

Bäderkonzept

Entwurf

I. Konzept und Folgekostenschätzung für das neue Hallenbad am Raentaler Moselbogen

1.	Ausgangslage	4
2.	Konzept für das neue Hallenbad am Raentaler Moselbogen	6
2.1	Grundsätzliches	6
2.2	Badausrichtung, Besucherzahlprognosen	7
2.3	Schul- und Vereinsschwimmen	8
2.4	Raumkonzept	9
2.5	Öffnungszeiten	11
2.6	Tarife	12
2.7	Kursprogramme, Kooperationen mit Dritten und Verkaufsshop	12
2.8	Personalbedarf	13
2.9	Entwicklungsmöglichkeiten	14
3.	Baukosten- und Folgekostenschätzung	15
3.1	Grundsätzliches	15
3.2	Baukostenschätzung	15
3.3	Preopeningkosten	15
3.4	Folgekostenschätzung	15
3.4.1	Ausgaben	16
3.4.1.1	Zinsen	16
3.4.1.2	Abschreibungen	16
3.4.1.3	Verwaltungskosten	16
3.4.1.4	Personalkosten	16
3.4.1.5	Sachkosten	17
3.4.1.6	Betriebskosten	17
3.4.1.7	Ver- und Entsorgung	17
3.4.1.8	Abgaben und Beiträge	17
3.4.1.9	Übersicht „Prognose der Ausgaben“	18
3.4.2	Einnahmen	19
3.4.2.1	Hallenbad	19
3.4.2.2	Einnahmen aus Kursen	19
3.4.2.3	Einnahmen aus dem Verkaufsshop	19
3.4.2.4	Einnahmen aus der Vermietung von Parkplätzen	20
3.4.2.5	Einnahmen aus der Vermietung von Wasserflächen	20
3.4.2.6	Übersicht „Prognose der Einnahmen“	20

4	Gegenüberstellungen Ausgaben und Einnahmen	21
4.1	Gesamtzuschussbedarf	21
4.2	Zusammenfassung	21

II. Künftige Profile und Ausrichtungen der bestehenden städtischen Bäder

1.1	Grundsätzliches	22
1.2	Beatusbad	22
1.3	Hallenbad Karthause	22
1.4	Hallenbad in der Schule Am Bienhorntal	23
1.5	Freibad Oberwerth	23

III. Schätzung der Baukosten nach DIN 276 auf der Grundlage der Konzeptionsidee

1.	Zusammenstellung der Kosten	24
----	-----------------------------	----

I. Konzept und Folgekostenschätzung für das neue Hallenbad am Rauentaler Moselbogen

1. Ausgangslage

Das Anfang der 60iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts erbaute Stadtbad in der Weißer Gasse musste aufgrund statischer Probleme nach mehreren gutachterlichen Stellungnahmen im Sommer 2012 geschlossen werden.

Die kleine Sauna, die sich seit Mitte der 70iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts im Kellergeschoss des Stadtbades befand, konnte noch bis Sommer 2014 weiter betrieben werden. Wurde aber dann aufgrund des anstehenden Verkaufs des gesamten Geländes geschlossen.

Von 1980 bis einschl. 1991 besuchten durchschnittlich 100.000 Besucher p. a. das Stadtbad. Hinzu kamen in dieser Zeit durchschnittlich jährlich 20.000 Saunabesucher.

Mit der Eröffnung des Tauris in Mülheim-Kärlich im September 1991, gingen beide Besucherzahlen deutlich zurück. So besuchten in den 90iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts durchschnittlich noch rund 63.000 Gäste das Hallenbad und 16.000 Gäste die Sauna.

Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends stabilisierten sich die jährlichen Besucherzahlen im Hallenbad auf rd. 61.000. Betrug jedoch in 2011 nur noch 55.000.

Lt. der letzten Bäderbetriebsberichte (2010 und 2011) betrug der jährliche Zuschussbedarf für das Stadtbad zw. 600.000 und 650.000 €, inkl. Abschreibungen in Höhe von ca. 8.000 € p. a.

Der Koblenzer Stadtrat hat aufgrund der Schließung des Stadtbades am 22.05.2014 (BV/0181/2014) - unter dem Vorbehalt, dass die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion keine kommunalaufsichtsbehördlichen Bedenken gegen die nachstehenden Beschlüsse äußert – wie folgt beschlossen:

„1) Die von der Verwaltung vorgesehene Schwimmbadkonzeption soll weiter verfolgt werden. Das dem Konzept zu Grunde liegende Anforderungsprofil stellt die bedarfsorientierte Ausrichtung eines neu zu bauenden Hallenbades dar.

2) Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Maßnahmen zum Neubau eines Hallenbads einzuleiten.

3) Die Finanzierung des Hallenbadneubaus soll durch die Stadtwerke Koblenz GmbH oder eine von dieser noch zu gründenden Tochtergesellschaft erfolgen. Das zu Grunde zu legende Finanzierungsmodell bleibt einem späteren Beschluss des Stadtrates vorbehalten.

4) Die Verwaltung wird beauftragt unter Einbeziehung der Stadtwerke und eines externen Wirtschaftsprüfers, das wirtschaftlich optimale Betriebskonzept zu ermitteln. Hierbei sollen

insbesondere die besonderen ertragsteuer-, umsatzsteuer- und EU-beihilferechtlichen Aspekte berücksichtigt werden. Über das Ergebnis soll die Verwaltung den Stadtrat gesondert unterrichten.“

Dies war der „Startschuss“ für den Neubau eines Hallenbades für die Koblenzer Bevölkerung.

Am 2. Oktober 2014 erfolgte ein weiterer Beschluss des Stadtrates (BV/0424/2014), der u. a. - unter dem Vorbehalt der Bewilligung eines avisierten Landeszuschusses in Höhe von 3 Mio. € - aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller wirtschaftlichen, arbeitsrechtlichen, steuerrechtlichen Möglichkeiten durch die Wirtschaftsprüfer der Firma Dornbach vorsah, eine Tochter GmbH bei den Stadtwerken zu gründen.

Außerdem sollte ein Bodengutachten auf dem Gelände des vorgesehenen Badstandortes im Rauentaler Moselbogen letzte Gewissheit über die Bebaubarkeit geben.

