

Modulares Strategiekonzept

Freizeitbetriebe GSW GmbH
Kamen – Bönen – Bergkamen

Inhaltliche Übersicht

■ Analysephase

- Kapazitäten
- Sanierungsbedarf
- Besucherzahlen / Auslastung
- Stärken- / Schwächen-Analyse

■ Erlös- und Kostenstruktur bei unveränderter Weiterführung

■ Konzeptphase

- Zentralstandortkonzept
- Alternativmodule Kamen
- Alternativmodule Bergkamen

■ Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Angebot Kamen

	Hallenbad Kamen-Mitte	Hallenbad Methler	Kleinschwimm- halle Heeren	Freibad Kamen
Art des Bades	➤ Klassisches Funktionsbad für Schwimmsport mit großen Wasserflächen	➤ Einfaches Sportbad mit für reinen Gruppenbetrieb großer Wasserfläche	➤ Klassisches Lehrschwimmbecken für Gruppennutzung	➤ Sportlich funktionales Freibad alter Prägung ➤ Überdimensionierte Wasserflächen
Sanierungsbedarf*	➤ 7.217.510	➤ 3.985.459	➤ 2.408.141	➤ 3.426.970 €

* Ermittlung Constrata, Stand 2014

- Extrem umfangreiches Angebot, in Summe 17 Mio € Sanierungsbedarf
- Standortschließungen aus baulich-technischen Gründen können selbst bei zügiger Konzeptumsetzung nicht ausgeschlossen werden

Angebot Bergkamen

	Hallenbad Bergkamen	Freibad Bergkamen	Eishalle Bergkamen
Art des Bades	➤ Sportlich ausgerichtetes Bad mit ordentlicher Aufenthaltsqualität	➤ Erlebnisorientiertes, aber völlig überdimensioniertes Angebot	➤ Anlage mit ordentlicher gastseitiger Anmutung
Sanierungsbedarf*	➤ 6.224.947	➤ 3.232.051	➤ 1.114.214

* Ermittlung Constrata, Stand 2014

- Hallenbadkapazität angemessen, Freibad völlig überdimensioniert, Eishalle als Angebot für Kommune der Größe Bergkamens ungewöhnlich
- Sanierungsbedarf in Summe 10,6 Mio €
- Standortschließungen aus baulich-technischen Gründen können selbst bei zügiger Konzeptumsetzung nicht ausgeschlossen werden

Angebot Bönen

Hallenbad Bönen

- Attraktives rundes Produkt mit guter Gesamtanmutung
- Sportlich-multifunktionale Ausrichtung im Bad
- Attraktive Sauna

- ➔ Sehr großzügiges Angebot für eine Kommune der Größe Bönens
- ➔ Weitere früher vorhandene Bäderstandorte wurden geschlossen
- ➔ Bad neuwertig ohne Sanierungsbedarf

Besucher Öffentlichkeit Hallenbäder

Objekt	2012	2013	2014	Besucher pro Öffnungsstunde
Hallenbad Kamen-Mitte	38.234	31.319	29.774	14
Hallenbad Bergkamen	22.003	19.224	19.919	10
Hallenbad Bönen	35.245	38.773	44.680	14
Gesamt	95.482	89.316	94.373	

■ Benchmarks

- Öffentliche Besucher pro Bad: 50.000 – 80.000
- Besucher pro Öffnungsstunde: 20

■ Alle 3 Bäder durch Öffentlichkeit extrem schwach besucht**➡ Massive Überkapazität**

Nutzer Schulen / Vereine Hallenbäder

Objekt	Schulen		Vereine		Summe	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Hallenbad Kamen-Mitte	14.397	13.875	7.826	6.764	22.223	20.639
Hallenbad Kamen-Methler	9.865	9.963	18.532	20.404	28.397	30.367
Kleinschwimmhalle Heeren	4.593	4.545	8.737	9.505	13.330	14.050
Hallenbad Bergkamen	24.160	22.079	14.039	15.829	38.199	37.908
Hallenbad Bönen	13.768	16.879	21.731	21.062	35.499	37.941
Gesamt Schulen / Vereine	66.783	67.341	70.865	73.564	137.648	140.905

- Gesamtzahl ist für Größe der Kommunen angemessen, **aber nicht für 5 Badstandorte!**
- Vergleich: Kapazität **eines** reinen Schul- / Vereinsbades: 100.000 - 150.000 Schwimmer
- ➡ **Massive Überkapazität**

Besucher Öffentlichkeit Freibäder

Objekt	2012	2013	2014	Angemessene Besucherzahl in Relation zu Kapazitäten
Freibad Kamen	36.073	44.468	35.029	80.000 – 100.000
Freibad Bergkamen	30.661	35.253	20.716	80.000 – 100.000
Gesamt	66.734	79.721	55.745	

