

Strategiekonzept

Bäderbetriebe Grefrath

Inhaltliche Übersicht

■ Analysephase

- Räumlich-technische Ausgangsbasis
- Besucherzahlen
- Betriebliches Zahlenwesen
- Wettbewerbsübersicht
- Stärken-Schwächen-Profil

■ Zweistandortkonzept – Kombibadkonzept – Gartenhallenbadkonzept

- Kapazitäten
- Öffnungszeiten / Preispolitik
- Personaleinsatzplanung
- Vermarktung

■ Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Räumlich-technische Ausgangsbasis

- ➔ Älteres Hallenbad, welches durch zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aber erneuert wurde und in gutem Zustand ist
- ➔ Lehrschwimmhalle ist allerdings abgängig
- ➔ Stark veraltetes Freibad, dessen Eröffnung aufgrund starker Sanierungserfordernisse jährlich fraglich ist

Investitionskosten

Grobschätzungen zu den anstehenden Sanierungsmaßnahmen

■ Lehrschwimmhalle Hallenbad

- Mit Blick auf Umsetzung nicht vor 2020: mind. 2 – 2,5 Mio €

■ Freibad

- Mit Blick auf Umsetzung nicht vor 2020: mind. 4 – 5 Mio €

Besucherentwicklung der letzten 10 Jahre

Bereich	Hallenbad Öffentlich- keit	Vereine	Schulen	Summe Hallenbad	Freibad	Gesamt
2007	14.609	16.384	Keine genaue Erfassung, ca. 4.000 p.a.	34.993	16.726	51.719
2008	13.744	18.778		36.522	20.030	56.552
2009	14.043	16.582		34.625	34.327	68.952
2010	12.291	17.938		34.229	35.497	69.726
2011	11.184	16.887		32.071	16.492	48.563
2012	11.557	15.084		30.641	31.055	61.696
2013	11.487	14.450		29.937	38.493	68.430
2014	11.071	13.154		28.225	19.507	47.732
2015	10.127	13.177		27.304	32.348	59.652
2016	5.159	6.991		16.150	29.192	45.342
2017	13.621	12.023		29.644	9.555*	39.199

* späte Öffnung aufgrund Reparaturarbeiten, frühe witterungsbedingte Schließung

Hallenbad – öffentliche Besucher je Öffnungsstunde

2017	Schwimmer	Öffnungsstunden (60 Min.) / Jahr*	Schwimmer / Öffnungsstunde
Öffentlichkeit	13.621	2.196	6

* 2017 etwas längere saisonale Öffnung wegen späterer Freibadöffnung

➔ Branchenvergleichswert: ca. 20 Besucher / Stunde

Auslastung Öffentlichkeit Freibad

Besucher / Saison*	2016**	In %
> 1.000	11	9%
301 – 999	16	13%
101 – 300	14	11%
51 – 100	19	15%
< 50	68	53%
Tage gesamt	128	100%

* laut Tagesabrechnungen Kassenstatistik, nicht alle Öffnungstage vorliegend, teilweise Hochrechnungen

** 2016, da die Zahlen im Freibad 2017 aufgrund langer Schließzeiten nicht repräsentativ sind

Erlös- und Kostenstruktur

2015, alle Werte netto, in €	Hallenbad	Freibad	Summe
Eintrittserlöse inkl. Schul- / Vereinsschwimmen*	92.802	73.635	166.437
Sonstige Erträge	25.759	4.162	29.921
Summe	118.561	77.797	196.358
Energie / Wasser	50.022	42.144	92.166
Personalkosten	268.056	178.705	446.761
Sonstige direkte Betriebskosten	179.831	87.058	266.890
Summe Betriebskosten	497.910	307.907	805.817
Betriebsergebnis 1	-379.349	-230.111	-609.459
Steuern, Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.924	4.085	17.010
AfA	171.623	1.890	173.512
Betriebsergebnis 2	-563.896	-236.086	-799.981
Steuerlicher Querverbund	175.434	73.138	248.572
Betriebsergebnis 3	-388.462	-162.948	-551.410

* 2015 und 2016 wurden keine Vereinslöse gebucht, da die Stadt die bis dahin geleisteten Subventionen eingestellt hat

