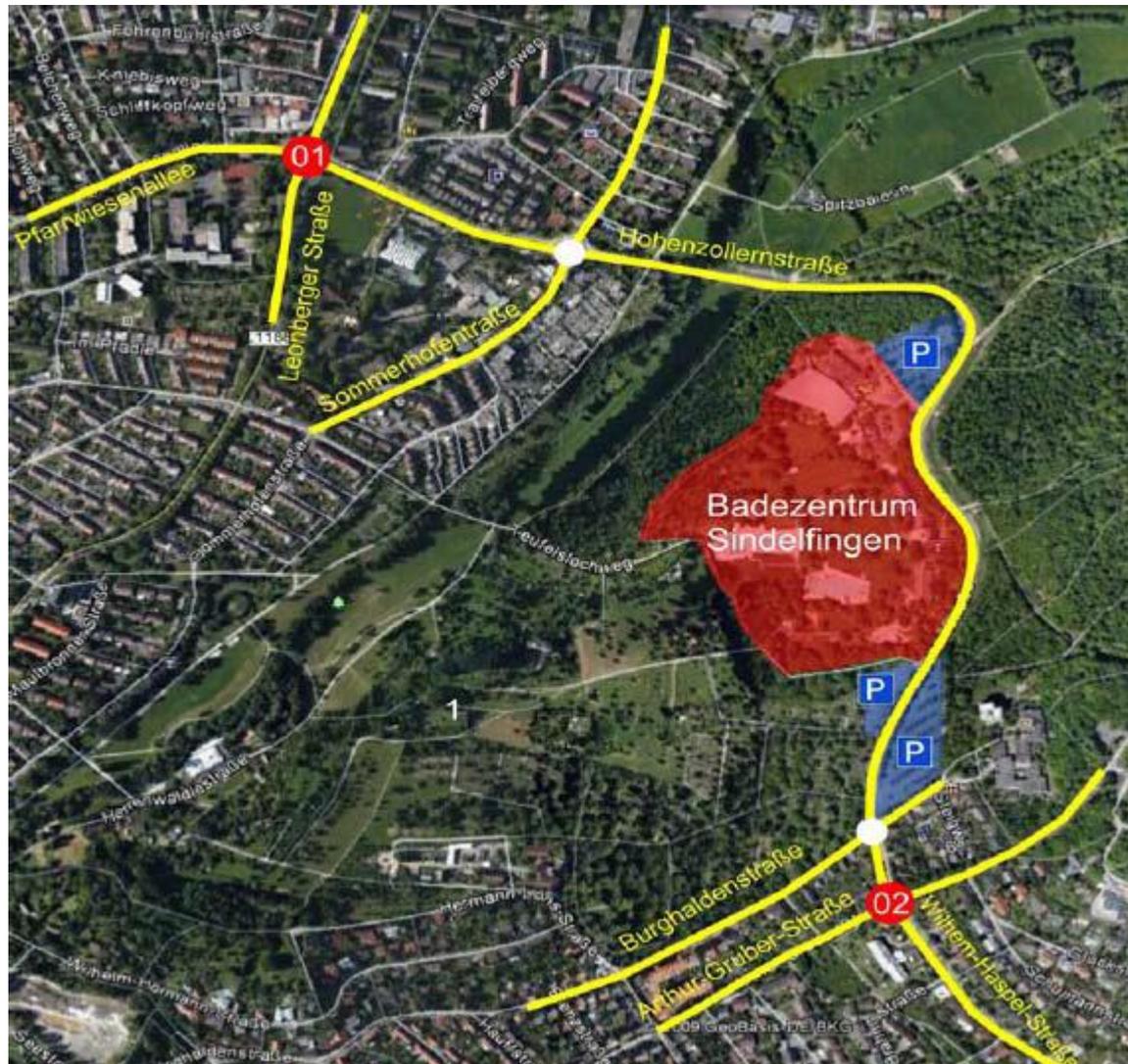
- **Haupteinzugsgebiete** neuer Zielgruppen **südlich, westlich und nördlich** von Sindelfingen.
- **Östliche Richtung** (Anschlussstelle Sindelfingen-Ost) von **untergeordneter** Bedeutung.
- Keine Erhöhung der Besucherzahlen an Spitzentagen
- Erhöhung des durchschnittlichen Besucheraufkommens und Auffüllung von Schwachlastzeiten

Verkehrsentwicklung

Verkehrliche Entwicklungen - Prognose:

- Größte Besucherzuwächse an Wochenenden und in Ferienzeiten
- **Optimierte Verkehrslenkung** durch Wegweisung:
 - aus Norden über die Leonberger Straße – Hohenzollernstraße
 - aus Westen und Süden über B 464 - Willy-Brandt-Allee - Pfarrwiesenallee - Hohenzollernstraße.

