Bäderkonzept der Stadt Sankt Augustin

Sachstand

Strategisches Ziel

Wasserflächen bedarfsgerecht für Schulschwimmen, Vereinsschwimmen und die Öffentlichkeit bereitstellen (Grundversorgung)

Ausgangssituation

- Freibad: Öffentliches Schwimmen und Vereinsnutzung (1977)
- Hallenbad Menden: Schulschwimmen, Kursangebote, öffentliches Schwimmen (1975)
- Hallenbad Niederpleis: Schul- und Vereinsschwimmen (1977)
- Lehrschwimmbecken: wurde 2012 geschlossen

Wasserflächen

- Freibad:
  - Sportbecken: 8 Bahnen x 50 m
  - Nichtschwimmerbecken
  - Sprungbecken mit Sprungmöglichkeiten bis 5m-Sprungturm
  - Kleinkindbecken
- Hallenbad Niederpleis:
  - 4 Bahnen x 25 m mit Teilhubboden
- Hallenbad Menden:
  - 4 Bahnen x 25 m mit Teilhubboden

Was ist gut?

- Freibad (mit 50 m Becken) und großem, attraktiven Gelände
- Zwei Hallenbäder befinden sich an den beiden größten Schulstandorten
- Z.Z. ausreichende Wasserflächen für Schulschwimmen
- Gute Erreichbarkeit aller Bäder
- Aktive Schwimmvereine, Schwimmschule und Gesundheitsangebote

Was ist weniger gut?

- Alle Bäder sind erheblich sanierungsbedürftig
- Hohes Ausfallrisiko
- Hoher Zuschussbedarf insbesondere im Freibad
- Es fehlen Wasserzeiten für Schwimmlernkurse und Angebote im Rahmen Gesundheitsförderung und für ältere Menschen (Reha, Wassergymnastik u. ä.)

Chancen und Risiken

- Demografischer Wandel
  - Bedarf an Gesundheitsangeboten steigt weiter
  - Gute Erreichbarkeit wird noch wichtiger
- Bevölkerungsentwicklung
  - Bedarf an Freizeiteinrichtungen z.B. Freibad wird größer

Chancen und Risiken

- Entwicklung der Schülerzahlen

  (zusätzlich 2 Züge weiterführende Schulen)

  – Bedarf Schulschwimmen steigt.

  – Immer mehr Schüler müssen zum Schwimmen transportiert werden (Zeitverlust Unterricht)

    aktuell: 2.781 Schüler an Standorten ohne Bad /
    2.937 Schüler an Standorten mit Bad

  – Höhere Kosten für Schülertransporte (v.a. bei zentralem Badstandort)

  – Standort Hallenbad Menden muss für Schulerweiterung und evtl. Sporthallenneubau ggf. weichen. (mind. 1 weiterer Zug an Gesamtschule geplant)

Chancen und Risiken

- Klimawandel
  - Bedarf an Freibadangebot steigt durch heißere Sommer
  - Verlängerung der Freibadsaison ist evtl. erforderlich
  - Kosten für Bustransfer steigen ggf. weiter (CO2-Abgaben, alternative Energien)
- Einkommenssituation der Nutzenden
  - Mehr Familien verbringen ggf. aus finanziellen Gründen ihren Urlaub zu Hause und benötigen entsprechende Freizeitangebote insbesondere für Kinder und Jugendliche
  - Eintrittspreise müssen bezahlbar bleiben

Chancen und Risiken

- Finanzielle Situation Stadt Sankt Augustin
  - Coronabedingte Einnahmeausfälle ggf. auch für die nächsten Jahre
  - Gelingt es das HSK zu verlassen?
  - Weitere Herausforderungen im Kitabau und an Schulen und Sporthallen führen zu Konkurrenz bei der Zuteilung der (Finanz- und Personal-)Ressourcen
  - Gelingt zeitnah Planung und Realisierung Neubau oder Sanierung aller Bäder?

