

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/016

Eigenbetrieb Stadtwerke
Kirchheim unter Teck

Federführung: Zimmert, Martin
Telefon: +49 7021 502-328

AZ:
Datum: 15.01.2024

Neubau Hallenbad Kirchheim unter Teck - Sachstandsbericht

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	08.05.2024
	Beschlussfassung	öffentlich	15.05.2024

ANLAGEN

BEZUG

„Neubau eines Hallenbads – Vorschlag zum weiteren Vorgehen“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 76 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/044)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: STW

Mitzeichnung von: 140, 230, 310, 320, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Negative Auswirkungen

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Investitionskosten in die Baumaßnahme Hallenbad belaufen sich nach heutigem Stand auf circa 36,2 Millionen Euro, der jährliche Abmangel wird derzeit auf circa 2,2 – 2,3 Millionen Euro

geschätzt. Die Maßnahme hat damit erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und auf den Wirtschaftsplan der Stadtwerke in den nächsten Jahren.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme vom Sachstandsbericht.
2. Zustimmung zum Inhalt des Sachstandsbericht.
3. Auftrag an die Verwaltung, die Kosten für die möglichen einzelnen variablen Module (Bistro, Sprungbecken) zur Vorbereitung der weiteren Entscheidungen zu erheben und die Auswirkungen auf die Finanzierung usw. aufzuzeigen (Variantenvergleich).

ZUSAMMENFASSUNG

Der Gemeinderat hat sich letztmalig in seiner Sitzung am 21.07.2021 mit dem Projekt „Hallenbad Kirchheim unter Teck“ befasst. Mittlerweile wurden vier Projektausschüsse durchgeführt, um damit die Mitglieder der jeweiligen politischen Vertretungen im Gemeinderat zusammen mit den unterschiedlichen Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Jugendvertretung, beteiligte Kommunen) einzubinden, die verschiedenen Ergebnisse der Untersuchungen vorzustellen, zu diskutieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Dabei ist der Projektstand soweit fortgeschritten, dass es geboten ist, den Gemeinderat ausführlich über den jetzigen Sachstand zu informieren, beim Gemeinderat die Zustimmung zu den Inhalten zu beantragen und den Vorschlag zum weiteren Vorgehen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Themen der Projektgruppensitzungen waren die Vorstellung der Ergebnisse der Bedarfsanalyse aus den erhobenen Bedarfen der Schulen und Vereine aus Kirchheim unter Teck, den Kommunen, die sich zukünftig ein Nutzungsrecht im Hallenbad Kirchheim sichern wollen, und der Öffentlichkeit in der Raumschaft, der daraus resultierende vorläufige Belegungsplan (Öffnungszeiten, Belegung Vereine/ Schulen/ Öffentlichkeit) und das daraus abgeleitete Raumprogramm. Die sich daraus ergebenden Kosten (einmalig und laufende Kosten) wurden ebenfalls vorgestellt und ein Vorschlag zur Finanzierung gemacht. Die Untersuchungen wurden teilweise durch die Verwaltung selbst oder mit Hilfe eines externen Büros durchgeführt. Diese Informationen sollen in dieser Sitzungsvorlage dem Gemeinderat zur Kenntnis und Zustimmung gebracht werden.

Im Bewusstsein, dass die Tragweite des Projektes - insbesondere in Bezug auf die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und den Wirtschaftsplan der Stadtwerke - erheblich sein werden, ist es notwendig, den Gemeinderat frühzeitig und umfassend über das weitere Vorgehen zu informieren und einen möglichen Weg zur Entscheidungsfindung aufzuzeigen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Allgemeines/Chronologie

Nach der Gemeinderatsitzung am 21.07.2021 wurden insgesamt vier Projektausschusssitzungen mit Mitgliedern des Gemeinderates, dem Oberbürgermeister, den Vertretern der Stadtwerke, den Vertretern der Schulen und Vereine, einem Vertreter der möglichen beteiligten Kommunen und einer Jugendvertretung durchgeführt.

Ebenso wurde eine ganztägige Besichtigungsfahrt zu dem interkommunalen Hallenbad in Geretsried mit dem Projektausschuss durchgeführt, um an den gemachten Erfahrungen der dortigen Verantwortlichen für das dort bereits realisierte interkommunale Hallenbad zu partizipieren.

Das wesentliche Thema der konstituierenden ersten Projektgruppensitzung am 14.07.2022 war die Vorstellung des Projektes (Inhalt, Ziel, Zeitschiene), die Beschreibung des Willensbildungsprozesses (Kostenvorgabe versus Bedarfsvorgabe), die Vorstellung des Sachstandes der Bedarfsanalyse (Vereine / Schulen Kirchheim), das Ergebnis der Abfrage der interkommunalen Zusammenarbeit, der Umgang/die Partizipation mit der Öffentlichkeit sowie die Abstimmung des weiteren Vorgehens (Besichtigungstermin Geretsried/ Sitzungsrhythmus, Nachregelung Zusammensetzung Mitglieder).

