

Senatsvorlage Nr. S-110/2015

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am Dienstag, dem 10. Februar 2015

1. Gegenstand des Antrages: Berliner Bäderkonzept 2025
2. Berichtersteller: Senator Frank Henkel
3. Beschlussentwurf:
  - I. Der Senat beschließt den von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport mit Senatsvorlage Nr. S-110/2015 vorgelegten  
Bericht über das Berliner Bäderkonzept 2025.
  - II. Das der Senatsvorlage Nr. S-110/2015 im Entwurf beigefügte Schreiben ist dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses zuzuleiten.
  - III. Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport zu bearbeiten.
4. Die Begründung, die Rechtsgrundlage, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie die Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung  
bitte ich dem beiliegenden Schreiben an den Hauptausschuss zu entnehmen.
5. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:  
Keine. Die Angebote der Berliner Bäder-Betriebe richten sich an alle Nutzerinnen und Nutzer gleichermaßen.
6. Grundlage für die Zuständigkeit des Senats:  
§ 10 Nr. 7 GO Sen, § 21 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2. Buchstabe b und § 30 GGO II

7. Mitzeichnungen:

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft: i. V. Rackles 28.01.15

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: i. V. Prof. Dr.-Ing. Lütke

Daldrup 27.01.15

Senatsverwaltung Gesundheit und Soziales: i. V. Gerstle 28.01.15

Senatsverwaltung für Finanzen: i. V. Feiler 02.02.15

Frank Henkel

Der Senat von Berlin  
SenInnSport IV A 3

Berlin, .02.2015  
9(0)223-2936  
frank.geldmeyer@seninnsport.berlin.de

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses

über

Senatskanzlei – G Sen –

**Zuschüsse an die Berliner Bäder-Betriebe  
„Berliner Bäderkonzept 2025“**

**rote Nummern:** 0087 B, 0087 B-1, 0087 C, 0087 D, 1344, 0087 E, 0087 G, 0087 H, 0087 I, 0087 J, 0087 L

**Vorgang:** 26., 36., 44., 49., 57., 59., 66., 68. und 70. Sitzung des Hauptausschusses vom 21.11.2012, 12.06.2013, 18.10.2013, 20.11.2013, 05.03.2014, 09.04.2014, 01.10.2014, 12.11.2014 und 10.12.2014

**Ansätze:** Kapitel 0510 / Titel 685 06 Zuschüsse an die Berliner Bäder-Betriebe  
Kapitel 0510 / Titel 892 01 Zuschüsse an private Unternehmen für Investitionen

abgelaufenes Haushaltsjahr:	2014:	45.000.000	€
		5.000.000	€
laufendes Haushaltsjahr:	2015:	45.000.000	€
		5.000.000	€
kommendes Haushaltsjahr	2016	Haushaltsplanaufstellung noch nicht erfolgt	€
			€
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2014:	45.261.000 <sup>1</sup>	€
		13.717.700 <sup>2</sup>	€
Verfügungsbeschränkungen:	2015:	0	€
		0	€
Aktuelles Ist (Stand: 07.01.2015):	2015:	7.150.000	€
			€
Restebildung aus Vorjahr:	2014	0	€
		1.386.166 <sup>3</sup>	€

**Gesamtausgaben:** entfällt

<sup>1</sup> Der konsumtive Zuschuss 2014 an die BBB wurde mit Bescheid vom 11.12.2014 aufgrund des Antrags der BBB vom 28.11.2014 auf Ergänzungsmittel für das Jahr 2014 um 261.000 € erhöht.

<sup>2</sup> Davon 12.063.700 € an die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) für das Bädersanierungsprogramm sowie 1.654.000 € als investiver Zuschuss an die Berliner Bäder-Betriebe (BBB).

<sup>3</sup> Davon 1.177.166 € an die BBB Infra für das Bädersanierungsprogramm sowie 209.000 € an die BBB als investiver Zuschuss.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2013 Folgendes beschlossen:  
„SenInnSport wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 30.06.2014 eine Vorlage zu dem Entwicklungskonzept 2014 für die Berliner Bäder zu übermitteln.“

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2014 zusätzlich Folgendes beschlossen:

„SenInnSport wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 30.06. 2014 erneut zu berichten. Dabei sollen die Auswirkungen der neuen Tarifstruktur dargestellt und Aussagen zu den Sommerbädern gemacht werden. Zur Unternehmensstruktur sollen die künftigen Aufgaben berichtet werden. Weiter soll eine Bewertung der Kosten (Sanierungs- und Betriebskosten) des vorläufigen Sanierungsprogramms vorgenommen werden. Zum Zweck der gewünschten Standardisierung des Berichtswesens der Berliner Bäder-Betriebe soll im Bericht auch ein Vorschlag gemacht werden, zu welchen Kriterien und Kennziffern künftig berichtet wird.“

Die Senatsverwaltung für Inneres und Sport hat mit Schreiben vom 12.11.2014 um Fristverlängerung bis zum 28.02.2015 gebeten. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2014 die erbetenen Fristverlängerungen bis zur Sitzung am 18.02.2015 gewährt.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss nimmt diesen Bericht zum Berliner Bäderkonzept 2025 zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

**Übersicht**

1	Einleitung.....	5
2	Berliner Bäderkonzept 2025 – Kurzfassung.....	6
	• Bäderbetrieb .....	6
	• Bäderinfrastruktur .....	6
3	Ziele der Bäderpolitik .....	6
4	Berliner Bäderkonzept 2025 .....	7
4.1	Betrieb .....	8
	• Künftige nutzerorientierte Bäderstruktur.....	8
	• Übertragung von Betriebspflichten auf Dritte.....	9
	Vereine .....	10
	• Organisation und Personalentwicklung .....	10
	• Tarife.....	11
	• Künftige Aufgaben der BBB Infra .....	12
4.2	Bäderinfrastruktur .....	13
	• Instandhaltungsstau .....	13
	• Bedarfsabfrage Bäder.....	13
	• Vorhalten einer öffentlichen Bäderinfrastruktur als Aufgabe des Landes Berlin ..	14
	• Ableitung für eine künftige öffentliche Bäderinfrastruktur .....	14
	Hallenbäder und Sommerbäder.....	14
	Freibäder (Naturbäder) .....	16
	• Teilweise Fortführung des Bädersanierungsprogramms im Bestand.....	17
4.3	Umsetzungsvorschlag .....	17
	• Betrieb .....	17
	Personal .....	17
	Finanzielle Situation der BBB ab 2016.....	17

•	Bäderinfrastruktur .....	18
	A Bau (Ersatzbau) eines Multifunktionsbades am Standort Mariendorf als Pilotprojekt (365-Tage Sport- und Freizeitbad) .....	18
	Standortauswahl.....	18
	Skizze als erste Grundlage.....	19
	Grundsätze des Betriebskonzepts .....	20
	Entwicklungsziel: Versorgung sichern und Kosten senken .....	20
	Zeitplanung.....	21
	Bädervergleich.....	22
	B Bau eines Multifunktionsbades am Standort Pankow (bisheriges Sommerbad Pankow) als weiteres Neubauprojekt (365-Tage-Freizeit- und Wellnessbad).....	23
	Standortauswahl.....	23
	Planungsskizze.....	23
	Grundsätze des Betriebskonzepts .....	24
	Entwicklungsziel: Versorgung sichern und Kosten senken .....	24
	Zeitplanung.....	25
	C Perspektiven für weitere Standorte .....	25
	D Fortsetzung der Bädersanierung.....	25
5	Vorschlag für künftige Standards der Berichterstattung an das Abgeordnetenhaus .....	25
6	Abstimmung mit den Nutzerinnen und Nutzern, dem Landessportbund Berlin und den Regionalen Beiräten .....	26
7	Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen.....	27
8	Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg .....	27
9	Flächenmäßige Auswirkungen und Auswirkungen auf die Umwelt .....	27
10	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung .....	27

## 1 Einleitung

Der Senat hatte im Jahr 2008 das Konzept „Versorgung mit Bäderangeboten gewährleisten – Bäderkonzept fortschreiben“ (siehe Drucksache 16/1336 vom 02.04.2008) beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hatte dieses Konzept zur Kenntnis genommen. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 gebeten, zum 30.06.2014 eine Vorlage zu dem Entwicklungskonzept 2014 für die Berliner Bäder zu übermitteln. Die Senatsverwaltung für Inneres und Sport hat mit Schreiben vom 12.11.2014 um Fristverlängerung bis zum 28.02.2015 gebeten. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2014 die erbetenen Fristverlängerungen bis zur Sitzung am 18.02.2015 gewährt.

Nachfolgend wird als weitere Fortschreibung das **Berliner Bäderkonzept 2025<sup>4</sup>** vorgelegt. Bereits mit Schreiben an den Hauptausschuss vom 20.02.2014 – rote Nr. 0087 E – wurden in einem ersten Zwischenbericht eine Analyse der Bädersituation und erste strategische Ansätze zum Bäderkonzept vorgelegt.

Dieser Bericht berücksichtigt die Abstimmungen zur geplanten neuen Bäderstruktur und zur Initiierung von zwei Neubauprojekten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie in Pankow mit den Regionalen Beiräten und dem organisierten Sport. Die Vorstellungen zur geplanten neuen Bäderstruktur hat der Aufsichtsrat der Berliner Bäder-Betriebe (BBB) am 31.03.2014 behandelt. Der hierzu gefasste Beschluss bildet die Grundlage im nachfolgenden Bäderkonzept 2025.

<sup>4</sup> Die Folgerungen und Perspektiven werden teilweise bis ins Jahr 2025 dargestellt

## 2 Berliner Bäderkonzept 2025 – Kurzfassung

### • Bäderbetrieb

Der Senat erwartet von den BBB, dass der eingeleitete Weg zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der BBB konsequent weiterverfolgt wird. Es wird gemeinsam mit den Berliner Bäderbetrieben (BBB) der künftige Zuschussbedarf für den Haushaltsplan 2016/17 geprüft werden. Die Aufrechterhaltung des gesellschaftspolitisch gesteuerten Leistungsangebotes der BBB ist dabei vor dem Hintergrund der vorhandenen Haushaltssituation zu betrachten.

Die Aufteilung der Hallenbäder erfolgt künftig konsequent nach Nutzergruppen. Dies bietet klare Vorteile für alle Beteiligten. Das Personal der BBB wird optimal eingesetzt, indem insbesondere bei der Wasseraufsicht das Engagement des Sports genutzt wird.

Die Vorschläge der zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der BBB bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport im Jahr 2012 eingesetzten verwaltungsübergreifenden Arbeitsgruppe (AG BBB)<sup>5</sup> werden mit dem Ziel umgesetzt, die Bäder zu erhalten und Ressourcen zu schaffen, um insbesondere anstehende Sanierungen beginnen und nicht steuerbare Ausgabenerhöhungen kompensieren zu können. Es werden steuernde Anreize geschaffen, um bestimmte Vorgaben des Landes Berlin („Leistungen der BBB für den Zuschuss“) zu erfüllen. Weiter werden Vorschläge der AG BBB und des Vorstands umgesetzt, um die Einnahmen zu verbessern und die Ausgaben zu reduzieren.

