

BESCHLUSSVORLAGE Nr. 5/2019

Beratungsfolge:		Sitzung am
Sportausschuss	öffentlich	19.02.2019
Sportausschuss	öffentlich	19.03.2019
Verwaltungsausschuss	öffentlich	20.03.2019
Technik- und Umweltausschuss	öffentlich	21.03.2019
Gemeinderat	öffentlich	26.03.2019

Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlusses
(gem. § 35 Abs. 1 der Gemeindeordnung)

nein

Konzeption Badezentrum

ANTRAG:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 2 vertieft zu prüfen (Investition und Betrieb in städtischer Verantwortung).
2. Der Gemeinderat beschließt hierfür folgende Prämissen und Rahmenbedingungen:
 - Erhalt der Schwimmhalle im Badezentrum mit freitragendem Holzdach und 50-Meter-Becken
 - Sicherung eines kostengünstigen Grundangebots und der Interessen von Schulen, Vereinen und Stammgästen
 - Bewahrung der Sichtbeziehungen aus der Schwimmhalle heraus
 - Erhalt der Freibadgrün- und Liegeflächen in ihrer aktuellen Ausdehnung

- Schutz des an das Badezentrum angrenzenden Waldes mit seinen wesentlichen Schutzfunktionen und großer Artenvielfalt
 - Berücksichtigung des Waldabstandes
 - Berücksichtigung der geländetopografischen Gegebenheiten
 - Die Entwicklungsmöglichkeiten erstrecken sich auf den nordöstlichen Bereich zwischen Badezentrum bis einschließlich Gebäude Hohenzollernstraße 21
3. Die Varianten 1 und 3 werden im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt.
 4. Der Gemeinderat beschließt die zukünftige Ausrichtung des Badezentrums mit folgenden Angebotsbausteinen:
 - Sportwelt: Erhalt des bestehenden Sportbereichs
 - Familienwelt: Aufbau einer attraktiven Familienwelt und Rutschenlandschaft mit regionalem Alleinstellungsmerkmal
 - Saunawelt: Aufbau einer am aktuellen Marktgeschehen ausgerichteten Saunawelt
 - Schaffung eines ansprechenden und qualitativ hochwertigen Gastronomiebereichs
 5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Aufträge an externe Fachbüros zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen sowie weiterer notwendiger Gutachten in Höhe von insgesamt bis zu 300.000,- € zu vergeben. Die weiteren Untersuchungen beziehen sich insbesondere auf:
 - Aktualisierung des Sanierungsbedarfs im Bestand
 - Rechtliche und technische Beurteilungen (Steuer- und Beihilferecht, Natur- und Umweltrecht, Gebäudegründung und Statik etc.)
 - Erarbeitung eines qualifizierten Raum- und Angebotsprogramm mit Funktionszuordnungen
 - Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse
 - Prüfung eines geeigneten Betreibermodells
 6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zur Erstellung einer städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption ein geeignetes wettbewerbliches Verfahren durchzuführen. Den damit verbundenen Kosten in Höhe von rund 200.000,- € wird zugestimmt.
 7. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Durchführung und Begleitung des Projekts einen externen Projektsteuerer bis zu einer Höhe von 200.000,- € zu beauftragen.

8. Der Gemeinderat stimmt den unter Punkt 4 bis 6 genannten Kosten in Höhe von 700.000,- € zu. Für das Haushaltsjahr 2019 werden außerplanmäßige Mittel in Höhe von bis zu 250.000,- € zur Verfügung gestellt. Die darüber hinaus benötigten Mittel bis zur Gesamtsumme in Höhe von 700.000,- € sind für den Haushalt 2020/21 einzustellen.

9. Der Gemeinderat beschließt die Bildung einer zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 35 Mio. € für die Umsetzung der Konzeption Badezentrum.

10. Zur Umsetzung des Projekts werden folgende Stellen, zunächst befristet auf 5 Jahre, geschaffen:
 - 10.1. N. N. 1: Gesamtprojektleiter – 100%
 - 10.2. N. N. 2: Projektbetreuung Hochbau – 100%
 - 10.3. N. N. 3: Projektbetreuung Freianlagen – 50%

11. Punkt 6 des Antrags der CDU-Fraktion vom 14.11.2017 ist hiermit erledigt.

Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten:

