

BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT UND WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG HALLENBÄDER DER STADT SIEGEN

FÜR DIE ALTERNATIVEN EINSTANDORTKONZEPT / ZWEISTANDORTKONZEPT

AUFTRAGGEBER: Stadt Siegen
Abteilung Sport und Bäder
Herrn Wied
Kornmarkt 20
57072 Siegen

BEARBEITUNG : Dietmar Altenburg
- Geschäftsf. Gesellschafter -
Marco Steinert-Lieschied
- Geschäftsführer -
Carsten Langstein
- Unternehmensberater -
Cornelia Kipp
- Redaktion -

INHALT

AUFTRAGSERTEILUNG UND -DURCHFÜHRUNG	1
I STATUS QUO	3
I.1 Sachstand	3
I.2 Vorhandene Kapazitäten	4
I.3 Bisherige Zielgruppen	6
I.4 Besucherzahlen	7
I.5 Organisatorische Gegebenheiten	9
I.5.1 Öffnungszeiten Öffentlichkeit	9
I.5.2 Preispolitik	12
I.5.3 Regieform	16
I.6 Betriebswirtschaftliche Gegebenheiten	17
II BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALTERNATIVE 1 „EINSTANDORTKONZEPT“	18
II.1 Kapazitäten / Investitionsbedarf	18
II.2 Betriebstyp / Zielgruppen	20
II.3 Angebots- und Preisgestaltung	21
II.3.1 Öffnungszeiten	21
II.3.2 Preisgestaltung	22
II.3.3 Belegung Schulen / Vereine / Kurse / Vermietungen	24
II.4 Organisation / Personal	30
III BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALTERNATIVE 2 „ZWEISTANDORTKONZEPT“	37
III.1 Kapazitäten / Investitionsbedarf	37
III.2 Betriebstyp / Zielgruppen	39

III.3	Angebots- und Preisgestaltung.....	40
III.3.1	Öffnungszeiten	40
III.3.2	Preisgestaltung	41
III.3.3	Belegung Schulen / Vereine / Kurse / Vermietungen	42
III.4	Organisation / Personal	47
IV	WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG	56
IV.1	Vorbemerkungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung	56
IV.2	Besucherzahlprognose	56
IV.3	Erlösberechnung	58
IV.4	Kostenberechnung	61
IV.5	Übersicht Erlös und Kostenstruktur	64
V	VERGLEICHENDE GESAMTBETRACHTUNG	65
VI	HANDLUNGSEMPFEHLUNG	66

AUFTRAGSERTEILUNG UND -DURCHFÜHRUNG

Die ALTENBURG UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH wurde von der Stadt Siegen mit der Erstellung eines Betriebsführungskonzepts mit Wirtschaftlichkeitsvorausschauberechnung beauftragt.

Um sich zukünftig nachfragegerecht und betriebskostenoptimiert aufzustellen, werden gegenwärtig zwei Alternativen für die Siegener Bäderlandschaft diskutiert: Bau eines Zentralbades am Standort Weidenau mit ca. 1.300 m² Wasserfläche oder alternativ Bau eines Kompaktbades in Weidenau sowie Sanierung des Hallenbades Eiserfeld. In beiden Alternativen wird der stark sanierungsbedürftige Standort Hallenbad Löhrtor aufgegeben.

Zu beiden Optionen wurden von dem Architektenbüro KRIEGER entsprechende Raumprogramme und Investitionskostenschätzungen erstellt, welche Basis für diese Ausarbeitung sind.

Es erfolgte ein ausführlicher Vor-Ort-Termin mit den Verantwortlichen, in dem die Standorte begangen wurden. Des Weiteren wurde den Beratern umfangreiches Datenmaterial zur Verfügung gestellt.

ANSPRECHPARTNER IN DER ANALYSEPHASE

Name	Funktion
Herr Wagner	Abteilungsleiter Hallen- und Freibäder
Herr Wied	Stellvertretender Abteilungsleiter Hallen- und Freibäder
Herr Schmidt	Betriebsleiter Hallenbad Weidenau
Herr Räwel	Betriebsleiter Hallenbad Eiserfeld
Herr Fischer	Zentrale Gebäudewirtschaft
Herr Kalman	KRIEGER Architekten Ingenieure GmbH
Herr Karaesmer	KRIEGER Architekten Ingenieure GmbH

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche oder weibliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

I STATUS QUO

I.1 SACHSTAND

Die Stadt Siegen beschäftigt sich schon seit einigen Jahren mit der Entwicklung der Siegener Hallenbad-Landschaft. Hierzu erstellte die ALTENBURG UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH in 2016 eine Machbarkeitsstudie in drei Alternativen:

- I. Zweistandortkonzept A – Ausbau Weidenau
- II. Zweistandortkonzept B – Neubau Weidenau
- III. Zentralstandortkonzept

Die Zweistandortkonzepte unterstellten die Fortführung des Badebetriebs am Standort Eiserfeld. Alle Konzepte gingen von einer Schließung des Hallenbades Löhrtor aus.

Auf Basis des der Alternative I (Zweistandortkonzept – Ausbau Weidenau) wurde der Planungsprozess mit der Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen Projektsteuerung, Objektplanung, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausstattung begonnen.

Bei einer späteren Neubewertung und Gegenüberstellung von Sanierung und Erweiterung gegenüber einem Neubau wurde aus wirtschaftlichen Gründen in 2022 der politische Beschluss für einen Neubau des Standorts Weidenau gefasst und die Sanierung verworfen.

Im Zuge der Diskussionen um Nachhaltigkeit, Fachkräftemangel und langfristige haushälterische Auswirkungen von Investitionen wurde nunmehr der politische Prüfauftrag für eine Zentralbadalternative erteilt.

Hierzu wurden vom Architektenbüro die Raumprogramme und Kostenermittlung für folgende Alternativen erstellt:

- Alternative 1: „Einstandortkonzept“ (Neubau Weidenau, Aufgabe der Standorte Eiserfeld und Löhrtor)
- Alternative 2: „Zweistandortkonzept“ (Neubau Weidenau, Erhalt Hallenbad Eiserfeld, Aufgabe des Standorts Löhrtor)

I.2 VORHANDENE KAPAZITÄTEN

Die Stadt Siegen betreibt neben zwei Warmwasserfreibädern (Geisweid und Kaan-Marienborn) drei Hallenbad-Standorte:

- Hallenbad Eiserfeld mit Sauna
- Hallenbad Löhrtor
- Hallenbad Weidenau

Nachstehend werden die badseitigen Kapazitäten der Hallenbäder gegenübergestellt:

	Hallenbad Weidenau	Hallenbad Eiserfeld	Hallenbad Löhrtor	Gesamt
Schwimmbecken	<ul style="list-style-type: none"> 25 x 12,5 m mit Nichtschwimmerbereich (5 Bahnen) 1,00 – 3,50 m Wassertiefe 1 und 3 m-Sprungbereich 	<ul style="list-style-type: none"> 25 x 12,5 m (5 Bahnen) 1,25 – 3,50 m Wassertiefe 1 und 3 m-Sprungbereich 	<ul style="list-style-type: none"> 25 x 15 m (6 Bahnen) 1,35 – 3,50 m Wassertiefe 1 und 3 m-Sprungbereich 	
Lehrschwimmbecken	<ul style="list-style-type: none"> 25 x 12,5 m 1,30 – 1,80 m Wassertiefe 	<ul style="list-style-type: none"> 12,5 x 9 m 0,60 – 1,25 m Wassertiefe 	<ul style="list-style-type: none"> 12,5 x 5 m Bis 1,35 m Wassertiefe 	
Kleinkindbereich		<ul style="list-style-type: none"> 5 x 3 m 		
Summe Wasserflächen	<ul style="list-style-type: none"> 625 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 440 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 437,5 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 1.502,5 m²

I.3 BISHERIGE ZIELGRUPPEN

Mit der momentanen Hallenbad-Landschaft werden in Siegen folgende Zielgruppen angesprochen:

- Schulschwimmer (städtische / nicht-städtische)
- Vereinsschwimmer
- Individuelle Sportschwimmer
- Aktive Senioren
- Familien (eingeschränkt)
- Wasserfitnesstreibende
- Wassergewöhnungs-Teilnehmer
- Schwimmkursteilnehmer

Zu speziellen Öffnungszeiten wird zudem Seniorenbaden und Damenbaden angeboten.

Erlebnisorientiertes Baden wird in der Region durch diverse Freizeitbäder abgebildet, wird aber in Siegen derzeit nicht angeboten.

I.4 BESUCHERZAHLEN

In den Hallenbadstandorten wurden bis 2019 (ab 2020 coronabedingt strategisch irrelevant) folgende Besucher erfasst:

Jahr	Hallenbad Weidenau				Hallenbad Eiserfeld				Hallenbad Löhrtor			
	Öf-fentl.*	Schulen	Vereine	Summe	Öf-fentl.*	Schulen	Vereine	Summe	Öf-fentl.*	Schulen	Vereine	Summe
2013	43.453	21.813	24.571	89.837	30.967	20.698	21.349	73.014	48.909	17.839	10.333	77.081
2014	45.164	19.153	22.084	86.401	32.973	23.008	24.281	80.262	52.839	19.035	10.784	82.658
2015	44.476	20.020	23.761	88.257	30.582	22.161	24.800	77.543	45.769	18.386	10.036	74.191
2016	41.697	21.279	23.002	85.978	23.601	22.726	28.076	74.403	49.605	16.464	10.929	76.998
2017	37.481	20.424	21.390	79.295	25.545	20.823	24.590	70.958	47.632	15.878	11.063	74.573
2018	35.843	19.198	20.841	75.882	30.017	20.788	25.258	76.063	50.917	16.657	10.141	77.715
2019	40.869	19.696	21.242	81.807	27.000	21.758	25.354	74.112	52.720	17.874	11.739	82.333

* inklusive Kursnutzungen

Die drei Bäder sind, mit gewissen Abweichungen zwischen den Zielgruppen, in etwa gleich gut ausgelastet, wobei die Zahlen im Betrachtungszeitraum relativ konstant geblieben sind.

Über die drei Standorte summiert ergeben sich bis 2019 (ab 2020 coronabedingt strategisch irrelevant) folgende Besucherzahlen:

Jahr	Siegener Hallenbäder			
	Öffentlichkeit*	Schulen	Vereine	Summe
2013	123.329	60.350	56.253	239.932
2014	130.976	61.196	57.149	249.321
2015	120.827	60.567	58.597	239.991
2016	114.903	60.469	62.007	237.379
2017	110.658	57.125	57.043	224.826
2018	116.777	56.643	56.240	229.660
2019	120.589	59.328	58.335	238.252

* inklusive Kursnutzungen

Mit ca. 1,2 öffentlichen Besuchern je Einwohner wird ein leicht überdurchschnittlicher Wert erreicht (Benchmark 0,9 – 1,1 Besucher / Einwohner).

Auch die Schul- und Vereinsfrequenz liegt mit 1,2 Nutzern / Einwohner im Bundesvergleich etwas über dem Durchschnitt (Benchmark 0,8 – 1,1 Nutzer / Einwohner).

