



Esslinger Bäder Konzept

Für den Erhalt des Berkheimer Hallenfreibades für alle Esslinger Bürger

Bürgerausschuss Berkheim

Quellen: mitwirkende Bevölkerung, DLRG, TSV

Bürgerausschuss Berkheim | 10.05.2016

Das vorgestellte Esslinger Bäder Konzept vom April 2016 wirft Unklarheiten bezüglich der Konzepte und Investitionssummen auf, es besteht Klärungsbedarf

Öffentliche Schwimmbäder sind wichtige Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge. Sie haben eine herausragende Bedeutung für den Freizeitwert und die Lebensqualität einer Stadt. Zudem sind sie Ausbildungszentrum für Schulen, Breiten- und Leistungssport, sowie wichtig für Gesundheit, Fitness und Rehabilitation.



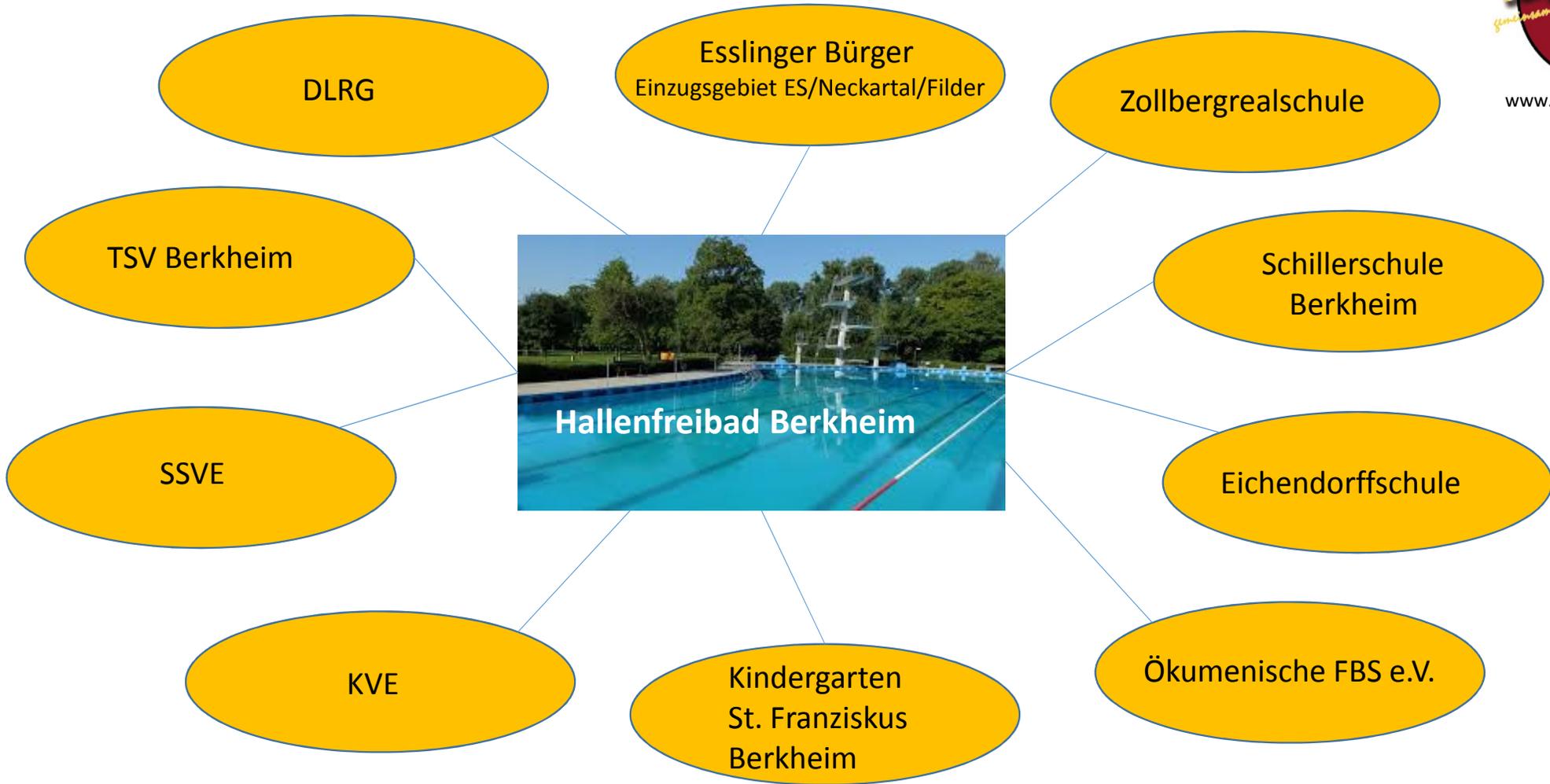
www.ba-berkheim.de

- Inhalt:
- Argumentation zum Erhalt des Hallenfreibad Berkheim
 - Badnutzer | - Badbelegung | - Finanzen, Soziales, Lebensqualität, Parkflächen
 - Grundlagen der Konzepterarbeitung, offene Fragen
 - Untersuchungsauftrag | - Kennzahlen | - Zeiträume
 - Die erarbeiteten Konzepte basieren auf **Schätzkosten**
 - Erweiterte Konzepte, die den Erhalt des HBF Berkheim darstellen, wurden nicht betrachtet
 - Keine Betrachtung von Investitionssummen und Optimierung der Betriebskosten des Hallenfreibad Berkheim
 - **Vorschlag: Klärung der offenen Fragen VOR einer Entscheidung!**

Das Hallenfreibad Berkheim wird vielseitig genutzt (95% Auslastung)



www.ba-berkheim.de



Belegungsplan des Hallenfreibad Berkheim

Halle	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
06:00							
06:30			TSV		TSV		
07:00			Berkheim		Berkheim		
07:30							
08:00	Schiller	Zollberg	Schiller	TSV	Zollberg	SWE Fr Bender	SSVE
08:30	Schule	Realschule	Schule	Berkheim	Realschule		
09:00	Berkheim		Berkheim	Aqua/ Reha			
09:30					SWE Fr Bender		
10:00							
10:30					SSVE		
11:00							
11:30					TSV KIGA	FBS	
12:00							
12:30							
13:00				SWE Fr Bender			