(alle Beträge in EURO)			
A. Vermögensbereich (Investitionen):			
Anschaffungs- / Herstellungskosten			
abzüglich Zuschüsse Dritter			
Zu finanzierender Betrag			
Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt: ja / nein			
B. Erfolgsbereich (Verwaltungshaushalt):			
	einmalig	laufend	
I. Kosten / Ausgaben			
1. Personal		173.350,- €/Jahr	
2. Sachmittel	700.000,- €		
3. Kalkulatorische Kosten			
3.1. Abschreibung			
3.2. Verzinsung			
Gesamtkosten:	700.000,- €	866.750,- € (kumulierte Personal- kosten auf 5 Jahre)	1.566.750,- €
II. Erlöse / Einnahmen			
III. Zuschussbedarf / Überschuss			
C. Mittelbereitstellung:			
Haushaltsstelle/Kostenstelle:			
Haushaltsplan/Wirtschaftsplan/ mittelfristige Finanzplanung	Planansatz	Mittelbedarf	überplanmäßig/ außerplanmäßig
2018			
2019	-	423.350,- €	APL 423.350,- €
2020		623.350,- €	623.350,- €
2021 ff.		623.350,- €	623.350,- €

Stellungnahme des Amtes für Finanzen:

Da der Haushalt 2019 keine Mittel für die aufgezeigten Maßnahmen vorsieht, sind diese bei positiver Beschlussfassung außerplanmäßig bereitzustellen. Die ab dem Jahr 2020 benötigten Mittel werden bei positiver Beschlussfassung im Doppelhaushalt 2020/21 eingestellt.

Sachdarstellung und Begründung:

Verfasser/-in: Clemens Knoch

1. Ausgangslage

Das Badezentrum Sindelfingen hat sich in über 40 Betriebsjahren als sehr gut eingeführter Bäderstandort lokal sowie regional etabliert und ist eines der zentralen Wahrzeichen der Stadt Sindelfingen. Aktuell weisen die Anlagen des Badezentrums einen erheblichen Sanierungs-, Attraktivierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Angesichts der zunehmenden Haushaltsbelastungen durch den steigenden Zuschussbedarf (vgl. Anlage 1, Folie 1) und der rückläufigen Konkurrenzfähigkeit des Badezentrums, hat die Verwaltung die Firma con.pro GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Aus dieser wurden drei Varianten erarbeitet, die im Jahr 2016 Grundlage eines Bürgerbeteiligungsprozesses waren (vgl. Anlage 1, Folie 2).

2. Projektentwicklung 2015 bis 2018

Eingeleitete Untersuchungen und Auswertungen ergaben, dass sich für Variante 1 aus wirtschaftlicher Sicht und in Bezug auf die Entwicklung des Standorts Sindelfingen mittel- und langfristig nachteilige Auswirkungen ergeben. Da sich für die Varianten 2 und 3 positive Prognosen herausstellten und erste Interessensbekundungen an einem Public-Private-Partnership-Modell (im Folgenden PPP-Modell genannt) durch die Unternehmensgruppe Wund (im Folgenden Wund-Gruppe genannt) bestanden, wurden im Laufe der Jahre 2016 und 2017 Gespräche zur Umsetzung eines möglichen PPP-Modells mit der Wund-Gruppe geführt. Im Dezember 2017 verstarb allerdings Unternehmensgründer Josef Wund, so dass die strategische Ausrichtung und Expansionspolitik der Wund-Gruppe – trotz aktueller Interessensbekundungen an einer Kooperation – nicht absehbar sind. Aufgrund der ungeklärten Firmensituation der Wund-Gruppe, wurde die Firma Hitzler Ingenieure im Zuge der begleitenden Projektsteuerungsleistungen mit der Erstellung einer Markterkundungsanalyse zur Überprüfung möglicher alternativer Partner für ein Investorenmodell beauftragt (vgl. Anlage 1, Folie 5).

Im 2. Halbjahr 2018 hat die Verwaltung wesentliche Elemente der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016 aktualisiert und um eine erweiterte Konkurrenz- und Marktanalyse ergänzt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden darüber hinaus von der Firma con.pro GmbH vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen in der Bäderlandschaft und Region (Todesfall Josef Wund, Erweiterung Therme Böblingen etc.) fortgeschrieben (vgl. Anlage 1, Folien 6 bis 10).

3. Aktueller Sachstand

Die Ergebnisse der durch Hitzler Ingenieure durchgeführten Markterkundungsanalyse zeigen auf, dass die Marktteilnehmer weder die alleinige Übernahme des wirtschaftlichen Risikos garantieren können, noch über die entsprechenden finanziellen und organisatorischen Kapazitäten zur Umsetzung des angestrebten PPP-Modells verfügen. Ein mit dem Konzept der Wund-Gruppe vergleichbares Investorenmodell zur Umsetzung der Variante 3 aus der Machbarkeitsstudie vom 9. Oktober 2016 ist demzufolge nicht umsetzbar.