### • Bäderinfrastruktur

Der Senat erwartet den Erhalt des Wasserflächenangebotes der BBB in Hallen- und Sommerbädern zur Erfüllung der öffentlichen Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der unentgeltlichen Nutzung durch Schulen, Vereine und Kindertagesstätten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Es besteht die grundsätzliche Bereitschaft, im Rahmen der finanzpolitischen Vorgaben und der Haushaltsgesetze ab 2016 weiterhin in die Bäderinfrastruktur zu investieren. Neben weiterhin notwendiger laufender Instandhaltung, Attraktivierung und einer wirtschaftlich vertretbaren energetischen Sanierung im Bestand prüft der Senat den Bau neuer Bäder, um die Wirtschaftlichkeit der Bäder zu verbessern.

Zur Vermeidung einer Kapazitätsverknappung und zur Verbesserung der Infrastruktur prüft der Senat einen schwerpunktmäßigen Neubau bzw. einen Ersatzbau zeitgemäßer Bäder auf Grundstücken der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra).

## 3 Ziele der Bäderpolitik

***Der Senat erwartet, dass die vorhandenen Wasserflächen in Berliner Schwimmbädern zur sportlichen Betätigung, Erholung, Gesunderhaltung und Entspannung für die Angehörigen aller Bevölkerungsgruppen weiterhin angeboten werden. Die Nutzung der Schwimmbäder ist unentgeltlich sicherzustellen für***

- 1. Schulen im Rahmen des von ihnen erteilten obligatorischen Schwimmunterrichts sowie, unabhängig von der Trägerschaft, im Rahmen der außerunterrichtlichen und ergänzenden Förderung und Betreuung in den Jahrgangsstufen 1 bis 6 gemäß § 19 des Schulgesetzes,***
- 2. förderungswürdige Sportorganisationen für ihren schwimm- und wassersportlichen Übungs-, Lehr- oder Wettkampfbetrieb und***
- 3. Kindertagesstätten.***

<sup>5</sup> Senatsverwaltung für Inneres und Sport sowie Senatsverwaltung für Finanzen

***Darüber hinaus soll gewährleistet bleiben, dass mindestens 50% der in Hallenbädern vorhandenen Wasserflächen für das öffentliche Schwimmen (entgeltpflichtige Daseinsvorsorge) auch unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen vorgehalten werden.***

***Der Senat wünscht eine am Bedarf orientierte und kundengerechte Ausrichtung des Bäderangebotes Berlins. Hierunter fallen insbesondere verlässliche Öffnungszeiten, die Berücksichtigung des sich ändernden Nutzungsverhalten und des demographischen Wandels.***

Das Vorhalten einer Bäderstruktur hat einen wichtigen sozial- und sportpolitischen Stellenwert. Öffentliche Bäder dienen der Daseinsvorsorge und der Sicherstellung der unentgeltlichen Nutzung durch den im Bäder-Anstaltsgesetz (BBBG) genannten Nutzerkreis der Schulen, Kindertagesstätten sowie förderungswürdigen Sportorganisationen. Die schonende Bewegungsform im Wasser gewinnt aufgrund der nachweisbaren positiven Gesundheitsförderung einen immer höheren Stellenwert in der Gesellschaft, die vom demografischen Wandel gekennzeichnet ist.

„Die Anstalt hat ihre Aufgaben nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung gemeinwirtschaftlicher Gesichtspunkte sowie unter Berücksichtigung sozial-, umwelt- und strukturpolitischer Grundsätze zu erfüllen. Die Durchführung der Aufgaben erfolgt mit dem Ziel einer kostengünstigen, benutzer- und umweltfreundlichen Leistungserbringung“ (§ 3 Abs. 4 BBBG).

Das Land Berlin gewährt den BBB einen Zuschuss, soweit die Anstalt zur Erfüllung ihrer Aufgaben aus eigener Kraft nicht in der Lage ist (§ 4 Abs. 2 BBBG).

## **4 Berliner Bäderkonzept 2025**

***Mit der Umsetzung des Bäderkonzeptes 2025 verfolgt der Senat das Ziel, ein für alle Teile der Bevölkerung attraktives Angebot zur Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung anzubieten, das auch nachhaltig den veränderten Ansprüchen der vielfältigen Berliner Bevölkerungsmilieus gerecht wird.***

***Weiteres Ziel ist die Verbesserung und Sicherung der Bedingungen für das obligatorische Schulschwimmen der Schülerinnen und Schüler sowie für den Übungs-, Lehr- oder Wettkampfbetrieb der Berliner Sportorganisationen.***

Politische Vorgaben und Forderungen zum Bäderbetrieb müssen einhergehen mit den vorhandenen oder zur Verfügung gestellten Mitteln. Mit den Strukturüberlegungen der BBB ist die Frage zu beantworten, welcher Handlungsbedarf zur nachhaltigen Beseitigung der aktuellen strukturellen Probleme existiert und welche Verfahrenspläne für eine auskömmliche Grundversorgung einerseits sowie eine attraktive und zukunftsfähige Bäderlandschaft andererseits vorzulegen sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Alterung der Gesellschaft sich fortsetzt. Sowohl der Anteil als auch die Anzahl älterer Menschen in Berlin stiegen in den letzten zehn Jahren deutlich an. Diese Entwicklung wird sich nachweislich bis 2025 beschleunigt fortsetzen.

Um die Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit öffentlichen Bädern auch langfristig sicherzustellen, wird geprüft, die Bäderlandschaft Berlins strukturell zu verändern. Die Veränderungen in unserer Gesellschaft und der demografische Wandel erfordern hierbei auch barrierefreies Planen und Bauen. Hierbei sind die Handbücher „Design for All“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt neben den rechtlichen Rahmenvorgaben angemessen zu berücksichtigen.



Um die Ziele des Senats bei möglichst stabilen laufenden Zuschüssen an die BBB zu erreichen, ist es nicht ausreichend, weiterhin ausschließlich zu sanieren. Das Bädersanierungsprogramm hat gezeigt, dass sich der Umfang der notwendigen Maßnahmen in der Regel weitaus größer zeigte, als ursprünglich geplant war.

#### 4.1 Betrieb

**Der Senat erwartet von den BBB, dass der eingeleitete Weg zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der BBB konsequent weiterverfolgt wird, ohne den ortsnahen Versorgungsauftrag außer Acht zu lassen.**

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der BBB wurde bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport im Jahr 2012 eine verwaltungsübergreifende AG BBB gebildet. Diese Arbeitsgruppe hatte das Ziel, Überlegungen anzustellen, um die Bäder zu erhalten und Ressourcen zu schaffen, um insbesondere anstehende Sanierungen zu beginnen und nicht steuerbare Ausgabenerhöhungen kompensieren zu können. Es sollten steuernde Anreize geschaffen werden, um bestimmte Vorgaben des Landes Berlin („Leistungen der BBB für den Zuschuss“) zu erfüllen. Weiter wurden Vorschläge erwartet, die Einnahmen zu verbessern und die Ausgaben zu reduzieren. Über die Ergebnisse und die eingeleiteten Umsetzungsmaßnahmen wurde dem Hauptausschuss bereits umfänglich berichtet<sup>6</sup>. Nachfolgend werden wichtige geplante bzw. bereits durchgeführte Veränderungen ausgeführt.

##### • Künftige nutzerorientierte Bäderstruktur

Die konsequente Aufteilung der Hallenbäder nach Nutzergruppen bietet klare Vorteile für alle Beteiligten. Das Personal der BBB kann optimal eingesetzt werden, indem insbesondere bei der Wasseraufsicht das Engagement des Sports genutzt wird. In der nachfolgenden Tabelle wurden die Bäder den jeweiligen Nutzungskonzepten zugeordnet. Die Mischbäder (Nutzung durch alle Nutzergruppen) mit 25m-Schwimmbahnen werden an bestimmten Tagen im Rahmen eines „Blockzeitenkonzeptes“ nur von Schulen und Vereinen genutzt. Hier wird besonders darauf geachtet, dass diese Tage mit den im Umkreis liegenden Schwimmbädern abgestimmt sind. An diesen Tagen streben die BBB an, dass nur für die Absicherung der Betriebsaufsicht entsprechendes Personal eingesetzt werden muss. In den Kurs-, Schul- und Vereinsbädern obliegen die Eingangskontrolle, Absicherung der Wasseraufsicht und die Grobreinigung den jeweiligen Vereinen.

Kurs-, Schul- und Vereinsbäder	Mischbäder (inklusive Kombibäder)	Öffentlichkeitsbäder
- Schwimmhalle (SH) Thomas-Mann-Straße	- StB Mitte –James Simon – <sup>7</sup>	- SH Ernst-Thälmann-Park
- SH Holzmarktstraße	- SH Fischerinsel <sup>7</sup>	- Wellenbad am Spreewaldplatz
- Sport- und Lehrschwimmhalle Schöneberg	- StB Tiergarten <sup>7</sup>	- StB Schöneberg – Hans Rosenthal –
- SH Forumbad Olympiastadion	- Kombibad (KB) Seestraße	- StB Charlottenburg – Alte Halle –
- Stadtbad (StB) Wilmersdorf II (Fritz-Wildung Straße)	- StB Charlottenburg – Neue Halle – <sup>7</sup>	- StB Wilmersdorf I (Mecklenburgische Straße)
- StB Tempelhof	- KB Spandau Süd	- Paracelsus-Bad

<sup>6</sup> Bericht SenInnSport – IV A 3/IV A 32 – vom 26.10.2012 an den Hauptausschuss „Berliner Bäder-Betriebe, Bädersanierungsprogramm – Jahresbericht für das Haushaltsjahr 2012“ (rote Nummer 0087 B) sowie Bericht SenInnSport – IV A 3 – vom 22.05.2013 „Berliner Bäder-Betriebe, Fortschreibung der Anlage 4 des Berichts 0087 B (rote Nummer 0087 C)“

<sup>7</sup> Bäder mit 25m-Becken



Kurs-, Schul- und Vereinsbäder	Mischbäder (inklusive Kombibäder)	Öffentlichkeitsbäder
- SH Baumschulenweg	- StB Spandau Nord <sup>1</sup>	- StB Lankwitz
- Kleine SH Wuhlheide (nur Kursbad)	- SH Hüttenweg <sup>1</sup>	- StB Neukölln
- SH Sportforum Hohen-schönhausen	- StB Märkisches Viertel <sup>1</sup>	- Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark – SSE (Einschwimmhalle)
- Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark – SSE (Wettkampfhalle)	- SH Finckensteinallee	
	- KB Mariendorf	
	- KB Gropiusstadt	
	- SH Allendeviertel <sup>1</sup>	
	- SH Sewanstraße <sup>1</sup>	
	- SH Buch <sup>8</sup>	
	- SH Helene-Weigel-Platz – Helmut Behrendt –	
	- SH Zingster Straße <sup>1</sup>	
	- SH Kaulsdorf <sup>1</sup>	
	- SH Anton-Saefkow-Platz <sup>1</sup>	

Grafik 1

### • Übertragung von Betriebspflichten auf Dritte

Die BBB haben als Modellprojekte Bäder zur teilweisen Bewirtschaftung an Sportvereine und Dritte überlassen, um in den Bädern eine Ergebnisverbesserung durch in der Regel geringere Personalkosten bei der Betriebs- und Wasseraufsicht zu erreichen.

Die Voraussetzungen sind seit 2002 im BBBG gegeben:

#### „§ 3 Aufgaben

(1) *Die Anstalt hat für Planung, Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Verwaltung von Schwimmbädern zu sorgen. Insbesondere werden Schwimmbäder zur sportlichen Betätigung, Erholung und Entspannung für die Angehörigen aller Bevölkerungsgruppen angeboten, die Nutzung durch Schulen, Kindertagesstätten und förderungswürdige Sportorganisationen sichergestellt und Angebote für den Hochleistungssport in der Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark gewährleistet; § 14 Abs. 2 Satz 2 des Sportförderungsgesetzes bleibt unberührt. ...*

...