13:30	Eichendorff						
14:00	Schule	SWE Fr Bender	SWE Fr Bender		SWE Fr Bender	SWE Fr Bender	FBS
14:30							
15:00							
15:30	TSV						
16:00	Berkheim		SSVE				
16:30							
17:00		DLRG		SSVE	TSV		
17:30		Berkheim			Berkheim		
18:00			TSV				
18:30			Berkheim				
19:00					SSVE	KVE	SSVE
19:30							
20:00					Muslimische Frauen		
20:30							
21:00							
21:30							
22:00							

Hallenbad Personen/ Woche

DLRG	156
TSV	329
Schiller Schule	200
Zollberg Realschule	102
Eichendorff Schule	25
SSVE	180
KVE	10
Ökumenische FBS e.V.	120
SWE	240
Muslimische Frauen	20

Freibad Personen/ Woche

DLRG	126
TSV	286
Schiller Schule	200
Zollberg Realschule	102
Eichendorff Schule	25

Kurse und Veranstaltungen :

- Internat. Schwimmfest
- Freibadfest
- DLRG Beachvolleyballturnier
- Kinderschwimmkurse
- Aqua/ Reha
- Leistungsschwimmen
- Deutsches Jugendschwimmabzeichen
- Meisterschaften
- Rettungsschwimmen
- Freizeitschwimmen
- Ferienprogramm SJR
- Erwachsenenschwimmkurse
- Nicht Schwimmer AG und Schulschwimmen

DLRG Rettungswachstation:

- Rettungsschwimmkurse
- EH Kurse
- Jugendtreff
- Juniorretter
- Versammlungen
- Einsätze WRD und KatS
- Fortbildungskurse
- Ferienprogramm SJR



www.ba-berkheim.de

Argumentation für den Erhalt des Hallenfreibad Berkheim



www.ba-berkheim.de

Finanzen:

Eine rein monetäre Betrachtung der Bäderlandschaft würde zwangsläufig zu dem Ergebnis führen, alle Bäder (wie auch fast alle sonstigen Kultureinrichtungen) zu schließen, da alle Bäder ein Zuschussbetrieb sind. Es gilt hingegen abzuwägen welcher Nutzen wieviel Zuschuss wert ist. Wer sind die Nutznießer? Welche Umverteilung findet zu wessen Gunsten statt?

Bsp.: Besucherzahlen:

Berkheim:

Neckarfreibad:

2009 über 80.000 Freibadbesucher
über 20.000 Hallenbadbesucher

50- 60.000 Besucher

Nach Zuschüttung des oberen Beckens und Änderung der Öffnungszeiten → 23.000 Besucher!