Trotz des Alters der Bäder ist damit eine gute Akzeptanz zu konstatieren.

I.5 ORGANISATORISCHE GEGEBENHEITEN

I.5.1 ÖFFNUNGSZEITEN ÖFFENTLICHKEIT

Folgende wöchentlichen Öffnungszeiten gelten für die Hallenbäder seit dem 12.09.2022:

	Hallenbad Weidenau	Hallenbad Eiserfeld	Hallenbad Löhrtor
Montag	<ul style="list-style-type: none"> 06:00 – 17:00 Uhr 18:00 – 20:00 Uhr (Damenbad) 	<ul style="list-style-type: none"> 14:00 – 16:00 (Seniorenbad) 	<ul style="list-style-type: none"> Geschlossen
Dienstag	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 17:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 08:00 – 10:00 (Damenbad) 14:00 – 21:00 (Familienbad) 	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 16:00 Uhr 17:30 – 19:30 Uhr (Damenbad)
Mittwoch	<ul style="list-style-type: none"> Geschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> 08:00 – 10:00 Uhr 14:00 – 20:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 06:00 – 10:30 Uhr 14:00 – 16:30 Uhr 19:00 – 21:30 Uhr
Donnerstag	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 21:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 10:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr 19:00 – 21:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 10:30 Uhr 14:00 – 20:30 Uhr
Freitag	<ul style="list-style-type: none"> 06:00 – 20:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 08:00 – 21:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 14:00 – 21:00 Uhr
Samstag	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 13:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 08:00 – 17:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 21:00 Uhr
Sonntag	<ul style="list-style-type: none"> 07:00 – 13:00 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> 10:00 – 16:00 Uhr (und an Feiertagen) 	<ul style="list-style-type: none"> Geschlossen
Öffnungs- stunden / Woche	63,0	56,0	47,5

Öffnungszeitenvergleich Hallenbäder / Freizeitbäder

Betrieb	Öffnungsstunden pro Woche
Schwimmhalle Wenden, Wenden	17,0
Förderverein Morsbacher Bäder, Morsbach	19,5
Siegtalbad, Wissen	24,0
Hallenbad Haiger, Haiger	32,0
Molzbergbad, Kirchen	33,0
Stadtbad Drolshagen, Drolshagen	35,0
Hallenbad Dahlbruch, Hilchenbach	38,0
Hallenbad Erndtebrück, Erndtebrück	39,5
Hallenbad Daaden, Daaden	44,0
Hallenbad Löhrtor, Siegen	47,5
Hallenbad Eiserfeld, Siegen	56,0
Familienbad Freier Grund, Neuenkirchen	57,0
Freizeitbad Olpe, Olpe	57,75
Hallenbad Weidenau, Siegen	63,0
Freizeitbad Panoramablick, Eschenburg	68,0
Freizeitbad N-Flow, Netphen	77,0

Kommentierung

Die Öffnungszeiten aller Standorte sind stark segmentiert, was bei kommunalen Funktionsbädern nicht unüblich ist. Hiermit wird versucht, den verschiedenen Nutzergruppen jeweils angemessene Nutzungszeiten zur Verfügung zu stellen.

Die Anzahl der Öffnungsstunden ist in den Hallenbädern Weidenau und Eiserfeld (auch im Vergleich zum regionalen Wettbewerb) relativ hoch.

Die Regelung, an Feiertagen nur einen Standort zu öffnen, ist sinnvoll.

Sonderöffnungszeiten / Saisonale Öffnungszeiten

	Hallenbad Eiserfeld	Hallenbad Löhrtor	Hallenbad Weidenau
Schließzeiten	8 Wochen nach Osterferien	Sommer (10-12 Wo.)	Sommer (10-12 Wo.)

Die Regelung einer Wechselöffnung der Hallenbäder Löhrtor und Weidenau mit den städtischen Freibädern ist auf Grund der entstehenden Personalsynergie effizient und sinnvoll.

I.5.2 PREISPOLITIK

Eintrittspreise Öffentlichkeit

Seit November 2014 gelten gemäß Entgeltordnung folgende Entgelte für alle Hallen- und Freibäder der Stadt Siegen:

Tarifart	Preis Erw. brutto	Preis Erm. brutto
Einzelkarte	▪ 3,50 €	▪ 2,00 €
Zwölferkarte*	▪ 35,00 €	▪ 20,00 €
Monatskarte	▪ 30,00 €	▪ 17,00 €
Saisonkarte**	▪ 80,00 €	▪ 40,00 €
Familieneinzelkarte	▪ 3,00 € (je Elternteil)	▪ 2,00 € (je Kind)
Familienmonatskarte	▪ 22,00 € (je Elternteil)	▪ 12,00 € (je Kind)
Familiensaisonkarte**	▪ 40,00 € (je Elternteil)	▪ 28,00 € (je Kind)
Aqua-Fitnesskurs	▪ 4,00 € Einzeleintritt ▪ 40,00 € (12er Karte)	
Wassergymnastik	▪ 1,00 € Einzelbuchung	

* gültig in Hallen- und Warmwasserfreibädern, übertragbar

** gelten während der Freibadsaison in den Warmwasserfreibädern, nicht übertragbar

Eintrittspreisvergleich Hallenbäder / Freizeitbäder

Betrieb	Eintrittspreis* brutto	
	Erwachsen	Kind / Ermäßigt
Hallenbad Erndtebrück, Erndtebrück	2,50 €	2,00 €
Schwimmhalle Wenden, Wenden	3,00 €	2,00 €
Hallenbad Daaden, Daaden	3,00 €	1,50 €
Förderverein Morsbacher Bäder, Morsbach	3,50 €	1,80 €
Hallenbad Haiger, Haiger	3,50 €	1,50 €
Hallenbäder, Siegen	3,50 €	2,00 €
Molzbergbad, Kirchen	4,00 €	3,00 €
Hallenbad Dahlbruch, Hilchenbach	4,00 €	3,00 €
Siegtalbad, Wissen	4,50 €	3,50 €
Stadtbad Drolshagen, Drolshagen	4,50 €	3,00 €
Familienbad Freier Grund, Neunkirchen	5,00 €	3,50 €
Freizeitbad N-Flow, Netphen	5,30 €	4,00 €
Freizeitbad Panoramablick, Eschenburg	6,00 €	3,00 €
Freizeitbad Olpe, Olpe	7,80 €	4,50 €

* günstigster Eintrittstarif bzw. Einzeleintritt

Kommentierung

Die Preisstruktur für die Einzeleintritte ist ausgesprochen günstig.

Im Verhältnis wird dem Ermäßigtentarif rund 43% Rabatt zum Erwachsenentarif gewährt, was eine hohe Rabattierung darstellt.

Dauerkarten – und dann für einen sehr kurzen Zeitraum und in der stark rabattierenden Form – werden in der Branche selten angeboten. Hier wird das ohnehin günstige Preisniveau nochmals rabattiert, was aus Beratersicht eine Übersubventionierung darstellt.

Auch die Zuzahlungsgebühr für die Kursnutzung ist extrem günstig.

Es wurden seit 2014 keine Preisanpassungen durchgeführt, was bei stetig steigenden Betriebskosten nicht sinnvoll ist.

Positiv zu bewerten ist, dass die Mehrfachkarten an allen Bäderstandorten genutzt werden können.

Verrechnungspreise Schulen / Vereine

Siegener Schulen und Vereine nutzen die Hallenbäder kostenfrei, es sei denn, es handelt sich um kommerzielle Vereins-Angebote. In diesem Fall werden 1,67 € je Kind und 2,92 € je Erwachsenen berechnet.

Die kostenfreie Nutzung von Schulen und Vereinen ist ungewöhnlich und aus Beratersicht nicht sinnvoll. Es findet weder eine Lenkungs-funktion für die Vergabe von Belegungszeiten statt, noch wird ein angemessenes Anspruchsdenken der Nutzergruppen gefördert.

Der Verrechnungspreis für externe Schulen liegt bei 1,67 € je Nutzer, was ebenfalls sehr günstig ist.

Die Praxis der meisten Kommunen ist eine andere:

- Wasserzeiten werden mit einem Preis pro Stunde (pro Bahn oder pro Becken) belegt.
- Es wird eine Mindestnutzerzahl pro Bahn festgelegt, um eine effiziente Nutzung zu gewährleisten.
- Bei städtischen Schulen erfolgt eine Verrechnung stadintern, sodass eine Transparenz erzeugt wird.
- Bei Vereinen erfolgt eine Fixbezuschussung pro Verein, der nun aufgefordert ist, diese Mittel so effizient wie möglich einzusetzen.

Auf diese Weise wird eine maßgebliche Steuerungsfunktion eingeführt, die gewährleistet, dass Wasserflächen effizient genutzt werden.

Der Verrechnungssatz für externe Schulen ist im Übrigen meist höher als der für stadteigene Schulen.

I.5.3 REGIEFORM

Die Siegener Hallenbäder sind dem Geschäftsbereich 2 der Stadtverwaltung Siegen zugeordnet und werden demnach in Eigenregie geführt.

Alle Bereiche von Organisationseinheiten, wie z. B. Kasse, Reinigung und Aufsicht werden mit eigenen Mitarbeitern betrieben, welche nach dem TVöD bezahlt werden.

Es sind verschiedene Schnittstellen zu den Abteilungen der Siegener Stadtverwaltung, wie z. B. Lohnbuchhaltung, Finanzbuchhaltung gegeben. Die Planung und Budgetierung von Instandhaltungsmaßnahmen wird durch das zentrale Gebäudemanagement geleistet. Diese Kompetenzbündelung ist sinnvoll.

Die Räumlichkeiten für die Saunaanlage / Physiotherapie am Standort Eiserfeld ist an einen privaten Betreiber verpachtet.

I.6 BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN

Folgende Erlöse und Kosten sind in 2019 entstanden:

2019, alle Werte netto, in €	Summe Hallenbäder
Eintrittserlöse Öffentlichkeit	322.190
Erlöse Shop	4.522
Erlöse Miete / Pacht	14.425
Einspeisevergütung	942
Sonstige Erträge	12.856
Summe Erträge	354.934
Strom, Wärme, Wasser	444.440
Personalkosten*	1.169.950
Sonstige Betriebskosten	52.835
Wartung / Instandhaltung	113.391
Summe Betriebskosten	1.780.615
Betriebsergebnis 1	-1.425.682
AfA	438.653**
Betriebsergebnis 2*	-1.864.335

* vor Overheadkosten, die bei der Stadtverwaltung anfallen

** Planansatz Ist 2020 aus Haushaltsplan 2022

Die Unterdeckung der 3 Bäder ist mit in Summe knapp 1,9 Mio. € vergleichsweise gering. Dies liegt allerdings vor allem daran, dass der Sanierungsstau nicht eingepreist ist.