Eine Sicherung des Angebots im Badezentrum Sindelfingen mit langfristigem Erhalt der bestehenden Strukturen und wirtschaftlicher Planungssicherheit ist nur mit einer deutlichen Attraktivierung und Erweiterung des Bestands möglich. Die con.pro GmbH empfiehlt daher die Realisierung von Variante 2 (vgl. Anlage 2). Diese sieht vor, den Bestand durch den Anbau eines attraktiven Familienbades und einer Saunalandschaft mit großzügigem Saunagarten zu ergänzen. Die Investitions- und Betriebsverantwortung liegt bei diesem Modell grundsätzlich bei der Stadt Sindelfingen, wobei vor allem hinsichtlich des Betriebs, die Zusammenarbeit mit einem privatwirtschaftlichen Unternehmen im Rahmen eines PPP-Modells durchaus vorstellbar ist. Für die langfristig erfolgreiche Umsetzung von Variante 2 sind eine sehr gute Markteinschätzung und die richtige Platzierung der Profitcenter unerlässlich. Insbesondere gilt dies für eine optimale und attraktive Verortung der Saunalandschaft, da sich der Konkurrenzdruck durch die Erweiterung der Mineraltherme Böblingen in diesem Bereich erhöht hat. Um eine entsprechende Markteinschätzung vornehmen zu können, hat die Verwaltung die Konkurrenz- und Marktanalyse der con.pro GmbH aus dem Jahr 2016 aktualisiert und erweitert (vgl. Anlage 1, Folien 15 bis 19).

4. Zukünftige Ausrichtung des Badezentrums Sindelfingen

Die zukünftige Ausrichtung des Sindelfinger Badezentrums orientiert sich an den von der Verwaltung vorgeschlagenen Prämissen und Rahmenbedingungen (vgl. Anlage 1, Folie 12) sowie den Ergebnissen aus dem Bürgerbeteiligungsprozess 2016 (vgl. Anlage 1, Folien 13 bis 14). Für die strategische Planung und Entwicklung der Bausteine zur zukünftigen Ausrichtung des Badezentrums sind die aktualisierten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der Firma con.pro GmbH (vgl. Anlage 1, Folien 6 bis 10), die Markterkundung durch die Firma Hitzler Ingenieure (vgl. Folie 5) und die seitens der Verwaltung aktualisierte Konkurrenz- und Marktanalyse (vgl. Folien 15 bis 19) eingeflossen. Ebenso wurden hierfür die demographischen Entwicklungstendenzen sowie Trends bezüglich Freizeitverhalten und Bedürfnissen der potentiellen Nutzergruppen verarbeitet. Die Ergebnisse der Marktanalyse sowie die abschließende Bewertung des Zukunftskonzepts wurden durch die Firma con.pro GmbH bestätigt.

4.1 Strategische Ausrichtung und Bausteine

Die Basis der künftigen Ausrichtung des Sindelfinger Badezentrums bilden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bestand und der Erhalt des bestehenden Sportbereichs. Als familienfreundliche Stadt und aufgrund unseres Anspruchs, diesen Schwerpunkt stetig weiterzuentwickeln, liegt das Hauptaugenmerk der Attraktivierung sowie der markt- und nachfragegerechten Ausrichtung des Badezentrums im Neubau eines Familienbades mit abwechslungsreichen Attraktionen. Ergänzt werden diese Bereiche durch eine thematisierte Saunalandschaft mit großzügigem Außenbereich.

Der konzeptionelle Ansatz für Variante 2 entwickelt das Badezentrum mit den Grundbausteinen Sport, Familie und Sauna zu einem modernen und konkurrenzfähigen Sport- und Freizeitbad, das insbesondere im Bereich Familie das Ziel verfolgt, sich als Nummer 1 in der Region auf dem Markt zu positionieren. (vgl. Anlage 1, Folien 20 bis 26).

5. Fazit und Empfehlung

Die Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Sicherung des Angebots und der langfristige Erhalt der Schwimmhallenstruktur sowie die betriebswirtschaftliche Planungssicherheit für das Badezentrum nur durch eine deutliche Attraktivierung und Erweiterung möglich sind. Für Variante 2 bestehen nach aktuellen Standortvoraussetzungen, den Ergebnissen der Markterkundung und den Ergebnissen der Konkurrenz- und Marktanalyse die erfolversprechendsten Realisierungschancen. Grundvoraussetzungen sind jedoch eine nachfragegerechte Gestaltung des Angebots und die richtige Platzierung der Profitcenter.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Variante 2 tiefergehend zu prüfen. Die Varianten 1 und 3 werden im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzbarkeit von Variante 2 unter Berücksichtigung der Antragspunkte 1 und 3 zu den Rahmenbedingungen und der zukünftigen Ausrichtung eingehend zu untersuchen.