Am 08.12.2022 wurde die Besichtigungsfahrt mit dem Projektausschuss nach Geretsried durchgeführt. Dabei wurde von der dortigen Verwaltungsspitze, der Hauptamtsleiterin und dem Bäderverantwortlichen der Stadtwerke die Struktur des dortigen Projektes vorgestellt, die interkommunale Zusammenarbeit erläutert und das Bad besichtigt.

Am 12.07.2023 wurde der aktuelle Projektstand und das Planungsbüro Projekt M vorgestellt, das danach beauftragt wurde, den öffentlichen Bedarf anhand einer Marktanalyse zu ermitteln. Außerdem wurden mehrere Varianten von Belegungsplänen anhand der Bedarfe der Schulen/ Vereine von Kirchheim unter Teck und den möglichen anderen beteiligten Kommunen präsentiert und die Eckpunkte für den Entwurf der interkommunalen Verträge aus Sicht der Verwaltung aufgezeigt.

Am 11.12.2023 wurden dem Projektausschuss die Ergebnisse der Marktstudie sowie das weitere Vorgehen in Bezug auf die Zusammenführung der Bedarfe Schulen / Vereine und Öffentlichkeit erläutert.

Am 17.04.2024 wurden die ersten Konzeptskizzen und die Rahmenbedingungen der Planung, ein mögliches Raum- und Funktionsprogramm sowie eine Investitionskosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dem Projektausschuss vorgestellt.

Damit sind alle wesentlichen Themen zur Vorbereitung einer Entscheidung zum Bau des Kirchheimer Hallenbades mit der Projektgruppe abgestimmt und können nun als Gesamtpaket dem Entscheidungsträger Gemeinderat vorgestellt werden.

2. Bedarfsanalyse / Belegungsplan

Aufbauend auf einer durch ein Marktforschungsinstitut nach anerkannten Standards durchgeführten Bedarfsanalyse der Bevölkerung von Kirchheim unter Teck und Umgebung, erstellte die PROJECT M im Zeitraum Juli bis Dezember eine Marktstudie.

Es wurden dabei 550 telefonische Interviews auf Grundlage eines mit der externen Projektgruppe abgestimmten Fragebogens mit folgender Verteilung geführt:

- 200 Personen aus der Stadt Kirchheim unter Teck
- 225 Personen aus dem engeren Einzugsgebiet bis 25 PKW-Minuten Fahrtzeit um den Standort
- 125 Personen aus dem weiteren Einzugsgebiet zwischen 26 und 45 PKW -Minuten Fahrtzeit.

Dabei wurde sowohl hinsichtlich Geschlechterverteilung, Haushaltsgrößen und Altersstruktur der Befragten auf Repräsentativität geachtet.

Folgende wichtigen Oberthemen für eine Badentscheidung wurden dabei abgedeckt:

- Bekanntheit und Besuch der Bäder in der Region (12 Bäder wurden dazu in Abstimmung mit der Projektgruppe vorgegeben)
- Besuchsempfehlungen von Bädern
- Besuchsvergleich der Bäder nach Gefallen

- Relevanz von Kriterien für einen Badbesuch (ebenfalls mit der Projektgruppe vorabgestimmt)
- Besuchswahrscheinlichkeit des neuen interkommunalen Hallenbades in Kirchheim unter Teck
- TOP 3 Angebote des interkommunalen Hallenbades
- TOP 5 Aspekte für die Planung des neuen interkommunalen Hallenbades

Im Ergebnis lässt sich folgendes festhalten:

- Hohes Marktpotenzial im Einwohnermarkt am Standort Kirchheim unter Teck und der näheren Umgebung
ca. 765.500 EW innerhalb von 25 Minuten Fahrtzeit
- Sehr hohe Bekanntheit und Akzeptanz des Freibad-Standortes in Kirchheim unter Teck
mit 32 Prozent die höchste Zustimmung im gesamten Marktgebiet und 52 Prozent in Kirchheim unter Teck selbst
- Alleinstellungsmerkmal in der (weiteren) Region als Hallen-Freibad und damit Abheben vom starken Wettbewerb
11 Bäder innerhalb von 25 Minuten Fahrtzeit
- Angebote Sportschwimmen und ein Außenbereich im Sommer zählen zu den wichtigsten Kriterien der Befragten
bei den Kirchheimer:innen jeweils rund 40 Prozent
- Sehr hohe Besuchsbereitschaft des neuen Angebotes bei den Befragten
circa 50 Prozent der Kirchheimer:innen als wahrscheinlich, davon 28,5 Prozent sehr wahrscheinlich
- Realisierbare Vorstellungen der Befragten zur gewünschten Angebotsstruktur mit im Wesentlichen (nach Häufigkeit der Nennung): Sportschwimmbecken, Bistro, Eltern-Kind-Bereich, Nichtschwimmerbecken und Wasserkursangebot. Lediglich 3,5 Prozent würden sich Sauna/Wellness-Angebote wünschen
- Bei der Planung des interkommunalen Hallenbades soll (nach Häufigkeit der Nennung) vor allem auf lange Öffnungszeiten, gutes Parkplatzangebot, Barrierefreiheit, Busanbindung und Schulschwimmangebot geachtet werden.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen und den Ergebnissen, die durch die Abteilung Bildung durchgeführte Bedarfsanalyse der Schulen und Vereine in Kirchheim unter Teck und den Gemeinden aus der interkommunalen Beteiligung, wurde die künftige Ausrichtung und Angebotsstruktur des interkommunalen Hallenbades wie folgt abgeleitet:

