



BADEZENTRUM SINDELFINGEN

KONZEPTIONELLE AUSRICHTUNG

PRÄSENTATION ZUR EINBRINGUNG IM GEMEINDERAT AM 22.01.2019

AGENDA

1. AKTUELLER SACHSTAND	1-2
1.1 AUSGANGSLAGE	1-2
2. PROJEKTENTWICKLUNG	3-10
2.1 ERGEBNISSE DER MARKTERKUNDUNGSANALYSE	5
2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE	6-10
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES BADEZENTRUMS	11-28
3.1 PRÄMISSEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS	13-14
3.3 MARKTANALYSE	15-19
3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE	20-26
3.5 CHANCEN UND RISIKEN	27
3.6 BETRIEBSFORM UND BETRIEBSFÜHRUNG	28
4. FAZIT UND EMPFEHLUNG	29-33
4.1 FAZIT	29
4.2 EMPFEHLUNG	30-33
5. WEITERES VORGEHEN	34

1. AKTUELLER SACHSTAND

I 1.1 AUSGANGSLAGE

- Badezentrum Sindelfingen hat sich in über 40 Betriebsjahren zu einem sehr gut eingeführten Bäderstandort entwickelt
- Badezentrum ist lokal und regional etabliert und eines der zentralen Wahrzeichen Sindelfingens
- aktuell erheblicher Sanierungs-, Modernisierungs- und Attraktivierungsbedarf
- erheblicher Anstieg des städtischen Zuschussbedarfs
 - in den vergangenen sieben Jahren von 1,9 auf 2,7 Mio. € (Stand: 2017)
 - Anstieg durch:
 - Rückgang der Besucherzahlen im Saunabereich
 - Rückgang der Pro-Kopf-Einnahmen (insbesondere Nebeneinnahmen Shop, Gastronomie)
 - nicht vorhandene Nebenangebote
 - steigende Personalkosten

1. AKTUELLER SACHSTAND

I 1.1 AUSGANGSLAGE

- zunehmender Sanierungsbedarf, steigende Haushaltsbelastungen und rückläufige Konkurrenzfähigkeit fordern Lösungsansatz
- Beauftragung der Firma con.pro GmbH zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie
 - Ergebnisse liefern unter anderem drei Varianten für den Bürgerbeteiligungsprozess 2016

(Stand: 2016)

▪ **Investitionen**

▪ **Investitionslast**

▪ **Auswirkungen Betrieb**

▪ **Auswirkungen Angebot**

▪ **Auswirkungen Haushalt**

Variante 1:

- 11 bis 15. Mio. €
- Stadt
- in Eigenregie (wie bisher)
- Angebotsverschlechterung durch teilweisen Rückbau
- Risiko: steigende Betriebskosten bei geringerem Angebot
- keine/geringe Haushaltsentlastung
- Ergebnisverbesserung über Rückbau (z. B. Sauna) möglich
- Investitions- & Betreiberrisiko bei Stadt

Variante 2:

- 20 bis 28. Mio. €
- Stadt
- in Eigenregie (Neuausrichtung)
- nachfrageorientierte Angebotsverbesserung
- Risiko: falsche Marktanalyse und Fehler im Betrieb
- Haushaltsentlastung möglich
- Investitions- & Betreiberrisiko bei Stadt

Variante 3:

- 50 bis 60. Mio. €
- Investor
- Investor (PPP-Modell)
- umfassende Angebotsverbesserung
- Risiko: Fehler bei der Wahl des privaten Partners
- Haushaltsentlastung wahrscheinlich
- Gewinnbeteiligung möglich
- Investitions- und Betreiberrisiko geht auf Investor über

AGENDA

1. AKTUELLER SACHSTAND	1-2
1.1 AUSGANGSLAGE	1-2
2. PROJEKTENTWICKLUNG	3-10
2.1 ERGEBNISSE DER MARKTERKUNDUNGSANALYSE	5
2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE	6-10
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES BADEZENTRUMS	11-28
3.1 PRÄMISSEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS	13-14
3.3 MARKTANALYSE	15-19
3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE	20-26
3.5 CHANCEN UND RISIKEN	27
3.6 BETRIEBSFORM UND BETRIEBSFÜHRUNG	28
4. FAZIT UND EMPFEHLUNG	29-33
4.1 FAZIT	29
4.2 EMPFEHLUNG	30-33
5. WEITERES VORGEHEN	34

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I ZEITRAUM: 2015 BIS 2018

- Beauftragung der Firma con.pro GmbH zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie (2015)
- Durchführung eines Bürgerbeteiligungsprozesses im Jahr 2016
 - Informationsveranstaltung für alle Bürgerinnen und Bürger 02.02.2016
 - ergänzende Bürgerinformationsveranstaltungen für Stammgäste, Kinder und Jugendliche, Vereine, Partnerunternehmen und Anwohner Februar/März 2016
 - Bürgerbefragung (online, Postwurfsendung, Infostand) 1. und 2. Quartal 2016
- Interessenbekundungen der Unternehmensgruppe Wund an einem Public-Private-Partnership-Modell im Jahr 2016
- Fertigstellung Machbarkeitsstudie Oktober 2016
- planerische Zuarbeit durch die Firma SpOrt concept März bis Mai 2017
 - Grundlage für eine möglich B-Planänderung

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I ZEITRAUM: 2015 BIS 2018

- Unternehmensgründer Josef Wund verstirbt im Dezember 2017
 - strategische Ausrichtung und Expansionspolitik der Wund-Gruppe trotz aktueller Interessenbekundungen nicht absehbar
- Beauftragung der Firma Hitzler Ingenieure mit einem Markterkundungsverfahren zur Überprüfung alternativer Partner für ein Investorenmodell im August 2018
- Aktualisierung und Erweiterung der Konkurrenz- und Marktanalyse der con.pro GmbH aus dem Jahr 2016 durch die Verwaltung in 2018
- Ergänzung der zentralen Elemente der Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit der con.pro GmbH in 2018
 - Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen in der Bäderlandschaft und der Region (Todesfall Josef Wund, Erweiterung der Therme Böblingen etc.)

