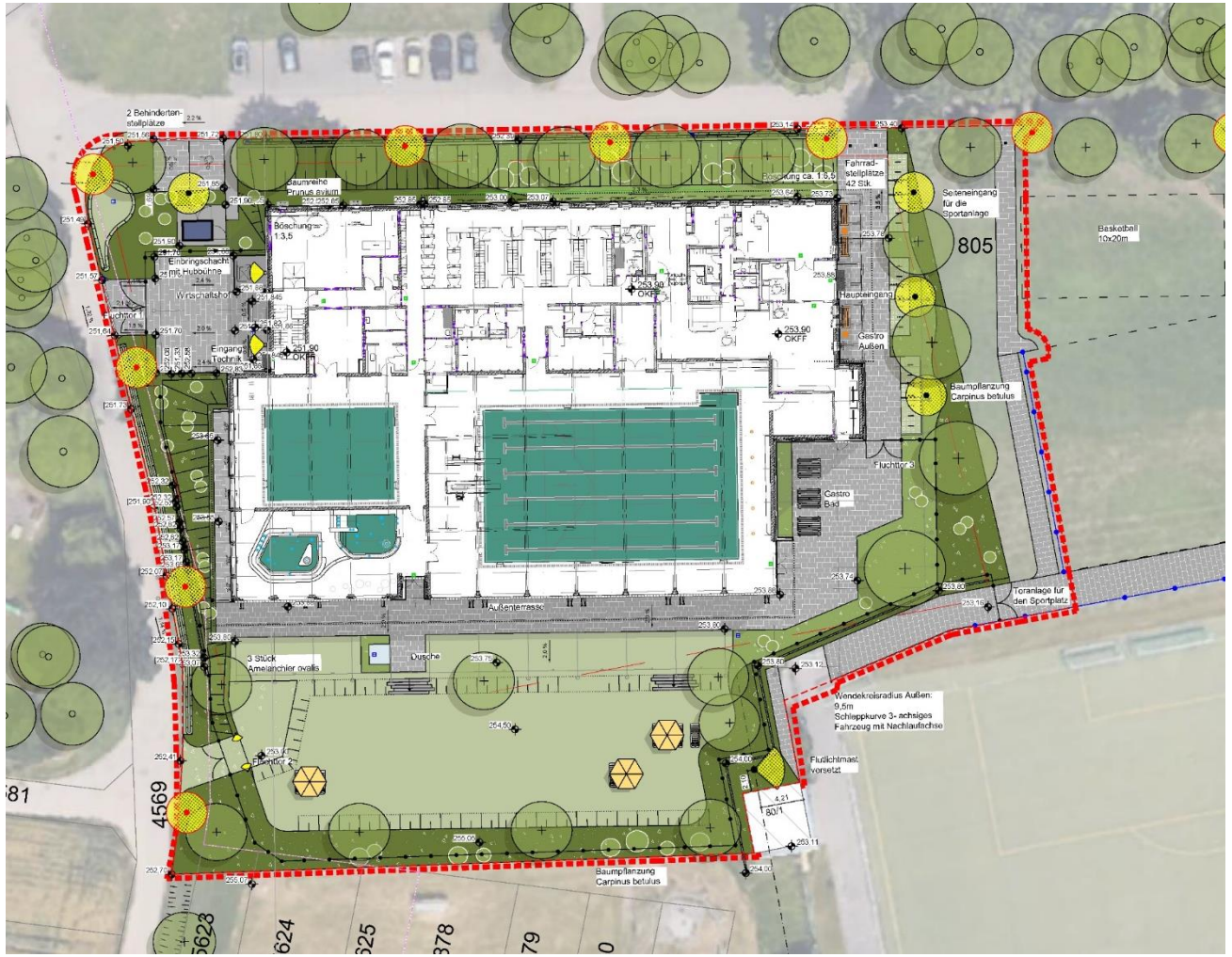
Konsolidierung Bäder Weinstadt!

Aus 2 mach 1 – Das W-Kombibad Weinstadt entsteht

Ersatzneubau Hallenbad als Ganzjahresbad
Zahlen und Fakten



- Budget: 16,85 Mio. Euro (Baubeschluss)
- Bund fördert Projekt mit 3,0 Mio. Euro
- Bebaute Fläche: ca. 2.400 m²
- Wasserfläche innen: 530 m²
- Sportbecken: 25-m-Becken mit 6 Bahnen
- Lehrschwimmbecken mit Hubboden
- Kinderbereich zum Plantschen und Spielen
- 3-m- und 1-m-Sprungturm
- Außenanlage mit Liegewiese
- Gebäude nach dem neuesten Stand der Technik errichtet und hervorragend gedämmt (KfW 40 EE)
- Belange von Menschen mit Behinderungen werden bei Planung und Ausführung berücksichtigt
- Architekten: Geising + Böker GmbH Architekten BDA Hamburg
- Bauherr: Stadtwerke Weinstadt (Eigenbetrieb der Stadt Weinstadt)

Südfassade mit Liegewiese – das Ganzjahresbad

Die Südfassade besteht überwiegend aus faltbaren Türen, so kann bei gutem Wetter die Liegewiese im Außenbereich genutzt werden.