„Interkommunales Sport- und Familienbad Kirchheim unter Teck“, als Hallen-Freibad in direkter Verbindung zum attraktiven und sehr beliebten Freibad und folgenden Angeboten:

- Sportangebote: Sportbecken (25 Meter mit 6 Bahnen), separate Sprunganlage, Kursangebote sowie Schul- und Vereinsschwimmen
- Familienangebote: Lehrschwimmbecken mit Hubboden, Eltern-Kind-Bereich, Schwimmkurse und Spielangebote
- Bistro und attraktiver Außenbereich in Verbindung zum Freibad.

Das Besucherpotenzial für das kombinierte Hallen-Freibad wird auch im Abgleich mit Vergleichswerten in Baden-Württemberg und auf Grundlage der Markt- und Wettbewerbsrecherche sowie des Marktpotenzials des neuen Angebotes mit rund 168.000

Besuchern veranschlagt. Rein aufs Hallenbad entfallen dabei rund 60.000 - 70.000 Besuche pro Jahr (Annahme für die Wirtschaftlichkeit: 64.000 Besuche pro Jahr).

Eine wesentliche Herausforderung besteht darin, bei einer sehr hohen Belegung durch Schulen und Vereine ausreichend verlässliche freie Zeiten für die Öffentlichkeit auch außerhalb der Ferienzeiten zu haben. Die Prämissen für die Hallenbelegung für Schulen und Vereine sind dabei insbesondere so wenig Doppelbelegungen von Becken wie möglich; wenn die Öffentlichkeit im Bad ist, sollen dann mindestens zwei Bahnen öffentlich nutzbar sein und das Bad bis 22:00 Uhr geöffnet sein.

Außerdem gilt es das Angebot aufgrund der starken Wettbewerbssituation im näheren Umfeld so attraktiv wie möglich zu gestalten, dabei aber auch so wirtschaftlich wie möglich hinsichtlich der Investition und auch der Betriebskosten - vor allem Energie und Personal - zu agieren.

Im Ergebnis einer abgeglichenen und optimierten Belegungsplanung, mit dem Ziel einer größtmöglichen Verträglichkeit der Anforderungen der Schulen und Vereine mit den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, ergeben sich folgende Eckpunkte für die Planung und Wirtschaftlichkeit:

• **Öffnungszeiten während des Schulbetriebs** (= 66 Öffnungsstunden/Woche):

- Mo 11:00 – 20:30 Uhr – Frühschwimmen von 8:00 – 11:00 Uhr möglich
- Di 8:00 – 16.30 Uhr – Lehrschwimmbecken ab 14:00 Uhr
- Mi für die Öffentlichkeit geschlossen
- Do 8:00 – 22.00 Uhr – Sportschwimmen bis 16:30 Uhr
- Fr 11:00 – 17:00 Uhr – Sportschwimmen bis 22:00 Uhr
- Sa 8:00 – 22:00 Uhr
- So 8:00 – 20:00 Uhr / ggf. auch 22:00 Uhr

• **Öffnungszeiten in den Schulferien** (= 78 Öffnungsstunden/Woche)

- Täglich außer Mittwoch von 8:00 – 21:00 Uhr

Diese Öffnungszeiten bilden auch die Grundlage für die später folgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, speziell hinsichtlich Personaleinsatz, Erlösermittlung, etc.

Die dargestellten Öffnungszeiten stellen Plandaten für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit dar. Über die endgültigen Öffnungszeiten des Hallenbades wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