■ Freibäder in Relation zu Wasserflächen extrem schwach ausgelastet

➡ **Massive Überkapazität**

Besucherzahlen Eishalle

	Öffentlichkeit	Schulen	Vereine	Sonstiges	Gesamt
2013	26.425	2.675	10.753	10	39.863
2014	27.068	2.819	6.538	1.230	37.655
Benchmark	40.000 – 60.000	5.000 – 10.000	5.000 – 10.000		50.000 – 80.000

➡ **Schwache Auslastung der Eishalle**

Fazit Wettbewerbsanalyse

- **Funktionshallenbäder:** Nachbarkommunen sind autark aufgestellt, keine wesentliche Nachfrage von außen zu erwarten
- **Freibäder:** Vielfältiges Angebot im Umland
- **Freizeitbäder / Saunaanlagen:** Regionales Überangebot mit Kannibalisierungseffekten
- **Eishallen:** Einige Alternativen in gut erreichbarer Entfernung

SWOT-Analyse (Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken)

Stärken und Schwächen der Freizeitbetriebe

■ Stärken

- Durch gemeinsame Betriebsführung der Bäder der drei Kommunen können Synergieeffekte genutzt werden
- Räumliche Nähe der Bäder ermöglicht Zusammenlegungen
- Bäder in Kamen und Bergkamen haben ihren Lebenszyklus sämtlich überschritten und sind weitgehend abgeschrieben. Man kann also unbelastet über neue Strukturen nachdenken
- In Bönen ist der Konzentrationsprozess bereits durchgeführt, das Bad ist neuwertig und kann auch langfristig als gesetzt angesehen werden

SWOT-Analyse

Stärken und Schwächen der Freizeitbetriebe

■ Schwächen

- Extreme Überkapazitäten bei Hallenbädern und Freibädern
- Zuschuss bereits heute in ungesunder Dimension
- Extrem hohe Investitionsnotwendigkeit
- Zeitdruck, da Betriebsbereitschaft der Bestandsbäder in Kamen und Bergkamen mittelfristig nicht garantiert werden kann

SWOT-Analyse

Chancen und Risiken durch externe Einflüsse

■ Chancen

- Zahlreiche Alternativangebote in allen Marktsegmenten im näheren regionalen Umfeld. Nicht alles muss also auf dem Gebiet der Kommunen Kamen, Bergkamen, Bönen angeboten werden.

■ Risiken

- Rückläufige Einwohner- und Schülerzahlen an allen Standorten, insbesondere in Kamen
- Überkapazitäten in der Region in allen Marktsegmenten bedeuten für jedes neue Angebot hohen Wettbewerbsdruck
- Ergebnissituation der GSW wird sich zukünftig strukturell zumindest nicht verbessern

Schlussfolgerungen SWOT

- ➔ Loslösen von bestehenden (Über)-Kapazitäten und Ausrichtung des zukünftigen Angebots auf schrumpfende Nachfrage
- ➔ Angebot von Pflichtbestandteilen, die „Kür“ wird in der Region genügend geboten
- ➔ Maximale Nutzung von baulichen und organisatorischen Synergien zwischen den Kommunen

Übersicht Erlös- und Kostenstruktur exemplarisches Jahr bei unveränderter Weiterführung

Alle Werte netto, in €	Gesamt inkl. Eishalle exemplarisch Jahr 2019	Vgl. 2014 inkl. Eishalle
Summe Erlöse	1.456.443	1.384.111
Energiekosten	1.791.374	1.495.838
Direkte Personalkosten	1.609.526	1.392.982
Fremdreinigung	221.245	195.549
Umlage Bäderverwaltung	419.374	371.466
Sonstige Betriebskosten	556.381	506.990
Instandhaltung	690.000	570.907
Summe Betriebskosten	5.287.901	4.533.733
Betriebsergebnis 1	-3.831.458	-3.149.621
AfA Bestand (2019)	487.159	1.019.849
Zinsen Bestand (2019)	269.928	446.057
Betriebsergebnis 2	-4.588.544	-4.615.528
Kapitaldienst aus Sanierung	1.706.554	0
Betriebsergebnis 3*	-6.295.098	-4.615.528

* vor Konzernumlagen

Vorüberlegung Standort Bönen

- Hallenbad funktional angemessen und in neuwertigem Zustand. Insofern ist es für die strategischen Konzeptüberlegungen als Standort gesetzt

Vorüberlegung Eissporthalle

- Eissporthalle stellt keine Infrastruktur zur Grundversorgung einer Kommune dar
- Ihre Existenzberechtigung muss sich daher aus Kosten-Nutzen-Verhältnis und finanziell Machbarem ergeben
- Entscheidung prinzipiell unabhängig vom Bäderkonzept

