

| | | |
|---|---------------|---|
| STADT FRIEDRICHSHAFEN | | |
| Sitzungsvorlage | | |
| Drucksache-Nr. 2013 / V 00 | Teil I | Ausfertigungen: OB, EBM, BMH, STP, BFS, PL, SBA |
| Dienststelle: Amt für Bildung, Familie und Sport | | Datum, Unterschrift: gez. Bürkner |
| Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): | | |
| <input type="checkbox"/> BM Krezer | _____ | <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr. Köhler _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald | _____ | <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ |

| |
|--|
| Betreff: |
| Teil I: Bäderkonzept: Neubau Hallenbad am Sportpark und Neubau Frei- und Seebad Fischbach, Grundsatzbeschluss |
| Teil II: Anlage 1: Zusammenstellung der Vorschläge mit Stellungnahmen der Verwaltung Anlage 2: Firmendarstellungen und Referenzen der Architekturbüros |
| Teil III: Anlage 3: Auslobungstexte |
| <input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien |
| Zeitdauer des Tagesordnungspunktes: 120 Minuten |
| Vortrag / Experte: Herr OB Brand, Herr BM Hauswald, Frau Bürkner |

| Gremium: | Vorberatung Datum | vorgesehene Entscheidung / Datum | öffentlich | nicht- öffentlich |
|--|----------------------|-------------------------------------|------------|----------------------|
| <u>Gemeinsame Sitzung</u> Finanz- und Verwaltungsausschuss Ausschuss für Kultur und Soziales Technischer Ausschuss | 10.06.2013 | | X | |
| Gemeinderat | | 24.06.2013 | X | |

Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes

(Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

1. GR, 01.10.2012, DS-Nr. 2012/V 00218

2. GR, 17.01.2013, DS-Nr. 2013/V 00002

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Hallenbad**

| | | |
|-----------|---|----------------|
| Kosten: | <input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten | 23.568.000 EUR |
| | <input checked="" type="checkbox"/> jährliche Folgekosten: Sach-/Personalkosten | 2.115.209.EUR |
| Zuschüsse | <input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahmen von Stiftung | *) EUR |

Frei- und Seebad

| | | |
|-----------|---|----------------|
| Kosten: | <input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten | 14.442.000 EUR |
| | <input checked="" type="checkbox"/> jährliche Folgekosten: Sach-/Personalkosten | 954.056 EUR |
| Zuschüsse | <input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahmen von Stadt | *) EUR |

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**Hallenbad:**

Städt. Haushalt VWH VMH HSt.: 2.5740.9410.000-0008

Zur Verfügung stehende Mittel:

| | |
|--------------------|----------------|
| Haushaltsjahr 2013 | 200.000 EUR |
| Haushaltsjahr 2014 | 1.000.000 EUR |
| Haushaltsjahr 2015 | 14.000.000 EUR |
| Haushaltsjahr 2016 | 8.368.000 EUR |

Frei- und Seebad Fischbach

Haushalt Zeppelin Stiftung VWH VMH HSt.:

Noch bereitzustellen

| | |
|--------------------|---------------|
| Haushaltsjahr 2014 | 1.000.000 EUR |
| Haushaltsjahr 2015 | 9.000.000 EUR |
| Haushaltsjahr 2016 | 4.442.000 EUR |

*) Zuschüsse können erst dann ermittelt werden, wenn nachvollziehbare Abgrenzungen vorgenommen werden können. Zuschüsse der Zeppelin Stiftung bedürfen der Abstimmung mit dem Finanzamt.

Beschlussantrag:

1. Von der Bürgerbeteiligung und den im Teil II, Anlage 1, dargestellten Stellungnahmen wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Den Neubauten Hallenbad am Sportpark und Frei- und Seebad in Fischbach wird zugestimmt.
3. Die Basisvarianten werden um folgende Module ergänzt:
 - Hallenbad
 - Solebecken
 - Komfortsauna
 -
 - Frei- und Seebad Fischbach
 - Wärmehalle
 - Kiosk/Snackbar
 - Thermalwasserbecken
 -
4. Beim Neubau Hallenbad werden die grob geschätzten Investitionskosten in Höhe von insgesamt 23.568.000 EUR / brutto zur Kenntnis genommen.

5. Beim Frei- und Seebad Fischbach werden die grob geschätzten Investitionen in Höhe von 14.442.000 EUR / brutto zur Kenntnis genommen, Bauherr des Bades soll die Stiftung sein.
6. Den vorgeschlagenen Planungsverfahren und den Auslobungstexten wird zugestimmt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Technischen Werken Friedrichshafen GmbH einen Gesellschafterauftrag zum Bau, zur Finanzierung und zum Betrieb der Parkierungsanlage beim Sportpark und zur Errichtung der Energiezentralen beim Hallenbad und Frei- und Seebad Fischbach zu erteilen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Realisierung der Bäder die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Ausgangs- und Beschlusslage | 4 |
| 2. | Standorte und Varianten | 5 |
| 3. | Ausgestaltung der Varianten | 6 |
| 4. | Bewertung der Varianten 1 bis 3 | 8 |
| 5. | Grobkostenschätzung durch Architekturbüros | 8 |
| 6. | Ergebnisse der Grobkostenschätzung der Variante 1 | 13 |
| 7. | Verwaltungsvorschlag | 15 |
| 8. | Kostenentwicklung | 19 |
| 9. | Hallenbad | 20 |
| 9.1. | Bedarf / Zielgruppenausrichtung / Nutzungs- / Öffnungszeitenkonzept | 20 |
| 9.2. | Änderungsvorschläge der Schulen | 24 |
| 9.3. | Änderungsvorschläge der schwimmsporttreibenden Vereine | 25 |
| 10. | Sauna | 29 |
| 10.1. | Sauna im Hallenbad Sportpark | 30 |
| 10.2. | Sauna in Fischbach als Alternative zu einer Sauna im Hallenbad | 32 |
| 10.3. | Komfortsauna am Strandbad | 32 |
| 11. | Frei- und Seebad Fischbach | 33 |
| 12. | Vollkostenrechnung, Prognosen | 37 |
| 13. | Grundstücke und Planungsrecht | 38 |
| 13.1. | Hallenbad am Sportpark | 38 |
| 13.2. | Hallenbad, bisheriges Grundstück | 39 |

| | | |
|-------|---|----|
| 13.3. | Frei- und Seebad Fischbach | 40 |
| 14. | Erschließung | 41 |
| 14.1. | Hallenbad | 41 |
| 14.2. | Frei- und Seebad Fischbach | 41 |
| 15. | Stellplätze | 42 |
| 15.1. | Hallenbad | 42 |
| 15.2. | Frei- und Seebad Fischbach | 43 |
| 16. | Zeppelin Stiftung, Technische Werke, gemeinnützige Betriebe gewerblicher Art, Mehrwertsteuer | 43 |
| 17. | Weiteres Planungsverfahren | 44 |
| 18. | Empfehlung der Verwaltung | 48 |

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 01.10.2012 das Bäderkonzept der Firma Altenburg zur Kenntnis genommen und den Beschluss gefasst, die Realisierung einer Therme mit Gesundheitsressort am Standort Fischbach nicht weiter zu verfolgen. Folgende Punkte sollten in der weiteren Vorgehensweise berücksichtigt bzw. geprüft werden:

- Bürgerbeteiligung (siehe Teil II, Anlage 1)
- Nutzung Thermalwasser (siehe Seite 34)
- Stadtwerk am See als Investor/Betreiber (siehe Seite 43)

Im Anschluss fand eine umfassende und breit angelegte Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Dem Gemeinderat wurden für die Sitzung am 17.01.2013 alle eingegangenen Ideen und Vorschläge zur Kenntnis gegeben, teilweise mit einer fachlichen Beurteilung durch das Büro Altenburg. Außerdem wurde in der Anlage 1 der Drucksache die in der Sitzung am 01.10.2012 gestellten Fragen beantwortet.

In der Sitzung am 17.01.2013 hat das Gremium die Verwaltung beauftragt, folgende Punkte aufzuarbeiten und die benötigten Informationen zu liefern:

- | | <u>siehe Seite</u> |
|--|--------------------|
| • Sauna für Bädervariante 1 vertieft kostenmäßig untersuchen | 30 ff. |
| • Anzahl der Bahnen in Fischbach | 34 |
| • Auffächerung der Investitionskosten (Seite 39, Bäderkonzept Altenburg), Berücksichtigung nach BKI für örtliche Besonderheiten. | 14/15 |
| • Zusätzliche Kosten für | |
| - Sauna | 31 |
| - Soleaußenbecken | 14 |
| - Parkierung: notwendige Stellplätze Bäder und Sportpark | 43 |
| - Kreisverkehrsplatz | 42 |
| - ggf. äußere Erschließung / Beiträge | 42 |
| - Abbruch Freibad Fischbach / Hallenbad | 15/40 |
| - Kosten der Schul- und Vereinsvorschläge | 14 |
| • Betreiberkonzept für beide Standorte durch TWF | 44 |

- Thema Mehrwertsteueroption bei Betrieb gewerblicher Art 44
- Thermalwassernutzung 35
- Erhalt der Becken in Fischbach; Kosten hierfür 19
- Saunadorf in Fischbach (evtl. im Westen des Häfler Strandbades) als Platzhalter. Thema Stiftungsrecht 35/41
- Generelle Klärung stiftungsrechtlicher Fragen 44
- Wettbewerbsbetreuung / Projektsteuerer 48

2. Standorte und Varianten

Einvernehmen besteht darüber, dass die Standorte Strandbad Friedrichshafen und Wellenbad Ailingen gesetzt sind.

Für die Standorte Sportpark und Fischbach hat das Büro Altenburg Standortbewertungen für die unterschiedlichen Zielgruppen vorgenommen (Seite 28 Bäderkonzept) und mögliche Standortalternativen erarbeitet (Seite 30 Bäderkonzept).

| Standortbewertung | Fischbach | Sportpark | |
|--|---|--|--|
| Schulen | | zwingend | |
| Vereine | | zwingend | |
| Lokale Sportschwimmer | | Vorteil | |
| Familien (Hallenbad) | | leichter Vorteil | |
| Lokale Entspannungs-/Gesundheitsschwimmer | Vorteil | | |
| Freibadnutzer | zwingend | | |
| Standortalternativen | Variante 1 | Variante 2 | Variante 3 |
| Schulen | Sportpark | Sportpark | Sportpark |
| Vereine | Sportpark | Sportpark | Sportpark |
| Lokale Sportschwimmer | Sportpark | Fischbach | Sportpark |
| Familien | Sportpark | Fischbach | Sportpark |
| Lokale Entspannungs-/ Gesundheitsschwimmer | Sportpark | Fischbach | Fischbach |
| Freibadnutzer | Fischbach | Fischbach | Fischbach |
| Ausgestaltung | Variante 1 | Variante 2 | Variante 3 |
| Sportpark | Sport-, Familien- und Wohlfühlbad inkl. Schul- und Vereinsschwimmen | Reines Schul- und Vereinsbad | Sport- und Familienbad inkl. Schul- und Vereinsschwimmen |
| Fischbach | Reines Freibad | Sport-, Familien- und Wohlfühlbad mit Freibad Ganzjahresbad | Ganzjahreswohlfühlbad plus Freibad |

Ergebnis:

- Für beide Standorte gibt es zwingenden Bedarf.
- Schulen und Vereine sind auf den Standort Sportpark angewiesen.
- Fischbach könnte zum Ganzjahresbad ausgebaut werden.

3. Ausgestaltung der Varianten

Das Büro Altenburg hat die mögliche Ausgestaltung dargestellt und eine Grobkostenschätzung vorgenommen, zum Vergleich wird der Bestand aufgeführt:

| Altenburg | Bestand | | Variante 1 | | Variante 2 | | Variante 3 | |
|--|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Standort Sportpark | | | Sport-, Familien-, Wohlfühlbad | | Schul-, Vereinsbad | | Sport-, Familienbad | |
| Nutzergruppen | Öffentlichkeit Schulen Vereine | | Öffentlichkeit Schulen Vereine | | Schulen Vereine | | Öffentlichkeit Schulen Vereine | |
| Wasserflächen | | qm | | qm | | qm | | qm |
| Schwimmerbecken 6 Bahnen 16 2/3 x 25 m, Wassertiefe 1,80 m | ja | 417 | ja | 417 | nein | | ja | 417 |
| Nichtschwimmerbecken mit Wasserpilz, 8 x 8 m | ja | 64 | | | | | | |
| Nichtschwimmerbecken 8 x 8 m, mit Rutschenende | ja | 64 | | | | | | |
| Rutsche | ja 68 m | | ja 80 m | | nein | | ja 80 m | |
| Dampfbad , textile Nutzung | ja | | ja | | nein | | nein | |
| Sauna , 1 innen, 1 außen | ja | | nein | | nein | | nein | |
| Gastronomie | ja | | nein | | nein | | nein | |
| Lehrschwimmbecken 16 2/3 x 10 m Wassertiefe 0,60 bis 1,20 m (schräger Boden) | | | ja | 167 | ja | 167 | ja | 167 |
| Kleinkinderbecken Wasserfläche 40 m ² | | | ja | 40 | nein | | ja | 40 |
| Separates Schwimmbecken Schulen / Vereine multifunktionales 25-Meter- Becken, 4 Bahnen, 10 x 25 m mit Teilhubboden und Sprunganlage 1, 3, 5 m, Wassertiefe 0,30 - 4,50 m | | | ja | 250 | ja | 250 | ja | 250 |
| Separates Kursbecken mit Hubboden 0 bis 1,80 m 10 x 12 m | | | ja | 120 | nein | | ja | 120 |
| Soleaußenbecken Wassertiefe 1,30 m, 120 m ² | | | optional | | nein | | nein | |
| Summe Wasserflächen | | 545 | | 994 | | 417 | | 994 |
| Investitionskosten Standort Sportpark gemäß Grobkostenschätzung Büro Altenburg, Stand 2012, netto, EUR | | | | 13.500.000 | | 6.000.000 | | 13.500.000 |

| Altenburg | Bestand | | Variante 1 | | Variante 2 | | Variante 3 | |
|--|---------|--------------|------------------|------------------|--|-------------------|---|-------------------|
| Standort Fischbach | | | Frei- und Seebad | | Sport-, Familien-, Wohlfühlbad, Frei- und Seebad Ganzjahresbad | | Kleines Wohlfühlbad Frei- und Seebad ganzjährig | |
| Wasserflächen | | qm | | qm | | qm | | qm |
| Trimmbecken 8 Bahnen, 20 x 33,3 m | ja | 666 | | | | | | |
| Nichtschwimmerbecken 20 x 25 m, 0,40 bis 1,10 m | ja | 500 | | | | | | |
| Wärmehalle mit Ausschwimmkanal, 50 m ² | ja | | | | | | | |
| Sauna (Damen/Herren getrennt) Bei Variante 3: Textilsauna | ja | | nein | | nein | | ja | |
| Warmbecken innen mit Hubboden Wassertiefe 0 bis 1,35 m | ja | 32 | nein | | ja | 100 | | |
| Kleinkinderbecken | ja | 10 | | | | | | |
| Schwimmerbecken, außen 8 Bahnen, 20 x 25 m Wassertiefe 1,80 | | | ja | 500 | | | ja | 500 |
| Kleinkinderbecken, außen Wassertiefe 0 bis 0,30 m Wasserspielgeräte | | | ja | 150 | ja | 150 | | |
| Nichtschwimmerbecken, außen Wassertiefe, 0,60 - 1,30 m | | | ja | 300 | | | ja | 300 |
| Schwimmerbecken innen, Wassertiefe 1,80 | | | | | ja | 500 | | |
| Sommerbecken, außen <u>kombiniert</u> für Schwimmer und Nichtschwimmer | | | | | ja | 500 | | |
| Kleinkinderbecken innen | | | | | ja | 40 | | |
| Erlebnisrutsche | | | | | ja | | | |
| Soleaußenbecken | | | | | optional | | ja | 120 |
| Innenbecken 0,90 x 1,30 m | | | | | | | ja | 250 |
| Whirlpool | | | | | | | ja | |
| Dampfbad | | | | | | | ja | |
| Summe Wasserflächen | | 1.208 | | 950 | | 1.290 | | 1.170 |
| Investitionskosten Standort Fischbach gemäß Grobkostenschätzung Büro Altenburg Stand 2012 netto, EUR | | | | 4.500.000 | | 13.000.000 | | 10.500.000 |
| Gesamtwasserfläche beide Standorte | | 1.753 | | 1.944 | | 1.707 | | 2.164 |

| Gesamtkosten beide Standorte gemäß Grobkostenschätzung Büro Altenburg Stand 2012 | | Variante 1 | Variante 2 | Variante 3 |
|--|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Investitionskosten inkl. Baunebenkosten, ohne Grundstücks- und Abrisskosten, ohne Stellplätze im Parkhaus Sportpark, EUR | | 18.000.000 | 19.000.000 | 24.000.000 |
| Mehrwertsteuer | EUR | 3.420.000 | 3.610.000 | 4.560.000 |
| Summe brutto | EUR | 21.420.000 | 22.610.000 | 28.560.000 |

4. Bewertung der Varianten 1 bis 3

In der Gemeinderatssitzung am 17.01.2013 haben die Fraktionen zum Ausdruck gebracht, dass sich die Variante 1 als zu favorisierende Variante herauskristallisiert. Eine Entscheidung war damit nicht verbunden. Es bestand aber Einvernehmen darüber, dass in der weiteren Bearbeitung der Schwerpunkt auf die die Bädervariante 1 betreffenden Themen gelegt werden sollte. Die Bädervarianten 2 und 3 sollten nur dort, wo unbedingt notwendig erwähnt und behandelt werden. Unabhängig von der zu verfolgenden Bäder- oder Saunavariante gebe es Fragestellungen, die standortunabhängig zu klären seien, wie Betreiberkonzept, Mehrwertsteuroption und steuerrechtliche Fragen. Auf dieser Basis wurden die weiteren Prüfungen und Untersuchungen vorgenommen.

