



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Neubau eines Hallenbades in Hüttenberg

con  **pro** GmbH
Kommunalberatung

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Zahlenwerte beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und auf eigener Recherche und eigenen Benchmarkings. Externe Quellen werden in dem Gutachten genannt. Alle Prognosen sind als hypothetische Annahmen zu verstehen. Sie können in Abhängigkeit von grundsätzlichen, nicht oder nur bedingt beeinflussbaren Variablen, wie der möglichen Veränderung wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen auf die zu untersuchenden Gegebenheiten, eine neue Einschätzung der Situation erforderlich machen. Dies gilt ebenso für wesentliche Veränderungen der Prämissen, welche unseren Bewertungen zugrunde liegen. Abweichungen bei den Ergebnissen können etwa durch Planungsänderungen und Änderungen des Betriebskonzepts hervorgerufen werden.

Unser Dank gilt unserer Auftraggeberin, der Gemeinde Hüttenberg, sowie allen Personen und Institutionen, die uns bei der Erstellung dieses Gutachtens mit Rat und Tat unterstützt haben.

Auftraggeberin: **Gemeinde Hüttenberg**
Frankfurter Straße 49-51
D-35625 Hüttenberg

Auftragnehmerin: **con.pro GmbH**
Josephsplatz 4
D-90403 Nürnberg
Tel. +49 (0)911 20 29 285
Fax +49 (0)911 20 29 28 6
info@conpro-gmbh.com
www.conpro-gmbh.com

Bearbeitung durch: Dr. Klaus Batz, Geschäftsführer
Dipl.-Pol. Torsten Kühne, Consultant
Nils Karpe, Analyst

© Alle Rechte bei: con.pro GmbH Kommunalberatung und Gemeinde Hüttenberg.
Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung, Weitergabe (auch in Teilen des Dokuments) bedürfen der Genehmigung der Verfasser und der Auftraggeberin.

Stand: 30.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung	05
1.1. Ausgangssituation in Hüttenberg	05
1.2. Zielstellungen des Gutachtens	06
2. Situationsanalyse	08
2.1. Makro- und Mikrostandort	08
2.2. Vorgesehenes Angebotsprofil	10
2.2.1. Variante I: Sporthallenbad mit 25m-Becken (5 Bahnen) und nicht variabler Wassertiefe	10
2.2.2. Variante II: Sporthallenbad mit 25m-Becken (5 Bahnen) und partiell variabler Wassertiefe durch Teilhubboden	11
2.2.3. Variante III: Sporthallenbad mit 25m-Becken (5 Bahnen) und separatem Lehrschwimmbecken	11
3. Nachfragepotential und Positionierung	14
3.1. Bedarfsanalyse	14
3.2. Einzugsgebiet und Besucherpotential	16
3.2.1. Konkurrenzsituation	16
3.2.2. Grundlegende Entwicklungen, die das Besucherpotential beeinflussen	24
3.2.3. Lokales und regionales Besucherpotential	29
3.3. Vorgesehene Nutzergruppen und daraus resultierende Anforderungen an das Angebots- und Raumprogramm	33
4. Zukünftige betriebliche Rahmenbedingungen	35
4.1. Öffnungszeiten und Nutzungsfenster	35
4.2. Eintrittstarife und Nutzungsentgelte	36
4.3. Personalbedarf	37
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	40
5.1. Prämissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	40
5.1.1. Kapitalkosten	40
5.1.2. Prognostizierte Besucherzahlen und Pro-Kopf-Umsätze	41
5.1.3. Prognostizierte betriebliche Aufwendungen	42
5.2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	44
6. Fazit	53

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AfA	=	Abschreibungen auf Anlagevermögen
DGfdB	=	Deutsche Gesellschaft für das Badewesen
EBITDA	=	Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = operatives Betriebsergebnis)
EBTA	=	Earnings before Taxes and Amortisation (Ergebnis vor Steuern und Amortisation = bilanzielles Betriebsergebnis; Verzinsung des eingesetzten Kapitals und AfA sind berücksichtigt)
p.a.	=	per anno (pro Jahr)
VZK	=	Vollzeitkräfte
WT	=	Wassertiefe

In diesem Gutachten verwenden wir überwiegend die männliche Form (z. B. Mitarbeiter) generalisierend für alle Geschlechter (männlich/weiblich/diverse). Dies soll keine Diskriminierung darstellen, sondern lediglich den Lesefluss des Gutachtens erleichtern, da wir hier dem allgemeinen Sprachgebrauch folgen.

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

1.1 Ausgangssituation in Hüttenberg

Die Gemeinde Hüttenberg beabsichtigt den Neubau eines kommunalen Sporthallenbades. Dieser Neubau soll als Ersatzmaßnahme für das geschlossene Hallenbad realisiert werden und den lokalen Bedarf an ganzjährigen Wasserflächen für eine Nutzung durch Schulen und Vereine sowie für einen öffentlichen Badebetrieb (= Individualbesucher) befriedigen.

Das Bestandsbad hatte mit einem Alter von mehr als 40 Jahren das Ende seines Lebenszyklus erreicht bzw. eigentlich sogar überschritten und wurde wegen mangelnder Sanierungsfähigkeit außer Betrieb genommen und in Teilen bereits abgerissen.

In einer Machbarkeitsstudie des Planungsbüros balneatechnik GmbH aus Wiesbaden wurde das Raumprogramm für den Ersatzneubau entwickelt. Dabei wurden zwei Varianten untersucht:

- Die Errichtung eines kombinierten Schwimm- und Nichtschwimmerbeckens mit einer Bahnenlänge von 25 m, welches ggf. mit einem Hubboden ausgestattet werden soll, um eine multifunktionale Nutzung zu ermöglichen.
- Alternativ die Errichtung eines 25m-Sportbeckens ohne Hubboden und zusätzlich eines separaten Lehrschwimmbeckens.

Ergänzend sollen im Außenbereich eine Liegewiese und ggf. ein Spielbereich für Kinder eingerichtet werden.

1.2 Zielstellung des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens soll auf der Grundlage des bestehenden Angebots- und Raumprogramms für das Hallenbad in drei Varianten eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den zukünftigen Betrieb erstellt werden, welche zur Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden jährlichen Belastungen für den kommunalen Haushalt dient. Dabei sollen die vorhandenen planerischen Überlegungen auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse zu einem realistischen Besucheraufkommen und den daraus resultierenden Einnahmen einerseits und den abzuleitenden Betriebskosten und dem Kapitaldienst aus der Investition andererseits unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ggf. optimiert werden.

Untersucht werden die Varianten:

- Variante I: Sporthallenbad mit einem 25m-Becken (5 Bahnen) und nicht variabler Wassertiefe,
- Variante II: Sporthallenbad mit einem 25m-Becken (5 Bahnen) und partiell variabler Wassertiefe durch Teilhubboden,
- Variante III: Sporthallenbad mit einem 25m-Becken (5 Bahnen) und separatem Lehrschwimmbecken.

Als Grundlage für eine Bewertung der drei Varianten wird zunächst der vorhandene Bedarf der Nutzergruppen untersucht und es werden systematisch die Prämissen und Rahmenbedingungen für den zukünftigen Betrieb des Hallenbades aufgezeigt. Im Besonderen geht es um Fragen wie:

- die Anforderungen an das neu zu schaffende Bäderangebot aus Sicht der verschiedenen Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Individualgäste), die Abläufe beim Besuch des Hallenbades sowie das unterschiedliche Nutzerverhalten,
- die Arbeitsabläufe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Anforderungen an die Arbeitsplätze und die allgemeine Infrastruktur zur Prozessoptimierung und effizienten Gestaltung des Personaleinsatzes,
- räumliche Anforderungen, soweit sie nicht bereits in der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros balneatechnik GmbH berücksichtigt wurden.

Als Ergebnis erfolgt eine Empfehlung zum künftigen Betriebskonzept, zu den Öffnungszeiten und Nutzungsfenstern für die verschiedenen Nutzergruppen sowie zu den Eintrittstarifen und Nutzungsentgelten. Diese sind auch Grundlagen für die Ermittlung der Folgekosten des Investitionsvorhabens (= Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen).

Mit diesem Gutachten sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Frühzeitige Erkenntnis über die generelle Machbarkeit und Rahmenbedingungen des Neubaufvorhabens,
- Ermittlung der realistischen Folgekosten für den Betrieb (Annahme: kommunaler Eigenbetrieb) über einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren:

- zur Entscheidungsfindung über die zu realisierende Variante,
 - als Grundlage für den Fördermittelantrag zum SWIM-Programm des Landes Hessen,
 - zur Einschätzung der Belastungen des kommunalen Haushalts durch die Kapitalkosten sowie bei einer eventuellen Rückübertragung der Betriebsverantwortung an die Gemeinde.
- Konkrete Vorgaben für die Planer auf Basis der Bedürfnisse der Besucherinnen und Besucher sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Vermeidung von Planungsfehlern.

Dabei sollen belastbare Aussagen zu den Besucherpotentialen und den sich daraus ergebenden betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffen werden. Mit diesen Ermittlungen soll der Gemeinde Hüttenberg die Möglichkeit gegeben werden, die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und die Angemessenheit des Investitionsvolumens zu prüfen.

2. SITUATIONSANALYSE

2.1. Makro- und Mikrostandort

Die Gemeinde Hüttenberg im Lahn-Dill-Kreis verzeichnete zum 30.06.2021 in ihren Ortsteilen Hüttenberg, Rechtenbach, Reiskirchen, Vollnkirchen, Volpertshausen und Weidenhausen insgesamt 10.817 Einwohnerinnen und Einwohner, die als unmittelbarer Primärmarkt für den Besuch des neuen Hallenbades zu betrachten sind. Hinzu kommen die Bewohner der umliegenden Gemeinden, deren Besucherpotential und Besuchshäufigkeit jedoch nach Entfernung zu differenzieren ist. Die für den Betrieb des Bades relevanten Rahmenbedingungen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle: *Relevante Kennziffern und Wirtschaftsdaten des Makrostandortes Hüttenberg*

Kennziffer	Basisjahr	Wert (gerundet)
Bevölkerung Gemeinde Hüttenberg	2021	10.800
zusätzliche Einwohner im Umkreis von 10 min Anfahrtszeit	2021	19.100
zusätzliche Einwohner im Umkreis von 20 min	2021	327.600
Allgemeine Kaufkraft je Einwohner in Hüttenberg in €	2020	25.051
Allgemeiner Kaufkraftindex in Hüttenberg (Ø: 100)	2020	105,1
Zentralitätskennziffer (Einzelhandel) Gemeinde Hüttenberg	2021	57,5
Einzelhandels-Kaufkraftindex in Hüttenberg (Ø: 100)	2021	103,6

Quellen: **Gemeinde Hüttenberg, IHK Lahn-Dill, MB Research, eigene Recherche**

Bei Betrachtung der wesentlichen ökonomischen Kennziffern und Wirtschaftsdaten für die Gemeinde Hüttenberg sind die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen Bäderbetrieb zunächst wie folgt zu bewerten:

- Die durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde Hüttenberg liegt um ca. 5 Prozentpunkten über dem Bundesdurchschnitt und ist damit als gut zu bewerten.
- Die Gemeinde hat eine sehr geringe Zentrumsfunktion. Im erweiterten Einzugsgebiet liegen die Städte Wetzlar und Gießen Orte mit einer hohen Zentralitätskennziffer.
- Die Einwohnerzahlen der Gemeinde und des sie umgebenden Gebietes, welches in maximal 30 Fahrminuten mit dem PKW die Gemeinde erreichen kann, sind für den Betrieb eines Bades als niedrig zu bewerten. Dies gilt vor allem für das unmittelbare Einzugsgebiet mit einer Anfahrtszeit von max. 10 Minuten mit dem PKW.

Die Gemeinde Hüttenberg weist Rahmenbedingungen auf, die es geboten erscheinen lassen, einen auf die kommunale Daseinsvorsorge und den lokalen Markt orientierten Bäderbetrieb zu schaffen.

Als Standort für den Neubau ist das Grundstück des Bestandsbades vorgesehen, wobei das Gebäude mit einem größeren Abstand zur benachbarten Ballsporthalle errichtet werden soll. Der Standort darf daher als bereits bekannt und entsprechend gut eingeführte charakterisiert werden.

Abbildung: Mikrostandort Ersatzneubau Hallenbad Hüttenberg



Quelle: google maps

Der Mikrostandort weist nachfolgende Stärken und Schwächen auf:

Stärken

- + traditionsreicher und entsprechend bekannter Bad- und Sportstättenstandort,
- + gute Erreichbarkeit mit dem PKW durch zentrale Lage im Ortsteil Hochehheim in Nähe zum Autobahnkreuz Kleebach (A 45 und A 485).

Schwächen

- geringe Expansionsmöglichkeiten bei direkter Nutzung des bisherigen Standorts.
- ÖPNV-Anbindung über die Buslinien 310, 311 und GI-35 ist ausbaufähig.

Die Rahmenbedingungen vor Ort beschränken die planerischen Möglichkeiten auf ein kompaktes Sporthallenbad, was für den Standort und den Bedarf jedoch auch als angemessen erscheint.

2.2. Vorgesehenes Angebotsprofil

Es sind drei Ausstattungsvarianten zu prüfen:

- Variante I: Sporthallenbad mit 25m-Becken (5 Bahnen) und nichtvariabler Wassertiefe
- Variante II: Sporthallenbad mit 25m-Becken (5 Bahnen) und partiell variabler Wassertiefe durch Teilhubboden
- Variante III: Sporthallenbad mit 25m-Becken (5 Bahnen) und separatem Lehrschwimmbecken

Für alle drei Varianten liegt eine Investitionskostenschätzung des Planungsbüros balneatechnik GmbH aus Wiesbaden vor. Dieses geht grundsätzlich davon aus, dass eine funktionale, zweckmäßige Ausstattung und Bauweise vorgesehen sind. Das Sportbecken soll mit einer Wassertiefe von mindestens 1,80 m an einer Seite ausgestattet werden. Je nach Variante ist ein Verlauf von einer Wassertiefe (WT) von 0,8 m bis 1,80 m oder aber ein Teilhubboden geplant. An der Stirnseite mit der höchsten Wassertiefe sind Startblöcke vorzusehen. Das Becken soll fünf Bahnen aufweisen, so dass ein Innenmaß von 25 x 12,5 m und eine Wasserfläche von 312,5 m² zu berücksichtigen sind. Diese Vorgaben orientieren sich am Bestandsbad und werden von uns im Rahmen der Bedarfsermittlung hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüft. Für das neue Hallenbad sind zwei Gruppenumkleiden, 16 Einzel-Umkleidekabinen und insgesamt 100 Garderobenschränke vorgesehen.

2.2.1. Variante I: Sporthallenbad mit 25m-Becken und nicht variabler Wassertiefe

Bei dieser Entwicklungsvariante ist die Ausstattung des neuen Sporthallenbads mit einem Sportbecken mit 5 Bahnen vorgesehen (25 x 12,5 m). Die Wassertiefe variiert von 0,8 bis 1,8 m. An der Stirnseite mit der größten Wassertiefe sind fünf Startblöcke vorgesehen.

Diese Variante ermöglicht es maximal zwei Gruppen, zeitgleich zu trainieren bzw. unterrichtet zu werden – bei der Vorgabe, dass jede Gruppe zwei Bahnen zur Verfügung gestellt bekommt, wovon eine davon jeweils eine Außenbahn ist. Theoretisch könnte die fünfte, mittlere Bahn zeitgleich für Individualschwimmer zur Verfügung stehen, in der Praxis ist dies jedoch kaum realisierbar, da es hier Probleme mit dem Zugang zur Innenbahn gibt und zudem bei einem parallelen Schul- und Vereinsbetrieb mit öffentlichem Schwimmen ein erhöhter Personalaufwand erforderlich wird (für die Beaufsichtigung der Innenbahn). Wir gehen davon aus, dass bei einem ausschließlich nichtöffentlichen Badebetrieb (=organisierter Badebetrieb durch Schulen und Vereine) die Becken- und Wasseraufsicht für die jeweilige Gruppen bei den Lehrkräften bzw. Trainern und von den Vereinen gestellten Aufsichtspersonen gewährleistet wird. Die Gemeinde Hüttenberg bzw. beim Modell eines vereinsgeführten Bades der Verein, der den Betrieb übernommen hat, sind in diesen Zeitfenstern nur für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht und die Technische Betriebsaufsicht verantwortlich.

Für diese Variante wurde ein Investitionsvolumen von ca. 9.475.000 € ermittelt.

Sie weist folgende Vor- und Nachteile auf:

Vorteile: Niedrigste Investitionskosten,

Nachteile: Geringste Flexibilität in der Nutzung,

die geringe Wassertiefe im Nichtschwimmerbereich erschwert eine sportliche Nutzung (Wende am Beckenkopf bei 0,8 m WT schwierig).

