

Memorandum

AN: Stadtwerke Germering
VON: Stefan Anselm, Dr. Anton Hoefter
DATUM: 6. Oktober 2015

Bäderstrategie Germering - Standortwahl

Ausgangslage

Bäderkonzept Germering von 2006, darin wurde beschlossen:

- Sanierung und Attraktivierung des Hallenbads, keine Änderungen am Freibad, damit Sicherung der Bäder für 10 Jahre (... bis 2016)
- Vorgabe: 1,28 Mio Verlust pro Jahr

Aktueller Stand der Bäder:

- Schliessung Therapiebecken Wittelsbacherschule bis 2016, soll ersetzt werden an einem geeigneten Standort
- Sanierungsbedarf im Freibad
- Hallenbad (Bestand 1972) wurde in den letzten Jahren in mehreren Abschnitten umfangreich saniert

Bevölkerungsentwicklung sehr positiv

- Germering und unmittelbare Umgebung
- Freiham als neues Entwicklungsgebiet

Fragestellung

Im Bäderkonzept 2006 wurden Entscheidungen zur Sicherung der Bäder für 10 Jahre getroffen. Nach Ablauf dieser Zeit und mit einer neuen Ausgangslage stellt sich die Frage:

Soll die Stadt Germering ihre Bäder an einem oder zwei Standorten betreiben, vor dem Hintergrund dass:

- a. Das Freibad einer umfassenden Sanierung bedarf
- b. Ein neues Therapiebecken gebaut werden soll / Kapazitäten geschaffen werden sollen, um die Schliessung Therapiebecken zu kompensieren

Vorgehensweise

Stufe 1:

Standortbestimmung bezüglich Potential:

- Aktuelle Besucherzahlen, Umsätze, Kosten
- Welches Potential besteht (Bevölkerungswachstum) / Konkurrenzanalyse (beschränkt auf die wesentlichen Anbieter)
- Willensäußerung des Stadtrats / Stand des aktuellen Leistungsauftrag

Evaluation von 2 Optionen – heutige Standorte beibehalten oder Bäder an einem Standort zusammenführen:

Option 1:

- Hallenbad wird beibehalten und um Therapiebecken ergänzt
- Freibad muss saniert werden

Option 2:

- Bäder werden an einem zentralen Punkt zusammengeführt
- Standort Hallenbad wird aufgegeben

Tabelle 1: Evaluation Optionen (zur Illustration)

		Option 1	Option 2
		Beibehaltung der heutigen Standorte	Zentraler Bäderstandort
Sanierungs- und Investitionsbedarf (Größenordnung)	Mindest-Ausstattung		
	Basis-Angebot		
	Erweitertes Angebot		
	Verwertung Grundstück		
Betriebsstrukturen	Synergie-Potential (Mitarbeiter, Energie, Gastronomie)		
Jährliche Betriebskosten (Größenordnung)	Mindest-Ausstattung		
	Basis-Angebot		
	Erweitertes Angebot		
Verkehrssituation	Erreichbarkeit (Fahrrad, Auto, ÖPNV)		
	Parkplätze		
Belastung Quartier / Anwohner			
Zukunftsfähigkeit			

Antworten auf die Frage: Vor- und Nachteile jeder Option

- Besucherpotential & Wirtschaftlichkeit (daraus Grössenordnung für Investitionskosten, Synergie-Effekte, jährliche Betriebskosten) Möglichkeiten zu einer Attraktivierung
- Verkehrsanbindung, Quartiersbelastung
- Kurz, mittel und langfristige Konsequenzen aus der Entscheidung /
- Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit der Entscheidung

Stufe 2:

Auf Basis Entscheidung – wie könnte Realisierung aussehen

- Möglicher Inhalt des / der Bäder (Ergänzungs und Attraktivierungsmöglichkeiten)
- Kostenrahmen
- Ablauf – und Zeitplan

Kosten für Stufe 1:

Wir gehen von einem Arbeitsaufwand von 10 - 12 Tagen aus, die Gesamtkosten betragen € 8.000,- Netto; Nebenkosten werden keine berechnet. Über eine Beauftragung würden wir uns sehr freuen.