

MONS-TABOR-BAD

Sondersitzung HFA Stadt und HFA VG am 28.10.25





Planungsgrundlagen

Fragerunde



Raum- und Beckenprogramm

Fragerunde



Kosten / Finanzierung / Förderung

Fragerunde



Beteiligung Stadt Montabaur

Fragerunde



Einleitung des Vergabeverfahrens



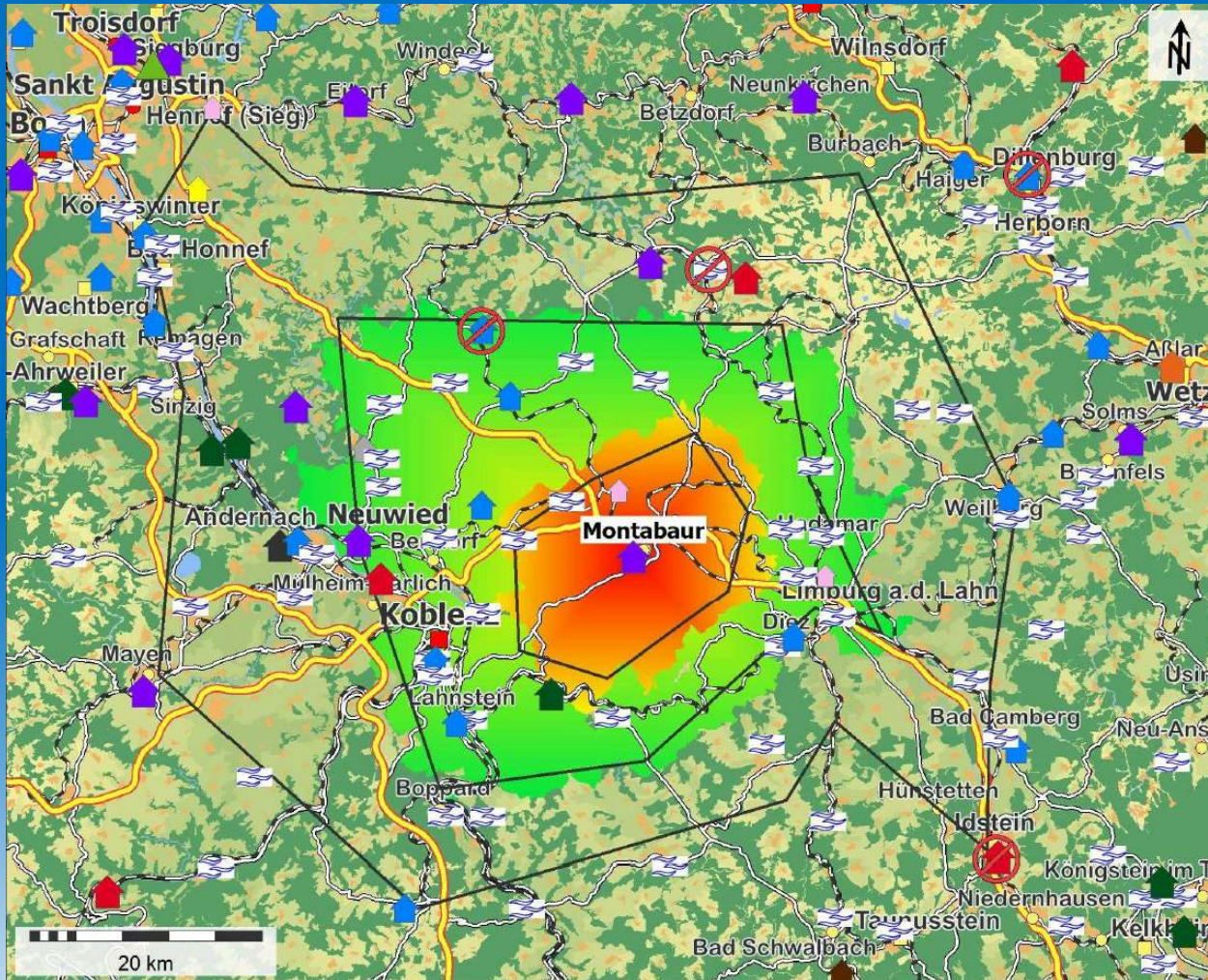
Schwimmbadversorgung der Region seit über 60 Jahren



- 11 Schulen
- 4 Schwimmschulen
- Gesundheitskurse
- Sport- & Freizeitschwimmer
- Familien
- Vereine (seit 2006 in Wirges)
- Behindertensportgruppe
- Bundeswehr



Regionales Einzugsgebiet



südl. Westerwald
bis in Rhein-Lahn-Kreis



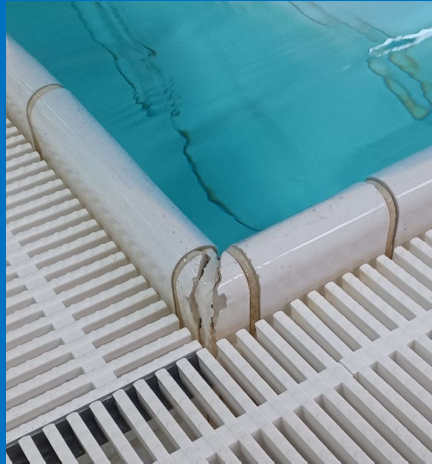
- Hallen- und Freibad
 - Vario-Becken 25x10m (4 Bahnen)
 - Sprungturm 1 und 3m
 - Rutsche (außer Betrieb)
 - Cafeteria
 - Kinderplanschbecken
 - Außenbecken 25x17m, bis 1,3m Tiefe
- aktuell jährlich rd. 90.000 Besucher
- Kooperation mit VG Wirges (Vereine)





Sanierungsstau

- Bad-Technik
- Hubboden
- Heizung
- Lüftung
- Dämmung
- Statik
- Becken
- Fenster
- Rutsche
- Fliesen
- Duschen
- Dach
- u.v.m





Sanierungsstau



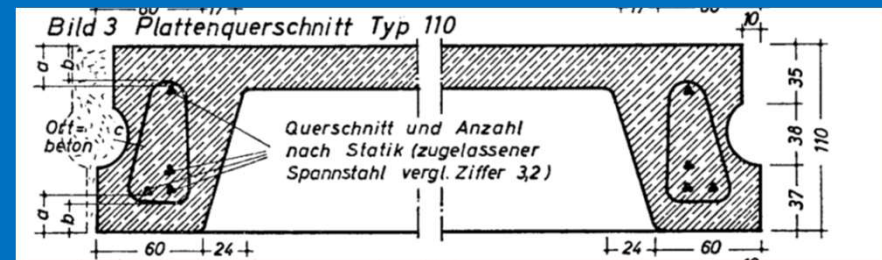


Sanierungsstau



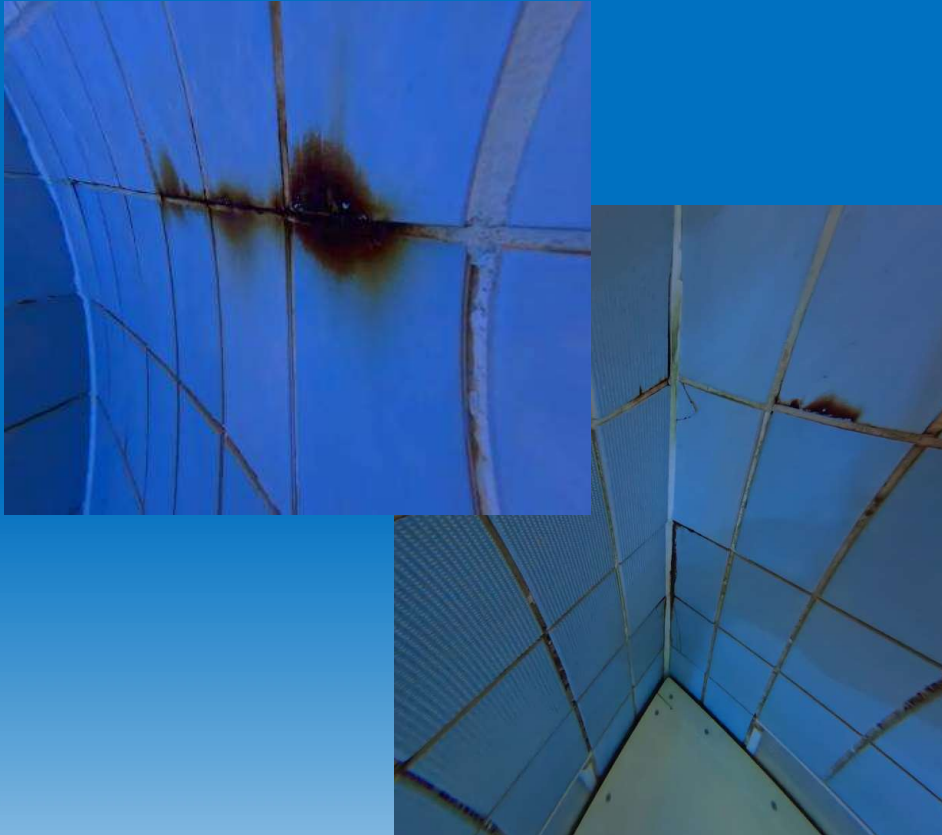


Sanierungsstau





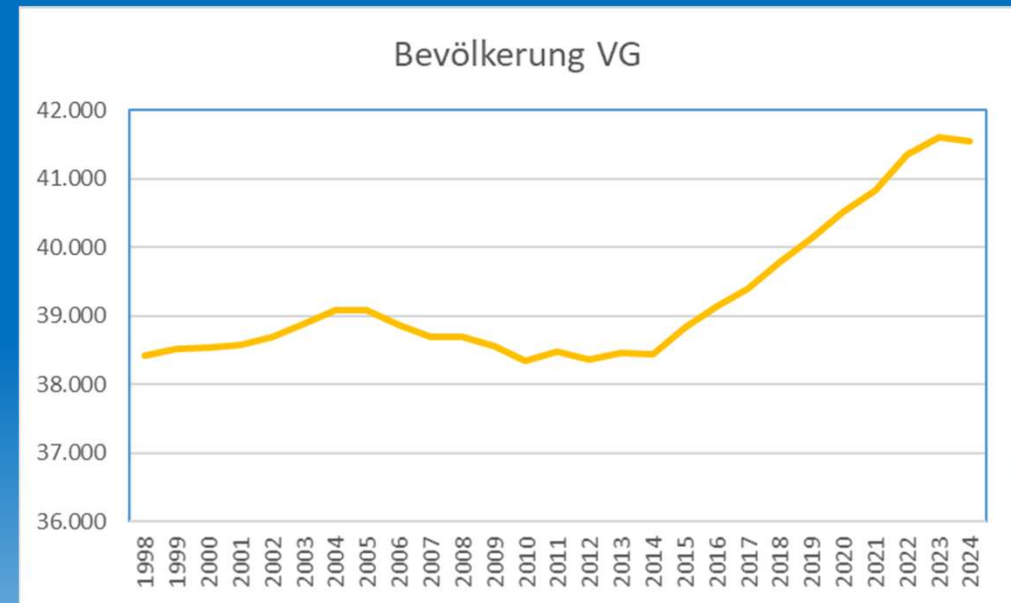
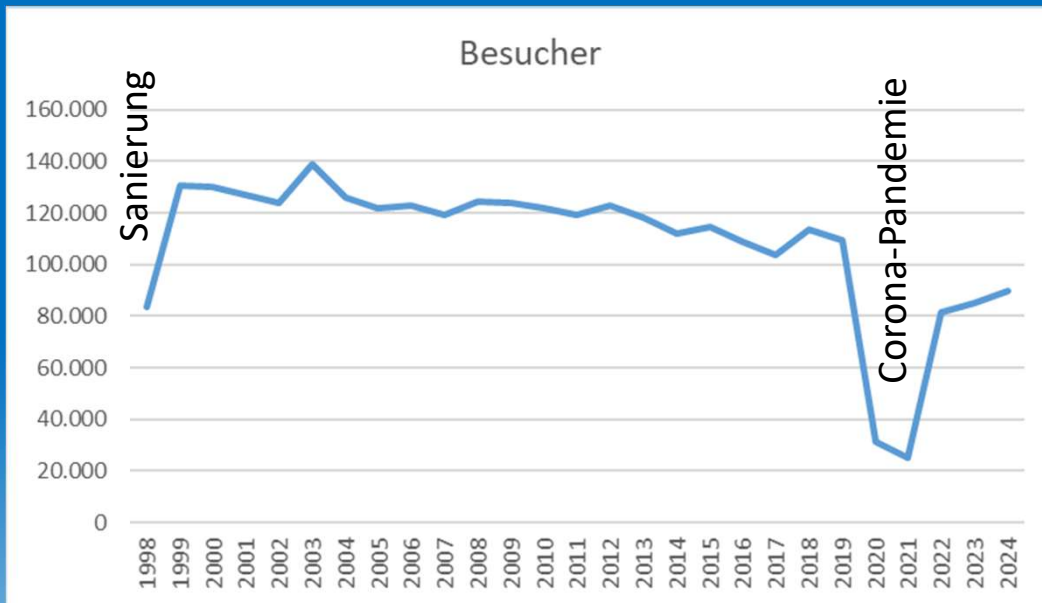
Sanierungsstau

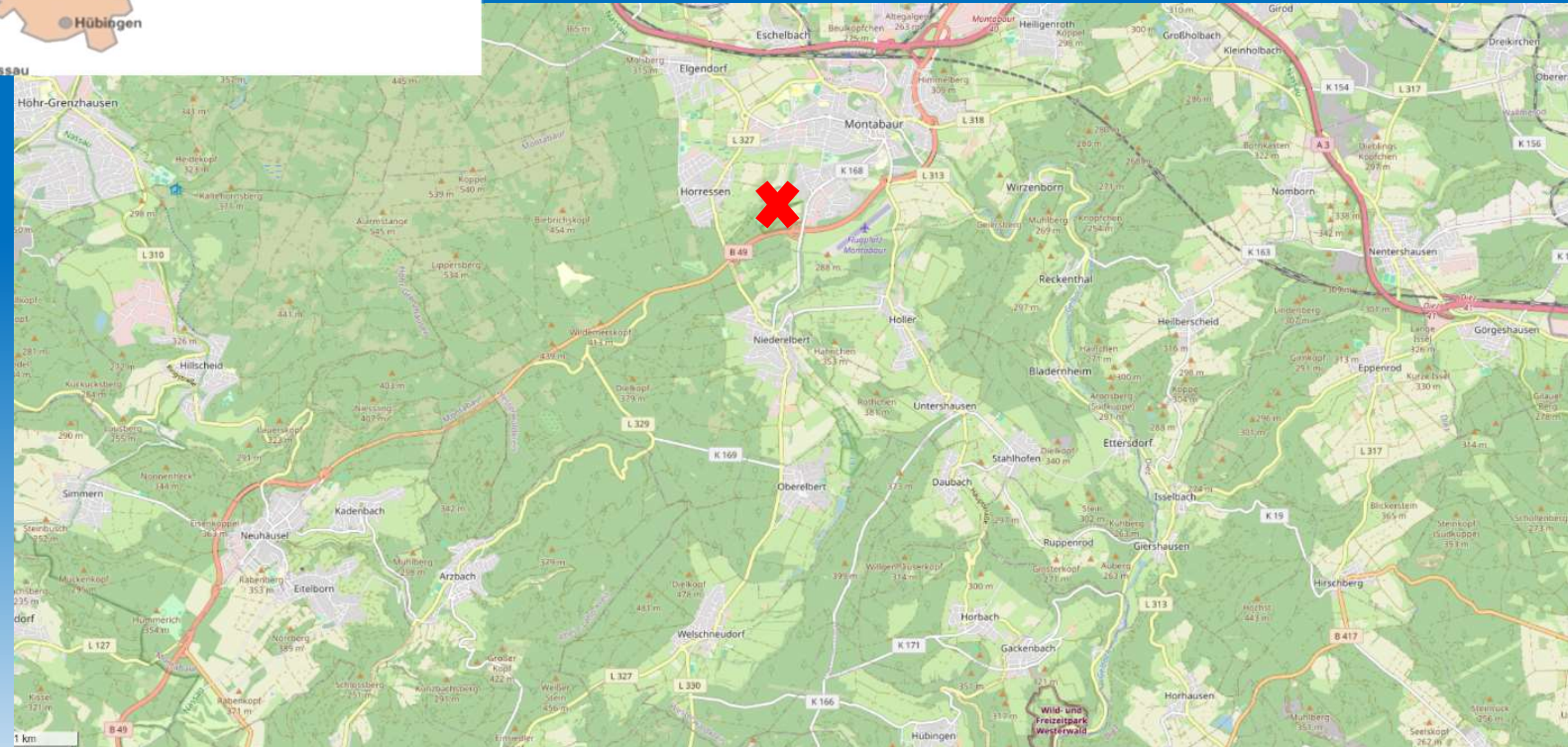
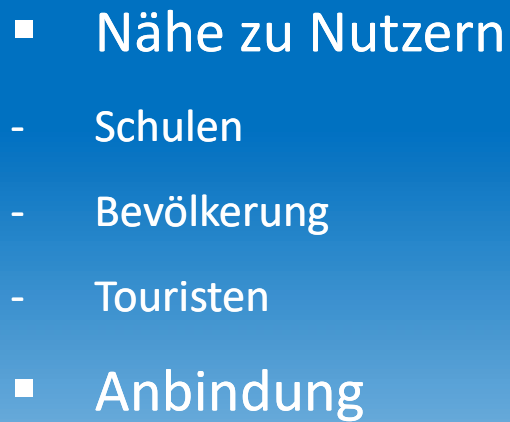


- Sanierung: unwirtschaftlich und über einige Jahre keinen Badbetrieb
- permanent drohende Schließung



sinkende Besucherzahlen trotz steigender Bevölkerungszahl







Standort

- Verfügbarkeit/Eigentum
- Platzangebot
- Infrastruktur
- Parkplätze
- Topografie
- Umgebung als Sportzone
 - Umnutzung altes Bad
 - Stadtwald
 - Tennisverein
 - Laufstrecken





Beteiligung Nutzergruppen:

Schulen, Vereine, Freizeitschwimmer, Jugendliche, Schwimmschulen, Kursanbieter, etc.

- mehr Wasserflächen/ Wasserzeiten
- Funktionen entzerren: separates Kurs-/ Nichtschwimmerbecken
- Rutsche
- Sprungturm
- Kleinkinderbereich





Beteiligung Nutzergruppen:



viele versch. Ideen zu Ausstattung/Details:

- Sprungturm 3m für Rettungsschwimmerausbildung
- eigener abschließbarer Geräteraum
- Schwimmhilfsmittel, Anzüge, Puppe, etc.
- modernes Freizeit- und Schulbad für die Region, kein Wellnesstempel
- Staffelung der Eintrittspreise
- Anpassung der Bahnverteilung und Nutzungstrennung
- Innenrutsche
- Kinderbecken



Beteiligung Nutzergruppen:



Pools:

- Schwimmbecken mit verschiedenen Ebenen verbunden durch Rutschen
- Kinderbecken als Wasserspielplatz
- Whirlpool
- Wellenbad
- zwei Außenbecken
- größeres Kinderbecken
- Sportbecken
- Heißwasserbecken (38C)
- Kaltwasserbecken
- tieferes Außenbecken
- Naturbecken

Gastronomie:

- günstigere Preise
- mehr Auswahl
- Döner

Outdoor

- Dusche draußen
- Rutsche draußen

Extras:

- Rutsche(n) (innen & außen)
- Sauna
- Gesichtsmaske
- 5m Sprungturm
- Wasserbar
- Wasserliegen
- Wildwasserrutsche
- Reifenrutsche
- Massagebereich

Chillen:

- Hängematte
- Chillecken
- viele Liegeplätze
- Schattenplätze
- mehr Liegen und Bänke

Veranstaltungen:

- Badetag nur für Frauen
- Schwimmbadfest
- Disco (auch für Teenager)
- Schaumparty
- Late-Night-Swimming (mit Musik)

Sonstiges:

- Bereich für Frauen
- Spiele
- Musik abspielen
- Hausmeisterin
- mehr Privatsphäre in den Umkleiden
- Onlineticket
- Bushaltestelle
- Bälle für's Wasser
- Bonusprogramm
- Armband statt Karte



Investoren und Betreiber

- kein Investor
 - kein Marktpotenzial für überregionales Freizeitbad
 - kein Marktpotenzial für Therme / Saunalandschaft
- voraussichtl. bleibt der Betrieb in kommunaler Hand
- geeignete rechtl. Betriebsform wird geprüft



PROJEKTPARTNER GESUCHT

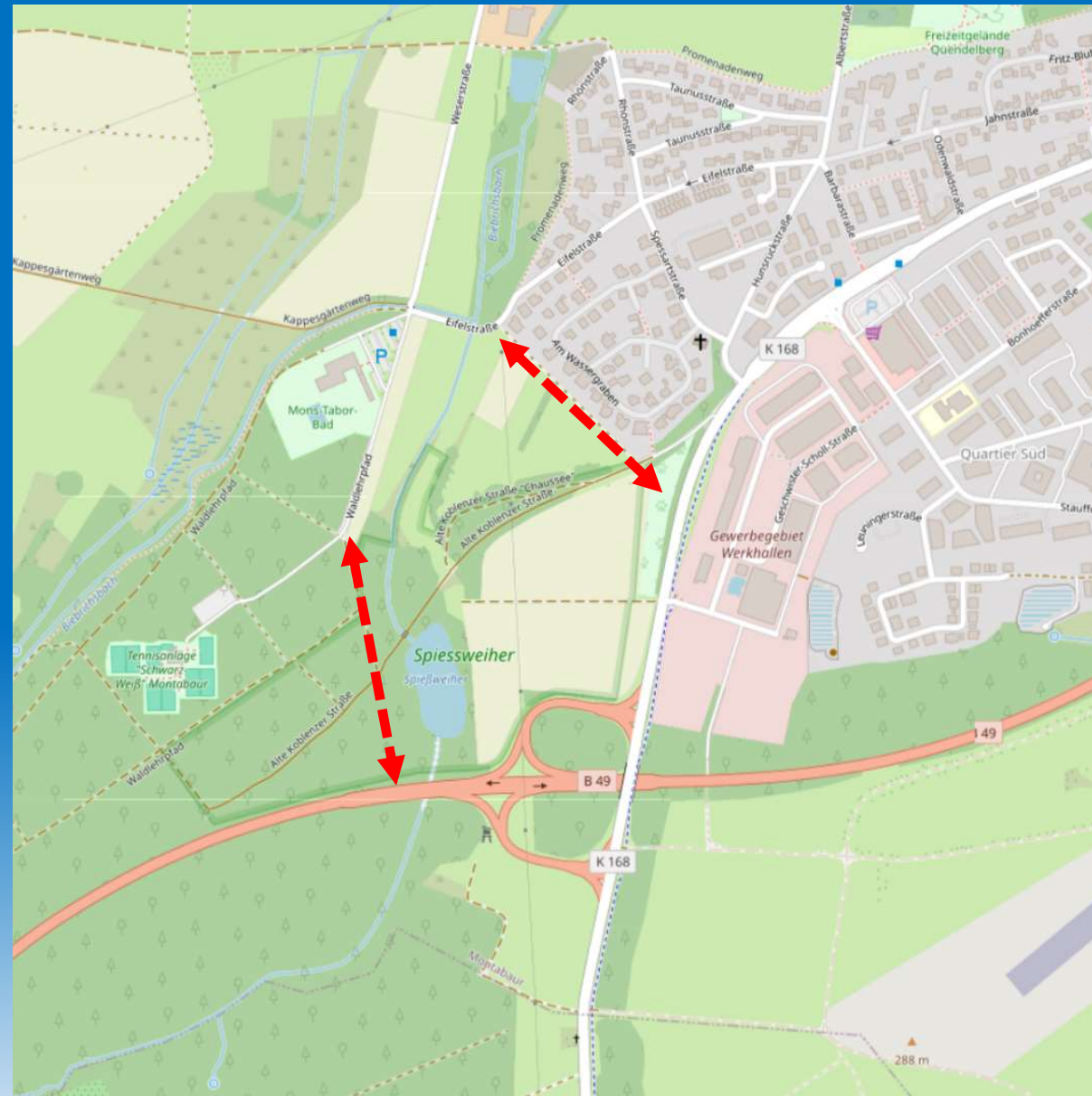
Montabaur ist die Kreisstadt im Westerwald. Unser Mons-Tabor-Bad ist ein kombiniertes Hallen- und Freibad in Trägerschaft der Verbandsgemeindewerke Montabaur. Doch es ist in die Jahre gekommen: Das Gebäude hat Mängel und die Technik ist veraltet. Wir haben uns auf den Weg gemacht zu einem neuen Bad. Ob Sanierung im Bestand, Erweiterung, Umbau, Abriss und Neubau oder ein ganz neuer Standort – derzeit stehen viele Optionen auf dem Prüfstand. Offen ist auch, wer das Bad künftig wie betreibt. Wir suchen Partner, die als Betreiber und/oder Investoren in das Projekt einsteigen wollen.

Falls Sie Interesse haben, informieren Sie sich hier >>



Verkehr / Lärm

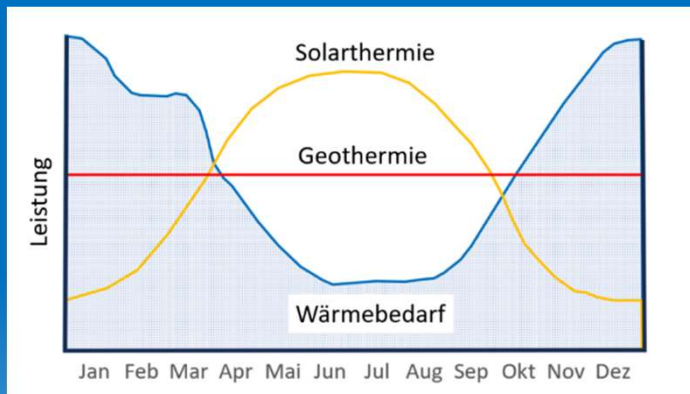
- Naturschutz
- Parkplätze
- Schallgutachten



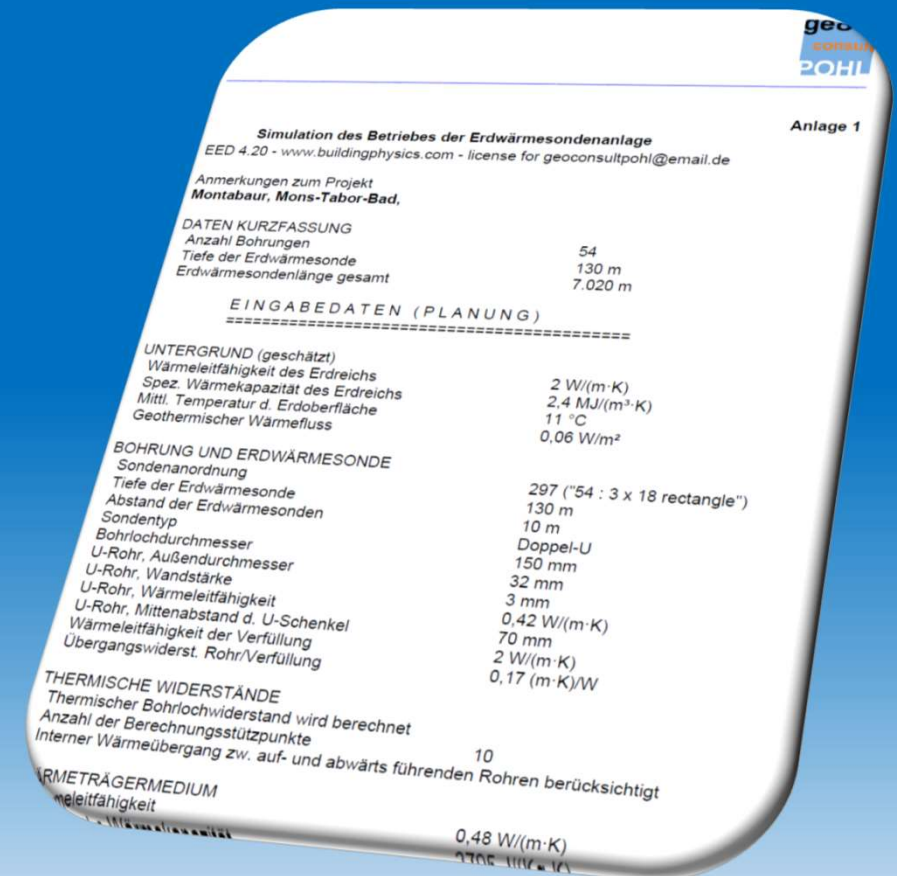


Energiekonzept

- Wärmequelle: Geothermie i.V.m. Solarthermie
= Jahresheizarbeit 965 MWh/a



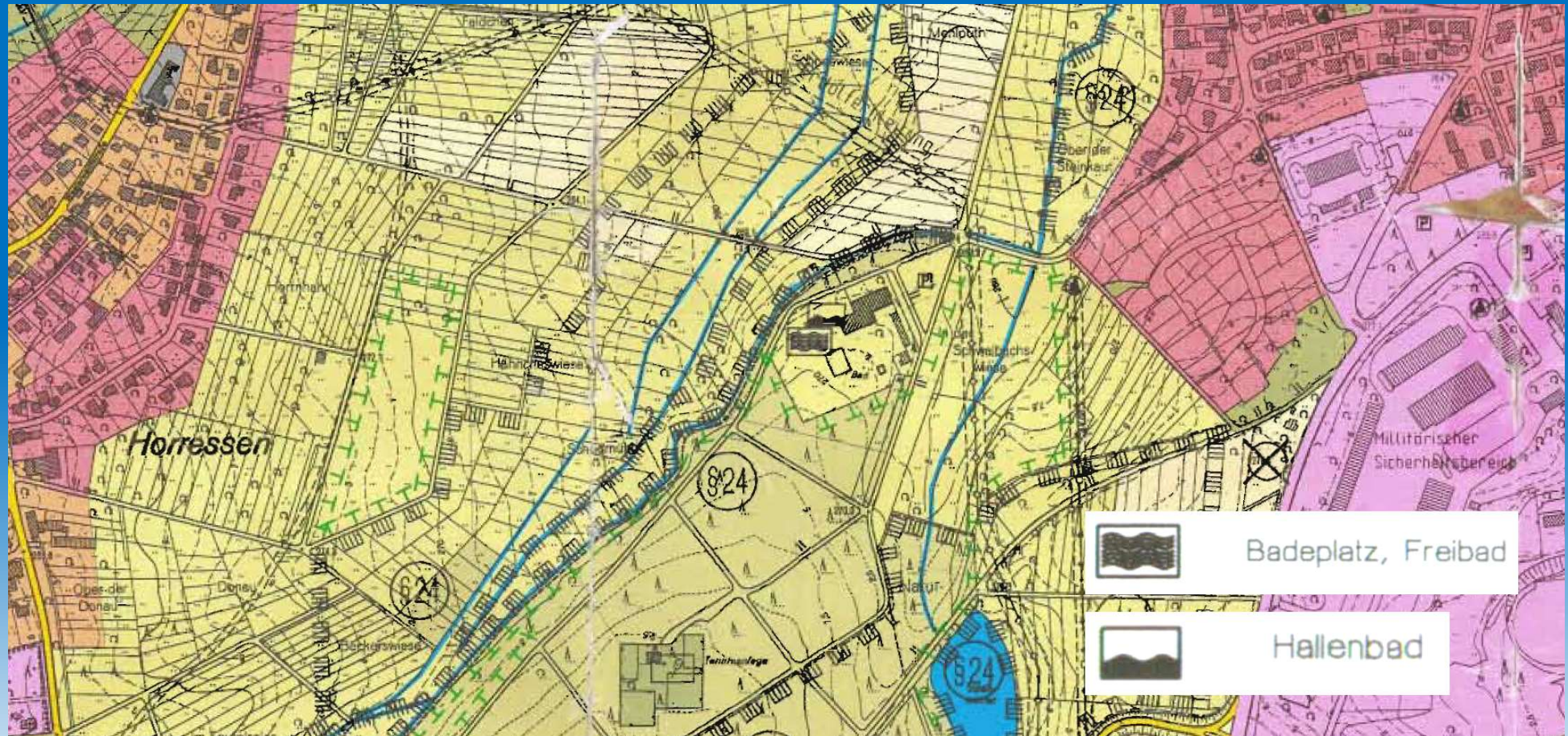
- Wärmepumpen
- Photovoltaik
- Prüfung: Nahwärmenetz / BHKW





Baurecht

→ Neuaufstellung Bebauungsplan erforderlich





Bedarf in der Region



- Sportstättenentwicklungsplan (VG Montabaur, 2022)
 - Mehrbedarf von 21-23 Schwimmbad-Stunden pro Woche für Schulen
 - Mehrbedarf von 5 Schwimmbad-Stunden pro Woche für Vereine
 - Empfehlung u.a. von mehr Wasserfläche
- Schwimmbadbedarfskonzept Westerwaldkreis (Else-Schütz-Stiftung, 2024)
 - Mehrbedarf für Schulen und Vereine im unteren Westerwald und in der VG Montabaur
 - Montabaur gut geeignet zur kreisweiten Bedarfsdeckung (Schulstandort, zentrale Lage)
- Nachfrage vor Ort (Schulen, Vereine, Schwimmschulen, Kursanbieter, Hebammen,...)
- Planung einer Jugendherberge in Montabaur → steigende Nachfrage



Fragen?