2.2.2. Variante II: Sporthallenbad mit 25m-Becken mit Teilhubboden

Bei dieser Entwicklungsvariante bleibt die Größe des geplanten Sportschwimmbeckens identisch mit Variante I. An Stelle einer fixierten, von 0,8 bis 1,8 m reichenden Wassertiefe hat das Becken an einer Seite eine feste WT von 1,8 m und ist an der anderen Stirnseite mit einem variablen Hubboden ausgestattet, der ca. die Hälfte der Beckenlänge ausmacht. Dieser Hubboden kann variabel eine WT von 1,8 m bis 0,0 m gewährleisten. Dadurch kann das Sportbecken deutlich flexibler genutzt werden und vor allem auch an die unterschiedlichen Bedürfnisse von Schwimm- und Wassergymnastik angepasst werden (z.B. Wassergewöhnung, Aqua-Zumba, Aqua-Cycling etc.). Allerdings ist der Hubboden über die gesamte Beckenbreite installiert, so dass es bei entsprechend geringen Wassertiefen auch zu Einschränkungen der Nutzbarkeit z.B. für paralleles Bahnschwimmen kommt. Grundsätzlich gelten aber auch für diese Variante die für Variante I dargestellten Möglichkeiten eines Parallelbetriebs.

Für Variante II mit Teilhubboden wurde ein Investitionsvolumen von ca. 9.745.000 € ermittelt.

Sie weist folgende Vor- und Nachteile auf:

Vorteile: Höhere Flexibilität in der Nutzung bei nur moderat höheren Investitions- und Betriebskosten,

die Wassertiefe kann durchgängig auf die Bedürfnisse für Sportschwimmer angepasst werden (durchgängige WT von 1,8 m).

Nachteile: Eine Parallelnutzung des Beckens ist bei sehr geringer WT nur bedingt möglich.

2.2.3. Variante III: Sporthallenbad mit 25m-Becken mit fester Wassertiefe und separates Lehrschwimmbecken

Bei dieser Entwicklungsvariante bleibt die Größe des geplanten Sportschwimmbeckens identisch mit den beiden anderen Varianten, allerdings erhält es eine durchgängige Wassertiefe von 1,8 m. Für Kurse zur Wassergewöhnung und Schulunterricht in den unteren Jahrgangsstufen wird ein separates Lehrschwimmbecken errichtet. Dieses hat eine Größe von 12 x 10 m (=120 m²) und eine Wassertiefe, die von 0,6 bis 1,2 m reicht. An der flachen Seite des Beckens befindet sich eine mehrstufige Einstiegstreppe über die gesamte Breite.

Gegenüber den beiden anderen Varianten hat diese Variante III den Vorteil einer deutlich größeren Flexibilität in der Nutzung. Werden die beiden Becken so angeordnet, dass sie zeitgleich beaufsichtigt werden können, wird aber gleichzeitig etwa durch eine

flexibel zu öffnende Verglasung dafür gesorgt, dass beide Becken unabhängig voneinander betrieben werden können, erhöht dies die Flexibilität noch einmal. Dies bedeutet etwa für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer von Kursen zur Wassergewöhnung eine größere Sicherheit, weil die max. WT im Lehrschwimmbecken mit 1,2 m in der Regel noch ein Stehen im Becken ermöglicht, was bei einer max. WT von 1,8 m im Sportschwimmbecken nicht mehr der Fall ist. Zudem können bei dieser Variante eine Nutzung durch Schulen und Vereine im Lehrschwimmbecken und ein zeitgleiches öffentliches Schwimmen im Sportbecken besser organisiert werden. Bei einer Verglasung des LehrschwimmbECKENS können zudem Lärmemissionen (z.B. durch begleitende Musik bei einer Wassergymnastik) reduziert werden.

Allerdings führt die Errichtung eines separaten LehrschwimmbECKENS, egal ob mit oder ohne Einhausung, zu einer deutlich größeren Kubatur des neuen Hallenbades mit entsprechend höheren Kosten nicht nur hinsichtlich der Investition, sondern auch des laufenden Betriebs (für Wärmeenergie, Reinigung und Instandhaltung etc.).

Bei dieser Variante sehen wir jedoch auch eine Option, das zukünftige Hallenbad in Hüttenberg mit einigen wenigen Investitionen für Attraktionen im und am LehrschwimmbECKEN für Familien mit kleinen Kindern (0 bis 8 Jahre) interessanter zu machen als ein konventionelles Sporthallenbad und damit das regionale Einzugsgebiet für diese Zielgruppe zu erweitern. Ob dies allerdings im Hinblick auf die höheren Investitions- und Betriebskosten einerseits und die ggf. zu erwartende Umsatzsteigerung andererseits wirtschaftlich Sinn macht, gilt es noch zu bewerten.

Für Variante III mit separatem LehrschwimmbECKEN wurde ein Investitionsvolumen von ca. 11.889.000 € ermittelt.

Sie weist folgende Vor- und Nachteile auf:

- Vorteile:
- Höchste Flexibilität in der Nutzung bei jedoch deutlich höheren Investitions- und Betriebskosten,
 - durchgängige Wassertiefe von 1,8 m im Sportbecken entspricht den Bedürfnissen für Sportschwimmer,
 - Möglichkeit einer höheren Auslastung für den organisierten Schwimmbetrieb (Schulen, Vereine, Kursanbieter) durch das zusätzliche LehrschwimmbECKEN,
 - geringere gegenseitige Beeinträchtigung der verschiedenen Nutzergruppen,
 - Option auf eine Erweiterung des Angebots in Richtung Familienhallenbad speziell für Familien mit kleinen Kindern.
- Nachteile:
- Deutlich höhere Investitions- und Betriebskosten,
 - ggf. erhöhter Aufwand für Becken- und Wasseraufsicht bei ungünstiger Anordnung der Becken.

Eine Empfehlung, welche der drei Angebotsvarianten für das neue Hallenbad in Hüttenberg die richtige ist, kann erst dann gegeben werden, wenn eine detaillierte Analyse der unterschiedlichen Bedarfe aus dem organisierten Badebetrieb (Schulen und Verei-

ne) und dem öffentlichen Badebetrieb (Individualbesucher) erfolgt ist und auf dieser basierend die einzelnen Varianten hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht wurden.

3. NACHFRAGEPOTENTIAL UND POSITIONIERUNG

3.1. Bedarfsanalyse

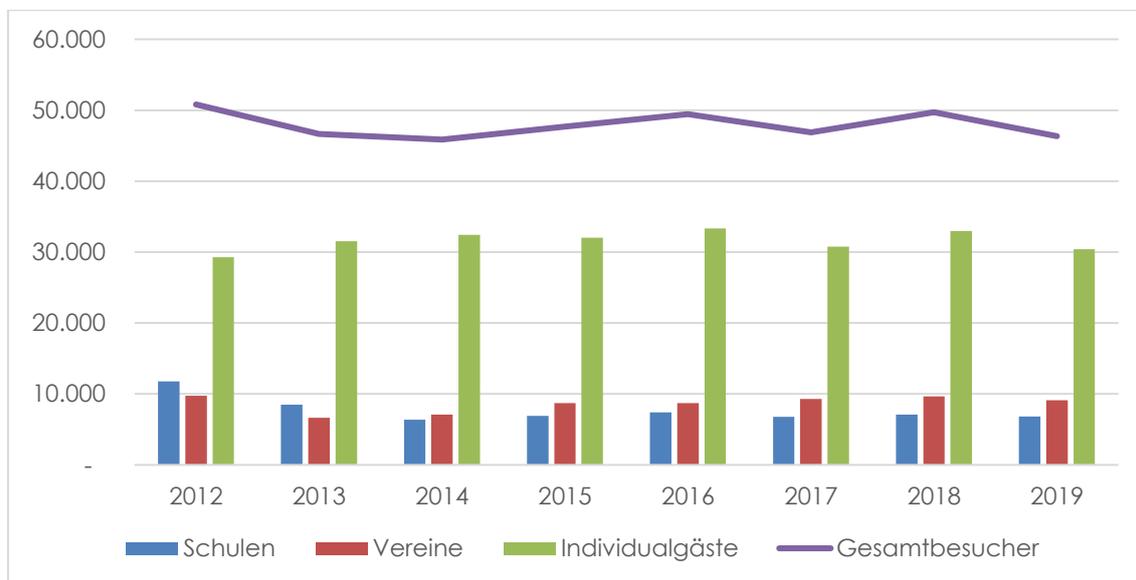
Das neue Hallenbad in Hüttenberg ist als Ersatzneubau für das bestehende, nicht mehr sanierungsfähige und in Teilen bereits abgerissene Hallenbad geplant. Insofern soll sich das neue Angebot auch an dem bisherigen Bedarf orientieren.

Beim Bestandsbad handelte es sich um ein typisches Angebot der kommunalen Daseinsvorsorge mit eher unterdurchschnittlichen Nutzerzahlen aus dem Schul- und Vereinsbetrieb und dem öffentlichen Badebetrieb.

Tab.: Besucherzahlen 2012 bis 2019 nach Nutzergruppen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Schulen	11.770	8.493	6.372	6.924	7.393	6.775	7.080	6.828
Vereine	9.750	6.661	7.078	8.719	8.695	9.319	9.676	9.137
Individualgäste	29.290	31.509	32.409	32.039	33.350	30.780	32.973	30.383
Gesamtbesucher	50.810	46.663	45.859	47.682	49.438	46.874	49.729	46.348

Abb.: Besucherzahlen 2012 bis 2019 nach Nutzergruppen



Betrachtet man die Auslastung des bisherigen Hallenbades, so zeigt sich sowohl hinsichtlich der organisierten Nutzergruppen als auch der Individualgäste, die am öffentlichen Badebetrieb teilgenommen haben, ein relativ konstantes Bild. Dies lässt erwarten, dass die jeweiligen Potentiale, die mit dem bestehenden Angebot erreicht werden konnten, weitgehend ausgeschöpft wurden.

Vergleicht man die Besucherzahlen mit den Vergleichszahlen aus dem DGfDB-Report Bäderkennzahlen 2019 der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen, dann wird deutlich, dass das Hallenbad in Hüttenberg zu den kleinen, nur schwach frequentierten Sporthallenbädern in Deutschland zählt. Auch wenn der Report nur die Gesamtbesucherzahlen ausweist und nicht zwischen dem organisierten Badebetrieb und dem öffentlichen Badebetrieb unterscheidet, wird doch deutlich, dass in Hüttenberg bisher nicht einmal die Hälfte der durchschnittlichen Besucherzahlen in sportorientierten Hallenbädern erreicht wurde.

Tab.: Vergleich der durchschnittlichen Besucherzahlen mit dem DGfDB-Report Bäderkennzahlen 2019¹

	Hallenbad Hüttenberg 2019	Ø Nutzer nach DGfDB 2019
Schulen	6.828	
Vereine	9.137	
Individualgäste	30.383	
Gesamtbesucher	46.348	101.456

Da mit dem neuen Hallenbad keine wesentliche Änderung des Angebotsprofils verbunden sein wird, dieses vielmehr weiterhin als eine Einrichtung der lokalen Daseinsvorsorge positioniert werden soll, ist auch nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Besucherzahlen zu rechnen. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Wasserflächen und die möglichen Öffnungszeiten auch nicht eine beliebige Ausweitung des Schwimmangebots zulassen (siehe hierzu auch die Prämissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung).

Aus den in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen um die Neugestaltung des Hallenbads in Hüttenberg können wir auch keine anderweitige Tendenz etwa in Richtung einer größeren Anlage mit Freizeitbadcharakter, Saunalandschaft, Freibad etc. erkennen. Im nachfolgenden Kapitel soll der Frage nachgegangen werden, ob hierfür überhaupt ein entsprechendes Potential abgeleitet werden könnte oder ob die vorgesehene Konzentration auf den lokalen Bedarf nicht vielmehr auch aus wirtschaftlichen Gründen die richtige ist.

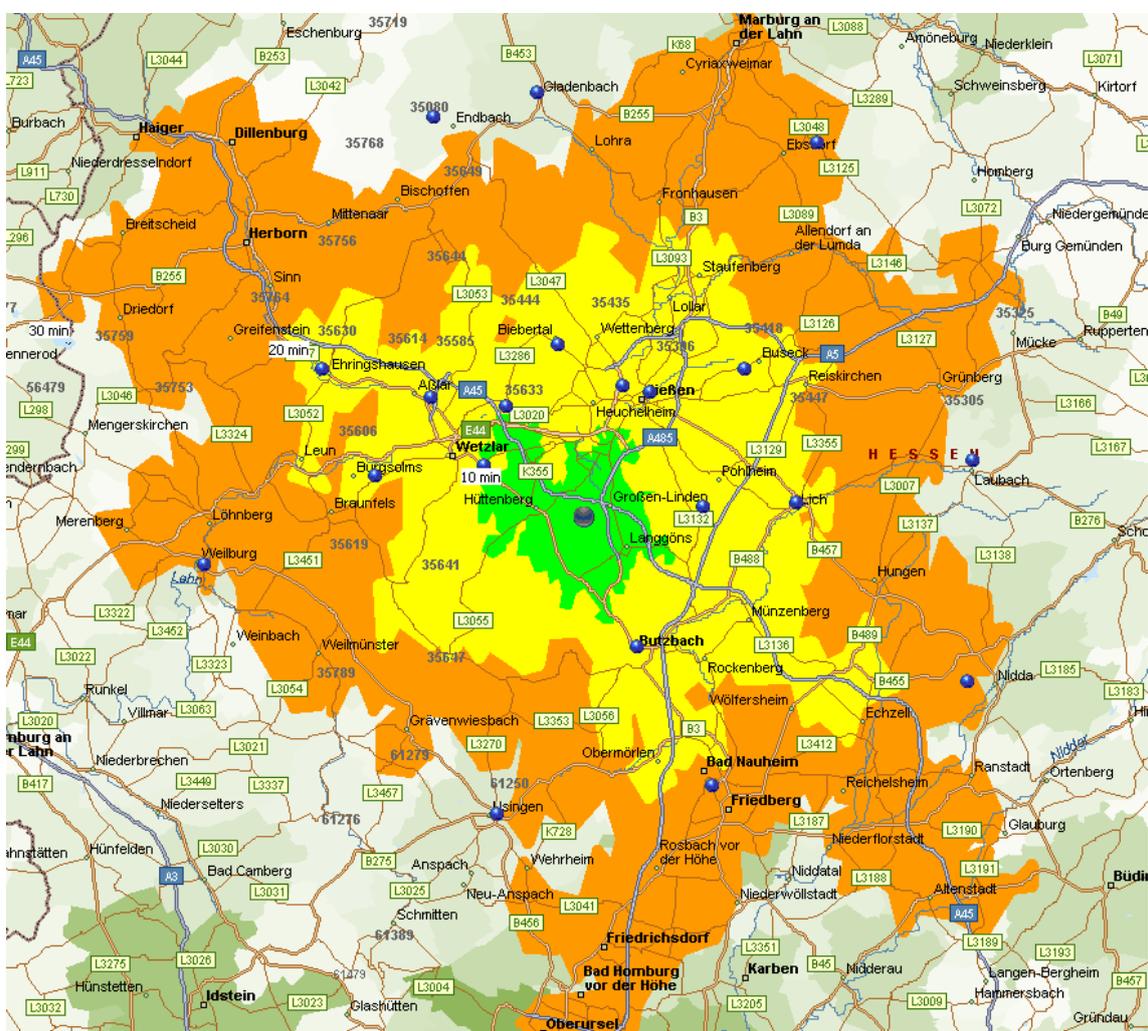
¹ Weilandt, Michael u.a.: *DGfDB-Report Bäderkennzahlen 2019*, Essen 2019, S. 15. Basis der Erhebung: 82 Hallenbäder in der Kategorie „Hallenbäder mit Sportbadfunktion“.

3.2. Einzugsgebiet und Besucherpotential

3.2.1. Konkurrenzsituation

Das neue Hallenbad in Hüttenberg richtet sich mit seiner am Bedarf von Schulen, Vereinen und Sportschwimmern orientierten Ausrichtung vor allem an eine lokale Gästeklientel. Daher ist auch bei der Konkurrenzanalyse vor allem die Zahl der Mitbewerber in einem Einzugsgebiet von max. 20 Minuten Anfahrtsdistanz ausschlaggebend, da diese für den genannten Bädertypus auch den maximal akzeptierten Zeitaufwand für den Besuch eines solchen Bades darstellt.

Abb.: Einzugsgebiet des neuen Hallenbads in Hüttenberg mit 10-, 20- und 30-Minuten-Isochronen und ausgewählten Bäderstandorten



Betrachtet man die Konkurrenzsituation in den Isochronen mit einer Anfahrtszeit von 10 bzw. 20 Minuten, dann tangiert lediglich die Stadt Wetzlar die innerste Isochrone mit einem eigenen Bäderangebot. Weitere, in der Regel ebenfalls an der kommunalen Daseinsvorsorge ausgerichtete Bäder finden sich vor allem im nördlichen Einzugsgebiet mit einer Anfahrtsdistanz von 20 Minuten. In dieser Isochrone befinden sich aber auch

die Oberzentren Wetzlar und Gießen mit einem differenzierten Bäderangebot. Daher ist nicht davon auszugehen, dass aus dem nördlichen Einzugsgebiet wesentliche Gästepotentiale für das neue Hallenbad in Hüttenberg in Frage kommen. Wichtiger ist das südliche Einzugsgebiet, in dem es deutlich weniger Mitbewerber gibt, das aber auch als eine eher dünn besiedelte ländliche Region geringere Besucherpotentiale erwarten lässt.

