

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>05.05.2010                   | an den Magistrat<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                             |
| Dezernat II<br><br>Amt: Amt für Familie, Kin-<br>derbetreuung und Sport | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja      Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl. Beschluss-<br>fassung Magistrat |
| Verteiler:                                                              | <br><br><b>Internetfähig</b> Ja      Nein<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Vorlage-Nr. 2010/0208</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.              |

**Betreff:**    Schwimmzentrum Nord, ergänzende Magistratsvorlage zur Vorlagen-Nummer  
                 2010/0056

**Vorlage vom:** 4. 5.2010

### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt

- a) den nachstehenden Auszug zum Gesamtbäderkonzept Fritz - Planung, Bad Urach,
- b) die Aufstellung zu den Betriebskosten für das Nordbad,
- c) den Bericht zum Vereins-Nutzungskonzept und
- d) die Wirtschaftlichkeitsprognose von Dr. Krieger Architekten + Ingenieure, Velbert und  
DSBG, Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft, Herne  
zur Kenntnis.

**Anlagen:**            Wirtschaftlichkeitsprognose Darmstadt Nordbad

**Datenschutzrelevante Anlage:**    ☒

**Beschluss des Magistrats vom**

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 4.05.2010**

### **a) Auszug aus dem Gesamtbäderkonzept Wissenschaftsstadt Darmstadt**

(Zusammenfassung der Ergebnisse für das Nordbad aus der Fritz-Planung, Stand Mai 2008)

Die vollständige Untersuchung der Fritz-Planung, Bad Urach, wird in der Magistratssitzung ausgelegt.

Im August 2007 erhielt die Fritz-Planung GmbH aus einem Bieterverfahren den Vergabe-Zuschlag zur Entwicklung des Gesamtbäderkonzeptes. Wesentliche Ziele waren eine baulich-technische sowie betrieblich-wirtschaftliche Bestandsanalyse und die Entwicklung von Szenarien zu den Perspektiven der Bäderentwicklung in Darmstadt.

Das Konzept wurde der Betriebskommission des Eigenbetriebes Bäder am 28.02.2008 vorgestellt. In dem erstellten Gutachten wurde der Sanierungsbedarf der Bäder ermittelt und ein Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise unter Berücksichtigung eines optimierten Betriebsergebnisses gemacht.

Die Verfasser des Konzepts hatten die endgültige Schließung des Bezirksbades Bessungen, den Abriss und Neubau des Nordbades unter Wegfall des DSW-Freibades (von der Stadt nicht gewünscht) sowie den anschließenden Abriss des Schul- und Trainingsbades und den Verkauf des Grundstückes vorgeschlagen. Nach Ansicht der Verfasser hätte Darmstadt unter Einbeziehung des Jugendstilbades hiermit ein gutes Angebot für die Nutzergruppen "Familien mit Kleinkindern", "Familien mit halbwüchsigen Kindern", "sportlich interessierte Öffentlichkeit", "Seniorinnen und Senioren", "Schulen" und "Vereine" zur Verfügung, das den aktuellen technischen und baulichen Erfordernissen und Vorschriften entsprechen und gleichzeitig trotz des Schuldendienstes für die zu tätigenden Investitionen ein besseres Betriebsergebnis aufweisen würde als die derzeitige Bäderlandschaft.

Von diesem Vorschlag ist die Betriebskommission abgegangen, als sie sich mit Beschluss vom 16.06.2008 einstimmig dafür entscheiden hat, das Bezirksbad Bessungen mit Angeboten für die Öffentlichkeit zu erhalten und im Bestand zu sanieren. Weiterhin wurde beschlossen, "auf dem Gelände des Nordbades und des DSW-Freibades ein Schwimmzentrum" zu errichten, "das den Anforderungen der schwimmsporttreibenden Öffentlichkeit, der Darmstädter Schulen, der Vereine sowie von Familien mit Kindern Rechnung trägt."

### **1. Problemstellung**

Aufgrund der Tatsache, dass

- der Instandhaltungsbedarf der Bäder stetig ansteigt,
- immer häufiger kurzfristig notwendige, teure Reparaturen anfallen,
- immer größere Investitionen nur zur Aufrechterhaltung des Badebetriebs getätigt werden müssen,

und dadurch dennoch

- lediglich die Betriebsweiterführung gesichert werden kann,
- die Bäder auf dem veralteten, teilweise nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften entsprechenden Stand der Technik verbleibt,
- keine vorausschauende Konzeption und Planung möglich ist

hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt bei einem Fachplanungsbüro eine Studie in Auftrag gegeben, die

- den technischen und baulichen Zustand der einzelnen Bäder prüfen,
- den Sanierungsbedarf ermitteln,
- die Wirtschaftlichkeit der Bäder durchleuchten,
- Vorschläge zu einem Sanierungskonzept erarbeiten sollte.

