

**Herzlich willkommen zur
Sitzung des Plenums am
08. Dezember 2025**



TOP

Erweiterung des im Bau befindlichen kombinierten Hallen- und Freibades in Memmingen (Schwimmwerk) um eine Saunaanlage.

Beschluss zur Weiterführung der Planung und Umsetzung der Maßnahme.



Lageplan

Aktueller Sachstand:

Die Stadt Memmingen plant die Erweiterung des im Bau befindlichen kombinierten Hallen- und Freibades in Memmingen (Schwimmwerk) um eine Saunaanlage.

Das Saunagebäude wird zukünftig durch eine Brücke direkt mit dem Bad verbunden.

Aktuell befindet sich der Neubau zum kombinierten Hallen- und Freibad, dem Schwimmwerk, in Memmingen, in der Ausbauphase. Die Eröffnung für das Hallen- und Freibad ist für die 2. Hälfte 2026, voraussichtlich Juli 2026, anvisiert.

Aktuelle Beschlusslage des Stadtrates:

Am 04.12.2019 beschloss der Stadtrat das Raumprogramm des Neubaus auf Basis des Kapazitäts- und Betriebskonzeptes der Firma Altenburg Unternehmensberatung vom November 2019 u.a. ohne Gastronomie im Hallenbad und ohne Sauna umzusetzen.

Am 28.01.2020 beschloss der Stadtrat, den Beschluss vom 04.12.2019, der festlegte, dass die Details des Raumgefüges (Anzahl Schwimmbahnen) in einem partizipativen Planungsprozess final festzulegen sind, um folgenden Beschluss zu ergänzen:

„Sollte bis zum 31.12.2020 ein privater Investor auf die Stadt zukommen, der im Umfeld des Kombibades einen Saunabereich errichten und betreiben möchte, wird eine Anbindung an das städtische Kombibad in der Planung für das Bad geprüft. Sollte sich bis 31.12.2020 kein Investor finden, werden die Saunapläne nicht weiterverfolgt.“

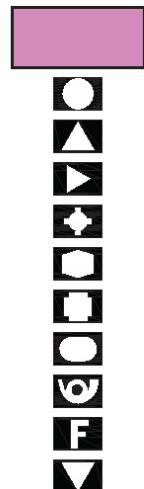
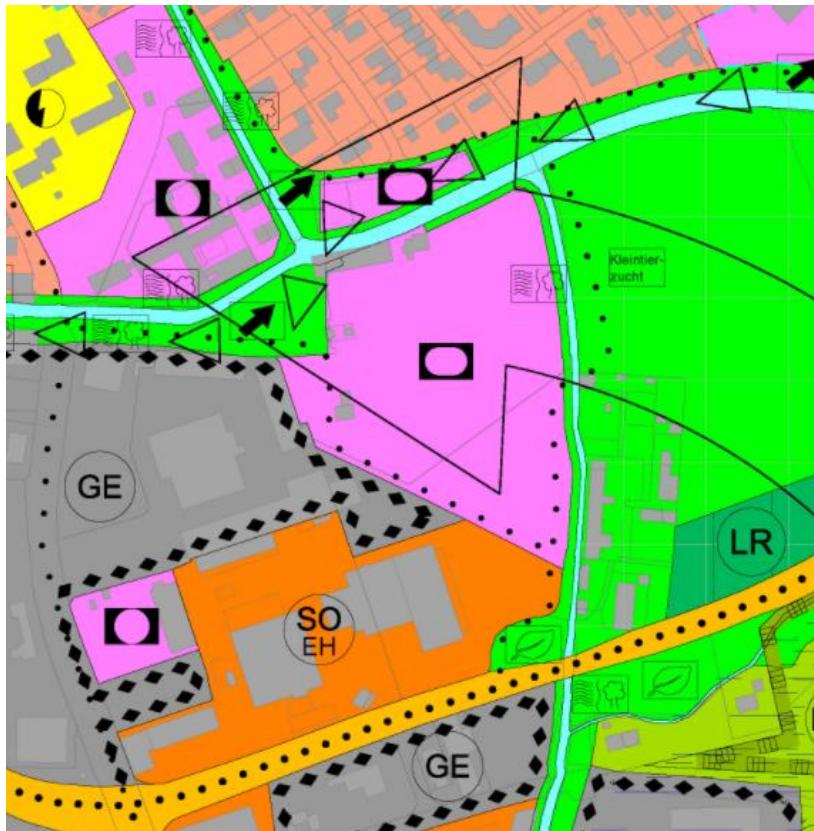
Nachdem sich auf den erweiterten Stadtratsbeschluss vom 28.01.2020 eigenständig kein Investor gemeldet hatte, fand zwischen den Stadtwerken und dem Oberbürgermeister Jan Rothenbacher ein inniger Austausch statt, erneut über eine Saunaanlage nachzudenken, zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Memmingen, als schwäbisches Oberzentrum, und zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Bades.

Es sollte eine Machbarkeit einer Saunaanlage zur Erweiterung des kombinierten Hallen- und Freibades erneut untersucht werden, mit dem Ziel, eine mögliche Wirtschaftlichkeit darzustellen, um ggfs. aktiv an Investoren herantreten zu können.

Am 04.12.2023 beauftragte der Stadtrat das Büro Prof. Dr. Jeschke eine Machbarkeitsstudie zu einer Saunaanlage, auf den nördlich des Kombibades gelegenen Grundstücken, zu erstellen.

Am 07.02.2024 nahm der Werkausschuss die Zwischenergebnisse der Studie zur Kenntnis und empfahl zusätzlich einen Gastrobereich zu berücksichtigen und wenn möglich Wasserflächen, u.a. in Form eines Tauchbeckens, im Rahmen der Planung vorzusehen.

Am 05.05.2025 wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich nördlich der Memminger Ach geändert und mit Veröffentlichung vom 28.11.2025 rechtsgültig.



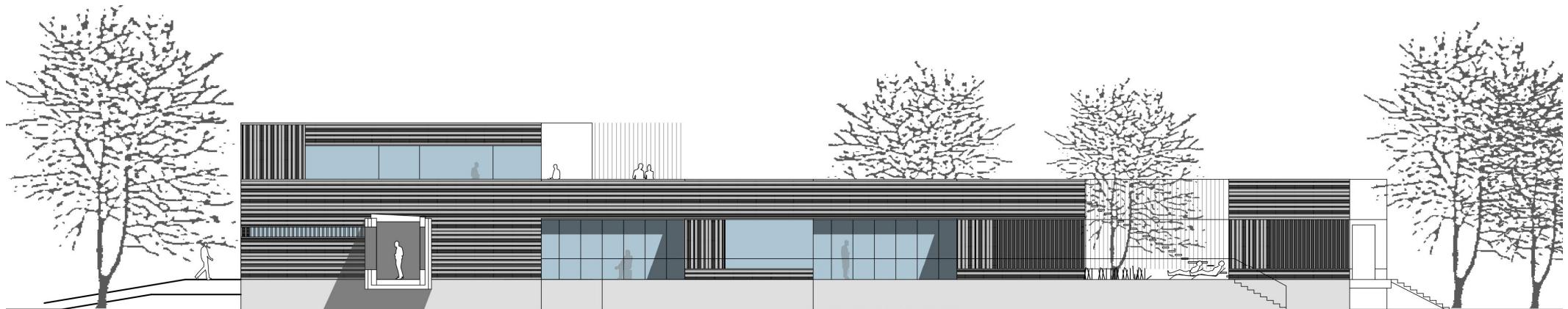
- Fläche für Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Bildungseinrichtung
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Am 22.07.2024 beschloss der Stadtrat, weitere Schritte zur Umsetzung der Planung der Saunaerweiterung zum kombinierten Hallen- und Freibad auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie von Prof. Dr. Jeschke zu veranlassen und die Planungsleistungen mit den bisherigen Planern fortzusetzen.