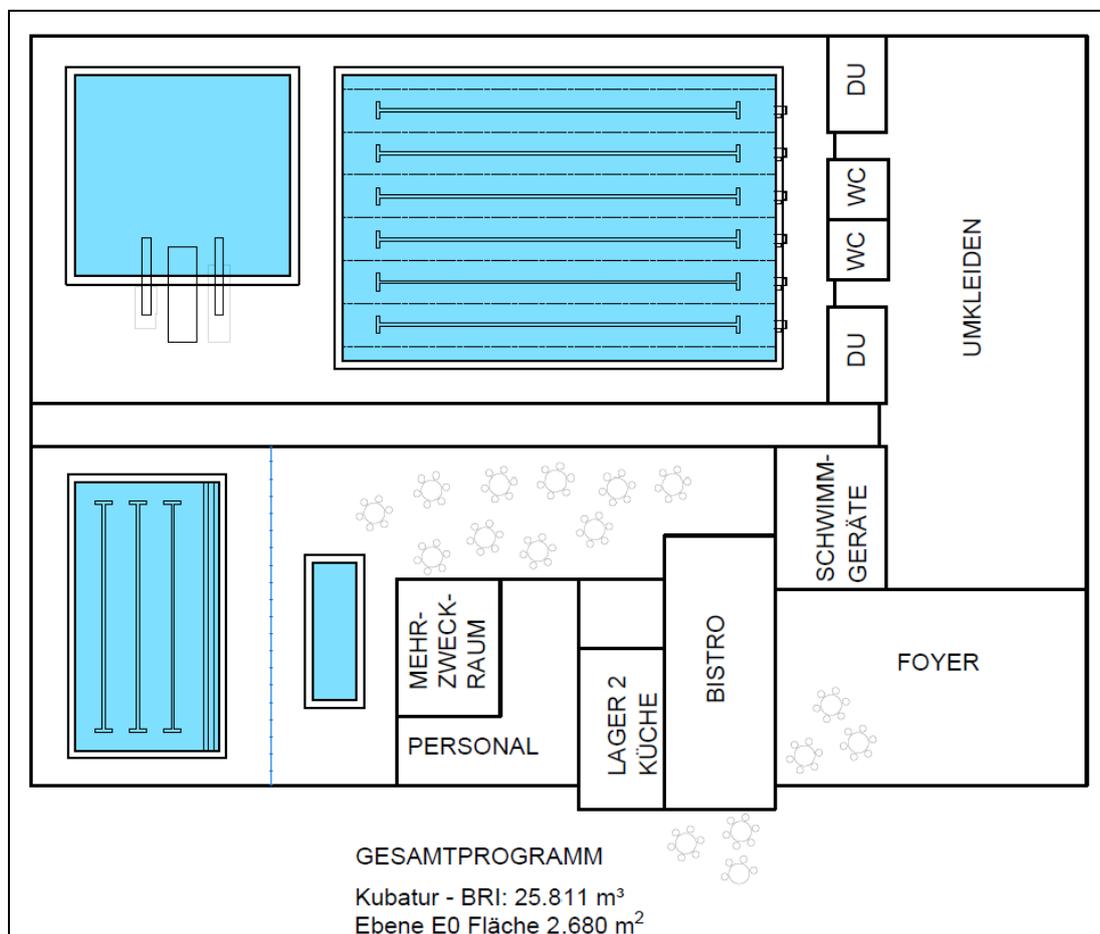
3. Raumprogramm

Auf Basis der Marktstudie, der Wettbewerbsanalyse und der Chancen-Risiken-Betrachtung wurde folgendes Raum- und Funktionsprogramm für das interkommunale Sport- und Familienbad in Kirchheim unter Teck auf einer Gesamtfläche von rund 2.700 m² Nutzfläche herausgearbeitet und mit der Projektgruppe abgestimmt:

- Schwimmerbecken/ Sportbecken mit 25 m Länge, 16,7 m Breite und 6 Bahnen bei 2 m durchgängiger Wassertiefe; wettkampftauglich mit ca. 417 m² Wasserfläche
- Sprungbecken (separat) mit ca. 12,5 m x 11 m, einer Wassertiefe von 3,50 m – 3,80 m, 3 m und 1 m Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken als Multifunktionsbecken mit Hubboden und 12,5 m x 10 m bei einer Wassertiefe zwischen 0,80 m – 1,35 m – auch für Aqua-Kurse und Schwimmkurse geeignet

- Kinderbecken / Eltern-Kind-Bereich mit ca. 25 m² Fläche und max. 0,40 m Wassertiefe mit Wasserspielelementen und Sitzmöglichkeiten für Aufsichtspersonen
- Umkleiden mit ca. 150 Spinden mit Einzel-, Familien- und Gruppenumkleiden sowie zugehörigen nach Geschlechtern getrennten Duschen und Sanitärbereichen
- Foyer mit Kassenautoamten, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten und einem personell besetzbaren Kassenbereich – auch als Eingang zum Freibad nutzbar
- Aufenthalts- / Selbstversorgerbereich mit ca. 30 Sitzplätzen im Badebereich
- Bistro mit kleiner Aufbereitungsküche und ca. 25-30 Sitzplätzen – extern verpacktet
- Personalraum mit Möblierung und Verbindung in den Außenbereich
- Ausreichend Lagerräume im Badebereich + im Keller (Vollunterkellerung für Schwimmbadtechnik)
- Ggf. Multifunktionsraum für Meetings oder Seminare mit ca. 25-30 Plätzen

Unter Berücksichtigung bestmöglicher Betriebsabläufe, einer funktionalen Beckenanordnung, der organisatorischen Verbindung zum Freibad und mit einem Gasttrennbereich / Trennwand zwischen dem Sport-/Aktivbereich und dem Familienbereich, ergibt sich im zur Verfügung stehenden Baufenster auf dem südlichen Freibad-Grundstück das folgende Flächen- und Nutzungs-Layout mit einer E0-Fläche von 2.680 m² und einer Kubatur (BRI) von rund 25.800 m³:



Quelle: PROJECT M GmbH, 2024

Der eigentliche Badebereich sollte idealerweise mittels einer flexiblen Trennwand (z.B. Glas o.ä.) aus Sicherheits- und Aufsichtsaspekten in zwei Bereiche geteilt werden:

- Teil 1: Sport- und Aktivbereich – Schwimmerbecken und Sprungbecken
- Teil 2: Lehrschwimm- bzw. Freizeitbereich – Lehrschwimmbecken und Kinderbecken – ggf. mit weiterer Gasttrennwand

Das o.a. Raum- und Funktionsprogramm sowie die beiden vorgenannten Rahmensetzungen bilden auch die Grundlage für die

4. Kosten/ Wirtschaftlichkeit

Das o.a. Raum- und Funktionsprogramm, die darauf fußende Funktionsskizze sowie die beiden vorgenannten Rahmensetzungen bilden auch die Grundlage für die durch einen erfahrenen Bäderarchitekten erstellte Investitionskostenabschätzung nach DIN 276 1. Ebene (*zu beachten: dies entspricht keiner Planungsleistung nach HOAI und stellt eine erste belastbare erfahrungsbasierte Kostenabschätzung zum Stand 2024 dar*):

				
Grobkostenschätzung				
KG 100	Grundstück			0 €
KG 200	Herrichten / Nichtöffentliche Erschließung		<i>pauschal</i>	100.000 €
KG 300	Bauwerk			11.200.000 €
	BRI	25.811 m ³	430 €/m ³	11.098.730 €
	BGF	5.360 m ²	2.100 €/m ²	11.256.000 €
	Angebotsfläche	2.680 m ²	4.200 €/m ²	
KG 400	Technische Anlagen			11.290.000 €
	KG 410 Sanitärtechnik			1.300.000 €
	KG 420 Heizungstechnik			
	Wärmeerzeugung (Sole-Wasser-Wärmepumpen + Erdsonden)			1.250.000 €
	Wärmeverteilung			800.000 €
	KG 430 Lüftungstechnik			1.300.000 €
	KG 440/450 Elektrotechnik			
	Eigenstromerzeugung	500 kW		740.000 €
	Batteriespeicher	400 kWh		400.000 €
	Stark- und Schwachstromtechnik Gebäude			1.800.000 €
	KG 480 Gebäudeautomation			400.000 €
	KG 470 Nutzungsspezifische Anlagen			3.300.000 €
	KG 471 Küchentechnik		400.000 €	
	KG 472 Badewassertechnik		1.900.000 €	
	KG 473 Edelstahlbecken (Mehrkosten zu KG 300)		1.000.000 €	
KG 500	Ausstattung			500.000 €
KG 600	Freianlagen			350.000 €
KG 700	Baunebenkosten	25 %		5.860.000 €
Gesamtkosten				29.300.000 €

Quelle: Planungsbüro Deyle und PROJECTM GmbH, 2024

Die Kostenabschätzung mit gesamt 29,30 Millionen Euro netto enthält in der KG 700 bereits die Baunebenkosten, die mit 25 Prozent angesetzt wurden. Im Bereich der Technischen Anlagen wurde bereits in die 2. Ebene der DIN 276 gegangen, um eine bestmögliche Belastbarkeit der

Zahlen zum jetzigen Konzeptionsstand zu erhalten. Mittlerweile liegen die Kosten in der KG 400 (Technische Anlagen) durch gestiegene Anforderungen und v.a. enorme Preissteigerungen in den letzten Jahren in der gleichen Größe wie die Kosten der KG 300 (Bauwerk). Für Freianlagen und Ausstattung wurden jeweils Pauschalbeträge angesetzt.

Die genannten Baukosten erhöhen sich durch die zukünftigen Baukostensteigerungen. Auf Basis der Baupreientwicklung von gewerblichen Betriebsgebäuden des statistischen Landesamts wurde eine durchschnittliche Baukostensteigerung von 4 Prozent pro Jahr hinterlegt. Die Mittel, welche 2024 geplant wurden, aber in 2026 oder den Folgejahren abgerufen werden, unterliegen jedes Jahr bis zum Abruf der Baukostensteigerung. So beträgt die Baukostensteigerung in Summe circa 5,8 Millionen Euro über den gesamten Bauverlauf, sofern die angenommenen 4 Prozent Baukostensteigerung eintreten.

