

STRATEGIEKONZEPT
BÄDERBETRIEB
WITTLICH

AUFTRAGGEBER: Stadtverwaltung Wittlich
Herr Joachim Rodenkirch
Schlossstraße 11
54516 Wittlich

BEARBEITUNG : Dietmar Altenburg
- Geschäftsf. Gesellschafter -
Marco Steinert-Lieschied
- Geschäftsführer -
Monique Kaiser
- Beraterin -
Brigitte Linke
- Redaktion -

INHALT	Seite
AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE.....	1
I. ANALYSEPHASE	3
I.1 Räumlich-technische Bewertung Vitelliusbad	3
I.1.1 Gastseitige Bewertung	3
I.1.2 Baulich-technischer Zustand	5
I.2 Organisatorische Gegebenheiten	6
I.2.1 Öffnungszeiten	6
I.2.2 Preispolitik.....	8
I.2.3 Organisation / Personalbesatz	10
I.2.4 Vermarktung	13
I.2.5 Besucherzahlen.....	15
I.3 Erlös- und Kostenstruktur	17
I.3.1 Übersicht Erlös- und Kostenstruktur 2015	17
I.3.2 Branchenvergleichswerte.....	18
I.4 Standort- und Wettbewerbsanalyse	20
I.4.1 Standortanalyse	20
I.4.2 Wettbewerbsanalyse – Einzelbetrachtung	21
I.4.3 Wettbewerbsübersicht.....	34
I.4.4 Wettbewerbsentwicklung	36
I.4.5 Wettbewerbskommentierung	37
I.5 Branchenrelevante Trends.....	39
I.5.1 Gesellschaftliche Trends mit Auswirkung auf die Freizeitbranche.....	39
I.5.2 Entwicklungen im Bäder- und Saunamarkt	43
II. VORÜBERLEGUNGEN ZUM KONZEPT	49
II.1 Existenzberechtigung eines Ganzjahresschwimmangebots	49
II.2 Mikrostandort.....	50
II.3 Weiternutzung bestehender Infrastruktur	51
III. KONZEPTDEFINITION	53
III.1 Zielgruppen	53
III.1.1 Zielgruppen Hallenbad.....	53
III.1.2 Zielgruppen Freibad.....	57

INHALT	Seite
III.2 Kapazitäten.....	58
III.2.1 Grundgedanke eines Kombibades	58
III.2.2 Ganzjahreskapazitäten / Hallenbad	58
III.2.3 Freibadkapazitäten.....	61
III.2.4 Gastronomiekapazitäten.....	64
III.2.5 Grobschätzung der Investitionskosten	65
III.3 Angebots- und Preispolitik	66
III.3.1 Saisonzeiten	66
III.3.2 Wöchentliche Öffnungszeiten Öffentlichkeit.....	67
III.3.3 Schul- und Vereinsnutzung.....	69
III.3.4 Kurse	70
III.3.5 Exemplarische Belegungsplanung.....	71
III.3.6 Preispolitik.....	72
III.4 Organisation / Personaleinsatzplanung	73
III.5 Vermarktung.....	79
IV. MODUL SAUNAAANLAGE.....	80
IV.1 Betriebstyp	80
IV.2 Kapazitäten.....	81
IV.3 Angebots- und Preispolitik	83
IV.4 Organisation / Personaleinsatz	84
IV.5 Vermarktung Saunaanlage.....	85
IV.6 Wirtschaftlichkeitsberechnung Saunaanlage	86
V. POSITIONIERUNG AUF DEM GELÄNDE	89
VI. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG.....	90
VI.1 Vorbemerkung	90
VI.2 Erlösberechnung	91
VI.3 Kostenberechnung	93
VI.4 Übersicht Erlös- und Kostenstruktur	95
VII. ABSCHLIEßENDER KOMMENTAR	96

AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE

Die ALTENBURG UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH Düsseldorf wurde von der Stadt Wittlich mit der Erarbeitung eines Bäderstrategiekonzeptes für die Stadt Wittlich beauftragt. Hintergrund der Auftragsstellung ist der geplante Neubau eines Bäderbetriebs als Ersatz für das in die Jahre gekommene Bestandsbad Vitelliusbad.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines ganzheitlichen und zukunftsfähigen Bäderkonzeptes, das dem realistischen Bedarf der Stadt in den nächsten Jahrzehnten entspricht.

In einem ausführlichen Vor-Ort-Termin wurden die Bestandskapazitäten und die heutige Organisationsstruktur sowie die bestehenden Überlegungen zum neuen Bad aufgenommen. Detailliert wurden Projekthistorie, Platzierung des Betriebs in der Region und die Intentionen der Stadt – auch im Hinblick auf die Beantragung potenzieller Fördergelder – nachvollzogen. Darüber hinaus wurde den Beratern umfangreiches Datenmaterial zur Verfügung gestellt. Abgerundet wurde die Untersuchung durch eine ausführliche Wettbewerbsanalyse.

Die Ergebnisse der Analysephase führen zu Konzeptempfehlungen, deren wirtschaftliche Auswirkungen für das neue Bäderkonzept berechnet werden.

ANSPRECHPARTNER IN DER ANALYSEPHASE

Herr Rodenkirch	Bürgermeister
Herr Stöckicht	Büroleiter Stadtverwaltung
Herr Schaefer	Werkleiter Stadtwerke
Herr Schmitt	Fachbereich I
Herr Berens	Bäderbetriebsleiter
Herr Gerhardy	Fachbereich II
Frau Rees	Kämmerin
Herr Lauer	Personalverwaltung
Herr Klein	Erster Beigeordneter (CDU)
Herr Wagner	Beigeordneter (Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)
Herr Scheid	Fraktionsvorsitzender (FWG)
Herr van der Heyde	CDU
Herr Lequen	Fraktionssprecher (Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)
Herr Losen	Fraktionsvorsitzender (FDP)
Frau Zender	Fraktionsvorsitzende (SPD)

I. ANALYSEPHASE

I.1 RÄUMLICH-TECHNISCHE BEWERTUNG VITELLIUSBAD

I.1.1 Gastseitige Bewertung

Zuwegung / Eingangsbereich

Bereich	Bewertung
Außenanblick, Parkplatz, Zuwegung	▪ Gute Sichtbarkeit von der Straßenseite ▪ Parkmöglichkeiten sind ausreichend gegeben
Eingangsbereich / Foyer	▪ Kleiner Eingangsbereich ohne Aufenthaltsflächen mit der älteren Anmutung eines 70er Jahre Baus ▪ Kassenhäuschen zwar vorhanden, wird aber überwiegend nur im Sommer genutzt; zentraler Kassenautomat passt zur Gesamtanmutung der Anlage

Umkleiden / Sanitär

Bereich	Bewertung
Umkleiden / Sanitärbereiche Hallenbad / Freibad	▪ Hallenbad und Freibad haben getrennte Umkleiden, wobei die Umkleiden Freibad in einem besseren Zustand sind ▪ Umkleiden und Sanitärbereiche im Hallenbad sind deutlich veraltet und verbreiten einen unangenehmen Geruch ▪ Gleiches gilt für die sanitären Anlagen Freibad ▪ Schränke Freibad sind in veraltetem, aber noch akzeptablem Zustand ▪ Anzahl der Schränke in beiden Anlagen sind von den Kapazitäten her ausreichend ▪ Schüler und Vereine haben sinnvollerweise separate Sammelumkleiden je Geschlecht

Hallenbad

Bereich	Bewertung
Innenbereich Hallenbad	▪ Einfaches Sportbad mit einer Tiefe zwischen 1,20 – 3,50 m im Springerbereich ▪ Nicht vorhandene separate Ausweichmöglichkeit für Nichtschwimmer / Kinder / Kurse schränken den Betrieb stark ein ▪ Trotz des älteren Zustands der Anlage sauberer Eindruck der Halle

Freibad

Bereich	Bewertung
Zugang	▪ Zugang durch das Foyer Hallenbad ist sinnvoll gelöst
Freibad Becken	▪ Äußerst große Wasserflächen mit überdurchschnittlich vielen Wasserangeboten für Schwimmer, Nichtschwimmer, Kinder und Badegäste ▪ Becken sind zwar noch gut erhalten, befinden sich aber bereits im letzten Drittel des Lebenszyklus ▪ Sitzgelegenheiten außerhalb der Becken in wenig ansprechendem Zustand und sanierungsbedürftig ▪ Großzügige Sprunganlage
Liegebereiche	▪ Attraktive und weitläufige Liegewiese in gepflegtem Zustand ▪ Gute zusätzliche Freizeitangebote außerhalb des Wassers (Sandfläche, Basketball, Beachvolleyball, Spielplatz etc.)
Gastronomie	▪ Sinnvolle Ergänzung durch den Freibadkiosk mit freibadtypischem Angebot ▪ Preise und Angebote sind insgesamt angemessen (Speisen eher günstig, Getränke eher gehoben)

I.1.2 Baulich-technischer Zustand

Das Hallenbad ist weitestgehend abgängig. Hier stellt es eine Herausforderung dar, den Betrieb bis zur Fertigstellung eines Neubaus aufrechtzuerhalten.

Die Freibadtechnik ist in Teilen mit der Hallenbadtechnik identisch, so werden die gleichen Filter genutzt.

Die freibadspezifischen technischen Anlagen sind noch gebrauchstüchtig, mittelfristig aber sanierungsbedürftig. Die Solaranlage auf dem Dach ist sehr reparaturanfällig und mittelfristig ebenfalls auszutauschen.

Die Freibadbecken sind nach 25 Jahren Betriebszeit in ordentlichem Zustand. Fliesenschäden werden vor jeder Sommersaison repariert. Mittelfristig ist darüber hinaus bei den Freibadbecken kein größerer Instandhaltungsbedarf zu erwarten.

Die übliche Lebensdauer von gefliesten Becken liegt allerdings bei 30 bis 35 Jahren, sodass mit Blick auf die nächsten 5 bis 10 Jahre auch hier Handlungsbedarf gegeben ist.

I.2 ORGANISATORISCHE GEGEBENHEITEN

I.2.1 Öffnungszeiten

Öffnungszeiten Hallenbad

Die Öffnungszeiten des Vitelliusbad sind mit knapp 80 Std. / Woche für ein Hallenbad ungewöhnlich hoch. Mit einer saisonalen Öffnung von Oktober bis April wird ein wenig sinnvoller Parallelbetrieb von Hallenbad und Freibad vermieden.

Wettbewerbsvergleich Öffnungszeiten Hallenbad

Betrieb	Öffnungsstunden / Woche
Moselbad (Bernkastel-Kues)	72,5 Std.
Moseltherme (Traben-Trarbach)	73,0 Std. 74,5 Std. (Juli + August)
Erlebnisbad Zeller Land	54,0 Std.
Freizeitbad Cascade	73,0 Std. (Winter) 85,0 Std. (Sommer)
Moselbad (Cochem)	56,0 Std. 72,0 Std. (Ferien)
Bad an den Kaiserthermen	97,0 Std.
Hallenbad Gerolstein	55,5 Std.
Vgl. Vitelliusbad	79,75 Std.

Der Überblick über die Wettbewerber zeigt, dass die klassischen Funktionsbäder sämtlich deutlich kürzer geöffnet haben als das Vitelliusbad.

Die einzigen längeren Öffnungszeiten bietet das Bad an den Kaiserthermen in Trier, wobei es sich hier um ein Freizeitbad handelt.

Öffnungszeiten Freibad

Die Öffnungszeiten des Freibades sind insgesamt eher lang und werden auch außerhalb der Ferien bzw. zu den Nebenzeiten nicht verkürzt.

Zusätzlich wird das Freibad auch bei schlechter Witterung in vollem Umfang geöffnet, was wenig sinnvoll ist. Immer mehr Kommunen schließen ihre Freibäder an Schlechtwettertagen. Vorteilhaft ist hier jedoch das Wärmebecken, welches auch bei kälterem Wetter eine gute Bademöglichkeit bietet und die uneingeschränkten Öffnungszeiten relativiert. Die saisonale Öffnung von Mitte Mai bis Mitte September ist branchenüblich, wobei der Nachlauf nach den Sommerferien meist schwach ausgelastet ist.

Wettbewerbsvergleich Öffnungszeiten Freibäder

Betrieb	Öffnungsstunden / Woche
Moselbad (Bernkastel-Kues) (Hallenbad und Freibad)	84,0 Std.
Freibad Kröver Reich	66,5 Std. (Nebensaison) 70,0 Std. (Hauptsaison)
Familienfreibad Manderscheid	56,0 Std.
Freibad Arrastal	70,0 Std.
Freibad Kyllburg	63,0 Std.
Freibad Gerolstein	63,0 – 70,0 Std. (Hauptsaison) 49,0 – 56,0 Std. (Nebensaison)
Freizeitbad Cascade	65,0 Std. 72,0 Std. (Ferien)
Vgl. Vitelliusbad	84,0 Std.

Auch im Vergleich zu den Wettbewerbern positioniert sich das Vitelliusbad mit seinen Öffnungszeiten an der Spitze, wobei der engere Wettbewerber in Bernkastel-Kues vergleichbare Zeiten bietet.

I.2.2 Preispolitik

Preispolitik Hallenbad

Der Eintrittspreis von 4,00 € ist für ein Hallenbad angemessen. Neben dem vollen Eintritt bietet man nur den üblichen reduzierten Ermäßigtentarif, sowie 10er-, 30er- als zusätzliches rabattiertes Angebot. Dies ist passend und sinnvoll. Jahreskarten hingegen haben sich nicht bewährt.

