

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2012 / V 00218</b>	Ausfertigungen:
Dienststelle: Dezernat I  Aktenzeichen:	19.09.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

<b>Betreff: Bäderkonzept der Stadt Friedrichshafen - Einbringung und Vorstellung</b>				
Anlage:	Präsentation der Firma Altenburg Unternehmensberatung: Zusammenfassung des Bäderkonzeptes der Stadt Friedrichshafen für den Gemeinderat am 01.10.2012 <b>(Sperrfrist dieser Anlage bis einschließlich 01.10.2012).</b> Herr Dietmar Altenburg und Herr Marco Steinert sind in der Sitzung anwesend und werden das Bäderkonzept vorstellen			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer:      Herr Oberbürgermeister Andreas Brand, 180 min.
---

<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>
Gemeinderat	01.10.2012	Kenntnisnahme	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Doppelhaushalt 2012/2013 stehen erforderliche Finanzmittel für Planung und Realisierung zur Verfügung. Für das Bad in Fischbach sind in der Finanzplanung bislang keine Mittel vorgesehen. Handlungsfähigkeit für die nächsten planerischen und konzeptionellen Schritte ist durch die zur Verfügung stehenden Mittel gegeben.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt das Bäderkonzept zur Kenntnis.
2. Die Realisierung einer Therme mit Gesundheitsressort mit Hotel am Standort Fischbach wird nicht weiterverfolgt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellte Variante \_\_\_\_ weiterzubearbeiten. Dies umfasst insbesondere alle planerischen, konzeptionellen, betrieblichen, finanziellen, architektonischen, rechtlichen und steuerlichen Fragen.
4. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der geplanten Vorgehensweise zum Bäderkonzept.

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangs- und Beschlusslage**

Die ursprünglichen Beschlüsse zur Realisierung einer Therme mit Gesundheitsresort und Hotel am Standort Fischbach können nach der fehlenden Beibringung der Finanzierungsnachweise durch Herrn Kurt Eicher nicht mehr umgesetzt und vollzogen werden. Der Gemeinderat hat in der Folge beschlossen, die Verwaltung zu ermächtigen, die Verträge zu beenden. Dies ist erfolgt. Herr Eicher hat dagegen „widersprochen“. Damit ist zwischen beiden bisherigen Vertragspartnern eine rechtliche Auseinandersetzung vorgezeichnet. Eine Prognose über den weiteren Fortgang bzw. den Ausgang ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt seriös nicht möglich.

Vor dem genannten Hintergrund galt das Hauptaugenmerk im Frühjahr 2012 darauf, das Strand- und Freibad Fischbach für die Saison 2012 wieder zu aktivieren. Der Gemeinderat stellte dafür die erforderlichen außerplanmäßigen Mittel bereit.

### **2. Bäderkonzept der Stadt Friedrichshafen**

#### **2.1 Allgemeines**

Bereits im Sommer 2011 begann die Verwaltung mit der konkreten Konzepterarbeitung für den Neubau des Hallenbades Friedrichshafen. Ziel war es u.a. auch, in 2012 einen Planungsbeginn für das Hallenbad am Sportpark auszulösen, dies war auch eine politische Forderung aus den Haushaltsplanberatungen zum Doppelhaushalt 2012/2013.

Ziel war es, ein Nutzungs- und Kapazitätskonzept zu erstellen, welches den mittel- und langfristigen Anforderungen der Kommune gerecht wird, einerseits definiert durch die zu erwartende Nachfrage, andererseits durch die Notwendigkeit einer dauerhaften Wirtschaftlichkeit.

In der Erarbeitung wurde davon ausgegangen, dass die geplante Therme in Fischbach realisiert wird. Zwischenzeitlich hat sich diese Voraussetzung als falsch erweisen. Es sind entsprechende Konzeptanpassungen vorzunehmen.

Diese Aufgabenstellung erfüllte eine verwaltungsinterne Projektgruppe in Zusammenarbeit mit der im Bäderbereich spezialisierten Unternehmensberatung Dietmar Altenburg/Düsseldorf. Herr Altenburg ist ausschließlich als Berater tätig, verfügt über langjährige Erfahrungen und ist auch sehr stark in Baden-Württemberg tätig, auch für Kommunen in den Regionen Oberschwaben-Bodensee-Stuttgart. In der Projektgruppe waren alle betroffenen Fachämter, aber auch die jeweiligen Betriebsleiter der Bäder beteiligt. Im März 2012 schloss die Projektgruppe ihre Arbeit ab und fasste ihre Ergebnisse zusammen. Über die Ziele bestand Einvernehmen in der Projektgruppe, die Ergebnisse wurden einstimmig gefasst.