Die ersten Schritte für die Gründung der Tochter GmbH sind getan.
Das Bodengutachten liegt ebenfalls vor und bescheinigt die Bebaubarkeit des Standortes.

Ebenfalls im Oktober wurde der Stadt der Aufnahmebescheid in das Förderprogramm Stadtumbau für das Fördergebiet „Rauentaler Moselbogen“ übersandt.

Der erste Förderbescheid des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 30.12.2014 stellt zunächst eine Teil-Förderung für vorbereitende Untersuchungen, Anpassungsmaßnahmen im Umland etc. in Höhe von 720.000 € bereit und geht dabei von zuwendungsfähigen Kosten hierfür von 800.000 € aus.

2. Konzept für das neue Hallenbad am Rauentaler Moselbogen

2.1 Grundsätzliches

Der von der Verwaltung favorisierte Standort im Rauentaler Moselbogen wurde sowohl durch die „Bädermarktanalyse“ der Firma Altenburg im Jahre 2008 als auch durch die „Machbarkeitsstudie zur künftigen Gestaltung des Koblenzer Bäderlandschaft“ durch die Firma con.pro GmbH im Jahre 2013 geprüft und von beiden als bester Standort bewertet.

Wie unter 1. bereits erwähnt, bestätigt auch das Bodengutachten die Bebaubarkeit des Grundstückes.

Der Erwerb des Grundstückes (rd. 16.500 qm) ist für das Jahr 2015 durch die noch zu gründende GmbH vorgesehen.

Das ursprünglich für die Errichtung von Parkplätzen erworbene, gegenüberliegende Grundstück wird nicht benötigt, da auf der jetzt zu erwerbenden Fläche auch die Parkplätze für das Hallenbad untergebracht werden können.

Auf dieses Grundstück (rd. 6.500 qm) hat die vorherige Eigentümerin, Frau Eller ein Rückkaufsrecht. Die Stadt hatte dieses Grundstück im Jahre 2008 im Rahmen eines Tauschvertrages von Frau Eller erhalten. Als Grundstückswert beinhaltete der Vertrag damals 880.000 €.

Das Sport- und Bäderamt spricht sich dafür aus, dass das Hallenbad in den Sommermonaten 8 Wochen geschlossen bleibt. Dies insbesondere, weil das vorhandene Personal in dieser Zeit im Freibad Oberwerth eingesetzt werden muss, da ansonsten dort für diese beiden Hochsaisonmonate zusätzlich ca.78.000 € Personalkosten entstehen würden. Diese Ausgaben sind durch eine Öffnung des Hallenbades in den Sommermonaten aus Sicht des Sport- und Bäderamtes nicht zu erwirtschaften, da hierfür alleine rd. 19.000 Besucher das Hallenbad in dieser Zeit besuchen müssten.

Bei schlechter Witterung in diesen Monaten ist vorgesehen, wie bereits in der Vergangenheit praktiziert, möglichst flexibel zu reagieren, das Freibad zu schließen und den Besuchern dann eins der beiden Hallenbäder (neues Hallenbad oder Beatusbad) anzubieten.

Wenn nachfolgend von „Anlagen im regionalen Umland“ o. ä. geschrieben wird, sind üblicherweise die Deichwelle in Neuwied, das Tauris in Mülheim-Kärlich und u. U. das Monte Mare Andernach und die städtischen Hallenbäder in Andernach und Lahnstein gemeint.

Der Entwurfsstand dieses Konzepts vom 27.04.2015 wurde Anfang Mai einer Plausibilitätsprüfung durch die Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft (DSBG) aus Herne unterzogen, die selbst insgesamt 6 Bäder mit 4 Saunaanlagen betreibt. Die erfolgsversprechenden Änderungsfaktoren (z. B. Öffnungszeitenerweiterung) dieser Prüfung wurden in die weiteren Überlegungen zu diesem Konzept mit aufgenommen. Die Firma bescheinigte dem Konzept eine ausreichend detaillierte Datengrundlage für eine Grundsatzentscheidung durch die Gremien. Sobald diese gefällt ist, sollten Planung und Betriebskonzeption Hand in Hand an die Fortentwicklung gehen. Das Konzept und Wirtschaftlichkeit, aber auch die betriebliche Ausrichtung sind dann zu verfeinern und fortzuschreiben.

2.2 Badausrichtung, Besucherzahlprognosen

Das der Firma Altenburg Unternehmensberatung in 2008 in Auftrag gegebene Bäderkonzept beinhaltete neben der Festlegung eines Bädertyps auch Erhebungen zur Wettbewerbssituation sowie Analysen zu den Besucherzahlen und der demografischen Entwicklung.

Altenburg wies darauf hin, bei einer Neukonzeption die Zielgruppe der Älteren – die stetig steigen wird – in den Fokus zu nehmen. Allerdings, die kommunale Aufgabe ein Angebot für Familien zu bieten, nicht aus den Augen zu verlieren.

Untermauert werden diese Feststellungen durch den Sportentwicklungsbericht von 2008, bei dem der Neubau eines Hallenbades mit eindeutig höchster Priorität bei einer durchgeführten Bevölkerungsbefragung eingestuft wurde. Dieser Wunsch war überproportional ausgeprägt bei der älteren Bevölkerung. Gleichzeitig wird in dem Bericht ein zu geringes Angebot im Bereich Hallenbadwasserflächen festgestellt. Wobei Altenburg eine massive Ausweitung der Hallenbadwasserflächen aufgrund des Angebotes im Umland, nicht für sinnvoll hält.

Altenburg bescheinigte akuten Handlungsbedarf in Sachen Hallenbad, allerdings nicht in Richtung Erlebnisbad, sondern ganz klar für ein auf den lokalen Bereich auszurichtendes Bad zur Grundversorgung in den Bereichen Bahnschwimmen, Schwimmen lernen, Wassergewöhnung und Saunen.

Als mögliches Alleinstellungsmerkmal wies Altenburg auf die Einrichtung eines Solebeckens hin.

Im Jahre 2013 wurde die oben bereits erwähnte „Machbarkeitsstudie“ der Firma con.pro in Auftrag gegeben.

