



Schwäbisch Gmünd, 18.07.2017
Gemeinderatsdrucksache Nr. 172/2017

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Gmünder Hallenbad

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, als Ersatz für das bisherige Hallenbad Goethestraße, den Neubau eines Bades am Standort Gleispark (ehemaliges Güterbahnhofareal) weiterzuverfolgen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, die für einen evtl. Neubau am Standort Gleispark benötigten Grundstücksflächen zu erwerben bzw. durch eine befristete Kaufoption zu sichern.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung weiterhin, die notwendigen planungsrechtlichen Schritte für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.
4. Der Gemeinderat befürwortet, dass das neue Bad nach Möglichkeit neben dem Grundversorgungsbad (Schwimm-, Sport- und Schulbad) mit einem multifunktional ausgestatteten 50 m-Becken auch mit einem Freizeit- und Spaßbad sowie weiteren Nutzungen im Bereich Sauna, Wellness, Spa und Fitness ausgestattet ist.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung darüber hinaus, die Grundlagen für eine evtl. europaweite Ausschreibung von Planung, Bau und Betrieb eines solchen Bades als Baukonzession durch einen privaten Partner vorzubereiten und dem Gemeinderat (vor einer evtl. Bekanntmachung) zur Beschlussfassung



vorzulegen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Das Gmünder Hallenbad wurde in den Jahren 1967 bis 1969 errichtet. Die in die Jahre gekommene Gebäudehülle und ein großer Teil der Inneneinrichtung wurden in den vergangenen Jahren von den Kunden mit neuen bzw. modernisierten Bädern in der Umgebung verglichen. Zudem traten in den vergangenen zwei bis drei Jahren bei den jährlich anfallenden Unterhaltsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung eines sicheren und störungsfreien Badebetriebes immer größere Unterhaltsmaßnahmen auf. Die Reparaturen und der Reparaturaufwand nahmen ständig zu. Darüber hinaus weist das Hallenbad aufgrund des damals üblichen Baustandards, vergleichsweise hohe Energieverluste über Fenster- und Fassadenflächen sowie Lüftungs- und Badetechnik auf. Entsprechend hohe Betriebskosten sind die Folge.

Die Werkleitung der Bäderbetriebe und der damals noch existierende Eigenbetriebsausschuss des Gemeinderats haben sich deshalb im Jahr 2010 darauf verständigt, ein Gesamtsanierungskonzept in Auftrag zu geben (siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 264/2010). Das von der Firma Fritz-Planung Bad Urach seinerzeit erstellte Gutachten erbrachte geschätzte Sanierungskosten in Höhe von insgesamt 10 – 12 Millionen Euro am Standort Goethestraße.

Parallel zur Thematik Hallenbad hatte der Schwimmverein Schwäbisch Gmünd seine Überlegungen im Hinblick auf eine Verbesserung der Trainingssituation in Schwäbisch Gmünd durch ein ganzjährig nutzbares 50 m-Becken weiterentwickelt. So hatte der Schwimmverein im September 2014 einen Investitionskostenzuschuss sowie ein Betriebskostenzuschuss für die Errichtung einer Traglufthalle bei der Stadt Schwäbisch Gmünd beantragt. Der Gemeinderat hatte daraufhin in seiner Sitzung am 26.11.2014 beschlossen, dass vor einer Entscheidung zur Errichtung einer Traglufthalle eine Grundsatzentscheidung über die Zukunft des Gmünder Hallenbads getroffen werden soll, um eine Gesamtkonzeption der Bäderlandschaft für Schwäbisch Gmünd zu erhalten. Bis zu Entscheidung durch den Gemeinderat wurde als Sofortmaßnahmen eine Verbesserung der Trainingssituation des Schwimmvereins im Bereich des Bud Spencer-Bades und des dortigen 50 m-Beckens veranlasst.

Der Gemeinderat und auch der zwischenzeitlich existierende Aufsichtsrat der Bäderbetriebe haben daraufhin beschlossen, weitere Untersuchungen mit dem Ziel eines Neubaus am bisherigen oder an einem alternativen Standort sowie die Idee eines Kombi-Bads ebenfalls zu untersuchen und mit Kosten zu hinterlegen.

Das Ergebnis dieser weiteren Untersuchungen sowie die damit verbundenen Kosten wurden ebenfalls dem Gemeinderat vorgestellt (Gemeinderatsdrucksache Nr. 196/2015). In diesem Zusammenhang wurden bezogen auf das Jahr 2015, auch die Sanierungskosten auf 12,5 Millionen Euro bzw. bei einer abschnittswisen Sanierung auf 13,7 Millionen Euro fortgeschrieben.

