

**Neubau eines Funktionshallenbades  
beim Bildungszentrum Benzach,  
Weinstadt-Endersbach  
-Umsetzungsbeschluss  
BA 08.07.2021 / GR 15.07.2021**



Illustration: geising + böker



die **STEG**

## Alte Hallenbäder nicht mehr sanierungsfähig

### Stiftsbad in Beutelsbach

Das Stiftsbad in Beutelsbach ist das letzte öffentliche Hallenbad der Stadt Weinstadt. Das Bad (Baujahr 1970) ist jedoch seit Jahren stark sanierungsbedürftig. 2011 wurde eine Studie erstellt, aus der hervorgeht, dass dringend eine Generalsanierung des Stiftsbades vorgenommen werden muss, damit das Hallenbad weiterbetrieben werden kann. Diese Sanierung ist jedoch mit einem un-verhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. So ist das Raumangebot im Stiftsbad nicht ausreichend, um eine neue Lüftungstechnik und eine neue Filtertechnik unterzubringen. Es müssten dafür zusätzliche Technikräume erstellt werden. Zudem traten Schäden im Tragwerk und an der abgehängten Decke auf (letzte Bauwerksprüfung 2018). Diese konnten inzwischen notdürftig behoben werden. Zur Sicherung hängt nun ein Netz unter der Decke.

Auch ändert eine Generalsanierung

nichts daran, dass die Beckengröße mit 20 m x 8 m für den Wettkampfbetrieb nicht ausreichend ist. Ebenso lassen sich das ungenügende Raumangebot im Bereich Umkleide und Sanitäranlagen, die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Bades und die mangelhaften Beckenumgangsbreiten nicht abändern.

Seit Erstellung der Studie zum Sanierungsbedarf 2011 hat sich der Zustand des Gebäudes und der Haustechnik weiter verschlechtert. Gleichzeitig lässt sich ein Anstieg des Preisniveaus verzeichnen. Für eine Generalsanierung müssten mindestens 4.864.000 € (netto) veranschlagt werden. In dieser Summe sind die zusätzlichen Technikräume jedoch noch nicht enthalten.

Eine Sanierung des Stiftsbades wäre nicht wirtschaftlich und könnte zudem die Missstände im Bereich Barrierefreiheit und Badausstattung nicht oder nur unzureichend verbessern.