Betrieb	Eintrittspreis Hallenbad (Erwachsener)
Moselbad (Bernkastel-Kues)	▪ 3,50 € (Tag)
Moseltherme (Traben-Trarbach)	▪ 4,50 € (1 Std., Grundtarif) ▪ 6,75 € (2,5 Std.; Abrechnung in 6 Min. Schritten, kein klassischer Einstiegs- oder Tagestarif vorhanden)
Erlebnisbad Zeller Land	▪ 3,90 € (2 Std.) ▪ 5,60 € (Tag)
Freizeitbad Cascade	▪ 3,50 € (1 Std.) ▪ 5,10 € (2 Std.) ▪ 8,20 € (Tag)
Moselbad (Cochem)	▪ 4,80 € (1,5 Std.) ▪ 5,80 € (2 Std.) ▪ 8,80 € (Tag)
Bad an den Kaiserthermen	▪ 3,60 € (1 Std.) ▪ 5,40 € (3 Std.) ▪ 5,90 € (Tag)
Hallenbad Gerolstein	▪ 3,50 € (2 Std.)
Vgl. Vitelliusbad	▪ 4,00 € (Tag)

Das Vitelliusbad liegt im direkten Wettbewerbsvergleich sogar eher hoch platziert, wobei Preisdifferenzen von 0,50 € erfahrungsgemäß weitere Anreisen nicht kompensieren. Insofern ist der Eintrittspreis geschickt gewählt.

Preispolitik Freibad

Der Freibadpreis ist mit 4,00 € (Erwachsener) angesichts der großen Wasserfläche und Attraktivität angemessen. Eine sinnvolle Ergänzung der Preise sind gesonderte Angebote für Familien, während der Feierabendtarif aus Beratersicht nicht sinnvoll ist. Es ist nicht einzusehen, warum ein Abendschwimmer im Sommer bei attraktiverem Angebot weniger zahlen soll als im Winter.

Wettbewerbsvergleich Preispolitik Freibad

Betrieb	Eintrittspreis Freibad (Erwachsener, Tag)
Moselbad (Bernkastel-Kues) (im Sommer nur Freibad)	▪ 3,50 €
Freibad Kröver Reich	▪ 4,00 €
Familienfreibad Manderscheid	▪ 3,00 €
Freibad Arrastal	▪ 4,00 €
Freibad Kyllburg	▪ 4,00 €
Freizeitbad Cascade (innen und außen parallel geöffnet)	▪ 8,20 € (inkl. Freizeitbad)
Freibad Gerolstein	▪ 3,50 €
Vgl. Vitelliusbad	▪ 4,00 €

Nicht direkt vergleichbar ist das Freizeitbad Cascade, da hier das gesamte Freizeitbad inkludiert ist.

Im Vergleich zu den weiteren direkten Wettbewerbern liegt der Eintrittspreis im oberen Durchschnitt. Diese Positionierung passt auch zu dem angebotenen Freizeitwert.

I.2.3 Organisation / Personalbesatz

Das Vitelliusbad ist dem Fachbereich I in der Stadtverwaltung zugeordnet und dem stellv. Fachbereichsleiter unterstellt. Wie üblich werden Personalwesen und Finanzbuchhaltung durch die entsprechenden Fachbereiche der Stadtverwaltung erledigt.

Die operative Badleitung erfolgt durch den Bäderbetriebsleiter, dem ein Stellvertreter zugeordnet ist.

Die Technik des Bades wird teilweise über die internen Kapazitäten und Möglichkeiten abgedeckt. Weitere Tätigkeiten werden durch die Stadtwerke oder externe Firmen übernommen.

Der Grünschnitt wird vollständig durch eine externe Firma durchgeführt.

Stellenplan

Die Aufsicht des Hallenbades wird effizient durch 5 Fachkräfte in Vollzeitbeschäftigung abgedeckt. Der Badleiter wird vollständig in die Schichten mit eingeplant.

Die Kasse wird durch eine Teilzeitkraft (19,5 Std.) und eine Saisonkraft (10 Std. / Woche, ganzjährig beschäftigt), d. h. in Summe 0,76 VZB abgedeckt. Eine weitere Stelle (0,5 VZB) ist derzeit offen, aber im Hinblick auf mögliche personelle Veränderungen im Zuge des Neubaus noch nicht besetzt worden.

Die Reinigung wird über eine externe Firma vorgenommen, sodass lediglich die Reinigung im laufenden Betrieb (nach Schulklassen etc.) von den Fachangestellten übernommen wird.

Personalkosten

Der Personalbesatz stellte sich 2016 wie folgt dar:

2016	In VZB	Personalkosten inkl. Personal- nebenkosten p.a.	Personalkos- ten je VZB
Leitung	1,0	61.588 €	61.588 €
Aufsicht	4,0	191.088 €	47.772 €
Kasse	0,8	37.443 €	49.268 €
Zwischensumme Festangestellte	5,8	290.120 €	
Aushilfen	2,2	43.000 €*	19.861 €
Direkte Kosten		333.120 €	
Overhead		21.034 €	
Summe	7,9	354.154 €	

* Annäherungswert

Eine Fachkraft und eine Kassenkraft werden in den nächsten Jahren altersbedingt ausscheiden, sodass für das Neukonzept nach aktuellem Stand ca. 6,5 VZB übernommen werden.

Einsatzplanung

Grundsätzlich wäre für die Aufsicht des Hallenbades eine Fachkraft ausreichend. Die Aufsichtsschichten werden jedoch in der Regel durch zwei Fachangestellte oder durch einen Fachangestellten und einen Rettungsschwimmer besetzt, um neben Pausenzeiten und kurzfristigen Reparaturarbeiten auch eine durchgängige Aufsicht gewährleisten zu können.

Die Aufsicht im Freibad wird durch mindestens zwei Kräfte übernommen und bei höherer Auslastung durch Rettungsschwimmer auf Hilfsbasis ergänzt. Die Anstellung der Kräfte als Aushilfe auf kurzfristiger Basis stellt hier eine geschickte und kosteneffiziente Variante dar, die auch zukünftig beibehalten werden sollte.

Die Kasse wird bei Hallenbadbetrieb in der Wintersaison nach Bedarf geöffnet und über die Teilzeitkraft abgedeckt. Außerhalb dieser Arbeitszeiten wird bei Bedarf (Probleme Automat, Sonderkarten etc.) eine der Aufsichtskräfte hinzugezogen.

Die bedarfsweise Kassenöffnung im Sommer wird über eine weitere Saisonkraft abgedeckt, die jedoch das ganze Jahr über eingestellt ist und somit auch zwischenzeitlich als Vertretung (Urlaub, Krankheit etc.) eingesetzt werden kann. Für weitere Kassenschichten werden Hilfskräfte eingesetzt.

Kurse werden nur noch 2x die Woche und über eine externe Honorarkraft angeboten, aber in eigenem Namen durchgeführt.

Damit liegt insgesamt eine gute Organisationsstruktur vor.

I.2.4 Vermarktung

Die Vermarktung des Bades wird, wie bei einem Zweckbad dieser Größe und dieses Alters zu erwarten, nur in geringem Maße betrieben. Das Budget von knapp 3 T€ ist knapp bemessen und sollte für die Anfangszeit des neuen Bades höher angesetzt werden.

Sporadische Aktionen wie Wettrutschen, Sandburgenbau, Volleyballturniere etc. werden vom Badleiter organisiert und stellen eine gute Möglichkeit dar, das Freibad in der Öffentlichkeit positiv zu platzieren. Gleiches gilt für regelmäßige Spielenachmittage in der Halle.

Positiv ist auch das eigene Logo des Vitelliusbades, welches auf Flyern und in Anzeigen verwendet wird und für eine gute Wiedererkennbarkeit sorgt. Anzeigen werden vereinzelt in lokalen Medien oder Ferienbeilagen platziert und beziehen sich hauptsächlich auf das Freibad, da eine Bewerbung des Hallenbades bei dem aktuellen Zustand und den Einschränkungen durch Schulen und Vereine wenig zielführend ist.

Eine eigene Website gibt es nicht. Stattdessen gibt es eine rein informative Unterseite auf der Homepage der Stadt Wittlich, die jedoch wenig ansprechend ist (z. B. kein Bild) und nur umständlich und zeitverzögert über die EDV der Stadt aktualisiert werden kann.

Eine eindeutige personelle Zuständigkeit für die Vermarktung gibt es nicht, sodass die Marketingaktivitäten sich auf den Fachbereich Bäder und den Badebetriebsleiter aufteilen. Insbesondere für die Online-Präsenz (Homepage, soziale Medien) sollten die Schnittstellen und Zuständigkeiten in Zukunft eindeutiger festgelegt werden. Die Veröffentlichung falscher Öffnungszeiten und eine Facebook-Seite, die von einem unbekannten Benutzer geführt wird, sollten auch bei einem kleinen Schwimmbadbetrieb nicht vorkommen, zumal unverlässliche Informationen (z. B. Öffnungszeiten) schnell zu Unmut bei den Bade Gästen führen.

I.2.5 Besucherzahlen

Besucherzahlenentwicklung

	2006	2010	2012	2015	2016
Hallenbad Öffentlichkeit	24.707	23.258	22.785	20.028	20.440
Schulen / Vereine	20.484	19.069	20.318	19.469	18.061
Summe Hallenbad	45.191	42.327	43.103	39.497	38.501
Freibad Öffentlichkeit	76.671	65.819	56.736	66.976	56.691
Schulen / Vereine	3.813	4.857	7.049	4.876	5.585
Summe Freibad	80.484	70.676	63.785	71.852	62.276
Summe Vitelliusbad	125.675	113.003	106.888	111.349	100.777

Die Besucherzahlen sind für ein Sport- und Freibad in dieser Lage und Dimensionierung in Summe ordentlich.

In der Hallenbadsaison machen die Gruppen mit Schulen und Vereinen fast 50% der Besucher aus, was durchaus branchenüblich ist. Mit ca. 40.000 Besuchern ist selbst die geringe Kapazität des Hallenbades nicht voll ausgelastet.

Höher ist die Zahl der öffentlichen Besucher im Freibad. Für die Größe des Freibades sind die Besucherzahlen jedoch nicht ausreichend, um diese Wasserkapazitäten zu rechtfertigen.

Insgesamt ist der Trend der Besucherzahlen im Hallenbad langfristig eher rückläufig und im Freibad witterungsbedingt schwankend.

Auslastung Öffentlichkeit Freibad

Besucher / Saison (ohne Schulen und Vereine)	2015	2016
Über 3.000	2	1
Über 2.000	8	7
Über 1.000	15	10
500 – 1000	16	14
200 – 500	13	24
100 – 200	17	17
Unter 100	50	55
Öffnungstage gesamt	121	128

Erwartungsgemäß sind die Besucherzahlen stark von der Witterung abhängig und entsprechend auch schwankend. Grundsätzlich ist der Anteil an Öffnungstagen mit unter 100 Besuchern jedoch recht hoch (über 40%). Positiv ist die ordentliche Anzahl an Tagen mit über 500 Besuchern pro Tag.

Spitzenwerte von über 2.000 Besuchern werden nur an wenigen Tagen erreicht. Selbst an diesen Tagen ist ein Bad mit dieser Wasserfläche nicht voll ausgelastet. Über 3.000 Badbesucher, früher häufiger anzutreffen, sind in den letzten Jahren die absolute Ausnahme (2015: 3.588 Besucher / 3.244 Besucher; 2016: 3.202 Besucher).

I.3 ERLÖS-UND KOSTENSTRUKTUR

I.3.1 Übersicht Erlös- und Kostenstruktur 2015

Die seitens des Auftraggebers zugelieferten Werte wurden bezüglich der Aufteilung nach Hallenbad und Freibad teilweise modifiziert, da die auftraggeberseitige Zuordnung bei nicht direkt zuzuordnenden Kosten nach Öffnungstagen erfolgt. Dies ist angesichts der im Hallenbad und Freibad extrem unterschiedlichen Kapazitäten nicht verursachungsgerecht.

Alle Werte netto, in €	Hallenbad	Freibad	Summe
Eintrittserlöse	48.360	161.719	210.079
Erlöse Vereinsschwimmen	19.039	6.924	25.963
Erlöse Kurse	5.133	1.552	6.685
Mieten / Pachten	38	5.139	5.177
Sonstige Erträge	15.216	18.339	33.555
Summe Erträge	87.786	193.673	281.459
Energie /Wasser	87.300	162.128	249.428
Personalkosten	173.626	173.626	347.252
Sonstige dir. Betriebskosten	100.792	150.474	251.266
Umlagen KLR	8.852	4.757	13.609
Summe Betriebskosten	370.570	490.985	861.555
Betriebsergebnis 1	-282.784	-297.312	-580.096
AfA (Auflösung von SoPo saldiert)	27.906	16.102	44.008
Betriebsergebnis 2	-310.690	-313.414	-624.104

I.3.2 Branchenvergleichswerte

Branchenvergleich Hallenbad

	Ist-Wert 2015	Branchen- vergleichswert	Kommentierung
Besucherzahl	39.497	50.000 – 60.000	➤ Vergleichsweise geringe Zahl
Eintritt / öffentlichem Besucher	2,41 €	2,20 – 2,50 €	➤ In Ordnung
Eintritt / Schulschwimmer	. / .	2,00 – 2,50 €	➤ Dem hohen Nutzen stehen keine Erlöse gegenüber, bedingt durch Sonderregelung in Rheinland-Pfalz
Eintritt / Vereinsschwimmer	1,91 €	2,00 – 2,50 €	➤ Günstige Nutzung aus Vereinssicht
Betriebsergebnis 1 / Besucher	-7,16 €	-4,50 – -6,50 €	➤ Kosten verteilen sich auf zu wenige Besucher
Betriebsergebnis 1 absolut	-282.784 €	-250.000 – -400.000 €	➤ Guter Wert durch kleinen und effizient geführten Betrieb

Branchenvergleich Freibad

	Ist-Wert 2015	Branchen- vergleichswert	Kommentierung
Besucherzahl	71.852	60.000 – 80.000	➤ Im Mittelfeld
Eintritt / öffentlichem Besucher	2,41 €	2,20 – 2,50 €	➤ In Ordnung
Eintritt / Schulschwimmer	. / .	2,00 – 2,50 €	➤ Dem hohen Nutzen stehen keine Erlöse gegenüber, bedingt durch Sonderregelung in Rheinland-Pfalz
Eintritt / Vereinsschwimmer	3,78 €	2,00 – 2,50 €	➤ Durch Abrechnung pro Bahn bei offensichtlich geringerer Nutzung als im Winter hoher Wert
Betriebsergebnis 1 / Besucher	-4,14 €	-3,50 – -5,00 €	➤ Im Mittelfeld
Betriebsergebnis 1 absolut	-297.312 €	-250.000 – -350.000 €	➤ Ordentlicher Wert in Summe der o. g. Effekte

I.4 STANDORT- UND WETTBEWERBSANALYSE

I.4.1 Standortanalyse

Die Stadt Wittlich hat knapp 19.000 Einwohner, ist Kreisstadt des Landkreises Bernkastel-Wittlich und fungiert als Mittelzentrum für die Region. Der Landkreis hat ca. 111.000 Einwohner. Durch die etwas nördlich zur Mitte verschobene Lage im Landkreis kann nicht der gesamte Landkreis als Einzugsgebiet der Kreisstadt definiert werden. Eine hohe Zentralität der Stadt für die umliegenden Gemeinden ist jedoch gegeben. Ein Einzugsgebiet von ca. 60.000 Einwohnern kann als realistisch eingestuft werden.