Das Plenum nahm zustimmend zur Kenntnis, dass es sich bei der Machbarkeitsstudie um eine Planungsgrundlage handelt und Abweichungen zum Raumprogramm und zu den Kosten eintreten können.

NEUBAU SAUNA MEMMINGEN
PRÄSENTATION VORENTWURF

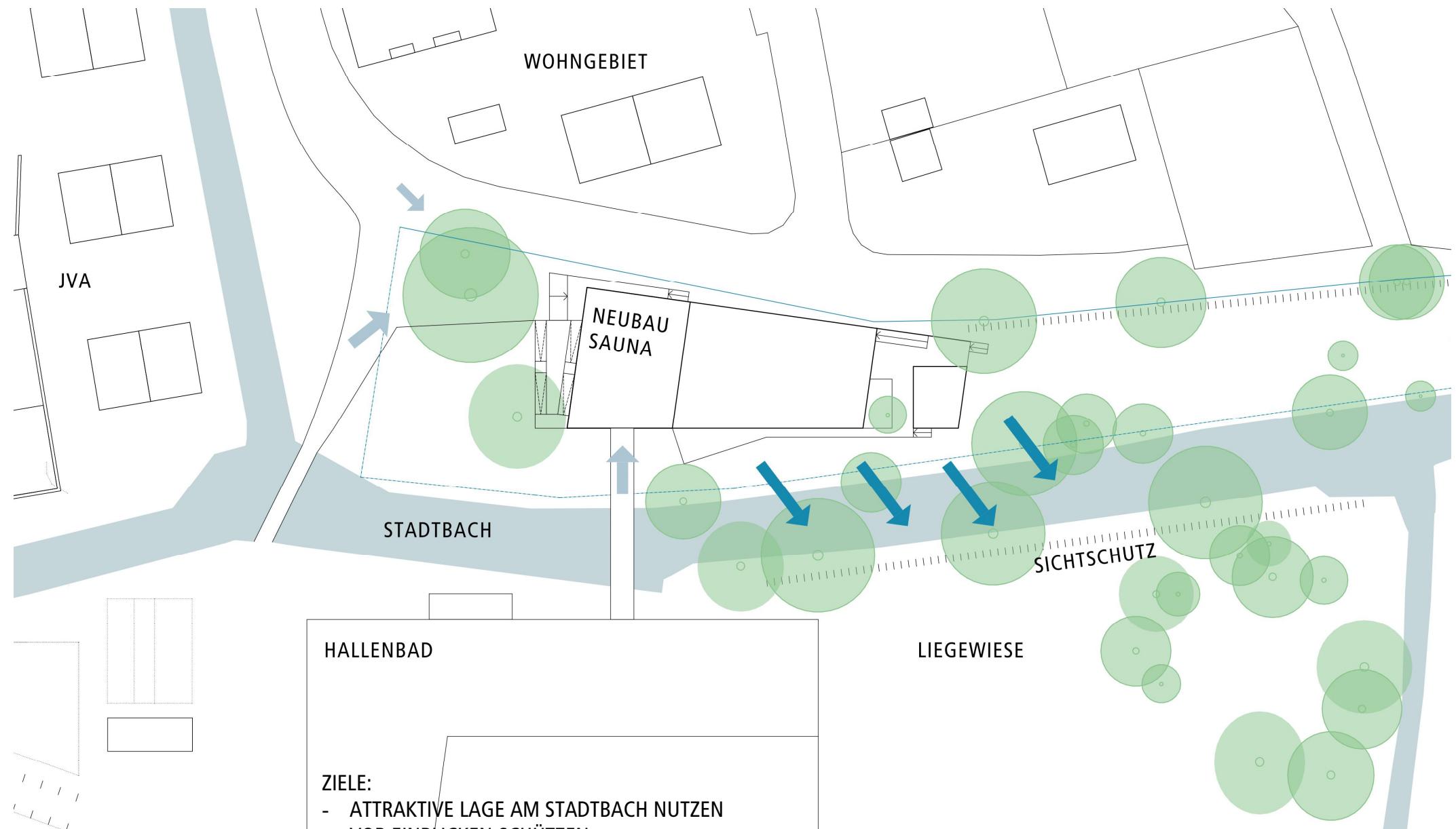
SITZUNG STADTRAT
08.12.2025

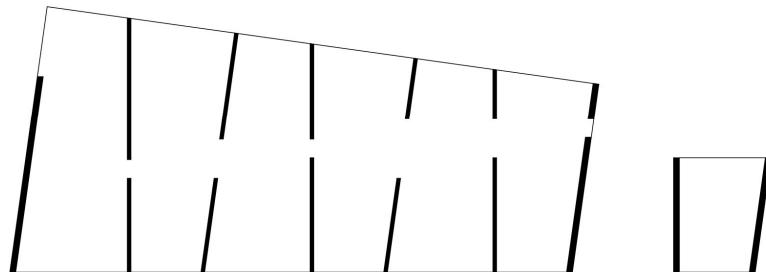


1. VORENTWURF
2. TECHNIK
3. KOSTENSCHÄTZUNG qualifiziert

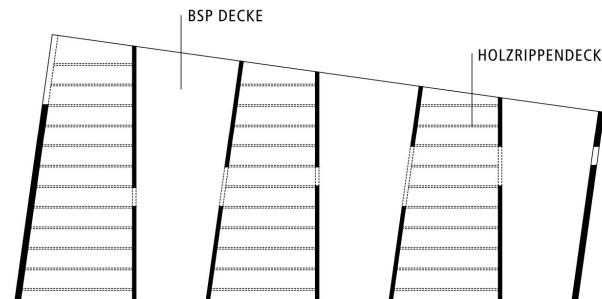
NEUBAU SAUNA MEMMINGEN

1.1 KONZEPT

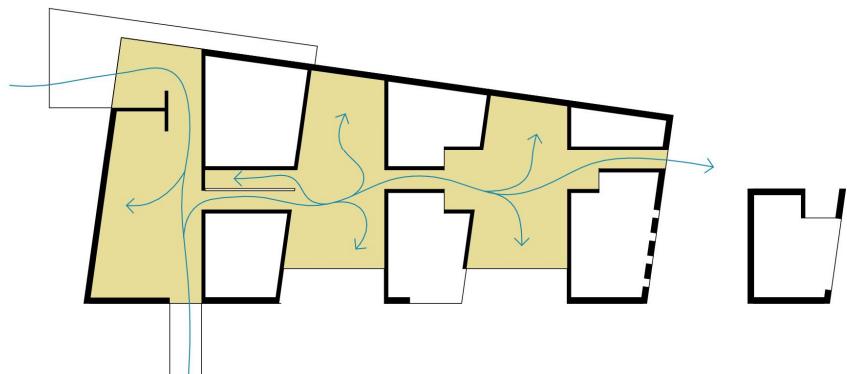




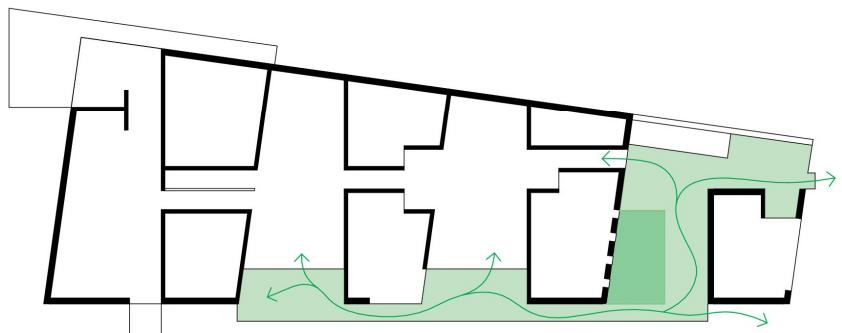
TRAGWERK



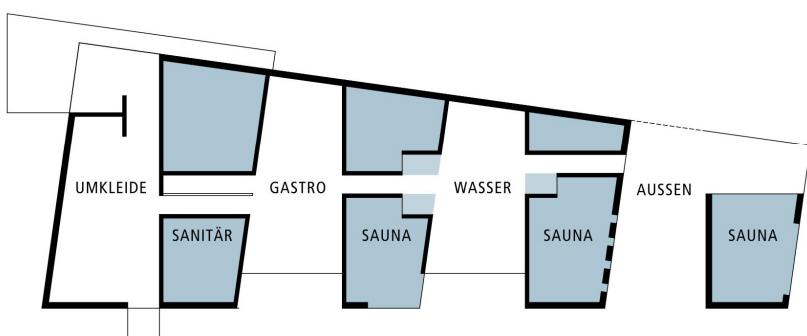
DURCHWEGUNG



FREIFLÄCHEN



NUTZUNGEN



MATERIALIEN UND CHARAKTERISTISCHE GESTALTUNGS-
PRINZIPIEN VOM HALLENBAD ÜBERNOMMEN:

KONTRASTE: OFFEN – GESCHLOSSEN
HART – WEICH
KÜHL – WARM

HOLZ, BETON, FLIESEN

SCHRÄGE WÄNDE 8°

NEUBAU SAUNA MEMMINGEN **1.3 LAGEPLAN / FREIFLÄCHEN**

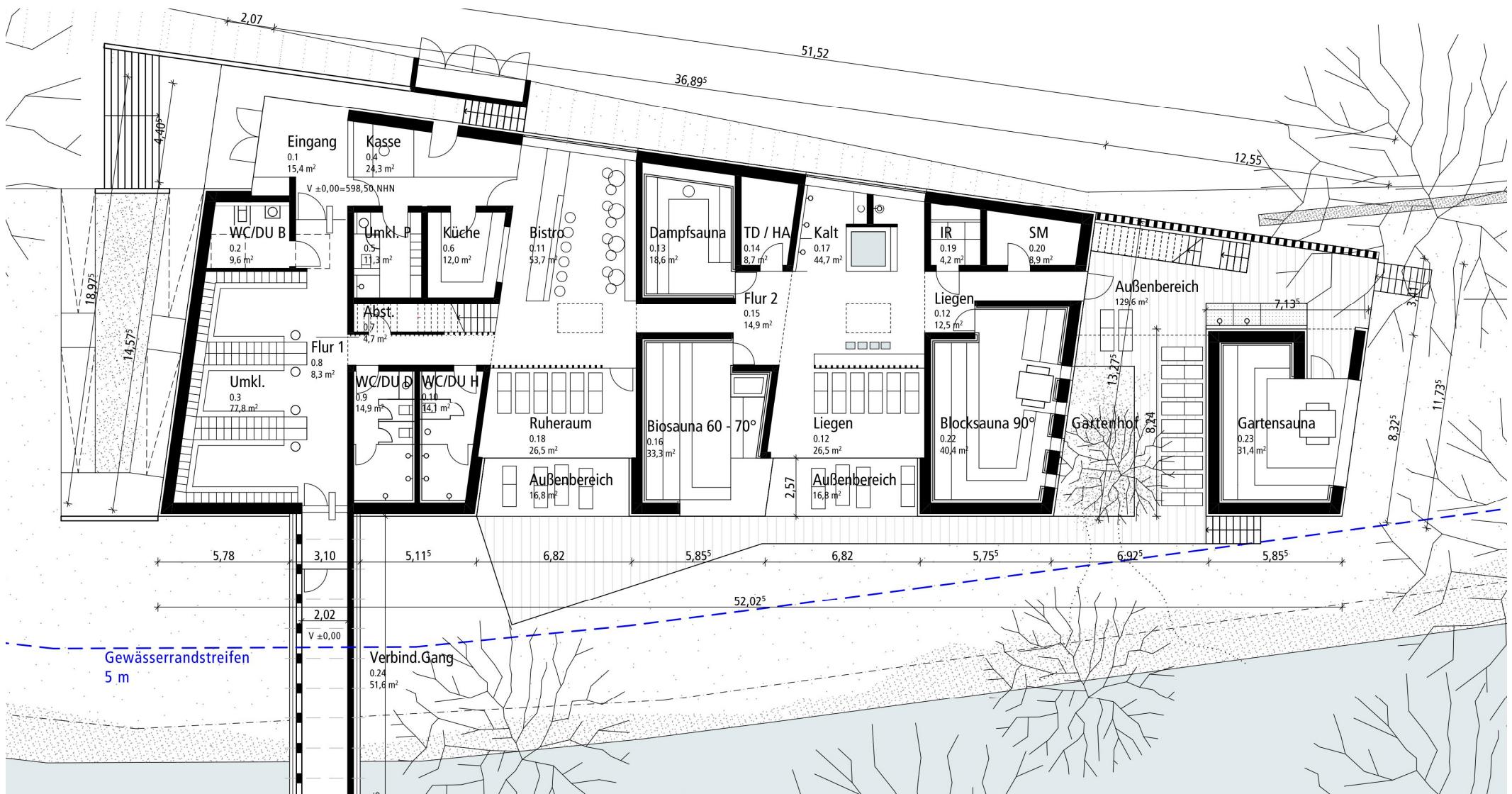