Investitionsbedarf Sanierung an vorhandenen Standorten

- Hallenbad Niederpleis - 3,2 Millionen Euro
- Hallenbad Menden - 4 Millionen Euro
- Freibad - 4 Millionen Euro (bei Verkleinerung der Wasserfläche v.a. im Sportbecken)
  zuzüglich 3,4 Millionen Euro Tiefbaukosten Kanal- und Straßenbau
  - Alternativ 3 Millionen Euro (bei Beibehaltung der vorhandenen Becken ohne deren eigentlich notwendige Sanierung, Sanierung ist jedoch dringend erforderlich.)

Bei den Hallenbädern ist ein um 15 Prozentpunkte erhöhter Risikozuschlag im Vergleich zum Neubau berücksichtigt worden, bei der Sanierung Freibad ist kein erhöhter Risikozuschlag berücksichtigt worden.

*alle Beträge sind Bruttobeträge aus 2019, Kostenschätzung aus Gutachten agn/FB7

Investitionsbedarf Kombibad

- Neubau Hallenbad
  - Variante I - 11,5 Millionen Euro
    - 6 Bahnen x 25 m mit Teilhubboden
    - Lehrschwimmbecken mit Teilhubboden
    - Sprunganlage bis 3 m
    - Kleinkindbecken
  - Variante II - 9,2 Millionen Euro
    - Wie Variante I, jedoch ohne Kleinkindbecken, ohne Sprunganlage und reduzierte Einzelumkleiden
  - Variante III -10,3 Millionen Euro
    - Variante I, jedoch ohne Sprunganlage

Investitionsbedarf Kombibad

- Freibad – Sanierung - 4 Millionen Euro
  - (bei Verkleinerung der Wasserfläche)
- zuzüglich 3,5 Millionen Euro Tiefbaukosten Kanal- und Straßenbau (Schulbusverkehr)
- Abrisskosten Klosterbad ca. 240.000 Euro zuzüglich Nebenkosten

*alle Beträge sind Bruttobeträge aus 2019, Kostenschätzung aus Gutachten agn/FB 7

Variante II

Aus Sicht des FB 3 soll die Variante II des Kombibades nicht weiter geprüft werden. Hier wird zusätzlich auf das Kleinkindbecken verzichtet. Neben den Angeboten für Schule und Vereine soll das Bad auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. Um Familien ein adäquates Angebot machen zu können, ist das Kleinkindbecken dringend erforderlich. Außerdem ist die Bereitstellung von ausreichend Einzelkabinen aufgrund der multifunktionalen Nutzung erforderlich, die in Variante II reduziert würden.

Aus Kostengründen favorisiert FB 3 die Variante III, wenn das Freibad mit Sprunganlage erhalten wird.

Verbrauchskostenvergleich agn

Hallenbäder saniert	
• Menden	89.600 €
• Niederpleis	77.400 €
• Freibad saniert*	54.000 €
Gesamt:	221.000 €

Neubau Hallenbad Variante I (mit Kleinkindbecken und Sprunganlage)	
• Hallenbad	171.000 €
• Freibad saniert*	54.000 €
Gesamt:	225.000 €
Zusätzlicher Schülertransport	60.600 €

*Freibad mit verkleinerter Wasserfläche
agn hat nur für die von ihnen empfohlene Variante I einen Betriebskostenvergleich gemacht. Zinsaufwand und Abschreibung wurde nicht berücksichtigt.

Verbrauchskostenvergleich

zuzügl. Zinsaufwand und Abschreibung

Hallenbäder saniert

• Menden	270.200 €
• Niederpleis	285.700 €
• Freibad saniert*	251.800 €
Gesamt:	807.700 €

Neubau Hallenbad I (mit Kleinkindbecken und Sprunganlage)

• Hallenbad	558.500 €
• Freibad saniert*	251.800 €
Gesamt:	810.300 €
Schülertransport	60.600 €

*Freibad mit verkleinerter Wasserfläche
Auf Grundlage der agn-Ergebnisse hat der FB 2 den Verbrauchskostenvergleich um Zinsaufwendung und Abschreibung ergänzt

Verbrauchskostenvergleich

zuzüglich Zinsaufwand und Abschreibung

Hallenbäder saniert

• Menden	270.200 €
• Niederpleis	285.700 €
• Freibad saniert*	251.800 €
Gesamt:	807.700 €

