

Beschluss-Vorlage



Beschluss-Vorlage: BV/25/088/TV
öffentlich
24.09.2025 GR

Fachbereich: Technische Verwaltung
Sachbearbeitung: Herr Achenbach
Verteiler: TV, BM, FV, TV-HGD

Vorlagen Nr.: BV/25/088/TV
Vorgänge:

Anlagen:

Sanierung des Freibades Ladenburg

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	24.09.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Sanierung des Freibades Ladenburg über die Haushaltsjahre 2025 bis 2027 unter Inanspruchnahme des Förderprogramms Sport, Jugend und Kultur (SJK).

Die Gesamtkosten nach der aktuellen Kostenberechnung nach DIN werden mit 9,4 Mio. € veranschlagt.

Sachverhalt:

Nach einer Umfrage der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Jahr 2024 droht in den kommenden Jahren die Schließung von rund 16 % der Freibäder und 14 % der Hallenbäder, sofern keine Sanierungen erfolgen. Diese Sanierungen müssten größtenteils aus den Kommunalhaushalten finanziert werden. Anders als bei Schulen besteht für Kommunen keine Verpflichtung, Schwimmbäder dauerhaft zu unterhalten. Schwimmbäder zählen nicht zur verpflichtenden Daseinsvorsorge und stehen daher im Wettbewerb mit anderen Bereichen wie Kultur, Wirtschaftsförderung oder Sportstätten um die knappen Haushaltsmittel.

Die Stadtverwaltung bemüht sich dennoch seit dem Sommer 2022 um die nachhaltige Sanierung des Ladenburger Freibads, der größten und beliebtesten Freizeiteinrichtung der Stadt mit jährlich durchschnittlich über 100.000 Besuchenden. Die letzte Sanierung liegt über 20 Jahre zurück.

Stefan Schmutz
Bürgermeister

Angeichts des Zustands der Becken, der veralteten Technik und der steigenden Energiepreise ist eine umfassende Sanierung zwingend erforderlich, um den Betrieb aufrechtzuerhalten und weiterhin über den kommunalen Haushalt finanzieren zu können.

Die Stadtverwaltung verfolgt im Zuge des Betriebs keine Gewinnerzielungsabsicht, sondern bemüht sich, den Zuschussbedarf von zuletzt rund 200.000 € jährlich stabil zu halten.

In diesem Sinne hat sich die Stadtverwaltung um entsprechende Fördermittel bemüht. Der Gemeinderat hat dieses Bemühen durch seine Zustimmung für eine Bewerbung am Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ in seiner Sitzung am 28. September 2022 gestärkt (BV22/026/TV).

In der Gemeinderatssitzung am 14. Dezember 2022 hat Bürgermeister Schmutz berichtet, dass die Bewerbung erfolgreich war und die Stadt Ladenburg mit einem Zuschuss von 2.775 Mio. Euro für die energetische Sanierung des Freibades rechnen könne.

Aufgrund vertiefender Feinplanungen für die erweiterte Antragsstellung hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 5. April 2023 der Vergabe von vorbereitenden Planungsleistungen an das Planungsbüro Protec zugestimmt (BV/23/108 TV).

Nach diesen Planungen, die dem Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 5. Juli 2023 vorgestellt wurden, beschließt der Gemeinderat die Teilnahme am Förderprogramm des Bundes „Sanierung Kommunaler Sport- und Freizeiteinrichtungen“ und sichert dem Fördermittelgeber zu, die finanzielle Eigenleistung in erforderlicher Höhe in den jeweiligen Haushaltsjahren bis zum Projektabschluss bereitzustellen (BV/23/166/BM).

Die Beantragung beim Fördermittelgeber erfolgte am 01.08.2023. Der Fördermittelbescheid mit der Zusage zur Förderung ist mit dem 24.10.2023 datiert. Von den Gesamtkosten werden gemäß Bescheid über das Förderprogramm Sport, Jugend und Kultur (SJK) 2.775.000 € als Zuschuss gefördert. Nach dem Erhalt der Förderzusage wurde mit der Ausarbeitung der Leistungsphase 1 und 2 durch das Planungsbüro Protec begonnen.

Nach der weiteren Beauftragung einer Fachfirma zur Verfahrensbetreuung zur EU-Ausschreibung für die Planungsleistungen zur Sanierung des Freibades nach VgV, erfolgte im Mai 2024 die unmittelbare Durchführung des Ausschreibungs- und Auswahlprozederes.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates am 23.10.2024 wurden die beiden Lose (Objektplanung und Planung für die technische Ausrüstung) zur Sanierung des Freibades an das Unternehmen BZM Architekten Matthias Marhöfer/Aqua Consult Tino Krebs vergeben. (BV/24/215/TV-HGD).

