

Vorstellung des Kurzgutachtens: Bedarfs- und Potentialermittlung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für ein Hallenbad in Ankum



Bersenbrück, 29. 11. 2017

Agenda

1. Vorstellung Stadtwerke Osnabrück AG
con.pro GmbH Kommunalberatung
2. Bäderlandschaft Deutschland
3. Ist-Situation Ankum / Bersenbrück
4. Bedarfsermittlung
5. Szenarien
6. Kostenschätzung
7. Fazit
8. Nächste Schritte

1. Vorstellung con.pro GmbH Kommunalberatung



Torsten Kühne

Consultant

Diplom-Politikwissenschaftler &
Business Manager (FH)

- Gegründet 1998 als **unabhängiges Beratungsunternehmen** (keine Planung, kein Betrieb), inhabergeführt.
- Schwerpunkte: **Betriebsoptimierung** von kommunalen und privaten Freizeiteinrichtungen und Bädern, **Machbarkeitsstudien** und **Standortentwicklungen**
- **Gastdozenten** (DHBW Ravensburg) und **Fachbuchautoren** „Bädertypen und Betreibermodelle“ und „Management und Organisation im Bäderwesen“ (IST Studieninstitut)

1. Vorstellung Stadtwerke Osnabrück AG



Wolfgang Hermle

*Prokurist & Leiter Unternehmensbereich
Bäder der Stadtwerke Osnabrück AG*

Geschäftsführer ServOS GmbH

Studium Sportwissenschaft, Geographie, BWL

- Kommunaler **Infrastrukturdienstleister** für die **Stadt** und die **Region** mit über 1.300 Mitarbeitern
- Schwerpunkte: **Freizeitstandort Nettebad & öffentliche Sportbäder**, Energie- und Wasserversorgung, ÖPNV, Hafen und Entwässerung
- **ServOS GmbH** als eigene Gesellschaft für **Bäderdienstleistungen**

1. Vorstellung Stadtwerke Osnabrück & con.pro GmbH Kommunalberatung

Stadtwerke Osnabrück AG

- Betrieb Nettebad Osnabrück mit über 750.000 Besucher p. a.
- Betrieb Moskau- und Schinkelbad mit circa 500.000 Besuchern p. a.
- Konzeption und Umsetzung „Freizeitstandort Nettebad“

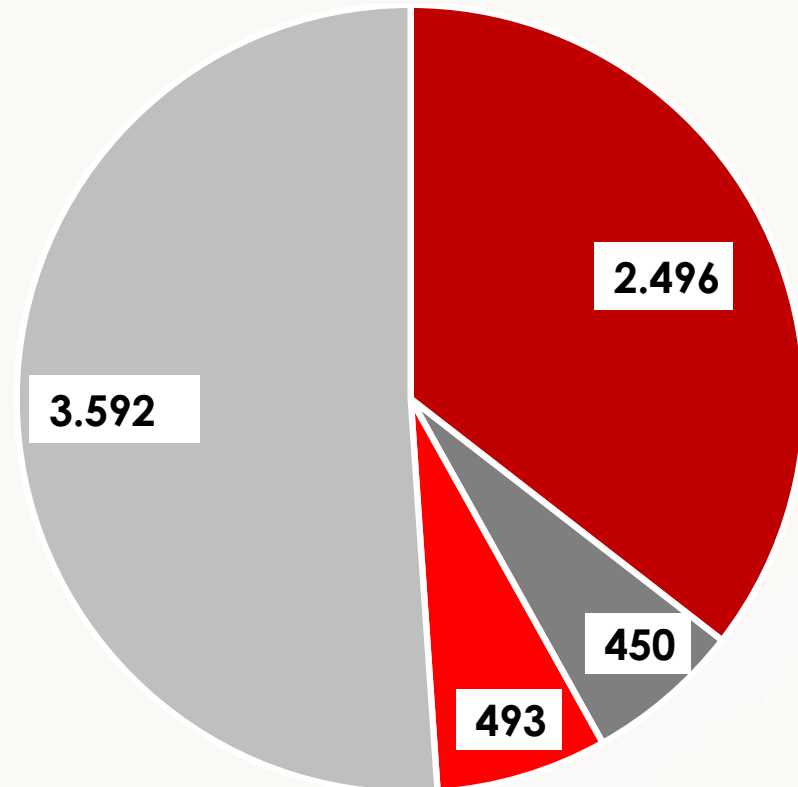
con.pro GmbH (Auswahl)