Neubau Hallenbad III (mit Kleinkindbecken und ohne Sprunganlage)

• Hallenbad	518.600 €
• Freibad saniert*	251.800 €
Gesamt:	770.400 €
Zus. Schülertransport	60.600 €

*Freibad mit verkleinerter Wasserfläche
Wurde durch FB 2 auf Basis des Betriebskostenvergleichs der Variante I gerechnet, da dies nicht mehr im Leistungsumfang enthalten war. Es ist durch geringere Beckentiefe und Deckenhöhe von etwas geringeren Wasser- und Wärmekosten auszugehen.

Herausforderung Finanzierung

- Für den Neubau des Kombibades und Sanierung des Freibades wären kurzfristig Investitionsmittel in Höhe von mindestens
  - Rund 15 Mio. Euro Hochbau (Stand 2019) zuzüglich
  - 3,5 Mio. Euro Tiefbau (Parkplatz)
  - 240.000 Euro plus Nebenkosten Abriss Klosterbad

  erforderlich.
- Haushaltslage hat sich durch Corona und Wegfall von Steuereinnahmen nachhaltig verändert.
- Fördertöpfe waren zuletzt auf Fördersummen von 5 bis 7,5 Mio. Euro begrenzt.

Herausforderungen Schulstandort Menden I

- Erweiterungsbedarf von mindestens einem, ggf. auch zwei Zügen in der Gesamtschule
  - Zusätzliches Gebäude für Schulerweiterung ist erforderlich
  - Mehrbedarf Sporthalle entsprechend überschlägiger Hochrechnung
    - bei einem Zug : 0,75 Halleneinheiten
    - bei zwei Zügen: 1,5 Halleneinheiten.
    - Bedarf lt. Berechnung des Schulentwicklungsplaners biregio aus 2016 für den Standort Menden: Zwei Hallenteile für Grundschule und drei Hallenteile für Gesamtschule. Der Hallenbedarf wurde bislang nicht entsprechend der neuen Schulentwicklungsplanung fortgeschrieben. Sollte zur Konkretisierung beauftragt werden.
- Sporthallen im Sportzentrum sind stark sanierungsbedürftig. Geschätzte Sanierungskosten Stand 2015 6,5 Mio. Euro.

Herausforderungen Schulstandort Menden II

- Freiluftsportanlagen in Schulnähe müssen erhalten bleiben, können ggf. reduziert werden.
- Verzicht auf eine Sanierung Hallenbad eröffnet die Möglichkeit den o.g. Bedarf zu realisieren und Schul- und Sportbereiche neu zu organisieren.
- Die wegfallenden Wasserflächen müssten entweder über einen Neubau Kombibad oder einen Ersatzbau am Standort Menden kompensiert werden.

Herausforderungen Schulstandort Niederpleis

- Hallenbad ist integriert in Gebäudekomplex Schule.
- Abriss nicht möglich.
- Nachnutzung nicht geklärt
- Zustand des Bades ist lt. Begutachtung agn besser als Menden
- Sanierung, ggf. auch in Teilprojekten, erscheint möglich.

Herausforderungen Freibad

- Parkplatz muss bei Erhalt des Freibades an Kanal angeschlossen werden
- Steyler haben eigene Pläne für das Gelände, welches derzeit für ein Kombibad vorgesehen ist (Neuanordung ist jedoch denkbar).
- Dauerhaftes Bekenntnis zum Freibad ist für Kombibad Voraussetzung.

Beschlusslage I

25.11.2015 – Haupt- und Finanzausschuss

- Anforderungsprofil Neubau am Freibad unter Berücksichtigung des Bedarfs der Schulen, Vereine und Öffentlichkeit erstellen.
- Keine Ermittlung von Sanierungskosten der Hallenbäder, da Weiternutzung nicht vorgesehen ist.
- 800.000 Euro für Hallenbad Menden wurden aus Haushaltsentwurf 2016/2017 gestrichen.

