

## **ANLAGE 4 ZUM BEWERBUNGSBOGEN**

### **Projektbeschreibung**

**„Zukunft Badezentrum Sindelfingen | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der VgV für die Fachplanungsleistungen Technische Ausrüstung (ELT) nach § 55 HOAI“**

## **1 ANLASS, HINTERGRUND UND PROJEKTZIEL**

### **1.1 Ausgangslage**

Das Badezentrum Sindelfingen an der Hohenzollernstraße 23, 71067 Sindelfingen, ist seit 1976 in Betrieb. Kritische technische Anlagen – Lüftung, Wasseraufbereitung, Haustechnik – haben ihre planmäßige Betriebsdauer überschritten oder stehen unmittelbar am Ende ihrer Restlaufzeit. Die Anlage ist weder energetisch noch funktional auf dem Stand zeitgemäßer Bäder. Ein dauerhafter Weiterbetrieb ohne grundlegenden Ersatz ist technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar.

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bestandsgebäude</b>     | Hallenbad, Baujahr 1976 – wird vollständig abgebrochen                                  |
| <b>Denkmalschutz</b>       | Nicht gegeben (Landesamt für Denkmalpflege BW, 2025)                                    |
| <b>Besuchersfrequenz</b>   | ca. 338.500 Besucher p.a. (2025, dokumentiert)                                          |
| <b>Einzugsgebiet</b>       | ca. 100.000 Einwohner im 10-Minuten-Radius                                              |
| <b>Kaufkraft</b>           | Landkreis Böblingen: Bundesplatz 19 der Kaufkraftkennzahl (8.289 €/Kopf/Jahr)           |
| <b>Tägliche Einpendler</b> | ca. 46.837 Berufseinpender (Wirtschaftsförderung Sindelfingen 2024)                     |
| <b>Grundstück</b>          | Eigentum der Stadt Sindelfingen – kein Grunderwerb erforderlich                         |
| <b>Planungsumgriff</b>     | Bestandsgebäude + nördlich angrenzender Parkplatzbereich (Lageplan 1:1.000, 09.04.2026) |

### **1.2 Projektziel und politischer Auftrag**

Die Stadt Sindelfingen hat auf dieser Grundlage den politischen Beschluss gefasst, am Bestandsstandort einen vollständigen Ersatzneubau zu errichten, der das bestehende Hallenbad dauerhaft ersetzt, die kommunalen Schwimmbedürfnisse der Stadt bündelt und durch ein hochwertiges Sauna- und Gastronomieangebot wirtschaftlich gestärkt wird.

Das neue Badezentrum soll für die nächsten Jahrzehnte das zentrale kommunale Sport-, Freizeit- und Gesundheitszentrum Sindelfingens sein. Es verfolgt folgende übergeordnete Projektziele:

- Hochfunktionales, dauerhaft betreibbares Hallenbad mit Sportbereich, Lehrschwimmen, Familien-/Freizeitbereich, Saunawelt und Gastronomie mit funktionaler Anbindung an das bestehende Freibad
- Maximale Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb – Kostenziel max. 84 Mio. € netto (KG 300–700)
- Betriebliche Eigendeckung durch Saunawelt: Kostendeckungsgrad  $\geq 70\%$  angestrebt
- Energetischer Neubaustandard: mind. Effizienzgebäude-Standard 40 / DGNB Silber; Ziel Gold
- Gesellschaftliche Breitenwirkung: Schule, Verein, Familie, Senioren, Gesundheit an einem Standort
- Planungs- und Betriebsdauer  $\geq 40$  Jahre ohne strukturelle Nachsorgekosten

### 1.3 Strategische Positionierung der Saunawelt

**Die integrierte Saunawelt ist kein Zusatzangebot, sondern das wirtschaftliche Kernstück des neuen Bades.**

Branchendaten (Forum BWL 2024, 300 Betriebe) belegen: Freizeitbäder mit Saunawelt und Gastronomie erzielen Kostendeckungsgrade von 70–115 %; reine Hallenbäder ohne Sauna typisch nur 8–42 %. Die Saunaaanlage ist daher als zwingender Bestandteil des Neubaus zu planen – nicht als Option.