Konzeptphase

Geprüfte Konzepte

■ Zentralstandortkonzept Kamen / Bergkamen

■ Alternativmodule für Kamen

- Modul K1 Bestandserhalt aller Bäder
- Modul K2 Hallenbad Kamen als Ganzjahresstandort
- Modul K3 Neubau Hallenbad Kamen, Erhalt Freibad (kapazitätsreduziert)
- Modul K4 Neubau Kombibad Kamen

■ Alternativmodule Bergkamen

- Modul B1 Bestandserhalt beider Bäder
- Modul B2 Hallenbad Bergkamen als Ganzjahresstandort
- Modul B3 Neubau Kombibad Bergkamen

Zentralstandortkonzept

Zentralstandortkonzept

- Dimensionierung so gewählt, dass
 - Schul- und Vereinsschwimmen Kamen und Bergkamen komplett aufgenommen wird (Ausnahme Lehrschwimmbecken Heeren, findet Platz in Bönen und lastet dortiges Bad besser aus)
 - Hallenbadnachfrage Öffentlichkeit Kamen und Bergkamen komplett aufgenommen wird
 - Freibadnachfrage Kamen und Bergkamen komplett aufgenommen wird

Ganzjahresangebot

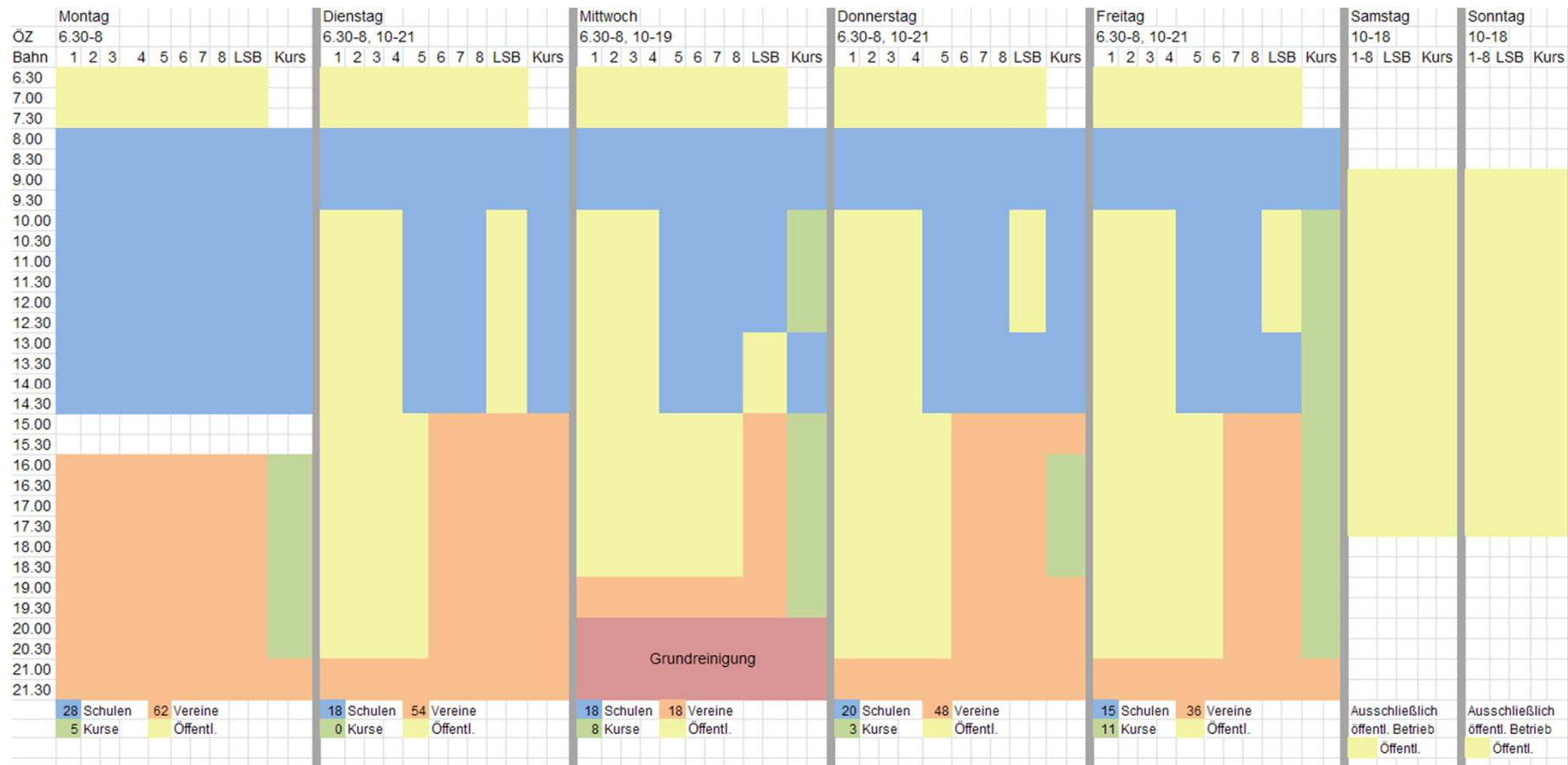
- 25-m-Becken, 8 Bahnen mit 1- und 3-m-Springerbereich, Teilhubboden, Wassertiefe 0,30 – 3,80 m
- Lehrschwimmbecken 16 2/3 x 10 m, Wassertiefe 0,45 – 1,35 m
- Kursbecken 10 x 10 m, mit Hubboden, in separater Badehalle
- 30 qm Kleinkinderbecken mit Umgebungsinfrastruktur (Wickelraum etc.)
- Dampfbad in Fliesenausstattung mit 10 – 12 Plätzen
- 80-m-Erlebnisrutsche, von innen und außen zu nutzen

