

BADEZENTRUM SINDELFINGEN

PRÄSENTATION ZU SV 104/2026 – ZUKUNFT BADEZENTRUM SINDELFINGEN -
VARIANTENENTSCHEIDUNG



AGENDA

SPA/VFA AM 18.03.2026

1. ALTERNATIVE VARIANTEN 3 bis 8
2. GEGENÜBERSTELLUNG ALTERNATIVE VARIANTEN 9 bis 11



1. ALTERNATIVE VARIANTEN

1.2 RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

Variante A:

Bestandssanierung + Umstrukturierung + Erweiterung

- 25m- Sportbecken mit 8 Bahnen
- 20x10m großen Variobecken
- Sprungbecken mit 5m- Turm und Kletterwand
- Wasserspielwelt für Kleinkinder
- Splashbereichs für größere Kinder
- Attraktivierung des Lehrschwimmbeckens
- Großrutschen mit Verlagerung ins Freibad
- Saunawelt mit großzügigem Saunagarten
- Gesundheitsstudios
- Zentralgastronomie mit Zugang für externe Gäste
- Verwaltungsräumlichkeiten

Variante B:

Ersatzneubau mit 50m- Becken + Saunalandschaft

- 52,5m-Becken mit elektromagnetisch betriebener Wendebrücke, 10 Bahnen , Teilhubboden, 1 und 3m- Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken mit integriertem Attraktionsbecken
- Wasserspielwelt für Kleinkinder
- Splashareal für größere Kinder
- Großrutschen auch vom Freibad aus nutzbar
- Differenzierte Aufenthaltsbereiche
- Saunawelt mit großzügigem Saunagarten
- Zentralgastronomie mit Zugang für externe Gäste
- Verwaltungsräumlichkeiten
- Kompensation Wasserflächen Klostergartenbad möglich

1. ALTERNATIVE VARIANTEN

1.3 INVESTITIONSKOSTEN

Investitionskosten	Variante Erhalt Badezentrum	Variante Ersatzneubau
Investitionskosten	83,2 Mio. €	79 Mio. €
Großrutschen (2+1optional)	8,2 Mio. €	4 Mio. €
Abrisskosten	-	5 Mio. €
Zuschüsse	-5 Mio. €	-3 Mio. €
9. und 10. Bahn im Sportbecken	nicht möglich	2 Mio. €
Gesamtkosten abzgl. Zuschüsse	86,4 Mio. €	87 Mio. €
Sanierungskosten Klostergartenbad	ca. 30 Mio. €	-
Gesamtkosten	116,4 Mio. €	87 Mio. €
Städtisches Eigenkapital*	81,8 Mio. €	52,2 Mio. €

* Eigenkapitalanteil (EK) 60% der Investitionskosten bei beiden Varianten, Sanierungskosten Klostergartenbad zu 100% EK

1. ALTERNATIVE VARIANTEN

1.4 WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

Wirtschaftlichkeitsprognose	Variante A: Erhalt Badezentrum	Variante B: Ersatzneubau
Badegäste	¹ 565.000	¹ 570.000
Erträge	6.873.600	6.427.900
Aufwendungen	7.192.000	6.637.915
Erträge Klostergartenbad	-	-
Aufwendungen Klostergartenbad	320.000 €	-
Laufender Betrieb	-0,6 Mio. €	-0,2 Mio. €
Investitionskosten	91,4 Mio. €	90 Mio. €
Sanierungskosten Klostergartenbad	30 Mio. €	-
Investitionskosten gesamt	116,4 Mio. €	90 Mio. €
Städtisches Eigenkapital	² 81,8 Mio. €	³ 52,2 Mio. €
Fremdkapitalzins (3,3%)	-1,1 Mio. €	-1,1 Mio. €
AfA	-3,5 Mio. €	-2,7 Mio. €
Ergebnis	-5,2 Mio. €	-4 Mio. €
Cash Flow	⁴-2,6 Mio. €	⁴-2,2 Mio. €

¹Davon 55.000 Eintritte durch Schulen und Vereine und Freibad mit 190.000 Besuchern kalkuliert

²91,4 Mio. € abzgl. 5 Mio. € Zuschuss x 60%, zzgl. 30 Mio. € Sanierungskosten Klostergartenbad

³90 Mio. € abzgl. 3 Mio. € Neubauszuschuss bei DGNB Zertifizierung x 60%

⁴Ergebnis abzüglich Abschreibungen und zuzüglich Tilgung

1. ALTERNATIVE VARIANTEN

1.5 UNTERVARIANTEN B2 und B3 - RAUM- UND ANGEBOTSPROGRAMM

Variante B2:

Ersatzneubau – ohne Sauna und ohne Gastronomie

- 52,5m-Becken mit elektromagnetisch betriebener Wendebrücke, 10 Bahnen , Teilhubboden, 1 und 3m- Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken mit integriertem Attraktionsbecken
- Wasserspielwelt für Kleinkinder
- Splashareal für größere Kinder
- Großrutschen auch vom Freibad aus nutzbar
- Differenzierte Aufenthaltsbereiche
- Verwaltungsräumlichkeiten
- Kompensation Wasserflächen Klostergartenbad möglich

Variante B3:

Ersatzneubau - reines Sportbad

- 52,5m-Becken mit elektromagnetisch betriebener Wendebrücke, 10 Bahnen , Teilhubboden, 1 und 3m- Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken mit integriertem Attraktionsbecken
- Differenzierte Aufenthaltsbereiche
- Verwaltungsräumlichkeiten
- Kompensation Wasserflächen Klostergartenbad möglich

