

# Strategiekonzept

Hallenbad Eberbach

## Inhaltliche Übersicht

### ■ Analysephase

- Räumlich-technische Ausgangsbasis
- Organisatorische Gegebenheiten
- Übersicht Erlös- und Kostenstruktur
- Branchenvergleichswerte
- Wettbewerbssituation

### ■ Konzeptphase

- Variante 1 – Schließung Hallenbad
- Variante 2 – Sanierung Hallenbad
- Variante 3 – Neubau Hallenbad, 5 Bahnen
- Variante 4 – Neubau Schul- und Vereins-Hallenbad
- Modul Multifunktionsbecken
- Attraktivitätsverbesserungen

### ■ Wirtschaftlichkeitsberechnungen

## Räumlich-technische Ausgangsbasis Badezentrum

### Gastseitige Bewertung

- Veraltetes Hallenbad mit sichtbarem Sanierungsstau und sehr eingeschränkter Multifunktionalität
- Veraltetes und unattraktives Saunakonzept
- Überdimensionierte Gastronomieeinheit mit fehlender Attraktivität
- Ansprechendes Freibad in schöner Lage und gepflegtem Zustand

## Übersicht Kostenschätzung Sanierungsmaßnahmen gemäß Richter + Rausenberger

Netto in €, Stand 2016	Für Sicherheit, Hygiene und Funktionserhalt <u>zwingend erforderlich</u>	Für Wärmeschutz und Erscheinungsbild <u>nicht zwingend erforderlich</u>	Summe
<b>Zwischensumme netto</b>	<b>1.297.000</b>	<b>818.000</b>	<b>2.115.000</b>
Baunebenkosten	338.000	222.000	<b>560.000</b>
<b>Gesamtsumme netto</b>	<b>1.635.000</b>	<b>1.040.000</b>	<b>2.675.000</b>

### Beraterseitige Bewertung

- ➔ Keinerlei Sicherheitszuschläge für Bauen im Bestand
- ➔ Seit 2016 massive Kostensteigerungen
- ➔ Beseitigt akute Mängel, ist aber nicht mit Grundsanierung gleichzusetzen

## Besucherzahlen in der Entwicklung

	Hallenbad inkl. Schulen / Vereine	Sauna	Freibad inkl. Schulen / Vereine	Summe
2008	43.748	3.382	73.805	<b>120.935</b>
2009	45.340	3.789	80.619	<b>129.748</b>
2010	41.971	3.950	78.207	<b>124.128</b>
2011	38.547	3.169	65.529	<b>107.245</b>
2012	36.209	3.863	71.027	<b>111.099</b>
2013	33.818	3.576	73.311	<b>110.705</b>
2014	32.547	3.490	60.939	<b>96.976</b>
2015	31.407	3.360	82.789	<b>117.556</b>
2016	32.181	3.318	70.876	<b>106.375</b>
2017	30.137	2.970	67.956	<b>101.063</b>
Entwicklung	-31%	-12%	-8%	<b>-16%</b>

Basis: Jahresabrechnung Kassensystem, geringe Differenz zur Grafik Bäder 2016

## Besucher 2017 im Monatsverlauf

	Hallenbad / Sauna inkl. Schulen / Vereine	Freibad inkl. Schulen / Vereine	Gesamt
Januar	4.096	0	4.096
Februar	4.275	0	4.275
März	5.236	0	5.236
April	3.249	0	3.249
Mai	657	12.970	13.627
Juni	158	20.825	20.983
Juli	154	16.100	16.254
August	100	15.499	15.599
September	1.096	2.559	3.655
Oktober	4.600	0	4.600
November	4.898	0	4.898
Dezember	3.683	0	3.683
<b>Summe</b>	<b>32.202</b>	<b>67.953</b>	<b>100.155</b>