Die Stadt hat durch die A1 / A48 eine gute Verkehrsanbindung, welche durch den geplanten Ausbau der B50 (Anschluss A60 zum Rhein-Main Gebiet) in Zukunft noch verbessert wird.

Der Kaufkraft-Index ist mit 100,2 (D=100) unauffällig.

Die Bevölkerungsprognosen melden bis 2030 einen Rückgang für den Landkreis Bernkastel-Wittlich von 111.000 auf 103.500 Einwohner, jedoch eine konstante Einwohnerzahl für die Stadt Wittlich.

Deutlich spürbar wird allerdings auch hier der demographische Wandel. So wurde ein Bevölkerungsrückgang der 20- bis 65-Jährigen von 61,4 auf 55,8% prognostiziert, während der Anteil der über 65-Jährigen von knapp 20 auf 28% steigen wird. Die Zahl der unter 20-Jährigen wird von etwa 19 auf 16% (~ 3.100 Einwohner) zurückgehen.

I.4.2 Wettbewerbsanalyse – Einzelbetrachtung

Die folgende Wettbewerbsanalyse zeigt die unterschiedlichen Bäderbetriebe und Saunaanlagen im weiteren Umfeld des Hallenbads Wittlich. Der Fokus wird auf Hallenbäder mit Sportcharakter sowie Freibäder gelegt. Die Wettbewerber werden zunächst im Einzelnen vorgestellt und anschließend in einer Gesamtklassifizierung zusammengefasst.

Die Analyse erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dient vielmehr dazu einen Überblick über die Gesamtsituation in der Region zu schaffen. Sie bezieht sich auf die folgenden Kriterien:

- ☐ **Lage**
- ☐ **Betreiber**
- ☐ **Entfernung bis Wittlich**
- ☐ **Ausstattung und Kapazitäten**
- ☐ **Öffnungszeiten**
- ☐ **Preise**
- ☐ **Besonderheiten**

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	MOSELBAD
STANDORT	➔	BERNKADEL-KUES
BETREIBER	➔	STADT BERNKADEL-KUES
ENTFERNUNG	➔	CA. 17 KM, CA. 21 MIN.
Schwimmbad	▪ Innen (nicht ganzjährig): 25-m-Becken, 3 Bahnen ▪ Außen: Freibad Moselbad (s. Freibadübersicht)	
Sauna	▪ Keine Sauna	
Gastronomie	▪ Café	
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	Bad und Freibad ▪ 3,50 / 2,00 ▪ Familientarif, 10er-Karte, 40er-Karte, Saisonkarte, Sozialtarif	
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo: 10.00 – 14.30 Uhr ▪ Di, Do: 07.00 – 21.00 Uhr ▪ Mi: 07.00 – 14.00 Uhr ▪ Fr: 07.00 – 21.00 Uhr ▪ Sa: 08.00 – 19.00 Uhr ▪ So: 08.00 – 16.00 Uhr Freibad ▪ Mo – So: 08.00 – 20.00 Uhr (außer bei schlechtem Wetter)	
KOMMENTAR		
➔ Hallenbad bleibt während der Freibadsaison geschlossen ➔ Hallenbad ist eher einfach gehalten und nicht besonders attraktiv; die Wasserfläche in der Halle ist zudem stark begrenzt ➔ Ansprechendes Freibad mit großer Liegefläche und natürlicher Umgebung ➔ Ca. 55.000 Besucher		

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➡ VULKANEIFEL THERME
STANDORT	➡ BAD BERTRICH
BETREIBER	➡ STAATSBAD BAD BERTRICH GMBH
ENTFERNUNG	➡ CA. 23 KM, CA. 30 MIN.
Schwimmbad	▪ Innen: großes Solebecken mit kleinen Wasserattraktionen, Heisitzbecken, Bewegungsbecken ▪ Außen: Außenbecken
Sauna	▪ Innen: 2 Schwitzkabinen und Dampfbad, 2 Solarien ▪ Außen: 3 Schwitzkabinen, Dachterrasse, Außenbecken
Gastronomie	▪ Thermenbistro
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: 2 Std. 9,00 / 6,00; 3 Std. 10,50 / 7,00; 4 Std. 12,00 / 8,00; Tag 13,50 / 9,00 ▪ Sauna: 2 Std. 14,00 / 10,00; Tag 19,00 / 14,00 ▪ Familienkarte, 10er-Karte, Wertkarten
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo – So: 09:00 – 22:00 Sauna ▪ Mo – Do: 11.00 – 22.00 Uhr ▪ Fr - So: 09.00 – 22.00 Uhr
KOMMENTAR	
➔ Zeitloser Gesamteindruck, gepflegter und guter Zustand der Anlage ➔ Interessante Architektur der Becken (Anordnung als Halbkreis im Innenraum und Gegenstück im Außenbereich) ➔ Ansprechendes Außenbecken, welches durch Grünflächen abgeschirmt wird ➔ Innenbecken mit wenig Wasserangeboten ➔ Ruheflächen im Badebereich sehr knapp bemessen ➔ Attraktive Schwitzkabinen und Ruheräume ➔ Schöner Saunaauenbereich mit Dachterrasse ➔ Besucherzahlen: ca. 160.000, davon ca. 54.000 Sauna	

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➡ MOSELTHERME
STANDORT	➡ TRABEN-TRARBACH
BETREIBER	➡ VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG TRABEN-TRARBACH UND KURHOTEL PARKSCHLÖSSCHEN BAD WILDSTEIN GMBH
ENTFERNUNG	➡ CA. 26 KM, CA. 34 MIN.
Schwimmbad	▪ Innen: Thermenbecken mit mehreren Wasserattraktionen, 25-m-Becken, Kinderbecken, Whirlpool ▪ Außen: ganzjährig beheiztes Außenbecken
Sauna	▪ Innen: 2 finnische Saunen, Dampfbad, Salzs sauna, Biosauna, Großraumsauna, Tauchbecken ▪ Außen: Saunagarten
Gastronomie	▪ Cafeteria (Nass-Gastronomie)
Eintrittspreise Erw. / Erm. in € (Auszug)	▪ Bad: 1 Std. 4,50 / 3,00; ab 61 – 180 Minuten: 15 bzw. 10 Ct. pro 6 Min. (z. B. 2,5 Std. 6,75 / 4,50); ab 181 Minuten 10 bzw. 5 Ct. pro 6 Min. (z. B. 5,5 Std. 10,00 / 6,25) ▪ Sauna: Tag 10,50 / 6,50 ▪ Bad und Sauna: Tag 14,50 / 9,50
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo: 14.00 – 21.00 Uhr ▪ Di – Fr: 09.00 – 21.00 Uhr ▪ Sa – So. 09.00 – 18.00 Uhr Sauna ▪ Mo: 15.00 – 21.00 Uhr ▪ Mi, Do, Fr: 15.00 – 24.00 Uhr (Sommer Mi bis 22.00 Uhr, Do geschlossen) ▪ Di: 15.00 – 22.00 Uhr Damensauna ▪ Sa – So: 10.00 – 18.00 Uhr
KOMMENTAR	
➔ Thermenanlage mit einigen Wasserangeboten und zusätzlichem Mehrzweckbecken; helle Architektur und gepflegte Anlage ➔ „Allround-Bad“ für alle ➔ Gutes Angebot an Schwitzkabinen, aber wenig attraktive Ruheflächen	

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➡ ERLEBNISBAD ZELLER LAND
STANDORT	➡ ZELL AN DER MOSEL
BETREIBER	➡ VERBANDSGEMEINDE ZELL (MOSEL)
ENTFERNUNG	➡ CA. 31 KM, CA. 37 MIN.
Schwimmbad	▪ Innen: multifunktionales 25-m-Sportbecken mit Hubboden, Spiel- und Spaßbecken, Rutsche, Whirlpool, Kleinkinderbecken, Sprunganlage ▪ Außen: großzügiges Außenschwimmbecken ganzjährig
Sauna	▪ Trockensauna, Dampfsauna
Gastronomie	▪ Schwimmbadbistro mit Außenterrasse
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: 2 Std. 3,90 / 2,90; Tag 5,60 / 4,20 ▪ Sauna: 9,00 / 6,20 ▪ Wertkarten
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo: geschlossen ▪ Di – Fr: 13.00 – 21.30 Uhr (Juli + August 10.00 bis 20.00 Uhr, Herbst- und Winterferien 10.00 – 21.30 Uhr) ▪ Sa – So: 09.00 – 19.00 Uhr (Juli – August 09.00 – 20.00) Sauna ▪ Entspricht dem Erlebnisbad
KOMMENTAR	
➔ In die Jahre gekommene Anmutung mit durchschnittlichem Freizeitwert ➔ Innenraum wirkt beengt und wenig einladend ➔ Ansprechende Außenanlage mit Blick ins Grüne ➔ Ca. 65.000 Besucher p.a.	

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➡	SCHWIMMBAD SPEICHER
STANDORT	➡	SPEICHER
BETREIBER	➡	GEMEINDE SPEICHER
ENTFERNUNG	➡	CA. 32 KM, CA. 27 MIN.

Schwimmbad	▪ 25-m-Becken, Beckentiefe nur wie im Lehrschwimmbecken
Sauna	▪ Keine Sauna
Gastronomie	▪ Automat
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: keine öffentlichen Eintrittspreise, da fast ausschließlich Kurse, Schulen und Vereine
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo geschlossen ▪ Di: 20.00 – 22.00 Uhr ▪ Mi: 19.00 – 21.30 Uhr ▪ Do, Fr: 18.30 – 21.30 Uhr ▪ Sa: 15.00 – 17.30 Uhr

KOMMENTAR

- ➔ Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit unattraktiv und kaum vorhanden
- ➔ Hauptsächlich Schulschwimmbecken für Schule, Kurse und Vereine

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	FREIZEITBAD CASCADE
STANDORT	➔	BITBURG
BETREIBER	➔	BETRIEBS- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT BITBURG MBH (BVB)
ENTFERNUNG	➔	CA. 35 KM, CA. 27 MIN.

Schwimmbad	▪ Innen: Erlebnisbecken mit zahlreichen Wasserattraktionen und 2 Rutschen, 25-m-Sportbecken mit Sprungturm, Regenerationsbecken mit Massagedrüsen, Whirlpool, Lehrschwimmbecken ▪ Außen: Freibad 50-m-Becken, Sprungturm 1 und 3 m, Nichtschwimmerbecken mit 2 Rutschen, Planschbecken
Sauna	▪ Innen: Premiumsauna, Dampfbad, römisches Bad ▪ Außen: 3 Schwitzkabinen und Saunagarten
Gastronomie	▪ SB Hallengalerie, Restaurant im Foyer, Freibad Kiosk, Saunabar
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: 1 Std. 3,50 / 2,30; 2 Std. 5,10 / 3,10; 3 Std. 6,10 / 3,70; 4 Std. 7,10 / 3,90; Tag: 8,20 / 5,30 ▪ Sauna: 2 Std. 14,00; 3 Std. 15,50; 4 Std. 16,50; Tag: 18,00 ▪ September – Mai: Sonn- und Feiertagszuschlag +1,10
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo: 10.00 – 22.00 Uhr (nur während Freibadsaison) ▪ Di – Fr: 10.00 – 22.00 Uhr ▪ Sa & Ft: 09.00 – 22.00 Uhr ▪ So: 09.00 – 21.00 Uhr Sauna ▪ Mo: 14.00 – 22.00 Uhr ▪ Di – Fr: 10.00 – 22.00 Uhr ▪ Sa & Ft: 09.00 – 22.00 Uhr ▪ So: 09.00 – 22.00 Uhr Freibad ▪ Mo – Fr: 10.00 – 19.00 (Ferien bis 20.00 Uhr) ▪ Sa – So: 09.00 – 19.00 Uhr (Ferien bis 20.00 Uhr)

KOMMENTAR

- ➔ Gutes Freizeitangebot mit zusätzlichen Sport- und Erholungselementen
- ➔ Insgesamt großes Wasserangebot im Innen- und Außenbereich (saisonal)
- ➔ Ansprechende runde Beckenarchitektur
- ➔ Charmante Saunaanlage mit eher kleinem Schwitzangebot und gemütlichem Saunagarten
- ➔ Besucherzahlen: 235.000, davon gut 30.000 Sauna

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	BAD AN DEN KAISERTHERMEN
STANDORT	➔	TRIER
BETREIBER	➔	STADTWERKE TRIER
ENTFERNUNG	➔	CA. 41 KM, CA. 40 MIN.