5. Grobkostenschätzung der Variante 1 durch drei Architekturbüros

Drei Architekturbüros wurden beauftragt für die Variante 1 eine grobe Investitionskostenschätzung, gegliedert nach Kostengruppen, vorzunehmen.

In Ergänzung zur Kostenschätzung für Variante 1 wurden verschiedene Module/Alternativen ebenfalls zur Prüfung gestellt (insbesondere zu den Themen: Vereinswünsche, Saunaalternativen, Ergänzungen Freibad Fischbach).

Untersuchungen bezüglich Beschaffenheit des Baugrundes, kapazitiven Machbarkeiten am Standort o.Ä. wurden nicht gefordert. Bei der Auswahl der Architekturbüros wurde darauf geachtet, dass diese Erfahrung beim Bau von Bädern haben und somit über einen umfangreichen Datenbestand vergleichbarer Projekte verfügen.

Beauftragt wurden folgende Büros (Firmendarstellung, Referenzen siehe Teil II, Anl. 2):

- 4 a Architekten, Stuttgart
- Geising + Böker GmbH, Hamburg
- Planteam Ruhr, Gelsenkirchen

A Zu prüfende Konzeptalternativen Neubau Hallenbad

- A 1 Neubau Hallenbad**
Schwimmhalle Öffentlichkeit
 Schwimmerbecken

25-Meter-Schwimmerbecken mit 6 Bahnen, Breite 16 2/3 m, Wassertiefe 1,80 m, Wassertemperatur 28 Grad, bei Bedarf auf 30 Grad zu erhöhen, seitliche Einstiegstreppe

- Lehrschwimmbecken
Abmessung 16 2/3 x 10 m, Einstiegstreppe über die gesamte Längsseite, Wassertiefe 0,60 bis 1,20 m (schräger Boden), 2 Nackenduschen am Beckenrand, Bodensprudler, Wassertemperatur 32 Grad, bei Bedarf auf 34 Grad zu erhöhen
- Kleinkinderbecken
Wasserfläche ca. 40 qm, Freiformbecken, Wassertiefe 0,00 bis 0,30 m, Babyrutsche, Wasserspielgeräte, Wassertemperatur 34 Grad
- Erlebnisrutsche
Länge ca. 80 m, separates Landebecken, separierter Treppenaufgang

Aufenthaltsflächen Öffentlichkeit im Bad

- Ca. 20 Sitz- und Liegeplätze unmittelbar am Kleinkinderbereich
- Wintergarten mit ca. 40 Liegen, angebunden an Automatenstation mit Heißgetränken, Kaltgetränken, Snacks
- Textiles Dampfbad mit 15 bis 20 Plätzen

Separate Schwimmhalle Schulen / Vereine

- Multifunktionales 25-Meter-Becken (separate Halle)
mit Teilhubboden, 4 Bahnen, Wassertiefe 0,30 bis 4,50 m, Sprunganlage 1-Meter-Brett, 3- und 5-Meter-Turm, Wassertemperatur 28 Grad, bei Bedarf auf 30 Grad zu erhöhen

Separate Schwimmhalle Kursbecken

- Kursbecken Abmessung 10 x 12 m, Hubboden 0,00 bis 1,80 m, Wassertemperatur 30 Grad, bei Bedarf auf 34 Grad zu erhöhen

Sonstige Infrastruktur

- Foyer / Eingang
Ca. 100 qm, 2 Kassenautomaten, 2 Drehkreuze, 1 Kassenstation für optional "bemannte" Kasse, Aufenthaltsbereich mit 10 - 15 Sitzplätzen, 3 Automaten (Heißgetränke, Kaltgetränke, Süßwaren)
- Umkleiden / Sanitär
3 Sammelumkleiden mit je 40 Schränken und je 2 Einzelumkleidekabinen, auch als Familienumkleide nutzbar;
5 Sammelumkleiden mit Haken für 40 Personen, nur für Schul- und Vereinsnutzung, mit separatem Eingang;
Einzelumkleidebereich mit 24 Einzelumkleidekabinen, 6 Familienumkleiden, 280 Umkleideschränken, Behindertenumkleide und -dusche;
entsprechende geschlechtergetrennte Sanitärbereiche für Öffentlichkeit und separat für Schulen / Vereine;
Wickelbereich in der Nähe des Kleinkinderbeckens;
Schulungsraum, ca. 50 qm;
Lager für Schul- und Vereinsbedarf, 60 qm.

A 1.1 Solebecken außen

- Außenbecken ca. 120 qm (ohne Ausschwimmkanal), ganzjährig betrieben, Wassertemperatur 32 Grad, Wassertiefe 1,30 m, ca. 10 Sprudelliegen inte-

griert, Beckenabdeckung zur Reduzierung der Energiekosten, Solegehalt ca. 3%, windgeschütztes Liegedeck mit 15 - 20 Liegen

A 1.2 Komfortsauna

- 1 finnische Sauna, 10 - 12 Plätze;
- 1 Bio-Niedrigtemperatursauna, 10 - 12 Plätze;
- 1 Dampfbad, 10 - 12 Plätze;
- Abkühlstation mit Tauchbecken, Schlauchdusche (kalt), Warmdusche;
- 4 Fußwärmebecken;
- Aufenthaltsraum mit Kamin und 12 Liegen, 15 Sitzplätzen, Heiß- und Kaltgetränkeautomat;
- stiller Ruheraum mit 9 Komfortliegen;
- eigene Duschen und WC-Anlagen;
- Terrasse ca. 200 qm mit Allwetterliegen sowie finnische Panoramasauna, 20 Plätze, automatischer Aufguss;
- die Umkleiden des Bades werden mitgenutzt.

A 1.3 Funktionssauna

- 1 finnische Sauna, 12 - 15 Plätze, mit automatischem Aufguss;
- 1 Dampfbad, 10 - 12 Plätze;
- Abkühlstation mit Tauchbecken, Schlauchdusche (kalt), Warmdusche;
- 3 Fußwärmbecken;
- Aufenthaltsraum mit 8 Liegen, 10 Sitzplätzen; stiller Ruheraum mit 6 Komfortliegen;
- eigene Duschen und WC-Anlagen;
- Abkühlterrasse ca. 100 qm mit Allwetterliegen;
- die Umkleiden des Bades werden mitgenutzt.

A 1.4 Schul- und Vereinsbecken mit 5 Bahnen

Zusätzlich 5. Bahn

A 1.5 Springerbereich im öffentlichen Bereich

Schwimmerbecken 6 Bahnen mit Sprungbereich, dafür Schul- und Vereinsbecken ohne Springerbereich

A 2 Neubau Hallenbad A 1 modifiziert gemäß Vereiskonzept

Separate Schwimmhalle Schulen / Vereine (modifiziert zu A1)

- 25-Meter-Becken (separate Halle), 5 Bahnen, Wassertiefe 1,80 - 4,50 m, ohne Hubboden, Sprunganlage 1- und 3-Meter-Brett, 5-Meter-Turm, Wassertemperatur 28 Grad

Separate Schwimmhalle Kurs- / Lehrschwimmbecken (modifiziert zu A 1)

- Becken, Abmessung 16 2/3 m x 12,5 m, Wassertiefe 0,80 - 1,50 m, ohne Hubboden, Wassertemperatur 30 Grad, bei Bedarf auf 34 Grad zu erhöhen.

A 2.1 Separates Springerbecken gemäß Option Vereiskonzept

- Kapazitäten
- Schul-/ Vereinsbecken 5 Bahnen mit durchgängiger Wassertiefe 1,80 m;
- separates Springerbecken 12, 5 x 12,5 m, Sprunganlage 1- und 3-Meter-Brett, 5 Meter-Turm, Wassertemperatur 28 Grad, Wassertiefe 3,80 m

B Zu prüfende Konzeptalternativen Standort Fischbach

B1 Komplettsanierung "1:1"

B2 Teilabriss, Teilsanierung, Teilneubau

Sanierung von Trimmbecken (33 1/3 m) und Nichtschwimmerbecken bei Abriss und Neubau der restlichen Freibadinfrastruktur:

- Kleinkinderbecken
150 qm, 0,00 - 0,30 m Wassertiefe, Wasserspielgeräte
- Matschspielgarten
- Attraktives Strandareal zur Seenutzung
Strandbreite ca. 150 m, Tiefe in den See hinein ca. 200 m, Badeinsel mit Aufsichtspunkt, Beachvolleyball, Strandbar, Strandkörbe, Sommerumkleiden und Sanitäranlagen

Das Strandareal soll die exponierte Lage am See in besonderer Weise berücksichtigen, dies ist bei der Kostenschätzung zu berücksichtigen.

- Umgebungsinfrastruktur
250 Pkw-Stellplätze, 200 Fahrradstellplätze

B3 Abriss und Komplettneubau

- Schwimmerbecken
25-Meter-Becken, 8 Bahnen, Wassertiefe durchgehend 1,80 m, beheizt, 24 - 26 Grad
- Nichtschwimmerbecken
450 qm Wasserfläche, Wassertiefe 0,60 -1,30 m, kleine Breitrutsche mit Auslauf in dieses Becken
- Kleinkinderbecken
150 qm, 0,00 - 0,30 m Wassertiefe, Wasserspielgeräte
- Matschspielgarten
- Attraktives Strandareal zur Seenutzung (analog Variante 1)
Strandbreite ca. 150 m, Tiefe in den See hinein ca. 200 m, Badeinsel mit Aufsichtspunkt, Beachvolleyball, Strandbar, Strandkörbe, Sommerumkleiden und Sanitäranlagen
Das Strandareal soll die exponierte Lage am See in besonderer Weise berücksichtigen, dies ist bei der Kostenschätzung zu berücksichtigen.
- Umgebungsinfrastruktur
250 Pkw-Stellplätze, 200 Fahrradstellplätze

B 3.1 Größeres Hauptbecken

- Statt 25-Meter-Schwimmerbecken 33 1/3 Meter-Trimmbcken
- Wassertiefe analog Bestand

B 3.2 Schwimmerbecken 50 m

- Statt 25-Meter ein 50-Meter-Schwimmerbecken

B 3.3 Wärmehalle

- Mehrkosten Option Wärmehalle

B 3.4 Funktionssauna ganzjährig

- 1 finnische Sauna, 10 - 15 Plätze, mit automatischem Aufguss;

1 Dampfbad, 10 - 12 Plätze;
 Abkühlstation mit Tauchbecken, Schlauchdusche (kalt), Warmdusche;
 3 Fußwärmbecken;
 Aufenthaltsraum mit 8 Liegen, 10 Sitzplätzen;
 stiller Ruheraum mit 6 Komfortliegen;
 Duschen und WC-Anlagen;
 Abkühlterrasse ca. 100 qm mit Allwetterliegen.
 Da die Freibadinfrastuktur nur für die Sommernutzung ausgelegt ist, ist folgende saunaspezifische Begleitinfrastruktur erforderlich:
 "Winterfeste" geschlechtergetrennte Sammelumkleiden (je 20 Schränke);
 "Winterfester" Eingangs- und Kassenbereich inkl. kleinem Umkleidebereich für Personal (ca. 30 qm)

B3.5 Komfortsauna ganzjährig

- 1 finnische Sauna, 10 - 12 Plätze;
- 1 Bio-Niedrigtemperatursauna, 10 - 12 Plätze;
- 1 Dampfbad, 10 - 12 Plätze;
- Abkühlstation mit Tauchbecken, Schlauchdusche (kalt), Warmdusche
- 4 Fußwärmbecken;
- Aufenthaltsraum mit Kamin und 12 Liegen, 15 Sitzplätzen, Heiß- und Kaltgetränkeautomat;
- stiller Ruheraum mit 9 Komfortliegen;
- eigene Duschen und WC-Anlagen;
- Terrasse / Garten ca. 200 qm mit Allwetterliegen sowie finnische Panoramasauna, 20 Plätze, persönlicher Aufguss alle 2 Stunden.
- Da die Freibadinfrastuktur nur für die Sommernutzung ausgelegt ist, ist folgende saunaspezifische Begleitinfrastruktur erforderlich:
 "Winterfeste" geschlechtergetrennte Sammelumkleiden (je 30 Schränke)
 "Winterfester" Eingangs- und Kassenbereich inkl. kleinem Umkleidebereich für Personal (ca. 30 qm)

B 3.6 Thermalwasser

- Mehrkosten Option Nutzung Thermalwasser

6. Ergebnisse der Grobkostenschätzung

Anmerkungen zur Kostenermittlung:

- Die Flächenansätze wurden, soweit nicht anders vorgegeben, gemäß den Richtlinien für den Bäderbau ermittelt.
- Die Kostenansätze basieren meistens auf Kennwerten gebauter Objekte mit ähnlichen Anforderungen (daraus resultieren teils größere Unterschiede bei den Modulen, z.B. bei Funktions- und Komfortsauna, Wärmehalle).
- Stand der Kostenschätzungen: März 2013
- Es wurde ein mittlerer Ausbaustandard angesetzt.
- Der regionale Einflussfaktor (Bodenseekreis) wurde berücksichtigt.
- Es wurde von einem normalen, nicht kontaminierten Baugrund mit Flachgründung und ohne anstehendes Grundwasser ausgegangen (es muss damit gerechnet werden, dass hier Mehraufwand entstehen wird, im Verwaltungsvorschlag wurden deswegen pauschale Kostenansätze aufgenommen).