(3) **Zur Verringerung des Zuschussbedarfs der Anstalt darf diese die ihr nach Absatz 1 obliegenden Aufgaben und Pflichten ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.“**

Daraus folgt nicht zwangsläufig die Verringerung der Zuschüsse Berlins, wenn es zu Einsparungen aufgrund der Übertragung von Betriebspflichten an Dritte kommt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll sich das operative Ergebnis der BBB verbessern. Maßgebend für die Höhe der Zuschüsse Berlins ist nach § 4 BBBG die Prüfung, welche Mittel benötigt werden, um die BBB in die Lage zu versetzen, die gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen. Die Prüfung erfolgt anhand der Liquiditätsrechnung sowie der operativen und kameralistischen Planungen und Ergebnisse auf der Grundlage des vom Aufsichtsrat beschlossenen jeweiligen Wirtschaftsplanes.

## Vereine

In der Koalitionsvereinbarung ist Folgendes festgehalten:

„Wir wollen prüfen, inwiefern im Rahmen eines Modellversuches die Übertragung einzelner Bäder an gemeinnützige Sportvereine ermöglicht werden kann. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob dadurch in Einzelfällen auch ein Angebot ermöglicht werden kann, das einen regulären Trainings- und Wettkampfbetrieb auch in der Sommerbadesaison ermöglicht.“

Möglichkeiten der Vertragsgestaltung sind:

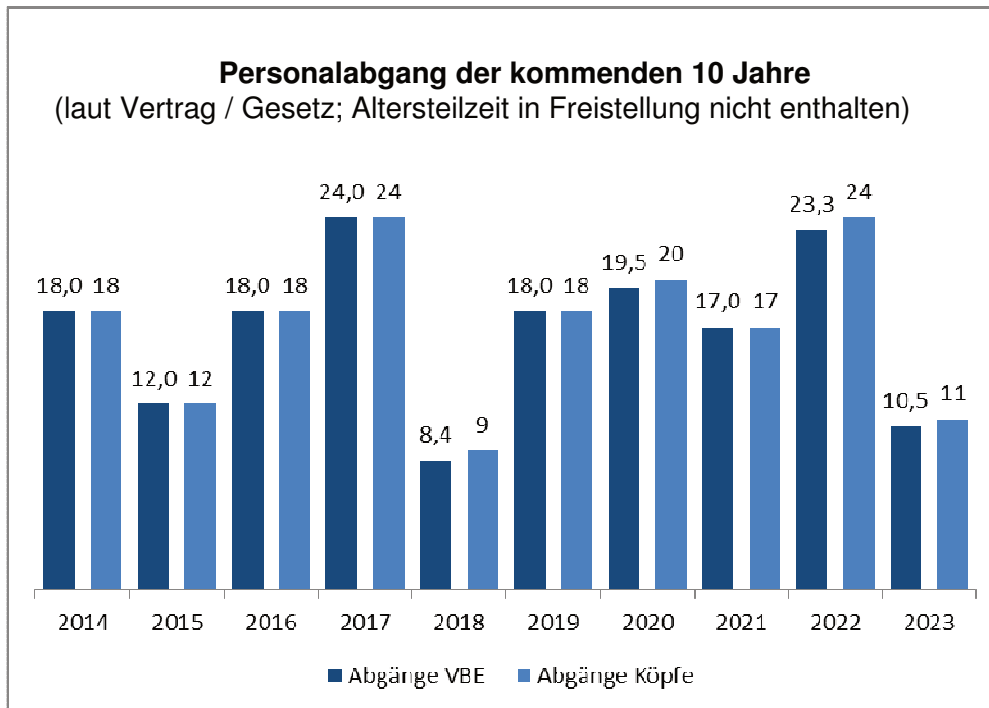
- Vertrag zur vorrangigen Nutzung (§ 5 Nutzungssatzung),
- Vertrag zur eigenverantwortlichen Nutzung durch einzelne Vereine (§ 6 Nutzungssatzung),
- Pachtvertrag und
- Pacht- und Betreibervertrag (ausschreibungspflichtig).

Ein erfolgreiches Modell der vorrangigen Nutzung ist z. B. der Vertrag mit dem Wasserfreunden Spandau 04 e. V. für das Forumbad Olympiastadion mit Sommerschwimmbecken. Bereits langfristig (vom 01.10.1994 bis 30.09.2019) ist das Sportbad Britz (Sommerbad) an die Schwimm-Gemeinschaft Neukölln e. V. Berlin überlassen worden.

Sofern das Schulschwimmen weiterhin gesichert bleibt und die Überlassung nicht zur Verdrängung von Nutzenden (z. B. kleinerer Sportvereine) führt sowie alle haftungs-, personal- und versicherungsrechtlichen Fragen geklärt sind, werden die BBB bei entsprechender Bereitschaft und Eignung von Vereinen weitere Modelle prüfen, um das bürgerschaftliche Engagement des selbst organisierten Sports zu nutzen. Um hier Fortschritte zu erreichen, erfolgte am 02.04.2014 eine Informationsveranstaltung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport für interessierte Sportorganisationen unter Beteiligung des Landessportbundes Berlin, des Berliner Schwimmverbandes und der Sprecher der Regionalen Beiräte, um die rechtlichen Grundlagen zu beschreiben und zu bekunden, dass eine ernsthafte Bereitschaft besteht, dieses Modell zu prüfen. Es liegen Interessenbekundungen von mehreren Vereinen vor. Mit einem Verein (Wasserfreunde Spandau 04) wurden Verhandlungen für eine vorrangige und eigenverantwortliche Nutzung geführt, die noch nicht abgeschlossen sind. Aktuell werden Verhandlungen zur Übertragung der Schwimmhallen Holzmarktstraße (Berliner Wasserratten 1889), Baumschulenweg (Schwimm-Gemeinschaft Neukölln Berlin) und Wilmersdorf II (Schwimm-Club Poseidon Berlin mit weiteren Vereinen) geführt.

## • **Organisation und Personalentwicklung**

Eine moderne Bäderstruktur setzt eine leistungsfähige Managementstruktur voraus. Die Verwaltung der BBB ist noch von suboptimalen Strukturen und geringer „IT-Durchdringung“ in den Geschäftsprozessen gezeichnet. Bereits im Sommer 2013 wurde der Umbau der Verwaltung begonnen, der in 2014 möglichst abgeschlossen werden soll. Restriktionen des Tarif- und Personalvertretungsrechts und die Verknappungen von qualifizierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern am Arbeitsmarkt führen zu längeren Veränderungszeiträumen. Nunmehr wird ein Personalentwicklungskonzept umgesetzt, das bisherige Defizite (Führungskompetenz, Professionalisierung IT-gestützter Geschäftsprozesse und Verbesserung kaufmännischer Grundlagen) berücksichtigt. Dabei soll ein ausgewogener Mix von Einsatz interner Dozentinnen und Dozenten sowie Foren für den Erfahrungsaustausch (voneinander Lernen), E-Learning und webinar (web 2.0) sowie externer Dozentinnen und Dozenten und Trainerinnen und Trainer zum Einsatz kommen. Den Start bildet eine gemeinsam mit der Verwaltungsakademie Berlin geplante Seminarreihe „Führung und Zusammenarbeit“, die das Ziel hat, die Führungskompetenzen zu vertiefen, neue Sichtweisen und Handlungsmöglichkeiten zu entwickeln und eine Vernetzung der Führungskräfte zu fördern.



Grafik 2 (VBE = Vollbeschäftigungseinheiten)

Langfristig liegt neben der marktgerechten Personalqualifizierung der Schwerpunkt auf der Schaffung von Strukturen, die den demografischen Wandel und den altersbedingten Rückgang der Belegschaft abfedern. Ohne Gegensteuerungsmaßnahmen werden in den kommenden zehn Jahren von der Stammebelegschaft ohne Sommersaisonkräfte 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und 148 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Badbetrieb ausscheiden. Mit dem strategischen Ansatz, die Versorgungssicherheit an Wasserfläche für den Badebetrieb u. a. über große „Multifunktionsbad-Standorte“ abzusichern, kann ein wesentlicher Nachbesetzungsbedarfs aufgefangen und die Personalkosteneffizienz deutlich erhöht werden. Den Rest gilt es über die eigene Ausbildung und den Arbeitsmarkt bereitzustellen. So wird auch weiterhin das Ausbildungsengagement der BBB als öffentlicher Arbeitgeber mit dem Berufsbild „Fachangestellte bzw. Fachangestellter für Bäderwesen“ fortgeführt. Es wird zusätzlich mittelfristig geprüft werden, im Bereich der kaufmännischen Verwaltung die eigene Ausbildung wieder aufzunehmen.

#### • **Tarife**

Das neue, zum 01. Januar 2014 eingeführte Tarifsystem hat sich im Kern bewährt. Die über den Eintrittspreis gesteuerte Entzerrung der Besucherströme fand statt. Folgende Bewertung anhand der bis Ende September 2014 vorliegenden Besucherzahlen kann getroffen werden.

#### Einnahme- und Besucherentwicklung

Im Vergleich zu den Einnahmen aus Schwimmbadbetrieb des Vorjahres (per September) ist ein Umsatzzuwachs von 1,4 % zu verzeichnen. Die ambitionierten Ziele des Wirtschaftsplans wurden bisher nicht erreicht (72,4% der geplanten Einnahmen für den Zeitraum bis September wurden bisher erreicht), auch bedingt durch einen deutlich besucherschwächeren Sommer. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs konnten die Besucherzahlen der Hallenbäder nahezu konstant (-0,8 % Besucherrückgang) gehalten werden. Die Sommerbäder dagegen verzeichneten einen deutlichen Besucherrückgang von -32,1 % (Rückgang der Besucherinnen und Besucher mit Ferienpass um -34%). Dies ist auch auf die unbeständige Wetterlage (entgegen der Wettervorhersagen kurze Hochsommerlagen, unterbrochen von Gewittern und Schauerneigungen) zurückzuführen. Ein hierdurch bedingter Besucherrückgang wurde auch bei anderen Badbetreiberinnen und Badtreibern deutschlandweit beobachtet.

### Kundenzufriedenheit:

Der Wandel der Produktpolitik (Veränderungen in der Nutzung, Öffnungszeiten, Wassertemperatur, Angebote, Tarife etc.) einhergehend mit einer stärkeren Marktausrichtung auf die Neukundengewinnung, ist für viele Stammgäste, die in der Vergangenheit mit Reformen kaum bis gar nicht konfrontiert wurden, mit einem Prozess der Gewöhnung verbunden. Dies spiegelt sich auch in den Kundenresonanzen vielseitig wider.

Bei den aktuellen Tarifen, die viele Besucherinnen und Besucher als hoch empfinden, wird eine deutliche Leistungssteigerung erwartet. Ausstattungen, Öffnungszeiten und Service erfüllen diese Erwartungen noch nicht in vollem Maße. Dabei wird häufig noch verkannt, dass die neue Tarifgestaltung auch deutliche Verbesserungen enthält (Preissenkung durch den Basistarif, Entlastung von Familien mit mehreren und/oder jüngeren Kindern, Premiumkarte für Vielschwimmerinnen und Vielschwimmer). Mittlerweile zeigt sich die zunehmende Akzeptanz der Alternative, mit dem günstigen Basistarif [(3,50 €, ermäßigt 2 €), der wochentags von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr in den Hallenbädern gilt (in den Sommer- und Freibädern findet er keine Anwendung)] unbeschränkt schwimmen zu können.