- Machbarkeitsanalyse und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für einen Ersatzneubau des Hallenbades in Krumbach (2017)
- Bedarfs- und Potentialermittlung für ein Hallenbad im Sportpark Unterföhring (2016/2017)
- Gutachten zur Betriebsfortführung der Meerwasserschwimmhalle Laboe (2016/2017)
- Personalbedarfsermittlung Berliner BäderBetriebe AöR (2016/2017)
- Besucherprognose und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Neubau eines Hallenbades in Murnau (2016/2017)
- Bäderkonzept Frankfurt am Main 2025 (2015-heute)
- Standortentwicklung und Angebotsoptimierung Lohengrin Therme Bayreuth (2014/15)
- Machbarkeitsstudie Zukunftsperspektiven Badezentrum Sindelfingen (2015/2016)

2. Bäderlandschaft Deutschland

Ankum ist keine Ausnahme, denn die Ausnahmesituation ist die Regel...

- **rund 7.100 öffentliche Bäder** in Deutschland
- **~ 11.600 Einwohner pro Bad** (von denen aber nur 3.700 mindestens 1 x pro Monat schwimmen gehen)
- geschätzter Sanierungsstau laut IAKS ~ 20 Mrd. €
- jährlicher operativer Verlust (= Zuschussbedarf) ohne AfA und sonstige Kapitalkosten > 3 Mrd. €



- Hallenbäder
- Kombibäder
- Freizeitbäder und Thermen
- Freibäder

2. Bäderlandschaft Deutschland

Wasser alleine genügt nicht mehr...



2. Bäderlandschaft Deutschland

- Geändertes Gästeverhalten und geänderte Erwartungshaltung der potentiellen Besucher



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

2. Bäderlandschaft Deutschland

....aber:

- Die Nachfrage nach **kommunaler Daseinsvorsorge** bleibt konstant (auf niedrigem Niveau)
- Der Bedarf an **Wassergewöhnungs- und Schwimmausbildungsangeboten** ist gestiegen
- **Erweitertes Gesundheitsbewusstsein** lässt die Nachfrage nach Kursen u. Ä. steigen
- **Sportler, Familien, Senioren und Kinder** schätzen ein lokales Angebot...



3. Ist-Situation Ankum

- **Lebenszyklus des Hallenbades** ist eigentlich **längst überschritten** und das Angebot ist nur noch bedingt marktgerecht
- **Öffentlicher Betrieb** erfolgt nur im **Winterhalbjahr**, circa 6 Monate
- **Hauptnutzer** sind die **Schulen, Kindergärten, Kursbesucher und Vereine** sowie Individualgäste aus Ankum und den umliegenden Gemeinden
- **Sehr niedrige Gästezahlen** aus dem Kreis der Öffentlichkeit mit hohem Anteil an Mehrfachkartennutzern
- Rund 28 Öffnungsstunden pro Woche für die Öffentlichkeit limitieren das Besucheraufkommen
- Die **gute Auslastung pro Öffnungsstunde** im öffentlichen Badebetrieb und die **hohen Gästezahlen im Freibad** belegen ein ungebrochenes Interesse an den Bädern der Samtgemeinde
- Mit ø 9 Personen / Öffnungsstunde ist gegenwärtig die **Kapazitätsgrenze für Bahnen-Schwimmen** im Rahmen der öffentlichen Nutzung erreicht
- Wenig Kursangebote
- Einsparpotentiale sind weitgehend ausgeschöpft
- **Sehr hoher Sanierungsbedarf**, Kosten aktuell kaum zu beziffern

3. Ist-Situation Ankum

Sanierungsaufwand laut Gutachten FamOS (Technik):

- Es bedarf **umfassender Maßnahmen** im Bereich der **Badewasser-aufbereitung und der Heizungstechnik**, da aktuelle Vorschriften und Verordnungen zur Wasseraufbereitung und Energieverbrauch nicht mehr erfüllt werden.
- Die **Dosiertechnik** entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und stellt durch das Fehlen eines Auslaufschutzes ein **Sicherheitsrisiko** dar.
- Der **Schaltschrank mit der Regelungstechnik** ist Erstbestand und nicht mehr voll funktionstüchtig. Zudem ist er bedingt **öffentlich zugänglich**.
- Die **Sanitärtechnik** ist ebenfalls Erstbestand und weist erhebliche Mängel auf. Hier ist eine erhöhte **Gefahr des Befalls mit Legionellen** gegeben.
- Gleichzeitig entspricht die **Sanitärausstattung** nicht mehr den aktuellen Normen und Standards. Leitungen sind partiell **asbestbelastet**, so dass ein kompletter Austausch der Sanitäreinrichtungen und Leitungen empfohlen wird.
- Auch die Lüftungsanlage erfüllt aufgrund ihres Alters die aktuellen Vorgaben und Anforderungen nicht mehr. Zudem besteht hier auch der **Verdacht einer Asbestbelastung**.
- Fehlende Montageschächte erschweren Ein- und Ausbau großer Bauteile.

3. Ist-Situation Ankum

- Sanierungsaufwand laut Gutachten FamOS (Bauwerk):
- Sichtbare **Schäden an der Außenfassade**, Armierungen liegen zum Teil frei.
- Hinweis auf **Kältebrücken in den Innenbereich**, Schäden am Bauwerk sehr wahrscheinlich.
- Es ist keine Öffnung der Boden-, Wand oder Deckenverkleidung erfolgt, die hier genannten Erkenntnisse der FamOS basieren auf einer Inaugenscheinnahme.
- Im Rahmen einer Generalsanierung sind die aktuellen **Vorgaben zu Energiestandards, Brandschutzkonzepten, Fluchtwegs-Verordnungen** und der **Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude** zu erfüllen.
- Die **Summe der notwendigen Maßnahmen ist im Bestand nahezu undurchführbar**
- Gleichzeitig würde mit einer ausschließlich auf Sanierungsmaßnahmen gerichteten Investition ein **fast vierzig Jahre alter Zustand konserviert** (ohne Aussichten auf eine maßgebliche Steigerung der Besucherzahlen und Umsätze).
- **Sanierung des Bestandes ist de facto keine Option**

3. Ist-Situation Ankum

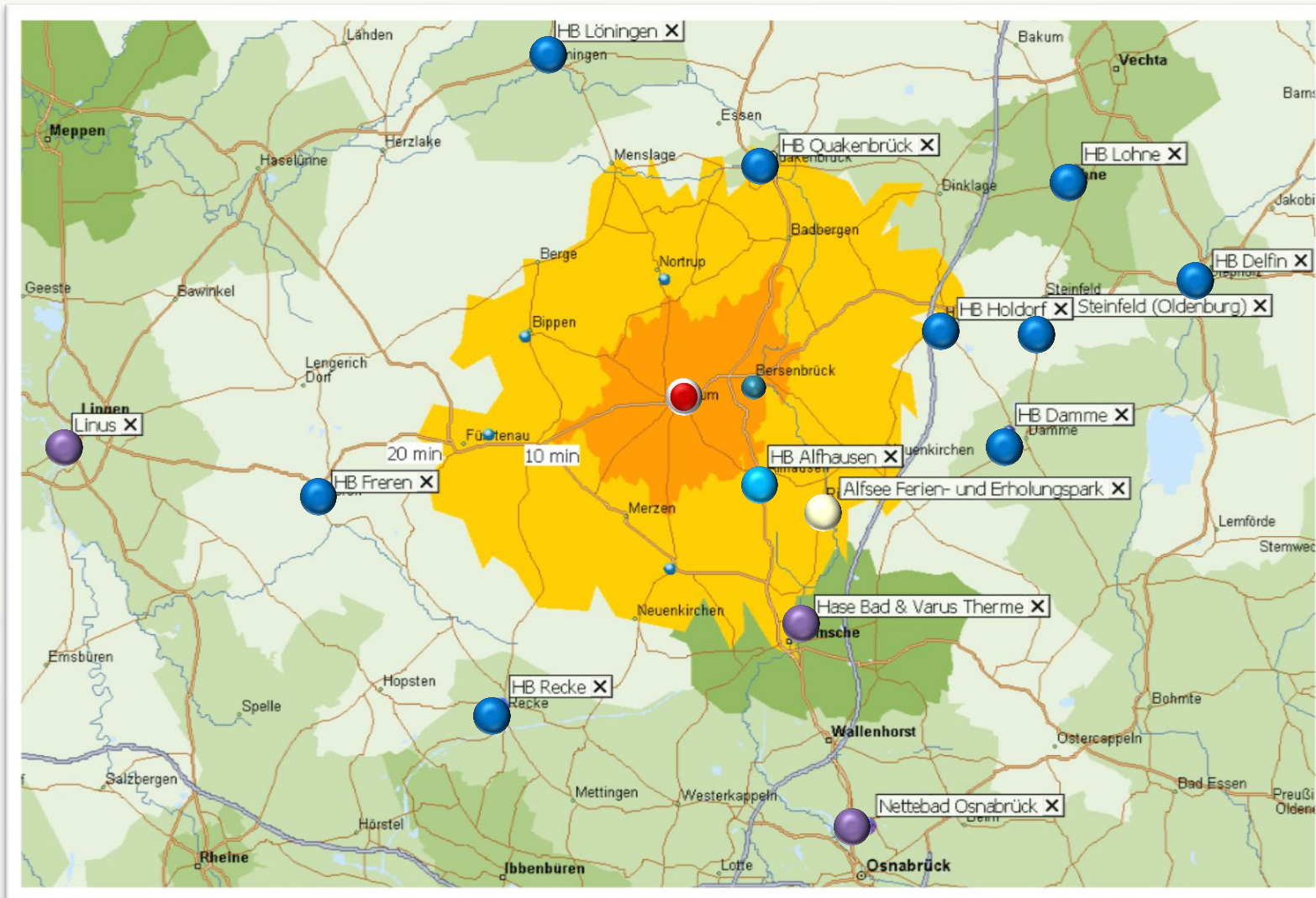


3. Ist-Situation Samtgemeinde Bersenbrück

Kennziffer	Basisjahr	Wert (gerundet)
Bevölkerung	2016	29.180
davon in Ankum	2016	7.460
- zusätzliche Einwohner im Umkreis von 20 min	2016	~42.500
Bevölkerungsprognose Samtgemeinde 2035	2017	33.100
Kaufkraft je Einwohner Landkreis Osnabrück in €	2017	~21.140
Kaufkraftindex Landkreis Osnabrück (Ø: 100)	2017	~94,1
Gästeankünfte Samtgemeinde Bersenbrück	2015	81.000
Gästeübernachtungen Samtgemeinde Bersenb.	2015	246.550

- Die Rahmenbedingungen sprechen für einen am lokalen Bedarf ausgerichteten Bäderbetrieb.

3. Ist-Situation Ankum / Bersenbrück



4. Bedarfsermittlung

- Unter Beibehaltung des aktuellen Betriebsmodells werden die tatsächlichen Besuche deutlich niedriger ausfallen als in der theoretischen Potentialermittlung dargestellt.
- Wir gehen von rund 27.400 Besuchern (Individualgästen) pro Halbjahr als realistischem Besucherpotential aus.
- Hierfür bedarf es jedoch eines attraktiven Angebots und erweiterter Nutzungszeiten für die Öffentlichkeit.