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I 2.1 ERGEBNISSE DER MARKTERKUNDUNGSANALYSE

- Beauftragung der Firma Hitzler Ingenieure mit einem Markterkundungsverfahren (August 2018)
 - Markterkundung und Überprüfung möglicher Partner für ein Investorenmodell
 - Durchführung der Markterkundung auf Basis städtischer Prämissen und Rahmenbedingungen, u. a. der Übernahme des Investitionsrisikos für Variante 3

- Ergebnisse der Markterkundung
 - vier Interessenbekundungen im Sinne grundsätzlicher Kooperationsbereitschaft
 - Kooperationsmodelle von Betriebspartnerschaft bis Investorenmodell
 - kein Marktteilnehmer kann alleinige Übernahme des wirtschaftlichen Risikos garantieren
 - kein Marktteilnehmer verfügt über finanzielle und organisatorische Kapazitäten zur Umsetzung eines PPP-Modells gemäß Variante 3
 - ein mit der Wund-Gruppe vergleichbares Investorenmodell ist nicht umsetzbar
 - Alternativen sind möglich, erfordern jedoch gesondertes Interessenbekundungsverfahren

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I 2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE

- erfolgsversprechender Standort Sindelfingen:
 - hohe Einwohnerdichte
 - überdurchschnittlich gute Infrastruktur und extrem hohe Kaufkraft
 - gute überregionale Anbindung
- Badezentrum erweist sich als regional sehr gut eingeführter Bäderstandort mit starkem Bekanntheitsgrad
 - konstante Besucherzahlen im Frei- und Hallenbad, u. a. durch exponierte Lage und gute Erreichbarkeit, trotz der nicht mehr zeitgemäßen und damit nicht konkurrenzfähigen Angebote, insbesondere in den Bereichen Familie und Sauna
- dennoch stetig wachsender Zuschussbedarf durch:
 - stark rückläufige Nutzerzahlen im Saunabereich
 - unwirtschaftliche Kubatur und sehr große Wasserflächen
→ überdurchschnittlich hohe und steigende Kosten für Personal, Energie, Wasser und Abwasser
 - gleichbleibend moderate Benutzerentgelte

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I 2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE

- Ausbau von Profitcentern (Sauna, Gastronomie, Shop etc.) im Status quo nur sehr beschränkt möglich
→ wirtschaftliche Entlastung durch Quersubvention nahezu ausgeschlossen
- Senkung des Zuschussbedarfs möglich:
 - aktuell nur durch teilweisen Rückbau (z. B. Sauna), Verkürzung der Öffnungszeiten respektive Erhöhung der Benutzerentgelte

ODER

- durch deutliche Attraktivierung und Erweiterung
→ langfristiger Erhalt der bestehenden Struktur und betriebswirtschaftliche Planungssicherheit

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I 2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE

- con.pro GmbH favorisiert Variante 3 grundsätzlich aufgrund von:
 - stärkster Nachfrageorientierung
 - Übertragung des unternehmerischen Risikos auf privaten Investor
 - mögliche Deckelung des Zuschussbetrags
- con.pro GmbH schätzt Realisierungschancen der Variante 3 aber aufgrund Unternehmenssituation der Wund-Gruppe und Ergebnissen des Markterkundungsverfahrens als deutlich eingeschränkt ein
- für Investorenlösung müsste Ausnutzung des Standorts deutlich erhöht werden
→ Realisierungsvoraussetzung für Variante 3 sind u. a. erhebliche Eingriffe in die Freibadfläche

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I 2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE

- **Aufgrund der Ergebnisse der Markterkundung und der aktuellen Standortvoraussetzungen bestehen laut con.pro GmbH die größten Realisierungschancen für Variante 2**
- Voraussetzungen für die langfristig erfolgreiche Umsetzung von Variante 2:
 - sehr gute Markteinschätzung
 - richtige Wahl und Platzierung der Profitcenter (insbesondere optimale und attraktive Verortung der Saunalandschaft)
 - optimierte Betriebsführung

2. PROJEKTENTWICKLUNG

I 2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE

- Markteinschätzung u.a. durch Aktualisierung und Erweiterung der Konkurrenzanalyse der con.pro GmbH aus dem Jahr 2016 durch die Verwaltung (Oktober/November 2018)
 - im Familienbereich besteht konkurrenzübergreifend kein attraktives Konzept
 - Erwartungshorizont an Bäderbesuch der Bevölkerung im Altersband über 60 Jahre
→ qualitative Freizeitgestaltung und gesteigertes Gesundheitsbewusstsein stehen im Vordergrund
 - Zielgruppenpotentiale:
 - steigende Nachfrage und hohes Umsatzpotential für Familien mit Kindern/Jugendlichen und für Senioren
 - starkes Wachstum und mittleres Umsatzpotential für gesundheitsorientierte Erwachsene
- Entwicklungs- und Marktchancen:
 - Erweiterung um einen originellen, themenzentrierten Kinder- und Familienbereich, differenziert nach Altersgruppen und spezifische Attraktionen für Jugendliche
 - Installation außergewöhnlicher Attraktionen (u. a. Rutschen mit Alleinstellungsmerkmal)
 - Erweiterung um einen thematisierten und attraktiven Saunabereich
 - Integration eines Fitness-/Gesundheitsstudios sowie einer bedarfsgerechten Gastronomie