Zudem sind die Stadtwerke zwar vorsteuerabzugsberechtigt, allerdings verringert die Nutzung von Schulen und die unentgeltliche Nutzung von Vereinen den Vorsteuerabzug. Die Nutzungsquote der Schulen und unentgeltlichen Vereine beträgt voraussichtlich 16,27 Prozent. Aus diesem Grund können die Stadtwerke nur zu 83,73 Prozent Vorsteuerabzug vornehmen und für 16,27 Prozent nicht, was den Nettoinvestitionsaufwand um rund 1,09 Millionen Euro erhöht. Damit ergibt sich insgesamt eine **Gesamtinvestitionssumme** von **36.176.452 Euro** bei einem zugrunde gelegten Zeitraum des Mittelabflusses von 2026 – 2030. Darin sind die bereits abgeflossenen Mittel in Höhe von 61.274,30 Euro (Stand 16.04.2024) sowie die voraussichtlichen Kosten, die in 2024 und 2025 aufgelaufen sind/auflaufen werden noch nicht enthalten (Planansatz 2024 und 2025 je 200.000 Euro). Diese sind jedoch im Vergleich zum o.a. benannten Kostenansatz nicht relevant.

Auf Grundlage des Raum- und Funktionskonzeptes, den angesetzten Betriebsdaten, Vergleichsdaten aus dem Freibad in Kirchheim und der o.a. Investitionskosten, erfolgte eine Wirtschaftlichkeitsabschätzung für den Betrieb des interkommunalen Sport- und Familienbades mit einer zusammenfassenden Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt:

G+V Projekt Hallenbad								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Umsatzerlöse								
Eintrittsgelder					299.832	299.832	299.832	299.832
Schulschwimmen Extern					148.254	148.338	148.410	148.471
Vereinschwimmen Extern					127.842	127.914	127.977	128.029
Kursnutzung Extern					9.600	9.600	9.600	9.600
Pacht Gastronomie					8.320	8.320	8.320	8.320
Erlöspotenzial Sponsoring					75.000	75.000	75.000	75.000
Erlöspotenzial aus kommerzieller Vereinsnutzung (z.B. Tauchkurse)					50.000	50.000	50.000	50.000
Umsatzerlöse Gesamt					718.847	719.004	719.139	719.251
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe					290.000	295.800	301.716	307.750
Aufwendungen für bezogene Leistungen Gesamt					169.253	172.638	176.091	179.613
Personalaufwand Gesamt					439.258	448.043	457.004	466.144
Abschreibungen auf Sachanlagen					1.033.613	1.033.613	1.033.613	1.033.613
Sonstige betriebliche Aufwendungen Gesamt					41.169	41.992	42.832	43.688
Zinsaufwand	60.032	122.465	338.899	699.047	886.323	869.154	851.384	832.991
Nicht abziehbarer Vorsteuer					14.194	14.478	14.768	15.063
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (Sicht Stadtwerke)	-60.032	-122.465	-338.899	-699.047	-2.154.963	-2.156.714	-2.158.268	-2.159.612
Jährliche Kapitalzuführung der Stadt an die Stadtwerke (Verlustausgleich)	-60.032	-122.465	-338.899	-699.047	-2.154.963	-2.156.714	-2.158.268	-2.159.612
Zuschuss Hallenbad Dettingen	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000			
Ergebnis Stadt Kirchheim	-460.032	-522.465	-738.899	-1.099.047	-2.554.963	-2.156.714	-2.158.268	-2.159.612

Quelle: Stadtwerke und Stadt Kirchheim unter Teck, 2024 in Abstimmung mit PROJECT M

Zusammenfassend ergibt sich unter der Annahme der Übertragung branchenüblicher Kennzahlen auf den konkreten Standort Kirchheim unter Teck zum Stand 2030 die folgenden Kernergebnisse:

Erlösseite:

- Die Eintrittserlöse der Öffentlichkeit mit rund 64.000 Besuchern/a bei differenzierten Tarifen (1,5 h und 4 h-Karten für Vollzahlende und ermäßigt zwischen 3,00 Euro brutto und 7,50 Euro brutto mit unterschiedlichen Anteilen) belaufen sich auf ca. 300.000 Euro netto.
- Aus den Bahnnutzungsgebühren der externen Schulen und Vereine im Rahmen der Interkommunalität sind jeweils rund 148.000 Euro bzw. 128.000 Euro/a zu erwarten. Die Grundlage hierfür bildet der Belegungsplan mit den gewünschten Stunden sowie eine übliche Bahnnutzungsgebühr zur Teilerstattung der Betriebskosten von rund 116 Euro / Nutzungseinheit (2 Bahnen oder Sprung- oder Lehrschwimmbecken).
- Hinzu kommen Pachterlöse aus dem Bistrobereich, unter der gleichen Maßgabe wie bisher im Freibad, von rund 8.300 Euro netto/a und ein Anteil von Kursgebühren eines ebenfalls externen Anbietenden von rund 9.600 Euro netto/a (= 40% der Erlöse).
- Aus Gutachtersicht sind noch weitere Erlöse durch ein Namenssponsoring beispielsweise durch ein ortsansässiges Unternehmen im Rahmen des „Employer Brandings“ bzw. als Zeichen der Standortverbundenheit und auch in gewissem Maße auch ortsansässige Vereine, die das Freibad kommerziell nutzen.