**Positionierung: naturnahe, ruhige Naherholungs-Sauna. Kein Event-Betrieb, kein Themencharakter. Klare Differenzierung zur benachbarten Mineraltherme Böblingen durch Stille, Alltagsauglichkeit und lokale Stammgastorientierung. Benchmark: F3 Fellbach (97.000 Jahresbesucher Saunawelt). USP soll ein hochwertig gestalteter, wald- und naturnaher Saunagarten sein**

## 2 PLANUNGSLEITLINIEN UND BAUPRINZIPIEN

### 2.1 Grundsatz: Betriebs- und Infrastrukturprojekt

**Der Neubau des Badezentrums Sindelfingen ist kein Signature Building und kein Landmark-Projekt.**

Er ist ein kommunales Betriebs- und Infrastrukturprojekt, dessen Qualität sich an Funktion, Wirtschaftlichkeit, Betriebseffizienz und Nachhaltigkeit bemisst – nicht an formaler Originalität.

Entwürfe, die durch rein gestalterische Besonderheiten, ungewöhnliche Formensprache oder spektakuläre Konstruktionen die Baukosten erhöhen oder die Betriebseffizienz mindern, entsprechen nicht den Zielen dieser Auslobung und werden nicht prämiert.

## 2.2 Prioritätsreihenfolge der Planungsziele (verbindlich)

| Prio | Planungsziel                             | Anforderung / Maßstab                                                                                                                                                             |
|------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <b>Wirtschaftlichkeit</b>                | Investitionskosten ≤84 Mio. €   flächen- und konstruktionsökonomisch   keine gestalterisch motivierten Mehrkosten   robuste und wartungsarme Bauweise                             |
| 2    | <b>Betriebseffizienz</b>                 | Kurze Wege   klare Funktionszuordnung   minimaler Personalbedarf   gute Aufsicht   einfache Reinigung und Wartung   niedrige Unterhaltskosten                                     |
| 3    | <b>Funktionalität</b>                    | Optimale Nutzbarkeit für Schule, Verein, Öffentlichkeit, Familie, Sauna- und Gesundheitsgäste   Flexibilität und Modularität                                                      |
| 4    | <b>Energieeffizienz / Nachhaltigkeit</b> | EfG-Standard 40   DGNB mind. Silber, Ziel Gold   niedrige Lebenszykluskosten   wirtschaftliche, nicht übertechnisierte Gesamtsysteme                                              |
| 5    | <b>Architektur / Gestaltung</b>          | Hochwertig, zurückhaltend, landschaftlich eingebunden   städtebaulich rück-sichtsvoll   im Sauna- und Gastronomiebereich qualitativ ambitionierter, aber weiterhin wirtschaftlich |

## 2.3 Bauprinzipien (ausdrücklich erwünscht / unerwünscht)

| AUSDRÜCKLICH ERWÜNSCHT                    | AUSDRÜCKLICH UNERWÜNSCHT                                 |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Kompakte, einfache Baukörper              | Komplexe, aufwendige Gebäudegeometrien                   |
| Klare, ablesbare Grundrissstruktur        | Verwinkelte oder schwer reinigbare Grundrisse            |
| Standardisierte Konstruktionen            | Sonderkonstruktionen ohne Funktionsmehrwert              |
| Robuste, erprobte Materialien             | Pflegeintensive oder kurzlebige Oberflächen              |
| Minimale Kubatur bei maximaler Nutzfläche | Unnötige Raumvolumina, ungenutzte Dachlandschaften       |
| Geringe, übersichtliche Verkehrsflächen   | Großzügige Foyers ohne betrieblichen Mehrwert            |
| Wartungsfreundliche TGA-Anordnung         | Versteckte, schwer zugängliche Technikbereiche           |
| Flache oder einfache Dachformen           | Komplizierte Dachgeometrien (Schnittstellen, Abdichtung) |
| Klare Fensterformate                      | Großflächige Verglasungen ohne Energienachweis           |