Hier war u. a. Ziel die Markt- und Nachfrageentwicklung unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation im Umland aufzuzeigen und somit eine Einschätzung zu erhalten, welche Angebotelemente für einen, der Daseinsvorsorge angemessenen Bäderbetrieb, notwendig und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll und vertretbar sind.

Hinsichtlich der Badausrichtung bestätigte con.pro das Badkonzept vollends.

In der zusammenfassenden Bewertung kam con.pro zum Ergebnis, dass die Errichtung eines leistungsfähigen und funktionalen Sporthallenbades im Fokus stehen sollte. Eine Angebotserweiterung in Richtung Freizeit- bzw. Erlebnisbad wurde ausdrücklich nicht empfohlen, aufgrund der Konkurrenzsituation im Umland.

Weiterhin stellte die Studie eine Besucherpotentialanalyse auf. Diese kam zu einem theoretischen Besucherpotential von rd. 270.000 Besuchern für Koblenz p. a.

Allerdings basierte diese Berechnung auf Daten vom BAT Institut für Zukunftsfragen, Hamburg aus dem Jahre 2007. Zwischenzeitlich ergeben neuere Zahlen des v. g. Instituts aus 2012 noch ein theoretisches Potential von jährlich knapp 230.000 Besuchern.

Diese Zahl beinhaltet jedoch auch Koblenzer, die ein Freizeit- bzw. Erlebnisbad besuchen wollen. Dies ist aber nicht die Zielgruppe für das Koblenzer Bad. Hier soll ausdrücklich die schwimmende, schwimmenlernende sowie gesundheitsbewußte Bevölkerung angesprochen werden. Deren Potential sicherlich nicht so hoch ist wie von con.pro theoretisch dargestellt.

Hier sind sinnvoller Weise die Zahlen heranzuziehen, die das alte Stadtbad in den 80iger und 90iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts erzielt hat.

Davon geht auch die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe im Februar 2014 aus. Es wird mit jährlich 60-80.000 Besuchern (ausschließlich Schulen und Vereine) für das Hallenbad gerechnet.

Die beiden o. g. Unternehmensberatungsfirmen sprachen sich bei der Ausrichtung des Bades für ein „Familien- und Wohlfühlbad“ (Altenburg) bzw. ein „leistungsfähiges und funktionales Sporthallenbad“ (con.pro) aus.

Abhängig vom Investitionsvolumen und der Attraktivität der Sauna wird von der Firma con.pro in der Studie mit 15.000 Gästen p. a. (bei einer einfachen Sauna) bis hin zu max. 100.000 Gästen p. a. bei einer Saunalandschaft auf Freizeit-Anlagen / Wellness-Anlagen-Niveau gerechnet.

2.3 Schul- und Vereinsschwimmen

Im Bereich des Schulschwimmens stehen den Koblenzer Schulen das Beatusbad, das Hallenbad im Schulzentrum auf der Karthause, sowie das Hallenbad in der Schule Am Bienhortal zur Verfügung. Durch den Wegfall des bis Ende 2014 noch vorhandenen Hallenbades im ehem. Uni-Campus Oberwerth, entsteht eine theoretische Angebotslücke. Das Schulverwaltungsamt teilte mit, das aufgrund einer Priorisierung der Schwimmunterrichtsteilnehmer auf

1. die Grundschüler
2. die Orientierungsstufe
3. die Leistungskurse in der Oberstufe

das Beatusbad nach Eröffnung des neuen Hallenbades wieder diesen „priorisierten“ Schwimmunterricht vollständig abdecken kann.

Lediglich die Leistungskurse zu den Abiturprüfungen benötigen zusätzliche Zeiten für einen gewissen Zeitraum. Für diesen Bedarf können im Hallenbad auf der Karthause an 2 oder 3 Nachmittagen Zeiten bzw. Bahnen angeboten werden.

Ebenso wies die Universität Koblenz auf Schwimmzeitenbedarf für die Ausbildung der angehenden Lehrer hin. Dieser, ebenfalls temporäre Bedarf, wird im Hallenbad Karthause abgedeckt werden können.

Somit besteht grundsätzlich kein Bedarf für die Durchführung von Schulschwimmen im neuen Hallenbad.

Dem Vereinsschwimmsport steht das Beatusbad zur Verfügung. Vor der Schließung des Stadtbades war dies ausreichend und es gab keine weiteren Nutzungsanfragen seitens der schwimmsporttreibenden Vereine.

Durch die Schließung des Stadtbades wurden die dort untergebrachten Vereine (Tauchsportclub und DLRG-Gruppen) ebenfalls im Beatusbad und teilweise auch noch im Bad des ehem. Uni-Campus Oberwerth untergebracht.

Beide Vereine sollen nach der Fertigstellung des neuen Hallenbades wieder zurückgeführt werden, da sie auf Sprung- bzw. Tauchmöglichkeiten angewiesen sind.

2.4 Raumkonzept

Der Koblenzer Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 unter Ziffer 1 der weiteren Ausarbeitung der folgenden Schwimmbadkonzeption zugestimmt:

„Entsprechend den nahezu übereinstimmenden Bädermarktanalyse bzw. Machbarkeitsstudie der Unternehmensberatungen Altenburg und con.pro, ist aus Sicht des Sport- und Bäderamtes folgendes Raumprogramm – unter Anwendung und Hinweis auf die neuesten KOK-Richtlinien - vorgeschlagen:

1.1 Allgemeines

- Barrierefreiheit der Anlage;
- Eingangsbereich/Foyer für Kasse, Kassensautomat und Bade- und Sportartikel-Verkaufsshop;
- Zusammenhängender Gastro- bzw. Bistrobereich für Foyer Bad und Sauna (mit nur einer Kücheneinheit);
- 200-250 Parkplätze (inkl. Behinderten-Parkplätze) und getrennt davon Fahrrad- und Motorradplätze.