AGENDA

1. AKTUELLER SACHSTAND	1-2
1.1 AUSGANGSLAGE	1-2
2. PROJEKTENTWICKLUNG	3-10
2.1 ERGEBNISSE DER MARKTERKUNDUNGSANALYSE	5
2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE	6-10
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES BADEZENTRUMS	11-28
3.1 PRÄMISSEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS	13-14
3.3 MARKTANALYSE	15-19
3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE	20-26
3.5 CHANCEN UND RISIKEN	27
3.6 BETRIEBSFORM UND BETRIEBSFÜHRUNG	28
4. FAZIT UND EMPFEHLUNG	29-33
4.1 FAZIT	29
4.2 EMPFEHLUNG	30-33
5. WEITERES VORGEHEN	34

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I AUSGANGSLAGE

- Die zukünftige Ausrichtung des Badezentrums orientiert sich an:
 - Prämissen und Rahmenbedingungen der Stadt Sindelfingen
 - Ergebnissen aus dem Bürgerbeteiligungsprozess 2016
 - Ergebnissen der Machbarkeitsstudie der Firma con.pro GmbH aus 2016
 - Ergebnissen der Markterkundung durch die Firma Hitzler Ingenieure
 - Ergebnissen zur aktuellen Markt- und Konkurrenzanalyse 2018
 - Gegenüberstellung von Chancen und Risiken der Varianten 2 und 3
 - Entwicklungen und Trends bzgl. Freizeitverhalten und Bedürfnissen der potentiellen Nutzergruppen
 - demographischer Entwicklung

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

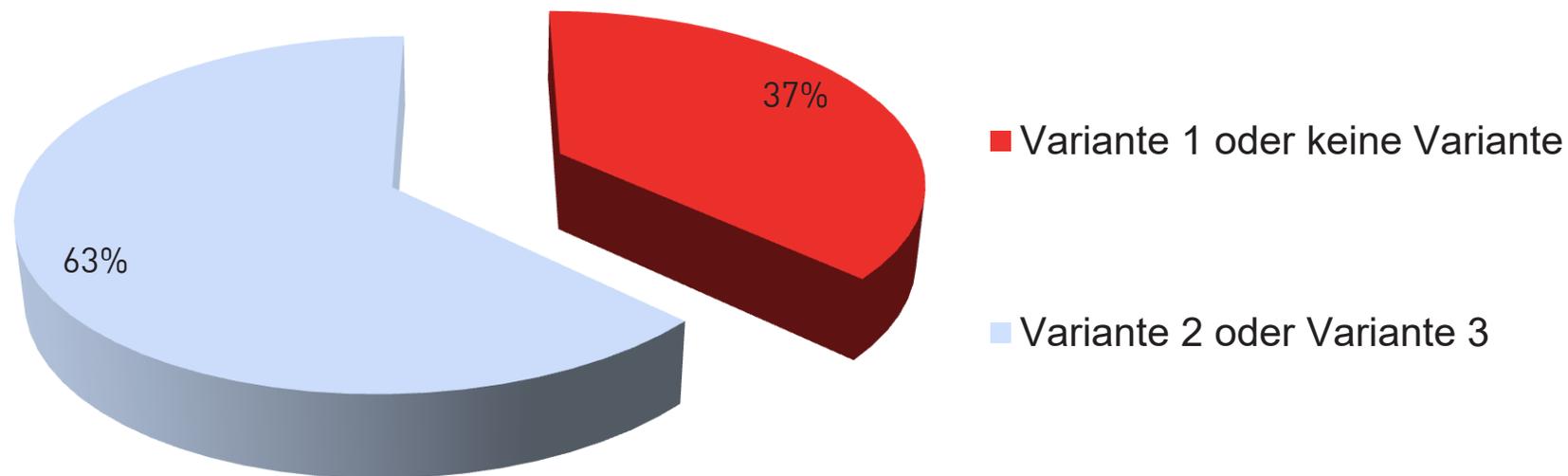
I 3.1 PRÄMISSEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

- langfristige Planungssicherheit und Minimierung des Zuschussbedarfs
- Entwicklung des Badezentrums zu einem städtebaulich und architektonisch attraktiven Gesamtkomplex aus bestehenden und neuen Anlagen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und exponierten Lage
- Rahmenbedingungen:
 - Erhalt der Schwimmhalle mit freitragendem Holzdach und 50-m-Schwimmbecken
 - Sicherstellung eines kostengünstigen Grundangebots und der Interessen von Schulen, Vereinen und Stammgästen
 - Bewahrung der Sichtbeziehungen aus der Schwimmhalle heraus
 - Erhalt der Freibadgrün- und Liegeflächen in ihrer aktuellen Ausdehnung
 - Schutz des an das Badezentrum angrenzenden Waldes mit seinen wesentlichen Schutzfunktionen und großer Artenvielfalt → Berücksichtigung der Waldabstandsgrenze
 - Entwicklungsmöglichkeiten erstrecken sich auf den nordöstlichen Bereich zwischen Badezentrum bis einschließlich Gebäude Hohenzollernstraße 21