II **BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALTERNATIVE 1 „EINSTANDORTKONZEPT“**

II.1 **KAPAZITÄTEN / INVESTITIONSBEDARF**

Folgende Kapazitäten werden architekturentseitig gem. Raumprogramm für die Alternative 1 „Einstandortkonzept“ am Standort Weidenau vorgesehen:

Becken	Wasserfläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportbecken 50 x 21 m, ▪ Teilbar, Teilhubboden, 1 und 3 m Sprungturm ▪ 0,80 – 2,00 – 3,40 m Wassertiefe ▪ Hubwand, die das Becken in zwei Teile (21 x 25 m / 21 x 23,5 m) teilt 	1.050 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nichtschwimmerbecken 10 x 15 m ▪ 0,80 – 1,25 m Wassertiefe 	150 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lehrschwimmbecken 8 x 12,5 m ▪ Hubboden ▪ 0,00 – 1,80 m Wassertiefe 	100 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eltern-Kind-Becken 7 x 5 m 	35 m ² (zzgl. Spraypark)
Summe Wasserflächen	1.335 m²

➔ Für die Alternative 1 „Einstandortkonzept“ wird architekturentseitig unter Einbeziehung von Risikopuffern mit einer Investition in Höhe von **48.739.496 € netto (58 Mio. € brutto)** inklusive Baunebenkosten kalkuliert.

Exkurs Teilung des 50-Meter-Beckens

Die aktuelle Planung sieht ein 50-Meter-Becken mit Hubwand vor, welches bauartbedingt bei Teilung keine zwei 25-Meter-Bahnen, sondern eine 25-Meter-Bahn und eine 23,5-Meter-Bahn ergibt.

Die Nutzung der kürzeren (23,5-Meter langen) Bahn ist für Sporttreibende deutlich suboptimal, da Streckenschwimmen erschwert und Zeitschwimmen unmöglich gemacht wird.

Es sollte bei Umsetzung dieser Alternative im späteren Prozess überlegt werden, ob man die Planung in der Weise modifiziert, dass eine Hubbrücke eingesetzt wird, die das Becken dann in zwei 25 Meter lange Becken unterteilt.

Nachfolgend wird allerdings von der aktuellen Planung ausgegangen.

II.2 BETRIEBSTYP / ZIELGRUPPEN

Mit dem Einstandortkonzept werden prinzipiell die gleichen Zielgruppen wie bisher, konzentriert an einem Standort, bedient.

Das 50-Meter-Becken ermöglicht zudem das Langbahntraining, was allerdings nur für Leistungsschwimmer und Triathleten eine besondere Bedeutung hat. Für die anderen Zielgruppen ist die große Badehalle eher weniger attraktiv.

Für die Bewohner des Ortsteils Eiserfeld entstehen weitere Wege als bisher, allerdings ist die Anbindung durch die Stadtautobahn sehr gut.

Durch das attraktivere Angebot eines Kleinkindbereichs mit Spraygärten werden zusätzlich junge Familien mit Kleinkindern angesprochen.

Je nach Folgenutzung der nicht mehr bewirtschafteten Immobilie Hallenbad Eiserfeld ist zu prüfen, ob ein autarker Betrieb der verpachteten Saunaanlage möglich ist. Ein Ersatzbau ist konzeptionell nicht vorgesehen, da das Vollkostenergebnis in jedem Fall defizitär wäre.

Ggf. kann also der Sauna-Zielgruppe zukünftig kein Angebot gemacht werden.

Durch das umfangreichere Kursprogramm in der adäquaten Sportstätte können Wasserfitnesstreibende respektive Kursteilnehmer besser bedient werden.

II.3 ANGEBOTS- UND PREISGESTALTUNG

II.3.1 ÖFFNUNGSZEITEN

Die **wöchentlichen Öffnungszeiten** sind unter Berücksichtigung eines kompletten Tages, an dem ausschließlich das Schul- und Vereinschwimmen stattfindet, wie folgt sinnvoll gestaltet:

	Einstandortkonzept
Mo	▪ Nur Schul- und Vereinsbetrieb
Di - Fr	▪ 07:00 – 21:00 Uhr
Sa / So / Ft	▪ 08:00 – 18:00 Uhr
Öffnungsstunden / Woche	76,0

Durch die große, unterteilbare Wasserfläche des 50-Meter-Beckens können die Öffentlichkeit und Schulen/Vereine das Bad großflächig parallel nutzen. Mit den erweiterten Öffnungszeiten (vgl. aktuell: Weidenau 63,0 Std., Eiserfeld 56,0 Std. und Löhrtor 47,5 Std. / Wo.) können die unterschiedlichen Nutzergewohnheiten in hohem Maße abgedeckt werden.

Saisonale Öffnungszeiten

Es ist sinnvoll, das Hallenbad während der Sommerferien zu schließen. In diesen Schließzeitraum ist die jährliche Revisionszeit zu legen.

Unter Berücksichtigung einiger Feiertagsschließungen werden 46 Betriebswochen in Ansatz gebracht.

II.3.2 PREISGESTALTUNG

Eintrittspreise Öffentlichkeit

In funktionalen Hallenbädern mit einer insgesamt niedrigen Aufenthaltsdauer haben sich Einzelkarten / Tageskarten bewährt. Die Weiterführung von Dauerkarten kann nicht empfohlen werden, da dies eine Übersubventionierung darstellt. Um Vielschwimmer dennoch gut bedienen zu können, werden 10er Karten und 30er Karten mit entsprechenden Rabattierungen angeboten.

Nachfolgend wird eine angemessene Preisgestaltung aufgezeigt, wobei hier das Preisniveau des Jahres 2022 angesetzt wird.

Bis zum Umsetzungszeitpunkt muss eine Indizierung erfolgen.

Vorgeschlagene Preisstruktur (Preisniveau 2022)

Tarifart	Preis Erw. brutto	Preis Erm. brutto
Einzelkarte	4,90 €	3,00 €
10er Karte (Nachlass ca. 10 %)	44,00 €	27,00 €
30er Karte (Nachlass ca. 25 %)	110,00 €	65,00 €

Preisgestaltung Kurse

Für das qualitativ hochwertige Kursprogramm werden folgende marktüblichen Preise angesetzt:

Kursart	Preis je Einheit brutto
Aquafitness-Kurs / Babyschwimmkurs	10,90 €
Kinderschwimmkurs	9,90 €

Verrechnungspreise Schulen und Vereine / Sonstige Gruppen

Bei der kostenfreien Nutzung durch Schulen und Vereine handelt es sich um eine politische Entscheidung der Stadtverwaltung, die bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt wird.

Unabhängig davon empfehlen die Berater, eine Verrechnungsgröße einzuführen, da hiermit eine Lenkungsfunction erreicht wird.

Üblich sind Verrechnungspreise je Bahnstunde (45 Minuten), die im branchenvergleich bei 15,00 bis 25,00 € / Bahnstunde liegen.

Für Schulen aus dem Umland sollte jedenfalls eine Verrechnung nach Bahnstunden erfolgen. Hier wird ein Ansatz von 25,00 € / Bahn / 45 Minuten empfohlen und bei der Berechnung auch zugrunde gelegt.

II.3.3 BELEGUNG SCHULEN / VEREINE / KURSE / VERMIETUNGEN

Nachfolgender exemplarischer Belegungsplan zeigt auf, wie die Wasserflächen auf die verschiedenen Zielgruppen verteilt werden können.

Dargestellt wird eine aus Beratersicht sinnvolle Zuteilung, welche die ermittelten Bedarfe aller Zielgruppen

- Öffentlichkeit
- Schulen
- Vereine / Sonstige Gruppen
- Kurse

angemessen berücksichtigt.

Zu dieser exemplarischen Darstellung ergeben sich erhebliche Modifikationsmöglichkeiten, sodass man im operativen Betrieb auf Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen bzw. auf eine sich verändernde Auslastungssituation sehr gut reagieren kann.

Zu berücksichtigen ist bei der Funktionalität des 50-Meter-Beckens Folgendes:

- Für eine optimierte Belegung sollte das Becken weit überwiegend geteilt werden. Für Schulen und große Teile der Öffentlichkeit ist eine 50-Meter-Bahn nicht erforderlich.
- Da Schulen und Vereine überwiegend eine 25-Meter-Bahn benötigen, wird die Öffentlichkeit häufig auf die 23,5-Meter lange Bahn ausweichen.

- Die mittleren 4 Bahnen (Bahnen 3 – 6) des 8-Bahnen-Beckens sind bezüglich der Belegung insbesondere beim Schulschwimmen nicht voll nutzbar. Normalerweise reichen für Schulschwimmen zwei 25-Meter-Bahnen für eine Gruppe aus. Somit ergäbe sich rechnerisch eine Kapazität von gleichzeitig 8 möglichen Gruppen. Es leuchtet ein, dass dies nur theoretisch möglich, aber praktisch nicht umsetzbar ist.
- Tatsächlich sollte nicht mit mehr als mit 4 parallelen Gruppen im 50-Meter-Becken gerechnet werden, womit die Wasserfläche rein rechnerisch somit lediglich zu 50% ausgelastet ist.

Theoretische Belegung

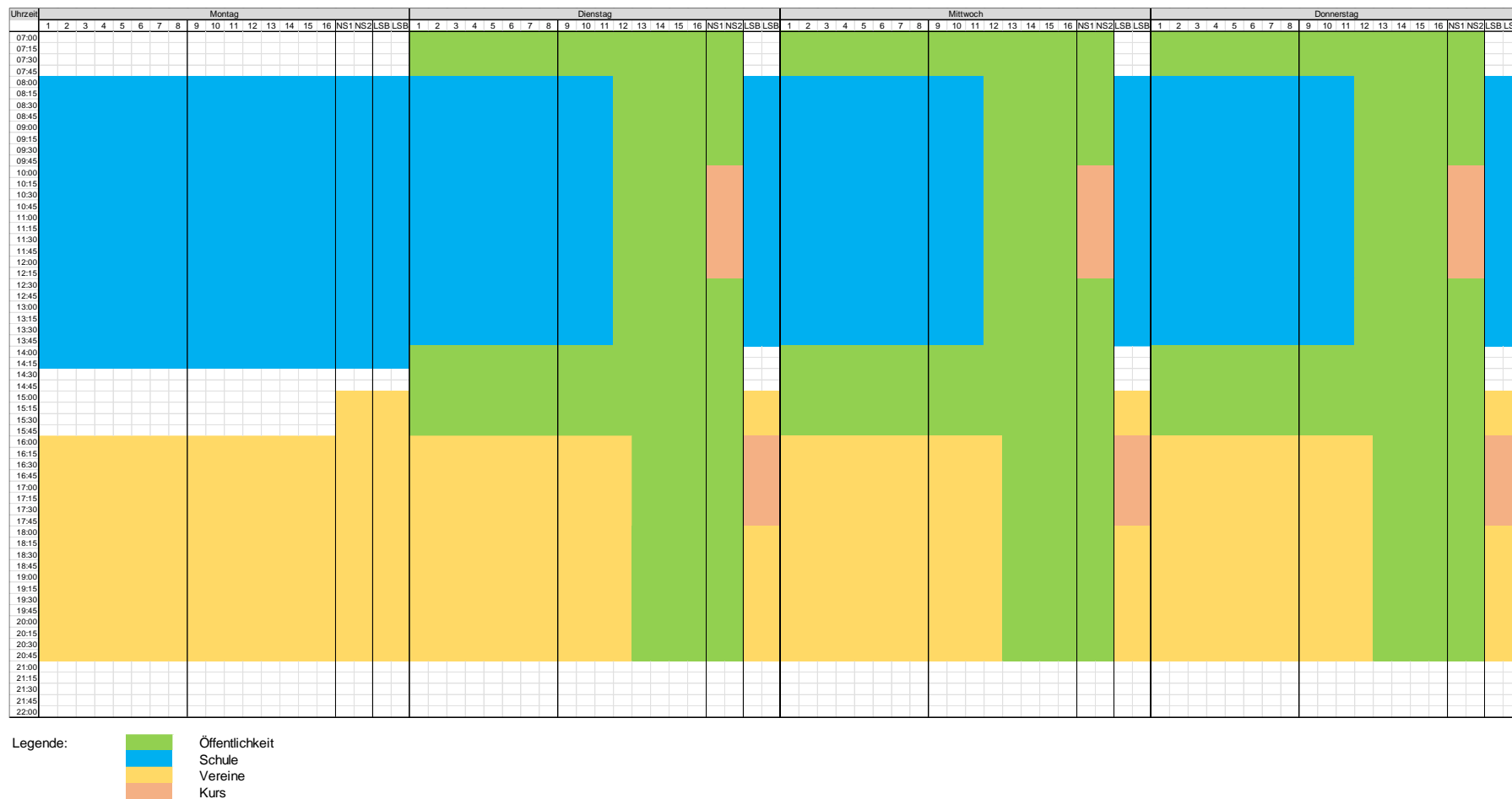
1	2	3	4	5	6	7	8
Gr 1		Gr 2		Gr 3		Gr 4	
Gr 5		Gr 6		Gr 7		Gr 8	
9	10	11	12	13	14	15	16

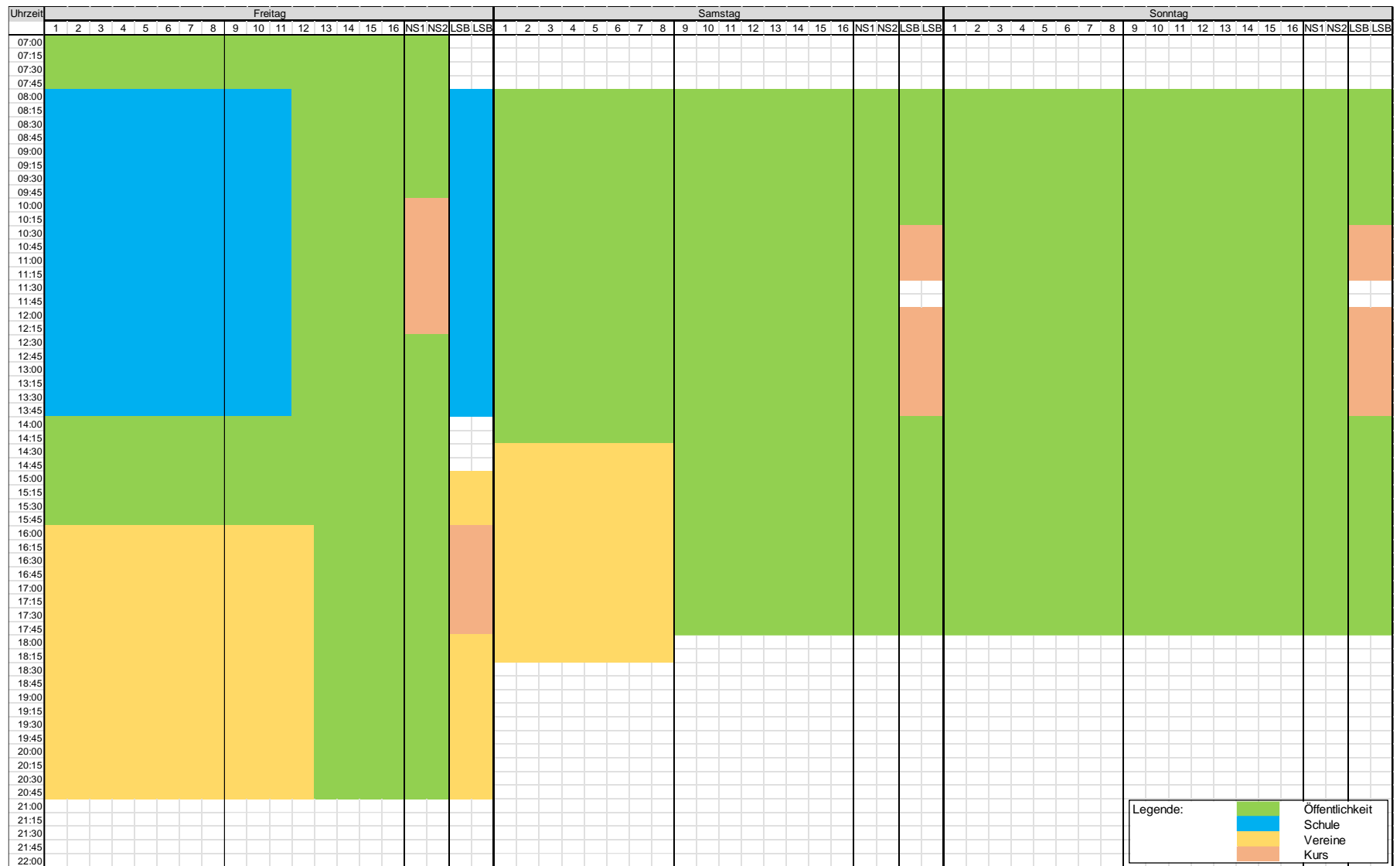
Praktische Belegung

1	2	3	4	5	6	7	8
Gr 1				Gr 2			
Gr 3				Gr 4			
9	10	11	12	13	14	15	16

Die Belegung ist für die Zielgruppen sehr großzügig, die Auslastung der Wasserfläche aber deutlich suboptimal.

Exemplarische Belegungsplanung Alternative 1 Einstandortkonzept





Aus diesem Belegungsplan ergibt sich folgende Belegungen für Schulen und Vereine, dargestellt auch im Vergleich zum Vor-Corona-Zeitraum.

Bahneneinheiten je Woche Schulen / Vereine Alternative 1 im Vergleich zum Vor-Corona-Zeitraum

	Einstandort- konzept	Vor- Corona- Zeitraum (ca.)	Differenz	
			Absolut	In %
Schulen	471*	560	-89	-16%
Vereine	462*	500	-38	-8%
Bahneneinheiten / Woche (45 Min. / Einheit)	934	1.060	-126	-12%

* Ineffizienz durch 50-Meter-8-Bahnen-Becken bereits herausgerechnet

Angesichts der in der Vor-Corona-Zeit ineffizienten Bahnenbelegung durch Schulen und Vereine (siehe hierzu auch unsere Ausarbeitung aus 2016) ist das fast vollständige Erreichen der wöchentlichen Bahnstunden für Schulen und Vereine eine sehr großzügige Situation. Bei Bedarf ließe sich die Nutzung durch Schulen und Vereine auch noch ausdehnen, allerdings zu Ungunsten der Öffentlichkeit.

Unter Berücksichtigung der gegenüber Bestand verlängerten saisonalen Jahresöffnungszeit ergibt sich im Vergleich zum Vor-Corona-Zeitraum folgendes Gesamtbild:

	Einstandort- konzept	Vor- Corona- Zeitraum (ca.)	Differenz	
			Absolut	In %
Bahneneinheiten Schulen / Jahr	18.387	17.800	491	3%
Bahneneinheiten Vereine / Jahr	18.034	16.400	1.626	10%
Summe	36.421	34.200	2.117	6%

Berücksichtigt man die längere Jahresöffnungszeit, ergeben sich sogar mehr Belegungszeiten für Schulen und Vereine als im Bestand.

Damit kann der Bedarf von Schulen und Vereinen im Einstandortkonzept großzügig abgedeckt werden, wobei gewisse Komforteinschränkungen durch die große Badehalle sowie Nutzungseinschränkungen durch die bei Beckenteilung (durch auf 23,5 Meter verkürzte Schwimmbahnen) gegeben sind.

II.4 ORGANISATION / PERSONAL

Es wird von folgenden Organisationsparametern ausgegangen:

- Regieform wie in I.5.3 angegeben
- Das Sportbad wird durch eine Betriebsleitung in Vollzeit vor Ort geleitet, die nicht in den Schichtdienst integriert ist.
- Für die technische Betreuung wird ein Techniker in Vollzeit beschäftigt.
- Die Kasse ist nicht durchgängig personenbesetzt. Der Verkauf von Eintrittskarten erfolgt primär über einen Verkaufsautomaten oder online über den Webshop.
- Während des öffentlichen Badebetriebs wird eine Servicekraft geplant, die Reinigungstätigkeiten durchführt, aber auch auf Abruf / Klingel Eintrittskarten verkaufen kann.
- Der Kassenschluss ist 30 Min. vor dem Ende der öffentlichen Badezeit.
- Die Reinigung der Badeplatte erfolgt durch das Aufsichtspersonal. Die Umkleiden und Sanitäranlagen sowie alle anderen gastseitigen Bereiche werden durch das Service- bzw. Reinigungspersonal gereinigt.
- Es erfolgt eine Berufsausbildung für Fachangestellte für Bäderbetriebe. Die Auszubildenden werden mit 25% dem Schichtdienst hinzugerechnet.

Der tägliche Schichtbesatz wird nachfolgenden Grundsätzen aufgestellt:

- Während des öffentlichen Badebetriebs befindet sich ein Fachangestellter für Bäderbetriebe im Haus, welcher die Manager-on-Duty-Funktion übernimmt. Diese Person ist in die Wasseraufsicht eingeteilt. An Starklasttagen respektive am Wochenende ist die Wasseraufsicht doppelt zu besetzen.
- Die Pausenvertretung kann durch eine Aufsichtskraft mit Rettungsfähigkeit und entsprechender Einarbeitung erfolgen.
- Kurs- und Pausenzeiten während des öffentlichen Badebetriebs sind separat zu besetzen.
- Während des ausschließlichen Schulschwimmens ist eine Fachkraft im Haus, die allerdings nicht für die Aufsicht zuständig ist. Diese liegt in der Verantwortung der Schulen. Die Fachkraft kann in der Zeit anderen Aufgaben nachgehen.
- Während des ausschließlichen Vereinsschwimmens oder bei gewerblichen Nutzern können diese Nutzergruppen Schlüsselgewalt erhalten. Die Präsenz einer weiteren Person ist zwar nicht erforderlich, insofern die vertraglichen Grundlagen geschaffen sind, jedoch wird zu Gunsten der allgemeinen Sicherheit in dem großen Badkomplex eine Fachkraft eingesetzt.