Kostenseite:

- **Personalkosten:** Auf Basis TVöD mit Indexierung auf 2030 ergibt sich unter der Annahme einer Fremdvergabe der Reinigung und des Bistros ein Vollzeitstellenbedarf von rund 7,4 für Kasse (Synergieeffekte mit dem Freibadpersonal sind berücksichtigt), Fachangestellte für Bäderbetriebe, Badleitung, Haustechnik und Betriebsleitung mit gesamt rund 440.000 Euro pro Jahr.
- **Energie/Wasser/Abwasser:** Unter der Annahme einer eher konventionellen Versorgung der Einrichtung mit BHKW und Eigenstromnutzung sowie ergänzendem Einsatz von Wasser-Wärmepumpen, Erdsonden und Solarthermie o.ä. ergibt sich ein branchenüblicher Betrag von rund 290.000 €/a. Hier sind aus Gutachtersicht noch Einsparmöglichkeiten durch entsprechende weitere moderne Techniken denkbar, die gegebenenfalls auch gefördert werden können.
- Die **Reinigungskosten** wurden auf Basis der bisherigen Freibadreinigung unter der Annahme eines Ganzjahresbetriebs des Hallenbades mit den o.a. Öffnungszeiten und des Nutzungsmix durch Öffentlichkeit sowie Schulen und Vereine eher konservativ mit rund 120.000 Euro netto pro Jahr veranschlagt.
- Alle **weiteren Kostenpositionen** sind branchenübliche Größenordnungen.

Im Ergebnis stehen bei diesem Szenario rund 718.000 Euro netto an Erlösen, Betriebskosten von rund 960.000 Euro netto gegenüber, was einen operativen Verlust von rund 242.000 Euro/a ergibt.

Unter Berücksichtigung der Abschreibung (Ansatz: durchschnittlich 35 Jahre) in Höhe von rund 1,00 Million Euro und einer Zinslast von rund 887.000 Euro, im ersten Jahr bei einer Finanzierung von 70 Prozent der Investitionssumme über 30 Jahre mit einem Zinssatz von 3,5 Prozent, ergibt sich ein Gesamtergebnis von rund -2,2 Millionen Euro pro Jahr. Der Wegfall des bisherigen Nutzungsentgeltes für das Hallenbad Dettingen ab 2031 in Höhe von 400.000 Euro reduziert den Gesamtaufwand der Stadt entsprechend. Der jährliche Abmangel in Höhe von rund 2,2 Millionen Euro ist dem Bäderbetrieb der Stadtwerke als Kapitalzuführung in Höhe des

Jahresverlusts zuzuführen, da der Bäderbetrieb nicht über ausreichendes Eigenkapital verfügt, um den Verlust selbst zu tragen.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionskosten soll mit möglichst wenig Eigenkapitaleinsatz erfolgen. Der Bäderbetrieb verfügt über kein ausreichendes Eigenkapital, weshalb eine Kapitalzuführung der Stadt erforderlich ist. Aus steuerlicher Sicht ist eine Mindesteigenkapitalquote des Bäderbetriebs von 30 Prozent erforderlich. Das heißt die Stadt hat eine Kapitalzuführung in Höhe von mindestens 30 Prozent (=10,9 Millionen Euro) einzubringen und die restlichen 70 Prozent der Investitionskosten werden über einen Bankkredit fremdfinanziert. Beim aktuellen Zinsniveau von 3,5 Prozent entspricht der Zinsaufwand anfänglich ca. 887.000 Euro und verschlechtert das Ergebnis um diese Summe.

Die Kapitalzuführung ist im geplanten Bauablauf folgendermaßen einzubringen und somit auch im Haushaltsplan der Stadt und im Wirtschaftsplan der Stadtwerke zu veranschlagen:

Jahr	Abrufsumme	Erforderliche Kapitalzuführung
2026	2.450.277	735.083
2027	2.548.288	764.486
2028	8.834.065	2.650.219
2029	14.699.883	4.409.965
2030	7.643.939	2.293.182
Gesamt	36.176.452 Investitionskosten	10.852.936 Kapitalzuführung

Zudem wird das Hallenbad einen dauerhaften jährlichen Verlust in Höhe von 2,2 – 2,3 Millionen Euro erwirtschaften. Dieser Verlust kann mangels vorhandenem Eigenkapital ebenfalls nicht vom Bäderbetrieb der Stadtwerke getragen werden und muss als jährliche Kapitalzuführung der Stadt dem Bäderbetrieb zugeführt werden. Auch diese jährliche Kapitalzuführung ist im Haushaltsplan der Stadt und im Wirtschaftsplan der Stadtwerke zu veranschlagen. Die Kapitalzuführung durch die Stadt engt die Handlungsspielräume im Kernhaushalt ein.