Nachfolgend seien die wesentlichen Mitbewerber kurz charakterisiert:

Name	Europabad Wetzlar
Anfahrtsdistanz	Rund 9 km und etwa 12 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordwestlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 50m á 8 Bahnen ▪ Nichtschwimmerbecken ▪ Babybecken

Name	Hallenbad Pohlheim
Anfahrtsdistanz	Rund 11 km und etwa 16 Minuten PKW-Fahrzeit aus nördlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 50m á 6 Bahnen ▪ Springerbecken (1m-Brett, 3m-Turm) ▪ Nichtschwimmerbecken mit Rutsche ▪ Planschbecken mit Kleinkinderbereich ▪ Solarium, Infrarot, Sitz-/Liegebereich Sauna <ul style="list-style-type: none"> ▪ 80° Sauna ▪ Massage-, Ruheraum ▪ Fußbäder Außenbereich <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tischtennisplatte ▪ Bolzplatz ▪ Beachvolleyballplatz ▪ Schießwand ▪ großes Schachbrett ▪ Sandkasten

Name	Familien-Sportbad Waldgirmes
Anfahrtsdistanz	Rund 14 km und etwa 16 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordwestlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 50m ▪ Nichtschwimmerbecken mit Wandmassagestationen ▪ Dampfbad ▪ Planschbecken ▪ Liegewiese

Name	Hallenbad Butzbach
Anfahrtsdistanz	Rund 11 km und etwa 14 Minuten PKW-Fahrzeit aus südöstlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25m-Schwimmerbecken mit 1m-Sprungbrett und 3m-Sprungturm ▪ Nichtschwimmerbecken ▪ Wasserspielbereich mit 3 Planschbecken

Name	Westbad Gießen
Anfahrtsdistanz	Rund 13 km und etwa 19 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordöstlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 50m ▪ Nichtschwimmerbecken mit Hubboden

Name	Badezentrum Ringallee (Gießen)
Anfahrtsdistanz	Rund 14 km und etwa 19 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordöstlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m mit Sprungbrettern und Sprungturm (1m, 3m, 5m) ▪ Riesen-Wasserrutsche ▪ Spiel- und Planschbecken

Name	Hallenbad Biebertal
Anfahrtsdistanz	Rund 19 km und etwa 20 Minuten PKW-Fahrzeit aus nördlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m ▪ Nichtschwimmerbecken ▪ Babybereich ▪ Café Sauna <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dampfsauna ▪ Finnische Sauna ▪ Ruheräume

Name	Laguna Asslar
Anfahrtsdistanz	Rund 20 km und etwa 19 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordwestlicher Richtung.
Art der Anlage	Freizeitbad

Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportbecken 25m ▪ Kinderbadelandschaft ▪ Nichtschwimmerbecken mit Breitrutsche ▪ Riesenrutsche (108m) <p>Thermalbad</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Thermalsolebecken ▪ Dampfbad ▪ Textilsauna ▪ Gradierwerk ▪ Bewegungs-/Therapiebecken ▪ Sonnenliegen im Außenbereich <p>Sauna</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaminsauna (90°C) ▪ Salzs sauna (70°C) ▪ Finnische Saunen (80°C und 90°C) ▪ Heusauna (85°) ▪ Kräutersauna (65°C) ▪ Ruhehaus ▪ Außenbereich mit Natursee ▪ Römische Dampfbad ▪ Restaurant
----------------------	--

Name	Schwimmbad Solms
Anfahrtsdistanz	Rund 16 km und etwa 23 Minuten PKW-Fahrzeit aus westlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 50m

Name	Hallenbad Lich
Anfahrtsdistanz	Rund 26 km und etwa 24 Minuten PKW-Fahrzeit aus östlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m

Name	Hallenbad Großen-Buseck
Anfahrtsdistanz	Rund 18 km und etwa 20 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordwestlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m á 4 Bahnen <p>Sauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sauna (90°C) ▪ Klimasauna (60°C) ▪ Infrarotkabine ▪ Entspannungsraum mit Ruheliegen

Name	Haverhill-Bad Ehringshausen
Anfahrtsdistanz	Rund 27 km und etwa 23 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordwestlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m ▪ Planschbecken

Name	Hallenbad Taunusbad
Anfahrtsdistanz	Rund 41 km und etwa 35 Minuten PKW-Fahrzeit aus südlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportbecken 25m á 4 Bahnen ▪ 3m Sprungturm ▪ Massagedüsen, Bodensprudler, Nackendusche

Name	Usa-Wellenbad (Bau Nauheim)
Anfahrtsdistanz	Rund 34 km und etwa 28 Minuten PKW-Fahrzeit aus südlicher Richtung.
Art der Anlage	Kombibad mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wellenbecken 50m ▪ Badebrunnen ▪ Eltern-Kind-Bereich ▪ Außenliegendes Heißwasserbecken ▪ Restaurant und Café <p>Außen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwimmerbecken • Lehrschwimmerbecken • Springerbecken • Planschbecken • Große Liegewiese mit vielfältigen Spielmöglichkeiten <p>Sauna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klassische Sauna • Tauchbecken • Ruhebereich • Außenbereich • Infrarotkabine

Name	Hallenbad Weilburg
Anfahrtsdistanz	Rund 32 km und etwa 35 Minuten PKW-Fahrzeit aus westlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	Innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m á 4 Bahnen ▪ Lehrschwimmerbecken ▪ Kursbecken mit Hubboden

	<p>Sauna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panoramasauna • Dampfbad • kleine Biosauna • Zwei Ruheräume
--	---

Name	Hallenbad Laubach
Anfahrtsdistanz	Rund 34 km und etwa 34 Minuten PKW-Fahrzeit aus östlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erlebnisbecken 25m mit Wasserfall und Schwalldusche ▪ Kinderrutsche ▪ Dampfsauna <p>Sauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finnische Sauna (90°) im Freiluftbereich ▪ Biosauna (70°) ▪ Saunarium (60°) mit Lichttherapie und automatischer Duftzufuhr ▪ 2 Ruheräume ▪ Bistro

Name	Justus-von-Liebig-Therme (Nilda)
Anfahrtsdistanz	Rund 39 km und etwa 29 Minuten PKW-Fahrzeit aus südwestlicher Richtung.
Art der Anlage	Soletherme mit kleiner Sauna
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen- und Außenbecken (Sole) <p>Sauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finnische Sauna (80-100°) ▪ Solegrotte ▪ Saunarium (48-60°) ▪ Fußwärmebecken und Wärmebank ▪ Ruheraum ▪ Saunagarten

Name	Lahn-Dill-Bergland-Therme (Bad Endbach)
Anfahrtsdistanz	Rund 45 km und etwa 42 Minuten PKW-Fahrzeit aus nördlicher Richtung.
Art der Anlage	Freizeitbad/Therme
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Thermalwasserbecken ▪ Kneippbecken ▪ Warmwasseraußenbecken mit Sprudelliegen und Massagedüsen ▪ Sportbecken 25m (Außen) ▪ Sprudelbecken ▪ Restaurant <p>Ausstattung Sauna:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bio-Kräutersauna (60°C) ▪ Backhaus-Sauna (85-100°C) ▪ Forsthaus-Sauna (85°C) ▪ Warmküche (45°C) ▪ Schmiede-Sauna (80-85°C) ▪ Ruhebereich
--	---

Name	NAUTILUST (Gladenbach)
Anfahrtsdistanz	Rund 45 km und etwa 36 Minuten PKW-Fahrzeit aus nördlicher Richtung.
Art der Anlage	Freizeitbad
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportbecken 25m ▪ Erlebnisbecken mit Wasserattraktionen ▪ Planschbecken ▪ Springerbecken mit 1m-Sprungbrett und 3m-Turm (außen) ▪ Restaurant ▪ Bistro ▪ Liegewiese <p>Sauna</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Klassische finnische Sauna ▪ Bionarium ▪ Dampfbad ▪ Erlebnisduschen ▪ Fuß-Wärmebecken ▪ Ruheraum ▪ Solarium ▪ Eisbrunnen ▪ Tauchbecken ▪ Kaminzimmer ▪ Sonnendeck (Holzterrasse) ▪ Saunagastronomie ▪ Außenbecken ▪ Kneippbecken

Name	GrundBad (Ebsdorfergrund)
Anfahrtsdistanz	Rund 36 km und etwa 29 Minuten PKW-Fahrzeit aus nordöstlicher Richtung.
Art der Anlage	Hallenbad
Ausstattung/Qualität	<p>Innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwimmbecken 25m ▪ Solarium ▪ Dampfbad ▪ Nackensprudler, Massagedüsen, Bodensprudler ▪ Massageliege

Da das Hallenbad in Hüttenberg aufgrund der vorhandenen und der geplanten Angebotsstruktur vor allem sportorientierte Besucher aus dem unmittelbaren Umfeld (= Gemeindegebiet & Umland) ansprechen wird, sind besonders die Hallenbäder im engeren Einzugsgebiet sowie die größeren Freizeitanlagen im erweiterten Einzugsgebiet als Mitbewerber relevant.

Die Menge der miteinander im Wettbewerb stehenden Bäder in der Region um Hüttenberg ist nicht nur aufgrund der Dichte des Wettbewerbs, sondern auch angesichts der geringen Bevölkerungszahlen in den sich überschneidenden Einzugsgebieten als herausfordernd für ein neues Badprojekt zu bezeichnen. Daher empfehlen wir unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation für den Ersatzneubau des Hallenbades in Hüttenberg zur besseren Positionierung innerhalb des eigenen Einzugsgebiets und zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit eine kompakte, an den lokalen Bedürfnissen orientierte Anlage, welche sich mit einem Schul-, Sportschwimm- und Kursangebot auf die kommunalen Daseins- und Gesundheitsvorsorge konzentriert (diesen Kriterien entspricht auch die gegenwärtige Planung). Hierdurch sollen ein ungesunder Wettbewerb mit den umliegenden Bädern vermieden, die lokalen Gästepotentiale gebunden und ggf. durch Kursangebote (optimierte Voraussetzungen durch Hubboden bzw. Lehrschwimmbecken) neue Zielgruppen erschlossen werden.

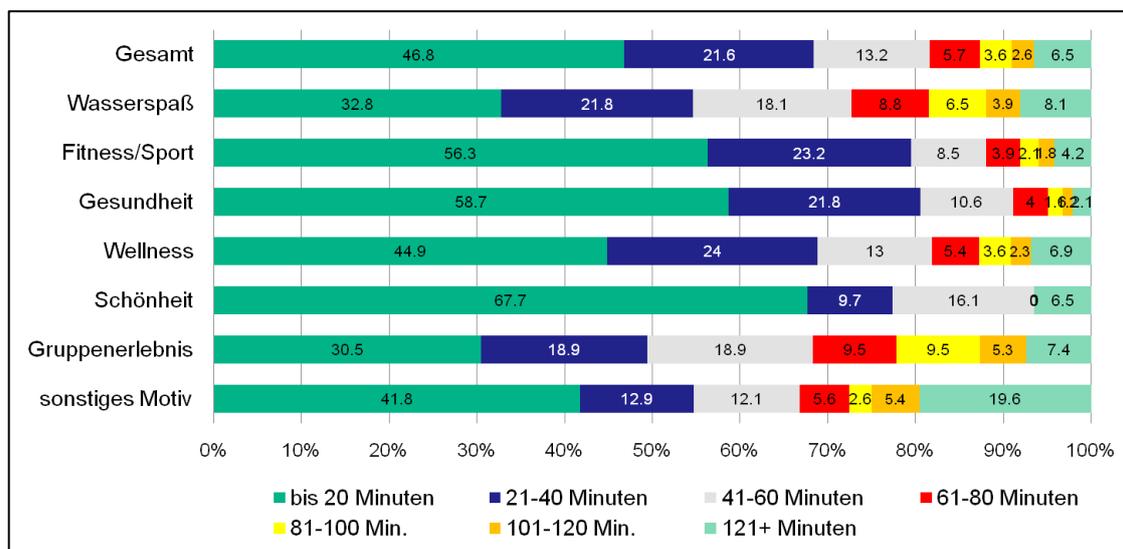
Ein weiteres Argument für die Ausführung des Bades in der aktuell geplanten Form ist, dass die Errichtung und der Betrieb der Anlage kaum Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der benachbarten Hallenbäder haben wird und das Bad in keinerlei Konkurrenz zu den anderen Bädern in der Region tritt. Trotz einer hohen Dichte von Bädern in der weiteren Region und sich überlappenden Einzugsgebiete dieser Anlagen sehen wir keine wesentliche Verschärfung des Wettbewerbes in der Region durch den geplanten Ersatzneubau in Hüttenberg.

3.2.2. Grundlegende Entwicklungen, die das Besucherpotential beeinflussen

Bei der Analyse des theoretischen Einzugsgebietes und des damit verbundenen Besucherpotentials ist zu beachten, dass im Regelfall zumindest das großräumige Einzugsgebiet eines Schwimmbades schon Schnittmengen mit den Einzugsgebieten konkurrierender Anlagen aufweist. Dies trifft vor allem dann zu, wenn sich große Erlebnis- oder Freizeitbäder beziehungsweise Thermen im Umfeld des untersuchten Standorts befinden, welche Einzugsgebiete von 45 Minuten Fahrtzeit und darüber aufweisen. Für den Besuch von Sporthallenbädern werden von den Nutzern üblicherweise nur deutlich kürzere Fahrzeiten (meist bis max. ca. 20 Minuten) akzeptiert. Da der weitaus überwiegende Teil der Besucher von Hallenbädern mit dem eigenen PKW anreist, ist die Erreichbarkeit für den straßengebundenen Individualverkehr ausschlaggebend für die Größe des Einzugsgebiets. Maßgeblich ist dabei nicht die Länge der Strecke, sondern die notwendige Fahrzeit. Deshalb kann sich aufgrund der jeweils individuell unterschiedlichen Situationen vor Ort die geografische Größe des Einzugsgebiets sehr unterschiedlich darstellen.

So nimmt knapp die Hälfte der Badegäste eine Anfahrtsdistanz von maximal 20 Minuten für einen Badbesuch auf sich, 68,4 % aller Gäste fahren maximal 40 Minuten zum Besuch eines Bades, welches dann aber schon ein Freizeitbad oder eine Therme sein muss, was bei dem neuen Hallenbad in Hüttenberg ja nicht der Fall sein wird.

Abbildung: Besuchsmotivation und akzeptierte Anfahrtszeiten



Quelle: Institut für Tourismus- und Freizeiforschung der HTW Chur, 2007

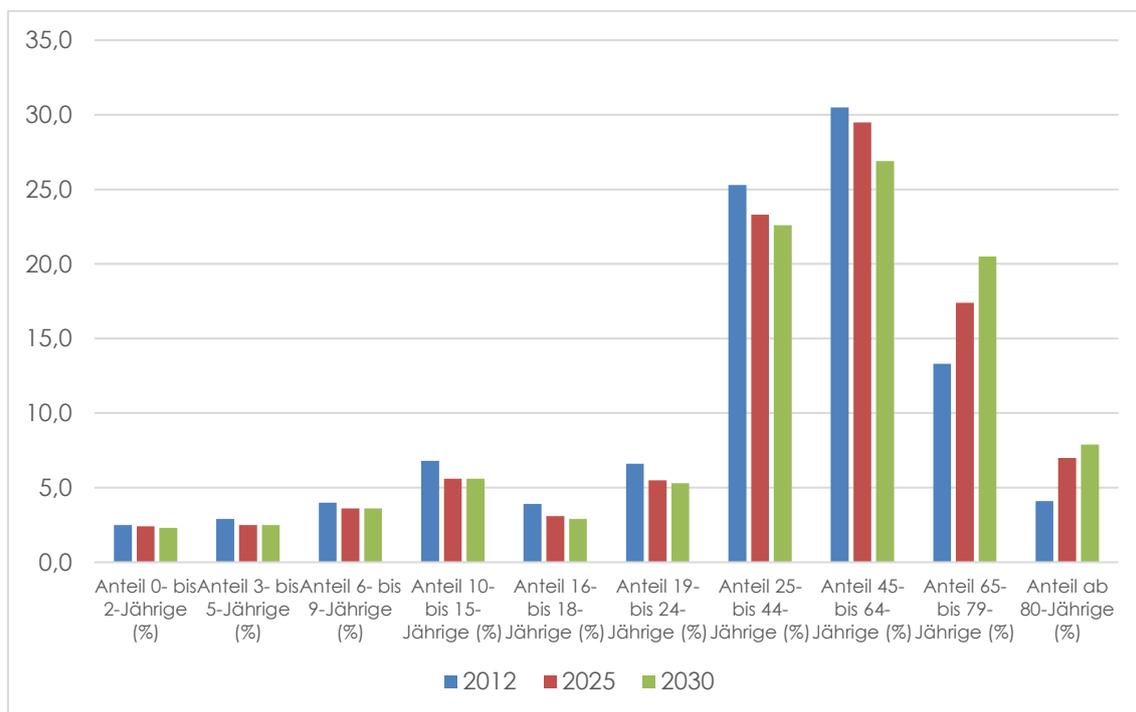
Ist ein Badbesuch durch gesundheitliche Gründe, durch Fitness und Sport bzw. durch Schönheitspflege motiviert, dann werden hierfür vor allem wohnortnahe Bäder aufgesucht. Die akzeptierten Anfahrtszeiten erhöhen sich, wenn Freizeit Aspekte wie „Wasserspaß“ und „Gruppenerlebnis“ eine wichtige Rolle spielen – allerdings nur dann, wenn die besuchten Bäder so attraktiv sind, dass sie auch eine Erfüllung dieser Erwartungen entsprechen.