Verkehrsentwicklung



Baurechtliche Grundlagen



Baurechtliche Grundlagen

Variante 1: Status quo



badezentrum

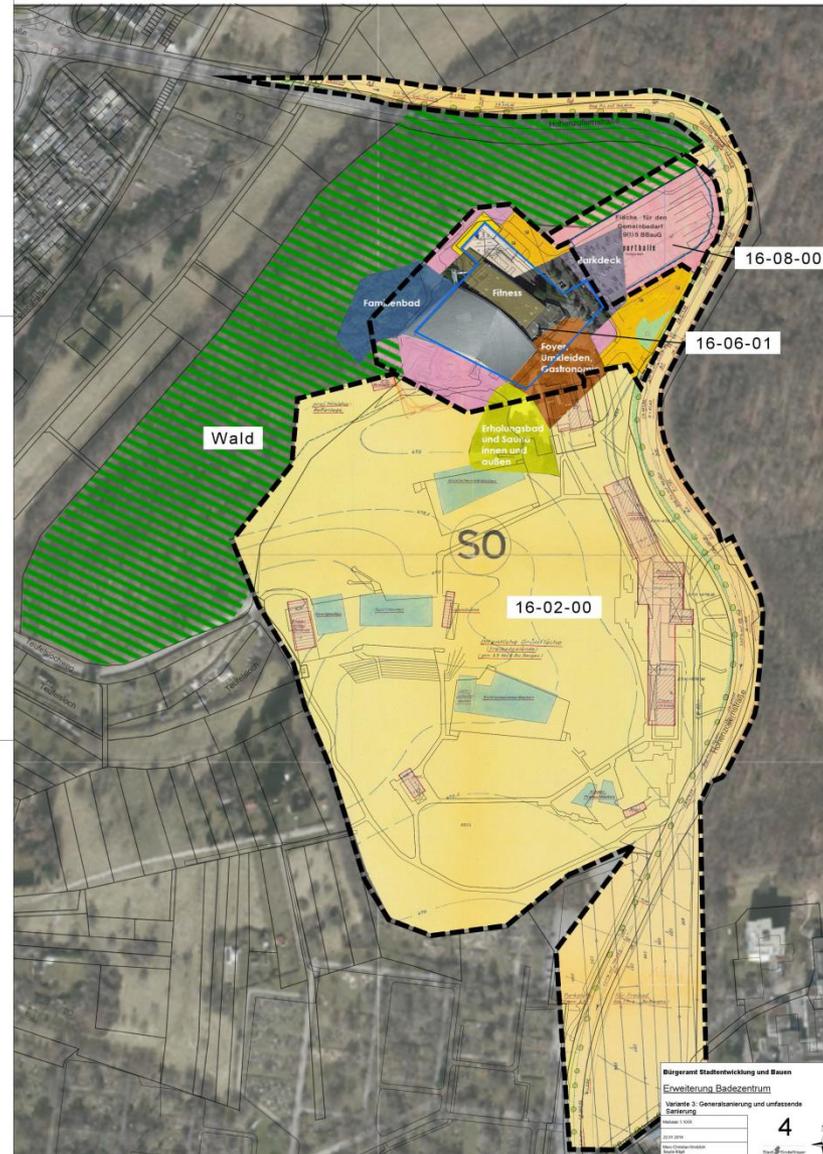
Baurechtliche Grundlagen

Variante 2: Optimierung aus dem Bestand



Baurechtliche Grundlagen

Variante 3: Genrealsanierung und umfassende Sanierung



Fazit

Variante 1:

- hoher Sanierungsaufwand
- geringe Attraktivitätssteigerung
- keine bzw. nur eine geringere Ergebnisverbesserung

Fazit

Variante 2:

- nachfragegerechte Angebotsoptimierung
- Investition durch Stadt
- Ergebnisverbesserung auch bei Berücksichtigung AfA möglich.
- erhöhte Risiken aus Investition und Betreibung
- ggf. Neuausrichtung des bestehenden Betriebsmodells.

Fazit

Variante 3:

- umfangreiche nachfragegerechte Angebotsoptimierung
- Investition durch privaten Partner
- Reduzierung des Betriebskostenzuschusses möglich
- ggf. Gewinnbeteiligung
- Investitions- und Betriebsrisiko bei privatem Partner