1.2 Hallenbad

- Sportbecken, 25 m lang, mit 6 Bahnen, wettkampfgerecht ausgestattet (Anschlagwände, Zeitmessung, Anzeigetafel etc.), Wassertiefe 1,35 m bis 3,80 m, inkl. Sprungbecken für 1 m und 3 m Brett sowie 5 m Plattform (Ausstattung wie altes Hallenbad Weißer Gasse);
- Kurs- und Lehrschwimmbecken, ca. 150 qm mit Hubboden (0,00 bis 1,80 m Wassertiefe), optional mit zusätzlichen Attraktionen, z. B. einer Kletterwand;
- Eltern-Kleinkind-Bereich, ca. 50 qm (Wassertiefe 0,00 bis 0,40 m), mit Spielgeräten, Babyrutsche, Wickelraum, WC und Sitzplätze in direkter Nähe;
- Aufenthaltsflächen sowohl innen wie außen (z. B. Lese- und Ruheraum, Wintergarten mit Liegen und Sonnenliegen außen, Wärmebänke, sonstige Sitzmöglichkeiten sowohl für Gäste als auch für Zuschauer von Wettkämpfen)
- Umkleide- und Sammelumkleideschränke;
- Nebenraumprogramm (Putzräume, Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter etc.).

1.3 Saunaanlagen (unter zusätzlicher Beachtung der Richtlinien für den Saunabau vom Deutschen Sauna Bund e. V.)

- 3 Saunen innen, inkl. Dampfsauna für insgesamt 50 -60 Personen;
- Tauch- und Fußwärmebecken innen,
- 2 Saunen außen, für 30- 40 Personen;
- Tauchbecken und kleines, abdeckbares Becken außen;
- Großzügige Ruhe – und Aufenthaltsflächen innen und außen;
- Umkleideschränke;
- Attraktiv angelegter, großzügiger Saunagarten;
- Option: Erweiterung der Sauna innen und außen bei entsprechender Nachfrage.

1.4 Planungen

Die Planungen sollen auch für ein Hallenbad alternativ in Passivhausstandard aufgestellt werden mit den entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen hierzu.

Auch sollte hinsichtlich einer besseren Auslastung gerade in den Monaten März, April und

September und Oktober, wenn das Freibad noch nicht geöffnet hat, alternativ ein Cabriodach in die Prüfung und Planung mit aufgenommen werden, das bei entsprechenden Temperaturen bzw. Sonnenschein die Attraktivität des Hallenbades nicht nur in diesen Monaten nicht unwesentlich erhöht.

Die Ausstattung mit Sprungbrettern bzw. Plattform und entsprechender Wassertiefe wird aufgrund der vorhandenen Vereinssituation in Koblenz (zwei DLRG-Ortsgruppen und ein Tauchsportclub) für zwingend erforderlich gehalten, da diese Gruppen auch vorher im Stadtbad Weißer Gasse ihre Trainingsmöglichkeiten hatten. Zur Abnahme der Leistungsprüfungen verschiedener Rettungsscheine durch die DLRG, sind die Wassertiefe sowie die Sprungmöglichkeiten vorgeschrieben.“

Diese Konzeption wurde zwischenzeitlich wie folgt weiter entwickelt:

Zu 1.1 Allgemeines

- Die Anzahl der Parkplätze wurde reduziert auf 125 PKW-Parkplätze, zzgl. 5 Behinderten-PKW-Parkplätze, sowie 43 Zweirad-Parkplätze festgesetzt;

Zu 1.2 Hallenbad

- Im Konzeptentwurf ist ein separates Sprungbecken vorgesehen, dieses begründet sich aus der Betriebssicherheit und spannungsfreieren Betriebsabläufen. Die beiden Vereine die das Hallenbad nutzen werden, haben in einem Schreiben darauf hingewiesen, dass für die Abnahme des Rettungsschwimmabzeichens u. a. 20 m anschwimmen und dann abtauchen vorgeschrieben ist. Aus diesem Grunde benötigten sie eine „Sprunggrube“ im 25 m –Sportbecken. Das Sport- und Bäderamt hat sich diesbzgl. sowohl bei der DSBG als auch in anderen Kommunen informiert. Alle Angefragten teilten mit, dass das Anschwimmen und Abtauchen auch im Sprungbecken möglich und durchführbar ist. Somit ist aus Sicht des Sport- und Bäderamtes die Sprunggrube im 25 m –Sportbecken entbehrlich.
- Durch den zusätzlichen Einbau eines Bewegungsbeckens können über das bisherige Angebot zusätzlich Kurse angeboten werden.

Zu 1.4 Planungen

Die im damaligen Beschluss des Stadtrates vorgesehene Alternative das Hallenbad im Passivhausstandard zu errichten, ist nach derzeitiger Studie von Vergleichsobjekten und Fachliteratur nicht wirtschaftlich darstellbar. Aus diesem Grunde wird diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Ziel soll nicht der zertifizierte Passivhausstandard sein, sondern ein energieoptimiertes Gebäude.

Auch vom Einbau eines sogenannten Cabriodaches wird abgesehen. Die Mehrkosten für ein solches Cabriodach betragen rd. 600.000 €. Weiterhin entstehen Betriebskosten für Strom, Wartung und Reparaturen. Diese Aufwendungen können nicht durch zusätzliche Erlöse, die das mehr an Besuchern an den Schönwettertagen im März und April bzw. September und Oktober, an denen das Dach geöffnet würde, eingenommen werden.

2.5 Öffnungszeiten

Unter Beachtung der Öffnungszeiten der umliegenden Anlagen und unter Berücksichtigung eines effizienten Einsatzes des Personals, sowie den Hinweisen von der DSBG bei ihrer Plausibilitätsprüfung vom Mai 2015, werden folgende Öffnungszeiten vorgesehen:

	Hallenbad
montags	6.30 Uhr bis 21 Uhr
dienstags	10 Uhr bis 21 Uhr
mittwochs	6.30 Uhr bis 21 Uhr
donnerstags	10 Uhr bis 21 Uhr
freitags	6.30 Uhr bis 21 Uhr
samstags	10 Uhr bis 18 Uhr
sonntags	10 Uhr bis 18 Uhr

Die wöchentlichen Öffnungszeiten für das Hallenbad belaufen sich auf 81,5 Stunden. Dies bedeutet eine nicht unerhebliche Erweiterung der bisherigen Öffnungszeiten (altes Stadtbad 69 Std.) und hat zur Konsequenz, dass auch mit höheren Besucherzahlen zu rechnen ist.