Tendenziell hat sich jedoch die maximal akzeptierte Anfahrtszeit in den vergangenen Jahren (nicht zuletzt aufgrund der immer größer werdenden Auswahl an attraktiven Bädern in Wohnortnähe) stetig reduziert. In ihren aktuellen Erhebungen kommt die BAT-Stiftung für Zukunftsfragen auf eine durchschnittlich akzeptierte Anfahrtsdistanz für „Badeareale“ von 38 Minuten – ein Wert, der je nach Attraktivität der Anlagen nach oben oder unten abweichen kann. Für das geplante Sporthallenbad in Hüttenberg ist vor allem das lokale Besucherpotential mit einer maximalen Anfahrtszeit von 10 Minuten interessant, bis zu einem gewissen Grad auch noch das Potential aus einem Radius von 20 Minuten (sofern diese nicht ein vergleichbares wohnortnäheres Angebot vorfinden, wie dies etwa im nördlichen Einzugsgebiet der Fall ist). Aus einem Radius von 30 Minuten und weiter ist nur noch ein sehr geringes Potential zu erwarten.

Basis einer Einschätzung des Besucherpotentials für eine Bad sind nicht nur die Gegebenheiten im regionalen Einzugsgebiet (wie Einwohnerstruktur, Konkurrenzsituation und die Kennziffern aus dem örtlichen Tourismus), sondern auch generelle Einschätzungen der Entwicklung des Bäder-, Gesundheits- und Freizeitmarktes, welche sich auf die Besucherakzeptanz und damit auch auf das Besucherpotential auswirken können. Nachfolgend seien einige Aspekte dieser Entwicklungspotentiale schlaglichtartig bewertet:

Demographische Entwicklung

Abb.: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Hüttenberg nach Altersgruppen in %



© Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung

Generelle Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung werden sich auch auf die Situation in Hüttenberg und im Einzugsgebiet des Hallenbades auswirken: Während der prozentuale Anteil Jugendlicher (<19 Jahre) und Erwerbstätiger (20 – 64 Jahre) bis 2030 (leicht) sinken wird, steigt der Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung in den nächsten Jahren überproportional an. Daher sollte man sich bei der Neugestaltung

des Hallenbades auch auf die spezifischen Bedürfnisse der Senioren einstellen (barrierefreier Zugang zum Sportbecken, großzügige Umkleidekabinen, einfaches Leitsystem etc.).

Es wäre jedoch voreilig, aus den Prognosen zur Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung den Schluss abzuleiten, dass das zukünftige Hallenbad nur noch an den Bedürfnissen von so genannten „Silver-Agern“ bzw. „Aktivsenioren“ auszurichten sei. Die Altersgruppe zwischen 25 und 50 Jahren stellt neben den Kindern und Jugendlichen nach wie vor die am besten aktivierbare Zielgruppe für einen Hallenbadbesuch dar. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, sich mit den Veränderungen der Einwohnerstruktur auseinanderzusetzen, um auf die bestehende Nachfrage frühzeitig reagieren zu können.

Für die (Angebots-)Gestaltung des Ersatzneubaus bedeutet dies:

- Eine durchgängig seniorengerechte Gestaltung der Anlage sichert die Akzeptanz einer wachsenden Zielgruppe. Dabei sollte sehr subtil vorgegangen werden, denn die Senioren wollen nicht mit dem Thema Behinderung und nachlassende Beweglichkeit konfrontiert werden.
- Die Ansatzpunkte sind dabei vielschichtig und detailträchtig. So reicht das Spektrum einer wirklich seniorengerechten Gestaltung vom Leitsystem (Farbkonzept, klare Kontraste, räumliche Anordnung der Schilder) über die Anbringung von Haltegriffen (auch an kleinen, einzelnen Stufen) und die großzügige Dimensionierung von Umkleidekabinen (mit besseren Sitzmöglichkeiten als den üblichen schmalen Sitzbänken) bis zu einer ausreichend hellen Beleuchtung. Neben diesen baugestalterischen Aspekten kommt einer entsprechenden Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Hallenbad Hüttenberg zu den speziellen Bedürfnissen und Handicaps der Senioren eine nicht minder geringe Bedeutung zu.
- Der Wachstumsmarkt „Senioren“ ist jedoch generell mit dem Thema Baden und Schwimmen weniger einfach anzusprechen als allgemein angenommen. Entsprechend sollte für diese Zielgruppe eine eigene Kommunikationsstrategie entwickelt werden. Sehr beliebt sind auch spezielle Seniorenangebote (die jedoch nicht unter diesem Begriff kommuniziert werden sollten) wie etwa eine regelmäßige Wassergymnastik zu Schwachlastzeiten.

Freizeit allgemein

Viele Bäderbetreiber unterschätzen die Konkurrenz durch andere Freizeiteinrichtungen. Die Zahl und Varietät der Freizeitangebote haben in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Insgesamt ist zu konstatieren, dass der Freizeitmarkt in den letzten Jahren immer wieder einen Wechsel von Trends und boomenden Themen erlebte, so dass die einzige Konstante der Wandel ist. Gleichzeitig ist eine stetige Kommerzialisierung und Professionalisierung der Angebote zuerkennen (erkennbar am Bedeutungsverlust der Vereinsarbeit, der allerdings in den Großstädten deutlicher zu erkennen ist als in ländlichen Regionen). Ein weiterer Trend ist das Bedürfnis nach emotionalen Erlebnissen in der Freizeitgestaltung und die Tendenz zur Bündelung der Angebote in Richtung Centercharakter der Angebote. Das neue Sporthallenbad in Hüttenberg steht damit durchaus auch in einer Konkurrenz zu überregionalen Freizeitangeboten wie Multiplexkinos, Sportzentren, Freizeitbädern und Thermen und sogar Einkaufszentren. Diese binden bestimmte Besucherpotentiale vor allem bei den Individualbesuchern. Daher ist auch in Zukunft damit zu rechnen, dass das Hallenbad in Hüttenberg sehr stark von einer gemessen an

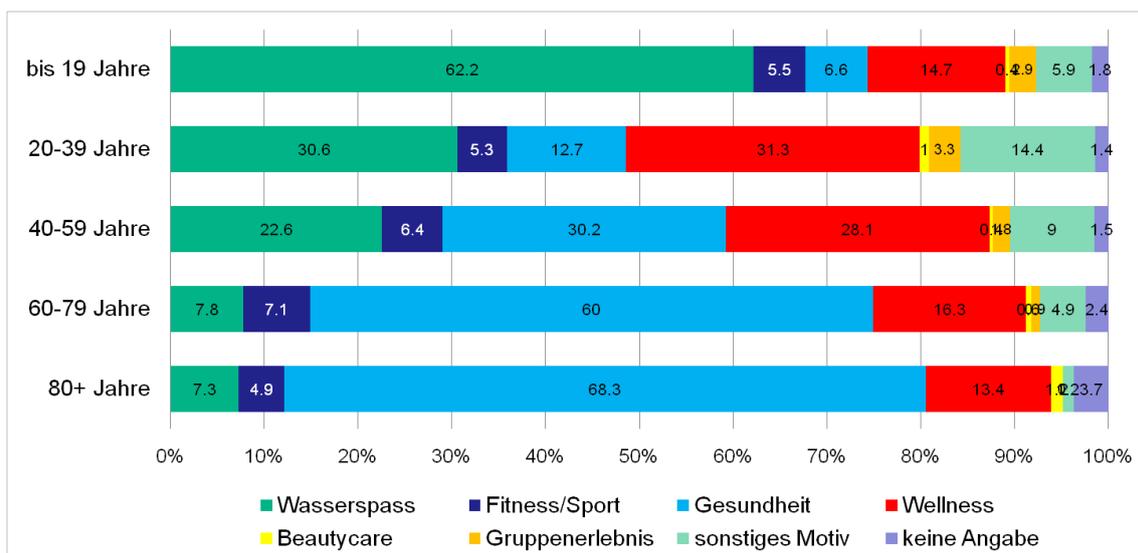
den Individuen eher geringen Zahl an Stammgästen abhängig sein wird, die das Bad jedoch sehr regelmäßig besuchen werden.

Grundlegende Entwicklungen in der Bäderlandschaft

Grundsätzlich ist bei der Planung eines Neu- oder Ersatzneubaus eines Schwimmbades der Wandel der Bäder- und Wellnesslandschaft in den vergangenen 20 Jahren zu berücksichtigen, dessen wesentliche Merkmale hier noch einmal verdeutlicht werden.

Der Wellnessmarkt hat sich vor allem im qualitätsorientierten und hochpreisigen Segment in den vergangenen zehn Jahren hervorragend entwickelt, wie die Auslastungs- und Zuwachsraten bei den entsprechend positionierten Anlagen zeigen. Er spielt aber für das geplante Hallenbad in Hüttenberg aufgrund von dessen Ausrichtung keine Rolle. Im Bereich des sportorientierten Schwimmens, das für die meisten Gäste des neuen Hallenbades den entscheidenden Besuchsreiz darstellen wird, haben die letzten Jahre keine wesentliche Änderung gebracht. Nach wie vor stellen die regelmäßigen Nutzer von Sportschwimmbekken nur einen relativ kleinen Teil der Gruppe dar, die regelmäßig Bäderanlagen besuchen. Sie zeichnen sich jedoch durch hohe Standorttreue und sehr regelmäßige Besuche aus. Wie nachfolgende Tabelle zeigt, ist der sportliche Aspekt nur für einen geringen Teil der Gäste eines Bades (je nach Altersgruppe zwischen 4,9 und 7,1%) der ausschlaggebende Impuls für einen Besuch. Mit zunehmendem Alter werden dagegen die Aspekte Gesundheit und Wellness als Impulse immer wichtiger. Ab 40 Jahren ist dies für die Hälfte der Gäste die entscheidende Motivation, ab 60 Jahren bereits für mehr als drei Viertel der Besucher von Bädern. Berücksichtigt man noch die weiter oben aufgezeigte demographische Entwicklung, dann ist klar, dass die Aspekte Gesundheit und Wellness den zukünftigen Bädermarkt zu einem Gutteil bestimmen werden.

Abbildung: Unterschiedliche Erwartungen bei einem Badbesuch nach Altersgruppen



© Institut für Tourismus- und Freizeitforschung der HTW Chur 2007

Während bei den Kindern und Jugendlichen erwartungsgemäß der Spaßfaktor ausschlaggebend für einen Badbesuch ist, wächst die Bedeutung des gesundheitlichen Aspekts mit zunehmendem Alter enorm (wobei die Zahl der aktiven Badbesucher in der

Zielgruppe 60 + unter den Durchschnittswerten der jüngeren Altersgruppen liegt, was diese Tendenz wieder relativiert). Der explizit sportliche Aspekt spielt bei allen Altersgruppen mit maximal sieben Prozent der Nennungen nur eine geringe Rolle. Allerdings darf davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil derjenigen, die den Aspekt „Gesundheit“ in den Vordergrund stellen, darunter auch eine sportorientierte Nutzung verstehen.

Als Reaktion auf diese Phänomene nehmen viele Bäder, die neu errichtet oder aber aus dem Bestand heraus neu positioniert werden, heute eine deutliche Orientierung zu Wellness- und Gesundheitsangeboten vor. Einige Anlagen gehen dabei sogar „weg vom Wasser“ und reduzieren die Wasserflächen zugunsten anderer Wellnessangebote (Fitness, Kosmetik, Physiotherapie und vor allem Sauna).

Für das neue Hallenbad in Hüttenberg bedeutet diese Entwicklung vor allem, dass die Planungen auf ihre atmosphärische Gestaltung und die damit verbundene Erlebnis- und Aufenthaltsqualität optimiert werden und dass der gesundheitsfördernde Aspekt eines Aufenthalts entsprechend durch Kursangebote, freie Wassergymnastik etc. gestärkt werden sollte. Gerade bei kleinen Hallenbädern mit einem geringen Investitionsrahmen besteht die Gefahr, dass funktionale Gesichtspunkte bei der Gestaltung und Ausstattung dominieren, was zu Lasten der Aufenthaltsqualität geht. Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die Akzeptanz und Besuchshäufigkeit.

Zudem sollte darauf geachtet werden, dass nicht nur die Angebots-, sondern auch eine künftige Werbestrategie verstärkt auf die Bedürfnisse der lokalen Daseinsvorsorge abzielt und dass für Kinder- und Seniorenangebote im neuen Hüttenberger Hallenbad eine eigene Strategie entwickelt wird. Zudem sollte noch einmal überprüft werden, wie trotz der engen wirtschaftlichen und räumlichen Rahmenbedingungen den unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen der Zielgruppen durch entsprechend optimierte Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen werden kann. Ziel muss es sein, dass sich die Individualbesucher bei ihrem Aufenthalt im neuen Hüttenberger Hallenbad wohlfühlen und dieses auch als einen Ort der Erholung und Entspannung und nicht nur als funktionale Sportstätte wahrnehmen.

3.2.3. Lokales und regionales Besucherpotential

Sportbäder bedienen, je nach Größe und Ausstattungsqualität, einen lokalen bis regionalen Markt. Aufgrund der Tatsache, dass viele Schwimmer regelmäßig „ihre“ Anlage besuchen wollen, bevorzugen sie in der Regel wohnortnahe öffentliche Bäder. Große Freizeitbäder, die einen überregionalen Markt bedienen können, heben sich dagegen durch besondere Angebots- und Servicequalität von den Mitbewerbern ab.

Der Markt für Schwimmbäder und Saunananlagen ist generell zu differenzieren in den:

Primärmarkt: Dieser Markt umfasst die Besucher, die im Rahmen eines (Tages-) Ausflugs das Bad besuchen, also innerhalb der Gemeinde bzw. der Region wohnen, die das primäre Einzugsgebiet der einzelnen Anlagen ausmachen.

Sekundärmarkt: Dieser Markt rekrutiert sich aus Reisenden, die sich in der Gemeinde und der Region als Übernachtungsgäste aufhalten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Reisenden mit touristischem Hintergrund, welche während ihres Aufenthaltes ein Bad besuchen. Dies findet in der Regel jedoch erst bei einer Aufenthaltsdauer von über 4,5 Tagen statt, es sei denn, der Badbesuch ist Anlass der Reise, beispielsweise im Gesundheitstourismus.

Aufgrund des Charakters des geplanten Neubaus als Sporthallenbad ist praktisch ausschließlich der Primärmarkt als Quellmarkt interessant.

Bei der Festlegung eines regionalen Besucherpotentials, das durch den Primärmarkt (also die Besucher im Rahmen eines Tagesausflugs ohne Übernachtungen) dominiert wird, sind zunächst drei Begriffe zu definieren und zu unterscheiden:

Das Einzugsgebiet ist zunächst nur eine geographische Größe. Es definiert das Quellgebiet, aus dem die überwiegende Mehrheit der Besucher eines Hallenbades kommt. Basis der Festlegung eines Einzugsgebiets sind die ermittelten durchschnittlich akzeptierten Anfahrtsdistanzen für den Besuch einer solchen Freizeiteinrichtung. Innerhalb des Einzugsgebiets kann weiter differenziert werden, denn je nach Entfernung zum Zielobjekt unterscheiden sich das Besucherpotential und die Besuchshäufigkeit (= Frequenz).

Das Besucherpotential definiert die Größenordnung der Einwohner in einem Einzugsgebiet, die überhaupt als Besucher eines Bades infrage kommen, also eine solche Anlagen mindestens einmal im Jahr besuchen.

Die Besuchsfrequenz wiederum ist die Häufigkeit der Besuche pro Jahr, welche in den unterschiedlichen Radien des Einzugsgebiets, abhängig von Attraktivität und Anfahrtsdistanz, unterschiedlich hoch sein kann.

