

## **Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen**

Die 23. Sitzung des Bauausschusses (gemeinsame Sitzung) findet am

**Dienstag, 28.03.2023, 17:00 Uhr,**

im Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 57078 Siegen, Großer Sitzungssaal, statt.

---

**A.      ÖFFENTLICHE SITZUNG**

**1.      Grundsatzentscheidung über die Alternativen zur Zukunft der Siegener Bäderlandschaft**

**- Die Sitzung findet gemeinsam mit dem Sport- und Bäderausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen statt.**

Alle Informationen sind auch im Ratsinformationssystem der Stadt Siegen unter [www.siegen.de](http://www.siegen.de) abrufbar.

---

Siegen, 13.03.2023

Der Bürgermeister

## **Ö F F E N T L I C H E   N I E D E R S C H R I F T**

### **über die 23. Sitzung des Bauausschusses**

vom: **28.03.2023**

von: **17:02 Uhr**

bis: **19:16 Uhr**

Ort: **Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7,  
57078 Siegen, Großer Sitzungssaal (ge-  
meinsame Sitzung)**

#### **Anwesend waren:**

##### Vom Bauausschuss:

Stv Klein, Marc	als Vorsitzender
Stv Cziba, Ansgar	
Stv Dil, Yilmaz	
AM Grund, Annegret	vertritt Lohmeier, Heinz Werner
AM Hellwig, Raimund	
Stv Heupel, Rüdiger	
Stv Mäckeler, Bernd	
Stv Pfeifer, Joachim	
Stv Schneider, Rainer	vertritt Grisse, Robert
Stv Schulz, Jürgen	
Stv Schwarz, Sibylle	vertritt Christian, Thomas
Stv Schwarzer, Michael	
AM Uhlendorf, Jens	
AM Yousuf, Himat	

##### Beratende Mitglieder:

Stv Dylong, Barbara	vertritt Steffe, Roland
AM Dr. Münch, Jochen	
AM Jagielski, Olaf	vertritt Krämer, Hartmut
AM Kammann, Jacob	vertritt Welter, Christian
Stv Rompf, Jürgen	vertritt Reifenrath, Frank

Aufgrund besonderer Einladung

Kalman, Thomas  
Steinert-Lieschied, Marco  
Friesen, Leon

KRIEGER Architekten | Ingenieure GmbH  
Altenburg Unternehmensberatung GmbH  
JuPA

Von der Verwaltung:

StR Fries  
StBR Schumann  
StK Cavelius  
VR Wagner  
VA Wied  
VA Meyer  
VA Wiezorek  
VA Meier  
StIA Linpinsel

GBL 2  
GBL 4; bis 19:16 Uhr  
GBL 3; bis 19:16 Uhr  
AL 2/5  
stellv. AL 2/5; bis 19:25 Uhr  
AL 4/4  
AL 4/4-2  
Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

Stv Christian, Thomas  
Stv Grisse, Robert  
AM Katz, Heike  
AM Krämer, Hartmut  
AM Lohmeier, Heinz Werner  
AM Özcan, Kürsat  
Stv Reifenrath, Frank  
Stv Steffe, Roland  
AM Welter, Christian

vertreten durch Stv Schwarz, Sibylle  
vertreten durch Stv Schneider, Rainer

vertreten durch AM Jagielski, Olaf  
vertreten durch AM Grund, Annegret

vertreten durch Stv Rompf, Jürgen  
vertreten durch Stv Dylong, Barbara  
vertreten durch AM Kammann, Jacob

**A.      ÖFFENTLICHE SITZUNG****1.      Grundsatzentscheidung über die Alternativen zur Zukunft der Siegener Bäderlandschaft**

Vorlage Nr. VL 1288/2023

Die Beratung erfolgt gemeinsam mit dem Sport- und Bäderausschuss.

Nach kurzer Begrüßung durch Herrn Bell und Herrn Klein als Vorsitzende der Ausschüsse skizziert Herr Fries den bisherigen Weg der Planung bis zum heutigen Tage.

Herr Kalman präsentiert anhand der dem Protokoll angehangen Präsentation die architektonischen Planungen. Ebenso stellt Herr Steinert-Lieschied das Betriebsführungskonzept und die Wirtschaftlichkeitsberechnung inkl. Empfehlung für die Zentralbadlösung dar.

Der Empfehlung des Gutachters schließt sich Herr Cavelius an und verweist auf die Risiken für den Haushalt. So beträgt das strukturelle Haushaltsdefizit 10-11 Mio. €, zudem fallen in den nächsten Jahren die Kindergartenbeiträge weg, außerdem kommen steigende Zinskosten hinzu. Auch weist er darauf hin, dass die kostenfreie Nutzung für Vereine und Schulen sich negativ auf die Vorsteuer auswirke, da dies vom Finanzamt angerechnet werde. Aufgrund der zuletzt zu beobachtenden Preisentwicklungen, befürchtet er, dass die geplanten 62 Mio. € nicht ausreichen werden.

Im Folgenden werden mehrere Anregungen und Fragen eingebracht, die jeweils abschließend beantwortet werden.

Herr Uhlendorf merkt an, dass die Belegung für Vereine wie die DLRG ab 16 Uhr nicht realistisch sei. Ein Zentralbad würde ihren Aussagen nach zu noch mehr Nichtschwimmern führen.

Herr Krombach sieht insbesondere die Erreichbarkeit eines Zentralbades über die HTS als nicht optimal gegeben an, insbesondere für die Schulen. Auch befürchte man, dass die Intimität, die beispielsweise für Vereine und Kurse für Senioren oder Muslime wichtig sei, bei einer Zentralstandortlösung nicht mehr gegeben sei.

Die Kostenfrage sei wichtig und müsse mitberücksichtigt werden, so Herr Hof. Seine Fraktion habe alle Aspekte abgewogen und festgestellt, die Zwei-Standort-Lösung sei für sämtliche Nutzergruppen die attraktivere.

Der Sportverband schließe sich der Zwei-Standort-Lösung an, so Herr Otto. Die Sportvereine würden frühestens ab 18 Uhr, nicht ab 16 Uhr in die Bäder gehen, merkt er an.

Das Zwei-Standorte-Konzept sei auch im Sinne der FDP-Fraktion, teil Herr Könen mit. Er fordert im Namen seiner Fraktion den Rat auf, angesichts absehbarer Mehrheiten für eine Zwei-Bäderlösung die Mehrkosten hierfür an anderer Stelle zu kompensieren.

Frau Schmidt ist der Meinung, die Zeiten für Kurse sollten ausgeweitet werden, da entsprechender Bedarf bestehe.

Herr Steinert beantwortet einige Fragen: Er versichert zunächst nochmals, dass die Kapazitäten für Besucher in beiden Varianten ausreichend seien. Eventuelle Einsparungseffekte wegen zukünftig wegfallende Betriebskosten im Löhrtorschwimmbad würden leider u. a. durch steigende Energiekosten sowie die Abschreibungen zu Nichte gemacht. Außerdem geht er auf den Unterschied zwischen Nichtschwimmer- und Lehrschwimmbecken ein.

Herr Meyer antwortet auf Herrn Könens Frage, der sich nach der Aufschlüsselung der 11. Mio. € Sanierungskosten für Eiserfeld erkundigte hatte. Saniert werden müsse unter anderem die Lüftung mit Wärmerückgewinnung, die Fassade, das Dach, die Umkleiden. Außer-

dem werde eine PV-Anlage auf dem Dach installiert. Man prüfe allerdings auch jede Möglichkeit an Fördergelder zu kommen und hofft so 15-20% der Kosten decken zu können.

Zu Herr Uhlendorfs Frage, wie trotz der kürzeren öffentlichen Zeiten die Besucherzahlen nahezu gleichbleibend bleiben sollen entgegnet Herr Steinert-Lieschied, dass dies aufgrund der größeren Wasserfläche möglich sei.

Herr Fries betont, dass man grundsätzlich immer versuche, Fördermittel zu generieren, diese werden aber absehbar nicht ausreichend sein und können nur einen kleinen Beitrag zur Finanzierung der Renovierung bzw. des Neubaus leisten.

Herr Jagielski ist der Meinung, dass durch ein Zentralbad ein Teil der Bevölkerung aufgrund der Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgeschlossen werde.

Herr Kammann äußert Bedenken bezüglich der Lösung mit zwei Schwimmbädern. Er plädiert für ein Zentralbad und weist besonders darauf hin, dass man hier eine Entscheidung für die nächsten 30 Jahre treffe. Auch ist er der Meinung, dass man anstatt eines zweiten städtischen Bades einen privaten Betreiber in die Stadt holen könne.

Aufgrund der Größe und der Entfernung zu den zentralen Orten, habe Eiserfeld gewisse Institutionen, wie auch ein Schwimmbad verdient, so Herr Cziba. Auch für die Themen Erreichbarkeit und Redundanz sei es wichtig, zwei Schwimmbäder zu haben. Man werde sich daher der Zwei-Standort-Lösung anschließen.

Auf die Frage von Herr Steffe, ob Eiserfeld nicht sowieso für den Übergangsbetrieb der nächsten Jahre saniert werden müsse und die Kosten anfallen würden berichtet Herr Meyer, dass zumindest die Lüftung sowie die Umkleidekabinen in der nächsten Zeit saniert werden müssen.

Herr Steffe wirbt dafür, dass ein 50 Meter Becken ein Aushangsschild und Alleinstellungsmerkmal für die Universitätsstadt Siegen darstellen würde.

Herr Schwarzer sieht sich durch die Vorträge zum Gutachten und der Meinung des Kämmerers bestätigt, ein Zentralbad zu bevorzugen, auch wenn er sich gerne mehr Bäder für Siegen wünschen würde.

Herr Fries weist unter anderem darauf hin, dass die Personalsituation im Bäderbereich allgemein sehr angespannt sei.

Herr Schumann bekräftigt, dass er die genannten Kosten für realistisch hält und eher befürchte, dass es mehr werden könne.