Das Sport- und Bäderamt geht bei diesen Öffnungszeiten von 70.000 Besuchern im Hallenbad p. a. aus.

Verglichen mit den umliegenden Hallenbädern belaufen sich die Öffnungszeiten in Andernach auf 59 Stunden, in Lahnstein auf 48 Stunden, in Mayen auf 56 Stunden, Montabaur 69 Stunden, in Mülheim-Kärlich, Tauris, als Spaßbad 84 Stunden und in Neuwied auf 76 Stunden (Bad montags geschlossen).

Die Öffnungszeiten sind ständig zu überprüfen und ggf. anzupassen an die jeweils bestehenden Rahmenbedingungen und den Kundenbedarf.

Grundsätzlich muss eine situationsbedingte unkonventionelle Reaktion auf erkennbare Bedarfe zwecks Öffnungszeitenoptimierung stets möglich sein.

2.6 Tarife

Das von der Verwaltung in Anlehnung an die Anlagen im regionalen Umland erarbeitete Tarifsystem, sieht folgende Tarife bzw. Preise vor, die ab 2019 Anwendung finden sollen:

	Hallenbad	
	<u>2-Stunden-Tarif</u>	<u>Tageskarte</u>
Erwachsene	5,00 €*	7,00 €*
Ermäßigung	3,50 €*	5,50 €*
Verlängerung	1,00 € je ½ Std.	-
Familienkarte	12,00 €*	18,00 €*

**Die endgültigen Hallenbad-Eintrittspreise werden durch die Gremien festgelegt.*

Die Familienkarte gilt für max. 2 Erwachsene mit max. 3 eigenen Kindern unter 18 Jahren.

Kinder unter einem Meter Körpergröße erhalten kostenlosen Eintritt.

Aufgrund der Angebote im Umland wird auch für das neue Koblenzer Hallenbad vorgeschlagen einen sogenannten „Sonn- und Feiertagszuschlag“ in das Tarifsystem aufzunehmen.

Dies bedeutet, dass die Einzel-Eintrittspreise an Sonn- und Feiertagen um 1 € steigen.

Über diese regulären Eintrittspreise hinaus wird den Kunden die Möglichkeit angeboten eine Wertkarte, mit gestaffelten Rabatten zu erwerben.

2.7 Kursprogramme, Kooperationen mit Dritten und Verkaufsshop

Folgende Kursprogramme sollen im neuen Bad angeboten werden:

- Präventive Rückenschule
- verschiedene Aqua-Fitness Kurse
- Baby-Schwimmen / Wassergewöhnung

Die neuen Kurse werden ganzjährig außerhalb der Freibadesaison angeboten.

An Kooperationen mit Dritten sind denkbar:

- Schulen
- Vereine (Tauchsportclub, DLRG)
- REHA-Zentrum
- Sonstiges (z. B. Events in Kooperation mit Dritten)

Das Kurs- und Animationsprogramm darf kein starres Programm sein, sondern muss sich dem veränderten Freizeitinteresse der Badegäste anpassen.

Im Verkaufsshop können z. B. folgende Artikel angeboten werden:

- Badesachen,
- Handtücher neutral und mit Logos,
- Schwimmbrillen,
- Bademäntel
- Zeitschriften.

Außerdem ist vorgesehen verschiedene Artikel auch als Ausleihe gegen ein Entgelt anzubieten.

2.8 Personalbedarf

Folgender Personalbedarf ist zum Betrieb des Bades bei v. g. Öffnungszeiten erforderlich:

Personal	
<u>Einsatzort</u>	<u>Stellen</u>
Geschäftsführung, Betriebsleitung, Verwaltung	1,00
Beckenaufsicht, Kurse	5,50
Badewärter/innen	2,50
Kasse	2,50
Außenbereich	0,25
Technik	0,75
Gesamt:	12,50

mit 8-wöchiger Schließzeit des Hallenbades während der Freibadesaison.

Die Berechnungen des Bäderpersonals beruhen auf den Öffnungszeiten.

2.9 Entwicklungsmöglichkeiten

Mittelfristig gibt es für die Anlage weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Inwieweit ein umfassendes Marketingkonzept (Programme, Preise, Vertrieb, Kommunikation) für das Hallenbad alleine, unter der Prämisse, dass die Sauna und Gastronomie verpachtet werden, notwendig erscheint, muss sich zeigen.

Dies wird zum Aufgabengebiet des künftigen Geschäftsführers/Bäderbetriebsleiters gehören.

Ebenso das interne Marketing, sowie der Aufbau eines Beschwerdemanagements.

Insbesondere im Kursprogramm sind noch vielerlei zusätzliche Angebote denkbar, die zielgruppenorientiert anzubieten sind. Dafür ist das vorhandene Personal entsprechend zu qualifizieren und die Bedarfssituation zu klären.

Im Saunabereich besteht insbesondere außerhalb des Gebäudes die Möglichkeit, die Anlage zu erweitern, wenn die Besucherzahlen dies erfordern bzw. zulassen. Dies ist im Bereich Schwimmen nicht möglich.

Entwurf

3. Baukosten- und Folgekostenschätzung

3.1 Grundsätzliches

Baukosten- sowohl als auch Folgekostenschätzung sind auf der Grundlage der Konzeptstudie erstellt und können sich somit noch verändern.

Alle geschätzten Zahlen wurden aufgrund der derzeitigen Rechtslage ermittelt und mit einer jährlichen Inflationsrate von 2 % für die Kosten der Ziffern 3.3.1.3 bis 3.3.1.7 bis einschließlich zum Jahr 2018 hochgerechnet. Die dann ermittelten Beträge wurden auf den nächsten Hunderter/ Tausender aufgerundet.

Bei allen aufgeführten Euro-Beträgen handelt es sich, soweit möglich (nicht möglich z. B. bei den Personalkosten, sowie Zinsen und Abschreibungen), um Nettobeträge.

Sie beruhen auf Erfahrungswerten des Sport- und Bäderamtes, was die Betriebskosten betrifft bzw. auf Angaben des Zentralen Gebäudemanagements (ZGM) was die Unterhaltungs- und Energiekostenkosten betrifft.