## 2.4 Sensibles Umfeld und Freiraumeinbindung

Das Grundstück liegt in einem waldgeprägten Umfeld in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freibad. Die Planung hat diesen Kontext aktiv aufzugreifen und einen harmonischen, dem Freibad und seinen Grün- und Liegeflächen gerecht werdenden Übergang zu berücksichtigen:

- Landschaftlich zurückhaltende Baukörpersetzung und -gestaltung
- Keine gestalterische Dominanz gegenüber dem Freiraumcharakter
- Ruhe und Naturverbundenheit als gestalterisches Leitmotiv – insbesondere für Saunagarten und Außenanlagen
- Bäume und Vegetation als aktiv einbezogenes Gestaltungsmittel

### 3 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

#### 3.1 Flächenübersicht

Der Auszug aus dem Raumprogramm ist verbindliche Planungsgrundlage. Abweichungen sind im Erläuterungsbericht zu begründen. Das Kostenziel von 84 Mio. € netto ist einzuhalten.

| Ber.     | Bezeichnung                            | NUF Mindest                                                 | Inhalt / Schlüsselräume                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | Eingang / Foyer / Besuchererschließung | ca. 400 m <sup>2</sup>                                      | Eingangshalle, Kasse (Kombibad + Sauna gemeinsam), Shop, Shoplager, Fundsachenraum, Backoffice Kasse, WC öffentlich inkl. barrierefreiem WC, Logistikzone                                                                                                                                     |
| <b>B</b> | Kombibad – Sport- und Schwimmbereiche  | ca. 4.200 m <sup>2</sup>                                    | Sportbecken 52,5×25m mit Wendebrücke und Tribüne (max. 199 Plätze), Lehrschwimmbecken 25×12,5m, Kurs-/Therapiebecken 12,5×8m, alle Becken akustisch getrennt. Beckennahe Lagerräumlichkeiten min 80m <sup>2</sup>                                                                             |
| <b>C</b> | Kinder- und Familienbereiche           | ca. 800m <sup>2</sup>                                       | Wasserspielwelt Kleinkinder (Konzept FA Roigk zu berücksichtigen), Splashbereich größerer Kinder (Konzept FA Aquarena zu berücksichtigen), Großrutschenanlage auch vom Freibad aus nutzbar (Konzept FA Klarer zu berücksichtigen). Differenzierte Aufenthaltsbereiche für Familien            |
| <b>C</b> | Umkleiden / Sanitär Kombibad           | ca. 1.000 m <sup>2</sup>                                    | Öffentl.: ca. 50 Einzelumkleiden, 16 Familien-Kabinen, 8 Schul- und Vereins-Sammelumkleiden mit jeweils einer innenliegenden Lehrkörper-Umkleide und Spinden (Gruppengröße je Sammelumkleide ca. 20), mind. 56 Duschplätze, 2 barrierefreie Umkleiden. Insg. min 400 Halb- und 300 Vollspinde |
| <b>D</b> | Saunawelt inkl. Saunagärten            | ca. 1.200 m <sup>2</sup> innen + 2.000 m <sup>2</sup> Außen | 6–7 Saunakabinen (finn., Bio, Dampf, Erd-/Lehm-/Baumsauna), Ruhebereiche (≥165 Liegeplätze), Sauna-Bistro, 8 Einzel- Umkleidekabinen, ca. 6 „Umkleidenischen“ geschlechterneutral min. 500 Spinde, Saunagarten ganzjährig                                                                     |
| <b>E</b> | Gastronomie                            | ca. 550 m <sup>2</sup>                                      | Restaurant ext. Zugang 50–60 Sitzplätze, Sauna-Bistro 50–60 Sitzplätze, Küche / Lager / Personalräume                                                                                                                                                                                         |
| <b>F</b> | Personal / Betrieb / Verwaltung        | ca. 500 m <sup>2</sup>                                      | Verwaltungsräumlichkeiten, Büros, Personaltrakte Bad + Technik Aufenthaltsräume                                                                                                                                                                                                               |
| <b>G</b> | Technik / Lager / Logistik             | ca. 3.500 m <sup>2</sup>                                    | Wasseraufbereitung, Lüftungszentralen (auch denkbar im EG oder Dachbereichen), Heizung/Elektro/BMS, Chemikalienlager, sonstige notwendige Technikflächen                                                                                                                                      |
| <b>H</b> | Außenanlagen                           | nach Mindestbedarf                                          | ≥350 Pkw-Stellplätze, ≥150 Fahrradplätze, Schulbus-Haltestelle, Anlieferung, Feuerwehraufstellung, Erschließung                                                                                                                                                                               |
| <b>Σ</b> | <b>GESAMT NUF INNEN (A–G)</b>          | <b>ca. 12.150 m<sup>2</sup></b>                             | BGF-Ziel max. 13.000–m <sup>2</sup> (innen)                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 3.2 Kernanforderungen Sportbad (Bereich B)