=> *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt die mündlich vorgebrachten Entwurfsplanungen des Architekturbüros Krieger zu den beiden zu beratenden Alternativen zur Kenntnis.*

=> *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt die Ergebnisse des Gutachtens der Unternehmensberatung Altenburg GmbH vom 04.02.2023, der Vorlage als Anlage beigefügt, zur Kenntnis.*

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt auf Grundlage der Bewertung der Alternativen die Realisierung der

**Alternative 1 – Zentralbad/Einstandortlösung**

und beauftragt die Verwaltung, die hierfür erforderlichen Planungsschritte einzuleiten.

**Beratungsergebnis: Mehrheitlich dagegen**

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt auf Grundlage der Bewertung der Alternativen die Realisierung der

**Alternative 2 – Neubau Hallenbad Weidenau + Sanierung Hallenbad Eiserfeld/  
Zweistandortlösung**

und beauftragt die Verwaltung, die hierfür erforderlichen Planungsschritte einzuleiten.

**Beratungsergebnis: Mehrheitlich dafür**

**23. BA 28.03.2023**

gez. Klein  
Vorsitzender

gez. Meier  
Schriftführerin

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 2

Siegen, 28.02.2023

Bereich: Sport und Bäder

Bearbeitet von: Martin Wagner/Leonard Wied/Peter Meyer

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

<b>Sport- und Bäderausschuss</b>	<b>28.03.2023</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>28.03.2023</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>26.04.2023</b>
<b>Rat</b>	<b>10.05.2023</b>

Kurzbezeichnung:

**Grundsatzentscheidung über die Alternativen zur Zukunft der Siegener Bäderlandschaft**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt die mündlich vorgetragenen Entwurfsplanungen des Architekturbüros Krieger zu den beiden zu beratenden Alternativen zur Kenntnis.
2. Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt die Ergebnisse des Gutachtens der Unternehmensberatung Altenburg GmbH vom 04.02.2023, der Vorlage als Anlage beigelegt, zur Kenntnis.
3. Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt auf Grundlage der Bewertung der Alternativen die Realisierung einer der beiden Alternativen

Alternative 1 – Zentralbad/Einstandortlösung  
oder

Alternative 2 – Neubau Hallenbad Weidenau + Sanierung Hallenbad Eisfeld/Zweistandortlösung

und beauftragt die Verwaltung, die hierfür erforderlichen Planungsschritte einzuleiten.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **I. Rückblick und Auftrag**

Für einen ausführlichen Rückblick auf das Projekt wird auf die Ausführungen dazu in der Vorlage VL 1001/2022 verwiesen.

Dem Rat der Stadt Siegen liegt daneben die Verwaltungsvorlage VL 1001/2022 A vor, nach dessen Beschluss vom 14.09.2022 die Verwaltung mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Zentralbades auf dem Grundstück des jetzigen Hallenbades Weidenau beauftragt wurde.

Die Studie zum Alternativenvergleich soll dabei die im Wesentlichen folgenden Punkte beinhalten:

1. Ermittlung des Raumprogrammes für einen Neubau als „Zentralbad“. Hier erscheint die sportorientierte Lösung mit 50-m-Becken als multifunktionale Lösung ausreichend in der Ermittlung. Der Bedarf orientiert sich an den bisherigen Flächenermittlungen.
2. Einfachste grafische Abbildung der beiden Raumprogramme mit den Untervarianten zur Darstellung der
  - a. Ausnutzung des Grundstücks (Lageplan)
  - b. Innere und äußere Erschließung
  - c. Anordnung der Wasserflächen / Beaufsichtigung / Versorgungsbereiche wie Umkleiden, Duschen, WC, Lager.
  - d. Ermittlung und Darstellung des Flächenbedarfes für die erforderliche Technik, jeweils durch einfache Grundrisszeichnungen M 1:500
  - e. Ermittlung der Kennzahlen nach DIN 277 BGF/BRI
3. Abstimmung mit der Bauaufsicht, insb. wegen der Stellplatzfrage bei gestiegenen Nutzern.
4. Ermittlung des Kostenrahmens über BGF-Kennwerte für die aufgezeigten ALTERNATIVEN, gegliedert in die erste Stufe DIN 276. Kostenindex: Erstellung der MBKS
5. Ermittlung der zu erwartenden Verbräuche Energie, Wasser, Abwasser, Verbrauchsmittel, etc. anhand spezifischer Werte.
6. Darstellung und Bewertung der Möglichkeiten von den in Frage kommenden Energieversorgungsvarianten im Hinblick auf Klimaneutralität und Energieeffizienz.
7. Erarbeiten einer Wirtschaftlichkeitsprognose.
8. Haushaltsmäßige Auswirkungen.

Die Vergabe der Studie erfolgte umgehend im Oktober 2022.

Für eine vollumfassende Aussage zu dem Vergleich der Alternativen gehört neben den baufachlichen und energiefachlichen Aussagen auch eine Betrachtung organisatorischer Gesichtspunkte (Betriebskonzept, Zielgruppe, Nutzende, Besuchszahlen, Öffnungszeiten, dem damit verbundenen Personalbedarf sowie der Preispolitik, etc.). Hier wurde eine erneute Beauftragung der Altenburg Unternehmensberatung GmbH vorgenommen, da diese auch das ursprüngliche Gutachten über die Alternativen der Siegener Bäderlandschaft in 2016 erstellt haben und somit über einen umfassenden Kenntnisstand der Siegener Bäder verfügt.

Diese beiden Aussagen zusammen ergeben erst eine valide Aussage zu den beiden Alternativen und erfüllen die Anforderungen an eine ganzheitliche, qualitative Aussage im Sinne des geforderten Alternativenvergleichs.

Ferner wurde für die bautechnische Beurteilung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten usw., die dem Büro Krieger und durch die zum Büro Krieger gehörende DTF Ingenieure GmbH & Co. KG mit der Ergänzung der Studie beauftragt.



## II. Zentrale Aussagen der Gutachten

Um sich zukünftig nachfragegerecht und betriebskostenoptimiert aufzustellen, zeigen die Berater auf, dass gegenwärtig zwei Alternativen für die Siegener Bäderlandschaft diskutiert werden: Bau eines Zentralbades am Standort Weidenau mit ca. 1.335 m<sup>2</sup> Wasserfläche oder alternativ Bau eines Kompaktbades in Weidenau sowie Sanierung des Hallenbades Eiserfeld mit einer Gesamtwasserfläche von 1.330m<sup>2</sup>. In beiden Varianten wird der stark sanierungsbedürftige Standort Hallenbad Löhrtor aufgegeben.

Zu beiden Optionen wurden von dem Architektenbüro Krieger entsprechende Raumprogramme und Investitionskostenschätzungen erstellt, welche Basis für die Ausarbeitung des Betriebskonzeptes sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Altenburg Unternehmensberatung sind.

Das finale Gutachten der Altenburg Unternehmensberatung GmbH wurde am 04.02.2022 vorgelegt. Im Anschluss wurde mit der Abstimmung des Gutachtens sowie der Ausarbeitungen des Büros Krieger Architekten begonnen.

Nachfolgend einleitender allgemeiner Ausführungen über den zuvor skizzierten Hintergrund des Projektverlaufs zur Zukunft der Siegener Bäderlandschaft wurde im Gutachten der Altenburg Unternehmensberatung eine umfassende Bestandsaufnahme der Bäder einschließlich der dadurch vorhandenen Kapazitäten vorgenommen.

Es sind sportfachliche Betrachtungen der Nutzenden der Bäder durchgeführt worden. Insgesamt kommen die Berater zu dem Ergebnis, dass die sportfachlichen Bedarfe bei der Realisation des Zentralbades abgedeckt werden. Durch die Schließung des Standortes Löhrtor reduziert sich die Gesamtwasserfläche der Siegener Bäderlandschaft auf die oben dargestellte Gesamtwasserfläche der beiden Alternativen. Insgesamt werden durch die beiden Alternativen den durch die Badegastumfrage eruierten Wünschen der Badegäste Rechnung getragen. Mit der Hallenbad-Landschaft werden in Siegen gegenwärtig und zukünftig folgende Zielgruppen angesprochen:

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

Zu speziellen Öffnungszeiten wird aktuell in den einzelnen Bädern Seniorenbaden und Damenbaden angeboten. Inwieweit das bei einer Zentralbadlösung weiterhin angeboten werden kann ist dann zu prüfen

Erlebnisorientiertes Baden wird in der Region durch diverse Freizeitbäder abgebildet, wird aber in Siegen derzeit nicht angeboten und ist auch nicht Teil der sportfachlichen Festlegung auf ein sportorientiertes Bad.

Darüber hinaus werden Besucherzahlen, organisatorische Gegebenheiten wie Öffnungszeiten und aktuelle Preispolitik aufgezeigt. Im Hinblick auf die Preispolitik äußerten die Gutachter, dass eine Anpassung der Preisstruktur und -höhe dringend angeraten sei. Es wurden seit 2014 keine Preisanpassungen durchgeführt, die bei stetig steigenden Betriebskosten nicht sinnvoll sind.

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.

Bei der kostenfreien Nutzung durch Schulen und Vereine handelt es sich um eine politische Entscheidung der Stadtverwaltung, die bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gutachter zugrunde gelegt wurde. Unabhängig davon empfehlen die Berater, eine Verrechnungsgröße einzuführen, da hiermit eine Lenkungsfunktion 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.

Insofern sollte die Verwaltung damit beauftragt werden, eine angepasste Preisstruktur zu erarbeiten. Ferner ist eine neue Höhe der Eintrittspreise angemessen, um so auch den Deckungsbeitrag zu erhöhen.

Vertiefend werden die beiden Alternativen, die für den Vergleich herangezogen werden, betrachtet und nach unterschiedlichen Aspekten differenziert.

