



Machbarkeitsstudie zu einem künftigen Bäderangebot der Stadt Pulheim

23. September 2008

Referent:
Michael Bäuml, Dipl. Betriebswirt (BA)

GMF
GMF Gesellschaft für
Entwicklung und Management von
Freizeitsystemen mbH & Co.KG

GMF – Kompetenz in Bädern

Beratung

- Plausibilitäts-/ Machbarkeitsstudien
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Betriebs-/Marketingkonzepte
- Sanierungs-/Attraktivierungskonzepte
- Baubegleitende Beratung
- Projektmanagement/-steuerung

Betrieb

- führender privatwirtsch. Betreiber kommunaler Bäder, Thermen und Wellness-Anlagen (aktuell 20 Betriebe)



Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Ausgangssituation:

- Pulheimer Bäder: Hallenbad (1970) + Freibad, Ortsteil Stommeln (1974)
- z. T. besteht hoher Sanierungsbedarf
- Ziel der Stadt Pulheim:
 - nachhaltige Sicherung der Versorgung mit Schwimmsportangeboten für die öffentliche wie nichtöffentliche Nutzung

→ Prüfung der Machbarkeit möglicher Varianten eines Bäderkonzepts mittels Beratung durch GMF

Aufgaben der GMF als Berater:

- Bedarfsermittlung
- Analyse des Bestandes
- Aufzeigen verschiedener Handlungsoptionen
- Bewertung nach Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Ausarbeitung/Abgabe einer Empfehlung

Inhalt und Aufbau

1. Bedarfsanalyse
2. Bestandsaufnahme
3. Handlungsoptionen
4. Maßnahmenempfehlung



1 Bedarfsanalyse

- 1.1 Markt und Trends
- 1.2 Makro- und Mikro-Standort
- 1.3 Wettbewerbsanalyse
- 1.4 Nachfragebedarf
- 1.5 Zwischenfazit



1 Bedarfsanalyse

1.1 Markt und Trends

Generelle Anforderungen aufgrund der Trends im Freizeit-/Bädermarkt:

- Vielfältiges, flexibles Angebot
- Zielgruppendifferenzierte Angebote für Ruhe und Erholung, Wellness, Gesundheit, Erlebnis, Abenteuer, Sport bei gleichzeitiger Möglichkeit zur Bündelung (sog. Paketangebote)
- Besondere Berücksichtigung der Belange der „Generation 50plus“
- Hohe Service-, Gesundheits- und Sicherheitsqualität
- Höchstmögliche Anpassungsfähigkeit des Angebotes und Betriebes an die emotionalen, zeitlichen und gestalterischen Bedürfnisse der Zielgruppen

1 Bedarfsanalyse

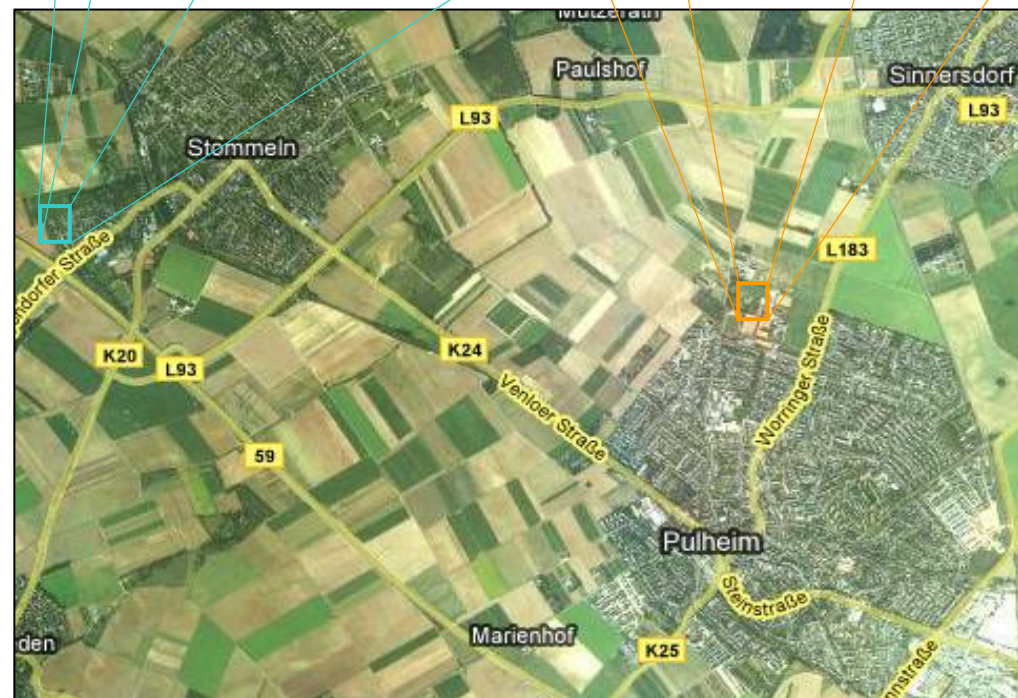
1.2 Makro- und Mikrostandort

Administrative Zuordnung:

- NRW/Rhein-Erft-Kreis
- Regierungsbezirk Köln

Lage/Erreichbarkeit:

- ca. 20 km von Köln entfernt
- Makrostandort bietet gute Erreichbarkeit → Anbindung über Autobahnen/Bundesstraßen/DB
- Mikrostandort: HB Pulheim + Freibad Stommeln gut per Pkw erreichbar
⚡ **aber:** vor HB eingeschränkte Parkmöglichkeiten; Aschenplatz am FB = Regenauffangfläche
- ÖPNV: mäßige Erreichbarkeit

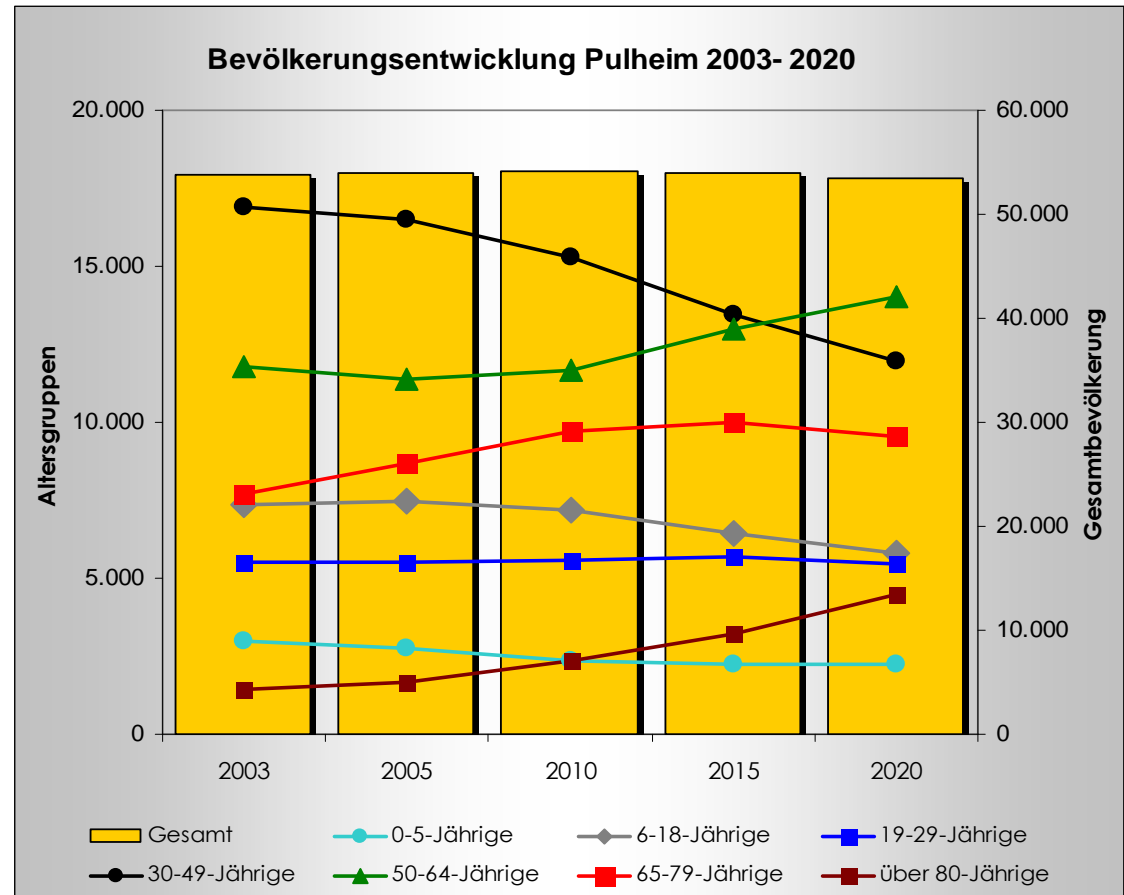


1 Bedarfsanalyse

1.2 Makro- und Mikrostandort

Soziodemographische ökonomische Entwicklung:

