



Gemeinde Denzlingen

Beschlussvorlage

Amt / Verfasser/-in	Datum	Drucksache-Nr.	Status
Sport & Familienbad MACH´BLAU /Schrader, Ziegler	04.05.2026	2026/De/067-1	öffentlich

Beratungsfolge/Gremium	Sitzungstermin	TOP	Status
Gemeinderat Denzlingen	16.06.2026	6	öffentlich

TOP:

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.03.2026 bezüglich des Sport & Familienbads MACH´BLAU

Anlagen:

Antrag Bündnis 90/Die Grünen - Sauna
GR2-ö_Übersicht Instandhaltungsbedarf Saunabereich

Beschlussvorschlag:

Nach Beratung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende	Stimm- berechtigt	Befangenheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Laut Beschluss- vorschlag	Beschluss (siehe Protokoll)

Sachverhalt:

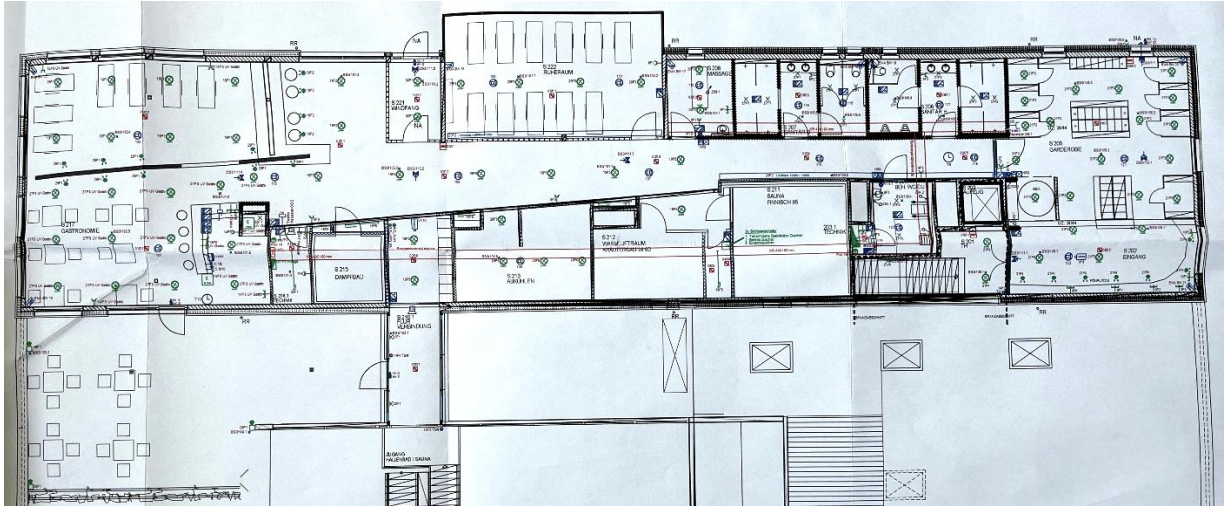


Abbildung 1 Grundriss des Saunabereichs

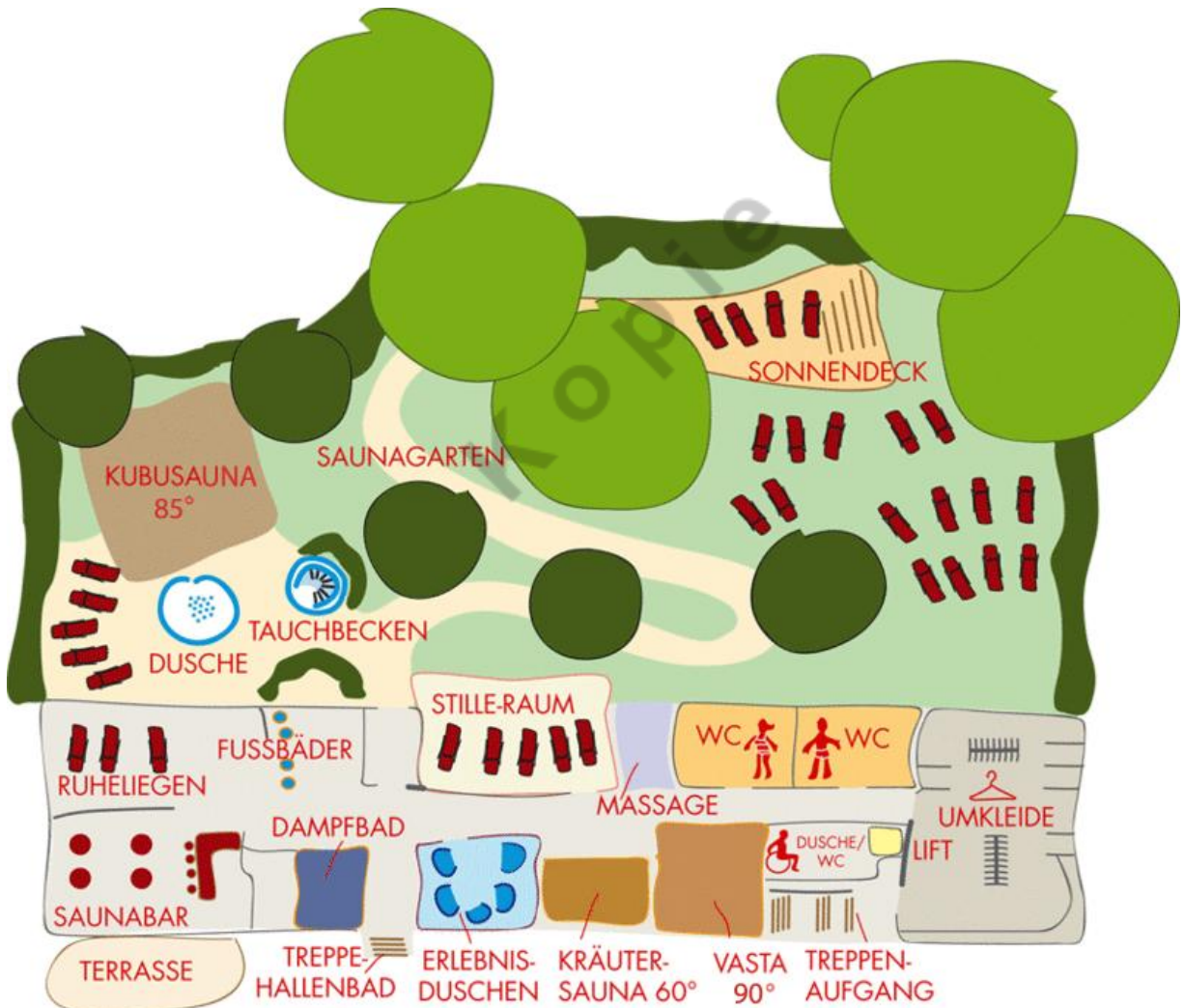


Abbildung 2 Saunalandschaft (schematisch)

Eckdaten zur Sauna:

Der Saunabereich im Sport & Familienbad MACH' BLAU ist Bestandteil des im Jahr 2010 wiedereröffneten Sport- und Familienbades. Grundlage war der Bürgerentscheid vom 30.09.2007 sowie die anschließende Grundsatzentscheidung des Gemeinderats zur Umsetzung des Planungskonzepts mit Neubau einer Saunaanlage. Die Anlage umfasst eine Saunalandschaft mit Innen- und Außenbereich und einer Gesamtfläche von rund 1.620 m², davon entfallen etwa 590 m² auf den eigentlichen Saunabereich einschließlich Außensauna. Die Investitionskosten für die Saunaanlage beliefen sich auf rund 1 Mio. € im Rahmen der Gesamtmaßnahme.

Die Anlage ist auf eine gleichzeitige Nutzung von rund 80 – 100 Saunagästen ausgelegt. Hierfür stehen entsprechend dimensionierte Umkleidekapazitäten sowie mehrere Saunakabinen unterschiedlicher Temperaturbereiche (Innen- und Außensauna, Kräutersauna, Dampfbad) zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Ruhe- und Aufenthaltsbereiche mit Liegekapazitäten sowie durch zusätzliche Einrichtungen wie Erlebnisduschen, Eisbrunnen und Fußbäder.

Ausstattung:

Bereich	empfohlene Kapazität	Summe
Spinde im Umkleidebereich	82 Spinde	82 Spinde
Sitzplätze Innensauna (90°C) Sitzplätze Außensauna (85°C) Sitzplätze Kräutersauna (60°C) Sitzplätze Dampfbad	34 Plätze 24 Plätze 14 Plätze 10 Plätze	82 Saunaplätze
Ruhebereich mit Liegen Aufenthaltsbereich mit Liegen Außenbereich mit Liegen; Sitzbänken und großer Freifläche	20 Stück 21 Stück 8 Stück	49 Liegeplätze
Erlebnisduschen Eisbrunnen Fußbäder		

Verlauf der Thematik und aktueller Stand

Stellungnahme zum Antrag der CDU vom 28.11.2024

Die CDU beantragte in der Sitzung am 28. November 2024 im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2025 die Privatisierung der Sauna des Sport & Familienbads MACH' BLAU. Begründet wurde der Antrag mit den seit Jahren anhaltenden negativen Betriebsergebnissen, dem Fehlen einer kommunalen Pflichtaufgabe sowie einer nicht absehbaren Verbesserung der Ergebnissituation.

Im Anschluss an die Beratung wurde mit 19 Ja-Stimmen die Beauftragung der Deutschen Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft beschlossen. Ziel war eine Analyse zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Saunabetriebs. Hierfür wurden Mittel in Höhe von 10.000 € in den Haushalt eingestellt.

Im Mai 2025 erfolgte die Kontaktaufnahme mit der Deutschen Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft mbH & Co. KG. Nach einem Vor-Ort-Termin wurden die zentralen Prüfungsinhalte zur Analyse der Wirtschaftlichkeit definiert (Angebot Stufe 1 – Betriebliche und wirtschaftliche Analyse und Beratung der Sauna – Netto 11.686,79 €).

Im Zeitraum von Mai bis Oktober 2025 erfolgte eine Phase umfangreicher Datenerhebung. Erste Zwischenergebnisse wurden intern am 17. November 2025 präsentiert und erörtert. Dabei zeigte sich insbesondere ein deutlicher Rückgang der Besucherzahlen im Vergleich zu den Jahren 2023 und 2024. Als mögliche Ursache wurden die Tarifänderungen zum 01.05.2025 benannt.

Sauna Tarife	04.04.2022 Zeittarife Sauna ab 04.2023	Ab 01.05.2025
Einzeleintritt Erwachsene Zeittarif 2,5h Tag	20,00 € 13,00 € 18,00 €	23,00 €
Einzeleintritt Ermäßigt Zeittarif 2,5h Tag	15,00 € 9,50 € 13,50 €	-
Einzeleintritt Kind Zeittarif 2,5h Tag	10,00 € 7,00 € 9,00 €	-
Hansefit	9,00 €	Check-In + 16,50 €

Um diese Entwicklung besser einordnen und beurteilen zu können wurden zusätzlich die Analyseergebnisse aus den Jahren 2008 und 2019 herangezogen sowie die vollständigen Besucher- und Erlöszahlen für das Jahr 2025 zum Jahreswechsel nachgereicht.

Die abschließenden Ergebnisse wurden in der Sitzung am 10. März 2026 präsentiert. Die zentrale Fragestellung nach einem wirtschaftlich tragfähigen Betrieb wurde dahingehend beantwortet, dass unter idealisierten Annahmen (hohe Attraktivität, ausreichende Kapazität, hohe Dienstleistungsqualität) ein Gästepotenzial von rund 37.000 Besuchern pro Jahr bestehen könnte.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen ist das hierfür erforderliche Ziel von durchschnittlich 185 Tagesgästen jedoch nicht erreichbar. Eine zur Zielerreichung notwendige Kapazitätserweiterung wurde aufgrund der aktuellen Haushaltslage ausgeschlossen. Hierfür wären Investitionen im zweistelligen Millionenbereich erforderlich. Privatwirtschaftlich tragfähige Saunabetriebe würden laut Beratungsfirma mit 60.000 Jahresbesuchern kalkulieren. Vor dem Hintergrund der geforderten wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Betriebs wurden vier Handlungsoptionen abgeleitet, die im Hinblick auf finanzielle und strukturelle Aspekte eines tragfähigen Saunabetriebs bewertet wurden.

1. Schließung der Sauna
2. Privatisierung / Verpachtung
3. Umsetzung des Weiternutzungskonzepts „Textilsauna“
4. Ausbau gemäß Potentialanalyse

Auf Basis der vorliegenden Datenlage rückte die im Antrag formulierte Schließung der Sauna weiter in den Vordergrund. Der Betriebsleitung des MACH' BLAU war ein alternativer Vorschlag zum Erhalt der Sauna wichtig.

In diesem Zusammenhang wurde die Einführung einer sogenannten „Textilsauna“ als mögliche Option betrachtet. Der Vorschlag wurde von allen Beteiligten stark kritisiert und stieß bei allen Interessengruppen auf deutliche Ablehnung.

Beschreibung eines niederschweligen Saunaangebots („Textilsauna / Basissauna“)

Saunaangebote gehören nicht zur Pflichtaufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge, können jedoch als ergänzendes Angebot einen Beitrag zur Sozial- und Gesundheitsförderung, sowie zur Attraktivität des Bades leisten, insbesondere bei niedrigschwelliger Ausgestaltung.

Die vorgeschlagene Textilsauna ist als reduziertes Basisangebot konzipiert und umfasst eine funktionale Ausstattung mit wenigen Saunakabinen (bedarfsorientiert), einfachem Abkühlbereich und begrenzten Ruheflächen. Durch den Verzicht auf zusätzliche Angebote wird eine Vereinfachung des Betriebs sowie eine Reduzierung der laufenden Aufwendungen angestrebt.

Der Betrieb erfolgt überwiegend als Textilsauna und ermöglicht damit einen niederschweligen Zugang, insbesondere für Einsteiger, Familien und preisbewusste Nutzergruppen. Ergänzend können zeitlich begrenzte Angebote für textilfreies Saunieren vorgesehen werden. Das Angebot ist als Ergänzung zum Badebetrieb gedacht und kann insbesondere in der Wintersaison zur Stabilisierung der Auslastung beitragen sowie zusätzliche Nachfrage in saisonalen Übergangszeiten generieren.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass bei einem solchen Konzept tendenziell kürzere Aufenthaltsdauern bei höherer Nutzungsfrequenz zu erwarten sind, was zu einer stärkeren Beanspruchung der Infrastruktur, insbesondere im Bereich Reinigung und Instandhaltung, führen kann.

Rechtlich unterliegt der Betrieb der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht. Eine permanente Einzelaufsicht ist in der Regel nicht erforderlich, sofern durch organisatorische Maßnahmen wie klare Nutzungsregelungen, Hinweise und regelmäßige Kontrollgänge ein sicherer Betrieb gewährleistet wird und eine Einbindung in den Badebetrieb erfolgt.

Insgesamt stellt das Konzept eine vergleichsweise wirtschaftliche Möglichkeit dar, ein reduziertes Saunaangebot vorzuhalten. Eine vollständige Aufwandsdeckung ist jedoch voraussichtlich nicht erreichbar. Spielräume bestehen insbesondere in der Tarifgestaltung, beispielsweise durch einen pauschalen Aufpreis auf den Badeeintritt oder durch ein zeitabhängiges Nutzungssystem (beispielsweise 2-3 € pro Stunde). Beide Modelle ermöglichen eine flexible Anpassung an Nachfrage und Betriebsabläufe.

Eine testweise Umsetzung, beispielsweise im Rahmen einer Wintersaison, erscheint sinnvoll, um auf Grundlage der tatsächlichen Nachfrage und der betrieblichen Erfahrungen über eine dauerhafte Fortführung und konkrete Ausgestaltung entscheiden zu können.

Stellungnahme zum Antrag der Grünen vom 10.03.2026

Antrag der Fraktion, Bündnis 90/Die Grünen" im Gemeinderat Denzlingen:

Wir beantragen, dass

1. die Verwaltung die Folgen einer Schließung der Sauna im „Mach blau" aufzeigen, d.h. in groben Zügen die Kosten, die durch etwa erforderliche Rückbaumaßnahmen [3], laufende Unterhaltung u.a. anfallen [1], mitteilen und über den geplanten anderweitigen Einsatz des in der Sauna beschäftigten Personals informieren möge [4].

Weiterhin möge aufgezeigt werden, welcher Folgenutzung die Saunaräume zugeführt werden könnten, um einen Leerstand zu vermeiden [5].

2. die Verwaltung über den möglichen Umfang einer weiteren Gebührenerhöhung für die Nutzung der Sauna im „Mach blau" informieren möge [2], welche eine Akzeptanz von Seiten der NutzerInnen noch erwarten lässt und welche gleichwohl geeignet ist, das jährliche Defizit spürbar zu reduzieren.

[1] Anfallende Aufwendungen für laufende Unterhaltung

Für eine umfangreiche Betrachtung mit belastbarer Datenlage wurden die Geschäftsjahre 2024 und 2025 herangezogen. Die Werte sind vorläufig, da noch nicht alle Ab- und Verrechnungen im Rahmen des Jahresabschlusses durchgeführt wurden. Hier kann es noch zu Veränderungen kommen.

Für den Betrieb der Sauna sind Aufwendungen in Höhe von 274.690 € (2024) und 246.282 € (2025) entstanden. Diese setzen sich aus direkten Betriebsaufwendungen sowie anteiligen Gemein- und Nebenkosten zusammen und umfassen sämtliche relevanten Aufwendungen, die für den laufenden Betrieb erforderlich sind. Eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Aufwandspositionen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Übersicht der Aufwandsstruktur des Saunabetriebs

Bezeichnung	2024 Summe [€ Netto]	2025 Summe [€ Netto]
1. Energie & Betriebskosten	56.300 €	55.838 €
- Strom		
- Wasser (Frischwasser)		
- Abwasser (Schmutzwasser)		
- Abwasser (Niederschlagswasser)		
- Wärmelieferung BHKW + Hackschnitzel (für Fußbodenheizung & Lüftung)		
2. Wartungskosten	8.496 €	8.029 €
- Wartung BHKW + Hackschnitzel (anteilig nach Gesamtwärmeverbrauch)		
- Wartung Lüftungsanlage (anteilig nach Gesamtwärmeverbrauch)		
- Wartung Saunaanlagen		
- Wartung Sicherheitseinrichtungen (Alarmanlage, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher; anteilig)		
- Wartung Personenaufzug		
- Wartung Kassensystem & Drehkreuze (anteilig)		
3. Reinigung & Pflege	33.104 €	29.183 €
- Reinigung (anteilig nach m ²)		
- Gartenpflege (anteilig)		

4. Sonstige Nebenkosten	3.279 €	3.330 €
- Versicherungen BGV (inkl. Versicherungssteuern)		
- Müllgebühren (Aufwand s. Bewirtschaftung)		
5. Personalkosten	100.128 €	107.904 €
- Saunamitarbeiter (inkl. AG Anteil)		
- Verwaltungskostenumlage		
6. Bewirtschaftungskosten Sauna	27.877 €	17.897 €
- Sauna-Aufgussmittel und Zusätze		
- Serviceangebote in der Sauna (Obst, Lektüre)		
- Marketing (gemäß Anzeigeninhalt)		
- Bewirtschaftungskosten (Hygieneartikel, Reinigungsmittel)		
- Geschäftsbedarf (Verwaltung, Kasse, EDV)		
- Aufwand f. Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe u. Waren		
- Aufwand für bezogene Leistungen		
7. Gebäude & Instandhaltung	45.506 €	24.101 €
- Reparaturen Dienstleistung		
- Reparaturen Materialkosten		
- Reparaturen Aufzug		
- AfA Sachanlagen		
	274.690 €	246.282 €

Kostenübersicht 2024

Übersicht laufender und künftiger Instandhaltungsmaßnahmen

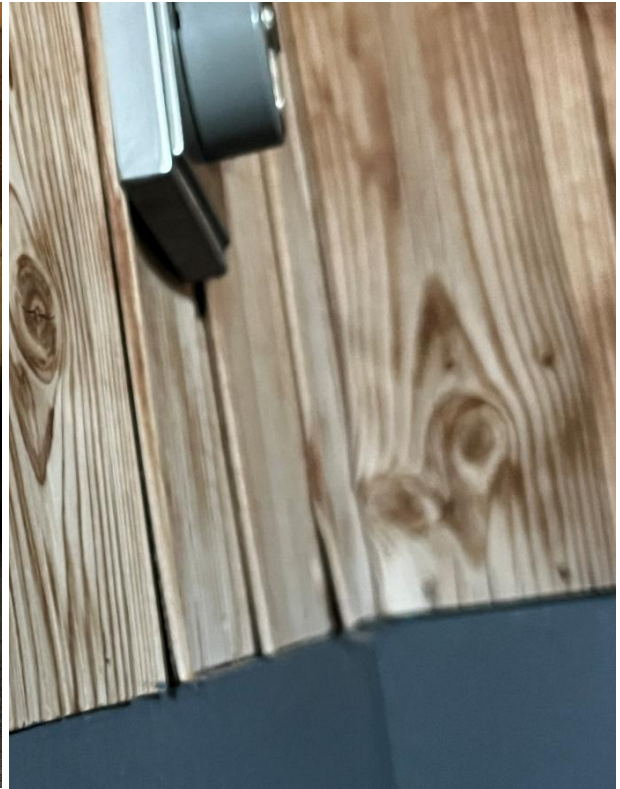
Der bauliche und technische Zustand der Saunaanlage ist insgesamt als funktionstüchtig zu bewerten. Dennoch besteht in Teilbereichen ein zunehmender Instandhaltungsbedarf, der sich aus dem Alter und der intensiven Nutzung der Anlage ergibt.

Neben den laufenden Wartungs- und Reinigungsarbeiten ist in den kommenden Jahren mit einem kontinuierlichen Aufwand für Ersatzteile und Instandsetzungen zu rechnen.

Im **Sanitär- und Umkleibereich** fallen jährlich Aufwendungen in Höhe von etwa 1.500 € für Verschleißteile wie Schlösser, Armaturen und kleinere Installationen an, die aufgrund der hohen Nutzungsfrequenz regelmäßig ersetzt werden müssen. Hinzu kommt entsprechender Personalaufwand für Instandsetzung.

Die **Innensauna (Vasta-Sauna)** wurde aufgrund der räumlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der erhöhten Beanspruchung durch Salz- und Birkenreisigaufgüsse bereits im Jahr 2017 erneuert. Da die übliche Nutzungsdauer von etwa zehn bis zwölf Jahren nun erreicht wird, ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Sanierung zu rechnen.

Diese umfasst insbesondere die Erneuerung der Wand- und Deckenverkleidungen, der Wandisolierung sowie der Sitzbänke. Die vorliegenden Kostenschätzungen für diese Maßnahmen belaufen sich auf etwa 50.000 €. Einzelne Sitzbänke werden nach Bedarf ersetzt, die Saunaöfen und die zugehörige Technik werden jährlich gewartet, während die Aufgusssteine in einem Turnus von etwa zwei Jahren ausgetauscht werden müssen.





Die **Kräutersauna** weist ein Alter von rund 15 Jahren (Eröffnung) auf, wobei hier aufgrund der milderen Betriebsbedingungen, wie etwa konstante Luftfeuchtigkeit, keine Aufgüsse und mit 60°C geringere Temperaturen, aktuell kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Das **Dampfbad** wurde im Jahr 2024 infolge eines Wasserschadens vollständig erneuert und befindet sich damit in einem neuwertigen Zustand. Der Wasserschaden zeigte sich in der Zwischendecke von Sauna und Gastronomiebereich und verursachte Schimmelbildung hinter den Fliesen bis zu einer Standhöhe von ca. 1,20m. Kurz- bis mittelfristig ist daher kein wesentlicher Instandhaltungsbedarf zu erwarten.

Die **Außensauna** ist etwa 2020 erneuert worden und liegt damit etwas über der Hälfte ihrer üblichen Nutzungsdauer von rund zehn bis zwölf Jahren. Ein erhöhter Instandhaltungsbedarf ist derzeit nicht gegeben, jedoch ist mittelfristig ebenfalls mit einem Austausch der Holzeinbauten zu rechnen. Diese zeigen bereits erste Anzeichen in der Wandvertäfelung.



Bei den **technischen Anlagen** ist insbesondere die **Saunasteuerung** zu beachten, die ihre Nutzungsdauer überschritten hat und deren Ersatzkosten sich auf etwa 5.000 € je Steuerungselement belaufen. Es sind 4 Elemente im Einsatz. Ein Ausfall ist daher jederzeit möglich. Die Saunaöfen haben eine Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren, wobei die Ersatzaufwendungen pro Ofen etwa 25.000 € betragen, die Heizelemente allein als Ersatzteil bemessen sich auf etwa 8.000 bis 10.000 €.

Das Tauchbecken befindet sich in einem guten Zustand. Für den Betrieb erfordert es eine kontinuierliche Wasseraufbereitung mit Chemikalieneinsatz sowie einen entsprechenden Schulungsaufwand für das Personal.

s. Anlage „ö_Übersicht Instandhaltungsbedarf Saunabereich“

[2] Möglicher Umfang einer Gebührenerhöhung

Die letzte Tarifierhöhung zum 01.05.2025 erhöhte den durchschnittlichen Erlös pro verkauftes Ticket [brutto] von durchschnittlich 14,70 € im Jahr 2024 auf durchschnittlich 18,20 € im Jahr 2025. Das entspricht einer durchschnittlichen Erlössteigerung von rund +25 % pro verkauftem Saunaticket. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eintritte ergibt sich daraus eine Steigerung des Umsatzes pro Besucher von rund 19 %.

	Anzahl Besucher	Stück Verkauf	Preis/Stk. Verkauf [brutto]	Erlös [brutto]	Erlös [netto]
2024	10.910	11.977	14,70 €	176.123 €	152.580 €
2025	12.589	12.888	18,20 €	234.541 €	202.603 €
Ergebnis					
Anzahl	1.679	911	3,50 €	58.418 €	50.023 €
Prozent	13%	7%	19%	25%	25%

Eine weitere Erhöhung der Gebühren ist vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Preisanpassungen und der reduzierten Angebotsstruktur kritisch zu bewerten. Die aktuelle Erlössituation zeigt, dass bei einer Reduzierung des Angebots und sehr geringen Instandhaltungsmaßnahmen das Defizit deutlich reduziert werden konnte. Mittel- und langfristig kann dieses Vorgehen nicht fortgesetzt werden, da regelmäßige Wartungen und Instandhaltungen berücksichtigt werden müssen.

Für das Jahr 2025 hätte bei einer Besucherzahl von 12.589 Besuchern der Netto-Erlös pro Ticket bei 19,56 € statt 16,09 € liegen müssen, um das Defizit vollständig zu decken. Alternativ hätten mindestens 2.714 Besucher mehr zur Deckung beigetragen. Diese Berechnung ist rückwirkend berechnet worden und berücksichtigt nicht die steigenden variablen Aufwendungen pro Besucher und ist daher nur als Tendenz zu bewerten.

Vor dem Hintergrund künftig notwendiger Instandhaltungen, steigender Energiepreise und unter Berücksichtigung des Defizits von 2025 wird eine notwendige Erhöhung des Preises von mindestens 5 € bis 8 € [netto] geschätzt. Ein Förderverein, der notwendige Instandhaltungsmaßnahmen übernimmt und laufenden Service wie Zugaben zum Aufguss (Obst, Birkenreisig) und Events finanziell unterstützt, könnte eine Entlastung des Eintritts bewirken.

Die Rückmeldungen der Nutzerinnen und Nutzer zu möglichen Preisanpassungen fallen unterschiedlich aus. Einige Besucher signalisierten, dass eine moderate Erhöhung um 1 € bis 2 €, gegebenenfalls kombiniert mit einer leicht höheren Wochenendgebühr, akzeptiert werden könnte. Andere Nutzer äußerten jedoch deutliche Vorbehalte gegenüber weiteren Preisanpassungen und betonten stattdessen den Wunsch nach sozialverträglichen Tarifmodellen. Hierzu zählen insbesondere ermäßigte Angebote für bestimmte Zielgruppen sowie vergünstigte Abendtarife.

Ob eine Preiserhöhung bei gleichzeitig reduziertem Serviceangebot tatsächlich zu den gewünschten Mehreinnahmen führt oder eher zu einer geringeren Auslastung, lässt sich jedoch kaum verlässlich prognostizieren. Während die öffentliche Diskussion möglicherweise kurzfristig Neugier und Besucherzahlen steigern konnte, besteht das Risiko, dass eine spürbare Preiserhöhung bei sinkender Angebotsqualität mittelfristig zu einer Abwanderung der Kundschaft führt.

[3+4] Folgen einer Schließung der Sauna, erforderliche Rückbaumaßnahmen und mögliche Folgenutzung der Saunaräume, sowie der künftige Einsatz des Saunapersonals

Die Schließung des Saunabetriebs hätte weitreichende Konsequenzen, die über den reinen Wegfall des Defizits hinausgehen. Im Falle einer Schließung der Sauna ist zu ermitteln, welche Erlöse und Aufwendungen grundsätzlich entfallen, welche bestehen bleiben und welche auf den Badebetrieb bzw. auf einen Nachnutzer verlagert werden.

Zunächst ist von einem unmittelbaren Wegfall der entsprechenden Erlöse auszugehen. Im Jahr 2025 beliefen sich die Gesamterlöse der Sauna Netto auf 202.602 €, bestehend aus direkten Saunaeintritten sowie anteiligen Erlösen aus dem kombinierten Bade- und Saunabetrieb. Dabei entfällt der überwiegende Anteil auf reine Saunagäste, ergänzt um Nutzer, die den Saunabereich zusätzlich zum Badebesuch in Anspruch nehmen.

Auf der Aufwandsseite ergeben sich Einsparpotenziale insbesondere bei den saunaspezifischen Betriebsaufwendungen. Hierzu zählen vor allem Verbrauchsmaterialien wie Aufgussmittel sowie Hygiene- und sonstige Verbrauchsartikel, darüber hinaus saunaspezifische Service- und Bewirtschaftungsleistungen. Ebenfalls entfallen die unmittelbar dem Saunabetrieb zugeordneten Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen für Aufzug- und Saunatechnik sowie entsprechende Reparaturleistungen. Auch die Reinigungskosten der Saunaflächen sowie saunaspezifische Marketing- und Angebotsbestandteile sind dem Wegfallbereich zuzuordnen. Verträge müssen im Einzelfall auf ihre Kündigungsfrist hingehend geprüft werden.

Demgegenüber bleiben wesentliche Aufwendungen der technischen und baulichen Gesamtanlage weiterhin bestehen. Dies betrifft insbesondere gebäudebezogene Grundkosten wie Dach, Statik, Brandschutz und Alarmtechnik sowie die allgemeinen technischen Grundlasten des Gesamtbetriebs, etwa für Heizung und Lüftungsanlagen. Diese sind nicht allein dem Saunabereich zuzuordnen und fallen auch bei dessen Stilllegung weiterhin an, sodass hier lediglich eine anteilige Umverteilung innerhalb der Gesamtanlage erfolgt, jedoch keine vollständige Aufwandseinsparung.

Ein wesentlicher Verlagerungseffekt ergibt sich im Bereich der Infrastruktur- und Systemkosten. Kassen- und Zugangssysteme einschließlich der zugehörigen EDV sowie Kassenpersonal und systemnahe Verwaltungsanteile entfallen nicht, sondern werden vollständig dem verbleibenden Badebetrieb zugeordnet und dort weitergeführt. Gleiches gilt für Teile der allgemeinen Verwaltungs- und Geschäftsbedarfskosten sowie für externe Dienstleistungen, soweit diese betriebsübergreifend eingesetzt werden.

Im Bereich der Personalkosten ist ebenfalls mit einem Verlagerungseffekt der Aufwendungen zu rechnen. Einer der betroffenen Mitarbeiter kann aufgrund seiner vorhandenen Qualifikation unmittelbar im Badbetrieb eingesetzt werden, sodass die entsprechenden Personalkosten künftig dem Bad zugeordnet würden. Der zweite Mitarbeiter verfügt derzeit nicht über die erforderlichen Qualifikationen für einen direkten Einsatz. Für eine Integration in den Badbetrieb wären daher zunächst Schulungs- und Einarbeitungsmaßnahmen erforderlich. Auch diese Personalkosten würden künftig dem Bad zugeordnet werden. Darüber hinaus besteht gemäß dem Personalplanungskonzept eine saisonale Diskrepanz im Stellenbedarf zwischen Sommer- und Wintersaison. Der erhöhte Personalbedarf in den Sommermonaten wird derzeit durch saisonale Aushilfskräfte im Umfang von 2,0 Stellen (ca. 60.000 €) gedeckt. Durch den Einsatz der aktuellen Saunaangestellten könnte dieser zusätzliche Bedarf deutlich reduziert werden, wodurch Einsparungen möglich wären. Gleichzeitig würde sich jedoch der bereits bestehende Personalüberhang in der Wintersaison weiter erhöhen.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Abwicklung sind zudem bestehende Karten- und Wertguthaben in Höhe von rund 50.000 € zu berücksichtigen. Diese stellen eine fortbestehende Verpflichtung dar und sind im Zuge der Schließung entsprechend operativ und bilanziell abzuwickeln.

Die baulichen Anlagen der Sauna erfordern im Falle einer Stilllegung zudem eine Entscheidung über den künftigen Umgang mit der Bausubstanz. Abhängig von einer möglichen Folgenutzung ist entweder von investiven Umbaumaßnahmen auszugehen oder, bei ausbleibender Nachnutzung, von einer technischen Stilllegung mit Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz und zur Vermeidung von Folgeschäden.

In der Gesamtbetrachtung führt eine Schließung der Sauna somit nicht zu einer vollständigen Kostensubstitution, sondern zu einer Kombination aus saunaspezifischen Einsparungen, internen Kostenverlagerungen in den Badebetrieb sowie fortbestehenden Fixkosten der Gesamtinfrastruktur, die unabhängig vom Saunabetrieb weiter zu tragen sind.

[5] Fortführung des Betriebs durch einen externen Akteur (Förderverein, privater Betreiber / gewerblicher Anbieter)

Die Sauna im MACH' BLAU ist als öffentliche Wellnessanlage mit Fachpersonal konzipiert. Der Betrieb unterliegt der allgemeinen Betriebs- und Verkehrssicherungspflicht sowie den Anforderungen aus dem Infektionsschutzgesetz (IfSG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV), dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) sowie den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien der Deutsche Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB).

Hieraus ergeben sich verbindliche Anforderungen an Hygiene, Reinigung und Betrieb. Dazu zählen die regelmäßige Reinigung und Desinfektion aller Kontaktflächen, die hygienische Sicherstellung der Barfuß- und Laufbereiche sowie eine kontinuierliche Grundreinigung der Anlage. Für das Tauchbecken gelten darüber hinaus spezifische Anforderungen an Wasseraufbereitung, Filtration und Desinfektion gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken. Der Betrieb erfolgt unter Einsatz von Chemikalien und erfordert entsprechend qualifiziertes und im Umgang mit Gefahrstoffen unterwiesenes Personal. Aufgrund der betrieblichen Belastungen durch Hitze, Feuchtigkeit, Chemikalienexposition und Rutschgefahr sind Gefährdungsbeurteilungen, regelmäßige Unterweisungen sowie geeignete Schutzmaßnahmen für Mitarbeiter verbindlich umzusetzen. Die Einhaltung wird durch das zuständige Gesundheitsamt überwacht.

Bei einer Übertragung des Betriebs auf einen externen Träger bleiben diese Anforderungen unverändert bestehen. Die Betreiberverantwortung geht vollständig auf den jeweiligen Träger über, der für die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben, die Organisation des Betriebs, den Einsatz qualifizierten Personals sowie die ordnungsgemäße Dokumentation verantwortlich ist und für daraus resultierende Schäden haftet. Im Falle eines Vereins als Betreibers ist zu berücksichtigen, dass ein eingetragener Verein (e. V.) voll haftungsfähig ist und Vorstandsmitglieder bei Pflichtverletzungen, insbesondere bei Organisationsverschulden, persönlich in die Haftung genommen werden können. Die Gemeinde verbleibt bei fortbestehendem Eigentum in einer überwachenden Rolle und hat durch geeignete vertragliche Regelungen insbesondere Haftungsfragen, Versicherungsnachweise sowie Kontroll- und Eingriffsrechte sicherzustellen. Insbesondere bei ehrenamtlich geführten Strukturen besteht das Risiko, dass die dauerhaft erforderliche Fachkunde und Betriebsorganisation nicht in gleichem Maße gewährleistet werden kann wie bei professionellen Betreibern.

Eine Übertragung des Betriebs setzt daher eine umfassende Klärung der nachfolgenden Rahmenbedingungen voraus.

Ergänzende Klärungsbedarfe bei Betreiberwechsel

Im Falle einer Übertragung des Saunabetriebs auf einen externen Träger ergeben sich darüber hinaus betriebliche und organisatorische Schnittstellen, die im Einzelfall verbindlich zu regeln sind:

1. Technische und betriebliche Trennung der Anlagen

Es ist zu klären, inwieweit eine eindeutige Trennung beziehungsweise Zuordnung der technischen Anlagen, insbesondere in den Bereichen Energieversorgung, Wassertechnik und Steuerungssysteme, besteht oder hergestellt werden muss. Ziel ist eine klare Abgrenzung von Verantwortlichkeiten, Wartungspflichten und Betriebskosten.

2. Sicherheitsinfrastruktur (Alarm- und Brandschutzanlagen)

Die Zuständigkeiten für Betrieb, Wartung und Auslösung von Alarm- und Brandschutzanlagen sind eindeutig festzulegen. Dies betrifft insbesondere die Schnittstellen zur Gesamtanlage sowie die Organisation von Melde- und Interventionsketten im Ereignisfall.

3. Ein- und Ausgangssituation

Die bestehende Zugangssituation umfasst einen Haupt- und einen barrierefreien Nebeneingang mit gemeinsamem Eingangsbereich und Zugang zu den Nutzungsbereichen von Schwimmbad und Sauna. Eine bauliche Trennung ist bislang nicht erforderlich, erweist sich jedoch bei einem eigenständigen Saunabetrieb als notwendig, da eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche und eine unabhängige Betriebsführung gewährleistet werden müssen. Zur Herstellung einer eindeutigen betrieblichen Trennung ergeben sich folgende Handlungsoptionen:

Variante 1: Bauliche Trennung im Eingangsbereich

Durch Einbau einer festen Trennwand könnte eine klare Abgrenzung zwischen Schwimmbad- und Saunabereich geschaffen werden. In diesem Fall würde der bisherige Nebeneingang direkt dem Saunabereich zugeordnet. Dies hätte zur Folge, dass der barrierefreie Zugang zum Schwimmbad entfällt. Der Haupteingang müsste entsprechend technisch nachgerüstet werden, um die Anforderungen an Barrierefreiheit weiterhin zu erfüllen.

Variante 2: Separater Zugang über den Außenbereich (Gartenseite)

Alternativ kann ein eigenständiger Zugang zur Sauna über die Gartenseite geschaffen werden. Hierfür wären bauliche Maßnahmen (insbesondere Geländeangepassungen im Hangbereich) sowie eine Umrüstung der bestehenden Türanlage erforderlich. Diese Variante ermöglicht eine klare funktionale Trennung, ist jedoch mit baulichem und finanziellem Aufwand verbunden.

4. Schnittstelle zur Schwimmhalle

Der bestehende Übergang zwischen Schwimmhalle und Sauna wird derzeit sowohl von Saunagästen als auch vom Gastronomiepersonal genutzt. Im Falle eines separaten Saunabetriebs ist zu entscheiden, ob dieser Übergang zur Herstellung einer klaren betrieblichen Trennung geschlossen wird oder – insbesondere bei fortbestehendem Gastronomiebetrieb – weiterhin erforderlich ist. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass dem Saunabetreiber kein direkter Zugang zum Schwimmbadbetrieb eingeräumt wird und bestehende Verbindungen auf klar definierte und kontrollierte Nutzungen beschränkt bleiben.

5. Gastronomiebereich

Der Gastronomiebereich wird derzeit bereichsübergreifend durch einen Pächter betrieben. Die künftige Ausgestaltung muss im Vorfeld geklärt werden. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob das bestehende Pachtverhältnis fortgeführt und angepasst, teilweise beendet oder vollständig neu strukturiert wird oder ob eine eigenständige gastronomische Lösung durch den neuen Betreiber vorgesehen ist. Die jeweilige Entscheidung hat unmittelbare Auswirkungen auf Flächenzuordnung, Zugangsregelungen, betriebliche Abläufe und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und erfordert eine eindeutige vertragliche Abgrenzung der Zuständigkeiten und Nutzungsrechte.

6. Zugang zum Dach

Der Zugang zum Dach erfolgt derzeit über eine Fensteröffnung im Treppenaufgang der Sauna. Dieser Zugang ist für die Erreichbarkeit und Wartung der auf dem Dach befindlichen Anlagen, insbesondere der Photovoltaikanlage und der Absorbermatten, sowie weiterer technischer Einrichtungen (z. B. Internetinfrastruktur und sicherheitsrelevante Systeme) erforderlich. Im Falle eines Betreiberwechsels ist zu klären, wie der Zugang organisatorisch und sicherheitstechnisch geregelt wird. Dies betrifft insbesondere die Festlegung von Zutrittsberechtigungen, die Abgrenzung der Verantwortlichkeiten für Wartung und Betrieb sowie die Gewährleistung eines sicheren und jederzeit zugänglichen Zugangs für berechtigte Personen, auch unabhängig vom Saunabetrieb.

Ergänzende übergeordnete Einordnung

Alle erforderlichen Rückbau- und Umbaumaßnahmen stehen in direktem Zusammenhang mit der jeweils gewählten Folgenutzung des Saunabereichs und können daher derzeit nicht pauschal oder abschließend beziffert werden. Der tatsächliche Umfang technischer, baulicher und organisatorischer Anpassungen ist abhängig von der konkreten Betriebs- und Erschließungsstruktur des künftigen Betreibermodells.

Sollte anstelle eines Saunabetriebs eine abweichende oder grundlegend veränderte Nutzungsform vorgesehen werden, sind darüber hinaus weitere bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen gesondert zu prüfen und zu bewerten.

Ideen zur Fortführung des Saunabetriebs bzw. zur Folgenutzung

Das Spektrum der Ideen und Vorschläge der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Interessensvertreter der Sauna war außerordentlich vielfältig. Wir möchten uns an dieser Stelle ausdrücklich für das große bürgerliche Engagement bedanken.

Die eingegangenen Vorschläge und Maßnahmen wurden sorgfältig geprüft und auf ihre Vor- und Nachteile hin abgewogen.

Stand: März + April 2026

Vorschläge von Besuchern zur Sauna

- weniger Tage pro Woche öffnen: z. B. Winter 4 Tage/ Sommer 3 Tage
- Sauna nur von September/Oktober bis März/April aufmachen
- VASTA Sauna (innen) tageweise schließen
- Aufgüsse bei Personalmangel selbst durchführen
- Den Eintritt nochmals anpassen auf 25€?
- Eintritt etwas anpassen (Abendtarif, 10er Karte, Wochenendtarif)
- Preis anpassen 26,00/27,00 € und Wochenende 30,00 €
- Renovierung der Innensauna abwarten, bis es wirklich nötig ist; Ofen und Steine sind auch noch nicht so lange neu gemacht.

Konzept einer Nutzerin:

- (A) Sauna + Kinderbetreuung oder Kursangebot + Sauna
- (B) Studententarif für Jugendliche von 18 bis 25 Jahre
- (C) Exklusive Mitgliedschaften mit gestaffelten Zeitfenstern
- (D) Familientag
- (E) Frauensauna am Montag
- (F) monatliche Eventtage mit Premiumaufgüsse

- Erweiterung der Öffnungszeiten 1-2 Vormittage zur Begrenzung der Fixkosten pro Gast
- Textilsauna am Vormittag
- Mehr Werbung machen.
- Sommerferien schließen
- Anteil Bad (6,50) zur Sauna zurechnen und neu berechnen
- Räume des bisherigen Saunabereichs für die Vereins-, Jugend- und Athletikarbeit eines Vereins zu nutzen

Kommentare zur Sauna

- Textilsauna ist gar nichts
- Hansefit: Kann man sich das leisten? Höherer Eigenanteil für Hansefit oder ganz streichen!
- Letztes Jahr hatte die Sauna 2 bis 3 Monate geschlossen, daher auch weniger Besucher
Schließung 2025: vom Mo. 04.08.25 – So. 14.09.25 = 6 Wochen Sommerferien
- Das Dampfbad wurde neu saniert!

Abbildung 3 Rückmeldungen von Nutzern, grafische Darstellung KI generiert

Zur Vermeidung von Leerstand sollten alternative Nutzungsmöglichkeiten geprüft werden. In diesem Zusammenhang gingen nach Petitionen sowie mehreren einzelnen Schreiben an die Verwaltung zwei Vorschläge für eine mögliche Folgenutzung des bisherigen Saunabereichs ein.

Als **erster Vorschlag** gab es erste **Initiativen zur Gründung eines Fördervereins** mit dem Ziel, den Saunabetrieb künftig unterstützend zu begleiten, beziehungsweise perspektivisch zu erhalten.

Typische Aufgaben und Leistungen eines Fördervereins können insbesondere in der finanziellen und organisatorischen Unterstützung der Einrichtung liegen. Hierzu zählen beispielsweise Anschaffungen zusätzlicher Ausstattung wie Liegen, Aufgusshilfen oder weiterer Saunaausstattung sowie Investitionen in Schwitzräume, Außenanlagen, Ruhebereiche, Barrierefreiheit, Begrünung, Beleuchtung und die allgemeine Aufenthaltsqualität.

Darüber hinaus kann ein Förderverein Veranstaltungen, Sonderaktionen und Gesundheitsangebote, beispielsweise Saunanächte, Themenaufgüsse oder Präventionsangebote, organisatorisch und finanziell unterstützen. Ergänzend können Sponsoring, Spendenaktionen, Benefizveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit zur Attraktivitätssteigerung und möglichen langfristigen Sicherung der Einrichtung beitragen.

Organisatorisch erfolgt die Arbeit eines Fördervereins in der Regel als eigenständiger eingetragener Verein (e. V.) mit entsprechender Satzung und definiertem Vereinszweck. Die Zusammenarbeit würde üblicherweise in Abstimmung mit dem Betreiber beziehungsweise der Kommune erfolgen. Einnahmen aus dem regulären Betrieb der Einrichtung verbleiben grundsätzlich beim Betreiber. Einnahmen des Fördervereins, beispielsweise aus Mitgliedsbeiträgen, Spenden oder Vereinsveranstaltungen, sind entsprechend des Vereinszwecks zu verwenden. Etwaige Vergünstigungen oder Sonderregelungen für Vereinsmitglieder wären gesondert zu prüfen und gegebenenfalls vertraglich beziehungsweise satzungsrechtlich zu regeln.

Zu berücksichtigen ist, dass ein Förderverein grundsätzlich ergänzend tätig wird, während die operative Verantwortung, insbesondere für sicherheitsrelevante, technische, organisatorische und personalbezogene Aufgaben, weiterhin beim Betreiber verbleibt. Voraussetzung für eine mögliche Umsetzung wäre daher eine klare Aufgabenverteilung sowie die Prüfung der rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen.

Als **zweiter Vorschlag** ging eine Anfrage zur Nutzung der Räumlichkeiten des bisherigen Saunabereichs für die Vereins-, Jugend- und Athletikarbeit eines Vereins ein. Für eine mögliche Umgestaltung und Folgenutzung der **Räumlichkeiten als Vereinsheim** wären, wie bereits dargestellt, verschiedene rechtliche, organisatorische, bauliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu prüfen.

Sofern eine **alternative öffentliche Nutzung** des Bereichs in Betracht gezogen werden soll, wurden intern weitere Nutzungsideen geprüft. Das Gebiet des Mauracher Hofes und des Mauracher Berges stellt für Denzlingen einen bedeutenden Bestandteil des Naherholungsraums dar. Vor diesem Hintergrund wurde der Ansatz entwickelt, eine stärkere funktionale und räumliche Vernetzung der bestehenden Angebote zu prüfen und ein sport- und familienbezogenes Gesamtkonzept in den Blick zu nehmen.

Ein separater Zugang von Außen würde die Nutzung des Bereichs für unterschiedliche Zielgruppen, wie Tagesausflügler rund um den Mauracher Berg, ermöglichen. Als konzeptioneller Ansatz steht die **Verlagerung der Minigolfanlage** einschließlich eines ergänzenden Spielbereichs in den bisherigen Saunagarten im Raum. Generationenübergreifend könnte auch der Bouleplatz in das Gesamtkonzept einbezogen werden. Abgerundet würde das Konzept durch ein erweitertes gastronomisches Angebot, welches zugleich das am Mauracher Hof weggefallene Angebot ersetzt.

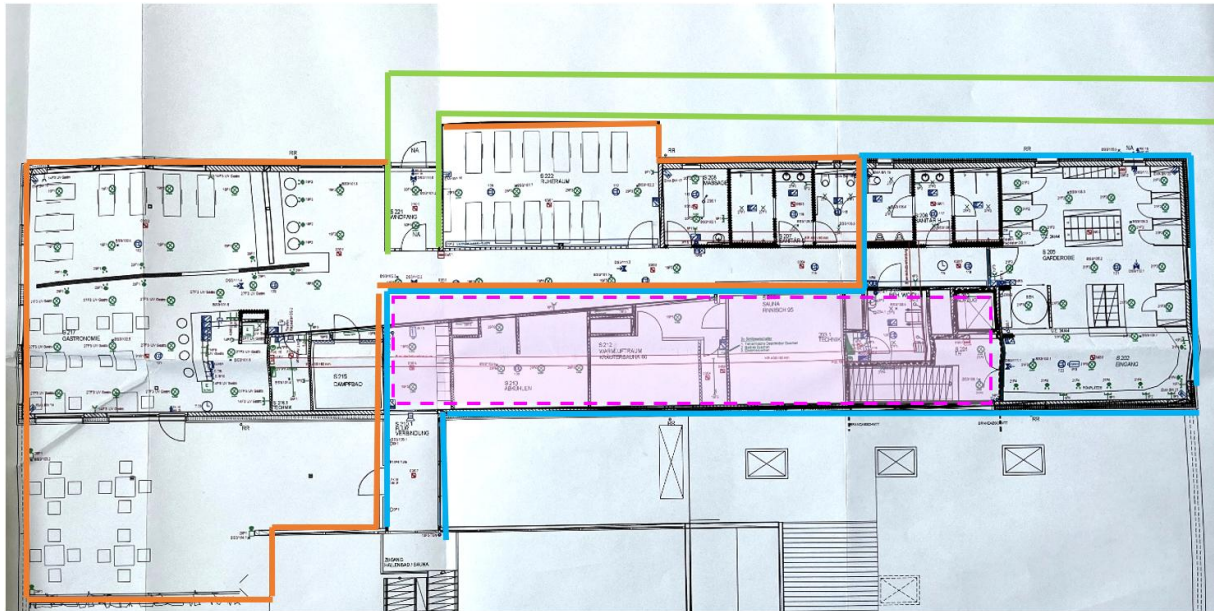


Abbildung 4 Grundriss des Saunabereichs

Aufgrund der räumlichen Gesamtfläche von ca. 590 m² könnte zudem eine teilweise Aufteilung des Innenbereichs in Betracht gezogen werden. Für die verbleibenden Bereiche wurden unterschiedliche Nutzungsperspektiven diskutiert. So wäre beispielsweise eine saisonale Kombination aus Minigolfanlage im Sommer und reduziertem Saunabetrieb im Winter denkbar, gegebenenfalls unterstützt durch einen Förderverein.

Alternativ könnten die Bereiche baulich so getrennt werden, dass fehlende Raumkapazitäten für das Schwimmbad in den Saunabereich verlagert werden. Die größte Herausforderung stellen hierbei die Sanitäreinrichtungen dar. Derzeit stehen zwei Sanitärbereiche zur Verfügung, die jeweils mit zwei Toiletten und zwei offenen Duschen ausgestattet sind. Würde beispielsweise der im Grundriss blau gekennzeichnete Bereich abgetrennt, um diesen als Umkleebereich sowie für zusätzliche Büroräume des Personals des MACH' BLAU zu nutzen, stünde jeweils ein Sanitärbereich für die öffentliche Nutzung und einer für das Personal zur Verfügung. Die barrierefreie Toilette, die im pink gekennzeichneten Bereich liegt, ist hierbei noch nicht berücksichtigt und muss separat betrachtet werden. In diesem Bereich befindet sich zudem der Zugang zur technischen Infrastruktur.

Die derzeitigen Personalumkleiden sind räumlich stark begrenzt, zudem stehen nur eingeschränkte Lagerflächen zur Verfügung. Insbesondere die Lagerung von Gefahrstoffen erfordert eine grundlegende Neuorganisation unter Berücksichtigung der geltenden Sicherheitsvorgaben. Auch die Bürosituation ist unzureichend: Aufgrund der beengten Verhältnisse wurde ein Arbeitsplatz in den Keller verlagert. Die dortigen Bedingungen, wie fehlendes Tageslicht, erhöhte Lärmbelastung durch Maschinen sowie zusätzliche Wärmebelastung, entsprechen nicht den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Verwaltungsarbeitsplatz.

Insgesamt ist festzustellen, dass die dargestellten Umnutzungsszenarien mit erheblichen baulichen Anpassungen und damit verbundenen Kosten einhergehen, für die derzeit keine entsprechenden Haushaltsmittel eingeplant sind.



Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ im Gemeinderat Denzlingen:

Wir beantragen, dass

1. die Verwaltung die Folgen einer Schließung der Sauna im „Mach blau“ aufzeigen, d.h. in groben Zügen die Kosten, die durch etwa erforderliche Rückbaumaßnahmen, laufende Unterhaltung u.a. anfallen, mitteilen und über den geplanten anderweitigen Einsatz des in der Sauna beschäftigten Personals informieren möge.
Weiterhin möge aufgezeigt werden, welcher Folgenutzung die Saunaräume zugeführt werden könnten, um einen Leerstand zu vermeiden.
2. die Verwaltung über den möglichen Umfang einer weiteren Gebührenerhöhung für die Nutzung der Sauna im „Mach blau“ informieren möge, welche eine Akzeptanz von Seiten der NutzerInnen noch erwarten lässt und welche gleichwohl geeignet ist, das jährliche Defizit spürbar zu reduzieren.

Denzlingen, 10.03.2026

Übersicht Zustand und Instandhaltungsbedarf Saunabereich (5-Jahres-Perspektive)

Bereich	Alter	übliche Lebensdauer	Zustand	Erwarteter Handlungsbedarf	Kostenansatz
Umkleide / Sanitär	laufend	Verschleißteile	funktionsfähig	regelmäßiger Austausch von Schlössern, Armaturen etc.	ca. 1.500 € / Jahr zzgl. Personal
Innensauna (Vasta)	ca. 9 Jahre (2017)	ca. 10 -12 Jahre	altersbedingt kritisch	grundlegende Erneuerung Holz (Wände, Decke, Bänke)	ca. 50.000 €
Kräutersauna	ca. 15 Jahre (2010)	>15 Jahre	gut	derzeit kein akuter Bedarf	derzeit kein Ansatz
Dampfbad	neu (2024)	>10 Jahre	neuwertig	kein mittelfristiger Bedarf	derzeit kein Ansatz
Außensauna	ca. 6 Jahre (2020)	ca. 10 -12 Jahre	gut	mittelfristig Erneuerung Holz	derzeit kein Ansatz
Saunasteuerung	überaltert (+5 Jahre)	ca. 10–15 Jahre	kritisch	Austausch wird erwartet	ca. 5.000 €
Saunaöfen	altersabhängig	ca. 10–15 Jahre	teilweise älter	mittelfristiger Austausch	ca. 25.000 € / Ofen
Heizelemente	–	kürzerer Zyklus	verschleißanfällig	Austausch einzelner Elemente, wenn wirtschaftlich	ca. 8.000–10.000 €
Tauchbecken	–	langlebig	gut	kein akuter Bedarf, aber Betrieb aufwendig	laufende Betriebskosten
Erlebnisdusche	–	–	gut	kleinere Reparaturen (Duschköpfe, Kartuschen)	geringfügig