- 1. Eine Umkehrung nach einer Sanierung oder Neubau ist zu erwarten!**
- 2. Die Öffnungszeiten der Bäder sind unterschiedlich und nicht direkt vergleichbar!
Berkheim ist 22 Std./Woche weniger geöffnet!**

Argumentation für den Erhalt des Hallenfreibad Berkheim



www.ba-berkheim.de

Finanzen:



Die Kostenrechnung der Studie ist eine Schätzung und beinhaltet Schwächen. Beispiele hierfür:

- In der Einleitung der Untersuchung wird sogar explizit darauf hingewiesen, dass es sich nur um Kostenschätzungen handelt. Eine solche oberflächliche Betrachtung darf nicht Grundlage für die Auswahl und die Festlegung der Konzepte dienen!
- Die reine Verrechnung des Grundstückverkaufs ist unseriös, da sie für die Gemeinde einen verlorenen Wert beinhaltet, der berücksichtigt werden müsste. Genauso gut könnten alle Einnahmen durch die Privatisierung z.B. des Wellnessbereichs des Merkel'schen Bades oder des Gesamtgeländes des Neckarfreibades angesetzt werden.

Argumentation für den Erhalt des Hallenfreibad Berkheim



www.ba-berkheim.de

Soziale Aspekte:

- DLRG Standort / Vereinssport DLRG Schwimmfest, über Jahrzehnte gewachsene Vereinsstruktur, wertvolles ehrenamtliches Engagement (ca. 400 Mitglieder)
- TSV Berkheim, aktive und erfolgreiche Schwimmabteilung, Aqua-Gesundheitskurse
- Schulsport / Schulschwimmen, **Schwimmen lernen**
- Grundschule Berkheim/Zollberg Realschule
- Berkheim ist ein Familienbad
Kein sozialer Brennpunkt → keine Security erforderlich
- Erhalt der Attraktivität und Lebensqualität für Familien und Senioren durch Beibehalt und weiteren Ausbau des HFB
- Berkheim wächst, das Freizeitangebot darf nicht schrumpfen.



Schwimmen lernen !



Argumentation für den Erhalt des Hallenfreibad Berkheim



www.ba-berkheim.de

Lebensqualität:

- Erhaltung der Lebensqualität der Bürger
- Höherer Freizeitnutzen
- Bessere Parkplatzsituation, Nutzung der Parkflächen Osterfeldhalle bis ins Gewerbegebiet
- Busverbindung jetzt im 15 min Takt, am Wochenende alle 30 min.
- Splittung und Fokussierung der Bäder auf die jeweiligen Schwerpunkte möglich!
 - Esslingen: Erholungsbad/Wellnessbad
 - Berkheim: Vereine, Schulen, Freibad, familienorientiert
- Das Neckarfreibad kann nach dem Flächenverlust in Berkheim und Bau eines Hallenbades die Besucherzahlen aufgrund mangelnder Fläche nicht ausgleichen
- Im Jahr 2014 wurde dem Oberbürgermeister eine Unterschriftenliste mit **12.000 Unterschriften** für den Erhalt des Berkheimer Hallenfreibades überreicht.

Argumentation für den Erhalt des Hallenfreibad Berkheim



Mehr Parkfläche:

- Nutzung der Parkflächen Osterfeldhalle bis ins Gewerbegebiet
- Berkheim ca. 3500 m², je nachdem welche Parkflächen mit berücksichtigt werden. Schätzungsweise ca. 100 Plätze. Ist im Sommer oft schon viel zu knapp.
- Neuplanung Neckarbad: ca. 1700 m², daher voraussichtlich max. 50-60 Plätze, wenn eine Auffahrt dazukommt. Wenn das Berkheimer Bad wegfällt, dürfte die Parksituation völlig unhaltbar werden.
 - ➔ Vergleichsstädte haben eine bis zu **ACHTFACHE** Parkfläche!



www.ba-berkheim.de



Grundlagen der Konzepterarbeitung:

offene Fragen

- Was konkret war der Untersuchungsauftrag an die beauftragten Firmen?
- Welcher Zeitraum wurde betrachtet?
- Welche Kennzahlen wurden zugrunde gelegt?
 - Besucherzahlen!?
Wurde hier mit statischen Annahmen das Berkheimer Bad betreffend gerechnet?
(→ Nach Sanierung steigen diese auch wieder!)
 - Wurden die abweichenden Öffnungszeiten der Bäder berücksichtigt?
(Esslingen hat 22 Std. / Woche länger geöffnet)
 - Wurden die getätigten Investitionen in die Esslinger Bäder berücksichtigt?