Im **Sommer** wird nachfolgendes Freibadangebot **zugeschaltet**:

- 25-m-Schwimmerbecken mit 6 Bahnen, durchgehende Wassertiefe 1,80 m
- Nichtschwimmerbecken 500 qm, Wassertiefe 0,60 – 1,30 m, mit Strömungskanal, Wasserpilz etc.
- Breitrutsche mit Auslauf in Nichtschwimmerbecken
- Matschspielgarten
- Kioskanlage für die Freibadversorgung
- 10.000 qm Liegewiese

➡ **Investitionsvolumen: ca. 17 – 21 Mio € netto**

Exemplarischer Belegungsplan Zentralbad – außerhalb der Ferien



Übersicht Soll-Ist-Vergleich Belegung Schulen / Vereine

	Schulen		Vereine	
	Ist-Bedarf (2014)	Konzept	Ist-Bedarf (2014)	Konzept
	Gruppeneinheiten		Bahneneinheiten	
Hallenbad Bönen	40	48	112	136
Zentralbad	84	99	162	218
Gesamt	124	147	274	354

➡ Gesamtbedarf von Schulen und Vereinen kann übererfüllt werden

Besucherzahlprognose

	Zentralbad	Vgl. 2014 Hallenbäder und Freibäder Kamen und Bergkamen
Öffentlichkeit	120.000	105.000

- ➔ Höhere Besucherzahl als Summe aller 4 Bestandsstandorte in Kamen und Bergkamen durch modernes Bad mit gewissen Erlebniselementen

Übersicht Erlös- und Kostenstruktur Zentralstandortkonzept (ohne Eishalle)

Alle Werte netto, in €	Zentralbad	Hallenbad Bönen	Summe	Vgl. 2014 ohne Eishalle
Summe Erlöse	703.202	663.194	1.366.395	1.274.268
Energiekosten	700.000	450.294	1.150.294	1.377.266
Direkte Personalkosten	590.664	448.136	1.038.800	1.276.887
Fremdreinigung	0	104.135	104.135	181.077
Umlage Bäderverwaltung	204.676	149.282	353.958	341.151
Sonstige Betriebskosten	150.000	218.120	368.120	447.917
Instandhaltung	200.000	150.000	350.000	501.177
Betriebsergebnis 1	-1.142.139	-856.773	-1.998.911	-2.851.207
AfA Bestand (2019)	145.004	305.950	450.954	936.386
Zinsen Bestand (2019)	30.530	233.325	263.855	423.554
Betriebsergebnis 2	-1.317.672	-1.396.048	-2.713.720	-4.211.147
Kapitaldienst Neubau (20 Jahre, 1,5%)	1.224.325	0	1.224.325	0
Betriebsergebnis 3*	-2.541.997	-1.396.048	-3.938.045	-4.211.147
Transportkosten	79.200	0	79.200	0
Betriebsergebnis 4*	-2.621.197	-1.396.048	-4.017.245	-4.211.147

➔ Gegenüber 2014 können bei voller Kapitalisierung der Investition Einsparungen von knapp 200 T€ realisiert werden

Konzeptmodule Kamen

Übersicht Soll-Kapazitäten „prototypisch“ Standort Kamen zur Bedarfserfüllung

Folgende Kapazitäten sind bei dezentralem Bäderangebot für Kamen sinnvoll:

■ Winter

- 25-Meter-Becken, mind. 4 Bahnen
- Lehrschwimmbecken, mind. 12,5 x 8 Meter
- Kleinkinderbereich
- Optional: Sprunganlage 1 und 3 Meter
- Optional: Hubboden im 25er und / oder im Lehrschwimmbecken

Übersicht Soll-Kapazitäten „prototypisch“ Standort Kamen zur Bedarfserfüllung

■ Sommer

- Schwimmerbecken (5 25-Meter-Bahnen oder 3 50-Meter-Bahnen), innen oder außen
- Nichtschwimmerbecken (ca. 400 qm, mit Wasserspielelementen), außen
- Kleinkinderbecken (ca. 150 qm, mit Wasserspielelementen), außen
- Aufenthalts- und Spielbereiche (mind. 5.000 qm), außen

➤ Die Konzeptmodule K1 bis K4 müssen diese Anforderungen erfüllen. Eine Untererfüllung ist kapazitativ problematisch, eine Übererfüllung ineffizient.

Kapazitäten der Varianten Kamen im Vergleich – Winter

	K 1 – Bestandserhalt	K 2 – Ausbau Mitte zum Ganzjahresstandort*	K 3 – Neubau Hallenbad und Verkleinerung Freibad	K 4 – Neubau Kombibad	Bedarf
Schwimmerbecken	Mitte: 33,3 m, 6 Bahnen ohne Hubboden, ohne Springen Methler: 25 m, 4 Bahnen, Hubboden, Springen	25 m 6 Bahnen - Ohne Hubboden, ohne Springen	25 m 4 Bahnen - Hubboden - Springen	25 m 5 Bahnen - Hubboden - Springen	25 m - Mind. 4 Bahnen - Hubboden optional - Springen optional

* Grundstück Freibadfläche im städtischen Besitz, Zugriffsmöglichkeit wäre zu klären

Kapazitäten der Varianten Kamen im Vergleich – Winter

	K 1 – Bestandserhalt	K 2 – Ausbau Mitte zum Ganzjahresstandort*	K 3 – Neubau Hallenbad und Verkleinerung Freibad	K 4 – Neubau Kombibad	Bedarf
Lehrschwimmbecken	Mitte: 16,7 x 12,5 m - Ohne Hubboden Heeren: 16,7 x 8 m mit Hubboden	16,7 x 12,5 m - Ohne Hubboden	12,5 x 8 m - Hubboden	12,5 x 8 m - Hubboden	12,5 x 8 m - Optional: Hubboden
Kleinkinderbereich	./.	30 qm	30 qm	30 qm	30 qm
Bewertung	➤ Einerseits massive Überkapazitäten, Kleinkinderbereich fehlt aber	➤ Zu viel Wasserfläche, nicht multifunktional	➤ Genau bedarfsgerecht und multifunktional	➤ Wasserfläche leicht über Bedarf, multifunktional	

* Grundstück Freibadfläche im städtischen Besitz, Zugriffsmöglichkeit wäre zu klären

Kapazitäten der Varianten Kamen im Vergleich – Sommer

	K 1 – Bestandserhalt	K 2 – Ausbau Mitte zum Ganzjahresstandort*	K 3 – Neubau Hallenbad und Verkleinerung Freibad	K 4 – Neubau Kombibad	Bedarf
Schwimmerbecken	■ Außen: 50 m, 8 Bahnen	■ Innen: 25 m, 6 Bahnen	■ Außen: 50 m, 3 Bahnen	■ Innen: 25 m, 5 Bahnen	■ Innen oder außen: 25 m, 5 Bahnen, oder 50-m-Becken, 3 Bahnen
Nichtschwimmerbecken	■ Außen: 1.150 qm Kombibecken inkl. Springen und Rutsche	■ Innen: 200 qm ■ Außen: 400 qm	■ Außen: 450 qm	■ Innen: 100 qm ■ Außen: 400 qm	■ Außen: 400 qm
Kleinkinderbecken	■ Außen: 200 qm	■ Innen: 30 qm ■ Außen: 150 qm	■ Außen: 150 qm	■ Innen: 30 qm ■ Außen: 150 qm	■ Außen: 150 qm
Bewertung	➤ Massive Überkapazitäten	➤ Leichte Überkapazität	➤ Bedarfsgerechte Kapazität	➤ Bedarfsgerechte Kapazitäten	

* Grundstück Freibadfläche im städtischen Besitz, Zugriffsmöglichkeit wäre zu klären

Investitionsvolumina grobe Schätzkosten (Hochrechnung auf Kostenniveau 2017)

Alle Werte netto, gerundet, Mittelwerte	K 1 – Bestandserhalt	K 2 – Ausbau Mitte zum Ganz- jahresstandort*	K 3 – Neubau Hallenbad und Verkleinerung Freibad	K 4 – Neubau Kombibad
Hallenbad Kamen-Mitte	7.700 T€	13.800 T€ (inkl. Umgestal- tung innen und Außenbereich)	480 T€ (Abriss)	480 T€ (Abriss)
Hallenbad Methler	4.200 T€	./.	./.	./.
Lehrschwimm- becken Heeren	2.500 T€	170 T€ (Abriss)	170 T€ (Abriss)	170 T€ (Abriss)
Freibad Kamen	3.700 T€	530 T€ (Abriss)	6.900 T€ (Verkleinerung)	530 T€ (Abriss)
Neubau			9.000 T€ (Hallenbad)	12.000 T€ (Kombibad)
Summe	18.100 T€	14.500 T€	16.550 T€	13.180 T€