- Sportbecken: 52,5 m × 25,0 m (Wasserfläche 1.313 m<sup>2</sup>), 10 Bahnen à 2,5 m, FINA-konform
  - Teilhubboden 25 m × 10–12,5 m (variabel 0,0–2,0 m); 10 FINA-Startblöcke
  - Wettkampftechnik-Vorinstallation (Leerrohre, Anzeigetafel-Giebel); akustisch getrennt
  - Beckentiefe mind. 3,60 m im Sprungbereich (18×25 m aufgrund Unterwasserrugby und Tauchsport); Freizeitsprungbretter 1 m und 3 m)
- Beckenumfang Sportbecken: mind. 3,0 m umlaufend; Startseite mind. 5,0 m (KOK-Richtlinien)

- Zuschauerbereich: max. 199 Sitzplätze (kein Sonderbaurecht); feste zweistufige Tribüne
- Lehrschwimmbecken: 25 m × 12,5 m (313 m²), Tiefe 1,20 m; Nachhall ≤1,5 s; direkte Verbindung zu Schulumkleiden
- Kurs-/Therapiebecken: 12,5 m × 8,0 m (100 m²), Hubboden, Tiefe 0,00–1,30 m, Wassertemp. 30–32 °C; akustisch getrennt
- Familien-/Splash-, Spray- und Rutschenbereich: ca. 800 m² gesamt; Konzepte Aquarena / Roigk und Klarer verbindlich zu berücksichtigen
- Aufsicht: mind. 2 vollwertige Aufsichtsstützpunkte (DGUV 107-004), AED, Rettungsausrüstung
- Vereins-/Schullager: 80 m², beckennah, modular

### 3.3 Kernanforderungen Umkleiden und Sanitär (Bereich C)

- Öffentliche Umkleiden: ca. 50 Einzelkabinen, Familienumkleiden: 16 Einheiten; barrierefreie Kabinen: mind. 2 Einheiten (DIN 18040-1), min. 400 Halb- und 300 Vollspinde
- Vereins-/Schulumkleiden: 8 Sammeleinheiten à mind. 20 Personen; baulich schaltbar für öffentliche Nutzung, jeweils mit einer integrierten Lehrkörperkabine, und Spinden für jeweils 20 Personen.
- Duschen öffentlich: mind. 56 Duschplätze (DGfdB-Richtwert)
- Separater Zugang für Vereine und zu Verwaltungsräumlichkeiten