- Anmerkung zu B 3.6: Es wurde ermittelt, wie hoch der Aufwand wäre, wenn das Thermalwasser für die geplanten Becken des Neubaus B 3 genutzt würde. Im Verwaltungsvorschlag ist ein separates Thermalwasserbecken vorgesehen, der Aufwand für das Becken in Höhe von (ganz grobgeschätzt) 500.000 EUR wurde dem ermittelten Durchschnittswert für die Thermalwassernutzung hinzugeschlagen.

| | Investitionskostenschätzung | 4 a Architekten | geising + böker | Planteam Ruhr | |
|-------|--|-----------------|-----------------|---------------|--------------------|
| | Hallenbad | netto EUR | netto EUR | netto EUR | Durchschnittswerte |
| A 1 | Neubau | 15.261.042 | 14.400.000 | 14.275.000 | 14.645.347 |
| | Schwimmerbecken 25 x 16 2/3 m | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Lehrschwimmbecken 16 2/3 x 10 m | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Kleinkinderbecken, 40 m ² | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Erlebnisrutsche, 80 m | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Separate Schwimmbecken Schulen / Vereine multifunktionales 25-Meter-Becken, 4 Bahnen, 10 x 25 m, mit Teilhubboden und Sprunganlage 1, 3. 5 m | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Separates Kursbecken mit Hubboden 0,00 bis 1,80 m, 10 x 12 m | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Sonstige Infrastruktur mit Umkleiden, Sanität, Foyer usw. | inkl. | inkl. | inkl. | |
| A 1.1 | Solebecken | 657.200 | 465.003 | 568.000 | 563.401 |
| A 1.2 | Komfortsauna | 1.212.100 | 1.135.358 | 1.400.000 | 1.249.153 |
| A 1.3 | Funktionssauna | 855.600 | 679.857 | 925.000 | 820.152 |
| A 1.4 | 5. Bahn Schul- und Vereinsbecken | 449.500 | 281.552 | 305.000 | 345.351 |
| A 1.5 | Springerbereich im öffentl. Bereich | 320.354 | 0 | 20.000 | 113.451 |
| A 2 | Neubau Hallenbad A 1, modifiziert gemäß Vereinskonzzept | 16.941.604 | 14.700.000 | 14.485.000 | 15.375.535 |
| | modifiziert Schwimmbecken Schulen / Vereine, 25-Meter-Becken, <u>5 Bahnen</u> , Wassertiefe 1,80 bis 4, 50, ohne Hubboden | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | modifiziert Kursbecken <u>16,67</u> x 12,5 m, Wassertiefe 0,80 bis 1,50 m, ohne Hubboden | inkl. | inkl. | inkl. | |
| A 2.1 | separates Springerbecken gemäß Option Vereinskonzzept | 2.402.000 | 1.461.774 | 1.025.000 | 1.629.591 |

| | Investitionskostenschätzung | 4 a Archi- tekten | geising + böker | Planteam Ruhr | |
|-------|---|----------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| | Frei- und Seebad Fischbach | netto EUR | netto EUR | netto EUR | Durch- schnittswerte |
| B 1 | Komplettsanierung "1:1" | 9.819.560 | 10.400.000 | 8.235.000 | 9.484.853 |
| B 2 | Teilabriss, Teilsanierung, Teilneu- bau | 8.021.560 | 7.500.000 | 8.200.000 | 7.907.187 |
| | Sanierung Trimmbecken, Nichtschwimmerbereich | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Abriss, Neubau: | | | | |
| | Kleinkinderbecken , 150 qm | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Matschspielgarten | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Attraktives Strandareal zur Seenutzung | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Umgebungsinfrastruktur | inkl. | inkl. | inkl. | |
| B 3 | Abriss und Komplettneubau | 7.855.586 | 7.300.000 | 7.820.000 | 7.658.529 |
| | Schwimmerbecken, 25 m, 8 Bahnen, Wassertiefe durchgehend 1,80 m | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Nichtschwimmerbecken 400 qm, Wassertiefe 0,60 bis 1,30 m, kleine Breitrutsche | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Kleinkinderbecken, 150 qm | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Matschspielgarten | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Attraktives Strandareal zur Seenutzung | inkl. | inkl. | inkl. | |
| | Umgebungsinfrastruktur | inkl. | inkl. | inkl. | |
| B 3.1 | Trimmbecken 33 1/3 m Wassertiefe analog Bestand | 479.136 | 149.239 | 195.000 | 274.458 |
| B 3.2 | Schwimmerbecken 50 m | 1.440.880 | 1.101.983 | 795.000 | 1.112.621 |
| B 3.3 | Wärmehalle | 138.880 | 297.924 | 305.000 | 247.268 |
| B 3.4 | Funktionssauna | 996.960 | 833.382 | 1.515.000 | 1.115.114 |
| B 3.5 | Komfortsauna | 1.240.000 | 1.346.160 | 2.000.000 | 1.528.720 |
| B 3.6 | Thermalwasser | 223.200 | 33.550 | 345.000 | 200.583 |

Alle drei Architekturbüros kommen zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung teurer ist als Abriss und Komplettneubau. Allerdings fallen beim Neubau weitere Kosten an, und zwar Kosten für die Altlastenbeseitigung und Gründung, aber auch für weitere Module, die die Attraktivität des Bades steigern sollen.

Würde man die Altlasten im Boden belassen, dann verhindert man positive Veränderungen und man hat stets das Risiko, dass durch geänderte Vorschriften oder aus anderen Gründen eine spätere Sanierung notwendig wird, die dann aber wesentlich teurer wäre.

Beim Neubau besteht nunmehr die Chance, diese Altlast zu beseitigen. Mit den Mehrkosten für die Gründung wird erreicht, dass man ein neues Bad nach heutigen Wünschen und Vorstellungen realisieren kann.

Ein Vergleich der Grobkostenschätzungen Büro Altenburg mit dem Durchschnittswert der Grobkostenschätzungen der Architekten ergibt folgende Summen:

| | Investitionskostenschätzung | Altenburg | Mittelwert Architekten |
|-----|---|-------------------|------------------------|
| | | netto, EUR | netto, EUR |
| A 1 | Neubau Hallenbad | 13.500.000 | 14.645.347 |
| B 3 | Frei- und Seebad Fischbach Abriss und Komplettneubau | 4.500.000 | 7.658.529 |
| | Summe | 18.000.000 | 22.303.876 |

Beim Hallenbad liegen das Büro Altenburg und die Architekten auf dem gleichen Kostenniveau. Beim Frei- und Seebad Fischbach waren bei der Kostenschätzung Altenburg mehrere Positionen nicht enthalten, die erst im Anforderungskatalog an die Architekten formuliert wurden, z.B. Abbruchkosten, Parkplatz, größeres Nichtschwimmerbecken, andere Umkleideinfrastruktur usw.

In der weiteren Betrachtung muss von dem höheren Durchschnittswert ausgegangen werden.

7. Verwaltungsvorschlag

Es war angekündigt, dass die Verwaltung für die Grundsatzentscheidung einen Vorschlag vorlegen wird. Dieser wird hiermit dargestellt und in der Folge begründet.

- Ausgestaltung Hallenbad im Überblick
 - Schwimmerbecken 25m x 16,67m / 6 Bahnen / Wassertiefe 1,80m
 - Lehrschwimmbecken 10m x 16,67m / Wassertiefe 0,60 bis 1,30m
 - Kleinkindbecken ca. 40m² / Wassertiefe 0,00 bis 0,30m / Babyrutsche / Wasserspielgeräte
 - Separates Schul- und Vereinsbecken 10,20m x 25m / 4 Bahnen / Wassertiefe 0,90 bis 3,80m / 1m- und 3m-Brett und 5m-Turm / Teilhubboden
 - Separates Kursbecken 10m x 12m / Wassertiefe 0,00 bis 1,80m / Hubboden
 - Wasserfläche aller Becken: 1.094m² incl. Solebecken
 - Erlebnisrutsche mit separatem Landebecken
 - Komfortsauna (Beschrieb siehe Seite 11, Punkt A1.2)
 - Soleaußenbecken ca. 100 m² / Wassertiefe 1,30m
 - Umkleide-/Sanitärbereich
 - Foyer und Aufenthaltsflächen
 - Nutzungs- / Öffnungszeitenkonzept:

- kein Becken steht nur einer Nutzergruppe zur Verfügung!
 - Schul-/Vereinsbecken mit Sprungbereich steht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung; kein separates Sprungbecken erforderlich
 - Kursbecken vorwiegend für die Öffentlichkeit (Ausbau gesundheitsorientierter Kursangebote) – mit Hubboden (zwingende Voraussetzung)
 - Schul- /Vereinsbecken mit Teilhubboden, um auch ausreichend Nichtschwimmerflächen zur Verfügung stellen zu können
- Ausgestaltung Frei- und Seebad Fischbach im Überblick
 - Komprimierte Wärmehalle mit Anbindung per Ausschwimmkanal von
 - Schwimmerbecken 25m x 20m / 8 Bahnen / Wassertiefe: 1,80m und
 - Nichtschwimmerbecken mit ca. 450 m² / Wassertiefe: 0,60m bis 1,30m
 - Thermalwasserbecken mit ca. 150 bis 200m² Wasserfläche (organische Form mit Nackenduschen und Unterwassermassagedüsen)
 - Kinder-/Planschbecken mit ca. 150m² mit attraktiven Wasserspielgeräten
 - Attraktives Strandareal
 - Komprimierter Gebäudekomplex mit Zugangsbereich, Kasse, Dusch- und Sanitärbereich, Wechselkabinen/Spinde, Gastrobereich (Kiosk/Snackbar)
 - Wasserfläche aller Becken 1.350m² incl. Thermalwasserbecken

| | | | | Verwaltungsvorschlag | |
|-------|---|--|---|----------------------------|---|
| | Hallenbad | Investitionen netto EUR Durchschnittswerte | Jährliche Unterdeckung unter Vollkosten EUR | Investitionen netto EUR | Jährliche Unterdeckung unter Vollkosten EUR |
| A 1 | Neubau Hallenbad | 14.645.000 | 1.953.100 | 14.645.000 | 1.953.100 |
| | Schwimmerbecken, 25 x 16 2/3 m | inkl. | | | |
| | Lehrschwimmbecken, 16 2/3 x 10 m | inkl. | | | |
| | Kleinkinderbecken, 40 qm | inkl. | | | |
| | Erlebnisrutsche, 80 m | inkl. | | | |
| | Separate Schwimmhalle Schulen / Vereine; Multifunktionales 25-Meter-Becken, 4 Bahnen, 10,20 x 25 m, mit Teilhubboden und Sprunganlage 1, 3, 5 m | inkl. | | | |
| | Separate Schwimmhalle Kursbecken mit Hubboden 0,0 - 1,80 m, 10 x 12 m | inkl. | | | |
| | Sonstige Infrastruktur mit Umkleiden, Sanitär, Foyer usw. | inkl. | | | |
| A 1.1 | Solebecken | 563.000 | 77.720 | 563.000 | 77.720 |
| A 1.2 | Komfortsauna | 1.249.000 | 84.389 | 1.249.000 | 84.389 |
| A 1.3 | Funktionssauna | 820.000 | 65.339 | | |
| A 1.4 | 5. Bahn Schul- und Vereinsbecken | 345.000 | 50.669 | | |
| A 1.5 | Springerbereich im öffentl. Bereich | 113.000 | 30.087 | | |
| A 2 | Neubau Hallenbad A 1, modifiziert gemäß Vereinskonzert | 15.376.000 | 2.093.265 | | |
| | modifiziert Schwimmhalle Schulen / Vereine, 25-Meter-Becken, 5 Bahnen, Wassertiefe 1,80 bis 4, 50 ohne Hubboden | inkl. | | | |
| | modifiziert Schwimmhalle Kursbecken, 16,67 x 12,5 m, Wassertiefe 0,80 bis 1,50 m ohne Hubboden | inkl. | | | |
| A 2.1 | separates Springerbecken gemäß Option Vereinskonzert | 1.630.000 | 165.613 | | |
| | Pauschalansatz wegen erwarteter Mehrkosten bei Baugrund, Grundwasser, Altlasten | | | 1.500.000 | 0 |
| | Innere Erschließung | | | 225.000 | 0 |
| | Ausgleichsmaßnahmen | | | 23.000 | 0 |
| | Stellplätze | | | 1.600.000 | |
| | Summe Neubau Hallenbad | | | 19.805.000 | 2.115.209 |
| | Mehrwertsteuer | | | 3.763.000 | |
| | Summe brutto | | | 23.568.000 | |

| | | | | Verwaltungsvorschlag | |
|-------|---|--|---|-----------------------------|---|
| | Frei- und Seebad Fischbach | Investitionen netto EUR Durchschnittswerte | Jährliche Unterdeckung unter Vollkosten EUR | Investitionen netto EUR | Jährliche Unterdeckung unter Vollkosten EUR |
| B 1 | Komplettsanierung "1:1" | 9.485.000 | 1.076.390 | | |
| B 2 | Teilabriss, Teilsanierung, Teilneubau | 7.907.000 | 875.955 | | |
| | Sanierung Trimmbecken, Nichtschwimmerbereich | inkl. | | | |
| | Abriss, Neubau: | | | | |
| | Kleinkinderbecken, 150 qm | inkl. | | | |
| | Matschspielgarten | inkl. | | | |
| | Attraktives Strandareal zur Seennutzung | inkl. | | | |
| | Umgebungsinfrastruktur | inkl. | | | |
| B 3 | Abriss und Komplettneubau | 7.659.000 | 841.427 | 7.659.000 | 841.427 |
| | Schwimmerbecken, 25 x 20 m, 8 Bahnen, Wassertiefe durchgehend 1,80m | inkl. | | | |
| | Nichtschwimmerbecken, 450 qm, Wassertiefe 0,60 bis 1,30 m, kleine Breitrutsche | inkl. | | | |
| | Kleinkinderbecken, 150 qm | inkl. | | | |
| | Matschspielgarten | inkl. | | | |
| | Attraktives Strandareal | inkl. | | | |
| | Umgebungsinfrastruktur | inkl. | | | |
| B 3.1 | Trimmbecken 33 1/3 m | 274.000 | 38.307 | | |
| B 3.2 | Schwimmerbecken 50 m | 1.113.000 | 162.257 | | |
| B 3.3 | Wärmehalle mit 20 Liegen und Ausschwimmkanal | 247.000 | 25.722 | 247.000 | 25.722 |
| B 3.4 | Funktionssauna | 1.115.000 | 132.958 | | |
| B 3.5 | Komfortsauna | 1.528.000 | 133.863 | | |
| | Thermalwasserbecken, 250 qm | 200.000 | | 700.000 | 62.188 |
| | Kiosk, Snackbar, Bestuhlung innen/außen | | | 300.000 | |
| | Betriebsleiterwohnung | | | 250.000 | |
| | Pauschalansatz wegen erwarteter Mehrkosten bei Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittel | | | 2.500.000 | |
| | Kanal- und Klärbeitrag | | | 215.000 | |
| | Ausgleichsmaßnahmen | | | 265.000 | |
| | | | | | |
| | Summe Neubau Frei- und Seebad | | | 12.136.000 | 929.337 |
| | Mehrwertsteuer | | | 2.306.000 | |
| | Summe brutto | | | 14.442.000 | |

8. Kostenentwicklung

Von den Kostenschätzungen Büro Altenburg und (Mittelwert) Architekten zum Verwaltungsvorschlag:

| | Investitionskostenschätzung | Altenburg | Architekten | Verwaltungsvorschlag |
|-----|--|-------------------|-------------------|----------------------|
| | | EUR | EUR | EUR |
| A 1 | Neubau Hallenbad | 13.500.000 | 14.645.347 | |
| B 3 | Frei- und Seebad Fischbach Abriss und Komplettneubau | 4.500.000 | 7.658.529 | |
| | Summe (gerundet) | 18.000.000 | 22.304.000 | 22.304.000 |
| | Hallenbad + Solebecken, Komfortsauna, Pauschalansatz Mehrkosten Baugrund, Grundwasser, Altlasten, innere Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Stellplätze im Parkhaus | | | 5.160.000 |
| | Frei- und Seebad Fischbach + Wärmehalle, Thermalbecken, Kiosk/Snackbar, Betriebsleiterwohnung, Pauschalansatz Mehrkosten Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittel, Erschließungsbeiträge, Ausgleichsmaßnahmen | | | 4.477.000 |
| | Mehrwertsteuer | | | 6.069.000 |
| | Gesamtkosten, brutto | | | 38.010.000 |

Grobkostenschätzungen haben eine Bandbreite von +/- 20%: Der Genauigkeitsgrad steigert sich bei den Ergebnissen des Wettbewerbs, da hier anhand der konkreten Objektplanung die Kosten geschätzt werden. Aber erst bei den Ergebnissen der Kostenberechnung werden die Zahlen verlässlicher.

Trotzdem gilt, dass bei der Feststellung des Raumprogramms die größten Einsparungen möglich sind, z.B. durch Verzicht auf Zusatzeinrichtungen, die erhebliche Investitions- und Betriebskosten zur Folge haben.

Das Ziel sollte sein, dass die Bäder bezahlbar bleiben, für die Stadt und die Nutzer.

Stellungnahmen, Anregungen und Vorschläge

An dieser Stelle bedanken wir uns für die vielen Beiträge zu den Planungen. Die Beiträge sind komplett in Teil II, Anlage 1 aufgeführt. Zu jedem einzelnen Beitrag wird auch Stellung genommen, überwiegend im Anlageteil; bei den Schulen, schwimmsporttreibenden Vereinen und der Fischbacher Runde direkt im Vorlagentext. Bedanken wollen wir uns auch bei den Herren Altenburg und Steinert, die uns sachkundig zur Seite standen und mit ihrem Fachwissen in die Lage versetzt haben, dass wir heute alle Fakten für die Grundsatzentscheidung vorlegen können.

9. Hallenbad

Das Hallenbad wurde 1970 in Betrieb genommen. 1999 war der bauliche Zustand schon so schlecht, dass eine Generalsanierung für notwendig erachtet wurde (GR-Sitzung 13.12.99). Die Fachplaner Drees & Sommer, das Ingenieurbüro Wach sowie das Architekturbüro Speck wurden beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erstellen. Dieses wurde dem GR am 18.03.02 vorgestellt. Die Sanierungskosten wurden auf brutto 15,3 Mio. EUR geschätzt. Die Stadtverwaltung wurde daraufhin beauftragt, die Möglichkeit eines Hallenbadneubaus auf dem Areal des Sportparks zu prüfen (KSA 12.07.06 – DS-Nr. 170/2006). In der GR-Sitzung am 07.04.08 wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept „Sportpark und Umgebung“ (inkl. Neubau Sporthallenbad) erörtert. Aufgrund der Ungewissheit in Bezug auf die Entwicklung der Fischbacher Therme, konnten weitere Planungen jedoch nicht vorangetrieben werden.

