

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:  
82-2386

Datum:  
04.11.2009

1. Betreff: Bäderlandschaft

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Technischer Ausschuss	02.12.2009	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Technische Ausschuss nimmt die strategischen, baulichen und finanztechnischen Planungen zur Kenntnis.
2. Der Technische Ausschuss stellt bedauernd fest, dass eine kurzfristige Realisierung der Bäderkonzeption – auch in Teilschritten – derzeit mit den strategischen, finanzpolitischen Zielen der Stadt nicht in Übereinstimmung zu bringen ist.
3. Die weiteren Planungen sollen vorerst ruhen, um nicht unnötigen Aufwand zu produzieren.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2011 auf der Basis der dann vorliegenden finanziellen Perspektiven für die Stadt Offenburg das Thema erneut in die Gremien zu bringen. Dann ist über die weitere Planung zu entscheiden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele
2. Vorbemerkungen
3. Rahmenbedingungen
4. Standortuntersuchung
5. Konzeptstudie
  - 5.1 Variante 1
    - 5.1.1 Beschreibung der Maßnahme Hallenbad
    - 5.1.2 Beschreibung Maßnahme Freibad
    - 5.1.3 Bauzeit und erforderliche Schließzeit
    - 5.1.4 Hallenbad Grundprogramm / Investitionskosten
    - 5.1.5 Freibad Grundprogramm / Investitionskosten
    - 5.1.6 Fazit Variante 1
  - 5.2 Variante 2
    - 5.2.1 Kombi- Bad als bestandsorientierte Variante 2a + 2b
    - 5.2.2 Technische Gebäudeinstallation und betriebstechnische Bewertung
    - 5.2.3 Bauzeit und erforderliche Schließzeit
    - 5.2.4 Hallenbad Grundprogramm Variante 2a / Investitionskosten
    - 5.2.5 Hallenbad Grundprogramm Variante 2b Investitionskosten
    - 5.2.6 Freibad Grundprogramm Investitionskosten
    - 5.2.7 Fazit Variante 2a + 2b:
  - 5.3 Variante 3
    - 5.3.1 Neubau-Variante 3 als Kombi- Bad
    - 5.3.2 Technische Gebäudeausrüstung und betriebstechnische Bewertung
    - 5.3.3 Bauzeit und erforderliche Schließzeit der Bäder
    - 5.3.4 Hallenbad Investitionskosten
    - 5.3.5 Freibad- Grundprogramm Investitionskosten
    - 5.3.6 Fazit Variante 3
6. Finanzielle Situation und Finanzierungsmöglichkeiten
  - 6.1 Finanzieller Spielraum
  - 6.2 Auswirkungen der Investitionsvolumina auf das Betriebsergebnis der Bäder
  - 6.3 Erlöse und Betriebskosten der Bäder
    - 6.3.1 Defizitentwicklung Bestandsorientierte Variante 1
    - 6.3.2 Defizitentwicklung Bestandsorientierte Variante als Kombibad 2a / 2b
    - 6.3.3 Defizitentwicklung Neubauvariante als Kombibad 3
  - 6.4 Ökonomische Bewertung der Varianten sowie weiterer Extras

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

- 6.4.1 Bewertung der getroffenen Prämissen
  - 6.4.2 PPP-Modelle oder Betreibermodelle
  - 6.4.3 Die Varianten im Vergleich
  - 6.4.4 Finanzierung weiterer Extras
  - 6.5 Finanzierung des Städtischen Baukostenzuschusses
- 
- 7. Alternative Vorgehensweise

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

## 1. Strategische Ziele

### Ziel 14

Stärkung der Identifikation der Bürger-/innen mit ihrer Stadt und Erhöhung der Attraktivität von Offenburg für Besucher und Gäste.

### Ziel 16

Werterhaltung der städtischen Gebäude zur Gewährleistung eines adäquaten und wirtschaftlichen Umfeldes für die Nutzer.

## 2. Vorbemerkungen

Die Verwaltung hat mit der Vorlage 197/08 am 28.01.2009 im Technischen Ausschuss und am 16.02.2009 im Gemeinderat zur Situation im Freibad und zum Planungsstand Hallenbad berichtet. Der Gemeinderat hat dann am 16.02.2009 die Entscheidung über die Beauftragung zur Ausarbeitung eines Masterplans über die weitere Entwicklung beider Bäder getroffen. Die Arbeitsgemeinschaft Kannewischer & Sacker wurde mit der Erstellung einer Konzeptstudie beauftragt.

Inhalt der Konzeptstudie ist die Untersuchung von drei Varianten hinsichtlich Funktionalität, räumlicher und technischer Synergien, sowie Investitionskostenermittlungen und Betriebskostenberechnungen mit Besucherzahlprognosen. Des Weiteren werden Aussagen zu den jeweils erforderlichen Schließzeiten der Bäder für die Baumaßnahmen getroffen.

## 3. Rahmenbedingungen

Um die Vergleichbarkeit zwischen den Varianten sicher zu stellen, wurden die Rahmenbedingungen wie folgt definiert:

- der Charakter als Sport- und Familienbad ist zu erhalten
- die Wasserfläche beider Bäder bleibt weitestgehend gleich
- im Freibad 6 Bahnen à 50 m
- im Freibad ein separates Springerbecken
- einfache Sommerumkleiden mit Solarthermie auf dem Dach für das Freibad
- im Hallenbad ein Gesundheitsbecken
- energetische Optimierungen beider Bäder

Des Weiteren waren zusätzlich auf Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit zu überprüfen:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

- im Freibad 8 Bahnen à 50 m statt 6 Bahnen
- im Hallenbad eine zusätzliche Wasserfläche 25 m x 16 m
- im Hallenbad die Möglichkeit einer Rutsche für Nichtschwimmer

## 4. Standortuntersuchung

Die Vorschläge der SPD-Fraktion, ein neues Kombi- Bad in den Bürgerpark hinein zu schieben, wurden aus Sicht der Stadtplanung bewertet.

**Dabei stellt sich heraus, dass die Beibehaltung des derzeitigen Standorts in stadtnaher Lage empfehlenswert und alternativlos richtig ist.** Eine Änderung des derzeitigen Grundstückszuschnittes der Bäder, über die Stegermattstraße hinweg in den Bürgerpark hinein, wird aus grünplanerischen Gründen abgelehnt, da in die bereits ohnehin sehr geringe Fläche des Parks zusätzlich und erheblich eingegriffen werden müsste.

Die Beibehaltung des Grundstückszuschnittes entlang der DB-Strecke erscheint in den vorhandenen Proportionen sehr günstig. Die Bäder bilden so den südlichen Abschluss des Bürgerparks und die Lärmquellen "Freibad" und "Bahnverkehr" bleiben gebündelt in der Randlage, um Park und Nachbarwohngebiete auf diese Weise so wenig als möglich zu stören.

Eine Unterbrechung der Stegermattstraße zugunsten eines Gewinnes an Grünfläche mit dem Ziel, die Erschließungs- und Parkierungssituation vor dem Bad zu bündeln und zu optimieren, wird dabei grundsätzlich positiv bewertet.

## 5. Konzeptstudie

Im Folgenden werden zusammenfassend die Ergebnisse der Konzeptstudie von Kannewischer & Sacker - nach den drei Varianten unterschieden - dargestellt.

### 5.1 Variante 1

Sanierung, Umbau und Erweiterung des Hallenbades und Sanierung des Freibades .

### 5.2 Variante 2

Desgleichen, jedoch Abbruch und Neubau des Freibades abweichend vom momentanen Standort.

### 5.3 Variante 3

Neubau eines Kombibades ohne Verwertung bestehender Bausubstanz.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

---

## 5.1.1 Beschreibung der Maßnahme Hallenbad

### Hallenbad Grundprogramm

Der bereits vorliegende Entwurf sieht eine Grundsanierung des bestehenden Hallenbades vor. Durch den Austausch der Glasfassaden, die neue Dämmung der Dachflächen, sowie einer veränderten Luftführung mit Wärmerückgewinnung, kann das Bad energetisch optimiert werden. Es ist vorgesehen, nahezu alle Oberflächen zu erneuern. Ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept ermöglicht es, dem Sport- und Familienbad einen zeitgemäßen Charakter zu verleihen. Das bestehende Hallenbad kann durch die Sanierungs- und Umbauarbeiten zu einem warmen und einladenden Gebäude aufgewertet werden.