Um über ca. 50 Millionen Euro Gesamtausgaben in den nächsten 20 Jahren zu entscheiden, sind zu viele Fragen offen!



www.ba-berkheim.de

Die erarbeiteten Konzepte basieren auf Schätzkosten

Auszug aus dem Bäderkonzept:



www.ba-berkheim.de

Einleitung

Das Hallenfreibad Berkheim hat einen erheblichen Sanierungsbedarf am Gebäude sowie in der Schwimmbadtechnik. Vor dem Hintergrund hoher Sanierungskosten, wurde der Betreiber der Esslinger Bäder – die Stadtwerke Esslingen – aufgefordert, ein „zukunftsfähiges Bäderkonzept“ vorzulegen. Zielsetzung ist die Darstellung möglicher Handlungsoptionen.

Neben einer Zustandsanalyse aller Esslinger Bäder wurden hierzu 8 Szenarien entwickelt, die in Bezug auf Investitions- sowie Betriebskosten analysiert und bewertet wurden.

In dieser Ausarbeitung wurde die Bausubstanz und der Zustand der Bädertechnik vom Ingenieurbüro Dr. Fritz Planuna (Bad Urach) sowie vom Architekturbüro Sacker (Freiburg)

anhand von Untersuchungen vor Ort, aber auch mit Hilfe von bäderspezifischen Kennzahlen ermittelt. Die Investitionskosten stellen eine erste Kostenschätzung dar, die in einem zweiten Arbeitsschritt szenariospezifisch zu konkretisieren ist.

KOSTENSCHÄTZUNG

In enger Zusammenarbeit mit:

Sacker Architekten



Badeeinrichtung	Abkürzung
Hallenfreibad Berkheim	HFB
Merkel'sches Schwimmbad	MSB
Neckarfreibad	NFB

© Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG

www.swe.de

2

Ist eine Entscheidung dieser Kostenschätzung zu verantworten?

Andere Konzepte, die den Erhalt des HBF Berkheim darstellen, wurden nicht betrachtet

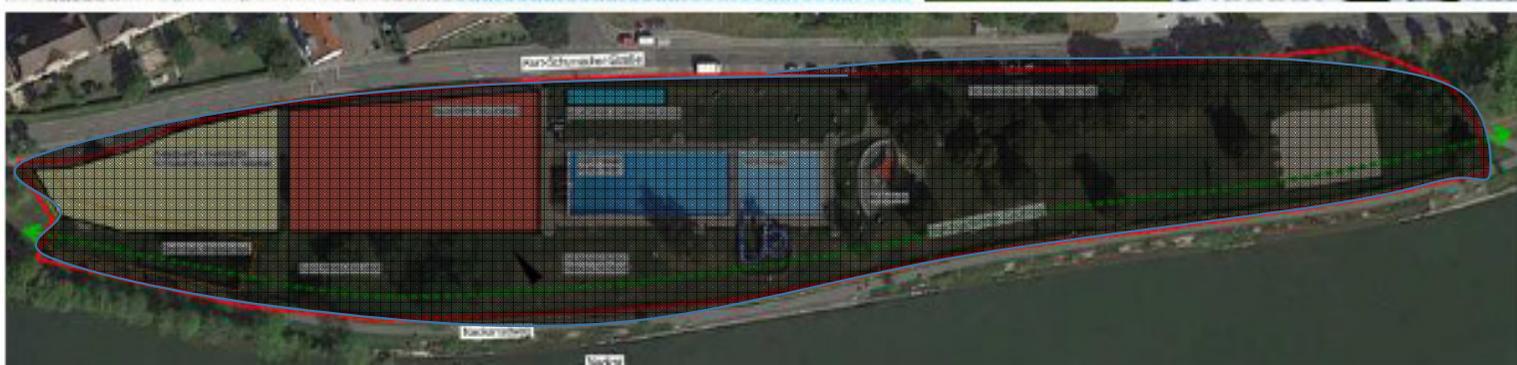


www.ba-berkheim.de

Variante 9 :

Erhalt des HFB Berkheim und Schließung des NFB, sowie deren Veräußerung der Fläche!
Es besteht die Zusage der Stadt, die Variante zu prüfen

