

BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2025/156

Bürgermeister	Az:
Fachbereich I - Bau und Technik	
Sachbearbeiter/-in: Thomas Schmitz	Datum: 29.06.2025

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Gemeinderat	Beschluss	öffentlich	14.07.2025

Schwimmbad Schopfheim - Sanierungsvarianten, Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss, die Gesamtsanierung des Schwimmbad Schopfheims anzugehen.
2. Für die Gesamtsanierung sollen 7.0 Mio. Euro Netto im Investitionsprogramm des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Versorgungsbetriebe, verteilt auf die Jahre 2026 – 2028, eingeplant werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Förderungen zu prüfen und entsprechende Förderanträge zu stellen.
4. Die Gesamtsanierung soll, aufgrund der unten aufgeführten Vorteile, als Naturbad geplant werden. Entsprechende Planungsleistungen sollen ausgeschrieben werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der weiteren Planungen des Naturbades, die Öffentlichkeit an der Ausgestaltung der Gesamtsanierung zu beteiligen und alle notwendigen Schritte vorzubereiten.

1. Leitbild

Schopfheim – lebenswert und zukunftsorientiert

Handlungsfeld
Strategisches Ziel
Leistungsziel
Maßnahme

2. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☒ Freiwillige Aufgabe
☐ Weisungsfreie Pflichtaufgabe
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

3. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja

☐ Nein

Produkt/Investition: Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe

3.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☐ Nein ☒ Ja, in Höhe von: Kostenrahmen ca. 7.0 Mio. € Netto

☐ im Ergebnishaushalt

Aufwand €	Ertrag €	Einmalig in €	Wiederkehrend €
--------------	-------------	------------------	--------------------

☒ im Finanzhaushalt

Investitions- kosten €	Zuschüsse u. ä. €	Zeitliche Umsetzung
------------------------------	----------------------	---------------------

3.2 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung

im laufenden Haushaltsjahr

☐ Ja ☐ Nein

Wenn nein, Deckungsvorschlag:

in der mittelfristigen Finanzplanung

☐ Ja ☒ Nein, bisher 6.1 Mio. Euro im Wirtschaftsplan veranschlagt

Wenn nein, Deckungsvorschlag:

Die Mittel sollen in der kommenden Wirtschaftsplanung berücksichtigt werden

4. Weicht von den Konsolidierungsbeschlüssen ab

☒ Nein ☐ Ja, in Höhe von €

Wenn ja, Begründung:

5. Klimawirkungsprüfung

☐ Neutral ☐ Positiv ☒ Negativ

Wenn negativ, Begründung:

Baumaßnahmen werden unvermeidlich CO₂ Emissionen verursachen.

Erläuterung:

Historische Einordnung und Bestandssituation:

Die Schopfheimer Bädertradition hat eine weitreichende und lange Historie, welche bis zurück ins Jahr 1846 reicht und damit bereits 179 Jahre überdauert. Damals reiften die ersten Überlegungen zu einer „Badeeinrichtung im Hammer“, welche als Badeanstalt für Frauen und Mädchen „aus offen fließendem Wasser aus Wiese oder Wuhr gespeist wurde, dem typischen Merkmal der alten Schwimmbäder in Schopfheim“. Sehr gut aufbereitet wurde diese Historie durch die ehemalige Stadtarchivarin Dr. Ulla Schmidt im Jahrbuch von 1998 und zusammenfassend dargestellt durch Hrn. André Hönig in seinem Artikel, in der Badischen Zeitung vom 29.06.2020. Um sich der historischen Bedeutung des Fortbestands einer Badeanstalt in Schopfheim bewusst zu werden, aber auch um das Verständnis zu entwickeln, dass die Badekultur und Ihre bauliche Ausgestaltung immer auch ein Zeichen der jeweiligen Zeit und seiner Rahmenbedingungen war, sei an dieser Stelle auf die vorgenannten Schriften verwiesen.