### Hallenbad Erweiterung mit Sauna- Neubau

Östlich der Schwimmhalle kann das Bad erweitert werden, um Raum für ein neues Kinder- und Gesundheitsbecken zu schaffen. Die bestandsorientierte Variante sieht vor, den bestehenden Saunabereich weitgehend abzubrechen und dem Ensemble einen dritten Baukörper auf der Westseite hinzuzufügen. Es entsteht ein Saunabereich mit Saunahof und ein Ruhe- und Kommunikationsbereich für den Hallenbadbesucher. In den Nebenräumen der Gastronomie können kleine Speisen zubereitet werden. Durch die zentrale Lage der Nebenräume können das Foyer, der Saunabereich und das Hallenbad gastronomisch versorgt werden.

### Hallenbad Ergänzungsprogramm

Zusätzliches Schwimmerbecken 25,00 x 16,66 m

Die Erweiterung der Schwimmhalle um ein zusätzliches Schwimmerbecken wird in den bestandsorientierten Varianten, aufgrund der im Verhältnis zum Bestand sehr großen Erweiterungsfläche, nicht empfohlen.

### Alternative: Beheiztes Außenbecken

Durch den Umbau und die Erweiterung kann das Hallenbad den Anforderungen an ein Sport- und Familienbad gerecht werden. Um eine weitere Wasserfläche für den Freizeitsport anbieten zu können, ist es möglich, südlich der Schwimmhalle ein beheiztes Außenbecken anzuordnen. Das Außenbecken ist mit unterschiedlichen Wasserattraktionen ausgestattet und bietet dem Badegast dadurch eine attraktive Wasserfläche. Zur Unterbringung der notwendigen Badewassertechnik wird zusätzlich ca. 450 m<sup>3</sup> Kellerfläche notwendig.

### Attraktivierung Nichtschwimmerbecken

Der Einbau einer Kinderrutsche mit Landung im Nichtschwimmerbecken wird aus Sicherheitsgründen nicht empfohlen. Rutschen benötigen üblicherweise ein eigenes Landebecken mit einer Wassertiefe von ca. 20-30 cm. Um dies realisieren zu können, müsste das Hallenbad zusätzlich zu der geplanten Erweiterung (Kinder- und Vereinsbecken) um ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche vergrößert werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

Um das bestehende Lehrschwimmbecken für Kinder attraktiver zu machen, wird der Einbau eines Klettergerüsts über der Wasserfläche (jederzeit problemlos demon- tierbar) und einer Wasserkanone empfohlen.

## 5.1.2 Beschreibung Maßnahme Freibad

### Freibad Grundprogramm

Das bestehende Betonbecken im Freibad zeigt in Teilbereichen Betonrisse. Die be- standsorientierte Variante sieht eine Edelstahlauskleidung vor. Hierbei wird davon ausgegangen, dass das Betonbecken als tragende Unterkonstruktion für die Edel- stahlauskleidung dienen kann. Die Grundform des Beckens bleibt jedoch erhalten.

Im Rahmen der Konzeptstudie wird bei der bestandsorientierten Variante eine Ober- flächensanierung der bestehenden Sommerumkleiden vorgeschlagen.

### Freibad Ergänzungsprogramm

Mehrbreite Schwimmerbecken 7,50 m und 2 zusätzliche Bahnen:

In dieser Variante wird eine Verbreiterung des Schwimmerbeckens nicht empfohlen, da die Grundform des Beckens erhalten bleibt.

## 5.1.3 Bauzeit und erforderliche Schließzeit

Die Gesamtbauzeit der Sanierungs,- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen würde ca. 14 Monate dauern, wobei das Hallenbad von März bis Dezember zur Sanierung des Bestandes und Erstellung des Rohbaus für die Erweiterungsbauten geschlossen wäre. Das Freibad bliebe zur Sanierung von September bis Mai geschlossen. Die Ausbauarbeiten der Erweiterungsbauten des Hallenbades würden parallel zum laufen- den Betrieb durchgeführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.1.4 Hallenbad Grundprogramm / Investitionskosten

als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008):

Kostengruppe	Kosten
<b>100 Grundstück</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>147.000 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	86.100 €
Erweiterungsgebäude	60.900 €
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>4.435.600 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	2.075.300 €
Erweiterungsgebäude	2.360.300 €
<b>400</b>	
<b>Bauwerk – Techn. Anlagen</b>	<b>2.616.500 €</b>
Umbau und Sanierung Bestand	1.693.800 €
Erweiterungsgebäude	922.700 €
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>225.800 €</b>
<b>600 Ausstattung u. Kunstwerke</b>	<b>59.500 €</b>
<b>700 Baunebenkosten 20-25%</b>	<b>1.690.300 €</b>
<b>100-700 Nettogesamtkosten</b>	<b>9.174.700 €</b>
700 bereits geleistet BN	325.000 €
<b>ausstehende Investitionskosten</b>	<b>8.849.700 €</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Hallenbad Ergänzungsprogramm	Kosten
<b>Zusätzliches Schwimmerbecken</b> (25,00m x 16,66 m) wird bei Variante 1 und 2 aufgrund der großen Erweiterungskubatur nicht empfohlen	<b>kein Ansatz</b>
<b>Beheiztes Außenbecken</b> , Edelstahlausbildung, rechteckig (180 m <sup>2</sup> Wasserfläche)	<b>1.000.000 €</b>
KG 300 Becken Edelstahlausbildung inkl. bauliche Maßnahmen	400.000 €
KG 300 Beckenausstattung (5 x Luftsprudelliegen, 2 x Nackendu- schen, 5x Massagedüsen, 1x Luftsprudelplatte)	30.000 €
KG 300 Technikfläche für Außenbecken	120.000 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	220.000 €
KG 500 Außenumgang Becken	50.000 €
KG 700 Nebenkosten psch. ca. 22 %	180.000 €
<b>Kinderrutsche mit eigenem Landebecken</b> (120 m <sup>2</sup> NF)	<b>233.000 €</b>
KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	144.000 €
KG 300 Rutsche (ca. 20 m)	35.000 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	12.000 €
KG 700 Nebenkosten psch 22 %	42.000 €
<b>Klettergerüst u. Wasserkanone</b> Attraktivierung Lehrschwimmb.	<b>23.000 €</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.1.5 Freibad Grundprogramm / Investitionskosten als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008)

Kostengruppe	Kosten
<b>100 Grundstück</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>2.174.000 €</b>
Sanierung Sommerumkleiden	100.000 €
Edelstahlauskleidung Becken	
	1.969.000 €
Neubau Schwallwasserbecken	105.000 €
<b>400 Bauwerk – Techn. Anlagen</b>	<b>892.000 €</b>
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>650.000 €</b>
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>700 Baunebenkosten psch 22 %</b>	<b>817.500 €</b>
<b>100-700 Nettogesamtkosten</b>	<b>4.533.500 €</b>

Freibad Ergänzungsprogramm	Kosten
<b>Mehrbreite Schwimmerbecken 7,5 m, 2 zusätzliche Bahnen</b> wird bei Variante 1 nicht empfohlen	<b>Kein Ansatz</b>

### 5.1.6 Fazit Variante 1

Das Freibad zeigt keine räumlichen Veränderungen nach den Sanierungsarbeiten, eine funktionale Verbesserung für den Freibadgast erfolgt nicht. Betriebliche Synergien werden nicht erzielt, da zwei getrennte Kasseneingänge für Frei- und Hallenbad betrieben werden müssen. Durch die getrennten Schwimmbad-Technikzentralen können im Betrieb keine Synergieeffekte erzielt werden.

**Die Variante 1 stellt somit keine nachhaltige zukunftsorientierte Lösung dar und wird nicht zur Umsetzung empfohlen.**

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

## **5.2.1 Kombi- Bad als bestandsorientierte Variante 2a + 2b** **Beschreibung der Maßnahme**

### **Kombibad:**

Sanierung und Erweiterung des bestehenden Hallenbades. Abbruch des bestehenden Freibades und Neubau des Freibades an einer anderen Stelle auf dem Grundstück.

### **Hallenbad Grundprogramm**

Das bestehende Hallenbad kann in seiner Grundstruktur erhalten bleiben. Die Schwimmhalle und der Umkleidebereich werden, wie in Variante 1 beschrieben, saniert. Der Kinderbereich und das Gesundheitsbecken ergänzen das Angebot und werden östlich der bestehenden Schwimmhalle angeordnet. Der neue Saunabereich kann sowohl westlich (Variante 2a) als auch östlich (Variante 2b) des bestehenden Bades angeordnet werden.