### 3.4 Kernanforderungen Saunawelt (Bereich D)

- Saunakabinen innen: mind. 6–7 Einheiten (finnische Sauna, Bio-Sauna, Dampfbad, Erd-/Lehm-/Baumsauna etc.); Aufgussaunen zwingend fassadennah mit echter Frischluftzufuhr (Tür oder Fenster)
- Innenbereich: Erlebnisduschen (Kalt/Warm), Eisbrunnen, Fußbäder: 5 Einheiten (Warm-Kalt-Wechsel, barrierefrei)
- Saunagarten: mind. 2.000 m² nutzbarer Außenbereich; mind. 200 Liegeplätze; ganzjährig betreibbar
- Saunagarten Wasserangebote: Kneippweg, Warmbecken (34–36 °C, ca. 70–80 m² WF), Kaltwasserbecken (12–16 °C, 40–50 m² WF)
- Innere Ruhe-/Liegebereiche: ≥165 Liegeplätze, differenziert in Lounge, Schlaf-, Kamin- und Lesebereich
- Sauna-Bistro: eigenständige Gastronomieausgabereinheit mit Bar/Theke für Saunagäste; akustisch und räumlich vom Ruhebereich getrennt;
- Saunaumkleide: mind. 500 Spinde, 8 Einzelkabinen, 4–6 Sammelumkleiden, 2 barrierefreie Kabinen
- Eigenständige Zugangskontrolle (Drehkreuz/Schleuse); gemeinsame Kasse mit Kombibad

### 3.5 Kernanforderungen Gastronomie (Bereich E)

- Restaurant für externe Gäste: 50–60 Sitzplätze; externer Zugang ohne Badeticket zwingend
- Sauna-Bistro: 50–60 Sitzplätze + Bar/Theke für Saunagäste; akustisch vom Ruhebereich getrennt
- Küche / Lager: logistisch effizient angebunden an Anlieferung; ausreichende Dimensionierung
- Zentralküche die beide Gastronomieoutlets bedient ist verpflichtende Vorgabe

### 3.6 Kernanforderungen Technik und Betrieb (Bereiche F, G)

Technikflächen sind so effizient wie möglich zu planen, UG-Flächen sind entsprechend zu minimieren

- Wasseraufbereitung:
- Lüftungszentralen:
- Chemikalienlager:
- Personaltrakt Bad: Umkleide Damen/Herren je 30 m², Aufenthaltsraum 40 m², Dusche je 20 m²

- Personaltrakt Gastronomie: räumlich getrennte Erschließung; gemeinsamer Aufenthaltsraum 40 m<sup>2</sup> zulässig
- Reinigungsmaschinenräume: mind. 2 Haupträume à 18 m<sup>2</sup> (Bad + Sauna/Außen); Türbreite mind. 1,40 m
- Kompressorraum Taucher: 10 m<sup>2</sup>; Belüftung; getrennt von Chemikalienlager (DGUV)
- Lager gesamt mind. 270 m<sup>2</sup>
- Digitales Leitsystem Umkleiden/Schließfächer: Leerrohre und Kabeltrassen für Belegungs-Displays im Rohbau vorsehen

## 4 VERBINDLICHE BETRIEBSPARAMETER

| Parameter                          | Verbindlicher Wert / Zielgröße                     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Öffnungstage (Bad + Sauna)         | 350 Tage/Jahr                                      |
| Betriebszeit Hallenbad             | 06:30–22:00 Uhr (Mo/Mi/Fr: 15,5 h; Di/Do: 14 h)    |
| Betriebszeit Saunawelt             | 10:00–22:00 Uhr (12 h täglich)                     |
| Freibad-Saison                     | ca. 150 Tage; 08:00–20:00 Uhr + 3 Saisonkräfte     |
| Gastronomie                        | 350 Tage; 10:00–22:00 Uhr; externer Zugang Pflicht |
| Personalstärke Dauerbetrieb        | 54,6 VZÄ (verbindlich)                             |
| Jahresbesucher Kombibad (öffentl.) | ≥ 270.000 Besucher/Jahr                            |
| Jahresbesucher Schule + Verein     | ca. 55.000 Besucher/Jahr                           |
| Jahresbesucher Saunawelt           | ≥ 97.000 Besucher/Jahr (Benchmark: F3 Fellbach)    |
| Jahresbesucher gesamt              | ≥ 420.000 Besucher/Jahr                            |
| Kostendeckungsgrad Saunawelt       | ≥ 70 % angestrebt (Hauptertragsträger)             |