Erlös- und Kostenstruktur

2016, alle Werte netto, in €	Hallenbad	Freibad	Summe
Eintrittserlöse inkl. Schul- / Vereinsschwimmen*	26.928	97.145	124.073
Sonstige Erträge	9.289	3.520	12.809
Summe	36.217	100.665	136.882
Energie / Wasser	43.445	60.228	103.673
Personalkosten	249.157	166.105	415.262
Sonstige direkte Betriebskosten	850.039**	176.303	1.026.341
Summe Betriebskosten	1.142.641	402.635	1.545.276
Betriebsergebnis 1	-1.106.424	-301.970	-1.408.395
Steuern, Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.650	1.939	10.588
AfA	44.484	2.446	46.930
Betriebsergebnis 2	-1.159.557	-306.355	-1.465.913
Steuerlicher Querverbund	522.524	138.039	660.563
Betriebsergebnis 3	-637.033	-168.317	-805.350

* 2015 und 2016 wurden keine Vereinslöse gebucht, da die Stadt die bis dahin geleisteten Subventionen eingestellt hat

** enthält außergewöhnliche Reparaturarbeiten

Benchmarks

Hallenbad	Ist-Wert 2016	Branchen-Sollwert	Kommentierung
D-Erlös / Besucher Hallenbad	1,67 €	2,20 – 2,80 €	➤ Wert zu gering durch zu geringe Schul- und Vereinsverrechnung
Energiekosten / Besucher Hallenbad	2,69 €	2,50 – 3,50 €	➤ Im Benchmark
Personalkosten Hallenbad	9,82 €*	3,50 – 5,00 €	➤ Wert zu hoch aufgrund geringer Besucherzahlen
Betriebsergebnis 1 / Besucher Hallenbad	-13,89 €*	-5,00 – -7,00 €	➤ Wert zu hoch aufgrund geringer Besucherzahlen

Freibad	Ist-Wert 2016	Branchen-Sollwert	Kommentierung
D-Erlös / Besucher Freibad	2,28 €*	2,00 – 2,50 €	➤ Wert im Benchmark
Energiekosten / Besucher Freibad	2,06 €	1,50 – 2,50 €	➤ Wert im Benchmark
Personalkosten Freibad	5,52 €*	2,50 – 4,00 €	➤ Überhöht, aufgrund geringer Besucherzahlen
Betriebsergebnis 1 / Besucher Freibad	-7,11 €*	-3,50 – -5,50 €	➤ Überhöht, aufgrund geringer Besucherzahlen

* Ansatz Zahlen 2015

Wettbewerbsübersicht Hallenbäder

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Aqua sol, Kempen, ca. 7 km	X					<ul style="list-style-type: none"> ↳ Direktes Einzugsgebiet ↳ Sehr faire Preise, besonders für Sportschwimmer
Stadtbad Viersen, ca. 12 km		X				<ul style="list-style-type: none"> ↳ Historisches Hallenbad mit saniertem 20-m-Becken ↳ Sehr nah an Grefrath
NetteBad, Nettetal, ca. 13 km		X				<ul style="list-style-type: none"> ↳ Einfaches Grundangebot im Freizeitbereich, eher Sportcharakter mit Wärmeangebot (Saunabad) ↳ Ausgesprochen günstig und nah
H2Oh! Tönisvorst, ca. 13 km		X				<ul style="list-style-type: none"> ↳ Nettes Freizeitbad in direkter Nähe mit separatem Sportbecken; günstiger Grundtarif
Bad Ransberg, Viersen, ca. 14 km			X			<ul style="list-style-type: none"> ↳ Helle Architektur, funktionales Wasserangebot mit Rutsche etc.
wasserstraelen – das fitnessbad, ca. 17 km			X			<ul style="list-style-type: none"> ↳ Bad mit starker Fokussierung auf Sportler (mit Fitnessgeräten etc. und Kursen)
Solarbad Schwalm- tal, ca. 19 km				X		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Einfaches Funktionsbad in älterer Anmutung
Zwembad De Wis- selslag, ca. 20 km				X		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Hallenbad auf der niederländischen Seite, funktional ohne Besonderheiten