* Grundstück Freibadfläche im städtischen Besitz, Kaufpreis nicht kalkuliert

Erlös- und Kostenstruktur Module Kamen im Vergleich (Hochrechnung 2019)

Alle Werte netto, in €	K1 – Weiterfüh- rung	K2 – HB Kamen zum Ganzjah- resbad*	K3 – HB- Neubau + FB ver- kleinert	K4 – Neubau Kombibad	Zentralbad, Anrech- nung 55%	Vgl. 2014
Summe Erlöse	446.397	325.158	366.512	340.184	386.761	410.901
Energiekosten	714.058	422.099	412.818	379.889	385.000	608.354
Dir. Personalk.	534.746	467.767	473.955	467.767	324.865	513.402
Fremdreinigung	63.487	0	15.589	0	0	76.561
Uml. Bäderverw.	200.153	174.600	174.600	174.600	112.572	134.059
Sonst. Betriebsk.	178.140	58.365	84.786	58.365	82.500	169.204
Instandhaltung	300.000	150.000	180.000	150.000	110.000	231.673
Betriebsergeb. 1	-1.544.187	-947.673	-975.236	-890.437	-628.176	-1.322.353
AfA alt (2019)	90.184	90.184	90.184	90.184	90.184	248.288
Zinsen alt (2019)	15.363	15.363	15.363	15.363	15.363	57.451
Kapitaldienst	1.055.177	841.900	963.384	767.096	673.379	0
Betriebsergeb. 2	-2.704.911	-1.895.121	-2.044.168	-1.763.081	-1.407.103	-1.628.092
Transportkosten		46.800	70.200	70.200	70.200	
Betriebsergeb. 3**	-2.704.911	-1.941.921	-2.114.368	-1.833.281	-1.477.303	-1.628.092

* Grundstück Freibadfläche im städtischen Besitz, Zugriffsmöglichkeit wäre zu klären

** vor Konzernumlagen

Gesamtvergleich Konzeptmodule Kamen

	K1 – Weiterführung nach Komplett-sanierung	K2 – Ganz-jahresstandort Hallenbad Kamen	K3 – Neubau Hallenbad und Freibad verkleinert	K4 – Neubau Kombibad	Zentralstandort
Standorte	- HB Kamen - HB Methler - LSB Heeren - FB Kamen	HB Kamen	- HB Kamen - FB Kamen	Neubau-standort Kombibad	Neubau, gemeinsam mit Bergkamen
Standort-schließungen	Keine	- HB Methler - LSB Heeren - FB Kamen	- HB Methler - LSB Heeren	- HB Kamen - HB Methler - LSB Heeren - FB Kamen	- HB Kamen - HB Methler - LSB Heeren - FB Kamen
Kapazitäten in Relation zum Bedarf	Massive Überkapazitäten	Kapazitäten ausreichend, aber nicht genau bedarfsgerecht	Bedarfsge-recht, aber Kapazitätsdoppe-lung durch doppelte Infra-struktur im Sommer	Bedarfsge-recht und kapazitätsopti-miert	Bedarfsge-recht und kapazitätsopti-miert mit höchstem Er-lebniswert aller Varianten

Gesamtvergleich Konzeptmodule Kamen

	K1 – Weiterführung nach Komplett-sanierung	K2 – Ganz-jahresstandort Hallenbad Kamen*	K3 – Neubau Hallenbad und Freibad verkleinert	K4 – Neubau Kombibad	Zentralstandort
Standortqua-lität	▪ Je Standort gut	▪ Für HB gut, für FB suboptimal ▪ Erschließung / Funktionalität FB suboptimal	▪ Für HB wähl-bar, für FB gut	▪ Wählbar	▪ Wählbar
Investitions-erfordernis	▪ 18,1 Mio €	▪ 14,5 Mio €	▪ 16,5 Mio €	▪ 13,2 Mio €	▪ 11,6 Mio € (Abrisskosten plus 55% Neu-bau)
Betriebsergeb-nis unter Voll-kosten p.a., inkl. Transportkosten	▪ -2.705 T€	▪ -1.942 T€	▪ -2.114 T€	▪ -1.833 T€	▪ -1.477 T€ (kalkulierter Anteil 55%)
Bewertung	➤ Kann nicht sinnvoll sein	➤ Möglich, aber suboptimal	➤ Möglich, aber vergleichs-weise sehr teuer	➤ Bestes „K-Modul“ ➤ Aber massiv teurer als Zen-tralbadkonzept	➤ Unter Kosten-Nutzen-Ge-sichtspunk-ten optimal

* Grundstücksverfügbarkeit Freibadfläche ist zu klären, Kaufpreis Grundstück nicht kalkuliert

Konzeptmodule Bergkamen

Kapazitätsbedarf

■ Winter

- 25-Meter-Becken, 5 Bahnen, Hubboden
- Kleinkinderbereich
- Optional: Sprunganlage 1 und 3 Meter (im Bestand gegeben)

Kapazitätsbedarf

■ Sommer

- Schwimmerbecken (5 25-Meter-Bahnen oder 3 50-Meter-Bahnen), innen oder außen
- Nichtschwimmerbecken (ca. 400 qm, mit Wasserspielelementen), außen
- Kleinkinderbecken (ca. 150 qm, mit Wasserspielelementen), außen
- Aufenthalts- und Spielbereiche (mind. 5.000 qm), außen

➔ Die Konzeptmodule B1 bis B3 müssen diese Anforderungen erfüllen. Eine Untererfüllung ist kapazitativ problematisch, eine Übererfüllung ineffizient.

