

Ergebnisse des Kurzgutachtens: „Betriebliche und wirtschaftliche Optimierungspotentiale für das Quellenbad“



Wermelskirchen, 12. 03. 2019

Agenda

1. Vorstellung
2. Bäderlandschaft Deutschland
3. Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad
 - 3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen
 - 3.2 Öffnungszeiten
 - 3.3 Eintrittstarife
 - 3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen
 - 3.5 Personaleinsatz/Betriebsorganisation
4. Kostenschätzung Ersatzneubau
5. Fazit

Alle angeführten **Beträge sind netto und in EUR**, sofern nicht anders ausgewiesen

1. Vorstellung / Prämissen

1.1 Vorstellung

WSP Deutschland AG:
con.pro GmbH Kommunalberatung:

Simon Wenger
Torsten Kühne

1.2 Prämissen:

Ziel: Aufzeigen von wirtschaftlichen Optimierungspotentialen des Quellenbades im Hinblick auf den geplanten Ersatzneubau.

- Wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund, pragmatisch-optimistischer Ansatz,
- Angesichts des aktuellen Planungsstandes (schematische Skizze) erfolgt eine **Bewertung auf Basis des Status quo im Vergleich mit Benchmarks**,
- Fokus auf Bäderbetrieb, nicht Gesamthaushalt,
- Bewertungen und Einschätzungen **basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen** und Informationen.

2. Bäderlandschaft Deutschland

Wasser alleine genügt nicht mehr...



2. Bäderlandschaft Deutschland

- Das Gästeverhalten und die Erwartungshaltung der potentiellen Besucher haben sich im Laufe der Jahrzehnte verändert.



... die „Nicht-Schwimmer“ sind nicht weg, sie baden woanders....

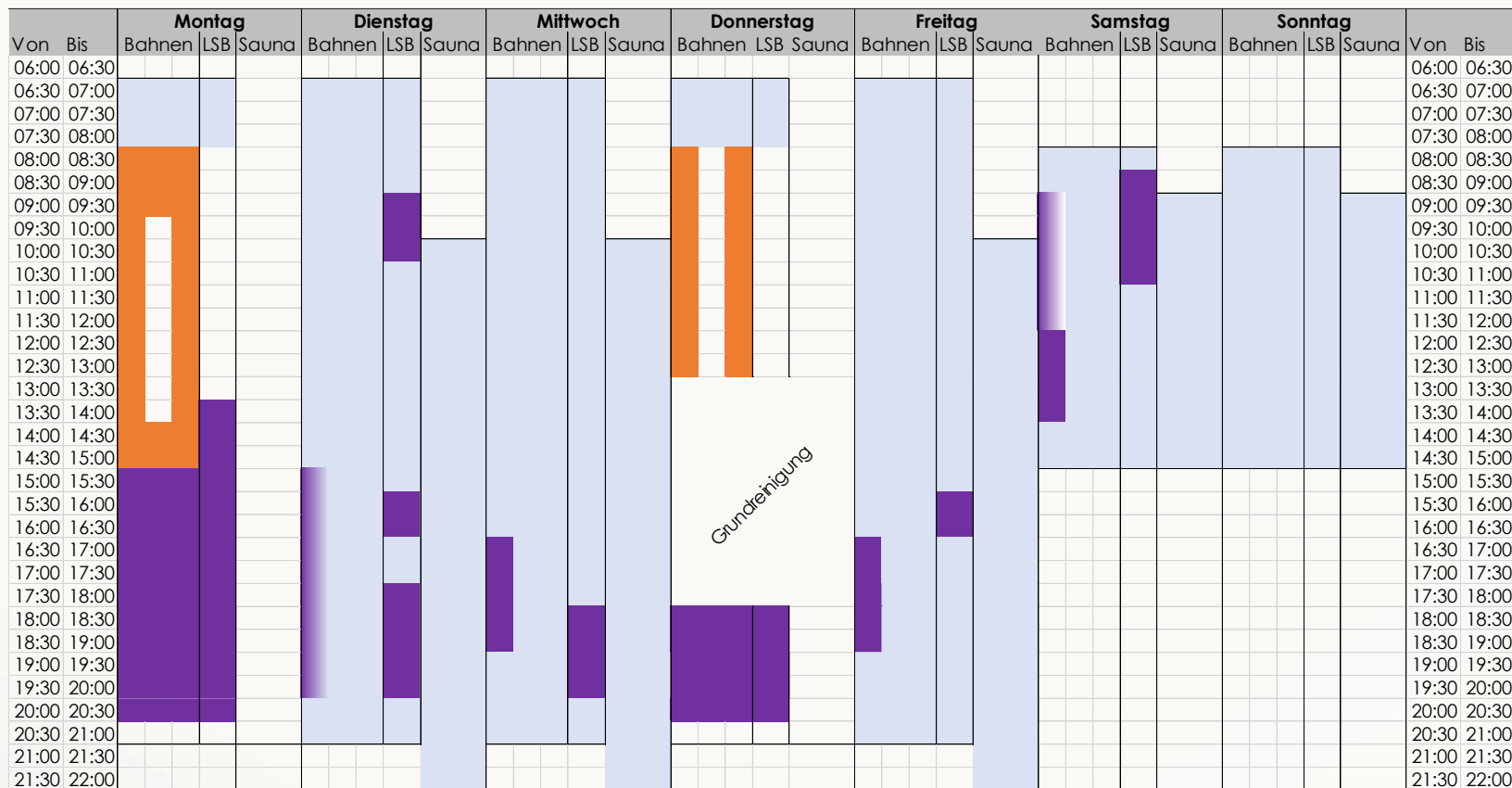
3. Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad

- **Der übliche Lebenszyklus eines Schwimmbades ist längst überschritten.**
- Der kleine Saunabereich wird nur noch von wenigen Stammgästen aufgesucht.
- **Ganzjähriger öffentlicher Betrieb** an sieben Tagen in der Woche.
- **Hauptnutzer** sind **Individualgäste** (2017: 54.794 & 2.319 Sauna), **Schulen, Kursbesucher und Vereine** (2017: ~30.000) aus Wermelskirchen und den umliegenden Gemeinden.
- Gästezahlen belegen ein **ungebrochenes öffentliches Interesse** an einem Schwimmbad in Wermelskirchen.
- Verkehrsanbindung durch abgebundene Straße suboptimal.
- Betriebsergebnis 2017 **bei -755.335** EUR, inklusive Zins und Absetzung für Abnutzung (AfA).
- **Hoher Sanierungsbedarf**, Schätzung 2012 > 6,3 Mio. EUR.
- **Entscheidung für einen Ersatzneubau** gemäß des Vorschlags der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB).

3.1 Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad - Rahmenbedingungen

- + Schulen, Vereine und Individualgäste bilden eine Grundnachfrage,
 - + sechsstellige Einwohnerzahlen bis 20 Min. => erweitertes Gästepotential,
 - + überdurchschnittliche Kaufkraft,
 - + eingeführter Standort,
 - + Nähe zu Schule und Sportanlagen,
 - + Freizeit- und Erholungswert des Mikrostandorts.
 - Mäßige Bevölkerungsdichte im weiteren Umland,
 - Rückläufige Bevölkerungsentwicklung und überdurchschnittliche Alterung,
 - Vielzahl an nahezu identischen Wettbewerbern in der Region,
 - Anfahrtssituation und Anbindung an überörtliche Straßen suboptimal,
 - geringe Expansionsmöglichkeiten im Bestand.
- Rahmenbedingungen sprechen für ein **kompaktes, am lokalen Bedarf orientiertes Bad.**
- **Derartige Anlagen sind in der Regel nicht kostendecken zu betreiben!**

3.2 Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad Öffnungszeiten



Legende:



Schulen



Vereine und Kurse



Öffentlichkeit



Keine Belegung

3.3 Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad - Eintrittstarife

Bad	Preis in EUR (brutto)	Nutzungszeitfenster
Einzeleintritt Hallenbad Erwachsener		
Quellenbad Wermelskirchen	3,50	Tageskarte
Sportbad am Park, Remscheid	4,00	Tageskarte
Sportbad Klingenhalle, Solingen	4,00	Tageskarte
Bürgerbad Hückeswagen	4,50	2 Stunden
Gartenhallenbad Cronenberg	4,50	Tageskarte
Bandwirker-Bad Ronsdorf	4,50	Tageskarte
Blütenbad Leichlingen	4,60	Tageskarte inkl. Sauna
Freizeitbad Splash Kürten	5,50	1,33 Stunden
Freizeitbad H2O Remscheid	6,80	2 Stunden
Vitalbad Burscheid	8,00	Tageskarte inkl. Sauna

- Mit Eröffnung des Ersatzneubaus ist eine Anpassung der Tarife an das mittlere Preisniveau der Region dringend anzuraten.
- Bestehende Zeitkarten sollten im Zuge dessen durch Geldwertkarten mit festem Nachlass ersetzt werden, um faire Nutzungsbedingungen zu schaffen.
- Nutzungsentgelte für Gruppen auf Zeitbasis umstellen und neu kalkulieren.