LARS consult

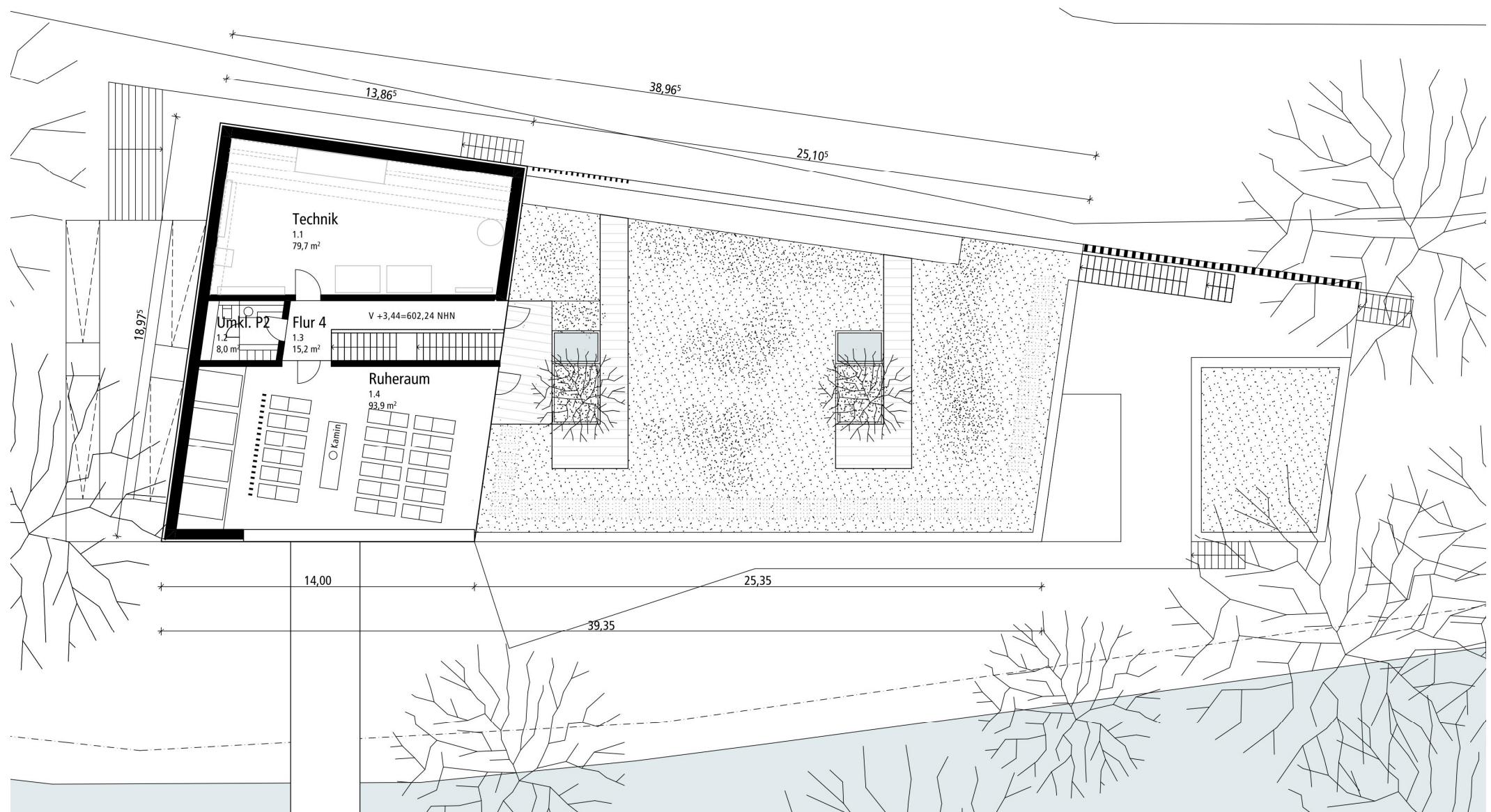


ASBÖCK
ARCHITEKTEN GMBH

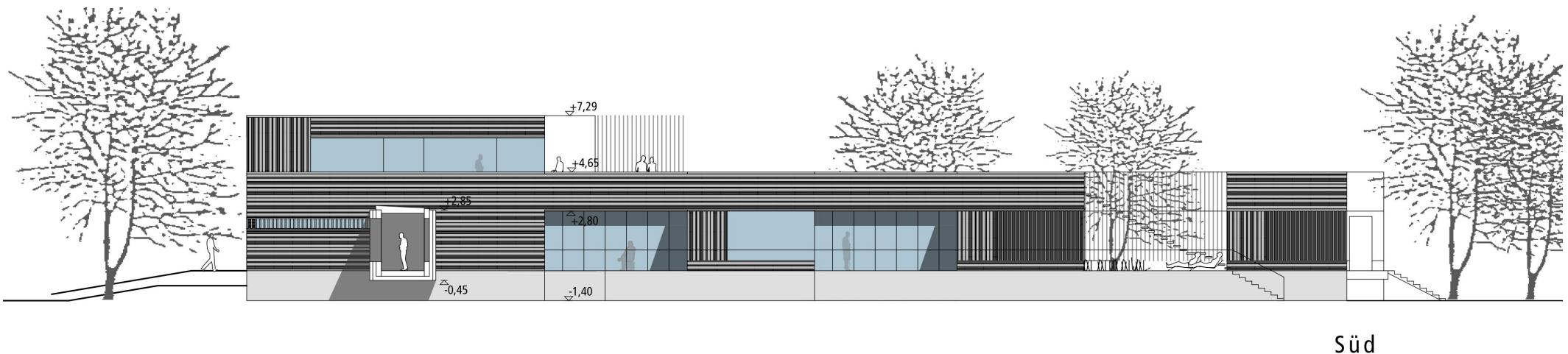
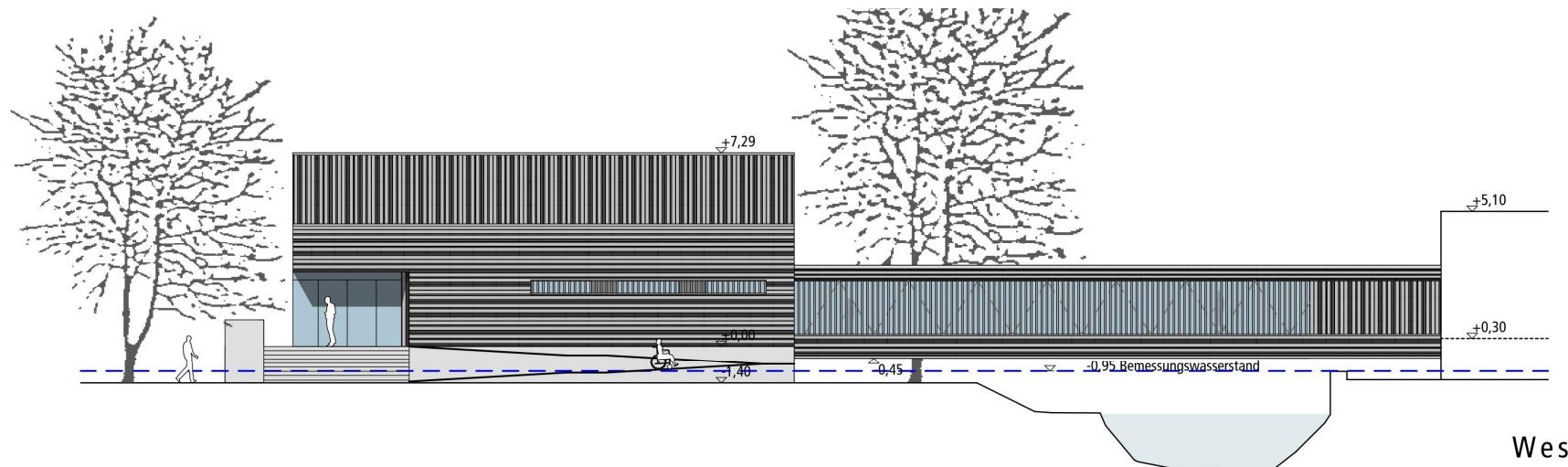
NEUBAU SAUNA MEMMINGEN
1.4 GRUNDRISS EG



