

ANLAGE 4 ZUM BEWERBUNGSBOGEN

Projektbeschreibung

„Zukunft Badezentrum Sindelfingen | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der VgV für die Fachplanungsleistungen Technische Ausrüstung (HLS) 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.

Bestandsgebäude	Hallenbad, Baujahr 1976 – wird vollständig abgebrochen
Denkmalschutz	Nicht gegeben (Landesamt für Denkmalpflege BW, 2025)
Besucherfrequenz	ca. 338.500 Besucher p.a. (2025, dokumentiert)
Einzugsgebiet	ca. 100.000 Einwohner im 10-Minuten-Radius
Kaufkraft	Landkreis Böblingen: Bundesplatz 19 der Kaufkraftkennzahl (8.289 €/Kopf/Jahr)
Tägliche Einpendler	ca. 46.837 Berufseinpendler (Wirtschaftsförderung Sindelfingen 2024)
Grundstück	Eigentum der Stadt Sindelfingen – kein Grunderwerb erforderlich
Planungsumgriff	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 and das bestehende Freibad
- Maximale Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb – Kostenziel max. 84 Mio. € netto (KG 300–700)
- Betriebliche Eigendeckung durch Saunawelt: Kostendeckungsgrad ≥ 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 ≥ 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 Saunaanlage ist daher als zwingender Bestandteil des Neubaus zu planen – nicht als Option.

Positionierung: naturnahe, ruhige Naherholungs-Sauna. Kein Event-Betrieb, kein Thermencharakter. Klare Differenzierung zur benachbarten Mineraltherme Böblingen durch Stille, Alltagstauglichkeit 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	Wirtschaftlichkeit	Investitionskosten ≤84 Mio. € flächen- und konstruktionsökonomisch keine gestalterisch motivierten Mehrkosten robuste und wartungsarme Bauweise
2	Betriebseffizienz	Kurze Wege klare Funktionszuordnung minimaler Personalbedarf gute Aufsicht einfache Reinigung und Wartung niedrige Unterhaltskosten
3	Funktionalität	Optimale Nutzbarkeit für Schule, Verein, Öffentlichkeit, Familie, Sauna- und Gesundheitsgäste Flexibilität und Modularität
4	Energieeffizienz / Nachhaltigkeit	EfG-Standard 40 DGNB mind. Silber, Ziel Gold niedrige Lebenszykluskosten wirtschaftliche, nicht übertechnisierte Gesamtsysteme
5	Architektur / Gestaltung	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
A	Eingang / Foyer / Besuchererschließung	ca. 400 m ²	Eingangshalle, Kasse (Kombibad + Sauna gemeinsam), Shop, Shoplager, Fundsachenraum, Backoffice Kasse, WC öffentlich inkl. barrierefreiem WC, Logistikzone
B	Kombibad – Sport- und Schwimmbereiche	ca. 4.200 m ²	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 ²
C	Kinder- und Familienbereiche	ca. 800m ²	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
C	Umkleiden / Sanitär Kombibad	ca. 1.000 m ²	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
D	Saunawelt inkl. Saunagärten	ca. 1.200 m ² innen + 2.000 m ² 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
E	Gastronomie	ca. 550 m ²	Restaurant ext. Zugang 50–60 Sitzplätze, Sauna-Bistro 50–60 Sitzplätze, Küche / Lager / Personalräume
F	Personal / Betrieb / Verwaltung	ca. 500 m ²	Verwaltungsräumlichkeiten, Büros, Personaltrakte Bad + Technik Aufenthaltsräume
G	Technik / Lager / Logistik	ca. 3.500 m ²	Wasseraufbereitung, Lüftungszentralen (auch denkbar im EG oder Dachbereichen), Heizung/Elektro/BMS, Chemikalienlager, sonstige notwendige Technikflächen
H	Außenanlagen	nach Mindestbedarf	≥350 Pkw-Stellplätze, ≥150 Fahrradplätze, Schulbus-Haltestelle, Anlieferung, Feuerwehraufstellung, Erschließung
Σ	GESAMT NUF INNEN (A–G)	ca. 12.150 m²	BGF-Ziel max. 13.000–m ² (innen)

3.2 Kernanforderungen Sportbad (Bereich B)

- Sportbecken: 52,5 m × 25,0 m (Wasserfläche 1.313 m²), 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)
- Beckenumgang 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, beckenah, 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 (DGfB-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 m² zulässig
- Reinigungsmaschinenräume: mind. 2 Haupträume à 18 m² (Bad + Sauna/Außen); Türbreite mind. 1,40 m
- Kompressorraum Taucher: 10 m²; Belüftung; getrennt von Chemikalienlager (DGUV)
- Lager gesamt mind. 270 m²
- 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)