Bei der Ermittlung des Besucherpotentials für das neue Hallenbad in Hüttenberg ist (auf Basis der geplanten Ausstattung und Profilierung) eine differenziertere Betrachtung des theoretischen Gesamtbesucherpotentials erforderlich. Dabei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass die Festlegung des Einzugsgebiets abhängig ist von mehreren Faktoren:

- der Attraktivität und Zugkraft des eigenen Angebots,

- der Zahl und Attraktivität der Mitbewerber im Einzugsgebiet,
- der Verkehrsanbindung, wobei hier nach wie vor in erster Linie der Individualverkehr mit dem PKW relevant ist.

Da der weitaus überwiegende Teil der Besucher von Hallenbädern mit dem eigenen PKW anreist, ist die Erreichbarkeit für den straßengebundenen Individualverkehr ausschlaggebend für die Festlegung des Einzugsgebiets. Je größer die Bäder, desto wichtiger ist die gute Anbindung an überregionale Schnellstraßen für die Erfassung des Besucherpotentials außerhalb des eigenen Gemeindegebiets.

Das nachfolgende theoretische Besucherpotential wurde unter Berücksichtigung der spezifischen Verkehrsanbindung des Standortes Hüttenberg und deren Auswirkung auf die durchschnittliche Anfahrtszeit, der Angebotsgestaltung und der damit verbundenen Attraktivität für potentielle Gäste sowie der Existenz ähnlicher Anlagen in der weiteren Umgebung ermittelt und basiert auf statistischen Erhebungen, Benchmarkings aus eigenen Untersuchungen und Gästebefragungen.

Der maximale ansetzbare Einzugsradius für Sporthallenbäder vergleichbarer Größe und Ausstattung liegt bei einer Anfahrtsdistanz von maximal 20 Minuten, weswegen wir diesen Radius auch für die Ermittlung des Besucherpotentials in Ansatz gebracht haben. Ein Sportschwimmbad lebt in der Regel von einem engeren Einzugsgebiet, gleichzeitig ist die Besuchshäufigkeit der Gäste hier höher als bei einem freizeit- und wellnessorientierten Bäderangebot. Bei der Konkurrenzanalyse haben wir das Angebot an Ganzjahresbädern in einem Radius von 30 min Anfahrtsdistanz zum Standort des Hüttenberger Hallenbades berücksichtigt, da sich deren Isochrone mit denen des Hüttenberger Projekts überschneiden.

Innerhalb der verschiedenen Einzugsradien ist zu differenzieren in ein Potential mit hoher und ein Potential mit relativ geringer Besuchsfrequenz („Gelegenheitsbesucher“).

Tabelle: Ermittlung des theoretischen Besucherpotentials nach Anfahrtsdistanzen für das Hallenbad Hüttenberg

Besucherpotential Sporthallenbad Hüttenberg	Werte	Einwohner / Besuche
Naher Einzugsbereich bis 10 Minuten Fahrzeit		29.874
Potential regelmäßige Besucher	1,4%	418
Besuche pro Jahr	52,0	21.748
Potential Durchschnittsbesucher	13,1%	3.913
Besuche pro Jahr	18,0	70.443
Potential Gelegenheitsbesucher	15,4%	4.601
Besuche pro Jahr	12,0	55.207
Potential unregelmäßige Besucher	40,0%	11.950
Besuch pro Jahr	0,60	7.170
Potential Anfahrt bis 10 Minuten		154.568
davon Nutzerpotential Sportbäder	38,4%	59.354
Abschöpfungsquote nach Wettbewerb	60,0%	35.612
Mittlerer Einzugsbereich bis 20 Minuten Fahrzeit		327.589
Potential Durchschnittsbesucher	13,1%	42.914
Besuch pro Jahr	18,0	772.455
Potential Gelegenheitsbesucher	15,4%	50.449
Besuche pro Jahr	12,0	605.384
Potential unregelmäßige Besucher	40,0%	131.036
durchschnittliche Besuche im Jahr	0,60	78.621
Potential Anfahrt bis 20 Minuten		1.456.461
davon Nutzerpotential Sportbäder	38,4%	559.281
davon verbleiben wegen Anfahrt	43,7%	244.406
Abschöpfungsquote nach Wettbewerb	8,6%	21.019
Theoretisches Gesamtpotential Einwohner p.a.	~	56.631

Datenbasis: VuMA Berichtsband 2022, eigene Berechnungen.

Ermittelt wurde die Häufigkeit der Aktivität "Schwimmen/Baden" innerhalb der Gesamtbevölkerung (enthält also sowohl Kaderathleten, Schul- und Vereinsschwimmen als auch "Freizeit- und Urlaubsbadegäste"). Diese verteilen sich auf alle Angebote innerhalb der Einzugsgebiete (also auf Freizeitbäder und Thermen, Hallen- u. Freibäder sowie Badeseen). Vor diesem Hintergrund wird sich nur ein bestimmter Teil des theoretisch vorhandenen Potentials durch ein Angebot wie das neue Sporthallenbad in Hüttenberg abschöpfen lassen. Dies wurde durch entsprechende Abschläge aufgrund der Konkurrenzangebote im Einzugsgebiet zum Ausdruck gebracht.

Somit ergibt sich für den Ersatzneubau des Hallenbades in Hüttenberg rechnerisch ein **theoretisches Gesamt-Besucherpotential** in Höhe von etwa 57.000 Gästen pro Jahr aus Hüttenberg und der umliegenden Region mit einer Anfahrtsdistanz bis zu 20 Minuten.

Insbesondere aufgrund des beschränkten Gleichzeitigkeitsfaktors im eher kleinen Sportbecken mit fünf Bahnen sind entsprechend umfangreiche Zeitfenster, die für Individualbesucher zur Verfügung stehen, vorauszusetzen, um das Potential auch auszuerschöpfen. Deutlich reduzierte Öffnungszeiten, beispielsweise aufgrund der Belegung des Bades durch Schulen und Vereinen, wirken sich nachteilig auf das Besucheraufkommen aus. Gleiches gilt für wechselnde und uneinheitliche Öffnungszeiten, welche dem potentiellen Gast die Orientierung bezüglich der Besuchsmöglichkeiten erschweren. Ebenso sind bei den unterschiedlichen Entwicklungsvarianten die zur Verfügung stehenden Belegungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, die bei Vorhandensein eines separaten Lehrschwimmbeckens umfangreicher sind als bei einer Integration aller Funktionen in einem einzigen Becken.

3.3. Vorgesehene Nutzergruppen und daraus resultierende Anforderungen an das Angebots- und Raumprogramm

Das neue Hallenbad in Hüttenberg soll und wird mit seinem Angebot in erster Linie den Bedarf der kommunalen Daseinsvorsorge für die Gemeinde und ihre Ortsteile erfüllen. Insofern ist das vorgesehene, auf diesen Bedarf hin ausgerichtete Raum- und Angebotsprogramm auch sinnvoll und ausreichend. Grundsätzlich empfehlen wir, die bestehenden konzeptionellen Überlegungen und Vorplanungen in einigen Punkten zu optimieren:

- Beim Sportbecken ist ein zusätzlicher seitlicher Treppeneinstieg im Investitionsvolumen nicht berücksichtigt. Wir empfehlen den Einbau eines solchen Einstiegs, um der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen und die Nutzung des Sportbeckens auch für eine ältere Gästeklientel möglich zu machen, die mit Einstiegsleitern Probleme hat.
- Im Entwurf ist eine Automatengastronomie im Badbereich vorgesehen. Diese ist aber sinnvoller im Eingangsbereich mit Blickmöglichkeit in die Schwimmhalle (für wartende Eltern) zu platzieren. Schwimmer und Badegäste halten sich in funktionalen Sporthallenbädern in der Regel nur solange auf, wie sie ihr Training absolvieren bzw. ihre Bahnen ziehen. Anders als bei großen Freizeitbädern reicht die Aufenthaltsdauer kaum über 1,5 Stunden hinaus. In dieser kurzen Zeit findet in der Regel keine Konsumption im Badebereich statt, sondern erst nach dem Badbesuch beim Verlassen. Allerdings sind hier die Umsatzgrößen so gering, dass eine Automatengastronomie (Kaffee, Eis, Snacks und Softdrinks) völlig ausreichend ist. Ggf. sollte auf den Aufwand hierfür lieber verzichtet werden oder versucht werden, für die Automaten einen Pächter zu finden, der sich um die regelmäßige Befüllung etc. kümmert.
- In dem neuen Hüttenberger Hallenbad ist Schul- und Vereinsschwimmen in einem größeren Umfang eingeplant. Wir halten daher zusätzliche Lagerflächen für Schulen und Vereine in direkter Anbindung an die Schwimmhalle für sinnvoll. Dies könnten mehrere kleinere Lagerräume sein oder aber ein oder zwei große Lagerräume, in denen abschließbare Container für Schwimmhilfen etc. aufgestellt werden. Diese können an die Schulen und Vereine vermietet werden, um den zusätzlichen Investitionsaufwand zu refinanzieren.
- Für den Außenbereich wurde der Wunsch nach einem Trockenspielplatz für Kleinkinder geäußert. Dieser ist im Investitionsvolumen nicht berücksichtigt und macht aus unserer Sicht nur Sinn bei Variante III, die mit einem separaten Lehrschwimmbecken nicht nur organisierte Nutzer aus Schulen und Vereinen (Schwimmkurse), sondern auch ein Familienpublikum ansprechen soll. Um eine Positionierung als Familienbad zu stärken, sollte das Lehrschwimmbecken ggf. auch durch einige Attraktionen für Kleinkinder und einen entsprechenden Aufenthaltsbereich für Begleitpersonen ergänzt werden. Wird dies nicht gewünscht, sollten auch der Trockenspielplatz für Kinder und der Außenbereich für den Sommer weggelassen werden, da diese erfahrungsgemäß in reinen Sporthallenbädern nicht wirklich genutzt werden und nur zusätzliche Betriebskosten (Wartung, Instandhaltung, Grünpflege, Zutrittskontrollen etc.) verursachen.

- Sollte Variante III mit einem separaten Lehrschwimmbecken realisiert werden, so ist dieses so zum Sportbecken anzuordnen, dass die Richtlinie 94.05 der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen zur Becken- und Wasseraufsicht in einer Weise angewandt werden kann, dass kein zusätzliches Aufsichtspersonal benötigt wird.
- Bisher sind zwei Gruppenumkleiden vorgesehen. Zumindest bei einer Realisierung von Variante III mit einem separaten Lehrschwimmbecken sollten zwei weitere Gruppenumkleiden geplant werden, da bei dieser Variante ein Parallelbetrieb in beiden Becken erfolgen kann. Grundsätzlich halten wir vier Gruppenumkleiden aber auch dann für sinnvoll, wenn es nur ein Sportbecken gibt, da auch hier auf jeweils zwei Bahnen paralleler Unterrichts- und Trainingsbetrieb durch zwei verschiedene Nutzergruppen erfolgen kann. Mit vier kompakten Gruppenumkleiden werden hier Wartezeiten für Gruppen vermieden. Ggf. können zwei Gruppenumkleiden in konventioneller Weise realisiert werden und zwei Gruppenumkleiden so gestaltet werden, dass sie variabel auch von Individualbesuchern genutzt werden können und somit keinen zusätzlichen Flächenbedarf mit sich bringen.
- Bei der Ausstattung des Umkleidebereichs sind behindertengerechte Umkleiden (mit Duschen und WC) sowie zwei bis vier Familienumkleidekabinen (von den insgesamt 16 Kabinen) vorzusehen.

4. ZUKÜNFTIGE BETRIEBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Öffnungszeiten und Nutzungsfenster

Schlüssel zum Erfolg des Ersatzneubaus wird die Steigerung der Besucherzahlen im Bereich der Individualgäste sein. Im Belegungsplan für den Ersatzneubau werden dem öffentlichen Schwimmen auch entsprechend mehr Zeitfenster eingeräumt. Diese sollen vor allem über eine Parallelbelegung des Bades mit Öffentlichkeit sowie Vereinschwimmen und Kursen (auf abgetrennten Bahnen) entstehen. Die geplanten Öffnungszeiten während der Schulzeit sind:

Montag	12,5 Stunden
Dienstag	12,5 Stunden
Mittwoch	13,0 Stunden
Donnerstag	12,5 Stunden
Freitag	12,5 Stunden
Samstag	10,0 Stunden
Sonntag	10,0 Stunden (inkl. Familiennachmittag)

Es sollten täglich mindestens 7 Stunden, an den Wochenenden mindestens 8 Stunden öffentlicher Badebetrieb möglich sein. Teilweise findet dieser parallel zu einem eingeschränkten Schul- bzw. Vereinsbetrieb statt. Beim Schul- und Vereinsbetrieb gehen wir davon aus, dass der Bedarf mindestens in einem gleichen Umfang sein wird wie im Betriebsjahr 2019.

Eine detaillierte Festlegung der Öffnungszeiten und der Nutzungsfenster für die einzelnen Gruppen (Schulen und Vereine sowie Individualgäste) macht erst Sinn im Rahmen der Erstellung eines Betriebskonzepts für das neue Sporthallenbad in Hüttenberg. Hierzu bedarf es dann auch einer detaillierten Bedarfsabfrage der bisherigen und potentieller neuer Nutzergruppen unter Berücksichtigung der anzupassenden Nutzungsentgelte.

4.2. Eintrittstarife und Nutzungsentgelte

Die bisherigen Eintrittstarife und Nutzungsentgelte waren von der besonderen Betriebsform eines vereinsgeführten Bades geprägt. Entsprechend bestanden für Mitglieder des Trägervereins deutlich vergünstigte Konditionen für den Besuch des Hallenbades. Der Jahresbeitrag betrug für Einzelpersonen 100 € und für Familien 160 €. Zuletzt (2019) verzeichnete man 664 Einzelmitgliedschaften und 611 Familienmitgliedschaften. Mitglieder des Trägervereins hatten freien Zugang zum Hallenbad.

Nichtmitglieder mussten in der Regel 5 € pro Badbesuch bezahlen, wobei die Anzahl der Besuche pro Jahr limitiert war.

Vereine und Trainingsgruppen konnten für einen Jahresbeitrag von 750 € Mitglied im Trägerverein werden und hatten dann Anspruch auf Trainingszeiten, wobei sie für Zugang und Becken- und Wasseraufsicht in dieser Zeit selbst zuständig waren.

Schulen wurden 4 € (brutto) pro Person berechnet. Dies galt sowohl für die Schülerinnen und Schüler als auch für die Lehrkräfte.

In unserer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gehen wir davon aus, dass zukünftig ein Betrieb des Hüttenberger Hallenbades durch die Gemeinde erfolgt und setzen einen Pro-Kopf-Umsatz von 3,72 € (netto) pro Besucher an, unabhängig davon, ob dieser im Rahmen des Schul- und Vereinssports oder als Individualgast das neue Hallenbad nutzt. Hierzu bedarf es einer grundlegenden Reform der Eintrittstarife und Nutzungsentgelte.

4.3. Personalbedarf

Bisher wurde das Hallenbad in Hüttenberg unter den besonderen Prämissen eines Vereinsbades geführt. Im Gegensatz zu einem kommunalen Bäderbetrieb weist diese Varianten einige Besonderheiten auf:

- In der Regel werden bei Vereinsbädern nur wenige festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der zusätzliche Personalbedarf wird über Teilzeitkräfte und „Minijobber“ bzw. auch durch ehrenamtliche Tätigkeiten gedeckt.
- Die Beschäftigten in Vereinsbädern sind nicht tarifgebunden.
- Sind ausschließlich Vereinsmitglieder in dem Bad und findet kein allgemeiner öffentlicher Badebetrieb statt, dann gelten auch nicht die Vorgaben der Richtlinie R 94.05 der DGfDB zu den Becken- und Wasseraufsichten. Dadurch reduziert sich der Personalbedarf.

Entsprechend waren in dem Hallenbad Hüttenberg bisher lediglich zwei Vollzeitkräfte mit jeweils 39 Stunden/Woche beschäftigt. Sie wurden von fünf bis acht Aushilfen unterstützt, die auf Basis einer Übungsleiterpauschale entlohnt wurden. Die Reinigungsarbeiten erfolgten durch eine Teilzeitkraft, die durch eine weitere Aushilfe unterstützt wurde. Die Geschäftsführung wurde im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung ausgeführt, unterstützt durch ehrenamtliche Leistungen des Vorstands. Weitere ehrenamtliche Tätigkeiten, etwa in der Pflege der Außenanlagen, erfolgten durch Arbeitsgruppen des Trägervereins.