Stiftsbad Weinstadt-Beutelsbach | Quelle: TSV Schnait

Eingangsbereich Stiftsbad Weinstadt-Beutelsbach





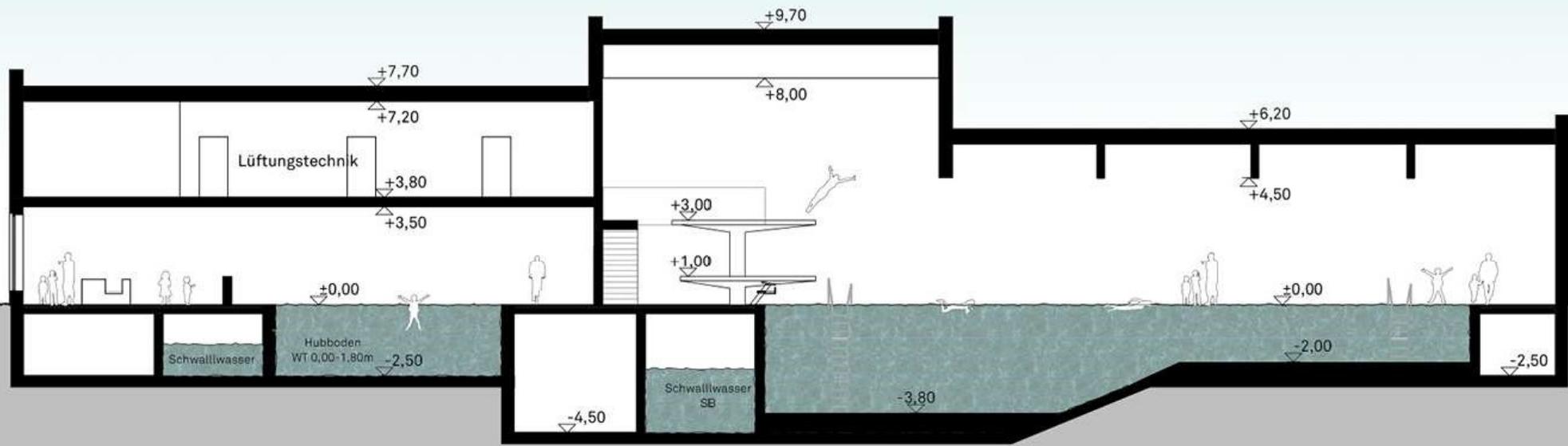
Luftbild Bestand



Variante 2 - Grundriss Erdgeschoss

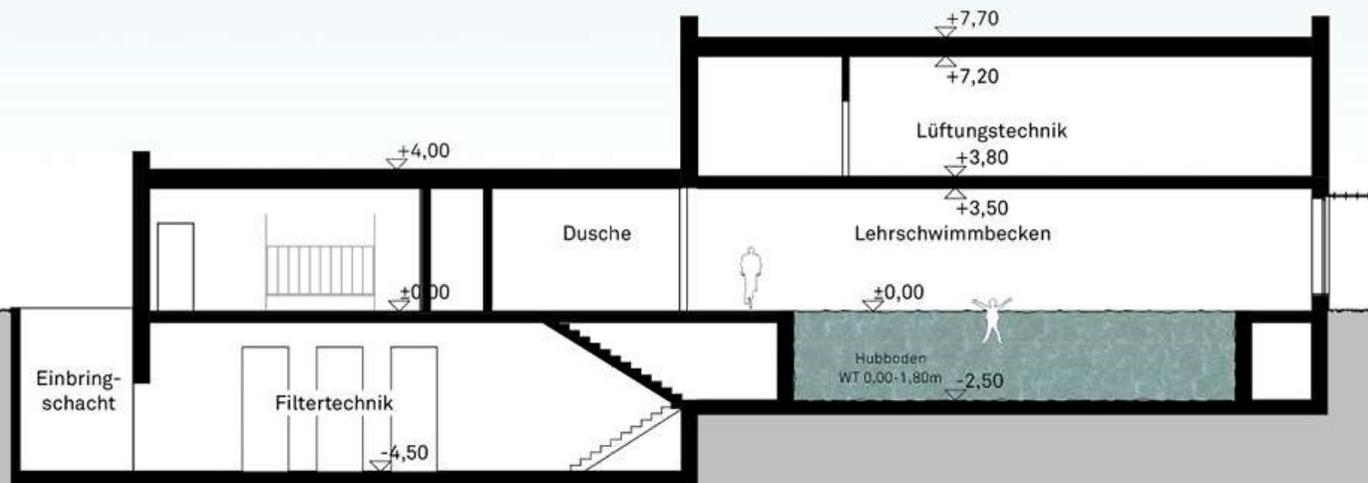


... oder Ganzjahresbad.



Schnitt A

# Schnitt A - Badehallen



Schnitt B

Schnitt B

G19007 Weinstadt-Neubau Funktionsbad  
Variante 2



Kostenschätzung nach DIN 276 Ermittlung über BGF und BRI (nach Bauqualität) / Mittelwert