An der Südfassade und auf dem Dach wird neben der Dachbegrünung auch eine PV-Anlage zur Stromerzeugung errichtet.

Öffnungszeiten neues Hallenbad geplant

Mo	Schul/Vereinstag
Di	06:00 bis 20:00
Mi	10:00 bis 20:00
Do	Schul/Vereinstag
Fr	08:00 bis 21:00
Sa	08:00 bis 19:00
So	08:00 bis 17:00
Feiertage	08:00 bis 17:00
Mo-Do Bad für Vereine bis 22:00	

Versprechen, eine breite öffentliche Nutzung zu schaffen, wird erfüllt.

Öffentliches Schwimmen 57 Stunden pro Woche! Stiftsbad bisher 23 Stunden pro Woche.

Öffnungszeiten Stiftsbad und Freibäder Bb. und Strb.

Stiftsbad:

Öffnungszeiten

- Dienstag 6:00 – 8:00 Uhr
- Samstag 7:30 – 19:00 Uhr
- Sonntag 7:30 – 17:00 Uhr
- Während der Freibadsaison geschlossen

Unsere Öffnungszeiten für die Freibadsaison 2025 sind:

Mai 2025 | Beginn 10.05.2025	
Montag - Freitag	13:00 - 19:00 Uhr
Samstag / Sonntag / Feiertag	10:00 - 19:00 Uhr
Juni 2025	
Montag - Freitag	13:00 - 20:00 Uhr
Samstag / Sonntag / Pfingsferien	10:00 - 20:00 Uhr
Juli & August 2025	
Montag - Sonntag	10:00 - 20:00 Uhr
September 2025 | Ende 14.09.2025	
Montag - Sonntag	10:00 - 19:00 Uhr