Schwimmbad	▪ Innen: Schwimmerbecken, Freizeitbecken, Lehrschwimmbecken, Mehrzweckbecken, Rutsche, 1-, 2-, 3- und 5-m-Sprungturm, Kinderbecken ▪ Außen: Außenschwimmbecken
Sauna	▪ Innen: 2 Schitzkabinen, Sanarium, Dampfbad ▪ Außen: 3 Schitzkabinen, Saunagarten
Gastronomie	▪ Babistro und Sonnendeck, Saunabistro
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: 1 Std. 3,60 / 3,10; 3,5 Std. 5,40 / 3,60; Tag 5,90 ▪ Wertkarte, Familienrabatte ▪ Sauna: 2 Std. 14,50; 3,5 Std. 17,50; Tag 20,50
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo 13.00 – 22.00 Uhr ▪ Di - Fr: 06.00 – 22.00 Uhr ▪ Sa 06.00 – 21.00 Uhr ▪ So: 09.00 – 18.00 Uhr Sauna ▪ Mo: 13.00 – 22.00 Uhr ▪ Di – Sa: 10.00 – 21.00 Uhr ▪ So: 10.00 – 20.00 Uhr

KOMMENTAR

- ➔ Neuwertige Umkleiden und sanitäre Bereiche, Bad selbst ist eher älterer Anmutung, bietet jedoch einen guten Freizeitwert
- ➔ Schön gestalteter Kinderbereich
- ➔ Alle Fitnesskurse sind im Eintritt inbegriffen
- ➔ Attraktive Schitzkabinen, Ruheräume und Außenbereiche; Innenräume ebenfalls ansprechend und modern
- ➔ Teil der Anlage ist täglich der Damensauna vorbehalten, einmal wöchentlich sogar die gesamte Anlage
- ➔ Besucherzahlen: ca. 360.000

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➡	MOSELBAD
STANDORT	➡	COCHEM
BETREIBER	➡	FREIZEITZENTRUM COCHEM BETRIEBS-GMBH
ENTFERNUNG	➡	CA. 44 KM, CA. 50 MIN.

Schwimmbad	▪ Innen (nicht ganzjährig): Erlebnisbecken mit Rutsche, großes Schwimmerbecken mit Welle, Riesenwasserpilz ▪ Freibad (saisonal): 50-m-Becken, Sprungturm, Riesenrutsche
Sauna	▪ 2 Schwitzkabinen, Sanarium, Dampfsauna, Solarium
Gastronomie	▪ Bistro als Stiefelgastronomie, Saunabar
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: 90 Min. 4,80 / 3,00; 2 Std. 5,80 / 3,50; 3 Std. 6,80 / 4,50; Tag: 8,80 / 5,50 ▪ Sauna: 3 Std. 15,50 / 12,40; Tag: 17,00 / 13,90 ▪ Freibad: 4,00 / 2,50; 10er-Karte, Kurztarif Familienkarte ▪ Sozialtarif, Gruppentarif, Wertkarten
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo: außerhalb der Ferien geschlossen, sonst 13.00 – 21.00 Uhr ▪ Di, Do: 09.00 – 19.00 Uhr (Ferien bis 21.00 Uhr) ▪ Mi: 14.00 – 21.00 Uhr (Ferien 10.00 – 21.00 Uhr) ▪ Fr: 10.00 – 21.00 Uhr ▪ Sa – So: 10.00 – 19.00 Uhr Sauna ▪ Mo – Sa: 10.30 – 22.00 Uhr ▪ So: 10.30 – 21.00 Uhr

KOMMENTAR
➔ Kombibad; Hallenbad wird während der Freibadsaison geschlossen ➔ Hallenbad etwas in die Jahre gekommen, aber durchaus noch ansprechend, Sanierungsbedarf jedoch sichtbar ➔ Sehr attraktiver Kinderbereich im Hallenbad ➔ Schöne landschaftliche Einbindung des Freibads in das Moseltal, Freibad insgesamt großzügig ➔ Besucherzahlen: ca. 140.000, Sauna unter 10.000

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLEN- UND FREIBAD GEROLSTEIN
STANDORT	➔	GEROLSTEIN
BETREIBER	➔	VERBANDSGEMEINDE GEROLSTEIN
ENTFERNUNG	➔	CA. 53 KM, CA. 43 MIN.

Schwimmbad	▪ Innen: 25-m-Sportbecken mit Hubboden, 1- und 3-m-Sprungturm ▪ Außen: Freibad mit Spaß- und Nichtschwimmerbecken mit Wasserattraktionen (Wasserigel, Sprudel, Rutsche etc.), 25-m-Becken, 1- und 3-m-Sprungturm, Kinderbecken
Sauna	▪ Keine Sauna
Gastronomie	▪ Imbiss im Freibad
Eintrittspreise in € Erw. / Erm. (Auszug)	▪ Bad: 3,50 / 2,50 (gilt in der Halle für 2 Std. und im Freibad den ganzen Tag) ▪ 10er-, 20er-, 40er-Karte; ▪ Im Freibad zusätzlicher Spättarif 3,00
Öffnungszeiten	Bad ▪ Mo: 10.30 – 21.00 Uhr ▪ Di: für Öffentlichkeit geschlossen ▪ Mi: 06.30 – 21.00 Uhr ▪ Do: 15.00 – 21.00 Uhr ▪ Fr: 06.30 – 21.00 Uhr ▪ Sa: 09.00 – 15.00 Uhr ▪ So: 08.00 – 12.00 Uhr Freibad ▪ Mitte Mai – 01.06: 12.00 – 20.00 Uhr ▪ 01. – 30.06.: 11.00 – 20.00 Uhr ▪ 01.07 – 31.08: 10.00 – 20.00 Uhr ▪ 01.09 – Mitte Sep: 13.00 – 20.00 Uhr

KOMMENTAR

- ➔ Einfaches Hallenbad in gutem Zustand mit zusätzlichem Kursangebot
- ➔ Kurse während der Öffnungszeiten schränken öffentliches Schwimmen stark ein, zumal die Wassertiefe nur 2 Std. / Woche auf 1,80 m, sonst zwischen 0,90 – 1,35 m liegt
- ➔ Hallenbad ist während der Freibadsaison geschlossen
- ➔ Ansprechendes Freibad mit guten Wasserattraktionen, aufgrund der Entfernung jedoch weniger relevant
- ➔ Besucherzahlen: ca. 40.000

Sauna-Solitärbetriebe

Name	Art	Entfernung	Kapazitäten	Kommentar
Well.come	▪ Fitness-studio	▪ 2,2 km, 5 Min.	▪ 400 m² Innen- und 100 m² Außenfläche, 3 Schwitzkabinen (finnische, Sanarium, Dampfbad)	→ Moderne Einrichtung mit schönem Blick über die Stadt und angenehmer Wohlfühl-Atmosphäre → Tageskarten zu 8,50 € bzw. 10,50 € auch für Nichtmitglieder verfügbar
Vulcano Lindenhof	▪ Hotel	▪ 2,3 km, 5 Min.	▪ Kleiner Pool, Dampfbad, Infrarotsauna, finnische Sauna, Gradierwerk	→ Kleiner Wellnessbereich ansprechend gestaltet → Vorzugsweise für Hotelgäste und gebuchte Arrangements gedacht

Freibäder

Name, Ort, Entfernung	Kapazitäten	Öffnungszeiten	Eintrittspreis in € Erw. / Erm.	Kommentar	Wettbewerber				
					1	2	3	4	5
Freibad Moselbad, Bernkastel-Kues, ca. 17 km, 21 Min.	50-m-Becken, 1-, 3-, 5-m-Sprungturm; Kinderbecken mit kleinen Wasserattraktionen	Mo – So: 08.00 – 20.00 Uhr	3,50 / 2,00, 10er-Karte, Saisonkarte, Familientarif, Feierabendtarif	→ Angebunden an das Hallenbad Moselbad, welches bei Öffnung des Freibades schließt → Ansprechendes Freibad in schöner Lage mit wenigen Zusatzangeboten		X			
Freibad Kröver Reich, ca. 18 km, 22 Min.	25-m-Becken, Sprungbecken, Freizeitbecken, Planschbecken	10.00 – 19.30 Uhr (Juli und August bis 20.00 Uhr)	4,00 / 2,50, 10er-Karte, Saisonkarte	→ Attraktives Freibad mit vielen Attraktionen und gutem Freizeitwert		X			
Familienfreibad Manderscheid, ca. 19 km, 23 Min.	25-m-Becken mit Sprungturm 1 und 3 m, Erlebnisbecken mit Breitwasserrutsche und Sprudel, Kinderpool	10.00 – 18.00 Uhr	3,00 / 2,00	→ Gepflegtes Freibad mit durchschnittlicher Attraktivität und großen Grünflächen		X			

Name, Ort, Entfernung	Kapazitäten	Öffnungszeiten	Eintrittspreis in € Erw. / Erm.	Kommentar	Wettbewerber				
					1	2	3	4	5
Naturfreibad Meerfelder Maar, Meerfeld, ca. 21 km, 24 Min.	Großes natürliches Maar (25 ha Wasserfläche) mit weitläufigen Flächen; Angeln und Bootsfahren möglich	Keine Angabe	2,00 / 1,00	→ Ganzjährig geöffnet, gleichzeitig auch Rundwege im Schutzgebiet um das Maar herum			X		
Naturfreibad Pulvamaar, Gillenfeld, ca. 25 km, 26 Min.	Offener See und 2 Becken (auch für Kinder geeignet)	10.00 – 19.00 Uhr	4,00 / 2,00, 10er-Karte, Familienkarte, Saisonkarte	→ Kürzlich renovierte Anlage, schöne natürliche Gestaltung			X		
Freibad Arrastal, Alf, ca. 25 km, 29 Min.	50-m-Becken, großes Nichtschwimmerbecken mit Rutsche, Plantschbecken, Sprungturm, Trockenangebote wie Volleyball, Freiluftschach etc.	10.00 – 20.00 Uhr	4,00 / 2,50; 10er-Karte, Familienkarte, Gruppentarif, Feierabendtarif, Saisonkarte	→ Sehr große Wasserflächen → In die Jahre gekommen mit deutlich sichtbarem Sanierungsstau				X	
Freibad Kyllburg, ca. 31 km, 26 Min.	25-m-Becken, Sprungbecken, Planschbecken	Mo – So: 10.00 – 19.00 Uhr	4,00 / 2,50, 10er-Karte, Familienkarte, Saisonkarte, Ferienpass	→ Kein spektakuläres Angebot, Anlage etwas in die Jahre gekommen → Schon recht weit entfernt, gute Autobahnanbindung				X	

I.4.3 Wettbewerbsübersicht

Hallenbäder

KLASSIFIZIERUNG DER WETTBEWERBER

1= ECHTE WETTBEWERBER – 5= WENIG RELEVANT

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Moselbad (Bernkastel Kues)			X			↪ Eher einfaches Hallenbad ohne besondere Attraktivität
Vulkaneifel Therme (Bad Bertrich)				X		↪ Völlig anderes Bäderkonzept mit Schwerpunkt Sole und Erholung; somit auch unterschiedliche Zielgruppe
Moseltherme (Traben Trarbach)			X			↪ Therme mit zusätzlichem Beckenangebot, welches auch für Sportschwimmer attraktiv ist
Erlebnisbad Zeller Land			X			↪ Innen etwas ältere Anmutung, dafür ansprechendes Außenbecken
Schwimmbad Speicher					X	↪ Schulschwimmbecken ohne nennenswertes öffentliches Angebot
Freizeitbad Cascade			X			↪ Attraktives Freizeitbad mit gutem Wasserangebot und ansprechendem Freibad
Bad an den Kaiserthermen (Trier)			X			↪ Sehr attraktives Hallenbad mit gutem Freizeitwert
Moselbad (Cochem)			X			↪ Erlebnisbadcharakter, wenn auch etwas in die Jahre gekommen ↪ Guter Freizeitwert für Kinder / Familien
Hallen- und Freibad Gerolstein				X		↪ Für Öffentlichkeit durch Kurse und niedrige Wassertiefe nur stark eingeschränkt nutzbar ↪ Recht weit entfernt

Saunaaanlagen

KLASSIFIZIERUNG DER WETTBEWERBER

1= ECHTE WETTBEWERBER – 5= WENIG RELEVANT

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Well.come		X				↪ Direkte Lage in der Stadt und somit gute Erreichbarkeit ↪ Attraktives Ambiente
Vulcano				X		↪ Ansprechende Gestaltung der Wellnessflächen ↪ Angebot wird von externen Nutzern wenig wahrgenommen / genutzt
Vulkaneifel Therme (Bad Bertrich)		X				↪ Angenehmes Ambiente und schöner Außenbereich mit ansprechender Dachterrasse ↪ Mehr Wellnesssauna als Zwecksauna
Moseltherme (Traben Trarbach)			X			↪ Schwitzmöglichkeiten in guter Auswahl, dafür wenige gute Ruheplätze
Erlebnisbad Zeller Land			X			↪ Einfaches Saunaangebot ↪ Zwecksauna
Freizeitbad Cascade		X				↪ Moderne Saunaaanlage mit attraktiven Ruheräumen sowie kleinem Saunagarten
Bad an den Kaiserthermen (Trier)		X				↪ Moderne Ruheflächen und gute Aufenthaltsqualität ↪ Geht über eine reine Zwecksauna hinaus
Moselbad (Cochem)					X	↪ Einfache Saunagegestaltung ↪ Minimales Saunaangebot

I.4.4 Wettbewerbsentwicklung

Im Wettbewerb sind zukünftig folgende Entwicklungen bekannt:

In Cochem wird über die Schließung der Sauna diskutiert.

Das Freibad Arrastal wird ab sofort geschlossen und aufgrund der Haushaltslage der Gemeinde Alf weder saniert noch neu aufgebaut.

Das Freizeitbad Cascade in Bitburg ist sanierungsbedürftig. In welchem Umfang und in welcher Form die Sanierung ggfs. Attraktivierung stattfinden wird, ist noch unklar.

Auch das Erlebnisbad Zeller Land weist einen Sanierungsbedarf in Millionenhöhe auf. Eine Modernisierung mit veränderter Zielgruppenausrichtung wird derzeit diskutiert.

I.4.5 Wettbewerbskommentierung

Hallenbad

Die weitere Region um Wittlich verfügt über eine relativ dünn besiedelte Bäderlandschaft, was der vergleichsweise dünnen Besiedlung der Region entspricht.

Die nächsten Wettbewerber sind das Moselbad in Bernkastel-Kues, welches zwar weniger wegen seiner Attraktivität, wohl aber aufgrund der Nähe zu Wittlich als Wettbewerber zu zählen ist. Weiterhin ist die Moseltherme in Traben-Trarbach aufgrund des verfügbaren Sportbeckens zu nennen.

Im weiteren Umfeld sind in Trier, Cochem und Bitburg Freizeitbäder vorhanden, die gleichermaßen Familien wie auch Sportschwimmer anziehen.

