

# 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



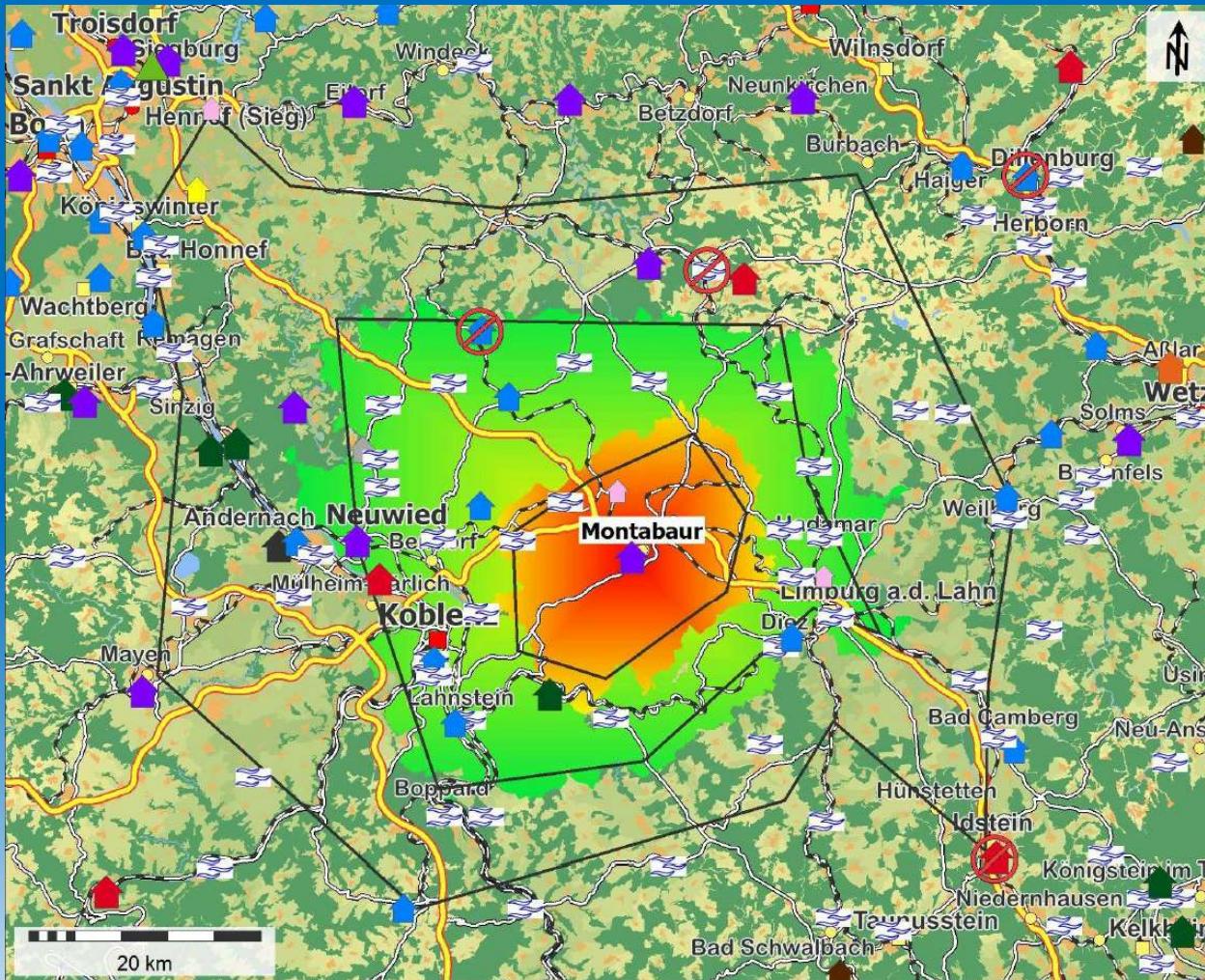
## Schwimmbadversorgung der Region seit über 60 Jahren



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

A

## 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)

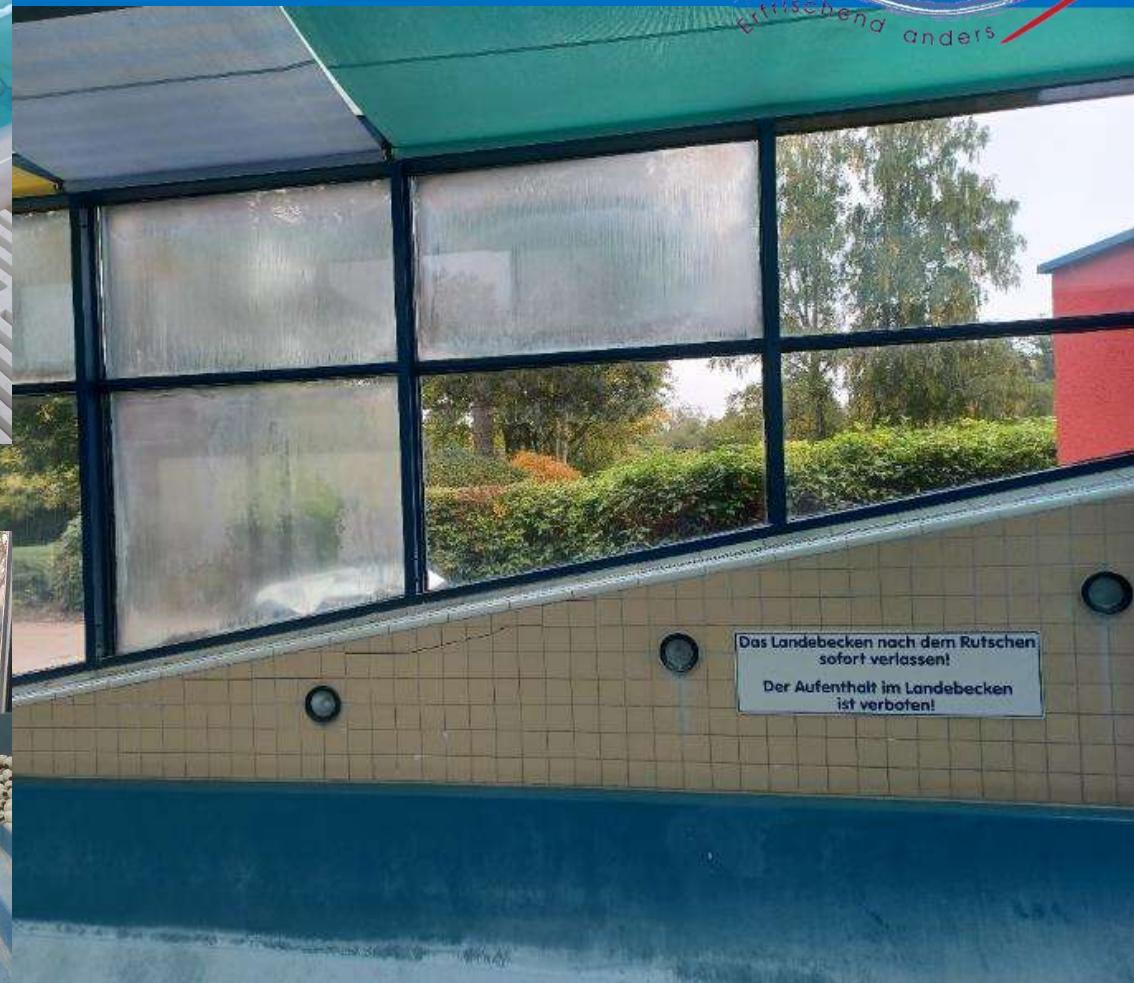




A

## Sanierungsstau

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





## Sanierungsstau



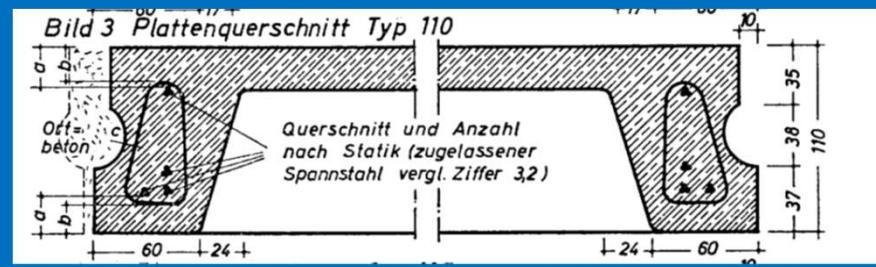


## Sanierungsstau



A

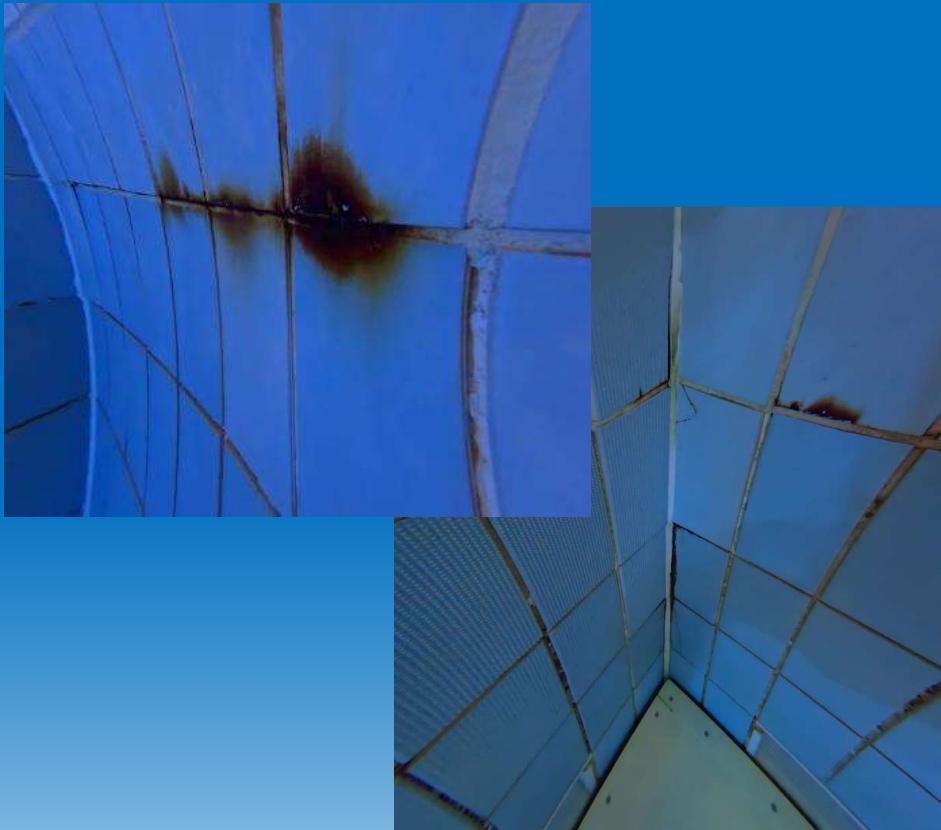
## Sanierungsstau





A

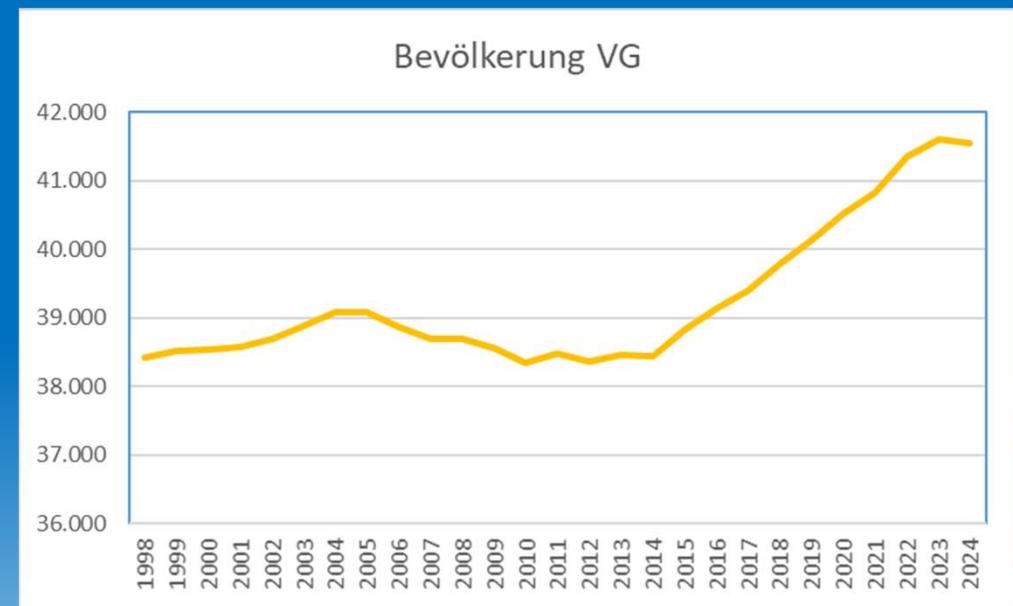
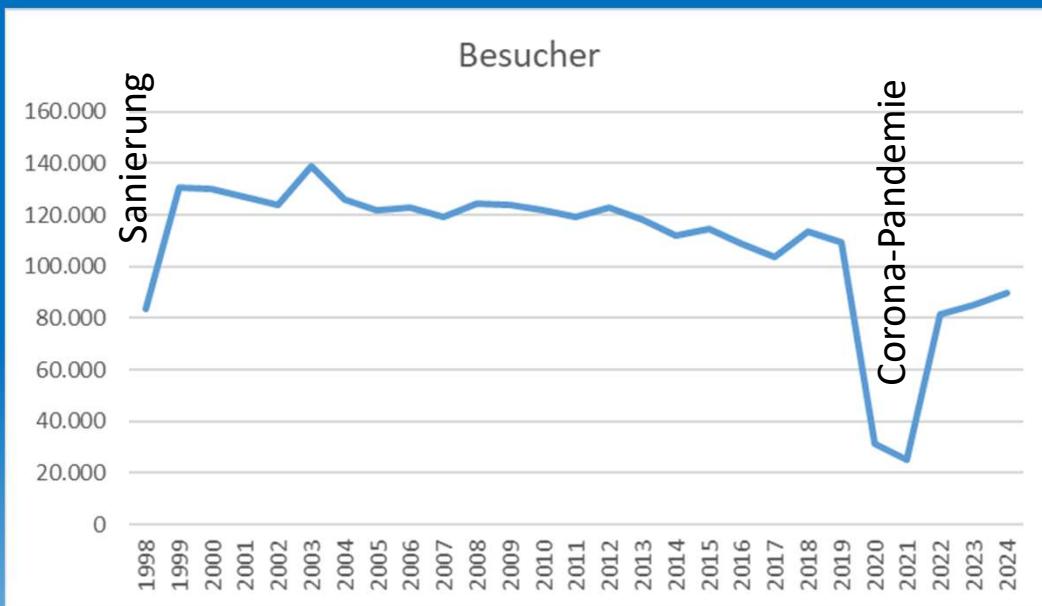
## Sanierungsstau



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



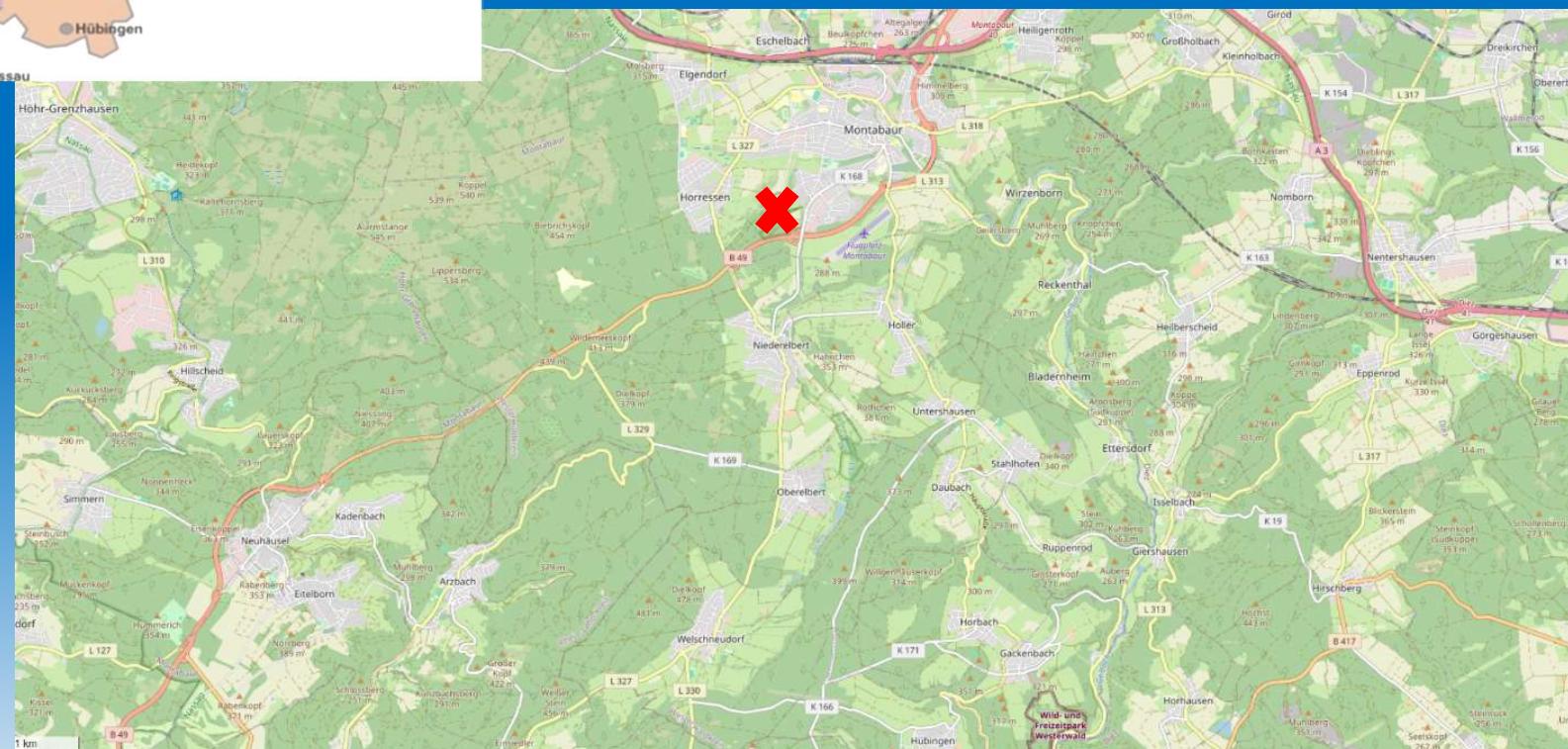
## sinkende Besucherzahlen trotz steigender Bevölkerungszahl





- Nähe zu Nutzern
- Schulen
- Bevölkerung
- Touristen
- Anbindung

## Standortwahl





A

## Standort

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





A

## 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 Wellnessstempel
- 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

### Sonstiges:

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

### 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)



A

## 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 >





A

## Verkehr / Lärm

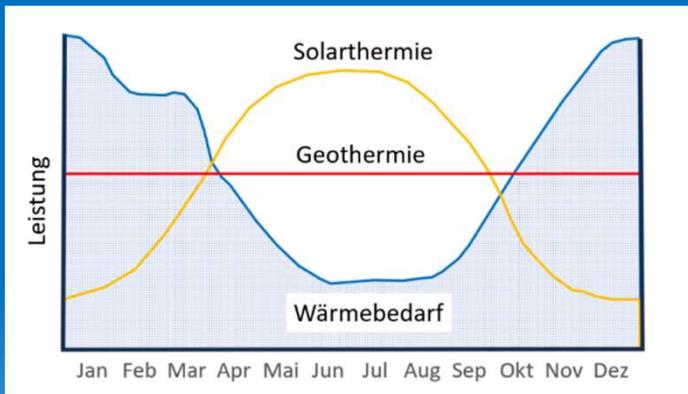
- Naturschutz
- Parkplätze
- Schallgutachten



A

## Energiekonzept

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



- Wärmepumpen
- Photovoltaik
- Prüfung: Nahwärmenetz / BHKW

**Mons-Tabor-Bad**  
Erfischend anders

gec  
consult  
**PÖHL**

**Anlage 1**

**Simulation des Betriebes der Erdwärmesondenanlage**  
EED 4.20 - www.buildingphysics.com - license for geoconsultpohl@email.de

Anmerkungen zum Projekt  
Montabaur, Mons-Tabor-Bad,

**DATEN KURZFASSUNG**

Anzahl Bohrungen	54
Tiefe der Erdwärmesonde	130 m
Erdwärmesondenlänge gesamt	7.020 m

**EINGABEDATEN (PLANUNG)**

**UNTERGRUND (geschätzt)**

Wärmeleitfähigkeit des Erdreichs	2 W/(m·K)
Spez. Wärmekapazität des Erdreichs	2,4 MJ/(m <sup>3</sup> ·K)
Mittl. Temperatur d. Erdoberfläche	11 °C
Geothermischer Wärmefluss	0,06 W/m <sup>2</sup>

**BOHRUNG UND ERDwäRMESONDE**

Sondenanordnung	297 ("54 : 3 x 18 rectangle")
Tiefe der Erdwärmesonde	130 m
Abstand der Erdwärmesonden	10 m
Sondentyp	Doppel-U
Bohrlochdurchmesser	150 mm
U-Rohr, Außen durchmesser	32 mm
U-Rohr, Wandstärke	3 mm
U-Rohr, Wärmeleitfähigkeit	0,42 W/(m·K)
U-Rohr, Mittenabstand d. U-Schenkel	70 mm
Wärmeleitfähigkeit der Verfüllung	2 W/(m·K)
Übergangswiderst. Rohr/Verfüllung	0,17 (m·K)/W

**THERMISCHE WIDERSTÄNDE**

Thermischer Bohrlochwiderstand wird berechnet  
Anzahl der Berechnungsstützpunkte  
Intern Wärmeübergang zw. auf- und abwärts führenden Röhren berücksichtigt  
10

**KRIMETRÄGERMEDIUM**

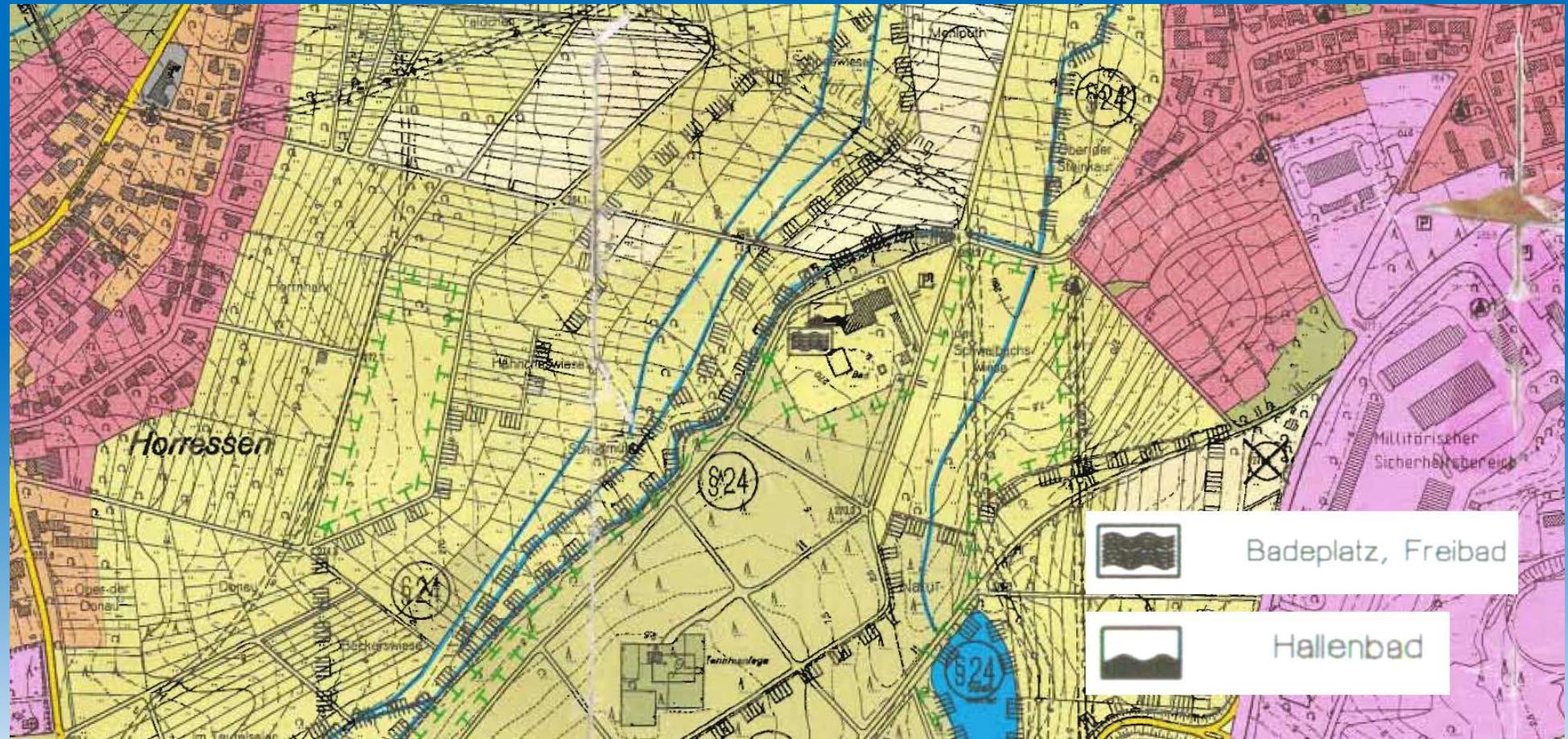
Wärmeleitfähigkeit  
0,48 W/(m·K)



A

## 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





A

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



B

## 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



Nr.	Bereich	Bezeichnung	Quelle KOK 5. Auflage		Soll	
			Seite	Punkt	ca. m <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Eingangsbereich</b>						
E01	Eingang	Vorplatz	91	31.10	100,00	
E02	Eingang	Sitzgelegenheiten, außen	91	31.10	50,00	
E03	Eingang	Eingangshalle Die Grundfläche der Eingangshalle beträgt 0,15 bis 0,25 m <sup>2</sup> je m <sup>2</sup> Wasserfläche Windfang Kassenarbeitsplatz (Handkasse) Verkaufs- oder Informationsfläche (Shop)	91	31.20.10	309,11 195,11 6,00 25,00 20,00	
E04	Eingang	Kassenraum (Zählraum mit Tresor)	91	31.20.10	12,00	1
E05	Eingang	Damentoiletten im öffentlichen Bereich (2 Sitze)	91	31.20.10	9,00	1
E06	Eingang	Herrentoiletten im öffentlichen Bereich (1 Sitz, 2 Stand)	91	31.20.10	9,00	1 / 2
E07	Eingang	Öffentliches WC, behindertengerecht		DIN 18040	8,00	1
E08	Eingang	Wertfacher	92	31.20.30	2,00	20
E09	Eingang	Heimfacher	92	31.20.30	3,00	15
E10	Eingang	Automatengastronomie (3 Automaten - Getränke - Snacks - Eis - bei Nichtumsetzung Foyer Gastronomie bzw. Einsatz bei Schwachlastzeiten)				3
E11	Eingang	Sitzgelegenheiten, innen	92	31.20.30	20,00	1
<b>Personal- und Verwaltungsbereich</b>						
P01	Personal	Betriebsleiter	92	31.50	18,00	1 AP
P02	Personal	Sekretariat	92	31.50	28,00	2 AP

Funktionale Anforderungen	Geschoss	Raumtemperatur [°C]	Wassertemperatur [°C] Feuchte	Bodenbelastung	Oberflächen		Bodenablauf
					Wandbekleidung	Deckenbekleidung	
Barrierefrei nach DIN 18040	EG				Pflaster, grobformatig		
wetterfeste und robuste Möblierung	EG				Alternativ: Betonvertigteile		
Mindestraumhöhe i.L. > 2,75 m Akustik beachten; Nachhallzeit 2,0 m Sauberlaufzone; Doppelschiebetür Sitzposition 40 cm höher als OKFFB	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
Ohne Fenster; direkte Anbindung Kassenarbeitsplatz	EG	20-22		Fliese	Sockelle zg/Putz	Raster-decke	
	EG	20-22		Fliese	120 cm Fliesen: A	Raster-decke	WC-Anlage, VT mi
	EG	20-22		Fliese	120 cm Fliesen: A	Raster-decke	WC-Anlage, VT mi
	EG	20-22		Fliese	120 cm Fliesen: A	Raster-decke	Beh-WC-Anlage, B
Gute Einsehbarkeit; Soziale Kontrolle	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
Gute Einsehbarkeit; Soziale Kontrolle	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
Mit passender optischer Gestaltung in Bezug zum Foyer (verkleidet)	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
Ausbildung mit Lounge-Charakter	EG	20-22		Füllstein-zeug 60 x 60 zg/Putz	Sockelle 60 x 60 zg/Putz	Akustik-decke	
Direkte Anbindung von außen; nicht über Gastbereich	EG	20-22		Teplick	Fuhlsitz	Raster-decke	
	EG	20-22		-	-	-	