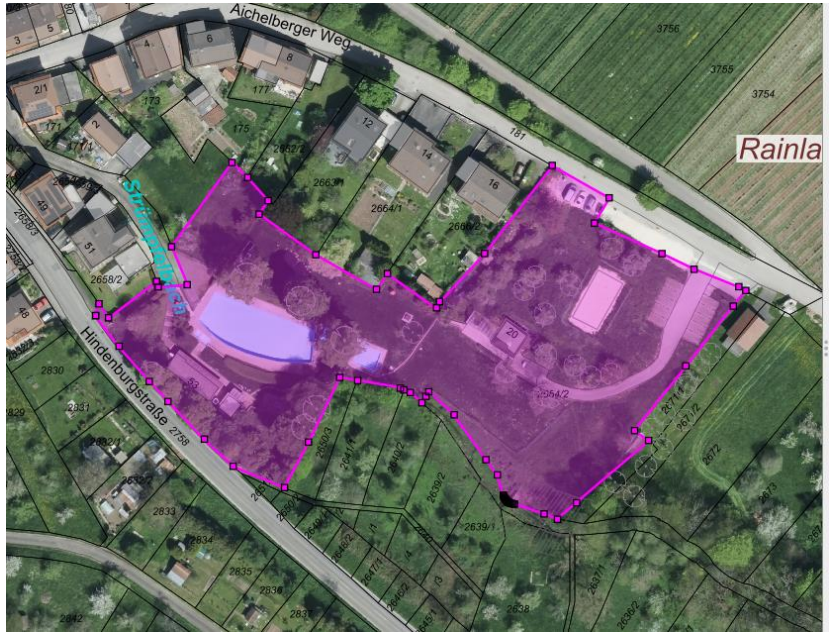
Aktuelle Beschlusslage

BU Nr. 130/2021

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachstand des Verfahrens.
2. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung des Projektes „Ersatzneubau des Stiftsbades wie in der BU 214/2020 dargestellt zu und beauftragt die Verwaltung im Haushaltsplan 2022 ff. sowie im Wirtschaftsplan 2022 ff. der Stadtwerke die benötigten Investitionsmittel entsprechend einzuplanen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, einen Förderantrag auf bis zu 3.000.000 € im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zu stellen.
4. Die Stadtwerke Weinstadt werden mit dem Bau und Betrieb des Funktionshallenbades beauftragt sowie mit der Zusammenführung des Bäderbetriebs der Stadt Weinstadt zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des neuen Bades.
5. Die Stadtwerke werden beauftragt, ein VgV-Verfahren zur Auswahl der Architekten und Fachingenieure vorzubereiten und durchzuführen.
6. Die Verwaltung sowie Stadtwerke werden beauftragt, mögliche Nutzergruppen des Bades und den Jugendgemeinderat am weiteren Planungsprozess zu beteiligen sowie die Öffentlichkeit regelmäßig über den Sachstand zu informieren.
7. Der Gemeinderat wird in regelmäßigen Abständen über den Sachstand informiert und entsprechend der Betriebssatzung der Stadtwerke in den weiteren Umsetzungsprozess eingebunden.

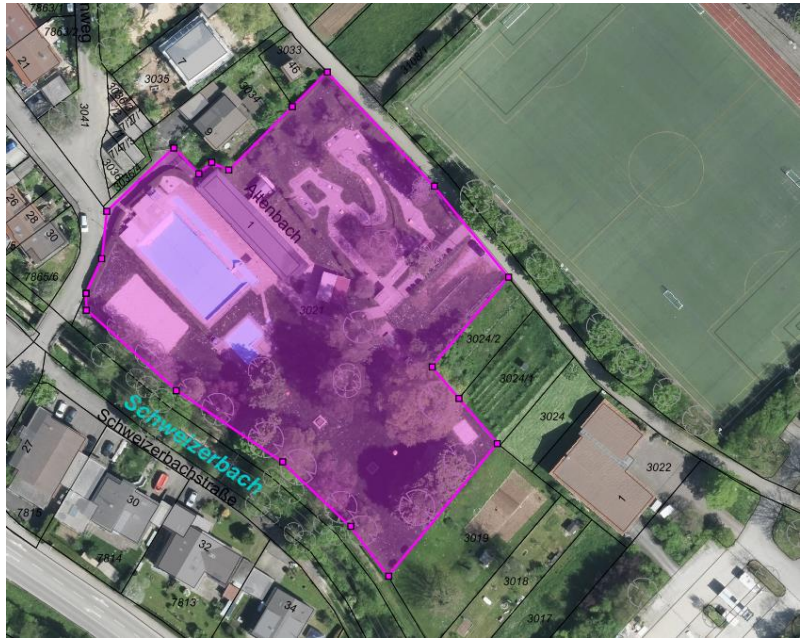
Freibäder Beutelsbach und Strümpfelbach > 80 Jahre

W 23 Grundstück Strümpfelbach 7.999 m²



Sanierungsstau*
2020 rund 2,40 Mio € netto geschätzt
2025 rund 3,50 Mio € netto geschätzt