#### **Alternative 1 (Einstandort):**

Sportbecken 50 x 21 m, (1.050 m<sup>2</sup>)

- 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

Nichtschwimmerbecken 10 x 15 m, (150m<sup>2</sup>)

- 0,80 – 1,25 m Wassertiefe

Lehrschwimmbecken 8 x 12,5 m, (100 m<sup>2</sup>)

- Hubboden
- 0,00 – 1,80 m Wassertiefe

Eltern-Kind-Becken 7 x 5 m, (35 m<sup>2</sup>)

(zzgl. Spraypark)

**Summe Wasserflächen Zentralbad Weidenau : 1.335 m<sup>2</sup>**

#### **Alternative 2 (Zwei-Standorte):**

Sportbecken 16,66 x 25 m, (416,5 m<sup>2</sup>)

- 2,00 m Wassertiefe

Kombibecken 25 x 10 m mit 1 m / 3 m Sprunganlage, (250,0 m<sup>2</sup>)

- 1,35 – 3,40 m Wassertiefe

Nichtschwimmerbecken 10 x 12,5 m<sup>2</sup> mit Attraktionen, (125,0 m<sup>2</sup>)

- 0,80 – 1,25 m Wassertiefe

▪ Lehrschwimmbecken 8 x 12,5 m, (100,0 m<sup>2</sup>)

- Hubboden
- 0,00 – 1,80 m Wassertiefe

Eltern-Kind-Becken + Spraypark, (35,0 m<sup>2</sup>) (zzgl. Spraypark)

**Summe Wasserflächen Kompaktbad Weidenau : 926,5 m<sup>2</sup>**

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

Sportbecken 12,5 x 25 m, (312,5 m<sup>2</sup>)

- 1,25 – 3,50 m Wassertiefe

Lehrschwimmbecken 9 x 12,5 m, (112,5 m<sup>2</sup>)

- 0,60 – 1,25 m Wassertiefe

Kleinkindbecken, (15,0 m<sup>2</sup>)

**Summe Wasserflächen Eiserfeld : 440,0 m<sup>2</sup>****Gesamte Wasserfläche : 1366m<sup>2</sup>**

Mit dem Estandortkonzept stellen die Gutachter fest, dass prinzipiell die gleichen Zielgruppen wie bisher, konzentriert an einem Standort, bedient werden. Das 50-Meter-Becken ermöglicht zudem das Langbahntraining, was nach Einschätzung der Berater 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 Spraygarten 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. Eventuell 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.

Durch die große, unterteilbare Wasserfläche des 50-Meter-Beckens können die Öffentlichkeit und Schulen/Vereine das Bad großflächig parallel nutzen. Mit 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.

Es ist nach Einschätzung der Berater 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.

Bei der Alternative des Estandortkonzeptes entstehen für den Transport der derzeitigen Schulen, die das Bad fußläufig erreichen, zusätzliche Bustransportkosten. Diese erscheinen zwar nicht als Kosten in der Bädersparte, belasten dennoch den Haushalt und sind daher mit einzubeziehen. Die Schulverwaltung gab in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme ab und kündigte Mehrkosten i.H.v. rund 45.000 € jährlich an.

Die Anfahrtswege der Nutzer verlängern sich teilweise, was nach Einschätzung der Berater zu einer leichten Besucherreduktion gegenüber der Bestandssituation führt. Andererseits steht nun eine großzügige und attraktive Schwimmstätte zur Verfügung, wodurch eine Attraktivitätssteigerung er-

zielt wird. Diese Effekte heben sich nach Einschätzung der Gutachter in etwa auf. Die Schul- und Vereinsnachfrage wird in etwa gleich bleiben.

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

### III. Investitions- und Betriebskosten

Die Investitionskosten der beiden Alternativen wurden durch das Büro Krieger auf Basis der Raumprogramme ermittelt. Danach belaufen sich die Investitionskosten bei

-Alternative 1 auf rund 58 Mio. € brutto

-Alternative 2 auf rund 51 Mio. € brutto Neubau Weidenau + 11 Mio. € brutto Sanierung Eiserfeld

	Alternative 1	Alternative 2	Differenz	Erläuterung
	Zentralbad	Neubau Weidenau	Sanierung Eiserfeld	
<b>Gesamtkosten netto</b>	48.739.496	42.857.142	9.243.697	3.361.343
<b>Gesamtkosten brutto</b>	58.000.000	51.000.000	11.000.000	4.000.000
<b>maßgeblicher Wert für AFA/Zinsen</b>	52.443.697	46.114.285	9.946.218	3.616.806 Annahme: Vorsteuerabzug 60 %
<b>Abschreibung</b>	1.311.092	1.152.857	248.655	90.420 Annahme: gewichtete Nutzungsdauer 40 Jahre; Baukosten in Eiserfeld: voll aktivierbar
<b>Zinsen</b>	786.655	691.714	149.193	54.252 Zinssatz: 3 %, kalk. Zins
<b>anfängliche effektive Zinsbelastung</b>	1.573.311	1.383.429	298.386	108.504
<b>Abschreibung Eiserfeld</b>			48.500	derzeitige AFA HB Eiserfeld bleibt bestehen, bei Variante A einmalige Buchung gegen EK: rd. 780 T€
<b>AFA/ Zins Summe</b>	<b>2.097.748</b>	<b>1.844.571</b>	<b>446.348</b>	<b>193.171</b>

**Gesamtsumm A2 = 2.290.920**

Bei der Gesamtbetrachtung der Kosten fließen zusätzlich die folgenden Kostenarten mit ein:

- Personalkosten
- Energiekosten (verbrauchsabhängig)
- Wareneinkauf-Shop
- Instandhaltung
- Sonstige Betriebskosten
- Kapitaldienst

Alle Werte netto, in €, p. a.	Einstandortkonzept	Zweistandortkonzept	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
<b>Summe Erlöse</b>	<b>570.300</b>	<b>602.300</b>	<b>32.000</b>
Personalkosten	633.976	844.124	210.148
Energiekosten	545.048	695.691	150.643
Wareneinsatz Bade Shop	15.375	16.000	625
Instandhaltung	487.395	608.571	121.176
Sonstige Betriebskosten	140.000	185.000	45.000
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>1.821.793</b>	<b>2.349.386</b>	<b>527.592</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-1.251.493</b>	<b>-1.747.086</b>	<b>-495.592</b>
Abschreibung/Zinsen	2.097.748	2.290.920	193.171
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-3.349.241*</b>	<b>-4.038.005</b>	<b>-688.763</b>

\*zzgl. zusätzlicher Bustransportkosten ca. 45.000 € p.a.

Demnach liegt bei Variante 2 im Vergleich zu Variante 1 ein höheres defizitäres Betriebsergebnis vor.

Im Rahmen der Planungen wird am Standort Hallenbad Weidenau auch die energetische Versorgung des Schwimmbades über eine Nahwärmeinsel auf dem Bismarkplatz geprüft. An diese Nahwärmeinsel könnte auch die Bismarkhalle, die Lindenschule und die benachbarten Wohn- u. Bürogebäude angeschlossen werden. Zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie wurden bereits Gespräche mit möglichen Betreibern geführt.

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

- Betriebswirtschaftlich liegen die Vorteile eindeutig bei der Einstandortvariante. Diese erzielt pro Jahr eine um 668 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 Bau-phase 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 wachsenden Fachkräftemangel ist ein geringerer Personalbedarf per se ein Organisationsvorteil. Nach Aussage des Altenburg-Gutachtens werden für den Betrieb des Zentralbades ca. 5 AK weniger benötigt, als es bei der Zweistandortlösung der Fall wäre.
- Gastseitig hat das Einstandortkonzept gegenüber dem Zweistandortkonzept allerdings einen strukturellen Schwachpunkt, da der Siegener Süden dann über kein eigenes Hallenbadangebot mehr verfügen würde. Angesichts der o. g. Vorteile der Einstandortvariante tritt dieser Aspekt aus Beratersicht allerdings in den Hintergrund.

Daher empfehlen die Berater eindeutig die Umsetzung der Einstandort-Alternative.

Die Gutachter präsentieren die Ergebnisse im Verlauf der politischen Beratungsfolge.

#### **IV. Ergänzende Betrachtung der Alternativen**

Resümierend sind das Betriebsführungskonzept und die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Altenburg Unternehmensberatung GmbH als qualitative und professionelle Entscheidungsgrundlage einzuordnen, welches stellenweise an die Gegebenheiten der Stadt Siegen angepasst werden muss. Die Kernaussage und Beurteilung bleiben anhand der baufachlichen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkte unverändert.

Ergänzend zu den in dem Gutachten der Altenburg Unternehmensberatung GmbH aufgezeigten und betrachteten Argumenten für die jeweiligen Alternativen werden nachfolgend weitere Aspekte miteinbezogen, deren Bewertung durch die Fachabteilung sowie dem Verwaltungsvorstand vorgenommen wurde.

Für das Zusammentragen vollwertiger zu berücksichtigender Aspekte durch die verschiedenen Interessen der jeweiligen Nutzengruppen wurde neben der Badegastumfrage aus 2018 eine aktuelle Anfrage in den Vergleichsring Sport- und Bewegungsmanagement der KGSt gestartet, in dem neben der Sport- und Bäderabteilung der Stadt Siegen insgesamt 26 weitere Sport- und Bäderabteilungen zwecks Erfahrungsaustausch vernetzt sind. Die Ergebnisse dieses interkommunalen Erfahrungsaustauschs fließen mit in die nachfolgenden Betrachtungen ein.

Es wurde ferner die städtische Schulverwaltung um eine Stellungnahme hinsichtlich der tatsächlichen Beförderungskosten gebeten. Diese liegt ergänzend mit weiteren Aspekten der Zielgruppe Schule vor.

Die Bewertung „+“ meint eine Verbesserung bzw. positive Abweichung, die Bewertung „-“ meint eine Verschlechterung bzw. negative Abweichung beim Alternativenvergleich zur heutigen Situation. Die Bewertung „neutral“ dagegen beschreibt keine Auswirkung. Bei der Abwägung wird versucht, eine vollumfängliche Betrachtung relevanter Aspekte vorzunehmen und möglichst objektiv aus Sichtweise verschiedener Gruppen zu beleuchten.

Im Folgenden wird zunächst eine On-Top Betrachtung zusammengetragener Punkte vorgenommen und diese mittels der Aussagen der Gutachten usw. reflektiert.

Für die übersichtliche Bewertung werden diese zunächst in tabellarischer Form aufgezeigt und allgemein betrachtet anschließend erörtert.