NEUBAU SAUNA MEMMINGEN
1.5 GRUNDRISS OG

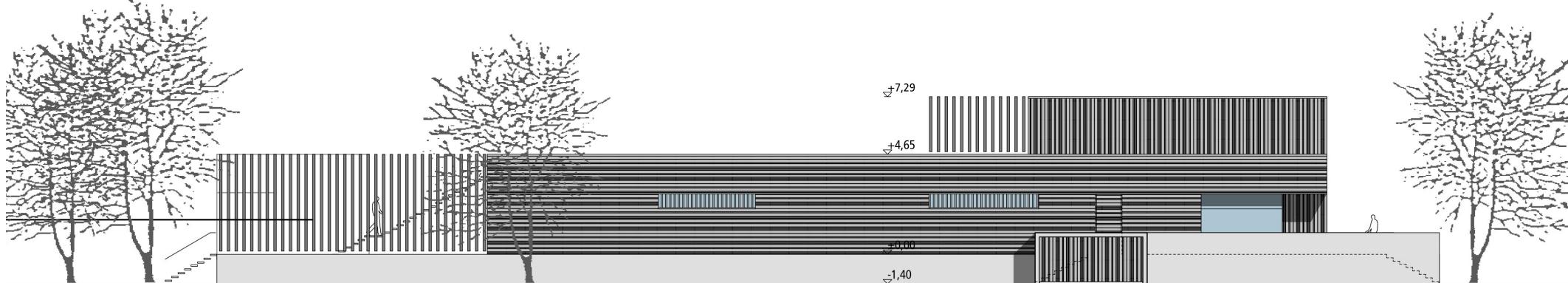


NEUBAU SAUNA MEMMINGEN
1.6 ANSICHTEN 1

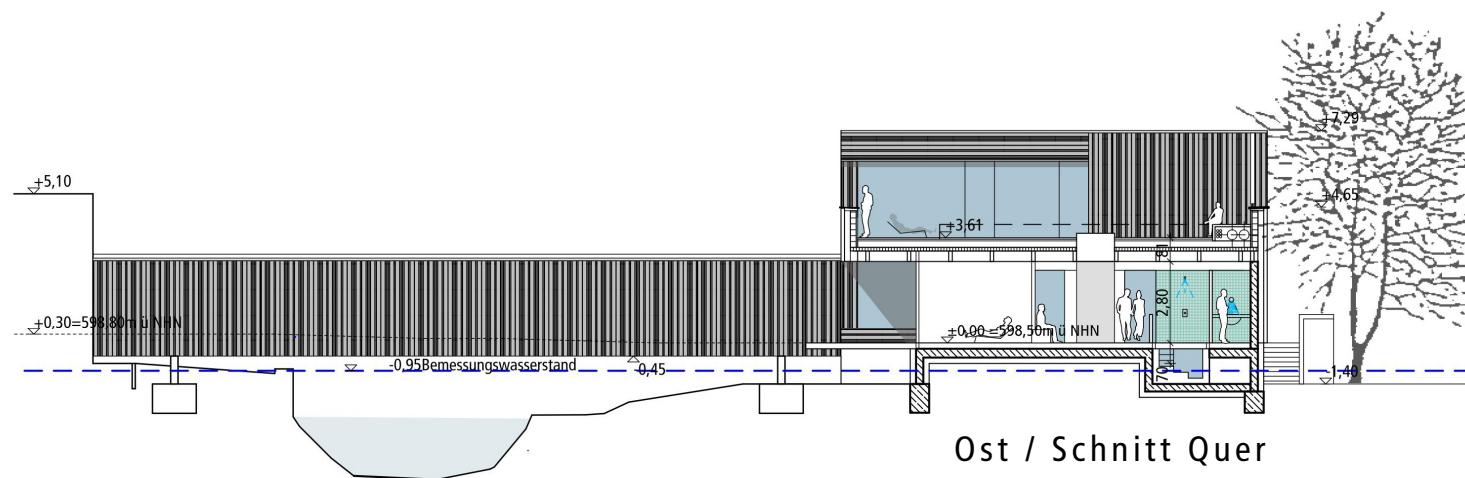


NEUBAU SAUNA MEMMINGEN

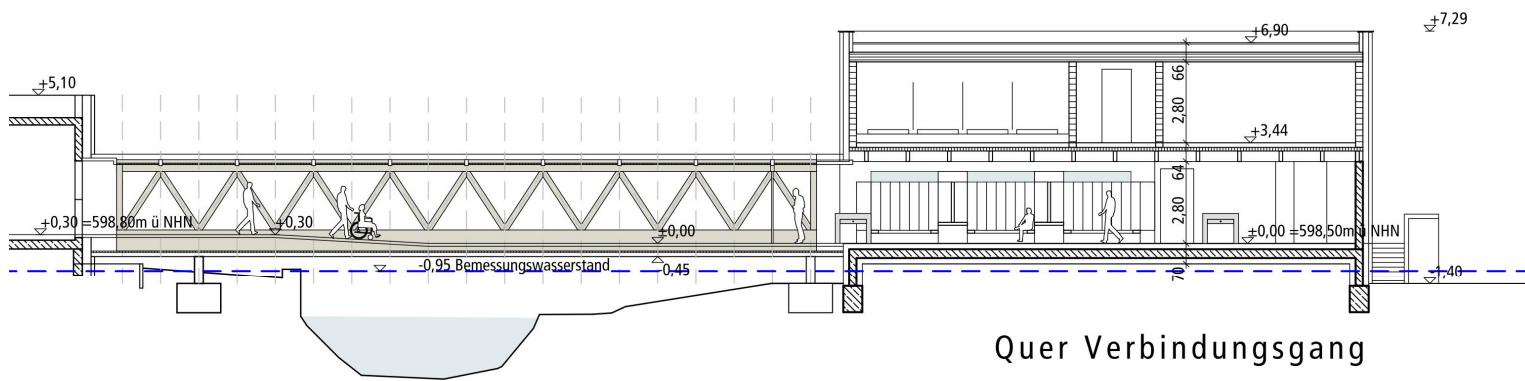
1.7 ANSICHTEN 2 /SCHNITTE



Nord

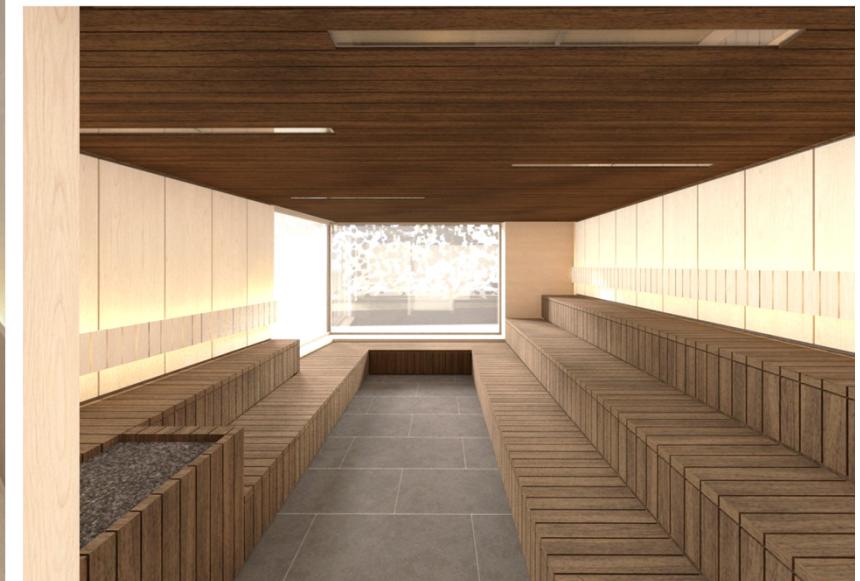