W24 Grundstück Beutelsbach 6.777 m²

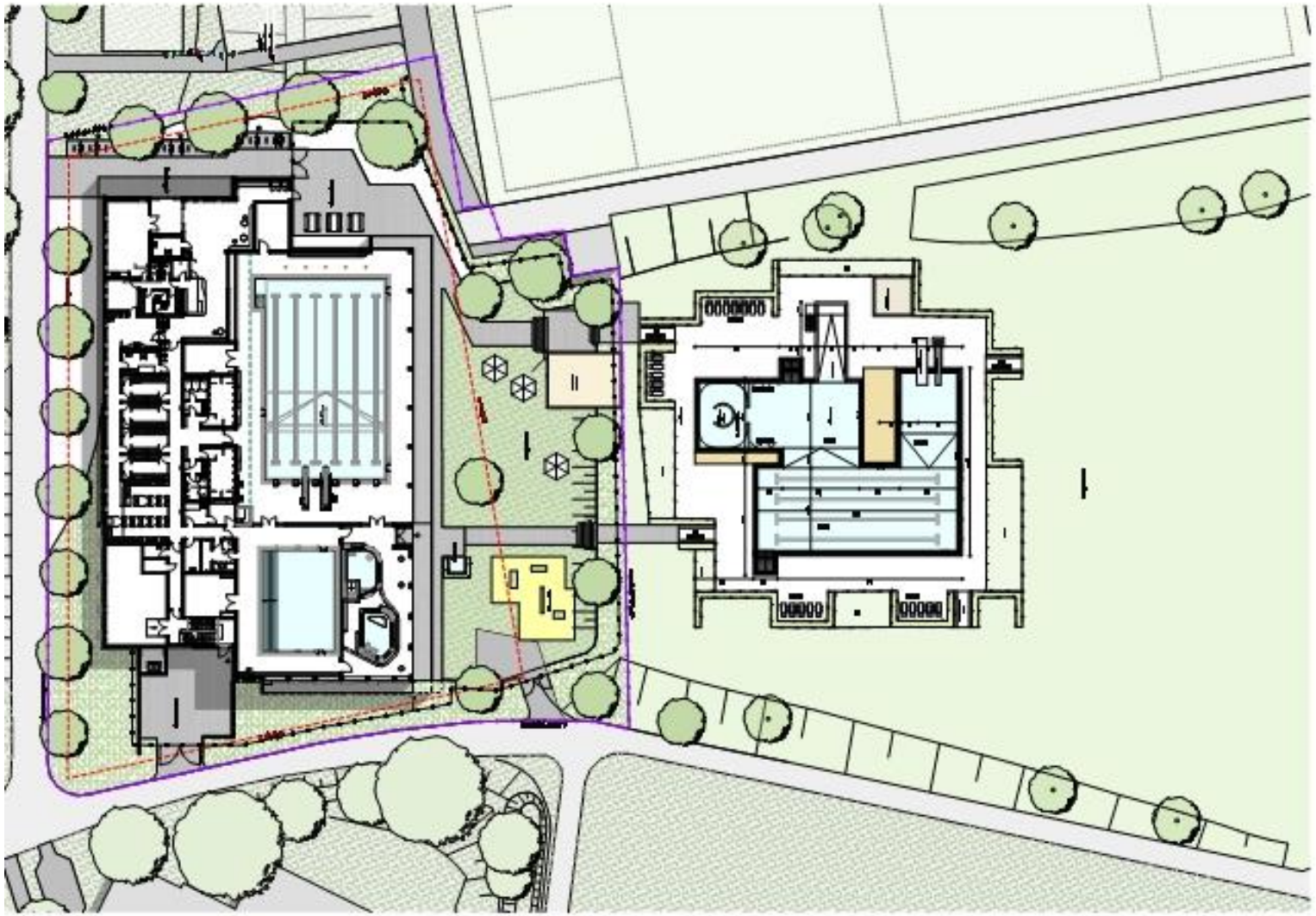


Sanierungsstau*
2020 rund 3,50 Mio € netto geschätzt
2025 rund 5,04 Mio € netto geschätzt

*Sanierungsstudie Fritzplanung Aktualisierung 2020. Ansatz 2025 über Baupreisindex hochgerechnet

STADTWERKE WEINSTADT

Vorschlag Zentralisierung Bäder am neuen Standort



- Die Variante 2b hat eine gesamte Wasserfläche im Hallenbad von rd. 520 m². Davon entfallen auf das Sportbecken rd. 380 m².
- Für das Freibad ist eine Wasserfläche von rd. 549 m² vorgesehen.

Grundstück „Werferplatz“ rund 8.000 m².
Kostenschätzung Erweiterung Freibad **rund 6.000.000 €.**
Jährlicher Abmangel bei Finanzierung über EK rund 300.000 € jährlich.

Szenarien weiteres Vorgehen

1. **Weiterbetrieb Bestandsfreibäder auf Verschleiß** bis Stillstand oder unzureichender Verkehrssicherheit. Bäder werden von den Stadtwerken übernommen und „mitgeschleppt“.
2. **Weiterbetrieb Freibäder und Sanierung/Neubau im Bestand** auf "Stand der Technik„. Bäder werden von den Stadtwerken übernommen und mitgeschleppt.
3. **Konsolidierung; Umsetzung Stufenplan:** Schließung FB Beutelsbach 2025, Betrieb Hallenbad als Ganzjahresbad ab 2026, Bau neues Freibad, Eröffnung Mai 2028, Schließung Freibad Strümpfelbach 2027. Bestandsgrundstücke der FBer werden zur Finanzierung Neubau Freibad veräußert.
4. **Freibäder werden geschlossen und Betrieb ersatzlos aufgegeben**. Neubau Hallenbad wird als Ganzjahresbad weiterbetrieben.