Besucherpotential Hallenbad Ankum (ganzjähriger Badebetrieb)	
Einwohner Gemeinde Ankum	
Einwohner ca.	7.460
davon 6 % Besucherpotential regelm. Besucher	448
Besuchshäufigkeit 48/Jahr	21.485
davon 25 % Besucherpotential Gelegenheitsbes.	1.865
Besuchshäufigkeit 8/Jahr	14.920
Potential Gemeinde Ankum	36.405
Näherer Einzugsbereich bis 10 Min	
zusätzliche Einwohner ca.	11.870
davon 6 % Besucherpotential regelm. Besucher	712
Besuchshäufigkeit 48/Jahr	34.186
davon 25% Besucherpotential Gelegenheitsbes.	475
Besuchshäufigkeit 6/Jahr	2.849
Potential Anfahrt bis 10 Min	37.034
Mittlerer Einzugsbereich 20 Min	
zusätzliche Einwohner ca.	34.270
davon 25 % Besucherpotential	8.568
Besuchshäufigkeit 6/Jahr	51.405
davon Abschlag wg. Wettbewerber 65 %	-33.413
Potential Anfahrt bis 20 Min	17.992
Besucherpotential Primärmarkt gesamt	91.431

4. Bedarfsermittlung

Gegenwärtige nachgefragte Bedarfe organisierter Nutzergruppen

Nutzer	Schwimmbad in Zeitstunden / Woche
Schulen & Kindergärten	18-35
Vereine	8
Kurse	9
Summe	35-52

- Grundbedarf für ein Hallenbad im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge ist durch die Schulen, Kindergärten und organisierte Gruppen sowie die Öffentlichkeit gegeben
- Zusätzliche Bedarfe aus dem Bereich der Schulen und Kindergärten zeichnen sich ab.
- Nachfrage kann aktuell nicht gedeckt werden

5. Szenarien: Ersatzneubau Variante 1

Ausstattung Variante 1	Investition netto in € (Schätzwerte Kostengruppen 200 - 600 in €)
Hallenbad mit Grundausstattung: Sportbecken 16,67 x 8 m, WT. ca. 1,8 m Technik Foyer, Umkleiden, Vorreinigung, etc. Lager- und Funktionsräume	4.450.000
Hubboden	160.000
Zwischensumme	4.610.000
Baunebenkosten (Kostengruppe 700)	24 %
Summe netto	5.716.400
Umsatzsteuer	19%
Summe brutto	6.802.516

Vorteile:

- Kostengünstigste Version
- Bestehendes Angebot wird beibehalten
- Norm- und standard-gerechtes Bauwerk und technische Einrichtung
- Betriebskonzept kann fortgeführt werden

Nachteile:

- Keine Angebotsver-besserung
- Kein 25 m-Becken
- Kaum neue Nutzungs-möglichkeiten
- Überholtes Bäderkonzept wird auf Jahrzehnte konserviert

5. Szenarien: Ersatzneubau Variante 2

Ausstattung Variante 2	Investition netto in € (Schätzwerte Kostengruppen 200 - 600 in €)
Hallenbad mit Grundausstattung: Sportbecken 25 x 10 m, WT bis 1,8 m Technik Foyer, Umkleiden, Vorreinigung, etc. Lager- und Funktionsräume	4.950.000
Hubboden (halbes Becken)	160.000
Planschbereich ca. 20 m ² Wasserfl.	200.000
Zwischensumme	5.310.000
Baunebenkosten (Kostengruppe 700)	24 %
Summe netto	6.584.400
Umsatzsteuer	19%
Summe brutto	7.835.436

Vorteile:

- Schaffung eines zeitgemäßen und nachfragegerechten Angebots
- Konsequente Ausrichtung auf die aktuell erkennbare Nachfrage
- Parallelbelegung durch Schulen & Vereine möglich
- Potential, neue Gäste zu gewinnen

Nachteile:

- Konkurrierende Nutzung bleibt partiell bestehen
- Alle Gästepotentiale nur mit geänderten Betriebskonzeptes abzuschöpfen