Bei einem kommunalen Bäderbetrieb gelten andere Voraussetzungen. Der Personalaufwand bei kommunalem Bäderbetrieb ist deutlich höher als bei Vereinsbetrieb, da zum einen in der Regel eine Tarifbindung bei den Löhnen und Gehältern besteht (TVöD oder TVV) und deutlich mehr Personalstunden für die Becken- und Wasseraufsicht und die Technische Beckenaufsicht aufgrund unterschiedlicher Vorschriften beim öffentlichem Badebetrieb und bei einem ausschließlichen Schul- und Vereinsbetrieb anfallen. Entsprechend hat dies auch Auswirkungen auf den Personalbedarf. Der nachfolgenden Ermittlung des Personalbedarfs für das erste volle Betriebsjahr liegen zudem folgenden Prämissen zugrunde:

- Der Zugang zum neuen Hallenbad erfolgt über einen Kassenautomat mit Drehkreuz, es gibt keine personenbesetzte Kasse.
- Es muss mindestens 1 Fachangestellte/r für Bäderbetriebe beschäftigt werden, der/die mit 0,3 bis 0,4 Vollzeitäquivalenten für Aufgaben der Betriebsleitung anzusetzen ist.
- Es erfolgt ein multifunktionaler Einsatz der Becken- und Wasseraufsichten, die zeitweise auch Aufgaben aus der Technik, Maintenance und Reinigung übernehmen.
- Kursstunden in Eigenregie wurden mit dem Einsatz von Honorarkräften kalkuliert, analog zur bisherigen Praxis erfolgt auch bei einem kommunalen Betrieb ein teilweiser Einsatz von Honorarkräften und Minijobbern zur Abdeckung von Fehlzeiten und für spezielle Aufgaben wie Grundreinigung etc.

- Es wurden Schließzeiten von insgesamt drei Wochen pro Jahr eingeplant, in Ferienzeiten findet ein reduzierter Betrieb mit dem Fokus auf öffentlichem Badebetrieb und Kursen statt, da Schulen und Vereine in diesen Zeiten in der Regel pausieren.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ergibt sich für das erste volle Betriebsjahr ein Personalbedarf von insgesamt 5,06 Vollzeitkräften, die sich hinsichtlich der zu erledigenden Aufgaben auf folgende Tätigkeitsfelder verteilen:

Tab.: Personalbedarf nach Aufgabenbereichen

Personalbedarf nach Aufgaben	Parameter	Jahreswert
Wasseraufsicht (inkl. 0,3 VZK Betriebsleitung)	Bedarf in Std.	5.588,75
Kasse (Maintenance)	Bedarf in Std.	382,40
Technik / Facility	Bedarf in Std.	514,50
Reinigung	Bedarf in Std.	1.763,80
Gesamtbedarf	in Std.	8.249,45
Wasseraufsicht	in VZK Netto	2,75
Kasse (Maintenance)	in VZK Netto	0,19
Technik / Facility	in VZK Netto	0,25
Reinigung	in VZK Netto	0,87
Gesamtbedarf	in VZK Netto	4,05
Krankenquote	in %	6,65%
Anzahl VZK Ausfall Krankheit	in VZK	0,27
Urlaubsquote	in %	12,64%
Anzahl VZK Ausfall Urlaub	in VZK	0,51
Fortbildungsquote	in %	0,70%
Anzahl VZK Ausfall Fortbildung	in VZK	0,03
Abwesenheiten	in %	19,99%
Abwesenheitsquote	in VZK	0,81
Reservequote	in %	24,98%
Bedarf Wasseraufsicht	in VZK Brutto	3,43
Bedarf Kasse (Maintenance)	in VZK Brutto	0,23
Bedarf Technik / Facility	in VZK Brutto	0,32
Bedarf Reinigung	in VZK Brutto	1,08
Gesamtbedarf	in VZK Brutto	5,06

Unter Berücksichtigung einer pauschal aufgrund von Erfahrungswerten angesetzten Ausfallquote für Urlaub, Krankheit und Fortbildung ergibt sich zur Erfüllung der verschiedenen Aufgabenbereiche ein Bruttobedarf von ca. 5 Vollzeitkräften, wobei diese Aufgaben selbstverständlich auch durch den Einsatz von Teilzeitkräften und Honorarkräften übernommen werden können. Dadurch ist eine flexiblere Personaleinsatzplanung möglich. In der Ermittlung des Personalbedarfs ist dies bereits berücksichtigt, indem sowohl bei der Krankheitsquote als auch bei der Urlaubsquote und der Fortbildungsquote eher

niedrige Ansätze erfolgten. Reinigungsarbeiten sollten partiell auch durch Kräfte übernommen werden, die als Becken- und Wasseraufsichten beschäftigt werden bzw. den Nachweis der Rettungsfähigkeit (Rettungsabzeichen Silber, Kenntnisse in Erster Hilfe und Herz-Lungen-Wiederbelebung, Kenntnisse der örtlichen Rettungskette) erbringen können. Nur so kann eine Absicherung der Aufsichtspflichten auch in Pausenzeiten gewährleistet werden.

Fügt man den ermittelten Personalbedarf und das derzeitige durchschnittliche Lohn- bzw. Gehaltsniveau, dann ergeben sich jährliche Personalkosten in Höhe von ca. 224.000 €. Diese Summe kann sich bis zur Eröffnung des neuen Hallenbades in Hüttenberg je nach Entwicklung der Tariflöhne weiter erhöhen.

Tab.: Vorläufige Ermittlung der Personalkosten

Position	VZK brutto	Lohn/Gehalt inkl. 30% LNK	Gesamt
Bedarf Becken- und Wasseraufsichten (inkl. Betriebsleitung)	3,43	38.200 €	131.026 €
Bedarf Kasse (+Maintenance)	0,23	38.200 €	8.786 €
Bedarf Technik/Facility	0,32	38.200 €	12.224 €
Bedarf Reinigung	1,08	38.200 €	41.256 €
GESAMT	5,06	152.800 €	193.292 €
Honorarkräfte (Kurse etc.) pauschal			31.000 €
GESAMT inkl. Aushilfen			224.292 €

Für Honorarkräfte wurden zusätzlich 16 % der ermittelten Lohnkosten angesetzt.

5. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Grundsätzlich sollte darauf hingewiesen werden, dass die allermeisten öffentlichen Bäder in Deutschland bereits im operativen Betrieb defizitär sind und jedes Jahr mit entsprechenden Zuschüssen der betreibenden Gebietskörperschaft unterstützt werden müssen. Nach Erhebungen der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB) betrug das durchschnittliche operative Betriebsergebnis (ohne Kapitalkosten) für ein Hallenbad mit Sportbadfunktion im Jahr 2019 (= letztes reguläres Betriebsjahr ohne Effekte aufgrund der COVID-19-Pandemie) -372.352 €. Dies liegt zu einem großen Teil in den hohen Fixkosten (Wasser, Wärme, Personal) begründet, welche der Betrieb eines Hallenbades mit sich bringt und welche unabhängig vom Besucheraufkommen anfallen. Durchschnittlich wurde laut dieser Erhebung jeder Besuch eines Hallenbades mit 4,05 € pro Gast bezuschusst.

Im hier vorliegenden Fall eines Ersatzneubaus für eine ehemals vereinsgeführte Anlage muss bezüglich der Wirtschaftlichkeitsprognosen darauf hingewiesen werden, dass ein klassischer Vorher-Nachher-Vergleich der bisherigen mit den zukünftigen Betriebskosten und Umsatzerwartungen aufgrund der vollkommen unterschiedlichen Rahmenbedingungen des Bäderbetriebs wenig aussagekräftig ist. Hinzu kommt, dass die Abschreibungen (AfA) und sonstigen Kapitalkosten im Sinne einer ordnungsgemäßen kaufmännischen Rechnung zu berücksichtigen sind und zu einer deutlich höheren Belastung des Gemeindehaushalts führen werden als dies bei einem weitgehend abbeschriebenen Hallenbad bisher der Fall war.

5.1. Prämissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.1.1. Kapitalkosten

Der Betrachtung der Kapitalkosten liegen folgende Annahmen zugrunde, die in den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen parallel ausgewiesen werden:

Ansätze der Gemeinde Hüttenberg

AfA 2,5% p.a. (in Abstimmung mit Kommunalaufsicht)

Zins 1,0% p.a.

Ansätze der con.pro GmbH Kommunalberatung

AfA 4,0% p.a. (in Übereinstimmung mit der AfA-Tabelle des Bundesfinanzministeriums für Sportbäder)

Zins 1,0% p.a.

Wir begründen diese unterschiedlichen Ansätze wie folgt: Der gewählte Abschreibungszeitraum von 40 Jahren ist bei kommunalen Bäderprojekten nach wie vor durchaus üblich, spiegelt aber nicht den tatsächlichen Werteverzehr wider, sondern bezieht sich nur auf das Bauwerk an sich. Deutlich kürzer anzusetzen sind vor allem die Abschreibungs-

² Weilandt, Michael u.a.: *DGfdB-Report Bäderkennzahlen 2019*, Essen 2019, S. 15. Basis der Erhebung: 63 Hallenbäder in der Kategorie „Hallenbäder mit Sportbadfunktion“.

zeiträume für technische Anlagen (max. 16 bis 18 Jahre) und für Ausstattungsgegenstände (6 bis 8 Jahre), deren Anschaffung in die Investitionskosten eingeflossen sind. In einer realistischen Betrachtungsweise, bei der die unterschiedlichen Abschreibungszeiträume für Bauwerk, technische Anlagen und Ausstattungsgegenstände anteilig berücksichtigt werden, ergibt sich ein realistischer Lebenszyklusansatz von 25 Jahren, was bei einer linearen Abschreibung einem jährlichen Ansatz von 4% entspricht. Dieser Ansatz wird auch vom Bundesfinanzministerium empfohlen.

Die tatsächliche Zinsbelastung ist abhängig vom Finanzierungsmodell, daher folgen wir hier dem Ansatz der Gemeinde Hüttenberg.

5.1.2. Prognostizierte Besucherzahlen und Pro-Kopf-Umsätze

An dieser Stelle sei auch auf die Ausführungen in Kapitel 4.1. („Öffnungszeiten und Nutzungsfenster“) und 4.2. („Eintrittstarife und Nutzungsentgelte“) verwiesen. Wir legen den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen folgende Annahmen zu den Nutzergruppen und zum Nutzerverhalten zugrunde:

Bei den Besucherzahlen gehen wir von moderaten Steigerungen gegenüber den bisher erzielten Werten aus, die durch das etwas attraktivere Angebot (bei einem jedoch grundsätzlich gleichbleibenden Angebotsprofil) zu begründen sind:

- Der Ansatz für Individualbesucher liegt je nach Variante zwischen 32.000 und 38.000 p.a.,
- Der Ansatz bei den Schulnutzungen je nach Variante zwischen 6.800 und 7.800 Nutzern. Hier ist ein besonderer Nachfrage-Effekt zu erwarten, wenn ein separates Lehrschwimmbecken errichtet wird.
- Der Ansatz für Nutzungen im Rahmen des Vereinssports liegt je nach Variante zwischen 9.500 und 10.450 p.a., wobei hier keine Individualbesuche enthalten sind, sondern nur organisierte Nutzungen im Rahmen von Trainings- bzw. Kurseinheiten.
- Bei der Realisierung eines separaten Lehrschwimmbeckens kalkulieren wir zusätzlich 2.800 Nutzerstunden, die in Kursen in Verantwortung des Bäderbetriebs erfolgen. Damit wird ein zusätzliches Profitcenter erschlossen (für das jedoch auch zusätzliche Personalkosten anzusetzen sind).

Die angesetzten Durchschnittserlöse pro Gast orientieren sich an den bereits im alten Hallenbad erzielten Pro-Kopf-Erlösen³ bei Individualbesuchern (außerhalb des unmittelbaren Vereinsbetriebs). An dieser Stelle sei deutlich darauf hingewiesen, dass die veränderten Rahmenbedingungen beim Neubau eines Hallenbades und einem Betrieb durch die Gemeinde auch zu anderen Erstattungssätzen beim Schul- und Vereinsschwimmen und anderen Eintrittstarifen für Individualbesucher führen müssen.

Aus einem möglichen Verleih von Badekleidung, Schwimmhilfen etc. und einem Automatenverkauf (Kaffee, Softdrinks, Eis) werden keine separaten Erlöse angesetzt und

³ Diese beliefen sich 2019 auf durchschnittlich 4,85 €/Besuch (nach Michael Weilandt u.a.: a.a.O., S. 14f.).

Kosten gegengerechnet, da diese angesichts der Besuchererwartungen und des Besucherverhaltens erfahrungsgemäß max. kostendeckende Profitcenter sein werden.

5.1.3. Prognostizierte betriebliche Aufwendungen

Grundsätzlich basieren die prognostizierten betrieblichen Aufwendungen auf Angaben aus der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros balneatechnik GmbH aus dem September 2021 und auf anonymisierten Benchmarkingwerten aus Vergleichsobjekten aus der Beratungstätigkeit der con.pro GmbH Kommunalberatung.

Personalkosten	Wir kalkulieren damit, dass ohne ein im Eigenbetrieb durchgeführtes Kursangebot in einem separaten Lehrschwimmbecken jährliche Personalkosten in Höhe ca. 204.000 € anfallen (siehe Kap. 4.3. „Personalbedarf“), darin sind ca. 10.000 € für Honorar- und Aushilfskräfte enthalten. Bei Entwicklungsvariante III mit separatem Lehrschwimmbecken werden bereits im ersten Betriebsjahr die ermittelten Personalkosten in Höhe von ca. 224.300 € angesetzt, wovon ca. 10.000 € auf pauschale Aushilfstätigkeiten und ca. 21.000 € speziell für Kursangebote fallen.
Energie	Hier ist nach Angaben der Gemeinde Hüttenberg ein Contractingmodell geplant, bei den Kosten in Höhe von ca. 90.000 € p.a. entstehen. Für Entwicklungsvariante II, die einen zusätzlichen Gebäudeteil für das Lehrschwimmbecken vorsieht, haben wir den Energieaufwand entsprechend der zusätzlichen Kubatur und des zusätzlichen Beckenvolumens (Erwärmung des Beckenwassers, zusätzlicher Kreislauf zur Badewasseraufbereitung) gegenüber diesem Ansatz erhöht. Ob das Contractingmodell in der vorgesehenen Form und mit dem geplanten Kostenvolumen angesichts der Energiepreisentwicklung des Jahres 2021 gehalten werden kann, ist zu überprüfen. Im Vergleich zu unseren Erfahrungswerten ist dieser Ansatz sehr niedrig.
Wasser/Abwasser	Auch hier wurde bei Variante III ein erhöhter Bedarf bei zusätzlichem Lehrschwimmbecken und gesteigertem Besucheraufkommen angesetzt. Dieser berücksichtigt sowohl die vorgeschriebene Frischwasserzufuhr im Beckenkreislauf pro Badegast als auch das zusätzliche Verbrauchswasser für Dusche und WC.
Betriebsmittel	dito.
Wartung/Instandhaltung	Größere, über die erforderlichen Wartungsarbeiten hinausgehenden Positionen bei der Instandhaltung fallen eigentlich erst ab 5. Betriebsjahr im regulären Umfang an, da bis dahin in der Regel Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können.

Versicherungen/Beiträge	In unserer Kalkulation gehen wir davon aus, dass die erforderlichen Gebäude- und Betriebsversicherungen teilweise über Versicherungen der Gemeinde abgedeckt werden. Ggf. ist der Ansatz zu erhöhen.
Rechts- u. Beratungskosten	Diese sind abhängig vom Betreibermodell (Regiebetrieb, Eigenbetrieb, kommunale GmbH); ggf. werden szenarienabhängig höhere Kosten für die Lohn- und Finanzbuchhaltung und die Erstellung eines Jahresabschlusses entstehen.
Marketing	Hier haben wir einen sehr geringen Ansatz gewählt, der vor allem für die Erstellung und Betreuung einer Website mit aktuellen Informationen zu Öffnungszeiten, Eintrittstarifen, Veranstaltungen etc. gedacht ist. Da das Hallenbad in seiner geplanten Form eine Einrichtung der kommunalen Daseinsvorsorge wird, sind deutlich geringere Werbeaufwendungen erforderlich als dies etwa bei einem freizeitorientierten Bad mit überregionalem Einzugsgebiet der Fall wäre.
Sonstige Kosten	In dieser Sammelposition enthalten sind u.a. Aufwendungen für Geräte und Werkzeuge, Büro- und Verbrauchsmaterialien, Dienstkleidung, Personalschulungen, externe Dienstleistungen und Erstattungen. Nicht enthalten sind Overhead-Leistungen der Gemeindeverwaltung Hüttenberg.

5.2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Nachfolgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind als Orientierungswerte zu verstehen, die sich in Abhängigkeit von noch zu definierenden Parametern wie dem tatsächlichen Angebot, den Öffnungszeiten, Eintrittstarifen und Nutzungsentgelten sowie auch den unterschiedlichen Betriebszuständen (nichtöffentlicher/öffentlicher Badebetrieb bzw. Parallelbetrieb, Schließzeiten etc.) ändern können. Sie sollen aber Anhaltspunkte für eine Bewertung der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien bieten.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass nicht die Investitionskosten die ausschlaggebenden Bewertungskriterien hinsichtlich der Wahl eines weiter zu verfolgenden Entwicklungsszenarios sein sollten, sondern die Folgekosten über den gesamten Lebenszyklus des neuen Hallenbades in Hüttenberg hinweg. Erfahrungsgemäß machen die Finanzierungskosten nur ca. 25% der Lebenszykluskosten eines Bäderbetriebs aus, mit ca. 75% sind die operativen Kosten der eigentlich maßgebliche Faktor bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit eines Bäderbauprojekts.