Exemplarische Personaleinsatzplanung Einstandortkonzept

Mo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Öffentlichkeit (geschlossen)																				
Schulen																				
Vereine																				
Fachkraft																				
Fachkraft / RS																				
Fachkraft																				
Service																				
Service																				
Service																				
Service																				
Grundreinigung																				
Grundreinigung																				
Di - Fr	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Öffentlichkeit																				
Schulen																				
Vereine																				
Kurse																				
Fachkraft																				
Fachkraft																				
Fachkraft																				
Service																				
Service																				
Grundreinigung																				
Grundreinigung																				

Sa / So	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Öffentlichkeit																				
Schulen																				
Vereine																				
Kurse																				
Fachkraft																				
Fachkraft																				
Fachkraft / RS																				
Fachkraft / RS																				
Service																				
Service																				
Service																				
Grundreinigung																				
Grundreinigung																				

Folgender Schichtbedarf ergibt sich aus der exemplarischen Einsatzplanung:

Position	Std. / Woche	Wochen / Jahr	Std. / Jahr	Puffer*	Spitzenlast / Ferienzeit	Summe Std. / Jahr	VB**
Fachkräfte	143,75	47***	6.756	676	104	7.536	4,9
Fachkräfte / Rettungsschwimmer	27,00	46	1.242	124	20	1.386	0,9
Service	96,50	47***	4.536	454	124	5.113	3,3
Reinigung	56,00	46	2.576	258	20	2.854	1,8
Gesamt VB Schichtbetrieb							10,9

* Puffer von 10%, da sich eine gewisse Ineffizienz im Rahmen der Dienstplangestaltung nicht vermeiden lässt

** VB = Vollzeitbeschäftigter, gerechnet mit 1.550 Anwesenheitsstunden / Jahr, unter Berücksichtigung von Abwesenheiten durch Krankheit, Urlaub, Schulungen, sonst. Fehlzeiten

*** kalkulatorisch eine Woche für die Schließzeit

Unter Berücksichtigung der aus dem Schichtdienst herausgelösten Positionen

- Betriebsleitung
- Techniker
- Auszubildende zu 75%

leitet sich folgender Personalstellenplan ab:

Position	VB	Personalkosten je VB	Summe PK p. a.
Betriebsleitung	1,0	75.000 €	75.000 €
Fachkraft Aufsicht	4,5	50.000 €	222.809 €
Technik	1,0	60.000 €	60.000 €
Service (Kasse/Reinigung)	2,3	45.000 €	103.443 €
Grundreinigung	1,8	42.000 €	77.323 €
Auszubildende FAB	2,0	15.000 €	30.000 €
Summe Festangestellte	12,6		568.576 €
Aushilfen Aufsicht	0,8	38.000 €	30.400 €
Aushilfen Service	1,0	35.000 €	35.000 €
Summe Aushilfen	1,8		65.400 €
Gesamtsumme	14,4		633.976 €

Szenariobetrachtung Fremdvergabe Grundreinigung

Bislang werden sämtliche Reinigungstätigkeiten in Eigenregie durchgeführt. Optional besteht die Möglichkeit, die Grundreinigung fremd zu vergeben. Demnach sind folgenden Kosten zu kalkulieren:

Stunden / Jahr	Kosten / Std. netto	Kosten / Jahr netto
2.854	28,00 €	79.901 €
	Vgl. Eigenregie	77.323 €

Da in der Gebäudereinigungsbranche die Personalkosten in den letzten Jahren, u. a. durch Einführung des Mindestlohns, stark gestiegen sind, kann nicht mehr von einem wirtschaftlichen Vorteil der Fremdreinigung ausgegangen werden. Daher und insbesondere aus Qualitätsgründen kann eine Fremdvergabe nicht angeraten werden.

III **BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALTERNATIVE 2 „ZWEISTANDORTKONZEPT“**

III.1 **KAPAZITÄTEN / INVESTITIONSBEDARF**

Folgende Kapazitäten werden architekturentseitig gem. Raumprogramm für die Alternative 2 „Zweistandortkonzept“ Weidenau vorgesehen:

Becken	Wasserfläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportbecken 16,66 x 25 m ▪ 2,00 m Wassertiefe 	416,5 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kombibecken 25 x 10 m mit 1 m / 3 m Sprunganlage, ▪ 1,35 – 3,40 m Wassertiefe 	250,0 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nichtschwimmerbecken 10 x 12,5 m² mit Attraktionen ▪ 0,80 – 1,25 m Wassertiefe 	125,0 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lehrschwimmbecken 8 x 12,5 m ▪ Hubboden ▪ 0,00 – 1,80 m Wassertiefe 	100,0 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eltern-Kind-Becken + Spraypark 	35,0 m ² (zzgl. Spraypark)
Summe Wasserflächen	926,5 m²

- ➡ Für die Alternative 2 „Zweistandortkonzept“ wird für den Ersatzbau Weidenau architekturentseitig ein Investitionsvolumen in Höhe von **42.857.142 € netto (51 Mio. € brutto)** inkl. Baunebenkosten geschätzt

Neben dem Neubau wird der Betrieb des Hallenbades Eiserfeld mit folgenden Bestandskapazitäten fortgeführt.

Becken	Wasserfläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportbecken 12,5 x 25 m ▪ 1,25 – 3,50 m Wassertiefe 	312,5 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lehrschwimmbecken 9 x 12,5 m ▪ 0,60 – 1,25 m Wassertiefe 	112,5 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinkindbecken 	15,0 m ²
Summe Wasserflächen	440,0 m²

Um dies zu gewährleisten, wird eine vollständige Sanierung des Hallenbades Eiserfeld in einer Bauphase unterstellt.

- ➡ Hierzu liegt eine auftraggeberseitige Kostenschätzung vor, die mit **9.243.697 € netto inkl. Baunebenkosten (11 Mio. € brutto)** beziffert ist.

III.2 BETRIEBSTYP / ZIELGRUPPEN

Die Zielgruppenausrichtung in dieser Alternative ist analog der Einstandort- Alternative, wobei die Zielgruppen nun in zwei Standorten bedient werden können. Für die Ortsteilbewohner in Eiserfeld bedeutet dies einen gewissen Komfortgewinn.

Zusätzlich steht im Hallenbad Eiserfeld in den Sommermonaten eine Liegewiese zur Verfügung, die als Gartenhallenbad-Zusatznutzen verstanden wird.

Durch die Fortführung des Standorts Eiserfeld, können auch weiterhin die Sauna- und Physiotherapienutzer (durch Fortsetzung des Pachtverhältnisses) angesprochen werden.

Für Leistungsschwimmer entfällt gegenüber Alternative 1 das 50-Meterbecken, was aus Beratersicht jedoch nicht ausschlaggebend ist. Die wenigsten Kommunen der Größe Siegens bieten ihren Leistungsschwimmern ein 50-Meter-Becken. Dies kann nicht als Aufgabe der kommunalen Grundversorgung verstanden werden.

III.3 ANGEBOTS- UND PREISGESTALTUNG

III.3.1 ÖFFNUNGSZEITEN

Um sich in dem Zweistandortkonzept nachfragegerecht, aber dennoch personaleffizient aufzustellen, werden am Standort Weidenau ein und am Standort Eiserfeld zwei reine Schul- und Vereinstage geplant. Diese sind allerdings so verteilt, dass an jedem Wochentag ein öffentliches Schwimmangebot in Siegen vorhanden ist.

Es ergeben sich folgende **wöchentliche Öffnungszeiten**:

	Hallenbad Weidenau	Hallenbad Eiserfeld
Montag	▪ Schul- und Vereinsbetrieb	▪ 07:00 – 21:00 Uhr
Dienstag	▪ 07:00 – 21:00 Uhr	▪ Schul- und Vereinsbetrieb
Mittwoch	▪ 07:00 – 21:00 Uhr	▪ 07:00 – 09:00 Uhr ▪ 15:00 – 21:00 Uhr
Donnerstag	▪ 07:00 – 21:00 Uhr	▪ Schul- und Vereinsbetrieb
Freitag	▪ 07:00 – 21:00 Uhr	▪ 07:00 – 21:00 Uhr
Samstag	▪ 08:00 – 12:00 Uhr	▪ 12:00 – 18:00 Uhr
Sonntag	▪ 08:00 – 18:00 Uhr	▪ 12:00 – 18:00 Uhr
Feiertage	▪ 08:00 – 18:00 Uhr	▪ Geschlossen
Öffnungsstunden / Woche	70,0 (Bestand: 63,0)	48,0 (Bestand: 56,0)

Saisonale Öffnungszeiten

Während der Sommerferien ist das Hallenbad Weidenau geschlossen, da hier die jährliche Revisionszeit durchgeführt wird. Es stehen in diesem Zeitraum die Freibäder sowie das Hallenbad Eiserfeld zur Verfügung. In den Oster- und Herbstferien werden beide Hallenbäder geöffnet. Während der niedrig frequentierten Winterferien wird nur Eiserfeld angeboten.

Die Revisionsschließzeit in Eiserfeld ist analog dem Bestand mit ca. 8 Wochen nach den Osterferien angesetzt.

Somit ergeben sich für beide Standorte 44 Betriebswochen.

III.3.2 PREISGESTALTUNG

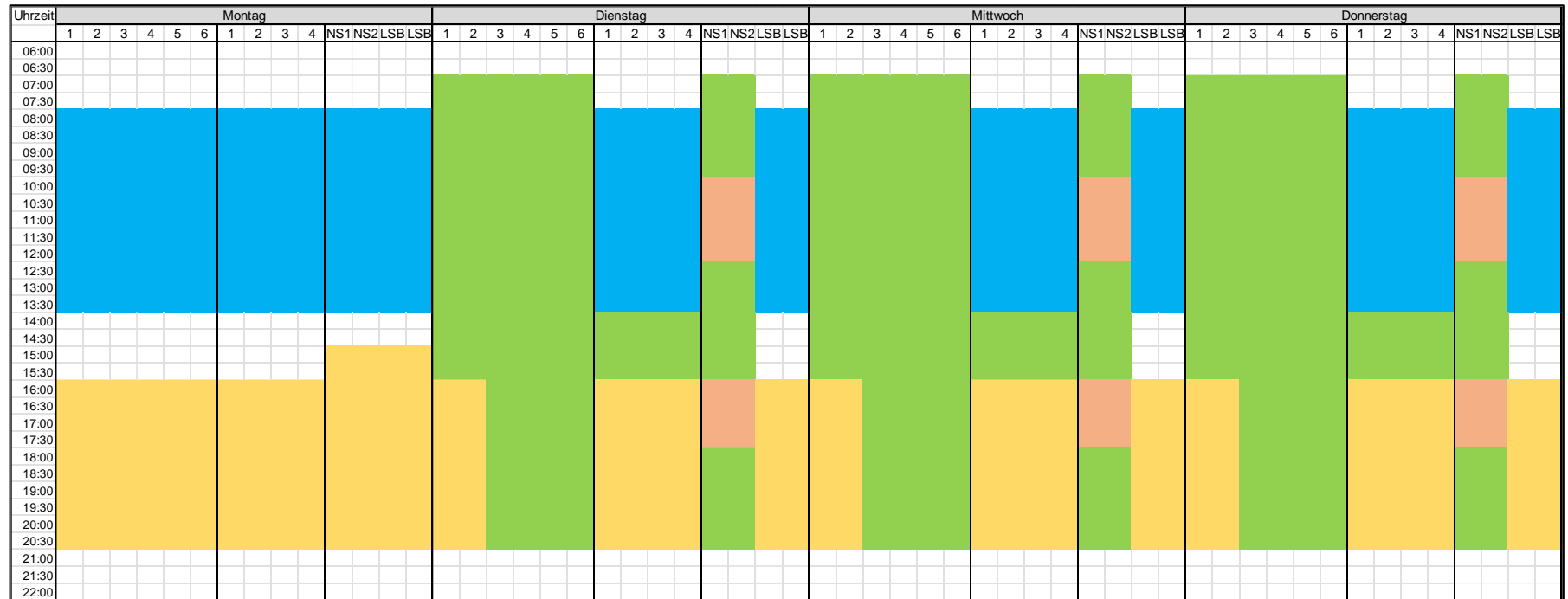
In der Alternative 2 Zweistandortkonzept werden die gleichen Preise für die Öffentlichkeit, Schulen, Vereine, Kurse und sonstige Nutzer wie in der Alternative 1 Einstandortkonzept angesetzt, siehe II.3.2.