Die Beauftragung der Planungsleistungen erfolgte durch die Technische Verwaltung zunächst für die Leistungsphase 3 und 4. Aufgrund der nicht zufriedenstellenden Ausarbeitung und Dokumentation zum Abschluss der Leistungsphase 2 durch das Unternehmen Protec musste durch BZM Architekten nachgearbeitet werden.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.03.2025 erfolgte die Präsentation der ersten Ergebnisse der Leistungsphase 3. Darin wurden drei Szenarien erläutert. Eine Version stand unter der Maßgabe der Einhaltung des Kostenrahmens aus der ersten vorläufigen Kostenschätzung des Förderantrags (6.187.154 €) aus dem Jahr 2022. Eine zweite Version (Maximalvariante) bildete die ursprüngliche Zielsetzung der Sanierung ab und erfüllte die

Maßgabe, die bestehenden Becken mit Edelstahl auszukleiden und die dafür notwendige Technik zu installieren (geschätzte Kosten 8.800.000 €). Eine dritte Version, die die Einhaltung der vertieften Kostenschätzung aus LP1/2 zum Ziel hatte, beschränkte die Beckengröße gemäß den Empfehlungen von Fachgremien/Normen für eine Besucherzahl bis 120.000 Personen/Jahr mit der dazu passenden und notwendigen Badewassertechnik unter Einhaltung sämtlicher Förderkriterien. Die zugehörige Kostenschätzung der BZM Architekten belief sich für diese sog. „Kompromissvariante“ auf 7.800.000 €. Alle genannten Zahlen waren zu diesem Zeitpunkt als vorläufig anzusehen, da von BZM bisher nur ein Auszug der ursprünglich vom Büro Protec erstellten Kostenschätzung geprüft werden konnte.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 09.04.2025 erfolgte nach einem vorherigen Ortstermin im Freibad die Beantwortung des Fragenkatalogs aus der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.03.2025 mit nachfolgender Diskussion und Ergänzung einzelner Anpassungen des Entwurfes.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 30.04.25 wurden dann unterschiedliche Varianten mit Anpassungen, die sich aus den vorgelagerten Diskussionen und den beantworteten Fragestellungen ergeben hatten, vorgestellt, durch das Büro BZM erläutert und weitere offene Fragen beantwortet.

Aus der dort geführten Diskussion wurde die Aufgabe für die Planer und die technische Verwaltung mitgenommen, die empfohlene „Kompromissvariante“ mit angepassten Beckengrößen und Form weiter zu detaillieren und die Kostenschätzung zu präzisieren und zu vertiefen. Ziel dieser Detaillierung ist eine Entscheidungsgrundlage für die Gemeinderatssitzung im September vorzubereiten. Darüber hinaus bestand aus Teilen des Gemeinderates der Wunsch die Kostensprünge zwischen der „Maximalvariante“ und der „Kompromissvariante“ ausdifferenzieren. Diesem Wunsch folgte die Verwaltung durch eine aufgelistete Differenzierung nach Kostengruppen im Teil der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2025.

Mit Erstellung der nun abschließenden Kostenberechnung der „Kompromissvariante“ in der Sommerpause wurden nun alle Kostengruppen vollständig geprüft und ausgearbeitet. Hierbei wurde festgestellt gegenüber dem Stand von April, dass die ursprünglichen Ansätze des Planungsbüros Protec in der Kostengruppe 500 deutlich zu niedrig kalkuliert waren. Die Gesamtkosten nach der aktuellen und umfassenden Kostenberechnung nach DIN mussten daher für die Kompromissvariante auf 9.400.000 € erhöht werden. Ungeachtet dessen beläuft sich die Bundesförderung weiterhin auf 2.775.000 €. Für die Stadt Ladenburg verbleibt ein Betrag von netto 6.625.000 €. Zur Kontrolle der Kostenentwicklung hat der Technische Ausschuss am 26.02.2025 das Fachbüro Thost mit der Projektsteuerung beauftragt (BV/25/TV-STU). Das Büro hat diese Kostenberechnung plausibilisiert und die Kostenansätze als marktgerecht eingestuft.