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS

- 63 Prozent für eine Attraktivierung des Badezentrums
- 37 Prozent für Erhalt des Status quo



3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS

- wesentliche Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
 - Erhalt des 50-m-Schwimmbeckens
 - Sicherstellung eines kostengünstigen Grundangebots und der Interessen von Schulen, Vereinen und Stammgästen
 - Neubau des Saunabereichs mit separierter Damensauna
 - zusätzliches Außenbecken
 - Hubboden im Nichtschwimmerbecken
 - attraktiverer Kleinkinderbereich
 - Installation von Attraktionen, insbesondere Rutschen
 - erweiterte Öffnungszeiten von 6 bis 22 Uhr

- Impulse aus der Bürgerbeteiligung in die strategische Ausrichtung aufgenommen

- Bürgerbeteiligungsprozess wird fortgesetzt

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.3 MARKTANALYSE

- Marktanalyse der Verwaltung in 2018 mit Einbeziehung der Datenerhebung der con.pro GmbH aus dem Jahr 2016
- Analysiert wurden die 10 wichtigsten Freizeitbäder und Thermen in der Umgebung bis 45 Minuten Fahrzeit

Analysierte Struktur	Standort
– Mineraltherme	• Böblingen
– SchwabenQuellen	• Stuttgart
– Fildorado	• Filderstadt
– MineralBad	• Bad Cannstatt
– Mineralbad Leuze	• Stuttgart
– Stadionbad	• Ludwigsburg
– Panoramatherme	• Beuren
– F.3	• Fellbach
– Paracelsus-Therme	• Bad Liebenzell
– Oskar-Frech Seebad	• Schorndorf

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.3 MARKTANALYSE

- Ermittlung von 16 Bewertungskriterien
- Doppelgewichtung der aussagekräftigsten Bewertungskriterien:
 - „Zentralitätsindex“
 - „Nutzerbewertung“
 - „Angebotsvielfalt“
 - „Zustand“
- Erstellung einer Bewertungsmatrix
- Ermittlung eines Attraktivitätsindex‘

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

3.3 MARKTANALYSE (BEWERTUNGSMATRIX: MAXIMUM = 100 PUNKTE)

Umkreis	0-10 Min = 5 Punkte 11-20 Min = 4 Punkte 21-30 Min = 3 Punkte 31-40 Min = 2 Punkte über 40 Min = 1 Punkt	Nutzerbewertung (2-fach)	4,5-4,6 = 5 Punkte 4,3-4,4 = 4 Punkte 4,2-4,3 = 3 Punkte 4,1-4,2 = 2 Punkte bis 4,0 = 1 Punkt	Sportbecken, -angebote, -attraktionen (50m-Becken oder 10m-Sprunganlage = 2 Punkte)	4 = 5 Punkte 3 = 4 Punkte 2 = 3 Punkte 1 = 2 Punkte kein Angebot = 1 Punkt
Zentralitätsindex (2-fach)	über 140 = 5 Punkte 121-140 = 4 Punkte 101-120 = 3 Punkte 81-100 = 2 Punkte unter 80 = 1 Punkt	Thermal- und Warmwasserangebote	8-9 = 5 Punkte 6-7 = 4 Punkte 4-5 = 3 Punkte 2-3 = 2 Punkte 0-1 = 1 Punkt	Attraktionen	über 8 = 5 Punkte 6-7 = 4 Punkte 4-5 = 3 Punkte 2-3 = 2 Punkte 0-1 = 1 Punkt
Besucherzahlen/Jahr	600.000-720.000 = 5 Punkte 479.999-599.999 = 4 Punkte 359.998-479.998 = 3 Punkte 239.997-359.997 = 2 Punkte unter 239.996 = 1 Punkt	Kaltwasser- und Kneippangebote	4 = 5 Punkte 3 = 4 Punkte 2 = 3 Punkte 1 = 2 Punkte kein Angebot = 1 Punkt	Kinderbereich	ja = 5 Punkte nein = 1 Punkt
Ø Eintrittspreis/Tag (inkl. Sauna)	19,26-23,55 € = 5 Punkte 17,12-19,25 € / 23,56-25,69 € = 4 Punkte 14,98-17,11 € / 25,70-27,83 € = 3 Punkte 27,84-29,97 € = 2 Punkte über 29,98 € = 1 Punkt	Saunen/Dampfbäder	12-15 = 5 Punkte 8-11 = 4 Punkte 4-7 = 3 Punkte 1-3 = 2 Punkte kein Angebot = 1 Punkt	Familienumkleiden	ja = 5 Punkte nein = 1 Punkt
Alter/Zustand (2-fach)	hervorragend = 5 Punkte sehr gut = 4 Punkte gut = 3 Punkte befriedigend = 2 Punkte mangelhaft = 1 Punkt	Saunagarten	ja = 5 Punkte nein = 1 Punkt	Gastronomie	ja = 5 Punkte nein = 1 Punkt
				Angebotsvielfalt (2-fach)	8-9 = 5 Punkte 6-7 = 4 Punkte 4-5 = 3 Punkte 2-3 = 2 Punkte 0-1 = 1 Punkt