- Hier ist ein deutlich höherer Verkaufserlös der Grundstücke zu erwarten!
- Keine Einflugschneise, das ganze Gebiet kann zu einem höheren m² Preis verkauft werden
- Wohnen in exklusiver, nicht verbaubarer Lage!
- Entlastung der Parksituation
- Wohnen am Neckar ist attraktiv! Bsp. Köln (3 Wohntürme mit den teuersten Wohnungen)



Andere Konzepte, die den Erhalt des HBF Berkheim darstellen, wurden nicht betrachtet



www.ba-berkheim.de

Zum Beispiel:

Solarbad Berkheim:

Esslingen wirbt sehr stark mit seiner Energiepolitik. Ein Aspekt könnte hierbei die Solarenergienutzung zur Becken-Beheizung in den Freibädern sein. Viele Kommunen machen das seit Jahren vor, zum Beispiel seit geraumer Zeit die Stadt Stuttgart. Ein „Solarbad“ Berkheim (und ergänzend bei der nächsten großen Sanierung gegebenenfalls auch im Neckar-Freibad) könnte hierbei zum einen die Ernsthaftigkeit dieses Anliegens unterstreichen und auch als Werbeträger dienen.

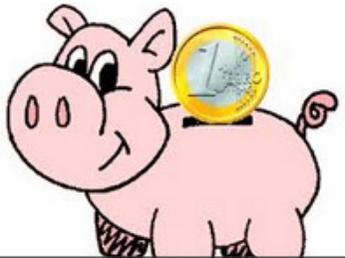
Erlebnisbad/Naturbad...

Eine Betrachtung der Betriebskosten bzw. eines alternativen Investitionsszenarios für das HFB wurde nicht durchgeführt



Darunter mögliche Vorschläge wie:

- Eine Sanierung in Teilschritten über z.B. 3-5 Jahre, mit Beginn der wichtigsten Baugruppen
- Die Bäder MSB und NFB wurden über die letzten Jahre auf Stand gebracht, in Berkheim ist dies nicht erfolgt.
➔ Zurückstellung der Sanierungen der nur wenige Jahre alten Bäder in Esslingen und Investition in die über 30-jährige Technik in Berkheim.
- Eine detaillierte Untersuchung zur Kostenoptimierung der Betriebskosten in Berkheim, z.B. durch Tausch der Heizanlage in Solartechnik (Stuttgarter Beispiel)
- ...



www.ba-berkheim.de

Zusammenfassung der offenen Fragen:



www.ba-berkheim.de

- Was konkret war der Untersuchungsauftrag an die beauftragten Firmen?
- Welcher Zeitraum wurde betrachtet?
- Welche Kennzahlen wurden zugrunde gelegt?
 - Besucherzahlen!?
 - Wurde hier mit statischen Annahmen das Berkheimer Bad betreffend gerechnet?
 - Wurden die abweichenden Öffnungszeiten der Bäder berücksichtigt?
 - Wurden die getätigten Investitionen in die Esslinger Bäder berücksichtigt?
- Was sind die Grundlagen der errechneten Studie bis zum Jahre 2026?
- Wurden die Parkflächen und Kosten daraus resultierender z.B. mehrstöckiger Parkhäuser im NFB mit betrachtet?
- Wurde eine Sanierung in Teilschritten über z.B. 3-5 Jahre, mit Beginn der wichtigsten Baugruppen betrachtet?
- Wurden die schon getätigten Investitionen des MSB und NFB berücksichtigt?
- Wurde eine Kostenoptimierung der Betriebskosten, z.B. durch Tausch der Heizanlage in Solartechnik (Stuttgarter Beispiel) betrachtet?
- Wurden die sozialen Aspekte des HFB (z.B. DLRG Stützpunkt) ausreichend betrachtet?
- Wie wird die Funktion der DLRG Rettungsstelle ohne Schwimmbad gewährleistet?
- Sind bei einem evtl. angedachten Umzug die Kosten hierfür berücksichtigt?

Fazit / Empfehlung seitens des Bürgerausschuss Berkheim, DLRG, TSV



www.ba-berkheim.de

Der Bürgerausschuss Berkheim bittet um die fehlenden Informationen und fordert die Gemeinderäte auf, bis zur Klärung aller offenen Fragen eine Entscheidung zu vertagen!



www.ba-berkheim.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit