

STELLUNGNAHME



WIRTSCHAFTLICHKEIT NEUBAU KOMMUNALES HALLENBAD GMÜND

BÄDERBETRIEBE SCHWÄBISCH GMÜND GMBH

28. November 2018

PROFUND Consult GmbH
Brooktorkai 20
D-20457 Hamburg

Tel. +49 40 398 450-20
Fax +49 40 398 450-15
info@profund-consult.de
www.profund-consult.de

Geschäftsführende
Gesellschafter:
Sonja Redies
Paul Oppermann

Amtsgericht Hamburg
HRB 118 724
St.-Nr. 43/752/00924
USt-IdNr. DE278261996

Bankverbindung:
IBAN:
DE81290501010080584725
BIC: SBREDE22XXX

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	3
2	ANGEBOTSPROGRAMM NEUES BAD	4
3	BESUCHSAUFKOMMEN (BAD + SAUNA)	5
3.1	STATUS QUO.....	5
3.2	PROGNOSERECHNUNGEN	5
3.3	EINSCHÄTZUNG	6
4	UMSATZERLÖSE	7
4.1	STATUS QUO.....	7
4.2	PROGNOSERECHNUNGEN	7
4.3	EINSCHÄTZUNG	8
4.3.1	EINSCHÄTZUNG ERLÖSE SAUNABETRIEB	8
4.3.2	EINSCHÄTZUNG ERLÖSE BADBETRIEB.....	10
4.3.3	EINSCHÄTZUNG Pächtererlöse GASTRONOMIE	11
5	KOSTEN (BETRIEBS- UND PERSONALKOSTEN)	13
5.1	STATUS QUO.....	13
5.2	PROGNOSERECHNUNGEN	13
5.3	EINSCHÄTZUNG	14
6	BETRIEBSERGEBNIS UND DYNAMISCHE BETRACHTUNG.....	16
6.1	PROGNOSERECHNUNGEN	16
6.2	EINSCHÄTZUNG	16
7	FAZIT.....	17

1 VORBEMERKUNG

Die Bäderbetriebe Schwäbisch Gmünd haben PROFUND Consult am 31.10.2018 beauftragt, verschiedene Kalkulationen zur Wirtschaftlichkeit eines neuen kommunalen Bades in Schwäbisch Gmünd zu sichten, zu prüfen und zu bewerten.

Bei den Kalkulationen handelt es sich:

- a.) Um die hausinterne Prognose der **Bäderbetriebe** Schwäbisch Gmünd für einen kommunal finanzierten und betriebenen Badneubau (in der Grundvariante aus **11/2017** und der Fortschreibung aus **10/2018**).

Der Kalkulation liegen die Erfahrungswerte aus dem Betrieb des bestehenden GMÜNDER HALLENBADES zugrunde.

- b.) Um eine von der **Bürgerinitiative** „Kein Hallenbad mit privatem Investor“ vorgelegte Alternativ-Kalkulation (aus **7/2018**).

Diese stützt sich in Teilbereichen auf die Prognose der Bäderbetriebe, setzt jedoch insbesondere auf der Umsatzseite wesentlich höhere Potenziale an.

Nach Durchsicht der Ansätze und Kalkulationen werden folgende Themen vergleichend bewertet und kommentiert:

- Besuchsaufkommen (Bad + Sauna)
- Umsatzerlöse
- Kosten (Betriebs- und Personalkosten)
- Betriebsergebnis und dynamische Betrachtung

Die vorliegende Stellungnahme betrachtet ausschließlich die operative Betriebswirtschaftlichkeit (ohne Abschreibungen und Finanzierungskosten). Zur Einordnung werden Benchmarkdaten folgender Erhebungen genutzt:

- a) Bestandsdaten des Hallenbadbetriebs Schwäbisch Gmünd (Status quo, Betriebsjahr 2017)
- b) Überörtlicher Bäderbetriebsvergleichs der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen aus dem Jahr 2016
- c) Altenburg BäderReport 2016
- d) Vergleichsdaten aus der PROFUND Consult Datenbank

2 ANGEBOTSPROGRAMM NEUES BAD

Alle Kalkulationen beziehen sich auf ein identisches Angebotsprogramm.

ANGEBOT NEUES KOMMUNALES HALLENBAD SCHWÄBISCH GMÜND:

- Schwimmerbecken, 50 m, 8 Bahnen, 1.050 m² Wasserfläche mit integrierter 3 Meter Sprunganlage und Hubboden
- Erlebnisbecken 150 m² Wasserfläche, optional mit Breitrutsche
- Kinderbecken 40 m² Wasserfläche
- Saunabereich mit einer Kapazität für 100 Personen, mit ca. 600 m² (ohne Außenbereich) in ähnlicher Größe wie Status quo (90° Sauna, Außensauna, 60° Sanarium, Dampfbad und Heißluft-raum)

➤ **Im Vergleich zum Status quo (Hallenbad Goethestraße) besteht die wesentliche Veränderung im Angebotskonzeptes somit in der Verlängerung des Schwimmerbeckens von 25 auf 50 m und eine Ausweitung von 6 auf 8 Bahnen.**