1. ALTERNATIVE VARIANTEN

1.6 UNTERVARIANTEN B2 UND B3 - WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

Wirtschaftlichkeitsprognose	Variante B Ersatzneubau	Variante B2	Variante B3
Badegäste	570.000	460.000	390.000
Erträge	6.427.900	2.492.000	2.045.900
Aufwendungen	6.637.915	4.743.300	4.421.200
Laufender Betrieb	-0,2 Mio. €	-2,25 Mio. €	-2,38 Mio. €
Investitionskosten	90,0 Mio. €	74,5 Mio. €	65,5 Mio. €
Städtisches Eigenkapital	¹54 Mio. €	¹42,9 Mio. €	¹37,5 Mio. €
Fremdkapitalzins (3,3%)	-1,1 Mio. €	-1 Mio. €	-0,9 Mio. €
AfA	-2,7 Mio. €	-2,2 Mio. €	-2 Mio. €
Ergebnis	-4 Mio. €	-5,55 Mio. €	-5,28 Mio. €
Cash Flow	-2,2 Mio. €	-4,05 Mio. €	-3,98 Mio. €

¹Beim Eigenkapital ist jeweils ein erwartbarer Neubauszuschuss bin Höhe von 3 Mio. € berücksichtigt

2. GEGENÜBERSTELLUNG ALTERNATIVE VARIANTEN

2.1 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG, ARCHITEKTUR UND GEBÄUDE

Variante A:

Bestandssanierung + Umstrukturierung + Erweiterung

Strategische Ausrichtung

- Weiterentwicklung des bestehenden Badezentrums
- Aufteilung des bisherigen 50 m-Beckens in 25 m-Sportbecken + Variobecken
- Erweiterung um Familienangebote, Sauna, Gesundheitsstudio und Gastronomie
- Klostergartenbad bleibt weiterhin erforderlich

Architektur und Gebäudestruktur

- Erhalt der bestehenden Hallenstruktur mit freitragendem Holzdach
- Anpassungen innerhalb bestehender baulicher Grenzen
- Teilweise eingeschränkte Optimierung von Wegeführung, Technikflächen und Umkleiden

Variante B:

Ersatzneubau mit 50m- Becken + Saunalandschaft

Strategische Ausrichtung

- vollständige Neustrukturierung des Bäderstandorts
- 52,5 m-Becken mit modularer Nutzung (50 m / 2x25 m)
- Integration der Nutzungen des Klostergartenbads möglich
- Bündelung der Wasserflächen an einem Standort

Architektur und Gebäudestruktur

- vollständig neu konzipierte Gebäudestruktur
- klare Trennung von Sport-, Familien- und Saunabereichen
- flexible Umkleide- und Funktionsbereiche
- optimierte Besucherführung und Betriebslogik

2. GEGENÜBERSTELLUNG ALTERNATIVE VARIANTEN

2.2 ZEITLICHE UMSETZUNG UND INTERIMSLÖSUNG

Variante A:

Bestandssanierung + Umstrukturierung + Erweiterung

Zeitliche Umsetzung

- Planung bereits bis Leistungsphase 3 abgeschlossen
- Aktualisierung Planung ca. 1 Jahr
- Bauzeit ca. 3 Jahre
- Gesamtprojektlaufzeit ca. 4 bis 5 Jahre

Interimslösung

- Traglufthalle über dem Freibadbecken erforderlich
- Kosten ca. 2,7 Mio. € für ca. 3 Jahre
- Sicherstellung Schul- und Vereinsschwimmen u. a. nur über „kleine Bäder“ möglich

Variante B:

Ersatzneubau mit 50m- Becken + Saunalandschaft

Zeitliche Umsetzung

- europaweites Wettbewerbsverfahren erforderlich
- Wettbewerbsdauer ca. 12 Monate
- Bauzeit ca. 3 Jahre
- Gesamtprojektlaufzeit ca. 5 bis 6 Jahre

Interimslösung

- Traglufthalle über dem Freibadbecken erforderlich
- Kosten ca. 2,7 Mio. € für ca. 3 Jahre
- Sicherstellung Schul- und Vereinsschwimmen u. a. nur über „kleine Bäder“ möglich

2. GEGENÜBERSTELLUNG ALTERNATIVE VARIANTEN

2.3 BETRIEB, ENERGETIK UND STANDORTSTRUKTUR

Variante A:

Bestandssanierung + Umstrukturierung + Erweiterung

Betrieb und Organisation

- Betriebsstruktur teilweise durch Bestand geprägt
- Langfristige Instandhaltungsrisiken im Bestand verbleiben
- Dachkonstruktion weiterhin sensibel gegenüber Raumluftbedingungen

Energetik

- Energetische Verbesserungen möglich
- konstruktive Grenzen des Bestands
- langfristig höherer Energiebedarf als Neubau

Standortstruktur

- Weiterbetrieb mehrerer Bäderstandorte
- Sanierungsbedarf Klostergartenbad bleibt bestehen

Variante B:

Ersatzneubau mit 50m- Becken + Saunalandschaft

Betrieb und Organisation

- optimierte Betriebsabläufe und Wege, effizientere Personalorganisation
- moderne Gebäudetechnik und geringere Wartungsrisiken

Energetik

- Neubau im Effizienzgebäude-Standard
- optimierte Gebäudehülle und Lüftungstechnik
- bessere CO₂-Bilanz
- Integration regenerativer Energien möglich

Standortstruktur

- Bündelung der Wasserflächen am Hauptstandort
- Aufgabe Klostergartenbad möglich
- langfristig klarere Bäderstruktur



VIELEN DANK