KG	Kostenart	Bemerkung	Menge	BGF m²	EP netto in €	GP netto in €	Höhe	BRI m²	EP netto in €	GP netto in €	gemittelt
100	Grundstück	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 100			0,00%	0,00					0,00
110	Grundstückswert	nicht berücksichtigt				0,00					0,00
<b>200</b>	<b>Herrichten u. Erschließen</b>				<b>1,34%</b>	<b>125.000,00</b>			<b>125.000,00</b>	<b>125.000,00</b>	
210	Herrichten		1	psch	55.000,00	55.000,00			55.000,00	55.000,00	
220	Öffentliche Erschließung	vorhanden	1	psch	30.000,00	30.000,00			30.000,00	30.000,00	
230	Nichtöffentl. Erschließung		1	psch	40.000,00	40.000,00			40.000,00	40.000,00	
240	Ausgleichsabgaben		1	psch	0,00	0,00			0,00	0,00	
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>				<b>42,66%</b>	<b>3.965.090</b>		<b>13.873</b>	<b>4.144.239</b>	<b>4.054.665</b>	
UG	Keller Filtertechnik inkl. Montageschacht	Geschosshöhe: 4,9		408 m²	450,00	183.600,00	4,90	1.999,20 m²	120,00	239.904,00	211.752,00
	Keller Leitungsführung	Geschosshöhe: 2,9		451 m²	330,00	148.830,00	2,90	1.307,90 m²	150,00	196.185,00	172.507,50
EG	Schwimmbad Schwimmer Sprungturm	Geschosshöhe: 9,7		335 m²	1.670,00	559.450,00	6,20	2.077,00 m²	245,00	508.865,00	534.157,50
	Schwimmbad Schwimmer	Geschosshöhe: 6,2		495 m²	1.310,00	648.450,00	6,20	3.069,00 m²	245,00	751.905,00	700.177,50
	Schwimmbad Kinder/ Lehrschwimmb.	Geschosshöhe: 3,8		384 m²	1.250,00	480.000,00	3,80	1.459,20 m²	225,00	328.320,00	404.160,00
	Eingangshalle hoher Teil	Geschosshöhe: 5,5		98 m²	1.270,00	124.460,00	5,50	539,00 m²	240,00	129.360,00	126.910,00
	Umkleide Geräteräume	Geschosshöhe: 4,5		680 m²	1.040,00	707.200,00	4,50	3.060,00 m²	275,00	841.500,00	774.350,00
	Technikräume	Geschosshöhe: 4,5		156 m²	720,00	112.320,00	4,50	702,00 m²	210,00	147.420,00	129.870,00
	Zulage Wasserfläche	Sportbecken	380	m²	820,00	311.600,00				311.600,00	311.600,00
	Zulage Wasserfläche	Lehrschwimmbaden	100	m²	660,00	66.000,00				66.000,00	66.000,00
	Zulage Wasserfläche	Kinderbecken	40	m²	790,00	31.600,00				31.600,00	31.600,00
	Zulage Startblöcke		6	Stck	2.800,00	16.800,00				16.800,00	16.800,00
	Zulage Sprunganlagen		1	psch.	50.000,00	50.000,00				50.000,00	50.000,00
	Zulage Hubboden		1	psch.	145.000,00	145.000,00				145.000,00	145.000,00
	Zulage auskragendes Dach		40	m²	250,00	10.000,00				10.000,00	10.000,00
	Zulage Umkleideanlagen		204	Stk	400,00	81.600,00				81.600,00	81.600,00
	Zulage Tresenanlagen		1	psch.	45.000,00	45.000,00				45.000,00	45.000,00
OG	Lüftungsraum/ Werkstatt	Geschosshöhe: 4,5		386 m²	630,00	243.180,00	4,50	1.737,00 m²	140,00	243.180,00	243.180,00
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Techn. Anlagen</b>				<b>29,79%</b>	<b>2.768.700,00</b>			<b>2.768.700,00</b>	<b>2.768.700,00</b>	
410	Sanitäre Installationen					298.000,00				298.000,00	298.000,00
420	Heizungsbau					152.500,00				152.500,00	152.500,00
	BHKW / Kesselanlagen					150.000,00				150.000,00	150.000,00
430	Lüftungsbau					563.000,00				563.000,00	563.000,00
440	Elektroinstallationen Starkstrom Blitzschutz					545.000,00				545.000,00	545.000,00
	Snackautomaten		1	psch		10.000,00				10.000,00	10.000,00
450	Elektroinstallationen Fernmelde /Informationsanlagen					62.000,00				62.000,00	62.000,00
472	Kassenanlage		1	psch		90.000,00				90.000,00	90.000,00