Allen geschätzten Einnahmen sowie Ausgaben liegt eine 8-wöchigen Schließungszeit für das Bad während der Freibadesaison, wie vor unter Ziffer 2.1 beschrieben, zugrunde.

3.2 Baukostenschätzung

Die Kostenschätzung nach DIN 276 auf Grundlage der Konzeptstudie weisen Baukosten von 16,33 Mio. € netto aus.

In diesen Kosten nicht enthalten sind die Grunderwerbskosten, die Kosten für die Infrastruktur (Parkplätze und Außenanlagen) sowie die Finanzierungskosten.

Grunderwerb und Infrastruktur sollen mit 3 Mio. € vom Land bezuschusst werden.

Die zu finanzierenden Anschaffungskosten betragen, inkl. Grunderwerb und Infrastruktur, abzüglich der in Aussicht gestellten Landeszuwendungen 18.975.200 € netto.

Die Gesamtkostenschätzung (brutto) ist unter III. dem Konzept angefügt.

3.3 Preopeningkosten

Hierfür entstehen ebenfalls im Vorfeld der Eröffnung des Hallenbades Kosten z. B. für Marketingvorlauf, Personalvorlauf, Betriebsmitteln, Gerätschaften, Coaching).

Diese Kosten werden bei der zu gründenden Bäder GmbH zu veranschlagt.

3.4. Folgekostenschätzung

Für das Genehmigungsverfahren fordert die ADD neben der Ermittlung der Baukosten, auch die Vorlage einer Folgekostenberechnung.

Aufgrund der jetzigen Konzeptstudie ist lediglich eine Folgekostenschätzung möglich.

3.4.1 Ausgaben

Um die Ausgaben möglichst realistisch schätzen zu können, werden teilweise die Daten des Beatusbades als Basis herangezogen. Das Beatusbad ist derzeit das einzige Koblenzer Hallenbad, das sowohl der Öffentlichkeit als auch dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung steht. In den letzten Jahren wurde das Bad einigen Sanierungsmaßnahmen unterzogen, so dass sich das Gebäude und auch die technischen Anlagen derzeit in einem guten Zustand befinden.

Soweit darstellbar wurden die Netto-Beträge angenommen.
Die grobe Gliederung der Ausgaben orientiert sich an der DIN 18960.

3.4.1.1 Zinsen

Hier wurde die jährliche Zinsbelastung im Durchschnitt der ersten 10 Jahre in Höhe von **310.025 €** zugrunde gelegt. Ausgangspunkt sind die Anschaffungskosten nach Zuschuss (3 Mio.) in Höhe von 18.975.200 € netto.
Diese Zahlen wurden von der Stadtwerke Koblenz GmbH geliefert.

3.4.1.2 Abschreibungen

Die Höhe der Abschreibungen wurden von den Stadtwerke Koblenz bei Anschaffungskosten nach Zuschuss (3 Mio.) in Höhe von 18.975.200 € netto auf voraussichtlich **772.000 €** errechnet.
Diese Zahlen wurden von der Stadtwerke Koblenz GmbH geliefert.

3.4.1.3 Verwaltungskosten

Bei den **63.000 €** Verwaltungskosten wurden die Overhead-Kosten der Querschnittsämter (Haupt- u. Personalamt, Kämmerei, Stadtkasse, Personalrat usw.) für Personal und Gebäude veranschlagt. Ebenso kalkuliert wurden hier Kosten für den Jahresabschluss sowie Rechts- und Beratungskosten.

3.4.1.4 Personalkosten

Für das bei Ziffer 2.8. ausgewiesene Personal wurden die Kosten anhand der Richtlinien der KGST ermittelt. Für alle Personen wird eine jährliche Arbeitsleistung von 1.578 Stunden zugrunde gelegt.

Es wurde für das Hallenbad aber wie vor bereits beschrieben, eine 8-wöchige Schließungszeit während der Freibadesaison einkalkuliert.

Für die Kontrolle der technischen Anlagen wurden mit einer Stelle vom Zentralen Gebäudemanagement kalkuliert.

Die gesamten Personalkosten belaufen sich p. a. auf **651.000 €**.

3.4.1.5 Sachkosten

Die Sachkosten in Höhe **von 20.500 €** fallen hauptsächlich im Bereich der Verwaltung an. Es handelt sich um Ausgaben für Telefon, EDV, Büromaterial, Fachliteratur, Fortbildung und Marketing.

3.4.1.6 Betriebskosten

Die Betriebskosten beinhalten u. a. die Anschaffung von Reinigungs- u. Desinfektionsmaterialien, sonstige Verbrauchsmittel, Instandsetzung von schwimmbadspezifischen Ausstattungsgegenständen wie beispielsweise Schwimmbeckenreinigungsgeräte, Hochdruckreiniger etc.

Des Weiteren soll in den Wintermonaten ein externer Winterdienst beauftragt werden. Das Gesundheitsamt führt regelmäßig Badewasserkontrollen durch, die die Betriebskosten erhöhen.

Der größte Kostenblock wird die Unterhaltung des Gebäudes, sowie der technischen Anlagen sein. Eine Kostenschätzung liegt hierzu nicht vor. Als Grundlage wurden daher die Ansätze der letzten Jahre des Beatusbades herangezogen. Dieses Bad ist von der technischen Ausstattung und der Gebäudesubstanz auf heutigem Niveau.

Die Beträge enthalten auch die Anteile für die interne Leistungsverrechnung in Höhe von 15 %.

Die Betriebskosten belaufen sich auf insgesamt **206.010 € p. a.**

3.4.1.7 Ver- und Entsorgung

Neben den Personalkosten bilden die Energiekosten den größten Kostenblock im operativen Geschäft.

Die Kosten wurden mit Ausnahme der Müllentsorgung vom Zentralen Gebäudemanagement kalkuliert.

Die Kosten für Ver- und Entsorgung betragen p. a. **311.480 €.**

3.4.1.8 Abgaben und Beiträge

Unter die letzte Gliederung „Abgaben und Beiträge“ fallen die Grundsteuer, Straßenreinigung sowie diverse Versicherungen (Gebäude, Glas, Ausstattungsgegenstände usw.).