Beschlusslage II

28.09.2016 – Haupt- und Finanzausschuss

26.10.2016 – Rat

- Im Rahmen HSK kein Neubau möglich, wenn nicht dargestellt wird, dass dieser wirtschaftlicher als eine Sanierung ist.
- Machbarkeitsstudie (35.000 netto)
  - Darstellung Kombibad als skizzenhafter Entwurf
  - Ermittlung der voraussichtlichen Investitionskosten
  - Darstellung der Wirtschaftlichkeit

Optionen

- Sanierung aller Bäder weiter verfolgen (Verwaltung empfiehlt diese Variante im Hinblick auf die Herausforderungen am Schulstandort Menden nicht)
- Zentrales Kombibad am Freibad
- Sanierung Niederpleis, Neubau Hallenbad möglichst am Schulstandort Menden, Sanierung Freibad in Einzelprojekten. Bei den Sanierungsprojekten besteht ggf. die Möglichkeit, diese auf Teilprojekte zu verteilen (z.B. Bädertechnik, Sanitär, Leitungssysteme…) und so die Kosten zu strecken.

Vorteile Kombibad

- Neubau
  - Barrierefreiheit
  - Einsatz neuer, effizienter, energiesparender Technik in allen Bereichen gibt dem Betrieb Stabilität für viele Jahre.
  - Im Rahmen eines Neubau können aktuelle Baustandards wie EnEV umgesetzt werden.
- Lehrschwimmbecken für Grundschulen, Schwimmkurse und Gesundheitsangebote (kompensiert jedoch lt. Planung zwei wegfallende Bahnen, insgesamt gleiche Wasserfläche)
- Weiterbetrieb der beiden Hallenbäder bis Fertigstellung ist denkbar, aber risikobehaftet aufgrund des Zustandes.

Nachteile Kombibad

- Schülertransport geht erheblich zu Lasten der Unterrichtszeiten.
- Zusätzliche Transportkosten der Schüler Niederpleis und Menden
- Gleichzeitige Nutzung der Umkleiden und Schwimmhalle durch unterschiedliche Schulen und Schulformen kann Konflikte erzeugen.
- Gleichzeitige Nutzung durch Nutzergruppen wie Leistungsschwimmen, Gesundheitsangebote, öffentliches Schwimmen erzeugt ebenfalls Konflikte.
- Ausweitung von Angeboten im Gesundheitsbereich oder Schwimmlernkurse in größerem Umfang gehen zu Lasten bestehender Angebote oder öffentlichem Schwimmen.

Vorteile Sanierung + Neubau

- Gestreckte Finanzierung
- Kleinere Projektvolumen – Chance auf höhere Förderanteile
- Beibehaltung dezentraler Bäderlandschaft
- Verzicht auf weiteren Schülertransport (Zeit, Geld, Umwelt)
- Busspuren am Freibadparkplatz entfallen
- Auch hier ein Neubau: Barrierefrei, aktuelle Technik und hohe Energiestandards

Vorteile Sanierung + Neubau

- Weiterhin Option Lehrschwimmbecken zu integrieren (Schwimmkurse, Grundschulen und Wasserfitness); Insgesamt größere Wasserfläche als Kombibad
- Zusätzliche Angebote möglich
- Entzerrung der unterschiedlichen Nutzungen möglich (Vereinsbad z.B. weiterhin hauptsächlich Niederpleis)
- Kleinkindbereich im Neubau für öffentliches Schwimmen möglich

Nachteile Sanierung + Neubau

- Insgesamt höhere Investitionen
- Sanierung Niederpleis
  - Einzelprojekte während Ferienzeiten oder
  - Schließung
- Hallenbad Menden ggf. Abriss vor Neubau erforderlich, damit gehen Wasserflächen temporär verloren.

Neutral

- Nur geringe Synergien im Personalbereich (höherer Personaleinsatz durch größere Wasserfläche und zeitgleiche Multifunktionsnutzung durch Vereine, öffentliches Schwimmen und Gesundheitsangebote)
- Lt. Ermittlung agn vergleichbare Energiekosten beim Neubau wie bei sanierten Bäder
- Neuordnung Menden möglich