## 2. Ergebnis der Studie

### 2.1. Ist-Zustand

Die Bäder sind trotz regelmäßiger Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten in einem außerordentlich maroden baulichen und technischen Zustand. Die Technik entspricht überwiegend nicht mehr den geltenden Bestimmungen; der bauliche und technische Zustand ist teilweise so besorgniserregend, dass von einem längerfristigen Weiterbetrieb abgeraten wird.

Das zweite Bad, neben dem Bezirksbad Bessungen, mit schwerwiegenden Problemen ist das Nordbad. Neben Mängeln an der Elektroinstallation, der Heizungstechnik, der Badewassertechnik, der Beckenhydraulik und hinsichtlich des Brandschutzes gibt die Dachkonstruktion den größten Anlass zur Besorgnis. Zur Vermeidung der sofortigen Schließung des Bades wurden im Herbst 2007 Sofortmaßnahmen mit fortlaufenden und regelmäßigen Überprüfungen eingeleitet. Die vertretbare Restnutzung der Dachkonstruktion wurde vom zuständigen Statikbüro unter *Beachtung der folgenden Bedingungen* mit etwa 3 Jahren angegeben:

- Sperrung des Bades bei einer Schneehöhe über 40 cm,
- eine Verbesserung der Wärmedämmung darf erst mit einer kompletten statischen Sanierung der Dachkonstruktion erfolgen, um bis dahin die durch den bestehenden Wärmestrom erzeugte Schneemengen-Reduzierung weiterhin aufrecht zu erhalten,
- - halbjährliche visuelle Überprüfung der Dachkonstruktion.

Der bauliche und technische Zustand des Schul- und Trainingsbades entspricht ebenfalls in vielen Punkten nicht mehr den geltenden Vorschriften. Trotz veralteter Technik können die Wasserwerte zurzeit noch eingehalten werden. Ein langfristiger Weiterbetrieb ohne Sanierung ist jedoch ebenfalls auszuschließen.

### 2.2. Lösungsansätze

#### Weiterbetrieb im Ist-Zustand

Innerhalb der nächsten 3 Jahre fallen zunächst das Bezirksbad Bessungen und anschließend das Nordbad aus. Innerhalb einiger weiterer Jahre wird auch ein Weiterbetrieb des Schul- und Trainingsbades nicht mehr möglich sein. Das bedeutet, dass die Wissenschaftsstadt Darmstadt in wenigen Jahren kein Hallenbad mehr haben wird, in dem die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger nach freiem sportlichem Schwimmen, nach Vereinstraining und nach schulischem Schwimmunterricht abgedeckt werden können.

Aus den von der Fritz-Planung vorgeschlagenen vier Sanierungsvorschlägen wurde nach politischer Abstimmung und Beschlussfassung in der Betriebskommission am 16. Juni 2008 die **Sanierungsvariante „Erhaltung von zwei Hallenbädern“** gewählt.

Diese Variante sieht zusätzlich die Erhaltung eines Hallenbadstandorts für die südlichen Bezirke Darmstadts mit Angeboten für die Öffentlichkeit vor.

1. Komplettsanierung des Bezirksbades Bessungen entsprechend den aktuellen technischen Erfordernissen ohne „Luxussanierung“ zur Nutzung wie bisher durch Schulen, Vereine und Öffentlichkeit. Um die bereits erfolgte Schließung nicht allzu lange hinzuziehen, sollten Planung und Ausschreibung umgehend in die Wege geleitet werden.
2. Neubau eines Schwimmzentrums auf dem Grundstück des Nordbades und DSW- Freibades, das den Bedarf von Schulsport, Vereinssport und Öffentlichkeit mit freiem Schwimmen, Schwimmunterricht für Kinder und Erwachsene, Aquafitness und Familienfreizeitgestaltung abdeckt.
3. Abriss des Nordbades, Zusammenlegung des Geländes mit dem DSW-Freibad, das zurzeit noch im Eigentum des DSW steht, aber von der Stadt betrieben und nahezu vollständig finanziert wird. Trotz gravierender Mängel (Elektroinstallation, Heizungs- und Badewassertechnik, Beckenhydraulik, Brandschutz, Dachkonstruktion) kann das Nordbad noch etwa 3 Jahre betrieben werden. Im DSW-Freibad ist die komplette Technik abgängig bzw. sanierungsbedürftig.
4. Schließung und Abriss des Schul- und Trainingsbades mit anschließender Veräußerung des Grundstücks.

### **3. Fazit**

Wie aus dem oben Erläuterten sowie aus den als Anlage beigefügten Zahlen ersichtlich, hätte ein Weiterverfahren wie bisher die relativ kurzfristige Schließung sämtlicher Darmstädter Hallenbäder zur Folge.

Eine Sanierung im Bestand ist zum einen finanziell nicht mehr lohnend, würde sich aber auch hinsichtlich der Ergebnisse (schlechterer Kostendeckungsgrad als bisher) nicht lohnen. Darüber hinaus verfügte die Wissenschaftsstadt Darmstadt trotz des großen Mitteleinsatzes weiterhin nur über (sanierte) Altbauten, deren Raumprogramm nicht den modernen fachtechnischen Erfordernissen entspräche. Allein der Blick auf den Sanierungsbedarf des Nordbades zeigt, dass eine Bestandssanierung unverhältnismäßig und nicht zu verantworten wäre.

Die Schaffung eines zentralen Hallenbadstandortes und seine Platzierung an dem in vielerlei Hinsicht günstigen Punkt am Rande des Bürgerparks Nord (verkehrsgünstige Lage, erreichbar mit ÖPNV, Parkplätze, großes verfügbares Grundstück) kann alle Bedürfnisse des sportlichen Schwimmbetriebs, des Schwimmen-Lernens sowie die Freizeitbedürfnisse von Familien mit Kindern abdecken, die das Jugendstilbad aufgrund seiner Konzeption und seines Raumangebots nicht erfüllt.

Durch die Zusammenlegung der Hallenbadstandorte ergeben sich Synergieeffekte hinsichtlich der Bädertechnik, die zurzeit vorhandenen Technikzentralen des Nordbades und des DSW-Freibades werden durch eine Technikzentrale ersetzt.

Durch optimierte Wärmedämmung und zeitgemäße Badewasser- und Elektrotechnik werden Einsparungen hinsichtlich Wasser- und Energieverbrauch erzielt.

Das Personal kann effizienter eingesetzt werden; es wird weniger Personal notwendig sein als bisher. Es können möglicherweise Förderfonds des Landes Hessen für Schulsport und Vereinssport (z.B. „HAI“) in Anspruch genommen werden.

Die Erhaltung des zweiten kleinen Hallenbadstandortes im Süden kommt der dortigen Wohnbevölkerung entgegen und kann darüber hinaus Bedürfnisse hinsichtlich Schwimmunterricht oder Nutzung durch Sondergruppen abdecken, die ein großes Schwimmzentrum nicht erfüllen kann.

Das Grundstück des Schul- und Trainingsbades könnte bei einer Veräußerung mit zur Finanzierung des neuen Schwimmzentrums und der Sanierung des Bezirksbades Bessungen herangezogen werden.

#### **b) Derzeitige Betriebskostenergebnisse/Kostendeckungsgrad im Nordbad**

| <b>Kostendeckungsgrad Nordbad</b>                      |                     |                     |                      |                      |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| berechnet nach dem Wirtschaftsplan EBB Stand März 2010 |                     |                     |                      |                      |
|                                                        | Fritz-Planung       | EBB                 | EBB                  | EBB                  |
| Nordbad                                                |                     | 2008 RE             | 2009 Ansatz          | 2010 Entwurf         |
| Umsatzerlöse                                           |                     | -228.872,99         | -272.500,00          | -230.100,00          |
| Sonstige betriebliche Erträge                          |                     | -9.642,23           | -14.120,00           | 0,00                 |
| <b>Erlöse</b>                                          | <b>-350.000,00</b>  | <b>-238.515,22</b>  | <b>-286.620,00</b>   | <b>-230.100,00</b>   |
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe       |                     | 321.802,62          | 324.500,00           | 353.800,00           |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                   |                     | 45.174,92           | 45.200,00            | 42.500,00            |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                     |                     | 10.637,56           | 12.550,00            | 14.570,00            |
| <b>Betriebskosten</b>                                  | <b>400.000,00</b>   | <b>377.615,10</b>   | <b>382.250,00</b>    | <b>410.870,00</b>    |
| Löhne und Gehälter                                     |                     | 513.929,59          | 1.259.250,00*        | 881.110,00           |
| soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung         |                     | 155.238,01          | 365.720,00*          | 255.430,00           |
| <b>Personalkosten</b>                                  | <b>670.000,00</b>   | <b>669.167,60</b>   | <b>1.184.970,00*</b> | <b>1.136.540,00</b>  |
| <b>Aufwand (Betriebs- und Personalkosten)</b>          | <b>1.070.000,00</b> | <b>1.046.782,70</b> | <b>1.567.220,00</b>  | <b>1.547.410,00</b>  |
| <b>Betriebsergebnis (operatives Ergebnis)</b>          | <b>-720.000,00</b>  | <b>-808.267,48</b>  | <b>-1.280.600,00</b> | <b>-1.317.310,00</b> |
| <b>Kostendeckungsgrad ohne kalk. Kosten</b>            | 32,7%               | 22,8%               | 18,3%                | 14,9%                |

\*Erläuterung: Personalkosten Bezirksbad Bessungen 440.000,00 Euro wurden herausgerechnet!

#### **c) Vereinskonzzept**

In einer engeren Anbindung und Verantwortung der schwimmsporttreibenden Vereine sind Vorab-sprachen getroffen, dass künftig auf verlässlicher Ebene eigene Leistungen (z.B. Arbeitsleistungen, anteiliger Aufwand an Personal- und Reinigungskosten) eingebracht werden. Insbesondere sollen die Schwimmvereine zu ergänzenden Aktionen im künftigen Bad zur Verfügung stehen und somit Personalkosten punktuell gespart werden können, wenn am Wochenende entsprechende publikumswirksame Veranstaltungen als Angebote durch die Vereine im Jahr verbindlich geplant, organisiert und durchgeführt werden.

Die jeweiligen anfallenden Eintrittsgelder würden dann zugunsten der Wissenschaftsstadt Darmstadt bei dem besonderen attraktiven Programm vereinnahmt.

Punktuell ist auch seitens der Verantwortlichen der schwimmsporttreibenden Vereine signalisiert worden, dass entsprechend höher anfallende Reinigungskosten abgedeckt werden könnten, weil eine konkrete Mitarbeit bei den immer wiederkehrenden Außenarbeiten im Freibadbereich, Wechsel der Schwimmsaison von Winter auf Sommer und umgekehrt dem Grunde nach auch in Form von konkretem Personaleinsatz wohl nur bedingt zu leisten ist. Ggf. könnte ein solcher Einsatz aber auch finanziell ergänzend durch die Schwimmvereine abgegolten werden, wenn nicht entsprechende Arbeitsein-

sätze durch die Mitgliedschaft in den schwimmsporttreibenden Vereinen geleistet werden kann. Hier sind insbesondere die Vereine nur zögerlich bereit, die bereits jetzt in hohem Maße einen leistungssportlichen Umfang in der Orientierung ihres Sporttreibens vorweisen und die durch entsprechende Wettkämpfe, Trainingsmaßnahmen usw. wenig Möglichkeiten sehen, hier ergänzend die Mitglieder zur konkreten Mitarbeit aufzufordern.

Mit der Neu-Ausgestaltung des Bäderkomplexes Nordbad/DSW-Freibad sollte hier in sehr konkreter Form auch die Beteiligung der Vereine entsprechend ihrer Nutzungszeiten im Bad mit einem Parameter und entsprechendem Zeitfaktor versehen werden, der dann Grundlage ist für die jeweils konkret zu treffende Kooperation in der Zukunft, die dann der Wissenschaftsstadt Darmstadt auch punktuell Ausgaben spart bzw. zusätzliche Einnahmen durch Aktionen usw. einbringt. Eine konkret monetär zu benennende Eigenleistung ist derzeit nur zu schätzen, aus Erfahrungswerten in der Bäderbranche kann hier maximal von 50.000 Euro ausgegangen werden. Eine Einarbeitung eines Ansatzes in die Prognose über die Wirtschaftlichkeit ist deshalb nicht erfolgt.

#### **d) Wirtschaftlichkeitsprognose und Handlungsempfehlung**

Mit Bezug auf den Magistratsbeschluss vom 24. März 2010 wurde der Eigenbetrieb Bäder beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsprognose mit dem zu erwartenden künftigen Zuschussbedarf zu ermitteln.

Mit dem Architekturbüro Dr. Krieger/Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft wurde ein geeignetes Büro beauftragt, das kurzfristig in der Lage war, die gewünschte Prognose zu erstellen.

Das Ergebnis der Prognose (Nordbad und DSW-Freibad) liegt im operativen Geschäft bei minus 1.016.075,05 Euro, was einem Kostendeckungsgrad von 49,5 % gegenüber derzeit 18,3 % entspricht

Das Betriebsergebnis einschließlich Zinsen und Abschreibung (= Deckungsbeitrag II) beträgt minus 2.465.216,73 Euro.

Die Handlungsempfehlung laut Wirtschaftlichkeitsprognose aus wirtschaftlicher Sicht lautet:

- Errichtung des neuen Nordbades gemäß der vorliegenden Planung
- Integration des Trainingsbades und Aufgabe des Trainingsbades
- Dauerhafte Bereitstellung von Sport- und Familienbadeangebot für die Öffentlichkeit
- Vereinheitlichung der Öffnungszeiten unter Einbindung des Frühschwimmens
- Verlängerung der Wertschöpfungskette im Kurs-, Gastronomie- und Shopbereich mit eigenem Personal
- Einführung eines neuen Tarifsystems mit neuen Strukturen

Darmstadt, 04.05.2010  
52 Ra-Vö

Dezernat II

Wolfgang Glenz  
Bürgermeister