Erst nachdem im Frühjahr 2012 klar war, dass die Therme nicht kommt, konnten die Planungen konkretisiert werden. Das Büro Altenburg hat in seinem Bäderkonzept die Gesamtsituation betrachtet und für Fischbach und den Standort Sportpark konkrete Vorschläge erstellt. Der Standort Sportpark ist für den Hallenbadneubau richtig, denn für Schulen und Vereine ist Fischbach keine Alternative. Aber auch die 25.000 bis 30.000 Bewohner des Kernstadtbereichs würden eine Wegstrecke von 5 km zu einem Ganzjahresbad in Fischbach als Verschlechterung werten.

Das Hallenbad am Sportpark sieht gegenüber dem Bestand eine deutliche Vergrößerung der Wasserfläche vor. Die fünf Becken in der Variante 1 ergeben zusammen eine Wasserfläche von 994 qm (ohne Solebecken). Dies ist gegenüber dem Bestand von 545 qm eine Steigerung von 82%, bzw. um 449 qm. In Baden-Württemberg beträgt der Durchschnittswert der Wasserfläche pro 1000 Einwohner 14,70 qm, auf Friedrichshafen gerechnet somit 867 qm. Die Gesamtwasserfläche der Variante 1 liegt somit 15% bzw. 127 qm über dem Durchschnittswert.

9.1. Bedarf / Zielgruppenausrichtung / Nutzungs- / Öffnungszeitenkonzept

Basisdaten

- Einwohnerzahlen Friedrichshafen stabil bis 2030
- Demografische Entwicklung: Verschiebungen in der Altersstruktur
 - Zahl der über 65-Jährigen wird um ca. 16% steigen
 - Zahl der unter 10-Jährigen etwa gleichbleibend
 - Gruppe der 10- bis 24-Jährigen: Abnahme 15-20%
- Schülerzahlen
 - Anzahl der Grundschul Kinder bis 2025 in etwa stabil
 - Somit grundsätzlich gleichbleibendes Nachfragepotential zzgl. Ganztages-schulentwicklung
- Vereinsmitgliederentwicklung
 - Mitgliederzahl der das Hallenbad nutzenden Vereine in 2012: ca. 1.800
 - Vor dem Hintergrund der Entwicklung der Einwohnerzahlen / demografischer Entwicklung ist mit keiner signifikanten Steigerung der Aktivenzahlen zu rechnen;

ein erweitertes Angebot an Wasserfläche und Trainingszeiten könnte eine gewisse Nachfragesteigerung nach sich ziehen.

Zielgruppenausrichtung

- Versorgung der Schulen mit ausreichender Wasserfläche
 - erfordert Schwimmer- als auch Nichtschwimmerflächen (je ca. 50%) mit nachfragegerechten Kapazitäten
- Angemessene Trainingszeiten für die örtlichen schwimmsporttreibenden Vereine (Grundangebot: schwimmen lernen, erlernen/verfeinern von Schwimmstilen, Wettkampfschwimmen; Kapazitäten für Wassersportarten wie Unterwasserrugby, Tauchen, Wasserspringen und Kanu)
- Öffentlichkeit mit:
 - Nichtorganisierten Sportschwimmern
 - Nichtorganisierten Senioren („gesund bewegen im Wasser“)
 - Junge Familien (Wassergewöhnung)
 - Familien mit hoher Preissensibilität
 - Teilnehmer an wassergebundenen Fitnesskursen
 - Betriebssportgruppen

Erweiterung der Wasserflächen

Gegenüber dem Bestand erhöht sich nicht nur die Wasserfläche von 545 auf 994 qm, es erhöht sich auch die Zahl der Becken; es kommt ein Becken für die Schulen und Vereine und ein Kursbecken dazu. Außerdem hat das Lehrschwimmbecken mit 167 qm mehr Fläche als die bisherigen Nichtschwimmerbecken mit 128 qm. Dadurch kann der Bedarf der verschiedenen Nutzergruppen optimal abgedeckt werden.

Schwimmer- / Nichtschwimmerflächen:

Schulen und Vereine benötigen Schwimmer- als auch Nichtschwimmerflächen; für beide Nutzergruppen wird davon ausgegangen, dass je hälftig Schwimmer- und Nichtschwimmerflächen benötigt werden. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, das Schul-/Vereinsbecken mit einem Teilhubboden auszustatten.

Nutzungskonzept

Kein Becken wird ausschließlich nur einer Nutzergruppe zur Verfügung gestellt! Jedes Becken des Bades wird von verschiedenen Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Öffentlichkeit) genutzt. Nur so ist eine optimale Auslastung und Nutzung möglich!

Das **Schul- und Vereinsbecken** wird, da es den Sprungbereich enthält, auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, und zwar nicht nur am Wochenende. Es steht zwar vorrangig montags bis freitags den Schulen und Vereinen zur Verfügung; nachmittags nach Beendigung der Schulnutzung bis zur Vereinsnutzung (in der Regel dienstags bis freitags Zeitfenster von 3 bis 4 Stunden) kann aber die Öffentlichkeit das Becken mit dem Sprungangebot nutzen. Samstags und sonntags steht dieses Becken bis auf wenige Stunden morgens und abends ausschließlich der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Das **Schwimmer-, das Lehrschwimmbecken sowie das Kursbecken** sollen die Schulen zusätzlich überwiegend parallel nutzen können. So erhöht sich ihre Kapazität wie nachfolgend dargestellt um ca. 50% gegenüber heute.

Den Vereinen können bei Bedarf zu den heute eingeräumten Zeitfenstern neben dem Schul-/Vereinsbecken das Schwimmer- und das Lehrschwimmbecken zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich könnte an zwei Tagen (bisher keine Trainingstage) stundenweise das Schul-/Vereinsbecken genutzt werden). So können auch für die Vereine die Kapazitäten um bis zu ca. 50% gesteigert werden – ohne eine 5. Bahn einrichten zu müssen.

Da der Badbetreiber die Verantwortung für den Badebetrieb trägt, ist bei ihm auch die Schlüsselgewalt. Es ist aus haftungsrechtlichen Gründen nicht möglich, diese den Vereinen zu überlassen.

Das **Kursbecken** soll überwiegend der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist, dass die Stadt Friedrichshafen mit ihrem Bäderpersonal künftig eine breite Palette an wassergebundenen Fitnesskursen anbietet. Kurse dieser Art sind deutschlandweit ein massiver Trend und werden schon heute stark nachgefragt, können aber auf Grund fehlender Kapazitäten nicht in ausreichender Anzahl angeboten werden. Das Kursbecken benötigt zwingend einen Hubboden.

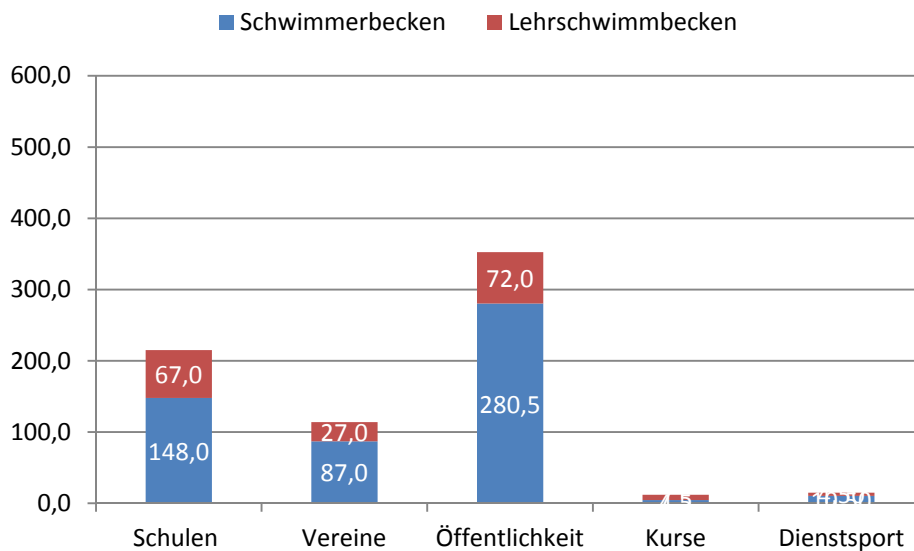
Vergleich Kapazitäten heute und morgen

Derzeit ist das Hallenbad 88,5 Stunden pro Woche geöffnet. Bei 6 Bahnen (Schwimmerbecken) ergeben sich somit pro Woche 531 Schwimmbahnenstunden; mit den zwei Lehrschwimmbecken (jeweils mit einer Bahn gerechnet) stehen weitere 177 Bahnenstunden zur Verfügung – insgesamt also derzeit 708 Bahnenstunden.

Diese werden wie folgt genutzt:

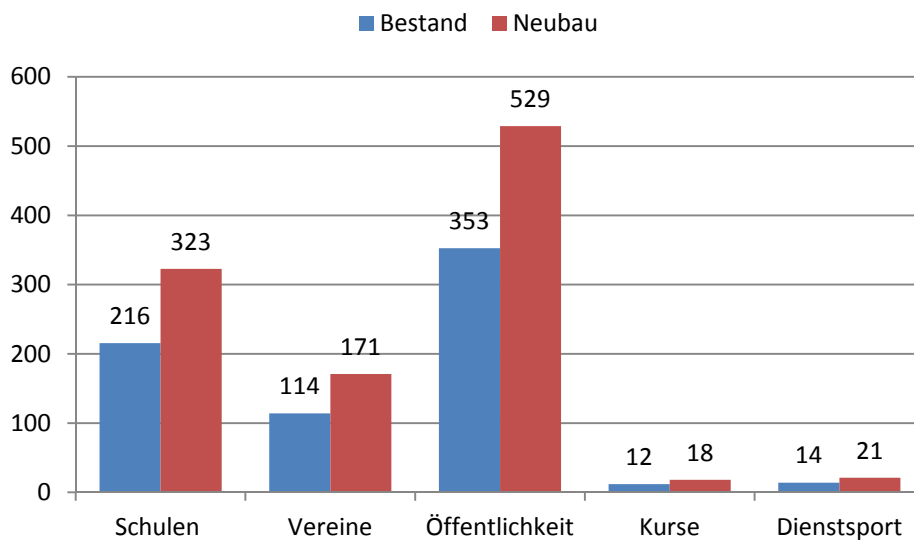
| | Schwimmerbecken | Lehrschwimmbecken | Gesamt | Prozent |
|----------------|-----------------|-------------------|------------|---------|
| Schulen | 148,0 Std. | 67,0 Std. | 215,5 Std. | 30,4 |
| Vereine | 87,0 Std. | 27,0 Std. | 114,0 Std. | 16,1 |
| Öffentlichkeit | 280,5 Std. | 72,0 Std. | 352,5 Std. | 49,8 |
| Kurse | 4,5 Std. | 7,5 Std. | 12,0 Std. | 1,7 |
| Dienstsport | 10,5 Std. | 4,5 Std. | 14,0 Std. | 2,0 |

Derzeitige Verteilung der Bahnenstunden:



Durch das neue Schul- und Vereinsbecken (4 Bahnen) erhöht sich die Zahl der Bahnen von 6 (nur Schwimmerbecken) auf 10! Prozentual verteilt würden sich für die verschiedenen Nutzergruppen folgende Bahnenstunden ergeben:

Zuwachs bei den Bahnenstunden:



Mit diesem Zuwachs von 2/3 allein für den Schwimmerbereich kann vorhandener Mehrbedarf gut abgedeckt werden.

Außerdem erhöht sich mit dem neuen Lehrschwimmbecken und Kursbecken die Wasserfläche um weitere ca. 170 qm!

Allen Nutzergruppen können deutlich mehr Bahnenstunden als seither zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Basis eines Musterbelegungsplanes, der sich für die Vereine und Schulen an den seitherigen Zeitfenstern orientiert und den Vereinen sogar noch an zwei weiteren Tagen das Schul- /Vereinsbecken zur Verfügung stellt, könnten folgende Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden:

| | Alt | Neu | Steigerung |
|---------|------------|----------------|------------|
| Schulen | 215,5 Std. | ca. 325,0 Std. | ca. 50 % |
| Vereine | 114,0 Std. | ca. 174,0 Std. | ca. 50 % |

Öffnungszeitenkonzept

Vorgesehen ist, die Öffnungszeiten etwas auszubauen. Nachfragen bestehen nach Frühschwimmer- und Spätschwimmerzeiten sowie nach längeren Öffnungszeiten am Wochenende. Vorstellbar ist, z.B. zwei Mal wöchentlich morgens ab 6:00 Uhr bzw. abends bis 22:00 Uhr zu öffnen, am Wochenende das Bad bis 20:00 Uhr geöffnet zu halten. Außerdem gibt es Nachfragen diverser Betriebssportgruppen; auch diese könnten künftig verstärkt berücksichtigt werden.

9.2. Änderungsvorschläge der Schulen (siehe Anlage 1.1, Seite 41)

Zusätzliches Lehrschwimmbecken im Schulbereich

Den Schulen werden je nach Bedarf bis zu 4 Becken gleichzeitig zur Verfügung gestellt, neben dem Schul-/Vereinsbecken auch das Schwimmer- sowie das Lehrschwimmbecken und das Kursbecken. Einen Schulbereich in dem genannten Sinne gibt es nicht, so dass keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen werden müssen.

Fünfte Bahn für das Schul-/Vereinsbecken

Das Schul-/Vereinsbecken mit einer 5. Bahn auszustatten, um auch ohne dem öffentlichen Bereich einen sinnvollen Schulbetrieb durchführen zu können, ist nicht die Zielrichtung. Ziel ist vielmehr, alle Becken durch ein bedarfsgerechtes Konzept optimal zu nutzen. Bei der sich abzeichnenden Bedarfsüberdeckung ergibt sich keine Notwendigkeit, zusätzliche Wasserflächen zu schaffen. Auf die Investitions- und Folgekosten wird beim Vorschlag der Vereine eingegangen.

Separates Sprungbecken

Wenn den Schulen das Schul- und Vereinsbecken zugewiesen wird, dann können sie auch die Sprunganlage nutzen. Springen ist nicht der Hauptteil des Schwimmunterrichts. Zu den Zeiten, zu denen den Schulen das Becken zugewiesen ist, wird der Sprungbereich weder von den Vereinen noch von der Öffentlichkeit genutzt. Die Schulen können daher selbst regeln, wie sie das Becken nutzen.

Der Wunsch nach einem separaten Sprungbecken wird auch von den Vereinen in deren Variante 2 vorgetragen. Auf die Ausführungen zu deren Vorschlag wird verwiesen.

Verzicht auf Hubböden

Der Vorschlag, auf Hubböden zu verzichten, widerspricht dem explizit geäußerten Wunsch der Schulvertreter während des Schul- und Vereinshearings nach einer multifunktional nutzbaren Wasserfläche. Als reines Schwimmerbecken wäre das 25-m-Becken für die Schulen weniger nutzbar; notwendige Nichtschwimmerflächen gingen verloren. Die Verwaltung kann diesen Vorschlag daher nicht unterstützen. Dass Hubböden eine problematische Gefahrenquelle darstellen, kann nicht bestätigt werden.

9.3. Änderungsvorschläge der schwimmsporttreibenden Vereine (siehe Anlage 1.2, S. 42)

Rahmenbedingungen

Die Vereine sehen als Rahmenbedingung, dass das Schul-/Vereinsbecken ausschließlich den Schulen und Vereinen zur Verfügung steht. Da dieses Becken den Sprungbereich beinhaltet, wird es auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, und zwar nicht nur am Wochenende. Jedes Becken des Bades wird von verschiedenen Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Öffentlichkeit) genutzt. Eine ausschließliche Nutzung durch eine bestimmte Nutzergruppe ist nicht vorgesehen.

Da der Badbetreiber die Verantwortung für den Badebetrieb trägt, ist bei ihm auch die Schlüsselgewalt. Es ist nicht möglich, diese den Vereinen zu überlassen. Den Vereinen kann bei nachgewiesenem Bedarf parallel zum Schul-/Vereinsbecken auch das Schwimmer- und Lehrschwimmbekken zur Verfügung gestellt werden – so erhöhen sich die Kapazitäten, bestehende Parallelangebote können räumlich entzerrt werden.

In Bezug auf die Nutzungszeiten ist eine Optimierung vorgesehen, die sich an dem tatsächlichen Bedarf orientiert. Eingerechnet werden prognostizierte Entwicklungen. Auf veränderte Bedürfnisse soll in Zukunft flexibel reagiert werden. Da für alle Bereiche durch die Ausweitung der Wasserflächen erhebliche Mehrkapazitäten erreicht werden, wird dies durch Verlagerungen auch möglich sein. Auch die Öffnungszeiten sollen angepasst werden (Ausweitung Wochenende, Früh- und Spätschwimmerstunden).