1= echte Wettbewerber – 5= wenig relevant

Wettbewerbsübersicht Freibäder

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Erlebnisbad aqua sol, Freibad, ca. 7 km	X					↪ Sehr großzügige Wasserkapazitäten und weitläufige Liegewiese; attraktive Zusatzangebote
Waldbad Eyler See (Naturbad), Kerken, ca. 11 km	X					↪ Natursee, attraktives Angebot für verschiedene Zielgruppen ↪ Sehr nah gelegen; hervorragende Wasserqualität
Blaue Lagune Wachtendonk (Naturbad), ca. 11 km	X					↪ Sehr großes Freizeitangebot, viele Veranstaltungen; besonders attraktiv für Wassersportler
Naturfreibad Hüls, Krefeld-Hüls (Stadt Krefeld), ca. 15 km		X				↪ Naturfreibad mit Steinbecken und chlorfreiem Wasser, große Wasserflächen und nettes Aufenthaltsangebot
Naturfreibad Neptun, Krefeld, ca. 20 km				X		↪ Vereinsgeführtes natürliches Freibad mit großer Liegewiese, für Kleinkinder aufgrund der Tiefe des Sees und keinem separatem Becken nicht optimal
Waldfreibad Waldbeck, Geldern, ca. 21 km				X		↪ Freibad mit gutem Zusatzangebot außerhalb des Wassers (auch als Eventlocation), insgesamt großes Wasserangebot mit entsprechender Liegewiese
Freibad im Freizeitbad De Bütt, Willich, ca. 24 km			X			↪ Attraktives saniertes Freibad mit „Strandoptik“ und hochwertigen Edelstahlbecken

1= echte Wettbewerber – 5= wenig relevant

Stärken-Schwächen-Profil

	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
▪ Räumlich-technischer Zustand Infrastruktur Hallenbad					X		
▪ Räumlich-technischer Zustand Infrastruktur Freibad		X					
▪ Absehbare Sanierungskosten Hallenbad					X		
▪ Absehbare Sanierungskosten Freibad		X					
▪ Zielgruppenansprache Sportschwimmer					X		
▪ Zielgruppenansprache Kursteilnehmer				X			
▪ Zielgruppenansprache Senioren				X			
▪ Zielgruppenansprache Familien			X				
▪ Zielgruppenansprache Jugendliche Winter		X					
▪ Zielgruppenansprache Jugendliche Sommer					X		

(-3 = schlechtestmöglich, +3 = bestmöglich)

	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
▪ Strategische Betriebsführung					X		
▪ Operative Betriebsführung					X		
▪ Preispolitik					X		
▪ Öffnungszeiten wöchentlich			X				
▪ Öffnungszeiten saisonal		X					
▪ Verhältnis Wasserfläche / Besucherzahlen		X					
▪ Wirtschaftlichkeit im Branchenvergleich		X					
▪ Wettbewerb Sport- und Freizeitbad			X				
▪ Wettbewerb Freibad		X					
▪ Wettbewerbsentwicklung				X			

(-3 = schlechtestmöglich, +3 = bestmöglich)

Vorüberlegungen zur Konzeptphase

Denkbare Konzeptalternativen am Standort Hallenbad

	Klassisches Hallen-Freibad	Kombibad	Gartenhallenbad
Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klassisches Hallenbad plus ▪ Klassisches Freibad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hallenbad, ganzjährig geöffnet plus ▪ Überschaubare Freibadwasserfläche und Außenaufenthaltsfläche, im Sommer zugeschaltet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hallenbad, ganzjährig geöffnet plus ▪ Außenfläche ohne Wasser, im Sommer zugeschaltet
Investition für die Sommernutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Dimensionierung 5 – 8 Mio € 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Dimensionierung 2 – 3 Mio € 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Max. 1 Mio €
Auslastung der Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Hallenbad und im Freibad ungünstig, da jeweils nur in einer Saison genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Hallenbad günstig, da ganzjährig genutzt ▪ Im Freibadbereich günstig, da geringere Wasserfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Hallenbad günstig, da ganzjährig genutzt

Denkbare Konzeptalternativen am Standort Hallenbad

	Klassisches Hallen-Freibad	Kombibad	Gartenhallenbad
Besucherakzeptanz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freibad nur an max. 20 Tagen gut ausgelastet ▪ Keine Allwettertauglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Sommer allwettertauglich ▪ Bei sehr schönem Wetter etwas weniger stark ausgelastet als reines Freibad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stark eingeschränkte Akzeptanz im Sommer, da Außenschwimmen nicht möglich ist
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nicht weiter zu prüfen, keine nennenswerten Vorteile gegenüber Bestandsweiterführung ➤ Manifestierung der Überkapazität und schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zu prüfen, da gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zu prüfen, da kostengünstig