Basis: Monatsstatistik des Kassensystems

## Benchmark Besucherzahlen

	2017
<b>Hallenbadbesucher Öffentlichkeit</b>	13.829
Öffnungsstunden pro Jahr	1.408
<b>Besucher Hallenbad pro Öffnungsstunde</b>	<b>10</b>
<b>Branchensollwert</b>	<b>19</b>

	Hallenbadsaison	Freibadsaison
<b>Saunabesucher</b>	2.450	520
Öffnungstage / Jahr	192	56
<b>Saunabesucher / Öffnungstag</b>	<b>13</b>	<b>9</b>
<b>Branchensollwert</b>	<b>20 – 40</b>	

## Benchmark Besucherzahlen

	2017
<b>Schulschwimmer</b>	7.205
Belegte Bahneinheiten / Jahr <sup>1)</sup>	2.240
<b>Schüler je Bahneinheit</b>	<b>3</b>
<b>Branchensollwert</b>	<b>5 – 8</b>
<b>Vereinsschwimmer</b>	9.103
Belegte Bahneinheiten / Jahr <sup>1)</sup>	2.044
<b>Schwimmer je Bahneinheit</b>	<b>4</b>
<b>Branchensollwert</b>	<b>6 – 8</b>

<sup>1)</sup> Pauschalabzug Ferien: 4 Wochen



## Übersicht Erlös- und Kostenstruktur 2016

Alle Werte netto in €	2016 Badebetrieb
<b>Gesamtsumme Erlöse</b>	<b>307.051</b>
Strom / Wärme / Wasser / Abwasser	307.231
Personalkosten	320.177
Instandhaltung	123.137
Verwaltungsumlage	80.983
Interne Leistungsverrechnung	50.538
Sonstige Betriebskosten	96.810
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>978.876</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-671.825</b>
AfA / Zinsen	169.850
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-841.676</b>

### Branchenvergleichswerte

	Ist-Wert 2016	Branchenvergleichswert	Kommentierung
Besucher Öffentlichkeit (Hallenbad / Freibad / Sauna)	88.039	110.000 – 130.000	➤ Vergleichsweise geringer Wert aufgrund sehr niedriger Nachfrage im Hallenbad
Durchschnittserlös / Besucher Öffentlich.	Hallenbad 2,08 € Freibad 1,73 €	Hallenbad 2,40 – 2,80 € Freibad 2,20 – 2,60 €	➤ Unter Benchmark, bedingt durch Preispolitik
Durchschnittserlös / Saunabesucher	6,87 €	8,00 – 10,00 €	➤ Unter Benchmark, für geringe Angebotsattraktivität gute Preisdurchsetzung
Verrechnungserlös / Schulschwimmer	1,30 €	2,00 – 2,50 €	➤ Zu geringer Verrechnungssatz
Verrechnungserlös / Vereinsschwimmer	1,07 €	2,00 – 2,50 €	➤ Zu geringer Verrechnungssatz
Energiekosten / Gesamtbesucher	2,89 €	2,50 – 3,50 €	➤ Gut, im Benchmark
Personalkosten / Gesamtbesucher	3,01 €	3,00 – 4,00 €	➤ Am unteren Benchmarkrand bei sehr knappem Personalkonzept
Sonstige Betriebsk. / Gesamtbesucher	3,30 €	1,50 – 2,50 €	➤ Vergleichsweise hoher Wert
<b>Betriebsergebnis 1 / Gesamtbesucher</b>	<b>-6,32 €</b>	<b>-4,00 – -6,00 €</b>	<b>➤ Über Benchmark aufgrund geringer Gesamtfrequenz und zu günstiger (Verrechnungs-) Preise</b>

## Sinnvolle Preisgestaltung Schulen und Vereine

	Konzeptvorschlag Varianten 1 – 4	Vgl. Bestand
Schulen	▪ 20,00 € netto je Bahn je Nutzungseinheit, max. 60 Minuten <sup>1)</sup>	▪ 1,50 € / Person inkl. MwSt.
Vereinstraining	▪ 20,00 € netto je Bahn je Nutzungseinheit, max. 60 Minuten <sup>1)</sup>	▪ 4,09 – 5,11 € je Stunde und Bahn