Schul- und Vereinsbecken

Das sogenannte Schul- und Vereinsbecken soll zwar ebenso wie das Kursbecken räumlich separiert werden, Grund dafür ist die Reduzierung der akustischen Störungen. Die Abtrennung dient daher der Steigerung Aufenthaltsqualität und nicht der Zuweisung von Becken.

Die Gefahr des Abrutschens von Nichtschwimmern in den Tiefwasserbereich wird so nicht gesehen. Ein Beckenformat mit Nichtschwimmer- und Schwimmerbereich (mit entsprechender Schräge als Übergang) ist deutschlandweit hundertfach umgesetzt. Trennleinen und die entsprechende Aufsicht sorgen für die Sicherheit, hierdurch verursachte Badeunfälle sind äußerst selten. Ein reines Schwimmerbecken würde die Nutzbarkeit des Beckens stark einschränken, da es für Nichtschwimmer nicht mehr nutzbar wäre. Gerade Nichtschwimmerwasserflächen werden aber benötigt.

Das Argument, dass bei Nutzung des Flachwasserbereichs der Schwimmerbereich parallel kaum noch nutzbar sei, trifft bei Schulen nicht zu. Diese nutzen sehr gerne ein Becken, das im vorderen Bereich für Nichtschwimmer und im hinteren Bereich für Schwimmer nutzbar ist, da in vielen Klassen sowohl Schwimmer als auch Nichtschwimmer vertreten sind. Eine temporäre Teilnutzung des Beckens (bei Nichtnutzung eines Teils der Wasserfläche) ist tolerierbar. Die Auslastung des Beckens wird so definitiv besser sein, als bei Ausrichtung als reines Schwimmerbecken.

Im Schul-/Vereinsbecken sei eine vollwertige Sprunganlage nicht umsetzbar. Das Konzept sieht ein 1-m-Brett, einen 3-m-Turm und einen 5-m-Turm vor. Dies ist bei einer Breite von 10 m (4Bahnen) umsetzbar. Wenn statt dem 3-m-Turm ein 3-m-

Brett errichtet werden soll, dann steigt die erforderliche Beckenbreite auf 10,20 m. In der weiteren Planung wird als Breite 10,20 m und ein 3-m-Brett berücksichtigt (Verwaltungsvorschlag).

Die 10 m Breite des Sprungbereichs sei für Sporttaucher nicht ausreichend. Die zukünftig zur Verfügung stehende Grundfläche von ca. 10 x 10 m ist gegenüber der derzeitigen Situation eine Verbesserung, da Taucher und Unterwasserrugby-Spieler sich aktuell die Fläche teilen. Eine Fläche von 100 qm für das Tauchen wird als ausreichend erachtet.

Die benötigte Unterwasserrugby-Spielfläche stehe nicht zur Verfügung. Das Training findet heute auf 3 Bahnen statt, künftig sind durch Entzerrung der Nutzung 4 Bahnen möglich, somit ist eine Verbesserung des Trainingsbetriebs gegeben. Ein Spielbetrieb ist allerdings weiterhin nicht möglich!

Auf Teilhubboden könne verzichtet werden. Die Technik für die Hubböden ist ausgereift, die Betriebskosten sind überschaubar. Die Hubböden sind für bestimmte Nutzungen unverzichtbar.

Die Wassertemperatur von 27 Grad sei für Nichtschwimmer- bzw. Anfängerausbildung nicht geeignet. Für das Becken ist eine Wassertemperatur von 28 Grad vorgesehen. Dies ist die deutschlandweit normale Temperatur für Schul- und Vereinsschwimmen.

Vorschlag 1 zur Lösung der Nachteile:
Eine 5. Bahn für das Schul- und Vereinsbecken

Eine 5. Bahn würde den Spielbetrieb im Unterwasser-Rugby ermöglichen.

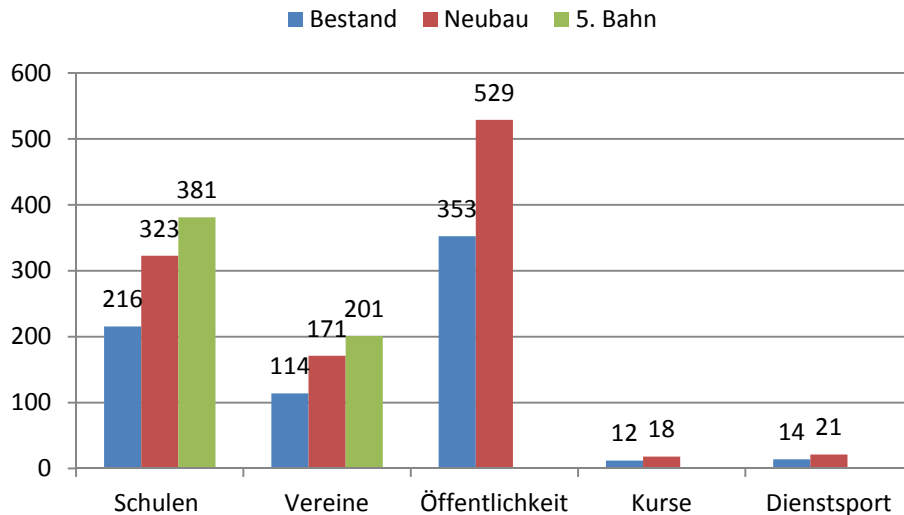
Der Springerbereich würde auch ein 3-Meter-Brett (statt dem vorgesehenen 3-Meter-Turm) enthalten. Dies ist allerdings auch möglich durch eine Verbreiterung des Beckens von 10 auf 10,20 m, die im Verwaltungsvorschlag auch vorgesehen ist.

Die 5. Bahn bedeutet einen Zuwachs an Wasserfläche um 62,5 qm, das Wasservolumen vergrößert sich um ca. 180 m³. Der Investitionsbedarf erhöht sich um 345.000 EUR (Mittelwert der Kostenschätzungen). Das Betriebsergebnis (Vollkostenrechnung mit Abschreibung und Verzinsung) würde sich um 50.669 EUR jährlich verschlechtern.

Da das 4-Bahnen-Becken den hochgerechneten Maximalbedarf sehr großzügig abdeckt, liegt dem Wunsch kein Bedarf im Alltagsbetrieb zugrunde. Die 5. Bahn wäre nur für den Spielbetrieb im Unterwasser-Rugby erforderlich.

Der Verwaltungsvorschlag sieht keine 5. Bahn vor.

Die 5. Bahn im Schul-/Vereinsbecken würde die Bahnenstunden der Schulen und Vereine wie folgt erhöhen:



Vorschlag 2 zur Lösung der Nachteile: Ein separates Sprungbecken

Die Berater kommen zu dem eindeutigen Ergebnis, dass ein separates Sprungbecken selbst im Zusammenspiel von Springerabteilung des SVF, Unterwasserrugby- Abteilung des SVF, Tauchern und Öffentlichkeit (Springen und Klettern) nicht ansatzweise ausgelastet sein würde. Die Mehrbelastung wäre erheblich: Investition 1,9 Mio. EUR, jährliche Folgekosten 166.000 EUR.

Wenn die Realisierung eines separaten Sprungbeckens das Ziel gewesen wäre, dann hätte man von Anfang an einen anderen Ansatz wählen müssen, und zwar wäre die klassische Badvariante herausgekommen, so wie sie in sehr vielen Städten zu finden ist: Ein großes Schwimmerbecken mit 8 Bahnen, ein Nichtschwimmerbecken und das Sprungbecken. Diese wäre sogar weniger teuer als die geplante Lösung. Der Nachteil würde dann aber eindeutig darin bestehen, dass sich Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit in dem großen Becken die Bahnen teilen müssen. Der besondere Zusatznutzen unserer Lösung besteht darin, dass wir für die Nutzergruppen jeweils komplette Becken zur Verfügung stellen können. Diese Lösung könnte man nur dann auch noch mit einem separaten Springerbecken kombinieren, wenn Investitions- und Folgekosten eine sehr untergeordnete Rolle spielen würden. Der Verwaltungsvorschlag bleibt bei der bisherigen Konzeption und sieht kein separates Sprungbecken vor.

Kursbecken

Das Kursbecken solle von 10 m auf 16 2/3 m verlängert werden. Auf einen Hubboden solle verzichtet werden.

Das Becken wäre dann für Kurse nur noch sehr eingeschränkt nutzbar. Die Nachfrage nach Kursen ist groß und kann bisher nur sehr unzureichend befriedigt werden. Der Bedarf kommt von der Öffentlichkeit, deswegen ist auch vorgesehen, das Kursbecken den Schulen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, nicht den Vereinen. Eine Vergrößerung dieses Beckens würde nur den Vereinen zugutekommen, die aber schon genügend Wasserflächen erhalten. Für Kurse ist die vorgesehene Größe von 120 qm passend, ein Hubboden zwingend.

Warm- und Lehrschwimmbecken

Beim Lehrschwimmbecken wurde empfohlen, die Einstiegstreppe an der langen Seite vorzusehen. Dies war, wie bei Lehrschwimmbecken üblich, ohnehin so vorgesehen.

Das Lehrschwimmbecken hat durch den schrägen Boden eine Tiefe von 0,60 – 1,25 m. Durch die geringe Tiefe auf der einen Seite sei es nicht als Schwimmtrainingsbecken geeignet. Das Becken in dieser Ausgestaltung ist ein „Klassiker“. Man muss es in Verbindung mit dem 25-m-Becken mit Teilhubboden sehen. Zusammen bieten sie optimale Möglichkeiten für Schwimmausbildung und Training.

Konzeptionelle Nachteile

Werden darin gesehen, dass es keinen Zuwachs an interessanten Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit gebe. Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 22.

Als Randbedingung wurde vermerkt, dass in Fischbach eine Reduzierung der Wasserfläche vorgesehen sei, was zur Folge habe, dass im Sommer dort keine Trainingsmöglichkeiten mehr gegeben seien. Beim Punkt Frei- und Seebad wird aufgezeigt, dass sich die Wasserfläche nicht reduziert, sondern von 1.208 auf 1.350 qm gesteigert wird. Statt dem bisherigen Trimmbecken ist ein 25-m-Schwimmerbecken mit durchgehender Wassertiefe von 1,80 m vorgesehen. Zusammen mit einem Nichtschwimmerbecken sowie einem zusätzlichen Thermalwasserbecken sind damit wesentlich bessere Möglichkeiten gegeben, auch hier wird die Wasserfläche erhöht.

Die Änderungswünsche der Vereine in den Varianten 1 und 2 nochmals in der Übersicht:

| | Verwaltungsvorschlag | | Vereine Variante 1 | | Vereine Variante 2 | |
|---|----------------------|------------|--|--------------|---|--------------|
| | | qm | | qm | | qm |
| Schwimmerbecken 6 Bahnen, 16 2/3 x 25 m, Wassertiefe 1,80 m | ja | 417 | unverändert | 417 | unverändert | 417 |
| Lehrschwimmbecken , 16 2/3 x 10 m, Wassertiefe 0,60 bis 1,20 m (schräger Boden) | ja | 167 | Einstiegs- treppe seitlich | 167 | Einstiegs- treppe seitlich | 167 |
| Kleinkinderbecken Wasserfläche 40 m ² | ja | 40 | unverändert | 40 | unverändert | 40 |
| Separate Schwimmhalle Schulen / Vereine 25-Meter-Becken, 4 Bahnen, 10,20 x 25 m, mit Teilhubboden und Sprungbereich 1- und 3-Meter Brett und 5-Meter-Turm | ja | 255 | 12,5 x 25 m = 5. Bahn, Wassertiefe 4,50 - 1,80, kein Hubbo- den | 312 | 12,5 x 25 m = 5. Bahn, Wassertiefe 1,80 m durch- gehend, kein Hubboden | 312 |
| Separate Schwimmhalle Kursbecken mit Hubboden 0 bis 1,80 m | ja 10x12m | 120 | 12,5 x 16,66 kein Hubbo- den | 208 | 12,5 x 16,66 kein Hubbo- den | 208 |
| Sprungbecken , 12,5 x 12,5 m | nein | | nein | | zusätzlich | 156 |
| Summe Wasserflächen | | 999 | | 1.144 | | 1.300 |

Die Investitionskosten für die 5. Bahn und die Vergrößerung des Kursbeckens betragen brutto 850.000 EUR und für den Sprungturm 1.900.000 EUR. Das Betriebsergebnis (inkl. Abschreibung und Verzinsung) verschlechtert sich bei der Variante 1 um 140.165 EUR und bei der Variante 2 auf 305.778 EUR.

Fazit der Verwaltung zu den Vereinsvorschlägen:

Den Vereinen werden über deren Bedarf hinausgehend mit einem 4-Bahnen Schul-/Vereinsbecken genügend Bahnen zur Verfügung gestellt, so dass eine 5. Bahn für das Schul-/Vereinsbecken nicht notwendig ist.

Ein separates Sprungbecken lässt sich nicht vom tatsächlichen Bedarf ableiten, es würde lediglich das künftige großzügige Angebot um ein Element erweitern, das hohe Investitions- und Betriebskosten zur Folge hätte. Da keine Notwendigkeit vorliegt, sollte der Sprungbereich im Schul- und Vereinsbecken verbleiben.

Das BFS hat mit den Vereinen die Möglichkeiten des neuen Hallenbades am 29. April 2013 nochmals eingehend besprochen. Dass ein Schul-/Vereinsbecken mit 4 Bahnen den künftigen Bedarf für die Bahnen schwimmenden Vereinsgruppierungen abdecken wird, da ja parallel in der Regel auch das Schwimmer- und das Lehrschwimmbecken zur Verfügung steht, konnte von allen nachvollzogen werden. Die Beckenbreite von 10,20m sieht der Schwimmsportverein nach wie vor kritisch und wünscht sich daher die 5. Bahn. Den Unterwasserrugby-Vertretern wurde deutlich gemacht, dass die Mehrkosten von ca. 345.000,- EUR (netto) für diese 5. Bahn somit ausschließlich dazu aufgewendet werden müssten, um künftig einen Spielbetrieb in Friedrichshafen (den es bislang nicht gibt) zu ermöglichen und dies die Verwaltung dem Gemeinderat nicht vor-schlagen könne.

10. Sauna

Als Ergebnis der Wettbewerbsanalyse hat das Büro Altenburg für Friedrichshafen keinen Bedarf für eine Sauna im Hallenbad und auch keinen Bedarf für eine Sauna im Frei- und Seebad festgestellt, denn:

- Die regionale Nachfrage nach Erlebnissaunaanlagen sei durch die Angebote in den Thermalbädern sehr gut abgedeckt,
- die Nachfrage nach einem lokalen Funktionssaunaangebot sei durch die lokalen Hotels und bei Bedarf auch Fitnessstudios ebenfalls abgedeckt,
- sowohl vom regionalen Markt kommend als auch aus der Sicht der lokalen Bevölkerung sei daher ein weiteres Saunaangebot nicht sinnvoll und
- die Regie von Saunaanlagen durch Kommunen sei ohnehin strittig.

In seinem Bäderreport 2013 führt das Büro Altenburg zu Saunaanlagen aus:

"Dass bei einer älter werdende Bevölkerung, die immer mehr auf private Gesundheitsvorsorge angewiesen ist, eine Gesellschaft, die "immer schneller" wird und das Bedürfnis des Einzelnen nach Entschleunigung erzeugt, die Basis für das Wachstum des Saunamarktes gelegt ist. Allerdings ist dieser Trend so offensichtlich, dass sehr viele an ihm teilhaben wollen. Der Neubau von Sauna-/Wellnessanlagen und die Erweiterung bestehender Kapazitäten hat daher den Markt in den letzten 10 Jahren geprägt und dies in einer Weise, die vielerorts Überkapazitäten hat entstehen lassen. Das in der Bäderbranche weit verbreitete Credo "Mit Saunaanlagen kann man Geld verdienen" wird in der Analyse be-

stehender Betriebe leider allzu häufig widerlegt. Natürlich wird im Regelfall nach Betriebskosten (vor AfA / Zinsen) ein positiver Deckungsbeitrag erzielt. Untersucht man aber Saunaanlagen unter Vollkosten und bei (in Bäderbetrieben) korrekter Kostenzuordnung, so sind "9 von 10" Anlagen defizitär.“

Weiter führt Altenburg in seinem Bäderreport aus, dass Saunaanlagen, die an Bäder angegliedert sind, weit überwiegend von kommunalen Betreibern geführt werden. Von 267 erfassten Saunaanlagen an Bädern werden nur 27 privat geführt. Es werde hier die Synergie zwischen Bad und Sauna gesucht. Wirtschaftlicher wird der Betrieb eines Bades durch Angliederung einer Sauna nicht.