Die Ausgaben für Abgaben und Beiträge werden p. a. auf **17.680 €** geschätzt.

3.4.1.9 Übersicht „Prognose der Ausgaben“

lfd. Nr.	Kostengruppen	Gesamt- kosten
3.3.1.1	Zinsen	310.025 €
3.3.1.2	Abschreibungen	772.000 €
3.3.1.3	Verwaltungskosten	63.000 €
3.3.1.4	Personalkosten	651.000 €
3.3.1.5	Sachkosten	20.500 €
3.3.1.6	Betriebskosten	206.010 €
3.3.1.7	Ver- u. Entsorgung	311.480 €
3.3.1.8	Abgaben und Beiträge	17.680 €
	Gesamt:	<u>2.351.695 €</u>

Die v. g. Zahlen berücksichtigen alle eine 8-wöchige Schließung des Hallenbades in der Freibadesaison.

Entwurf

3.4.2 Einnahmen

3.4.2.1 Hallenbad

Das neue Hallenbad in Koblenz soll kein Freizeitbad werden. Es soll vielmehr den sportlichen Schwimmern die Möglichkeit geben ihre Bahnen zu ziehen sowie jungen Familien mit kleinen Kindern eine Wohlfühlatmosfera anbieten.

Für die Kalkulation der Einnahmen gehen wir anhand der Marktanalyse der Firma con.pro und unseren Öffnungszeiten von 70.000 Badegästen (ohne Schulen und Vereine, inkl. Kursteilnehmer) jährlich aus.

Damit die Verteilung der Eintritte auf Eintritte mit und ohne Rabatt prognostiziert werden kann, wurden die durchschnittlichen Eintritte mit Einzelkarten oder mit Mehrfach - / Ermäßigungskarten der letzten vier Öffnungsjahre des Stadtbades in Prozent zugrunde gelegt.

Ein Großteil der Besucher des Stadtbades waren Bahnschwimmer. Für das neue Hallenbad erwarten wir ebenfalls, dass die Nutzer überwiegend zum Bahnschwimmen kommen. Daher und weil bisher für Koblenz noch keine Erfahrungswerte für Tagestickets vorliegen, gehen wir davon aus, dass ca. 90% der Besucher das Bad in der Regel nach spätestens 2 Stunden wieder verlassen und nur 10 Prozent sich länger aufhalten werden und ein Tages-Ticket erwerben.

Mit den entsprechenden Eintrittspreisen hinterlegt, ergibt sich unter der Annahme, dass bei den Nachlässen für die Nutzung des Hallenbades durchschnittlich 10% gewährt werden, eine Einnahme-Prognose in Höhe von rd. **300.000 €**

Die Einnahmen der sonstigen „Sondertarife“ wie Familienkarte, Verlängerungs- bzw. Sonn- und Feiertagszuschlag wurden nicht separat aufgeführt, da sie nicht schätzbar sind und auch insgesamt vermutlich nur eine relativ geringe Auswirkung auf die Gesamteinnahmen haben (die Familienkarte reduziert den Durchschnittserlös, während die beiden anderen Sondertarife den Durchschnittserlös erhöhen).

3.4.2.2 Einnahmen aus Kursen

Es sollen bis zu 13 Kurse wöchentlich, ca. 40 Kurse im Jahr (3 Wiederholungen) im Bewegungsbecken oder Lehrschwimmer-/Kursbecken angeboten werden.

Derzeit ist vorgesehen Babyschwimmen, Präventive Rückenschule und verschiedene Aqua-Fitness Kurse anzubieten.

Ein Kurs besteht aus 10 Einheiten á 45 Minuten. Ein Kurs besteht aus maximal 15 Teilnehmern.

Wir schätzen derzeit die Einnahmen bei einer ca. 50%-igen Auslastung der Kurse auf 30.000 € brutto jährlich, dies entspricht **25.210,09 € netto**.

3.4.2.3 Einnahmen aus dem Verkaufsshop

Hier wird mit einem Erlös aus Verkauf und Leihentgelte von insgesamt 5.000 € brutto kalkuliert.

Netto bedeutet dies **4.201,68 €** für das Bad

3.4.2.4 Einnahmen aus der Vermietung der Parkplätze

Ob Einnahmen aus der Vermietung von Parkplätzen erzielt werden kann ist derzeit noch nicht geklärt.

Das Sport- und Bäderamt empfiehlt kein Entgelt fürs Parken von den Besuchern des Hallenbades zu verlangen. Da dies sowohl im Tauris als auch in der Deichwelle nicht der Fall ist. Ein Parkentgelt würde somit den Eintrittspreis indirekt erhöhen.

Die gleiche Auffassung vertritt auch die Firma DSBG bei ihrer Plausibilitätsprüfung des Konzeptes.

3.4.2.5 Einnahmen aus der Vermietung von Wasserflächen

Grundsätzlich soll das Schul- u. Vereinsschwimmen im Beatusbad und im Hallenbad Karthause durchgeführt werden.

Für die max. Koblenzer Vereine sowie sonstige Dritte erfolgt lediglich die stundenweise Bereitstellung der Schwimmbecken.

Voraussichtlich wird die DLRG die Becken 2,5 Stunden an max. 44 Wochen im Jahr nutzen.

Für die beiden anderen Vereine wurden max. je 2 Trainingseinheiten wöchentlich kalkuliert.

Für sonstige Dritte wurden 5 Stunden je Woche geschätzt.

Ausgehend von 60 € Mietpreis für die Stunde (brutto) ergeben sich Bruttoeinnahmen in Höhe von 30.360 € was netto einnahmen p. a. in Höhe von **28.373,83 €**.