III.3.3 BELEGUNG SCHULEN / VEREINE / KURSE / VERMIETUNGEN

Analog zur Alternative 1 wird nachfolgend auch hier eine exemplarische Belegungsplanung dargestellt.

Die Ineffizienzen bei der Beckenbelegung entfallen hier nahezu.

Exemplarische Belegungsplanung Alternative 2 Zweistandortkonzept – Weidenau



Legende:

	Öffentlichkeit
	Schule
	Verein
	Kurs



Exemplarische Belegungsplanung Alternative 2 Zweistandortkonzept – Eiserfeld

Uhrzeit	Montag							Dienstag							Mittwoch							Donnerstag							Freitag							Samstag							Sonntag						
	1	2	3	4	5	NS1	NS2	1	2	3	4	5	NS1	NS2	1	2	3	4	5	NS1	NS2	1	2	3	4	5	NS1	NS2	1	2	3	4	5	NS1	NS2	1	2	3	4	5	NS1	NS2							
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																																																	
21:30																																																	
22:00																																																	

Legende:



Bahneinheiten je Woche Schulen/Vereine im Vergleich Alternativen 1 und 2

	Zweistandort-konzept	Vgl. Einstandort-konzept
Schulen	481	471
Vereine	456	462
Bahneneinheiten / Woche (45 Min. / Einheit)	937	934

Es zeigt sich, dass im Zweistandortkonzept das Schul- und Vereinschwimmen in gleicher Dimensionierung ermöglicht werden kann, wie im Einstandortkonzept.

Unter Berücksichtigung der saisonalen Jahresöffnungszeit, ergibt sich folgender Vergleich:

	Zweistandort-konzept	Vgl. Einstandort-konzept
Bahneneinheiten Schulen	17.661	18.387
Bahneneinheiten Vereine	17.075	18.034
Summe	34.736	36.421

Durch die 8-wöchige Schließzeit des HB Eiserfeld sind die Jahresstunden im Zweistandortkonzept etwas geringer als im Einstandortkonzept.

III.4 ORGANISATION / PERSONAL

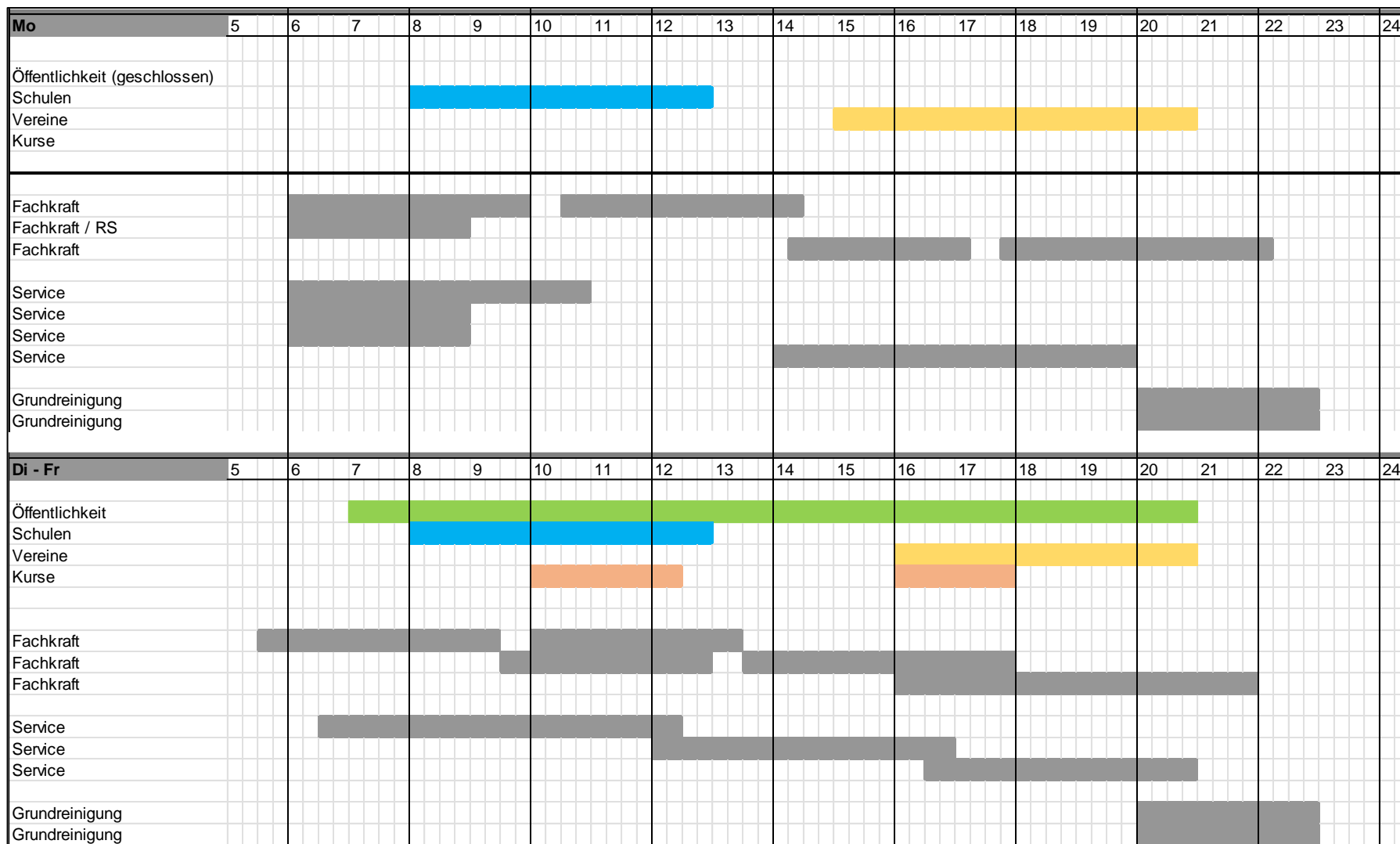
Es wird von folgenden Organisationsparametern ausgegangen:

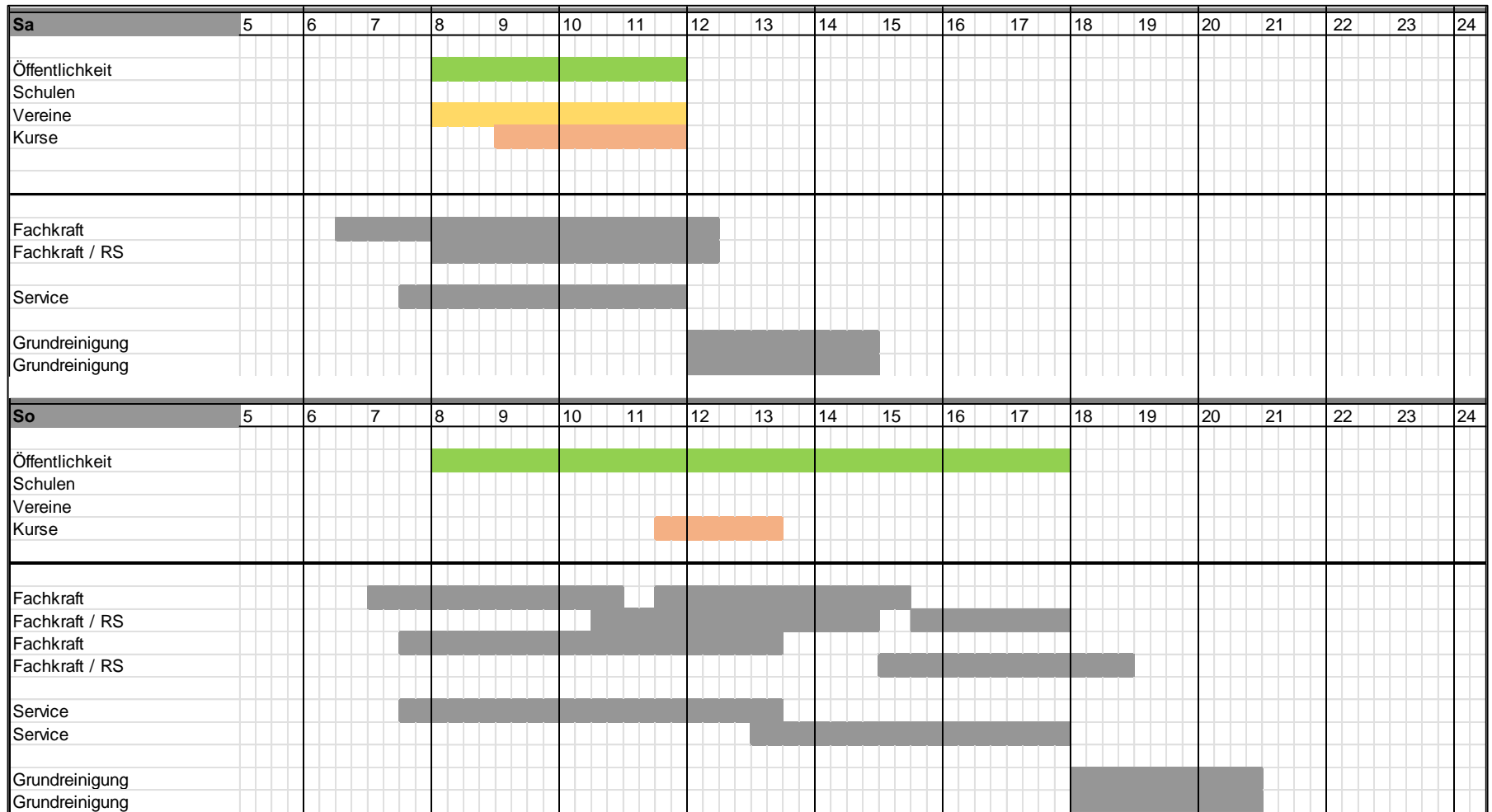
- Regieform wie in I.5.3 angegeben
- Die Hallenbäder werden jeweils von einer Betriebsleitung in Vollzeit vor Ort geleitet, die mit 50% in den Schichtdienst integriert ist.
- Für die technische Betreuung beider Standorte wird je Standort eine halbe Stelle eines Technikers angesetzt. Auch bei einer Sanierung des Standorts Eisenfeld wird modernste Bädertechnik eingesetzt, die ein bäderspezifisches Knowhow erfordert.
- Die Kasse ist in beiden Bädern nicht durchgängig personengesetzt. Der Verkauf von Eintrittskarten erfolgt primär über einen Verkaufsautomaten oder online über den Webshop.
- Während des öffentlichen Badebetriebs wird in beiden Betrieben eine Servicekraft geplant, die Reinigungstätigkeiten durchführt, aber auch auf Abruf / Klingel Eintrittskarten verkaufen kann.
- Der Kassenschluss ist 30 Min. vor dem Ende der öffentlichen Badezeit.
- Die Reinigung der Badeplatte erfolgt durch das Aufsichtspersonal. Die Umkleiden und Sanitäranlagen sowie alle anderen gastseitigen Bereiche werden durch das Service- bzw. Reinigungspersonal gereinigt.
- Es erfolgt pro Standort die Berufsausbildung für einen Fachangestellten für Bäderbetriebe. Die Auszubildenden werden mit 25% dem Schichtdienst hinzugerechnet.