3 BESUCHSAUFKOMMEN (BAD + SAUNA)

3.1 STATUS QUO

Das bestehende Schwimmbad in Schwäbisch Gmünd verzeichnete in den letzten zehn Jahren stabil rd. 149.500 Besuche im Badbereich p.a. Das Nutzeraufkommen im Saunabereich lag im selben Zeitraum durchschnittlich bei 19.200 Gästen p.a., was einem Anteil von 11,4% entspricht. Insgesamt ist über die letzten 10 Jahre ein deutlicher Rückgang der Saunanutzer zu beobachten, was auf die Alterung des Angebotes sowie Veränderungen im Wettbewerbsumfeld zurückzuführen ist.

Besucherdaten Gmünder Hallenbad 2008 – 2017

Jahr	Gesamtbesuche	davon Schwimmhalle	davon Sauna	Saunaanteil
2008	199.809	174.737	25.072	12,5%
2009	193.517	168.976	24.541	12,7%
2010	180.129	157.245	22.884	12,7%
2011	168.098	148.864	19.234	11,4%
2012	163.447	144.587	18.860	11,5%
2013	159.972	141.703	18.269	11,4%
2014	160.662	144.215	16.447	10,2%
2015	152.346	136.449	15.897	10,4%
2016	157.297	141.470	15.827	10,1%
2017	151.783	136.717	15.066	9,9%
Ø	168.706	149.496	19.210	11,4%

Quelle: Bäderbetriebe Schwäbisch Gmünd

3.2 PROGNOSERECHNUNGEN

Die vorliegenden Prognosen beider Parteien für ein neues Kommunalbad gehen für das Basisjahr im direkten Vergleich von folgenden Besuchsvolumina für Bad und Sauna aus.

Kriterium	Bäderbetriebe 11/2017 und 10/2018	Bürgerinitiative 7/2018
Gesamtbesucher	204.750	241.500
Badgäste	184.148	186.500
Saunagäste	20.602	55.000
Anteil Sauna	10,1%	22,8%

3.3 EINSCHÄTZUNG

Die mit einem neuen kommunalen Bad einhergehenden Steigerungswirkungen in den Besuchszahlen werden von den Bäderbetrieben Schwäbisch Gmünd auf + 35% zum Status quo in 2017 bzw. + 21% gegenüber dem 10-Jahres-Durchschnitt veranschlagt. Für beide Bereiche (Bad und Sauna) werden bezogen auf das Jahr 2017 Besucherzuwächse um rd. ein Drittel erwartet, was angesichts der geringen Veränderungen des Angebotskonzeptes einer realistischen Perspektive entspricht.

Die Bürgerinitiative erwartet dagegen eine Steigerung der Gesamtbesuche zu 2017 von + 59% und zum 10-Jahres-Durchschnitt von +43%. Während die Steigerungswerte beider Parteien für den Badbereich nahezu identisch ausfallen, weichen die Steigerungsraten für den Saunabereich sehr deutlich voneinander ab. Hier erwartet die Bürgerinitiative eine Steigerung gegenüber dem Betriebsjahr 2017 von + 265% und gegenüber dem 10-Jahres-Durchschnitt von + 186%.

	IST 2017	Bäderbetriebe 11/2017 und 10/2018	Bürgerinitiative 7/2018
Gesamtbesuche	151.783	204.750	241.500
Steigerung		35%	59%
Badbesuche	136.717	184.148	186.500
Steigerung		35%	36%
Saunabesuche	15.066	20.602	55.000
Steigerung		37%	265%
	10 Jahres Ø	Bäderbetriebe	Bürgerinitiative
Gesamtbesuche	168.706	204.750	241.500
Steigerung		21%	43%
Badbesuche	149.496	184.148	186.500
Steigerung		23%	25%
Saunabesuche	19.210	20.602	55.000
Steigerung		7%	186%

- Die Wachstumsraten der Bäderbetriebe Schwäbisch Gmünd zeigen für beide Angebotsbereiche (Bad und Sauna) eine realistische Perspektive auf. Die angesetzten Steigerungsraten können als adäquat bezeichnet werden.
- Die Bürgerinitiative kommt für den (zukünftig im Angebotsprogramm verbesserten) Badbereich zu einer ähnlichen Einschätzung wie die Bäderbetriebe. Für den Saunabereich wird jedoch ein Besucherzuwachs ausgewiesen, der – ohne eine maßgebliche Erweiterung des bestehenden Angebotskonzeptes im Saunabereich – nicht nachzuvollziehen ist.

4 UMSATZERLÖSE

4.1 STATUS QUO

Gemäß Geschäftsbericht der Bäderbetriebe Schwäbisch Gmünd GmbH wurden im Jahr 2017 im Bestandsbad Netto-Umsätze aus Eintrittserlösen i.H.v. rd. 540.000 EUR (entspricht 3,56 EUR je Gast) sowie sonstige Erlöse i.H.v. rd. 26.000 EUR erzielt.