Ost / Schnitt Quer



Quer Verbindungsgang

NEUBAU SAUNA MEMMINGEN
1.8 INNENRAUM

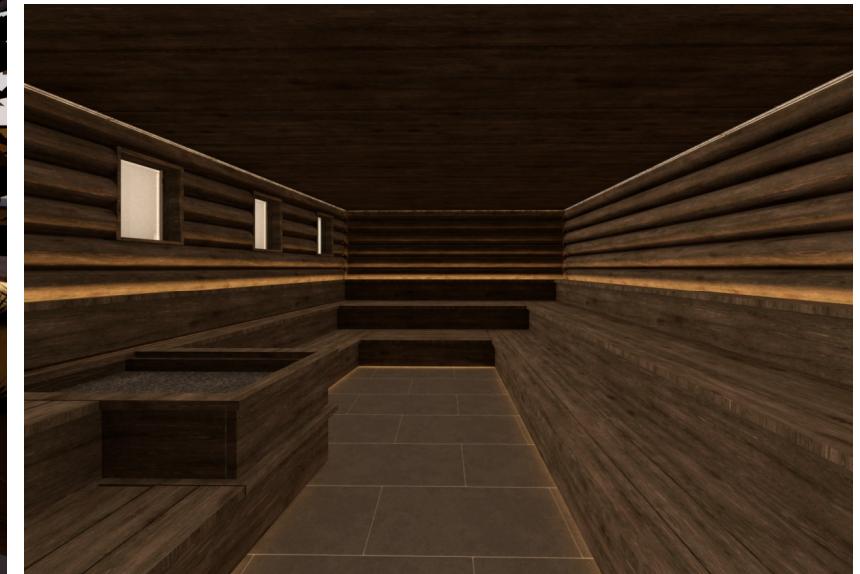
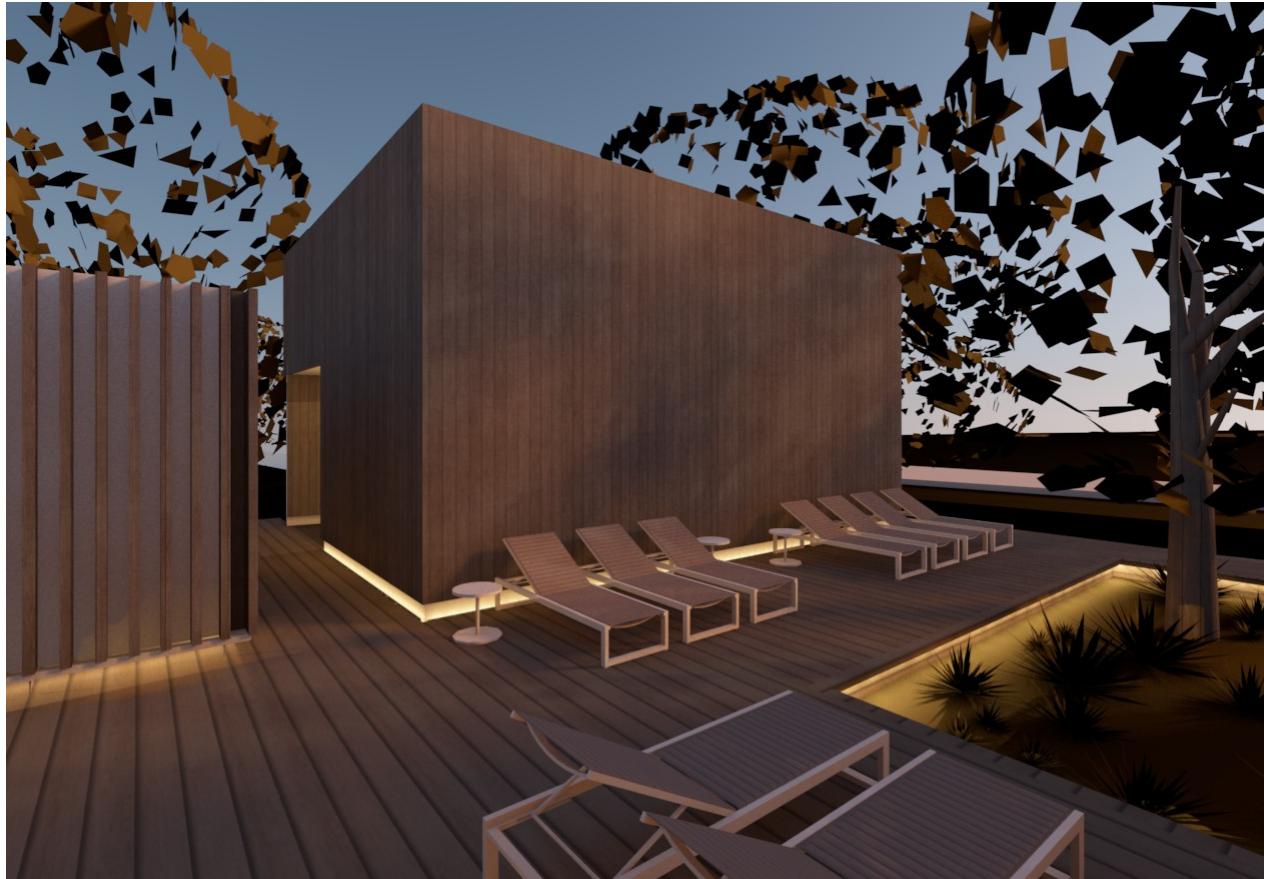


BISTRO:
ZENTRALE LAGE ZWISCHEN UMKLEIDE- UND SAUNABEREICH
LICHT AUS 3 RICHTUNGEN
KOMBINATION VON HELLEN UND DUNKLEN MATERIALIEN