Kapazitäten der Varianten Bergkamen im Vergleich – Winter

	B1 – Bestandserhalt	B2 – Ausbau HB Bergkamen zum Ganzjahresstandort	B3 – Neubau Kombibad	Bedarf
Schwimmerbecken	25 m 5 Bahnen - Hubboden - Springen	25 m 5 Bahnen - Hubboden - Springen	25 m 5 Bahnen - Hubboden - Springen	25 m 5 Bahnen - Hubboden - Springen optional
Lehrschwimmbecken	./.	./.	./.	./.
Kleinkinderbecken	100 qm (nicht kleinkindgerecht)	30 qm	30 qm	30 qm
Bewertung	➤ Weitgehend bedarfsgerecht	➤ Bedarfsgerecht	➤ Bedarfsgerecht	

Kapazitäten der Varianten Bergkamen im Vergleich – Sommer

	B1 – Bestandserhalt	B2 – Ausbau HB Bergkamen zum Ganzjahresstandort	B3 – Neubau Kombibad	Bedarf
Schwimmerbecken	▪ Außen: 50 m, 8 Bahnen, Springen, Rutsche	▪ Innen: 25 m, 5 Bahnen, Hubboden, Springen	▪ Innen: 25 m, 5 Bahnen, Hubboden, Springen	▪ Innen oder außen: 25 m, 5 Bahnen, oder 50-m-Becken, 3 Bahnen
Nichtschwimmerbecken	▪ Außen: Wellenbecken 800 qm	▪ Außen: 400 qm	▪ Außen: 400 qm	▪ Außen: 400 qm
Kleinkinderbecken	▪ Außen: 100 qm	▪ Außen: 150 qm	▪ Außen: 150 qm	▪ Außen: 150 qm
Bewertung	➤ Massive Überkapazität	➤ Bedarfsgerecht	➤ Bedarfsgerecht	

Investitionsvolumina Module Bergkamen – grobe Schätzkosten (Hochrechnung auf Kostenniveau 2017)

Alle Werte netto, gerundet, Mittelwerte	B 1 – Bestandserhalt	B 2 – Ausbau HB Bergkamen zum Ganzjahresstandort	B 3 – Neubau Kombibad
Hallenbad Bergkamen	6.600 T€	10.500 T€ (inkl. Umgestaltung innen und Außenbereich)	430 T€ (Abriss)
Freibad Bergkamen	3.500 T€	420 T€ (Abriss)	420 T€ (Abriss)
Neubau	./.		11.000 T€
Summe	10.100 T€	10.920 T€	11.850 T€

Erlös- und Kostenstruktur Module Bergkamen (ohne Eishalle, Hochrechnung 2019)

Alle Werte netto, in €	B1 – Weiterfüh- rung	B2 – Umwandlung HB zum Ganz- jahresbad	B3 – Neubau Kombibad	Zentralbad, Anrechnung 45%	Vgl. 2014 ohne Eishalle
Summe Erlöse	282.493	270.625	286.526	316.441	253.264
Energiekosten	446.675	347.781	313.003	315.000	386.963
Dir. Personalk.	422.849	397.543	397.543	265.799	389.550
Fremdreinigung	9.140	0	0	0	12.245
Uml. Bäderverw.	159.705	142.854	142.854	92.104	101.719
Sonst. Betriebsk.	82.980	71.215	71.215	67.500	74.835
Instandhaltung	190.000	130.000	130.000	90.000	125.496
Betriebsergeb. 1	-1.028.856	-818.768	-768.089	-513.962	-837.545
AfA Bestand (2019)	54.819	54.819	54.819	54.819	272.413
Zinsen Bestand (2019)	15.166	15.166	15.166	15.166	56.278
Kapitaldienst	586.584	636.100	690.212	550.946	0
Betriebsergeb. 2	-1.685.425	-1.524.854	-1.528.287	-1.134.895	-1.166.236
Transportkosten			9.000	9.000	
Betriebsergeb. 3*			-1.537.287	-1.143.895	