Vor dem Hintergrund der verfügbaren Fördermittel und der zeitlichen Fristen, sowie den bereits geleisteten Kosten für Planungsleistungen, den bereits in der Herstellung befindlichen Energieverbund mit der neuen Dreifeldsporthalle sowie einer breiten grundsätzlichen Zustimmung zur Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der energetischen Sanierung sowohl im Gemeinderat als auch in der Bevölkerung, einschließlich der Verpflichtung zur klimaneutralen Stadtverwaltung bis zum Jahr 2040 schlägt die Verwaltung vor, die Sanierungsvariante (Kompromissvariante) zu beauftragen. Diese wurde inhaltlich ebenfalls mit Vereinen, die das Freibad zur Ausübung ihres Vereinszweckes regelmäßig nutzen, erörtert und im Rahmen möglicher Anpassung ohne Kostensteigerungen optimiert.

Die Gründe für eine energetische Sanierung in Form der „Kompromissvariante“ sind im Folgenden

nochmals dargestellt.

Vorteile der Kompromissvariante:

- Kostenkontrolle durch einen optimalen Kompromiss zwischen Nutzung/Wasserflächen und aufzuwendenden Investitionsmitteln auf Basis von 120.000 Besuchenden pro Jahr.
- Beitrag zur Sicherstellung des langfristigen Betriebs durch Verringerung der laufenden Betriebskosten gezielte Steuerung der Badewasserparameter,
- Erhöhung der Sicherheit durch getrennte Beckenbereiche für Schwimmen, Springen Rutschen, Kleinkind
- Energieeffizienz durch Nutzung der Photovoltaikanlage der Dreifeld-Sporthalle
- Barrierefreiheit durch erhöhten Beckenkopf
- Hochwasserschutz durch erhöhten Beckenkopf
- Sauberkeit / Hygiene durch weniger Verunreinigung durch erhöhten Beckenkopf
- Nachhaltige Edelstahl-Auskleidung mit besserer Reinigungsfähigkeit und vollständiger Vermeidung von Wasserverlust durch die Beckenwände
- Erhalt von 5 Meter Turm und 3 Meter und 1 Meter Sprungbrett
- Erhalt von 6 x 50 Meterbahnen und 2 x 25 Meterbahnen für Schwimmer und Schwimmanfänger
- Attraktivitätssteigerung durch Neuausrichtung der Rutsche mit eigenem Landebecken und einem neu gestalteten Kleinkindbereich,
- Erhalt von Schulschwimmangebot und Stärkung Vereinssport
- Erhalt des Freibades als größte und beliebteste Freizeiteinrichtung

Bauzeiten:

Entgegen der ursprünglichen Annahmen ist die Sanierung aufgrund des Umfangs und der Materialverarbeitung sowie der geringen Anzahl an Fachfirmen nur durch einen kontinuierlichen Bauablauf zu garantieren und wirtschaftlich abzubilden. Das hat zur Folge, dass in der Saison 2027 kein Freibadbetrieb möglich ist. Die Bauzeit beträgt 18 Monate. Eine Wiedereröffnung ist für den Mai 2028 angesetzt. Die Badesaison 2026 soll von Mai bis 31. Juli stattfinden und somit um 6 Wochen verkürzt werden, um eine frühzeitige Baustelleneinrichtung zu ermöglichen.

Für interessierte Bürgerinnen und Bürger veranstaltet die Stadtverwaltung am 18. September 2025 eine Infoveranstaltung im Carl-Benz-Gymnasium und informiert über die Inhalte der Beschlussvorlage.

Die Sanierung der Dusch- und Umkleidekabinen ist in der Kompromissvariante nicht enthalten. Sie

soll im Rahmen eines zweiten, von der Landesregierung angekündigten Förderprogramms umgesetzt werden. Der Freibad-Förderverein unterstützt dieses Vorgehen durch eine eigene Spendenaktion.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Investitionsmittel gemäß Kostenschätzung in Höhe von 9.400.000 € sind in den Haushaltsjahren 2025 bis 2027 bereitzustellen und die Bundesförderung in Höhe von 2.775.00 € bis 2027 umfassend abzurufen. Im Haushalt 2024 wurden 250.000 Euro und im laufenden Haushalt 2025 bereits 2.676.000 Euro unter der Investitionsmaßnahme 74204000000302 eingestellt.

Einschätzung zur Zielerreichung Klimaneutrale Stadtverwaltung 2040:

Mit der Umsetzung der Freibadsanierung, gemäß der vorgelegten Planung, wird ein wesentlicher Beitrag zur Klimaneutralität der Stadtverwaltung bis 2040 geleistet. Alle Maßnahmen (Erneuerung Badewassertechnik, Beckengröße und Ausführung in Edelstahl etc.) haben dieses Gesamtziel im Fokus. Durch die Versorgung des Freibades mit elektrischer Energie aus der PV Anlage auf der Dreifeld-Sporthalle und den Einsatz energiesparender Komponenten wird dieses Ziel für das Freibad erreicht werden.