Das Schwimmbad Schopfheim im Oberfeld eröffnete am 23.05.1953 und damit vor nunmehr 72 Jahren. Trotz einiger Instandsetzungsmaßnahmen und weiteren Arbeiten an der Technik befindet sich das Schwimmbad sowohl Technisch als auch in seiner Grundsubstanz in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Bereits im Jahr 2017 wurde dies in einer Bestandsanalyse des Büros Fritz Planung aus Freiburg herausgearbeitet (**Siehe Anlage 1**).

Zusammenfassend lässt sich das Ergebnis der Bestandsanalyse folgendermaßen darstellen und die Prioritäten der Schwimmbadbereiche nach Ihrer Dringlichkeit ableiten:

Prio 1: Technikbereich (Wasseraufbereitung und Technikgebäude)

- > hoher Wasserverlust
- > Aufbereitungstechnik nicht mehr DIN-konform
- > Technik abgängig
- > Absorber Anlage zum größten Teil defekt

Fazit: Dringendster Handlungsbedarf, spontaner Ausfall „Sudden Death“ der Anlage jederzeit möglich.

Prio 2: Beckenbereich (Nichtschwimmer/Schwimmer) + Kleinkindbereich

- > Setzungen im Beckenbereich
- > damit einhergehende große Wasserverluste
- > Beckenhydraulik nicht mehr DIN-konform
- > Schadhafter Beckenumgang: Verletzungsgefahr
- > Kleinkindbereich: sehr hoher Instandsetzungsaufwand
- > Kleinkindbereich: Wassertiefe teilweise nach heutigen Standards nicht mehr Kleinkind geeignet.
- Etc.

Fazit: Beckenbereich dringend sanierungsbedürftig.

Prio 3: Schwimmbadgebäude (Umkleiden, WC, Eingang etc.)

Positiv:

- > Wechselkabinen relativ neu
- > Bausubstanz ansonsten in relativ gutem Zustand
- > Raumangebot bietet ausreichende Potentiale

Negativ:

- > Innenbecken undicht
- > Wasseraufbereitung des Innenbeckens ebenfalls veraltet.
- > Gebäude insgesamt veraltet, Flachdach undicht
- > Lüftungsanlage veraltet
- > Toiletten und Duschen veraltet und sanierungsbedürftig
- > Eingangsbereich könnte optimiert werden
- > Schwimmmeisterkabine zu klein
- > Keine Sozial und Sanitärbereiche für Personal (Arbeitsstättenrichtlinie)

Fazit: Schwimmbadgebäude teilweise sanierungsbedürftig.

Eine ursprünglich für das Jahr 2020 vorgesehene Sanierung kam aus unterschiedlichen Gründen nicht zustande. Unter anderem führte die Coronapandemie auch im Schwimmbad Schopfheim zu starken Einschränkungen. Im Jahr 2021 wurde das Bad vom vorherigen Betreiber „Sport- und Freizeitmanagement GmbH“ in den Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe

übernommen und wird seither mit eigenem Personal betrieben. Die jährlichen Kosten für wiederkehrende Instandhaltungsarbeiten sind durch den baulichen Zustand stetig gestiegen und der Verlustausgleich der aus dem Ergebnishaushalt der Stadt Schopfheim an den Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe entrichtet wird beläuft sich nach den Planzahlen des Jahres 2025 auf 650.000,- €. In der Finanzplanung der Stadt sind für 2026 550.000,00 € und 2027 weitere 650.000,00 € veranschlagt.

Das Schwimmbad Schopfheim hat derzeit eine Wasserfläche von ca. 1.500 m² und etwa 65.000 Besucher/a. Am Spitzentag einer Saison besuchen etwa 2.100 Personen das Bad.

Sanierungsvarianten:

Personelle Veränderungen, Engpässe und Umbrüche im Fachbereich Bau und Technik führten dazu, dass die Sanierung nicht weiter vorangetrieben werden konnte. Nach der Saison 2024 wurde das Projekt der Gesamtsanierung jedoch intern wieder aufgegriffen und unter Betrachtung der aktuellen, städtischen Finanzsituation neu bewertet.