Beim Hallenbad wird die eigentliche Fragestellung sehr deutlich, ob sich das Angebot ausschließlich am Schwimmen orientiert, oder ob es um Angebote ergänzt werden soll, die dem Wohlfühlen dienen. Bei der Variante 1 war das Hallenbad überschrieben mit Sport-, Familien- und Wohlfühlbad.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die nicht vorgesehene Sauna häufig angesprochen. Auch in der GR-Sitzung am 17.03.2013 wurde dem Thema Bedeutung beigemessen. Es erging daher der Auftrag zur intensiven Untersuchung.

Folgende Möglichkeiten wurden untersucht:

1. Verschiedene Saunatypen als integrierte Anlage im Hallenbad
2. Sauna in Fischbach als Alternative zur Sauna im Hallenbad
3. Solitärsauna am Strandbad, ohne und mit zusätzlicher Sauna im Hallenbad

10.1. Sauna im Hallenbad Sportpark

- Funktionssauna: 2 Saunakabinen innen
Zielgruppe: lokale Saunagänger ohne Erlebnisanspruch
Die Nachfrage nach dieser Sauna-Art ist rückläufig.

Investitionsbedarf, Kostenschätzung Architekten (brutto) 950.000 EUR

- Komfortsauna: 3 Saunakabinen innen, 1 außen
Zielgruppe: lokale Saunagänger
Kapazitäten:
 - 1 finnische Sauna, 10 - 12 Plätze
 - 1 Bio-Niedrigtemperatursauna, 10 - 12 Plätze
 - 1 Dampfbad, 10 - 12 Plätze
 - Abkühlstation mit Tauchbecken, Schlauchdusche (kalt), Warmdusche
 - 4 Fußwärmebecken
 - Aufenthaltsraum mit Kamin und 12 Liegen, 15 Sitzplätzen, Heiß- und Kaltgetränkeautomat
 - stiller Ruheraum mit 9 Komfortliegen
 - eigene Duschen und WC-Anlagen
 - Terrasse ca. 200 qm mit Allwetterliegen sowie finnische Panoramasauna, 20 Plätze, persönlicher Aufguss alle 2 Stunden

Investitionsbedarf, Kostenschätzung Architekten (brutto) 1.450.000 EUR
Öffnungszeiten wie Hallenbad

| Eintrittspreise | Erwachsene EUR | Kinder/Jugendliche EUR |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Einzeleintritt ohne Zeitbegrenzung | 12,00 | 7,00 |
| 10er Karte | 108,00 | 63,00 |
| 25er Karte | 240,00 | 140,00 |

Der Eintrittspreis schließt die Nutzung des Bades ein.

- **Erlebnissauna:** 4 Saunakabinen innen, 3 außen
Zielgruppe: lokale Saunagänger und Region im Umkreis von 30 bis 40 km
Kapazitäten:
Innenbereich:
 - 1 finnische Sauna, 10 - 15 Plätze
 - 1 Bio-Niedrigtemperatursauna, 15 - 18 Plätze
 - 1 Osmanisches Dampfbad, 12 - 15 Plätze
 - Infrarotwärmekabine. 12 - 15 Plätze
 - Abkühlstation und Erlebnisduschbereich mit Tauchbecken, Schlauchdusche, Eimerdusche, 2 Erlebniswarmduschen, 8Fußwärmebecken
 - Ruhe- und Aufenthaltsflächen mit Kaminzimmer mit 20 Sitz-/ Liegeplätzen, Ruheraum mit 12 - 15 Komfortliegen, stiller Ruheraum mit 12 Wasserbetten
- Außenbereich:
 - Aufgussauna für Aufgusszeremonien bis zu 50 Personen
 - Panoramasauna mit Weitblick durch großzügige Verglasung, 20 Plätze
 - Solesauna, 20 Plätze
 - natürlich angelegter Außenbereich mit der Möglichkeit, auf beheizten Gehwegen (frostsicher) einige Schritte zu tun
 - Möglichkeit, im Sommer ca. 60 Komfortliegen zu platzieren
 - Ruhehaus mit Blick in die Grünanlage, ca. 20 Liegen
- Gastronomie: 40 Innenplätze, 30 Terrassenplätze
- Wellnessbereich: 2 Anwendungsräume für Massage
- Sonstiges: eigener Umkleidebereich mit 150 Schränken

Investitionsbedarf, geschätzt (brutto)

3.300.000 EUR

| Sauna im Sportpark | Funktions-sauna | Komfort-sauna | Erlebnis-sauna |
|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Besucher | 7.500 | 12.500 | 32.000 |
| Kostenrechnung | netto EUR | netto EUR | netto EUR |
| Eintritts- und sonstige Erlöse | 60.000 | 118.750 | 430.100 |
| Betriebskosten | 66.964 | 112.093 | 524.250 |
| Abschreibung und Verzinsung | 58.375 | 91.045 | 202.350 |
| Betriebsergebnis | -65.339 | -84.388 | -296.500 |

10.2. Sauna in Fischbach als Alternative zu einer Sauna im Hallenbad Sportpark

- Funktionssauna

Ein Funktionssaunakonzep ist als Solitärsauna nicht marktfähig, diese Variante wird nur zum Vergleich der Komfortsauna gegenübergestellt.

Investitionsbedarf, Kostenschätzung Architekten (brutto) 1.300.000 EUR

- Komfortsauna

Kapazitäten: wie bei Komfortsauna Hallenbad
zusätzlich "winterfeste" geschlechtergetrennte Sammelumkleiden (je 30 Schränke)
und "winterfester" Eingangs- und Kassenbereich inkl. kleinen Umkleidebereich für Personal (ca. 30 qm)

Investitionsbedarf, Kostenschätzung Architekten (brutto) 1.800.000 EUR

| Sauna in Fischbach | Funktions-sauna | Komfort-sauna |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Besucher | 6.000 | 16.000 |
| Kostenrechnung | netto EUR | netto EUR |
| Eintritts- und sonstige Erlöse | 48.000 | 152.000 |
| Betriebskosten | 102.201 | 176.962 |
| Abschreibung und Verzinsung | 78.757 | 108.901 |
| Betriebsergebnis | -132.958 | -133.863 |

10.3. Komfortsauna am Strandbad, ohne und mit zusätzlicher Sauna im Hallenbad

Investitionsbedarf, geschätzt (brutto) 1.770.000 EUR

| Eintrittspreise | Erwachsene EUR | Kinder/Jugendliche EUR |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Einzeleintritt ohne Zeitbegrenzung | 12,00 | 9,00 |
| 10er Karte | 108,00 | 81,00 |
| 25er Karte | 240,00 | 180,00 |

| Komfortsauna am Strandbad | Gleichzeitig Saunaangebot am Hallenbad | ohne gleichzeitiges Saunaangebot am Hallenbad | Zusätzlicher Verlust Sauna Hallenbad bei gleichzeitigem Angebot |
|--------------------------------|--|---|---|
| Besucher | 15.000 | 18.000 | |
| Kostenrechnung | netto EUR | netto EUR | netto EUR |
| Eintritts- und sonstige Erlöse | 150.000 | 180.000 | |
| Betriebskosten | 194.377 | 203.082 | |
| Abschreibung / Verzinsung | 108.901 | 108.901 | |
| Betriebsergebnis | -153.278 | -131.983 | -38.000 |

Fazit und Empfehlung

Alle Saunavarianten sind unter Vollkosten stark defizitär. Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis (Zuschuss / Besucher) weist die Komfortsauna bei Integration in das Hallenbad auf. Ein Engagement in eine Sauna ist auch aus Beratersicht für eine Kommune dann am ehesten zu rechtfertigen, wenn die gesunde Kombination aus Schwimmen und Sauna ermöglicht wird. Dies ist nur am Sportpark der Fall.

Eine zusätzliche Sauna am Strandbad ist bei kaufmännisch vorsichtiger Kalkulation unter Vollkosten weit von einer Kostendeckung entfernt. Hierbei ist eine für den Investor und Betreiber erforderliche Unternehmerentlohnung noch nicht einmal eingerechnet. Die Etablierung einer Sauna am Strandbad ist daher unrealistisch.

Aus der Bevölkerung ist der eindeutige Wunsch nach einer Sauna zu vernehmen. Der Verwaltungsvorschlag sieht eine Sauna beim Hallenbad vor, und zwar als Komfortsauna, wegen des besten Kosten-Nutzen-Verhältnisses.

Vorgesehene Ausstattung der Komfortsauna: Beschrieb siehe Seite 11, Punkt A 1.2, statt Bio-Niedrigtemperatursauna wird eine Salzs sauna vorgeschlagen, 10 – 12 Plätze.

11. Frei- und Seebad Fischbach

Stellungnahme der Fischbacher Runde

Der Wunsch der Fischbacher Runde ist der Erhalt des Charakters des Bades. Es soll kein Wellnessbad werden, das vermehrt auswärtige Gäste anlocken würde.

Sanierung, Teilsanierung

Es wurde mehrfach die Frage gestellt, ob ein Sanierung bzw. Teilsanierung des Fischbacher Bades möglich und wirtschaftlich sinnvoll wäre. Es war Teil des Auftrags an die Architekturbüros, dazu Kostenschätzungen vorzunehmen. Bei allen drei Architekten ist das Ergebnis das Gleiche, wenn auch in unterschiedlicher Höhe: die Sanierung ist die teuerste Lösung. Auch eine Teilsanierung mit einem Teilneubau liegt über den Kosten für Abriss und Komplettneubau. Die Verwaltung schlägt daher einen Neubau vor.

33 1/3 m und 50 m Becken, Anzahl der Bahnen

Das Büro Altenburg hatte in der Variante 1 ein Schwimmer, ein Nichtschwimmer und ein Kleinkinderbecken mit einer Wasserfläche von insgesamt 950 qm vorgesehen. Untersucht wurden die Mehrkosten für ein 33 1/3 m und ein 50 m Schwimmerbecken. Die Investitionskosten liegen bei 275.000 bzw. 1.112.000 EUR. Den erheblichen Mehrkosten für ein 50 m Schwimmerbecken steht kein entsprechend größerer Nutzen gegenüber. Ein 50 m Becken wurde auch nur vereinzelt gefordert. Von diesem Becken sollte daher Abstand genommen werden.

Das bisherige 33 1/3 m Becken ist ein Trimmbecken, das bedeutet, dass es keine durchgehende Tiefe von 1,80 m hat, sondern auf einer Seite abgeflacht ist. Zum "sich nur im Wasser aufhalten" ist dies angenehm. Da das im Verwaltungsvorschlag vorgeschlagene zusätzliche Thermalwasserbecken diese Funktion übernehmen kann, sollte das Schwimmerbecken die klassische Länge von 25 m mit einer durchgängigen Wassertiefe von 1,80 m und 8 Bahnen (Breite somit 20 m) haben. Dieses Becken kann auch zum Training genutzt werden.

Sauna (siehe bei Hallenbad, Seite 22)

Das Fischbacher Bad hat bisher eine Sauna, die Besucherzahlen liegen unter 2.000 pro Jahr. Wie das Büro Altenburg dargelegt hat, wäre der Bau einer Sauna in Fischbach sehr unwirtschaftlich.

Eine Sauna im direkten Uferbereich ist nicht genehmigungsfähig (hierauf wird beim Thema Bebauungspläne noch eingegangen). Auch wenn Fischbach bisher eine Sauna hat, sollte im neuen Konzept auf eine Sauna verzichtet werden. Eine Sauna im Hallenbad kann auf das Jahr betrachtet wesentlich besser genutzt werden.

Wärmehalle

Gegenüber der Altenburg-Variante 1 sieht der Verwaltungsvorschlag eine Wärmehalle mit Ausschwimmkanal vor. Das Fischbacher Bad ist ein Familienbad und soll diesen Charakter behalten. Das Angebot einer Wärmehalle zielt nicht auf eine Saisonverlängerung ab, es muss aber im Sommer immer wieder mit Tagen gerechnet werden, die keine hochsommerlichen Temperaturen aufweisen. Um auch an diesen Tagen das Bad besser nutzen zu können, sollte auch das neue Bad wieder eine Wärmehalle haben.

Kiosk / Snackbar

Das Bad hat bisher ein Restaurant, einen Kiosk und eine Verkaufsstelle beim Übergang vom Bad in den Uferbereich. Die künftige Lösung wird in einer Kiosk / Snackbar Lösung gesehen, ähnlich wie beim Strandbad. Ausgestattet mit einigen Sitzplätzen innen und einer Terrasse wird dieses Angebot dem Bedarf gerecht.

Da in den Kostenschätzungen der Architekten nur Kosten für eine einfache Kiosklösung enthalten sind, wurde im Verwaltungsvorschlag ein Betrag in Höhe von 300.000 EUR aufgenommen.

Thermalwassernutzung

Der Gemeinderat hat am 15.11.1999 die Thermalwasserbohrung zum Betrieb der Therme beschlossen. Nach Abschluss eines öffentlichen Wettbewerbs erfolgte von Februar bis April 2000 die Bohrung bis auf eine Tiefe von 710 m. Die Ergiebigkeit des Wassers wurde mit einem Pumpversuch im Zeitraum Mai/Juni 2000 und anschließend die Qualitätskontrolle durch eine hydrochemische Untersuchung ermittelt. Im November/Dezember 2000 hat der Gemeinderat eine weitere Bohrung auf eine Tiefe von 124 m beschlossen, mit dieser Bohrung wurde ein Mineralwasservorkommen erschlossen.

Die Thermalbohrung erschließt Wasser des Baltringer Sandsteins in einer Tiefe von 480 m und Wasser des Basissandsteins in einer Tiefe von 680 m. Weitere Daten:

| | Thermalbohrung 1 Basissandstein | Thermalbohrung 2 Baltringer Sandstein | Mineralwasserbohrung Obere Süßwassermolasse |
|--|------------------------------------|---|--|
| | A | B | C |
| Tiefe | 680 m | 480m | 120m |
| Temperatur (Auslauf) | ca. 34-35° C. | ca. 31-32° C. | ca. 15-16° C. |
| Dauerergiebigkeit | 0,6 ltr/sec. | 2,5 ltr/sec. | 1,5 ltr/sec. |
| Ergiebigkeit pro Tag | 52 m ³ | 216 m ³ | 129 m ³ |
| Inhaltsstoffe in Milligramm pro Liter: | | | |
| Natrium | 462,0 | 247,0 | 167,0 |
| Kalium | 3,0 | 1,4 | 0,4 |
| Calcium | 4,6 | 2,4 | <2,0 |
| Magnesium | 2,0 | ,08 | 1,7 |
| Hydrogencarbonat | 726,0 | 553,9 | 373,0 |
| Chlorid | 147,0 | 18,4 | 0,6 |
| Sulfat | 185,0 | 46,2 | 55,0 |
| Fluorid | 6,8 | 6,6 | 1,4 |
| Bromid | 0,5 | nicht untersucht | <0,001 |
| Jodid | 0,12 | nicht untersucht | <0,001 |
| Bor | 3,2 | 0,74 | nicht untersucht |
| Gesamtlösungsinhalt | ca. 1.560 | ca. 900 | ca. 610 |

| | Bezeichnung für das Wasser | Einstufung für |
|---|---|---------------------------|
| A | Fluoridhaltige Natrium-Hydrogencarbonat-Chlorid-Therme | Natürliches Heilwasser |
| B | Fluoridhaltige Natrium-Hydrogencarbonat-Therme | Natürliches Heilwasser |
| C | Fluoridhaltiges Natrium-Hydrogencarbonat-Wasser ursprünglich rein | Natürliches Mineralwasser |

Alle Angaben laut Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 24.07.2003 der Stadt Friedrichshafen (HYDRO-DATA Bad Urach), mit Analysen von Hydroisotop, Schweitenkirchen, Prof. Dr. Walter Jäger Tübingen und Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, vom 03.12.2003.

Beim Regierungspräsidium Freiburg wurde am 20.02.13 die Verlängerung der Zulassung des Hauptbetriebsplanes um 10 Jahre beantragt. Zum Dauerförderbetrieb ist eine Bewilligung nach § 8 Bundesberggesetz (zusätzlich zur Hauptbetriebsplanzulassung) erforderlich, der Antrag kann nach Beschlussfassung der Nutzung gestellt werden. Die Befristungen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse laufen für die 2 Bohrungen jeweils bis 31.12.2019.