<sup>1)</sup> Berechnung der gebuchten / reservierten Bahneinheiten, d. h. bei Nichterscheinen wird die Nutzung dennoch in Rechnung gestellt

## Wettbewerbsübersicht Hallenbäder

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Katzenbuckel-Therme, Waldbrunn, ca. 9 km / 12 min.	X					<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Attraktive Einrichtung</li> <li>➔ Ganz in der Nähe</li> </ul>
Familien- und Freizeitbad Aglasterhausen, ca. 20 km / 20 min.						➔ Kleines funktional geprägtes Bad
Hallen-Freibad Odenwald, Limbach, ca. 20 km / 25 min.				X		➔ Fokus auf Gäste des Campingplatzes
Hallenbad Mosbach, ca. 25 km / 30 min.			X			➔ Lokale Bedeutung
Hallen-Freibad Waibstadt, ca. 25 km / 30 min.			X			➔ Gute Anmutung
Hallenbad Köpfel, Heidelberg, ca. 30 km / 35 min.		X				➔ Attraktives Gesamtangebot
City-Bad Heidelberg, ca. 30 km / 40 min.			X			➔ Sportorientierung, dafür etwas weit entfernt

1= echte Wettbewerber – 5= wenig relevant

## Entwicklung der Wirtschaftlichkeit bei unveränderter Weiterführung

Alle Werte netto in €	2021	Vgl. 2016
<b>Summe Erlöse</b>	<b>297.443</b>	<b>307.051</b>
Strom / Wärme / Wasser / Abwasser	328.117	307.231
Personalkosten	418.821	320.177
Instandhaltung	180.000	123.137
Verwaltungsumlage	91.625	80.983
Interne Leistungsverrechnung	57.179	50.538
Sonstige Betriebskosten	106.887	96.810
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>1.182.628</b>	<b>978.876</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-885.185</b>	<b>-671.825</b>
AfA / Zinsen (2021)	68.648	169.850
Kapitaldienst Neuinvestition	371.527	0
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-1.325.360</b>	<b>-841.676</b>

## Handlungsalternativen Hallenbad

- Schließung des Hallenbades
- Sanierung des Hallenbades
- Neubau des Hallenbades

## Kapazitätsüberlegungen zum Hallenbadneubau

### 1. Neubau analog Bestand

- ➔ Herstellung einer direkten Vergleichbarkeit zwischen Neubau und Sanierung bei vergleichbarer Funktionalität

### 2. Modul zusätzliches Multifunktionsbecken

- ➔ Abdeckung zusätzlicher Wünsche lokaler Zielgruppen

### 3. Schul-, Vereins- und Gruppenbad

- ➔ Abdeckung der Bedürfnisse des lokalen organisierten Sports bei Minimierung des Investitions- und Folgekostenaufwandes
- ➔ Aufgabenteilung mit Therme Waldbrunn

## Modul Sauna

### Vorüberlegungen zur Sauna

- Saunaangebot stellt keine kommunale Aufgabenstellung dar
  - Bei Sanierungsvariante ist der umbaute Raum der Sauna bereits vorhanden, nur Attraktivierung erforderlich
  - Bei Neubau ist auch der umbaute Raum zu berücksichtigen, was erhebliche Zusatzinvestitionen bedeutet
- ➔ Existenzberechtigung nur gegeben, wenn Zusatzinvestitionen durch Betriebsergebnis refinanziert werden können



## Modul Sauna bei Neubau

### Kapazitäten einer modernen Funktionssaunaanlage

- Finnische Sauna für 15 Personen
  - Biosauna für 12 Personen
  - Dampfbad für 10 Personen
  - Abkühlbereich mit Tauchbecken
  - Kaminlounge mit 15 Sitz- und Liegeplätzen
  - Stiller Ruheraum mit 8 Liegen
- ➔ **Investitionskosten** ca. 800 – 1.000 T€ netto inkl. Baunebenkosten  
(Kostenniveau 2018)

## Exemplarische Erlös- und Kostenrechnung Saunaanlage als Bestandteil zum Neubau Hallenbad

Alle Werte netto, in €	Saunaanlage	
<b>Summe Erlöse</b>	<b>48.000</b>	<b>S. o.</b>
Energie / Wasser	15.000	Erfahrungswert
Personalkosten	50.715	S. o.
Sonstige Betriebskosten	5.000	Erfahrungswert
Instandhaltung	9.000	1% der Investition
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>79.715</b>	
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-31.715</b>	
Kapitaldienst Investition	55.041	Kapitalisierung 20 Jahre 2%
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-86.756</b>	

## Übersicht zu prüfende Konzeptalternativen

	Konzeptansatz	Sauna	Freibad	Organisatorische Optimierungen
Variante 1 Schließung Hallenbad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Sanierungs- und Folgekosten</li> <li>Nutzung maximaler Synergie mit Therme Waldbrunn, indem die Hallenbadnachfrage dort vollständig abgewickelt wird</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfällt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bleibt bestehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimierungen von Preispolitik, Öffnungszeiten, Personaleinsatzplanung</li> </ul>
Variante 2 Sanierung Hallenbad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung des Status quo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bleibt bestehen</li> </ul>		
Variante 3 Neubau Hallenbad vergleichbar zum Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung des Status quo unter optimierten räumlich-technischen Bedingungen</li> <li>Direkte Vergleichbarkeit zur Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfällt</li> </ul>		
Variante 4 Neubau Hallenbad als Schul-, Vereins- und Gruppenbad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abdeckung der Bedürfnisse des lokalen organisierten Sports bei Minimierung des Investitions- und Folgekostenaufwandes</li> <li>Aufgabenteilung mit Therme Waldbrunn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfällt</li> </ul>		
Modul Multifunktionsbecken als Anbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abdeckung zusätzlicher Wünsche lokaler Zielgruppen</li> </ul>	./.		

# Variante 1 – Schließung Hallenbad

## Variante 1 – Schließung Hallenbad, Belassen Freibad

### Grobschätzung Investitionskosten

Abrisskosten Hallenbad (beraterseitige Schätzung, Asbestvor- kommen wahrscheinlich)	▪ 600 – 900 T€ (Mittelwert 750 T€)
Neubau Freibadtechnik (beraterseitige Schätzung)	▪ 1.500 – 2.000 T€ (Mittelwert 1.750 T€)
Sanierung Freibadumkleide (beraterseitige Schätzung)	▪ 300 – 500 T€ (Mittelwert 400 T€)
Verlagerung Freibadgastronomie (beraterseitige Schätzung)	▪ 20 – 40 T€ (Mittelwert 30 T€)
<b>Summe netto inkl. Baunebenkosten (Mittelwert)</b>	<b>2.930 T€</b>

# Variante 1 – Schließung Hallenbad: Exemplarische Personaleinsatzplanung

## Freibad Hauptsaison (Sommerferien)

		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Summe/ Tag	
<b>Mo - Fr</b>		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Summe/ Tag	
Öffentlichkeit																					
Aufsicht/ Schichtführer	06.00 - 14.30																				8,0
Aufsicht/ Schichtführer	14.00 - 21.30																				7,0
Aufsicht/ Rettungsschwimmer	09.00 - 15.00																				6,0
Aufsicht/ Rettungsschwimmer	15.00 - 20.00																				5,0
Reinigung/ Hausmeister	05.30 - 09.30																				4,0
Kasse/ Reinigung	06.00 - 14.00																				7,5
Kasse/ Reinigung	13.30 - 21.30																				7,5
<b>Sa/ So</b>		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Summe/ Tag	
Öffentlichkeit																					
Aufsicht/ Schichtführer	07.00 - 14.30																				7,0
Aufsicht/ Schichtführer	14.00 - 22.00																				7,5
Aufsicht/ Rettungsschwimmer	08.00 - 14.00																				6,0
Aufsicht/ Rettungsschwimmer	14.00 - 20.00																				6,0
Reinigung/ Hausmeister	06.30 - 10.30																				4,0
Kasse/ Reinigung	07.00 - 14.00																				6,5
Kasse/ Reinigung	13.30 - 21.30																				7,5

## Variante 1 – Schließung Hallenbad: Personalstellenplan

	In VZB	Personal- kosten / VZB	Personalkos- ten gesamt	Vgl. Status quo 2017
Betriebsleitung	0,8			0,9 <sup>1)</sup>
Stellv. Betriebsleitung	0,8			1,0
Fachangestellter	0,0			1,0
Rettungsschwimmer	0,8			1,0
Auszubildender	0,0			0,3 <sup>2)</sup>
Hausmeister	0,0			0,5
Kasse / Reinigung	0,0			1,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>2,4</b>		<b>133.166 €</b>	<b>6,4</b>
Aushilfen Hausmeister	0,5			0,0
Aushilfen Aufsicht	0,1			0,2
Rettungsschwimmer Freibad DLRG	0,3			0,3
Aushilfen Kasse / Reinigung	0,9			0,0
<b>Gesamt</b>	<b>4,2</b>		<b>179.847 €</b>	<b>6,9</b>

1) erhöhter Stellenanteil aufgrund Beratung Katzenbuckel-Therme, regulär: 0,8 VZB

2) Vollzeitkraft mit unterjährigem Zugang

## Variante 2 – Sanierung Hallenbad



## Variante 2 – Sanierung Hallenbad

### Grobschätzung Investitionskosten

Sanierungskostenermittlung, Richter + Rausenberger	▪ 2.675 T€
Kostensteigerung und Sicherheitspuffer für Bauen im Bestand	▪ 500 – 1.000 T€ (Mittelwert 750 T€)
Weitere mittel- bis langfristig erforderliche Sanierungskosten	▪ 1.500 – 3.000 T€ (Mittelwert 2.250 T€)
Sanierung Freibadumkleide (beraterseitige Schätzung)	▪ 300 – 500 T€ (Mittelwert 400 T€)
<b>Summe netto inkl. Baunebenkosten (Mittelwert)</b>	<b>6.075 T€</b>

**Variante 2 – Preispolitik Hallenbad / Freibad bei Sanierung Hallenbad**

	Konzeptvarianten 2 / 3		Vgl. Bestand	
	Erwachsene	Ermäßigte (Kinder / Jugendliche / Schüler / Studenten)	Erwachsene	Ermäßigte (Kinder / Jugendliche / Schüler / Studenten)
Einzelkarte	▪ 4,00 €	▪ 2,00 €	▪ Hallenbad: 3,50 € ▪ Freibad: 4,00 €	▪ 2,00 €
10er-Karte	▪ 36,00 € (-10%)	▪ 16,00 € (-20%)	▪ Hallenbad: 30,00 € (-14%) ▪ Freibad: 36,00 € (-10%)	▪ 15,00 € (-25%)
Saisonkarte Hallenbad	▪ Entfällt	▪ Entfällt	▪ 160,00 €	▪ 85,00 €
Saisonkarte Hallen- und Freibad	▪ Entfällt	▪ Entfällt	▪ 230,00 €	▪ 115,00 €
Saisonkarte Freibad	▪ 75,00 €	▪ 30,00 €	▪ 65,00 €	▪ 30,00 €
Saisonkarte Familien 1	▪ 95,00 € (1 Erwachsener mit Kindern)		▪ 75,00 € (1 Erwachsener mit Kindern)	
Saisonkarte Familien 2	▪ 145,00 € (2 Erwachsene mit Kindern)		▪ 125,00 € (2 Erwachsene mit Kindern)	