Für die lokale Bevölkerung und das nähere Umfeld besteht somit eine Alleinstellung, eine Sogwirkung nach Wittlich aus dem weiteren Umfeld (20 km plus) kann jedoch ausgeschlossen werden, da sich dort gleichwertige oder attraktivere Angebote finden.

Freibad

Etwas dichter ist der Wettbewerb an Frei- und Naturbädern in der Region.

Es finden sich in allen Verkehrsrichtungen Freibäder, wobei drei Freibäder als engere Wettbewerber in Betracht gezogen werden sollten (Freibad Moselbad, Freibad Kröver Reich, Familienfreibad Manderscheid). Alle drei befinden sich in einer Entfernung von 17 – 20 km und verfügen über einen mittleren bis guten Freizeitwert durch Sprunganlagen und weitere kleine Wasserattraktionen.

Bei sehr schönem Wetter spielen zudem immer öfter auch Naturseen eine wichtige Rolle. Hierfür fährt man dann gerne etwas weiter, um das „Urlaubsfeeling“ zu genießen. Insofern sind die beiden Maare durchaus zu beachten.

Insgesamt ist damit die Region gut mit Alternativangeboten bestückt, eine Ausstrahlung des Freibades in die Region wird hierdurch erschwert.

Sauna

Das Angebot an Saunen in der Region bewegt sich überwiegend im Bereich der Klein- und Mittelsaunen und ist in dem Segment auch bereits recht stark vertreten. In der Regel sind Gäste bereit, für ein angenehmes Ambiente und gute Aufenthaltsqualität etwas weitere Anfahrtswege in Kauf zu nehmen. Hier ist das Angebot an Saunen bereits gut verteilt, sodass in alle Verkehrsrichtungen ein gutes Angebot an Saunaanlagen zu erreichen ist. Die attraktiveren Anlagen finden sich im Bad an den Kaiserthermen in Trier, in der Vulkaneifel Therme in Bad Bertrich und im Freizeitbad Cascade. Ein starker Wettbewerber für das Vitelliusbad für eine mögliche Zwecksauna wäre aufgrund der Nähe neben der Vulkaneifel Therme und der Moseltherme sicherlich auch das Erlebnisbad Zeller Land, wobei es sich bei Letzterem ebenfalls eher um eine Zwecksauna handelt. Keinesfalls zu unterschätzen ist auch das örtliche Angebot im Fitnessstudio. Dieses bietet einen recht attraktiven Sauna- / Wellnessaufenthalt in direkter Nähe zu sehr günstigem Preis.

I.5 BRANCHENRELEVANTE TRENDS

I.5.1 Gesellschaftliche Trends mit Auswirkung auf die Freizeitbranche

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel – siehe Punkt I.4.1 – hat konkrete Auswirkungen auf die Nachfrage der hier betroffenen Marktsegmente:

Marktsegment	Auswirkung des demographischen Wandels
Schulschwimmen	➤ Bevölkerung unter 20 sinkt deutlich, was zu rückläufigen Schülerzahlen führen muss
Vereinsschwimmen	➤ Schwimmsportvereine rekrutieren den größten Teil ihrer aktiven Mitglieder aus Kindern und Jugendlichen. Auch hier wird die Nachfrage zurückgehen
Freizeitbadnachfrage	➤ Hier sind insbesondere Familien die Zielgruppe. Auch hier ist das zukünftige Nachfragepotenzial rückläufig
Nachfrage nach Gesundheitsangeboten (Gesundheitsbäder / Sauna)	➤ Das Nachfragepotenzial ist hier im Alterssegment „Ü50“ zu sehen. Hier ist das Nachfragepotenzial demographiebedingt konstant / steigend

Sich änderndes Freizeitverhalten

Hier sind verschiedene Trends zu beobachten / zu erwarten:

Zielgruppe	Trend	Auswirkung
Kinder / Jugendliche	Weniger Bewegung / weniger sportliche Aktivität	➤ Negativtrend, verstärkt durch demographische Entwicklung
Familien mit geringem Aufklärungsstatus	Weniger Bewegung / weniger sportliche Aktivität	➤ Verstärkt demographiebedingten Negativtrend
Familien mit hohem Aufklärungsstatus	Bewusstes Gegensteuern durch gesunde Lebensweise	➤ Wachstumsreserven
Generation Ü50	- Höheres Gesundheitsbewusstsein - Wunsch nach Entschleunigung	➤ Wachstumsreserven
Generation Ü70	- Höhere Mobilität - Höheres Anspruchsdenken - Höheres Gesundheitsbewusstsein	➤ Wachstumsreserven, verstärkt durch demographische Entwicklung

Ganztagschule

Wochentags in den Nachmittagsstunden vollzieht sich durch die sich durchsetzende Ganztagschule in der Nachfrage in Bädern ein Wandel, der bereits voll im Gange ist:

- Die Zielgruppe der Individualnutzer bricht regelrecht weg.
- Gruppennutzungen durch Vereine sind stark rückläufig.
- Gruppennutzungen von Schulen werden verstärkt nachmittags nachgefragt, teilweise in Kooperation mit Vereinen, die so ihren Nachwuchs sichern wollen.

Wettbewerbsumfeld Freizeit

Das Wettbewerbsumfeld für Bäderbetriebe außerhalb der eigenen Branche macht der Branche massiv Besucher streitig.

☐ **Die Kernkompetenz wird „von außen“ angegriffen, z. B.:**

- Fitnesscenter und Hotels öffnen immer interessantere Saunananlagen und machen diese auch für Dritte zugänglich
- Wassergebundene Fitnesskurse werden in Krankenhäusern angeboten

☐ **Die Kernnachfragezeiten werden von branchenfremden Wettbewerbern attackiert, z. B.:**

- Im Sommer am Wochenende
 - Stadtfeste, lange Samstage, verkaufsoffene Sonntage
- Im Winter am Wochenende
 - Weihnachtsmärkte
 - Frühere reine Sommerdestinationen (z. B. Freizeitparks) öffnen vermehrt ganzjährig

Finanzierungsprobleme bei der Sanierung / Instandhaltung kommunaler Infrastruktur

Der „Bauboom“ bei kommunaler Infrastruktur in den 70er und 80er Jahren bezüglich Straßen, Schulen, Stadthallen, Sporthallen, Bäderbetrieben etc. führt dazu, dass diese Infrastruktur nahezu „zeitgleich“ stark sanierungsbedürftig ist.

Entsprechend tragen viele Kommunen einen erheblichen Sanierungsstau vor sich her.

In Kombination mit erheblicher Verschuldung sind die Spielräume zur Auflösung dieses Sanierungsstaus begrenzt.

In der Liste der o. g. Infrastrukturbauwerke rangieren jedenfalls Straßen, Schulen und Sporthallen vor den Bäderbetrieben.

Allein aus finanziellen Zwängen werden daher Konsolidierungsmaßnahmen bei Bäderbetrieben – d. h. Bäderschließungen, Teilschließungen, Standortzusammenlegungen – geboten sein.

Dem steht entgegen, dass Bäderschließungen politisch extrem unpopulär sind. Die Praxis belegt, dass Bädersanierungen und sogar Neubauten politisch durchgesetzt werden, obwohl die finanziellen Spielräume nicht gegeben sind.

Da hier aber verstärkt auch übergeordnete Aufsichtsbehörden mitentscheiden, werden Bäderschließungen – quer durch alle Badkategorien – nicht zu vermeiden sein.

I.5.2 Entwicklungen im Bäder- und Saunamarkt

I.5.2.1 GENERELLE ENTWICKLUNGEN

Maximierung von Nutzen pro qm Wasserfläche

Bei Bauherren und Betreibern setzt sich schrittweise der Blick auf die Effizienz eines Badebetriebs bereits in der Planungsphase durch.

So wird bei Neubauten von Funktionshallenbädern verstärkt der Fokus auf die Reduzierung von Wasserfläche / Wasservolumen gesetzt, bei gleichzeitiger multifunktionaler Nutzbarkeit.

Es werden gleichzeitig der Nutzen pro qm Wasserfläche maximiert und die Investitionskosten minimiert.

Erreicht wird dies insbesondere durch

- Wegfall von Wasserflächen mit „Mononutzung“ wie z. B. Springerbecken, reine Sportschwimmbecken, 50-m-Becken
- Einbau von Hubböden in die Becken zur multifunktionalen Nutzung
- Akustische / optische Abtrennungsmöglichkeit zwischen verschiedenen Becken mit der Möglichkeit, diese separiert zu nutzen

Bei Freibädern ist generell bei Neubauten / Grundsanierungen eine deutliche Verkleinerung der Wasserfläche zu beobachten bzw. zu erwarten. Abgedeckt wird hier nicht mehr der Spitzenbedarf der 5 oder 10 stärksten Tage, sondern der „regelmäßige Bedarf“.

Modular, erweiterungsfähig

Bei Neubauten von Hallenbädern, Freizeitbädern und Saunaanlagen werden verstärkt Reserveflächen für Erweiterungen / Umnutzungen vorgesehen.

Bereits heute sind teilweise bei Planungen spätere Modifikations- / Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Dieser Trend wird sich verstärken.

Hintergrund ist, dass ein Neubau für die nächsten 20 bis 30 Jahre gebaut wird, die Nachfragentwicklung für eine solche Zeitspanne aber bei den sich schnell wandelnden gesellschaftlichen Rahmendaten schwer absehbar ist.

I.5.2.2 PERSPEKTIVEN JE BETRIEBSTYP

Aus den gesellschaftlichen Trends sowie den allgemeinen Branchentrends lassen sich für die einzelnen Betriebstypen folgende Perspektiven ableiten:

☐ **Betriebstyp Funktionshallenbäder**

Dieser Betriebstyp ist durch seine Versorgungsfunktion für Schul- und Vereinsschwimmen sowie die Grundversorgung Sportschwimmen grundsätzlich unstrittig.

☐ **Betriebstyp Freibäder**

Die Bedeutung von Freibädern als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge hat in den vergangenen Jahren abgenommen und wird weiter abnehmen.

Bedingt ist dies durch die Faktoren

- Stark rückläufige Besucherzahlen in den letzten 20 Jahren
- Einhergehend mit rückläufigen Besucherzahlen, geringere „Lobby“ für diesen Betriebstyp
- Schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis durch hohe Investitions- und Folgekosten bei Schwerpunktnutzung an 20 bis 30 Tagen pro Jahr

Zu erwarten sind Standortschließungen gleichermaßen wie Standortverkleinerungen.

❑ **Betriebstyp Kombibad**

Das Kombibad als Ganzjahreskonzept mit ganzjährig durchlaufendem Hallenbad und Zuschaltung von vernünftig dimensionierter Freibadwasserfläche im Sommer ist zukunftsfähig, da es einerseits Wasserflächen optimiert und andererseits dem Wunsch nach Außenwasserfläche und echtem Freibadgefühl Rechnung trägt. Derartige Bäder werden zunehmend klassische Hallen-Freibäder (separate Hallenbad- und Freibadinfrastruktur) ersetzen.

❑ **Betriebstyp sportorientiertes Freizeitbad**

Dieser Betriebstyp, vor allem in den 80er und 90er Jahren als das Zukunftsmodell für Bäderbetriebe proklamiert und „flächendeckend“ gebaut, verliert schleichend seine Existenzberechtigung.

Man muss heute sagen, dass die Kombination von Sport und Freizeitelementen in einem Bad im Betrieb relativ teuer ist und die Zusatzerlöse meist nicht ausreichen, um die Zusatzkosten zu refinanzieren.

Dies führt dazu, dass die Betriebskostenunterdeckung von sportorientierten Freizeitbädern bereits vor anlagebedingten Kosten (!) in der Regel höher ist als bei normalen Hallenbädern.

Die häufig geforderte und auch in den 80er und 90er Jahren häufig in Aussicht gestellte „Betriebskostendeckung vor Kapitaldienst“ wird damit bei Weitem verfehlt.

Das Angebot von wassergebundenen Freizeitelementen, ursprünglich unter wirtschaftlichen Aspekten konzipiert, kann also nur dann noch gerechtfertigt werden, wenn dies als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge definiert wird. Dies wird aber zunehmend abgelehnt.

☐ **Betriebstyp gesundheitsorientiertes Bad**

Allgemein wird das Vorhalten einer Infrastruktur zur privaten Gesundheitsvorsorge und / oder Entspannung nur in Kurorten als kommunale Aufgabe definiert.

☐ **Betriebstyp Saunaanlage**

Das Motiv, aus dem Kommunen / kommunale Töchter sich im Saunamarkt in der Vergangenheit stark engagiert haben, war überwiegend betriebswirtschaftlicher Natur. (Nicht zu leugnen ist darüber hinaus auch der Faktor, dass man sich mit einer attraktiven Saunaanlage besser „schmücken“ kann als mit einem Funktionshallenbad.)

Saunabetriebe sollten unter Vollkosten Geld verdienen und die Wirtschaftlichkeit der angeschlossenen Bäder stärken.

Diese betriebswirtschaftliche Annahme ist nahezu ausnahmslos widerlegt.

Die Berater erwarten daher einen schrittweisen Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Saunamarkt. Angesichts der teilweise sehr hohen getätigten Investitionen (die gerechtfertigt werden müssen), wird diese Entwicklung allerdings langfristiger Natur sein.

Dort, wo die Wettbewerbsverhältnisse dies zulassen, werden private Investoren und Betreiber – unter anderen Bedingungen als denen des TVöD / TVV – in diesem Markt durchaus Geld verdienen können, denn die Nachfrage nach Sauna- und Wellnessanlagen wird langfristig wachsen.

II. VORÜBERLEGUNGEN ZUM KONZEPT

II.1 EXISTENZBERECHTIGUNG EINES GANZJAHRESSCHWIMMANGEBOTS

Die Existenzberechtigung eines Ganzjahresschwimmangebots in Wittlich ist aus Beratersicht unstrittig, aus folgenden Gründen:

- Wittlich hat mit knapp 20.000 Einwohnern eine Größe, die an sich schon ein ganzjähriges Schwimmangebot rechtfertigt.
- Als Kreisstadt und Mittelzentrum besteht zudem eine Versorgungsfunktion für die Öffentlichkeit in die Region hinein.
- Neben der Zielgruppe der Öffentlichkeit ist insbesondere die regionale Versorgung für Schulen und Vereine zu gewährleisten. Hinzu kommt der in Wittlich angesiedelte Standort der Hochschule der Polizei sowie der Bereitschaftspolizei.