Alternative/ Faktoren	Einstandortlösung	Zweistandortlösung
Effizienz der Becken-Belegung	+	+
Effizienz des Personaleinsatzes	+	-
Redundanz bei Betriebsstö- rung und vorübergehender Schließung eines Bades	-	+
Wettkampftauglichkeit, 50m- Bahn	+	-
Erreichbarkeit des Bades	-	Neutral
Verkehrsanbindung	Neutral	Neutral
Parkplatzsituation/Stellplätze	Neutral	Neutral
Attraktivitätssteigerung	+	+
Aufenthaltsqualität	+	+
Sauna	-	+

Nach den recherchierten und vorliegenden Informationen der Gutachten ist die Beckenbelegung bei einem Zentralbad durch die Trennmöglichkeit des Beckens räumlich sowie akustisch optimal gegeben. Bei einer Zweistandortlösung bleibt es bei der bisherigen Beurteilung, wonach die Beckenbelegung ebenfalls optimal erfolgen kann. In diesem Zusammenhang ist allerdings hervorzuheben, dass mit Schließung des stark sanierungsbedürftigen Standortes Löhrtor bereits eine Reduzierung der absoluten Wasserflächen erfolgt und die Berücksichtigung städtischer Nutzengruppen priorisiert wird.

Im Hinblick auf Personaleinsatz und –bedarf liegt der Vorteil nach objektiven Gesichtspunkten eindeutig bei einem Zentralbad. Es wird ein absolut betrachtet geringerer Personalbestand benötigt, welcher durch die Zentralisierung optimal einsetzbar wäre.

Für die Redundanz bei Betriebsstörung und vorübergehender Schließung eines Bades liegt der Vorteil eindeutig bei der Zweistandort-Alternative, durch die Bereitstellung zweier Bäder können durch abgestimmte Schließungszeiten die erforderlichen Revisionsarbeiten durchgeführt werden, während ein Hallenbad immer geöffnet bleiben könnte. Je nach Störung kann ein Zentralbad noch teilweise geöffnet bleiben. In ferner Zukunft liegt ein weiterer Vorteil bei der Zweistandort-Alternative in der Situation in der nur ein verbleibendes Bad saniert oder neu gebaut werden muss.

Im Sinne der wettkampforientierten Ausrichtung des Bades und der großen Nutzergruppe der Vereine sowie sportorientierte Schwimmerinnen und Schwimmer sowie Triathletinnen und Triathleten würde bei der Zentralbadvariante das 50m Becken erhebliche Vorteile bieten. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch im Gutachten der Altenburg Unternehmensberatung erwähnt, dass die große Badehalle sowie das große Becken für andere Nutzende möglicherweise weniger attraktiv sind.

Die Erreichbarkeit des Bades mit diversen Verkehrsmitteln ist bei der Einstandortlösung grundsätzlich gegeben. Die Bewertung hängt stark von der jeweiligen Betrachtungsweise ab. Für den Fall der Zweistandortlösung ergeben sich keine Auswirkungen.

Im Hinblick auf die Parkplatzsituation ist nach interner Prüfung mit der Bauaufsicht festzuhalten, dass bei einem Zentralbad am Standort Weidenau ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Bei der Zwei-Standort-Alternative bleibt die Situation unverändert.

Die Verkehrsanbindung ist durch die HTS optimal gegeben, die Busverbindungen von Eiserfeld nach Weidenau sind über einen Umstieg in Siegen per Linienbus oder direkt zu organisierende Schulbusse möglich. Die Erreichbarkeit des Bades bei der Zentralbadalternative ist somit grundsätzlich gegeben, daher neutral.

Die Attraktivitätssteigerung ist bei beiden Varianten auf jeweils individuelle Art gegeben. Ein Zentralbad wirkt als neue, moderne Badestätte sehr attraktiv. Ein Neubau in Weidenau und Sanierung des Hallenbades Eiserfeld wirken auf Ihre Weise ebenfalls attraktiv.

Die Aufenthaltsqualität kann durch die Transformation der Siegener Bäderlandschaft von maroden, alten Bädern hin zu einem neuen, modernen Zentralbad sowie einem Neubau des Bades in Weidenau sowie die umfassende Modernisierung des Hallenbades Eiserfeld gleichermaßen generell als gesteigert betrachtet werden.

Bei Wegfall des Hallenbades Eiserfeld ist zu prüfen, in welcher Form die Sauna an diesem Standort weiterhin betrieben wird/werden kann. Dies ist im Wesentlichen abhängig von der noch ausstehenden Entscheidung über die Zukunft des Grundstücks. Im Zentralbad ist keine Sauna vorgesehen.

Im Beschluss des Rates vom 14.09.2022 wurde die Verwaltung außerdem beauftragt zu klären, ob der Bau und Betrieb des Hallenbades in Weidenau durch die Siegener Versorgungsbetriebe GmbH (SVB) übernommen werden kann. Die SVB hat dazu mitgeteilt, dass diese Übernahmemöglichkeit nicht besteht.

## V. Bewertung aus Sicht der Nutzenden

Nachfolgend werden die Aspekte aus Sicht der einzelnen Nutzenden reflektiert.

### V.1 Schulen

Aus Sicht der Schulen stellt sich nach Abwägung der bereits aufgezeigten Aspekte folgende größtmöglich objektivierbare Beurteilung der Alternativen dar.

Schulen	Einstandortlösung	Zweistandortlösung
Effizienz der Becken-Belegung	+	+
Effizienz des Personaleinsatzes	Neutral	Neutral
Redundanz bei Betriebsstörung und vorübergehender Schließung eines Bades	-	+
Wettkampftauglichkeit, 50m-Bahn, Sportentwicklung	+	-
Erreichbarkeit des Bades	-	Neutral
Verkehrsanbindung	Neutral	Neutral
Parkplatzsituation/Stellplätze	Neutral	Neutral
Attraktivitätssteigerung	+	+



Aufenthaltsqualität	Offen	Offen
Sauna	Neutral	Neutral

Die Beckenbelegung kann bei der Estandortlösung gemäß der Beurteilung des Gutachtens optimal erfolgen. Bei der Realisation der Zweistandortlösung entsteht hier nahezu keine Veränderung. In diesem Zusammenhang wird auf die obigen Ausführungen hingewiesen, nach denen die Priorisierung auf städtische Nutzende gelegt wird.

Der Personaleinsatz ist für Schulen grundsätzlich eher irrelevant. Die Schulen sind grundsätzlich selbst für die Schwimmaufsicht im Rahmen des Schwimmunterrichtes verantwortlich und somit nicht direkt vom Personaleinsatz betroffen.

Im Falle einer Betriebsstörung liegt der Vorteil eindeutig bei der Zweistandortlösung. Dies gilt für sämtliche Nutzendengruppen.

Auch die Schulen könnten die Wettkampftauglichkeit des 50m Beckens begrüßen. Insbesondere den Oberstufen, in denen leistungsorientiertes Schwimmen im Vordergrund steht, kommt die Wettkampftauglichkeit entgegen. Sportentwicklungsmäßig könnte ein 50m-Becken in den Schulen auch neue Reize setzen.

Die Verkehrsanbindung ist für Schulen in beiden Fällen durch die HTS grundsätzlich gut.

Die Erreichbarkeit des Bades ist durch die längeren Fahrzeiten der Schulen aus Eisfeld für die Schulen daher insgesamt nachteilhaft. Auch die Schulverwaltung hat darauf hingewiesen, dass für einen Teil der Schulen die Fahrzeiten verlängert werden. Sofern sich dies nicht zu Lasten der Wasserzeit auswirkt, entsteht hier kein direkter Nachteil. Außerdem ist dieser Punkt dahingehend einzuordnen, dass lediglich ein Teil der Schulen betroffen ist. Ferner entstehen, wie oben ausgeführt, höhere jährliche Beförderungskosten. In dieser Betrachtung ist zu erwähnen, dass durch die Schließung des Standortes Löhrtor den Siegener Schulen dieselben Nachteile ohnehin schon entstehen bzw. dazu kommen.

Die Parkplatzsituation ist für Schulen ebenfalls irrelevant.

Im Hinblick auf die Attraktivitätssteigerung wird ebenfalls auf die allgemeinen obigen Ausführungen hingewiesen, diese gelten für alle Nutzendengruppen.

Die Aufenthaltsqualität kann durch die Transformation der Siegener Bäderlandschaft von maroden, alten Bädern hin zu einem neuen, modernen Zentralbad oder einem Neubau des Bades in Weidenau sowie die umfassende Modernisierung des Hallenbades Eisfeld gleichermaßen generell als gesteigert betrachtet werden. Die Aufenthaltsqualität in den einzelnen Bädern hängt von zahlreichen subjektiven Faktoren ab, die keine objektive Beurteilung zulassen und daher offen sind.

Die Sauna hat für Schulen grundsätzlich keine Relevanz.

## V.2 Vereine

Aus Sicht der Vereine stellt sich nach Abwägung der bereits aufgezeigten Aspekte folgende größtmöglich objektivierbare Beurteilung der Alternativen dar.

Vereine	Estandortlösung	Zweistandortlösung
Effizienz der Becken-Belegung	-	Neutral
Effizienz des Personaleinsatzes	Neutral	Neutral

<b>Redundanz bei Betriebsstörung und vorübergehender Schließung eines Bades</b>	<b>-</b>	<b>+</b>
<b>Wettkampftauglichkeit, 50m-Bahn, Sportentwicklung</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>Erreichbarkeit des Bades</b>	<b>Neutral</b>	<b>Neutral</b>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<b>Neutral</b>	<b>Neutral</b>
<b>Parkplatzsituation/Stellplätze</b>	<b>Neutral</b>	<b>Neutral</b>
<b>Attraktivitätssteigerung</b>	<b>+</b>	<b>+</b>
<b>Aufenthaltsqualität</b>	<b>+</b>	<b>+</b>
<b>Sauna</b>	<b>Neutral</b>	<b>Neutral</b>

Die Beckenbelegung kann bei der Einstandortlösung gemäß der Beurteilung des Gutachtens optimal erfolgen. Allerdings ist aus sportfachlicher Sicht zu bedenken, dass ein höherer Koordinierungsaufwand bei den Belegungen der Vereine entsteht, bei dem nicht auszuschließen ist, dass in Einzelfällen Nachteile für diese entstehen können. Bei der Realisation der Zweistandortlösung entsteht hier keine Veränderung.