Umsatzposition	in EUR	EUR pro Gast
Eintrittsgelder	540.000	3,56
Sonst. Umsatzerlöse	26.000	0,17
Summe	566.000	3,73

Differenziert nach Bad- und Saunabereich ergeben sich folgende Netto-Umsätze je Gast im jeweiligen Bereich.

Umsatzposition (Bereich)	in EUR	EUR pro Gast
Eintritt Bad (je Badegast)	385.000	2,82
Eintritt Sauna (je Saunagast)	140.000	9,29
Sonstiges	15.000	0,10

4.2 PROGNOSERECHNUNGEN

Für das Basisjahr weisen die Berechnungen der Bäderbetriebe und der Bürgerinitiative folgende Umsatzpositionen aus.

Kriterium	Bäderbetriebe 11/2017 und 10/2018		Bürgerinitiative 7/2018	
Erlöse gesamt	692.000		1.329.458	
je Besuch		3,38		5,51
Eintrittserlöse Bad	481.800		559.458	
je Badegast		2,62		3,00
Eintrittserlöse Sauna	192.100		770.000	
je Saunagast		9,32		14,00
Vermietung, Verkauf, Solarien, Infrarot	18.100		0	
Pacht Gastronomie	24.000	0,12	50.000	0,21

4.3 EINSCHÄTZUNG

Die seitens der beiden Parteien prognostizierten Umsatzerlöse weichen sehr deutlich voneinander ab. **Das Delta beläuft sich im Basisjahr auf rd. 637.500 EUR.**

Diese nicht unerhebliche Differenz erklärt sich – neben den bereits betrachteten Abweichungen im Saunagastaufkommen (Delta von 34.400 Saunagästen) – insbesondere aus sehr unterschiedlichen Einschätzungen bezgl.

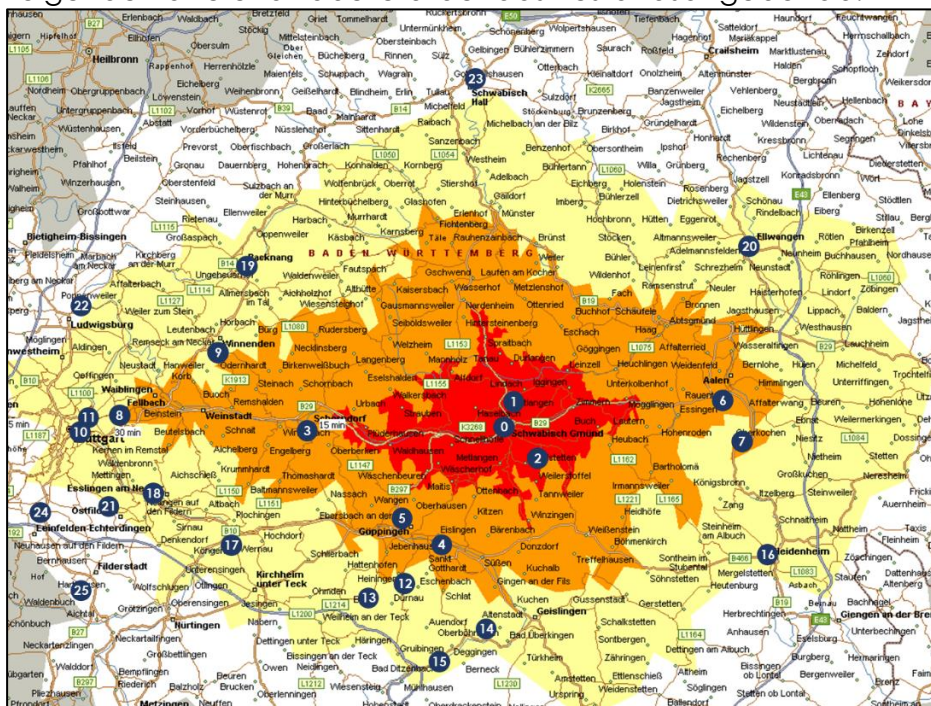
1. der Umsätze durch Saunaeintritte
2. der Umsätze durch Badeintritte und
3. der erzielbaren Pachteinahmen für die Gastronomie

Nachfolgend wird auf diese drei Umsatzpositionen separat eingegangen.

4.3.1 EINSCHÄTZUNG ERLÖSE SAUNABETRIEB

Die Einschätzung der am Standort Schwäbisch Gmünd erzielbaren Saunaumsätze kann nicht losgelöst von der bestehenden Konkurrenzsituation und der im Marktumfeld vorherrschenden Tarifstrukturen betrachtet werden.

Folgende Karte und Tabelle bildet das Bestandsangebot ab.