1. Weiterbetrieb Bestandsfreibäder auf Verschleiß

Abmangel Freibäder nach Übernahme SWW Hochrechnung bis 2040

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Abmangel Freibad Beutelsbach	*368.800 €*	*375.900 €*	*383.400 €*	*391.068 €*	*398.889 €*	*406.867 €*	*415.004 €*	*423.305 €*	*431.771 €*	*440.406 €*	*449.214 €*	*458.198 €*	*467.362 €*	*476.710 €*	*486.244 €*
Abmangel Freibad Strümpfelbach	*215.700 €*	*219.800 €*	*223.900 €*	*228.378 €*	*232.946 €*	*237.604 €*	*242.357 €*	*247.204 €*	*252.148 €*	*257.191 €*	*262.335 €*	*267.581 €*	*272.933 €*	*278.392 €*	*283.959 €*
Summe Verlust SWW	584.500 €	595.700 €	607.300 €	619.446 €	631.835 €	644.472 €	657.361 €	670.508 €	683.918 €	697.597 €	711.549 €	725.780 €	740.295 €	755.101 €	770.203 €
Vorteil steuerlicher Querverbund überschlägig	0 €	0 €	0 €	50.000 €	90.000 €	110.000 €	90.000 €	150.000 €	170.980 €	174.399 €	177.887 €	181.445 €	185.074 €	188.775 €	192.551 €
Summe Verlust SWW, Verlust durch Haushalt Stadt zu tragen.	**584.500 €**	**595.700 €**	**607.300 €**	**569.446 €**	**541.835 €**	**534.472 €**	**567.361 €**	**520.508 €**	**512.939 €**	**523.198 €**	**533.662 €**	**544.335 €**	**555.221 €**	**566.326 €**	**577.652 €**

Bewertung:

- Zustand rechtfertigt keinen einfachen Weiterbetrieb. Steigende Reparaturaufwendungen wahrscheinlich
- Nachhaltige Aufgabenerfüllung nicht gewährleistet
- Keine Verbesserung des Angebots
- Keine Verbesserung des Ressourceneinsatzes (Kapital, Verbrauchsmittel und Personal) umgesetzt
- Kein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung
- Emotional: „Bleibt alles beim Alten – Keine Veränderung erforderlich.

Personalbedarf je Variante			
Varianten:			AK
1) Hallenbad und Weiterbetrieb FB			**13,86**
2) Hallenbad + FB Sanierung im Bestand			13,86
3) Kombibad			11,93
4) Nur Hallenbad als Ganzjahresbad			10,24

2. Weiterbetrieb Freibäder und Sanierung/Neubau im Bestand

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Abmangel Freibad Beutelsbach IST	*368.800 €*	*375.900 €*	*383.400 €*	*391.068 €*	*398.889 €*	*406.867 €*	*415.004 €*	*423.305 €*	*431.771 €*	*440.406 €*	*449.214 €*	*458.198 €*	*467.362 €*	*476.710 €*	*486.244 €*
Sanierung Freibad Beutelsbach 5.0 Mio € 2027															
Afa ND 30 Jahre			166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €	166.700 €
Zinsen			78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €	78.750 €
Verlust Freibad Beutelsbach SOLL	**368.800 €**	**375.900 €**	**628.850 €**	**636.518 €**	**644.339 €**	**652.317 €**	**660.454 €**	**668.755 €**	**677.221 €**	**685.856 €**	**694.664 €**	**703.648 €**	**712.812 €**	**722.160 €**	**731.694 €**
Abmangel Freibad Strümpfelbach IST	*215.700 €*	*219.800 €*	*223.900 €*	*228.378 €*	*232.946 €*	*237.604 €*	*242.357 €*	*247.204 €*	*252.148 €*	*257.191 €*	*262.335 €*	*267.581 €*	*272.933 €*	*278.392 €*	*283.959 €*
Sanierung Freibad Strümpfelbach 3.5 Mio € 2029															
Afa ND 30 Jahre					116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €	116.667 €
Zinsen					55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €	55.125 €
Verlust Freibad Strümpfelbach	215.700 €	219.800 €	223.900 €	228.378 €	404.737 €	409.396 €	414.148 €	418.995 €	423.939 €	428.982 €	434.126 €	439.373 €	444.725 €	450.183 €	455.751 €
Verlust Freibäder vor Steuern Summe	584.500 €	595.700 €	852.750 €	864.896 €	1.049.077 €	1.061.713 €	1.074.603 €	1.087.750 €	1.101.160 €	1.114.838 €	1.128.790 €	1.143.021 €	1.157.537 €	1.172.343 €	1.187.445 €
Vorteil steuerlicher Querverbund SWW	0 €	0 €	0 €	50.000 €	90.000 €	110.000 €	90.000 €	150.000 €	170.980 €	174.399 €	177.887 €	181.445 €	185.074 €	188.775 €	192.551 €
Summe Abmangel SWW, Verlust durch Haushalt Stadt zu tragen	**584.500 €**	**595.700 €**	**852.750 €**	**814.896 €**	**959.077 €**	**951.713 €**	**984.603 €**	**937.750 €**	**930.180 €**	**940.439 €**	**950.903 €**	**961.576 €**	**972.463 €**	**983.568 €**	**994.894 €**
Annahmen:															
Finanzierung mit 70 % FK Laufzeit 30 Jahre 3% Zins															
EK Erhöhung durch Finanzhaushalt erforderlich		1.500.000 €	1.050.000 €												