Konzeptansätze

Zweistandortkonzept	<ul style="list-style-type: none">→ Weiterführung des Freibades nach Sanierung→ Weiterführung des Hallenbades bei Ersatz des Lehrschwimmbeckens
Kombibadkonzept	<ul style="list-style-type: none">→ Weiterführung des Hallenbades als Ganzjahresbad bei Ersatz des Lehrschwimmbeckens→ Mit zusätzlicher Freibadwasserfläche und Freibadaufenthaltsfläche
Gartenhallenbadkonzept	<ul style="list-style-type: none">→ Weiterführung des Hallenbades als Ganzjahresbad bei Ersatz des Lehrschwimmbeckens→ Im Sommer mit Aufenthaltsfläche außen ohne Wasserangebot

Zweistandortkonzept

Kapazitäten

■ Hallenbad

Neu zu schaffen:

- Multifunktionales Lehrschwimmbecken mit Hubboden statt Nichtschwimmerbecken
 - Größe: 12,5 x 6 m
 - Hubboden 0,30 – 1,80 m
 - Wassertemperatur: 30°C
 - Auf gleicher Ebene wie heutiges 25-m-Becken
 - Verzicht auf umliegende Infrastruktur (doppelte Umkleiden u. Sanitärbereiche)
- Kleinkinderbereich
 - Wasserfläche 20 qm
 - Wassertemperatur: 32°C
 - Kleine Wassertiere / Sprudel o. Ä.

Kapazitäten

■ Freibad

- Vollständige Sanierung analog zum heutigen Bestand

■ Parkplätze

- Vorhandene Parkplatzkapazitäten werden weiter genutzt

Zielgruppenveränderungen Hallenbad

- Familien mit kleinen Kindern werden durch den im Vergleich zur Ist-Situation deutlich aufgewerteten Kleinkinderbereich besser bedient
- Durch den Hubboden im Lehrschwimmbekken können Teilnehmer an Aquafitnesskursen aktiver angesprochen werden

Kombibadkonzept

Kapazitäten

■ Zusatzkapazitäten Sommer

- Nichtschwimmererlebnisbecken
 - Größe: ca. 500 m² (3x 25-m-Bahnen, Restfläche Freiform)
 - Wassertiefe: 0,90 – 1,30 m
 - Wassertemperatur: 26°C

- Kleinkinderbereich
 - Größe: 80 m²
 - Wassertiefe: 0,00 – 0,30 m
 - Wassertemperatur: 30°C
 - Wasserspielelemente
 - Großzügige Beschattung

■ Zusatzkapazitäten Sommer

- Breitrutsche mit separatem Auslaufbecken
- Gastro-Kiosk
- Beachvolleyballfeld
- Spiel- und Liegewiese, ca. 5.000 m²

■ Parkplatz

- Bedarf von ca. 80 PKW- Stellplätzen
- Zusätzlich 200 Fahrradstellplätze

Investitionsbedarf Kombibadkonzept

	Schätzwert auf Basis von Erfahrungswerten, netto, inkl. Nebenkosten, Kostenniveau 2018
Lehrschwimmbecken	2.000 – 2.500 T€
Freibadbereich inkl. Außenbecken und Kleinkinderbecken	2.000 – 2.500 T€
Parkplatz	300 – 400 T€
Summe	4.300 – 5.400 T€

Gartenhallenbadkonzept

Kapazitäten

■ Zusatzkapazitäten

- Durchschreitebecken
- Spiel- und Liegewiese auf ca. 3.000 m² mit
 - Matschspielgarten
 - Beachvolleyball
 - Tischtennis
- Vorhandene Parkplatzkapazitäten sind ausreichend

Investitionsbedarf Gartenhallenbad

	Schätzwert auf Basis von Erfahrungswerten, netto, inkl. Nebenkosten, Kostenniveau 2018
Lehrschwimmbecken	2.000 – 2.500 T€
Gartenanlage inkl. Erschließung	700 – 1.000 T€
Summe	2.700 – 3.500 T€

Preispolitik

Gültig für alle Konzeptvarianten

- Preispolitik sollte grundsätzlich bestehen bleiben
- Hallenbad: 30er-Karte statt Saisonkarte
- Freibad: Saisonkarte bleibt
- Für Schulen / Vereine Verrechnung je Bahneinheit: 20,00 € / 60 Minuten

Personalstellenplan Variantenvergleich

	Zweistandortkonzept		Kombibadkonzept		Gartenhallenbadkonzept	
	VZB	Personal- kosten gesamt	VZB	Personal- kosten gesamt	VZB	Personal- kosten gesamt
Badleitung / Technik	1,0		1,0		1,0	
Fachkraft Bäder	3,8		3,7		2,9	
Reinigung	2,0		2,0		1,7	
Summe Festangestellte	6,8		6,7			
Aushilfen Aufsicht	0,4		0,6		0,0	
Aushilfen Kurse	0,2		0,2		0,1	
Gesamt Personal	7,4	Ca. 400.000 €	7,4	Ca. 400.000 €	5,7	Ca. 325.000 €