Da die Bohrungen längere Zeit sich selbst überlassen waren, ist ein Ingenieurbüro beauftragt, den Zustand zu überprüfen. Um die Bohrungen nutzbar zu machen, sind

verschiedene Maßnahmen erforderlich, über deren Kosten derzeit keine Angaben möglich sind. Für die Bohrungen im Jahre 2000 sind Kosten in Höhe von 1.550.000 EUR entstanden. Würde die Bohrung nicht genutzt, sind die Anlagen zurückzubauen und die Bohrung dem Stand der Technik nach zu verfüllen. Für diese Arbeiten wäre zu gegebener Zeit ein Abschlussbetriebsplan zu erstellen. Dies ist eine Auflage aus dem Hauptbetriebsplan. Die Kosten für diese Maßnahmen sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Nutzung des Thermal- und Mineralwassers würde folgende Vorteile bringen:

- ▶ Ein separates Thermalwasserbecken würde von all denen geschätzt, die zusätzlich zum Sonnen und Schwimmen etwas für die Gesundheit tun wollen.
- ▶ Ein separates Thermalwasserbecken könnte sehr gut mit einem reinen Schwimmerbecken kombiniert werden.
- ▶ Ein Thermalwasserbecken in einem Frei- und Seebad wertet dieses erheblich auf, es ist fast ein Alleinstellungsmerkmal.
- ▶ An vermeintlichen Schlechtwettertagen können so auch Gäste angesprochen werden, die das Thermalbaden und Bahnen ziehen im Freien aus einem gesundheitsorientierten Ansatz in Anspruch nehmen – zu einem vergleichsweise günstige Preis.
- ▶ Die Nutzung des Thermalwassers erfordert zusätzlichen Aufwand, bringt aber auch Ersparnisse: normales Wasser müsste aufgeheizt werden, abgebadetem Thermalwasser kann noch Wärme entzogen werden. Letztlich wären die Kosten für die Bohrungen nicht umsonst angefallen.

Der Verwaltungsvorschlag sieht die Nutzung des Thermalwassers und ein separates Thermalwasserbecken vor.

Betriebsleiterwohnung

Das Frei- und Seebad Fischbach verfügt derzeit über eine Betriebsleiterwohnung. Dies hat sich für den täglichen Betriebsablauf bewährt. Es bestehen dadurch kurze Wege beim Betrieb der technischen Anlagen, bei denen auch außerhalb der normalen Öffnungszeiten Arbeiten anfallen (Hochfahren der Anlage, Kontrollen, Behebung von Störmeldungen). Es ist aber auch sehr zweckmäßig, wenn außerhalb der Öffnungszeiten ein Betriebsleiter das Bad im Blick hat, auch wenn dies kein Sicherheitskontrolle darstellt und auch die Anwesenheit nicht gefordert ist.

Eine zunächst angedachte dauerhafte Lösung mit dem Gebäude Zeppelinstraße 273 scheidet am Wert der Immobilie und an den notwendigen Investitionen. Der Neubau einer Betriebsleiterwohnung zusammen mit dem Badneubau ist wesentlich günstiger. Der Bau der Betriebsleiterwohnung wird in die Auslobung aufgenommen. Vorläufig werden hierfür 250.000 EUR veranschlagt.

Interimsweise, d.h. während der Bauphase könnte das Gebäude jedoch als Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Nach Fertigstellung des Bades und Auszug der Betriebsleiterin könnte das Objekt dann veräußert werden.

Baugrund, Grundwasser und Altlasten

Die vorhandenen Altlasten (Haus- und Industriemüll) wurden 1998 gesichert, indem das Gelände mit Schotter und Humus um ca. 40 cm aufgefüllt wurden. Für Badegäste und den See gehen von der Altlast keine Gefahren aus. Beim Neubau des Gebäudes und der Becken ist ein Eingriff in diese Altlast nicht zu vermeiden, wenn man die Vorzüge einer neuen Planung und Konzeption nutzen möchte. Greift man in die Altlast ein, dann hat dies zur Folge, dass diese komplettbeseitigt werden muss. Ein begrenzter Eingriff auf die Flächen, auf denen Gebäude oder Becken erstellt werden sollen, ist deswegen nicht sinnvoll, weil dann die restliche Altlastenfläche wirksam abgegrenzt werden müsste. Das wäre technisch aufwändig und teuer.

Es gab in der Vergangenheit schon Untersuchungen über Umfang und Kosten. Man muss davon ausgehen, dass etwa 22.000 t bzw. 15.000 m³ Material abgefahren werden muss. Dazu kommt der aufgebrachte Schotter. Die Kosten werden ganz grob auf 950.000 EUR geschätzt. Die Altlast ist in der Tiefe unterschiedlich, im westlichen Bereich muss ca. 6 m tief gegraben werden. Im Bereich der Wiese nimmt die notwendige Tiefe nach Osten hin immer mehr ab. Die Beseitigung der Altlast bedeutet einen erheblichen Eingriff, die Liegewiese wird vorübergehend beseitigt, es müssen auch mehrere Bäume gefällt werden. Dies war aber alles auch schon Grundlage der Planung für das Thermalbad. Ein Eingriff in den Seehag findet nicht statt.

Um über den Baugrund verlässliche Aussagen treffen zu können, sind Untersuchungen notwendig, die dann durchgeführt werden können, wenn die Lage der Gebäude und der Becken feststehen. Dies ist der Fall, wenn das Wettbewerbsergebnis vorliegt. Es ist aber zu erwarten, dass zusätzliche Maßnahmen notwendig sind. In den Kostenschätzungen der Architekten wurde ein normaler Baugrund angenommen, dies war so vorgegeben. Eine Schätzung des Aufwands wäre an dieser Stelle nicht seriös, da aber mit Mehraufwand gerechnet werden muss, ist dieser im Pauschalansatz mit ca. 400.000 EUR eingerechnet. Der Restbetrag in Höhe von 150.000 EUR betrifft das Thema Grundwasser.

Daraus ergeben sich insgesamt 1,5 Mio. EUR als Pauschalansatz.

12. Vollkostenrechnung, Prognosen

Gesamtbetrachtung aller Bäder:

| | Sportpark Verwaltungs- vorschlag | Fischbach Verwaltungs- vorschlag | WB Ailingen plus Strandbad 2011 | Summe Verwaltungs- vorschlag* | Vgl. 2011 |
|---------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|-------------------|
| Summe Erlöse | 542.843 | 243.624 | 321.255 | 1.107.722 | 785.527 |
| Energiekosten | 500.580 | 108.000 | 178.449 | 787.029 | 795.895 |
| Personalkosten | 513.277 | 230.078 | 258.759 | 1.002.114 | 850.017 |
| sonst. Betriebskosten | 112.938 | 44.200 | 96.423 | 253.561 | 262.922 |
| Umlagen Betriebsführung | 75.653 | 23.920 | 26.333 | 125.906 | 100.380 |
| Instandhaltung | 246.485 | 129.840 | 106.286 | 482.611 | 238.233 |
| Summe Betriebskosten | 1.448.932 | 536.038 | 666.250 | 2.651.220 | 2.247.447 |
| Betriebsergebnis 1 | -906.089 | -292.414 | -344.996 | -1.543.498 | -1.461.920 |
| AfA/Zinsen (kalkulatorisch) | 0 | 0 | 226.500 | 226.500 | 897.000 |
| Kapitaldienst Neubau | 1.209.120 | 636.924 | 0 | 1.846.043 | 0 |
| Summe anlagebedingte Kosten | 1.209.120 | 636.924 | 226.500 | 2.072.543 | 897.000 |
| Gesamtkosten | 2.658.052 | 1.172.962 | 892.750 | 4.723.763 | 3.144.447 |
| Betriebsergebnis 2 | -2.115.209 | -929.338 | -571.496 | -3.616.042 | -2.358.920 |
| Kostendeckungsgrad Betriebsergebnis 1 | | | | 38 % | 35 % |
| Besucherzahl | | | | 475.000 | 376.505 |
| Zuschuss/Besucher BE 1 | | | | 3,25 | 3,88 |

* Erlös- und Kostenniveau 2012, inflationsbedingte Kostensteigerung nicht eingerechnet

Ursächlich für die Erlössteigerung sind insbesondere die Komfortsauna und das Solebecken im Hallenbad, aber auch die Attraktivitätssteigerung am Standort Fischbach. Eine Preiserhöhung ist nicht eingerechnet.

Das Betriebsergebnis 1 kann trotz deutlicher Angebotsattraktivierung nahezu auf dem Niveau des Jahres 2011 gehalten werden. Obwohl mit kaufmännischer Vorsicht die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber 2011 mehr als verdoppelt wurden, steigt der Kostendeckungsgrad im Betriebsergebnis 1 leicht an, der Zuschuss pro Besucher sinkt deutlich.

Der wesentliche Sprung der Unterdeckung resultiert aus den anlagebedingten Kosten, die sich mehr als verdoppeln, bedingt durch die hier mit vollem Kapitaldienst eingerechneten Investitionen in die beiden Neubauten (gerechnet auf 20 Jahre, Zinssatz 4%).

13. Grundstücke und Planungsrecht

13.1. Hallenbad am Sportpark

Für den Sportpark liegt der Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ vor, der am 22.12.2012 Rechtskraft erlangt hat. Das Plangebiet ist festgesetzt als Sondergebiet „Sportpark“. Diese Festsetzung dient der Errichtung und dem Betrieb folgender Anlagen:

- Sporthalle mit Geräteturnhalle, Schulsportbereich und Sportarena mit ca. 4.000 Besucherplätzen sowie ergänzenden Service- und Dienstleistungseinrichtungen
- Öffentliches Hallenbad
- Weitere Hallenflächen / Gebäude für Vereinssportnutzungen sowie sportergänzenden Nutzungen und evtl. zugehörige Betriebsleiterwohnungen
- Parkhaus und Stellplatzanlagen
- Eislaufanlage
- Öffentlicher Platzbereich; auch als Veranstaltungszone (z.B. zur Durchführung von Public-Viewing-Veranstaltungen)
- Heiz- und Energiezentrale zur zentralen Versorgung des Gebiets mit Energie und Wärme und den dazugehörigen Nebenanlagen / Leitungen

Die unterstrichenen Einrichtungen sind Teil der Auslobung für den Wettbewerb. Die Errichtung einer Eislaufanlage wird in diesem Zusammenhang nicht weiter verfolgt.

Das Grundstück für das Hallenbad umfasst 4.500 qm und liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 12,00 m festgelegt. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist die Größe des Grundstücks ausreichend. Bei Bedarf wäre eine Änderung des Zuschnitts in Verbindung mit dem Parkhaus möglich. In der Auslobung wird den Architekten ein entsprechender Spielraum eingeräumt.

Die Auslobung umfasst Hallenbad, Parkhaus, Platzbereich und die Heiz- und Energiezentrale. Die für den Bebauungsplan vorliegende Rahmenkonzeption / Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Kilian + Hagmann, Stuttgart, wird für die Auslobung herangezogen. Damit verbunden sind folgende Planungsgrundsätze:

- Lage des Parkhauses an der südöstlichen Ecke des Areals
- Einplanung von 4 – 5 Parkhaus-Ebenen (UG, EG, 1. – 3. OG)
- Erschließung des Parkhauses von Norden über die Riedleöschstraße über den vorgelagerten Parkplatz mit Tiefgaragen-Abfahrt und eingehauster Einfahrt auf UG-Ebene. Aus Lärmschutzgründen sind die Parkhausfassaden geschlossen auszubilden
- Fläche für die Unterbringung von Sonderparkplätzen (Busse / Behinderte) nördlich von Hallenbad und Arena
- Fußläufige Anbindung der Gesamtanlage an die Meistershofener Straße (Bushaltestellen) über Erschließungsachse zwischen Parkhaus und Hallenbad
- Erstellung des Hallenbades an der aus städtebaulicher Sicht wichtigen Ecke Meistershofener Straße / Riedleöschstraße
- Autofreier Innenhof zwischen Arena und Hallenbad, der z.B. für Public-Viewing-Veranstaltungen oder andere öffentliche Aktionen „bespielt“ werden kann

Laut Bebauungsplan fallen für die Herstellung und Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahmen 92.500 EUR an. Auf das Hallenbad entfallen hiervon ca. 23.000 EUR.

13.2. Hallenbad bisheriges Grundstück

Für den Abbruch des derzeitigen Hallenbadgebäudes fallen Abbruchkosten an. Diese Kosten beeinflussen den Wert des Grundstücks. Da der Kostenrechnung des Hallenbades keine Grundstückserlöse gutgeschrieben werden, sind auch die Abbruchkosten nicht beim Hallenbad zu verbuchen. Der Aufwand wird daher bei den Neubaukosten nicht berücksichtigt.

13.3. Frei- und Seebad Fischbach

Für das Badgelände liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 177 „Thermal- und Erlebnisbad mit Gesundheitszentrum“ vor. Der Bebauungsplan wurde für die Bedürfnisse des damals geplanten Thermalbades entwickelt. Die damit verbundene Dimensionierung ermöglicht die Realisierung des nunmehr geplanten Bades innerhalb der durch den Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzung.

Es ist daher erklärtes Ziel, auf der Basis dieses Bebauungsplanes das Bad zu errichten. Das hat zur Folge, dass sich Gebäude und die Lage der Becken an den Baugrenzen orientieren müssen. Da das bisherige Nichtschwimmer- und teilweise auch das Schwimmerbecken aus dem Schattenbereich der Bäume herausgeholt werden sollen, stellt dies kein Problem dar.

Das Plangebiet ist ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen. Das Gesundheitszentrum fällt weg, das Freibad mit den dem Betrieb zugeordneten Einrichtungen, Gastronomie (Kiosk / Snackbar) mit den Nebenanlagen, badspezifische Außenanlagen (Becken, Rutschen usw.) und Parkieranlagen können auf der Basis dieses Bebauungsplanes errichtet werden.

In der Auslobung werden die Vorgaben so konkretisiert, dass die Einhaltung der Vorgaben gewährleistet wird, so dass davon auszugehen ist, dass eine Bebauungsplanänderung nicht notwendig wird.

Damit verbunden ist allerdings, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Niveau dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden müssen. Vom Umfang her liegt dies über möglichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes der speziell für den Neubau des geplanten Bades erstellt werden würde. Die Ersparnisse in Bezug auf den zeitlichen Ablauf und den personellen Aufwand rechtfertigen dies. Außerdem kann das Risiko der Anfechtung ausgeschlossen werden. In die Kostendarstellung werden daher die aus diesem Bebauungsplan resultierenden Ausgleichsmaßnahmen übernommen.

Der Bebauungsplan enthält folgende externen Kompensationsmaßnahmen (Kostenschätzung gemäß Grünordnungsplan):

- | | |
|--|------------|
| • Rückbau Strandbadstraße | 28.600 EUR |
| • Entsiegelung der Zufahrt zum Stärr Schorsch | 30.980 EUR |
| • Entsiegelung der Stellplätze beim Stärr Schorsch | 27.280 EUR |
| • Ergänzung der Gehölze im Tannenhagpark | 5.950 EUR |

| | |
|---|-------------------|
| • Optimierung des Bodenseeuferes im Bereich Stär Schorsch | 5.950 EUR |
| • Besucherlenkung am Seehag | 40.000 EUR |
| • Aufwertung des Bodenseeuferes am Campingplatz | 8.400 EUR |
| • Anbindung der Seeuferbereiche an die Fischbacher Senke | 33.960 EUR |
| • Umwandlung einer Ackerfläche zur Hartholzaue | <u>93.500 EUR</u> |
| Gesamtsumme | 260.810 EUR |

Entspannung bei dem Bauvorhaben entsteht dadurch, dass die prognostizierten Besucherzahlen ganz wesentlich unter den im Bebauungsplan angenommenen 350.000 bis 600.000 liegen werden. Die Belange des Landschaftsschutzes und des Bodenseeuferplanes sind aber auch beim neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass einige Wünsche nicht umsetzbar sind: eine Sauna direkt am Wasser, ein Steg ins Wasser, bauliche Anlagen direkt im Uferbereich. Nur über den Bestandsschutz wird es möglich sein, am Ufer für Umkleiden und Duschen ein kleines Gebäude zu errichten. Die schon genannte Attraktivierung des Uferbereichs wird daher bescheidener ausfallen müssen.

Die innere Aufgliederung des Geltungsbereichs stellt sich wie folgt dar:

Sondergebietsfläche

| | |
|---|--------|
| • Überbaubare Fläche | 1,4 ha |
| • Parkierungs- und Erschließungsflächen | 1,6 ha |
| • Grünflächen (Liegewiesen) | 2,0 ha |

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| • Seehag und Seeufer | <u>2,2 ha</u> |
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs | 7,2 ha |

14. Erschließung

14.1. Hallenbad

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Riedleöschstraße. Weitere Erschließungen sowie eine Verbindung mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet sind aus Lärmschutzgründen nicht vorgesehen. Durch ein Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass bei geringfügiger Änderung der Ampelschaltung und unter der Voraussetzung des Umbaus der Riedleösch-Kreuzung zum Kreisverkehr die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auch nach Realisierung des Projektes „Sportpark“ gewährleistet ist. Für einen Kreisverkehr an der Sportpark-Zufahrt ergibt sich kein Erfordernis.