Je nach Anordnung der Erweiterungsbereiche müssen Teilbereiche des bestehenden Hallenbades abgebrochen werden. In den dargestellten Varianten 2b müsste zusätzlich der Gebäudeteil mit den Personalwohnungen abgebrochen werden. Das nördliche Technikgebäude kann in der Variante 2b bestehen bleiben, in der Variante 2a müsste es abgebrochen werden.

### **Hallenbad Ergänzungsprogramm**

#### **Beheiztes Außenbecken**

Es ist möglich, südlich der Schwimmhalle ein beheiztes Außenbecken anzuordnen, das ganzjährig als zusätzliche attraktive Wasserfläche genutzt werden kann.

#### **Attraktivierung Nichtschwimmerbecken**

Der Einbau eines Klettergerüsts und einer Wasserkanone im Bereich des bestehenden Nichtschwimmerbeckens kann problemlos umgesetzt werden. Eine Vergrößerung des Erweiterungsbereichs der Schwimmhalle, um eine Kinderrutsche zwischen dem Lehrschwimmbecken und dem Kinderbecken integrieren zu können, ist in beiden dargestellten Varianten realisierbar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## Freibad Grundprogramm

Bei den Kombibad- Varianten wird das bestehende Freibad abgebrochen und in räumlicher Nähe zum Hallenbad neu gebaut. Das bestehende Kinderplanschbecken (Edelstahl) kann entsprechend den räumlichen Anforderungen und neuen Beckenanordnungen in die Nähe der Gastronomie versetzt werden.

Ziel ist es, sowohl räumliche als auch technische Synergieeffekte zwischen Hallen- und Freibad zu nutzen. Hierbei ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Anordnung. Die in den Varianten 2a und 2b dargestellten Anordnungen sind im Rahmen der Konzeptstudie exemplarisch. Durch die Zusammenlegung des Eingangs von Frei- und Hallenbad kann im Schwachlastbetrieb die Kasse mit nur einer Person besetzt werden. Die räumliche Nähe der Wasserbecken von Frei- und Hallenbad erleichtert die Beckenaufsicht, wenn beide Bäder gleichzeitig in Betrieb sind. Der Gastronomiebereich von Hallen- und Freibad kann in beiden Varianten von einer Küche angeeignet werden. Dies ermöglicht kurze Wege und ein kompaktes Raumprogramm für die Küche und die notwendigen Nebenräume. Bei Variante 2a wird ein zusätzlicher Kiosk im Freibad zur Spitzenlastabdeckung empfohlen. Bei Variante 2b ist eine zusätzliche Küche für den Saunabereich notwendig.

## Freibad Ergänzungsprogramm

Mehrbreite Schwimmerbecken 7,50 m, 2 zusätzliche Bahnen

Durch Verbreiterung des Schwimmerbeckens auf insgesamt 20x50 m wäre das Becken wettkampftauglich. Hierbei ist zu beachten, dass, je nach Wettkampfkategorie, weitere Anforderungen an Nebenräume gestellt werden können und somit zusätzliche Baumaßnahmen notwendig werden.

### 5.2.2 Technische Gebäudeinstallation und betriebstechnische Bewertung

Die Sanierungsmaßnahmen des Hallenbades einschließlich deren Erweiterung und Ergänzung entsprechen weitestgehend den Maßnahmen, welche auch in der Variante 1 erforderlich wären.

Ergänzend wird je nach Ausführung der Variante 2a oder 2b im östlichen oder westlichen Gebäudeteil eine zusätzliche Technikfläche für die Integration der Freibadtechnik errichtet. Diese Fläche lässt sich bei Bedarf weiterhin um die technischen Installationen für das optional vorgesehene Warmaußenbecken ergänzen.

In der Variante 2a wird der Untergeschossbereich des Saunariegels ausreichend groß dimensioniert, um die Installation der gesamten Badewasser- und Filtertechnik für das Freibad zu integrieren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

In der Variante 2b wird die zusätzlich notwendige Fläche für die Filter- und Badewasertechnik des Freibades im Bereich Schwimmhalle/Filtertechnik Bestand angeordnet.

Für beide Varianten gilt, möglichst kompakt die gesamten technischen Installationen für Hallen- und Freibad im Technikgeschoss des Hallenbades zu installieren. Der technische Unterhalt- und Bedienungsaufwand ist somit in beiden Varianten vergleichbar. Grundsätzlich ist es für das Betreiben der Bäder von großem Vorteil, die Freibad- und Hallenbadtechnik zentral gemeinsam zu organisieren, was in der Variante 1 nicht möglich ist.

## 5.2.3 Bauzeit und erforderliche Schließzeit

Die Gesamtbauzeit der Sanierungs,- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen würde ca. 14 Monate dauern, wobei das Hallenbad von März bis November zur Sanierung des Bestandes und für die Rohbauarbeiten der Erweiterungsbauten geschlossen wäre. Für Abbruch Freibad und Neubau wird September bis Mai veranschlagt. Die Ausbauarbeiten der Erweiterungsbauten des Hallenbades würden parallel zum laufenden Betrieb durchgeführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.2.4 Hallenbad Grundprogramm Variante 2a / Investitionskosten als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008)

Kostengruppe	Kosten
<b>100 Grundstück</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>191.100 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	81.300 €
Erweiterungsgebäude	67.300 €
Abbruch Technikgebäude	42.500 €
<b>300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>	<b>4.869.600 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	1.959.800 €
Erweiterungsgebäude	2.609.800 €
Zusätzliche Technikfläche für Zusammenlegung Technik Freibad und Hallenbad	300.000 €
<b>400 Bauwerk – Techn. Anlagen</b>	<b>2.830.000 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	1.839.500 €
Erweiterungsgebäude	990.500 €
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>225.800 €</b>
<b>600 Ausstattung u. Kunstwerke</b>	<b>59.500 €</b>
<b>700 Baunebenkosten psch. 23%</b>	<b>1.880.500 €</b>
<b>100-700 Nettogesamtkosten V2a</b>	<b>10.056.500 €</b>
700 bereits geleistete BN (psch. 50% von Ansatz aus Variante 1)	162.500 €
<b>ausstehende Investitionskosten</b>	<b>9.894.000 €</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.2.5 Hallenbad Grundprogramm Variante 2b Investitionskosten als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008)

Kostengruppe	Kosten
<b>100 Grundstück</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>200 Herrichten u. Erschließen</b>	<b>349.400 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	67.100 €
Erweiterungsgebäude	100.600 €
Abbruch Gebäudebereich	42.500 €
Personal	
Abbruch Eingangsbereich	139.200 €
<b>300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>	<b>5.817.600 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	1.617.000 €
Erweiterungsgebäude	3.900.600 €
Zusätzliche Technikfläche für Zusammenlegung Technik Freibad und Hallenbad	300.000 €
<b>400 Bauwerk – Techn. Anlagen</b>	<b>3.130.000 €</b>
Umbau u. Sanierung Bestand	2.089.500 €
Erweiterungsgebäude	1.040.500 €
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>225.800 €</b>
<b>600 Ausstattung u. Kunstwerke</b>	<b>59.500 €</b>
<b>700 Baunebenkosten psch. 23%</b>	<b>2.203.900 €</b>
<b>100-700 Nettogesamtkosten V2b</b>	<b>11.786.200 €</b>

### Hallenbad Ergänzungsprogramm sowohl Variante 2a als auch 2b

	Kosten
<b>Zusätzliches Schwimmerbecken</b> (25,00x16,66 m) wird bei Variante 1 und 2 aufgrund der großen Erweiterungskubatur nicht empfohlen	<b>Kein Ansatz</b>
<b>Beheiztes Außenbecken</b>	<b>1.000.00 €</b>
<b>Kinderrutsche mit eigenem Landebecken</b>	<b>233.000 €</b>
<b>Klettergerüst u. Wasserkanone</b> Attraktivierung Lehrschwimmb.	<b>23.000 €</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.2.6 Freibad Grundprogramm Investitionskosten

sowohl Variante 2a als auch 2b als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008)