- ca. 53.700 Einwohner, leicht abnehmende Bevölkerung bis 2020
- Überalterung steigt deutlich an (siehe Abb.)
- Demographietyp: „Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstums-erwartungen“
- Ø Arbeitslosenzahlen + relativ hohe Kaufkraft begünstigen Sport-/Freizeitangebote




1 Bedarfsanalyse


1.3 Wettbewerbsanalyse – Übersicht



Bäderlandschaft Region Pulheim

-  Terme
-  Freizeit-/Erlebnisbad
-  Kombibad
-  Sporthallenbad
-  Kur-/Gesundheitsbad
-  Freibad/Badesee
-  Planung
-  Freizeit-Therme
-  Saunapark
-  Wellness-Center

Erreichbarkeit

-  Isochronen = Linien gleicher Pkw-Fahrzeit (15, 30, 45 Minuten)

1 Bedarfsanalyse

1.3 Wettbewerbsanalyse

Thermen, Kurbäder, Wellnessbäder:

- **Thermenangebote der Region:** Aqualand/Mauritius-Therme/Claudius Therme Köln, Asia Therme Korschenbroich (FKK-Anlage), Carolus-Thermen/Roetgen-Therme Aachen
 - ➔ **umfangreiches Angebot** mit z. T. hohem Attraktivitäts- und Qualitätsniveau
 - ➔ **ausreichende Versorgung** der Region mit Thermal- und Wellnessangeboten (Hauptzielgruppe: erholungs- und gesundheitsorientierte Gäste mit mittlerer bis gehobener Kaufkraft)
- [Planung: Therme in Euskirchen]

Erlebnis-, Freizeit-, Kombibäder:

- hohe Dichte an Freizeitbädern (bei hoher Bevölkerungsdichte der Region)
- Bäder des näheren Umfeldes: De Bütt Hürth, Erftlagune Kerpen, Fortunabad Bergheim, Fresh Open Frechen, Mediterrana Bergisch Gladbach, KarlsBad Brühl, Hildorado Hilden, Algarve Bad Karst, Südparkbad Neuss, Gartenhallenbad Wesseling, CaLevornia Leverkusen
- ➔ neben zahlreichen Freizeitmöglichkeiten auch sportliche Angebote (Sportschwimmbecken) vorhanden

1 Bedarfsanalyse

1.3 Wettbewerbsanalyse

Erlebnis-, Freizeit-, Kombibäder:

- Agrippabad Köln (v. a. Versorgung des Kölner Marktes mit breitem Freizeitangebot)
- ➔ **gesättigter Markt** für Bäder dieser Kategorie, v. a. im Bereich erlebnis- und freizeitorientierter Angebote – nur partiell weiterer Bedarf
- ➔ **Beschränkung** des Einzugsgebietes und der Besucherzahlen Pulheims
[Planung: Bad mit Sauna-, Wellness- und Gesundheitsbereich in Bedburg (2009)]

Sporthallenbäder, Freibäder, Seen:

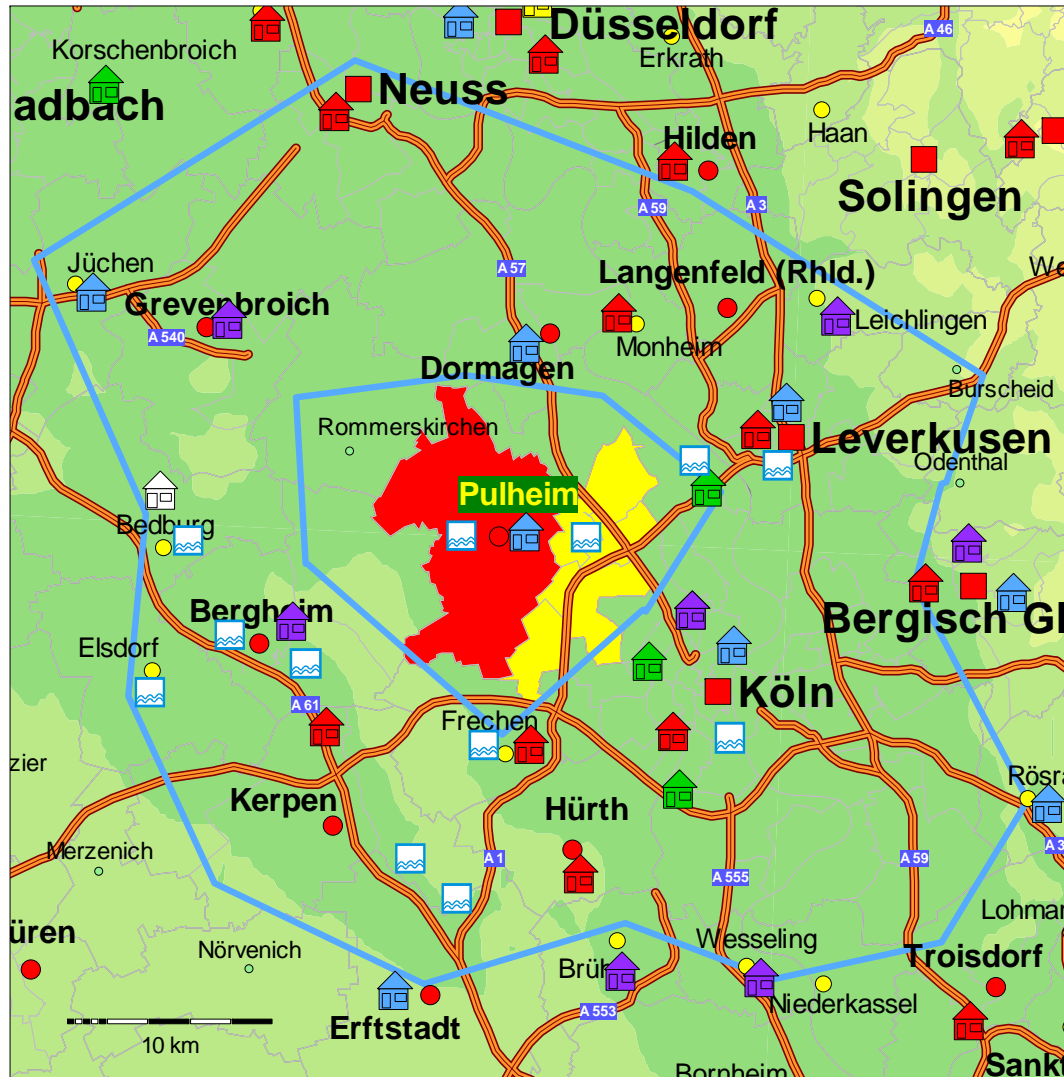
- hohe Dichte an Badeseen (in unmittelbarem Umkreis: Escher See, Fühlinger See)
- Terrassenfreibad Frechen mit reichem Freizeit-/Sportangebot
= direkte Konkurrenz zum Freibad Stommeln
- ➔ gleichbleibende **Beschränkung** des Besucher- und Ertragspotentials für das Freibad Stommeln



Abdeckung des lokalen Bedarfs vornehmlich mit Schwimmsportangeboten, ergänzt um moderate Freizeit- bzw. gesundheitsorientierte Angebote im Innenbereich; Freibadangebote in bestehender/gleichbleibender Form