Der Personaleinsatz ist für Vereine grundsätzlich eher irrelevant, da mit diesen vertragliche Grundlagen über die Nutzung der Bäder geschlossen werden, nach denen diese dann nicht mehr vom Personaleinsatz des Betreibers abhängig sind.

Im Falle einer Betriebsstörung liegt der Vorteil eindeutig bei der Zweistandortlösung. Dies gilt für sämtliche Nutzendengruppen.

Die Vereine begrüßen ausdrücklich die Wettkampftauglichkeit des 50m Beckens bei der Einstandortlösung. Hier liegt der Vorteil eindeutig bei der Einstandortlösung gegenüber der Zweistandortlösung.

Die Erreichbarkeit des Bades ist aus Sicht der Vereine nicht abschließend beurteilbar, da die Diversität dieser Zielgruppe sehr hoch ist. Die Verkehrsanbindung ist für Vereine grundsätzlich gut. Hier entsteht insgesamt keine direkte Auswirkung. Die Parkplatzsituation ist für Vereine relevant und bei der Einstandortlösung unproblematisch. Die Realisierung der Zweistandortlösung bringt keine Veränderung in diesen Punkten.

Im Hinblick auf die Attraktivitätssteigerung wird ebenfalls auf die allgemeinen obigen Ausführungen hingewiesen. Diese gelten für alle Nutzendengruppen.

Die Aufenthaltsqualität kann durch die Transformation der Siegener Bäderlandschaft von maroden, alten Bädern hin zu einem neuen, modernen Zentralbad sowie einem Neubau des Bades in Weidenau sowie die umfassende Modernisierung des Hallenbades Eiserfeld gleichermaßen generell als gesteigert betrachtet werden.

Die Sauna hat für das Vereinsschwimmen grundsätzlich keine besondere Relevanz.

### V.3 Öffentlichkeit

Aus Sicht der Öffentlichkeit stellt sich nach Abwägung der bereits aufgezeigten Aspekte folgende größtmöglich objektivierte Beurteilung der Alternativen dar.

Öffentlichkeit	Einstandortlösung	Zweistandortlösung
Effizienz der Becken-Belegung	-	Neutral
Effizienz des Personaleinsatzes	+	-
Redundanz bei Betriebsstörung und vorübergehender Schließung eines Bades	-	+
Wettkampftauglichkeit, 50m-Bahn, Sportentwicklung	offen	Neutral
Erreichbarkeit des Bades	-	Neutral
Verkehrsanbindung	Neutral	Neutral
Parkplatzsituation/Stellplätze	Neutral	Neutral
Attraktivitätssteigerung	+	+
Aufenthaltsqualität	+	+
Sauna	-	+

Die Beckenbelegung kann bei der Einstandortlösung gemäß der Beurteilung des Gutachtens optimal erfolgen. Bei der Realisation der Zweistandortlösung entsteht hier nahezu keine Veränderung. Die Öffnungszeiten sollten grundsätzlich erweitert werden und durch das große Becken könnte parallel zu anderen Nutzenden der öffentliche Badebetrieb erfolgen. Hier wären akustische Probleme durch den Schulbetrieb nicht auszuschließen.

Der Personaleinsatz ist für die Öffentlichkeit dahingehend relevant, dass die Betreiberpflichten die Gewährleistung der Schwimmaufsicht vorgibt. Hier liegt der Vorteil eindeutig beim Einstandortkonzept. Fachkräftemangel schlägt sich bereits jetzt eklatant in der Bäderbranche nieder, stellenweise müssen Bäder aufgrund von fehlendem Personal schließen oder ihre Öffnungszeiten verkürzen. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen, sodass hier ein gewichtiges Argument für das Einstandortkonzept vorliegt, da die grundsätzliche Gefahr besteht, dass zwei Standorte aufgrund von Personalengpässen ggf. dauerhaft nicht geöffnet gehalten werden können.

Im Falle einer Betriebsstörung liegt der Vorteil eindeutig bei der Zweistandortlösung.

Für die Öffentlichkeit wäre die Wettkampftauglichkeit mit 50m Bahnen vom Grundsatz her nicht besonders relevant. Da in dieser Bezugsgruppe allerdings auch Triathletinnen und Triathleten sowie sonstige sportorientierte Schwimmerinnen und Schwimmer angesiedelt sind, ist die 50m Bahn für das Training dieser in der Gruppe Öffentlichkeit anzusiedelnden Zielgruppen attraktiv.

Die Erreichbarkeit des Bades ist aus Sicht der Öffentlichkeit nicht abschließend beurteilbar, da die Diversität dieser Zielgruppe sehr hoch ist. In jedem Fall ergibt sich durch die Einstandortlösung die durch einen Standort geprägte Erreichbarkeit. Die Verkehrsanbindung ist für die Öffentlichkeit grundsätzlich gut. Hier entsteht insgesamt keine direkte Auswirkung. Die Parkplatzsituation ist für Vereine relevant und bei der Einstandortlösung unproblematisch. Die Realisierung der Zweistandortlösung bringt keine Veränderung in diesen Punkten.

Im Hinblick auf die Attraktivitätssteigerung wird ebenfalls auf die allgemeinen und auch hier gültigen obigen Ausführungen hingewiesen.

Die Aufenthaltsqualität kann durch die Transformation der Siegener Bäderlandschaft von maroden, alten Bädern hin zu einem neuen, modernen Zentralbad sowie einem Neubau des Bades in Weidenau sowie die umfassende Modernisierung des Hallenbades Eiserfeld gleichermaßen generell als

gesteigert betrachtet werden. Sie wird sicher von unterschiedlichen Personengruppen im öffentlichen Badebetrieb auch subjektiv unterschiedlich betrachtet. Wird ein junger, sportlich interessierter Mensch gefragt, fühlt sich dieser wahrscheinlich in einem hochmodernen 50m-Bad wohl. Hingegen fühlen sich ältere Badegäste in einem überschaubaren, kleineren (Eiserfelder) Bad möglicherweise wohler. Insgesamt ist hier eine abschließende, objektive Beurteilung kaum möglich.

Bei Wegfall des Hallenbades Eiserfeld ist zu prüfen, in welcher Form die Sauna an diesem Standort weiterhin betrieben wird/werden kann. Dies ist im Wesentlichen abhängig von der noch ausstehenden Entscheidung über die Zukunft des Grundstücks. Im Zentralbad ist keine Sauna vorgesehen.

#### V.4 Betreiberin

Letztlich gilt es noch die Sicht der Betreiberin, der Stadt Siegen, diese Aspekte zu beurteilen.

Betreiberinnensicht	Einstandortlösung	Zweistandortlösung
Effizienz der Becken-Belegung	+	+
Effizienz des Personaleinsatzes	+	-
Redundanz bei Betriebsstörung und vorübergehender Schließung eines Bades	-	+
Wettkampftauglichkeit, 50m-Bahn, Sportentwicklung	+	Neutral
Erreichbarkeit des Bades	Neutral	Neutral
Verkehrsanbindung	Neutral	Neutral
Parkplatzsituation/Stellplätze	Neutral	Neutral
Attraktivitätssteigerung	+	+
Aufenthaltsqualität	+	+
Sauna	Neutral	Neutral

Die Effizienz der Beckenbelegung kann grundsätzlich bei beiden Alternativen optimal erfolgen. Die Wasserfläche bleibt nahezu identisch, eine Reduzierung der aktuell zur Verfügung stehenden Wasserfläche erfolgt ohnehin durch die Schließung des Standortes Löhrtor. Eine verdichtete Nutzung der Wasserfläche ist notwendigerweise zu erwarten.

Beim Personalbedarf und –einsatz liegt ganz klar der erhebliche Vorteil bei der Alternative des Zentralbades.

Die Auswirkung bei Betriebsstörung und vorübergehender Schließung ist stark vom jeweiligen Schaden usw. abhängig. Klar ist, dass durch die Zentralisation keine Redundanz mehr zur Verfügung steht (außer Freibäder zur Saison).

Die Wettkampftauglichkeit, sowie die 50m-Bahnen stellen aus Sicht der Betreiberin ein relevantes Merkmal dar. Durch die 50m Bahnen wäre eine überregionale Bekanntheit und Besonderheit in Siegen gegeben. Hier ergibt sich die Möglichkeit des Austragens von besonderen Wettkämpfen. Ferner können eventuelle überregionale organisierte Gruppen gewonnen werden. Dies hat möglicherweise eine Aufwertung des Standortes der Sportstadt Siegen zur Folge.

Wie bereits dargestellt ist die Erreichbarkeit des Bades, die Verkehrsanbindung und die Parkplatzsituation/Stellplätze bei der Alternative Zentralbad hinreichend vorhanden. Hier gibt es aus Betreiber-sicht allerdings in jedem Fall für bestimmte Zielgruppen einige Änderungen, die ggf. auch negative Auswirkungen haben können. Insgesamt ist dieser Punkt objektiv nicht beurteilbar, da hier stets die subjektiven Interessen der einzelnen Zielgruppen abzuwägen und zu gewichten sind.

Im Hinblick auf die Attraktivitätssteigerung wird wieder auf die allgemeinen und auch hier gültigen obigen Ausführungen hingewiesen.

Bezüglich der Aufenthaltsqualität wird auf die Ausführungen unter Punkt V.3 verwiesen.

Die Vermietung der Räumlichkeiten an den Betreiber der Sauna im Kellergeschoss des Hallenbades Eiserfeld gewährt der Betreiberin eine geringe Miete. Im Gegenzug entsteht der Betreiberin allerdings durch die Kontrollpflichten usw. ein entsprechender Arbeitsaufwand.

## **VI. Erfahrungsberichte anderer Kommunen**

Die Stadt Wolfsburg gab im Rahmen der Umfrage im KGSt Vergleichsring eine Stellungnahme hinsichtlich der zu bewertenden Aspekte ab, die über die baufachlichen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkte hinausgehen, ab.

Im Jahr 2000 wurden die Bäder der Stadtwerke in Wolfsburg an die Stadtverwaltung übergeben. Das alte Badeland brannte ab und in den anderen Hallenbädern wurde ein enormer Sanierungsstau festgestellt. Es wurde daraufhin beschlossen, diese Bäder zu schließen und ein neues großes und attraktives Sport- und Freizeitbad zu errichten. Im Grunde galten die gleichen Anforderungen, wie jetzt in Siegen. 2002 wurde dieses „Zentralbad“ eröffnet und nun wird es im laufenden Betrieb saniert.

Das Bad sollte dem sportlichen Schwimmen und dem Freizeitvergnügen gleichermaßen genügen. Die Vereine, Schulen und Freizeitnutzer nehmen das Bad gut an. Für Schulen ist die zentrale Lage jedoch zu Teilen schwierig, da nun einige von ihnen weitere Anreisewege und damit längere Anfahrzeiten in Kauf nehmen müssen. Das mit dem Stundenplan zu kombinieren, ist nicht einfach und durch die unterschiedlichen Anfangszeiten in den Schulen ist eine effiziente Belegungsplanung schwierig.

In der Sanierung oder bei Betriebsstörungen ist ein zentrales Bad ohne Ausweichmöglichkeit für den Schul- und Vereinssport eine besondere Herausforderung. Wolfsburg hat noch zwei kleine Hallenbäder/ Lehrschwimmbecken und zwei große Freibäder mit 50m-Becken, die wenigstens einen Teil der Nutzenden auffangen können.

## **VII. Beteiligung des Arbeitskreises Bäder- und Sportstättenentwicklung**

Der Arbeitskreis Bäder- und Sportstättenentwicklung wurde in seiner Sitzung am 21.02.2023 von den Ergebnissen des Architekturbüros Krieger und dem Gutachten der Altenburg Unternehmensberatung unterrichtet.

In dieser Sitzung stellten Vertreter der Büros die zentralen Aussagen der Ausarbeitungen vor. Bei der anschließenden Beratung konnte sich der Arbeitskreis für keine der Alternativen uneingeschränkt aussprechen, sodass die Gutachten in die weiteren politischen Beratungen übernommen wurden.

In den Diskussionen im Arbeitskreis wurde die Möglichkeit einer Realisierung der großen Zentralbadvariante unter gleichzeitiger Beibehaltung und Sanierung des Hallenbades Eiserfeld, ungeachtet der dadurch entstehenden Kosten, aufgeworfen.

## VIII. Zusammengefasste Schlussbemerkung

### Bauliche Perspektive:

Grundsätzlich sind beide Alternativen baulich umsetzbar. Energetisch liegen die Vorteile uneingeschränkt bei einem Neubau, wobei ein Zentralbad diesbezüglich ebenso Vorteile bietet, wie die Errichtung eines Kompaktbades als Neubau in Weidenau. Einzig die Sanierung des Hallenbades Eiserfeld könnte eine Verbesserung der Energieeffizienz erreichen, wobei diese Ertüchtigung allerdings nie das Niveau eines Neubaus erreichen kann.

### Betriebswirtschaftliche Perspektive:

Durch die Aufgabe des Hallenbades Löhrtor werden Betriebskosten insgesamt dauerhaft eingespart, was bei der jetzigen Variantenbetrachtung nicht zu vergessen ist. Beide Betriebsergebnisse der Betrachteten Alternativen sind defizitär. Das Betriebsergebnis der Zweistandortlösung/Neubau Weidenau + Sanierung Eiserfeld ist im Wesentlichen unwirtschaftlicher, als das Betriebsergebnis einer Einstandortlösung. Der Personalbedarf bei einer Einstandortlösung wird geringer ausfallen, im Vergleich zur Zweistandortlösung.

### Sportfachliche Perspektive:

Bei beiden Alternativen werden die sportfachlichen Belange berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf die Belegung durch alle Gruppen der Nutzenden. Bei beiden Alternativen werden dieselben Zielgruppen angesprochen. Für beide Alternativen liegen je nach individueller Sicht der Nutzenden sowohl positive als auch negative Argumente vor, die es abzuwägen gilt. Bei beiden Alternativen gibt es ebenfalls individuelle Betrachtungen hinsichtlich der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität. Im größeren Zentralbad (Alternative 1) sind die Vorteile der Nutzung von Vereinen, leistungsorientierten und sportlich orientierten Schwimmerinnen und Schwimmer sowie des notwendig einzusetzenden Personals offensichtlich. Möglicherweise ist künftig mit Einsatz von intelligenten technischen Komponenten Personal reduzierbar. Erste Entwicklungen liegen vor und werden schon bei der Realisierung eines Neubaus berücksichtigt. Eine fehlende Redundanz bereitet Sorgen. Kommt es zu Schäden und dadurch bedingten ggf. auch längeren Schließungszeiten wegen der Reparaturarbeiten steht in der Zeit, insbesondere wenn die Freibäder geschlossen sind, kein Bad zur Verfügung. Bei einem Blick in die etwas weitere Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer eventuell notwendigen Komplettsanierung in ca. 20 -25 Jahren für einen längeren Zeitraum kein Bad zur Verfügung stehen würde.

Die Siegener Bäder erreichen im Schnitt pro Jahr 250.000 Besucherinnen und Besucher. Im Vergleich zu allen anderen öffentlichen und privaten Einrichtungen im Stadtgebiet sind die Bäder damit mit Abstand die am meist genutzten Angebote der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Bäder tragen damit wesentlich zum Sport- und Gesundheitsstandort Siegen bei. Die Stadt Siegen ist eine wachsende Stadt und wird als Oberzentrum stark wahrgenommen. Dies schlägt sich insbesondere bei der Inanspruchnahme der Siegener Bäder nieder. Darüber hinaus führt das Angebot eines Zentralbades verbunden mit der Realisierung eines 50m Wettkampfbeckens sehr wahrscheinlich dazu, dass die Vereine ihr Entwicklungspotential heben. Weiterhin wird die überregionale Attraktivität und Bedeutung der Sportstadt Siegen deutlich.

Finanzielle Auswirkungen ☒ ja ☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme  s. Ziff III	jährliche Folgekosten  s. Ziff III	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input checked="" type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---	--	-----------------------------	--	---

## Veranschlagung

<input checked="" type="checkbox"/> im Finanzplan  In einem zu erstel- lenden Bauzeiten- plan ab 2024	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode  Sachkonto
---	--	-------------------------------	----------------------------------	--

## Klimaschutz

<b>Klimarelevanz</b>  <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<b>Veränderungen CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>  <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<b>Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen</b>  <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<b>Bestehen alternative Handlungsoptionen?</b>  <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>  			

Im Auftrag

gez.  
Steffen Mues  
Bürgermeister

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [AU-Siegen Ausarbeitung 230204 final 2023 02 06](#)

# **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

<b>AUFTRAGSERTEILUNG UND -DURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>I    STATUS QUO .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II    BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALTERNATIVE 1 „EINSTANDORTKONZEPT“ .....</b>	<b>18</b>
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
<b>III    BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALTERNATIVE 2 „ZWEISTANDORTKONZEPT“ .....</b>	<b>37</b>
III.1    Kapazitäten / Investitionsbedarf .....	37
III.2    Betriebstyp / Zielgruppen .....	39

<b>III.3</b>	<b>Angebots- und Preisgestaltung.....</b>	<b>40</b>
III.3.1	Öffnungszeiten .....	40
III.3.2	Preisgestaltung .....	41
III.3.3	Belegung Schulen / Vereine / Kurse / Vermietungen .....	42
<b>III.4</b>	<b>Organisation / Personal .....</b>	<b>47</b>
<b>IV</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG .....</b>	<b>56</b>
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
<b>V</b>	<b>VERGLEICHENDE GESAMTBETRACHTUNG .....</b>	<b>65</b>
<b>VI</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNG .....</b>	<b>66</b>

## **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 m<sup>2</sup> 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**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>
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"> <li>25 x 12,5 m mit Nichtschwimmerbereich (5 Bahnen)</li> <li>1,00 – 3,50 m Wassertiefe</li> <li>1 und 3 m-Sprungbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 x 12,5 m (5 Bahnen)</li> <li>1,25 – 3,50 m Wassertiefe</li> <li>1 und 3 m-Sprungbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 x 15 m (6 Bahnen)</li> <li>1,35 – 3,50 m Wassertiefe</li> <li>1 und 3 m-Sprungbereich</li> </ul>	
Lehrschwimmbecken	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 x 12,5 m</li> <li>1,30 – 1,80 m Wassertiefe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12,5 x 9 m</li> <li>0,60 – 1,25 m Wassertiefe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12,5 x 5 m</li> <li>Bis 1,35 m Wassertiefe</li> </ul>	
Kleinkindbereich		<ul style="list-style-type: none"> <li>5 x 3 m</li> </ul>		
<b>Summe Wasserflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>625 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>440 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>437,5 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1.502,5 m<sup>2</sup></b></li> </ul>

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

\* 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	<b>239.932</b>
2014	130.976	61.196	57.149	<b>249.321</b>
2015	120.827	60.567	58.597	<b>239.991</b>
2016	114.903	60.469	62.007	<b>237.379</b>
2017	110.658	57.125	57.043	<b>224.826</b>
2018	116.777	56.643	56.240	<b>229.660</b>
2019	120.589	59.328	58.335	<b>238.252</b>

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

### 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
<b>Hallenbad Löhrtor, Siegen</b>	<b>47,5</b>
<b>Hallenbad Eiserfeld, Siegen</b>	<b>56,0</b>
Familienbad Freier Grund, Neuenkirchen	57,0
Freizeitbad Olpe, Olpe	57,75
<b>Hallenbad Weidenau, Siegen</b>	<b>63,0</b>
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**

	<b>Hallenbad Eiserfeld</b>	<b>Hallenbad Löhrtor</b>	<b>Hallenbad Weidenau</b>
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
<b>Summe Erträge</b>	<b>354.934</b>
Strom, Wärme, Wasser	444.440
Personalkosten*	1.169.950
Sonstige Betriebskosten	52.835
Wartung / Instandhaltung	113.391
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>1.780.615</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-1.425.682</b>
AfA	438.653**
<b>Betriebsergebnis 2*</b>	<b>-1.864.335</b>

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

➔ 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 Estandortkonzept 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
<b>Öffnungsstunden / Woche</b>	<b>76,0</b>