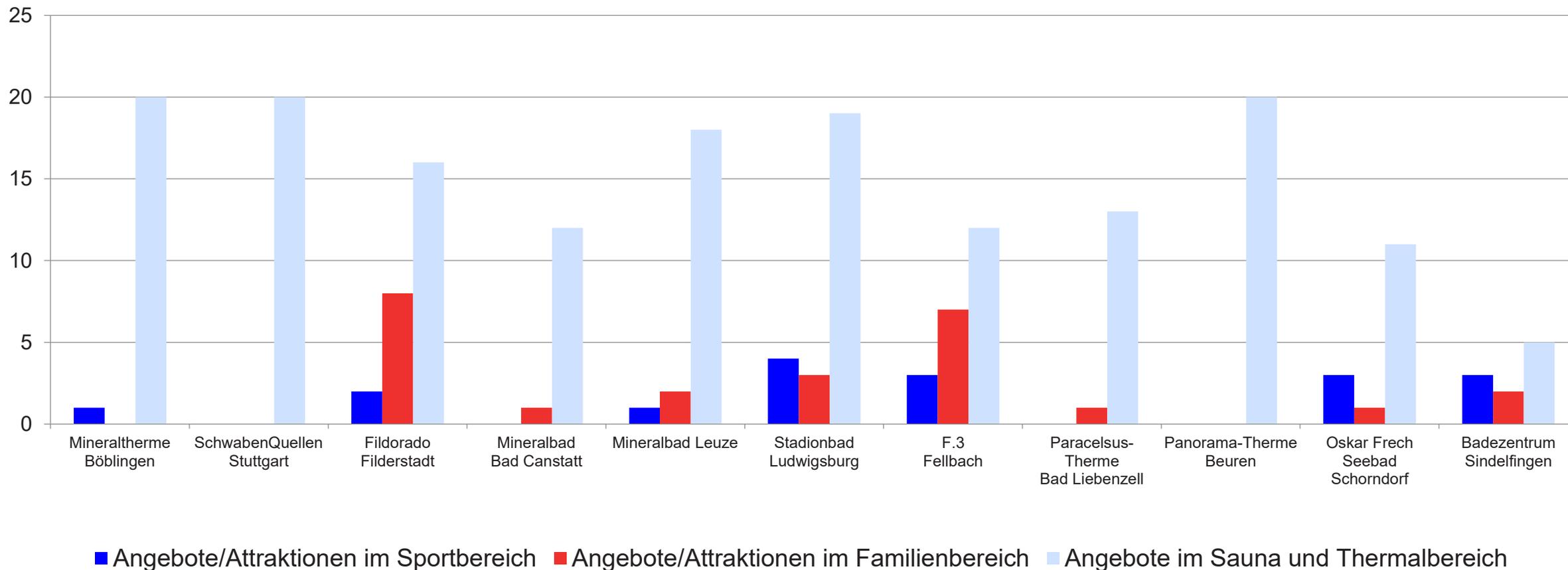
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.3 MARKTANALYSE (ATTRAKTIVITÄTSINDEX, STATUS QUO)

Struktur	Standort	Index (Maximum = 100)
– Fildorado	• Filderstadt	• 77
– F.3	• Fellbach	• 76
– Mineralbad Leuze	• Stuttgart	• 70
– Mineraltherme	• Böblingen	• 69
– Oskar Frech Seebad	• Schorndorf	• 68
– Stadionbad	• Ludwigsburg	• 64
– Panoramatherme	• Beuren	• 62
– Badezentrum	• Sindelfingen	• 57
– MineralBad	• Bad Cannstatt	• 56
– Paracelsus-Therme	• Bad Liebenzell	• 56
– SchwabenQuellen	• Stuttgart	• 49

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

3.3 MARKTANALYSE ZUR INFRASTRUKTUR (QUANTITATIVE BETRACHTUNG, STATUS QUO)



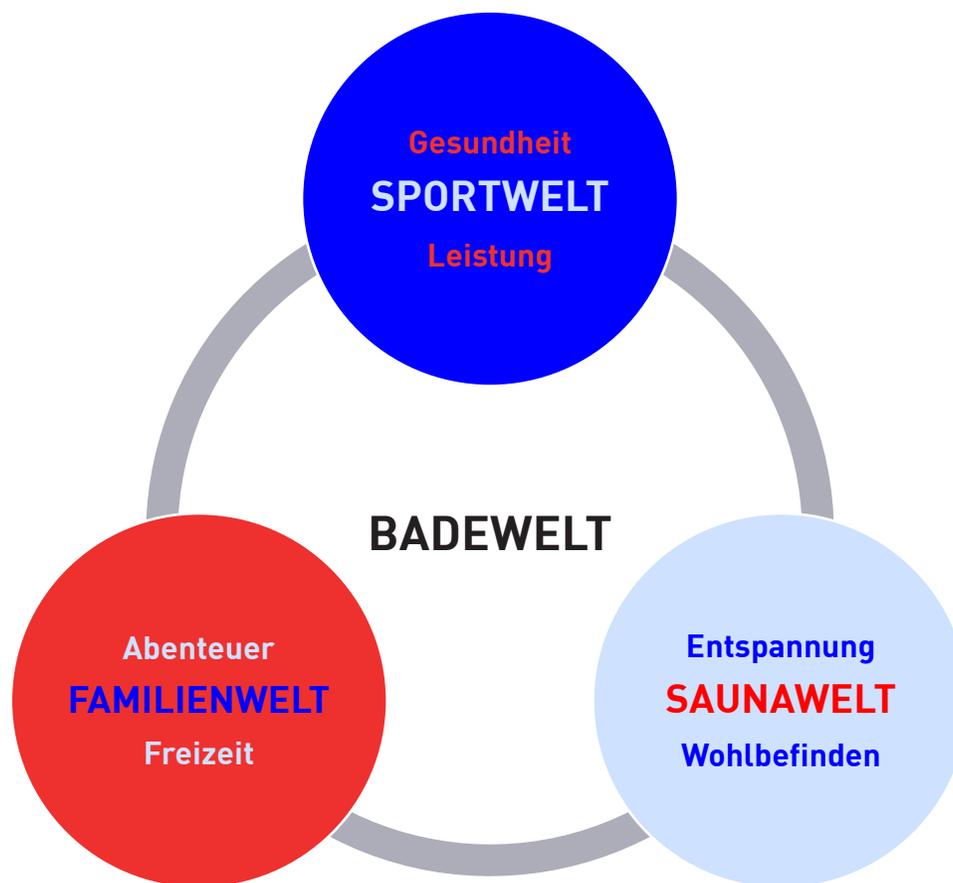
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE

→ für die zukünftige Ausrichtung des Badezentrums Sindelfingen wird auf Basis der Empfehlung der con.pro GmbH Variante 2 weiterverfolgt

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

| 3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE



3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE

- der konzeptionelle Ansatz von Variante 2 entwickelt das Badezentrum zur Badewelt mit folgenden Bausteinen:
 - Sportwelt → Gesundheit und Leistung
 - Familienwelt → Abenteuer und Freizeit
 - Saunawelt → Entspannung und Wohlbefinden
- Basis der zukünftigen Ausrichtung des Badezentrums sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bestand mit Erhalt des bestehenden Sportbereichs
- markt- und nachfragegerechte Ausrichtung über die Ergänzung eines neuen Familienbades mit abwechslungsreichen Attraktionen
- Neubau einer thematisierten Saunalandschaft mit attraktivem Außenbereich

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE

- Sportwelt:
 - wird in der bestehenden Schwimmhalle beheimatet
 - erfordert Gesamtanierung der bestehenden Struktur (inkl. Umkleiden und Nassräumen)
 - Flächen des aktuellen Saunabereichs, des Kinderplanschbeckens und des Nichtschwimmerbeckens werden nachfragegerecht umfunktioniert (Kursbecken)

- Familienwelt:
 - Neubau eines Familienbads inkl. thematisiertem, bedarfsgerechtem und nach Altersstufen differenziertem Kinderbereich mit ansprechenden und faszinierenden Attraktionen sowie angrenzenden Familienumkleiden
 - Installation einer individuellen Rutschenlandschaft und Attraktionen für Jugendliche mit regionalem Alleinstellungsmerkmal

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

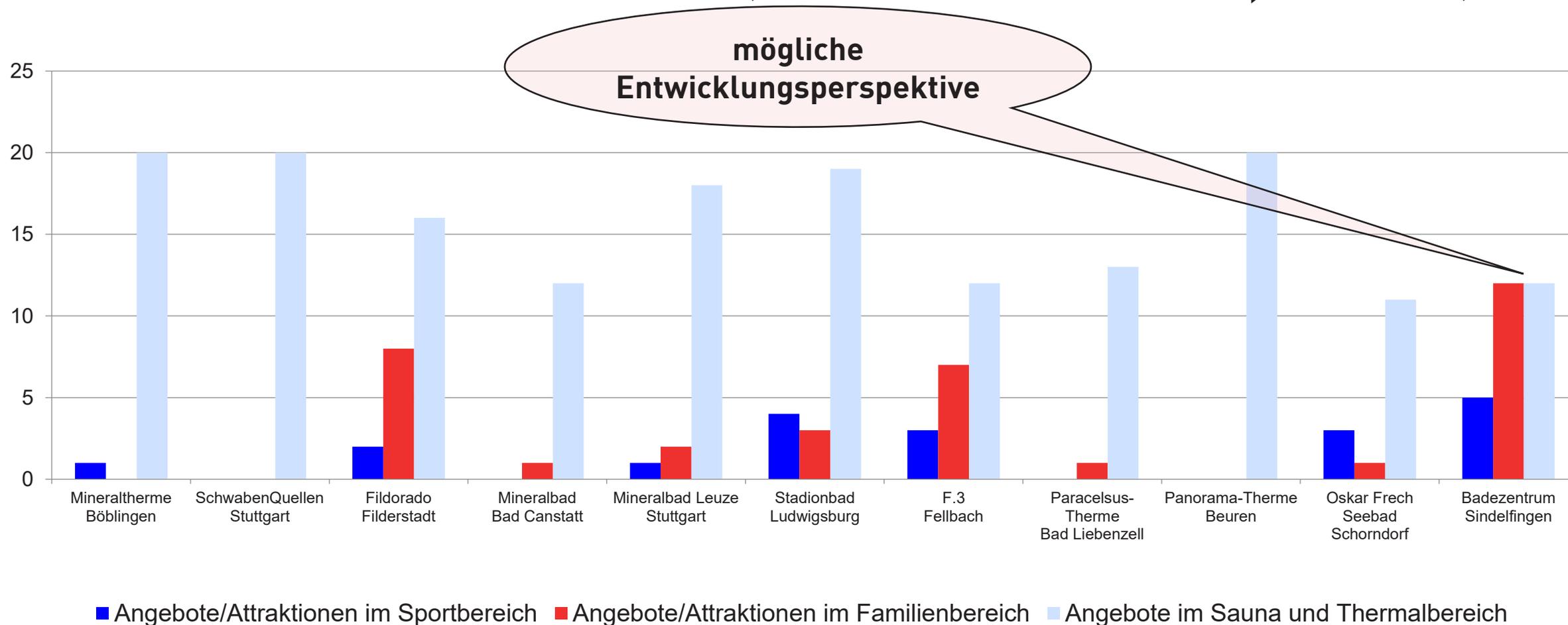
I 3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE

- Saunawelt:
 - erfordert aufgrund der benachbarten Konkurrenzsituation ein attraktives und qualitativ hochwertiges Gesamtkonzept → z. B.: Inszenierung einer Themenwelt mit lokalem Bezug
 - nach Einschätzung der con.pro GmbH ist Integration eines großzügigen Saunagartens und optimale Positionierung der Saunawelt erfolgsentscheidend
 - Ergänzung durch ein bedarfsgerechtes Saunabistro
→ Steigerung der Nebenumsätze und der Aufenthaltsqualität

- Gastronomie:
 - ausgehend vom neugestalteten Foyer
 - Zugangsmöglichkeiten von der Sport- und Familienwelt, idealerweise auch von der Sauna
 - ansprechendes und modernes Ambiente
 - Angebot von kulinarischen Klassikern und Trends
 - Prämissen:
 - Steigerung der Pro-Kopf-Umsätze
 - Erhöhung der Verweildauer aller Besucherinnen und Besucher

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

3.3 MARKTANALYSE ZUR INFRASTRUKTUR (QUANTITATIVE BETRACHTUNG, VARIANTE 2)



3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I MARKTANALYSE (ATTRAKTIVITÄTSINDEX, VARIANTE 2)



Struktur	Standort	Index (Maximum = 100)
– Badezentrum	• Sindelfingen	• 85
– Fildorado	• Filderstadt	• 77
– F.3	• Fellbach	• 76
– Mineralbad Leuze	• Stuttgart	• 70
– Mineraltherme	• Böblingen	• 69
– Oskar Frech Seebad	• Schorndorf	• 68
– Stadionbad	• Ludwigsburg	• 64
– Panoramatherme	• Beuren	• 62
– MineralBad	• Bad Cannstatt	• 56
– Paracelsus-Therme	• Bad Liebenzell	• 56
– SchwabenQuellen	• Stuttgart	• 49

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.5 CHANCEN UND RISIKEN

Stärken

- maximaler Einfluss bei Umsetzung der Konzeption
- langfristige Planungssicherheit
- langfristiger Erhalt der bestehenden Struktur
- Umsetzbarkeit nach Prämissen und Rahmenbedingungen der Stadt ist gesichert
- keine Bindung an Dritte

Schwächen

- Investitionsverantwortung und -risiko liegen bei der Stadt
- ggf. langer Realisierungsprozess
- ggf. eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten über Variante 2 hinaus aufgrund städtischer Prämissen zum Eingriff in die Freibadflächen

Chancen

- deutliche Steigerung der Attraktivität
- Erschließung neuer Zielgruppen und mögliche Vergrößerung des Einzugsgebiets
- signifikante Steigerung des Besucherpotentials
- Reduzierung des Betriebskostenzuschusses

Risiken

- fehlerhafte Markteinschätzung
- unzureichende Finanzmittel
- Entwicklung der Konkurrenz
- falsche Platzierung der Profitcenter
- unattraktive Verortung der Saunawelt

3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG

I 3.6 BETRIEBSFORM UND BETRIEBSFÜHRUNG

- neben der Investitionsentscheidung sind die Betriebsform und -führung näher zu betrachten
 - Prüfung und Festlegung der künftigen Betriebsform mit besonderem Fokus auf die Themen Eigenbetrieb, städtische Betriebsgesellschaft oder Zusammenarbeit mit einem privaten Betreiberunternehmen zur Sicherstellung eines professionellen Managements
 - Klärung künftiger Rahmenbedingungen für das städtische Personal

AGENDA

1. AKTUELLER SACHSTAND	1-2
1.1 AUSGANGSLAGE	1-2
2. PROJEKTENTWICKLUNG	3-10
2.1 ERGEBNISSE DER MARKTERKUNDUNGSANALYSE	5
2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE	6-10
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES BADEZENTRUMS	11-28
3.1 PRÄMISSEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS	13-14
3.3 MARKTANALYSE	15-19
3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE	20-26
3.5 CHANCEN UND RISIKEN	27
3.6 BETRIEBSFORM UND BETRIEBSFÜHRUNG	28
4. FAZIT UND EMPFEHLUNG	29-33
4.1 FAZIT	29
4.2 EMPFEHLUNG	30-33
5. WEITERES VORGEHEN	34

4. FAZIT UND EMPFEHLUNG

I 4.1 FAZIT

- Sicherung des Angebots, langfristiger Erhalt der Struktur und wirtschaftliche Planungssicherheit nur durch deutliche Attraktivierung und Erweiterung möglich
- con.pro. GmbH schätzt Realisierungschancen für Variante 3 aufgrund veränderter Unternehmenssituation der Wund-Gruppe, den Ergebnissen der Markterkundung und Berücksichtigung der Prämissen und Rahmenbedingungen als äußerst gering ein
- nach aktuellen Standortvoraussetzungen, Ergebnissen der Markterkundung, Ergebnissen der Konkurrenz- und Marktanalyse erfolgsversprechende Realisierungschancen für Variante 2
- Grundvoraussetzung ist die nachfragegerechte Angebotsgestaltung und richtige Verortung der Profitcenter (insbesondere der Saunawelt) sowie optimierte betriebliche Rahmenbedingungen → sonst Erhöhung des Zuschussbetrags durch AfA und zu geringe Einnahmesteigerungen

4. FAZIT UND EMPFEHLUNG

I 4.2 EMPFEHLUNG

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 2 vertieft zu prüfen (Investition und Betrieb in städtischer Verantwortung).