Kostengruppe	Kosten
<b>100 Grundstück</b>	<b>kein Ansatz</b>
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>248.000 €</b>
Herrichten und Erschließen	60.000 €
Abbruch bestehende Sommerumkleiden	118.000 €
Abbruch bestehendes Freibadbecken	70.000 €
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>2.514.800 €</b>
Neubau Springer-, Schwimmer- u. Nichtschwimmerbecken (Edelstahlausbildung mit Standardausstattung)	1.986.000 €
Versetzen Kinderplanschbecken	50.000 €
Neubau Sommerumkleiden	478.800 €
<b>400 Bauwerk – Techn. Anlagen</b>	<b>1.460.000 €</b>
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>880.000 €</b>
Liegewiese	315.000 €
Einfassung Becken	250.000 €
Spielfelder	91.000 €
Kinderspielplatz	30.000 €
Gebäudeumfassung Sommerumkleiden	37.000 €
Bänke/ Mülleimer/ Beleuchtung	50.000 €
Sonstiges/ Leitungsgräben	107.000 €
<b>600 Ausstattung u. Kunstwerke</b>	<b>96.200 €</b>
Spindanlage Sommerumkleiden	46.200 €
Eingangskontrollstation	50.000 €
<b>700 Baunebenkosten psch. 22 %</b>	<b>1.143.800 €</b>
<b>100-700 Nettogesamtkosten</b>	<b>6.342.800 €</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## Freibad Ergänzungsprogramm sowohl Variante 2a als auch 2b

	Kosten
Mehrbreite Schwimmerbecken 7,5 m, 2 zusätzliche Bahnen	<b>771.000 €</b>
KG 300 Beckenverbreiterung	514.000 €
KG 400 Technische Anlagen	118.000 €
KG 700 Nebenkosten psch. 22 %	139.000 €

### 5.2.7 Fazit Variante 2a + 2b:

Investitionskosten Grundprogramm	Freibad	ca. 6.34 Mio. €
Investitionskosten Grundprogramm	Hallenbad Variante <b>2a</b>	ca. 9.89 Mio. €
Investitionskosten Grundprogramm	Hallenbad Variante <b>2b</b>	ca. 11.79 Mio. €

Die Variante 2 sieht den kompletten Abriss des überalterten Freibades vor, somit ist der Weg frei für ein zeitgemäßes, in seinen Funktionen optimiertes Freibad. Der Zugang erfolgt über die zentrale Kassenanlage des Hallenbades, ergänzt durch einen Freibadzugang für Dauerkartenbesitzer. Die Anordnung der Freibad-Becken sowie die Platzierung der Sauna sind disponibel. Durch eine zentrale Badewassertechnik für beide Bäder unter dem Hallenbad sind die betrieblichen Synergien sowohl bei 2a als auch 2b voll umgesetzt; die Folgekosten sind für beide Varianten gleich zu bewerten. Das umgebaute Hallenbad erfüllt in beiden Varianten gleichermaßen alle funktionalen als auch räumlichen Anforderungen und wird durch die Erweiterungsflächen und ein neues Erscheinungsbild für den Badegast in seiner Attraktivität gesteigert.

Bei den Investitionskosten schneidet die Variante 2a deutlich günstiger ab.

Allerdings ist damit zu rechnen, dass Investitionen in der Größenordnung 200.000 € in den nächsten Jahren auf den Betreiber zukommen, denn die bestandsorientierten Varianten 2 verwerten Anlagenteile, welche noch nicht am Ende Ihrer Lebensdauer angelangt sind mit. Insbesondere sind dies Teile der Filteranlage, deren Laufzeitende dürfte in den nächsten 10 bis 15 Jahre erreicht sein.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.3.1 Neubau-Variante 3 als Kombi- Bad

Neubau eines Hallen- und Freibades als Kombibad. Abbruch des bestehenden Hallen- und Freibades.

Der Neubau des Kombibades kann westlich des bestehenden Hallenbades angeordnet werden. Somit besteht die Möglichkeit, das bestehende Hallenbad während der Bauzeit weiter zu nutzen. Nach Fertigstellung des Neubaus kann das bestehende Hallenbad rückgebaut werden.

Grundsätzlich entspricht das im Bestand vorhandene Grundraumprogramm den Anforderungen an ein gut funktionierendes Bad und kann auf einen Neubau übertragen werden. Die im Funktionsschema dargestellte Variante steht exemplarisch für eine mögliche Anordnung der Funktionsbereiche.

### Hallenbad Ergänzungsprogramm

Es besteht die Möglichkeit, entsprechend den Varianten 2a + 2b angrenzend an die Schwimmhalle, ein beheiztes Außenbecken anzuordnen.

Zusätzliches Schwimmerbecken (25,00x16,66 m)

Das Gesundheitsbecken kann um weitere 324 m<sup>2</sup> Wasserfläche ergänzt werden. Bei einer Wassertiefe von ca. 1,1-1,35 m können in diesem Bereich diverse Wassersportarten angeboten werden wie z.B. Babyschwimmen, Wassergymnastik, Watercycling. Durch die höhere Wassertemperatur ist es für den Schwimmsport allerdings ungeeignet.

### Freibad Grundprogramm

Die Freibadbecken können südlich des Hallenbades angeordnet werden. Durch die räumliche Nähe ergeben sich Blickbeziehungen zwischen Frei- und Hallenbad, sowie funktionale und technische Synergien. Östlich und westlich der Freibadbecken befindet sich eine großzügige Liegewiese.

## 5.3.2 Technische Gebäudeausrüstung und betriebstechnische Bewertung Neubauvariante 3 als Kombi-Bad

Im Gegensatz zu den bestandsorientierten Varianten ist in der Neubauvariante die vollständige Gebäudetechnik neu zu errichten. Dies bedingt zum einen höhere Investitionskosten, da auf keine Bestandsanlagen (Badewasser, Heizung, BHKW) zurückgegriffen werden kann.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Auf der anderen Seite werden jedoch die Energieaufwendungen auch im Vergleich zu den bestandsorientierten Varianten als Kombibad (2a und 2b), durch optimal aufeinander abgestimmte technische Installationen einschließlich Wärmeerzeugung nochmals reduziert. Die Nachhaltigkeit kann gegenüber den bestandsorientierten Varianten hinsichtlich der Betriebskosten gesteigert werden. Der Gebäudeunterhalt für Gebäudetechnik und Geräte kann niedriger angesetzt werden, was sich in den betriebswirtschaftlichen Betrachtungen niederschlägt.

### 5.3.3 Bauzeit und erforderliche Schließzeit der Bäder

Die Gesamtbauzeit für den Neubau des Hallen- und auch Freibades würde 14 Monate betragen. Das bestehende Hallenbad könnte bis zur Fertigstellung des neuen Bades weiter betrieben werden, das Freibad bliebe eine Sommersaison geschlossen.

### 5.3.4 Hallenbad Investitionskosten

als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008)

Hinweis: Die Kostenansätze für die KG 300 Bauwerk und die KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen wurden zur Vergleichbarkeit unter zur Hilfenahme von Richtpreisen des Baukosteninformationsdienstes der Architektenkammer (BKI) ermittelt.

Mittelwert aus BKI KG 300+400:	4.050 €/m <sup>2</sup> NF brutto
abzügl. 19% Mwst.	647 €/m <sup>2</sup> NF
	3.403 €/m <sup>2</sup> NF netto
zuzügl. 1,048 Regionalfaktor	163 €/m <sup>2</sup> NF netto
zuzügl. 1,019 Baupreisindex zum 4. Quartal 2008	65 €/m <sup>2</sup> NF netto
KG 300+400 (100%)	3.631 €/m <sup>2</sup> NF netto

KG 300 Bauwerk (58,6 %)	2.128 €/m <sup>2</sup> NF netto
-------------------------	---------------------------------

KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen (41,4 %)	1.503 €/m <sup>2</sup> NF netto
--	---------------------------------

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## Hallenbad- Grundprogramm

Kostengruppe	Kosten
100 Grundstück	kein Ansatz
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>1.000.000 €</b>
Herrichten und Erschließen	200.000 €
Abbruch bestehendes Hallenbad	800.000 €
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>6.709.600 €</b>
<b>400 Bauwerk – Techn. Anlagen</b>	<b>4.739.000 €</b>
<b>500 Außenanlagen Saunahof</b>	<b>600.000 €</b>
Eingangsvorbereich	349.700 €
Außenbereich Gastronomie+ Gebäudeumfassung	250.300 €
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>300.000 €</b>
<b>700 Baunebenkosten psch. 22%</b>	<b>2.936.700 €</b>
<b>100-700 Nettogesamtkosten</b>	<b>16.285.300 €</b>