So sind per September 5,3% der Besucherinnen und Besucher der Hallenbäder aus dem Haupttarif in den Basistarif gewechselt. Insgesamt besuchen 27,6 % der Gäste die Bäder zum Basistarif. Zunehmend tritt damit auch der beabsichtigte Steuerungseffekt zur Entlastung der Früh- und Spätstunden zugunsten von Berufstätigen und sportlichen Schwimmerinnen und Schwimmern und zur besseren Auslastung der Bäder in schwächer besuchten Zeiten ein.

Auf Grund vielfach geäußerter Kundenwünsche wurden einige Veränderungen vorgenommen: So wurden 10er und 20er-Karten auch im Kurzzeittarif eingeführt. Im Rahmen von Aktionstarifen, die mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 18.12.2014 ab 01.01.2015 als reguläre Tarife in die Tarifsatzung aufgenommen werden, wird der Zuschlag für freizeitorientierte Bäder erst ab 10.00 Uhr erhoben, so dass ein Frühschwimmen ohne diesen Zuschlag möglich ist. Für die Sommer- und Freibäder findet der Kurzzeittarif auch für das Spätschwimmen (bis 1 Stunde 30 Minuten vor Badschließung) Anwendung.

Insgesamt zeigt sich, dass die neuen Tarife zunehmend an Akzeptanz gewinnen und die sich bietenden Möglichkeiten der neuen Preisstruktur verstanden und genutzt werden. Die Tarifsatzung enthält ein Preissystem, das sich trotz inkludierter Preissenkungen im Basistarif und für Kinder, in seiner Gesamtheit rechnet.

### • **Künftige Aufgaben der BBB Infra**

Die Gründung der BBB Infra ist Teil des Konsolidierungskonzeptes des Senats im Jahr 2006 zur Sicherung der Berliner Bäderlandschaft. Ziel war die mittelfristige Trennung von Infrastruktur und Betrieb der Schwimmbäder. Basis dafür war die Übertragung des Eigentums an den Bäderliegenschaften und die Möglichkeit, durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Kapazitäten in den Liegenschaften zusätzliche Einnahmen zu generieren. Zur Vermeidung des Anfalls von Grunderwerbsteuer bei der Übertragung der Grundstücke wurde die Rechtsform der GmbH & Co. KG gewählt.

Nach Übertragung der Bäderliegenschaften hat die BBB Infra die Verwaltung und Entwicklung des Eigentums übernommen. Seit dem Haushaltsjahr 2008 setzt die BBB Infra als Zuwendungsempfängerin und Eigentümerin das Bädersanierungsprogramm im Rahmen der finanziellen und tatsächlichen Möglichkeiten um. Hingegen blieben die tatsächlich erzielten Einnahmen aus der Entwicklung von Standorten hinter den Erwartungen zurück.

Angestrebt werden künftig effizientere Strukturen im Unternehmensverbund der BBB durch die Zusammenführung von Betrieb und Verwaltung der Liegenschaften sowie durch die Einsparung von strukturellen Doppelfunktionen und Kosten. Dazu ist beabsichtigt, die BBB Infra als reine Vermögensgesellschaft ab 01.06.2015 ohne Personal zu führen.

## 4.2 Bäderinfrastruktur

### • Instandhaltungsstau

Eine Beschreibung des detaillierten Instandhaltungsstaus je Bad wird dem Hauptausschuss im Zusammenhang mit dem Fortschrittsbericht zum Bädersanierungsprogramm nach vorheriger Behandlung im Senat bis Februar 2015 berichtet werden (Auflage Nr. 41 zum Doppelhaushalt 2014/15).<sup>8</sup>

Bisher kam es zu langen, sanierungsbedingten Schließungen von Bädern. Bis Ende 2014 stehen bzw. standen drei große Hallenbäder und ein kleines Bad mit einer Kapazität von ca. 900.000 (15 %) Nutzerinnen und Nutzern mehrere Jahre nicht zur Verfügung. Dies schränkt neben der Kapazität auch die ortsnahe Versorgung deutlich ein. Die gleiche Situation wird zukünftig durch notwendige umfassende Sanierungen entstehen.

### • Bedarfsabfrage Bäder

Ziel des Senats ist die Erhaltung der bestehenden Kapazitäten und eine bessere Auslastung dieser Kapazitäten (Gewinnung zusätzlicher Nutzerinnen und Nutzer), um damit die Deckungsbeiträge der BBB zu erhöhen. Der Kostendeckungsgrad<sup>9</sup> von bisher 31,8 % muss weiter verbessert werden.

Diesbezüglich haben die BBB ein Gutachten eines Sportwissenschaftlers (Prof. Dr. Elk Franke) zur Sportraum- und Stadtentwicklung<sup>10</sup> eingeholt, um abschätzen zu können, wie eine ideale Bäderlandschaft in Berlin aus sportwissenschaftlicher Sicht im Jahre 2025 aussehen müsste.

Gleichzeitig hat das SINUS-Institut<sup>11</sup> für die BBB eine repräsentative Bevölkerungsbefragung durchgeführt, um festzustellen, welche Bäder im Rahmen der Grundversorgung (Daseinsvorsorge) im Jahre 2025 idealerweise für Berlin erwünscht wären und wie hoch die Zahlungsbereitschaft für die Nutzung solcher Bäder wäre.

Das SINUS-Institut hat die Attraktivität und die Zahlungsbereitschaft für unterschiedliche Badangebote gemessen. Es wurden unterschiedliche Bädertypen (Module) im unmittelbaren Vergleich miteinander getestet, um deren Attraktivität begutachten zu können: das klassische (Sommer-) Freibad, das Hallensport- bzw. Fitnessbad, ein Kombi-Freizeitbad (das ganzjähriges Schwimmen innen und außen ermöglicht und eine Kombination aus Frei- und Hallenbad darstellt), ein wellnesorientiertes Bad mit Saunalandschaft und schließlich ein typisches Spaßbad mit Wasserrutschenattraktionen. Da bestimmte Milieus bestimmte Bad-Präferenzen haben und diese Milieus in verdichteter Weise in bestimmten Wohngebieten überproportional anzufinden sind, ergeben sich hieraus die Anforderungen an eine gewichtete Verteilung der jeweiligen Badangebote (im Sinne von Modulen) eines Multifunktionsbades an einem bestimmten Standort bzw. für ein bestimmtes Einzugsgebiet.

Aus den Daten der Marktforschung hat die Hopp & Partner Kommunikationsforschung<sup>12</sup> ein mögliches Umsatzpotential für die Grundversorgung mit Bädern in Berlin für das Jahr 2025 errechnet. Damit könnte Berlin künftig bei einer zeitgemäßen Bäderinfrastruktur mit 2,82

---

<sup>8</sup> „Der Senat wird beauftragt, jährlich über den Fortschritt der Bädersanierung zu berichten und ein Konzept für den Abbau des Sanierungsstaus der BBB vorzulegen. In dem Konzept sollen außerdem dargestellt werden, wie die BBB den Betrieb aller Bäder zukünftig gewährleistet und die Wirtschaftlichkeit verbessert wird ohne die bisherigen Vergünstigungen für Schulen, Sportvereine und den Super-Ferienpass zu reduzieren. Der Bericht ist dem Hauptausschuss und dem Fachausschuss bis spätestens November 2014 vorzulegen. Die aus anderen Landes-, nationalen und EU-Programmen zusätzlich zum Einsatz kommenden Mittel sind gesondert darzustellen. Der den aktuellen Zuschüssen angepasste Wirtschaftsplan ist rechtzeitig vorzulegen.“

<sup>9</sup> Definition des selbsterwirtschafteten Kostendeckungsgrades: Summe aller ausgabewirksamen Aufwendungen (entgeltpflichtiger und entgeltfreier Bereich) im Verhältnis zu der Summe aller einnahmewirksamen Erträge (ohne Zuschussgewährung) einer Periode.

<sup>10</sup> Exposé von Prof. Dr. Elk Franke, Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sportwissenschaft August 2013

<sup>11</sup> Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH, August 2013 (SINUS-Institut)

<sup>12</sup> Potentialanalyse für die Berliner Bäder-Betriebe – Methodenbericht, August 2013



Nutzungen pro Einwohnerin und Einwohner und Jahr wieder im Bundesdurchschnitt (2,84 Nutzungen pro Einwohnerin und Einwohner und Jahr) liegen. 2013 besuchten die Berlinerinnen und Berliner im Durchschnitt 1,9 Mal pro Jahr eines der Bäder der BBB (Vorjahr: 1,7).

Mit einer partiellen Neuerrichtung von Bädern könnte den Anforderungen des modernen Sports ebenso wie den Anforderungen der Familien und Erholung suchenden Nutzerinnen und Nutzern entsprochen werden. Der Betrieb solcher neuer Bäder wäre bei der Beibehaltung der bestehenden Kapazität bei gleichzeitig höherer Akzeptanz, höherer Nutzung und höheren Einnahmen kostengünstiger.

- **Vorhalten einer öffentlichen Bäderinfrastruktur als Aufgabe des Landes Berlin**

***Der Senat erwartet den Erhalt des Wasserflächenangebotes der BBB in Hallen- und Sommerbädern zur Erfüllung der öffentlichen Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der unentgeltlichen Nutzung durch Schulen, Vereine und Kindertagesstätten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Es besteht die grundsätzliche Bereitschaft, im Rahmen der finanzpolitischen Vorgaben und der Haushaltsgesetze ab 2016 weiterhin in Bäderinfrastruktur zu investieren. Neben einer wirtschaftlich vertretbaren energetischen Sanierung im Bestand prüft der Senat auch den Bau neuer Bäder, um die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität der Bäder zu verbessern.***

„Die Sanierung der Hallenbäder wird insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten fortgeführt. Ziel des Senats ist es, alle Hallen- und Sommerbäder zu erhalten.“ (Richtlinien der Regierungspolitik 2011-2016).

Wegen der erheblichen Anstrengungen Berlins zur Haushaltskonsolidierung ist ein finanzielles Engagement nur über einen längeren Zeitraum möglich.

Bei einer Förderung ist zu berücksichtigen, dass die Investitionsleistungen Berlins und die Übernahme von Folgekosten mit dem EU-Beihilferecht vereinbar bleiben. Die Europäische Kommission hat in ihrer Mitteilung vom 20.12.2011<sup>13</sup> und dem Leitfaden vom 29.04.2013<sup>14</sup> unter Ziffer 40 zu erkennen gegeben, dass die Entscheidung zum Freizeitbad Dorsten<sup>15</sup> weiterhin Gültigkeit hat. Danach beeinträchtigen Schwimmbäder, die überwiegend von örtlichen Einwohnern genutzt werden, den Handel zwischen den Mitgliedstaaten nicht. Sofern die Ausrichtung der BBB nicht auf überregionale und touristische Angebote ausgedehnt wird, ist deshalb davon auszugehen, dass die Zuschüsse an die BBB wegen der fehlenden Handelsbeeinträchtigung weiterhin keine unzulässige Beihilfe im Sinne des Europarechts darstellen.