Bewertung:

- Sanierung erfolgt auf Stand der Technik mit geringer Angebotsverbesserung
- Nachhaltige Aufgabenerfüllung gewährleistet
- Keine Verbesserung des Ressourceneinsatzes/Konsolidierung (Kapital, Verbrauchsmittel und Personal) umgesetzt
- Emotional: „Altstandorte bleiben erhalten – Keine Veränderung erforderlich.
- 2,55 Mio. € EK aus städtischem Haushalt erforderlich
- Jährlicher Abmangel steigt auf rund 950.000 € pro Jahr an

Personalbedarf je Variante			
Varianten:			AK
1) Hallenbad und Weiterbetrieb FB			13,86
2) Hallenbad + FB Sanierung im Bestand			**13,86**
3) Kombibad			11,93
4) Nur Hallenbad als Ganzjahresbad			10,24

3. Umsetzung Stufenplan: Ein Hallenbad und ein Freibad am zentralen Standort = Das W-Kombibad für Weinstadt

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Verlust Freibad Beutelsbach	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verlust Freibad Strümpfelbach	215.700 €	219.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zusätzlicher Verlust Hallenbad durch Ganzjahresbetrieb	90.000 €	91.800 €	93.636 €	95.509 €	97.419 €	99.367 €	101.355 €	103.382 €	105.449 €	107.558 €	109.709 €	111.904 €	114.142 €	116.425 €	118.753 €
Verlust Neubau Freibad am Hallenbad			300.000 €	306.000 €	312.120 €	318.362 €	324.730 €	331.224 €	337.849 €	344.606 €	351.498 €	358.528 €	365.698 €	373.012 €	380.473 €
Verlust Freibäder vor Steuern Summe	305.700 €	311.600 €	393.636 €	401.509 €	409.539 €	417.730 €	426.084 €	434.606 €	443.298 €	452.164 €	461.207 €	470.431 €	479.840 €	489.437 €	499.226 €
Vorteil steuerlicher Querverbund SWW	0 €	0 €	0 €	50.000 €	90.000 €	110.000 €	90.000 €	150.000 €	170.980 €	174.399 €	177.887 €	181.445 €	185.074 €	188.775 €	192.551 €
Summe Verlust SWW, Verlust durch Haushalt Stadt zu tragen	**305.700 €**	**311.600 €**	**393.636 €**	**351.509 €**	**319.539 €**	**307.730 €**	**336.084 €**	**284.606 €**	**272.318 €**	**277.765 €**	**283.320 €**	**288.987 €**	**294.766 €**	**300.662 €**	**306.675 €**

Bewertung:

- Sofort Entlastung des städtischen Haushalt um rund 280.000 € pro Jahr!
- Neubau erfolgt mit Angebotsverbesserung ➔ Kombibad!
- Nachhaltige Aufgabenerfüllung gewährleistet. Kommunalpolitisch 30 bis 40 Jahre kein Thema mehr
- Verbesserung des Ressourceneinsatzes (Kapital, Verbrauchsmittel und Personal), wird maximal effizient umgesetzt und betrieben
- Emotional: „Altstandorte werden aufgeben“ – „Ein Kombibad für ganz Weinstadt wird geschaffen“
- Veräußerung Altstandorte zur Finanzierung neues Freibad

Personalbedarf je Variante			
Varianten:			AK
1) Hallenbad und Weiterbetrieb FB			13,86
2) Hallenbad + FB Sanierung im Bestand			13,86
3) Kombibad			**11,93**
4) Nur Hallenbad als Ganzjahresbad			10,24