* vor Konzernumlagen

Vergleich Konzeptmodule Bergkamen

	B1 – Weiterführung nach Komplettsanierung	B2 – HB Bergkamen als Ganzjahresstandort	B3 – Neubau Kombibad Bergkamen	Zentralstandort
Standorte	- HB Bergkamen - FB Bergkamen	HB Bergkamen	Neustandort Kombibad	Neubau, gemeinsam mit Kamen
Standortschließungen	Keine	FB Bergkamen	- HB Bergkamen - FB Bergkamen	- HB Bergkamen - FB Bergkamen
Kapazitäten in Relation zum Bedarf	Überkapazitäten durch viel zu großes Freibad	Kapazitäten bedarfsgerecht	Kapazitäten bedarfsgerecht	Bedarfsgerecht, mit höchstem Erlebniswert aller Varianten
Standortqualität	Jeweils gut	In Ordnung, aber Funktionalität / Erschließung Freibad suboptimal	Wählbar	Wählbar

Vergleich Konzeptmodule Bergkamen

	B1 – Weiterführung nach Komplettsanierung	B2 – HB Bergkamen als Ganzjahresstandort	B3 – Neubau Kombibad Bergkamen	Zentralstandort
Investitionserfordernis	■ 10,1 Mio €	■ 10,9 Mio €	■ 11,9 Mio €	■ 9,4 Mio € (Abrisskosten plus Anteil 45% an Zentralbad)
Betriebsergebnis unter Vollkosten p.a., inkl. Transportkosten	■ -1.685 T€	■ -1.524 T€	■ -1.537 T€	■ -1.144 T€
Bewertung	➤ Kann nicht sinnvoll sein	➤ Möglich, aber teuer und Erschließung suboptimal	➤ Möglich, aber teuer	➤ Unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten optimal

Varianten Hallenbad Bönen (Hochrechnung 2019)

In allen Konzepten / Modulen außer K 1 wird die Nachfrage aus dem Lehrschwimmbecken Heeren im Hallenbad Bönen angesiedelt.

Alle Werte netto, in €	Modul K1 (ohne Nutzer LSB Heeren)	Andere Module (mit Nutzern LSB Heeren)	Vgl. 2014
Summe Erlöse	592.384	663.194	610.104
Energiekosten	441.465	450.294	381.949
Direkte Personalkosten	428.136	448.136	403.540
Fremdreinigung	99.176	104.135	92.270
Umlage Bäderverwaltung	149.282	149.282	105.372
Sonstige Betriebskosten	213.843	218.120	203.878
Instandhaltung	150.000	150.000	144.008
Betriebsergebnis 1	-889.517	-856.773	-720.914
AfA Bestand (2019)	305.950	305.950	415.685
Zinsen Bestand (2019)	233.325	233.325	309.825
Kapitaldienst	0	0	0
Betriebsergebnis 2*	-1.428.792	-1.396.048	-1.446.424

* vor Konzernumlagen

Kombination der Module (inkl. Hallenbad Bönen, inkl. Fahrkosten, ohne Eishalle)

Module Kamen / Bergkamen sind prinzipiell „frei kombinierbar“, d. h.

- ➔ Wahl des Moduls einer Kommune hat nur sehr geringe Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit für die andere Kommune

Alle Werte netto, in €, ohne Eishalle	B1	B2	B3
K1	-5.819.128	-5.658.557	-5.670.990
K2	-5.023.394	-4.862.822	-4.875.256
K3	-5.195.841	-5.035.269	-5.047.703
K4	-4.914.754	-4.754.182	-4.766.616
Zentralbad	-4.017.245		
Vgl. 2014	-4.211.147		

Übersicht Erlös- und Kostenstruktur Eishalle (Hochrechnung 2019)

Alle Werte netto, in €	Operative Optimierung	Vgl. 2014
Summe Erlöse	113.626	109.843
Energiekosten	129.835	118.572
Direkte Personalkosten	130.199	116.095
Fremdreinigung	14.736	14.472
Umlage Bäderverwaltung	51.601	30.315
Sonstige Betriebskosten	55.000	59.073
Instandhaltung	50.000	69.730
Betriebsergebnis 1	-317.745	-298.414
AfA Bestand (2019)	36.205	83.463
Zinsen Bestand (2019)	6.073	22.503
Kapitaldienst neu	68.871	
Betriebsergebnis 3*	-428.894	-404.380

* vor Konzernumlagen

Kommentar Eissporthalle Bergkamen

- Kosten-Nutzen-Verhältnis Eissporthalle Bergkamen ist schwach und kann auch nicht verbessert werden.
- Die auf ohnehin schon geringem Niveau weiter sinkende Nachfrage sowie eine erforderliche Investition von mittelfristig über 1 Mio € machen einen Weiterbetrieb aus Beratersicht nicht sinnvoll.
- Angesichts der nahe liegenden Alternativangebote kann von einer Kommune der Größe Bergkamens der Betrieb einer derart defizitären und gering frequentierten Eishalle nicht erwartet werden.