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**

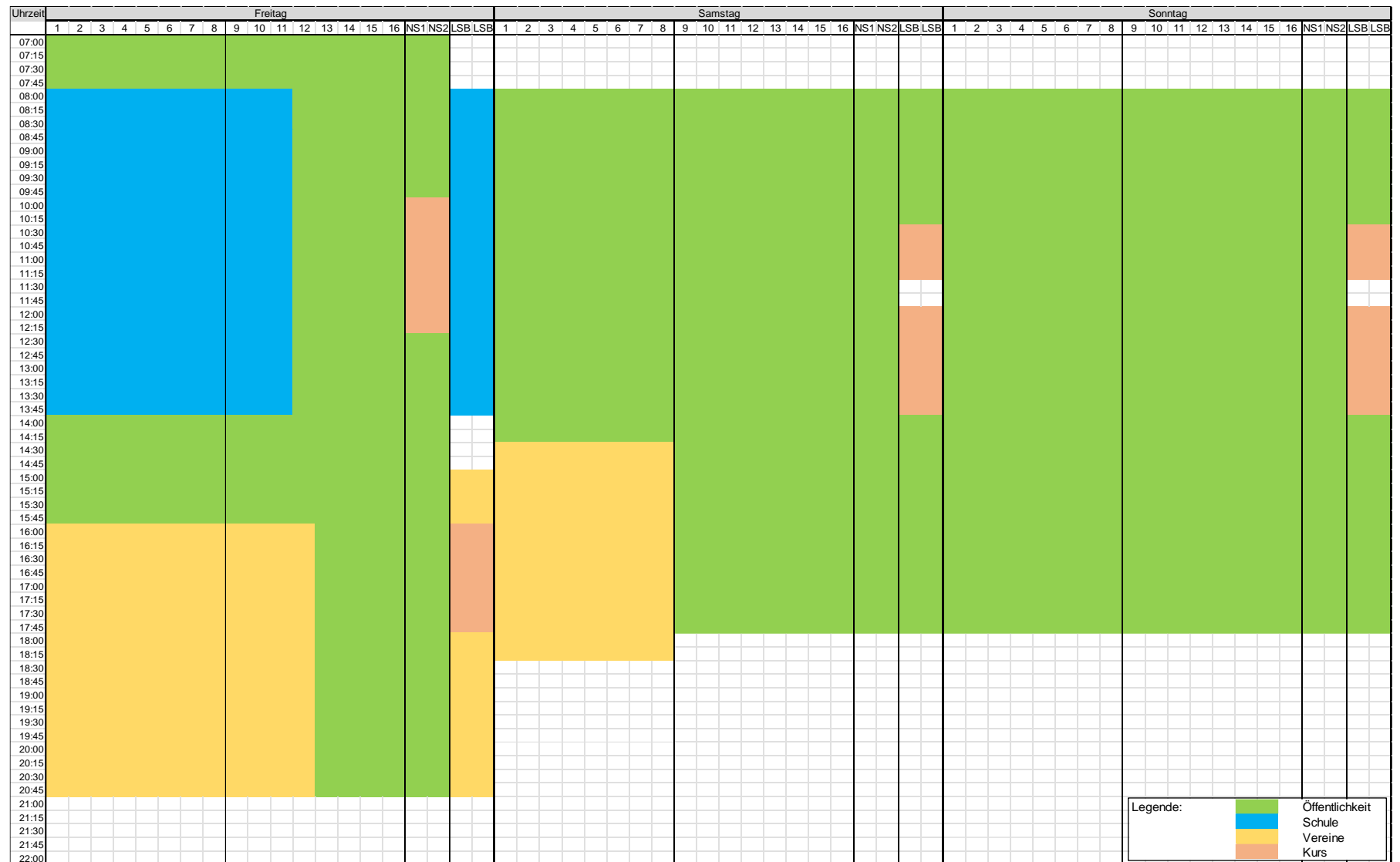
1	2	3	4	5	6	7	8
Gr 1		Gr 2		Gr 3		Gr 4	
Gr 5		Gr 6		Gr 7		Gr 8	
9	10	11	12	13	14	15	16

**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.





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%
<b>Bahneneinheiten / Woche (45 Min. / Einheit)</b>	<b>934</b>	<b>1.060</b>	<b>-126</b>	<b>-12%</b>

\* 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%
<b>Summe</b>	<b>36.421</b>	<b>34.200</b>	<b>2.117</b>	<b>6%</b>

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
<b>Gesamt VB Schichtbetrieb</b>							<b>10,9</b>

\* 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 €
<b>Summe Festangestellte</b>	<b>12,6</b>		<b>568.576 €</b>
Aushilfen Aufsicht	0,8	38.000 €	30.400 €
Aushilfen Service	1,0	35.000 €	35.000 €
<b>Summe Aushilfen</b>	<b>1,8</b>		<b>65.400 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>14,4</b>		<b>633.976 €</b>

### **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:

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

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

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 Ortsteilanwohner 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
<b>Öffnungsstunden / Woche</b>	<b>70,0 (Bestand: 63,0)</b>	<b>48,0 (Bestand: 56,0)</b>

### **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:







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

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

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:

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

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



### **III.4 ORGANISATION / PERSONAL**

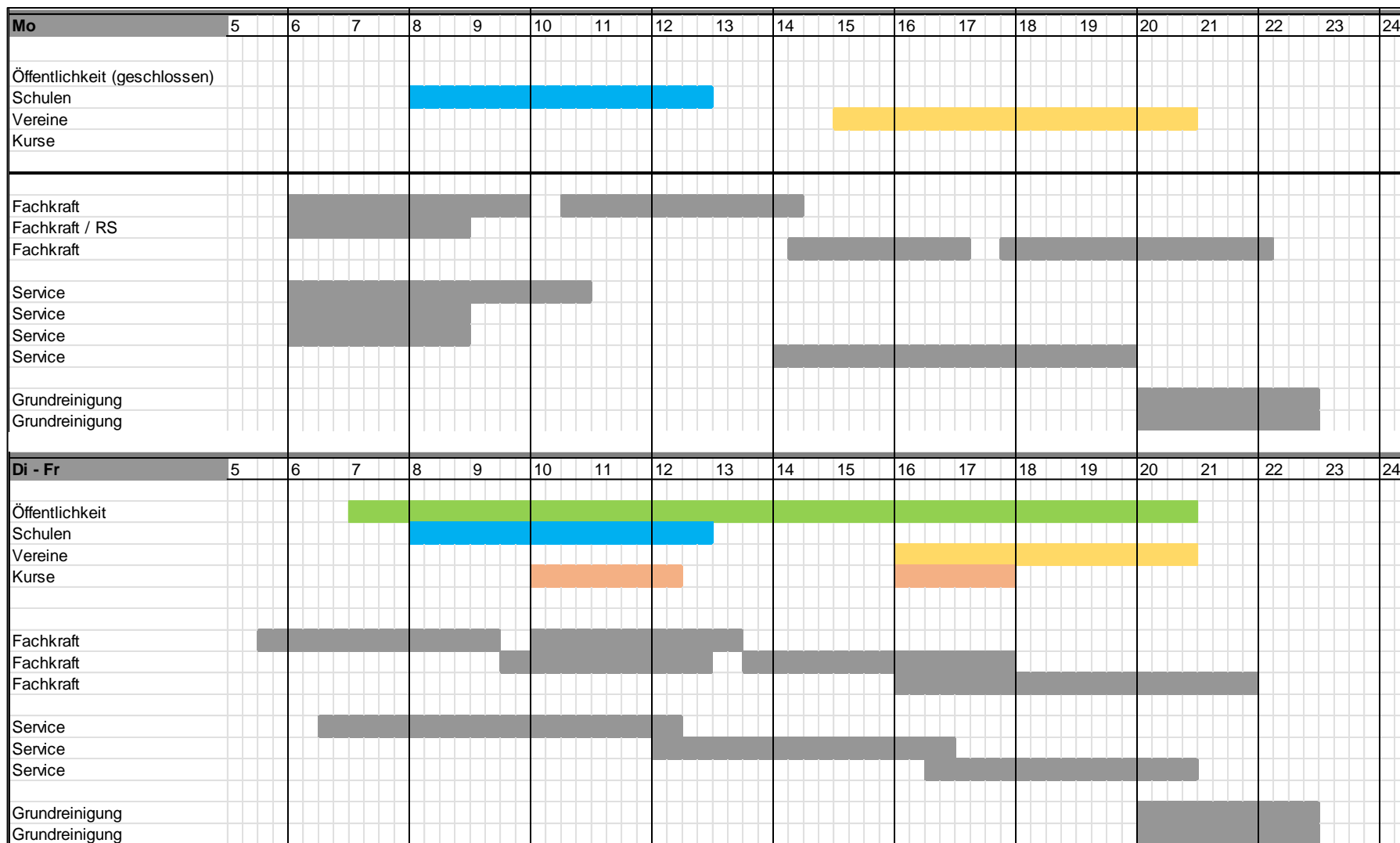
Es wird von folgenden Organisationsparametern ausgegangen:

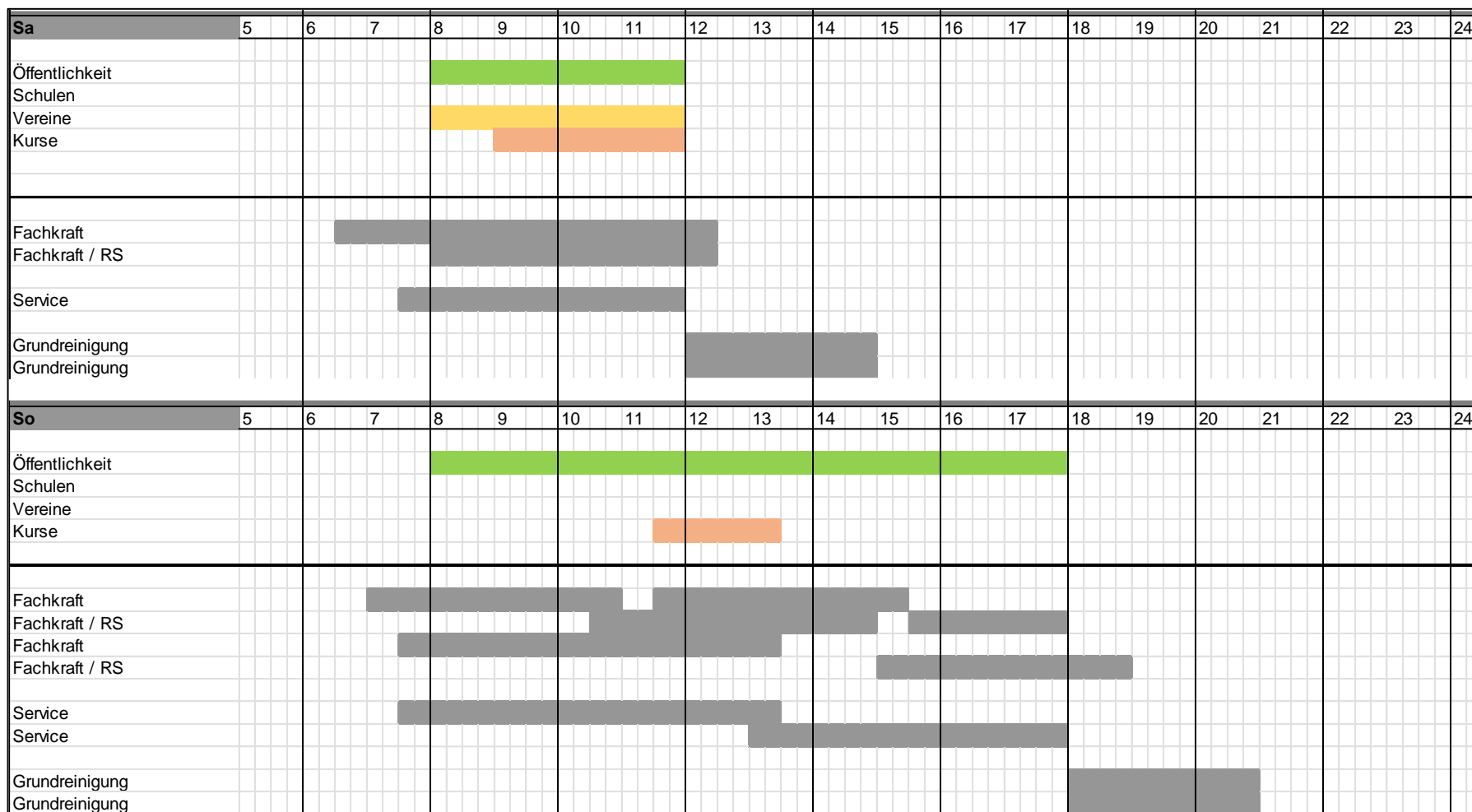
- Regieform wie in I.5.3 angegeben
- Die Hallenbäder werden jeweils von einer Betriebsleitung in Vollzeit vor Ort geleitet, die mit 50% in den Schichtdienst integriert ist.
- Für die technische Betreuung beider Standorte wird je Standort eine halbe Stelle eines Technikers angesetzt. Auch bei einer Sanierung 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.

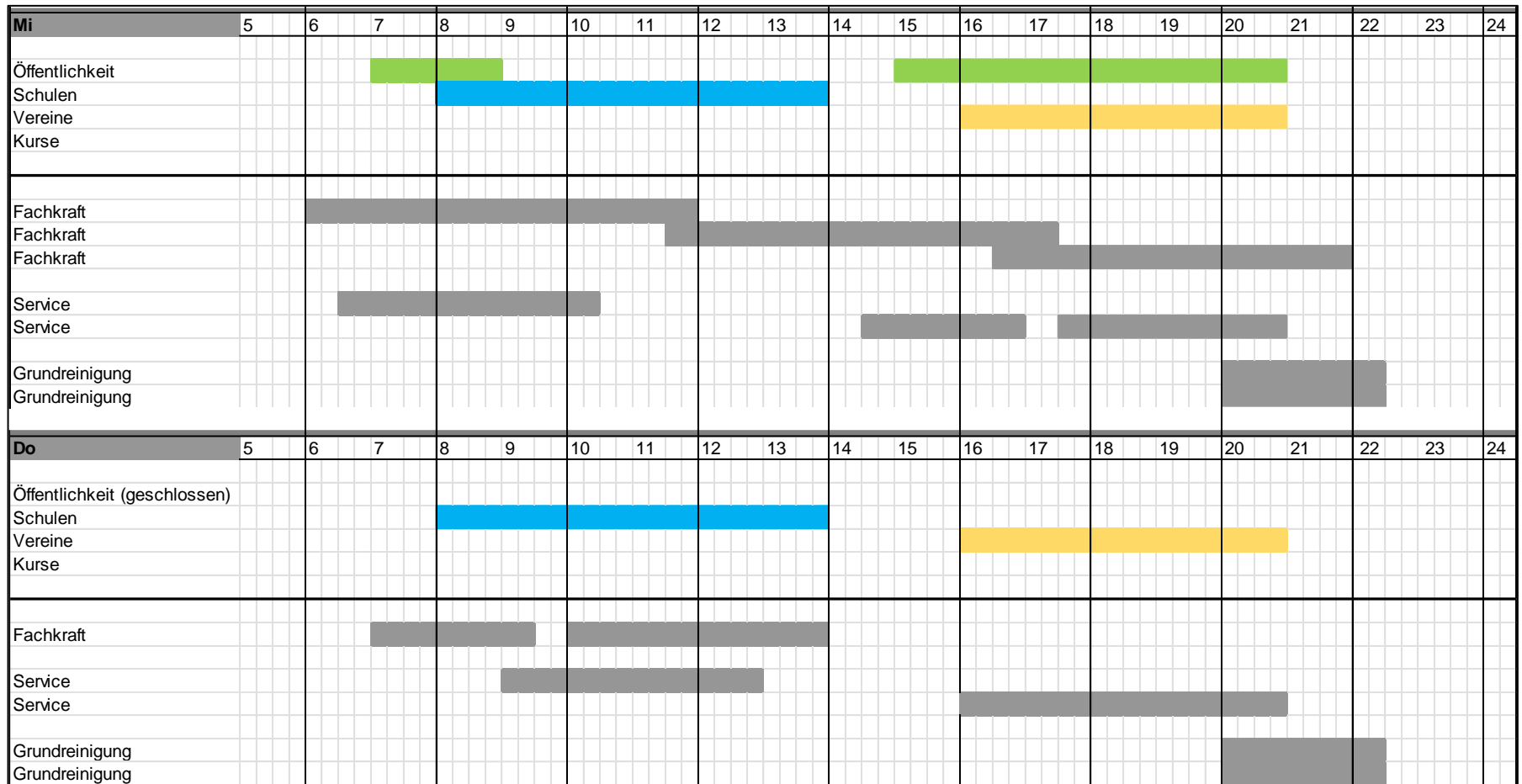
## Exemplarische Personaleinsatzplanung Zweistandortkonzept – Weidenau





## 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
<b>Gesamt VB Schichtbetrieb</b>							<b>8,9</b>

### 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
<b>Gesamt VB Schichtbetrieb</b>							<b>6,6</b>

\* 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 Eiserfeld	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 €
<b>Summe Festangestellte</b>	<b>9,8</b>	<b>7,6</b>	<b>17,4</b>		<b>785.724 €</b>
Aushilfen Aufsicht	0,4	0,4	0,8	38.000 €	30.400 €
Aushilfen Service	0,4	0,4	0,8	35.000 €	28.000 €
<b>Summe Aushilfen</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1,6</b>		<b>58.400 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>10,6</b>	<b>8,4</b>	<b>19,0</b>		<b>844.124 €</b>

## **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:

	<b>Besucher p. a.</b>
Öffentlichkeit	115.000
Kurs	8.000
Schulen	60.000
Vereine	60.000
<b>Summe</b>	<b>243.000</b>

### **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.

<b>Besucher p. a.</b>	<b>Weidenau</b>	<b>Eiserfeld</b>	<b>Summe</b>
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
<b>Summe</b>	<b>178.000</b>	<b>70.000</b>	<b>248.000</b>

## 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 €
<b>Gesamt</b>			<b>465.000 €</b>

☐ **Zweistandortkonzept**

**Weidenau**

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

**Eiserfeld**

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

## 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 €
<b>Summe</b>	<b>110</b>	<b>4.290</b>	<b>105.300 €</b>

### ☐ 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 €
<b>Summe</b>	<b>110</b>	<b>4.290</b>	<b>105.300 €</b>

## 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 Neubaulalternativen 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	<b>378.000</b>
Erlöse Kurs	72.000	72.000	0	<b>72.000</b>
Erlöse Schulen / Vereine / Vermietungen	105.300	76.050	29.250	<b>105.300</b>
Erlöse Badeshop	30.750	24.500	7.500	<b>32.000</b>
Erlöse Pacht Sauna			15.000	<b>15.000</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>570.300</b>	<b>456.050</b>	<b>146.250</b>	<b>602.300</b>
Personalkosten	633.976	477.035	367.089	<b>844.124</b>
Energiekosten	545.048	445.691	250.000	<b>695.691</b>
Wareneinsatz Badeshop	15.375	12.250	3.750	<b>16.000</b>
Instandhaltung	487.395	428.571	180.000	<b>608.571</b>
Sonstige Betriebskosten	140.000	120.000	65.000	<b>185.000</b>
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>1.821.793</b>	<b>1.483.547</b>	<b>865.839</b>	<b>2.349.386</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-1.251.493</b>	<b>-1.027.497</b>	<b>-719.589</b>	<b>-1.747.086</b>
AfA / Zinsen	2.097.748	1.844.571	446.348	<b>2.290.919</b>
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-3.349.241*</b>	<b>-2.872.068</b>	<b>-1.165.937</b>	<b>-4.038.005</b>

\* 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
<b>Summe Erlöse</b>	<b>570.300</b>	<b>602.300</b>	<b>32.000</b>
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
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>1.821.793</b>	<b>2.349.386</b>	<b>527.592</b>
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-1.251.493</b>	<b>-1.747.086</b>	<b>-495.592</b>
AfA / Zinsen	2.097.748	2.290.919	193.171
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-3.349.241*</b>	<b>-4.038.005</b>	<b>-688.763</b>

\* 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**