

Liebe Pfungstädterinnen und Pfungstädter, vor fast genau einem Jahr habe ich an gleicher Stelle aus der Projektgruppe Schwimmbad-Neubau berichtet. Nun ist es wieder an der Zeit Sie darüber zu unterrichten, welche Fortschritte wir gemacht haben und wie der aktuelle Sachstand ist.

ZEITRAUM MÄRZ 2022 BIS FEBRUAR 2023

Zunächst war es uns wichtig, dass wir eine fachtechnische Begleitung im gesamten Verfahren nutzen können. Das Schwimmbad ist derzeit das größte Bauvorhaben in Pfungstadt und bedarf daher einer ständigen Begleitung und Unterstützung auf der Bauherrenseite. Somit haben wir europaweit die Leistung eines Projektsteuerers, mit umfangreicher Erfahrung im Bäderbau, ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt das Büro Hitzler Ingenieure, München, mit einer Niederlassung in Frankfurt am Main, die seit Juli 2022 unser Projekt begleitet. Vorab hatten wir europaweit den Rückbau des Schwimmbades ausgeschrieben. Nach Erteilung des Zuschlags konnte bereits Ende Juli 2022 mit den ersten Rückbauarbeiten begonnen werden. Im März 2023 waren die Arbeiten beendet. Die Pfungstädterinnen und Pfungstädter können das Ergebnis auf dem Gelände des alten Schwimmbads noch heute sehen. 16.900 Tonnen Recyclingmaterial, welches geprüft und testiert wurde und damit zum Einbau z. B. als Sauberkeitsschicht unter unserem neuen Schwimmbad geeignet ist und verwendet werden darf. Auch im Untergrund von Wege- und Straßenbau wird es bei Baumaßnahmen der Stadt Pfungstadt Verwendung finden und sich somit kostensenkend in diesen Projekten auswirken. Zeitgleich, von August bis Mitte Dezember 2022, wurden durch den Projektsteuerer die europaweiten Ausschreibungen für Planerleistungen vorbereitet und veröffentlicht. Im November 2022 fanden die Vergabegespräche statt und noch vor Weihnachten 2022 hatten wir das Architekturbüro, den Fachplaner für Heizung, Sanitär, Lüftung und Bäderwesen (HLSB), den Fachplaner für Elektro (ELT), den Landschaftsplaner und den Planer für Tragwerksplanung ausgesucht und konnten diese, nach Ablauf von Einspruchsfristen, im Februar 2023 beauftragen. Wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Ingenieurbüros war deren Erfahrung im Bäderbau.

ZEITRAUM MÄRZ 2023 BIS JULI 2023

Ab März 2023 erfolgte seitens der Fachplaner die Grundlagenermittlung zur Umsetzung des Projektes. Schon in den ersten Gesprächen kristallisierte sich heraus, dass die Wiederinbetriebnahme der Sauna nicht so realisieren lassen wird wie sich dies manche gedacht und gewünscht hatten. Denn: Nach genauer Inaugenscheinahme der Bausubstanzen, insbesondere im Innenbereich (es wurde bereits in den Ausschüssen über die Bauschäden berichtet), wie auch in den Fachgesprächen mit den Fachplanern HLSB und ELT, ergab sich die Fragestellung: „Wie gehen wir mit der notwendigen Sanierung, sowie der Anbindung des Bestandsgebäudes Sauna an den Neubau Schwimmbad um?“ Insbesondere da keinerlei technische Aggregate mehr aus dem Bereich HLSB sowie ELT vorhanden sind. Auch eine Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen wurde als nicht ratsam und nicht machbar eingestuft. Der Grund hierfür ist die Schnittstellenproblematik von NEU auf ALT, welche äußerst risikobehaftet ist. Der einwandfreie Zustand sämtlicher Versorgungsleitungen, die mehr als zehn Jahre außer Betrieb waren, konnte von niemandem garantiert werden. Zudem wären durch neue technische Anlagen und Verteilerschränke, sowie deren Verortung, andere Trassenführungen notwendig geworden. Aufgrund des Alterungsprozesses und der Schnittstellenproblematik wäre der Komplettrückbau aller technischen Versorgungsleitungen in der Bestandssauna im Falle der Sanierung dringend geboten, auch um Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen. Die Konsequenz wäre der Rückbau bis auf die Rohbaubsubstanz. Somit wären sämtliche Fußböden, Estriche, Deckenverkleidungen und Wände auszubauen oder zu öffnen, um die Altleitungen zu entfernen. Die beschriebenen Maßnahmen sind allesamt sehr kostenintensiv und würden den genehmigten Kostenrahmen höchstwahrscheinlich übertreffen.