Eine erste Kostenschätzung für den Kreisverkehr Riedleösch-Kreuzung liegt vor, die Kosten betragen demnach ca. 600.000 EUR. Im Haushalt sind bisher keine Mittel hierfür bereitgestellt, dies müsste im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2014/2015 erfolgen. Die Mittel sind im Bereich Gemeindestraßen zu veranschlagen, sie sind nicht dem Hallenbad zuzurechnen.

Für die Erstellung der öffentlichen Straßen, Plätze, Wege und öffentlichem Grün wird im Bebauungsplan ein Betrag in Höhe von 1,4 Mio. EUR genannt. Auf das Hal-

lenbad entfallen etwa 225.000 EUR. Die Erschließung ist als innere Erschließung zu werten.

Die Kosten für die abwassertechnische Erschließung in Höhe von ca. 320.000 EUR sind nicht über Beiträge umlegbar, denn das Messegelände wurde in den 70er und 80er Jahren bereits mit bis zu 5 Vollgeschossen veranlagt.

14.2. Frei- und Seebad Fischbach

Mit dem Neubau des Bades ist eine wesentliche Änderung bei der verkehrlichen Erschließung vorgesehen, und zwar soll diese für den PKW-Verkehr ausschließlich über die bestehende Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz östlich des Gebäudes Zeppelinstraße 273 erfolgen. Die notwendigen Maßnahmen in diesem Bereich werden auf ca. 50.000 EUR geschätzt.

Für das bestehende Bad war in der Vergangenheit eine Geschossfläche von 20.739 qm veranlagt worden. Mit dem neuen Bebauungsplan erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung, so dass auf der Basis dieses Bebauungsplanes weitere 28.802 qm zu veranlagen sind. Für Kanalbeitrag und Klärbeitrag werden demnach 214.863 EUR fällig.

15. Stellplätze

15.1. Hallenbad

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Hallenbades sollen zusammen mit den baurechtlich notwendigen Stellplätzen der Arena in einem neu zu bauenden Parkhaus errichtet werden. Baurechtlich notwendig sind für die Arena insgesamt 336 Stellplätze (bei der Berechnung wurde ein ÖPNV-Bonus von 20% bereits berücksichtigt). Bisher sind 261 dieser Stellplätze auf dem Gelände der Ludwig-Dürr-Schule nachgewiesen. Dies blockiert dort jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten, und zwar bei der Schule und der Ansiedlung eines Kindergartens. Der Bau des Parkhauses ist letztendlich die Chance, das Gelände bei der Ludwig-Dürr-Schule von dieser Baulast befreien und anschließend bebauen zu können. Zugunsten der Schule und eines Kindergartens sollte dieser Weg beschritten werden.

Für das Hallenbad ist je 5 bis 10 Kleiderablagen ein Stellplatz baurechtlich notwendig. Da in Friedrichshafen bei derartigen Spannen der Mittelwert zugrunde gelegt wird, ist demnach je 7,5 Kleiderablagen ein Stellplatz notwendig. Abhängig von der tatsächlich zur Ausführung kommenden Lösung werden ca. 80 Stellplätze baurechtlich notwendig.

Zusammen mit der Arena ergibt sich ein Bedarf von ca. 416 Stellplätzen. Entsprechend der Machbarkeitsstudie können in dem Parkhaus inkl. UG 592 Stellplätze errichtet werden. Keine Angaben können derzeit dazu gemacht werden, wie hoch der Stellplatzbedarf der weiteren auf dem Gelände möglichen Hallenflächen / Gebäuden für Vereinssportnutzungen sowie sportergänzenden Nutzungen sein wird und ob dieser im Parkhaus nachzuweisen ist.

Generell wird empfohlen, nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze zu bauen, auch wenn der Bedarf zu den Spitzenlasten wesentlich höher ist. In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt, dass es nicht sinnvoll ist, Stellplätze nach der maximalen Spitzenlast zu dimensionieren, die aber nur an wenigen Tagen erreicht wird. Das Bauplanungsrecht gebietet es schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, keine riesigen Flächenreserven vorzuhalten, die nur für wenige Einzelereignisse vorgehalten werden und ansonsten ungenutzt bleiben. Die Lösung kann nur darin bestehen, außerhalb des Arena-Geländes Ausweichparkplätze für diese Spitzenzeiten zu finden und für die Arena nutzbar zu machen, wie dies in ähnlicher Weise auch für die Messe gehandhabt wird. Bei einer unterschiedlichen zeitlichen Nutzung der einzelnen Einrichtungen auf dem Gelände, was durch ein schlüssiges Betriebskonzept nachzuweisen wäre, kann auch eine wechselseitige Nutzung der notwendigen Stellplätze geprüft werden.

Für das Hallenbad werden für die etwa 80 Stellplätze Baukosten in Höhe von 1.600.000 EUR als Merkposten in die Gesamtkostenbetrachtung aufgenommen.

15.2. Frei- und Seebad Fischbach

Stellplätze sind vorhanden. Bei den Grobkostenschätzungen sind Kosten für die Umgebungsinfrastruktur enthalten (PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze), und zwar im Durchschnitt 570.000 EUR. Die Fahrradstellplätze werden komplett neu angelegt werden müssen. Bei den PKW-Stellplätzen kann man voraussichtlich einige belassen, teilweise muss die Fläche neu gerichtet werden, für wegfallende Plätze auf der Nordostseite des bestehenden Gebäudes muss Ersatz geschaffen werden (auf der südöstlichen Fläche). Kosten fallen somit an, sind aber einkalkuliert.

16. Zeppelin Stiftung, Technische Werke Friedrichshafen GmbH (TWF), gemeinnützige Betriebe gewerblicher Art, Mehrwertsteuer

Alle Bäder der Stadt werden als gemeinnützige Betriebe gewerblicher Art geführt. Für das Strandbad und das Frei- und Seebad Fischbach hat der Gemeinderat am 26.11.2012 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Gemeinnützige Betriebe gewerblicher Art sind von Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit, jedoch nicht von der Umsatzsteuer. Gezahlte Mehrwertsteuer wird erstattet, auf Einnahmen ist Mehrwertsteuer zu erheben (bei Bädern 7 %).

Die Zeppelin-Stiftung kann (nur) gemeinnützige Betriebe gewerblicher Art bezuschussen. Daraus folgt, dass die Zeppelin-Stiftung keine Mittel an Wirtschaftsunternehmen (auch der Stadt Friedrichshafen) geben darf. Wären die Bäder bei den Technischen Werken angesiedelt, dann könnte die Stiftung die Investitionen und den laufenden Betrieb nicht bezuschussen.

Dieser Sachverhalt wurde mit den TWF eingehend besprochen. Bau und Betrieb der Bäder durch TWF wurde aufgrund dieses Sachverhalts ausgeschlossen.

Energiebereitstellung

Die Machbarkeitsstudie für das Hallenbad sieht eine Energiezentrale vor, auch beim Frei- und Seebad käme ein BHKW in Frage. Für die Auslobung werden zunächst als Option entsprechende Raumflächen vorgegeben, ansonsten ist mit der Grundsatzenscheidung noch keine weitere Weichenstellung notwendig. TWF soll aufgefordert werden, für Bau und Betrieb Planungen durchzuführen und Entscheidungen vorzubereiten.

Bau und Betrieb des Parkhauses

Mit dem Bau des Hallenbades muss auch das Parkhaus in Angriff genommen werden. Im Parkhaus müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Arena, das Hallenbad und die im Plangebiet mögliche weitere Bebauung errichtet werden. Die Verwaltung sollte ermächtigt werden, TWF den Auftrag erteilen zu dürfen, die Realisierung von Bau und Betrieb des Parkhauses zu planen und die notwendigen Entscheidungen vorzubereiten.

17. Weiteres Planungsverfahren

Notwendige Planungsleistungen

Architektenplanung i.S. eines Vorentwurfs für das Gebäude, die Freibereiche und das Parkierungsgebäude.

Planungsverfahren **DER WEG ZUR PLANUNG**

Um zu alternativen Planungsvorschlägen zu kommen, wird ein Planungskonkurrenz-Verfahren durchgeführt – entsprechend dem Planungs-Kodex, den die Stadt Friedrichshafen sich gegeben hat:

Für ein Projekt dieser Größenordnung und Bedeutung sehen die maßgeblichen Bestimmungen eine europaweite Ausschreibung vor. Denkbar sind dabei zwei Verfahrenswege nach RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008):

- **Offener Wettbewerb:** Unbekannte, unbegrenzte Teilnehmerzahl. Dementsprechend i.d.R. auch sehr viele, interessante und verschiedene Lösungsangebote. Kosten für Material, Planungsunterlagen, Vorprüfung und Preisgericht evtl. sehr hoch durch hohe, nicht absehbare Teilnehmerzahl,

oder

- **Nicht-offener Wettbewerb:** Mit begrenzter Teilnehmerzahl, davon einige vom Auftraggeber gesetzte Büros seiner Wahl (z.B. 7 Büros) und - nach öffentlicher Ausschreibung und Bewerbung - weitere z.B. 13 ausgeloste Büros; insgesamt auf z.B. 20 Teilnehmer beschränkt. Wichtigster Vorteil: Es kommen neben den ausgewählten, bekannten Architekten auch unbekannte Büros zum Zuge, die vielleicht für eine positive Überraschung gut sind. Kosten: Geringer wg. des reduzierten, kalkulierbaren Aufwands für Vorprüfung und Preisgericht usw.

Empfohlen wird ein nicht-offener Wettbewerb gem. RPW mit insg. 20 Teilnehmern.

Die vorliegenden Kostenschätzungen ermitteln für die maßgeblichen Kostengruppen 300, 400 und 500 Kosten von rd. 17 Mio. EUR für das Hallenbad; weitere ca. 10 Mio. EUR sind für das Parkhaus zu veranschlagen.. Dies liegt weit über dem maßgeblichen Schwellenwert, so dass nur ein EU-weit-auszuschreibender Planungswettbewerb gem. RPW zulässig ist. Bei einem offenen, für jeden Planer zugänglichen Wettbewerb ist mit einer hohen Teilnehmerzahl und entsprechend hohen Regiekosten zu rechnen. Aber nicht jeder Architekt kann ein funktionierendes, ansprechend gestaltetes und dennoch kostengünstiges Hallenbad planen - deshalb wird in Anbetracht der Komplexität des Vorhabens ein **nicht-offener**, EU-weit auszuschreibender Wettbewerb vorgeschlagen:

- Teilnehmerzahl auf insgesamt z.B. 20 Planungsbüros begrenzt.
- Davon werden vom Auftraggeber 7 Büros seiner Wahl, d.h. erfahrene Planer, von denen man weiß, dass sie es können, „gesetzt“, also zur Teilnahme eingeladen, und
- die restlichen 13 Büros werden nach öffentlicher, europaweiter Ausschreibung unter den qualifizierten Bewerbern ausgelost.
- Wichtigste Vorteile dieses Verfahrens: Keine ausufernde Kosten für das Verfahren, die Vorprüfung und die Jury, im Teilnehmerfeld sind erfahrene Köpfe und es kommen auch unbekannte Büros zum Zuge, die vielleicht für eine positive Überraschung gut sind.

Einzuladende (gesetzte) Planer

Zur Teilnahme werden erfahrene Architekten, die vergleichbare, ähnliche Projekte bereits geplant und realisiert haben, unter Beiziehung von Fach-Ingenieuren als Berater für den technischen Bereich.

- Vorschläge (Referenzen können auf Wunsch vorgetragen werden):

| | |
|---|--|
| 1 | 4a Architekten GmbH Hallstraße 25 70376 Stuttgart |
| 2 | Prof. Wienand Karlstraße 52 89547 Gestetten |
| 3 | Geising + Böker GmbH Schulterblatt 58 20357 Hamburg |
| 4 | Sacker Architekten Oltmannstraße 3 79100 Freiburg |
| 5 | Schick & Partner – Freie Architekten Schillerstraße 33 76135 Karlsruhe |

| | |
|---|---|
| 6 | Architekten plan b Mühlgasse 10 88255 Baienfurt |
| 7 | Plösser Architekten GmbH Eckenerstraße 65 88046 Friedrichshafen |
| | |

Falls eines dieser Büros ausscheiden sollte, werden als Nachrücker in dieser Reihenfolge eingeladen:

| | |
|-----|--|
| N 1 | Dorner + Partner Alt Nowaweg 83 14482 Potsdam |
| N 2 | Krieger Architekten Ingenieure Blumenstraße 2, 42551 Velbert |
| N 3 | Schmidt-Schickedanz Osterwaldstraße 10 80805 München |

Preisgeld – Wettbewerbssumme

Nach den RPW 2013 beträgt die auszulobende Wettbewerbssumme mindestens dem HOAI-Honorar für die Vorplanung = 7 % des Gesamthonorars – i.d.R. werden 10 % wg. div. geforderter Sonderleistungen angesetzt. Bei rd. 17 Mio. EUR für das Hallenbad und ca. 10 Mio. EUR für das Parkhaus ergibt sich eine Wettbewerbssumme von brutto ca. 235.000 EUR - dies ist aber nach Festlegung der geforderten Leistungen mit der Architektenkammer noch abzustimmen.

Preisgericht

- Das Preisgericht besteht aus externen Mitgliedern (Architekten, Bäder-Fachleuten) und Vertretern des Gemeinderats und der Stadtverwaltung; auch können Vertreter der engagierten Bürgerschaft als sachverständige Berater beigezogen werden. Um die Arbeitsfähigkeit des Gremiums zu erhalten, sollten max. 15 – 18 Personen berufen werden.
- Vorschläge für die externen Mitglieder werden mit dem Entwurf der Auslobung noch vorgelegt.

Terminplanung

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

| | |
|-------------------------------|---|
| Juli / August 2013 | Auslobung; Versand Bekanntmachung im EU-Amtsblatt (und evtl.in Presse) |
| Anfang Oktober 2013 | Bewerbungsschluss für die Architekten zur Teilnahme am Wettbewerb |
| | Auslosung der restl. 13 Teilnehmer. |
| Mitte Oktober 2013 | Ausgabe der Unterlagen an Teilnehmer |
| Ende Oktober 2013 | Kolloquium mit Teilnehmern und Vertretern des Preisgerichts |
| Mitte/Ende Januar 2014 | Bearbeitungszeit; Abgabe der Wettbewerbsbeiträge |
| | Vorprüfung |
| Mitte/Ende Februar 2014 | Sitzung des Preisgerichts |

18. Empfehlung der Verwaltung

- Der Bedarf für zwei Bäder an den Standorten am Sportpark und in Fischbach ist durch zwingende Voraussetzungen belegt. Die Variante 1 mit einem Sport-, Familien- und Wohlfühlbad inkl. Schul- und Vereinsschwimmen am Standort Sportpark und einem Freibad als Familienbad in Fischbach wird den Wünschen der Bürger und dem Bedarf der Schulen und Vereine am besten gerecht.
- Beim Frei- und Seebad Fischbach wird ein Abriss mit Neubau vorgeschlagen, auch wenn dabei Altlasten saniert werden müssen und Mehraufwand für die Gründung anfallen wird. Ein neues (saniertes) Bad, bei dem man auf der Liegewiese auf einer überdeckten Altlast liegt, wird dem Gesundheitsgedanken nicht gerecht. Das Risiko beim Belassen der Altlast ist nicht kalkulierbar. Der Mehraufwand ist nicht unerheblich, stellt aber sicher, dass man ein von Altlasten befreites Bad mit neuen Gebäuden, Becken und neuer Technik bekommt, das man nach heutigen Wünschen und Bedürfnissen gestalten konnte. Es wird empfohlen, den Abriss und Neubau zu beschließen.
- Ausgehend von dem Ziel, dass es bei den neuen Lösungen keine wesentlichen Verschlechterungen gegenüber dem Bestand geben soll, schlägt die Verwaltung vor, die Basisvarianten 1 um einige Module zu ergänzen. Solebecken und Komfortsauna beim Hallenbad ergänzen das großzügige Beckenangebot. Wärmehalle, Thermalwasserbecken und Kiosk/Snackbar machen das Fischbacher Bad wieder zu einem Familienbad. Jedes Bad der Stadt hat damit Alleinstellungsmerkmale: Natur im Strandbad, Wellen in Ailingen, Thermalwasser in Fischbach, Sole und Sauna im Hallenbad. Die Stadt bietet damit ein vielfältiges Angebot, das (fast) alle Wünsche erfüllt.