6.1 Externe Leistungen

Zunächst wird diesbezüglich ein qualifiziertes Raum- und Angebotsprogramm mit Funktionszuordnungen erarbeitet. Des Weiteren erfolgt die Beauftragung eines Fachbüros zur Prüfung und Beurteilung des aktuellen Zustands der baulichen Anlagen. Ergänzende Untersuchungen und Gutachten zur Gebäudegründung und Statik, rechtliche Beurteilungen sowie eine Wirt-

schaftlichkeitsanalyse werden darüber hinaus in Auftrag gegeben. Zur Erstellung einer städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption wird des Weiteren vorgeschlagen, ein geeignetes wettbewerbliches Verfahren durchzuführen (z. B. Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb und Projektskizze).

Für die notwendige Koordination sämtlicher erforderlicher Untersuchungen sowie Gutachten wird ein externer Projektsteuerer hinzugezogen der den reibungslosen Ablauf garantiert und die städtische Gesamtprojektleitung unterstützt.

6.2 Außerplanmäßige Mittel

Für das oben beschriebene weitere Vorgehen werden Mittel in Höhe von insgesamt 700.000,- € benötigt. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Jahr 2019 außerplanmäßige Kosten in Höhe von bis zu 250.000,- € anfallen. Die darüber hinaus benötigten Mittel bis zu einer Gesamtsumme in Höhe von 700.000,- € sind im Doppelhaushalt 2020/21 einzustellen.

6.3 Zweckgebundene Rücklage

Um die Umsetzung der Konzeption Badezentrum entsprechend sicher zu stellen, empfiehlt die Verwaltung die Bildung einer zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 35 Mio. €.

Diese Empfehlung basiert auf der aktuell günstigen Liquiditätssituation. Eine solche interne Zweckbindung ist nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart durch Gemeinderatsbeschluss möglich und wird in der Liquiditätsübersicht zum nächsten Doppelhaushalt dargestellt.

Folgende Gründe sprechen für die Bildung dieser zweckgebundenen Rücklage:

- Die Haushaltssituationen in der Vergangenheit verhinderten bisher die Umsetzung einer Sanierung und Attraktivierung des Badezentrums.
- Die Konzeption Badezentrum ist eine der größten Einzelmaßnahmen der Stadt Sindelfingen, die von keinem Dritten umsetzbar ist.
- Eine schrittweise Umsetzung des Projekts ist nicht möglich – es geht nur ganz oder gar nicht!
- Das Badezentrum ist eines der Standortmerkmale Sindelfingens mit starker Breitenwirkung und einem überregionalem Bekanntheitsgrad.
- Die Umsetzung der Konzeption stellt einen erheblichen Zugewinn für die Sindelfinger Bürger, Familien, Schulen und Vereine dar, zudem ergeben sich positive Effekte für den Tourismus und das Image der Stadt.

6.4 Bereitstellung interner Personalressourcen

Die Bereitstellung zusätzlicher interner Ressourcen ist notwendig, um die ämter- und de- zernatsübergreifende Zusammenarbeit zu koordinieren sowie die betroffenen Verwaltungsbe- reiche zu entlasten. Die Gesamtprojektleitung ist für die operative Planung und Steuerung des Gesamtprojektes „Konzeption Badezentrum“ verantwortlich. Hierfür wird eine zusätzliche Stelle (100%, 5 Jahre befristet) geschaffen. Darüber hinaus ist die Schaffung zusätzlicher Personal- ressourcen in den Ämtern für Gebäudewirtschaft sowie Grün und Umwelt notwendig. Für die Projektbetreuung im Hochbaubereich wird zusätzlich eine 100%-Stelle benötigt (befristet auf 5 Jahre). Auf den Freianlagenbereich entfällt ein zusätzlicher Personalbedarf in Höhe von 50% (befristet auf 5 Jahre).

Die Besetzung der Stellen durch die Verwaltung erfolgt schrittweise nach Bedarf.

Die zusätzlichen Personalkosten belasten den städtischen Haushalt jährlich mit ca. 173.350,- € (Stand 2019).

Anmerkungen:

Punkt 6 des Antrags der CDU-Fraktion aus der Grundsatzaussprache zum Haushalt der Stadt Sindelfingen für die Jahre 2018-19 vom 14.11.2017 zur Erarbeitung eines Strategiepapiers zur Zukunft des Badezentrums ist hiermit erledigt.

Sindelfingen, 04.02.2019

Anlagen:

Präsentation zur Einbringung der zukünftigen Ausrichtung des Badezentrums im Gemeinderat am 22.01.2019

Anlage 2: Stellungnahme der con.pro GmbH zur zukünftigen Ausrichtung des Badezentrums
Antrag der CDU-Fraktion aus der Grundsatzaussprache zum Haushalt der Stadt Sindelfingen für die Jahre 2018-19 vom 14.11.2017