- **Ableitung für eine künftige öffentliche Bäderinfrastruktur**

#### **Hallenbäder und Sommerbäder**

***Zur Vermeidung einer Kapazitätsverknappung und zur Verbesserung der Infrastruktur prüft der Senat einen punktuellen Neubau zeitgemäßer Bäder auf Grundstücken der BBB Infra.***

Um die Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit öffentlichen Bädern auch langfristig sicherzustellen, wird vorgeschlagen, die Bäderlandschaft Berlins strukturell zu verändern. Ziel ist es, ein für alle Teile der Bevölkerung attraktives Angebot zur Erhaltung der Gesund-

<sup>13</sup> [http://ec.europa.eu/commission\\_2010-2014/president/news/speeches-statements/pdf/communication\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/commission_2010-2014/president/news/speeches-statements/pdf/communication_de.pdf)

<sup>14</sup> [http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/overview/new\\_guide\\_eu\\_rules\\_procurement\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/overview/new_guide_eu_rules_procurement_de.pdf)

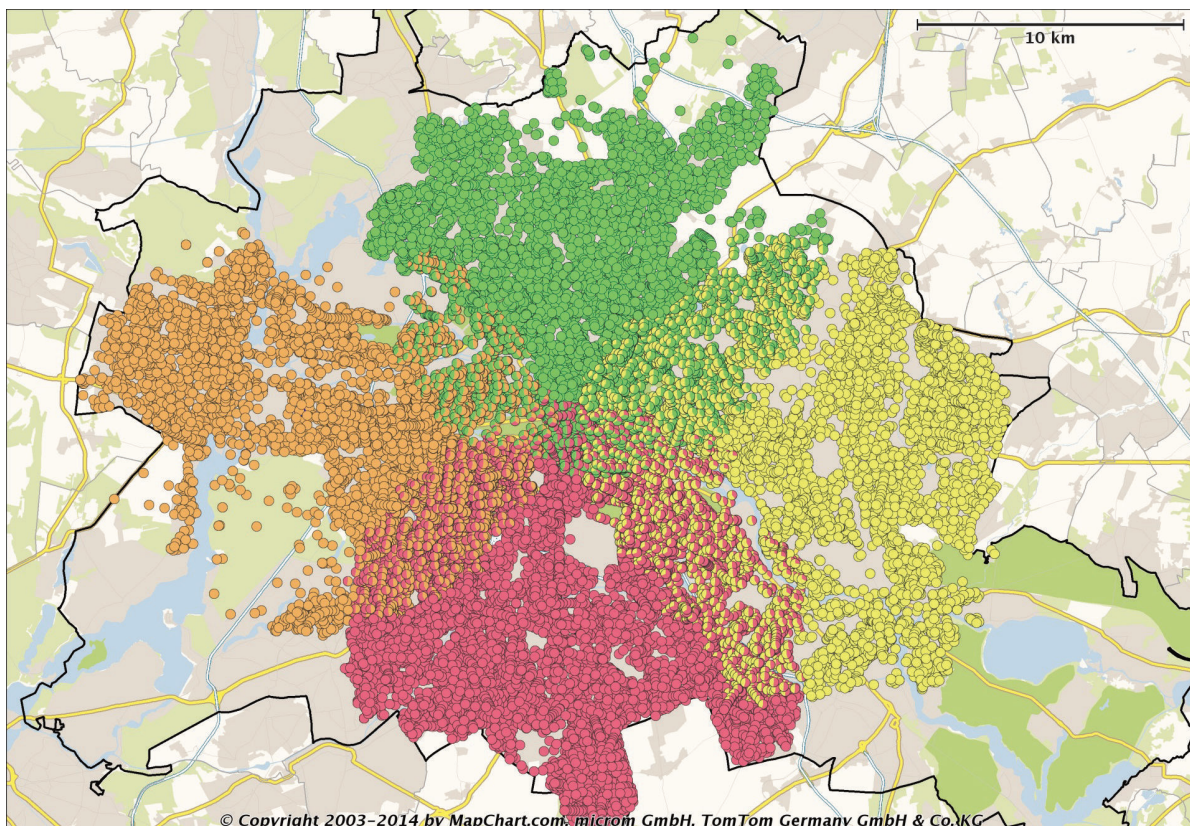
<sup>15</sup> Entscheidung der Europäischen Kommission vom 12.01.2001 – SG (2001) D/ 285046  
[http://ec.europa.eu/eu\\_law/state\\_aids/comp-2000/n258-00.pdf](http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-2000/n258-00.pdf)

heit der Bevölkerung anzubieten, das auch nachhaltig den veränderten Ansprüchen der sehr unterschiedlichen Bevölkerungsmilieus gerecht wird.

Wichtiges Ziel ist dabei, die Bedingungen für das obligatorische Schwimmen der Schülerinnen und Schüler sowie den Übungs-, Lehr- und Wettkampfbetrieb der Berliner Schwimmvereine nachhaltig zu verbessern. Dies soll erreicht werden, indem künftig ein Netz von Bädern vorgehalten wird, die ausschließlich Schulen, Vereinen, sowie den Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmern der BBB zur Verfügung stehen. Weiter ist der nach diesem Konzept vorgeschlagene Neubau von Schwimmhallen beabsichtigt, die im Wesentlichen diesen unentgeltlichen Nutzergruppen zur Verfügung stehen werden und die an jeden der neuen Standorte angegliedert werden.

Zentrales Element für die Strukturreform ist es, an gut und barrierefrei erreichbaren Standorten in der Stadt **den Bau von neuen Bädern zu prüfen**. Die Flächen dafür sind auf den Arealen der Sommerbäder vorhanden. Es entstünden **multifunktionale Kombibäder**, die 365 Tage im Jahr nutzbar sind und für die Kundinnen und Kunden große Fixpunkte im Angebot der kommunalen Badelandschaft Berlins darstellen würden (Multibäder). Jeder Standort würde ein individuelles Profil und Image erhalten und sich an den Bedarfsanalysen und den Konzepttests des SINUS-Instituts orientieren.

Um den Bedarf und die optimale Anzahl an Multifunktionsbädern zu ermitteln, wurde auf Basis der Marktforschungsdaten eine Einzugsgebietsanalyse für 2025 über das Stadtgebiet hinweg vorgenommen. Die nachstehende Analyse (die Punkte stellen die erreichbaren Haushalte dar) unterstellt idealtypisch, dass alle Multifunktionsbäder gleichzeitig am Netz sind, um sozusagen in der Endausbaustufe die finalen Besuchs- und Umsatzpotenziale prognostizieren zu können. Berücksichtigt sind in diesem Szenario wiederum auch die existierenden Bäderangebote in den Einzugsgebieten von fünf Kilometern bzw. zehn Kilometern (für das freizeitorientierte Kombibad) rund um die Multifunktionsbadstandorte.



Grafik 3



Jeder dieser Standorte kann wesentlich wirtschaftlicher betrieben werden. Es können zeitgleich unterschiedliche Produkte angeboten werden, die einen – über den Tagesverlauf gesehenen – kontinuierlich stabilen Umsatz ermöglichen.

Die Umsetzung dieses Konzepts bietet auch zusätzliche, Ergebnis verbessernde Vorteile.

Ein Neubau

- kann auf aktuelle Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung eingehen und dadurch mehr potentielle Nutzerinnen und Nutzer ansprechen,
- ist gegenüber der Sanierung im Bestand ökonomisch und ökologisch nachhaltiger,
- kann verhindern, dass Bäder aufgrund aufwändiger Sanierungen jahrelang geschlossen wären und eine temporäre Versorgungslücke entstünde und
- wird barrierefrei und generationengerecht gestaltet werden.

In ihrer Gesamtheit können diese Vorteile zum Gästezuwachs führen.

Ausschließliche Sanierungen würden bedeuten, dass die jeweiligen Bäder mitunter jahrelang nicht zur Verfügung stünden. So war die Schwimmhalle Finckensteinallee bis zur Neueröffnung am 22.08.2014 seit 2006 geschlossen. Mit Neubauten könnte tatsächlich eine ortsnahe, unterbrechungsfreie Versorgung sichergestellt werden. Für die BBB könnten Umsatzausfälle vermieden werden. Die Standorte würden so gewählt, dass sie über eine möglichst optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verfügen, aber auch mit dem Auto gut erreichbar wären. Sie könnten energetisch wesentlich günstiger betrieben werden als jeder sanierte Altbau. Und sie könnten viel mehr den Ansprüchen der Kundinnen und Kunden genügen, als das die bisherigen Bäder zu leisten imstande sind.

Mit diesem Konzept könnten die BBB höhere Umsätze generieren. Nur so könnte langfristig ein nennenswerter Eigenanteil in die Aufrechterhaltung der kommunalen Bäderinfrastruktur Berlins fließen. Das wiederum würde entscheidend dazu beitragen, den Versorgungsauftrag der BBB – vor allem für das unentgeltliche Schwimmen der Schulen und Vereine – auch langfristig abzusichern. Und schließlich könnte damit sichergestellt werden, dass die Bäder mit einem in 2016/2017 anzupassenden konsumtiven Zuschuss des Landes Berlin (siehe Ziffer 4.3 – Finanzielle Situation der BBB ab 2016), der in den Folgehaushalten nur noch im Rahmen der Steigerungen des Verbraucherpreisindex angepasst werden müsste, weiterhin auskommen können, ohne dabei das verfügbare Wasserflächenangebot zu verringern. Der Senat will bei Umsetzung des Konzeptes das konsumtive Haushaltsrisiko des Landes Berlin verringern und das Bäderangebot gewährleisten.

### **Freibäder (Naturbäder)**

Seit 2009 erfolgt die Verpachtung der Freibäder unter Übernahme von Instandhaltungspflichten durch die Pächterinnen und Pächter. Dieses Modell hat sich aus Sicht der BBB, aber auch für die Pächterinnen und Pächter grundsätzlich bewährt und soll fortgeführt werden. Die Erfahrungen haben bestätigt, dass die Pächterinnen und Pächter bereit sind, Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen und Investitionen vorzunehmen, um die gepachteten Freibäder attraktiver zu machen und ganzjährige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen

Alle Freibadpächterinnen und Freibadpächter haben nach der fünfjährigen Vertragslaufzeit ihr Optionsrecht für weitere fünf Jahre wahrgenommen. Durch vorgenommene Instandhaltungen und Investitionen wurde in der Regel das äußere Erscheinungsbild der Freibäder deutlich verbessert und durch die Erweiterung des Angebotes bis hin zur Ganzjahresnutzung deren Attraktivität erhöht.

Obwohl die Pächterinnen und Pächter der Freibäder aus wettbewerbsrechtlichen Gründen nicht an die Tarifstruktur der BBB gebunden sind, entsprechen die Eintrittspreise in der Regel denen der BBB oder weichen nur geringfügig ab.

Es ist auch zukünftig vorgesehen, die Freibäder an geeignete und leistungsfähige Interessentinnen und Interessenten mit einem tragfähigen Nutzungskonzept zu verpachten. Hierbei wird auch geprüft, ob barrierefreie Maßnahmen in Gänze oder in Teilen umsetzbar sind. Rechtzeitig vor dem Auslaufen der zurzeit bestehenden Pachtverhältnisse werden mit einem transparenten Verfahren die Neuverpachtungen vorbereitet.

- **Teilweise Fortführung des Bädersanierungsprogramms im Bestand**

***Der Senat erwartet, dass weiterhin in die vorhandene erhaltenswerte Bäderstruktur investiert wird, um die Bäder attraktiver und barrierefreier zu gestalten.***

Obwohl vorgeschlagen wird, in eine neue Bäderinfrastruktur zu investieren, verbleibt ein nicht unerheblicher Instandhaltungsstau von rd. 93 Mio. € (Anlage 2). Hinzu kommen Bedarfe für energetische Verbesserungen und Maßnahmen zur Modernisierung und Attraktivierung. Soweit dies haushaltsmäßig möglich sein wird, soll auch künftig in die vorhandene Bäderstruktur investiert werden, um das Wasserflächenangebot insgesamt erhalten zu können.