**G19007 Weinstadt-Neubau Funktionsbad**  
Variante 2



**Kostenschätzung nach DIN 276 Ermittlung über BGF und BRI (nach Bauqualität) / Mittelwert**

KG	Kostenart	Bemerkung	Menge	BGF m²	EP netto in €	GP netto in €	Höhe	BRI m²	EP netto in €	GP netto in €	gemittelt
480	MSR					268.200,00				268.200,00	268.200,00
490	Techn. Dämmung	in KG 410, 420, 430 enthalten				0,00				0,00	0,00
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 500</b>			<b>3,52%</b>	<b>327.480,00</b>				<b>327.480,00</b>	<b>327.480,00</b>
510	Gelände/Flächen			1040 m²	17,00	17.680,00				17.680,00	17.680,00
520	Befestigte Flächen			520 m²	150,00	78.000,00				78.000,00	78.000,00
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		1	psch		70.000,00				70.000,00	70.000,00
540	Technische Anlagen in Außenanlagen		1	psch		60.000,00				60.000,00	60.000,00
		Leitungen der Technischen Gewerke in KG 400 enthalten									
550	Einbauten in Außenanlagen					15.000,00				15.000,00	15.000,00
570	Vegetationstechnische Arbeiten			1040 m²	45,00	46.800,00				46.800,00	46.800,00
590	Sonstige Maßnahmen		1	psch		40.000,00				40.000,00	40.000,00
<b>600</b>	<b>Ausstattung/Kunstwerke</b>	<b>Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 600</b>		<b>BGF</b>	<b>0,81%</b>	<b>74.985,30</b>				<b>74.985,30</b>	<b>74.985,30</b>
	Möbellieferant			3393 m²	9,50	32.233,50				32.233,50	32.233,50
	Elektronik			3393 m²	6,30	21.375,90				21.375,90	21.375,90
	Schwimmbadausst.			3393 m²	3,10	10.518,30				10.518,30	10.518,30
	Beschilderung			3393 m²	1,60	5.428,80				5.428,80	5.428,80
	Künstler/Deko			3393 m²	1,60	5.428,80				5.428,80	5.428,80
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 700</b>			<b>21,88%</b>	<b>2.033.151,48</b>					<b>0,00</b>
		nicht berücksichtigt									
	Summe Kosten 100					0,00				0,00	0,00
	Summe Kosten 200 - 600					7.261.255,30				7.440.404,30	7.350.829,80
	Summe Kosten 700	28% Zuschlage auf KG 200-600				2.033.151,48				2.083.313,20	2.058.232,34
	<b>Gesamtkosten netto</b>					<b>9.294.406,78</b>				<b>9.523.717,50</b>	<b>9.409.062,14</b>
	Mehrwertsteuer			19%		1.765.937,29			19%	1.809.506,33	1.787.721,81
	<b>Gesamtkosten brutto</b>					<b>11.060.344,07</b>				<b>11.333.223,83</b>	<b>11.196.783,95</b>

aufgestellt:  
Hamburg, den 17.06.2019  
geising + böker gmbh

## BESUCHSPROGNOSE GESAMTPOTENZIAL

	Variante 1	Variante 2	Durchschnitt vergleichbare Bäder in Deutschland	Durchschnitt Hallenbäder in Baden-Württemberg
Individualbesuche	33.100	33.600	41.400 bis 46.200	44.900
Schulen und Vereine	16.000	18.000	30.000 bis 32.000	32.600
<b>Gesamtbesuche</b>	<b>49.100</b>	<b>51.600</b>	<b>71.400 bis 78.200</b>	<b>77.500</b>