Der tägliche Schichtbesatz wird nach folgenden Grundsätzen aufgestellt:

- Während des öffentlichen Badebetriebs befindet sich ein Fachangestellter für Bäderbetriebe im Haus, welcher die Manager-on-Duty-Funktion übernimmt. Diese Person ist in die Wasseraufsicht eingeteilt. An Starklasttagen respektive am Wochenende ist die Wasseraufsicht doppelt zu besetzen. Die Doppelbesetzung am Standort Eiserfeld ist lediglich am Wochenende für die Hauptfrequenzzeit mittags bis nachmittags vorzunehmen.
- Die Pausenvertretung kann durch eine Aufsichtskraft mit Rettungsfähigkeit und entsprechender Einarbeitung erfolgen.
- Kurs- und Pausenzeiten während des öffentlichen Badebetriebs sind separat zu besetzen.
- Während des ausschließlichen Schulschwimmens ist eine Fachkraft im Haus, die allerdings nicht für die Aufsicht zuständig ist. Diese liegt in der Verantwortung der Schulen. Die Fachkraft kann in der Zeit anderen Aufgaben nachgehen. Dies gilt in Weidenau auch für die Vereinszeiten.
- Im Hallenbad Eiserfeld können während des ausschließlichen Vereinsschwimmens oder bei Vermietungen die Nutzer die Schlüsselgewalt erhalten. Die Präsenz einer weiteren Person ist nicht erforderlich, die entsprechenden vertraglichen Grundlagen sind zu schaffen.

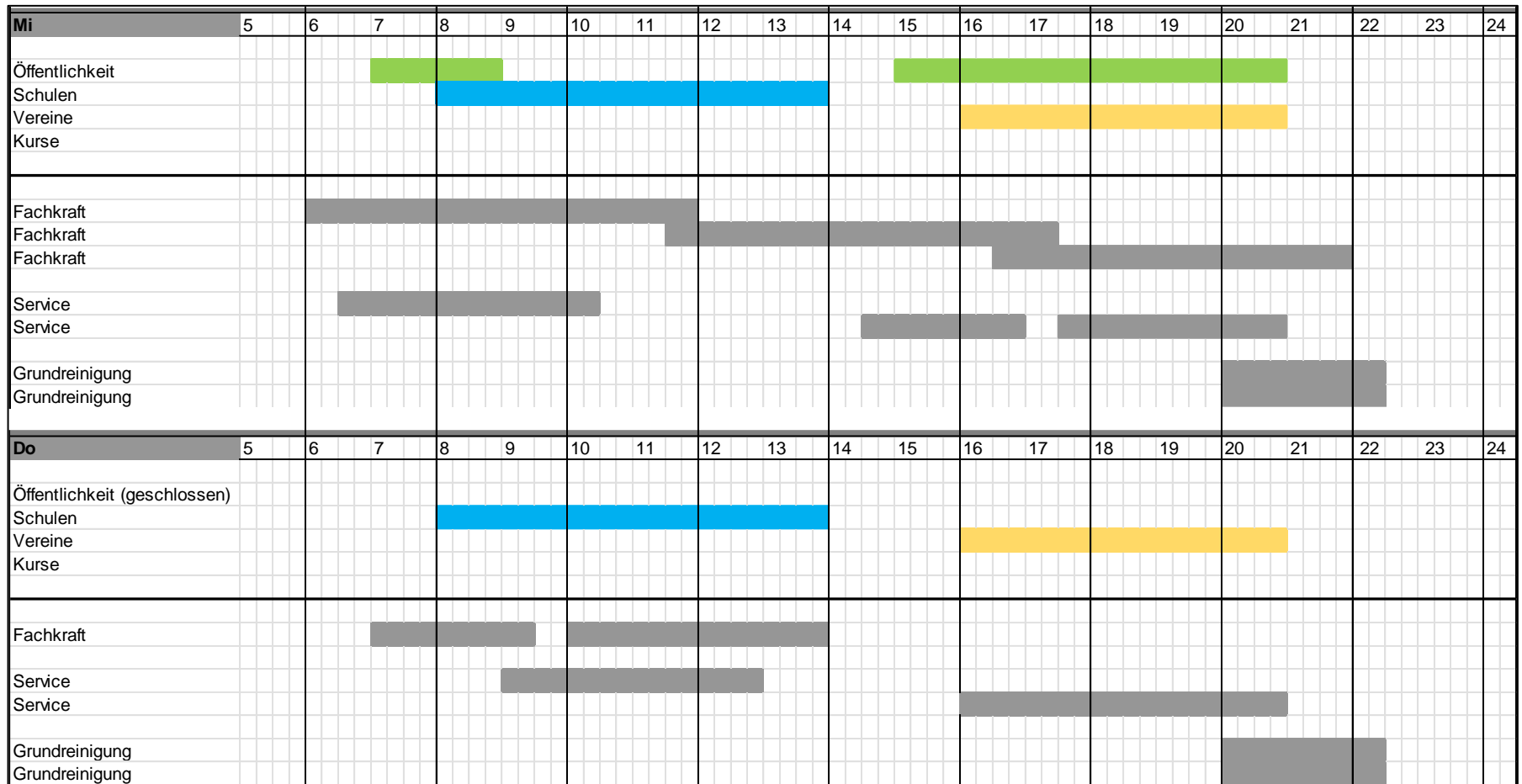
Exemplarische Personaleinsatzplanung Zweistandortkonzept – Weidenau





Exemplarische Personaleinsatzplanung Zweistandortkonzept – Eiserfeld

Mo / Fr	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Öffentlichkeit																				
Schulen																				
Vereine																				
Kurse																				
Fachkraft																				
Fachkraft																				
Fachkraft																				
Service																				
Service																				
Service																				
Grundreinigung																				
Grundreinigung																				
Di	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Öffentlichkeit (geschlossen)																				
Schulen																				
Vereine																				
Kurse																				
Fachkraft																				
Fachkraft / RS																				
Service																				
Service																				
Service																				
Grundreinigung																				
Grundreinigung																				



Sa / So	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Öffentlichkeit																				
Schulen																				
Vereine																				
Kurse																				
Fachkraft																				
Fachkraft / RS																				
Service																				
Grundreinigung																				
Grundreinigung																				

Folgender Schichtbedarf ergibt sich aus der exemplarischen Einsatzplanung:

Hallenbad Weidenau

Position	Std. / Woche	Wochen / Jahr	Std. / Jahr	Puffer*	Spitzenlast / Ferienzeit	Summe Std. / Jahr	VB**
Fachkräfte	121,50	45***	5.468	547	56	6.070	3,9
Fachkräfte / Rettungsschw.	18,50	44	814	81	18	913	0,6
Service	94,50	45***	4.253	425	56	4.734	3,1
Reinigung	42,00	44	1.848	185	20	2.053	1,3
Gesamt VB Schichtbetrieb							8,9

Hallenbad Eiserfeld

Position	Std. / Woche	Wochen / Jahr	Std. / Jahr	Puffer*	Spitzenlast / Ferienzeit	Summe Std. / Jahr	VB**
Fachkräfte	80,50	45***	3.623	362	56	4.041	2,6
Fachkräfte / Rettungsschw.	12,00	44	528	53	18	599	0,4
Service	77,00	45***	3.465	347	56	3.868	2,5
Reinigung	35,00	44	1.540	154	20	1.714	1,1
Gesamt VB Schichtbetrieb							6,6

* Puffer von 10%, da sich eine gewisse Ineffizienz im Rahmen der Dienstplangestaltung nicht vermeiden lässt

** VB = Vollzeitbeschäftigter, gerechnet mit 1.550 Anwesenheitsstunden / Jahr, unter Berücksichtigung von Abwesenheiten durch Krankheit, Urlaub, Schulungen, sonst. Fehlzeiten

*** kalkulatorisch eine Woche für die Schließzeit

Unter Berücksichtigung der aus dem Schichtdienst herausgelösten Positionen

- Betriebsleitung
- Techniker
- Auszubildender zu 75%

leitet sich folgender Personalstellenplan ab:

Position	VB Weidenau	VB Eisfeld	VB Summe	Personal-kosten je VB	Summe PK p. a.
Betriebsleitung	1,0	1,0	2,0	75.000 €	120.000 €
Fachkraft Aufsicht	3,4	1,8	5,2	50.000 €	259.942 €
Technik	0,5	0,5	1,0	60.000 €	60.000 €
Service	2,7	2,1	4,7	45.000 €	213.714 €
Reinigung	1,3	1,1	2,4	42.000 €	102.068 €
Auszubildende FAB	1,0	1,0	2,0	15.000 €	30.000 €
Summe Festangestellte	9,8	7,6	17,4		785.724 €
Aushilfen Aufsicht	0,4	0,4	0,8	38.000 €	30.400 €
Aushilfen Service	0,4	0,4	0,8	35.000 €	28.000 €
Summe Aushilfen	0,8	0,8	1,6		58.400 €
Gesamtsumme	10,6	8,4	19,0		844.124 €

IV WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

IV.1 VORBEMERKUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

Sämtliche Erlöse und Kosten sind auf dem Erlös- und Kostenniveau des Jahres 2022 gerechnet.

IV.2 BESUCHERZAHLPROGNOSE

Alternative 1 Estandortkonzept

Die Anfahrtswege der Nutzer verlängern sich teilweise, was zu einer leichten Besucherreduktion gegenüber der Bestandssituation führt. Andererseits steht nun eine großzügige und attraktive Schwimmstätte zur Verfügung, wodurch eine Attraktivitätssteigerung erzielt wird. Diese Effekte heben sich in etwa auf. Die Schul- und Vereinsnachfrage wird in etwa gleich bleiben.