### **4.3 Umsetzungsvorschlag**

- **Betrieb**

#### **Personal**

Die bisherige Organisationsstruktur der Zusammenfassung der Bäder in drei Regionen wird zu Gunsten einer kleineren Gebietsstruktur mit Ergebnisverantwortung verändert. Künftig werden sechs Badmanagerinnen und Badmanager unter der einheitlichen Leitung (Leiterin bzw. Leiter Betrieb) Bäder die Prozesse von sechs bis acht Bädern koordinieren und auf die Zielerreichung hin ausrichten. Die so verkleinerte Führungsspanne wird die Reaktionszeiten auf tagtägliche Anforderungen deutlich verbessern.

Die Soll-Stellenpläne der Bäder werden gegenwärtig unter Berücksichtigung der Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfB) überarbeitet. Historische gewachsene Überbesetzungen – vorrangig in Schul- und Vereinsbädern – werden abgebaut. Bisher pro Bad vorgehaltene Personalreserven werden in ihrem Einsatz flexibler geführt. So sind diese zwar weiterhin einem Stammbad zugeordnet, können aber bedarfsorientiert schneller von einem anderen Bad abgerufen werden. Das Ganze wird über eine zentrale Personaldisposition gesteuert, eventuelle regionale Egoismen könnten so überwunden werden.

Der Kundenservice wird verstärkt und als Zeichen der größeren Kundenbindung künftig an einem stark frequentierten Badstandort lokal vertreten sein.

Wesentlich begleitet wird dieser „Change Management Prozess“ durch den Aufbau eines Qualitätsmanagements, welches als Organisationseinheit konzeptionell und funktional den Badbetrieb in Aspekten der Definition von Qualitätsstandards, deren Kontrolle, in Belangen der Objektsicherheit wie auch in Sachen der Arbeitssicherheit unterstützt.

#### **Finanzielle Situation der BBB ab 2016**

Die Wiederinbetriebnahme von drei großen Schwimmhallen im Jahr 2014, Mehrkosten aufgrund von Tarifabschlüssen beim Personal und jährliche erhebliche Preissteigerungen bei den Sachausgaben könnten nicht ohne eine Einschränkung des Leistungsangebotes kompensiert werden. Das Ziel des Senats ist es jedoch, das Wasserflächenangebot zu erhalten. Die BBB haben Lösungswege zur Bewältigung dieses Spannungsfeldes aufzuzeigen, die zu den Haushaltsberatungen 2016/17 diskutiert werden müssen.

### Konsumtive Zuschüsse (Titel 685 06)

Die BBB haben im Aufsichtsrat eine mittelfristige Finanzplanung zur Kenntnis gegeben, die die erwarteten finanziellen Bedarfe unter Beibehaltung des aktuellen Bäderangebotes fortzuschreiben. Unter Würdigung dieser Planungen und der jährlichen Risiken eines stark wetterabhängigen Unternehmens sowie weiter notwendiger und möglicher Optimierungen wird der Senat eine Erhöhung des konsumtiven Zuschussbedarfs von derzeit 45 Mio. € p. a. für die kommenden Haushaltsjahre 2016/17 prüfen. Für die das Unternehmen kontinuierlich treffenden Preissteigerungen und Tarifierhöhungen bei den Personalkosten beabsichtigt der Senat bei den Bädern vorzuschlagen, den konsumtiven Zuschuss ab dem Haushaltsjahr 2018 mit dem Verbraucherpreisindex zu koppeln<sup>16</sup>.

### Investive Zuschüsse (Titel 892 01)

Die konkreten Maßnahmen einschließlich einer Prioritätensetzung sind im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungen im Einzelnen zu beschreiben. Optimal wäre eine kontinuierliche rotierende Unterhaltungsplanung der BBB, in der pro Jahr eine bestimmte Anzahl von Bädern instand gesetzt werden. Bei größerem Unterhaltungsbedarf ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der Sanierungsaufwand wirtschaftlich zu vertreten ist. Der Senat setzt sich dafür ein, auch künftig zusätzliche investive Zuschüsse an die BBB zu gewähren.

#### • **Bäderinfrastruktur**

***Der Senat prüft den zeitlich aufeinander folgenden Bau von zunächst zwei Multifunktionsbädern (365-Tage-Bad) an den Standorten Mariendorf (A) und Pankow (B) als Pilotprojekte für mögliche künftige Weiterentwicklungen im Zeitraum 2016 bis 2020. Die zukünftige Ausrichtung liegt in Mariendorf auf dem Schwerpunkt „Sport und Freizeit“ sowie in Pankow auf dem Schwerpunkt "Freizeit und Wellness".***

#### **A Bau (Ersatzbau) eines Multifunktionsbades am Standort Mariendorf als Pilotprojekt (365-Tage Sport- und Freizeitbad)**

Der Aufsichtsrat begrüßte in seiner Sitzung am 31.03.2014 das vom Vorstand vorgestellte strategische Vorgehen, die Berliner Bäderstruktur zu reformieren, indem neben der weiterhin erforderlichen Instandsetzung und Sanierung bestehender Bäder künftig auch der Neubau von „365-Tage-Multifunktionsbädern“ angestrebt werden soll.

Für eine Reform der Berliner Bäderstruktur ist es erforderlich, einen breiten gesellschaftlichen Konsens herzustellen. Dementsprechend wird erst nach der Vorlage und Erörterung des Bäderekonzeptes im Abgeordnetenhaus eine konkrete Beschlussfassung des Aufsichtsrates über das Pilotprojekt „Sport- und Freizeitbad Mariendorf“ angestrebt.

#### **Standortauswahl**

Nach wirtschaftlicher Standortanalyse ist der Ortsteil Mariendorf sehr gut geeignet, um mit einem Bad in multifunktionaler Bauart eine neue Grundlage für die Berliner Bäderlandschaft zu schaffen. Die BBB unterhalten dort in großer Nähe drei Bäder, die jeweils für sich genommen einen hohen Sanierungsbedarf haben. Das 50 Jahre alte Stadtbad Tempelhof an der Götzstraße hat einen Instandhaltungsstau von 2,04 Mio. €. Das Kombibad Mariendorf am Ankogelweg ist fast 40 Jahre alt. Aufgrund der gravierenden Schäden, die das Bauwerk aufweist und nicht zuletzt durch die Erkenntnisse aus den Sanierungen im Bestand, die die BBB und BBB Infra bei den baugleichen Anlagen in Gropiusstadt und Spandau Süd machen mussten, ist mit Instandsetzungskosten von ca. 15 Mio. € zu rechnen. Rund 2.200 Meter Luftlinie vom Kombibad Mariendorf entfernt liegt an der Rixdorfer Straße das 1957 eröffnete

<sup>16</sup> Beispiel für 2018:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex am 01.06.2017 gegenüber dem Verbraucherpreisindex am 01.06.2016, soll im Falle einer Steigerung des Verbraucherpreisindex der konsumtive Zuschuss im Haushaltsjahr 2018 um diesen Wert prozentual erhöht werden.

Sommerbad Mariendorf. Aufgrund der großen Nähe zum Kombibad und der großen Konkurrenz untereinander gehört es zu den Sommerbädern mit den niedrigsten Besucherzahlen. Auch hier müssen rund 1,2 Mio. € investiert werden, um die gravierendsten Mängel beseitigen zu können.

Es wird vorgeschlagen, das neue Bad als Ersatzbau auf dem Gelände des Kombibades Mariendorf entstehen zu lassen. Der Aufsichtsrat der BBB präferierte zwar den Standort des Sommerbades an der Rixdorfer Straße, weil es während eines Neubaus zu keinen Nutzungseinschränkungen in anderen Bädern kommen würde. Indessen erfüllt der Standort Kombibad Mariendorf große Vorteile, denn das Areal bietet genügend Platz für die Planung, es liegt für den Bezirk und die benachbarten Ortsteile zentral, vor allem aber ist es über die U-Bahnlinie 6 und die dort verkehrenden Busse der Linien M 76, X 76, 179, M 11 und X 11gut erschlossen. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist von zentraler Bedeutung, wie das Beispiel Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE) zeigt: Weil der S-Bahnhof Landsberger Allee vor der Tür liegt, spricht dieses Bad Kundinnen und Kunden aus der ganzen Stadt an. Und deshalb ist die SSE mit jährlich fast 700.000 Gästen das zurzeit besucherstärkste Bad der BBB. Außerdem wäre die zwingend notwendige Sanierung des Kombibades mit Kosten von rund 15 Mio. € durch den Ersatzbau nicht mehr erforderlich. Die Nutzungseinschränkungen während der Bauzeit von voraussichtlich zwei Jahren sind vertretbar. Insbesondere die wieder eröffnete Schwimmhalle Finckensteinallee und das Kombibad Gropiusstadt haben 2014 zu einer deutlich verbesserten Versorgungssituation im Süden Berlins beigetragen. Der Standort liegt zudem in einem großen Wohngebiet, so dass viele Nutzerinnen und Nutzer das Bad fußläufig erreichen können.

### **Skizze als erste Grundlage**

Die BBB haben in Kooperation mit der Beuth-Hochschule die nachfolgend beschriebene Skizze für ein „365-Tage-Sport- und Freizeitbad“ entwickelt. Diese zeigt eine Möglichkeit auf, wie ein modernes Volksbad aussehen könnte, das darüber hinaus betriebswirtschaftlich günstig zu betreiben wäre.

Es gibt eine klare Trennung der drei Funktionsbereiche des Bades. Laute Bereiche (Sportbad – in der Grafik blau dargestellt) werden von eher ruhigeren Bereichen (Saunalandchaft – orange) separiert. Dazwischen spannt sich, quasi wie ein großes Dreieck, der Freizeitbadbereich (grün) mit der Möglichkeit, ganzjährig nach draußen zu schwimmen.

Das Raumprogramm bildet die Grundlage der investiven Kostenschätzung für ein optimal gestaltetes Bad sowie auch für die späteren Folgekosten der BBB. Die bei einer Umsetzung des Pilotprojektes tatsächlichen Planungs- und Folgekosten werden von den nachfolgenden modellhaften Berechnungen abweichen, da eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den notwendigen und möglichen Maßnahmen noch zu erfolgen hat.

**Das Sportbad** (Sport- und Vereinsschwimmer) soll umfassen:

- 50m-Becken mit 6 Bahnen und Beckenteiler,
- Sprungbecken 3m- und 1m-Plattform mit Hubboden,
- Lehrschwimmbecken und
- Kursbecken.

Für das **Freizeitbad** wird geplant:

- 25m-Becken mit 6 Bahnen,
- Kinderplanschbecken,
- Rutschenlandebecken,
- Whirlpool,
- Erlebnisbecken,
- innovativer Wasserspielplatz und
- Ganzjahresaußenbecken mit Außenschwimmkanal.

Das **Sommerbad** soll neben einer großen Liegewiese bestehen aus

- Nichtschwimmerbecken mit Attraktionen und
- Schwimmbecken (siehe Schul- und Vereinsbad).

Die **Sauna soll die Angebote der BBB ergänzen durch**

- Saunaangebote im Innen- und Außenbereich,
- Saunaaußenbecken und
- Saunatauchbecken.

Die **Gastronomie soll** alle Funktionsbereiche versorgen.