WIE ALSO DEN WILLEN DER BEVÖKERUNG UMSETZEN?

In jedem Projekt, bei dem man in einer Sackgasse landet, muss man sich umorientieren und andere Wege suchen und finden, die dann noch durch Ihre gewählten Vertreter in den Ausschüssen und in der Stadtverordnetenversammlung eine notwendige Mehrheit erhalten müssen.

Somit haben wir auf Basis der Vorgaben aus der repräsentativen Bürgerbefragung die drei nachfolgenden Möglichkeiten als umsetzbar gesehen:

- A. **Neubau Schwimmbad und Sanierung Sauna,**
- B. **Rückbau Sauna und Kompletneubau von Bad und Sauna, sowie**
- C. **Rückbau Sauna und ausschließlich Neubau Schwimmbad.**

Mischformen wie Neubau eines Schwimmbades und Beibehaltung des bestehenden Saunagebäudes in Stillstandwartung und die mögliche spätere Inbetriebnahme oder Änderung der Nutzung, je nach Haushaltslage, sind an dieser Stelle nicht mehr bewertbar und somit bezüglich der Kosten und Risiken außerhalb jeglicher Vorstellungskraft. Sie wurden zwar in der Planungsgruppe intensiv diskutiert, aber aus besagten Gründen nicht weiterverfolgt. Daher wurden die Architekten und alle beteiligten Fachplaner im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, inkl. einer Kostenschätzung, im März 2023 zu den Fragestellungen A. bis C. beauftragt. Zur Unterstützung und Darstellung der weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen im Betrieb, wurde das Unternehmen „con.pro GmbH Kommunalberatung“ mit einem Gutachten zur „Besucherpotentialermittlung und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung“ zur Sauna im März 2023 beauftragt. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Bewertungen waren absolut integer, aber bereits 14 Jahre alt. Infolgedessen war es nach dieser Zeitspanne notwendig, sich als Bauherr auf Basis neuester Erkenntnisse rückzuversichern.

ERGEBNIS DER BEAUFTRAGTEN STUDIEN; DER KOSTENSCHÄTZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN IM BETRIEB

VARIANTE A.

Der Neubau eines Sport-, Vereins-, und Familienbades wird umgesetzt. Das Saunagebäude wird grundsaniert, behält aber die Struktur der verschiedenen Ebenen bei. Der Grundriss wird seitens der Architekten als ineffizient beschrieben und führt u. a. zu Doppelinvestitionen im Umkleidebereich. Durch die Anbindung an ein Bestandsgebäude ist die Planung des Schwimmbades vorgegeben und die Sauna kann nicht mit kurzen Wegen für Gäste und Personal angebunden werden. „Der Standort eignet sich für ein am lokalen Bedarf ausgerichtetes Bade- und Saunangebot, das Gäste aus dem unmittelbaren Umfeld der Stadt anspricht und die kommunale Daseinsvorsorge abdeckt.“ (con.pro). Für eine Anlage mit starker Strahlkraft in die Region fehlen differenzierte Sauna-, Ruhe- und Aufenthaltsbereiche, sowie ein deutlich akzentuiertes Alleinstellungsmerkmal. Die Sauna weist wenig differenzierte Aufenthaltsbereiche vor. Auch der Gleichzeitigkeitsfaktor ist nicht gegeben. Somit sind Einnahmeeinbußen vorprogrammiert. Es ist nicht zu erwarten, dass die Saunaanlage in Pfungstadt zukünftig unter Vollkostenbetrachtung ein positives Ergebnis erzielt. Eine zuverlässige Stützung des Badebetriebs ist auch bei einer stark unternehmerischen Betriebsführung und einem offensiven Markteintritt nicht zu erwarten. „Die Investitionen sind gemäß Kostenschätzung aller Fachplaner höher als die bisherige Annahme. Gleichzeitig wurden durch den Gutachter con.pro die Betriebskostenansätze geprüft und entsprechend im Einnahmehereich und Ausgabebereich in allen drei Versionen angepasst.“ Die Kostenschätzung nach DIN 276 (2018) beläuft sich auf rund 36,3 Mio. €. Der jährliche Zuschussbedarf der Stadt Pfungstadt beläuft sich nach den konkretisierten Kostenschätzungen und den geänderten Hinweisen aus dem Gutachten durchschnittlich im Mittel, bezogen auf 15 Jahre, auf **1.088.772,18 €/a**. Damit liegt eine durchschnittliche **Abweichung**, in Bezug auf den Beschlussansatz des Zuschussbedarfs von 820.000 €/a, in der Variante A., in Höhe von **268.772,18 €** vor.