1 Bedarfsanalyse

1.4 Nachfragebedarf



Bäderlandschaft Region Pulheim

- Terme
- Freizeit-/Erlebnisbad
- Kombibad
- Sporthallenbad
- Kur-/Gesundheitsbad
- Freibad/Badesee
- Planung
- Freizeit-Therme
- Saunapark
- Wellness-Center

Erreichbarkeit

- Isochronen = Linien gleicher Pkw -Fahrzeit (15, 30 Minuten)

Nachfragebedarf

Einzugsgebiet Pulheim

- Kerngebiet
- Regionalgebiet

1 Bedarfsanalyse

1.4 Nachfragebedarf

Nachfragegruppe	Gebiet	Anzahl Personen	Aktivierungspotenzial (30 % d. Bev.)	Abschöpfungsquote bzw. geschätzter Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl Besuche pro Jahr	Besucherpotenzial
Bevölkerung	Kerngebiet	53.694	16.108	100,0%	16.108	3,5	56.379
	Regionalgebiet	86.901	26.070	55,0%	14.339	3,5	50.185



Szenarien	Sicherheitsabschlag	
Best Case	100%	106.564
Real Case	-20%	85.251
Worst Case	-40%	33.827

- Nachfragepotenzial Hallenbad Pulheim inkl. Sauna bezogen auf zahlende Gäste: **ca. 85.000 Besucher p. a.** (Real Case), davon ca. 21.300 Saunagäste p. a. (ca. 25 %) → Versorgung der lokalen Ebene mit Schwimmsport- und Gesundheitsangeboten aufgrund des umfangreichen Bäderangebotes der Region/vor Ort
- Kapazitäten Schulen/Vereine: zusätzlich **ca. 27.000** (Vereine) + **ca. 46.500** (Schulen)
- Freibad Stommel: **ca. 62.000 öffentlichen Freibad-Besuchern pro Saison** (Mittelwert der letzten sechs Jahre), Schwankungen in Abhängigkeit der Witterungslage

1 Bedarfsanalyse

1.5 Zwischenfazit

- **Anforderungen an Bäderangebote im Bereich Wellness/Kur/Erholung**
→ in hohem Maße Abdeckung durch Thermen der Region
- **Erlebnis-/Abenteuer-/Spaß-Angebote für Familien mit Kindern sowie Jugendliche**
→ in hohem Maße Abdeckung durch zahlreiche Freizeit-/Kombibäder der Region
- **Anforderung an die Stadt Pulheim:**
Abdeckung des lokalen Bedarfs an sportlichem Schwimmen zur Gesunderhaltung und moderater Freizeitorientierung
- **Nachfragebedarf ganzjähriger Schwimmsportangebote:**
ca.: 85.000 öffentliche Gäste/27.000 Vereinsnutzer/
46.500 Schüler
- **Kapazitäten für Freiluftangebote (Freibad Stommeln) auf
derzeitigem Niveau ausreichend**



2 Bestandsaufnahme

2.1 Hallenbad Pulheim

2.2 Freibad Stommeln

2.3 Zwischenfazit



2 Bestandsaufnahme

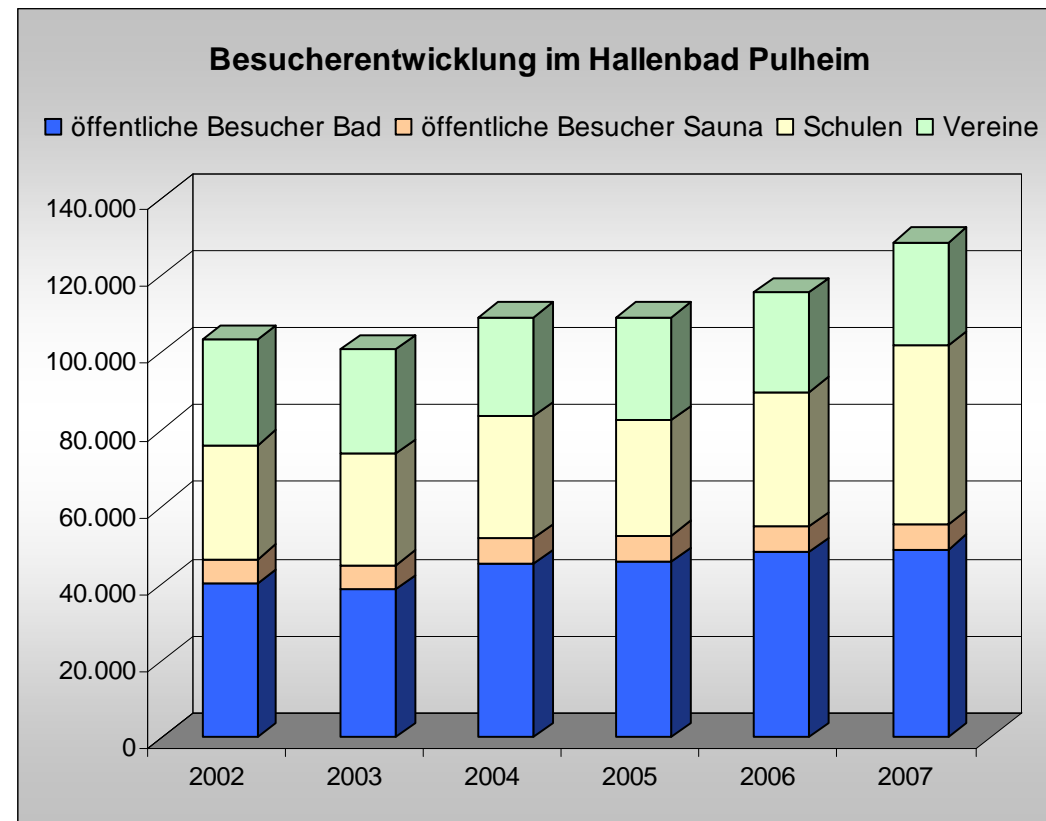
2.1 Hallenbad Pulheim

Ausstattung:

- 25-Meter-Becken, Sprungturm
- Hubboden
- Lehrschwimmbecken
- Kleinkinder-Rutsche
- Solarium
- Umkleidebereich:
100 Spinde (2 Sammel-UK),
60 Spinde (Einzel-UK)
- UK Sauna: 22 Spinde

Nutzung:

- nichtöffentliche Nutzung → Steigerung (letzten 6 Jahre) um ca. 28 %
- öffentliche Nutzung → Steigerung (letzten 6 Jahre) um ca. 22 %
- nichtöffentliche Nutzerzahlen (Schulen/Vereine) überwiegen
- Bedarf an öffentlichem Schwimmen kann nicht abgedeckt werden



2 Bestandsaufnahme

2.1 Hallenbad Pulheim

Baulicher Zustand/Kenndaten:

- Baujahr: 1970
- erheblicher Sanierungsstau
- Innendecken mit Akustikputz versehen, mangelhafte Ausführung
- Duschen saniert (aber: Fliesen auf Fliesen geklebt → Lecks)
- Decken Duschräume (neu eingebaut) ≠ feuchtraumgeeignet
- grundlegende Sanierung zur Erhaltung der Betriebssicherheit notwendig (Beckenbeton sichtbar angegriffen/ Lecks um Becken + im Leitungssystem/ Rinnen im LSB undicht)
- Dach + tragende Gebäudeteile: Statikgutachten = notwendig! (durchhängende Betonbänder)



2 Bestandsaufnahme

2.1 Hallenbad Pulheim

Baulicher Zustand/Kenndaten:

- Sauna (Keller): Holzverkleidung an Wänden/Decken (lichte Höhe!)
→ nicht mehr genehmigungsfähig (Brandschutz, Fluchtwege)
- Technik: Kostenvoranschlag für Akut-Sanierung (Badewassertechnik/Notstrom/Schaltschrank = dringend sanierungsbedürftig) → 150.000 Euro
- 2 Lüftungskreisläufe (Schwimmhalle, Umkleide) entsprechen nicht heutigen Vorschriften
- Beckenkreisläufe/-durchströmung nicht gem. DIN 19643