## Neubau-Variante 3 als Kombi- Bad **Hallenbad- Ergänzungsprogramm**

	Kosten
<b>Zusätzliches Schwimmerbecken, Fliesenausbildung</b> (25,00x16,66 m)	<b>1.756.800 €</b>
KG 300 Bauwerk Baukonstruktion (800 m² NF)	960.000 €
KG 300 Becken neue Fliesenausbildung	300.000 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	180.000 €
KG 700 Nebenkosten psch. 22 %	316.800 €
<b>Beheiztes Außenbecken</b>	<b>1.000.000 €</b>
<b>Kinderrutsche mit eigenem Landebecken</b>	<b>233.000 €</b>
<b>Klettergerüst u. Wasserkanone Attraktivierung Lehrschwimmb.</b>	<b>23.000 €</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 5.3.5 Freibad- Grundprogramm Investitionskosten als Kostenrahmen nach DIN 276 (Stand 12/2008)

Kostengruppe	Kosten
100 Grundstück	kein Ansatz
200 Herrichten und Erschließen	248.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	2.514.800 €
400 Bauwerk – Techn. Anlagen	1.460.000 €
500 Außenanlagen	880.000 €
600 Ausstattung u. Kunstwerke	96.200 €
700 Baunebenkosten psch. 22%	1.143.800 €
<b>100-700 Nettogesamtkosten</b>	<b>6.342.800 €</b>

## Freibad- Ergänzungsprogramm

	Kosten
<b>Mehrbreite Schwimmerbecken 7,5 m, 2 zusätzliche Bahnen</b>	<b>771.000 €</b>

## 5.3.6 Fazit Variante 3

Investitionskosten Grundprogramm Freibad	ca. 6.34 Mio. €
Investitionskosten Grundprogramm Hallenbad	ca. 16.29 Mio. €

Die Variante 3 sieht den kompletten Abriss beider Bäder vor. In einem Kombibad-Neubau sind, wie bereits in den Varianten 2, alle Synergieeffekte voll erzielt. Die Technik befindet sich an zentralem Standort, es gibt einen gemeinsamen Kassen-Zugang, die Gastronomie ist in der Lage sowohl Hallenbad als auch Freibad und Sauna zu versorgen. Da keinerlei vorhandene Bausubstanz mitverwertet wird, ist bei der Variante 3, aufgrund der vollständigen Neuwertigkeit aller technischen Anlagenteile, mit geringeren Unterhaltskosten zu rechnen (siehe 3.2.7, Filtertechnik Bauunterhalt rund 200.000 € in den nächsten 15 bis 20 Jahren).

Es wird prognostiziert, dass eine neue Badelandschaft für einen Anstieg der Besucherzahlen sorgen würde, möglicherweise auch nur temporär. Die Investitionskosten der Variante 3 liegen deutlich über den Kosten der Varianten 2.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 6. Finanzielle Situation und Finanzierungsmöglichkeiten

### 6.1. Finanzieller Spielraum

Das Defizit des Bäderbereichs wird bei den TBO innerhalb des steuerlichen Querverbands finanziert, genauso wie die Verluste des ÖPNV, der Parkhäuser und der Offenburger Stadthallen- und Messeimmobilien GmbH. Des Weiteren werden die nicht durch Gebühren gedeckten Verluste der Friedhöfe, sowie weitere Defizite in Betriebsbereichen der TBO ausgeglichen. Diesen Verlusten stehen Erlöse aus dem Energiebereich entgegen.

In den Jahren 2005 bis 2008 ist im Bereich der Bäder (incl. Gifizsee) im Jahresdurchschnitt ein Verlust von 1,3 Mio. EUR angefallen. Unter Berücksichtigung der mittel- bis langfristig prognostizierten Entwicklung der Energieerlöse und der Defizitentwicklung der übrigen Bereiche, können für den Bäderbereich nach heutigem Kenntnisstand dauerhaft 1,4 Mio. EUR p.a. zur Verfügung gestellt werden, wovon allerdings 0,1 Mio. EUR für die laufende Unterhaltung und Sanierung des Gifizsees reserviert werden müssen.

#### **Für das Hallen- und Freibad steht somit eine jährliche Verlustabdeckung innerhalb des steuerlichen Querverbands von jährlich 1,3 Mio. EUR zur Verfügung.**

In den 10 Jahren von 2010 bis 2019 verbleibt dann bei den TBO insgesamt noch eine rechnerische „Ergebnisreserve“ von 4 Mio. EUR, um ggf. weitere Schwankungen bei den Energieerlösen oder außerordentliche Aufwendungen ausgleichen zu können, ohne dass ein Verlustausgleich mit städtischen Haushaltsmitteln erforderlich wird.

Es wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Zahlen auf der Basis sehr langfristiger Prognosen errechnet wurden und deshalb die reale Entwicklung abweichen wird.

### 6.2. Auswirkungen der Investitionsvolumina auf das Betriebsergebnis der Bäder

Die jeweiligen Investitionsvolumina fließen über die Abschreibungen und die Verzinsung in das Ergebnis der Bäder ein. Bei allen folgenden Betrachtungen wird ein durchschnittlicher Abschreibungssatz von 5 % zugrunde gelegt (= durchschnittliche Nutzungsdauer 20 Jahre). Dieser Satz ergibt als Mischkalkulation aus der längeren Nutzungsdauer der Gebäude und einer deutlich kürzeren Nutzungsdauer der technischen Einrichtungen. Bezüglich der Verzinsung wird ein Zinssatz von 4 % angenommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 6.3 Erlöse und Betriebskosten der Bäder

Von der Fa. Kannewischer wurde für jede Variante die zu erwartenden Betriebskosten ermittelt und dann die zu erwartenden Erlöse aus Eintrittsgeldern, etc. gegenüber gestellt. In einem weiteren Schritt wurden diese Prognosen das tatsächliche IST-Ergebnis des Jahres 2008 gegenüber gestellt und dementsprechend die zu erzielenden Verbesserungen ermittelt. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Betriebsdefizit 2008 (ohne Zins + Afa)	- 968 TEUR
Zins + Afa 2008	- 170 TEUR
<b>Gesamtdefizit Bäder (ohne Gifiz)</b>	<b>- 1.138 TEUR</b>

### 6.3.1 Defizitentwicklung Bestandsorientierte Variante 1

Erlös-/ Aufwandsposition	Veränderung	Prämissen der Fa. Kannewischer
<b>Bisheriges Defizit</b>	<b>- 1.138 TEUR</b>	<b>Ausgangsbasis = 2008</b>
Eintrittsgelder	+ 120 TEUR	Unveränderte Besucherzahlen im Hallenbad (90.000) sowie Freibad (75.000) bei unveränderten Eintrittspreisen von 3 bzw. 2,50 EUR.  Besucherzuwachs bei der Sauna von 20 auf 35.000. Leichte Modifikation der Eintrittspreise – Beibehaltung Einstiegstarif von 9 EUR für 2 Stunden, jede weitere Stunde 2 EUR.
Umsatzerlöse aus Gastronomie	+ 44 TEUR	Erhöhung des Nettoerlöses von bisher 34 TEUR (Pacht) auf 78 TEUR. Dabei wurde pauschal ein Umsatz von 0,50 EUR pro Besucher abzügl. eines Wareneinsatzes von 35 % unterstellt.
Parkerlöse	+ 24 TEUR	Für die angedachten 100 Parkplätze wurden hierbei tägliche Einnahmen von 67 EUR unterstellt. Dies würde ausreichen, um die geschätzten Investitionskosten von 300 TEUR voll zu decken = neutral für TBO