SAUNA:
ORIENTIERUNG ÜBER ECK ZUM STADTBACH, 2-3 SITZREIHEN

RUHERAUM:
UNTERSCHIEDLICHE LIEGEN
OFFENER KAMIN ALS ATTRAKTION

NEUBAU SAUNA MEMMINGEN
1.9 INNEN- / AUSSENRAUM



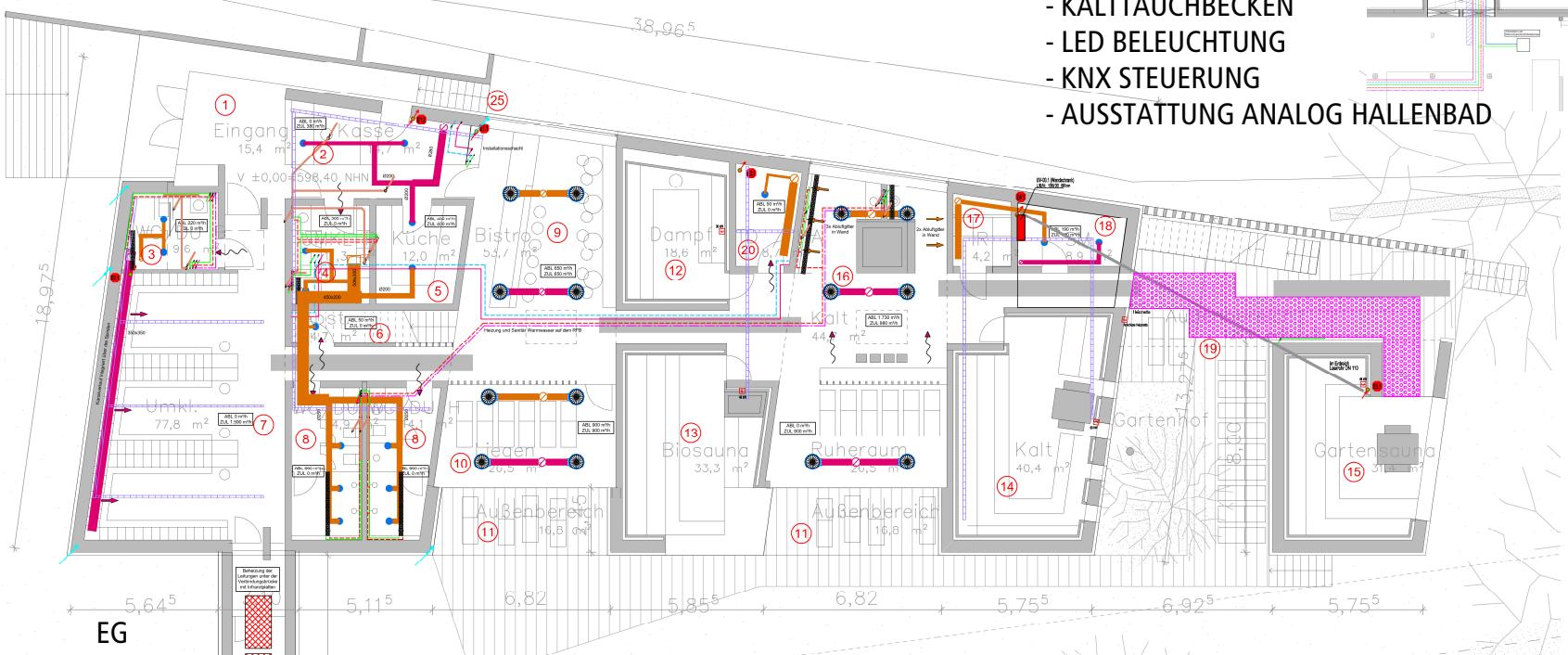
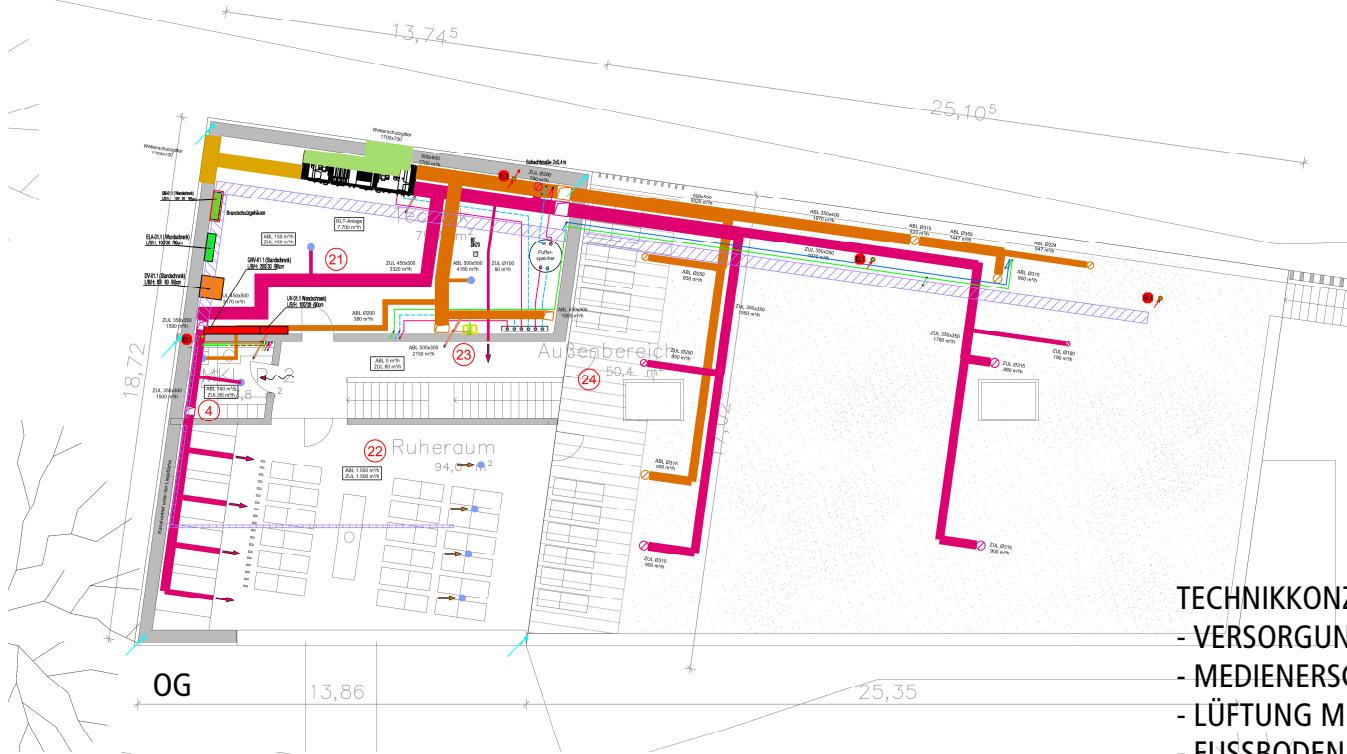
AUSSENSAUNA:
LAGE ZWISCHEN SAUNABEREICH UND SAUNAGARTEN
ORIENTIERUNG NACH WESTEN, PANORAMAGLAS
AUSSENDUSCHEN AN DER SAUNA
LIEGEMÖGLICHKEITEN

BLOCKSAUNA:
KLEINE FENSTER ZUM SAUNAGARTEN
3 SITZREIHEN
INTROVERTIERT MIT VARIABLER LICHTSTIMMUNG



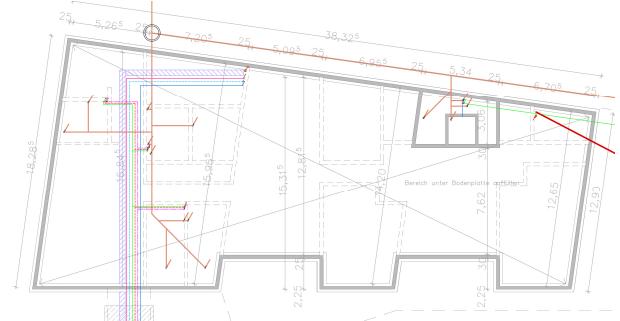
ABKÜHLBEREICH:
ZENTRALE LAGE ZWISCHEN SAUNEN UND DAMPFBAD MIT
ERLEBNISDUSCHEN, KALTWAUCHBECKEN, FUSSBECKEN,
EISBRUNNEN

DAMPFBAD:
2 SITZREIHEN, INTROVERTIERT
MIT VARIABLER LICHTSTIMMUNG



TECHNIKKONZEPT:

- VERSORGUNG MIT ALLEN MEDIEN AUS HALLENBAD
- MEDIENERSCHLIESSUNG ÜBER BRÜCKE
- LÜFTUNG MIT 7.700 m³/h
- FUSSBODENHEIZUNG
- KALTWAUCHBECKEN
- LED BELEUCHTUNG
- KNX STEUERUNG
- AUSSTATTUNG ANALOG HALLENBAD



igp

NEUBAU SAUNA MEMMINGEN

3. KOSTENSCHÄTZUNG

Bauvorhaben: Neubau Sauna Schwimmwerk Memmingen
 Ort: Stadtbadallee 3, 87700 Memmingen
 Bauherr: Stadtwerke Memmingen

 ASBÖCK
ARCHITEKTEN GMBH

ZUSAMMENSTELLUNG KOSTENSCHÄTZUNG 200-700 (inkl. 19% MWSt)

Daten (gerundet):	BRI Sauna	3.896	m ³
	BRI Außen sauna	249	m ³
	BGF Sauna	937	m ²
	BGF Außen sauna	50	m ²
	NUF 1-7, Sauna	527	m ²
	NUF 1-7, Außen sauna	31	m ²

Planungsstand: Vorentwurfsplanung 20.11.2025

Energielevel: Anlehnung an Passivhaus

Kostenbasis: Kostenschätzungen, Preise II/2025, Index 135,6 (Basis 2021=100)

Architektur
Stadtplanung
Passivhausplanung

Destouchesstraße 59
80803 München
T 089 30756656
F 089 30756657

Steingasse 10
94424 Arnstorf

Am Kirchsteig 9
86911 Dießen am Ammersee
www.asboeck-architekten.de
info@asboeck-architekten.de

20.11.2025

KGr. 200 Herrichten/Erschließen

Summe KGr. 200

0,00 €

KGr. 300 Gebäudekosten

Summe KGr. 300

2.726.632,91 €

an KGr 300+400

60,00%

310 Baugrube	53.794,33 €
330 Außenwände	1.271.192,97 €
340 Innenwände	272.827,17 €
350 Decken	678.488,91 €
360 Dächer	131.418,94 €
380 baukonstruktive Einbauten	176.336,87 €
390 sonst. Maßnahmen f. Baukonstruktion	142.573,72 €

KGr. 400 Installationen

Summe KGr. 400

1.817.462,77 €

an KGr 300+400

40,00%

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	209.351,94 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	177.514,68 €
430 Raumlufttechnische Anlagen	196.668,92 €
440 Elektrische Anlagen	469.655,37 €
450 Kommunikationstechnische Anlagen	53.814,75 €
470 Nutzungsspezifische Anlagen	216.675,20 €
470 Nutzungsspezifische Anlagen (Saunen)	411.998,71 €
480 Gebäudeautomation	81.783,20 €

KGr. 500 Außenanlagen

Summe KGr. 500

661.074,75 €

zu KGr 300+400

14,55%

510 Gelände flächen	110.622,40 €
520 befestigte Flächen	179.481,75 €
530 Oberbau/Deckschichten	143.763,90 €
540 Baukonstruktionen in Außenanlagen	54.085,50 €
570 Vegetationsflächen	118.976,20 €
590 Sonstige Außenanlagen	54.145,00 €

KGr. 600 Ausstattung

Summe KGr. 600

31.434,54 €

610 Ausstattung Gebäude	31.434,54 €
-------------------------	-------------

KGr. 700 Nebenkosten

Summe KGr. 700

972.436,48 €

21,40% pauschal	972.436,48 €
-----------------	--------------

zu KGr 300-400

21,40%

4.544.095,68 €

5.236.604,97 €

Summe Projektkosten gesamt KGr. 200-700

6.209.041,45 €

enthaltene Kostenblöcke: (inkl. KGr. 700)	KGr. 300-500	KGr. 200-700
Küche	160.650,00 €	195.029,10 €
Externer Zugang	363.589,27 €	441.397,37 €
Außensauna	148.035,74 €	179.715,39 €
Retentionssbecken	81.741,10 €	99.233,70 €

Im überschlägigen Vergleich mit der Machbarkeitsstudie ergibt sich folgende Analyse:

Kosten MBS brutto Mittelwert indexbereinigt	1,041	135,6/130,3	4.370.836,53 €
Ortsfaktor Memmingen	1,073		319.071,07 €
Kosten MBS Stand 20.11.2025			4.689.907,60 €
Mehrflächen für separaten Zugang (Kasse+Eingang)			441.397,37 €
Mehrflächen Küche, Retentionsbecken			294.262,80 €
Summe MBS Bereinigt			5.425.567,76 €
von		bis	
Stand 06/25:	5.004.430,76 €	6.426.553,55 €	
			Differenz
			-783.473,68 €

Mehrwert:

Attraktivität der Sauna und gestalterische Anknüpfung zum Hallen- und Freibad
 Hochwertige Bauweise für extreme Anforderungen, besonders in naßbelasteten Bereichen
 Dauerhaftigkeit der Bauteile, geringere Unterhaltskosten
 Hochwertige Außenanlagen, hochwasserangepasstes Bauen
 Detaillierte Berechnung mit Massen und Einheitspreisen
 Technische Durcharbeitung und Abstimmung im Planungsteam
 Übergang mit Brücke enthalten, wärmegedämmt
 Berücksichtigung des Bauablaufes
 Aktualisierung auf derzeitigen Kostenindex

Abschätzung Wirtschaftlichkeit:

Erträge	
Eintritte	830.000
Gastro	220.000
Wellness, Verkauf	20.000
Gesamtertrag	1.070.000
Betriebliche Aufwendungen	
Personalaufwand	350.000
Energie / Wärme / Strom (3%, 84 Betriebs-h/Wo, GEG Mindeststandard)	90.000
Wartung / Instandsetzung	20.000
Sonstiges	90.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Verwaltung / Büromaterial	
Wasser / Kanal	
Reinigungsmittel / Chemie	
Marketing / Veranstaltungen	
Versicherungen	
Betriebliche Aufwendungen gesamt (ohne Abschreibung)	550.000
Abschreibung (20 a)	260.900
Betriebliche Aufwendungen gesamt (mit Abschreibung)	810.900

Betriebsfremde Aufwendungen	
Zinsaufwand Jahr 1	150.278
Außerordentliche Aufwendungen	0
Betriebsfremde Aufwendungen gesamt	150.278
Gesamtaufwand des Unternehmens	961.178
Überschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	
	108.822
Herleitung Zinsaufwand	
Investition [€ netto]	5.218.000
Eigenkapital [%]	10
Fremdkapitalbedarf	4.696.200
Finanzsatz [%]	3,2

Beschlussvorschlag:

1. Das Plenum stimmt der Vorentwurfsplanung und der Kostenschätzung zu. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die weiteren Planungsschritte einzuleiten und das Bauvorhaben umzusetzen.
2. Das Plenum nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die vorliegende Kostenermittlung mit Unschärfen verbunden sein kann und Abweichungen zur Kostenberechnung auftreten können.
3. Das Plenum nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die finalen Abstimmungen mit dem WWA erst im Rahmen des Wasserrechtsantrages, im Zuge der Genehmigungsplanung (LPH 4), geführt werden können.