3.4 Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad

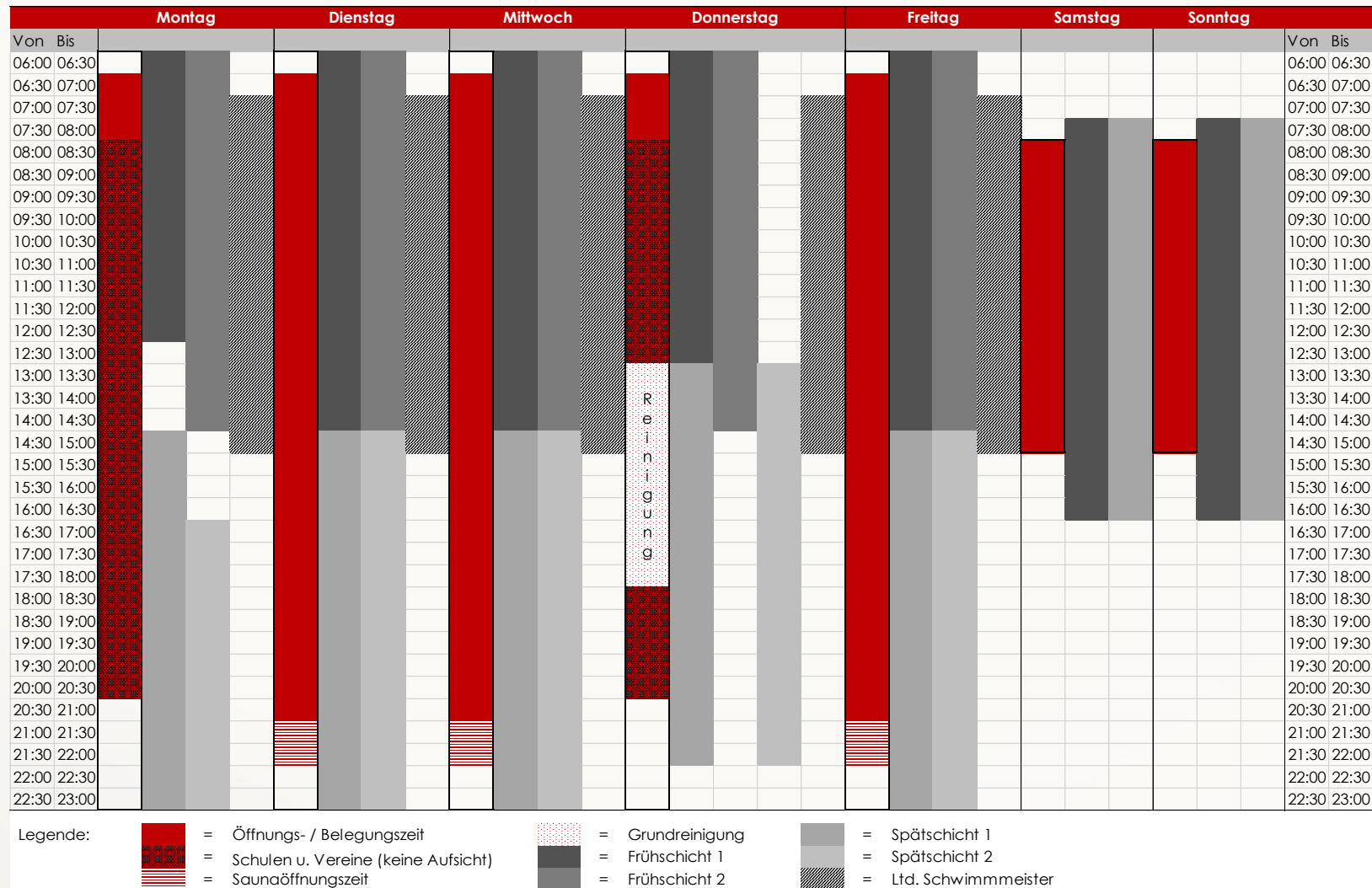
- Betrieb und Kennzahlen

Benchmarking Quellenbad mit vergleichbaren Hallenbädern -
Geschäftsjahr 2016

Besser	Neutral	Schlechter
Personal*	Wärmeenergie*	Erträge gesamt / pro Gast
Betriebsmittel	Gesamtkosten operativ	Strom
Sonstiger Aufwand		Wasser- und Abwasser
Bezogene Leistungen*		Instandhaltung
Kapitalkosten		Operatives Ergebnis (EBITDA)

- Kostendeckungsgrad bei circa 23 Prozent, üblich sind ~30 Prozent.
- Bei den Eintrittserlösen und somit den Gesamterträgen wirken sich das niedrige Preisniveau und die geringen Nutzungsentgelte aus.
- Die Medienverbräuche und -kosten werden durch die Kubatur und die Gebäudesubstanz sowie die technische Ausstattung beeinflusst.
- Bei Positionen mit „*“ besteht weiteres Optimierungspotential.