Wirtschaftliche Situation:

- operatives Defizit: 706.110 € (2007)

**Fazit: stark sanierungsbedürftiges Hallenbad
→ kein zukunftsfähiges Angebot**

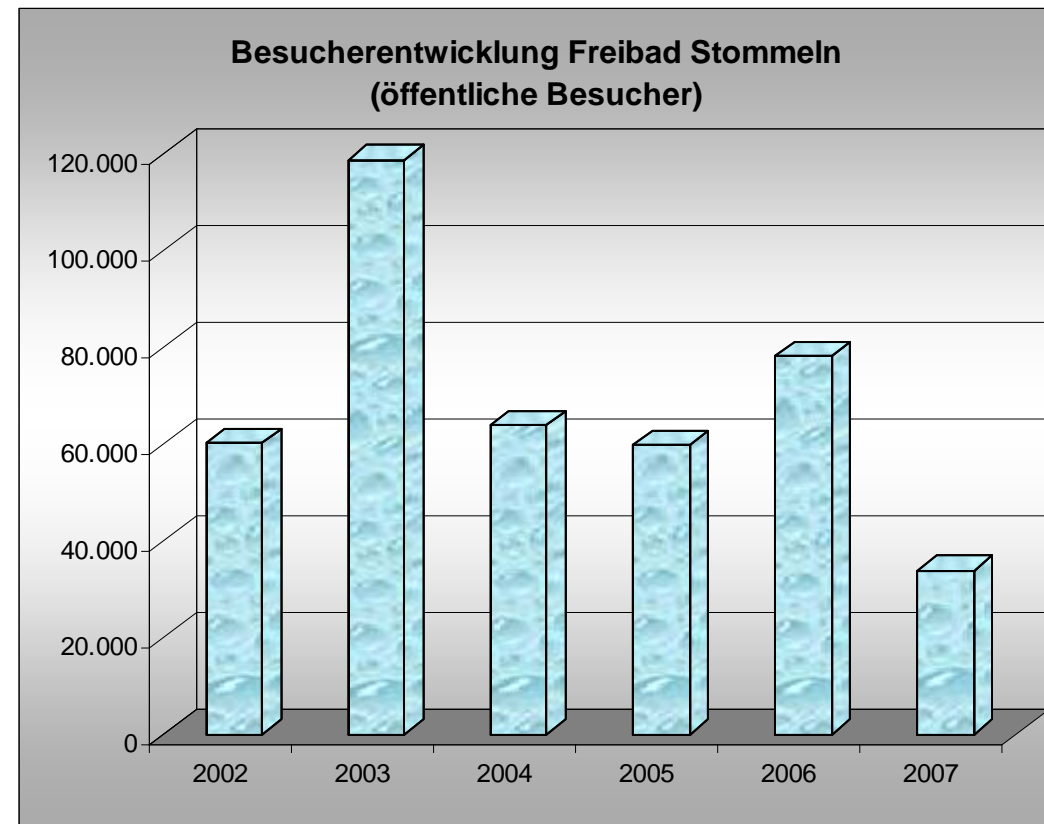


2 Bestandsaufnahme

2.2 Freibad Stommeln

Ausstattung:

- Springerbecken, Sprungturm
- 25-m-Schwimmerbecken
- Erlebnisbecken
- 2 Wasserrutschen
- Kleinkinderschwimmbereich
- Volleyball, Kinderspielgeräte
- großzügige Liegewiese
- Wärmerraum, Kiosk/Imbiss
- Damen-/Herren-UK (im Freibadgebäude, je 72 Spinde)



Nutzung:

- vornehmlich für öffentliche Nutzergruppen
- Besucherzahlen: relativ stabile Entwicklung
Ausnahmen: Jahrhundertssommer 2003 + schlechte Witterung 2007

2 Bestandsaufnahme

2.2 Freibad Stommeln

Baulicher Zustand:

- Baujahr: 1974
- Investitionen: Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen i. H. v. 5.400.000 DM (1995)
- Sanierung Becken/Teile Technik (Einbau Edelstahlbecken/ Erneuerung Leitungssystem/Pumpen-/Mess-/Regeltechnik)
aber: Filterbehälter nicht erneuert + mangelhafte Innenbeschichtung
→ Flugrostproblem in den Edelstahlbecken
- Freibadgebäude = z. T. durch Sportverein genutzt, nicht winterfest
- Adsorberanlage (Dach Freibadgebäude, 500 kW, kein Pufferspeicher)
- WC nur in Sanitär-/Umkleidegebäude, nur über Duschenraum erreichbar (Verschmutzungsgrad!)
- Personalräume/-WC nicht vorhanden

Wirtschaftliche Situation:

- unentgeltliche Versorgung des unisolierten Sportvereinsgebäude mit Strom/ Wasser/Heizung → keine separate Abrechnung für Nebenkosten!
- operatives Defizit: 291.670 € (2007)

Fazit: gepflegtes, aber in Teilen veraltetes Angebot

→ bedingt zukunftsfähiges Angebot

2 Bestandsaufnahme

2.3 Zwischenfazit

Hallenbad Pulheim: erheblicher Sanierungsbedarf

- ohne Generalsanierung keine Zukunftsfähigkeit
- akuter Handlungsbedarf bei Statik/
Notbeleuchtung/Brandschutz
- Versorgung von 15 Schulen mit notwendigem Schwimmangebot
- akute Unterversorgung im Fall spontaner Schließung
(v. a. nichtöffentlicher Bereich)
- nichtöffentlicher Bedarf derzeit gedeckt,
öffentlicher Bedarf jedoch nicht

Freibad Stommeln: gepflegter Zustand

- bedingt zukunftsfähig (z. T. erfolgte Sanierungsmaßnahmen)
- Freibadgebäude bedürften Sanierung
- Bedarf an Outdoor-Schwimmangeboten damit gedeckt



3 Handlungsoptionen

- 3.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen
- 3.2 Ersatzlose Schließung sanierungsbedürftiger Bäder
- 3.3 Sanierung des Bäderbestandes
- 3.4 Neubau
- 3.5 Zwischenfazit



3 Handlungsoptionen

3.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Vorgaben an ein zukunftsfähiges Schwimm-/Badeangebot:

- Berücksichtigung von Wellness-/Gesundheitstrends im Innen-/Außenbereich
→ Angebote für sportlich aktive Gesundheitsprävention (v. a. Sportschwimmen)
- kein Aufbau regionaler Wettbewerbssituation zu Thermen, Freizeit- und Kombibädern der Umgebung

- abzudeckender Bedarf:

	Nutzergruppen	Nutzer p. a.
Hallenbadbereich	Öffentlichkeit	85.000
	Schulen	46.500
	Vereine	27.000
Freibadbereich	Öffentlichkeit	62.000

- nachhaltige Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Pulheimer Bäder
- Zentralisierung der Bäderangebote: Angebotskonzentration und Nutzbarmachung von Synergien
- Optimierung von Funktion und Konzept

3 Handlungsoptionen

3.2 Ersatzlose Schließung sanierungsbedürftiger Bäder

Fortbestand Freibad Stommeln bei kontinuierlicher Instandhaltung des Status Quo

Hallenbad Pulheim = stark sanierungsbedürftig
→ somit von Schließung betroffen

Folgen der Schließung Hallenbad:

- Versorgung Schulen/Vereine/Öffentlichkeit mit Schwimmsportmöglichkeiten ≠ gegeben
→ Unterversorgung Pulheims
 - Kompensation durch regionale Angebote ≠ erreichbar (zu lange Anfahrtswege bzw. akzeptierte Fahrzeit)
 - Abrisskosten/Freimachung Baugrund: ca. 300 – 400 T€
 - Bedeutung für Haushalt: Wegfall Betriebskostenzuschuss (ca. 700 T€ p. a.)
 - Verkauf Grundstück zur Verbesserung der Haushaltslage: nur bedingt möglich, (Nutzung im Sport-/Freizeitbereich oder gewerbliche Nutzung; Wohnnutzung derzeit ausgeschlossen)
 - Weitere Möglichkeiten der Grundstücksnutzung: In- und Outdoor-Sportarten
- ➔ **Schließung Hallenbad führt zu allgemeiner Unterversorgung mit Schwimmsportangeboten; keine Kompensation durch Freibad möglich**

Vorgabenerfüllung	
Trend	--
Wettbewerb	✓
Bedarf	--
Wirtschaftlichkeit	✓
Zentralisierung	○
Optimierung	--

3 Handlungsoptionen

3.3 Sanierung des Bäderbestandes

Sanierung Freibad Stommeln:

- Gebäude z. T. sanierungsbedürftig → Erneuerung/Ersatz: mind. 0,9 – 1,4 Mio. €
- Kosten kontinuierliche Instandhaltung + Ersatzinvestitionen: ca. 60 – 80 T€ p. a.