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:    Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Personalaufwand	+ 85 TEUR	Es wird von 11,5 Stellen für den reinen Badbetrieb incl. Gastronomie ausgegangen. Die TVöD Kosten hierfür belaufen sich auf rund 415 TEUR. Die derzeitigen IST-Kosten betragen 515 TEUR für 12,28 Stellen (incl. 2,0 AZUBI-Stellen und Überstunden – allerdings ohne Gastronomie). Nach Abzug von 15 TEUR für 2 x 0,5 AZUBI Stellen die nicht in den regulären Stellenbedarf eingerechnet werden können (Berufsschule u.ä.), ergibt sich eine Differenz von 85 TEUR die rechnerisch abbaubar wäre –dies ist im Übrigen jedoch unabhängig von der weiteren baulichen Entwicklung der Bäder zu sehen.
Reinigung und Grünpflege	+ 77 TEUR	Derzeit werden diese Leistungen nicht vom Personal der Bäder, sondern im Wege einer innerbetrieblichen Verrechnung von den TBO erbracht. Hierfür fallen Kosten in Höhe von 226 TEUR an. Die Fa. Kannewischer geht davon aus, dass diese Leistungen nach eigenen Benchmarks von 2,5 VZ Reinigungskräften und 1,0 Technikerstelle erbracht werden könnte = 109 TEUR. Hinzu kommt ein Sachaufwand von 40 TEUR. Im Saldo ergibt sich ein Verbesserungspotenzial von 77 TEUR, das im Übrigen jedoch unabhängig von der weiteren baulichen Entwicklung der Bäder zu sehen ist.
Energieaufwand	- 56 TEUR	Trotz bester Wärmedämmungen und neuer Technologien wird der Energieaufwand wg. der deutlich größeren Wasserfläche steigen. Bezogen auf die Wasserfläche sinkt jedoch der Aufwand
Instandhaltungsaufwand, Wartung, Unterhaltung	+ 140 TEUR	Die neuen bzw. sanierten Gebäulichkeiten und Technik wird deutlich niedrigere Aufwendungen verursachen (derzeit rund 300 TEUR p.a.)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Rechnerische Ergebnis-Verbesserung im Betrieb insgesamt	+ 434 TEUR	Es wird davon ausgegangen, dass hiervon maximal 60 % realisiert werden kann.
<b>Bisheriges Defizit</b>	<b>- 1.138 TEUR</b>	<b>Status Quo 2008</b>
<b>Realisierbare Ergebnisverbesserung</b>	<b>+ 260 TEUR</b>	60 % der vorstehend dargestellten Potenziale
Zusätzliche Abschreibungen	- 684 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 13,684 Mio. EUR x 5 %
Zusätzlicher Zinsaufwand	- 547 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 13,684 Mio. EUR x 4 %
<b>Künftiges Defizit</b>	<b>- 2.109 TEUR</b>	

Wie unter der lfd. Nr. 7.1. dargestellt, beträgt der jährliche Finanzierungsspielraum 1,3 Mio. EUR. Das prognostizierte Defizit übersteigt diesen Spielraum um 809 TEUR. Eine Reduzierung kann erreicht werden, indem die Abschreibungen und Verzinsung durch einen Baukostenzuschuss (im Prinzip eine Eigenkapitalzuführung) aus dem städtischen Haushalt entsprechend reduziert werden. **Der städtische Baukostenzuschuss beträgt rund 9 Mio. EUR** (9 Mio. EUR x 5 % Afa + 4 % Zins = 810 TEUR Ergebnisverbesserung)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 6.3.2 Defizitentwicklung Bestandsorientierte Variante als Kombibad 2a / 2b

Erlös-/ Aufwandsposition	Veränderung	Prämissen der Fa. Kannewischer
Eintrittsgelder	+ 244 TEUR	Steigerung der Besucherzahlen von bisher 165 auf 180.000 in Hallen- und Freibad bei einer gleichzeitigen Vereinheitlichung des Eintrittsgeldes auf 3 EUR (Freibad bisher 2,50 EUR, Hallenbad bisher 3 EUR)  Besucherzuwachs bei der Sauna von 20 auf 35.000. Leichte Modifikation der Eintrittspreise – Beibehaltung Einstiegstarif von 9 EUR für 2 Stunden, je weitere Stunde 2 EUR (wie bei Var. 1)
Umsatzerlöse aus Gastronomie	+ 49 TEUR	Berechnung analog Variante 1 – allerdings aufgrund der höheren Besucherzahlen Mehrererlöse
Parkerlöse	+ 24 TEUR	Analog Variante 1
Personalaufwand	+ 110 TEUR	Analog Variante 1 – allerdings wird unterstellt, dass durch die optimierte Anordnung der Funktionsbereiche 1,0 Aushilfsstelle für 25 TEUR eingespart werden kann
Reinigung und Grünpflege	+ 77 TEUR	Analog Variante 1
Energieaufwand	- 46 TEUR	Im Vergleich zu Variante 1 sind weitere 10 TEUR Einsparungen möglich
Instandhaltungsaufwand, Wartung, Unterhaltung	+ 150 TEUR	Da der Neubauanteil größer ist, ist eine weitere Einsparung von 10 TEUR im Vergleich zu Variante 1 möglich

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Rechnerische Ergebnis-Verbesserung im Betrieb insgesamt	+ 608 TEUR	Es wird davon ausgegangen, dass hiervon maximal 60 % realisiert werden kann.
<b>VARIANTE 2a</b>		
<b>Bisheriges Defizit</b>	<b>- 1.138 TEUR</b>	<b>Status Quo 2008</b>
<b>Realisierbare Ergebnisverbesserung</b>	<b>+ 365 TEUR</b>	60 % der vorstehend dargestellten Potenziale
Zusätzliche Abschreibungen	- 827 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 16,537 Mio. EUR x 5 %
Zusätzlicher Zinsaufwand	- 661 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 16,537 Mio. EUR x 4 %
<b>Künftiges Defizit</b>	<b>- 2.261 TEUR</b>	

Der jährliche Finanzierungsspielraum von 1,3 Mio. EUR wird um 961 TEUR überschritten. **Zum Ausgleich müsste der städtische Baukostenzuschuss rund 10,7 Mio. EUR betragen** (10,7 Mio. EUR x 5 % Afa + 4 % Zins = 961 TEUR Ergebnisverbesserung)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

<b>VARIANTE 2b</b>		
<b>Bisheriges Defizit</b>	<b>- 1.138 TEUR</b>	<b>Status Quo 2008</b>
<b>Realisierbare Ergebnisverbesserung</b>	<b>+ 365 TEUR</b>	60 % der vorstehend dargestellten Potenziale
Zusätzliche Abschreibungen	- 921 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 18,429 Mio. EUR x 5 %
Zusätzlicher Zinsaufwand	- 737 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 18,429 Mio. EUR x 4 %
<b>Künftiges Defizit</b>	<b>- 2.431 TEUR</b>	

Der jährliche Finanzierungsspielraum von 1,3 Mio. EUR wird um 1.131 TEUR überschritten. **Zum Ausgleich müsste der städtische Baukostenzuschuss rund 12,6 Mio. EUR betragen** (12,6 Mio. EUR x 5 % Afa + 4 % Zins = 1.131 TEUR Ergebnisverbesserung)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 6.3.3 Defizitentwicklung Neubauvariante als Kombibad 3

Erlös-/ Aufwandsposition	Veränderung	Prämissen der Fa. Kannewischer
Eintrittsgelder	+ 389 TEUR	Steigerung der Besucherzahlen von bisher 165 auf 190.000 in Hallen- und Freibad bei einer gleichzeitigen Vereinheitlichung des Eintrittsgeldes auf 4 EUR (Freibad bisher 2,50 EUR, Hallenbad bisher 3 EUR)  Besucherzuwachs bei der Sauna von 20 auf 40.000. Leichte Modifikation der Eintrittspreise – Beibehaltung Einstiegstarif von 9 EUR für 2 Stunden, je weitere Stunde 2 EUR (wie bei Var. 1)
Umsatzerlöse aus Gastronomie	+ 54 TEUR	Berechnung analog Variante 1 – allerdings aufgrund der höheren Besucherzahlen Mehrerlöse
Parkerlöse	+ 24 TEUR	Analog Variante 1
Personalaufwand	+ 110 TEUR	Analog Variante 2a/2b
Reinigung und Grünpflege	+ 77 TEUR	Analog Variante 1 und 2a/2b
Energieaufwand	- 16 TEUR	Im Vergleich zu Variante 1 sind weitere 40 TEUR Einsparungen möglich
Instandhaltungsaufwand, Wartung, Unterhaltung	+ 180 TEUR	Da der Neubauanteil größer ist, ist eine weitere Einsparung von 30 TEUR im Vergleich zu Variante 2a/2b
Rechnerische Ergebnisverbesserung im Betrieb insgesamt	+ 818 TEUR	Es wird davon ausgegangen, dass hiervon maximal 60 % realisiert werden kann.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Bisheriges Defizit	- 1.138 TEUR	Status Quo 2008
Realisierbare Ergebnisverbesserung	+ 491 TEUR	60 % der vorstehend dargestellten Potenziale
Zusätzliche Abschreibungen	- 1.046 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 22,928 Mio. EUR x 5 % Abzügl. Entfall der Altabschreibungen mit 100 TEUR
Zusätzlicher Zinsaufwand	- 917 TEUR	Nettoinvestitionsvolumen von 22,928 Mio. EUR x 4 %
<b>Künftiges Defizit</b>	<b>- 2.610 TEUR</b>	

Der jährliche Finanzierungsspielraum von 1,3 Mio. EUR wird um 1.310 TEUR überschritten. **Zum Ausgleich müsste der städtische Baukostenzuschuss rund 14,6 Mio. EUR betragen** (14,6 Mio. EUR x 5 % Afa + 4 % Zins = 1.310 TEUR Ergebnisverbesserung)

## 6.4 Ökonomische Bewertung der Varianten sowie weiterer Extras

### 6.4.1 Bewertung der getroffenen Prämissen

Den unter 7.3. durchgeführten Berechnungen liegen die jeweils dargestellten Prämissen zugrunde. Zur Verbesserung der Finanzierung und Reduzierung des städtischen Anteils bleibt es selbstverständlich offen, ob bestimmte Prämissen angepasst werden. So könnte beispielsweise der Gemeinderat höhere oder niedrigere als die vorgeschlagenen Preiserhöhungen beschließen. Allerdings wäre dann auch zu berücksichtigen, wie sich diese Preise auf die Zahl der Besucher auswirken.