Tab.: Gegenüberstellende Betrachtung der wirtschaftlichen Effekte der Entwicklungsvarianten für das erste volle Betriebsjahr

Prämissen zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	Entwicklungsvariante I: Konventionelles Sportbecken	Entwicklungsvariante II: Sportbecken mit Hubboden	Entwicklungsvariante III: Sportbecken und Lehrschwimmbecken
Investitionsvolumen in €	9.475.000	9.745.000	11.899.000
Anzahl Individualbesucher	32.000	35.200	38.400
Ø Nettoumsatz/Besucher in €	3,72	3,72	3,72
Anzahl Nutzer Vereinsbetrieb	9.500	10.450	10.450
Ø Nettoumsatz/Nutzer Vereinsbetrieb in €	3,72	3,72	3,72
Anzahl Nutzer Schulbetrieb	6.800	6.800	7.820
Ø Nettoumsatz/Nutzer Schulbetrieb	3,72	3,72	3,72
Anzahl Nutzer Kurse (Variante 1 und 2 nur durch Verein)	-	-	2.800
Ø Nettoumsatz/Nutzer Kursstunde in €	-	-	8,37
Besucher gesamt	48.300	52.450	56.670
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 1. volles Betriebsjahr	Entwicklungsvariante I: Konventionelles Sportbecken	Entwicklungsvariante II: Sportbecken mit Hubboden	Entwicklungsvariante III: Sportbecken und Lehrschwimmbecken
Einnahmen			
aus Eintrittserlösen Individualbesucher	119.040 €	130.944 €	142.848 €
aus organisierter Nutzung Vereinsbetrieb	35.340 €	38.874 €	38.874 €
aus organisierter Nutzung Schulbetrieb	25.296 €	25.296 €	29.090 €
sonstige Einnahmen (Kurse etc.)	3.500 €	3.500 €	26.936 €
Einnahmen gesamt	183.176 €	198.614 €	237.748 €
Aufwendungen			
Personalkosten inkl. Lohnnebenkosten	- 204.000 €	- 204.000 €	- 224.300 €
Energie (Contractingmodell)	- 90.000 €	- 90.000 €	- 112.500 €
Wasser/Abwasser	- 18.000 €	- 19.200 €	- 24.576 €
Betriebsmittel	- 6.500 €	- 7.800 €	- 10.920 €
Wartung und laufende Instandhaltung (erst ab 5. BJ)	- 12.000 €	- 13.800 €	- 17.940 €
Versicherungen und Beiträge	- 8.500 €	- 8.500 €	- 10.625 €
Rechts- und Beratungskosten	- 5.800 €	- 5.800 €	- 5.800 €
Marketing (Internet etc.)	- 4.000 €	- 4.000 €	- 6.000 €
sonstige Kosten (Büro- und Verbrauchsmaterialien etc.)	- 32.000 €	- 32.000 €	- 32.000 €
Aufwendungen gesamt	- 380.800 €	- 385.100 €	- 444.661 €
EBITDA (operatives Ergebnis)	- 197.624 €	- 186.486 €	- 206.913 €

Betrachtet man lediglich das operative Ergebnis, dann unterscheiden sich die drei Entwicklungsvarianten nur in einem sehr geringen Umfang. Dies ist damit zu begründen, dass zwischen Entwicklungsvariante I und II nur ein gradueller Unterschied in der Ausstattung besteht (Hubboden statt fixierter Wassertiefe), bei der Entwicklungsvariante III wiederum werden die höheren Umsatzerwartungen durch die ebenfalls höheren Betriebskosten (Personalkosten, Energie, Wasser/Abwasser) weitgehend nivelliert. Gravierende Unterschiede zeigen sich erst bei einer Vollkostenrechnung unter Berücksichtigung der Kapitalkosten:

Tab.: Gegenüberstellende Betrachtung der wirtschaftlichen Effekte unter Berücksichtigung der Kapitalkosten

Übertrag	Entwicklungsvariante I: Konventionelles Sportbecken	Entwicklungsvariante II: Sportbecken mit Hubboden	Entwicklungsvariante III: Sportbecken und Lehrschwimmbecken
EBITDA (operatives Ergebnis)	- 197.624 €	- 186.486 €	- 206.913 €
Kapitalkosten Ansatz Gemeinde Hüttenberg			
AfA 2,5% p.a.	- 236.875 €	- 243.625 €	- 297.475 €
Verzinsung 1% p.a.	- 94.750 €	- 97.450 €	- 118.990 €
Kapitalkosten Ansatz Gemeinde Hüttenberg gesamt	- 331.625 €	- 341.075 €	- 416.465 €
EBTA (Ergebnis vor Steuer und Amortisation)	- 529.249 €	- 527.561 €	- 623.378 €
Kapitalkosten Ansatz con.pro GmbH			
AfA 4% p.a.	- 379.000 €	- 389.800 €	- 475.960 €
Verzinsung 1% p.a.	- 94.750 €	- 97.450 €	- 118.990 €
Kapitalkosten Ansatz con.pro GmbH gesamt	- 473.750 €	- 487.250 €	- 594.950 €
EBTA (Ergebnis vor Steuer und Amortisation)	- 671.374 €	- 673.736 €	- 801.863 €

Legt man die Ansätze der Gemeinde Hüttenberg der Ermittlung der Kapitalkosten zugrunde, dann liegt die jährliche Belastung für den kommunalen Haushalt bei der Errichtung eines separaten Lehrschwimmbeckens um knapp 100.000 € höher als bei den beiden Varianten, die dessen Integration in das Sportbecken vorsehen.

Grundsätzlich muss sich die Gemeinde Hüttenberg auf eine jährliche Belastung von mindestens ca. 529.000 € durch das neue Hallenbad einstellen. Legt man den AfA-Ansatz zugrunde, der den Vorgaben des Bundesfinanzministeriums entspricht und der nach unserer Ansicht auch herangezogen werden sollte (siehe Kap. 5.1.1. „Kapitalkosten“), dann sind bei Berücksichtigung der Kapitalkosten mindestens ca. 671.000 € zur Abdeckung des jährlichen Fehlbedarfs erforderlich. Nachfolgend seien die ermittelten Kennzahlen der drei Entwicklungsvarianten auch dem von der DGfdB ermittelten Durchschnittswerten für die Kategorie „Sportorientierte Hallenbäder“ gegenübergestellt:

Tab.: Gegenüberstellende Betrachtung der relevanten Kennziffern im Vergleich mit dem „DGfDB-Report Bäderkennzahlen 2019“

	Entwicklungsvariante I: Konventionelles Sportbecken	Entwicklungsvariante II: Sportbecken mit Hubboden	Entwicklungsvariante III: Sportbecken und Lehrschwimmbecken	DGfDB-Report Bäderkennzahlen 2019
Besucherzahlen	48.300	52.450	56.670	101.456
Einnahmen gesamt	183.176 €	198.614 €	237.748 €	492.735 €
Aufwendungen gesamt	- 380.800 €	- 385.100 €	- 444.661 €	973.201€
EBITDA (operatives Ergebnis)	- 197.624 €	-186.486 €	- 206.913 €	- 480.466 €
Kapitalkosten (Ansatz Gemeinde Hüttenberg)	- 331.625 €	- 341.075 €	- 416.465 €	keine Angaben
EBTA (Ergebnis vor Steuer und Amortisation)	- 529.249 €	- 527.561 €	- 623.378 €	keine Angaben

Im direkten Vergleich mit den Durchschnittswerten der Kategorie „Hallenbäder mit Sportbadfunktion“ zeigt sich, dass für das Neubauvorhaben in Hüttenberg zwar deutlich unterdurchschnittliche Besucherzahlen und damit auch Einnahmen zu erwarten sind, gleichzeitig führt die kompakte Angebotsgestaltung aber auch dazu, dass die zu erwartenden operativen Kosten ebenfalls weit unter dem Bundesdurchschnitt liegen werden, so dass insgesamt von einer wirtschaftlichen Lösung die Rede sein kann. Kapitalkosten aus Zinsbelastung und AfA werden in dem Betriebsvergleich der DGfDB nicht ermittelt.

Nachfolgend seien die drei Entwicklungsvarianten hinsichtlich eines Zeitraums von 10 vollen Betriebsjahren dargestellt. An dieser Stelle sei noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass Betrachtungen über diesen Zeitraum bei Projekten, für die wesentliche Rahmenbedingungen erst noch zu definieren sind, immer auch einen spekulativen Charakter haben, aber durchaus geeignet sind, um in einer vergleichenden Gegenüberstellung zumindest grundsätzliche Tendenzen erkennen zu lassen.

Tab.: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 10 volle Betriebsjahre für Entwicklungsvariante I (konventionelles Sportbecken)

Prämissen zur Langfristbetrachtung	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ	6. BJ	7. BJ	8. BJ	9. BJ	10. BJ
Anzahl Individualbesucher	32.000	35.200	38.016	38.016	38.016	38.016	37.826	37.637	37.449	37.261
Ø Nettoumsatz/Individualbesucher in €	3,72	3,72	3,72	4,02	4,02	4,02	4,34	4,34	4,34	4,69
Anzahl Nutzer Vereinsbetrieb	9.500	9.738	9.981	9.981	9.981	9.981	9.931	9.881	9.832	9.783
Ø Nettoumsatz/Nutzer Vereinsbetrieb in €	3,72	3,72	3,72	4,02	4,02	4,02	4,34	4,34	4,34	4,69
Anzahl Nutzer Schulbetrieb	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	6.766	6.732	6.699	6.665
Ø Nettoumsatz/Nutzer Schulbetrieb in €	3,72	3,72	3,72	4,02	4,02	4,02	4,34	4,34	4,34	4,69
Anzahl Nutzer Kurse (nur durch Verein)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø Nettoumsatz/Nutzer Kursstunde in €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Besucher gesamt	48.300	51.738	54.797	54.797	54.797	54.797	54.523	54.250	53.979	53.709
Langfristbetrachtung	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ	6. BJ	7. BJ	8. BJ	9. BJ	10. BJ
Einnahmen										
aus Eintrittserlösen Individualbesucher	119.040 €	130.944 €	141.420 €	152.733 €	152.733 €	152.733 €	164.127 €	163.306 €	162.490 €	174.612 €
aus organisierter Nutzung Vereinsbetrieb	35.340 €	36.224 €	37.129 €	40.099 €	40.099 €	40.099 €	43.091 €	42.875 €	42.661 €	45.844 €
aus organisierter Nutzung Schulbetrieb	25.296 €	25.296 €	25.296 €	27.320 €	27.320 €	27.320 €	29.358 €	29.211 €	29.065 €	31.233 €
sonstige Einnahmen (Kurse etc.)	3.500 €	3.588 €	3.677 €	3.769 €	3.863 €	3.960 €	4.059 €	4.160 €	4.264 €	4.371 €
Einnahmen gesamt	183.176 €	196.051 €	207.522 €	223.921 €	224.016 €	224.112 €	240.634 €	239.553 €	238.480 €	256.059 €
Aufwendungen										
Personalkosten inkl. Lohnnebenkosten	- 204.000 €	- 209.100 €	- 214.328 €	- 219.686 €	- 225.178 €	- 230.807 €	- 236.577 €	- 242.492 €	- 248.554 €	- 254.768 €
Energie (Contractingmodell)	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 92.700 €
Wasser/Abwasser	- 18.000 €	- 18.360 €	- 18.727 €	- 19.102 €	- 19.484 €	- 19.873 €	- 20.271 €	- 20.676 €	- 21.090 €	- 21.512 €
Betriebsmittel	- 6.500 €	- 6.695 €	- 6.896 €	- 7.103 €	- 7.316 €	- 7.535 €	- 7.761 €	- 7.994 €	- 8.234 €	- 8.481 €
Wartung und laufende Instandhaltung	- 12.000 €	- 12.000 €	- 12.000 €	- 12.000 €	- 12.600 €	- 13.230 €	- 13.892 €	- 14.586 €	- 15.315 €	- 16.081 €
Versicherungen und Beiträge	- 8.500 €	- 8.628 €	- 8.757 €	- 8.888 €	- 9.022 €	- 9.157 €	- 9.294 €	- 9.434 €	- 9.575 €	- 9.719 €
Rechts- und Beratungskosten	- 5.800 €	- 5.887 €	- 5.975 €	- 6.065 €	- 6.156 €	- 6.248 €	- 6.342 €	- 6.437 €	- 6.534 €	- 6.632 €
Marketing (Internet etc.)	- 4.000 €	- 4.060 €	- 4.121 €	- 4.183 €	- 4.245 €	- 4.309 €	- 4.374 €	- 4.439 €	- 4.506 €	- 4.574 €
sonstige Kosten	- 32.000 €	- 32.480 €	- 32.967 €	- 33.462 €	- 33.964 €	- 34.473 €	- 34.990 €	- 35.515 €	- 36.048 €	- 36.588 €
Aufwendungen gesamt	- 380.800 €	- 387.210 €	- 393.018 €	- 398.913 €	- 404.897 €	- 410.970 €	- 417.135 €	- 423.392 €	- 429.742 €	- 436.189 €
EBITDA (operatives Ergebnis)	- 197.624 €	- 191.159 €	- 185.496 €	- 174.992 €	- 180.881 €	- 186.858 €	- 176.500 €	- 183.839 €	- 191.262 €	- 180.129 €

Unter der Voraussetzung, dass für das Energiecontractingmodell langfristige Konditionen vereinbart werden können und dass regelmäßige Anpassungen der Eintrittstarife und Nutzungsentgelte erfolgen, kann das operative Ergebnis relativ konstant gehalten werden. Finden die Umsatzsteigerungen jedoch nicht im prognostizierten Umfang statt, dann wird sich der Zuschussbedarf zum Betrieb entsprechend erhöhen.

Tab.: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 10 volle Betriebsjahre für Entwicklungsvariante II (Sportbecken mit Hubboden)

Prämissen zur Langfristbetrachtung	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ	6. BJ	7. BJ	8. BJ	9. BJ	10. BJ
Anzahl Individualbesucher	35.200	36.960	38.808	38.808	38.808	38.808	38.614	38.421	38.229	38.038
Ø Nettoumsatz/Individualbesucher in €	3,72	3,72	3,72	4,02	4,02	4,02	4,34	4,34	4,34	4,69
Anzahl Nutzer Vereinsbetrieb	10.450	10.711	10.979	10.979	10.979	10.979	10.924	10.870	10.815	10.761
Ø Nettoumsatz/Nutzer Vereinsbetrieb in €	3,72	3,72	3,72	4,02	4,02	4,02	4,34	4,34	4,34	4,69
Anzahl Nutzer Schulbetrieb	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	6.766	6.732	6.699	6.665
Ø Nettoumsatz/Nutzer Schulbetrieb in €	3,72	3,72	3,72	4,02	4,02	4,02	4,34	4,34	4,34	4,69
Anzahl Nutzer Kurse (nur durch Verein)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø Nettoumsatz/Nutzer Kursstunde in €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Besucher gesamt	52.450	54.471	56.587	56.587	56.587	56.587	56.304	56.023	55.742	55.464
Langfristbetrachtung	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ	6. BJ	7. BJ	8. BJ	9. BJ	10. BJ
Einnahmen										
aus Eintrittserlösen Individualbesucher	130.944 €	137.491 €	144.366 €	155.915 €	155.915 €	155.915 €	167.546 €	166.709 €	165.875 €	178.249 €
aus organisierter Nutzung Vereinsbetrieb	38.874 €	39.846 €	40.842 €	4.109 €	44.109 €	44.109 €	47.400 €	47.163 €	46.927 €	50.428 €
aus organisierter Nutzung Schulbetrieb	25.296 €	25.296 €	25.296 €	27.320 €	27.320 €	27.320 €	29.358 €	29.211 €	29.065 €	31.233 €
sonstige Einnahmen (Kurse etc.)	3.500 €	3.588 €	3.677 €	3.769 €	3.863 €	3.960 €	4.059 €	4.160 €	4.264 €	4.371 €
Einnahmen gesamt	198.614 €	206.221 €	214.181 €	231.113 €	231.207 €	231.304 €	248.363 €	247.243 €	246.131 €	264.281 €
Aufwendungen										
Personalkosten inkl. Lohnnebenkosten	- 204.000 €	- 209.100 €	- 214.328 €	- 219.686 €	- 225.178 €	- 230.807 €	- 236.577 €	- 242.492 €	- 248.554 €	- 254.768 €
Energie (Contractingmodell)	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 90.000 €	- 92.700 €
Wasser/Abwasser	- 19.200 €	- 19.584 €	- 19.976 €	- 20.375 €	- 20.783 €	- 21.198 €	- 21.622 €	- 22.055 €	- 22.496 €	- 22.946 €
Betriebsmittel	- 7.800 €	- 8.034 €	- 8.275 €	- 8.523 €	- 8.779 €	- 9.042 €	- 9.314 €	- 9.593 €	- 9.881 €	- 10.177 €
Wartung und laufende Instandhaltung	- 13.800 €	- 13.800 €	- 13.800 €	- 13.800 €	- 14.490 €	- 15.215 €	- 15.975 €	- 16.774 €	- 17.613 €	- 18.493 €
Versicherungen und Beiträge	- 8.500 €	- 8.628 €	- 8.757 €	- 8.888 €	- 9.022 €	- 9.157 €	- 9.294 €	- 9.434 €	- 9.575 €	- 9.719 €
Rechts- und Beratungskosten	- 5.800 €	- 5.887 €	- 5.975 €	- 6.065 €	- 6.156 €	- 6.248 €	- 6.342 €	- 6.437 €	- 6.534 €	- 6.632 €
Marketing (Internet etc.)	- 4.000 €	- 4.060 €	- 4.121 €	- 4.183 €	- 4.245 €	- 4.309 €	- 4.374 €	- 4.439 €	- 4.506 €	- 4.574 €
sonstige Kosten	- 32.000 €	- 32.480 €	- 32.967 €	- 33.462 €	- 33.964 €	- 34.473 €	- 34.990 €	- 35.515 €	- 36.048 €	- 36.588 €
Aufwendungen gesamt	- 385.100 €	- 391.573 €	- 397.446 €	- 403.408 €	- 409.459 €	- 415.601 €	- 421.835 €	- 428.162 €	- 434.585 €	- 441.104 €
EBITDA (operatives Ergebnis)	- 186.486 €	- 185.352 €	- 183.265 €	- 172.295 €	- 178.251 €	- 184.297 €	- 173.472 €	- 180.920 €	- 188.453 €	- 176.822 €

Auch für diese Variante gilt: Unter der Voraussetzung, dass für das Energiecontractingmodell langfristige Konditionen vereinbart werden können und dass regelmäßige Anpassungen der Eintrittstarife und Nutzungsentgelte erfolgen, kann das operative Ergebnis relativ konstant gehalten werden. Finden die Umsatzsteigerungen jedoch nicht im prognostizierten Umfang statt, dann wird sich der Zuschussbedarf zum Betrieb entsprechend erhöhen.