#### **2.2 Rahmenbedingungen**

Die Veränderung der Rahmenbedingungen ist geprägt durch die Beendigung der Verträge mit Herrn Eicher aufgrund Nichterfüllung seiner vertraglichen Pflichten und fehlender Finanzierungsnachweise. Durch diese geänderten Rahmenbedingungen war es nicht möglich, den konkreten Planungsprozess zeitlich (siehe 2.1.) im Sinne einer Entwurfsplanung für das Hallenbad am Sportpark einzuladen. In Erweiterung dieses o. g. Konzeptes Hallenbad, das von einer Realisierung der Eicher-Therme ausging, sollte nun in einer weiteren Bearbeitung geprüft werden, wie sich die zwischenzeitlich seit April 2012 feststehende Nicht-Verwirklichung der Therme in Fischbach auf das erforderliche Bäderangebot der Stadt Friedrichshafen auswirkt. Diese seit Anfang Mai beginnende Phase trägt den Titel und auch das Ziel „Bäderkonzept der Stadt Friedrichshafen“.

Als konkrete Rahmenbedingungen für das Bäderkonzept wurden zugrunde gelegt:

1. Das Strandbad Friedrichshafen und das Wellenfreibad Ailingen sind hierbei als Sommerbadeangebote gesetzt.
2. Für den Ersatz des abgängigen Hallenbades an der Ehlerstraße ist der Standort Sportpark ZF-Arena unverändert vorgesehen.

Mit der im März 2012 vorliegenden und angedachten Hallenbad-Lösung wird von einer bedarfsgerechten Planung mit einer klaren Nachfrageorientierung ausgegangen, die mehr als das bisherige Angebot bietet.

Mit diesem Hallenbad würde:

- Schul- und Vereinsschwimmen in optimaler Form bedient werden,
- das öffentliche Sportschwimmen bedarfsgerecht, großzügig und zukunftsweisend abgedeckt werden,
- ein preiswertes Familienbadeangebot vorgehalten werden, seiner gedacht als preiswerte Alternative zur Therme
- für preissensible Kunden ein Angebot mit „warmem Wasser/Wohlfühlen“ vorgehalten werden,
- die Installation eines umfangreichen Kursangebotes ermöglicht werden.

Explizit nicht berücksichtigt wurden die Bedürfnisse nach:

- Hochwertigen Wasserflächen mit Thermal-/Sole-Wasser
- Ein Erlebnissaunaangebot.

Diese Nachfrage sollte ja über die Therme abgedeckt werden.

### **2.3 Geänderte Ausgangslage durch die Nichtverwirklichung der Therme für ein gesamtstädtisches Bäderkonzept**

Durch die Nichtverwirklichung der Therme war einerseits klar, dass es keinen Sinn macht, das vorliegende Hallenbad-Konzept in seinen Ergebnissen vom März 2012 zugrunde zu legen und in die Gremien einzubringen. Andererseits entstanden folgende erweiterte Fragestellungen:

- Fallen nun zusätzliche Versorgungsfunktionen auf die Kommune zurück, die ursprünglich durch die Therme abgedeckt werden sollten? Und wenn ja, welche sind dies?
- Was geschieht am Standort Fischbach, nachdem dort nun keine Therme entsteht?
- Welche Auswirkungen hat ein mögliches Bäderangebot am Standort Fischbach auf das Ursprungskonzept am Standort Sportpark?
- Welche Gesamtwirtschaftlichkeit ergibt sich für die Stadt unter Einbezug des Standortes Fischbach?

Die Weiterbearbeitung des städtischen Bäderkonzeptes erfolgte in der gleichen Projektstruktur wie zum Hallenbad zusammen mit der Unternehmensberatung Altenburg.

## **2.4 Analysephase**

### **2.4.1 Kriterien in der Analysephase**

In einer sehr umfangreichen und tiefgehenden Analysephase wurden insbesondere folgende Aspekte betrachtet und untersucht und bewertet:

- Infrastruktur, Zustand, Besucherzahlen, Personal, Auslastung, Erlös- und Kostenstruktur der vier Häfler Bäder

- Wettbewerbssituation und –analyse der Hallen- und Freibäder im Bodenseekreis und der Region
- Wettbewerbssituation und –analyse der öffentlichen und privaten Thermen- und Saunaanlagen im Bodenseekreis und der Region Bodensee-Oberschwaben.

#### **2.4.2 Bedarfsermittlung Hallenbad**

Grundlage eines Kapazitätskonzeptes für das Hallenbad ist die bereits konkret vorliegende Nachfrage jetzt, aber auch der voraussichtlich zu erwartende bzw. zu erreichende Bedarf an unterschiedlichen Zielgruppen.