4. Freibäder werden geschlossen und Betrieb ersatzlos aufgegeben.

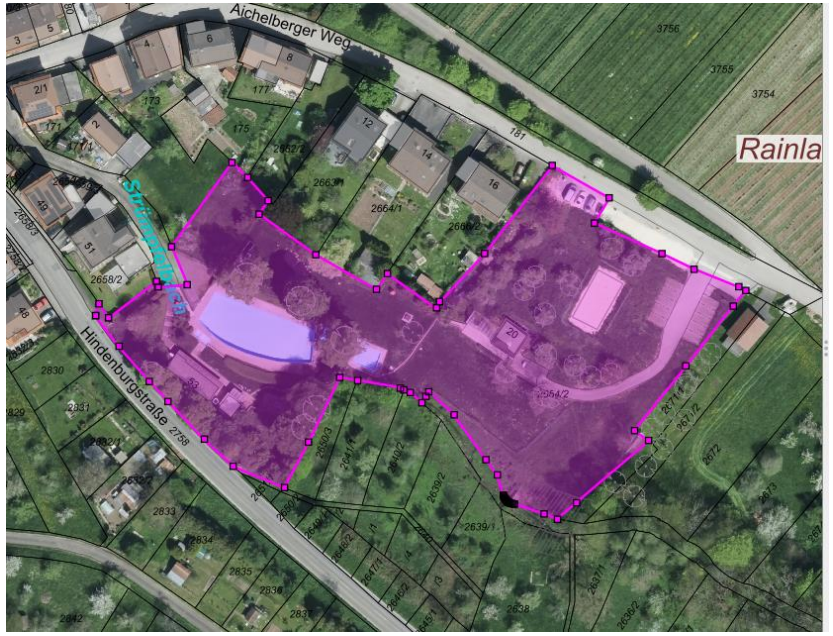
Bewertung:

- Sofort Entlastung des städtischen Haushalt um rund 580.000 € pro Jahr
- Angebot eines Freibads wird als nicht verzichtbar erachtet – Verlust von Wohnortattraktivität
- Emotional: „Die Große Kreisstadt Weinstadt ohne Freibad ist nicht vorstellbar“
- Veräußerungserlös Altstandorte wird zur Finanzierung anderer Investitionsprojekte der Stadt herangezogen

Personalbedarf je Variante			
Varianten:			AK
1) Hallenbad und Weiterbetrieb FB			13,86
2) Hallenbad + FB Sanierung im Bestand			13,86
3) Kombibad			11,93
4) Nur Hallenbad als Ganzjahresbad			**10,24**

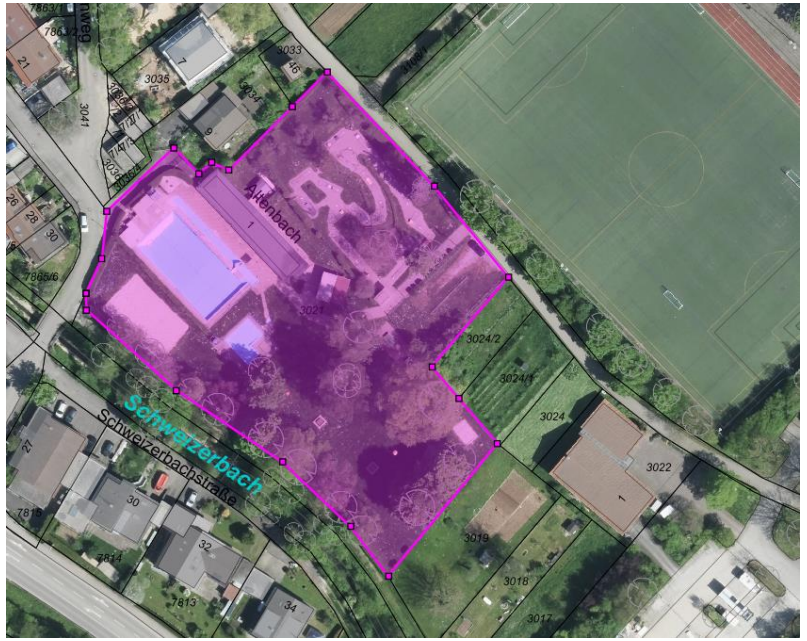
Freibäder Beutelsbach und Strümpfelbach > 80 Jahre

W 23 Grundstück Strümpfelbach 7.999 m²



Sanierungsstau*
2020 rund 2,40 Mio € netto geschätzt
2025 rund 3,50 Mio € netto geschätzt
Prognose Verkaufserlös Grundstück
4,0 Mio. Saldo **+3,3 Mio**. (ca. 5.000 m² Bauland)

W24 Grundstück Beutelsbach 6.777 m²



Sanierungsstau*
2020 rund 3,50 Mio € netto geschätzt
2025 rund 5,04 Mio € netto geschätzt
Prognose Verkaufserlös Grundstück
3,3 Mio. Saldo **+2,6** Mio (ca. 4.100 m² Bauland)

*Gutachten Fritzplanung Aktualisierung 2020 anbei. Ansatz 2025 über Baupreisindex hochgerechnet

STADTWERKE WEINSTADT

Steuerliche Prüfung Umgang Altstandorte bei Vermarktungsabsicht

Variante I: Freibäder werden zum Zeitpunkt Inbetriebnahme neues Hallenbad vom EigB Stadtwerke in zusammengefassten BgA „Versorgung/Bäder“ übernommen (mitgeschleppt)

- Verlustvorträge in Höhe von >10 Mio. € werden aufgegeben. Übernahme nicht möglich!
- Grundstücksveräußerung erfolgt durch Stadtwerke aus Büchern der Stadtwerke
- **Veräußerungserlös Grundstücke** würde sich um Ertragssteuerlast von rund 1,1 Mio. € **auf 4,80 Mio. € reduzieren**

Variante II: Freibäder verbleiben bis zur Veräußerung der Grundstücke im bisherigen BgA „Freibäder“ bei der Stadt und werden daraus veräußert. Veräußerungserlös geht als Stammkapital an Stadtwerke.