3.4 Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad - Personaleinsatz / Betriebsorganisation



3.4 Ist-Situation Wermelskirchen / Quellenbad

- Personaleinsatz / Betriebsorganisation

- Optimierung des Personaleinsatz ist vor allem am Montag und Donnerstag möglich, wenn an diesen Tagen auf Frühschwimmen verzichtet wird.
- Für die technische Betriebsaufsicht ist ein Mitarbeiter je Schicht ausreichend.
- Eine Fremdvergabe der Reinigungsarbeiten reduziert die anfallende Arbeitszeit um circa 25 Stunden / Betriebswoche. Der finanzielle Effekt wird durch die Aufgabenverteilung beeinflusst und ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Stundensatz der reinigenden Mitarbeiter und dem Verrechnungssatz des externen Dienstleisters.
- Überprüfen und Neustrukturierung der administrativen Aufgaben, welche gegenwärtig durch die Verwaltung und den leitenden Schwimmmeister übernommen werden.
- Aufgrund gewachsener Strukturen Ad-hoc wahrscheinlich keine wesentlichen Veränderungen möglich.

6. Kostenschätzung (Auswirkung auf Betriebskosten)

	Wirtschaftsrechnung Quellenbad BAB 2016 429 m² WF	Schätzung Ersatzneubau mit 435 m² WF und optimiertem Betriebskonzept	Anmerkungen und Verweise auf Gutachten
Gesamtbesuche	94.193	96.000	keine wesentliche Steigerung, vgl. Gutachten DGfDB
davon Individualgäste (Öffentlichkeit)	60.026	63.000	Rückgewinnen ehemaliger & Erschließen neuer Gäste. Vgl. Tabelle 10, S.49
davon Schulen / Vereine u. Ä.	31.000	33.000	Steigender Bedarf, beschränkt durch Belegungszeiten, vgl. Gutachten DGfDB
davon Sauna	3.167	0	Wegfall Sauna
Gesamtertrag	232.996	289.000	Steigerung gemäß Tabelle 10 u. Tabelle 11
davon Individualgäste (Öffentlichkeit)	157.776	189.000	
davon Schulen und Vereine	48.972	99.000	
davon Sauna	23.378	0	Wegfall Sauna
davon sonstige Erträge	2.870	1.000	Dienstschwimmen, Wegfall Solarien
Personalkosten (Eigner u. ggf. Leasing)	397.855	311.255	Veränderung gemäß Tabelle 11
Heizenergie	107.149	75.149	Veränderung gemäß Tabelle 11
Stromkosten	106.030	96.030	Veränderung gemäß Tabelle 11
Wasser- und Abwasserkosten	103.435	81.935	Veränderung gemäß Tabelle 11
Betriebsmittel	22.655	19.220	Rückgang auf Mittelwert der Vorjahre
Instandhaltung	96.878	15.000	Rückgang durch neues Gebäude
Bezogenen Leistungen	136.456	126.456	Veränderung gemäß Tabelle 11
Sonstiger Aufwand	57.377	38.726	Erhöhter „sonst. Geschäftsaufwand“ in 2016
Operative Kosten gesamt	1.027.835	763.771	
Betriebsergebnis 1 (operativ)	-794.840	-474.771	
Zins (2,5 %, 25 Jahre fest)	10.383	271.680	Bausumme 10,8 Mio. EUR
AfA (Ø auf 25 Jahre, ohne Ersatzinvestitionen)	57.462	434.688	Zins u. AfA gemäß Kämmerei / WSP
Betriebsergebnis 2 (gesamt)	-862.684	-1.181.139	

AfA = Absetzung für Abnutzung
BAB = Betriebsabrechnungsbogen

7. Fazit

- Im Rahmen eines Ersatzneubaus ist eine Verbesserung des operativen Betriebsergebnis (EBITDA) von bis zu 320.000 EUR möglich.
- Die Verbesserungen ergeben sich aus:
 - Verbesserte Angebotsstruktur (Neubau, Gästerückgewinnung),
 - Erhöhung der Erlöse pro Gast (Veränderung Nutzungsentgelte),
 - Reduzierung der Medienverbräuche (Strom, Heizung, Wasser/Abwasser),
 - Geändertes Betriebskonzept (Anpassung Personaleinsatz),
 - Rückgang des Wartung- und Instandhaltungsaufwandes,
 - Überprüfung und Neustrukturierung administrativer Aufgaben.
- Voraussetzung für die hier definierten Effekte ist die Bereitschaft aller Beteiligten zu einem konsequenten und an den wirtschaftlichen Erfordernissen orientierten Handeln.
- Die aus der Bausumme von 10,8 Mio. EUR, entstehenden Kapitalkosten, betragen voraussichtlich rund 706.000 EUR pro Jahr.
- Dies führt zu einem Gesamtergebnis von etwa – 1,2 Mio. EUR pro Jahr; Aufgrund steigender Kapitalkosten beträgt der Mehraufwand zum Status quo, trotz eines verbesserten operativen Ergebnis, circa 318.500 EUR.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!