VARIANTE B.

Die Restgebäude der Sauna, inkl. aller Nebenräume, werden zurückgebaut. Dies führt im Vergleich zu einer Sanierung zu einer optimalen Ausnutzung der Flächen, wie auch der für den Betrieb notwendigen TGA-Trassen (technische Gebäudeausstattung). Für den Publikumsverkehr ergeben sich keinerlei unüberwindbare Höhen, die nur mittels kostenintensiver Wartung der Förderanlage eine gewisse Barrierefreiheit darstellen.

Das Saunasegment wächst seit mehreren Jahren nur noch leicht, bleibt aber auf hohem Niveau an Besucherzahlen und Umsätzen stabil. Der Trend geht zu in sich ganzheitlich gestalteten, attraktiven Anlagen, mit ansprechenden Außenflächen. Die sich daraus ergebenden Variablen des Besucherpotentials und der Besucherfrequenz beeinflussen damit direkt die Kostensituation einer Sauna. Das bedeutet, je attraktiver, kundenfreundlicher und spezialisierter die Sauna ist, desto mehr Nutzer werden das Angebot annehmen und durch individuelle, positive Schilderungen den Nutzungsgrad erhöhen. Generell besteht ein Marktverdrängungswettbewerb, was bedeutet, dass ein Schwimmbad mit angeschlossener Sauna am Markt bestehen wird, das ständig neue „Highlights“ anzubieten hat. Darunter sind z. B. auch die regelhafte Erneuerung und der regelhafte Ausbau der Anlage zu verstehen. Der Investitionskostenanteil liegt bei dieser Variante bei **37,15 Mio. €**. **Der jährliche Zuschussbedarf der Stadt Pfungstadt beläuft sich**, nach den konkretisierten Kostenschätzungen und den geänderten Hinweisen aus dem Gutachten durchschnittlich auf **1.109.898,41 €/a**, innerhalb von 15 Jahren. Damit liegt eine durchschnittliche **Abweichung**, in Bezug auf den Beschlussansatz des Zuschussbedarfs von 820.000 €/a, in der Variante B., in Höhe von **289.898,41 €** vor.

VARIANTE C.

Die Restgebäude der Sauna, inkl. aller Nebenräume, werden zurückgebaut. Lediglich das Schwimmbad wird neu errichtet. Der Investitionskostenanteil liegt bei **33,65 Mio. €**. **Der jährliche Zuschussbedarf der Stadt Pfungstadt beläuft sich**, nach den konkretisierten Kostenschätzungen und den geänderten Hinweisen aus dem Gutachten, durchschnittlich auf **1.346.286,52 €/a**, innerhalb von 15 Jahren. Damit liegt eine durchschnittliche **Abweichung**, in Bezug auf den Beschlussansatz des Zuschussbedarfs von 820.000 €/a, in der Variante C., in Höhe von **526.286,52 €** vor.

KLÄRUNG DER FRAGESTELLUNG: „Ist Schwimmen und/oder Vorhaltung eines Saunabereiches Pflicht oder freiwillige Aufgabe einer Kommune?“

a) Schwimmbad

Nach Auffassung des Deutschen Bundestages (Sportausschuss) ist Schwimmen nebst der Bereitstellung geeigneter Sportstätten eindeutig eine PFLICHTAUFGABE des Schulträgers und somit einer Kommune im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Schlussendlich wird damit der langwierige Weg der Stadt Pfungstadt bestätigt, den Bestand der ca. 7.000 Bäder in Deutschland wieder zu ergänzen. Wir haben den Platz und brauchen dieses Schwimmbad, um weitere unnötige tödliche Badeunfälle zu vermeiden.

b) Sauna

Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Betrachtung erteilt der Deutsche Bundestag in gleicher Sitzung ein Votum für eine ergänzende Nutzung, denn Bäder und Saunen sind Kulturgut. Sie schaffen öffentlichen Mehrwert, sind soziale Begegnungsstätte und erfüllen eine wichtige Aufgabe im sozialen Umgang und für den eigenen Körper. Bäder und Saunen sind daher in Deutschland notwendig. Dabei ist keinesfalls außer Acht zu lassen, dass wir als Kommune im Bereich der Bevölkerungsentwicklung prosperieren und mit diesem Angebot unsere Stadt noch besser darstellen können.