Die Zentralität Wittlichs ist für alle o. g. Zielgruppen gegeben.

II.2 MIKROSTANDORT

Der gegebene Mikrostandort ist aus Beratersicht für ein kommunales Bad mit einer Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden optimal.

Die Nähe zur Innenstadt macht eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad für lokale Zielgruppen möglich.

Besucher aus der Region können das Bad ohne Verkehrsbelastung für die Kernstadt erreichen.

Die Lage stellt funktional und städtebaulich einen Bezug zur Kernstadt her. Ein Neubau kann hier auch das Stadtbild mitprägen.

Die hier angesiedelten weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen lassen ein Sport- und Freizeitareal entstehen, welches vom Hallen- und Freibad sinnvoll komplettiert wird.

II.3 WEITERNUTZUNG BESTEHENDER INFRASTRUKTUR

Das Hallenbad ist vollständig abgängig, eine Weiterverwendung der Infrastruktur ist insofern nicht realistisch.

Die Freibadtechnik ist in Teilen mit dem Hallenbad verknüpft. Eine Abkoppelung wäre aufwendig. Zudem ist die Technik 25 Jahre alt und hat damit ihre normale Lebensdauer bereits erreicht bzw. überschritten. Davon ausgehend, dass diese Technik noch bis zur Fertigstellung des Neubaus funktioniert, wäre sie spätestens dann auszutauschen. Eine Weiterverwendung der Freibadtechnik scheidet daher aus.

Die Freibadbecken sind trotz ihres Alters von 25 Jahren noch in gutem Zustand. Hier wäre eine partielle Weiterverwendung denkbar.

Dagegen sprechen allerdings folgende Gründe:

- Bis zur Fertigstellung des Neubaus werden die Becken knapp 30 Jahre alt sein. Eine erforderliche Grundsanierung muss nach spätestens 30 bis 35 Jahren als realistisch eingestuft werden, stünde also nach Fertigstellung des Neubaus kurz- bis mittelfristig an.
- Eine Weiterverwendung der bestehenden Becken würde für die Position des Neubaus auf dem Gelände erhebliche Einschränkungen mit sich bringen.

Es macht aus Beratersicht keinen Sinn, sich bei der Neubaumaßnahme bezüglich des Standortes auch nur an Teilen der Bestandsbecken zu orientieren, um diese dann kurz nach Fertigstellung des Neubaus mit Millionenaufwand (und ohne Fördermittel) kernzusanieren.

Es wird daher dringend angeraten, sich vom Bestand vollständig zu lösen. Dies macht eine durchgängig bedarfsgerechte Lösung einfacher und effizienter.

III. KONZEPTDEFINITION

III.1 ZIELGRUPPEN

III.1.1 Zielgruppen Hallenbad

Zielgruppen der Grundversorgung

Die bestehenden Zielgruppen

- Lokale Schulen
- In Teilen Schulen aus Umlandgemeinden
- Lokale Vereine
- Sportschwimmer
- Seniorenschwimmer / -bader
- Kursteilnehmer

sollen auch zukünftig uneingeschränkt angesprochen werden.

Darüber hinaus ergibt sich allerdings unter Berücksichtigung moderner Anforderungen an den Bäderbetrieb einer Kreisstadt die Notwendigkeit einer erweiterten Zielgruppenansprache, die aktuell aufgrund der limitierten Wasserflächen im Winter nicht gegeben ist:

- Familien mit Kleinkindern zur Wassergewöhnung
- Versorgung weiterer Schulen aus dem näheren Umland (vorhandenen Anfragen kann derzeit nicht entsprochen werden)

- Versorgung von Vereinen aus dem näheren Umland (vorhandenen Anfragen kann derzeit nicht entsprochen werden)
- Vermehrte Angebote von gesunden Wasserkursen

Die zukünftige Infrastruktur muss auf diese Nachfrage ausgerichtet sein.

MÖGLICHE WEITERE ZIELGRUPPEN

Erlebniszielgruppen Wasserfreizeit

Familien und Jugendliche, die Wasser nicht zum Sport, sondern als Freizeitelement nutzen, haben andere Erwartungen.

Die Ansprache dieser Zielgruppen setzt daher eine zusätzliche Infrastruktur voraus, z. B.

- Erlebnisbecken
- Erlebnisrutschen
- Wellenbecken
- Strömungskanal

Ein Einzugsgebiet von 30 bis 50 km ist dann erforderlich, um die notwendige Nachfrage zu generieren.

Aus der Funktion von Wittlich als Kreisstadt lässt sich die Notwendigkeit eines solchen Zusatzangebots nicht ableiten.

Prüfung der Kriterien für Ansprache von Erlebniszielgruppen Wasserfreizeit

Kriterium, das eine Infrastruktur für Erlebniszielgruppen Wasserfreizeit erforderlich machen würde	Bewertung für die Kreisstadt Wittlich	Fazit
Mangel an Infrastruktur - Freizeitbäder - Thermalbäder - Erlebnissaunanlagen in der Region	▪ Die Wettbewerbsanalyse hat eindeutig ergeben, dass die angesprochenen Teilmärkte in der Region eher durch ein Überangebot als durch einen Mangel an Infrastruktur gekennzeichnet sind	➤ Kriterium trifft nicht zu
Positive Gesamtwirtschaftlichkeit unter Vollkosten	▪ Bei Freizeitbadangeboten kann eine positive Wirtschaftlichkeit unter Vollkosten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt selbst unter optimalen Standort- und Wettbewerbsbedingungen, die in Wittlich nicht gegeben sind	➤ Kriterium trifft nicht zu

Von der Ansprache dieser Zielgruppen, die die Schaffung spezieller Infrastruktur erfordert, kann nur abgeraten werden.

Zielgruppen gesundes Wasser

Ähnlich der Erlebniszielgruppen sind auch für die Zielgruppen, die gesundes Wasser suchen, spezielle Infrastrukturbauwerke erforderlich, z. B.:

- Solewasserbecken
- Thermalwasserbecken
- Begleitend Massage- / Wellness- / Beautyräumlichkeiten

Bereits in Punkt I.5.2.2 wurde ausgeführt, dass derartige Angebote von Kommunen nur in Kurorten vorgehalten werden, da sie chronisch unterdeckend sind. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, warum die Stadt Wittlich hier aktiv werden sollte.

Zielgruppen Sauna

Das Vorhalten eines Saunaangebots ist nach vorherrschender Meinung keine kommunale Versorgungsaufgabe. Dies gilt umso mehr, wenn wie im vorliegenden Fall

- ein guter privater Anbieter in Wittlich vorhanden ist
- in der Region gute Saunaanlagen unterschiedlicher Größenordnung vorhanden sind

Eine Saunanlage ist daher nur zu rechtfertigen, wenn sie sich betriebswirtschaftlich rechnen lässt. Dies wird in Punkt IV überprüft.

III.1.2 Zielgruppen Freibad

Die bestehenden Zielgruppen

- Familien
- Jugendliche
- Sportschwimmer

sollen auch zukünftig uneingeschränkt angesprochen werden. Eine Zielgruppenerweiterung ist hierbei weder erforderlich noch sinnvoll.

III.2 KAPAZITÄTEN

III.2.1 Grundgedanke eines Kombibades

Der Auftraggeber plant für den Neubau den Betriebstyp eines Kombibades. Dies ist aus Beratersicht eindeutig der richtige Weg.

In einem solchen Bad wird das Hallenbad ganzjährig betrieben und im Sommer werden zusätzliche Freibadkapazitäten zugeschaltet.

Hierdurch wird die Doppelung von Infrastruktur vermieden.

III.2.2 Ganzjahreskapazitäten / Hallenbad

Das Hallenbad wird kapazitativ unter folgenden Prämissen konzipiert:

- Schulen, Vereine und Öffentlichkeit können bei Bedarf gemeinsam, aber auch räumlich separiert voneinander das Bad nutzen.
- Die Kapazitäten sind ausreichend, um auch den Bedarf von Schulen und Vereinen aus dem Umland angemessen zu erfüllen.
- Kurse können separiert vom öffentlichen Badebetrieb stattfinden.
- Die Wasserflächen sind maximal multifunktional, um den Nutzen pro qm Wasserfläche zu optimieren
- Die in Punkt III.1 definierten Zielgruppen können angemessen angesprochen werden.

Folgende Ganzjahreskapazitäten sind angemessen, um diese Anforderungen zu erfüllen:

☐ **25-Meter-Becken**

- 6 Bahnen – wettkampfgerecht
- Teilhubboden 0,30 – 1,80 Meter, zur maximal multifunktionalen Nutzung
- Springerbereich 1 Meter, 3 Meter, Wassertiefe 3,80 Meter
- Wassertemperatur 28°C

☐ **Lehrschwimmbecken**

- Bereich separierbar, aber auch der Hauptbadehalle zuschaltbar
- 12,5 x 10 Meter
- Hubboden 0,30 – 2,00 Meter
- Wassertemperatur 30°C

☐ **Kleinkinderbecken**

- Wasserfläche 40 qm
- Wassertiefe 0 – 0,30 Meter
- Wasserspielelemente, Kleinrutsche
- 12 bis 15 Sitz- und Liegemöglichkeiten für Eltern
- Wickelbereich und Kleinkinder-WC-Anlage
- Wassertemperatur 34°C

❑ **Textildampfbad**

Die Integration eines Dampfbades zur Nutzung in Badekleidung stellt eine kostengünstige und insbesondere bei der wachsenden Zielgruppe der Senioren sehr beliebte Angebotsergänzung dar. Dies sollte mit folgenden Kapazitäten realisiert werden:

- Dampfbad für 20 Personen
- Steinausstattung
- Verglast Richtung Badehalle
- Positionierung in der Nähe der Duschen
- Keine weitere (verteuernde) Nebeninfrastruktur

❑ **Nebenbereiche**

- Parkplatz mit 60 PKW-Stellplätzen
- 50 Fahrradstellplätze
- Zentrales Foyer für Hallenbad und Freibad mit Kassenautomat und Kassenbereich für personenbesetzte Kasse zu Starklastzeiten
- 4 Sammelumkleiden
- 100 Einzelumkleideschränke mit 25 Umkleidekabinen
- Sanitär- und WC-Anlagen geschlechtergetrennt
- Lagerkapazitäten für Schwimmsport- und Kursequipment

III.2.3 Freibadkapazitäten

Die Praxis zeigt, dass vor 20 oder 30 Jahren die Wasserfläche von Freibädern nach der Spitzenlast ausgerichtet wurde. Dies hat sich jedoch nicht bewährt, da die Spitzenlast nur an 5 – 10 Tagen / Jahr erreicht wird und die Infrastruktur die restliche Zeit des Jahres schwach ausgelastet ist bzw. (von September bis April) ohnehin ungenutzt ist.

In den letzten Jahren hat sich daher zunehmend eine Kosten-Nutzen-Annäherung durchgesetzt, die an Spitzenlasttagen eine gewisse Überlastung einkalkuliert und sich stattdessen am regelmäßigen Bedarf orientiert.

Ausgehend von zahlreichen Besucherzahlanalysen von Freibädern lassen sich folgende Daten ableiten:

	Besucher / Tag	Übertragen auf Nachfrage Wittlich Besucher / Tag ca.
Spitzenlast (10 stärkste Tage des Jahres)	▪ 4 – 5% des Jahreswertes	▪ 2.000 – 3.000 Besucher
Regelmäßige Schönwetterauslastung (weitere 20 – 30 Tage / Saison)	▪ 1,5 – 2% des Jahreswertes	▪ 900 – 1.200 Besucher

Das Kapazitätskonzept der Wasserflächen sollte sich an der regelmäßigen Schönwetterauslastung orientieren. An den wenigen stärkeren Tagen kann über eine große Liegewiese dennoch gewährleistet werden, dass die Besucher im Bad Platz finden.

Folgende Kapazitäten sind auf dieser Basis angemessen

☐ **Mitnutzung der Hallenbadbereiche**

- Foyer
- Umkleiden / Sanitärbereiche
- 25-Meter-Becken (wird als reines Schwimmerbecken genutzt)
- Lehrschwimmbecken
- Kleinkinderbecken

☐ **Zusätzliche Angebote außen**

- Nichtschwimmerbecken 600 qm mit
 - 3 25-Meter-Bahnen
 - Wassertiefe 0,60 – 1,30 Meter
 - Wassertemperatur 24°C
 - Strömungskanal
- 60 Meter-Röhrenrutsche mit separatem Auslaufbecken
- Kleinkinderbecken in Anbindung an Kleinkinderbecken des Hallenbades
 - 100 qm Wasserfläche
 - 0 – 0,30 Meter Wassertiefe
 - Wasserspielgeräte
 - Beschattung

- Spiel- und Liegewiese
 - Größe analog Bestand
 - Beachvolleyball
 - Tischtennis
 - Spielplatz
- Begleitkapazitäten
 - Zusätzliche 150 PKW-Stellplätze
 - Zusätzliche 150 Fahrradstellplätze
 - Sommerumkleiden mit 100 Schränken
 - Sommer-Sanitäreanlagen

III.2.4 Gastronomiekapazitäten

Die Erfordernis einer Gastronomie ist für Hallenbad und Freibad völlig unterschiedlich zu bewerten:

	Freibad	Hallenbad
Hauptzielgruppen	▪ Familien, Jugendliche	▪ Schulen, Vereine, Sportschwimmer
Nebenzielgruppen	▪ Sportschwimmer	▪ Familien
Besuchsmotiv	▪ Freizeitgestaltung	▪ Sport, Wassergewöhnung
Aufenthaltsdauer	▪ 3 bis 8 Stunden	▪ 1 bis 2 Stunden
Bedarf an Gastronomie	▪ Im Regelfall gegeben	▪ Nur im Ausnahmefall gegeben
Umsatzpotenzial Gastronomie	▪ Ca. 1,50 € pro Besucher = ca. 60 – 90 T€ in 5 Monaten	▪ Max. 0,50 € / öffentlichem Besucher = ca. 30 – 40 T€ in 7 Monaten
Fazit	➤ Gastronomie ist erforderlich	➤ Gastronomie macht keinen Sinn, da sie sich nicht rechnen kann und nicht gebraucht wird

Entsprechend wird ein Freibadkiosk im Konzept berücksichtigt, auf eine Hallenbadgastronomie wird verzichtet.