Grafik: PROFUND Consult

Regionale Marktteilnehmer Saunatarife (Bruttopreise ohne Rabattierung)

Nr.	Name	PLZ	Ort	Typ	Sauna 2-3 Std.	Sauna Tag
0	Gmünder Hallenbad	73525	Schwäbisch Gmünd	HB+S	8,80	11,10
1	Mutlantis	73557	Mutlangen	FZB+S	10,50	12,50
2	Waldsauna KG	73550	Waldstetten	S	11,70	15,50
3	Oskar Frech SeeBad	73614	Schorndorf	EB+S	13,50	15,50
4	Hallenbad+Sauna Eislingen	73054	Eislingen	HB+S	/	8,00
5	Barbarossa-Thermen	73033	Göppingen	FZB+S	/	12,30
6	Limes-Thermen	73431	Aalen	GB+S	/	14,50
7	Freizeitbad Aquafit	73447	Oberkochen	FZB+S	/	12,60
Mittelwert Saunatarife Nahbereich bis 30 Min. Radius					11,13	12,75
8	F3 Familien- und Freizeitbad	70734	Fellbach	FZB+S	/	12,80
9	Wunnebad	71364	Winnenden	FZB+S	/	12,00
10	Das Mineralbad Leuze	70190	Stuttgart	GB+S	10,10	17,60
11	Mineralbad Cannstadt	70372	Stuttgart	GB+S	15,50	17,00
12	Voralbbad	73092	Heiningen	HB+S	/	8,00
13	Das Badhaus Bad Boll	73087	Bad Boll	GB + S	/	13,40
14	ThermalBad Bad Überkingen	73337	Bad Überkingen	GB+S	/	13,90
15	Vinzenz Therme	73342	Bad Ditzgenbach	GB+S	/	15,00
16	HellensteinBad A quarena	89518	Heidenheim a. d. Brenz	FZB+S	/	18,00
17	Quadium Wernau	73249	Wernau (Neckar)	HB +S	14,00	19,00
18	Merkelsches Bad	73728	Esslingen	HB+S	13,50	+0,90/Std.
19	Wonnemar	71522	Backnang	FZB+S	15,00	17,50
20	Ellwanger Wellenbad	73479	Ellwangen	FZB+S	/	12,00
21	ruhepuls	73760	Ostfildern	S	k.A.	k.A.
Mittelwert Saunatarife 45 Min. Radius					12,51	13,91
22	Heilbad Hoheneck	71609	Ludwigsburg	GB+S	10,00	15,00
23	Schenkenseebad	74506	Schwäbisch Hall	FZB+S	16,50	18,50
24	Schwaben-Quellen	70567	Stuttgart	S	19,90	33,90
25	Filderado	70794	Filderstadt	FZB+S	17,70	24,60
Mittelwert Saunatarife 1 Std. Radius (Einfluss Schwabenquellen)					13,59	15,43

Die überwiegende Zahl der Saunanlagen im Marktumfeld von Schwäbisch Gmünd sind innerhalb von Gesundheitsbädern/Thermen bzw. Freizeitbädern untergebracht. Das Gros der Anlagen ist größer dimensioniert als die hier betrachtete Planung eines neuen Kommunalbades. Einige Anlagen bieten ausschließlich den Tagesstarif an, was auf qualitätsvolle Saunabereiche mit 8 und mehr Schwitzangeboten, attraktiven Außenbereichen und eine entsprechende Aufenthaltsdauer deutet. Im Einzelfall (Leuze) besteht ein Gemeinschaftstarif mit dem Bad; im Regelfall ist das Saunaticket aber ein separater Tarif. Die Angebote im 30 Minuten Radius verzeichnen einen durchschnittlichen **Bruttotagespreis von 12,75 EUR**, was einem Nettoyield von ca. 10 EUR entspricht. Preis- und Qualitätsgefüge steigen in Richtung Stuttgart an.

Neben den regionalen Tarifstrukturen bestehen folgende Marktdaten, mit denen die Ansätze ebenfalls abgeglichen wurden:

Sauna-Typ	Anzahl Saunen	Besuche p.a.	Ø Tagespreis Erw.
klein	1-3 Saunen	9.344	12,14 EUR brutto
mittel	4-7 Saunen	30.276	18,17 EUR brutto
groß	> 8 Saunen	78.867	22,99 EUR brutto