Auch ist es vorstellbar, dass die Verbesserungspotenziale nicht nur zu 60 % sondern umfänglicher erreicht werden. Wenn man jedoch bedenkt, dass gerade bei den Varianten 2 und 3 deutlich mehr Besucher mit weniger Personal bedient werden sollen, erscheint ein gewisser Risikoabschlag hinsichtlich der berechneten Ergebnisverbesserungen realistisch und dringend geboten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 6.4.2 PPP-Modelle oder Betreibermodelle

In mehreren Gesprächen haben die TBO gemeinsam mit dem Fachbereich Finanzen die Chancen und Risiken von PPP-Projekten mit Experten und anbietenden Firmen ausgelotet. Die einhellige Aussage war, dass es derzeit für ein Offenburger PPP-Projekt sehr schwierig sein wird einen Partner zu finden, da die Finanzierung für einen privaten Dritten derzeit kaum darstellbar ist (Finanz- und Wirtschaftskrise). Des Weiteren entspricht die Struktur des Offenburger Bades als familienorientiertes Sportbad für die überwiegend örtliche Grundversorgung nicht den Anforderungen, die entsprechende Investoren stellen. Als PPP-Projekte eignen sich Freizeit- und Spaßbäder mit einem überregionalen Einzugsbereich. Die Besucher müssen dabei bereit sein, deutlich höhere Eintrittspreise (ab 9 EUR aufwärts, je nach Ausstattung) zu entrichten. Dies entspricht nicht den bisherigen Zielsetzungen für Offenburg. Im Übrigen bleibt i.d.R. auch bei PPP-Projekten die Stadt in der Pflicht ein Defizit zu decken.

Bei privaten Betreibermodellen wurde von potenziellen Betreibern ein jährlicher Vorteil von bis zu 100.000 EUR genannt. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der private Betreiber sehr weitgehend freie Hand bei der Gestaltung der Öffnungszeiten, den Eintrittspreisen und der Gastronomie hat. Das größte Einsparpotenzial ergibt sich dabei mit rd. 50 TEUR (ca. 10 %) bei den Personalkosten durch einen sukzessiven Ausstieg aus dem TVöD. Die Struktur unseres Bades passt nicht zu einem privaten Betreibermodell. Hier gilt im Grunde das Gleiche wie bei der PPP-Frage.

## 6.4.3 Die Varianten im Vergleich

	Veränderungen durch....			
	1. Bestandsorientierte Variante	2a. Bestandsorientierte Variante als Kombibad	2b. Bestandsorientierte Variante als Kombibad	3. Neubauvariante als Kombibad
Hallenbad Grundprogramm	8.850	9.894	11.786	16.285
Freibad Grundprogramm	4.534	6.343	6.343	6.343
Parkplatz	300	300	300	300
<u>Nettoinvestitionssummen</u>	<u>13.684</u>	<u>16.537</u>	<u>18.429</u>	<u>22.928</u>
<b>hierfür erforderlicher Städtischer Baukostenzuschuss</b>	<b>8.991</b>	<b>10.684</b>	<b>12.576</b>	<b>14.564</b>
verbleibender Eigenfinanzierungsanteil TBO	4.693	5.853	5.853	8.364
Eigenfinanzierungsanteil TBO in %	34%	35%	32%	36%

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ist der aus dem städtischen Haushalt zu erbringende Baukostenzuschuss bei der Bestandsorientierten Variante 1 mit knapp 9 Mio. EUR am niedrigsten bzw. bei der Neubauvariante mit fast 15 Mio. EUR am höchsten. Der Eigenfinanzierungsanteil der TBO ist bei der Variante 3 mit 36 % der Investitionskosten am Besten. Da bei den Varianten 1 und 2a/2b noch alte Anlagebestandteile weiter verwendet werden, muss – neben den bereits berücksichtigten höheren

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

Instandhaltungsaufwendungen und Energiekosten – auch ein zusätzlicher Investitionsbedarf in den nächsten 20 Jahren im Vergleich zur Neubauvariante unterstellt werden, der nach Expertenmeinung ganz grob auf maximal 500 TEUR beziffert werden kann.

Die Variante 1 ist sowohl für die Bürgerinnen und Bürger (keine Erhöhung der Bad-Eintrittspreise) als auch die TBO mit einem Eigenfinanzierungsanteil von 5,2 Mio. EUR (incl. 500 TEUR spätere Investitionen) als auch die Stadt mit einem Zuschuss von knapp 9 Mio. EUR die günstigste Lösung.

Die Neubauvariante bringt für die Bürger eine zusätzliche Belastung von 270 TEUR jährlich für höhere Eintrittsgelder. Des Weiteren muss die TBO rund 2 Mio. EUR mehr aufbringen als bei der Variante 1. Die größte Mehrbelastung hätte jedoch der städtische Haushalt mit insgesamt zusätzlichen 5,6 Mio. EUR im Vergleich zu Var. 1 bzw. insgesamt 14,6 Mio. EUR zu stemmen.

Eine mittlere Position nimmt die Variante 2a ein. Mit einem marginal höheren Eintrittspreis und einem um rund 1,7 Mio. EUR höheren städtischen Baukostenzuschuss könnte eine Kombibadvariante realisiert werden. Der Eigenanteil der TBO würde im Vergleich zur Variante 1 um knapp 1,2 Mio. EUR steigen und rund 35 % betragen.

Die Variante 2b würde lediglich ein höheres Investitionsvolumen erfordern, dass vollständig aus dem städtischen Haushalt finanziert werden müsste.

## 6.4.4 Finanzierung weiterer Extras

Als mögliche Zusatzausstattungen zum dargestellten standardmäßigen Raumprogramm der Varianten 1 bis 3 wurden folgende Optionen berechnet:

- |  |               |
|--|---------------|
| a) beheiztes Außenbecken mit ca. 180 qm Wasserfläche     | 1,00 Mio. EUR |
| b) Kinderrutsche mit eigenem Landebecken im Hallenbad    | 0,23 Mio. EUR |
| c) Klettergerüst und Wasserkanone beim Lehrschwimmbecken | 0,02 Mio. EUR |

In einer Gesamtbetrachtung ist auch nach Auffassung der damit beschäftigten Experten davon auszugehen, dass die hierdurch entstehenden zusätzlichen Betriebskosten (Energie, Personal, etc.) durch zusätzliche Besucher und/oder evtl. eine vertretbare Erhöhung der Eintrittspreise aufgefangen werden können. Die entstehenden zusätzlichen Kapitalkosten für Abschreibung und Verzinsung müssten jedoch vollständig über einen zusätzlichen Baukostenzuschuss aus dem städtischen Haushalt getragen werden.

Bei Realisierung aller drei Maßnahmen würde sich somit der städtische Baukostenzuschuss bei allen drei Varianten um 1,25 Mio. EUR auf 10 bis 16 Mio. EUR erhöhen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

## 6.5 Finanzierung des Städtischen Baukostenzuschusses

Der 2. Nachtragshaushalt 2009 geht bisher davon aus, dass – basierend auf den erwartenden Steuereinnahmen Nov. 2008 und dem aktuellen mehrjährigen Investitionsprogramm – der freie Finanzierungsmittelbestand zum Ende des Doppelhaushaltszeitraums 2010/11 rund 9,4 Mio. EUR beträgt. Dabei sind derzeit noch keine Mittel für die Finanzierung der Bäder eingeplant. Aufgrund der Steuerschätzung im Mai 2009 und der tatsächlichen Gewerbesteuerentwicklung, ist heute aber schon erkennbar (s. auch Haushaltszwischenbericht in der Septembersitzung des GR), dass sowohl 2009 als auch 2010 und 2011 die derzeit noch zugrunde liegenden Einnahmeprognosen nicht erreicht werden können.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise wird die Stadt Offenburg bereits 2009 und 2010 aber mit voller Wucht 2011 treffen, wenn das Hauptveranlagungsjahr für die Gewerbesteuer das „schlechte“ Jahr 2009 ist. Des Weiteren ist zu erwarten, dass entsprechend zeitverzögert negative Entwicklung der Arbeitsmarktdaten sich noch weiter negativ auf die Einkommenssteuer auswirken werden. Auch müssen wir mit erheblichen Abstrichen im kommunalen Finanzausgleich rechnen.