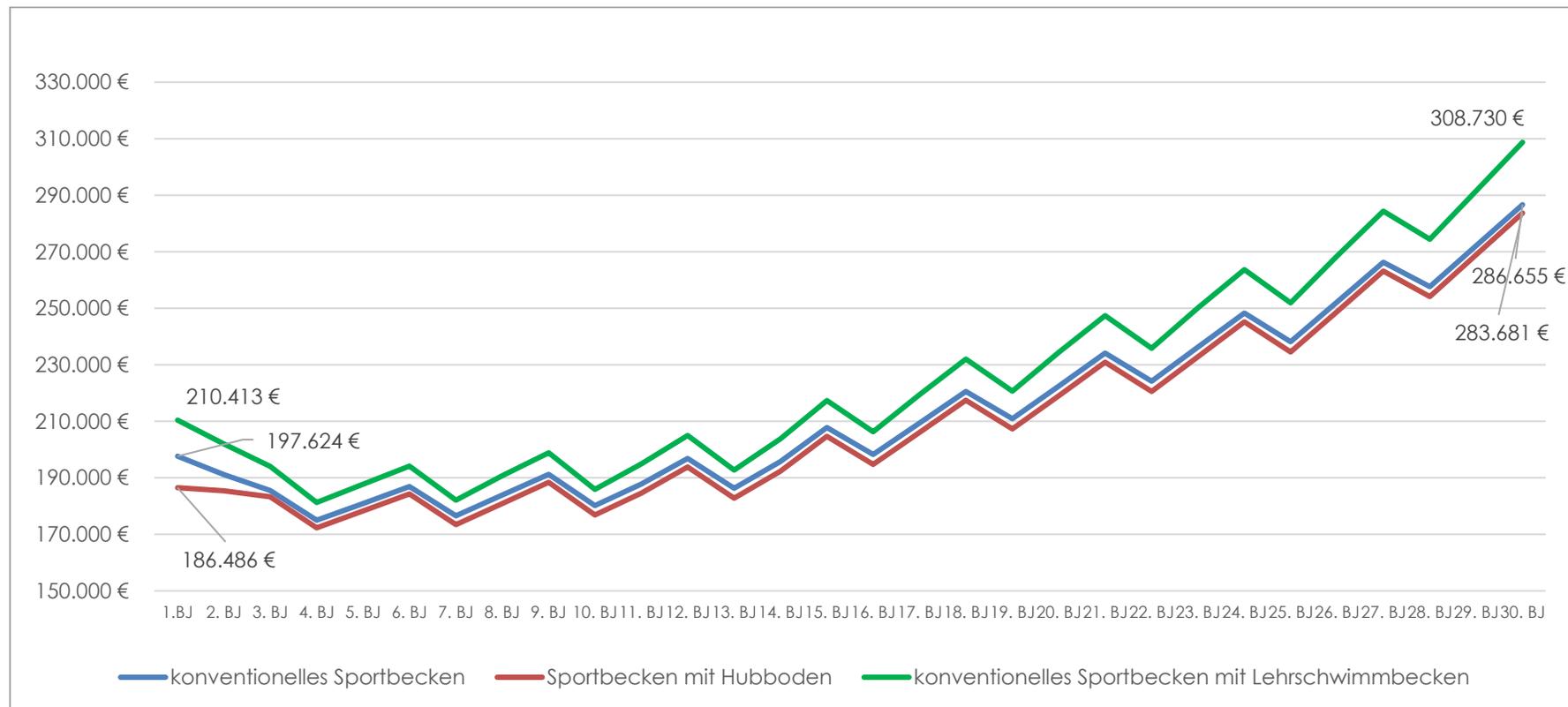
Tab.: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 10 volle Betriebsjahre für Entwicklungsvariante III (Sportbecken mit separatem Lehrschwimmbecken)

Prämissen zur Langfristbetrachtung	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ	6. BJ	7. BJ	8. BJ	9. BJ	10. BJ
Anzahl Individualbesucher	38.400	42.240	45.619	45.619	45.619	45.619	45.391	45.164	44.938	44.714
Ø Nettoumsatz/Individualbesucher	3,72 €	3,72 €	3,72 €	4,02 €	4,02 €	4,02 €	4,34 €	4,34 €	4,34 €	4,69 €
Anzahl Nutzer Vereinsbetrieb	10.450	0.711	10.979	10.979	10.979	10.979	10.924	10.870	10.815	10.761
Ø Nettoumsatz/Nutzer Vereinsbetrieb	3,72 €	3,72 €	3,72 €	4,02 €	4,02 €	4,02 €	4,34 €	4,34 €	4,34 €	4,69 €
Anzahl Nutzer Schulbetrieb	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.781	7.742	7.703	7.665
Ø Nettoumsatz/Nutzer Schulbetrieb	3,72 €	3,72 €	3,72 €	4,02 €	4,02 €	4,02 €	4,34 €	4,34 €	4,34 €	4,69 €
Anzahl Nutzer Kurse	2.800	2.856	2.913	2.971	3.031	3.031	3.031	3.031	3.031	3.031
Ø Nettoumsatz/Nutzer Kursstunde	8,37 €	8,37 €	8,58 €	8,58 €	8,58 €	8,79 €	8,79 €	8,79 €	9,01 €	9,01 €
Besucher gesamt	56.670	60.771	64.418	64.418	64.418	64.418	64.096	63.776	63.457	63.139
Langfristbetrachtung	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ	6. BJ	7. BJ	8. BJ	9. BJ	10. BJ
Einnahmen										
aus Eintrittserlösen Individualbesucher	142.848 €	157.133 €	69.703 €	183.280 €	183.280 €	183.280 €	196.952 €	195.968 €	194.988 €	209.534 €
aus organisierter Nutzung Vereinsbetrieb	38.874 €	39.846 €	40.842 €	44.109 €	44.109 €	44.109 €	47.400 €	47.163 €	46.927 €	50.428 €
aus organisierter Nutzung Schulbetrieb	29.090 €	29.090 €	29.090 €	31.418 €	31.418 €	31.418 €	33.761 €	33.593 €	33.425 €	35.918 €
sonstige Einnahmen (Kurse etc.)	23.436 €	23.905 €	24.992 €	25.492 €	26.002 €	26.652 €	26.652 €	26.652 €	27.318 €	27.318 €
Einnahmen gesamt	234.248 €	249.974 €	264.628 €	284.299 €	284.809 €	285.459 €	304.766 €	303.375 €	302.658 €	323.198 €
Aufwendungen										
Personalkosten inkl. Lohnnebenkosten	- 224.300 €	- 229.908 €	- 235.655 €	-241.547 €	- 247.585 €	-253.775 €	-260.119 €	-266.622 €	-273.288 €	-280.120 €
Energie (Contractingmodell)	- 112.500 €	- 112.500 €	-112.500 €	-112.500 €	- 112.500 €	-112.500 €	-112.500 €	-112.500 €	-112.500 €	-115.875 €
Wasser/Abwasser	- 24.576 €	- 25.068 €	- 25.569 €	- 26.080 €	- 26.602 €	- 27.134 €	- 27.677 €	- 28.230 €	- 28.795 €	- 29.371 €
Betriebsmittel	- 10.920 €	- 11.248 €	- 11.585 €	- 11.933 €	- 12.291 €	- 12.659 €	- 13.039 €	- 13.430 €	- 13.833 €	- 14.248 €
Wartung und laufende Instandhaltung (erst ab 5. BJ Anstieg)	- 17.940 €	- 17.940 €	- 17.940 €	- 17.940 €	- 18.837 €	-19.779 €	- 20.768 €	- 21.806 €	- 22.896 €	- 24.041 €
Versicherungen und Beiträge	- 10.625 €	- 10.784 €	-10.946 €	- 11.110 €	- 11.277 €	- 11.446 €	- 11.618 €	- 11.792 €	- 11.969 €	- 12.149 €
Rechts- und Beratungskosten	- 5.800 €	- 5.887 €	- 5.975 €	- 6.065 €	- 6.156 €	- 6.248 €	- 6.342 €	- 6.437 €	- 6.534 €	- 6.632 €
Marketing (Internet etc.)	- 6.000 €	- 6.090 €	- 6.181 €	- 6.274 €	- 6.368 €	- 6.464 €	- 6.561 €	- 6.659 €	- 6.759 €	- 6.860 €
sonstige Kosten	- 32.000 €	- 32.480 €	- 32.967 €	- 33.462 €	- 33.964 €	- 34.473 €	- 34.990 €	- 35.515 €	- 36.048 €	- 36.588 €
Aufwendungen gesamt	- 444.661 €	- 451.904 €	- 458.683 €	- 465.563 €	- 472.546 €	- 479.634 €	- 486.829 €	- 494.131 €	- 501.543 €	- 509.067 €
EBITDA (operatives Ergebnis)	- 210.413 €	- 201.930 €	- 194.054 €	- 181.264 €	- 187.737 €	- 194.176 €	- 182.063 €	- 190.756 €	- 198.885 €	- 185.868 €

Bei dieser Variante sehen wir durch die größere Flexibilität bei der Belegung beider Becken auch die Chance, das operative Ergebnis nach der Aufbauphase mittelfristig gegenüber den Entwicklungsvarianten I und II noch stärker zu optimieren. Allerdings sei grundsätzlich darauf

hingewiesen, dass eine Betrachtung über einen 10-Jahres-Zeitraum nur bedingt aussagekräftig ist. Daher sei nachfolgend auch die prognostizierte Entwicklung des jährlichen Zuschussbedarfs (nur operative Kosten) auf den gesamten Lebenszyklus von 30 Jahren (der auch für das Genehmigungsverfahren im Rahmen des hessischen SWIM-Förderprogramms maßgeblich ist) dargestellt:

Abb.: Entwicklung des jährlichen operativen Zuschussbedarfs (ohne Kapitalkosten) für 30 Betriebsjahre



Die vom ersten bis vierten vollen Betriebsjahr sinkenden Betriebskosten sind darin begründet, dass wir für diesen Zeitraum noch davon ausgehen, dass sich das neue Sporthallenbad am Ort und in der Region von Jahr zu Jahr mehr etabliert und dass ein (Stamm-)Gästepotential aufgebaut werden kann, was zu entsprechenden Umsatzsteigerungen führt. Die Auf- und Ab-Bewegung der Linien in den Folgejahren ist darin begründet, dass wir regelmäßige Anpassungen der Eintrittstarife zugrunde gelegt haben, um die Kostensteigerungen zumindest teilweise zu kompensieren.

Diese Kompensation wird aber erfahrungsgemäß nicht im vollen Umfang möglich sein, weswegen insgesamt mit einem jährlichen Anstieg des Zuschussbedarfs für den Betrieb des neuen Sporthallenbades zu rechnen ist (zzgl. der Kapitalkosten bzw. zumindest der zu erwirtschaftenden AfA, die in der Graphik auf der vorhergehenden Seite noch nicht berücksichtigt ist). An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen über einen so langen Zeitraum zwar eine Tendenz aufzeigen können, aber in sich sehr volatil sind, weil Veränderungen der Rahmenbedingungen (z.B. Entwicklung der Personalkosten und Energiepreise) nicht vorhersehbar sind. Auch außergewöhnliche Einflussfaktoren, wie sie etwa seit dem Jahr 2020 durch die COVID-19-Pandemie zum Tragen kommen, sind nicht vorhersehbar.

Gerade bei einer Lebenszyklusbetrachtung über einen Zeitraum von 30 Jahren ist es zwingend erforderlich, auch die AfA zu berücksichtigen, aus der ggf. Maßnahmen zur Substanzerhaltung zu finanzieren sind. Daher empfehlen wir der Gemeinde Hüttenberg, den höheren Ansatz der con.pro GmbH Kommunalberatung zu berücksichtigen, da dieser sich nicht nur auf die für Bäder maßgebliche AfA-Tabelle des Bundesfinanzministeriums stützt, sondern auch die unterschiedlich langen Abschreibungszeiträume für Bauwerk, technische Anlagen und Ausstattungsgüter besser berücksichtigt. So ist etwa damit zu kalkulieren, dass die technischen Anlagen spätestens nach 16 bis 18 Jahren komplett zu erneuern sind.

6. Fazit

In der direkten Gegenüberstellung erweist sich die Kombination eines Sportbeckens mit einem Hubboden hinsichtlich des operativen Ergebnisses als die wirtschaftlichste Variante, allerdings weicht dieses Ergebnis bei den drei Ausstattungsvarianten in den ersten Betriebsjahren nur geringfügig voneinander ab.

Unter Berücksichtigung von Zins und AfA erweist sich die Kombination eines Sportbeckens mit einem separaten Lehrschwimmbekken aufgrund der deutlich höheren Investitionskosten langfristig als wesentlich unwirtschaftlicher als die beiden anderen Varianten.

Bei einem Betrieb des neuen Hallenbades durch die Gemeinde Hüttenberg ist je nach Entwicklungsvariante mit einer **jährlichen Unterdeckung** aus dem operativen Geschäft von zunächst mindestens **ca. -186.000 € bis ca. -207.000 €** zu rechnen (basierend auf im Branchenvergleich eher optimistischen Annahmen; dieser Betrag wird sich innerhalb der dem Fördermittelantrag zugrunde zulegenden Annahme eines 30jährigen Lebenszyklus von Jahr zu Jahr zunächst moderat, dann deutlich erhöhen). Zieht man im Sinne einer ordentlichen kaufmännischen Betrachtung die Kapitalkosten (AfA und Zins) hinzu, dann erhöht sich der **erforderliche Zuschussbedarf** bei einem (nur bedingt realistischen, aber bei kommunalen Bädern durchaus üblichen) **Abschreibungszeitraum von 40 Jahren** auf zunächst **ca. -529.000 € p.a. bis -623.000 € p.a.** (je nach Entwicklungsvariante), der aber analog zur Entwicklung des operativen Ergebnisses während des genannten Lebenszyklus ansteigen wird. Legt man den realistischeren Ansatz der con.pro GmbH Kommunalberatung hinsichtlich der AfA mit einem **Abschreibungszeitraum von 25 Jahren** zugrunde, dann ist eine jährliche Haushaltsbelastung von zunächst **ca. -671.000 € bis ca. -802.000 €** anzusetzen, die ebenfalls weiter steigen wird.

Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen beim Personaleinsatz ist ein kommunaler Betrieb des neuen Bades mit höheren Aufwendungen verbunden als ein Betrieb eines Vereinsbades; jedoch muss sich die Gemeinde bei einer Entscheidung für eine Weiterführung des Vereinsbad-Modells aus unserer Sicht vorsorglich mit der Frage auseinandersetzen, unter welchen realistischen Bedingungen sie ggf. bei einer Rückübertragung des Hallenbades innerhalb des 30jährigen Betrachtungszeitraums eine Fortführung des Betriebs gewährleisten muss.