Quelle: Altenburg BäderReport 2016

- **Der Ansatz der Bäderbetriebe (9,32 EUR je Saunagast) ist sowohl angesichts der Erfahrungen aus dem Bestandsbetrieb (Status quo: 9,29 EUR je Saunagast) als auch vor dem Hintergrund der erhobenen Tarifstruktur im Marktumfeld als realistisch zu bewerten.**
- **Der seitens der Bürgerinitiative angesetzte Durchschnittserlös je Saunagast ist mit 14 EUR für eine Sauna gemäß Angebotskonzept (3 Saunen, Dampfbad, Heißluftraum, rd. 600 m²) angesichts der Wettbewerbsstruktur zu optimistisch angesetzt. Zu beachten ist hier, dass sich aus dem Ansatz 14 EUR unter Berücksichtigung von 19% Mehrwertsteuer und einem gewissen Anteil ermäßigter Eintritte ein Vollzahlerarif von rd. 18 EUR ergibt. Sofern Stammgäste Rabattierung erhalten sollen, müsste der Vollzahlerarif sogar bei 20 EUR liegen, um im Netto-Durchschnittserlös je Gast auf 14 EUR zu kommen.**
- **Vor dem Hintergrund einer im Vergleich zum Status quo zwar neuen aber im Angebotsumfang ähnlichen Saunalandschaft und mit Blick auf die Preisstrukturen im Wettbewerbsumfeld ist die Erlöserwartung der Bürgerinitiative als deutlich zu optimistisch einzuschätzen. Es liegt der Verdacht nahe, dass man sich für die Berechnungen an Bruttopreisen orientiert hat, ohne 19% Mehrwertsteuer, Ermäßigungstarife und Rabattierungen zu berücksichtigen.**
- **PROFUND Consult empfiehlt hier einen Ansatz von 10 EUR pro Saunagast netto, was unter Berücksichtigung von Rabattierungen einem Listenpreis brutto Erwachsene von 13,80 EUR entspricht.**

4.3.2 EINSCHÄTZUNG ERLÖSE BADBETRIEB

Die angesetzten Erlöse je Gast im Badbereich belaufen sich bei den Bäderbetrieben auf 2,62 EUR je Badegast, bei der Bürgerinitiative auf 3,00 EUR je Badegast.

Die Range an Benchmarkdaten für das isoliert betrachtete Profitcenter Bad ist breit: sie reicht von unter 1 EUR bis 6 EUR pro Gast, wie der folgende Datenbankauszug verdeutlicht.

Bäder > 500 m² WF	Erlöse Badbetrieb	Besuche Badbereich	Erlös/Badbesuch
Bad anonym	97.000	110.128	0,88
Bad anonym	282.176	180.817	1,56
Bad anonym	154.734	95.688	1,62
Bad anonym	223.721	105.350	2,12
Bad anonym	232.456	108.000	2,15
Bad anonym	263.514	116.892	2,25
Bad anonym	436.000	186.170	2,34
Bad anonym	442.528	183.708	2,41
Bad anonym	760.189	252.007	3,02
Bad anonym	550.615	165.439	3,33
Bad anonym	935.769	277.550	3,37
Bad anonym	221.957	58.808	3,77
Bad anonym	1.100.000	282.000	3,90
Bad anonym	271.000	65.000	4,17
Bad anonym	584.158	120.144	4,86
Bad anonym	1.239.606	205.815	6,02
Mittelwert	487.214	157.095	2,99
IST: HB Gmünd	385.000	136.717	2,82

➤ **Mit Blick auf den Status quo (2,82 EUR je Badeintritt) und den überörtlichen Betriebsvergleich der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (ÜÖBV), der 3 EUR als Schnittwert für Bäder mit über 500 m² Wasserfläche benennt, können beide Ansätze grundsätzlich bestätigt werden. Der Ansatz der Bäderbetriebe ist etwas vorsichtiger gewählt, der der Bürgerinitiative durchaus realistisch.**

4.3.3 EINSCHÄTZUNG Pächterlöse GASTRONOMIE

Beide Parteien gehen in den aktuellen Businessplänen aus 2018 von einer Verpachtung der Gastronomie aus und einem Abverkauf sowohl ins Hallenbad wie auch in die Sauna. Die angesetzten Einnahmen aus der Verpachtung der Gastronomie belaufen sich bei den Bäderbetrieben auf 24.000 EUR, bei der Bürgerinitiative auf 50.000 EUR Pacht im Basisjahr. Das Delta der beiden Berechnungen resultiert vorrangig aus der unterschiedlichen Gästeprognose im Saunabereich (Differenz von 34.400 Gästen p.a.).

Erfahrungsgemäß findet in Sportschwimmbädern kein oder kaum gastronomischer Verzehr statt. Im Status quo werden ca. 2.000 EUR p.a. durch Automatenverkäufe (Eis, Snacks, Kaffee) generiert. Eine Saunagastonomie existiert derzeit nicht.

Marktüblich sind hier Umsatz-Ansätze von 0,50 EUR netto pro Gast im Badbereich. Im Saunabereich ist dagegen die Aufenthaltsdauer

maßgeblich. In der hier betrachteten Dimension werden 5,00 EUR Gastronomieumsatz pro Saunagast als realistisch erachtet. Für die erwarteten Gästezahlen im Szenario der Bäderbetriebe ergäbe sich bei Anwendung dieser Branchenwerte ein Gastronomieumsatz von rd. 200.000 EUR bzw. 0,95 EUR pro Gesamtbesucher. Im Szenario der Bürgerinitiative wäre ein Umsatz von rd. 370.000 EUR bzw. 1,52 EUR pro Gesamtbesucher erzielbar.

