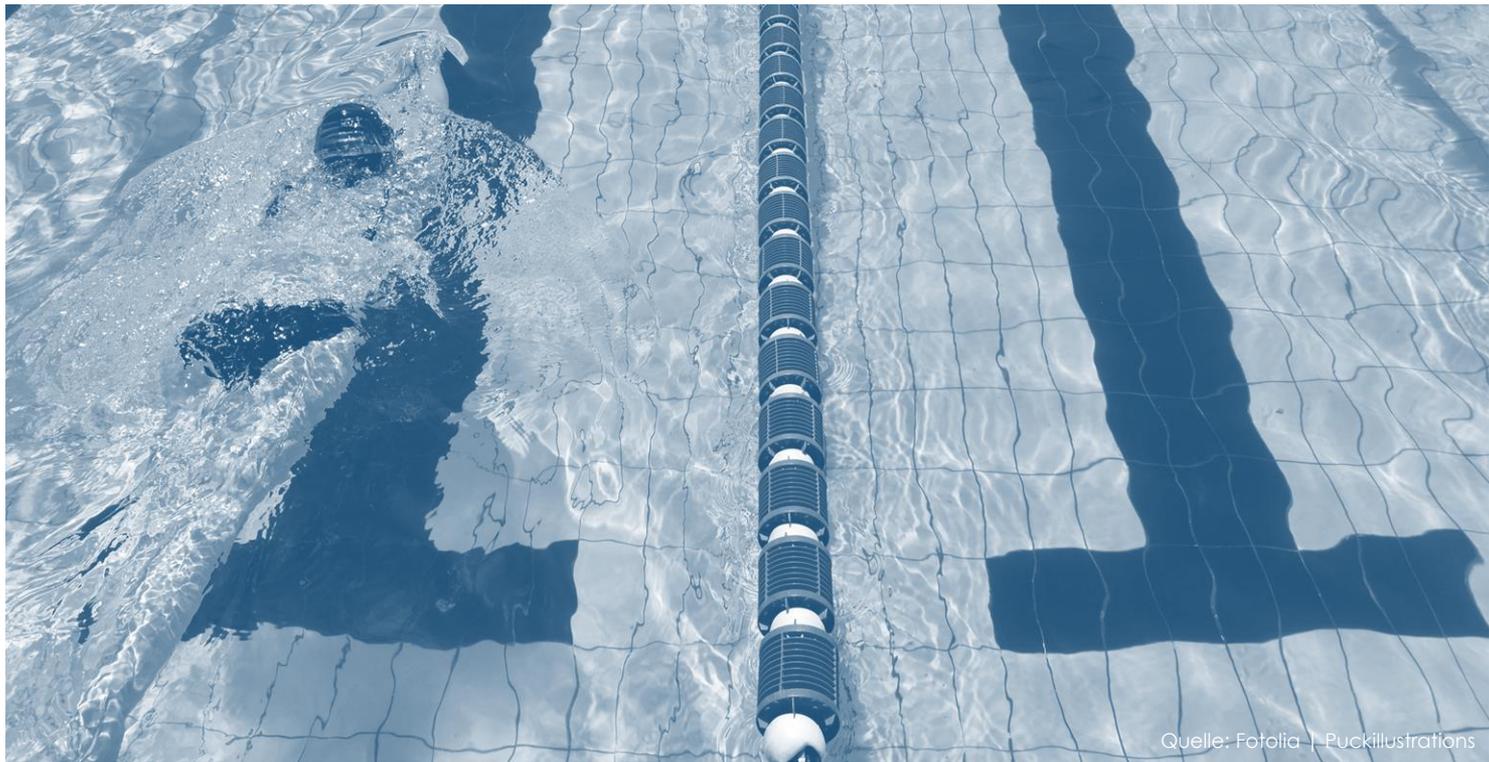




Neubau Funktionshallenbad mit Freibad Weinstadt

Machbarkeitsstudie



Quelle: Fotolia | Puckillustrations

MACHBARKEITSSTUDIE SCHWIMMBAD WEINSTADT STADTWERKE WEINSTADT

PRO|FUND
CONSULT

Die vorliegende Studie gliedert sich in folgende Kapitel:

1. Vorbemerkung.....	2
2. Einzugsgebietsanalyse.....	3
3. Wettbewerbsanalyse.....	11
4. Konzept.....	19
5. Besuchsprognose.....	22
6. Wirtschaftlichkeit.....	28
7. Betreibermodell.....	39
8. Fazit.....	52

Auftraggeber:

Stadtwerke Weinstadt

Auftragnehmer:

geising + böker gmbH
Schulterblatt 58
20357 Hamburg

Subunternehmer:

PROFUND Consult GmbH
Brooktorkai 20
20457 Hamburg

Bearbeitung:

Mai 2019 bis August 2019

Urheberrecht

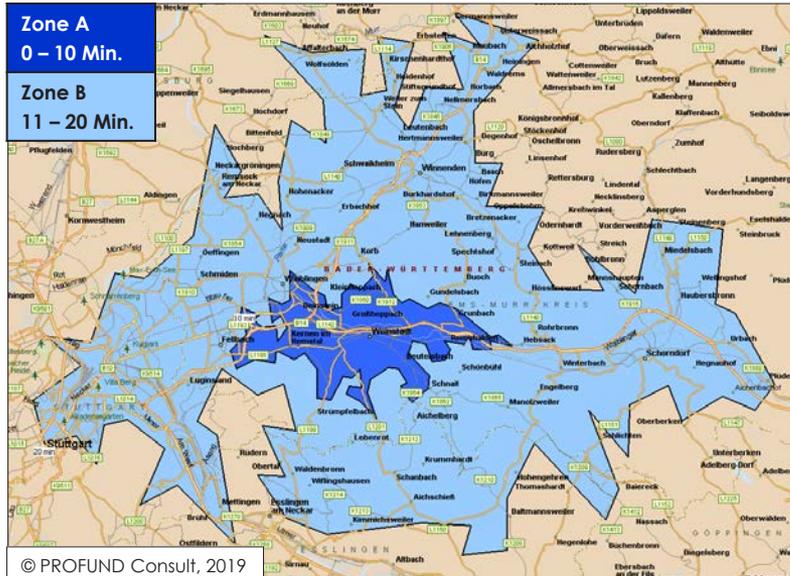
Diese Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Verfasser.

- Die Stadt Weinstadt in Baden-Württemberg berät aktuell über den Bau eines neuen funktionalen Hallenbades, welches die Bedarfe der lokalen Bevölkerung sowie des Schul- und Vereinssports decken, und das bestehende Stiftsbad in seiner Funktion ersetzen soll.
- Im Zuge der Beratungen über die Realisierung eines solchen Badangebotes wurde das Architekturbüro geising + böker gmbh mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie sowie der Erstellung eines Konzeptes beauftragt.
- Die Firma PROFUND Consult GmbH bearbeitet dabei im Unterauftrag der Firma geising + böker gmbh den Part Machbarkeitsstudie, bestehend aus den Kapiteln Marktanalyse, Besuchsprognose, Wirtschaftlichkeit und Betreibermodell.
- Die vorliegende Analyse stellt die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie dar.

EINZUGSGEBIETSANALYSE

EINZUGSGEBIETSANALYSE VORBEMERKUNGEN

- Die Analyse des Einzugsgebietes dient sowohl der qualitativen Bewertung als auch der Quantifizierung der Nachfragepotenziale im Marktgebiet. Dies ist Voraussetzung für die später durchgeführte Besuchspotenzialermittlung.
- Die Größe des Einzugsgebiets basiert auf der mit dem Pkw akzeptierten An- und Abreisezeit potenzieller Besucher und korreliert stark mit der möglichen Aufenthaltsdauer in der Anlage und deren Umfeld. Je länger sich der Gast vor Ort aufhalten kann, desto höher ist seine Bereitschaft, längere Anreisedistanzen in Kauf zu nehmen.
- Neben der Verweildauer nehmen auch die Attraktivität und Einzigartigkeit des Angebots Einfluss auf das aktivierbare Potenzial und damit auf die Größe des Einzugs-(Markt-)gebiets.
- Besucher von Bäderanlagen nehmen folgende maximale Anfahrtszeiten in Kauf (Basis: Analysen der Stiftung für Zukunftsfragen, Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V. und Erfahrungswerte aus bestehenden Anlagen):
 - Freibäder: 15 bis 30 Minuten (je nach Attraktivität)
 - Funktionale Sportbäder: 15 Min.
 - Freizeitorientierte Sportbäder: 30 Min.
 - Freizeit- & Thermalbäder: 45 Min.
- Für das projektierte Bäderangebot in Weinstadt wird von einem Einzugsgebiet von maximal 20 Minuten ausgegangen.
- Aus diesem Grund wird in der nachfolgenden Analyse das Einzugsgebiet bis 20 Minuten analysiert.



- Abgrenzung des potenziellen Marktgebietes erfolgt anhand von Entfernungszonen nach Pkw-Fahrzeit.
- Aufgrund günstiger infrastruktureller Bedingungen erstreckt sich das Einzugsgebiet über ein großes Areal.
- In der Zone A (bis 10 Minuten) liegen neben Weinstadt weitere Orte wie Kernen im Remstal, Beinstein oder Grunbach.
- Die Zone B reicht im Westen bereits nach Stuttgart herein und erstreckt sich im Süden bis zur Stadt Esslingen am Neckar.
- **Da die größeren Städte im Einzugsgebiet, insbesondere Stuttgart, über eigene Badangebote verfügen, ist es nicht realistisch, dass Potenziale aus diesen Gebieten ein Hallenbadangebot in Weinstadt besuchen. Vielmehr wird sich das Gros der Potenziale aus der Stadt Weinstadt sowie den umliegenden Gemeinden rekrutieren.**

➤ Das Gros der Besuche für das projektierte Bäderangebot in Weinstadt wird sich aus der Stadt selbst sowie den umliegenden Gemeinden rekrutieren.

EINZUGSGEBIETSANALYSE

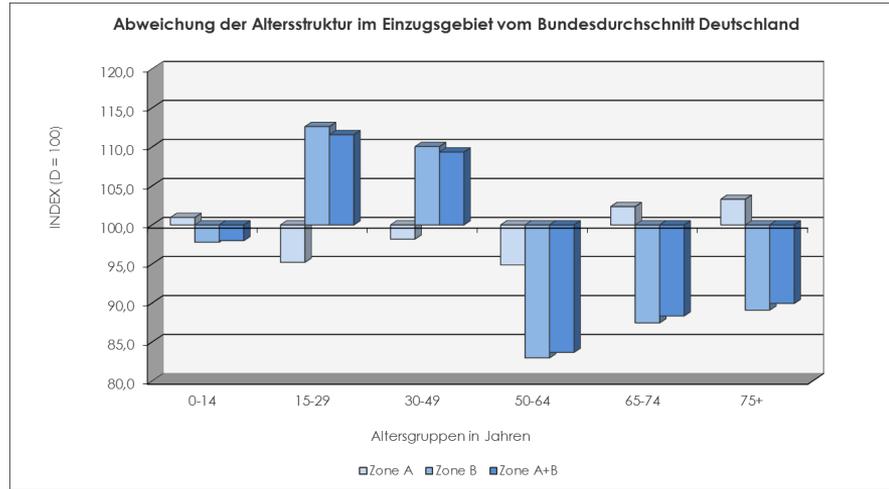
BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL UND KAUFKRAFT

Zone	Einwohner	Fläche (km ²)	Bevölkerungsdichte (EW/km ²)	Kaufkraft
Zone A (0 – 10 Min.)	26.900	32	848	117,1
Zone B (11 – 20 Min.)	422.600	328	1.287	
Zone A – B (0 – 20 Min.)	449.500	360	1.248	
Zone A – B (0 – 20 Min.) ohne Stuttgart	287.400	316	909	
Rems-Murr-Kreis, Landkreis	424.878	858	495	

- Das Bevölkerungspotenzial im gesamten Einzugsgebiet liegt deutlich über dem deutschen Durchschnitt.
- Alle Zonen weisen sehr urbane Strukturen auf mit einer sehr hohen Bevölkerungsdichte, die in der Zone B, bedingt durch die Stadt Stuttgart, sogar noch zunimmt.
- Ebenfalls überdurchschnittlich sind die Kaufkraftpotenziale im gesamten Einzugsgebiet. Somit ergeben sich bei der späteren Preispolitik der Anlage keine Restriktionen.
- Ebenfalls an dieser Stelle sind die Potenziale im Einzugsgebiet ohne die Stadt Stuttgart ausgewiesen. Die Landeshauptstadt verfügt über eine eigene vielfältige Bäderlandschaft, so dass es nicht realistisch ist, dass Potenziale aus Stuttgart ein Bäderangebot in Weinstadt besuchen werden.

➤ **Das relevante Einzugsgebiet weist ein sehr hohes Bevölkerungspotenzial auf. Die Potenziale der Stadt Stuttgart sind für das projektierte Badangebot in Weinstadt nicht von Relevanz, es sei denn die Anlage besitzt Angebotsbausteine, die eine überregionale Strahlkraft aufweisen.**

EINZUGSGEBIETSANALYSE ALTERSSTRUKTUR



- Die Altersstruktur im Einzugsgebiet kann einen Aufschluss darüber geben, ob Zielgruppen überrepräsentiert sind, auf die bei der späteren Konzeptionierung der Anlage besonders geachtet werden sollte.
- In einem Radius von 10 Minuten gibt es kaum Über- oder Unterrepräsentanzen von Altersgruppen, so dass alle Zielgruppen, verglichen mit dem deutschen Durchschnitt gleich stark vertreten sind.
- Die Zone B weist eine Überrepräsentanz von Jugendlichen, jungen Erwachsenen und Personen mittleren Alters, bei gleichzeitiger Unterrepräsentanz älterer Bevölkerungsgruppen auf.

➤ **Da das spätere Angebot hauptsächlich auf die Potenziale im lokalen Einzugsgebiet fokussiert, sollten bei der Konzeptionierung der Anlage auch alle Zielgruppen im Fokus stehen. Erst bei potenzieller Ansprache der Potenziale in Zone B könnte eine Fokussierung auf die Zielgruppen der Familien, evtl. in Form eines kleinen Eltern-Kind-Bereiches, sinnvoll sein.**

EINZUGSGEBIETSANALYSE

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Stadt Weinstadt						
Altersgruppen	2017 ¹⁾	2018	2020	2025	2030	2035
unter 5	1.186	1.245	1.285	1.318	1.308	1.258
5 bis unter 10	1.200	1.159	1.172	1.314	1.337	1.323
10 bis unter 15	1.294	1.274	1.226	1.197	1.326	1.344
15 bis unter 20	1.429	1.385	1.352	1.244	1.214	1.331
20 bis unter 25	1.471	1.479	1.456	1.346	1.254	1.231
25 bis unter 30	1.528	1.569	1.645	1.618	1.511	1.436
30 bis unter 35	1.486	1.552	1.660	1.812	1.773	1.666
35 bis unter 40	1.577	1.617	1.600	1.765	1.856	1.815
40 bis unter 45	1.642	1.597	1.601	1.655	1.786	1.854
45 bis unter 50	2.063	1.916	1.748	1.626	1.676	1.789
50 bis unter 55	2.369	2.380	2.296	1.757	1.642	1.686
55 bis unter 60	2.017	2.129	2.215	2.227	1.734	1.627
60 bis unter 65	1.623	1.630	1.765	2.114	2.128	1.674
65 bis unter 70	1.420	1.464	1.500	1.664	1.987	2.001
70 bis unter 75	1.277	1.240	1.287	1.387	1.548	1.845
75 bis unter 80	1.506	1.477	1.239	1.156	1.252	1.406
80 bis unter 85	1.047	1.089	1.235	1.015	969	1.063
85 bis unter 90	495	512	584	837	695	694
90 und mehr	254	273	293	357	515	506
Insgesamt	26.884	26.987	27.159	27.409	27.511	27.549

Quelle: Statistik Baden-Württemberg, 2017

- Die Bevölkerungsentwicklung in Weinstadt gibt Aufschluss darüber, ob zukünftig mit tendenziell höheren oder geringeren Bedarfen nach Schwimmbadangeboten zu rechnen ist. Sie ist somit ein wichtiger Indikator für die marktgerechte Dimensionierung der Anlage.
- Bis zum Jahr 2035 wird für die Stadt Weinstadt von einem leichten Bevölkerungswachstum von rd. 2% ausgegangen.
- Das Potenzial der jüngeren Bevölkerungsgruppen wird ebenfalls leicht zunehmen, so dass auch weiterhin mit einer starken Nachfrage aus dem Bereich Schulsport zu rechnen ist.

➤ **Zukünftig wird für das Bäderangebot in Weinstadt von einer tendenziell leicht erhöhten Nachfrage ausgegangen.**

EAZUGSGEBIETSANALYSE

SCHULEN, VEREINE & SONSTIGE NUTZER

- Derzeit hat das Stiffbad eine Nutzungsintensität von rd. 64 Nutzungen durch Schul- und Vereinsschwimmer pro m² Wasserfläche p.a. In den Jahren zuvor lag die Nutzungsintensität sogar bei 85 Nutzungen pro m² Wasserfläche. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei rd. 70 Nutzungen pro m² Wasserfläche durch Schul- und Vereinsschwimmer in einem funktionalen Hallenbad. Das bedeutet, dass die derzeitige Wasserfläche im Stiffbad statistisch knapp bemessen ist, um die Bedarfe der Schulen und Vereine vollständig decken zu können.
- Allerdings wird das Bad nur sehr schwach durch die Öffentlichkeit genutzt. Hier herrscht eine Nutzungsintensität zwischen 23 und 29 Nutzungen pro m² Wasserfläche vor. Der deutsche Durchschnitt liegt allerdings bei 97 Besuchen pro m² Wasserfläche.
- Somit kann konstatiert werden, dass das Bad insgesamt weniger frequentiert wird als ein durchschnittliches Hallenbad in Deutschland.
- Die höhere Nutzungsintensität durch Schulen und Vereine spiegelt sich auch im Belegungsplan wider, bei dem Schulen und Vereinen das Bad unter der Woche fast ausschließlich zur Verfügung steht.

Stiftsbad Beutelsbach		
Jahr	Nutzerart	Anzahl Personen
2018	Öffentliches Schwimmen	3.697
	Schulen	4.216
	Vereine	6.045
Zwischensumme		13.958
2017	Öffentliches Schwimmen	4.627
	Schulen	4.751
	Vereine	8.568
Zwischensumme		17.946
2016	Öffentliches Schwimmen	4.641
	Schulen	4.572
	Vereine	8.973
Zwischensumme		18.186

- **Es sollte sichergestellt werden, dass die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe der Schulen und Vereine bei der Konzeptionierung des neuen Bades vollumfänglich berücksichtigt werden.**
- **Grundsätzlich lässt sich durchaus der Bedarf nach einem größeren Bad für den Schul- und Vereinssport feststellen.**

Aus den Ergebnissen der Einzugsgebietsanalyse lassen sich folgende Ableitungen für das projektierte Bäderangebot in Weinstadt treffen:

- Das relevante Einzugsgebiet bis 20 Minuten weist hohe Bevölkerungspotenziale auf. Auch nach Abzug der Bevölkerung aus Stuttgart ist das Einzugsgebiet sehr bevölkerungsstark.
- Stuttgarter Potenziale besitzen nur dann eine Relevanz, wenn das neue Bad Angebote offeriert, die eine regionale, und nicht nur lokale, Strahlkraft besitzen.
- Bei der späteren Konzeptionierung der Anlage muss bzgl. der Altersstruktur auf keine Zielgruppe gesondert eingegangen werden. Sollten Zusatzangebote konzipiert werden, die auch Potenziale aus den Umlandgemeinden ansprechen soll, sollte auf die Zielgruppe der Familien fokussiert werden.
- Bis zum Jahr 2035 wird sich das Bevölkerungsaufkommen in der Stadt Weinstadt leicht erhöhen, ebenfalls das der Kinder und Jugendlichen im schulpflichtigen Alter. Insgesamt kann zukünftig von einer leicht erhöhten Nachfrage nach einem Schwimmbadangebot ausgegangen werden.

- Aus den Parametern der Einzugsgebietsanalyse ergeben sich folgende **Hauptzielgruppen** für die zukünftige Ausrichtung eines Badangebotes in Weinstadt:
 - Einwohnermarkt:
 - Eine Fokussierung auf eine bestimmte Zielgruppe wird aufgrund der ausgeglichenen Altersstruktur in der Stadt Weinstadt nicht empfohlen. Bei Zielgruppen aus einem größeren Radius stehen Familien im Fokus.
 - Schüler und Vereine
- Sollte es der politische Wille sein, auch Potenziale aus einem Radius von mehr als 20 Minuten anzusprechen, muss das projektierte Bad besondere Angebote bereithalten (z.B. Sauna, attraktiver Kinderbereich etc.)

➤ **Der Bau eines neuen Badangebotes in Weinstadt stellt eine sinnvolle Investition in die Lebensqualität und Infrastruktur der Stadt dar. Auf Basis der Ergebnisse der Einzugsgebietsanalyse sollte das neue Badangebot alle Zielgruppen in der Stadt gleichermaßen ansprechen.**

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERBSANALYSE VORBEMERKUNGEN

- Die vorliegende Wettbewerbsanalyse dient dazu die vorhandenen Wettbewerbsanlagen zu klassifizieren, den Versorgungsgrad des Einzugsgebietes mit Bäderanlagen zu bestimmen sowie potenzielle Marktlücken aufzudecken.
- Darüber hinaus ist sie integraler Bestandteil für die später durchgeführte Besuchsprognose.
- Im folgenden werden die wettbewerbsrelevanten Wasserfreizeitanlagen im Einzugsgebiet aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Projektplanung bewertet. Dabei werden alle Hallenbäder, Freibäder, Freizeitbäder und Thermen sowie herausragende Saunaanlagen erfasst.
- Im weiteren Teil werden die Wettbewerber in eine Positionierungsmatrix eingeordnet. Diese dient dazu, Marktlücken aufzudecken, die ein neues Produkt in Weinstadt besetzen kann.

WETTBEWERBSANALYSE BÄDERDICHTEN

	Wasserfläche in m ² pro 1.000 EW	Bäder pro 100.000 Einwohner
Weinstadt	8,7	./.
EZG bis 20 Minuten Hallenbäder	15,1	3,8
Deutschland Hallenbäder	19,6	2,8

- Die Tabelle oben stellt den Bestand an Hallenbädern sowie der Wasserfläche in der Stadt Weinstadt sowie im Einzugsgebiet bis 20 Minuten dar (exkl. der Stuttgarter Potenziale).
 - Daraus lässt sich ablesen, dass im zwanzigminütigen Einzugsgebiet das Angebot an Hallenbädern über dem deutschen Durchschnitt liegt. In Deutschland kommen auf 100.000 Einwohner rd. 2,8 Hallenbäder wohingegen im Einzugsgebiet von Weinstadt auf 100.000 Einwohner rd. 3,8 Hallenbäder kommen.
 - Bzgl. der vorhandenen Wasserflächen herrscht jedoch, insbesondere in Stadt Weinstadt, eine Unterrepräsentanz vor. Kommen in Deutschland auf 1.000 Einwohner rd. 19,6 m² Wasserfläche sind es in Weinstadt lediglich 8,7 m² Wasserfläche.
- Insgesamt existieren statistisch betrachtet im Einzugsgebiet überdurchschnittlich viele Hallenbäder, die insgesamt eher unterdurchschnittlich mit Wasserflächen ausgestattet sind.
- Grundsätzlich muss allerdings bei der Auswertung einer solchen Statistik festgehalten werden, dass je größer die Bevölkerungsdichte in einem betrachteten Raum ist, desto mehr Einwohner teilen sich ein Bad bzw. die vorhandene Wasserfläche. Anders ausgedrückt: Im ländlichen Raum versorgt ein Bad weniger Bevölkerung als eine vergleichbare Anlage in der Stadt.
- Trotz der höheren Bevölkerungsdichte herrscht in der Stadt Weinstadt eine Unterversorgung mit Wasserflächen vor, wohingegen das restliche Einzugsgebiet ausreichend versorgt ist.

➤ **Da die Versorgung mit Wasserflächen in Weinstadt unter dem deutschen Durchschnitt liegt, ist eine neue Badplanung als sinnvoll zu erachten. Das restliche Einzugsgebiet ist hingegen ausreichend versorgt, so dass die Badplanung eher auf die eigenen Belange fokussieren sollte.**

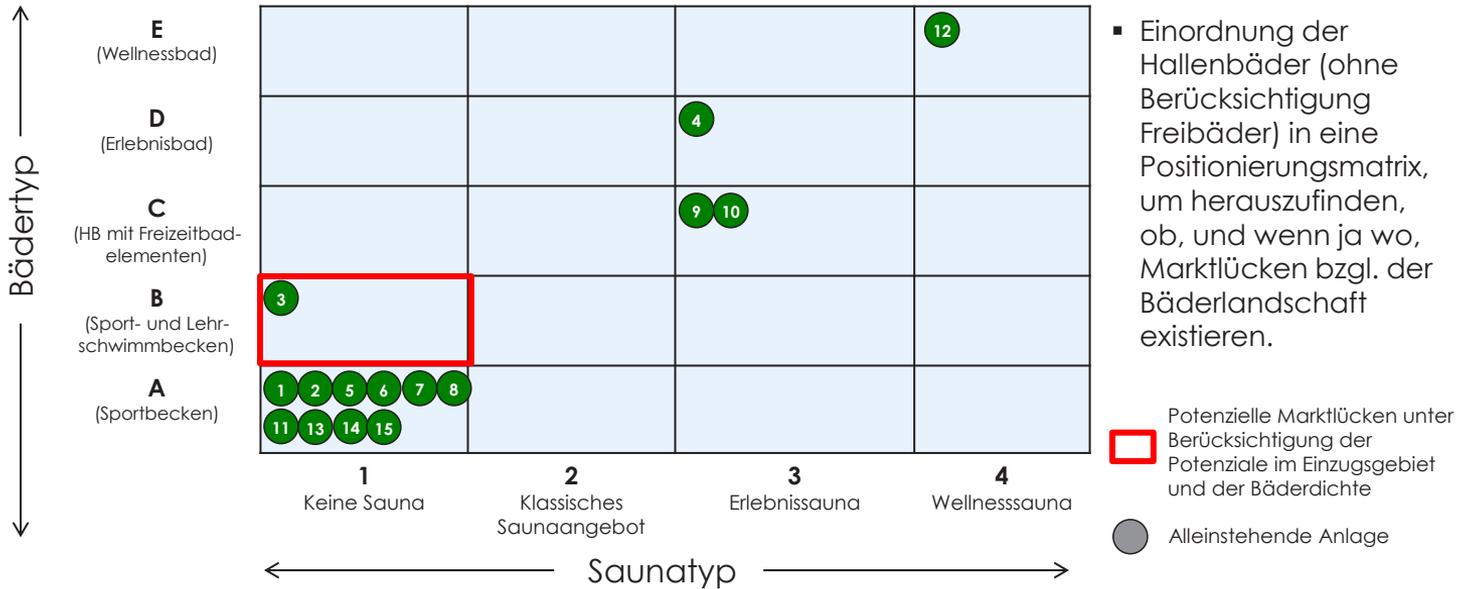
WETTBEWERBSANALYSE

ANGEBOTSMATRIX BADBEREICH

- Die folgende Tabelle stellt die Wettbewerbsanlagen dar:

Nr.	Zone	Name	Ort	Typ	Wasserfläche in m ²	Preis Erw. Tageskarte
1	A	Stiftsbad Beutelsbach	Weinstadt	Hallenbad (Sportbad)	160	4,20 €
2	A	Bädle Strümpfelbach	Weinstadt	Hallenbad (Sportbad)	75	3,50 €
3	A	Hallenbad Waiblingen	Waiblingen	Hallenbad (Sportbad)	800	4,20 €
4	B	F.3 Familien- und Freizeitbad Fellbach	Fellbach	Kombibad (Freizeitbad)	800	3,60 €
5	B	Hallenbad Korb	Korb	Hallenbad (Sportbad)	200	3,00 €
6	B	Kleinschwimmhalle Schmidlen	Fellbach	Hallenbad (Sportbad)	100	1,50 €
7	B	Hallenbad Neustadt	Waiblingen	Hallenbad (Sportbad)	312	
8	B	Schul- und Vereinsbad Hegnach	Waiblingen	Hallenbad (Sportbad)	187	
9	B	Wunnebad	Winnenden	Kombibad (Freizeitbad)	500	3,90 €
10	B	Oskar Frech SeeBad	Schorndorf	Hallenbad (Sportbad)	1.000	7,50 €
11	B	Allwetterbad Schlichten	Schorndorf	Hallenbad (Sportbad)	200	2,40 €
12	C	Merkel'sches Schwimmbad	Esslingen am Neckar	Hallenbad (Sportbad)	630	7,00 €
13	C	Hallenbad Altbach	Altbach	Hallenbad (Sportbad)	312	4,00 €
14	C	Hallen-Freibad Berkheim	Esslingen am Neckar	Kombibad (Sportbad)	300	4,00 €
15	C	Hallenbad Nellingen	Ostfildern	Hallenbad (Sportbad)	313	3,30 €

WETTBEWERBSANALYSE POSITIONIERUNGSMATRIX



- Das Gros der Bäder hat lediglich ein Sportbecken und darüber hinaus keine Angebote. Das bedeutet, dass das projektierte Bäderangebot in Weinstadt eine Alleinstellung im Bereich der funktionalen Hallenbäder mit einem Kurs- bzw. Lehrschwimmbecken erreichen könnte. Darüber hinaus würde auch ein kleiner Eltern-Kind-Bereich zur Profilschärfung beitragen, da dieser in den vorhandenen funktionalen Hallenbädern fehlt und Familien mit Kindern im Einzugsgebiet auch überrepräsentiert sind.

- Die Bäderlandschaft in einem Einzugsgebiet bis 30 Minuten von Weinstadt kann als vielseitig mit einer hohen Anzahl an Bäderanlagen charakterisiert werden.
- Insgesamt wurden elf Hallenbäder sowie vier Freizeit- bzw. Wellnessbäder identifiziert. Davon befinden sich bereits, neben dem Stiftsbad in Weinstadt, sieben Hallenbäder sowie drei Freizeitbäder in einem Radius von 20 Minuten.
- Die vorhandenen Freizeit- und Wellnessbäder decken den Bedarf nach Sauna-, Wellness- und Erlebnisangeboten im Einzugsgebiet bereits vollständig ab. Somit wird für das projektierte Hallenbadangebot in Weinstadt eine Realisierung einer Saunaanlage oder von außergewöhnlichen Erlebnisangeboten nicht empfohlen.
- Auffällig ist jedoch, dass das Gros der sportorientierten Hallenbäder lediglich über ein Sportbecken und keine weiteren Angebotsbausteine verfügt.
- Von daher existiert im Einzugsgebiet im Bereich der sportorientierten Hallenbäder eine Marktlücke an Kurs- bzw. Lehrschwimmbecken, die mit dem projektierten Bad in Weinstadt geschlossen werden könnte.
- Außerdem weist keines der zweckmäßigen Bäder Angebote für Familien mit Kindern auf, obwohl diese im Einzugsgebiet überrepräsentiert sind. Auf Basis dessen wird ebenfalls empfohlen, einen kleinen Eltern-Kind-Bereich in der neuen Anlage zu realisieren.

- Aus den Parametern der Wettbewerbsanalyse sollten folgende Angebotsbausteine für das projektierte Bäderangebot in Weinstadt verstärkt im Fokus stehen, um eine möglichst optimale Versorgung der Bevölkerung der Stadt sicherzustellen. Die Auswahl erfolgte vor dem Hintergrund einer möglichst großen Kosten-Nutzen-Effizienz:

▪ **Badbereich:**

- Sportbecken (für Individualbesuche, Schulen und Vereine)
- Lehrschwimmbecken bzw. Kursbecken (als Angebot für ältere Zielgruppen, als auch für Familien mit Kindern)
- Kleiner Eltern-Kind-Bereich

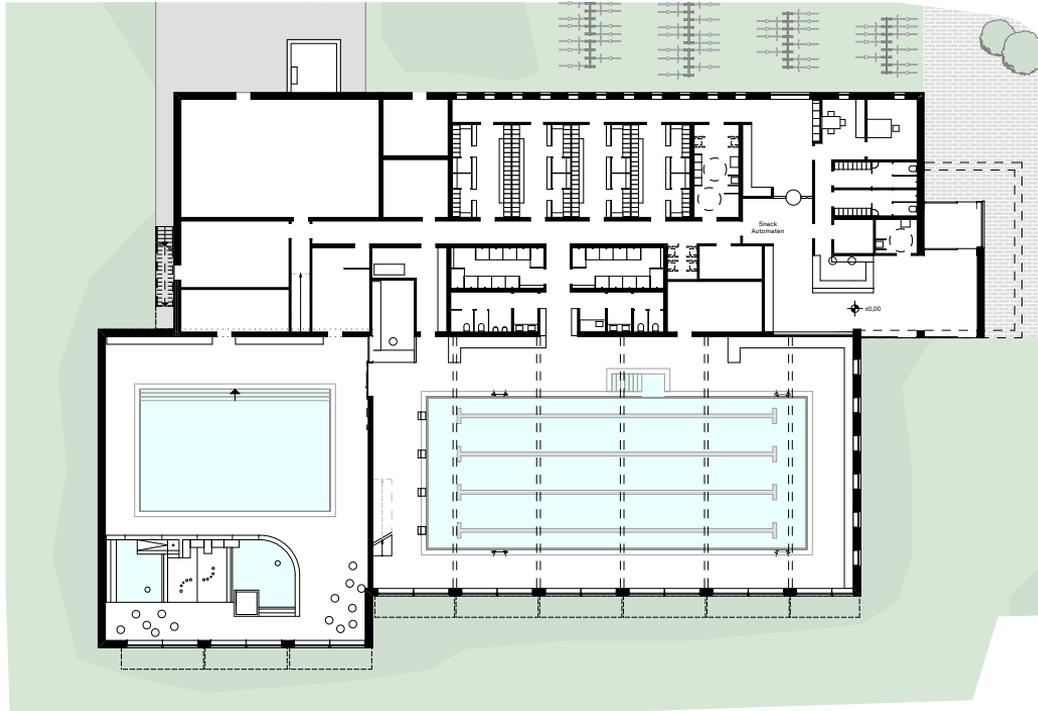
▪ **Saunabereich:**

- Eine Marktlücke im Bereich Sauna herrscht nicht vor, insofern wird die Realisierung eines Saunabereiches nicht empfohlen.

- Die aufgerufenen Angebotsbausteine sind typisch für ein Hallenbad, welches dem kommunalen Versorgungsauftrag gerecht werden will. Weitere Angebote wie Rutschen, großes Erlebnisbecken etc. werden aufgrund des Wettbewerbsumfeldes nicht empfohlen.
- Da die Versorgungssituation mit Wasserflächen in der Stadt Weinstadt unter dem deutschen Durchschnitt liegt, das restliche Einzugsgebiet aber genügend Wasserflächen aufweist, wird bei der projektierten Entwicklung in Weinstadt empfohlen, sich auf die Bedarfe der Nutzer der Stadt beschränken. Nicht empfohlen wird die Realisierung einer Saunalandschaft.
- Allerdings könnte dieses Hallenbadangebot auch attraktiv genug sein, um Potenziale aus den Nachbargemeinden anzusprechen, die derzeit über kein eigenes Hallenbadangebot verfügen.

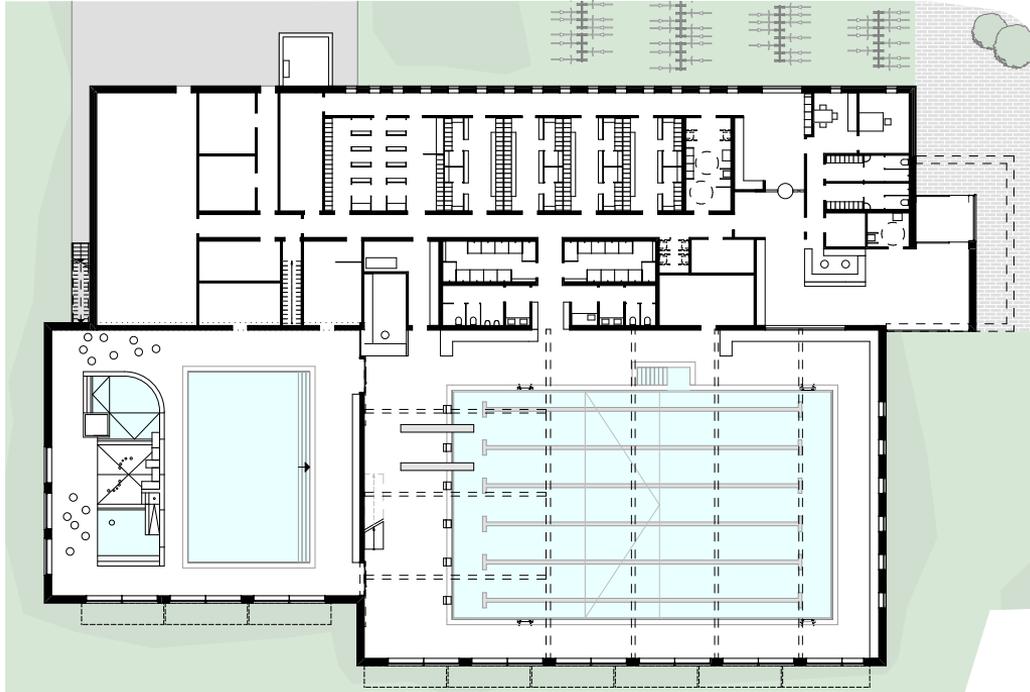
KONZEPT

- Das Architekturbüro geising + böker hat im Zuge des Projektes zwei mögliche Varianten für das neue Bäderangebot in Weinstadt konzipiert. Die Variante 1 besteht aus einem 25m Becken mit vier Bahnen, einem Lehrschwimmbekken sowie einem kleinen Kinderbereich.



- Die Variante 1 hat eine gesamte Wasserfläche von rd. 395 m². Davon entfallen auf das Sportbecken rd. 255 m².

- Das Architekturbüro geising + böcker hat im Zuge des Projektes zwei mögliche Varianten für das neue Bäderangebot in Weinstadt konzipiert. Die Variante 2 besteht aus einem 25m Becken mit sechs Bahnen, zwei Sprungtürmen (1m und 3m), einem Lehrschwimmbecken sowie einem kleinen Kinderbereich.



- Die Variante 2 hat eine gesamte Wasserfläche von rd. 520 m². Davon entfallen auf das Sportbecken rd. 380 m².

BESUCHSPROGNOSE

Die Bestimmung der Besuchspotenziale erfolgt für ein betriebstypisches Jahr für das projektierte Hallenbad in Weinstadt.

Die Prognose basiert auf den im Rahmen der Einzugsgebietsanalyse ermittelten Nachfragepotenzialen sowie aus den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse.

Die Aktivierungsansätze beruhen auf repräsentativen Marktuntersuchungen der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen, dem Deutschen Saunabund sowie den Marktkennntnissen von PROFUND Consult.

Der Einschätzung der Auslastung liegt eine tendenziell konservative Herangehensweise zugrunde, d. h. die Besuchszahlen in den nachfolgenden Tabellen orientieren sich eher am mittleren, hinsichtlich der erzielbaren Auslastung realistischen Niveau.

Dabei sind folgende Ansätze eingeflossen:

Badebereich Abschöpfungsrate:

- Laut der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen existieren in Deutschland rd. 1.600 sportorientierte Hallenbäder.

- Im Durchschnitt werden diese Hallenbäder von rd. 70.000 Gästen p.a. je Hallenbad aufgesucht.
- In diesen Bädertypen, welche auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, beträgt der Anteil der Besuche durch Schulen und Vereine durchschnittlich zwischen 40 % und 50 % (Quelle: PROFUND Consult Datenbank).
- Das bedeutet, dass im Durchschnitt zwischen 35.000 und 42.000 Gäste p.a. Individualbesuche sind.
- Im Folgenden wird mit einer Abschöpfungsrate von 0,75 Individualbesuchen pro Einwohner gerechnet.
- Zusätzlich zu den Individualbesuchen kommen noch die Besuche durch Schulen und Vereine.

Marktanteil:

- Der erzielbare Marktanteil (prozentuale Anteil an den erzielbaren Besuchen aus dem Gesamt-Besuchspotenzial der Region) wird maßgeblich beeinflusst durch Anzahl, Anfahrtszeit, Angebotsstruktur, Attraktivität und Marketing sowie die Besuchsfrequenz der Konkurrenzanlagen.

BESUCHSPROGNOSE VARIANTE 1

Besuchspromgnose Badbereich Hallenbad Weinstadt (Variante 1)						
Gästepotenzial Einwohner						
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche	
Zone A	26.900	75%	20.200	90%	18.200	
Zone B	260.500	75%	195.400	7,5%	14.700	
Gesamt	287.400		215.600		32.900	
Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	17.500	1%	1,0	200	90%	200
Gesamt	17.500			200		200
Gesamt	304.900			215.800		33.100
Gästepotenzial Schüler:						6.000
Gästepotenzial Vereine (Zusatzpotenzial)						10.000
Gesamt (Individualbesuche)						49.100

- Es wird davon ausgegangen, dass das neue Hallenbadangebot in Weinstadt aufgrund seiner Attraktivität wesentlich stärker seitens der Öffentlichkeit frequentiert wird als das bisherige Stiftsbad, welches nur über ein kleines Sportbecken verfügt.
- In der Zone A (hauptsächlich Stadt Weinstadt) wird das projektierte Bäderangebot eine deutliche Marktführerschaft einnehmen mit einem prognostizierten Marktanteil von rd. 90 %. Auch aus der Zone B (11 bis 20 Minuten), in der bereits neun andere Hallenbäder liegen, wird noch mit einem geringen Marktanteil von 7,5 % kalkuliert. Diese Potenziale rekrutieren sich hauptsächlich aus den umliegenden Gemeinden, die über kein eigenes Hallenbadangebot verfügen und für die das projektierte Bad in Weinstadt aufgrund seines Lehrschwimmbeckens sowie Kinderbereichs attraktiv ist.
- Aufgrund des hinzugewonnenen Lehrschwimmbeckens, geht PROFUND Consult von einer Erhöhung der Nutzungszahlen durch Schulen und Vereine gegenüber dem Status Quo aus.

BESUCHSPROGNOSE VARIANTE 2

Besuchsporgnose Badbereich Hallenbad Weinstadt (Variante 2)						
Gästepotenzial Einwohner						
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche	
Zone A	26.900	75%	20.200	92,5%	18.700	
Zone B	260.500	75%	195.400	7,5%	14.700	
Gesamt	287.400		215.600		33.400	
Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	17.500	1%	1,0	200	90%	200
Gesamt	17.500			200		200
Gesamt	304.900			215.800		33.600
Gästepotenzial Schüler:						7.000
Gästepotenzial Vereine (Zusatzpotenzial)						11.000
Gesamt (Individualbesuche)						51.600

- Bei der Variante 2 wird für die Zone A, gegenüber der Variante 1, mit einem leicht erhöhten Marktanteil gerechnet aufgrund der zwei Bahnen mehr sowie der beiden Sprungtürme.
- Da dieses Mehrangebot jedoch keine signifikante Attraktivitätssteigerung bedeutet, fällt das prognostizierte Besuchspotenzial an Individualgästen im Vergleich zur Variante 1 geringfügig höher aus.
- Aufgrund der größeren Kapazitäten gegenüber der Variante 1 geht PROFUND Consult von einer leichten Erhöhung der Nutzungszahlen durch Schulen und Vereine aus.
- **Insgesamt kalkulieren wir für die Variante 2 mit einem Besuchspotenzial von rd. 51.600 Nutzungen p.a. (gegenüber 49.100 Nutzungen p.a. bei der Variante 1).**

BESUCHSPROGNOSE GESAMTPOTENZIAL

	Variante 1	Variante 2	Durchschnitt vergleichbare Bäder in Deutschland	Durchschnitt Hallenbäder in Baden-Württemberg
Individualbesuche	33.100	33.600	41.400 bis 46.200	44.900
Schulen und Vereine	16.000	18.000	30.000 bis 32.000	32.600
Gesamtbesuche	49.100	51.600	71.400 bis 78.200	77.500

- Insgesamt kann mit einem Potenzial von rd. 50.000 Gästen für das neue Hallenbad in Weinstadt kalkuliert werden. Das prognostizierte Potenzial durch Schulen und Vereine liegt über den aktuellen Nutzungszahlen, da nach Angaben der Stadt Weinstadt derzeit nicht alle Bedarfe vollumfänglich gedeckt werden können.
- Insgesamt liegt das kalkulierte Besuchsvolumen unter dem eines durchschnittlichen Hallenbades in Deutschland. Das geringere prognostizierte Besuchsvolumen kann als weiterer Indikator dafür gesehen werden, dass die Bäderdichte im Einzugsgebiet über dem deutschen Durchschnitt liegt. Insofern teilen sich die Potenziale auf überdurchschnittlich viele Bäder auf, was bedeutet, dass im Durchschnitt jedes einzelne Bad tendenziell weniger Besuche hat.

BESUCHSPROGNOSE GESAMTPOTENZIAL PRO M² WASSERFLÄCHE

	Variante 1	Variante 2	Deutschland Hallenbäder Durchschnitt	Baden-Württemberg Hallenbäder Durchschnitt
Individualbesuche pro m ² Wasserfläche	93 (ohne Kinderbecken)	70 (ohne Kinderbecken)	97	96
Schulen und Vereine pro m ² Wasserfläche	45 (ohne Kinderbecken)	38 (ohne Kinderbecken)	70	69
Gesamtbesuche pro m² Wasserfläche	138	108	167	165

- Die obige Tabelle gibt Aufschluss darüber, ob, im Vergleich zur Belegung von sportorientierten Hallenbädern in Deutschland und Baden-Württemberg, das projektierte Bad in den Varianten 1 und 2 ausreichend dimensioniert ist, um die Bedarfe vollständig abdecken zu können. Als Indikator dient die Umrechnung der jährlichen Besuchszahl auf einen Quadratmeter Wasserfläche.
- Es kann festgestellt werden, dass in beiden Varianten, das projektierte Hallenbad mit den kalkulierten Besuchsvolumina, statistisch betrachtet, nicht an seine Kapazitätsgrenzen stößt und es sogar noch Spielraum bei der Belegung gibt, welcher allerdings als Sicherheitspuffer angesehen werden sollte.
- In beiden Varianten erreichen die Besuchsvolumina pro m² Wasserfläche nicht die Auslastungen, die ein durchschnittliches sportorientiertes Hallenbad in Deutschland aufweist.
- Prämisse dafür ist allerdings, dass das projektierte Bad keine Limitierung bei den Öffnungszeiten hat und ganzjährig den Nutzern zur Verfügung steht.
- **Alle Bedarfe, sowohl durch Schulen und Vereine, als auch durch die Öffentlichkeit, müssten mit dem neuen Badangebot vollständig abgedeckt werden können.**

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die in diesem Abschnitt von PROFUND Consult durchgeführten Berechnungen basieren auf den ermittelten Besuchszahlen für die beiden projektierten Varianten für ein Hallenbad in Weinstadt sowie der Voraussetzung eines nach Wirtschaftlichkeitskriterien geführten Betriebes. Die Kostenarten bei den aufgezeigten Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf aktuellen Daten und repräsentieren das derzeitige Niveau.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse berücksichtigt die unterschiedlichen Umsätze pro Gast und Besuchszahlen für die einzelnen Angebotsbausteine. Bei den Erlösarten werden die Einnahmen aus Eintritten, Gastronomie und Nutzungsentgelten aufgezeigt und den jeweiligen Kostenarten gegenüber gestellt.

Eine erste Berechnung des operativen Ergebnisses endet in der Ausweisung des Deckungsbeitrages I.

Die Ausweisung des Deckungsbeitrages II, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Cash Flows erfolgt überschlägig auf Basis der durch das Architekturbüro geising + böker zugeliferten Investitionsvolumina.

In einem ersten Schritt erfolgt die Berechnung der Wirtschaftlichkeit für die ersten fünf Betriebsjahre.

Der Berechnung der Wirtschaftlichkeit liegt eine tendenziell konservativ vorsichtige Herangehensweise zugrunde!

- Die hier aufgeführten Umsatzpositionen gelten sowohl für die Variante 1 als auch die Variante 2.
- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung an dem Konkurrenzangebot sowie der Struktur der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt (Auswahl):
 - Standardtarif Erwachsene: 4,50 EUR
 - Standardtarif Jugendliche: 2,50 EUR
 - Standardtarif Jugendliche (Badespaß): 1,50 EUR
 - Darüber hinaus wurde bei den Berechnungen Rabattierungen durch Familienkarten, Zehnerkarten, Halbjahres- und Jahreskarten berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Betrieb wird in Eigenregie als kleiner Bistrobereich geführt. Annahme: 0,25 EUR brutto pro Gast im Badbereich
- **Verkäufe:** 0,10 EUR brutto Umsatz je Gast (Verkauf erfolgt durch das Kassenpersonal)
- **Kurse:** Ansatz von 6,50 EUR (brutto) je Kursgast (10 % vom Gesamtbesuchsvolumen; exkl. Eintrittsentgelt)
- **Sonstige Erträge:** Pauschaler Ansatz
- **Vereine und Schulen:** Pauschaler Ansatz von 3,- EUR pro Schulnutzung. Für die Vereine wurde PROFUND Consult eine derzeitige Mieteinnahme von 16.000 EUR p.a. genannt, welche durch die zu erwartende größere Nachfrage je nach Variante leicht erhöht wurde (Variante 1 auf 17.000 EUR und Variante 2 auf 18.000 EUR)

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ANSATZ BETRIEBSKOSTEN

Kostenposition	Ansatz
Personalkosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansatz: 4,50 EUR netto pro Gast (Variante 1) bzw. 4,30 EUR netto (Variante 2). ▪ Marktüblich ist jedoch ein Wert von rd. 3,70 EUR je Gast. ▪ Der erhöhte Ansatz erklärt sich durch die etwas geringere Auslastung des projektierten Hallenbades gegenüber dem deutschen Durchschnitt
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansatz: 400,- EUR pro m² Wasserfläche (Variante 1) bzw. 350 EUR pro m² Wasserfläche (Variante 2) ▪ Benchmark Deutschland: Hallenbäder 520,- EUR pro m² Wasserfläche ▪ Es wird berücksichtigt, dass neue Bäder i.d.R. wesentlich geringere Energie- und Wasserkosten gegenüber älteren Bäder aufweisen, welche ebenfalls in die Benchmarkanalyse einfließen.
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angesetzt werden rd. 0,3 % bis 0,4 % von den Investitionskosten als marktüblicher Wert
Aufwand für weitere Fremdleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansatz: 1,45 EUR netto pro Gast (Variante 1) bzw. 1,40 EUR netto pro Gast (Variante 2) ▪ Benchmark Deutschland: Hallenbäder 1,- EUR pro Gast ▪ Wahl eines erhöhten Ansatzes aufgrund geringerer Auslastung des Bades im Vergleich zur durchschnittlichen Auslastung von Hallenbädern vergleichbarer Größe in Deutschland
Übriger Aufwand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansatz: 1,50 EUR netto pro Gast (Variante 1) bzw. 1,45 EUR netto pro Gast (Variante 2) ▪ Benchmark Deutschland: Hallenbäder 1,- EUR pro Gast ▪ Hier ebenfalls Wahl eines erhöhten Ansatzes aufgrund geringerer Auslastung des Bades im Vergleich zur durchschnittlichen Auslastung von Hallenbädern vergleichbarer Größe in Deutschland
Wareneinstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastronomie: marktüblich 33 % vom Umsatz ▪ Verkäufe: marktüblich 40 % vom Umsatz

WIRTSCHAFTLICHKEIT

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG

- Bei den Berechnungen wird modellhaft davon ausgegangen, dass die Besuchszahlen in den kommenden Jahren, aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums, leicht zunehmen werden.
- Über alle Betriebsjahre werden Erlössteigerungen von 1,5 % bis 2 % in die Berechnungen eingestellt. Die Eintrittspreise erhöhen sich einmalig nach dem dritten Betriebsjahr um 5 %.
- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 2 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.

Finanzierungsmodell:

- Es wird modellhaft davon ausgegangen, dass die Investitionskosten zu 70 % fremdfinanziert werden, bei einem Zinssatz von 1 % und einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren.
- Die Abschreibungsdauer wird modellhaft auf 30 Jahre festgelegt.
- Veränderungen am Finanzierungsmodell können das betriebswirtschaftliche bzw. liquiditätswirksame Ergebnis erheblich beeinflussen.
- Es wird von Investitionskosten von 8,354 Mio. EUR (netto) für die Variante 1 und 9,524 Mio. EUR (netto) für die Variante 2 ausgegangen (KG 200 bis 700). Die Investitionskosten wurden durch das Architekturbüro geising + böker zugeliefert.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING (VARIANTE 1)

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad in Weinstadt (Variante 1)																				
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr				5. Jahr			
Besuche gesamt davon:	49.100				49.400				49.700				50.000				50.300			
Individualgäste Badbereich	33.100				33.300				33.500				33.700				33.900			
Schulen und Vereine	16.000				16.100				16.200				16.300				16.400			
	€	€/Bes.	in% v. U.	in% v. K.	€	€/Bes.	in% v. U.	in% v. K.	€	€/Bes.	in% v. U.	in% v. K.	€	€/Bes.	in% v. U.	in% v. K.	€	€/Bes.	in% v. U.	in% v. K.
I. Umsatz																				
Betriebsbezogener Umsatz																				
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	86.600	2,82	56,1%		87.100	2,82	55,8%		87.700	2,82	55,7%		92.600	2,75	56,6%		93.100	2,75	56,4%	
Gastronomie	7.000	0,21	4,6%		7.100	0,14	4,6%		7.300	0,15	4,6%		7.500	0,15	4,6%		7.700	0,15	4,7%	
Kurse	18.100	0,55	11,7%		18.600	0,56	11,9%		19.000	0,57	12,1%		19.500	0,58	11,9%		20.000	0,59	12,1%	
Schulen	18.000	1,19	11,7%		18.100	1,19	11,6%		18.200	1,19	11,6%		18.300	1,18	11,2%		18.400	1,18	11,1%	
Vereine	17.000	2,19	11,0%		17.100	2,19	11,0%		17.200	2,19	10,9%		17.300	2,18	10,6%		17.400	2,18	10,5%	
Verkäufe	2.800	0,08	1,8%		2.900	0,08	1,9%		2.900	0,08	1,8%		3.000	0,08	1,8%		3.100	0,08	1,9%	
Sonstige Erträge	5.000	0,10	3,2%		5.100	0,10	3,3%		5.200	0,10	3,3%		5.300	0,11	3,2%		5.400	0,11	3,3%	
Nettoumsatz gesamt	154.500	3,15	100,0%		156.000	3,16	100,0%		157.500	3,17	100,0%		163.500	3,27	100,0%		165.100	3,28	100,0%	
Wareneinsatz																				
Wareneinsatz Gastronomie	-2.300	-0,05	1,5%		-2.300	-0,05	1,5%		-2.400	-0,05	1,5%		-2.500	-0,05	1,5%		-2.500	-0,05	1,5%	
Wareneinsatz Verkäufe	-1.100	-0,02	0,7%		-1.200	-0,02	0,8%		-1.200	-0,02	0,8%		-1.200	-0,02	0,7%		-1.200	-0,02	0,7%	
Rohertrag	151.100	3,08	97,8%		152.500	3,09	97,8%		153.900	3,10	97,7%		159.800	3,20	97,7%		161.400	3,21	97,8%	
II. Ausgaben																				
Betriebskosten																				
Personalaufwand	-221.000	-4,50	143,0%	40,4%	-225.400	-4,56	144,5%	40,3%	-229.900	-4,63	146,0%	40,2%	-234.500	-4,69	143,4%	40,3%	-239.200	-4,76	144,9%	40,3%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-158.000	-3,22	102,3%	28,9%	-161.200	-3,26	103,3%	28,9%	-164.400	-3,31	104,4%	28,8%	-167.700	-3,35	102,6%	28,8%	-171.000	-3,40	103,8%	28,8%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-23.400	-0,48	15,1%	4,3%	-23.400	-0,47	15,0%	4,3%	-23.400	-0,47	14,9%	4,3%	-29.200	-0,58	17,9%	4,9%	-29.200	-0,58	17,7%	4,9%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-71.100	-1,45	46,0%	13,0%	-72.200	-1,46	46,3%	13,0%	-73.300	-1,47	46,5%	13,0%	-74.400	-1,49	45,5%	12,7%	-75.500	-1,50	45,7%	12,7%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-73.700	-1,50	47,7%	13,5%	-74.800	-1,51	47,9%	13,5%	-75.900	-1,53	48,2%	13,5%	-77.000	-1,54	47,1%	13,2%	-78.200	-1,55	47,4%	13,2%
Zwischensumme Kosten gesamt	-547.200	-11,14	354,2%	100,0%	-557.000	-11,28	357,1%	100,0%	-566.900	-11,41	359,9%	100,0%	-582.800	-11,66	356,5%	100,0%	-593.100	-11,79	359,2%	100,0%
III. Deckungsbeitrag I (= I. - II.)	-396.100	-8,07	-256,4%	-27,6%	-404.500	-8,19	-259,3%	-27,6%	-413.000	-8,31	-262,2%	-27,2%	-423.000	-8,46	-259,7%	-27,2%	-431.700	-8,58	-261,5%	-27,2%
Zinsen Fremdkapital	-58.500	-1,19	37,9%		-56.800	-1,15	36,4%		-55.100	-1,11	35,0%		-53.400	-1,07	32,7%		-51.700	-1,03	31,3%	
Afa	-194.900	-3,97	126,1%		-194.900	-3,95	124,9%		-194.900	-3,92	123,7%		-194.900	-3,90	119,2%		-194.900	-3,87	118,0%	
IV. Deckungsbeitrag II	-649.500	-13,23	-420,4%		-656.200	-13,28	-420,6%		-663.000	-13,34	-421,0%		-671.300	-13,43	-410,6%		-678.300	-13,49	-410,8%	

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG (VARIANTE 1)

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Neues Hallenbad in Weinstadt (Variante 1)					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	49.100	49.400	49.700	50.000	50.300
Umsatz/Gast [EUR]:	3,15	3,16	3,17	3,27	3,28
Roherttrag	151.100	152.500	153.900	159.800	161.400
- Betriebskosten	-547.200	-557.000	-566.900	-582.800	-593.100
Kosten/Gast [EUR]:	-11,14	-11,28	-11,41	-11,66	-11,79
Deckungsbeitrag I	-396.100	-404.500	-413.000	-423.000	-431.700
Kostendeckungsgrad	27,6%	27,4%	27,1%	27,4%	27,2%
- Zinsen	-58.500	-56.800	-55.100	-53.400	-51.700
- Abschreibungen	-194.900	-194.900	-194.900	-194.900	-194.900
Deckungsbeitrag II	-649.500	-656.200	-663.000	-671.300	-678.300
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	194.900	194.900	194.900	194.900	194.900
- Tilgung	-168.100	-169.800	-171.500	-173.200	-174.900
Cash Flow	-622.700	-631.100	-639.600	-649.600	-658.300

- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 1 in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 400.000 EUR und 430.000 EUR (netto).
- Der haushaltswirksame Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 70 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag zwischen 650.000 EUR und 680.000 EUR p.a. (netto).
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 620.000 EUR und 660.000 EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING (VARIANTE 2)

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad in Weinstadt (Variante 2)																				
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr				5. Jahr			
Besuche gesamt davon:	51.600				51.900				52.200				52.500				52.800			
Individualgäste Badbereich	33.600				33.800				34.000				34.200				34.400			
Schulen und Vereine	18.000				18.100				18.200				18.300				18.400			
	€	€/Bes.	in % v.U.	in % v.K.	€	€/Bes.	in % v.U.	in % v.K.	€	€/Bes.	in % v.U.	in % v.K.	€	€/Bes.	in % v.U.	in % v.K.	€	€/Bes.	in % v.U.	in % v.K.
I. Umsatz																				
Betriebsbezogener Umsatz																				
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	87.900	2,82	64,9%		88.400	2,82	64,7%		89.000	2,82	64,9%		94.000	2,75	55,5%		94.500	2,75	55,3%	
Gastronomie	7.100	0,21	4,4%		7.200	0,14	4,5%		7.400	0,14	4,5%		7.600	0,15	4,6%		7.800	0,15	4,6%	
Kurse	18.400	0,56	11,6%		18.800	0,56	11,6%		19.300	0,57	11,6%		19.800	0,58	11,7%		20.300	0,59	11,9%	
Schulen	21.000	0,66	13,0%		21.100	0,66	13,0%		21.200	0,66	13,0%		21.300	0,66	13,0%		21.400	0,66	13,0%	
Vereine	18.000	2,17	112%		18.100	2,17	112%		18.200	2,16	111%		18.300	2,16	10,8%		18.400	2,16	10,8%	
Verkäufe	2.800	0,05	1,7%		2.900	0,06	1,6%		3.000	0,06	1,6%		3.000	0,06	1,6%		3.100	0,06	1,6%	
Sonstige Erträge	5.000	0,10	3,6%		5.100	0,10	3,2%		5.200	0,10	3,2%		5.300	0,10	3,1%		5.400	0,10	3,2%	
Nettoumsatz gesamt	160.200	3,10	100,0%		161.600	3,11	100%		163.300	3,13	100%		169.300	3,22	100%		170.900	3,24	100%	
Wareneinsatz																				
Wareneinsatz Gastronomie	-2.300	-0,04	14%		-2.400	-0,05	15%		-2.400	-0,05	15%		-2.500	-0,05	15%		-2.600	-0,05	15%	
Wareneinsatz Verkäufe	-1.100	-0,02	0,7%		-1.200	-0,02	0,7%		-1.200	-0,02	0,7%		-1.200	-0,02	0,7%		-1.200	-0,02	0,7%	
Rohertrag	156.800	3,04	97,9%		158.000	3,04	97,8%		159.700	3,06	97,8%		165.600	3,15	97,8%		167.100	3,16	97,8%	
II. Ausgaben																				
Betriebskosten																				
Personalaufwand	-221.900	-4,30	138,5%	38,4%	-226.300	-4,36	140,0%		-230.900	-4,42	141,4%		-235.500	-4,49	139,1%		-240.200	-4,55	140,6%	38,3%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-182.000	-3,53	113,6%	31,9%	-185.600	-3,58	114,9%		-189.400	-3,63	116,0%		-193.100	-3,68	114,1%		-197.000	-3,73	115,3%	31,4%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-26.700	-0,52	16,7%	4,6%	-26.700	-0,51	16,5%		-26.700	-0,51	16,4%		-33.300	-0,63	19,7%		-33.300	-0,63	19,5%	5,3%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-72.800	-1,41	45,4%	12,6%	-73.900	-1,42	45,7%		-75.000	-1,44	45,9%		-76.100	-1,45	44,9%		-77.200	-1,46	45,2%	12,3%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-74.800	-1,45	46,7%	12,9%	-75.900	-1,46	47,0%		-77.000	-1,48	47,2%		-78.200	-1,49	46,2%		-79.400	-1,50	46,5%	12,7%
Zwischensumme Kosten gesamt	-578.200	-11,21	360,9%	100,0%	-588.400	-11,34	364,1%		-599.000	-11,48	366,8%		-616.200	-11,74	364,0%		-627.100	-11,88	366,9%	
III. Deckungsbeitrag I (= I./.- II)	-421.400	-8,17	-263,0%	-27,1%	-430.400	-8,29	-266,3%		-439.300	-8,42	-269,0%		-450.600	-8,58	-266,2%		-460.000	-8,71	-269,2%	-26,6%
Zinsen Fremdkapital	-66.700	-1,29	41,6%		-64.800	-1,25	40,1%		-62.800	-1,20	38,5%		-60.900	-1,18	36,0%		-58.900	-1,12	34,5%	
Afa	-222.200	-4,31	138,7%		-222.200	-4,28	137,5%		-222.200	-4,26	136,1%		-222.200	-4,23	131,2%		-222.200	-4,21	130,0%	
IV. Deckungsbeitrag II	-710.300	-13,77	-443,4%		-717.400	-13,82	-443,9%		-724.300	-13,88	-443,5%		-733.700	-13,98	-443,4%		-741.100	-14,04	-443,6%	

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG (VARIANTE 2)

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Neues Hallenbad in Weinstadt (Variante 2)					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	51.600	51.900	52.200	52.500	52.800
Umsatz/Gast [EUR]:	3,10	3,11	3,13	3,22	3,24
Roherttrag	156.800	158.000	159.700	165.600	167.100
- Betriebskosten	-578.200	-588.400	-599.000	-616.200	-627.100
Kosten/Gast [EUR]:	-11,21	-11,34	-11,48	-11,74	-11,88
Deckungsbeitrag I	-421.400	-430.400	-439.300	-450.600	-460.000
Kostendeckungsgrad	27,1%	26,9%	26,7%	26,9%	26,6%
- Zinsen	-66.700	-64.800	-62.800	-60.900	-58.900
- Abschreibungen	-222.200	-222.200	-222.200	-222.200	-222.200
Deckungsbeitrag II	-710.300	-717.400	-724.300	-733.700	-741.100
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	222.200	222.200	222.200	222.200	222.200
- Tilgung	-191.700	-193.600	-195.500	-197.500	-199.400
Cash Flow	-679.800	-688.800	-697.600	-709.000	-718.300

- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 2 in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 420.000 EUR und 460.000 EUR (netto).
- Der haushaltswirksame Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 70 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag zwischen 710.000 EUR und 740.000 EUR p.a. (netto).
- Im Vergleich zur Variante 1 erhöht sich der haushaltswirksame Zuschuss für die Variante 2 um rd. 60.000 EUR p.a. (netto).
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 680.000 und 720.000 EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT BENCHMARKVERGLEICH

	Variante 1	Variante 2	Benchmark Deutschland	Benchmark Deutschland (Minimalwert)	Benchmark Deutschland (Maximalwert)
Besuche/Jahr	49.100	51.600	71.400	28.000	150.000
Umsatz/Gast [EUR]:	3,15	3,10	2,78	2,18	2,55
Rohertrag	151.100	156.800	198.200	61.000	383.000
- Betriebskosten	-547.200	-580.100	-621.500	-300.000	-1.200.000
Kosten/Gast [EUR]:	-11,14	-11,24	-8,70	-10,71	-8,00
Deckungsbeitrag I	-396.100	-423.300	-412.300	-239.000	-817.000
Kostendeckungsgrad	27,6%	27,0%	29,6%	25,5%	46,9%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Erfahrungen aus der Beratung ähnlicher Projekte sowie der PROFUND Consult Datenbank

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

Die Werte in den drei rechten Spalte sind unterteilt nach Durchschnittswert, Minimal- und Maximalwert der insgesamt 47 Benchmarkanlagen. Dieser Vergleich dient dazu die prognostizierten Ergebnisse des Hallenbades in Weinstadt mit marktüblichen Durchschnittswerten in Deutschland zu vergleichen.

Betriebsergebnis I

- Die Anlage weist unter Zugrundelegung der angesetzten Parameter in beiden Varianten eine deutliche Unterdeckung der Betriebskosten (DB I) auf.
- Im betriebstypischen 3. Betriebsjahr weist die Anlage ein negatives operatives Ergebnis von rd. 415.000 EUR netto (Variante 1) bzw. 440.000 EUR netto (Variante 2) auf.

Betriebsergebnis II

- Der Deckungsbeitrag II ist bei beiden Varianten ab dem 1. Betriebsjahr negativ.
- **Im betriebstypischen 3. Betriebsjahr weist der Deckungsbeitrag II einen negativen Wert von rd. 660.000 EUR netto (Variante 1) bzw. 720.000 EUR (Variante 2) netto auf**

Cash Flow

- Der Cash-Flow (Liquidität) ist bei beiden Varianten ab dem 1. Betriebsjahr negativ.

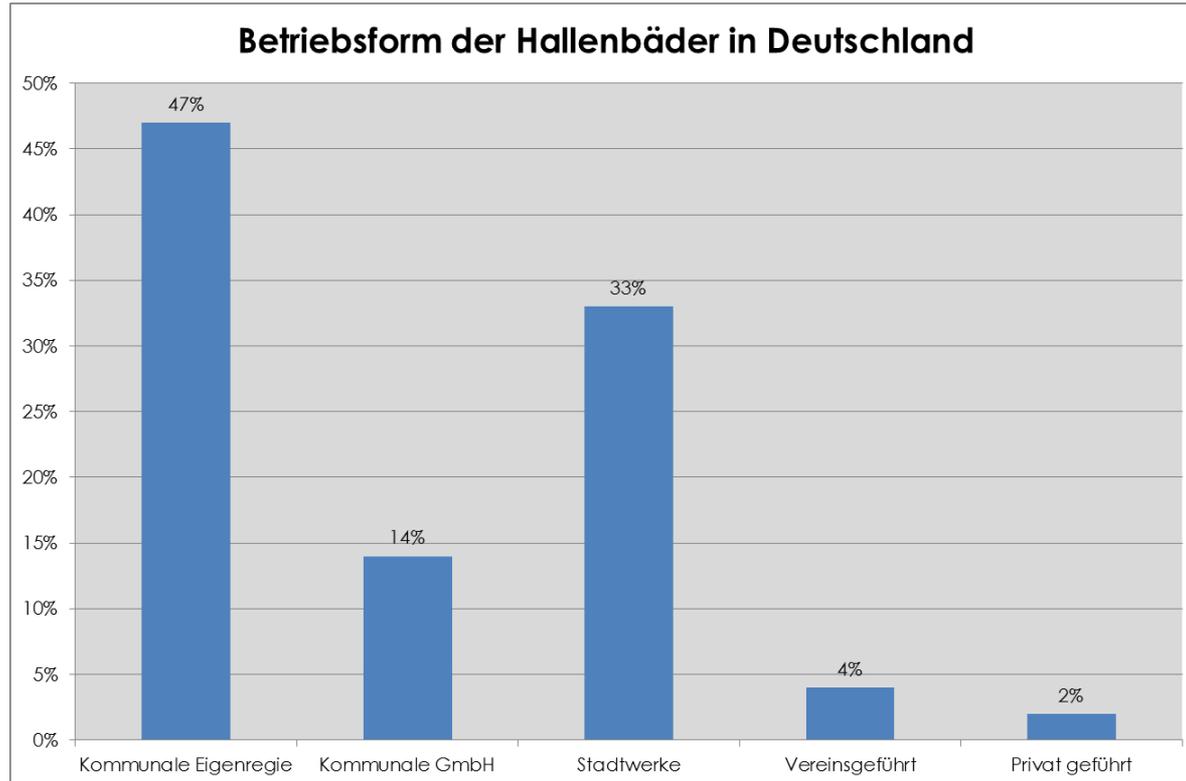
- Das Fremdkapital (Zins & Tilgung) kann somit nicht aus dem Betrieb der Anlage bedient werden, was allerdings absolut marktüblich bei Hallenbädern in Deutschland ist.
 - Grundsätzlich ist es in Deutschland so, dass funktionale Hallenbäder wirtschaftlich nicht rentabel sind und immer einen kommunalen Zuschuss benötigen.
- ⇒ **Die wirtschaftlichen Berechnungen lassen bei einer konservativen Herangehensweise auf einen Zuschussbedarf zwischen 660.000 EUR und 720.000 EUR netto (je nach Variante) schließen. Hinzu kommen noch die Tilgungsleistungen, die sich aus der Finanzierung des Hallenbades ergeben.**

BETRIEBSMODELL

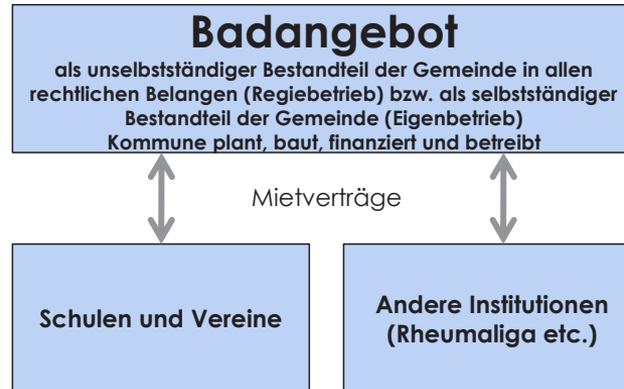
- Im folgenden Kapitel werden marktgängige und realistische Betreibermodelle für den späteren Betrieb des projektierten Badangebotes in Weinstadt vorgestellt und hinsichtlich ihrer Eignung für den Standort bewertet.
- Insgesamt werden vier Modelle vorgestellt. Darüber hinaus existieren am Markt noch eine Vielzahl weiterer Betriebsmodelle, die jedoch, was den Betrieb eines Hallen- bzw. Freibades anbelangt, nicht marktgängig sind. Von daher wurde auf ihre Bewertung im Rahmen dieser Analyse verzichtet.
- Derzeit wird das Stiftsbad sowie die Freibäder in Weinstadt durch die Stadtverwaltung selbst als Regiebetrieb innerhalb des städtischen Haushalts betrieben. Steuerlich bilden die Bäder einen Betrieb gewerblicher Art (BgA).

BETRIEBSMODELLE

ÜBERSICHT GÄNGIGE MODELLE



Regiebetrieb bzw. Eigenbetrieb



BETRIEBSMODELLE

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE ORGA-FORM

- Modell ohne Beteiligung privater Partner
- Marktüblichste Betriebsform von Hallenbädern in Deutschland.

PRINZIP:

- Regiebetrieb als haushaltsrechtlicher, rechnungstechnischer, organisatorischer und personeller unselbständiger Bestandteil der Stadt
- Vermögen ist Bestandteil des übrigen Vermögens des Verwaltungsträgers
- D.h. die wirtschaftliche Aufgabe des Betriebs des Bades wird von der Stadt mit erledigt
- Im Gegensatz dazu der Eigenbetrieb als selbstständiger Bestandteil der Stadt mit eigenem Haushalt sowie eigener Zuständigkeit

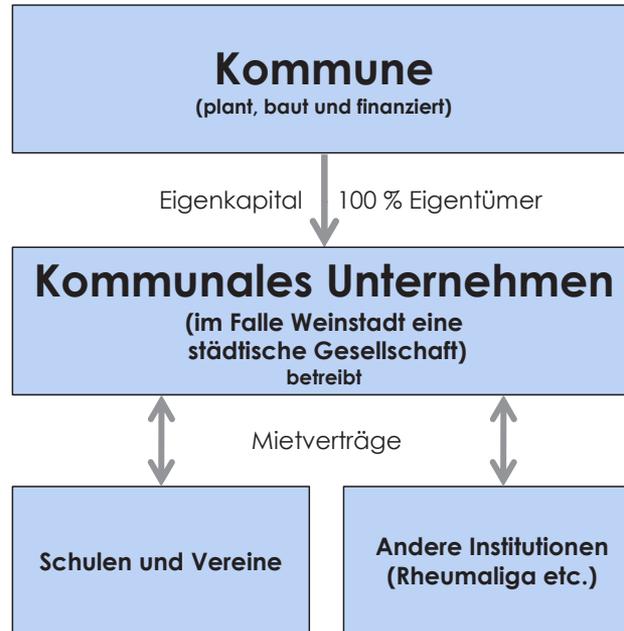
PRO:

- Im Falle Weinstadt Vorsteuerabzug aufgrund Gestaltung als BgA möglich.
- Sozialverträgliche Umlage problemlos möglich (politisch gewollte Quersubventionierung des Bades)
- Uneingeschränktes Weisungsrecht der Kommune bleibt erhalten (kein Einflussnahme von Dritten)
- Personal (z.B. Geschäftsführer) kann direkt von der Kommune gestellt und von dieser auch bezahlt werden
- Möglichkeit für Kommunalkredit

CONTRA:

- Invest und mögliches Defizit bleiben alleine in der Hand der Stadt
- Kein Know-how privater mitunter seit Jahren am Bädermarkt agierender Akteure
- Personalstellung liegt alleine in der Hand der Stadt (schwierig, gutes Personal zu finden)
- Längerfristige Entscheidungsprozesse im Vergleich zu einem privat wirtschaftlich geführten Betrieb

Betrieb durch städtische Gesellschaft



BETRIEBSMODELLE

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE ORGA-FORM

- Modell ohne Beteiligung privater Partner
- Alternative öffentliche Betriebsform von Hallenbädern in Deutschland.

PRINZIP:

- Stadt als alleiniger Gesellschafter (städtische Gesellschaft) hält Stamm- bzw. Grundkapital der Gesellschaft und sichert sich dadurch Einflussrechte.
- Überführung in Gesellschaft als formale Privatisierung, wobei Kommune sich nicht ihrer Aufgabe entledigt, sondern nur in eine privatwirtschaftliche Form überführt.
- Es ist möglich, dass Gesellschaft nur Dienstleistungen erbringt (Betriebsführung) oder Eigentümer des Bades wird und somit Entgelte in eigener Regie erhebt.

PRO:

- Höhere Effizienz und Flexibilität durch privat-rechtliche Organisationsform gegenüber anderen öffentlich-rechtlichen Betriebsformen (Regiebetrieb).
- Schnellere und beweglichere Entscheidungsprozesse durch juristisch privatwirtschaftliche Betriebsform.
- Kommune sichert sich durch Wahl dieses Modells die größtmögliche Einflussnahme und ist nicht abhängig von der „Willkürlichkeit“ privater Partner.
- Vorsteuerabzugsberechtigung (bei Schulschwimmen eingeschränkt, da umsatzsteuerliche Organschaft).
- Keine Bindung an den TVÖD (reduzierte Personalkosten)

CONTRA:

- Invest und mögliches Defizit bleiben alleine in der Hand der Stadt
- Kein Know-how privater mitunter seit Jahren am Bädermarkt agierender Akteure
- Personalstellung liegt alleine in der Hand der Stadt (schwierig, gutes Personal zu finden)
- Kapital zur Gründung einer GmbH

Alternatives Modell: Betrieb durch Verein



- Modell unter Beteiligung eines Vereins
- Alternative Betriebsform von Hallenbädern

PRINZIP:

- Ein Verein übernimmt den späteren Betrieb des Bades von der Kommune.
- Oftmals wird von diesem auch das Personal für Schwimmaufsicht etc. gestellt
- Betrieb des Bades liegt in alleiniger Hand des Vereins
- Kommune leistet ggf. Zuschuss zum laufenden Betrieb, damit der Verein die hohen Kosten decken kann.
- Ein solcher Zuschuss kann dann an Bedingungen geknüpft sein (z.B. Öffnungszeiten für öffentliches Schwimmen)
- **Dieses Modell ist für den Betrieb des projektierten Badangebotes tendenziell unrealistisch, da es i.d.R. angewandt wird, wenn alte Bäder ersatzlos geschlossen werden sollen und der Vereinsbetrieb die letzte Möglichkeit darstellt.**

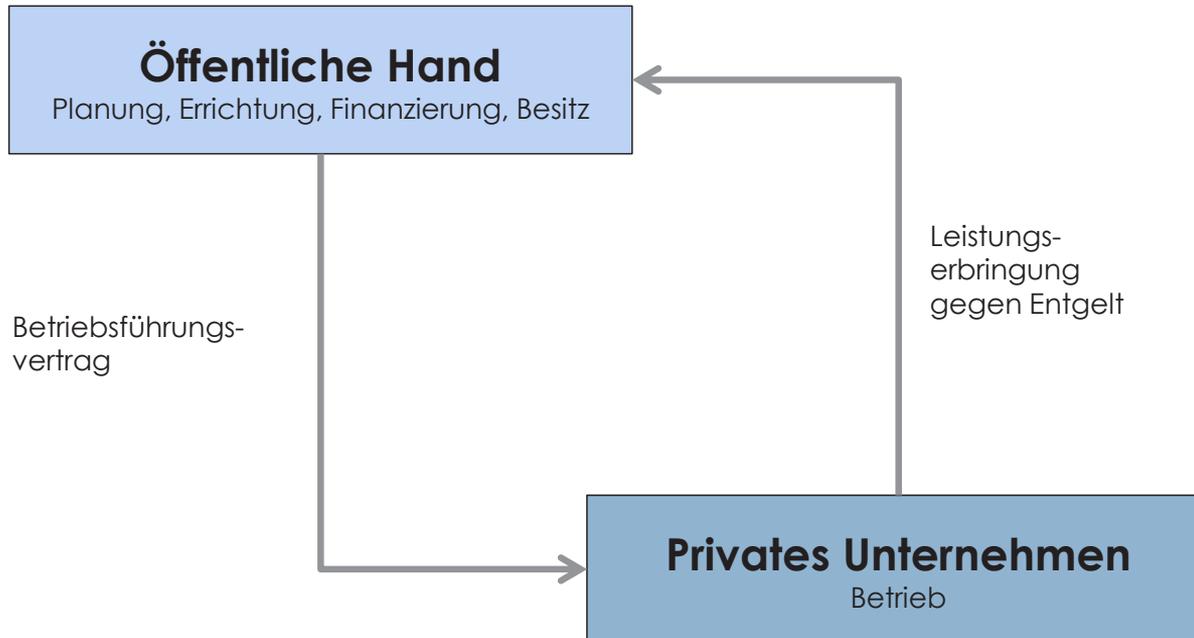
PRO:

- Vereine können Hallenbäder oftmals kostengünstiger betreiben, weil die Personalgestaltung wesentlich kostengünstiger erfolgen kann (teilweise sogar auf ehrenamtlicher Basis)
- I.d.R. geringerer Zuschuss für die Kommune
- Kommune kann sich auch in Zusammenarbeit mit dem Verein Einflussmöglichkeiten sichern
- Umsatzsteuerpflicht für Kommune entfällt
- In der Praxis oftmals funktionierende Zusammenarbeit zwischen Kommune und Verein

CONTRA:

- Kosten für den Bau verbleiben dennoch bei der Kommune, oftmals auch teilweise die Kosten für den Betrieb
- Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit durch die Kommune, weil Vereine nicht über die Kapazitäten wie die öffentliche Hand verfügen
- Oftmals ein Modell, dass angewandt wird, wenn Bäder geschlossen werden sollen (letzte Alternative Vereinsbetrieb)
- Findung eines Vereins, der den Betrieb übernimmt.

Alternatives Modell: Betriebsführungsmodell (Management)



BETRIEBSMODELLE

EINBINDUNG PRIVATER PARTNER

- Geringste Form/niedrigste Stufe von PPP
- Bei Einbindung privater Partner gängigstes Modell in Deutschland

PRINZIP:

- Die Stadt beauftragt einen privaten Betreiber auf Basis eines **Betriebsführungs-/Managementvertrages** mit dem Betrieb der Anlage.
- Dieser bekommt dafür eine Aufwandsverrechnung bzw. ein Managemententgelt mit Erfolgsbeteiligung.
- Privates Know-how wird für den Betrieb der Anlage genutzt, das finanzielle Risiko verbleibt bei der Kommune, die sowohl die jährlichen Defizite ausgleichen, als auch die Investition tragen muss.
- **Auch dieses Modell wird nicht als realistisch für Weinstadt erachtet, weil das projektierte Badangebot zu gering dimensioniert und somit für viele private Partner wirtschaftlich nicht interessant genug ist.**

PRO:

- Bewehrtes, marktgängiges Modell, das vielerorts in Deutschland praktiziert wird, allerdings weniger im Bereich kleinerer Hallenbäder
- Beim Betrieb des Bades wird privates Know-how genutzt von mitunter sehr erfahrenen Akteuren am Bädermarkt
- Stellung des Geschäftsführers/Betriebsleiters kann vom Vertragsnehmer erfolgen (besseres Know-how; besseren Zugang zum Markt)
- Kommune sichert sich weiterhin größtmögliche Einflussnahme am Betrieb des Bades
- Bis zu 20 % geringere Betriebskosten möglich (geringere Personalkosten, gemeinsamer Einkauf von Betriebsmitteln)

CONTRA:

- Viele „schwarze Schafe“ in der Branche
- Das Risiko verbleibt voll und ganz bei der Kommune, die auch im vollem Umfang das Investitionsvolumen zu tragen hat
- Hallenbäder für private Partner i.d.R. uninteressant, da zu wenig Gewinnaussichten

	Regie- bzw. Eigenbetrieb	Eingengesellschaft	Betrieb durch Verein	Betriebsführungsmodell
Planung	K	K	K	K
Errichtung	K	K	K	K
Finanzierung	K	K	K	K
Unterhalt	K	K	K und V	K
Betrieb	K	K	V	P
Eigentum	K	K	K oder V	K
Einschätzung Anwendbarkeit HB Weinstadt	Derzeit wird das Stiftsbad die Freibäder als Regiebetrieb im städtischen Haushalt geführt. Die Eingliederung des Badneubaus in den Eigenbetrieb Stadtwerke würde organisatorische und steuerliche Vorteile ergeben (Querverbund)	Dieses Modell sollte als Alternativoption geprüft werden, da es viele Vorteile mit sich bringt (z.B. Einsparung Personalkosten, da nicht TVÖD gebunden)	Die Voraussetzungen mit dem Neubau sprechen gegen einen Betrieb des neuen Bades durch einen Verein	Ob sich Betreiber-gesellschaften finden werden muss geprüft werden, da dieses Modell für Hallenbäder nicht gängig ist (zu wenig Gewinn für den Privaten)
Bewertung/ Realisierbarkeit	😊	😊	😞	😞

- PROFUND Consult empfiehlt bei der Realisierung des neuen Badangebotes eine Überführung der Betriebsgesellschaft in eine kommunale GmbH. So können Entscheidungen schneller getroffen werden, die GmbH ist vorsteuerabzugsberechtigt (insbesondere ein Vorteil, wenn ein Defizit erwartet wird) und dennoch sichert sich die Kommune größtmögliche Einflussmöglichkeiten, was den späteren Betrieb der Anlage betrifft. Darüber hinaus ist die städtische Gesellschaft nicht an TVÖD Verträge gebunden, was zu Einsparungen bei den Personalkosten führt.
 - Ein weiteres Modell für den Betrieb des Bades in Weinstadt ist der Eigenbetrieb bzw. Regiebetrieb des Bades innerhalb der Stadt, so wie es derzeit auch gehandhabt wird. Dies ist auch die marktgängigste Betriebsform von Bäderanlagen in Deutschland.
 - Alternativ dazu könnte der Bäderbetrieb in den bestehenden Eigenbetrieb Stadtwerke eingegliedert werden. Hier könnten im steuerlichen Querverbund zwischen den Versorgungssparten Ertragssteuern verrechnet und somit das Defizit im Gesamtkonzern Stadt dauerhaft reduziert werden. Zudem gibt es weitere Synergieeffekte zwischen den Versorgungssparten und der Bädersparte. Das städtische Personal des Technischen Dezernats sowie des Personalamtes könnten durch die Auslagerung entlastet werden. Da in Weinstadt bereits ein wachsender Eigenbetrieb Stadtwerke existiert bietet sich die Übergabe dieser Aufgabe an.
 - Eine Überlassung des Betriebes an einen privaten Partner wird als wenig realistisch angesehen, da das zu erwartende Ergebnis und damit auch die sinnvoll zu zahlende Managementvergütung zu gering sein wird, damit das Projekt für private Partner interessant ist.
 - Ohnehin ist dieses Modell bei Hallen-, Frei- und Kombibädern nicht marktüblich und wird erst für den Betrieb von Freizeit- und Thermalbädern für den privaten Partner interessant.
 - Die Überlassung des Betriebes an einen Verein stellt ebenfalls eine wenig realistische Option dar, da dies oftmals nur der letzte Ausweg ist, wenn Bäder ersatzlos geschlossen werden sollen. Insofern erscheint es als wenig wahrscheinlich, dass sich ein interessierter Verein für den Betrieb findet. Dennoch sollte diese Option zumindest geprüft werden.
- **Wenn steuerlich realisierbar sollte das neue Bad in den Eigenbetrieb Stadtwerke integriert werden. Alternativ sollte die Variante der Überführung der Betriebsgesellschaft in eine kommunale GmbH oder aber die Fortsetzung des bisher bewährten Betriebsmodells in Erwägung gezogen werden.**

FAZIT

- Nach dezidiertem Analyse des Projektes Hallenbad in Weinstadt kommt PROFUND Consult zu folgendem abschließendem Ergebnis:
- Das Einzugsgebiet des Standortes Weinstadt weist hohe Bevölkerungspotenziale auf. Das Gros der Gäste für ein neues Hallenbadangebot wird sich hauptsächlich aus der Stadt Weinstadt rekrutieren, für welche in den kommenden Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert wird.
- Das Wettbewerbsumfeld ist hauptsächlich zweckmäßig orientiert. Die meisten Anlagen weisen lediglich ein Sportbecken auf und haben darüber hinaus keine weiteren Angebote. Mit der Realisierung eines Kurs- bzw. Lehrschwimmbeckens sowie eines kleinen Eltern-Kind-Bereichs kann das neue Hallenbad in Weinstadt bereits einen Wettbewerbsvorteil erlangen. Neben den genannten sportorientierten Anlagen existieren in einem Umkreis von 30 Minuten auch vier größere Bäderanlagen, welche die Bedürfnisse nach Sauna und Erlebnis abdecken.
- Das Architekturbüro geising + böker hat zwei Varianten entworfen, die, vor dem Hintergrund des Marktumfeldes, auch bereits in der kleinsten Variante, ein bedarfsgerechtes Angebot darstellen.
- Aufgrund der Attraktivitätssteigerung des projektierten Hallenbades geht PROFUND Consult von einer Erhöhung der Besuche auf 49.100 Gäste p.a. in der Variante 1 und 51.600 Gäste p.a. in der Variante 2 aus. Das Gros der Steigerung ergibt sich bei den Individualbesuchen, aber auch das Nachfragenvolumen durch Schulen und Vereine wird sich im Vergleich zum Status Quo erhöhen.
- **PROFUND Consult kalkuliert mit einem Gesamt-Zuschussbedarf für Betrieb und Finanzierung der Investition zwischen 660.000 EUR und 720.000 EUR p.a. (je nach Variante). Dabei wird modellhaft unterstellt, dass die Investition zu 70 % fremdfinanziert wird. Hinzukommen noch die Tilgungsleistungen.**
- Derzeit wird das Bad durch die Stadt (Personal-, Sport- und Bäderamt) betrieben. Es wird empfohlen den Neubau und Betrieb des Bades sofern der steuerliche Querverbund realisiert werden kann durch den Eigenbetrieb Stadtwerke zu übernehmen. Alternativ ist die Gründung einer städtischen GmbH als Betriebsgesellschaft zu prüfen, da diese viele Vorteile mit sich bringt (z.B. Vorsteuerabzugsberechtigt, keine Bindung an Tarifverträge etc.). Der Betrieb durch einen Verein erscheint hingegen nicht realistisch.

geising + böker architekten gmbh





Maßgeschneiderte Konzepte seit 1978





Spezialist für Bäder, Saunen, Wellness und Freizeit



Bürostandorte in Hamburg ...



ARCHITEKTEN BDA

Ausgewählte Referenzen



2003 - heute	Holstentherme, Kaltenkirchen Erweiterung Therme + Sauna
2004	Elbschlossresidenz, Hamburg Neubau Bad + SPA
2006	Badebucht Wedel Sport-, Erlebnis- und Freibad, SPA
2009	Badepark Bentheim, Bad Bentheim Neubau Kombibad + Wellness
2011	Aquabasilea Erweiterung Sportbad
2012	Thermalbad Saarlandtherme, Rilchingen Neubau
2013	Center Parcs Bostalsee Zentrum mit Spaßbad und Gastronomie
2014	Schaffhausen, Asia-Spa Wellnessanlage
2015	Tropical Island, Erweiterung
2015	Plopsaland, Wasserpark in Belgien
2015	Hallenbad „p3“ Peine, Neubau
2016	Hallenbad „delfinoh“ Nordhorn, Neubau
2016	Olympia Schwimmstadion Berlin, Sanierung
2016	Hallenbad „Möllner Welle“, Neubau
2017	Hallenbad Sangerhausen, Neubau
2018	Center Parcs Leutkirch im Allgäu Zentrum mit Spaßbad und Gastronomie
2019	Natursolebad Werne, Neubau

geising + böker architekten –
wir suchen nach dem Besonderen bei jeder Bauaufgabe.





Ob Sportbad, ...



... Kombibad, ...



... Allgenerationenbad, ...



... Allgenerationenbad, ...



... oder Freibad.



Ob Kurbad, ...



... Entspannungsbad, ...



... oder Ganzjahresbad.



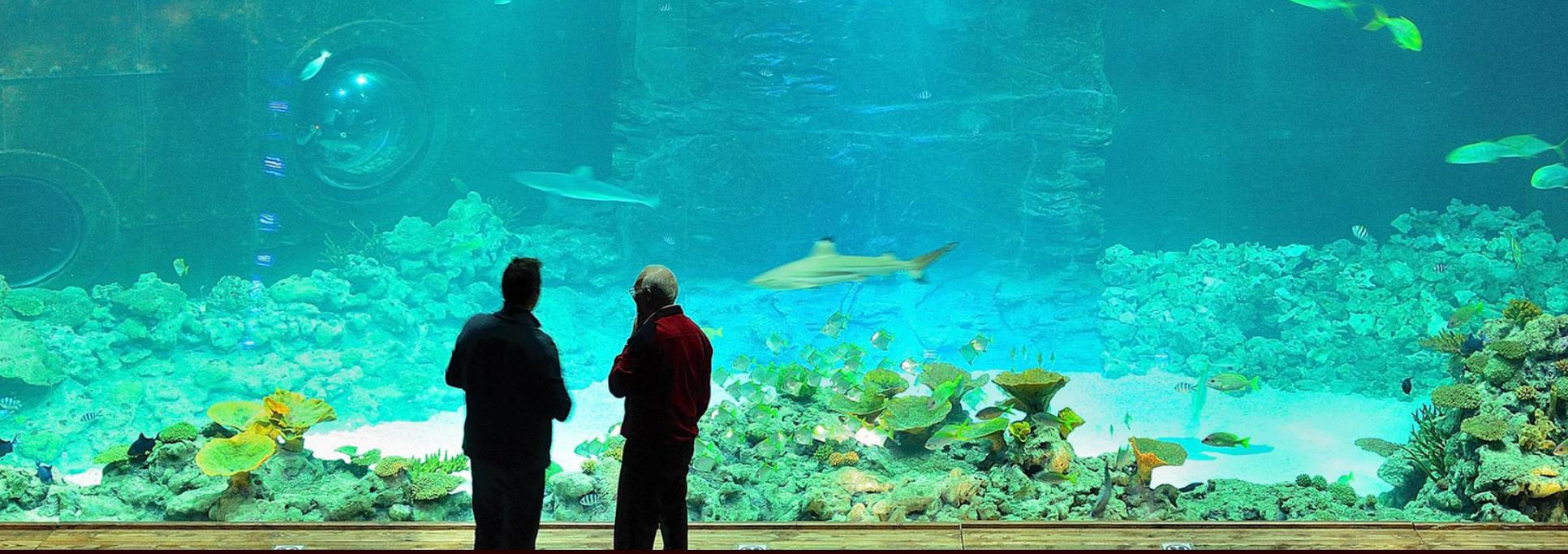
Ein Bad am Fluss, ...



... unter Palmen, oder ...



... direkt am Strand.



Jedes unserer Projekte ist einzigartig.



ARCHITEKTEN BDA

Ein Team – von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe.





Luftbild Bestand



Städtebauliches Konzept und Erschließung

Von den Stadtwerken Weinstadt wurde uns ein Gebiet südlich des Schulkomplexes angedient, auf dem der Neubau eines Funktionshallenbades erwogen wird. Nutzer sollen Schulen und Vereine sein, öffentliche Besucher sind willkommen.

Die ungenutzte Wiese liegt zwischen Sportplätzen und wird über untergeordnete kleine Straßen vor allem von der Beutelsbacher Straße erschlossen. Der bestehende Parkplatz am Stadion kann von den Besuchern des Bades mitgenutzt werden.

Der städtebauliche Grundansatz entwickelt eine spannungsreiche Abfolge von in der Höhe gestaffelten Baukörpern, um einerseits eine gute Einbindung in die Gegebenheiten zu erreichen, und damit kein zu wuchtiges Erscheinungsbild zu erzeugen und um andererseits die Signifikanz des Gebäudes nicht unter zu bewerten.

Funktionskonzept

Das Funktionskonzept nutzt im Wesentlichen die günstige Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück, die eine gute Wegeführung der Besucher ermöglicht. Wichtig ist auch die Orientierung der Öffnungen und Zonierung der Funktionen gemäß der Himmelsrichtung, wodurch eine optimale Belichtung und Behaglichkeit erreicht wird.

Der nördliche Gebäuderiegel ist der niedrigste und beherbergt die Personalräume, die Umkleiden und teilweise die Technik. Die südlich gelegenen Badehallen sind verschiedene höhere Gebäudekörper, die die Sicht auf die Umgebung eröffnen.

Der ankommende Gast erhascht einen Blick auf die Badehallen und wird von dem Blick auf das auskragende Vordach der Eingangshalle angezogen, wo er das Gebäude betritt.

Der Hallenbadgast gelangt von der Eingangshalle in den Umkleidebereich. Über den Duschbereich wird die Sportbadehalle erreicht. Familien können über eine separate Dusche

direkt die Badehalle mit Lehrschwimmbecken und Kinderbereich erreichen.

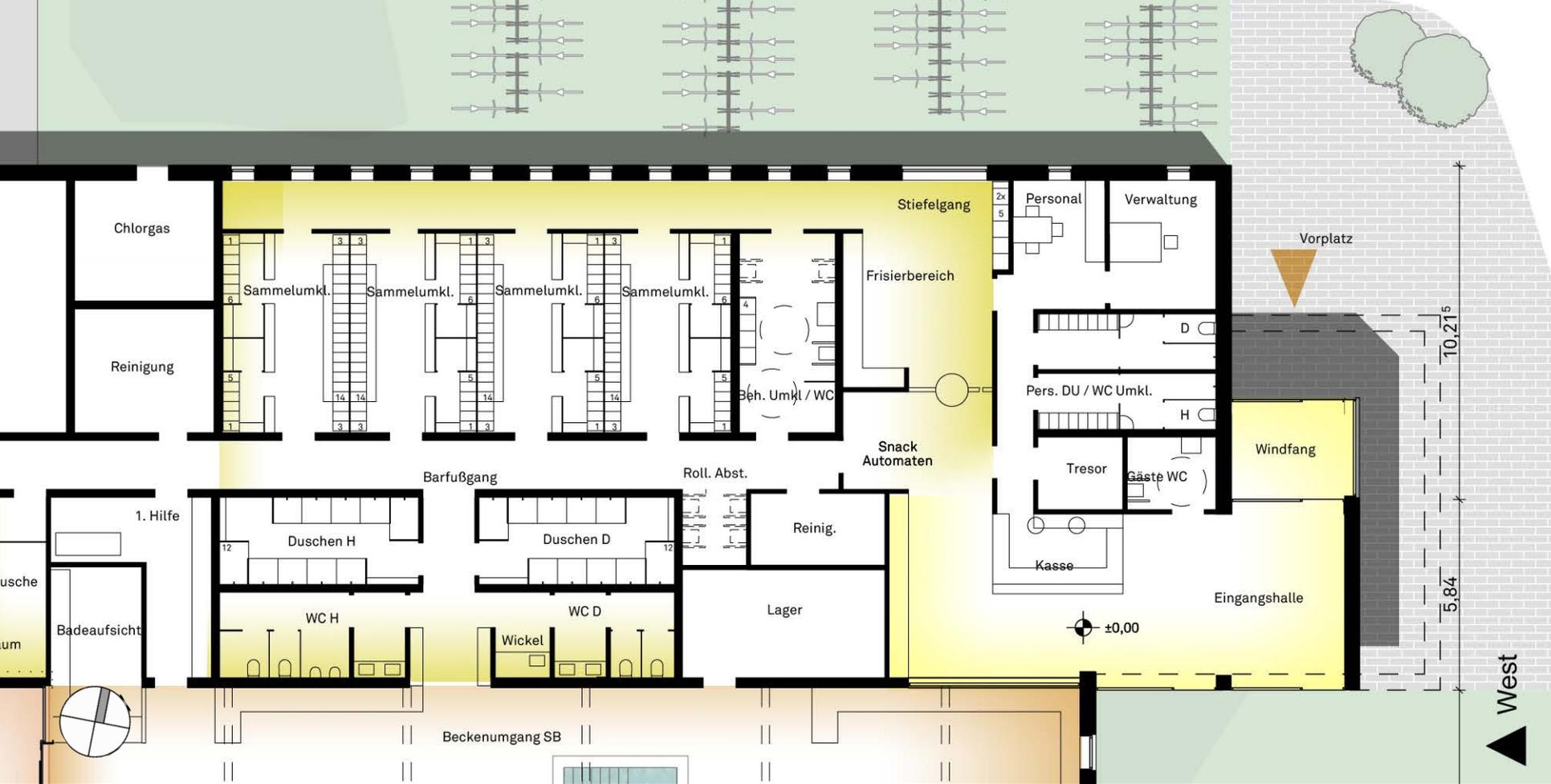
Die Badeaufsicht liegt an einem zentralen Punkt zwischen den Badehallen, um eine größtmögliche Übersicht über Sport- und Lehrschwimmbecken zu erreichen. Der Sanitätsraum ist gleich an die Badeaufsicht angeschlossen.

Der Badebereich orientiert sich mit großen Fensteröffnungen nach Süden. Sport- und Lehrschwimmbecken sind in verschiedenen Räumen untergebracht, verbunden durch eine verglaste Schiebetüranlage, um Angebote unabhängig stattfinden zu lassen. Beiden Hallen sind Geräteräume unmittelbar zugeordnet.

Der Sportschwimmbereich enthält ein 25m langes Becken mit mindestens 4-Bahnen und Startblöcken. Die Einstiegstreppe liegt in der Nähe des Zugangs zum Sanitärbereich. Es gibt viele Ablage- und Sitzmöglichkeiten rund um das Becken.

Das Lehrschwimmbecken ist 8,00m x 12,50m groß und erhält einen Hubboden, der auf eine Wassertiefe von 0,00m bis 1,80m einstellbar ist. Dadurch gibt es viele Nutzungsmöglichkeiten auch für Kursangebote. Der Kinderbereich mit verschiedenen flachen Becken und Spritzattraktionen ist räumlich etwas abgetrennt vom Lehrschwimmbecken, um die Aufsicht der Eltern zu erleichtern. Ein Wickelbereich ist in unmittelbarer Nähe in der Familiendusche.

Die Technik befindet sich in kurzer Distanz zur Badeaufsicht und ist vom Innenraum aus erreichbar. Die Badewassertechnik ist im Keller angeordnet; Schwallwasserbehälter sind im Keller neben den Becken; Filteranlagen, Pumpen und Dosiertechnik sind in einem vertieften Kellerbereich mit außenliegendem Einbringsschacht. Das BHKW mit Warmwasserbereitung und Heizungsverteilung befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Zugang von außen. Die Lüftungsgeräte werden über der Lehrschwimmhalle untergebracht, um möglichst zentral beide Badehallen zu versorgen.



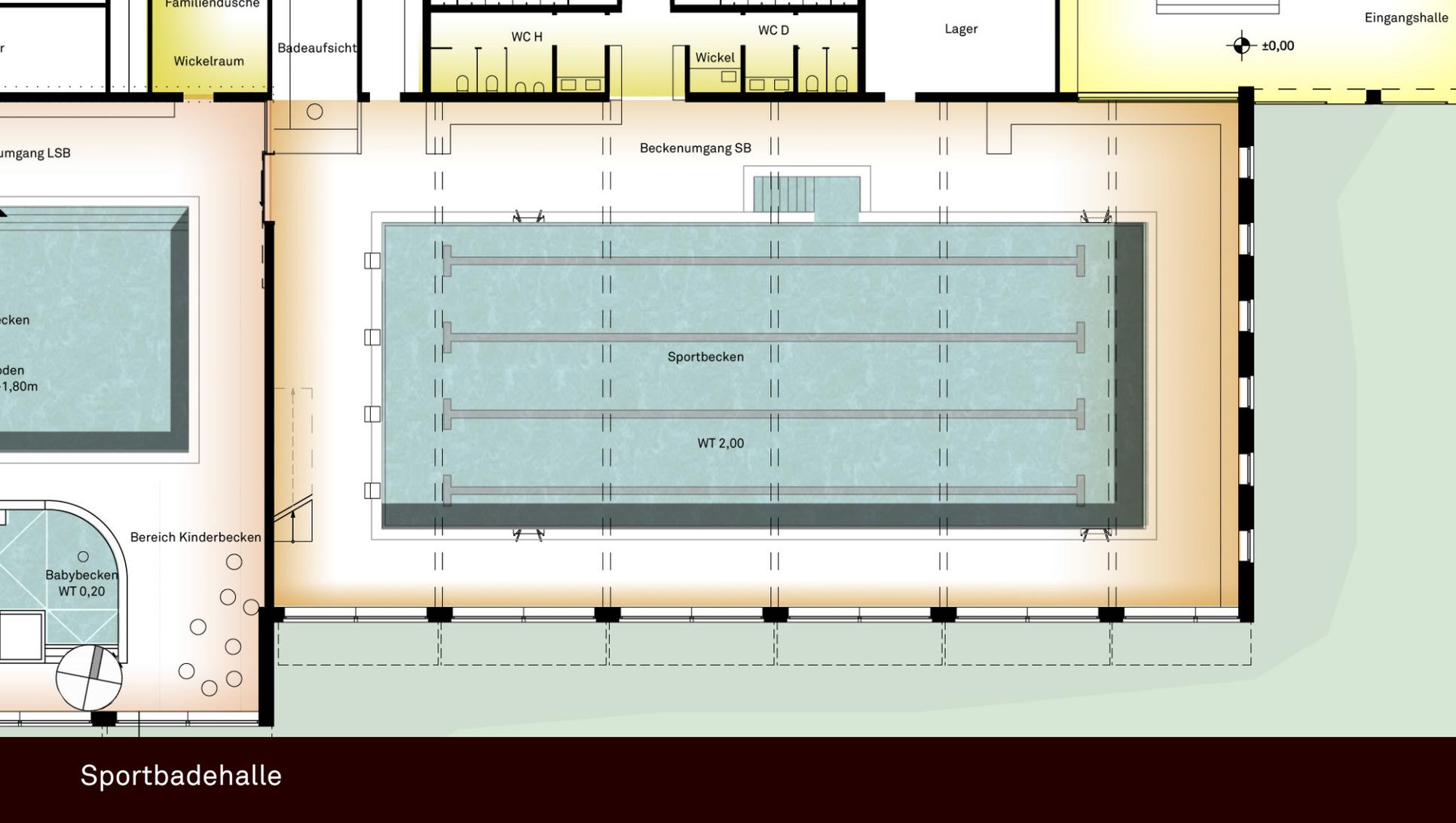
Eingangsbereich und Umkleiden



Eingangsbereich



Frisierbereich



Familien Dusche
Wickelraum

Badeaufsicht

WC H

WC D

Lager

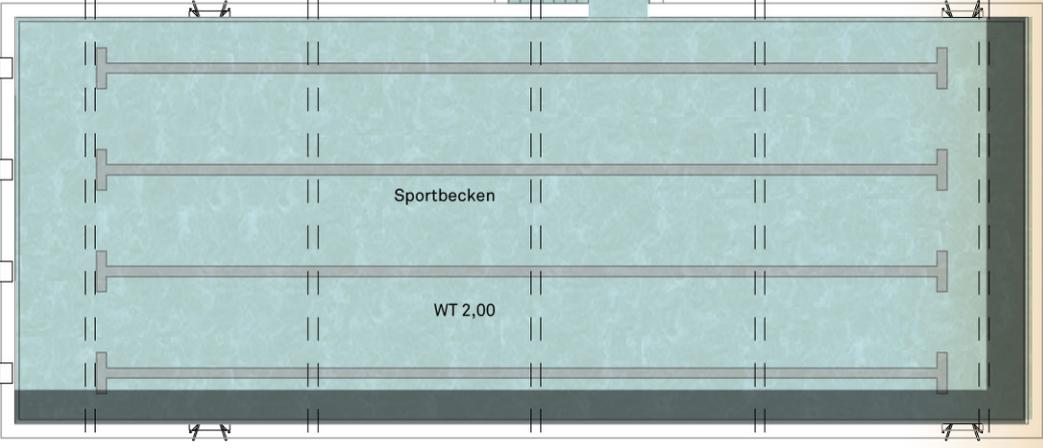
Eingangshalle

±0,00

umgang LSB

Beckenumgang SB

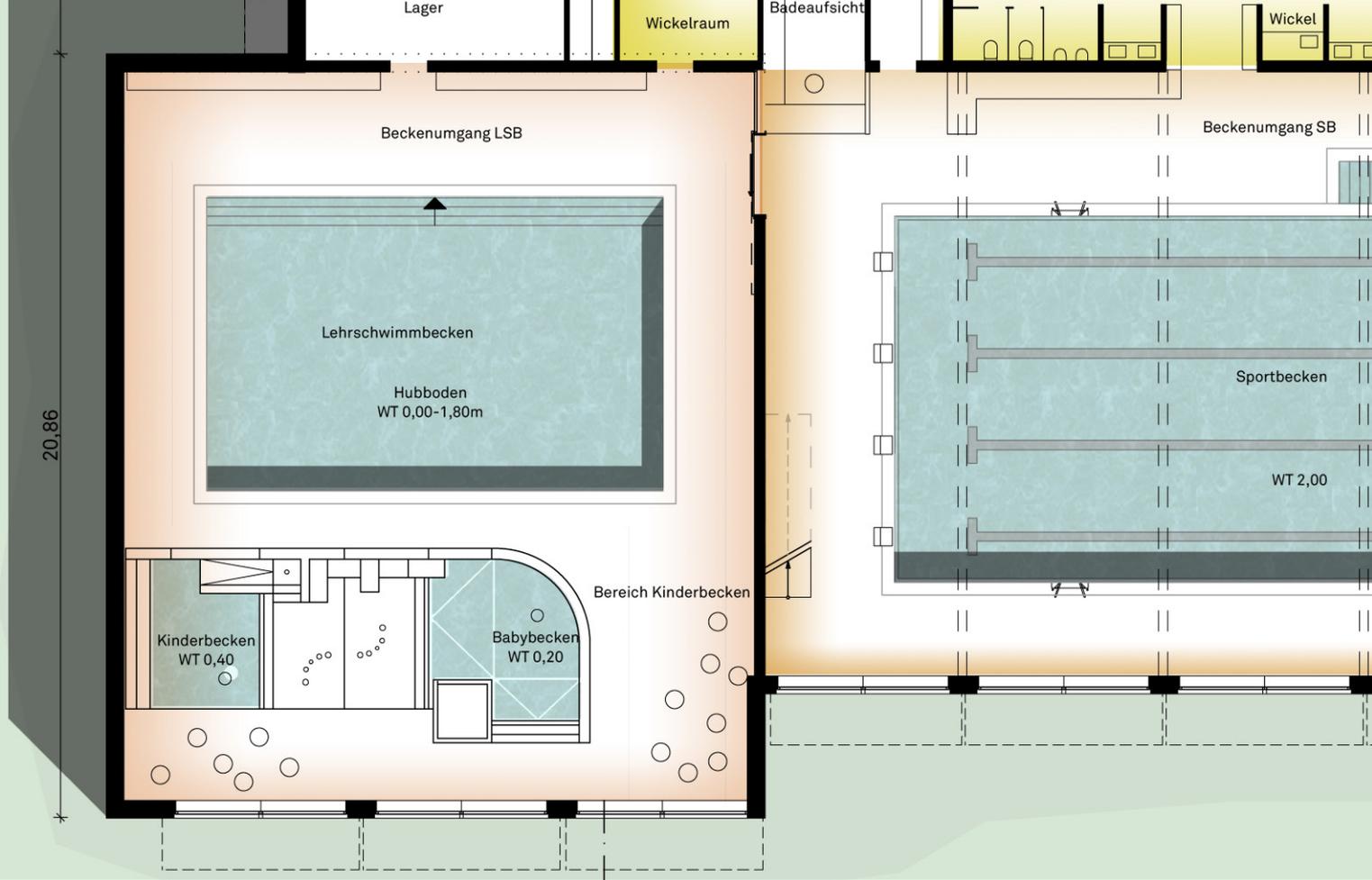
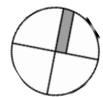
Becken
Waden
1,80m



Sportbadehalle



Sportbadehalle



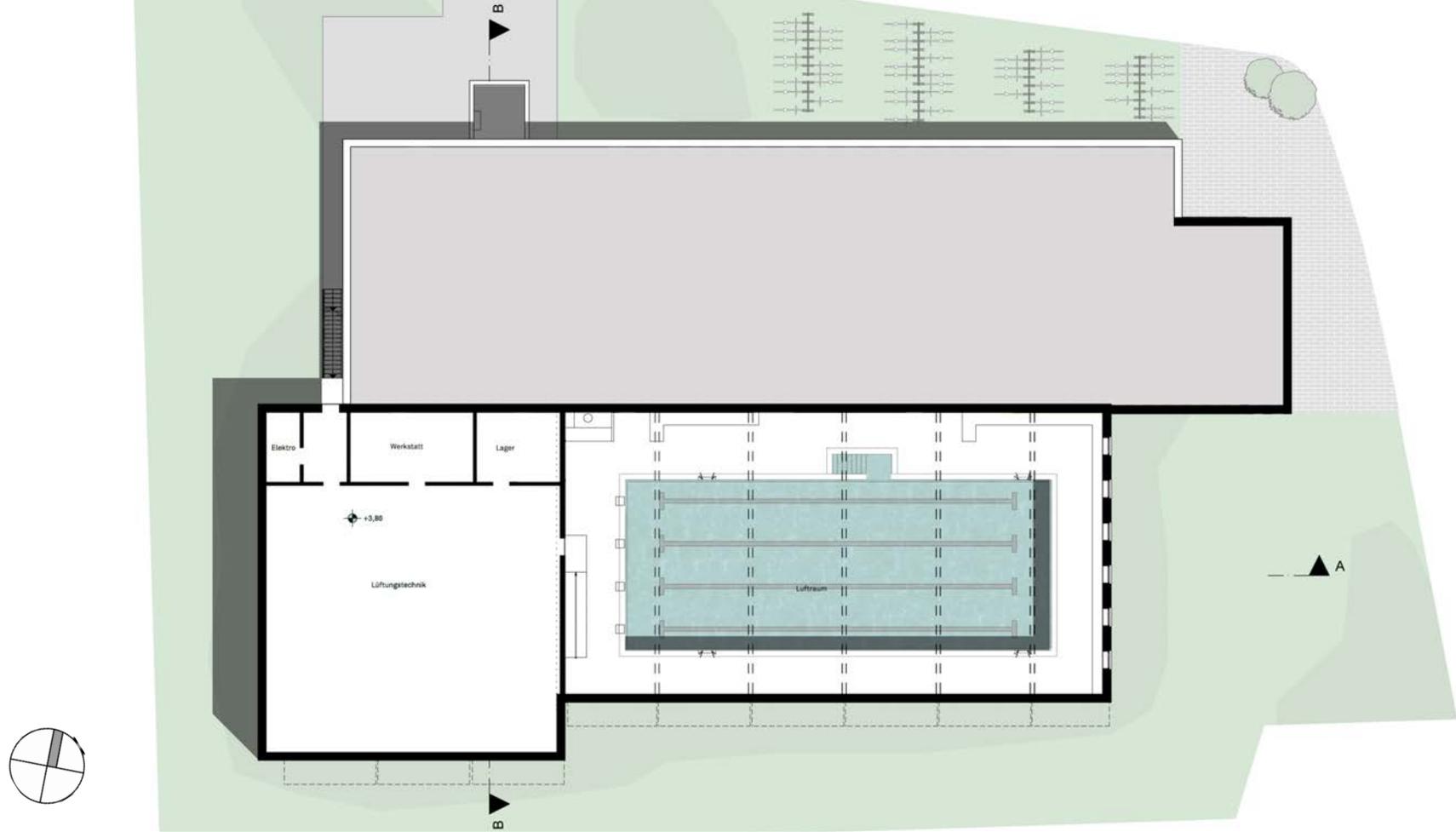
Lehrschwimmbecken und Kinderbereich



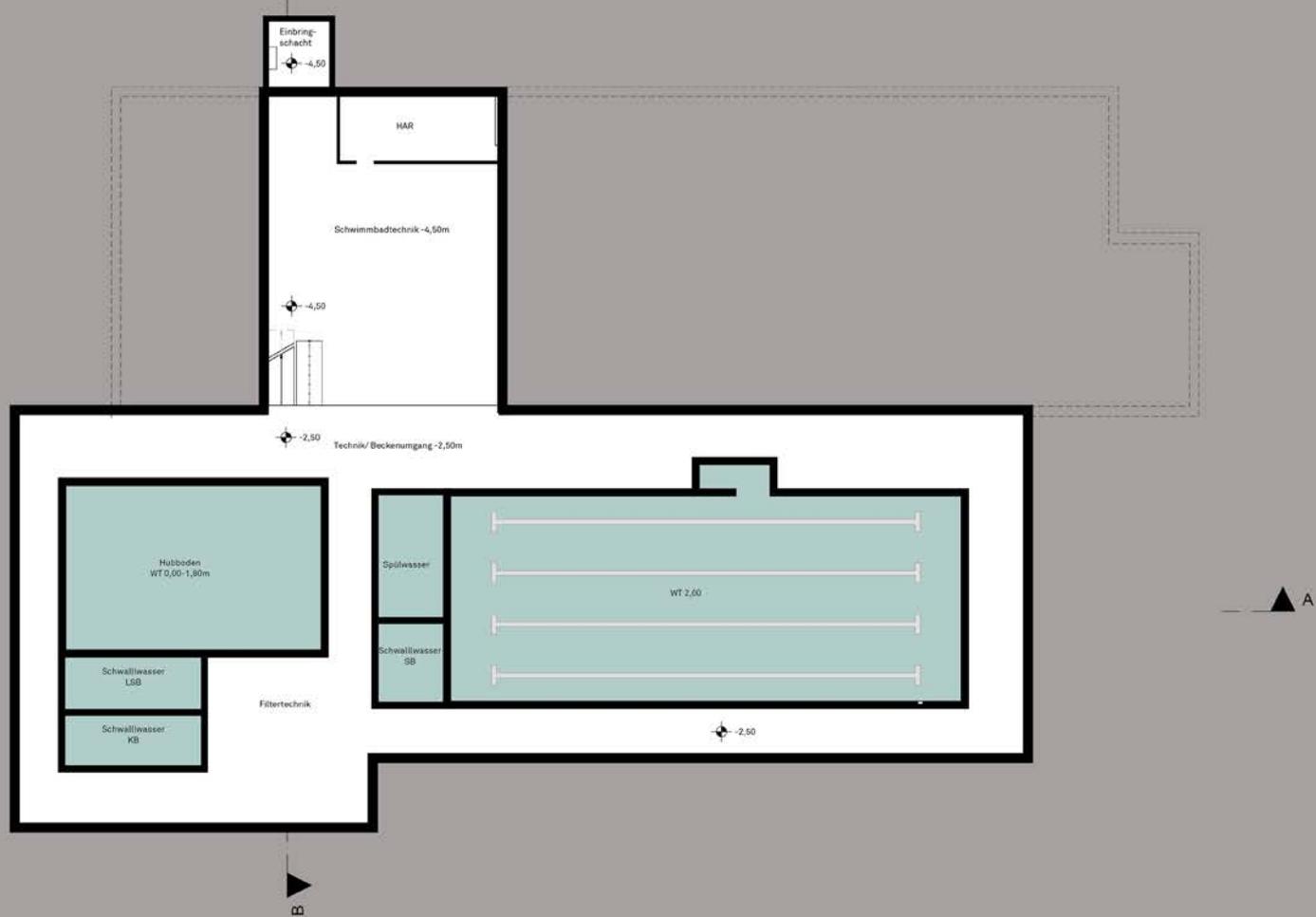
Lehrschwimmbecken



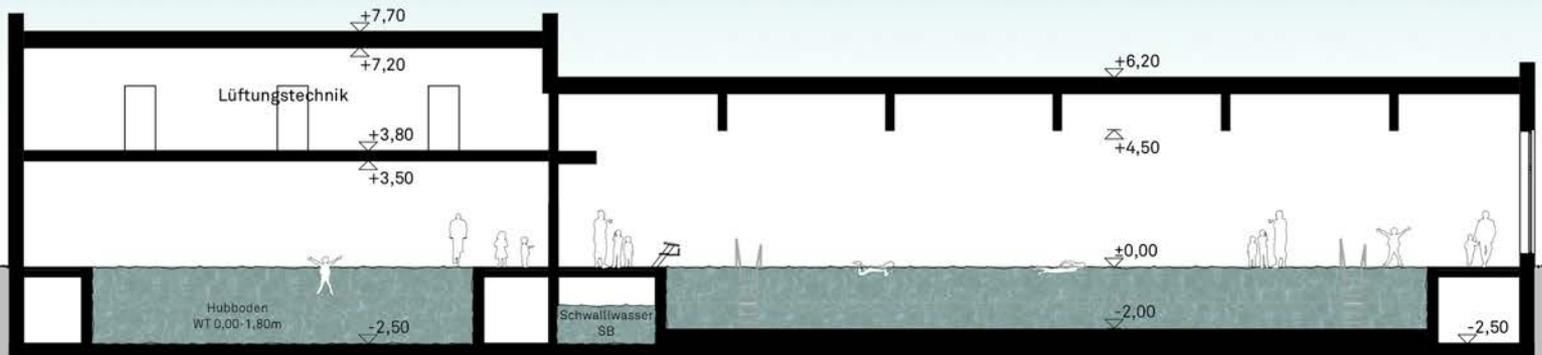
Kinderbereich



Variante 1 - Grundriss Obergeschoss

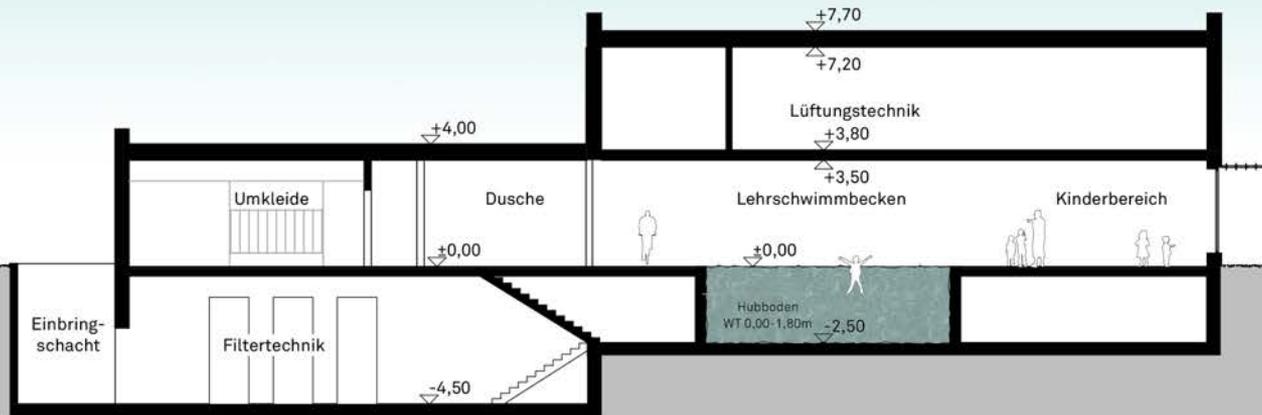


Variante 1 - Grundriss Kellergeschoss



Schnitt A

Schnitt A - Badehallen

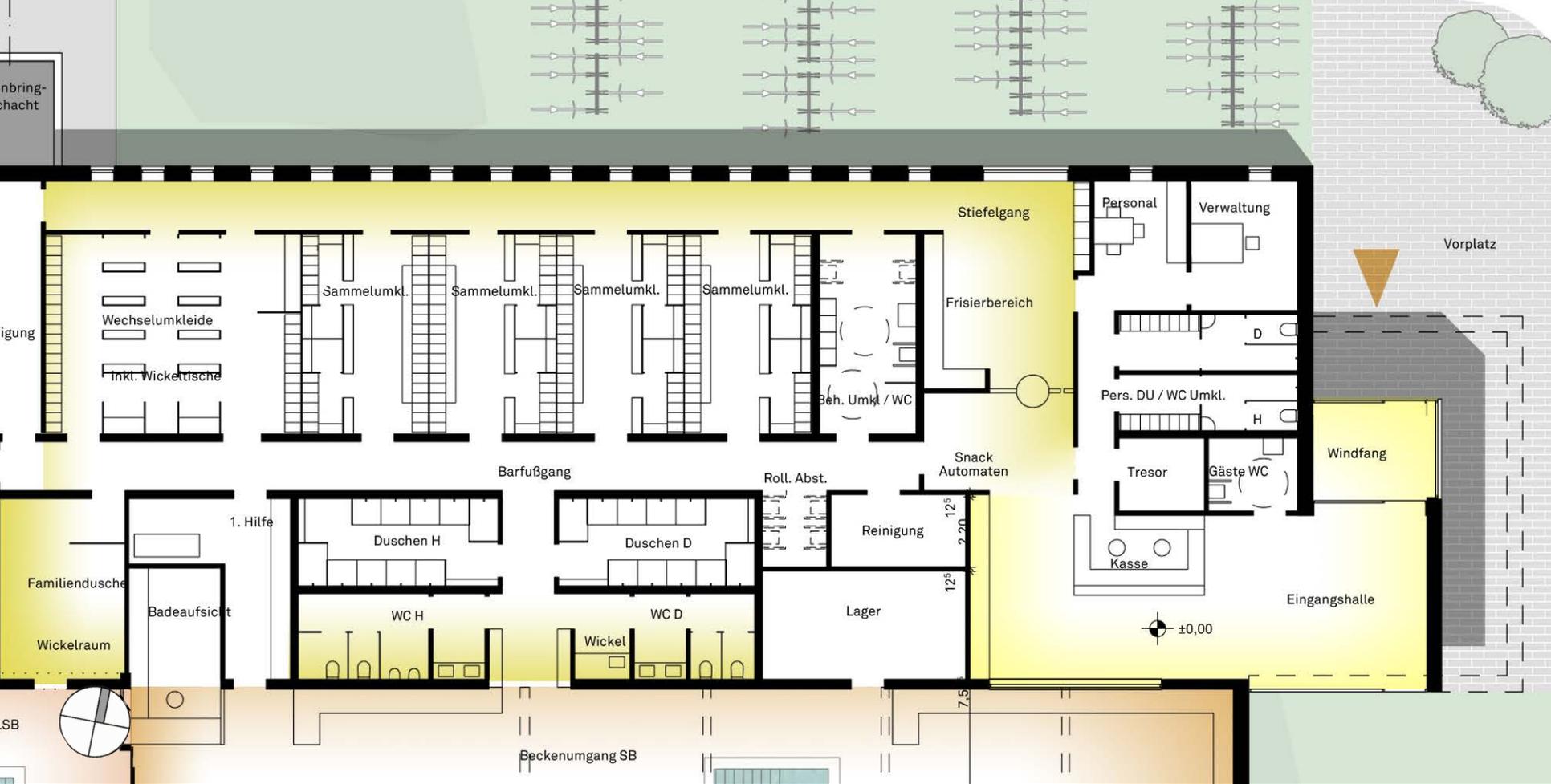


Schnitt B

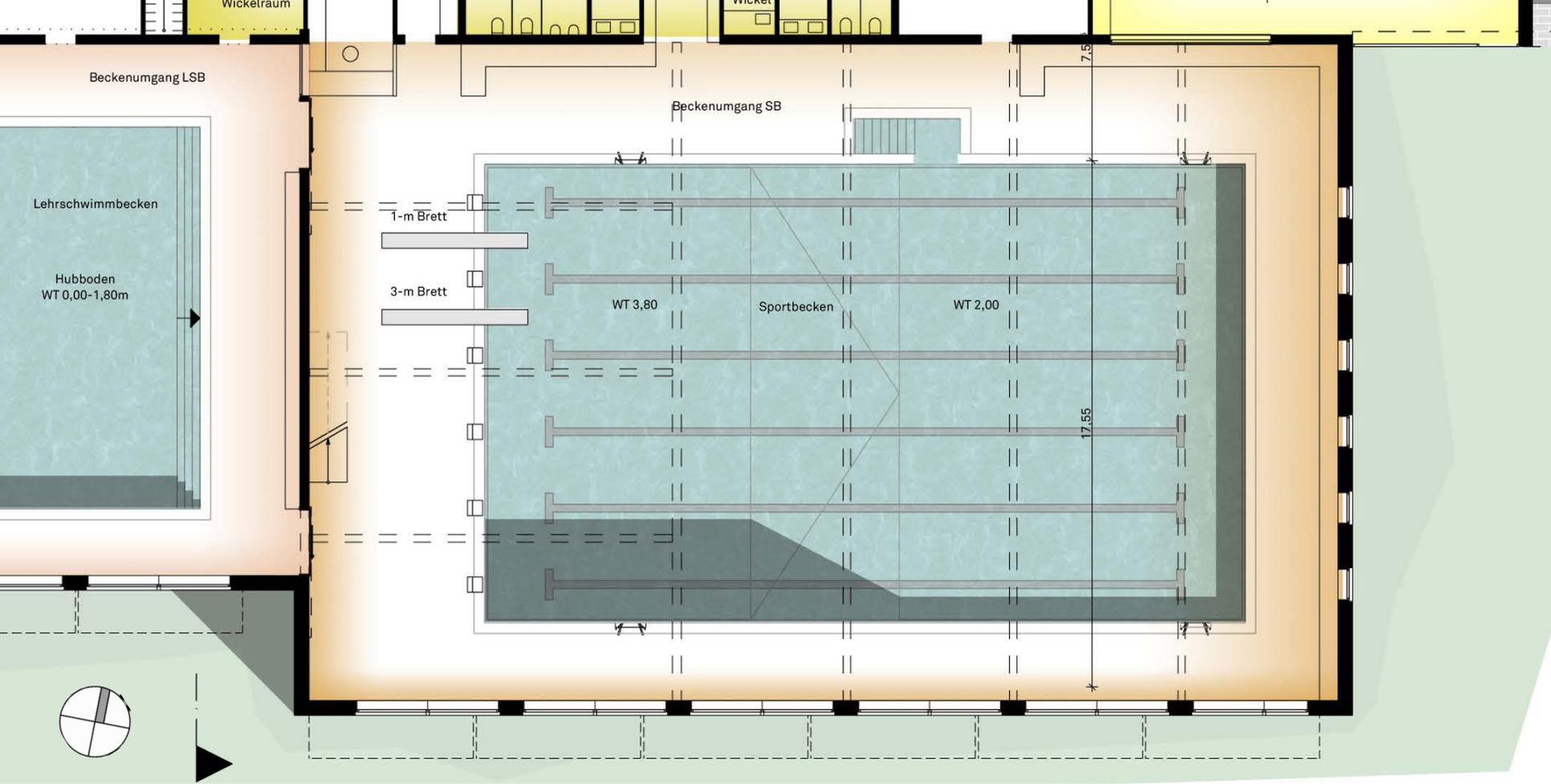
Schnitt B



Lageplan - Variante 2



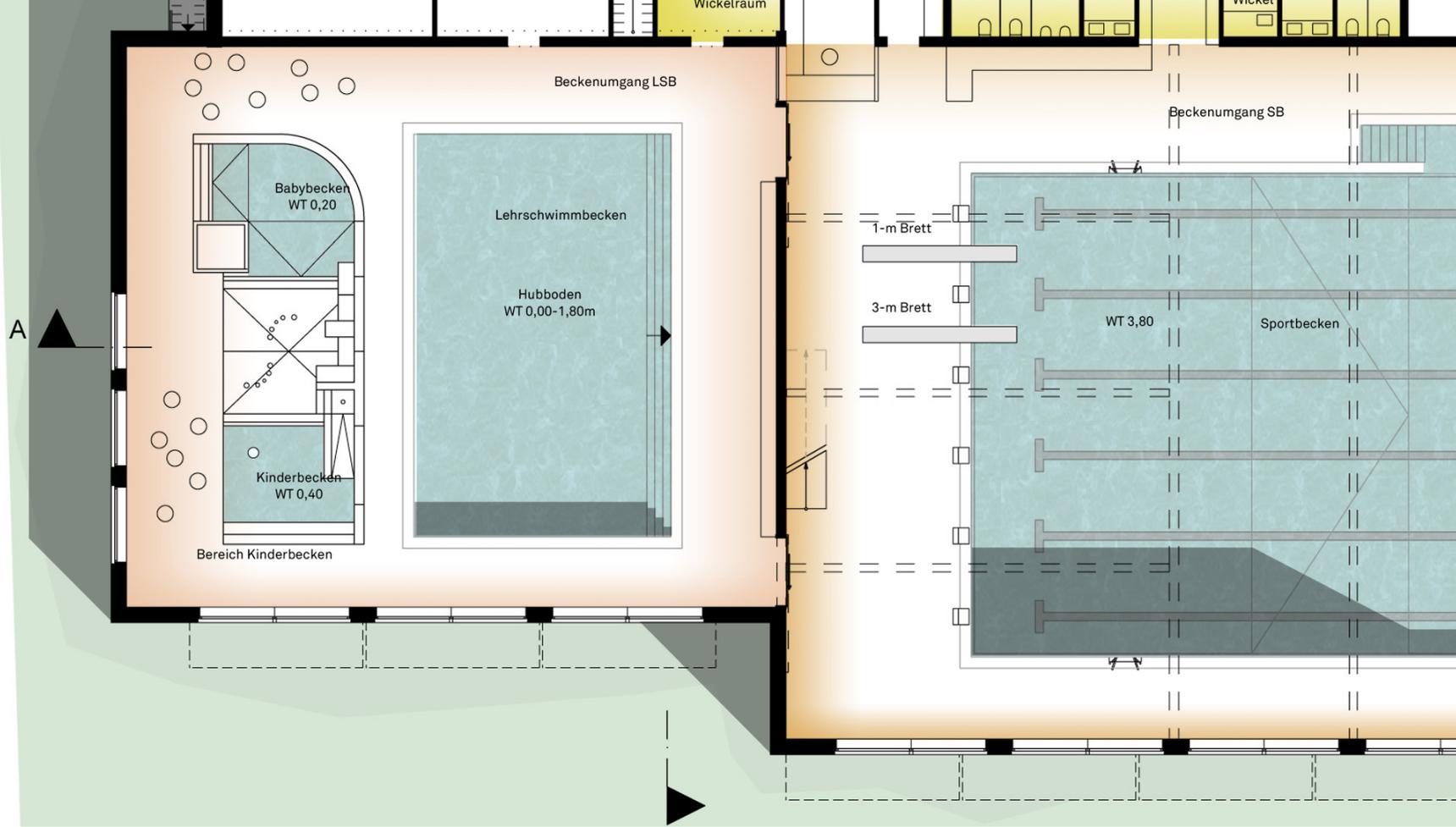
Eingangsbereich und Umkleiden



Sportbadehalle



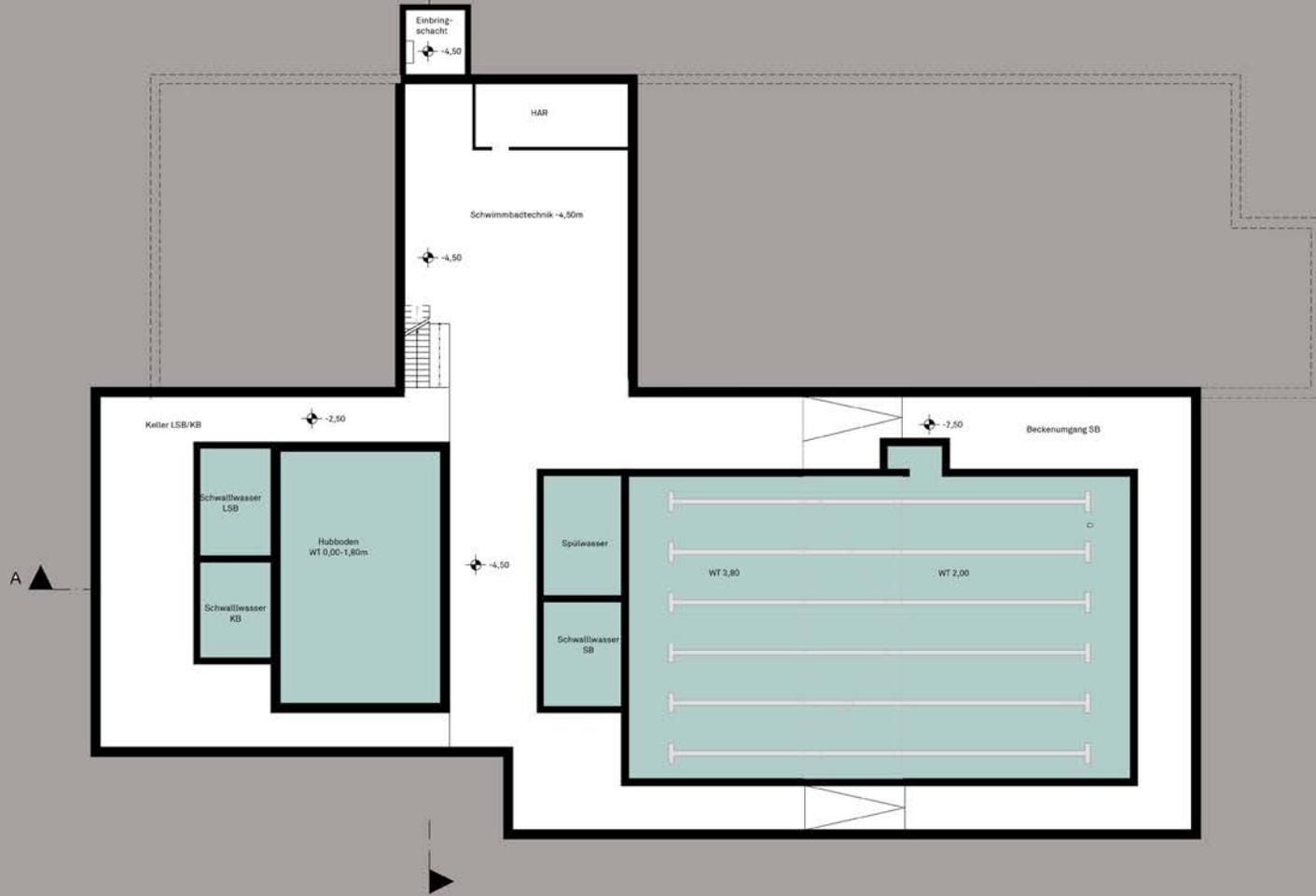
Sportbadehalle mit Attraktionen



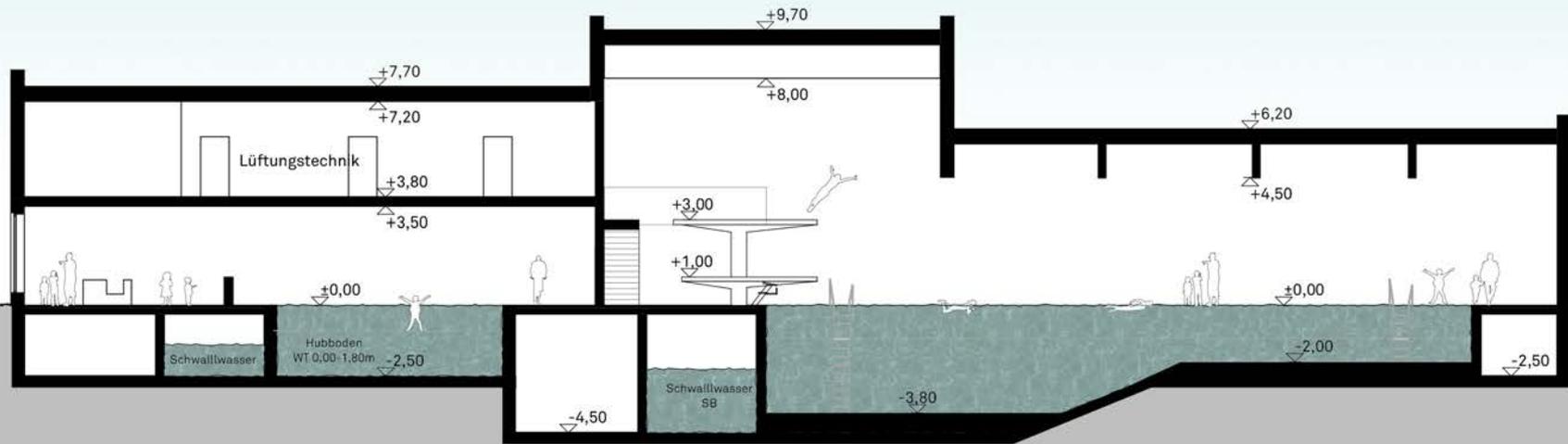
Lehrschwimmbecken und Kinderbereich



Variante 2 - Grundriss Obergeschoss

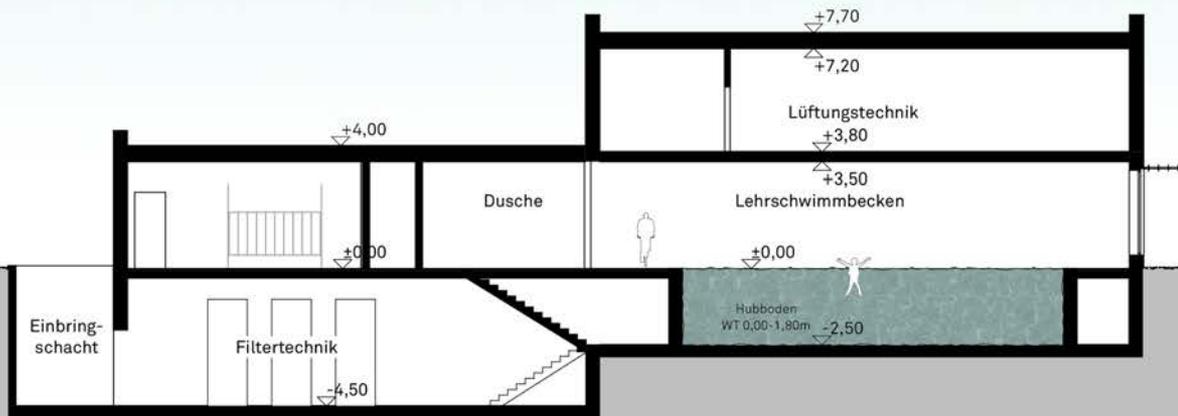


Variante 2 - Grundriss Kellergeschoss



Schnitt A

Schnitt A - Badehallen



Schnitt B

Schnitt B

Kostenschätzung nach DIN 276 Ermittlung über BGF und BRI (nach Bauqualität) / Mittelwert

KG	Kostenart	Bemerkung	Menge	BGF m²	EP netto in €	GP netto in €	Höhe	BRI m³	EP netto in €	GP netto in €	gemittelt
100	Grundstück	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 100			0,00%	0,00					0,00
110	Grundstückswert	nicht berücksichtigt									0,00
200	Herrichten u. Erschließen				1,55%	125.000,00			125.000,00	125.000,00	125.000,00
210	Herrichten		1	psch	55.000,00	55.000,00			55.000,00	55.000,00	
220	Öffentliche Erschließung	vorhanden	1	psch	30.000,00	30.000,00			30.000,00	30.000,00	
230	Nichtöffentl. Erschließung		1	psch	40.000,00	40.000,00			40.000,00	40.000,00	
240	Ausgleichsabgaben		1	psch	0,00	0,00			0,00	0,00	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 300			2.979 m²	40,05%	3.230.650		13.422	3.454.579	3.342.615
UG	Keller Filtertechnik inkl. Montageschacht	Geschosshöhe: 4,9		217 m²	450,00	97.650,00	4,90	1.063,30 m³	120,00	127.596,00	112.623,00
	Keller Leitungsführung	Geschosshöhe: 2,9		560 m²	330,00	184.800,00	2,90	1.624,00 m³	150,00	243.600,00	214.200,00
EG	Schwimmhalle Schwimmer	Geschosshöhe: 6,2		582 m²	1.310,00	762.420,00	6,20	3.608,40 m³	245,00	884.058,00	823.239,00
	Schwimmhalle Kinder/ Lehrschwimmb.	Geschosshöhe: 3,8		374 m²	1.250,00	467.500,00	3,80	1.421,20 m³	225,00	319.770,00	393.635,00
	Eingangshalle hoher Teil	Geschoßhöhe: 5,5		98 m²	1.270,00	124.460,00	5,50	539,00 m³	240,00	129.360,00	126.910,00
	Umkleide Gerätrräume	Geschosshöhe: 4,5		630 m²	1.040,00	655.200,00	4,50	2.835,00 m³	275,00	779.625,00	717.412,50
	Technikräume	Geschosshöhe: 4,5		142 m²	720,00	102.240,00	4,50	639,00 m³	210,00	134.190,00	118.215,00
	Zulage Wasserfläche	Sportbecken	255	m²	820,00	209.100,00			209.100,00	209.100,00	
	Zulage Wasserfläche	Lehrschwimmbecken	100	m²	660,00	66.000,00			66.000,00	66.000,00	
	Zulage Wasserfläche	Kinderbecken	40	m²	790,00	31.600,00			31.600,00	31.600,00	
	Zulage Sprunganlagen	Startblöcke	4	Stck	2.800,00	11.200,00			11.200,00	11.200,00	
	Zulage Hubboden		1	psch.	145.000,00	145.000,00			145.000,00	145.000,00	
	Zulage auskragendes Dach		40	m²	250,00	10.000,00			10.000,00	10.000,00	
	Zulage Umkleideanlagen		204	Stk	400,00	81.600,00			81.600,00	81.600,00	
	Zulage Tresenanlagen		1	psch.	45.000,00	45.000,00			45.000,00	45.000,00	
OG	Lüftungsraum/ Werkstatt	Geschosshöhe: 4,5		376 m²	630,00	236.880,00	4,50	1.692,00 m³	140,00	236.880,00	236.880,00
400	Bauwerk - Techn. Anlagen	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 400			31,78%	2.563.700,00			2.563.700,00	2.563.700,00	2.563.700,00
410	Sanitäre Installationen					298.000,00			298.000,00	298.000,00	
420	Heizungsbau					152.500,00			152.500,00	152.500,00	
	BHKW / Kesselanlagen					150.000,00			150.000,00	150.000,00	
430	Lüftungsbau					563.000,00			563.000,00	563.000,00	
440	Elektroinstallationen Starkstrom Blitzschutz					490.000,00			490.000,00	490.000,00	
	Snackautomaten		1	psch		10.000,00			10.000,00	10.000,00	
450	Elektroinstallationen Fernmelde /Informationsanlagen					62.000,00			62.000,00	62.000,00	
472	Kassenanlage		1	psch		90.000,00			90.000,00	90.000,00	
473	Badewassertechnik	Hallenbad				480.000,00			480.000,00	480.000,00	
480	MSR					268.200,00			268.200,00	268.200,00	

Kostenschätzung nach DIN 276 Ermittlung über BGF und BRI (nach Bauqualität) / Mittelwert

KG	Kostenart	Bemerkung	Menge	BGF m²	EP netto in €	GP netto in €	Höhe	BRI m³	EP netto in €	GP netto in €	gemittelt
490	Techn. Dämmung	in KG 410, 420, 430 enthalten					0,00			0,00	0,00
500	Außenanlagen	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 500			3,94%	317.560,00				317.560,00	317.560,00
510	Geländeflächen			1240 m²	17,00	21.080,00			21.080,00	21.080,00	21.080,00
520	Befestigte Flächen			520 m²	150,00	78.000,00			78.000,00	78.000,00	78.000,00
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		1	psch		70.000,00			70.000,00	70.000,00	70.000,00
540	Technische Anlagen in Außenanlagen Leitungen der Technischen Gewerke in KG 400 enthalten		1	psch		60.000,00			60.000,00	60.000,00	60.000,00
550	Einbauten in Außenanlagen					15.000,00			15.000,00	15.000,00	15.000,00
570	Vegetationstechnische Arbeiten			1240 m²	27,00	33.480,00			33.480,00	33.480,00	33.480,00
590	Sonstige Maßnahmen		1	psch		40.000,00			40.000,00	40.000,00	40.000,00
600	Ausstattung/Kunstwerke	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 600		BGF	0,82%	65.835,90				65.835,90	65.835,90
	Möbellieferant			2979 m²	9,50	28.300,50			28.300,50	28.300,50	28.300,50
	Elektronik			2979 m²	6,30	18.767,70			18.767,70	18.767,70	18.767,70
	Schwimmbadausst.			2979 m²	3,10	9.234,90			9.234,90	9.234,90	9.234,90
	Beschilderung			2979 m²	1,60	4.766,40			4.766,40	4.766,40	4.766,40
	Künstler/Deko			2979 m²	1,60	4.766,40			4.766,40	4.766,40	4.766,40
700	Baunebenkosten	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 700			21,88%	1.764.768,85				1.827.468,97	1.796.118,91
		nicht berücksichtigt									
	Summe Kosten 100					0,00			0,00	0,00	0,00
	Summe Kosten 200 - 600					6.302.745,90			6.526.674,90	6.414.710,40	
	Summe Kosten 700	28% Zuschlage auf KG 200-600				1.764.768,85			1.827.468,97	1.796.118,91	
	Gesamtkosten netto					8.067.514,75			8.354.143,87	8.210.829,31	
	Mehrwertsteuer			19%		1.532.827,80			1.587.287,34	1.560.057,57	
	Gesamtkosten brutto					9.600.342,55			9.941.431,21	9.770.886,88	

aufgestellt:

Hamburg, den 17.06.2019

geising + böker gmbh

Kostenschätzung nach DIN 276 Ermittlung über BGF und BRI (nach Bauqualität) / Mittelwert

KG	Kostenart	Bemerkung	Menge	BGF m²	EP netto in €	GP netto in €	Höhe	BRI m³	EP netto in €	GP netto in €	gemittelt
100	Grundstück	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 100			0,00%	0,00					0,00
110	Grundstückswert	nicht berücksichtigt									0,00
200	Herrichten u. Erschließen				1,34%	125.000,00			125.000,00	125.000,00	125.000,00
210	Herrichten		1	psch	55.000,00	55.000,00			55.000,00	55.000,00	
220	Öffentliche Erschließung	vorhanden	1	psch	30.000,00	30.000,00			30.000,00	30.000,00	
230	Nichtöffentl. Erschließung		1	psch	40.000,00	40.000,00			40.000,00	40.000,00	
240	Ausgleichsabgaben		1	psch	0,00	0,00			0,00	0,00	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 300			3.393 m²	42,66%	3.965.090		13.873	4.144.239	4.054.665
UG	Keller Filtertechnik inkl. Montageschacht	Geschosshöhe: 4,9		408 m²	450,00	183.600,00	4,90	1.999,20 m³	120,00	239.904,00	211.752,00
	Keller Leitungsführung	Geschosshöhe: 2,9		451 m²	330,00	148.830,00	2,90	1.307,90 m³	150,00	196.185,00	172.507,50
EG	Schwimmhalle Schwimmer Sprungturm	Geschosshöhe: 9,7		335 m²	1.670,00	559.450,00	6,20	2.077,00 m³	245,00	508.865,00	534.157,50
	Schwimmhalle Schwimmer	Geschosshöhe: 6,2		495 m²	1.310,00	648.450,00	6,20	3.069,00 m³	245,00	751.905,00	700.177,50
	Schwimmhalle Kinder/ Lehrschwimb.	Geschosshöhe: 3,8		384 m²	1.250,00	480.000,00	3,80	1.459,20 m³	225,00	328.320,00	404.160,00
	Eingangshalle hoher Teil	Geschosshöhe: 5,5		98 m²	1.270,00	124.460,00	5,50	539,00 m³	240,00	129.360,00	126.910,00
	Umkleide Geräteräume	Geschosshöhe: 4,5		680 m²	1.040,00	707.200,00	4,50	3.060,00 m³	275,00	841.500,00	774.350,00
	Technikräume	Geschosshöhe: 4,5		156 m²	720,00	112.320,00	4,50	702,00 m³	210,00	147.420,00	129.870,00
	Zulage Wasserfläche	Sportbecken	380	m²	820,00	311.600,00				311.600,00	311.600,00
	Zulage Wasserfläche	Lehrschwimmbecken	100	m²	660,00	66.000,00				66.000,00	66.000,00
	Zulage Wasserfläche	Kinderbecken	40	m²	790,00	31.600,00				31.600,00	31.600,00
	Zulage Startblöcke		6	Stck	2.800,00	16.800,00				16.800,00	16.800,00
	Zulage Sprunganlagen		1	psch.	50.000,00	50.000,00				50.000,00	50.000,00
	Zulage Hubboden		1	psch.	145.000,00	145.000,00				145.000,00	145.000,00
	Zulage auskragendes Dach		40	m²	250,00	10.000,00				10.000,00	10.000,00
	Zulage Umkleideanlagen		204	Stk	400,00	81.600,00				81.600,00	81.600,00
	Zulage Tresenanlagen		1	psch.	45.000,00	45.000,00				45.000,00	45.000,00
OG	Lüftungsraum/ Werkstatt	Geschosshöhe: 4,5		386 m²	630,00	243.180,00	4,50	1.737,00 m³	140,00	243.180,00	243.180,00
400	Bauwerk - Techn. Anlagen	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 400			29,79%	2.768.700,00			2.768.700,00	2.768.700,00	2.768.700,00
410	Sanitäre Installationen					298.000,00				298.000,00	298.000,00
420	Heizungsbau					152.500,00				152.500,00	152.500,00
	BHKW / Kesselanlagen					150.000,00				150.000,00	150.000,00
430	Lüftungsbau					563.000,00				563.000,00	563.000,00
440	Elektroinstallationen Starkstrom Blitzschutz					545.000,00				545.000,00	545.000,00
	Snackautomaten		1	psch		10.000,00				10.000,00	10.000,00
450	Elektroinstallationen Fernmelde /Informationsanlagen					62.000,00				62.000,00	62.000,00
472	Kassenanlage		1	psch		90.000,00				90.000,00	90.000,00

Kostenschätzung nach DIN 276 Ermittlung über BGF und BRI (nach Bauqualität) / Mittelwert

KG	Kostenart	Bemerkung	Menge	BGF m²	EP netto in €	GP netto in €	Höhe	BRI m³	EP netto in €	GP netto in €	gemittelt
480	MSR					268.200,00				268.200,00	268.200,00
490	Techn. Dämmung	in KG 410, 420, 430 enthalten				0,00				0,00	0,00
500	Außenanlagen	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 500			3,52%	327.480,00				327.480,00	327.480,00
510	Geländeflächen			1040 m²	17,00	17.680,00				17.680,00	17.680,00
520	Befestigte Flächen			520 m²	150,00	78.000,00				78.000,00	78.000,00
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		1	psch		70.000,00				70.000,00	70.000,00
540	Technische Anlagen in Außenanlagen		1	psch		60.000,00				60.000,00	60.000,00
	Leitungen der Technischen Gewerke in KG 400 enthalten										
550	Einbauten in Außenanlagen					15.000,00				15.000,00	15.000,00
570	Vegetationstechnische Arbeiten			1040 m²	45,00	46.800,00				46.800,00	46.800,00
590	Sonstige Maßnahmen		1	psch		40.000,00				40.000,00	40.000,00
600	Ausstattung/Kunstwerke	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 600		BGF	0,81%	74.985,30				74.985,30	74.985,30
	Möbellieferant			3393 m²	9,50	32.233,50				32.233,50	32.233,50
	Elektronik			3393 m²	6,30	21.375,90				21.375,90	21.375,90
	Schwimmbadausst.			3393 m²	3,10	10.518,30				10.518,30	10.518,30
	Beschilderung			3393 m²	1,60	5.428,80				5.428,80	5.428,80
	Künstler/Deko			3393 m²	1,60	5.428,80				5.428,80	5.428,80
700	Baunebenkosten	Anteil an Gesamtkosten / Summe KG 700			21,88%	2.033.151,48					0,00
	nicht berücksichtigt										
	Summe Kosten 100					0,00				0,00	0,00
	Summe Kosten 200 - 600					7.261.255,30				7.440.404,30	7.350.829,80
	Summe Kosten 700	28% Zuschlage auf KG 200-600				2.033.151,48				2.083.313,20	2.058.232,34
	Gesamtkosten netto					9.294.406,78				9.523.717,50	9.409.062,14
	Mehrwertsteuer			19%		1.765.937,29			19%	1.809.506,33	1.787.721,81
	Gesamtkosten brutto					11.060.344,07				11.333.223,83	11.196.783,95

aufgestellt:

Hamburg, den 17.06.2019

geising + böker gmbh



Perspektive - Sportbadehalle



Perspektive - Südseite



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

www.geising-boeker.de