Für die Wintermonate ist es völlig ausreichend, im Foyer eine Automatenstation mit kombiniertem

- Kaltgetränkeautomat
- Heißgetränkeautomat
- Snackautomat

sowie einem

- Eisautomat

vorzusehen.

III.2.5 Grobschätzung der Investitionskosten

Auf Basis von Erfahrungswerten kann die Investitionsdimension für ein Kombibad mit diesen Kapazitäten auf

➡ **13 bis 16 Mio € netto inkl. Baunebenkosten**

geschätzt werden.

III.3 ANGEBOTS- UND PREISPOLITIK

III.3.1 Saisonzeiten

Die Saisonzeiten können je nach Witterung flexibel gehalten werden, da das Hallenbad ohnehin durchläuft. Aus den Erfahrungen zahlreicher Kombibäder empfiehlt sich folgende Handhabung

- Zuschaltung Freibad ab Mitte Mai
- Schließung Freibad zum Ende der Sommerferien
- Schließzeit Gesamtkomplex zur Revision 1 bis 2 Wochen unmittelbar nach den Sommerferien

III.3.2 Wöchentliche Öffnungszeiten Öffentlichkeit

Öffnungszeiten Öffentlichkeit

Die Öffnungszeiten sind ein entscheidender Parameter zur Steuerung der Betriebskosten, insbesondere der Personalkosten.

Folgende Zeiten werden vorgeschlagen:

☐ Öffnungszeiten Öffentlichkeit Wintersaison

	Konzeptvorschlag	Vgl. Ist
Montag	▪ Geschlossen (Schul- und Vereinsschwimmen)	▪ 06.45 – 15.00 Uhr ▪ 20.00 – 21.30 Uhr
Dienstag	▪ 06.45 – 21.30 Uhr	▪ 06.45 – 21.30 Uhr
Mittwoch	▪ 06.45 – 18.00 Uhr	▪ 06.45 – 18.30 Uhr ▪ 20.00 – 21.30 Uhr
Donnerstag	▪ Wie Dienstag	▪ 06.45 – 18.30 Uhr
Freitag	▪ Wie Mittwoch	▪ 06.45 – 17.00 Uhr ▪ 19.00 – 21.30 Uhr
Samstag	▪ 08.00 – 18.00 Uhr	▪ 07.00 – 08.30 Uhr ▪ 10.30 – 18.30 Uhr
Sonntag	▪ 08.00 – 16.00 Uhr	▪ 08.00 – 16.00 Uhr
Std. / Woche Öffentlichkeit	70,0 Std.	79,75 Std.

Durch die Montagsschließung können die Wochenöffnungszeiten reduziert werden. Gleichzeitig kann an diesem Tag ein großer Teil der Schul- und Vereinsnachfrage abgedeckt werden.

Ein Warmbadetag ist nicht erforderlich, hierfür kann das Lehrschwimmbecken mit 30°C temperiert sein.

❑ **Öffnungszeiten Öffentlichkeit Sommersaison**

	Freibadsaison außerhalb der Ferien	Sommerferien	Vgl. Ist
Montag	▪ Geschlossen (Schul- und Vereinsschwimmen)	▪ 10.00 – 20.00 Uhr	▪ 10.00 – 20.00 Uhr
Dienstag / Donnerstag	▪ 07.30 – 20.00 Uhr	▪ 07.30 – 20.00 Uhr	▪ 07.30 – 20.00 Uhr
Mittwoch / Freitag	▪ 07.30 – 18.00 Uhr ▪ (Außenbereich bei schönem Wetter bis 20.00 Uhr)		
Samstag / Sonntag	▪ 08.00 – 20.00 Uhr	▪ 08.00 – 20.00 Uhr	▪ 08.00 – 20.00 Uhr
Std. / Woche Öffent-lichkeit	74,0 Stunden	84,0 Stunden	84,0 Stunden

III.3.3 Schul- und Vereinsnutzung

Die Schulen nutzen

- Montags bis 15.00 Uhr exklusiv beide Becken
- Dienstags und donnerstags parallel zur Öffentlichkeit
- Mittwoch und Freitag kann auf Basis der aktuellen Belegungszahlen frei von Schulschwimmen bleiben, dient aber als möglicher Puffer bei steigender Nachfrage

Die Vereine nutzen

- Montags ab 15.00 Uhr bis 21.00 Uhr exklusiv
- Mittwochs und freitags ab 18.00 Uhr exklusiv
- Weitere Nutzungszeiten parallel zur Öffentlichkeit nach Bedarf

III.3.4 Kurse

Das Kurssegment kann durch das separate Lehrschwimmbecken mit Hubboden deutlich ausgebaut werden. 10 bis 15 Kurse pro Woche in den Segmenten

- Aquafitness
- Aquajogging
- Wassergewöhnung für Babys und Kleinkinder
- Wassergymnastik für Senioren

sind hier realistisch.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, **mittwochs und freitags um 10.00 Uhr eine kostenfreie Wassergymnastik für Senioren** anzubieten. Diese dauert ca. 20 Minuten und hat eine geringere Intensität als die kostenpflichtigen Kurse, wird aber zur Belebung der Vormittagsnachfrage beitragen.

III.3.5 Exemplarische Belegungsplanung

Es ergibt sich folgende **exemplarische Belegungsplanung** (vielfältige bedarfsweise Anpassungen sind hier möglich):

	Montag		Dienstag		Mittwoch		Donnerstag		Freitag		Samstag		Sonntag	
Uhrzeit	25-Meter	LSB	25-Meter	LSB	25-Meter	LSB	25-Meter	LSB	25-Meter	LSB	25-Meter	LSB	25-Meter	LSB
6.45														
7														
8	Schulen													
9					Öffentlichkeit									
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16	Vereine													
17														
18														
19														
20														
21														
21.30														

III.3.6 Preispolitik

Eintrittspreise

Die Eintrittspreise in Sommer- und Wintersaison sind vollständig gleichgeschaltet und wie folgt gestaltet:

Preis auf Preisniveau 2017, bei Eröffnung entsprechend anzupassen	Erwachsene Tageskarte	Ermäßigte Tageskarte
Einzeleintritt	4,00 €	2,20 €
10er-Karte	36,00 €	20,00 €
30er-Karte	90,00 €	50,00 €

Von Saison- / Jahreskarten wird ausdrücklich abgeraten. Gleiches gilt für Früh- und / oder Spätschwimmtarife. Es gibt aus Beratersicht keinen Grund, die ohnehin schon stark sozial ausgerichteten Tarife weiter aufzuweichen.

Kurspreise

Die Kurse sollten marktgerecht angeboten werden. Ein Preis von 8,00 bis 10,00 € pro Kurseinheit ist hierbei realistisch.

III.4 ORGANISATION / PERSONALEINSATZPLANUNG

Inwieweit der neue Badkomplex weiterhin als BgA der Stadt geführt wird oder ob eine Ausgliederung in die Stadtwerke erfolgt, ist auftraggeberseitig noch zu klären.

Beide Modelle sind in der Praxis anzutreffen und funktionieren.

Nachfolgende Regelungen gelten unabhängig von der übergeordneten Regieform:

Die Leistungen

- Kaufmännische Verwaltung
- Lohnbuchhaltung
- Finanzbuchhaltung
- Vermarktung

werden zentral erbracht (Fachbereiche Stadt oder Stadtwerke).

Vor Ort ist eine Betriebsleitung für die operative Leitung verantwortlich. Diese ist zu 50% in den Schichtdienst eingebunden. Die anderen 50% der Arbeitszeit werden für technische Betreuung, Personaleinsatzplanung und andere Leitungstätigkeiten eingebracht.

Zur Urlaubs- und Krankheitsvertretung ist eine stellvertretende Betriebsleitung benannt, die allerdings voll in den Schichtdienst eingebunden ist.

Die Grundreinigung wird fremdvergeben.

Besatz Aufsicht / Kurse / Reinigung Wintersaison

Für die Wasseraufsicht ist immer eine rettungsfähige Kraft am Beckenrand. Eine zweite rettungsfähige Kraft ist bei öffentlichem Badebetrieb im Haus und verantwortlich für

- Reinigungstätigkeiten
- Kursdurchführung
- Pausenvertretung
- Technik
- Rufbereitschaft Kassenautomat

Eine der beiden Aufsichtskräfte soll jedenfalls eine Fachkraft sein, bei der zweiten Kraft kann es sich um einen Rettungsschwimmer handeln.

Bei reinem Schul- und Vereinsschwimmen ist eine Kraft im Bad, hierbei muss es sich nicht um eine Fachkraft handeln.

Besatz Aufsicht / Kurse / Reinigung Sommersaison

Sobald das Außenbecken geöffnet ist, ist eine zweite Kraft am Beckenrand (eine innen, eine außen) erforderlich. Um Kurse, Pausenvertretung etc. abzudecken, ist dann über weite Zeiten eine dritte rettungsfähige Kraft erforderlich.

Kasse

Die Kasse läuft im Regelfall über den Kassenautomat. Nur zu Starklastzeiten im Sommer wird die Kasse personenbesetzt.

Kurse werden online gebucht, sodass hierfür ein Kassenbesatz nicht erforderlich ist. Sämtliche Tarife müssen über den Kassenautomaten buchbar sein. Da keine Jahres- / Saisonkarten / Familienkarten angeboten werden, ist dies auch umsetzbar.

Auf Basis dieser Grundsätze ergibt sich die exemplarische Personaleinsatzplanung wie folgt:

Exemplarischer Personalbesatz Wintersaison

Mo	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Technik/Reinigung																			
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
Di / Do	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
Mi/Fr	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
Sa	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
Fachkraft																			
Rettungsschwimmer																			
So	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Fachkraft																			
Fachkraft																			

Exemplarischer Personalbesatz Sommersaison

Mo	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Technik/Reinigung																		
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Fachkraft (nur Sommerferien)																		
Di / Do	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Rettungsschwimmer																		
Mi/Fr	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Rettungsschwimmer																		
Sa / So	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Fachkraft																		
Rettungsschwimmer																		
Rettungsschwimmer																		
Kasse																		
Kasse																		

Personalbedarf / Jahr

	Std. / Woche	Wo- chen / Jahr	Std. / Jahr	Starklast* Std. / Jahr	Summe Std. / Jahr	In VZB**
Winterbesatz						
Fachkraft	108,0	35	3.780	100	3.880	2,4
Rettungs- schwimmer	72,0	35	2.520	100	2.620	1,6
Sommerbesatz						
Fachkraft	100,75	15	1.511	400	1.911	1,2
Rettungs- schwimmer	132,50	15	1.988	300	2.288	1,4
Kasse	26,0	15	390	500	890	0,6
Summe VZB						7,2

* inkl. Ein-Auswintern

** VZB = Vollzeitbeschäftigter = 1.600 Anwesenheitsstunden / Jahr

Unter Berücksichtigung der Betriebsleitung ergibt sich der Gesamtstellenplan wie folgt:

	In VZB	Personalkos- ten inkl. AG- Anteilen je VB	Personalkos- ten p.a.
Betriebsleitung	1,0	70.000 €	70.000 €
Stellv. Betriebsleitung	1,0	50.000 €	50.000 €
Fachkräfte	2,1	46.000 €	97.498 €
Rettungsschwimmer	1,6	40.000 €	62.688 €
Summe Festangestellte	5,7		280.186 €
Aushilfen Rettungs- schwimmer	1,5	20.800 €	31.200 €
Aushilfen Kasse	0,6	20.800 €	11.570 €
Gesamtsumme direkte Kosten	7,7		322.956 €
Overheadkosten (analog 2015, etwas aufgestockt)			25.000 €
Gesamtkosten Personal			347.956 €

III.5 VERMARKTUNG

Die Vermarktung eines Kombibades dieser Prägung fußt auf

- Einer eigenen Website, die übersichtlich gestaltet und gut bebildert ist
- Eintrag in Online-Badfindern
- Sympathischer Öffentlichkeitsarbeit für die nähere Region
- 2 bis 3 Aktionen pro Jahr, z. B.:
 - 24-Stunden-Schwimmen im Hallenbad in Zusammenarbeit mit den Vereinen
 - Vater-Kind-Zelten im Freibad

Im Sommer muss die **Allwettertauglichkeit** des Bades besonders hervorgehoben werden, nach dem Motto

- Bei jedem Wetter
- Drinnen und draußen
- Wassertemperatur im Schwimmerbecken 28°C
- Den ganzen Tag für 4,00 € / ermäßigt 2,20 €

Diese Kombination hat im Sommer in der Region niemand zu bieten.

Das Marketingbudget sollte mit 10 T€ p.a. angesetzt werden.

IV. MODUL SAUNAAANLAGE

IV.1 BETRIEBSTYP

Auf Basis der Wettbewerbsanalyse ist es keinesfalls zu empfehlen, die Saunaaanlage als Erlebnissaunaaanlage mit dem Anspruch einer starken Ausstrahlung in die Region zu konzipieren. Das Einzugsgebiet ist hierfür zu schwach besiedelt und der Wettbewerb ist zu stark ausgeprägt.

Für die Versorgung Wittlichs und der näheren Region ist – wenn überhaupt – eine moderne Funktionssaunaaanlage angemessen, mit

- Sehr angenehmer Aufenthaltsqualität
- Reduziertem Serviceniveau

Das reduzierte Serviceniveau bedeutet insbesondere

- Keine personenbesetzte Kasse
- Keine permanente Betreuung in der Sauna durch spezielles Saunapersonal
- Keine personenbesetzte Gastronomie

Diese Parameter sind entscheidend, um die Wirtschaftlichkeit der Anlage nicht von vornherein mit sehr hohen Personalkosten zu belasten.