Raum- und Beckenprogramm



Empfehlung der Lenkungsgruppe:

- Schwimmerbecken 25m mit 4-6 Bahnen und integriertem Nichtschwimmerbereich
alt. Schwimmerbecken 25m mit 4 Bahnen und separatem Nichtschwimmerbereich
- hiervon baulich getrenntes Kursbecken mit Hubboden, 10x10m
- attraktives Kleinkinderbecken mit Aufenthaltsbereich (z.B. Aquadrolics, etc.)
- kleines Bistro in Nähe der Kasse
- Aufstellfläche für Foodtrucks
- Erhalt des Freibadbereichs, kleine Aufwertungen



Raum- und Beckenprogramm

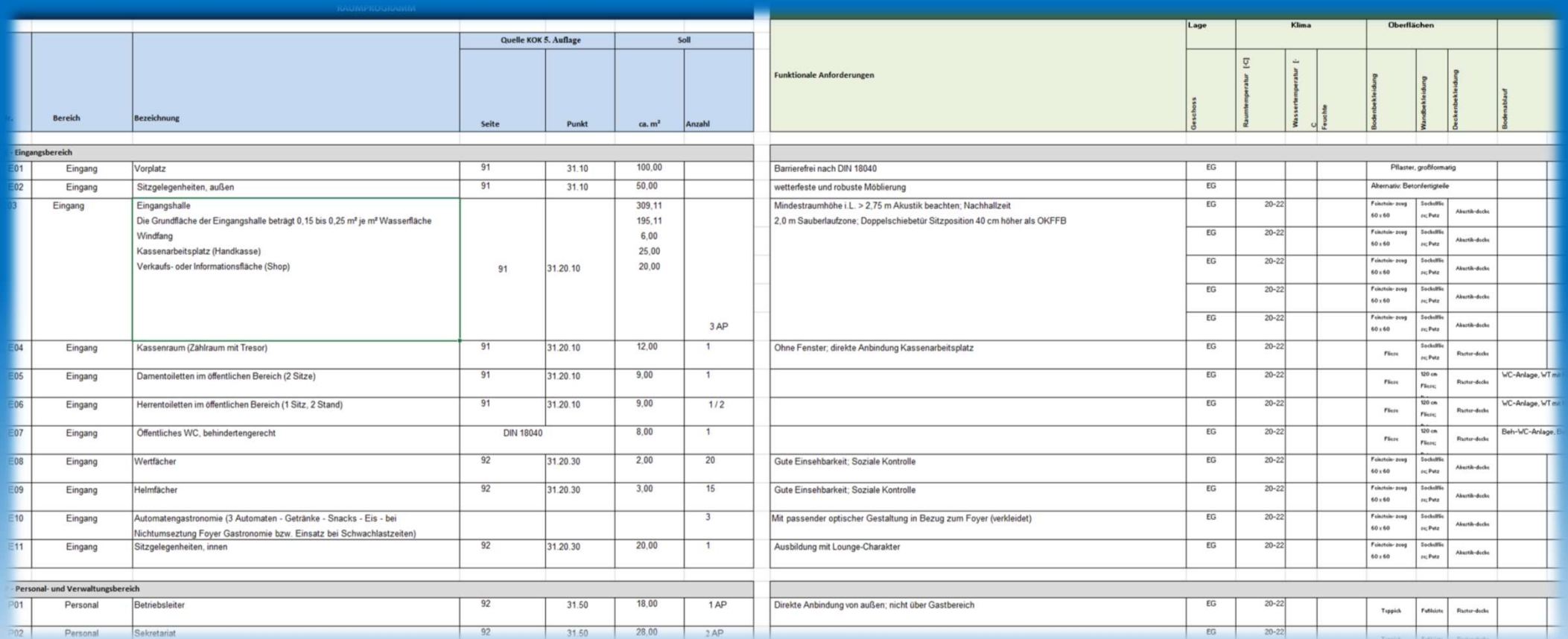


Frage der Lenkungsgruppe an Gremien:

- eine Wasserrutsche und / oder mit
- einem Sprungturm
 - a) 1m am Schwimmerbecken
 - b) 1 und 3m am Schwimmerbecken
 - c) 1 und 3 m am separaten Becken
 - d) vollständiger Verzicht auf Sprungbereich

Empfehlung der Projektgruppe:

- Verzicht auf Sprungturm (3m) zugunsten attraktivem Rutschenbereich sowie
 - ein 1m-Sprungbrett mit der dafür notwendigen Beckenvertiefung oder
 - Verzicht auf das 1m Sprungbrett zugunsten einer weiteren Attraktion





Raum- und Beckenprogramm - Grundstückstest



BEISPIEL HALLENBAD VERL



25m-Sportbecken / 5 Bahnen
Kursbecken mit Hubboden
+ Erhalt Freibad



Abbildungen: „GEB - Gebäudeenergieberater“; 01/2025)



Raum- und Beckenprogramm - Grundstückstest



BEISPIEL HALLENBAD SYKE



Mehrzweckbecken
Kursbecken
Kleinkinderbecken
Sprungturm
+ Rutsche
+ erhält Freibad



Abbildungen: „BäderBau public & Hotel“; 09/2024)



Fragen?





Investitionskosten



Kostenrahmen je nach Raumprogramm:	25-35 Mio. €
Typische Unschärfe bei Kostenrahmen (40%):	10-14 Mio. €
zusätzlicher Risikopuffer (10%):	2,5-3,5 Mio. €
Einnahmen aus Förderung:	0 €
Gesamtkosten:	37,5 - 52,5 Mio. €

→ **Maßgeblich: Beckenprogramm**

→ **Kostenschätzung nach Vorplanung – LP2 (30% Unschärfe)**

→ **Kostenberechnung nach Entwurfsplanung – LP 3 (20% Unschärfe)**



Investitionskosten

zum Vergleich: Hallenbad Altenkirchen

- 25m, 5 Bahnen
- Sprungturm 1&3m
- Mehrzweckbecken
- Planschbecken
- kein Freibad
- Anschluss an Nahwärmenetz
- Bauzeit 04/22 – 10/25 (3,5 Jahre)
- Gesamtkosten ca. 22 Mio. €
- Förderung: 3,75 Mio. €



Plus fürs Sport- und Freizeitangebot

Neues Hallenbad Glockenspitze wird am 29. November eröffnet

■ **Altenkirchen.** Die Vorbereitungen für die Eröffnung des neuen Hallenbads Glockenspitze in Altenkirchen laufen auf Hochtouren. Die VG Altenkirchen-Flammersfeld plant, das neue Bad am Samstag, 29. November, um 9 Uhr offiziell zu eröffnen.