- Insgesamt kann mit einem Potenzial von rd. 50.000 Gästen für das neue Hallenbad in Weinstadt kalkuliert werden. Das prognostizierte Potenzial durch Schulen und Vereine liegt über den aktuellen Nutzungszahlen, da nach Angaben der Stadt Weinstadt derzeit nicht alle Bedarfe vollumfänglich gedeckt werden können.
- Insgesamt liegt das kalkulierte Besuchsvolumen unter dem eines durchschnittlichen Hallenbades in Deutschland. Das geringere prognostizierte Besuchsvolumen kann als weiterer Indikator dafür gesehen werden, dass die Bäderdichte im Einzugsgebiet über dem deutschen Durchschnitt liegt. Insofern teilen sich die Potenziale auf überdurchschnittlich viele Bäder auf, was bedeutet, dass im Durchschnitt jedes einzelne Bad tendenziell weniger Besuche hat.

# Bäderbetrieb durch Stadtwerke

## → Investitionskosten und Eigenkapitalbedarf

Zusammenfassend ergibt sich dann folgende Plan-Investitionssumme:

Investitionskosten laut Studie	9.524.000 €
Erhöhung für Unvorhergesehenes	1.000.000 €
Erhöhung für Außenanlagen	500.000 €
Nicht erstattbare Vorsteuer für Schulschwimmen	523.700 €
<b>Plan-Investitionssumme (netto)</b>	<b>11.547.700 €</b>
<hr/>	
Eigenkapitalbedarf rund 30% der Investition	3.500.000 €

# Beschlussvorschlag für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 22.10.2020

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis,

1. von der vorgestellten Machbarkeitsstudie.
2. der Aktualisierung des Rahmenplans Bildungszentrum.
3. der Vorstellung des Szenarios Bau-und Betrieb des Bades durch die Stadtwerke.

Die Verwaltung wird beauftragt,

4. auf Basis der Variante 2 der Machbarkeitsstudie (größere Badehalle mit 6 x 25 Meter Bahn usw.) parallel sowohl im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ sowie im Rahmen der Städtebauförderung 2020/2021 „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ (IVS) jeweils einen entsprechenden Förderantrag einzureichen. Die Stadt verpflichtet sich, bei Erhalt der Zuwendung die Maßnahme umzusetzen.
5. die steuerliche Prüfung des in der Beratungsunterlage dargestellten Sachverhalts durch den Steuerberater der Stadtwerke zu beauftragen.
6. die Einholung einer verbindlichen Auskunft beim Finanzamt Waiblingen zu den Themen:
  - a. Möglichkeit steuerlicher Querverbund über BHKW bei Badneubau
  - b. Gestaltung eines Verlustausgleichs
  - c. Möglichkeit der Integration der weiteren Bäder zur Verlustverrechnungzu veranlassen.
7. Die Bevölkerung und potenzielle Nutzergruppen durch geeignete Maßnahmen in den weiteren Bäderprozess mit einzubinden.
8. Der Gemeinderat beschließt die bisherigen Entwicklungsschwerpunkte des Sanierungsgebiets Endersbach Ortsmitte II um folgendes Sanierungsziel zu ergänzen:  
„Ausbau der Infrastruktur zum Erhalt und zur Attraktivierung des Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebotes für die Bewohnerinnen und Bewohner des Sanierungsgebiets und der Gesamtstadt. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen umfassen die Erneuerung bestehender Anlagen und Einrichtungen aber auch die Schaffung neuer Angebote, wie das Funktionshallenbad am Bildungszentrum Benzach.“

## Bäderbetrieb durch Stadtwerke → Steuerlicher Querverbund

- Hauptvorteil: Gewinne aus Versorgungsbetrieben (Strom, Gas, Wasser und Wärme) werden mit Verlusten des Bäderbetriebs verrechnet
  - Steuerlich ist jede Tätigkeit ein BgA
  - Unter bestimmten Voraussetzung Zusammenfassung von BgA möglich = QV
  - Ertragssteuern können deutlich reduziert werden (heute mit Sparte Parkierung)
- verbindliche Auskunft wurde durch Finanzamt erteilt!