Somit ergeben sich folgende Ansätze:

	Besucher p. a.
Öffentlichkeit	115.000
Kurs	8.000
Schulen	60.000
Vereine	60.000
Summe	243.000

Alternative 2 Zweistandortkonzept

Durch den Wegfall des Hallenbads Löhrtor findet eine Umverteilung der Bestandsbesucher auf die nun zwei Standorte statt. Durch den optisch modernen Auftritt des Hallenbads Eiserfeld und den attraktiven Neubau in Weidenau ist gegenüber dem Einstandortkonzept mit etwas mehr öffentlichen Besuchern zu rechnen. Auf Kursbesucher, Schulen und Vereine hat dies keine Auswirkung.

Besucher p. a.	Weidenau	Eiserfeld	Summe
Öffentlichkeit	90.000	30.000	120.000
Kurs	8.000	-	8.000
Schulen	40.000	20.000	60.000
Vereine	40.000	20.000	60.000
Summe	178.000	70.000	248.000

IV.3 ERLÖSBERECHNUNG

Erlöse Eintritt / Kurs / Badeshop

☐ Einstandortkonzept

Mit der in II.3 detailliert aufgeführten Eintrittspreisstruktur und den prognostizierten Besuchern ergeben sich folgende (Durchschnitts-)Erlöse.

Durch eine integrierte attraktive Warenpräsentation ist eine gewisse Steigerung des Durchschnittserlöses Badeshop möglich, dieser Effekt ist durch die Verkaufsautomaten bedingte Vitrinenlösung jedoch nicht zu überschätzen.

Erlösart	Besucher p. a.	Erlös / Besucher netto	Erlös p. a. netto
Eintritt	115.000	3,15 €	362.250 €
Kurs	8.000	9,00 €	72.000 €
Badeshop	123.000	0,25 €	30.750 €
Gesamt			465.000 €

☐ **Zweistandortkonzept**

Weidenau

Erlösart	Besucher p. a.	Erlös / Besucher netto	Erlös p. a. netto
Eintritt	90.000	3,15 €	283.500 €
Kurs	8.000	9,00 €	72.000 €
Badeshop	98.000	0,25 €	24.500 €
Gesamt			380.000 €

Eiserfeld

Erlösart	Besucher p. a.	Erlös / Besucher netto	Erlös p. a. netto
Eintritt	30.000	3,15 €	94.500 €
Badeshop	30.000	0,25 €	7.500 €
Gesamt			102.000 €

Erlöse Schulen / Vereine

Die in II.3 definierten Verrechnungssätze für Schulen aus dem Umland ergeben sich nachstehende Erlöse:

☐ Einstandortkonzept

	Bahnenstd. / Wo	Bahnenstd. / Jahr	Erlös p. a. netto
Nicht städti- sche Schulen	100	3.900	97.500 €
Vermietungen	10	390	7.800 €
Summe	110	4.290	105.300 €

☐ Zweistandortkonzept

	Bahnenstd. / Wo	Bahnenstd. / Jahr	Erlös p. a. netto
Nicht städti- sche Schulen Weidenau	70	2.730	68.250 €
Vermietungen Weidenau	10	390	7.800 €
Nicht städti- sche Schulen Eiserfeld	30	1.170	29.250 €
Summe	110	4.290	105.300 €

Erlöse Pacht

Hier werden lediglich im Zweistandortkonzept die Pachterlöse für die Verpachtung der Saunaräumlichkeiten i. H. v. rund 15.000 € angesetzt.

IV.4 KOSTENBERECHNUNG

Personalkosten / Kosten Fremdreinigung / Kosten Externe Kursleiter

Sämtliche Kostenpositionen wurden detailliert in den Punkten II.4 und III.4 berechnet.

Energiekosten

Für die Neubualternativen wurden die Ansätze des Architekturbüros Krieger für Wärme, Strom, Wasser und Abwasser übernommen. Die Energiekosten für den Standort Eiserfeld beruht auf dem Bestandswert 2019 unter Berücksichtigung der markanten Energiekostensteigerung. Hierbei wurde berücksichtigt, dass durch die Sanierung die Energieeffizienz zunehmen wird.

	Alternative 1 Einstandort- konzept	Alternative 2 Zweistandortkonzept		
	HB Weidenau	HB Weidenau	HB Eiser- feld	Gesamt
Energiekosten- ansatz netto	545.048 €	445.691 €	250.000 €	695.691 €
Entspricht brutto	648.607 €	530.372 €	297.500 €	827.872 €

Wareneinsatz Badeshop

Der Wareneinsatz des Badeshops wird durchgängig mit 50% der Nettoerlöse kalkuliert.

Instandhaltungskosten

In mittel- bis langfristiger Betrachtungsweise aller Neubaualternativen und -module ist ein Ansatz von 1% der Nettoinvestitionssumme hier anzusetzen, um das Aufkommen eines Investitionsstaus dauerhaft zu vermeiden.

Der langfristige Instandhaltungsaufwand für den sanierten Altbau Hallenbad Eiserfeld ist mit 160 – 200 T€ p. a. zu schätzen, angesetzt werden 180 T€.

Sonstige Betriebskosten

Auf Grund von Erfahrungswerten für ähnliche Betriebstypen kommen folgende Betriebskosten zum Ansatz:

	Alternative 1 Einstandort- konzept	Alternative 2 Zweistandortkonzept		
	HB Weidenau	HB Weidenau	HB Eiserfeld	Gesamt
Spanne	130 – 150 T€	110 – 130 T€	55 – 75 T€	
Betriebskostenansatz netto	140.000 €	120.000 €	65.000 €	185.000 €

AfA / Zinsen

Die AfA-/Zinsbelastung wird für die Alternativen auftraggeberseitig wie folgt angesetzt:

	Alternative 1 Einstandort- konzept	Alternative 2 Zweistandortkonzept		
	HB Weidenau	HB Weidenau	HB Eiserfeld	Gesamt
AfA / Zinsen	2.097.748 €	1.844.571 €	446.348 €	2.290.919 €

Bustransportkosten

Bei der Alternative Einstandortkonzept entstehen für den Transport der derzeitigen Laufschulen Grundschule Gilbert und Gesamtschule Eiserfeld zusätzliche Bustransportkosten. Diese erscheinen zwar nicht als Kosten in der Bädersparte, belasten dennoch den Haushalt und sind daher mit einzubeziehen.

➡ **Auftraggeberseitig wird mit ca. 45 T€ netto p. a. kalkuliert.**

IV.5 ÜBERSICHT ERLÖS UND KOSTENSTRUKTUR

Alle Werte netto, in €, p. a.	Alternative 1 Einstandortkonzept	Alternative 2 Zweistandortkonzept		
	HB Weidenau	HB Weidenau	HB Eiserfeld	Gesamt
Erlöse Eintritt Bad	362.250	283.500	94.500	378.000
Erlöse Kurs	72.000	72.000	0	72.000
Erlöse Schulen / Vereine / Vermietungen	105.300	76.050	29.250	105.300
Erlöse Badeshop	30.750	24.500	7.500	32.000
Erlöse Pacht Sauna			15.000	15.000
Summe Erlöse	570.300	456.050	146.250	602.300
Personalkosten	633.976	477.035	367.089	844.124
Energiekosten	545.048	445.691	250.000	695.691
Wareneinsatz Badeshop	15.375	12.250	3.750	16.000
Instandhaltung	487.395	428.571	180.000	608.571
Sonstige Betriebskosten	140.000	120.000	65.000	185.000
Summe Betriebskosten	1.821.793	1.483.547	865.839	2.349.386
Betriebsergebnis 1	-1.251.493	-1.027.497	-719.589	-1.747.086
AfA / Zinsen	2.097.748	1.844.571	446.348	2.290.919
Betriebsergebnis 2	-3.349.241*	-2.872.068	-1.165.937	-4.038.005

* zzgl. zusätzlicher Bustransportkosten ca. 45 T€ p.a.

V VERGLEICHENDE GESAMTBETRACHTUNG

Alle Werte netto, in €, p. a.	Einstand-ortkonzept	Zweistand-ortkonzept	Abweichung
Erlöse Eintritt Bad	362.250	378.000	15.750
Erlöse Kurs	72.000	72.000	0
Erlöse Schulen / Vereine / Vermietungen	105.300	105.300	0
Erlöse Badeshop	30.750	32.000	1.250
Erlöse Pacht Sauna	0	15.000	15.000
Summe Erlöse	570.300	602.300	32.000
Personalkosten	633.976	844.124	210.148
Energiekosten	545.048	695.691	150.643
Wareneinsatz Badeshop	15.375	16.000	625
Instandhaltung	487.395	608.571	121.176
Sonstige Betriebskosten	140.000	185.000	45.000
Summe Betriebskosten	1.821.793	2.349.386	527.592
Betriebsergebnis 1	-1.251.493	-1.747.086	-495.592
AfA / Zinsen	2.097.748	2.290.919	193.171
Betriebsergebnis 2	-3.349.241*	-4.038.005	-688.763

* zzgl. zusätzlicher Bustransportkosten ca. 45 T€ p.a.

Schätzwerte inkl. BNK	Einstand-ortkonzept	Zweistand-ortkonzept	Abweichung
Kalkulierte Investitionskosten, netto	48.739 T€	52.101 T€	3.362 T€
Kalkulierte Investitionskosten, brutto	58.000 T€	62.000 T€	4.000 T€

VI HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Die Erarbeitung von Konzept und Wirtschaftlichkeitsberechnung für Einstandortkonzept und Zweistandortkonzept hat folgende wesentlichen Ergebnisse gebracht:

- Betriebswirtschaftlich liegen die Vorteile eindeutig bei der Einstandortalternative. Diese erzielt pro Jahr eine um 689 T€ geringere Vollkostenunterdeckung, was allein schon ein sehr starkes Argument für dieses Konzept ist.
- Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist das Einstandortkonzept überlegen. Es erzeugt geringere Investitionskosten, was mit geringerem Ressourcenverbrauch in der Bauphase einhergeht. Außerdem sind die laufenden Energiekosten um rund 22% geringer.
- Weiterer Vorteil des Einstandortkonzeptes ist der geringere Personalbedarf. Dieser schlägt sich nicht nur finanziell nieder. In Zeiten vom wachsendem Fachkräftemangel ist ein geringerer Personalbedarf per se ein Organisationsvorteil.
- Gastseitig hat das Einstandortkonzept gegenüber dem Zweistandortkonzept allerdings einen strukturellen Schwachpunkt, da der Ortsteil Eiserfeld dann über kein eigenes Hallenbadangebot mehr verfügen würde. Angesichts der o. g. Vorteile der Einstandortalternative tritt dieser Aspekt aus Betrachtersicht allerdings deutlich in den Hintergrund.

Daher empfehlen die Berater eindeutig die Umsetzung der Einstandortalternative.

Bei den weiteren Planungsschritten sollte die Konfiguration des 50-Meter-Beckens nochmals kritisch hinterfragt werden. Eine Nutzbarkeit von zwei 25-Meter-Bahnen ist hier sehr erstrebenswert.

DÜSSELDORF, DEN 04.02.2023

A L T E N B U R G
Unternehmensberatung GmbH