## Variante 2 – Sanierung Hallenbad: Personalstellenplan

	In VZB	Personal- kosten / VZB	Personalkos- ten gesamt	Vgl. Status quo 2017
Betriebsleitung	0,8			0,9 <sup>1)</sup>
Stellv. Betriebsleitung	1,0			1,0
Fachangestellter	1,0			1,0
Rettungsschwimmer	1,0			1,0
Auszubildender	1,0			0,3 <sup>2)</sup>
Hausmeister	0,5			0,5
Kasse / Reinigung	2,2			1,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>7,5</b>		<b>336.721 €</b>	<b>6,4</b>
Aushilfen Aufsicht	0,4			0,0
Rettungsschwimmer Freibad DLRG	0,3			0,3
Aushilfen Kasse / Reinigung	0,4			0,0
<b>Gesamt</b>	<b>8,6</b>		<b>361.614 €</b>	<b>6,9</b>

1) erhöhter Stellenanteil aufgrund Beratung Katzenbuckel-Therme, regulär: 0,8 VZB

2) Vollzeitkraft mit unterjährigem Zugang

## Variante 3 – Neubau Hallenbad, 5 Bahnen

## Variante 3 – Neubau Hallenbad, 5 Bahnen

### Grobschätzung Investitionskosten, Kostenstand Februar 2018

	Erfahrungswert Berater, netto inkl. Baunebenkosten
<b>Neubau Hallenbad 5-Bahnen-Becken, 25 Meter, mit Hubboden, mit Technik auch für Freibad inkl. Verlagerung der Gastronomie in das Freibadkiosk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6.000 – 8.000 T€ (Mittelwert 7.000 T€)</li> </ul>
Abrisskosten Hallenbad (Asbestvorkommen wahrscheinlich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 600 – 900 T€ (Mittelwert 750 T€)</li> </ul>
Verlagerung Freibadgastro in Kiosk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20 – 40 T€ (Mittelwert 30 T€)</li> </ul>
<b>Summe netto inkl. Baunebenkosten (Mittelwert)</b>	<b>7.780 T€</b>

**Variante 4 – Neubau Hallenbad,  
Schul- / Vereins- und Gruppenbad**

## Variante 4 – Neubau Hallenbad, Schul- / Vereins- und Gruppenbad

### Grobschätzung Investitionskosten, Kostenstand Februar 2018

	Erfahrungswert Berater, netto inkl. Baunebenkosten
<b>Neubau Hallenbad 4-Bahnen-Becken, 25 Meter, mit Hubboden, mit Technik auch für Freibad inkl. Verlagerung der Gastronomie in das Freibadkiosk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5.000 – 7.000 T€ (Mittelwert 6.000 T€)</li> </ul>
Abrisskosten Hallenbad (Asbestvorkommen wahrscheinlich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 600 – 900 T€ (Mittelwert 750 T€)</li> </ul>
Verlagerung Freibadgastro in Kiosk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20 – 40 T€ (Mittelwert 30 T€)</li> </ul>
<b>Summe netto inkl. Baunebenkosten (Mittelwert)</b>	<b>6.780 T€</b>

### Variante 4 – Exemplarische Belegungsübersicht Neubau Gruppenbad

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag
	25m	25m	25m	25m	25m	25m
06:00						
06:30						
07:00						
07:30						
08:00						
08:30						
09:00						
09:30						
10:00						
10:30						
11:00						
11:30						
12:00						
12:30						
13:00						
13:30						
14:00						
14:30						
15:00						
15:30						
16:00						
16:30						
17:00						
17:30						
18:00						
18:30						
19:00						
19:30						
20:00						
20:30						
21:00						
	Schulen	Vereine	Kurse Eigenregie		freie Belegungszeiten	



## Variante 4 – Neubau Hallenbad, Schul- / Vereins- und Gruppenbad: Personalstellenplan

	In VZB	Personal- kosten / VZB	Personalkos- ten gesamt	Vgl. Status quo 2017
Betriebsleitung	0,8			0,9 <sup>1)</sup>
Stellv. Betriebsleitung	1,0			1,0
Fachangestellter	1,0			1,0
Rettungsschwimmer	0,0			1,0
Auszubildender	0,0			0,3 <sup>2)</sup>
Hausmeister	0,5			0,5
Kasse / Reinigung	1,6			1,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>4,9</b>		<b>244.624 €</b>	<b>6,4</b>
Aushilfen Aufsicht	0,3			0,0
Rettungsschwimmer Freibad DLRG	0,3			0,3
Aushilfen Kasse / Reinigung	0,3			0,0
<b>Gesamt</b>	<b>5,8</b>		<b>264.322 €</b>	<b>6,9</b>

1) erhöhter Stellenanteil aufgrund Beratung Katzenbuckel-Therme, regulär: 0,8 VZB

2) Vollzeitkraft mit unterjährigem Zugang

## Modul Multifunktionsbecken – Kapazitäten

- Als Erweiterung des Hallenbades ist in der Variante 2 „Sanierung des Hallenbades“ oder der Variante 3 „Neubau Hallenbad“ in einem Gebäudeanbau ein Multifunktionsbecken denkbar
  - Beckengröße 12,5 x 8 m
  - Vollhubboden
  - Wassertemperatur 30°C
  - Räumlich von der Badehalle separierbar
- Investitionskosten ca. **1,8 – 2,5 Mio € netto inkl. Baunebenkosten**. Umkleiden und Sanitärbereiche des Hauptbades werden mitgenutzt

## Besucherzahlen 2021

	Unverändert 2021	Variante 1 Schließung Hallenbad 2021	Variante 2 Sanierung Hallenbad 2021	Variante 3 Neubau Hallenbad 2021	Variante 4 Schul-, Ver- eins-, Gruppen- bad 2021	Modul Multi- funktions- becken 2021
Besucherzahlen Hallenbad	13.524	0	12.172	18.000	2.000	4.000
Besucherzahlen Kurse	300	0	1.000	2.000	10.000	10.000
Besucherzahlen Freibad	62.455	59.332	56.209	56.209	56.209	
Besucherzahlen Sauna	2.820	0	2.397	0	0	
Schulen (Hallen- bad + Freibad)	8.396	500	8.396	8.396	11.396	3.000
Vereine (Hallen- bad + Freibad)	9.940	500	9.940	9.940	12.940	3.000
<b>Summe</b>	<b>97.435</b>	<b>60.332</b>	<b>90.114</b>	<b>94.545</b>	<b>92.545</b>	<b>20.000</b>

## Übersicht Kostenstruktur im Variantenvergleich – Berechnungsjahr 2021

Alle Werte netto, in €, p.a.	Unverändert	Variante 1 Schließung Hallenbad	Variante 2 Sanierung Hallenbad	Variante 3 Neubau Hallenbad	Variante 4 Schul-, Ver- eins-, Gruppen- bad	Modul Multi- funktions- becken
<b>Summe Erlöse</b>	<b>297.443</b>	<b>189.696</b>	<b>341.408</b>	<b>339.483</b>	<b>380.225</b>	<b>130.183</b>
Strom / Wärme / Wasser / Abwasser	328.117	168.014	318.117	285.042	258.581	45.000
Personalkosten	418.821	198.518	399.154	389.777	291.762	33.247
Instandhaltung	180.000	80.000	180.000	150.000	140.000	21.500
Verwaltungsumlage	91.625	54.975	91.625	91.625	82.463	0
Interne Leistungs- verrechnung	57.179	34.307	57.179	57.179	51.461	0
Sonstige Betriebsk.	106.887	64.132	106.887	106.887	96.198	20.000
<b>Summe Betriebsk.</b>	<b>1.182.628</b>	<b>599.946</b>	<b>1.152.961</b>	<b>1.080.510</b>	<b>920.464</b>	<b>119.747</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-885.185</b>	<b>-410.251</b>	<b>-811.554</b>	<b>-741.026</b>	<b>-540.239</b>	<b>10.436</b>
AfA / Zinsen (2021)	68.648	68.648	68.648	68.648	68.648	0
Kapitaldienst Neu- investition	371.527	179.189	371.527	475.799	414.643	131.487
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-1.325.360</b>	<b>-658.088</b>	<b>-1.251.729</b>	<b>-1.285.473</b>	<b>-1.023.529</b>	<b>-121.051</b>