### Grundsätze des Betriebskonzepts

Das Multifunktionsbad ist unter Zugrundelegung optimaler Effizienzkriterien zu planen und auszuführen, um insbesondere die während des Betriebes anfallenden Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Die gesamte Anlage wird barrierefrei gestaltet. Im Gesamtkonzept ist die funktionale Nutzung des Sommerbades mit berücksichtigt. Die Realisierung und Bauausführung wird nach den Grundsätzen der gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorgenommen. Das Ziel ist eine hohe Service- und Erlebnisqualität.

### Entwicklungsziel: Versorgung sichern und Kosten senken

Wichtiges Argument für einen Neubau (Ersatzbau) sind die verbesserten betriebswirtschaftlichen Eckwerte. Zusätzliche Angebote (z. B. durch die Saunalandschaft) erwirtschaften Umsätze, die wesentlich dazu beitragen werden, hohe Defizite, die z. B. durch das im Betrieb sehr defizitäre Sportbad entstehen, wieder aufzufangen. So erreicht ein solcher Bad-Neubau einen viel besseren Kostendeckungsgrad als die bisherigen Schwimmbäder alter Bauart. Dabei werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Erlöse werden aus den prognostizierten Gästezahlen und dem Preismodell ermittelt:

Badtyp	Ø Eintrittspreise inkl. MwSt.
Sportbad	5,00 €
Sommerbad	5,00 €
Freizeitbad	9,00 €
Sauna	16,80 €

- Die Angaben zu dem Instandhaltungszustand verstehen sich inklusive energetischer Erhaltung, jedoch ohne zeitgemäße Modernisierung.
- Die Personalkosten orientieren sich an dem Personalbedarfsplan und sind nach dem TVöD bewertet.

Wichtige Argumente für den Neubau sind aber auch die wesentlich günstigeren Kennwerte für den Energieverbrauch und damit auch der Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Anders als ein saniertes Bad erreicht ein Neubau viel bessere Verbrauchswerte durch effizientere Dämmung/Isolierung, durch moderne Energierückgewinnungs- und Erzeugungssysteme. Diese Anlagen könnten in dieser Form und Größenordnung zwar auch in sanierte Bäder eingebaut werden, der Aufwand dafür wäre aber so hoch, dass ein Neubau in diesem Fall ohnehin wesentlich günstiger ist.

Die durch eine mögliche Gesamteinsparung des Verbrauchs von Primärenergie und eine Verringerung des Ausstoßes von CO<sub>2</sub> günstige Energierechnung würde sich unmittelbar auf die Kosten auswirken. Bei keinen anderen Kosten sind die Preissteigerungen in der Vergangenheit so gravierend, wie bei der Energie. Dieser Trend wird sich nicht umkehren, sondern sich nach allen Voraussagen noch verstärken. Das neue Sport- und Freizeitbad Mariendorf käme mit geschätzten Materialkosten von 880.000 € p. a. aus; die bisherigen drei Standorte zusammen benötigen derzeit 940.000 € p. a. Kosten des Betriebes werden außerdem zu-



sätzlich gebremst: Für den Neubau können die BBB langfristig mit wesentlich weniger Instandhaltungskosten kalkulieren als dies bei sanierten, aber dennoch 50 bzw. 40 Jahre alten Bäderbauten, nötig ist.

Die Beckenumgänge des Sportbads sind großzügig genug, um Gruppenbesprechungen am Beckenrand durchführen zu können, ohne den Betrieb anderer zu behindern. Neben dem Becken sind Besprechungs- und Gymnastikräume vorgesehen, die die Vereinsarbeit zusätzlich erleichtern. Entscheidend ist, dass durch den Neubau keine Ausfallzeiten entstehen.

Die BBB haben modellhaft für ein „365-Tage-Sport- und Freizeitbad“ am Standort Mariendorf die Chancen des Standorts Mariendorf – insbesondere im Vergleich mit den drei separaten Standorten im Einzugsbereich – aufbereitet.

Die wichtigsten geschätzten Kennzahlen auf einen Blick:

	Stadtbad Tempelhof	Sommerbad Mariendorf	Kombibad Mariendorf (Standort entfällt durch Ersatzbau)	Neu: Sport- und Freizeitbad Mariendorf am Standort Kombibad Mariendorf
Investition (Sanierung bei Bestandsbädern, Errichtungskosten bei Neubau)	2.040.000 €	1.121.000 €	15.000.000 €	32.000.000 €
Personal (sog. Vollbeschäftigteneinheiten)	7	15	18	47
Betriebstage p.a.	266	86	314	365
Kosten (Personal und Betrieb p.a.)	969.328 €	491.091 €	1.965.189 €	3.852.789 €
Besuchszahlen (bei Bestandsbädern 2012, Neubau 2025)	82.372	62.301	309.392	800.239
Umsatz	56.763 €	154.593 €	622.770 €	4.721.991 €
Kosten pro Betriebstag	3.644 €	5.710 €	6.258 €	10.555 €
Umsatz pro Betriebstag	213 €	1.798 €	1.983 €	12.934 €
Saldo p. a.	- 912.565 €	- 336.498 €	- 1.342.419 €	896.202 €

Grafik 4

Die Kosten wurden von den BBB über die Werte nach Bruttogeschossflächen (BGF) und Bruttorauminhalten (BRI) ortsüblich errechnet. Zusätzlich sind die Kosten eines aktuell vergleichbaren Neubaus (Westfalenbad in Hagen) als Benchmarking herangezogen worden.

### Zeitplanung

Die BBB rechnen mit einer Gesamtumsetzungszeit von 54 Monaten, davon 24 Monate Gesamtbauteit. Ausführungsvorbereitung und Bauausführung überschneiden sich dabei teilweise.

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Allgemeine Vorbereitung	Projektvorbereitung VOF-Verfahren <sup>17</sup>	Ausführungsvorbereitung	Baudurchführung
Bedarfsplanung	Planungsphase		Abnahme / Inbetriebnahme
Bauvorbereitungsmaßnahmen			Eröffnung
30 Monate			24 Monate

Grafik 5

<sup>17</sup> VOF = Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen

## Bädervergleich

Mit dem vorgeschlagenen Neubau (Ersatzbau) verändern sich die Wege für Schulen und Vereine nicht.

### Wasserflächenangebot

Ausgehend von einem langfristigen Planungsszenario, wonach in Berlin mehrere Multifunktionsbäder entstehen könnten und die unentgeltlichen Besucherinnen und Besucher sich durch Wanderungsbewegungen neu verteilen (in 2025 gehen die BBB am Standort Mariendorf von 161.000 Besuchen durch Schulen und Vereine aus), wurde die optimale Verteilung der Wasserflächen auf dem Grundstück abgeleitet. Prämisse war dabei, dass die Wasserflächen dem nachgefragten Bedarf entsprechen. Die nachstehenden Tabellen zeigen die Wasserflächenaufteilungen auf der Basis der Kapazitätsplanung sowie den spezifischen Anforderungen des Schul- und Vereinsschwimmens. Kurzum: Die Planung für das neue Sport- und Freizeitbad ist nicht überdimensioniert, sondern orientiert sich am langfristigen Bedarf.

Die BBB gehen von folgendem Bedarf an Wasserflächen aus, der auf der Basis der Marktforschungsergebnisse (regionale Besuchspotenziale) und einer langfristigen Auslastungsperspektive definiert wurde.

### Szenario Sport- und Freizeitbad Mariendorf (Multifunktionsbad) 2025

	Wasserflächenaufteilung nach Kapazitätsplanung / Besucherströme in 2025				
	Sport	Freizeit		Sauna	Gesamt
	Fitness	Freibad	Kombibad	Wellness	
<b>Besuche</b>					
<b>Entgeltpflichtige Besuche</b>	56.364	43.209	363.655	52.977	<b>516.205</b>
<b>Entgeltfreie Besuche</b>	<b>161.000</b>				
<b>Summe</b>	217.364	43.209	363.655	52.977	<b>677.205</b>
<b>Besuche</b>	<b>32,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>53,7%</b>	<b>7,8%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Flächen m<sup>2</sup></b>	750	348	893	132	<b>2.123</b>
<b>Flächen</b>	<b>35,3%</b> (innen)	<b>16,4%</b> (Sommer außen)	<b>42,1%</b> (Kombibad innen und außen)	<b>6,2%</b> (innen und außen)	<b>100,0%</b>

Grafik 6

### Berechnung der Bahnstunden für Vereine einschließlich Kapazität im Sport- und Freizeitbad

VEREINE	Kombibad Mariendorf <sup>18</sup>	Sport- und Freizeitbad Mariendorf (16:00-22:00 Uhr) <sup>19</sup>
	Bahnstunden	
Montag	66,0	<b>72,0</b>
Dienstag	5,0	<b>72,0</b>
Mittwoch	66,0	<b>72,0</b>
Donnerstag	16,0	<b>72,0</b>
Freitag	8,0	<b>72,0</b>
Samstag		
Sonntag		
	161,0	<b>360,0</b>

Grafik 7

<sup>18</sup> Zur Darstellung der Vollständigkeit werden die Bahnstunden vor Schließung des KB Gropiusstadt und der SH Finckensteinallee (2005) aufgeführt.

<sup>19</sup> 50m-Becken mit 6 Bahnen



Berechnung der Bahnstunden Schulschwimmen (jetziger Stand) einschließlich Kapazität im Sport- und Freizeitbad

<b>SCHULEN</b>	Kombibad Mariendorf	<b>Sport- und Freizeitbad Mariendorf (08:00-16:00 Uhr)<sup>20</sup></b>
	Bahnstunden	
Montag	75,0	96
Dienstag		96
Mittwoch	64,5	96
Donnerstag		96
Freitag		96
Samstag		
Sonntag		
	139,5	<b>480</b>

Grafik 8

**B Bau eines Multifunktionsbades am Standort Pankow (bisheriges Sommerbad Pankow) als weiteres Neubauprojekt (365-Tage-Freizeit- und Wellnessbad)**

**Standortauswahl**

Entscheidend für den Vorschlag, den Standort Wolfhagener Straße 91-93, in 13187 Berlin, zu erweitern und damit vorhandene Anlagen zu nutzen, war vor allem die Prognose, dass die Bevölkerung in diesem Bezirk überproportional zunehmen wird. Außerdem stellt sich die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig dar. Die Tram, S-Bahn und sowie U-Bahnstationen sind ca. 10 Laufminuten vom Standort entfernt. Während der Baumaßnahmen soll die Schaffung eines Parkplatzes geprüft werden.

**Planungsskizze**

**Das Schul- und Vereinsbad:**

- 25m-Becken mit 6 Bahnen

**Das Sportbad (Sport- und Vereinsschwimmen):**

- Sprungbecken 3m- und 1m-Plattform mit Hubboden,
- Lehrschwimmbecken und
- 25m-Becken mit 6 Bahnen.

**Das Freizeitbad:**

- Wellenbecken
- Erlebnisbecken
- Kinderplansche
- Rutschen und zugehörige Landebecken
- Außenbecken mit Attraktionen (Nutzung auch im Winter)
- Ganzjahresaußenbecken mit Außenschwimmkanal

<sup>20</sup> Zeitrahmen: 08:00 bis 16:00 Uhr, Dauer Schwimmstunde: 45 min; Wasserfläche: 6x50m-Bahnen mit Trennwand. Je Unterrichtsstunde stehen bei vorhandener Trennwand vier doppelte 25m-Außenbahnen zur Verfügung. Diese können durch 4 Klassen gleichzeitig genutzt werden. Die Umkleidekapazitäten werden für acht Klassen ausgelegt. Von 08:00 bis 16:00 Uhr können theoretisch zehn Durchgänge mit je vier Klassen die Schwimmhalle nutzen. Das ergibt eine Kapazität von 40 Klassen pro Tag. Dabei ist es zusätzlich möglich, weitere Schwimmangebote für die fortgeschrittenen Schülerinnen und Schüler zu unterbreiten.