Sanierung Hallenbad Pulheim:

- Sanierung entspricht Neuaufbau (z. T. Erhalt Gebäudehülle)
- Bestandssanierung: mind. 5 – 5,5 Mio. € (zumeist Offenbarung von Problemfeldern erst während Sanierung, dann erst genaue Bezifferung möglich)

Folgen der Sanierung:

Freibad Stommeln: Schaffung winterfester Gebäude
→ Verminderung Betriebskosten

Hallenbad Pulheim:

- heutiger Stand der Technik, Angebotdezimierung (kein Fortbestand Sauna), Problemfelder ("Springen oder Schwimmen") bestehen weiter, keine Planungsfreiheit, Arbeit im Bestand

3 Handlungsoptionen

3.3 Sanierung des Bäderbestandes

Folgen der Sanierung:

- nur Sicherung der Versorgung mit Schwimmsportangeboten im nichtöffentlichen Bereich + weiterhin keine Abdeckung öffentlicher Bedarf
- keine Zentralisierung → keine Synergieeffekte
- keine Einnahmensteigerung (Angebot = gleich) aber Einsparungen bei Betriebskosten durch neue Technik
- Betriebskostenzuschuss: geringfügige Reduzierung (ca. 15 bis 20 %)
- Gesamtzuschuss steigt deutlich, da einhergehende Kapitalkosten für Sanierungsmaßnahmen > als Kostenoptimierung im Betrieb

Vorgabenerfüllung	
Trend	--
Wettbewerb	✓
Bedarf	--
Wirtschaftlichkeit	--
Zentralisierung	--
Optimierung	--

➔ **Sanierungsoption entspricht quasi Neuaufbau Hallenbad bei verminderter Angebotsdarstellung + Nichterfüllung zentraler Vorgaben aus 3.1.**

3 Handlungsoptionen

3.4 Neubau

Maßnahme:

- Abriss Hallenbad + Errichtung funktionalen Sport-/Gesundheitsbades + Sauna mit zweckmäßiger Ausstattung (an noch zu bestimmenden Standort)
- Instandhaltung bzw. anteilige Sanierung Freibad Stommeln

Folgen eines Neubaus:

- Abrisskosten: ca. 300 – 400 T€
- Abdeckung öffentlicher/nichtöffentlicher Bedarf
- Erfüllung vorherrschender Trends (z. B. Gesundheitsprävention, Bewegung, Fitness, Kurzzeiterholung)
- kein Aufbau überregionalen Wettbewerbs
→ klare Abgrenzung Schwimm-/Badeangebot zu dem zahlreicher Freizeitbäder der Umgebung (Konzentration auf Bedarf an Schwimmsport- und Saunaangeboten „klein aber fein“)
- Nutzung von Synergien im Fall Neubau am Standort Freibad Stommeln möglich

3 Handlungsoptionen

3.4 Neubau – Hallenbad

Folgen eines Neubaus:

- Optimierung Betriebskosten durch freie Planbarkeit, neue Anlagentechnik etc.
- deutliche Optimierung operatives Ergebnis durch verbesserte Ertragssituation
- Belastung Gesamtergebnis durch hohe Kapitalkosten
- Ziel: neues Bäder-Gesamtergebnis entspricht in etwa bisherigem Gesamtergebnis

Vorgabenerfüllung	
Trend	✓
Wettbewerb	✓
Bedarf	✓
Wirtschaftlichkeit	✓
Zentralisierung	✓ *
Optimierung	✓

* in Abhängigkeit zur Standortwahl

- ➔ **Erfüllung aller Vorgaben an das Schwimmangebot aus 3.1 bei Hallenbadneubau an gemeinsamem Bäderstandort (Stommeln)**
- ➔ **zukunftsfähiges Bäderkonzept in Pulheim bei Realisierung dieser Option**

3 Handlungsoptionen

3.5 Zwischenfazit

- **Schließung** Hallenbad + Instandhaltung Freibad:
Unterversorgung mit Schwimmsportangeboten
→ Option ≠ empfehlenswert
- **Sanierung** Hallenbad + Freibad: besitzt im Fall Hallenbad nahezu Umfang kompletten Neuaufbaus; keine planerische Freiheit, kein neues Angebotskonzept; Gesamtzuschussbedarf steigt trotz 15-20 % günstigerer Betriebskosten (nahezu gleiche Ertragssituation + hohe Kapitalbelastungen)
→ Option ≠ empfehlenswert
- **Neubau** Hallenbad/Sauna + Instandhaltung oder anteilige Sanierung Freibad:
Erfüllung aller Vorgaben bei Kombination mit Freibad Stommeln
→ Schaffung eines zukunftsfähigen Bäderkonzepts in Pulheim
→ deutlich höhere Erträge + günstigere Betriebskosten kompensieren nahezu Kapitalkosten + prognostizieren gleichbleibenden, nachhaltigen Zuschussbedarf
→ Option = empfehlenswert



4 Maßnahmenempfehlung

- 4.1 Anforderungen
- 4.2 Zielgruppen- und Angebotskonzept
- 4.3 Raumprogramm
- 4.4 Flächenübersicht
- 4.5 Standortwahl
- 4.6 Investitionskostenschätzung
- 4.7 Wirtschaftlichkeit
- 4.8 Fazit
- 4.9 Exkurs



4 Maßnahmenempfehlung

4.1 Anforderungen

Rückblick – Anforderungen an das zukünftige Angebot:

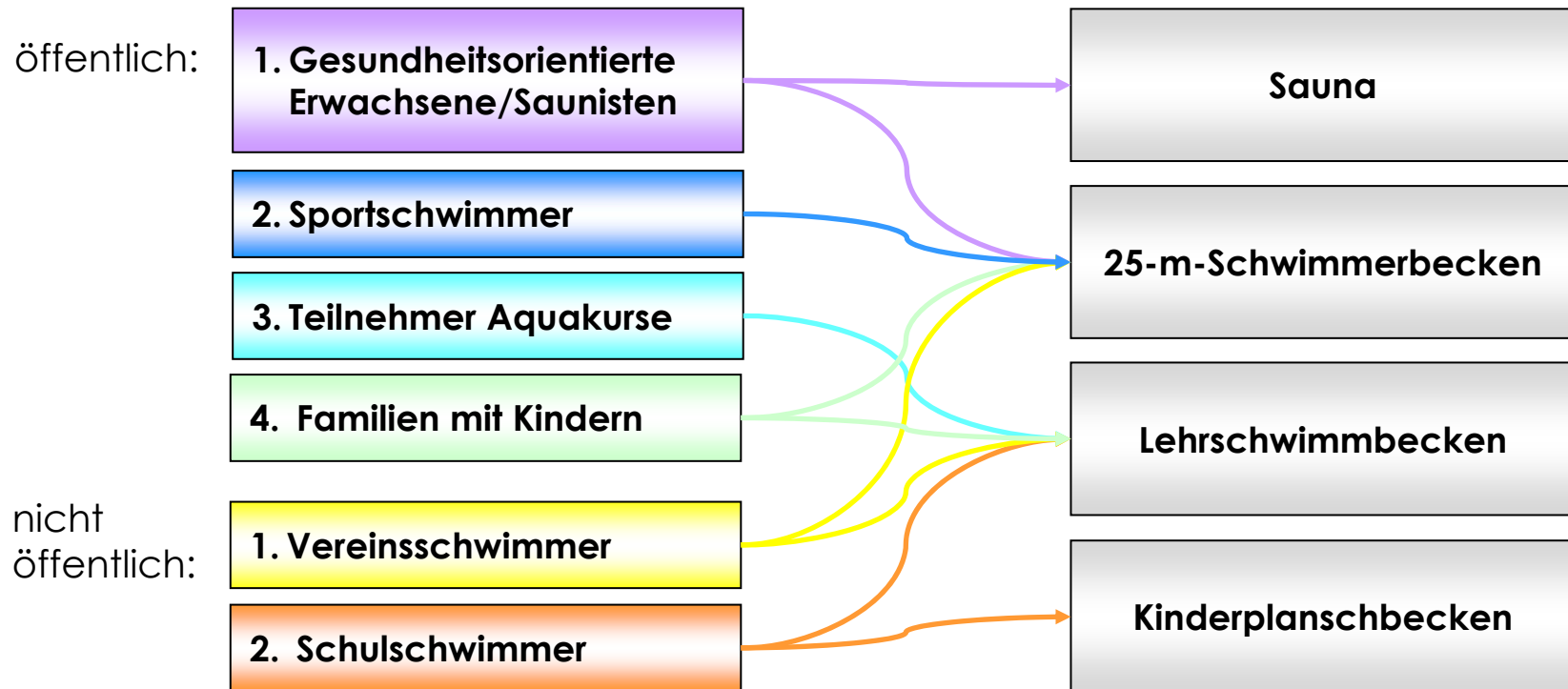
1. Bedarfsabdeckung aller Nutzergruppen (Öffentlichkeit/Schulen/Vereine)
2. Verbesserung der Wirtschaftlichkeit
3. keine Schaffung regionalen Wettbewerbs
4. Einhaltung der Trends Wellness und Gesundheit (Sport, Prävention)
5. Konzentration des Bäderangebots
6. Nutzung von Synergieeffekten
7. Optimierung des Betriebs

4 Maßnahmenempfehlung

4.2 Zielgruppen- und Angebotskonzept

- Zielgruppenansprache: Sport- und gesundheitsorientierte Ausrichtung

- Angebotsbereitstellung gemäß Zielgruppenhierarchie:



4 Maßnahmenempfehlung

4.3 Raumprogramm

Foyer-/Umkleide-/Sanitärbereiche:

- zentraler Zugang/Verteilung Besucherströme
- zentrale Kasse, 2 Drehkreuze, 1 Gruppentür, danach Trennung der Wege zu den Bereichen:
 - 3 Sammel-UK à 30 Spinde, je 1 Wechselkabine
 - Einzel-/Wechsel-UK (HB + Sauna, 240 Halb-/Vollspinde, 12 Wechselkabinen, 2 Familien-UK)
 - Dusch-/Sanitärbereich
 - 1 behindertengerechte UK inkl. Sanitärbereich
 - im Fall Standort Stommeln: Freibadzugang
- Lager-/Tresorraum, Aufenthalts-/Wartebereiche
- Aufstellflächen (Snack-/Getränke-/Eisautomaten)
- öffentlicher Toilettenanlage

Sonstiges:

- Wert-/Helmfächer im Foyer, Wickelraum, Fönbereich, Verleih/Verkauf (über Kasse)



4 Maßnahmenempfehlung

4.3 Raumprogramm

Schwimmballenbereich:

- wettkampftaugliches 25-m-Schwimmerbecken: 6 Bahnen à 2,50 m Breite ohne Sprunganlage, sechs Startblöcke, seitlicher Treppeneinstieg
- Lehrschwimmbekken: 1,35 m max. Tiefe, 8,0 x 12,5 m, Wassergewöhnungstreppe
- räumlich + akustisch von eigentlicher Badehalle getrenntes Therapiebecken (Hubboden 0,5 – 1,80 m für Kurse aller Art)
- Kinderplanschbecken mit ca. 25 m² in Fantasieform; 0,40 m max. Tiefe

Sonstiges:

- ausreichend Beckenumgänge/Aufenthalts-/ Ablagemöglichkeiten
- umlaufende Fensterfronten + indirekte, künstliche Beleuchtung
- 1. Hilfe-, Sportgeräte-/Putzmittelraum, Aufsichtskabine, Behindertenlift
- zweckmäßige Angebotsdarstellung, Speisen-/Getränke-Automaten
- im Fall Standort Stommeln: evtl. Anbindung an heutiges Freizeitbecken (an Stelle Wärmehalle)



4 Maßnahmenempfehlung

4.3 Raumprogramm

Saunabereich:

- Drehkreuz mit Gruppentür
- 3 Saunakabinen innen (finnische Sauna, Dampfbad, Laconium) → Kapazitäten für insgesamt 45 Personen
- 1 Saunakabine außen (finn. Sauna für ca. 25 Personen)
- Tauchbecken innen/außen, Erlebnisduschbereich, Außendusche, Kneippbereich (Fußbecken)
- Liegeflächen, Fußreflexzonenparcours
- Aufenthalts-/Ruhezonen, 1 Solarium
- Speisen-/Getränke-Automaten
- Saunameister-/Lager-/Putzmittelraum

Verwaltungsräumlichkeiten:

- 2 Büros, Lager, Serverraum, Fundsachenraum
- Personalumkleiden/-aufenthaltsraum
- Sanitäreanlagen

Technikräume im UG



4 Maßnahmenempfehlung

4.4 Flächenübersicht

Funktionsbereich	Flächenbedarf inkl. WF
Erschließungsbereich	ohne Berechnung
Eingangsbereich	98 m ²
Umkleidebereich	386 m ²
Duschen/WC	72 m ²
Sportbadbereich	1.230 m ²
Sauna Innenbereich	292 m ²
Sauna Außenbereich	317 m ²
Verwaltung	44 m ²
Personräume	52 m ²
Technik	ohne Berechnung
Gesamt	2.491m²

4 Maßnahmenempfehlung

4.5 Standortwahl

Es stehen zwei mögliche Standorte für den Neubau eines Hallenbades zur Verfügung:

- **Standort 1 – Hallenbad Pulheim**
- **Standort 2 – Freibad Stommeln**

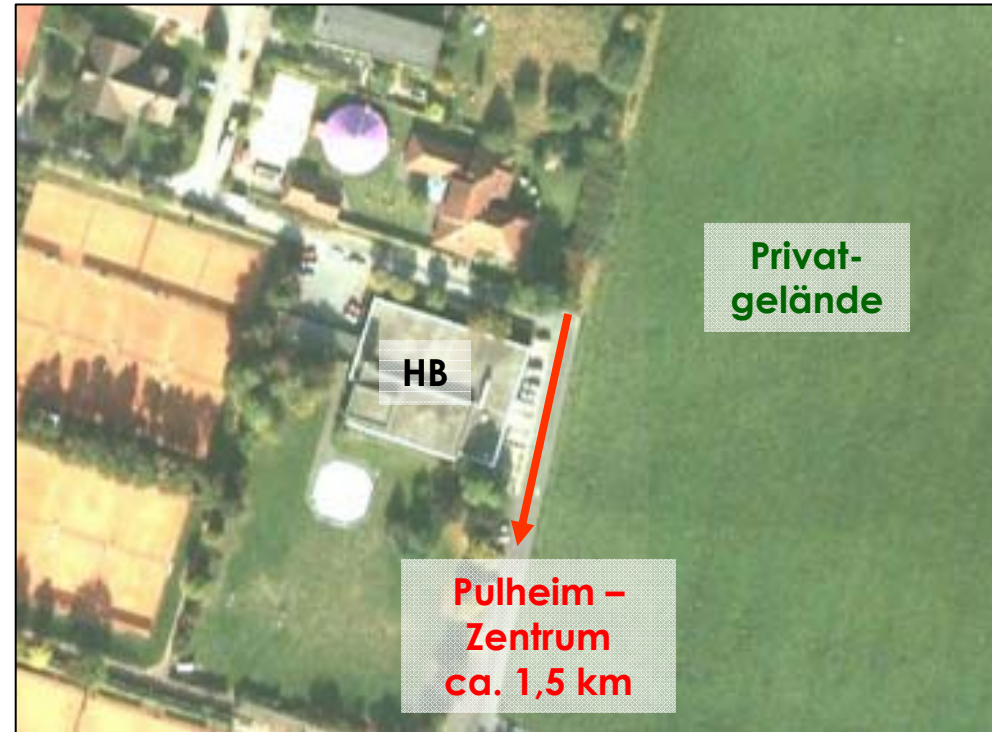
Diese werden im Folgenden bewertet.

4 Maßnahmenempfehlung

4.5 Standortwahl

Standort 1 – Hallenbad Pulheim:

- ☺ etablierter Bäderstandort
- ☺ Einbettung in Sportzentrum
- ☹ fußläufig nur aus Pulheim-Zentrum gut erreichbar
- ☹ nur Neubau HB inkl. Nebenflächen (kaum Platz für nachträgliche Erweiterungen → Zentralisierung ≠ möglich
- ☹ Fortentwicklung/Weiterführung Sanierungsarbeit Freibad = deutlich erschwert.
- ☹ Kaum Parkplätze vorhanden; Erweiterung der Parksituation nur schwer darstellbar bzw. belastet Flächenbedarf zusätzlich
- ☹ Während Neubaumaßnahmen keine Versorgung von Schulen/Vereinen durch Hallenbad Pulheim



4 Maßnahmenempfehlung

4.5 Standortwahl

Standort 2 – Freibad Stommeln:

- ☺ etablierter Bäderstandort
- ☺ großzügiges, stadteigenes Grundstück (Platz für Neubau HB)
→ Zentralisierung = möglich
- ☺ Optimierung der Nutzung durch Anbindung Freizeitbecken FB an HB
- ☺ Versorgung Schulen/Vereine durch Hallenbad weiterhin gewährleistet
- ☹ fußläufig nur aus OT Stommeln gut erreichbar
- ☹ voraussichtlich Ersatz FB-Gebäude/
Erhalt sanierter Technikbereich
- ☹ zusätzliche Investitionen: Schaffung neuer Dusch-/Sanitärbereiche FB
- ☹ Nutzung anliegender Aschenplatz als Regenauffangfläche
(im FNP festgelegt)



4 Maßnahmenempfehlung

4.5 Standortwahl

Ergebnis der Standortbetrachtung: Grundsätzlich sind beide Standorte für den Neubau eines Hallenbades geeignet.

ABER: **Standort Pulheim** kann Anforderungen aus 3.1 nicht voll gerecht werden

- keine *Zentralisierung*, keine resultierenden *Synergieeffekte*
- Unterversorgung mit Schwimmsportangeboten (während Bauphase)
- Realisierung eines Freibades (der Größe Freibad Stommeln) am Standort Pulheim ≠ möglich

Standortes Stommeln:

- besonderer Vorteil = *Konzentration der Bäderangebote*
- Entstehung Kombibad mit Neubau HB
→ Gesundheits-/Sportschwimmangebote gekoppelt mit Freizeitcharakter FB

- ➔ **Aufgrund der vorangegangenen Argumentation/erfolgten Gegenüberstellung, ist dem Standort Stommeln der Vorrang zu geben.**
- ➔ **Dieser Standort wird sämtlichen Vorgaben aus 3.1 gerecht.**

4 Maßnahmenempfehlung

4.6 Investitionskostenschätzung

- **Abrisskosten** (KG 200): ca. **380 T€**
- **Investitionskosten Ersatz-/Um-/Anbauten FB** (KG 200-600): insgesamt ca. **685 T€**

Kostengruppe (KG)	Investitionskosten netto
KG 100 – Grundstück	ohne Berechnung
KG 200 – Erschließung/Abriss **	515.000 €
KG 300 – Gebäude	3.786.960 €
KG 400 – Technik	2.524.640 €
KG 500 – Außenanlagen	175.000 €
KG 600 – Ausstattung	160.000 €
KG 700 – Baunebenkosten (20 %)	1.432.320 €
Gesamt	8.593.920 €

** mögliche zusätzliche Kosten (bzgl. Bodenbeschaffenheit) ≠ kalkuliert

Empfehlung GMF:
Durchführung eines Bodengutachtens

- Annahme:
AfA linear/100 % Fremdfinanzierung (Kommunalkreditkonditionen 4,5 % Zins)
→ jährliche Belastungen: 340.187 € (AfA)
386.726 € (Zins)

4 Maßnahmenempfehlung

4.7 Wirtschaftlichkeit

Getroffene Annahmen – Referenzjahr 2012 (3.Betriebsjahr)

Erlöse:

- parallele Betreibung von HB/Sauna/FB im Sommer (jeder Anlagenteil für sich nutzbar oder in Kombination – über sog. Kombikarten), Revisionszeit: 5 Tage
- Nutzungsentgelte Schulen/Vereine: bundesdeutscher Durchschnitt (1,75 €)
- Tarifstruktur Hallenbad = Orientierung an heutigen Tarifen
→ Ø 4,58 € brutto Pro-Kopf-Ertrag (bundesweiter Ø gem. BÖB bis 4,89 € brutto)
- Nutzungszeiten – grundsätzliche Aufteilung von Nutzergruppen:
 - Vormittags – rein nichtöffentliches Schwimmen
 - Nachmittags – Mischbetrieb
 - Abends – rein öffentlicher Schwimmbetrieb
(max. 2 Bahnen für nichtöffentliche Nutzung vertretbar)

4 Maßnahmenempfehlung

4.7 Wirtschaftlichkeit

Getroffene Annahmen – Basisjahr 2012 (3. Betriebsjahr)

Kosten:

- Annahme: Betrieb der Gesamtanlage unter kommunaler Führung
(Verpachtung: nur Freibadkiosk)
- Personalkosten - Kalkulationsbasis : TVöD-Niveau/errechnete Betriebsstunden/
heutige Personalsituation (+ künftig neu zu beschäftigende Mitarbeiter)
 - 16,5 Vollzeitstellen (wenn Personal flexibel/multifunktional einsetzbar)
 - Beauftragung von Fremdfirmen nur in speziellen Fällen
 - höhere Personalkosten im Vergleich zu anderen Anlagen
(lange Betriebszugehörigkeit, ca. 15% Aufschlag)
- Synergieeffekte im gemeinsamen Betrieb mit Standort Stommeln: (vereinte
Eingangs-/Kassensituation, wetterbedingte Verschiebungen Besucherfrequenz
in den Anlagenteilen → optimierter Personaleinsatz, Betriebseinkauf etc.)
- Berechnung auf Grundlage konventioneller Wärmeenergieversorgung
 - Optimierungen möglich (Solar-Adsorberanlage, BHKW o. ä.;
gesonderte Betrachtung durch Fachingenieure)

4 Maßnahmenempfehlung

4.7 Wirtschaftlichkeit

Betriebsjahr:	2012			
Betrieb:	Pulheim			
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %
Sportbad	4,58 €	63.700	291.912 €	34,19%
Schulen und Vereine	1,75 €	73.500	128.625 €	15,06%
Freibad	2,73 €	62.000	169.312 €	19,83%
Sauna	9,45 €	21.300	201.246 €	23,57%
Solarium	0,11 €	21.300	2.343 €	0,27%
Aqua-Kurse			22.400 €	2,62%
Verleihartikel			1.600 €	0,19%
Shopartikel			2.300 €	0,27%
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	1,41%
Gastronomie (Automaten)	0,15 €	147.000	22.155 €	2,59%
Brutto-Umsatz	5,81 €	147.000	853.892 €	100
Netto-Umsatz			795.217 €	100
Wareneinsatz Gastronomie	33%		6.833 €	0,86%
Wareneinsatz Shopartikel	60%		1.154 €	0,15%
Fremdleistung Solarium	50%		980 €	0,12%
Wareneinsatz			8.966 €	1,13%
Rohrertrag			786.250 €	98,87%
Operative Kosten				
Personal			730.740 €	91,89%
Raum- und Energie			232.200 €	29,20%
Instandhaltung			28.600 €	3,60%
Steuern und Versicherungen			25.500 €	3,21%
Werbekosten			12.550 €	1,58%
Verschiedenes			244.200 €	30,71%
Betriebskosten gesamt			1.273.790 €	160,18%
Deckungsbeitrag I			- 487.540 €	-61,31%
Fixe Kosten				
Zinsaufwendungen			386.726 €	48,63%
Abschreibung			340.187 €	42,78%
Summe			726.913 €	91,41%
Deckungsbeitrag II			- 1.214.453 €	-152,72%

operatives Betriebsergebnis

Real Case Szenario: ca. – 488.000 €

(Betrieb HB/Sauna/FB am StO Stommel)