Nach einigen guten Jahren, mit deren Hilfe wir ein Polster aufbauen konnten, dass nun in einer ersten Runde zur Abfederung der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise genutzt werden kann, stehen dem städtischen Haushalt einige schwierige Jahre bevor. Ein städtischer Baukostenzuschuss für die Bäder zwischen 9 und 15 Mio. EUR (je nach Variante und gewünschter Zusatzausstattung) wird in den nächsten 3 bis 4 Jahren schlicht nicht finanzierbar sein, sofern man nicht gänzlich neue Prioritäten setzt und viele andere Maßnahmen des mehrjährigen Investitionsprogramms um viele Jahre verschiebt.

Realistisch erscheint es, im Rahmen des Doppelhaushaltes 2010/11 für die Stufe II (2014 bis 2017) des Maßnahmenprogramms erste Mittel vorzusehen, die dann in Abhängigkeit von der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung ab dem Doppelhaushalt 2012/13 in der Stufe I entsprechend etatisiert werden könnten. Erst zu diesem Zeitpunkt müsste dann eine Entscheidung getroffen werden, welche der vorgestellten Varianten weiter verfolgt und tatsächlich geplant werden soll. (Von einer Vorratsplanung wird abgeraten, sie kostet Geld und wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit später wieder geändert.)

Im Hinblick auf viele andere unumgängliche Investitionen z.B. im Schulbereich (Werkrealschulen und Ganztagschulen) oder Verkehrsbereich (Unionbrücke) ist die Finanzierung nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren möglich. So könnten beispielsweise 2014 und 2015 erste Tranchen angespart werden. Bei einem Baubeginn z.B. im Mai 2016 wäre dann die restliche Finanzierung über die Bauphase in 2016/2017 denkbar und eine Schlussfinanzierung im Zuge der Abrechnung dann in 2018. Bei einer derartigen Finanzierung über 5 Jahre müssten z.B. bei der Variante 2a jährlich rund 2,1 Mio. EUR bzw. 20 % des im Rahmen der HSK III definierten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

Betreff: Bäderlandschaft

durchschnittlichen Netto-Investitionsvolumens alleine für die Bäder zur Verfügung gestellt werden. Sollten auch die Jahre 2014 bis 2018 schwierige Jahre werden – was heute keiner weiß! -, dann müsste neben einer sorgfältigen Variantenentscheidung unter Umständen auch eine Finanzierung über 8 Jahre erwogen werden.

Die hier vorgeschlagene Vorgehensweise entspricht vollständig den früheren Aussagen der Verwaltung bei Großprojekten schon zu Beginn eine Endfinanzierung planerisch darzustellen und keine unfinanzierten Bestandteile über eine eventuelle Verschuldung abzudecken. Der Entschuldungskurs soll durch dieses Projekt nicht gefährdet werden.

Selbstverständlich wird die nächste Zeit noch genutzt, um eventuelle Fördermöglichkeiten zu eruieren.

## 7. Szenario „Vorgehensweise in Bauabschnitten“

Die Konzeptstudie hat 3 Varianten detailliert untersucht. Es hat sich dabei gezeigt, dass ein bestandsorientiertes Kombi- Bad der Varianten 2 keine wesentlichen Nachteile aufweist gegenüber einem Komplettneubau. Funktionale, technische und gestalterische Anforderungen sind bei einer Variante 2 voll umfänglich erfüllt.

Der Zustand des Freibades ist nach erfolgter Ertüchtigung so, dass das Bad bis 2015 weiter betrieben werden kann. Der Zustand des Hallenbades hingegen ist „in die Jahre“ gekommen.

Unter den bestandsorientierten Modellen hätte die Variante 2a das Potential, in Abschnitten realisiert werden zu können. Dabei müssten die Bauphasen in keiner festgelegten zeitlichen Abfolge stehen.

In einem **I. Bauabschnitt** könnte das bestehende Hallenbad vollständig umgebaut werden. In dieser Phase würden auch das Kleinkindbecken und das Gesundheitsbecken realisiert. Wenn gewünscht, wäre das Wasserflächenangebot um ein beheiztes Außenbecken ergänzbar.

Das Technikuntergeschoss des Hallenbades wäre bereits zu diesem Zeitpunkt mit moderner Anlagentechnik bestückt, auch die zentralen Aufstellflächen für die künftige Freibadtechnik wäre nach dem I. Bauabschnitt bereits vorhanden. Lediglich der Saunabereich müsste im bestehenden Zustand weiterbetrieben werden.

Das Investitionsvolumen für den I. Bauabschnitt läge bei rund 7 Mio. €.

In einem **II. Bauabschnitt** wäre der Saunatrakt mit den Ruhebereichen umsetzbar. Das Investitionsvolumen hierfür läge bei rund 3 Mio. €.

In einem **III. Bauabschnitt** könnte das Freibad bis 2015 ohne gravierende Störung des Badebetriebes abgebrochen und neu gebaut werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea    82-2386

Datum:  
04.11.2009

---

Betreff: Bäderlandschaft

---

Dieses auf seine technische Machbarkeit hin untersuchte Szenario, scheitert jedoch wie bereits die eingangs dargelegten Varianten, an der aktuellen Finanzsituation. Ein städtischer Baukostenzuschuss wird auch für einen „Variante I. Bauabschnitt“ nicht finanzierbar sein.

## 8. Zeitliche Abfolge

Die vom Fachbereich Finanzen vorgeschlagene Vorgehensweise, im Rahmen des Doppelhaushaltes 2010/ 11 für die Stufe II ( 2014 bis 2017) des Maßnahmenprogramms erste Mittel vorzusehen, die dann in Abhängigkeit von der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung ab dem Doppelhaushalt 2012/13 in der Stufe I entsprechend etatisiert werden könnten, stellt die zeitliche Grundlage der weiteren Entscheidungsfindung dar.

Diese terminlichen Rahmenbedingungen haben Einfluss auf die weitere Vorgehensweise beim Verpachten der Bädergastronomie.

## 9. Bädergastronomie

Ausschreibung der Bädergastronomie für das Freibad und Hallenbad:

Im Jahre 2008 hatte man für das Freibad Stegermatt einen Gastronomiepartner mit welchem man für die Folgesaison (2009) nicht mehr zusammenarbeiten wollte. Es gab zu viele Beschwerden seitens der Gäste und die Sauberkeit konnten die TBO nicht befriedigen. Aufgrund der Desinfektionssituation im Kombibecken des Freibads (späteres Projekt) und der geplanten Sanierung der Bäder entschloss sich die Betriebsleitung einen einjährigen Saisonvertrag für das Jahr 2009 mit Frau Leonie Seidler-Klein abzuschließen. Frau Seidler-Klein war bekannt, da sie einen Frühstücksservice (Brötchen und Pausenvesper) für Offenburger und Schutterwälder Firmen führte. Ein Personalengpass im April 2009 bei der Abteilung Bäder führte zur Überlegung der Fremdvergabe des Imbiss im Hallenbad. Die wirtschaftliche Überprüfung und Hygieneaspekte bestärkten die Betriebsleitung diesen Weg zu gehen. Der Wunsch, einen Partner für beide Bäder zu haben, führte zu Gesprächen mit Frau Seidler-Klein. Im April 2009 schloss man mit ihr einen einjährigen Pachtvertrag für den Imbiss im Hallenbad, welcher zum 31.5.2010 ausläuft. Mit der Entscheidung und dem entsprechenden Zeitpunkt für die Bädersanierung in Offenburg gibt es die Möglichkeit, eine längerfristige Vergabe für die Bädergastronomie zu tätigen. Die TBO werden eine entsprechende öffentliche Ausschreibung in die Wege leiten, sodass der TA in seiner März Sitzung 2010 den Gastronomiepartner auswählen kann.