Hochrechnung Gastro-Umsätze (Basis Besuchszahlen, Branchenkenwerte)

BÄDERBETRIEBE	Besuche	Umsatz je Gast	Umsatz gesamt
Badbereich	184.148	0,50	92.074
Saunabereich	20.602	5,00	103.010
Gesamt	204.750	0,95	195.084
BÜRGERINITIATIVE	Besuche	Umsatz je Gast	Umsatz gesamt
Badbereich	186.500	0,50	93.250
Saunabereich	55.000	5,00	275.000
Gesamt	241.500	1,52	368.250

- **Die vorstehende Hochrechnung verdeutlicht, dass der Ansatz der Bürgerinitiative mit 2 EUR pro Gast wiederum zu hoch ausfällt. Ein Schnittwert von 2 EUR ergibt sich bei 7 EUR Umsatz im Saunabereich. Dieser Wert ist im Markt üblich für Erlebnissaunen mit Vollgastronomie und einem deutlich umfangreicheren Schwitzangebot, das den Bedarf einer Gastronomie überhaupt erst durch eine hohe Aufenthaltsdauer bedingt.**
- **Das Nachfragepotenzial einer Badgastronomie ist i.d.R. auf die internen Gäste limitiert, zudem müssen mit Bad und Sauna zwei Bereiche bewirtschaftet werden, gleichzeitig sind die langen Öffnungszeiten des Bades abzudecken. Diese Rahmenbedingungen müssen im Pachtverhältnis eingepreist werden. Gemäß Altenburg BäderReport 2016 werden interne Gastronomieeinheiten in Freizeitbädern üblicherweise zu 3 bis 8% Umsatzpacht verpachtet, teilweise sogar pachtfrei übergeben. Vor dem Hintergrund, dass die angedachte Konzeption im Umfang gar kein Freizeitbad abbildet, sind die in beiden Szenarien angesetzten 10% Umsatzpacht für eine interne Badgastronomie als zu optimistisch einzuschätzen.**

Bei 6% Umsatzpacht rechtfertigen die oben hergeleiteten Gastroumsätze im Szenario der Bäderbetriebe eine Umsatzpacht von jährlich 11.700 EUR, für das Szenario der Bürgerinitiative 22.100 EUR.

5 KOSTEN (BETRIEBS- UND PERSONALKOSTEN)

5.1 STATUS QUO

Gemäß Geschäftsbericht der Bäderbetriebe Schwäbisch Gmünd GmbH beliefen sich die Kosten für den laufenden Betrieb für das Hallenbad im Jahr 2017 auf rd. 1,76 Mio. EUR.

Kostenposition	in EUR	EUR pro Gast
Materialaufwand	729.000	4,80
Personalkosten	1.028.000	6,77
Summe	1.757.000	11,57

Die Position Materialaufwand umfasst Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Die Position Personalaufwand beinhaltet Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung.

5.2 PROGNOSERECHNUNGEN

Für das Basisjahr weisen die Berechnungen der Bäderbetriebe und der Bürgerinitiative insbesondere bei den Betriebskosten verschiedene Kostenpositionen aus. Die Version der Bäderbetriebe aus 11/2017 kalkuliert um rd. 270.000 EUR bzw. 150.000 EUR höhere Aufwendungen für den operativen Betrieb.

Kriterium	Bäderbetriebe		Bürgerinitiative
	11/2017	10/2018	7/2018
Betriebskosten	815.000	513.929	665.000
Personalkosten	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Sonstige Aufwendungen	200.000	230.150	200.000
Summe	2.015.000	1.744.079	1.865.000
Kosten je Gast	9,84	8,52	7,72

Damit bewegt sich nur die aktuelle Kostenberechnung der Bäderbetriebe aus 10/2018 auf dem Niveau des oben dargestellten Status quo.

5.3 EINSCHÄTZUNG

Der Überörtliche Bäderbetriebsvergleich (ÜÖBV 2016) weist für Hallenbäder > 500 m² Wasserfläche folgenden Kostenvolumina und Kosten je Badegast aus.

Anlage	Kosten	Besuche p.a.	Kosten/Badbesuch
Bad anonym	1.581.581	287.840	5,49
Bad anonym	1.507.967	236.677	6,37
Bad anonym	1.678.151	241.276	6,96
Bad anonym	4.367.360	592.687	7,37
Bad anonym	1.500.000	203.000	7,39
Bad anonym	2.335.366	294.745	7,92
Bad anonym	1.554.192	186.002	8,36
Bad anonym	786.912	91.962	8,56
Bad anonym	1.500.000	172.492	8,70
Bad anonym	1.955.700	212.560	9,20
Bad anonym	1.165.346	125.697	9,27
Bad anonym	2.660.599	283.141	9,40
Bad anonym	77.650	7.806	9,95
Bad anonym	2.883.516	278.237	10,36
Bad anonym	2.737.146	261.067	10,48
Bad anonym	4.905.858	463.753	10,58
Bad anonym	1.420.668	133.713	10,62
Bad anonym	1.381.400	129.780	10,64
Bad anonym	825.404	76.223	10,83
Bad anonym	1.951.666	178.356	10,94
Bad anonym	2.773.551	245.795	11,28
Bad anonym	1.800.000	157.297	11,44
Bad anonym	4.060.000	327.500	12,40
Bad anonym	1.426.641	114.614	12,45
Bad anonym	3.612.585	289.295	12,49
Bad anonym	2.851.146	226.910	12,57
Bad anonym	2.283.841	180.081	12,68
Bad anonym	2.826.507	219.415	12,88
Bad anonym	1.747.920	134.701	12,98
Bad anonym	1.650.000	118.500	13,92
Bad anonym	3.700.000	254.476	14,54
Bad anonym	1.465.971	99.357	14,75
Bad anonym	1.692.322	110.615	15,30
Bad anonym	2.007.000	128.760	15,59
Bad anonym	1.223.948	78.500	15,59
Bad anonym	4.996.050	289.240	17,27
Mittelwert	2.191.499	206.446	11,04