- Vorübergehender Weiterbetrieb Freibad Strümpfelbach erfolgt durch Dienstleistung SWW.
- Verlustvorträge in Höhe von >10 Mio € bleiben erhalten und können bei Veräußerung angesetzt werden.
- Grundstücksveräußerung erfolgt durch Stadt aus Anlagevermögen der Stadt BgA „Freibäder“
- **Veräußerungserlös Grundstücke** würde sich um Ertragssteuerlast von rund 0,2 Mio € **auf 5,70 Mio. € reduzieren**

Verwaltungsvorschlag: Umsetzung Variante II (Vorteil Ertragssteuerlast rund -900.000 €)

Empfehlung zur Konsolidierung - Neustrukturierung

Zusammenfassung:

- Freibäder sind beide jeweils deutlich über 80 Jahre alt
- Erheblicher Sanierungsstau in beiden Bädern rund 8,0 - 10 Mio. € Investitionen mittelfristig erforderlich
- Jährliches Defizit aktuell rund 600.000 € (Keine Kapitalkosten enthalten, da keine Afa mehr). Stark steigendes Defizit realistisch!
- Dezentrale Standorte erfordern deutlich mehr Ressourcen (Personal, Anlagevermögen, Verbrauchsmittel usw.)

Handlungsempfehlung:

- Beide Freibäder schließen, Planungsrecht für Wohnbebauung schaffen und Grundstücke veräußern
- Am Standort neues Hallenbad ein Freibad ergänzen. Finanzierung der Investition könnte weitgehend durch Grundstücksverkauf erfolgen
- Im Zuge B-Planverfahren „Sportarena“ Planungsrecht für Freibad mit schaffen
- Thema Bäder wäre damit wieder für die nächsten 40-50 Jahre nachhaltig erledigt!

Priorität Verwaltung **A**

W23 W24

Das neue Freibad am Hallenbad = Kombibad Weinstadt

Chancen:

- Zentrale Lage am Bildungszentrum – mitten in Weinstadt.
- Infrastruktur des neuen Hallenbades kann mit genutzt (Umkleiden, Energiekonzept für Heizung/Wasseraufbereitung, Kasse usw.) werden. Effizienter Personaleinsatz möglich.
- Freibad ist künftig beheizt und hängt an Energiedrehscheibe Weinstadt. Im Sommer ist mehr als genug erneuerbare Wärme vorhanden.
- Prüfung mögliche Förderung aus „Errichtungsgesetz Sondervermögen“
- Prüfung Mineralwassernutzung „Quelle Jahnhalle“ im künftigen Freibad - Alleinstellungsmerkmal
- Verbindung Sportarena mit Freibadanlage
- Freibad durch Zentralisierung mit Angebotsverbesserung (1/3m Sprunganlage, getrennter Nichtschwimmer-bereich vom Schwimmerbereich, attraktive Spielmöglichkeiten, ansprechender Kioskbetrieb usw..

Meilensteine FB Beutelsbach/Strümpfelbach bis Veräußerung

Ergebnis	Meilenstein FB Bb.	Meilenstein FB Stb.
Grundsatzentscheidung	Juli 25	Juli 25
Aufstellungsbeschluss BPlan	Juli 25	Juli 25
Investorenauswahl 1. Stufe	Juli 26	Dez 26
Satzungsbeschluss BPlan	Juli 27	Juni 28
Veräußerung Grundstück	Oktober 27	Juli 28

➔**Grundsatzentscheidung auf Oktober 2025 verschoben!**

Meilensteine Ersatzneubau Freibad am neuen Hallenbad

Ergebnis	Meilenstein FB Weinstadt
Grundsatzentscheidung	Juli 25
Aufstellungsbeschluss BPlan	Juli 25
Planerauswahl Freibad	September 25
Start Planung	September bis November 25
Baubeschluss	März 26
Bauantrag	Juni 26
Satzungsbeschluss BPlan	Oktober 26
Spatenstich	März 27
Eröffnung	Mai 28

➔**Grundsatzentscheidung auf Oktober 2025 verschoben!**