In diesem Zuge wurde ein Betrag von ca. 7.0 Mio. Euro Netto als maximal möglicher finanzieller Rahmen einer Sanierung angesehen. Ein höherer Kostenrahmen der Sanierung würde den Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe ohne weitere, deutliche Erhöhungen des Verlustausgleichs durch die Stadt in eine existenzielle finanzielle Schieflage führen.

Auf Basis des genannten Kostenrahmens wurden die Büros „Fritz Planung“ aus Freiburg und „Hardy Gutmann“ aus Höchenschwand mit der Erarbeitung von Sanierungsstudien beauftragt. Aufgrund des dringenden Bedarfs einer kosteneffizienten Sanierung sollte durch diesen Studienvergleich auch der mögliche Leistungsumfang unterschiedlicher Wasseraufbereitungsformen bei festem Kostendach betrachtet werden. Hierzu wurde mit Hrn. Schnaible aus Gaggenau, ehem. Leiter des Bäderwesens der Stadt Gaggenau, ein externer Berater hinzugezogen. Hr. Schnaible konnte weitreichende Erfahrungswerte aus der städtischen Betreiberperspektive, sowohl für den Betrieb von chemisch-technischen Bädern (Wasseraufbereitung durch Chlorungsanlagen) als auch von Bädern mit natürlicher Wasseraufbereitung (Naturbädern) in den Prozess mit einbringen.

Im **Anhang 2** sind die beiden Sanierungsstudien dargestellt. Durch das Büro Gutmann wurde die Sanierung als Naturbad und durch das Büro Fritz Planung eine Sanierungsstudie mit chemisch-technischer Wasseraufbereitung sowie je eine entsprechende Kostenschätzung nach DIN 276 erarbeitet. Die Sanierungsvarianten stellen keine abgeschlossene Planung dar, sondern dienen zunächst als Basis für die Darstellung des erwartbaren Leistungsumfangs innerhalb des Kostenrahmens und der sich daraus ergebenden Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Wasseraufbereitungstechnik.

Übersicht über die Sanierungsstudien:

Sanierungsvariante 1: Chemisch-technische Wasseraufbereitung (Chlorungsanlage)

- > Becken wird als Edelstahlbecken, unter weitgehender Beibehaltung des Bestandsbeckens, in das Bestandsbecken eingesetzt. (siehe Pläne)
- > Dabei findet eine DIN-konforme Herstellung der Durchströmung statt.
- > Leistungsumfang der Sanierung bezieht sich lediglich auf den Beckenbereich (Schwimmer und Nicht-Schwimmer) und die Technik
- > Sprungbrett ist enthalten

- > nicht inbegriffen sind Sanierungen am Kleinkindbereich, am Schwimmbadgebäude und Ausstattungen im Beckenbereich (i.e. Rutsche etc.)
- > Die Wasserfläche wurde von derzeit 1.500 m² auf rd. 1.000 m² reduziert. Dadurch konnte mit einer Reduktion der Technischen Anlagen geplant werden.
- > Drei Schwimmerbahnen wurden von 50 Meter auf 25 Meter reduziert.

Kostenschätzung für oben beschriebenen Leistungsumfang: ca. 7.400.000 € Brutto
(rd. 6.128.000 € Netto)

Für die Sanierung des Kleinkindbereichs, welche ebenfalls in Prio 2 angesetzt wurde, sind in den kommenden 3-5 Jahren weitere rd. 720.000,- € vorzusehen.

Weitere notwendige Maßnahmen im Schwimmbadgebäude wie die Flachdachsanierung kämen hinzu. Ebenso die Sanierung des Innenbeckens mit Kosten von ca. 630.000,- €
Eine Überschreitung des gesetzten Kostenrahmens wäre damit unumgänglich.