Quelle: ÜÖBV 2016

- PROFUND Consult kann die Fortschreibung der laufenden Kosten auf dem Niveau des Status quo angesichts einer Ausweitung der Wasserfläche und der Steigerung des Gästeaufkommens (Bäderbetriebe + 35%, Bürgerinitiative +59% gegenüber 2017) nicht nachvollziehen. Dies gilt sowohl für die Kalkulation der Bäderbetriebe als auch die Prognose der Bürgerinitiative. Für diese jedoch um so mehr, da die Bürgerinitiative von deutlich mehr Besuchen ausgeht.
- Der ÜÖBV ermittelt für Hallenbäder > 500 m² Wasserfläche Durchschnittskosten i.H.v. rd. 2,2 Mio. EUR. Umgelegt auf die Badbesuche ergibt sich ein Kosten-Kennwert von 11 EUR/Badbesuch.
- Es ist davon auszugehen, dass im Betriebsvergleich sowohl neuere wie auch ältere ggf. energetisch veraltete Bäder erfasst sind, insofern kann der ermittelte Mittelwert für ein energieoptimiertes Neubauprojekt nach unten korrigiert werden. Dennoch ist zu konstatieren, dass der aktuell verwendete Kostenansatz der Bäderbetriebe (1,744 Mio. EUR) und der Bürgerinitiative (1,865 Mio. EUR) nach unserer Einschätzung zu gering ausfällt, da sich hier lediglich ein Ansatz zwischen 7,72 und 8,52 EUR Kosten je Badbesuch ergibt. Einzig der Ansatz 9,84 EUR/Badbesuch bei 2 Mio. Kosten (in der Kalkulation der Bäderbetriebe aus 11/2017) ist aus Sicht von PROFUND Consult vertretbar. Wir würden – angesichts denkbarer Einsparpotenziale im energetischen Bereich – einen Ansatz von 10 EUR/Badbesuch als realistisch erachten und kämen so auf 2,047 Mio. EUR Gesamtkosten für das Szenario der Bäderbetriebe bzw. 2,415 Mio. EUR Kosten für das Szenario der Bürgerinitiative.
- Für die Position Betriebskosten (Materialaufwand, bezogene Leistungen etc.) sollten erfahrungsgemäß mind. 3 EUR pro Gast veranschlagt werden. Hier zeigen die Szenarien, bis auf die ältere Version der Bäderbetriebe, zu optimistische Ansätze auf.
- Auch die separate Betrachtung der Personalkosten kommt zu dem Schluss, dass bei Ausweitung der Wasserfläche und der Raumkapazität gegenüber dem Status quo eher eine Erhöhung der heutigen Personalkosten zu erwarten wäre. Beide Szenarien rechnen jedoch mit leicht reduzierten Personalkosten gegenüber dem Status quo. Hier empfiehlt PROFUND Consult aus Vorsichtsgründen einen etwas höheren Ansatz i.H.v. 1,2 Mio. EUR im Basisjahr.

6 BETRIEBSERGEBNIS UND DYNAMISCHE BETRACHTUNG

6.1 PROGNOSERECHNUNGEN

Die drei Szenarien kommen ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Zinsen auf folgende Betriebsergebnisse im Basisjahr.

Kriterium	Bäderbetriebe		Bürgerinitiative
Variante	11/2017	10/2018	7/2018
Betriebsergebnis 1 (ohne Zinsen, ohne Abschreibungen)	-1.193.000	-1.018.079	-355.542

Das Delta i.H.v. rd. 663.000 EUR/837.000 EUR zugunsten der Prognose der Bürgerinitiative erklärt sich aus dem höheren Besucheraufkommen und den höheren Umsatzansätzen.

Die dynamische Fortschreibung der Kosten-Erlös-Betrachtung verwendet in beiden Modellen die identischen Steigerungsfaktoren, insofern schreiben sich hier die Differenzen des Basisjahres über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren fort.