### Das **Sommerbad**:

- Nichtschwimmerbecken mit Attraktionen
- 50m-Becken mit 6 Bahnen
- Rutschenanlage
- Sprungbecken mit 1m-, 3m- und 5m-Plattform

### Die **Sauna**:

- Innenbereich:  
Sanarium, Dampfsauna, Infrarotsauna, finnische Sauna, Erlebnisdusche, Eisgrotte
- Außenbereich:  
Blockhaussauna, Saunaaußenbecken 50 m<sup>2</sup>

Die **Gastronomie** soll alle Funktionsbereiche versorgen.

### **Grundsätze des Betriebskonzepts**

Die Ausführungen zum Sport- und Freizeitbad Mariendorf (Buchstabe A) treffen auch für dieses Bad zu.

### **Entwicklungsziel: Versorgung sichern und Kosten senken**

Die Ausführungen zum Sport- und Freizeitbad Mariendorf (Buchstabe A) treffen grundsätzlich auch für dieses Bad zu. Ergänzend ist anzumerken:

Die BBB haben modellhaft für ein „365-Tage-**Freizeit- und Wellnessbad**“ am Standort Pankow die Chancen des Standorts– insbesondere im Vergleich mit den benachbarten drei separaten Standorten im Einzugsbereich – aufbereitet.

	<b>Schwimmhalle Paracelsusbad</b>	<b>Sommerbad Pankow (wird Teil des neuen Standortes)</b>	<b>Schwimmhal- le Buch</b>	<b>Neu: Freizeit- und Wellnessbad Pankow</b>
Investition (Sanierung bei Bestandsbädern, Errichtungskosten bei Neubau)	2.200.000 €	60.000 €	4.520.000 €	27.950.000 €
Personal (sog. Vollbeschäftigten-einheiten)	17	17	12	45
Betriebstage p.a.	337	107	278	365
Kosten (Personal und Betrieb p.a.)	1.809.000 €	715.045 €	1.138.000 €	3.953.808 €
Besuchszahlen (bei Bestandsbädern 2012, Neubau 2025)	145.000	100.000	104.000	832.000
Umsatz	405.000 €	332.000 €	215.000 €	5.149.650 €
Kosten pro Betriebstag	5.368 €	6.683 €	4.094 €	10.832 €
Umsatz pro Betriebstag	1.202 €	3.103 €	773 €	14.109 €
Saldo Umsatz/Kosten p. a.	-1.404.000 €	-383.045 €	-923.000 €	1.195.842 €

Grafik 9

Die Kosten wurden auch zu diesem Projekt von den BBB über die Werte nach Bruttogeschossflächen (BGF) und Bruttorauminhalten (BRI) ortsüblich errechnet. Zusätzlich sind die Kosten eines vergleichbaren Neubaus (Westfalenbad in Hagen) als Benchmarking herangezogen worden.

## Zeitplanung

Die BBB rechnen mit einer Gesamtumsetzungszeit von 54 Monaten, davon 24 Monate Gesamtbauzeit. Ausführungsvorbereitung und Bauausführung überschneiden sich dabei teilweise.

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Allgemeine Vorbereitung	Projektvorbereitung VOF-Verfahren <sup>21</sup>	Ausführungsvorbereitung	Baudurchführung
Bedarfsplanung	Planungsphase		Abnahme / Inbetriebnahme
Bauvorbereitungsmaßnahmen			Eröffnung
30 Monate			24 Monate

Grafik 10

## C Perspektiven für weitere Standorte

Nach Umsetzung der ersten Pilotprojekte könnten weitere konkrete Standorte geprüft werden. Optimal erscheint die Entwicklung von insgesamt vier Standorten in Berlin (jeweils zwei in den östlichen und westlichen Bezirken – siehe Seite 15, Grafik 3). Die jeweilige Machbarkeit ist zuvor zu untersuchen. Die Entwicklungsperspektiven der einzelnen Standorte sind dabei zu beachten. In Frage kommen kann insbesondere entsprechend dem vom Senat beschlossenen Standortkonzept für die Olympischen und Paralympischen Spiele eine mögliche Nachnutzung des geplanten Neubaus einer Schwimmhalle am Standort Kurt-Schumacher-Quartier.

## D Fortsetzung der Bädersanierung

Der akute Instandhaltungsrückstau liegt nach Angaben der BBB derzeit bei rd. 93 Mio. € (Anlage 2). Zusätzlich notwendige Modernisierungen und Attraktivierungen sind in dem Betrag nicht enthalten. Auch mit der vorgeschlagenen neuen Bäderstruktur wird der Sanierungsbedarf nur teilweise in Höhe von rund 15 Mio. € auf 78 Mio. € verringert werden können. Es verbleiben für die weiterhin betriebenen Standorte laufende Instandsetzungsverpflichtungen und teilweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen.

Die konkreten Maßnahmen einschließlich einer Prioritätensetzung sind Gegenstand der zukünftigen Haushaltsplanaufstellungen und dort unter Berücksichtigung der finanzpolitischen Rahmenbedingungen und der politischen Schwerpunktsetzungen des Senats zu bewerten.

## 5 Vorschlag für künftige Standards der Berichterstattung an das Abgeordnetenhaus

Die BBB sind, wie alle Landesbeteiligungen, in das vierteljährliche finanzwirtschaftliche Berichtswesen an den Unterausschuss für Teilnehmungsmanagement und –controlling des Hauptausschusses eingebunden. Dieser Bericht stellt die handelsrechtliche Berichterstattung in den Vordergrund und fokussiert auf die Kennzahlen EBT (earnings before tax) sowie auf eine vereinfachte „Brutto-Cashflow-Betrachtung“. Diese Kennzahlen werden sowohl in Relation zum Plan wie auch zum Vergleichszeitraum in der Vergangenheit dargestellt.

<sup>21</sup>VOF = Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen

1. Basisdaten	
1	Gesamterträge (einschl. zugeführter öffentlicher und privater Mittel), davon Zuschuss Land Berlin
	Abgrenzung Zuschuss Land Berlin (investiv)
	Zuschüsse Dritter
	Umsatzergebnis aus Betriebsführung
	Sonstige Betriebliche Erträge
2	Personalaufwand
	Sachaufwand (Materialaufwand und Sonstige betriebliche Aufwendungen) incl. Aufwand Entnahme Eigenverbrauch (unentgeltliche Nutzungen gemäß 3 BBBG)
4	EBT (vor Steuern) = Gesamterträge - Gesamtaufwendungen
5	Zinsergebnis , davon
	Zinsaufwand
	Zinsertrag
6	Investitionen ohne GWG <sup>22</sup>
7	Brutto-Cashflow vor Steuern
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag
	+ Abschreibungen (auf Gegenstände des Anlagevermögens)
	- Zuschreibungen
	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen (Incl. Pensionsrückstellungen)
	+/- Zunahme/Abnahme des Sonderpostens mit Rücklageanteil
	Flüssige Mittel = Kassenbestand + kurzfristige Ford. - kurzfristige Verbind- 8 lichkeiten)
9	Personalbestand Stichtag jeweils zum Quartalsende
Verbindlichkeiten und Forderungen	
10	Kreditverbindlichkeiten
11	Sonstige Verbindlichkeiten auch ggü. verbundenen Unternehmen
12	Forderungen auch ggü. verbundenen Unternehmen
2. Unternehmens-, branchenspezifische Kennzahlen	
13	Personalkostenquote
14	Sachaufwandsquote
15	Eigenkapitalrentabilität
16	Umsatzrentabilität
17	Eigenkapitalquote
18	Fremdkapitalquote
19	Wirtschaftlichkeitskoeffizient

Dieser Standard ist aus Sicht des Senats ausreichend.

## 6 Abstimmung mit den Nutzerinnen und Nutzern, dem Landessportbund Berlin und den Regionalen Beiräten

Die Abstimmungen mit den Regionalen Beiräten erfolgten am 24.04.2014 und mit den Sportorganisationen am 27.05.2014. Die strategischen Überlegungen, insbesondere zu einem Neubau von Bädern wurden jeweils begrüßt und unterstützt.

<sup>22</sup> Geringwertige Wirtschaftsgüter

## **7 Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

Privathaushalte:

Das Konzept hat keine finanziellen Auswirkungen auf Kosten der Privathaushalte.

Wirtschaftsunternehmen:

Investitionen erzeugen Multiplikatoreffekte, die neben der Stärkung der Wirtschaft insbesondere in Berlin und im Umland durch die Bauaktivitäten auch zusätzliche konsumtive Nachfragen auslösen. Wird den Vorschlägen zur Umsetzung des Bäderkonzeptes gefolgt, sind gesamtwirtschaftlich positive Auswirkungen auf Berlin und das Umland zu erwarten.

## **8 Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg**

Keine

## **9 Flächenmäßige Auswirkungen und Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Gebäudebestand wird modernisiert und energetisch optimiert.

Ein Neubau hat im Vergleich zur Sanierung im Bestand wesentlich günstigere Kennwerte für den Energieverbrauch und damit auch den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Anders als ein saniertes Bad erreicht ein Neubau viel bessere Verbrauchswerte durch effizientere Dämmung/Isolierung, durch moderne Energierückgewinnungs- und Erzeugungssysteme. Diese Anlagen könnten in dieser Form und Größenordnung zwar auch in sanierte Bäder eingebaut werden, der Aufwand dafür wäre aber so hoch, dass ein Neubau in diesem Fall ohnehin wesentlich günstiger ist.

Der Bäderbestand wurde altersbedingt teilweise mit Baustoffen errichtet, die unter den heutigen Umweltstandards und den hieraus resultierenden umweltrechtlichen Vorschriften als Schadstoffe eingeordnet werden müssen. Hierzu zählen insbesondere Dämmstoffe (künstliche mineralische Fasern), bituminöse Abdichtungen und punktuell auch asbesthaltige Baustoffe.

Sowohl bei der Sanierung als auch beim Neubau müssen diese unter Beachtung der aktuellen umweltrechtlichen Standards fachgerecht entsorgt werden. Beim Neubau ist durch den vollständigen Abriss eine 100%-ige Entsorgung gewährleistet, bei Sanierungen im Bestand ist abhängig vom Maßnahmenumfang der Sanierung die vollständige Beseitigung nicht zwingend gewährleistet (z.B. weil Teilbereiche nicht Bestandteil der Maßnahme sind oder die Entsorgung innerhalb der Sanierung nicht wirtschaftlich vertretbar wäre).

Insgesamt werden durch den Neubau von zwei multifunktionalen Sport- und Freizeitbädern und der dortigen Angebotskonzentration Grundstücksressourcen effektiver genutzt.

## **10 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Die Umsetzung der Vorschläge zum Bäderkonzept 2025 und deren Finanzierbarkeit wird im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016/2017 zu prüfen sein.

Finanzbedarf Neubauten

Die Finanzierung von bis zu 59,95 Mio. € soll aus dem „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt“ auf der Grundlage des Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA ErrichtungsG) vom 17.12.2014 (GVBl. S.521 vom 23.12.2014) erfolgen.

Anlage 1	Übersichtspläne Hallenbäder, Frei- und Sommerbäder
Anlage 2	Instandhaltungsstau Stand 04.12.2014
Anlage 3	Energetische Effekte Bädersanierungen

Der Senat von Berlin

.....  
Regierender Bürgermeister

.....  
Senator für  
Inneres und Sport