Erlös- und Kostenstruktur – Variantenvergleich

Alle Werte netto, in €	2-Standort-Konzept			Kombibad	Garten- hallenbad
	Hallenbad	Freibad	Summe		
Summe Erlöse	119.808	81.000	200.808	218.947	158.197
Energiekosten	70.000	90.000	160.000	135.000	100.000
Personalkosten	241.539	159.149	400.687	399.348	323.962
Sonstige Betriebskosten	70.000	70.000	140.000	120.000	90.000
Instandhaltungskosten	80.000	80.000	160.000	100.000	80.000
Summe Betriebskosten	461.539	399.149	860.687	754.348	593.962
Betriebsergebnis 1	-341.731	-318.149	-659.880	-535.401	-435.766
Kapitaldienst	137.603	275.205	412.808	293.552	189.586
Betriebsergebnis 2	-479.334	-593.354	-1.072.688	-828.953	-625.351

Gegenüberstellung der Varianten und Umsetzungsempfehlung

	Zweistandortkonzept	Kombibadkonzept	Gartenhallenbad
Konzeptidee	<ul style="list-style-type: none"> Bestandserhalt 	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Überkapazitäten zur Verbesserung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherstellung der Mindestversorgung
Kapazitäten Winter	<ul style="list-style-type: none"> 25-Meter-Becken Lehrschwimmbecken Kleinkinderbecken 	<ul style="list-style-type: none"> 25-Meter-Becken Lehrschwimmbecken Kleinkinderbecken 	<ul style="list-style-type: none"> 25-Meter-Becken Lehrschwimmbecken Kleinkinderbecken
Kapazitäten Sommer	<p>Nur außen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Analog Bestand 	<p>Innen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 25-Meter-Becken Lehrschwimmbecken Kleinkinderbecken <p>Außen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwimm- und Erlebnisbecken 500 qm Kleinkinderbecken 80 qm Spiel- und Liegewiese 	<p>Innen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 25-Meter-Becken Lehrschwimmbecken Kleinkinderbecken <p>Außen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Garten mit Spiel- und Liegewiese
Investitionsbedarf (Grobschätzung, netto, Kostenniveau 2018)	<ul style="list-style-type: none"> 6.000 – 7.500 T€ 	<ul style="list-style-type: none"> 4.300 – 5.400 T€ 	<ul style="list-style-type: none"> 2.700 – 3.500 T€
Vollkostenergebnis p.a.	<ul style="list-style-type: none"> -1.072.688 € 	<ul style="list-style-type: none"> -828.953 € 	<ul style="list-style-type: none"> -625.351 €

Gegenüberstellung der Varianten und Umsetzungsempfehlung

	Zweistandortkonzept	Kombibadkonzept	Gartenhallenbad
Jahresbesucherzahl inkl. Schulen, Vereinen und Kursen	▪ 68.523	▪ 73.779	▪ 51.279
Vollkostenzuschuss / Besucher	▪ -15,65 €	▪ -11,24 €	▪ -12,20 €
Nutzenbewertung Öffentlichkeit Winter	▪ Versorgungsfunktion wird in zukunftsweisender Form erfüllt		
Nutzenbewertung Öffentlichkeit Sommer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ An wenigen Hochsommertagen sehr gut ▪ Bei Mischwetter geringer Nutzen ▪ Bei Schlechtwetter nicht nutzbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auch an Hochsommertagen für lokale Bevölkerung gutes Angebot ▪ Bei schlechtem Wetter und Mischwetter ideal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ An Hochsommertagen wenig Nutzen ▪ Bei Mischwetter tolerierbar, bei schlechtem Wetter gut
Nutzenbewertung Schulen Vereine	▪ Analog Bestand	▪ Besser als Bestand, Nutzung bis an Sommerferien heran möglich	▪ Besser als Bestand, Nutzung bis an Sommerferien heran möglich
Gesamtbewertung und Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nicht umsetzen ➤ Schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Umsetzen, wenn finanzierbar ➤ Zukunftsweisend und bestes Kosten-Nutzen-Verhältnis 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Umsetzen, wenn Kombibad nicht finanzierbar