3.4.2.6 Übersicht „Prognose der Einnahmen“

lfd. Nr.	Einnahmenart	Gesamt-einnahmen
3.3.2.1	Hallenbad *	300.000 €
3.3.2.2	Kurse	25.210 €
3.3.2.3	Verkauf	4.202 €
3.3.2.5	Vermietung Wasserflächen	28.374 €
	Gesamt:	357.786 €

* Jahresbetrieb mit 8-wöchiger Schließungszeit während der Freibadesaison

4. Gegenüberstellung Ausgaben und Einnahmen

Ifd. Nr.	Kostengruppen	Gesamtkosten
3.3.1.1	Zinsen	310.025 €
3.3.1.2	Abschreibungen	772.000 €
3.3.1.3	Verwaltungskosten	63.000 €
3.3.1.4	Personalkosten	651.000 €
3.3.1.5	Sachkosten	20.500 €
3.3.1.6	Betriebskosten	206.010 €
3.3.1.7	Ver- u. Entsorgung	311.480 €
3.3.1.8	Abgaben und Beiträge	17.680 €
	Gesamt:	2.351.695 €

Ifd. Nr.	Einnahmenart	Gesamteinnahmen
3.3.2.1	Hallenbad	300.000 €
3.3.2.2	Kurse	25.210 €
3.3.2.3	Verkauf	4.202 €
3.3.2.5	Vermietung Wasserflächen	28.374 €
	Gesamt:	357.786 €

4.1 Gesamtzuschussbedarf

Zuschussbedarf	
Gesamtkosten	2.351.695 €
Gesamteinnahmen	357.786 €
Zuschussbedarf	-1.993.909 €

4.2 Zusammenfassung

Der Gesamtzuschussbedarf für das Hallenbad liegt inklusive Zinsen (310.025 €) und Abschreibung (772.000 €) derzeit geschätzt bei jährlich ca. 1.994.000 €.

Der Zuschussbedarf verringert sich um die Einnahmen aus der Verpachtung der Sauna und Gastronomie sowie um Erstattungsbeträge des Pächters für Beteiligungen an den Kosten (z. B. Kassenpersonal).

II. künftige Profile und Ausrichtungen der bestehenden städtischen Bäder

1.1 Grundsätzliches

Im nachfolgenden wird dargestellt, mit welchem Profil die bestehenden städtischen Bäder künftig betrieben werden sollen.

1.2 Beatusbad

Wasserfläche	620,50 m² Nichtschwimmerbecken 204 m ² Schwimmerbecken 416,50 m ²
Beckengröße	Nichtschwimmerbecken 16,66 m x 12,25 m Schwimmerbecken 25m x 16,66m ²
Ausstattung	6 Startblöcke, Anschlag- bzw. Wendebleche, Wave-Killer-Leinen, Wasserballtore
Wassertiefe	Nichtschwimmerbecken 0,00 m bis 1,30 m Schwimmerbecken 1,80 m
Derzeitige Nutzung	Öffentlichkeit, Schulen, Sportvereine

Fazit:

Das Beatusbad wird nach Fertigstellung des neuen Hallenbades wieder vollständig und ausschließlich als Schul- und Vereinsbad angeboten. Dadurch reduzieren sich insbesondere die Personalkosten dort wieder erheblich.

1.3 Hallenbad Karthause

Wasserfläche	134 m ²
Beckengröße	16,66 m x 8 m
Ausstattung	1 Becken mit Hubboden
Wassertiefe	0,30 m bis 1,80 m
Derzeitige Nutzung	Öffentlichkeit, Schulen, Universität, Sportvereine, städtische Schwimmkurse

Fazit:

Das Hallenbad Karthause sollte ebenfalls ausschließlich als Schul- und Vereinsbad angeboten werden.

Außerdem sind dort weiterhin die städtischen Schwimmkurse für Kinder und Erwachsene durchzuführen.

Die Zeiten für die Öffentlichkeit sollten nach Eröffnung des neuen Hallenbades aus betriebswirtschaftlichen Gründen entfallen.

Dadurch könnten vermehrt Schul- oder Vereinsschwimmen untergebracht werden.

1.4 Hallenbad in der Schule Am Bienhorntal

Wasserfläche	48 m ²
Beckengröße	6 m x 8 m
Ausstattung	1 Becken mit Hubboden
Wassertiefe	0,30 m bis 1,80 m
Derzeitige Nutzung	Schulen und Sportvereine

Fazit:

Bedarfsträger für dieses Bad ist derzeit noch das Kultur- und Schulverwaltungsamt. Am Profil des Hallenbades Am Bienhorntal wird nichts geändert. Es bleibt weiterhin für die Förderschule und die Sportvereine nutzbar.

1.5 Freibad Oberwerth

Wasserfläche	2.525 m ² 50-Meter-Becken 1.000m ² , 25-Meter-Becken 525 m ² , Mehrzweckbecken 1.000m ²
Beckengröße	50-Meter-Becken 50 m x 20 m 25-Meter-Becken 21 m x 25 m Mehrzweckbecken 25 m x 40 m
Ausstattung	Riesenrutschbahn (102 m lang), Sprunganlage (1 m, 3 m, 5 m und 10 m), Kleinkinderbereich in Form eines Bachlaufes, FKK-Bereich, diverse Spielgeräte
Wassertiefe	50-Meter-Becken 1,35 m bis 4,90 m 25-Meter-Becken 1,80 m Mehrzweckbecken 0,00 bis 1,30 m
Derzeitige Nutzung	Öffentlicher Schwimmbetrieb von Mai bis September; in der Hauptsaison täglich von 8 bis 20 Uhr, in der Nebensaison von 12 bzw. 13 bis 20 Uhr; nach 20 Uhr ggf. Sportvereine.

Fazit:

Am Profil des Freibades Oberwerth wird nichts geändert. Es sollte versucht werden, die „Schlechtwetterregelung“, wie bisher bereits geschehen, möglichst flexibel und nutzerorientiert umzusetzen und weiter zu optimieren.

III. Schätzung der Baukosten nach DIN 276 auf Grundlage der Konzeptidee

1. Zusammenstellung der Kosten

Kostengruppe	Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer
Summe 100 - Grundstück	2.547.000,00 €	
Summe 200 - Herrichten und Erschließen	402.000,00 €	
Summe 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen	9.020.000,00 €	
Summe 400 - Bauwerk - Technische Anlagen	5.790.000,00 €	
Summe 500 - Außenanlagen	1.990.000,00 €	
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	487.000,00 €	
Summe 700 - Baunebenkosten	5.264.000,00 €	
Gesamtkosten	Summe GSK	25.500.000,00 €

Koblenz, Juni 2015