## Variantenvergleich: Kapazitäten und Kosten

	Schließung Hallenbad	Sanierung Hallenbad	Neubau Hallenbad	Neubau Schul-, Vereins- und Gruppenbad	Zusatzmodul Multifunktionsbecken als Anbau
Kapazitäten Freibad	▪ Analog Bestand	▪ Analog Bestand	▪ Gemeinsame Umkleiden Hallenbad und Freibad	▪ Gemeinsame Umkleiden Hallenbad und Freibad	
Kapazitäten Hallenbad	▪ ./.	▪ 5 Bahnen à 25 m ▪ Springerbereich ▪ Sauna	▪ 5 Bahnen à 25 m ▪ Springerbereich ▪ Teilhubboden	▪ 4 Bahnen à 25 m ▪ Teilhubboden	▪ 8 x 12,5 m ▪ Hubboden
Investitionsvolumen (Schätzwert netto)	▪ 2.930.000 €	▪ 6.075.000 €	▪ 7.780.000 €	▪ 6.780.000 €	▪ Zusätzlich 2.150.000 €
Jährliche Betriebskostenunterdeckung	▪ -410.251 €	▪ -811.554 €	▪ -741.026 €	▪ -540.239 €	▪ 10.436 €
Jährliche Folgekosten unter Vollkosten	▪ -658.088 €	▪ -1.251.729 €	▪ -1.285.473 €	▪ -1.023.529 €	▪ -121.051 €

## Variantenvergleich: Nutzen

	Schließung Hallenbad	Sanierung Hallenbad	Neubau Hallenbad	Neubau Schul-, Vereins- und Gruppenbad	Zusatzmodul Multifunktionsbecken als Anbau
Besucherzahl Summe	60.332	90.114	94.545	92.545	20.000
Erfüllung von Zielgruppenbedürfnissen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schulen und Vereine als grundlegendste Zielgruppe können nicht bedient werden</li> <li>Öffentlichkeit muss im Winter ausweichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analog Bestand, keinerlei Aufwertung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analog Bestand, leichte Aufwertung durch multifunktionale Beckennutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlichkeit muss im Winter ausweichen, dafür Schulen, Vereine und Gruppen mit optimaler Versorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nennenswerte Aufwertung für Bestandszielgruppen im Winter</li> </ul>
Steuerlicher Querverbund	<ul style="list-style-type: none"> <li>In allen Varianten ist nicht gesichert, dass steuerlicher Querverbund erhalten bleibt. Dies ist im Rahmen dieser Ausarbeitung nicht zu klären, muss aber auftraggeberseitig im Blick behalten werden</li> </ul>				

## Variantenvergleich: Empfehlung mit Blick auf öffentliche Besucher Hallenbad

Schließung Hallenbad	Sanierung Hallenbad	Neubau Hallenbad analog Bestand	Neubau Schul-, Vereins- und Gruppenbad	Zusatzmodul Multifunktionsbecken als Anbau
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nicht umsetzen</li> <li>➤ Kommunale Grundversorgung nicht gewährleistet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nicht umsetzen,</li> <li>➤ Risiken der weitergehenden Bestandssanierung zu groß</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Umsetzen, wenn finanzierbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Umsetzen, wenn bei knappen Finanzmitteln optimaler Nutzen realisiert werden soll</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nicht umsetzen</li> <li>➤ Zusatznutzen zu gering in Relation zum Zusatzaufwand</li> </ul>