Im Mittelpunkt der Hallenbad-Nutzung stehen folgende Zielgruppen (Reihenfolge ohne Wertung):

- Schulen
- Schwimmsportvereine (z.B. DLRG u.a.)
- Nicht organisierte Schwimmer
- Junge Familie zur Wassergewöhnung/Schwimmen lernen (Einheimische wie Touristen gleichermaßen)
- Familien mit geringer Ausgabebereitschaft (im Vergleich zu hochpreisigeren Therme-Angeboten)
- Gesundheitsschwimmer/Senioren, die sich im Wasser gesund bewegen möchten mit geringer Ausgabebereitschaft (im Vergleich zu hochpreisigeren Therme-Angeboten)

#### **2.4.3 Bedarfsermittlung Thermen und Sauna**

Sehr intensiv erfolgte eine Befassung mit dem Angebot einerseits und dem Bedarf, der Nachfrage nach einer Therme mit Sauna/Wellness andererseits. Dabei galt es insbesondere die lokalen und regionalen Angebote zu bewerten, unternehmerisch zu beurteilen, ob sich daraus Marktchancen für eine weiteres Thermen- und Saunaangebot in Friedrichshafen ergeben.

Wichtig ist die regionale Entwicklung der Bäderlandschaft in den zurückliegenden Jahren. Welche Angebote in und um Friedrichshafen sind in der Region hinzugekommen gegenüber den Ursprungsplanungen Ende der 90er-Jahre.

#### **2.5 Zwischenergebnis und Zwischenbewertung**

Die Untersuchung konzentriert sich in der Analysephase auf Kriterien wie Nachfrage, Angebote, Bedarf und Wirtschaftlichkeit. Sie erfolgte standortunabhängig.

Die Verwaltung legt Wert darauf, dass durch die Nichtverwirklichung der Therme eine zusätzliche investive und laufende Aufgabe und Ausgabe auf die Stadt zukommt. Diese ist bislang nicht in der Finanzplanung enthalten.

Es sei der Hinweis gestattet, dass ein Grund der seinerzeitigen Konzeption war, dass die Stadt die Kosten für den Betrieb des Bades Fischbach nicht mehr tragen wollte und statt dessen eine private Lösung wollte.

Berücksichtigt man die Lebenszeitkosten einer Bäderinvestition – egal ob Hallenbad, Freibad, Strandbad, Therme, Spassbad – so sind die Betriebskosten der entscheidende Faktor und der erreichbare Bedarf an Kunden und Gästen entscheidend.

Im Mittelpunkt der Bedarfsüberlegungen sollten daher aus Sicht der Verwaltung zwingend die Fragen stehen:

- Wie können wir nachfrageorientiert und dauerhaft bezahlbar unseren kommunalen Versorgungsauftrag für die Häfler Bevölkerung erfüllen? Bezahlbar für beide Seiten: Für den Gast über den Eintritt und für die Stadt/die Bürgerschaft in der Investition und im dauerhaften Betrieb.
- Welche Zielgruppen können wir darüber hinaus noch erreichen und ansprechen?

Aus dieser Analysephase und diesen Fragestellungen leiten sich dann die konkreten Überlegungen für die im Bäderkonzept noch zu konkretisierenden und auszufüllenden Standorte Sportpark und Fischbach ab.

Zusammen mit dem Berater Altenburg stellen wir in der Konzeptionsphase mehrere denkbare und mögliche Alternativen vor.

Aus

- der vorliegenden Analyse,
- den zu erreichenden Bedarfen und Zielgruppen,
- der öffentlichen Diskussion, Meinung und Wahrnehmung,
- der marktwirtschaftlichen Betrachtung und
- der Entwicklung der Bäder- und Thermenlandschaft in der Region Oberschwaben-Bodensee

schlägt die Verwaltung vor, konzeptionell die Idee einer Therme mit Gesundheitsresort und Hotel nicht mehr weiterzuverfolgen und zwar unabhängig von der Frage einer Eigen- oder Fremdinvestition.

### **3. Konzeption**

In der Sitzung werden umfangreich und detailliert mit ausreichender Gelegenheit zu Fragen verschiedene konzeptionelle und standortbezogene Ansätze und Alternativen vorgestellt. Diesen soll ganz bewusst nicht bewertend vorgegriffen werden.

#### **3.1 Umsetzung**

##### **3.1.1 Öffentlichkeit/Beteiligung/Einbindung**

Es ist eine vergleichbare Vorgehensweise wie beim Projekt Karl-Olga-Park vorgesehen. Nach der Gemeinderatssitzung am 01. Oktober 2012 werden die Daten und Unterlagen im Internet eingestellt, über das Beteiligungsprogramm „Sag's doch“ kann sich jedermann ganz konkret und direkt am Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozess beteiligen.