5. Szenarien: Ersatzneubau Variante 3

Ausstattung Variante 3	Investition netto in € (Schätzwerte Kostengruppen 200 - 600 in €)
Hallenbad mit Grundausstattung: Sportbecken 25 x 10 m, WT ca. 1,8 m Lehrschwimmbecken 12,5 x 8m, WT bis 1,3 m Technik Foyer, Umkleiden, Vorreinigung, etc. Lager- und Funktionsräume	6.250.000
Wasserattraktionen Lehrschwimmbecken	60.000
Planschbereich ca. 20 m² Wasserfl.	200.000
Zwischensumme	6.510.000
Baunebenkosten (Kostengruppe 700)	24 %
Summe netto	8.072.400
Umsatzsteuer	19%
Summe brutto	9.606.156

Vorteile:

- Stark nachfrageorientiertes Angebotskonzept
- Durchgängige Parallelbelegung möglich
- Neben Schulen & Vereinen auch für Individualgäste attraktiv

Nachteile:

- Höchste Bau- und Betriebskosten
- Änderung Betriebskonzept erforderlich

5. Raumprogramm – Vergleich

Raumprogramm und Ausstattung	Version 1 funktionsgleich	Version 2 Sport	Version 3 Nachfrage
Sportbecken 16,67 x 8 m Wassertiefe ca. 1,8 m	X	--	--
Sportbecken 25 x 10 m	--	X	X
Hubboden im Sportbecken	X	X	--
Nichtschwimmerbecken / LSB ohne Hubboden, 12,5 x 8 m	--	--	X
Wasserattraktionen im LSB	--	--	X
Planschbecken ca.	--	20 m ²	20 m ²
Aufsichts-, und Erste Hilfe- und Lagerräume	X	X	X
mind. 2 Sammelumkleiden, je ca. 25 Personen (besser 4 á 15 Personen)	X	X	X
mind. 10-20 Einzelumkleiden, circa 100-140 Spinde	X	X	X
Familienumkleiden	optional	X	X
Eltern-Kind-Zone (Wickeltisch, Stillecke)	empfohlen	empfohlen	X
Seniorengerechte Gestaltung	X	X	X

6. Kostenschätzung (Bau- und Errichtungskosten)

Ausstattungs-element	Ersatzneubau		
	Variante 1 funktionsgleich 16,7 m Becken Hubboden	Variante 2 sportorientiert 25 m Becken Hubboden Planschbereich	Variante 3 optimiert 25 m Becken LSB mit Attraktionen Planschbereich
Schwimmhalle mit Becken 16,67 x 8 m, mit Hubboden WT <1,8 m Umkleiden, Technik, Foyer, Lager und Funktionsräume	4.450.000		
Hallenbad mit Sportbecken 25 x 10 m, mit Hubboden WT ~1,8 m Umkleiden, Technik, Foyer, Lager und Funktionsräume		4.950.000	
Hallenbad mit Sportbecken 25 x 10 m, WT 1,35 - 1,8 m Lehrschwimmbecken 12,5 x 8 m, WT > 1,35 m Umkleiden, Technik, Foyer, Lager und Funktionsräume			6.250.000
Hubboden	160.000	160.000	
Wasserattraktionen im Nichtschwimmer- / Lehrschwimmbecken			60.000
Plansch- und Kinderbereich ca. 20 m²		200.000	200.000
Zwischensumme	4.610.000	5.310.000	6.510.000
Baunebenkosten 24%	1.106.400	1.274.400	1.562.400
Summe (netto)	5.716.400	6.584.400	8.072.400
Summe (brutto)	6.802.516	7.835.436	9.606.156

Es handelt sich bei den hier genannten Beträgen um Schätzungen auf Basis vergleichbarer Projekte. Verbindliche Angaben zur Situation vor Ort sind nur auf Basis einer Entwurfsplanung möglich. In die genannten Summen sind Abriss- und Entsorgungskosten von 350.000 € brutto inkludiert.