G+V Projekt Hallenbad								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Umsatzerlöse Gesamt					718.847	719.004	719.139	719.251
Betriebskosten					953.874	972.952	992.411	1.012.259
Abschreibungen auf Sachanlagen					1.033.613	1.033.613	1.033.613	1.033.613
Zinsaufwand	60.032	122.465	338.899	699.047	886.323	869.154	851.384	832.991
Jahresfehlbetrag (=erforderliche Kapitalzuführung, Verlustausgleich)	-60.032	-122.465	-338.899	-699.047	-2.154.963	-2.156.714	-2.158.268	-2.159.612
Zuschuss Hallenbad Dettingen	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000			
Ergebnis Sicht Stadt Kirchheim	-460.032	-522.465	-738.899	-1.099.047	-2.554.963	-2.156.714	-2.158.268	-2.159.612

Mittelabfluss Projekt Hallenbad								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Mittelabruf	2.450.277	2.548.288	8.834.065	14.699.883	7.643.939			
Erforderliche Kapitalzuführung an Stadtwerke im Haushalt der Stadt zu veranschlagen	735.083	764.486	2.650.219	4.409.965	2.293.182			

Deshalb ist eine Erwirtschaftung von Eigenmitteln zur Finanzierung von Investitionen und zur Begrenzung der Schuldenentwicklung unabdingbar.

6. Interkommunale Beteiligung

Eine interkommunale Beteiligung erfolgte zunächst über eine Interessenabfrage in den Umlandkommunen und anschließender Bedarfsanalyse der Interessierten, sowie der Vorstellung des Projekts im Rahmen eines Gesprächstermins. An einer Nutzung interessiert sind die Gemeinden Neidlingen, Ohmden, Bissingen an der Teck, Dettingen unter Teck, Wendlingen am Neckar, Holzmaden und Weilheim an der Teck. Die gemeinsame Zielsetzung der Bedarfsdeckung der jeweiligen Vereine, Schulen und der Bevölkerung wurde besprochen sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung, soweit Fördermittel erzielt werden können, die Mitwirkungsbeiträge der Teilnehmenden erfordern würden. Außerdem wurde erörtert, dass der ermittelte Bedarf nicht garantiert werden kann, sondern nach Möglichkeit Berücksichtigung finden soll. Dem Grunde nach hat man sich darauf verständigt, dass ein Teil der Kosten einerseits die Projektierungskosten, Bau- und Betriebskosten sein müssen. Spätestens nach Abschluss der Planung und vor Durchführung eines Wettbewerbs müsste dann eine verbindliche vertragliche Regelung mit den jeweiligen Kommunen geschlossen werden, damit die Dimension mit dem Bedarf übereinstimmt. Zur Frage der Finanzierung kann ohne konkrete Zahlen nach derzeitigem Stand noch nicht besprochen werden, was im Falle eines Hallenbadbaus später eine Schwimmstunde kosten würde.

Da im Augenblick lediglich eine Konzeption angestrebt wird, ist es noch zu früh, interkommunale Verträge mit den Umlandkommunen zu schließen. Letztlich liegt die Entscheidungshoheit darüber, ob und was einmal gebaut wird, in der Entscheidungskompetenz des Gemeinderates der Stadt Kirchheim unter Teck. Daher haben die Umlandkommunen jenseits ihrer Bedarfsnennung im Moment noch wenig Einflussmöglichkeiten auf die weitere Entwicklung. Nach Vorliegen einer Kirchheimer Beschlusslage zur Durchführung müssten dann Durchführungsverträge geschlossen werden, die die Umlandkommunen binden. Dazu werden die Beteiligten jeweils Gremienbeschlüsse einholen müssen, nachdem die Dimension die Geschäfte der laufenden Verwaltung übersteigen dürfte.

7. Weiteres Vorgehen

In der Projektplanung ist als nächster Projektschritt vorgesehen, dass im Dezember 2024 eine Grundsatzentscheidung durch den Gemeinderat zum Bau des interkommunalen Hallenbades getroffen wird.

Aufgrund der Diskussionen im Projektausschuss am 17.04.2024 wird die Verwaltung Varianten des o.a. Raum- und Funktionsprogramm bis zum Grundsatzbeschluss über den Bau des Hallenbades vorlegen, bei denen die Module „Bistro“ und „Sprungbecken“ entfallen und die Auswirkungen auf die Kosten und die Finanzierung darlegen.

Bis zum Gemeinderatsbeschluss im Dezember sollen Details zur Vorbereitung eines Wettbewerbes mit der Abklärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der Abschluss der interkommunalen Verträge, Fördermittelakquise soweit vorhanden, die konkrete bauliche Planung und Umsetzung erfolgen.

Bis zur nächsten Befassung des Gemeinderates wird die Verwaltung auch ergänzende Finanzierungsmöglichkeiten darstellen, insbesondere

- Zuschüsse aus öffentlichen Töpfen (insbes. EU, Bund, Land, Kreis),
- Bürgerschaftliches Engagement und Spenden, Förderverein Hallenbad
- Sponsoring