→ Vielzahl an nichtöffentl. Nutzungen

→ sozialverträgliche Eintrittspreise HB/FB

Erlöse Sauna decken davon generierte Betriebskosten/AfA/Zins

Gesamtbetriebsergebnis: ca. – 1,2 Mio. €

(= jährlicher Zuschussbedarf an Betrieb)

Verschiedenes: u. a. Miete, Betriebskostenerstattung FB an Immobilienmanagement, anteilige AfA/Zins für Freibadbestand

Unberücksichtigt: Möglichkeit externer Vergabe der Betriebsführung an spezialisiertes DL-Unternehmen

4 Maßnahmenempfehlung

4.8 Fazit

- Gestaltung HB-Neubau: Eignung für Schul-/Vereinsnutzung und deren Anforderungen (z. B. Wettkampffähigkeit)
- Schaffung von Kapazitäten für öffentliches Sportschwimm-/Kursangebot + Kinderbereich
- Saunaanlage = „klein aber fein“ (Deckung des Pulheimer Bedarfes an gesundheitsorientierten Einrichtungen) → Berücksichtigung Gesamtkonzept „Sport- und Gesundheitsbad“ Pulheim
- Standortbewertung: Stommeln für Hallenbadneubau am besten geeignet (trotz Mehrkosten für Gründungsarbeiten, Um- und Ersatzbauten im Freibad)
- Empfehlung: Durchführung anteiliger Sanierungsmaßnahmen/ Umbauten etc. im Freibad Stommeln zum geplanten Zeitpunkt der Realisierung des Hallenbad-Neubaus
- Investitionskostenschätzung Gesamtmaßnahme (exkl. KG 100): 8,594 Mio. Euro netto (Nutzung alternativer Energien ist zu prüfen)
- Gesamtbetriebsergebnis (inkl. Kapitalkosten) der Gesamtanlage (HB/Sauna/FB): ca. – 1,2 Mio. Euro.



4 Maßnahmenempfehlung

4.9 Exkurs

Variante: Zweckmäßiges Sportbad ohne Saunabereich am Standort Stommeln

- fehlender Saunabereich → Akzeptanz des Bades sinkt
(unvollständige Zielgruppenansprache)
- Besucherprognose Hallenbad: ca. - 5% (neben fehlenden Saunagästen)
→ Saunaanlage subventioniert Hallenbadbereich nur indirekt durch ein „Mehr“ an Nutzern + gesundheitsorientiertes Angebot an sich
- Rückgang bei Erlöspositionen Aquakurse, Verleih, Shop, Gastronomie-Automaten (neben geringeren Eintritten Hallenbad/Wegfall Erlöse aus Eintritten Sauna)
+ Wegfall Einnahmen aus Solarien (im Hallenbadbereich nicht vorgesehen)
- Reduzierung der dem Verursacher direkt zurechenbaren Kosten im betrieblichen Sinne und im Sinne von Kapitalkosten aus AfA/Zins (Kosten sinken aber nicht in gleichem Maße, wie Erlöse → nahezu gleichbleibende Fixkosten in Betriebsbereitstellung HB)
- Veränderungen beim Raumprogramm/Flächenübersicht/Investitionskosten/Deckungsbeitragsrechnung bei Verzicht auf Saunaanlage

4 Maßnahmenempfehlung

4.9 Exkurs

Funktionsbereich	Flächenbedarf inkl. WF
Erschließungsbereich	ohne Berechnung
Eingangsbereich	90 m ²
Umkleidebereich	322 m ²
Duschen/WC	64 m ²
Sportbadbereich	1.230 m ²
Verwaltung	44 m ²
Personalräume	48 m ²
Technik	ohne Berechnung
Gesamt	1.800 m²

Raumprogramm und Flächenübersicht

- kompletter Verzicht auf Saunaanlage
- zusätzliche Reduzierung von Flächen der Funktionsbereiche *Umkleiden/Duschen, Sanitäreanlagen*

4 Maßnahmenempfehlung

4.9 Exkurs

Kostengruppe (KG)	Investitionskosten netto
KG 100 - Grundstück	ohne Berechnung
KG 200 – Erschließung bzw. Abriss	515.000 €
KG 300 – Gebäude	3.228.000 €
KG 400 - Technik	2.152.000 €
KG 500 - Außenanlagen	110.000 €
KG 600 – Ausstattung	80.000 €
KG 700 – Baunebenkosten (20 %)	1.217.000 €
Gesamt	7.302.000 €

Investitionskostenschätzung

- Annahme:
AfA linear/
100 % Fremdfinanzierung
(Kommunalkreditkonditionen,
4,5 % Zins)
→ jährliche Belastungen:
340.187 € (AfA)
386.726 € (Zins)
- Differenz Kapitalkosten (zur empfohlenen Maßnahme):
ca. 114.000 € p. a.

4 Maßnahmenempfehlung

4.9 Exkurs

Betriebsjahr: 2012		Pulheim			
Betrieb:	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %	
Sportbad	4,58 €	60.500	277.247 €	44,50%	
Schulen und Vereine	1,75 €	73.500	128.625 €	20,64%	
Freibad	2,73 €	62.000	169.312 €	27,17%	
Sauna	-	-	- €	0,00%	
Solarium	-	-	- €	0,00%	
Aqua-Kurse			14.720 €	2,36%	
Verleihartikel			1.060 €	0,17%	
Shopartikel			1.650 €	0,26%	
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	1,93%	
Gastronomie (Automaten)	0,15 €	122.500	18.450 €	2,96%	
Brutto-Umsatz	5,09 €	122.500	623.064 €	100	
Netto-Umsatz			579.975 €	100	
Wareneinsatz Gastronomie	33%		5.690 €	0,98%	
Wareneinsatz Shopartikel	60%		828 €	0,14%	
Fremdleistung Solarium	50%		- €	0,00%	
Wareneinsatz			6.518 €	1,12%	
Rohertrag			573.457 €	98,88%	
Operative Kosten					
Personal			690.260 €	119,02%	
Raum- und Energie			197.400 €	34,04%	
Instandhaltung			22.520 €	3,88%	
Steuern und Versicherungen			19.500 €	3,36%	
Werbekosten			10.050 €	1,73%	
Verschiedenes			244.200 €	42,11%	
Betriebskosten gesamt			1.183.930 €	204,13%	
Deckungsbeitrag I			-	610.473 €	-105,26%
Fixe Kosten					
Zinsaufwendungen			328.590 €	56,66%	
Abschreibung			284.107 €	48,99%	
Summe			612.697 €	105,64%	
Deckungsbeitrag II			-	1.223.170 €	-210,90%

Kurzbewertung der Ergebnisse/Folgen:

- Einsparungen:
 Kapitalkosten ca. 114 T€ p. a.
 Betriebskosten ca. 90 T€ p. a.
 aber:
 erlösseitige Verluste ca. 213 T€ p. a.
- deutlicher Rückgang im operativen Betriebsergebnis –
 Verschlechterung ca. 123 T€ p. a.
- kaum Veränderung des Gesamtbetriebsergebnisses –
 Verschlechterung ca. 10 T€ p. a.
- Ergebnis der Anlage ohne Saunateil kann schneller unter Druck geraten/
 massiveren Schwankungen unterliegen (geringere Flexibilität/Attraktivität in Angebot/
 Anpassungsfähigkeit bei sich ändernde Rahmenfaktoren)

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