BERATUNGSVERLAUF IN DEN POLITISCHEN GREMIEN

Ungewöhnlich war nun die Beteiligung der gewählten VertreterInnen in den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung. Im Regelfall halten Fachplaner in den Ausschüssen zu dem jeweiligen Fragenkomplex einen Vortrag, der anschließend durch die Fraktionen und Wählergemeinschaften beraten wird. Im vorliegenden Fall erhielten jedoch alle politisch Beteiligten sämtliche Unterlagen 14 Tage vor der Stadtverordnetenversammlung und hatten somit ausreichend Zeit, sich ein Meinungsbild für sich und Sie zu bilden. Auch die Mitglieder des Magistrats waren in diesen Informationsablauf eingebunden und entschieden sich mehrheitlich am 05.07.2023 ihr Votum dem Vorschlag B. zu geben. Am Abend des gleichen Tages hatten die Ausschüsse SBI und HFW über die Vorlage des

Magistrats zu befinden. Für vertiefende Fragen waren Mitarbeitende des Projektsteuerers und des Gutachters anwesend. In beiden Ausschüssen wurde mehrheitlich dem Beschlussvorschlag B. zugestimmt. So dann auch am 10.07.2023 in der Stadtverordnetenversammlung. Damit wurde eine neue Grundlage geschaffen. Das Projektteam wird sich dafür einsetzen, die beschlossene Variante im vorgegebenen Kosten- und Zeitrahmen umzusetzen.

WIE BEZAHLEN WIR DAS GESAMTVORHABEN?

Der Neubau wird mit öffentlichen Zuschüssen und Krediten (Kreditnehmer ist die Stadt) bezahlt bzw. langfristig finanziert. Die Betriebskosten werden durch das Eintrittsgeld der Badegäste und durch Gebührenzahlungen der Schulen, Schwimmschulen und Vereine bezahlt. Da diese Einnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausreichen werden, leistet die Stadt Pfungstadt einen Solidarbeitrag aus der Stadtkasse, der dafür sorgt, dass die Eintrittspreise für das Schwimmbad erschwinglich bleiben und zukünftig auch ausreichend Mittel für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten zur Verfügung stehen.

ABER WOHER KOMMT DAS GELD?

Pfungstadt wird mit den großen Neubaugebieten Am Schelmsberg, Brauereigelände und Grüner Weg eine sehr große Anzahl an Neubürgern beheimaten. Jeder Bürger in einem Arbeitsverhältnis zahlt entsprechende Steuern, die Gemeinde erhält über einen festgelegten Prozentsatz eine Schlüsselzuweisung dieser Steuereinnahmen. Im Fall von Pfungstadt gehen wir von erheblichen Mehreinnahmen nach Bezug der Baugebiete aus. Die sich dort ansiedelnden Menschen verwirklichen ihre Ansiedelung mit dem Anspruch eines schnellen Internetanschlusses, einer sehr guten Kinder- und Schulbildungsdichte, einem sehr großen Freizeit- und Kulturangebot, sowie der absolut günstigen Verkehrsanbindung zu Oberzentren in der gesamten Metropolregion Rhein-Main-Neckar. Die Stadt Pfungstadt hat noch freie Gewerbeflächen in guter Lage. Die Ansiedlung erfolgreicher, zukunftsorientierter Unternehmen wird sich mittel- und langfristig positiv auf die Ertragskraft aus der Gewerbesteuer auswirken. Pfungstadt hat aufgrund seiner Lage Ertrags- und Ausstrahlungskraft, wir sollten sie bestmöglich nutzen.

WAS KÖNNEN WIR HEUTE ZUR ZEITSCHIENE SAGEN?

Bei jedem Bauvorhaben gibt es einen Rahmenterminplan, abgestimmt mit den Architekten und Fachplanern. Nach diesem Terminplan werden wir im zweiten Quartal 2027 das Pre-Opening der Gesamtanlage durchführen und den regulären Betrieb ca. 3 Monate später aufnehmen können. Der Eröffnungszeitpunkt ist dem tatsächlichen Fakt von Ausschreibungsfristen, Erteilung von Baugenehmigungen, aber auch der Verfügbarkeit von ausführenden Fachfirmen geschuldet, und wird dennoch seitens der Fachplaner als machbar, aber sehr ambitioniert gesehen.

Ich habe an dieser Stelle versucht, Ihnen das Projekt allgemein-verständlich zu erklären, was mir hoffentlich gelungen ist. Sollten Sie Rückfragen haben, können Sie sich gerne mit mir oder mit Mitgliedern des Projektteams (Erster Stadtrat Horst Knell, Stadtrat Rolf Hecker und Sarah Plückebaum, Architektin in der Stabsstelle Schwimmbadneubau) in Verbindung setzen. Sprechen Sie uns einfach an.

Für die Projektgruppe Schwimmbad,



Jochen Kockegei
Stadtrat
Beauftragter Schwimmbadbau