2. Der Gemeinderat beschließt hierfür folgende Prämissen und Rahmenbedingungen:
 - Erhalt der Schwimmhalle im Badezentrum mit freitragendem Holzdach und 50-Meter-Becken
 - Sicherung eines kostengünstigen Grundangebots und der Interessen von Schulen, Vereinen und Stammgästen
 - Bewahrung der Sichtbeziehungen aus der Schwimmhalle heraus
 - Erhalt der Freibadgrün- und Liegeflächen in ihrer aktuellen Ausdehnung
 - Schutz des an das Badezentrum angrenzenden Waldes mit seinen wesentlichen Schutzfunktionen und großer Artenvielfalt
 - Berücksichtigung des Waldabstandes
 - Berücksichtigung der geländetopografischen Gegebenheiten
 - Die Entwicklungsmöglichkeiten erstrecken sich auf den nordöstlichen Bereich zwischen Badezentrum bis einschließlich Gebäude Hohenzollernstraße 21

4. FAZIT UND EMPFEHLUNG

I 4.2 EMPFEHLUNG

3. Die Varianten 1 und 3 werden im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt.
4. Der Gemeinderat beschließt die zukünftige Ausrichtung des Badezentrums mit folgenden Angebotsbausteinen:
 - Sportwelt: Erhalt des bestehenden Sportbereichs
 - Familienwelt: Aufbau einer attraktiven Familienwelt und Rutschenlandschaft mit regionalem Alleinstellungsmerkmal
 - Saunawelt: Aufbau einer am aktuellen Marktgeschehen ausgerichteten Saunawelt
 - Schaffung eines ansprechenden und qualitativ hochwertigen Gastronomiebereichs

4. FAZIT UND EMPFEHLUNG

I 4.2 EMPFEHLUNG

5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Aufträge an externe Fachbüros zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen sowie weiterer notwendiger Gutachten in Höhe von insgesamt bis zu 300.000,- € zu vergeben. Die weiteren Untersuchungen beziehen sich insbesondere auf:
 - Aktualisierung des Sanierungsbedarfs im Bestand
 - rechtliche und technische Beurteilungen (Steuer- und Beihilferecht, Natur- und Umweltrecht, Gebäudegründung und Statik etc.)
 - Erarbeitung eines qualifizierten Raum- und Angebotsprogramms mit Funktionszuordnungen
 - Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse
 - Prüfung eines geeigneten Betreibermodells

6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, zur Erstellung einer städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption ein geeignetes wettbewerbliches Verfahren durchzuführen. Den damit verbundenen Kosten in Höhe von rund 200.000,- € wird zugestimmt.

4. FAZIT UND EMPFEHLUNG

I 4.2 EMPFEHLUNG

7. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Durchführung und Begleitung des Projekts einen externen Projektsteuerer bis zu einer Höhe von 200.000,- € zu beauftragen.
8. Der Gemeinderat stimmt den unter Punkt 4 bis 6 genannten Kosten in Höhe von 700.000,- € zu. Für das Haushaltsjahr 2019 werden überplanmäßige Mittel in Höhe von bis zu 250.000,- € zur Verfügung gestellt. Die darüber hinaus benötigten Mittel bis zur Gesamtsumme in Höhe von 700.000,- € sind für den Doppelhaushalt 2020/21 einzustellen.
9. Der Gemeinderat beschließt die Bildung einer zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 35 Mio. € für die Umsetzung der Konzeption Badezentrum.
10. Zur Umsetzung des Projekts werden folgende Stellen, befristet auf 5 Jahre, geschaffen:
 - 9.1. N. N. 1: Gesamtprojektleiter – 100%
 - 9.2. N. N. 2: Projektbetreuung Hochbau – 100%
 - 9.3. N. N. 3: Projektbetreuung Freianlagen – 50%

AGENDA

1. AKTUELLER SACHSTAND	1-2
1.1 AUSGANGSLAGE	1-2
2. PROJEKTENTWICKLUNG	3-10
2.1 ERGEBNISSE DER MARKTERKUNDUNGSANALYSE	5
2.2 ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE	6-10
3. ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES BADEZENTRUMS	11-28
3.1 PRÄMISSEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.2 BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS	13-14
3.3 MARKTANALYSE	15-19
3.4 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND BAUSTEINE	20-26
3.5 CHANCEN UND RISIKEN	27
3.6 BETRIEBSFORM UND BETRIEBSFÜHRUNG	28
4. FAZIT UND EMPFEHLUNG	29-33
4.1 FAZIT	29
4.2 EMPFEHLUNG	30-33
5. WEITERES VORGEHEN	34

5. WEITERES VORGEHEN

I ZEITPLAN

- 22.01.2019: Einbringung Präsentation zur Konzeption Badezentrum im Gemeinderat
- 19.02.2019: 1. Lesung SV 5/2019 im Sportausschuss
- 27.02.2019: Bürgerinformationsveranstaltung
- 19.03.2019: 2. Lesung SV 5/2019 im Sportausschuss
- 20.03.2019: Vorberatung SV 5/2019 im Verwaltungsausschuss
- 21.03.2019: Vorberatung SV 5/2019 im Technik- und Umweltausschuss
- 26.03.2019: Entscheidung SV 5/2019 im Gemeinderat

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



© Monkey Business – Fotolia