6.2 EINSCHÄTZUNG

Im Vergleich mit den Marktdaten ergeben sich für das in den Szenarien abgebildete operative Betriebsergebnis 1 pro Gast folgende Werte:

Kriterium	Bäderbetriebe		Bürgerinitiative
Variante	11/2017	10/2018	7/2018
Betriebsergebnis 1 pro Badbesuch	-5,83	-4,97	-1,47

➤ Der Mittelwert des ÜÖBV 2016 weist für Hallenbäder > 500 m² Wasserfläche einen Mittelwert von 6,61 EUR Zuschuss je Besuch aus. Für einen Badneubau können leicht reduzierte Werte zwischen 5,- und 5,50 EUR je Gast angesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Ergebnisse der Bäderbetriebe als realistisch anzusehen. Der Zuschussbedarf der sich aus den Ansätzen der Bürgerinitiative ergibt, ist für das angedachte Produkt deutlich zu

knapp bemessen. Er resultiert aus zu hohen Umsatzerwartungen und zu geringen Kostenannahmen pro Gast.

- **Die drei kalkulierten Basis-Varianten werden mit identischen Ansätzen über 30 Jahre fortgeschrieben. Insofern ist hier kein Vergleich erforderlich.**
- **Die angesetzten Steigerungsraten können als marktüblich bezeichnet werden (z.B. 2% jährliche Kostensteigerung). Bei der Fortschreibung der Eintrittspreise empfiehlt PROFUND Consult statt der jährlichen Steigerung i.H.v. 1%, die Eintrittstarife einmalig nach 5 Betriebsjahren um 5% anzuheben. Dieses Vorgehen würde jedoch über die Gesamtschau keine wesentlichen Veränderungen bedingen.**

7 FAZIT

Die vergleichend betrachteten und mit Benchmarkdaten abgeglichenen Businesspläne zeigen auf der Erlösseite tlw. sehr starke Abweichungen auf.

Maßgeblicher Einflussfaktor ist die sehr unterschiedliche Einschätzung beider Parteien der Gäste- und Umsatzzahlen im Saunabereich. Während die Bäderbetriebe sich stark an den Bestandsdaten des Hallenbad Gmünd orientieren, sieht die Bürgerinitiative mit Blick auf die Entwicklung im nahegelegenen Oskar-Frech-Bad (Schorn-dorf) erhebliche Steigerungspotenziale. Diese abweichende Einschätzung auf der Erlösseite, schlägt sich nur latent auf der Kosten-seite (durch Personal, Reinigung, Energie etc.) nieder.

PROFUND Consult hat die Tarifstrukturen im Marktumfeld ausgewertet und die gewählten Ansätze mit Benchmarkdaten verglichen. In der nachfolgenden Übersicht sind die Angaben blau markiert, die aus Sicht von PROFUND Consult **zu gering angesetzt** sind; rosa markiert sind die, die im Abgleich mit Benchmarkdaten **zu hoch angesetzt** sind.

Kriterium	Bäderbetriebe		Bürgerinitiative
Variante	11/2017	10/2018	7/2018
BESUCHSAUFKOMMEN			
Gesamtbesucher	204.750	204.750	241.500
Badegäste	184.148	184.148	186.500
Saunagäste	20.602	20.602	55.000
Anteil Saunagäste	10,1%	10,1%	22,8%
ERLÖSE			
Erlöse gesamt (ohne Stromerlöse)	692.000	692.000	1.329.458
Eintrittserlöse Schwimmhalle	481.800	481.800	559.458
Eintrittserlöse Sauna	192.100	192.100	770.000
Vermietg., Verkauf	18.100	18.100	0
Erlös pro Gast	3,38	3,38	5,51
Erlös Badegast	2,62	2,62	3,00
Erlös Saunagast	9,32	9,32	14,00
Strom und sonstige Erlöse (nicht durch PROFUND bewertet)	130.000	10.000	130.000
Pacht Gastronomie	0	24.000	50.000
KOSTEN			
Betriebskosten	815.000	513.929	665.000
Personalkosten	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Sonstige Aufwendungen	200.000	230.150	200.000
Kosten gesamt	2.015.000	1.744.079	1.865.000
Lfd. Kosten pro Gast	9,84	8,52	7,72
BETRIEBSERGEBNIS			
Betriebsergebnis 1 (ohne Zinsen, ohne Abschreibungen)	-1.193.000 Je Besuch -5,83	-1.018.079 Je Besuch -4,97	-355.542 Je Besuch -1,47

- **Im direkten Abgleich zeigen sich mitunter deutlich Diskrepanzen. In der Betrachtung der Bürgerinitiative sind aus Sicht von PROFUND Consult insbesondere die Umsatzerwartungen nach unten zu korrigieren. Für die beiden aktuellen Szenarien aus 2018 gilt nach externer Prüfung, dass die Kosten knapp bemessen sind: bei den Bäderbetrieben leicht, bei der Bürgerinitiative deutlich, da von einem höheren Besuchsvolumen ausgegangen wird. Einzig die Variante der Bäderbetriebe aus 11/2017 weist marktübliche Kostenstruktur je Badegast auf.**
- **Eine Kalkulation mit den aus Sicht von PROFUND Consult anzusetzenden Erlös- und Kostenparameter würde zu einem schlechteren operativen Betriebsergebnis führen als alle vorliegenden Berechnungen.**