Bei dieser Gemeinderatsitzung und der politischen Diskussion stellten sich zwei Tendenzen heraus:

1. Tendenz zum Neubau und nicht zur Sanierung
2. Neubau an einem anderen Standort



Was nun den Standort für einen solchen Neubau anging, bat der Gemeinderat um weitergehende Untersuchungen. Weitere Untersuchungen sollten sich zudem nochmals mit der Thematik Synergieeffekte beim Kombi-Bad sowie im Zusammenhang mit einem Neubau am Standort Gleispark auch mit der Möglichkeit eines privaten Betreibers beschäftigen.

Diese weitergehenden Untersuchungen wurden dem Gemeinderat ebenfalls vorgelegt. Der Gemeinderat nahm diesen weiteren Zwischenbericht nicht nur zur Kenntnis, sondern bat die Stadtverwaltung und den Aufsichtsrat der Bäderbetriebe im Hinblick auf den möglichen Betrieb mit einem privaten Betreiber ein sogenanntes Markterkundungsverfahren einzuleiten (Gemeinderatsdrucksache Nr. 063/2017).

Das Markterkundungsverfahren konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Aufgrund des Markterkundungsverfahrens haben sich vier renommierte Badbetreiber an einer Übernahme eines neuen Bades in Schwäbisch Gmünd interessiert. Zwei der Bewerber haben sich intensiv und auch unter Einbindung von Architekten mit dem Standort Gleispark beschäftigt und konkrete Lösungsvorschläge unterbreitet. Beide empfehlen ein Betreibermodell und die Realisierung von Komplementärnutzungen im Bereich Sauna, Wellness, Spa und Fitness neben einem Grundversorgungsbad (Schwimm-, Sport- und Schulbad) und Freizeit- und Spaßbad. Im Grundversorgungsbad sehen beide die Möglichkeit Schul- und Vereinsschwimmen zu gewährleisten. Ein 50 m-Schwimmbecken könnte insbesondere mit einer multifunktionalen Ausgestaltung dann darstellbar sein, wenn durch die Multifunktionalität der Bedarf an weiteren Wasserflächen reduziert werden kann. Dem Aufsichtsrat der Bäderbetriebe und der eingerichteten Arbeitsgruppe erschien die inhaltliche Ausgestaltung nachvollziehbar und vor allem sehr attraktiv (Ziffer 4 des Beschlusses).

Beide Interessenten greifen mit ihren Lösungsvorschlägen über die städtischen Flächen hinaus und benötigen für ihre Konzepte teilweise die in das Verfahren einbezogenen privaten Flächen. Während ein Bewerber die vorhandene Straßenverbindung erhält und mit einem Verbindungsbauwerk die südliche Schwimmhalle mit dem nördlichen Wellnessbereich verbindet, kappt der andere Lösungsvorschlag die vorhandene Straße und schafft dadurch eine Gesamtfläche.

Der Gemeinderat wurde am 21.06.2017 über das Ergebnis des Markterkundungsverfahrens unterrichtet.

Das bisherige Verfahren war nicht nur vom Aufsichtsrat der Bäderbetriebe, sondern von einer Arbeitsgruppe begleitet worden. In diesem Gremium waren neben den Aufsichtsräten des Aufsichtsrats der Bäderbetriebe Vertreter des Schwimmvereins, des Stadtverbands Sport, die geschäftsführenden Schulleiter der Gmünder Schulen, das DLRG, der Betriebsrat und alle Fraktionen des Gemeinderats vertreten.

Bewertung des bisherigen Verfahrensstandes / weiteres Vorgehen:

Der Gemeinderat, der Aufsichtsrat der Bäderbetriebe, die Badnutzer und die Gmünder Bevölkerung diskutieren nun seit 2010 über die Zukunft des Gmünder Hallenbades.

Schon sehr früh war die Tendenz im Gemeinderat und auch in der Öffentlichkeit wahrzunehmen, dass man keine Sanierung des Gmünder Hallenbades am jetzigen Standort



wünscht, sondern eher zu einem Neubau tendiert. An welchem Standort dieser Neubau entstehen soll, wurde bislang nicht beschieden (Beschlussantrag Ziffer 1).