Nach der Bauphase folge nun die Phase der Einarbeitung und Einweisung des Badpersonals sowie die Inbetriebnahme der neuen technischen Anlagen. Ebenso müsse vor dem Start ein vierwöchiger Probetrieb durchgeführt werden. Mit der Öffnung des neuen Hallenbades für die Öffentlichkeit, Schulen und Vereine steht im Anschluss eine Schwimmanlage zur Verfügung, die das Sport- und Freizeitangebot in der Region erheblich erweitert.

Das neue Hallenbad verfügt über ein Sportbecken mit fünf 25-Meter-Bahnen, einem Einmetersprungbrett und einer Dreimeterplattform. Ergänzt wird das Angebot durch ein Mehrzweckbecken und ein separates Planschbecken für Kinder.

Eine großzügig zu öffnende Glasfassade ermöglicht in den Sommermonaten den direkten Zugang zu Liegewiese und Terrasse. Die vorgesehenen Öffnungszeiten sind Dienstag bis Freitag von 13.30 bis 21 Uhr sowie Samstag und Sonntag von 9 bis 15 Uhr.

Verbandsbürgermeister Fred Jüngerich unterstreicht die Bedeutung der neuen Anlage: „Das

neue Hallenbad ist ein Baustein für unsere Verbandsgemeinde und die Region – für Kinder, Schulen, den Vereinssport, den Tourismus und alle Bürgerinnen und Bürger. Es erweitert das Freizeitangebot und sichert attraktive Möglichkeiten für Sport und Erholung.“ Das alte Hallenbad bleibt ab dem 1. November für den öffentlichen Badebetrieb geschlossen. *red*



Die ersten Besucher können wohl Ende November ins neue Hallenbad in Altenkirchen strömen.

Foto: Diana Alhäuser

Abbildung: Westerwälder-Zeitung, 23.10.25



Betriebskosten

Jahresergebnis (je nach Beckenprogramm):

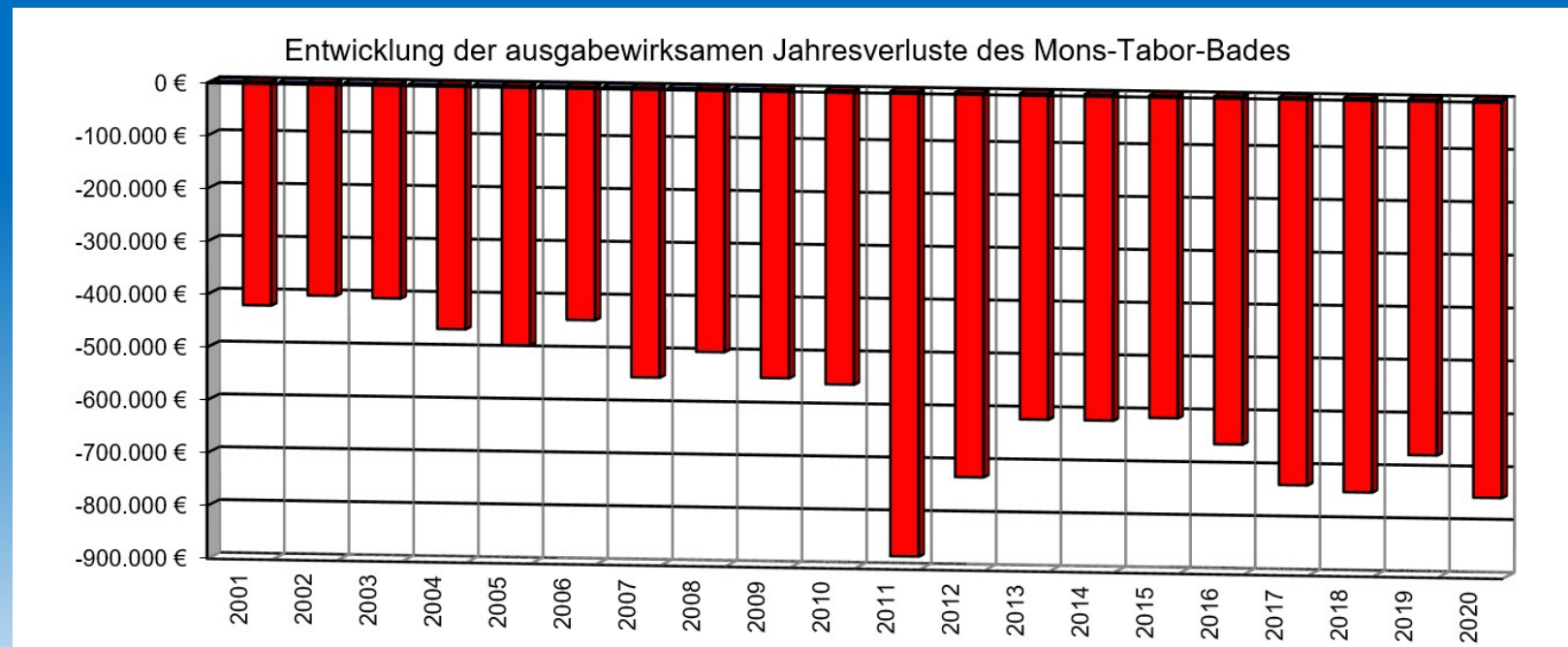
-1,2 bis -1,6 Mio. €/a

Kapitaldienst (3,8% Zins):

-1,7 bis -3,65 Mio. €/a

Zuschussbedarf:

2,9 bis 5,25 Mio. €/a





Förderung



1. Sportstättenförderung RLP

- maximaler Zuschussbetrag in Höhe von 4 Mio. €
- Höhe der Förderung bemisst sich nach der finanziellen Leistungsfähigkeit
- Antrag kann erst mit abgeschlossener Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI)
- Ab Förderbescheid innerhalb von 4 Monaten Baubeginn
- Auszahlung in Teilbeträgen während der Ausführung