Neben zahlreichen Gesprächen und Veranstaltungen zum Bäderkonzept in den zurückliegenden Monaten soll im Rahmen einer im Oktober stattfindenden Bürgerinformation das Bäderkonzept vorgestellt und diskutiert werden. Dazu sind auch ganz speziell die jetzigen Nutzer und Interessenvertretungen (u.a. Vereine, Schulen, Badegäste, Stadtseniorenrat, Jugendrat) eingeladen. Im November findet eine allgemeine Bürgerinformation in Fischbach, Spaltenstein und Manzell statt. Diese gemeinsame Veranstaltung der Stadt und der Fischbacher Runde, soll allgemeine Themen des Stadtteils beinhalten, bietet aber auch die Möglichkeit, sich konkret zum Bäderkonzept zu äußern.

Die daraus sich ergebenden Anregungen, Vorschläge und Meinungen werden in der politischen Beratung und Beschlussfassung einbezogen.

Zielsetzung ist eine konkretisierende Beschlussfassung (siehe Ziffer 3 des Beschlussvorschlages) im November, spätestens im Dezember im Gemeinderat.

### **3.1.2 Planung und Bau**

Der vom Gemeinderat beschlossene Planungskodex bildet den Rahmen für das weitere Planungsverfahren. Abhängig von den in Frage kommenden Alternativen wird folgendes im weiteren Verfahren zu klären sein:

#### **Werden beide Standorte Sportpark und Fischbach planerisch und baugleich parallel geplant und gebaut oder zeitversetzt?**

Die Verwaltung macht keinen Hehl daraus – trotz der damit verbundenen Kraftanstrengungen aller Beteiligten – dass beide Projekte parallel angegangen und verwirklicht werden sollen. Zum einen sollten wir aus betrieblicher und energetischer Sicht beide Standorte – in welcher Form und Konzeption auch immer – umsetzen. Zum andern sollten wir aber auch eine zentrale Aufgabe der kommunalen Versorgung für die Häfler Bürgerschaft verwirklichen. Diese Frage muss der Gemeinderat im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung konkretisieren und entscheiden.

#### **Welches Planungsverfahren kann Anwendung finden?**

Wir sprechen uns klar für einen Teilnahmewettbewerb bei einem nichtoffenen Verfahren aus mit gesetzten und zugelosten Büros. Gerade bei einer Spezialimmobilie wie einem Bad ist die Erfahrung und Versiertheit des Planers entscheidend für das architektonische und wirtschaftliche Gelingen. Eine Verfahrensentscheidung ist erst nach der Festlegung auf die Bäderkonzeption erforderlich.

#### **Projektstruktur**

Das Bauvolumen, die Komplexität, der Kostenrahmen und der noch zu setzende Zeitplan erfordern eine noch zu definierende Projektstruktur innerhalb der Verwaltung. Dabei ist zum einen an eine konkrete personelle Verstärkung mit einem Architekten gedacht, der zumindest die nächsten 5 Jahre mit dem Bäderprojekt betraut sein wird. Abschließende Einstellungsgespräche fanden in der letzten Woche statt. Für das Projekt als solches ist auch an einen Projektsteuerer gedacht. Hierzu wird es im weiteren Verlauf noch eine konkretisierende Vorlage geben.

### **3.2 Finanzierung und Betrieb**

Die Finanzierung des Bäderkonzeptes ist nur teilweise im städtischen und Stiftungshaushalt enthalten.

Ausgehend von der Konzeption ist die finanz- und Haushaltsplanung betragsmäßig und zeitlich anzupassen.

Die Verwaltung prüft derzeit intensiv alle relevanten steuerlichen, stiftungsrechtlichen Fragen, einschließlich des Themas einer möglichen Investition durch die TWF GmbH als Träger und Betreiber der Bäder. Die dazu notwendigen steuerrechtlichen Fragen sind gestellt, Aufträge an den Steuerberater erteilt, um die erforderlichen verbindlichen Auskünfte bei den Finanzbehörden zu stellen. Ausgehend von diesen Ergebnissen wird ebenfalls ein konkretisierender Vorschlag an den Gemeinderat erfolgen.

### **3.3 Zeitplan**

01. Oktober 2012	Einbringung im Gemeinderat
Oktober 2012	Bürger- und Nutzerinformation
November 2012	Fischbacher Bürgerinfo allgemein
November/Dezember 2012	Beratungen und Beschlussfassungen - Grundsatzbeschluss

- Planungsverfahren
- Projektstruktur

Ab Januar 2013

Beginn der Planungen

Ziel (ehrgeizig!!!!)

Mitte 2014 Spatenstich und Baubeginn

Angesichts dieses Zeitplanes geht die Verwaltung davon aus, dass im Jahr 2013 das Bad in Fischbach noch in der bisherigen Form geöffnet und betrieben wird.