IV.2 KAPAZITÄTEN

Folgende Kapazitäten wären für eine derartige Anlage angemessen:

☐ Innenbereich

- Finnische Sauna für 20 Personen
- Biosauna für 20 Personen
- Dampfbad für 15 Personen
- Abkühlbereich mit Tauchbecken
- Kaminlounge mit 30 Sitz- und Liegeplätzen
- Stiller Ruheraum mit 6 Wasserbetten
- Barbereich in Selbstbedienung mit
 - Kostenfreiem Wasser aus dem Spender
 - Heißgetränkesspezialitätenmaschine mit Münzeinwurf
 - Snackautomat
 - Es werden die Sitzplätze der Kaminlounge genutzt

☐ Außenbereich

- Saunagarten auf 400 qm mit
 - Blockhaussauna mit angegliedertem Duschbereich
 - Liegedecks für 30 Liegen
 - Beheizten Wegen
 - Gartenartige Gestaltung mit viel Grün und schöner Bepflanzung
 - Raucherpavillon

Grobschätzung der Investitionskosten

Als Anbau an ein Hallenbad ist für eine Saunaaanlage dieser Dimensionierung mit ca. 1.500 bis 1.800 T€ netto inkl. Baunebenkosten zu rechnen.

IV.3 ANGEBOTS- UND PREISPOLITIK

Öffnungszeiten

Derartige Anlagen laufen überwiegend tagsüber und in den frühen Abendstunden. Daher sind folgende Öffnungszeiten angemessen:

Mo – Sa	▪ 10.00 – 21.30 Uhr
So	▪ 10.00 – 19.00 Uhr

Preisgestaltung

Entsprechend des reduzierten Serviceniveaus ist die Bepreisung moderat wie folgt anzusetzen:

Tageskarte	Erwachsener	Ermäßigter
Einzeleintritt	12,00 €	9,00 €
10er-Karte	108,00 €	80,00 €
30er-Karte	270,00 €	195,00 €

Aufgüsse

Die finnische Innensauna soll über einen automatischen Aufguss verfügen, der stündlich aktiviert wird.

Darüber hinaus sind täglich um 11.00 Uhr, um 15.00 Uhr und um 19.00 Uhr persönliche Aufgüsse in der Blockhaussauna vorzusehen.

IV.4 ORGANISATION / PERSONALEINSATZPLANUNG

Die grundsätzliche Betriebsorganisation ändert sich nicht. Allerdings sind folgende zusätzlichen Personalkosten zu berücksichtigen:

Der Betriebsleiter wird für die Gesamtleitung der Sauna weitere 0,2 VZB aus der Schicht herausgelöst werden und in der Schicht von einer Fachkraft ersetzt werden müssen.

Für Reinigungsleistungen sind täglich 3 Stunden einzukalkulieren.

Die Saunabetreuung sieht regelmäßige Rundgänge (alle 30 Minuten) in der Sauna vor und darüber hinaus täglich 3 Aufgüsse. Bei geschickter Kombination mit den Aufsichtskräften im Bad kann der Zusatzaufwand auf ca. 3 Stunden / Öffnungstag begrenzt werden.

Damit errechnet sich der zusätzliche Personalaufwand für die Saunaanlage wie folgt:

	Tage / Jahr	Std. / Tag	Std. / Jahr	€ / Std.	€ / Jahr
Gesamtkoordination			320	25,00 €	8.000 €
Reinigung	350	3	1.050	18,00 €	18.900 €
Betreuung	350	3	1.050	20,00 €	21.000 €
Summe					47.900 €

IV.5 VERMARKTUNG SAUNAAANLAGE

Eine Saunaanlage dieser Art lebt vor allem von der „Mund-zu-Mund-Propaganda“.

Daneben ist eine gute bebilderte Darstellung auf der Bad-Website ebenso erforderlich wie der Eintrag in Online-Saunaführern.

In der Eröffnungsphase sollte zudem mit gezielten kommunikativen Maßnahmen wie

- Anzeigen
- Redaktionelle Berichte in der regionalen Presse (nicht nur zur Eröffnung, sondern Erfahrungsberichte)
- Direct Mailings an kaufkräftige Zielgruppen

die Anlage bekannt gemacht werden.

In den Wintermonaten sollten darüber hinaus zwei bis drei Saunanächte (Öffnung bis 24.00 Uhr) angeboten werden. Hierzu bietet sich der Freitag an. Ab 20.00 Uhr kann dann auch FKK-Schwimmen angeboten werden. Diese Aktionen können auch über Handzettel und vereinzelte Anzeigen vermarktet werden.

Das Marketingbudget für die Sauna sollte in einem normalen Geschäftsjahr bei ca. 5 T€ liegen.

IV.6 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG SAUNAAANLAGE

Eintrittserlöse

Auf Basis der in der Bedarfsanalyse als realistisch angesehenen Besucherzahl sowie der definierten Preise ergeben sich die Eintrittserlöse wie folgt:

	Sauna zusätzlich
Öffentliche Besucher p.a.	14.000
Durchschnittserlös netto auf Basis der Preisgestaltung	9,00 €
Erlös / Jahr netto	126.000 €

Strom, Wärme, Wasser

Für die Saunaaanlage mit 4 Saunakabinen plus Saunagarten ist ein Erfahrungswert bei 35 bis 45 T€ anzusetzen, eingestellt werden 40 T€.

Personalkosten

Die Personalkosten wurden detailliert in Punkt VI.3 berechnet.

Sonstige Betriebskosten

Folgende Erfahrungswerte kommen hier zum Ansatz:

	Spanne netto	Ansatz netto
Zusätzliches Saunaangebot	6 – 10 T€	8 T€

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten werden in den ersten 10 Betriebsjahren relativ gering sein. Ein Ansatz von 1% der Gestehungskosten (siehe Punkt VI.2) kann hier erfolgen.

Ab ca. dem 10. Betriebsjahr ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen.

Kapitaldienst

Es erfolgt der Ansatz des Mittelwerts der Schätzung gemäß Punkt VI.2. Saunaanlagen sind erfahrungsgemäß von Förderungen ausgenommen, sodass die volle Investition zum Ansatz kommt.

Es wird eine Annuität mit folgenden Parametern gebildet:

- Laufzeit 15 Jahre
- Zinssatz 1,5%

Übersicht Erlös- und Kostenstruktur Saunaanlage

Alle Werte netto, in €	Saunaanlage
Summe Erlöse	126.000
Energie / Wasser	40.000
Personalkosten	47.900
Sonstige Betriebskosten	8.000
Instandhaltung	16.500
Summe Betriebskosten	112.400
Betriebsergebnis 1	13.600
Kapitaldienst Investition	123.658
Betriebsergebnis 2	-110.058

Das Ergebnis der Saunaanlage ist durchaus branchentypisch. Das Betriebsergebnis 1 ist positiv, reicht aber bei Weitem nicht aus, um die Kapitalkosten zu decken.

Bei einer jährlichen Unterdeckung von ca. 110 T€, entspricht knapp 8,00 € pro Besucher, ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Sauna sehr schwach.

Es wäre kaum zu argumentieren, warum eine Kommune mit erheblichen jährlichen Zuschüssen aktiv wird, obwohl es lokal bereits ein attraktives privates Saunaangebot gibt, zu dem man in direktem Wettbewerb tritt.

Insofern kann von der Etablierung einer Saunaanlage im Neubau des Bades nur dringend abgeraten werden.

V. POSITIONIERUNG AUF DEM GELÄNDE

Auch bei kompletter Trennung vom Altbestand sind gewisse räumliche Zwänge auf dem Gelände zu berücksichtigen wie:

- Eine gute Anbindung an den bestehenden Parkplatz
- Der Erhalt des Minigolfplatzes
- Der Erhalt der Sportplätze

Außerdem sollte es Ziel sein, das bestehende Hallenbad so lange wie möglich geöffnet zu halten, um insbesondere Schul- und Vereinsschwimmen durchgängig zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund erscheint aus heutiger Sicht die Positionierung des Neubaus Hallenbad anstelle des aktuellen Freibaderlebnisbeckens eine mögliche Lösung zu sein.

Die Sommerwasserflächen könnten dann dahinterliegend auf der Fläche des bestehenden 50-Meter-Beckens realisiert werden.

Unabhängig von diesem Lösungsansatz sollte die Positionierung auf dem Gelände Bestandteil der durch die Architekten zu lösenden Gesamtaufgabe sein.

Auftraggeberseitig gibt es den Gedanken, die sanierungsbedürftigen Sportplatzumkleiden in den Neubau zu integrieren. Dies sollte aus Betrachtersicht dann geprüft werden, wenn der optimale Badstandort gefunden ist.

VI. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

VI.1 VORBEMERKUNG

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt auf dem Erlös- und Kosten-niveau des Jahres 2017.

Die Investitionskosten beruhen auf Erfahrungswerten und sind im weiteren Projektverlauf zu verifizieren.

Es wird in der Berechnung von einer **Förderquote von 50%** ausgegangen.

VI.2 ERLÖSBERECHNUNG

Besucherzahlentwicklung Öffentlichkeit

Das Hallenbad wird durch seine größeren Kapazitäten und die mehrgleisige Nutzbarkeit deutlich mehr Besucher ansprechen als bisher.

In den Freibadmonaten werden einerseits an den ganz starken Sommertagen sicher einige Besucher verloren gehen, die Freibäder mit größerer Außenwasserfläche frequentieren werden. Dem stehen aber zusätzliche Besucher gegenüber, die bei Mischwetter mehr in das Kombibad kommen.

In Summe der Effekte wird von einer gegenüber dem Mittelwert von 2015 und 2016 (82.000 öffentliche Besucher) erhöhten Besucherzahl von 95.000 öffentlichen Besuchern ausgegangen.

Entsprechend ergeben sich die Eintrittserlöse Öffentlichkeit wie folgt:

Eintrittserlöse Öffentlichkeit

	Basiskonzept
Öffentliche Besucher p.a.	95.000
Durchschnittserlös netto auf Basis der Preisgestaltung	2,50 €
Erlös / Jahr netto	237.500 €

Belegung Schul- und Vereinsschwimmen

Die Wasserflächenkapazität in Kombination mit den Hubböden ermöglicht eine deutliche Steigerung der Schul- und Vereinsschwimmerzahlen. Werte von 35.000 bis 40.000 Schwimmern / Jahr sind hier problemlos abbildbar (aktuell ca. 25.000).

Beim Schulschwimmen führt dies jedoch nicht zu Mehrerlösen, da die Schulen kostenfrei nutzen. Bei den Vereinen erfolgt eine Verrechnung, die entsprechend zu Mehrerlösen führen wird. Diese werden mit einer Steigerung von 50% gegenüber 2015 angesetzt.

Erlöse Kurse

Folgende Werte sind realistisch:

Kurse / Woche	Wochen / Jahr	Teilnehmer / Kurs	Erlös / Einheit netto	Erlös / Jahr netto
12	40	12	7,50 €	43.200 €

Pachterlöse

Analog zur Ist-Situation können 5.000 € / Jahr für den Freibadkiosk angesetzt werden. Zusätzlich werden 2.000 € / Jahr Provisionserlöse für die Automaten im Foyer angesetzt.

VI.3 KOSTENBERECHNUNG

Strom, Wärme, Wasser

Ausgehend von der Umsetzung der aktuellen energetischen Standards sind Kosten für Strom, Wärme, Wasser und Abwasser in einer Dimension von 200 bis 250 T€ p.a. zu erwarten. Angesetzt werden 225 T€.

Personalkosten

Die Personalkosten wurden detailliert in Punkt III.4 berechnet.

Sonstige Betriebskosten

Unter Berücksichtigung der Marketingkosten und der KLR-Umlage sollte hier ein Ansatz von 130 T€ erfolgen.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten werden in den ersten 10 Betriebsjahren relativ gering sein. Ein Ansatz von 1% der Gestehungskosten kann hier erfolgen, woraus in den ersten 5 Jahren schon Rücklagen gebildet werden können.

Ab ca. dem 10. Betriebsjahr ist mit einem entsprechenden Anstieg zu rechnen.

Kapitaldienst

Es erfolgt der Ansatz des Mittelwerts der Schätzung gemäß Punkt III.2.5. Es wird von einer Förderquote von 50% (40% Land, 10% Kreis) ausgegangen.

Für die bei der Stadt verbleibenden Investitionen wird eine Annuität mit folgenden Parametern gebildet:

- Laufzeit 20 Jahre
- Zinssatz 1,5%

VI.4 ÜBERSICHT ERLÖS- UND KOSTENSTRUKTUR

Alle Werte netto, in €	Kombibad-Konzept	Vgl. 2015
Eintrittserlöse	237.500	210.079
Erlöse Vereinsschwimmen	38.945	25.963
Erlöse Kurse	43.200	6.685
Mieten / Pachten	7.000	5.177
Sonstige Erträge	0	33.555
Summe	326.645	281.459
Energie / Wasser	225.000	249.428
Personalkosten	347.956	347.252
Sonstige Betriebskosten	130.000	264.875
Instandhaltung	145.000	
Summe Betriebskosten	847.956	861.555
Betriebsergebnis 1	-521.311	-580.096
AfA		44.008
Kapitaldienst Neuinvestition*	422.282	0
Betriebsergebnis 2	-943.593	-624.104

* Förderquote 50% angesetzt

VII. ABSCHLIESSENDER KOMMENTAR

Mit dem Neubau eines Kombibades wird für die Bevölkerung Wittlichs und der näheren Umgebung ein attraktives Ganzjahresangebot für Schwimmsport und Sommerwasserfreizeit geschaffen.

Den Forderungen des Fördermittelgebers sollte durch die massive Verringerung der Wasserfläche mit einer deutlichen Nutzenerweiterung entsprochen werden.

Ausgehend von der vom Auftraggeber anvisierten Förderquote von 50% können die jährlichen Belastungen unter Vollkosten deutlich unter 1 Mio € bleiben.

Das realisierte Kosten-Nutzen-Verhältnis ist damit ausgezeichnet.

Von der Etablierung einer Saunaanlage wird dringend abgeraten. Für ein zuschussträchtiges kommunales Engagement sind hier aus Battersicht keine Argumente gegeben.

DÜSSELDORF, DEN 13. APRIL 2017

A L T E N B U R G
Unternehmensberatung GmbH