Förderung



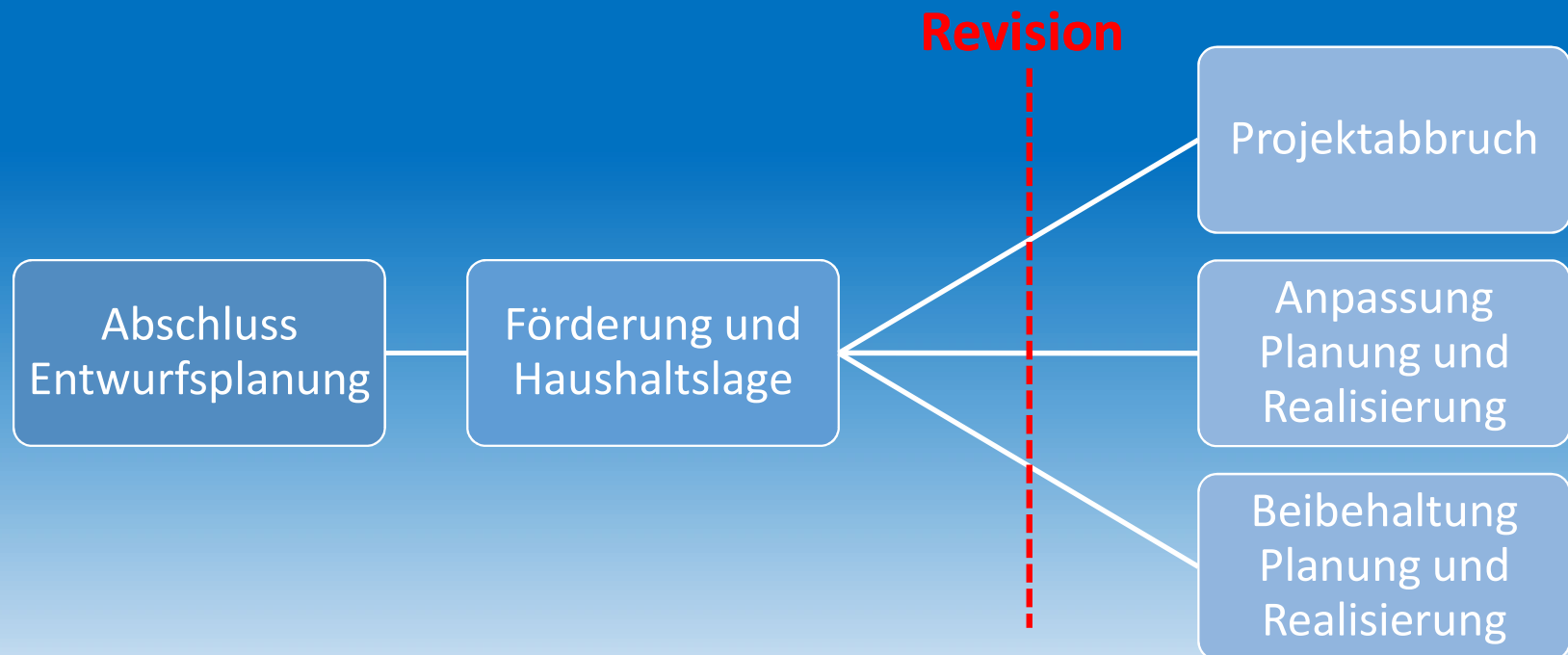
2. Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“

- Fördertopf 333 Mio. €
- Ersatzneubauten nur ausnahmsweise förderfähig
- Förderhöchstbetrag 8 Mio. € bei max. 45% Anteil des Bundes
- Kumulierung mit anderen Fördermitteln (insbesondere Landesmittel) ist möglich.
- Phase 1: Interessenbekundungsverfahren – ab 10.11.25 bis 15.01.26 - keine eindeutigen Auswahlkriterien
- Phase 2: ab März 2026 nach Beschluss des Bundestages erfolgt Antragsstellung
- Mittelabruf innerhalb von 24 Monaten nach Zuwendungsbescheid



Finanzierung

- große Unschärfe bei Investitionskosten
- keine Sicherheit zu Einnahmen aus Förderung
- Unwägbarkeit der künftigen kommunalen Haushaltslage





Beteiligung Stadt Montabaur



- erfüllt Beckenprogramm die Erwartungen der Stadt?
- Fortführung der Regelung von 1997 bis 2013: Standortvorteilsausgleich
- Betriebskostenzuschuss i.H.v. 25% (575.000 – 775.000 €/a)
- fällig ab Ende erstes Betriebsjahr (ca. 2030)
- Beteiligung der Stadt bei wesentlichen Betriebsentscheidungen
- Voraussetzung: ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt



Fragen?





Vergabeverfahren



- 3-stufiges Vergabeverfahren
 - Bewerbungs- und Auswahlverfahren
 - Planungswettbewerb
 - Verhandlung / Vertragsabschluss
- Ausschreibung als Generalplanerleistung
 - hochkomplexe Anlage = frühe interdisziplinäre Planung erforderlich
 - ein Verantwortungsbereich – keine Schnittstellenverluste
- Stufenvertrag
- Dauer: 10-12 Monate



Vergabeverfahren



Preisgericht Mons-Tabor-Bad

Fachpreisrichter (externe, einer mehr als Sachpreisrichter)	Sachpreisrichter	Sachverständige (ohne Stimmrecht)
n.n.	Bürgermeister Verbandsgemeinde Montabaur	bäderfachlicher Berater (GMF)
n.n.	Bürgermeisterin Stadt Montabaur	techn. Betriebsleiter Mons-Tabor-Bad (Schwimmmeister)
n.n.	Werkleiter VG-Werke Montabaur	stellv. techn. Betriebsleiter Mons-Tabor-Bad (Schwimmmeister)
n.n.	Vertreter/in CDU-Fraktion im Stadt- und Verbandsgemeinderat	Fachbereichsleiterin FB2 VGV Montabaur
n.n.	Vertreter/in SPD-Fraktion im Stadt- und Verbandsgemeinderat	Projektleiter VG Montabaur
n.n.	Vertreter/in FWG-Fraktion im Stadt- und Verbandsgemeinderat	Architekt Gebäudemanagement VGV Montabaur
n.n.	Vertreter/in Grüne-Fraktion im Stadt- und Verbandsgemeinderat	Citymanager Stadt Montabaur
n.n.	Vertreter/in FDP-Fraktion im Stadt- und Verbandsgemeinderat	
n.n.	Vertreter/in AFD-Fraktion im Stadt- und Verbandsgemeinderat	
n.n.		
Vertreter		
n.n. (Vertreter)	Erster Beigeordneter VG Montabaur	
n.n. (Vertreter)	Erster Beigeordneter Stadt Montabaur	
	6 Vertreter der Fraktionen	
ANZAHL PERSONEN		
12	17	7
SUMME ANZAHL PERSONEN		
36		



Fragen?



Vielen Dank!