B

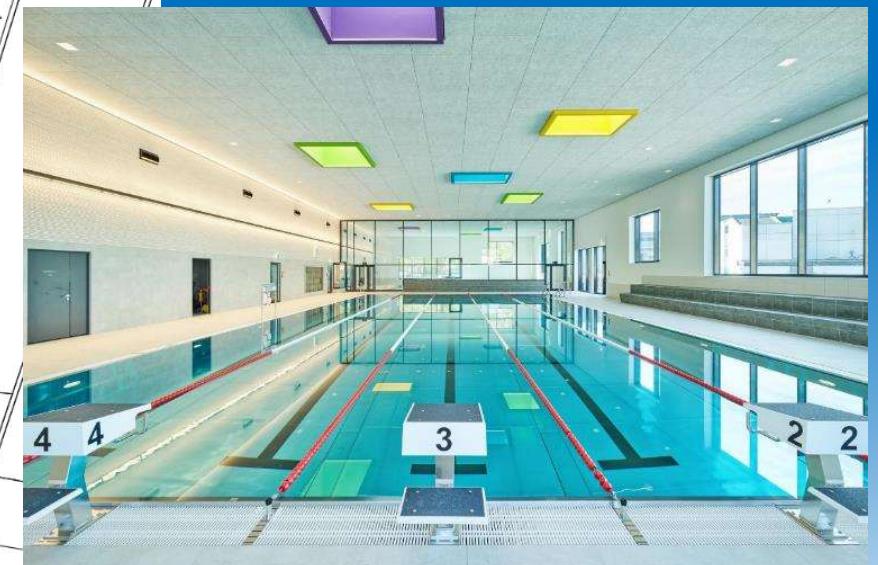
## Raum- und Beckenprogramm - Grundstückstest



### BEISPIEL HALLENBAD VERL



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



Abbildungen: „GEB - Gebäudeenergieberater“; 01/2025



B

## Raum- und Beckenprogramm - Grundstückstest



BEISPIEL HALLENBAD SYKE



Mehrzweckbecken  
Kursbecken  
Kleinkinderbecken  
Sprungturm  
+ Rutsche  
+ erhält Freibad



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



B

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 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>37,5 - 52,5 Mio. €</b>



- Maßgeblich: Beckenprogramm
- Kostenschätzung nach Vorplanung – LP2 (30% Unschärfe)
- Kostenberechnung nach Entwurfsplanung – LP 3 (20% Unschärfe)



C

## Investitionskosten

zum Vergleich: Hallenbad Altenkirchen

- 25m, 5 Bahnen
- Sprungturm 1&3m
- Mehrzweckbecken
- Planschbecken
- kein Freibad
- Anschluss an Nahwärmennetz
- 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 Probebetrieb durchgeführt werden. Mit der Öffnung des neuen Hallenbades für die Öffentlichkeit, Schulen und Vereine steht im Anschluss eine Schwimmmanlage zur Verfügung, die das Sport- und Freizeitangebot in der Region erheblich erweitere.

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

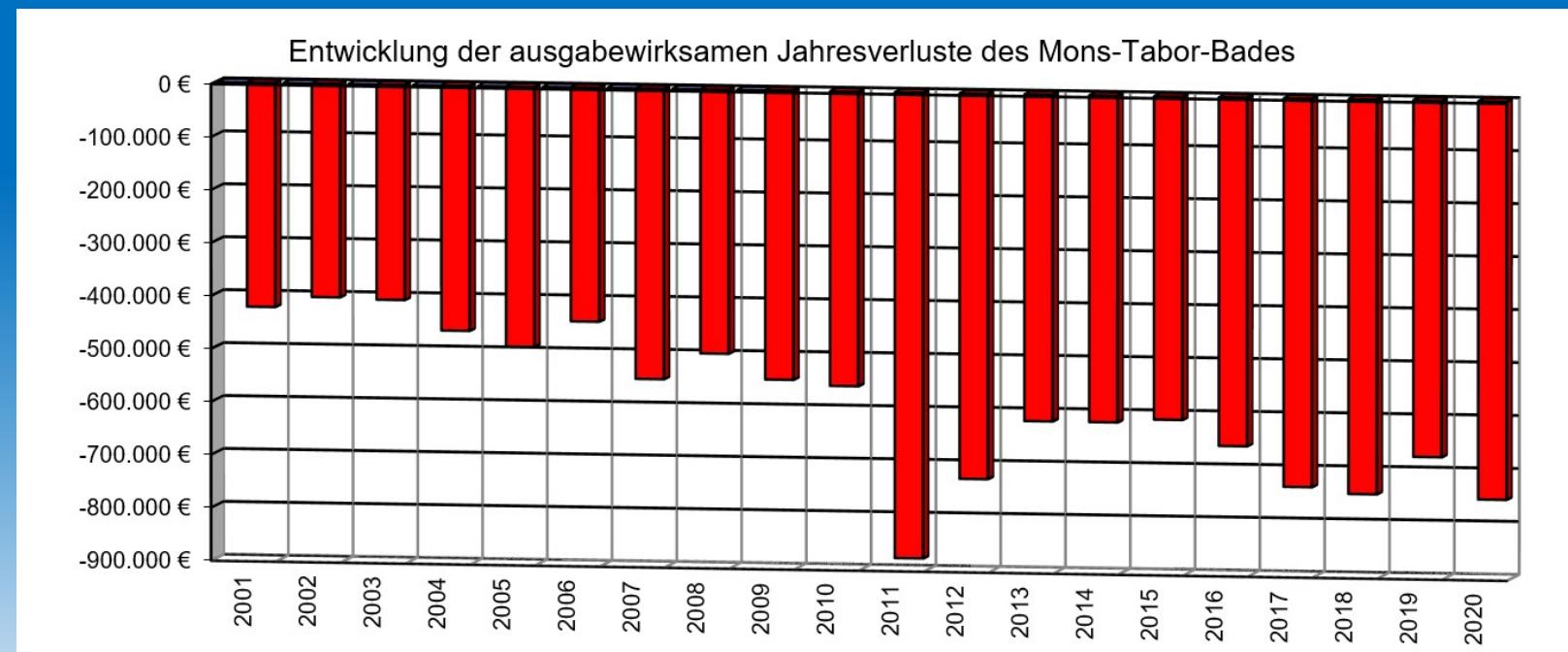
C

## 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**



## 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

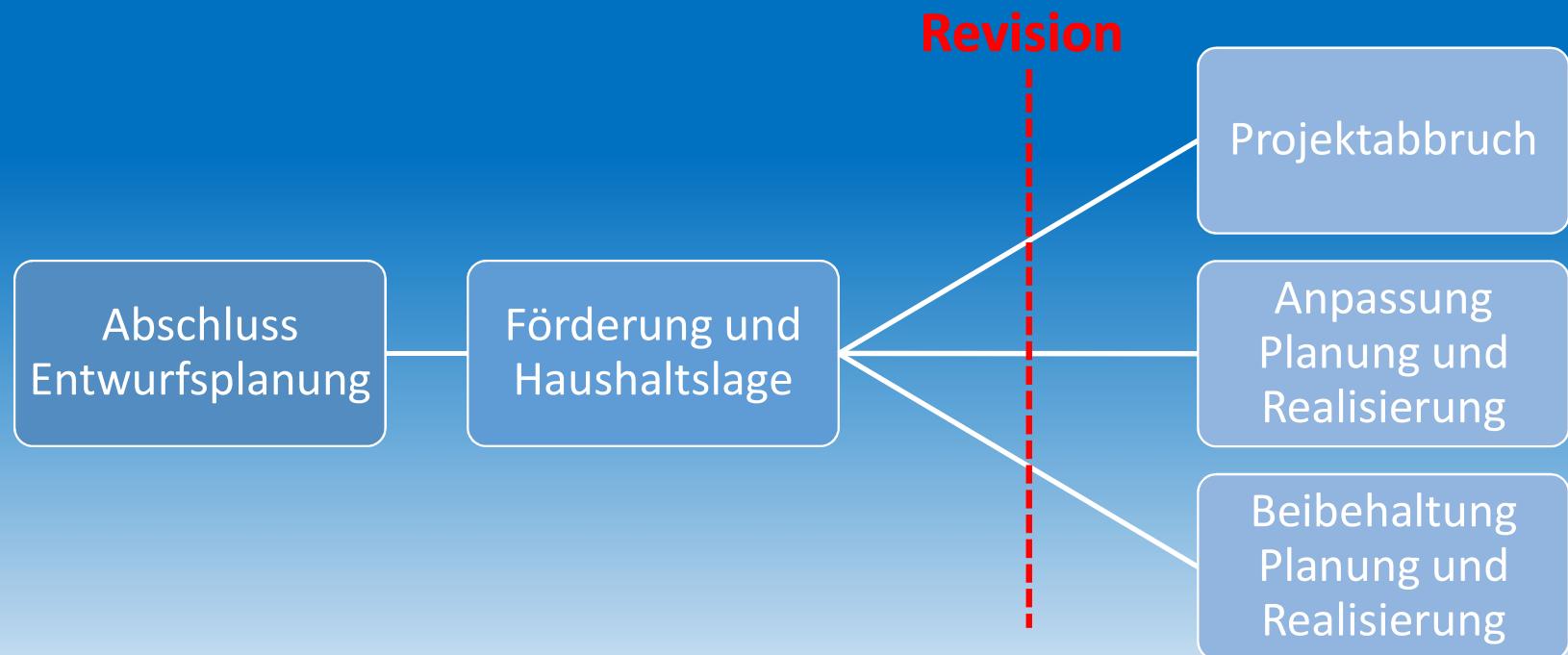


### 2. Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“

- 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



- 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





D

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



E

# Vergabeverfahren



## Preisgericht Mons-Tabor-Bad

<b>Fachpreisrichter (externe, einer mehr als Sachpreisrichter)</b>	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.		
<b>Vertreter</b>		
n.n. (Vertreter)	Erster Beigeordneter VG Montabaur	
n.n. (Vertreter)	Erster Beigeordneter Stadt Montabaur	
	6 Vertreter der Fraktionen	
<b>ANZAHL PERSONEN</b>		
12	17	7
<b>SUMME ANZAHL PERSONEN</b>		
<b>36</b>		



Fragen?



Vielen Dank!



beB-todst-snöM