# Bäderbetrieb durch Stadtwerke → Steuerlicher Querverbund

- Auswirkungen GuV Stadtwerke 2021:

	<b>Ergebnis Planung</b>	<b>Integration Bad in SWW ohne QV</b>	<b>Integration Bad in SWW mit QV</b>	<b>Bad im städt. Haushalt</b>
Ergebnis v. St. ohne Bäder	514.100	514.100	514.200	0
Ergebnis v. St. Sparte Bäder	0	-783.800	-783.800	-783.800
Ergebnis vor Steuern	514.100	-269.700	-269.700	-783.800
Ertragsteuern	-181.900	-181.900	-45.400	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>332.200</b>	<b>-451.600</b>	<b>-315.100</b>	<b>-783.800</b>

# Förderantragstellung zur Beschaffung von Eigenkapital

- Programm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in dem Bereich Sport, Jugend und Kultur“ → **Programmaufnahme mit 3.000.000 €!**
- ~~Städtebauförderprogramm „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ (IVS)~~
- ~~→ parallele Antragstellung erhöht Chancen! (30.10.2020 Eingabefrist!)~~

## Auswirkungen Finanzhaushalt Stadt Weinstadt 2021 ff. Beteiligung und Engagement SWW

Nr.	BU	Summe	2021	2022	2023	2024	2025
18	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen						
	Neubau Funktionshallenbad	Zusage März					
	Bundesförderung	21	3.000.000		1.000.000	1.400.000	600.000
27	Auszahlung für den Erwerb von Beteiligungen						
	Neubau Funktionshallenbad	214/2020	3.500.000		1.100.000	1.500.000	900.000

# Zusammenfassung

- Zustand Stiftsbad erfordert Entscheidung!
- Ersatzneubau schafft nachhaltige Aufgabenerfüllung
  - Zentrale Lage am Bildungszentrum in der Stadt
  - Nachbarschaft Sportvereinszentrum
  - Deutlich erweitertes Badangebot für ALLE Nutzergruppen (Ist: 17 Tsd., Plan (konservativ): 52 Tsd., Kann >78 Tsd. Besucher)
  - Bäderentwicklung(-konzentration) am Standort möglich
  - Entlastung Verwaltung
  - Keine Konkurrenz zu anderen Investitionsprojekten der Stadt und keine nennenswerte Abmangelsteigerung für städtischen Haushalt



Perspektive - Sportbadehalle

# Beschlussvorschlag für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 15.07.2021

## **Beschlussvorschlag:**

- Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachstand des Verfahrens.
- Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung des Projektes „Ersatzneubau des Stiftsbades wie in der BU 214/2020 dargestellt zu und beauftragt die Verwaltung im Haushaltsplan 2022 ff. sowie im Wirtschaftsplan 2022 ff. der Stadtwerke die benötigten Investitionsmittel entsprechend einzuplanen.
- Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, einen Förderantrag auf bis zu 3.000.000 € im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zu stellen.
- Die Stadtwerke Weinstadt werden mit dem Bau und Betrieb des Funktionshallenbades beauftragt sowie mit der Zusammenführung des Bäderbetriebs der Stadt Weinstadt zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des neuen Bades.
- Die Stadtwerke werden beauftragt, ein VgV-Verfahren zur Auswahl der Architekten und Fachingenieure vorzubereiten und durchzuführen.
- Die Verwaltung sowie Stadtwerke werden beauftragt, mögliche Nutzergruppen des Bades und den Jugendgemeinderat am weiteren Planungsprozess zu beteiligen sowie die Öffentlichkeit regelmäßig über den Sachstand zu informieren.
- Der Gemeinderat wird in regelmäßigen Abständen über den Sachstand informiert und entsprechend der Betriebssatzung der Stadtwerke in den weiteren Umsetzungsprozess eingebunden.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

[www.geising-boeker.de](http://www.geising-boeker.de)