6. Kostenschätzung (Auswirkung auf Betriebskosten)

Ausstattung Betriebskonzept	Variante 1 Ersatzneubau funktionsidentisch Becken 16,67 x 8 m		Variante 2 Ersatzneubau sportorientiert 25 x 10 m + Kinder		Variante 3 Ersatzneubau angebotsoptimiert 25 x 10 m + LSB + Kinder	
	Status quo	best case	Status quo	best case	Status quo	best case
Investition netto (orientiert an Din 276 200-700)	5.716.400	5.716.400	6.584.400	6.584.400	8.072.400	8.072.400
zusätzliche Individualgäste p.a.	4.000	8.000	10.000	20.000	20.000	40.000
zusätzliche Einnahmen (1,40 / 2,00 € pro Gast)	5.600	11.200	20.000	40.000	40.000	80.000
zusätzliche Betriebskosten	-45.000	-50.000	-80.000	-92.000	-110.000	-134.000
Veränderung Betriebsergebnis (zusätzliche Belastung operativ)	-39.400	-38.800	-60.000	-52.000	-70.000	-54.000
Zinsen (1,5%)	-85.746	-85.746	-98.766	-98.766	-121.086	-121.086
Abschreibungen (gemäß BMF: 33 Jahre, linear)	-173.224	-173.224	-199.527	-199.527	-244.618	-244.618
Summe Kapitalkosten (AfA+Zins)	-258.970	-258.970	-298.293	-298.293	-365.704	-365.704
Cash-flow (Betriebsergebnis + Zins)	-125.146	-124.546	-158.766	-150.766	-191.086	-175.086
Belastung aus Neuinvestition gesamt (Betriebsergebnis + Afa + Zins)	-298.370	-297.770	-358.293	-350.293	-435.704	-419.704

7. Fazit

	Ersatz Variante 1 funktionsgleich	Ersatz Variante 2 sportorientiert	Ersatz Variante 3 nachfrageoptimiert
Baukosten netto circa	5.716.400	6.584.400	8.072.400
Baukosten brutto circa	6.802.516	7.835.436	9.606.156
Zusätzliches operatives Defizit p.a. circa	-39.000	-60.000	-70.000
Neubelastung Haushalt p.a., circa	-298.000	-358.000	-436.000
Alle Werte in € und bei grundsätzlicher Beibehaltung des gegenwärtigen Betriebskonzeptes			

- **Variante 1 ist die günstigste Möglichkeit** eines Ersatzneubaus, sowohl **hinsichtlich der Bau- als auch Betriebskosten**. Die bisherige Nutzung kann wie bisher fortgeführt werden. **Neue Nutzer** werden damit **kaum angesprochen** und die **vorhanden Nachfrage kann nicht vollumfänglich bedient werden**.
- **Variante 2** bietet das **beste Preis-Leistungsverhältnis**. Sie ist die **pragmatischste Möglichkeit** einer zukünftigen Gestaltung des Bäderangebots und bietet die Chance bei überschaubaren Bau- und Betriebskosten **mehr Belegungszeiten** zu vergeben und **mehr potentielle Nutzer anzusprechen**.
- **Variante 3** bietet die **vielfältigsten Nutzungsmöglichkeiten**. Sie ist die **nachfragegerechteste Möglichkeit** einer zukünftigen Gestaltung des Bäderangebots in Ankum mit dem **größten Potential einer Besucherzahlensteigerung**, welche jedoch ein neues Betriebskonzept zwingend erforderlich macht.

8. Nächste Schritte

1. Festlegung auf eine Variante für den Ersatzneubau und Definition des Investitionsrahmens
2. Aufstellen eines Finanzierungskonzepts (Kapitalbedarf, Fördermöglichkeiten, Kreditprogramme)
3. Prüfung der Möglichkeiten einer alternativer Betriebsführerschaft und eines steuerlichen Querverbundes mit HaseEnergie GmbH
4. Festlegung eines konkreten Angebots- und Raumprogramms (Ausstattung und Dimensionierung)
5. Festlegung des zukünftigen Betriebskonzepts (Öffnungszeiten, Nutzungsfenster, Eintrittstarife und Nutzungsentgelte, Personalbedarf etc.)
6. Vorbereitung einer europaweiten Ausschreibung für einen Teilnahmewettbewerb Architekten/GU mit Funktionsbeschreibung, Raumprogramm, Standards etc.
7. Definition der Bewertungskriterien (Konzept, Qualität, Preis, Energiestandards etc.) und Festlegung des Bewertungsgremiums
8. Durchführung des Wettbewerbs



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!