Sanierungsvariante 2: Naturbad

- > Die Konstruktion des Bestandsbeckens wird, soweit möglich, weiter genutzt.
- > Zusätzliche Wasserbereiche werden durch Erdbauarbeiten, zus. Betonbau etc. geschaffen.
- > Die Abdichtung des Beckens erfolgt durch geeignete Folie.
- > Die Wasseraufbereitung erfolgt durch eine ca. 1.100 m² Retentionsfläche, welche vom Becken getrennt ist.
- > Es befinden sich keine Retentionsflächen oder Bepflanzungen direkt im Beckenbereich.
- > Die Wasserfläche wird von derzeit 1.500 m² auf 2.100 m² erweitert.
- > Der Kleinkindbereich ist in der Sanierungsvariante und in den Kosten enthalten.
- > Sprungfelsen ist in Kostenschätzung berücksichtigt.
- > Innenbecken und Gebäude nicht in Kostenschätzung enthalten.

Kostenschätzung für oben beschriebenen Leistungsumfang: rd. 4.000.000 € Brutto
(rd. 3.382.000 € Netto)

D.h. es verbleiben im gesetzten Kostenrahmen weitere rd. 3.6 Mio € Netto für die Sanierung des Innenbeckens samt Technik (ca. 630.000,- €) und die notwendigsten Arbeiten im Schwimmbadgebäude (i.e. Flachdachsanierung)

Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan

Beide Sanierungsstudien wurden durch den externen Berater Hr. Schnaible geprüft, die Vor- und Nachteile der jeweiligen Varianten aufgezeigt, sowie die finanziellen Auswirkungen sowohl auf die Betriebskosten als auch auf den Wirtschaftsplan in enger Abstimmung mit der kaufm. Betriebsleitung dargestellt. (vgl. Anlage 3)

Derzeit sind für die Sanierung bereits folgende Mittel im Wirtschaftsplan veranschlagt:

2025: Neubau Technikgebäude	2.200.000 ,- Euro
2026: Gesamtsanierung Schwimmbad	1.950.000,- Euro
2027: Gesamtsanierung Schwimmbad	1.950.000,- Euro
Insgesamt:	6.100.000,- Euro

Bei beiden Sanierungsvarianten wird derzeit davon ausgegangen, dass sämtliche Anlagenteile des Schwimmbads nicht weiter verwendbar sind. Die vorhandenen Restbuchwerte i.H.v. rd. 1.070.000,- wären somit als Sonderabschreibung zu verbuchen und belasten das Ergebnis des Schwimmbades in voller Höhe.

Sollten sich in der weiteren Planung Teile der vorhandenen Anlagen mit Restbuchwerten weiter in die zukünftige Anlage integrieren lassen, wirkt sich dies positiv aus.

Fazit und Empfehlung

Vorgenannte Darstellungen verdeutlichen die Unterschiede im erreichbaren Leistungsumfang der beiden Sanierungsvarianten. Um den gleichen Leistungsumfang zu erreichen wäre in der Variante 1: chem.-techn. Wasseraufbereitung erhebliche Mehraufwendungen nötig (720.000,- € für Kleinkindbereich, ca. 3.0 Mio € für Innenbecken und notwendige Maßnahmen am Schwimmbadgebäude) Dennoch bleibt der Nachteil der deutlich verkleinerten Wasserfläche und der verkürzten Schwimmbahnen als Nachteil bestehen. Diese Nachteile auszugleichen wäre nochmals mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Daher empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat ausschließlich mit der Sanierungsvariante „Naturbad“ in die weiteren Planungen einzusteigen.

Nach der Vergabe entsprechender Planungsleistungen ist vorgesehen, die Öffentlichkeit an der Ausgestaltung des Naturbads und der weiteren Planungen zu beteiligen.

Weitere Ausführungen werden mündlich in der Sitzung vorgetragen. Hr Schnaible wird ebenfalls in der Sitzung seine Ergebnisse präsentieren.

Anlage 1_Schwimmbad Schopfheim Bestandsanalyse
Anlage 2_Sanierungsstudien
Anlage 3_Gegenüberstellung Sanierungsvarianten
Anlage 4_Präsentation
Anlage 5_Referenzen

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Thomas Schmitz