Letztlich haben sich aber in der Diskussion zwei Standorte herauskristallisiert. Dies ist entweder der Standort Schießtal oder der Standort Gleispark. Beim Standort Schießtal war die große Hoffnung, dass im Rahmen eines sogenannten Kombibades größere wirtschaftliche Synergien zu erzielen sind. Die möglichen Synergien wurden in der Gemeinderatsdrucksache (063/2017 (Anlage 1) dargestellt und fielen mit 270.000 Euro geringer aus als erwartet weiterhin wurden Einsparungen bei der Erstinvestition in Höhe von 690.000 Euro bei einem geschätzten Bauvolumen von 21,4 Millionen Euro nachgewiesen). Gegen den Standort Schießtal und das sogenannte Kombibad sprach eine Vielzahl von Argumenten. Zum einen würde das Errichten eines Kombibades die Wasserfläche in Schwäbisch Gmünd drastisch reduzieren. Auch seitens der Schulen wurden erhebliche Einwände gegen den Standort Schießtal erhoben. Dies betrifft insbesondere die Innenstadtsschulen, die nun auch auf eine Anbindung mit dem ÖPNV angewiesen wären. Insgesamt war auch von anderen Benutzern des Hallenbades die Erreichbarkeit im Schießtal kritisch bewertet worden. Hinzu kommt, dass trotz des Alters des Bades keine größere Sanierung ansteht.

Der Standort Gleispark erschien hingegen fußläufig als auch mit ÖPNV und SPNV hervorragend angeschlossen und erreichbar. Auch wurde die Fortsetzung der Freizeitmeile mit DAV-Kletterhalle und Jugend- und Freizeitpark als große Bereicherung angesehen.

Vieles spricht daher für den Standort Gleispark (Beschlussantrag Ziffer 1).

Will man auf der Basis der vorgelegten inhaltlichen Ideen ein solches Bad realisieren, werden über die städtischen Flächen hinaus private Flächen miteingebunden werden müssen. Diese zusätzlich benötigten privaten Flächen sind vor einem Fortgang des Verfahrens zu erwerben bzw. durch eine Kaufoption zu sichern (Beschlussantrag Ziffer 2).

Darüber hinaus müssen nun auch die planungsrechtlichen Schritte für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Selbstverständlich werden hierbei die Belange des Naturschutzes und alle weitergehenden öffentlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden (Beschlussantrag Ziffer 3).

Was die inhaltliche Ausgestaltung des neuen Hallenbades angeht, wurde bislang noch nicht abschließend geregelt. Benötigt Schwäbisch Gmünd ein Sportbad, ein Freizeitbad? Sind zusätzliche Nutzungen im Bereich Spa, Wellness und Sauna gewünscht? Soll das Bad ein klassisches öffentliches Hallenbad oder aber ein privat betriebenes Freizeit- und Spaßbad werden?

Zu all diesen Fragen gibt es in den Diskussionen bislang keine eindeutige Tendenz. Auch eine Umfrage der Jungen Union von Schwäbisch Gmünd hatte ergeben, dass die Gmünderinnen und Gmünder bzw. die Badnutzer und die potentiellen Badnutzer unterschiedlicher Auffassung im Hinblick auf das Angebot eines neuen Hallenbades waren. Die seitens des Gemeinderat im Rahmen des Markterkundungsverfahrens zu Grunde gelegten Inhalte und auch die im Markterkundungsverfahren erarbeiteten Ideen fanden im Aufsichtsrat der Bäderbetriebe und bei der Arbeitsgruppe Hallenbad ein sehr positives Echo (Beschlussantrag Ziffer 4).

Ob nun am Standort Gleispark ein Privatbetrieb oder ein öffentliches Bad entsteht, wur-



de bislang durch den Gemeinderat noch nicht definiert. Das eingeleitete Markterkundungsverfahren hat aber gezeigt, dass Planung, Bau und Betrieb eines solchen Bades durchaus mit einem privaten Partner möglich sein könnte.

Um aber einen solchen privaten Partner im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu finden, muss eine solche europaweite Ausschreibung gezielt vorbereitet und mit den Erfahrungen aus der Markterkundung ergänzt werden. Diese Punkte sollten nun so schnell wie möglich erarbeitet werden, um so die Grundlagen für eine evtl. europaweite Ausschreibung zu schaffen, diese dann vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen (Beschlussantrag Ziffer 5).

Erst mit dieser dann noch anstehenden Beschlussfassung bzw. der Zustimmung zu einer europaweiten Ausschreibung wird der Gemeinderat dann die Festlegung im Hinblick auf ein öffentlich betriebenes oder ein privat betriebenes Sport- und Freizeitbad treffen.

Im Aufsichtsrat der Bäderbetriebe am 10.07.2017 wurde das bisherige Verfahren erörtert. Dabei wurde festgelegt, dass der Tagesordnungspunkt insgesamt zur weiteren Behandlung mit den Ziffern 1 bis 5 ohne eigene Beschlussempfehlung des Aufsichtsrats weitergeleitet werden soll. Letztlich handelt es sich um eine Entscheidung der Stadt Schwäbisch Gmünd bzw. des Gemeinderats der Stadt Schwäbisch Gmünd.