

Wirtschaftlichkeitsberechnung/ Folgelasten

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der Generalsanierung des Mineral-Bads Berg im Wesentlichen um eine Bestandssanierung mit wenigen betrieblichen Optimierungsmaßnahmen handelt und dass es sich bei Bädern – mit Ausnahme von hochpreisigen Spaßbädern – in der Regel um Zuschussbetriebe handelt, kann nicht damit gerechnet werden, dass sich die Investitionskosten von 29,4 Mio. EUR ganz oder teilweise amortisieren lassen. Momentan schreibt das Mineral-Bad Berg ein jährliches Defizit in Höhe von rd. 1,2 bis 1,4 Mio. EUR, je nachdem wie die Freibadsaison verläuft. Ziel muss es sein, nach der Bad-Wiedereröffnung ein Betriebsdefizit in ähnlicher Höhe erhalten zu können, obwohl davon auszugehen ist, dass sich zusätzliche Abschreibungen in der Größenordnung von 228 TEUR durch die Maßnahme ergeben und auch höhere Instandhaltungskosten anfallen werden.

Besucherzahlen und Umsätze

In den Wintermonaten wird das Bad vorwiegend von Stammbadegästen besucht. Die Besucherzahl ist – entsprechend dem Altersdurchschnitt – rückläufig und liegt aktuell im Tagesschnitt bei 144 Badegästen im Schwimmbad und 66 Badegästen in der Sauna in den Monaten Januar bis März und Oktober bis Dezember. In den Sommermonaten liegt der Tagesschnitt – je nach Wetterlage – bei 350 bis 450 Schwimmbadbesuchern und 57 Saunagästen.

Es wird angenommen, dass bei einer optisch neu erscheinenden Anlage aufgrund des positiven Gesamteindrucks sowie aufgrund der vorgesehenen Warmbadetage eine Steigerung der Besucherzahl in den Wintermonaten um ca. 25 % möglich sein könnte. Die Besucherzahl in den Sommermonaten wird sich auch nach der Generalsanierung weitestgehend an der Wetterlage orientieren. Hier kann allenfalls eine Steigerung um 5 % angesetzt werden. Es wurde ein mittelmäßiger durchschnittlicher Freibadsommer angenommen. Insoweit wurden für das Gesamtjahr im Schwimmbad 110.000 Badegäste und in der Sauna 24.000 Badegäste zugrunde gelegt (Ergebnis 2014: rd. 87.000 Badegäste im Schwimmbad und rd. 20.000 Badegäste in der Sauna, in 2015 rd. 110.000 Badegäste im Schwimmbad aufgrund der außerordentlich schönen Freibadsaison und rd. 19.000 Badegäste in der Sauna). Demnach würden sich im ersten vollen Betriebsjahr nach der Generalsanierung in etwa 1,29 Mio. EUR an Umsatzerlösen ergeben. Hinzu kommen betriebliche Erträge im Wesentlichen aus Parkentgelten und Pachten in Höhe von rd. 110 TEUR.

Personal- und Betriebskosten

Sofern nach der Generalsanierung keine Ausweitung der Öffnungszeiten stattfindet, sondern diese verbleiben wie bisher (in den Wintermonaten reduzierte Tagesöffnungszeiten sowie Feiertags-/ Sonntagsöffnungszeiten in Abhängigkeit der Wetterlage), kann davon ausgegangen werden, dass der bisherige Personalbestand weitgehend unverändert bleibt. Eine Ausdehnung der Öffnungszeiten würde entsprechenden Personalmehraufwand nach sich ziehen.

Die zu erwartenden Energie- und Abwasserkosten wurden – auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Warmbadetage – berechnet.

Bei den Instandhaltungskosten wurde zum Erhalt der Bausubstanz ein Wert von 1 % der Investitionssumme angenommen. Die bisherigen Instandhaltungsaufwendungen, die jährlich zwischen 100 und 200 TEUR lagen, können nicht mehr als Basis angesetzt werden, da momentan aufgrund der anstehenden Sanierung nur noch notwendige Instandhaltungen vorgenommen werden. Mehrkosten werden sich außerdem im Rahmen der Fremdreinigung ergeben, bedingt dadurch, dass neue Belagsflächen in der Regel einen höheren Reinigungsaufwand nach sich ziehen. Damit wird bei den Personal- und Betriebskosten inklusive der Instandhaltungskosten ein Ausgangswert von 2.120 TEUR angenommen. Dabei wurden nur die dem Bad direkt zuordenbaren Kosten berücksichtigt.

Die jährlichen Kostensteigerungen bei den Personal- und Betriebskosten wurden mit 1,5% angesetzt, da teilweise Beträge auch budgetiert sind und im Rahmen des Wirtschaftsplanes – trotz Kostensteigerungen – aus dem städtischen Haushalt keine höheren Verlustdeckungsmittel zur Verfügung gestellt werden.

Abschreibungen

Da der überwiegende Anteil der Investitionskosten über einen Investitionszuschuss der Stadt in den Sonderposten finanziert werden soll, werden die daraus entstehenden anteiligen Abschreibungen über eine entsprechende Auflösung des Sonderpostens neutralisiert. Auf eine Darstellung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde daher verzichtet. Dargestellt ist die Abschreibung mit 228 TEUR, die sich aus dem aus Grundstückserlösen finanzierten Teil der Baumaßnahme bezieht, außerdem eine Abschreibung aus dem Bestand in Höhe von 177 TEUR im ersten Betriebsjahr, die überwiegend aus der Abschreibung des Firmenwertes resultiert.

Ergebnis Unterdeckung

Es ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Unterdeckung während der ersten 10 Betriebsjahre von 1,15 Mio. EUR. Sollte sich die Besucherzahl im neuen Bad sehr positiv entwickeln, kann insbesondere in schönen Freibadsaisonen durchaus mit einem Defizit in der Größenordnung von knapp unter 1 Mio. EUR gerechnet werden (ohne Berücksichtigung von Umlagekosten der Overheadbereiche).

Einzelheiten können der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung entnommen werden:

Mineral-Bad Berg Generalsanierung

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Stand: 05 2016

Basisdaten:

geplante Gesamtkosten:	29.400.000	Euro	
davon Eigenmittel	5.700.000	EUR aus Grundstückserlösen/ Kapitaleinlage der Stadt	
Investitionszuschuss Stadt	23.700.000	EUR in den Sonderposten (abschreibungsneutral, da der Abschreibung die Auflösung des Sopos in gleicher Höhe gegenübersteht).	
Abschreibungsdauer:	25	Jahre	
Instandhaltung	1,0%	Prozent der Investitionssumme	
restliche Betriebskosten	706.000		
Personalkosten	1.120.000	pro Jahr	
Besucherzahl-Annahme	110.000	Schwimmbad	
	24.000	Sauna	
Durchschnittserlös/Bes.	8,71	Schwimmbad+Kurse	
	14,09	Sauna	
Jährliche Kostensteigerung	1,5%	Kosten	
Steigerung Umsätze	3%	im Zweijahresrhythmus	Schwimmbad
	3%	im Zweijahresrhythmus	Sauna

<u>jährliche Kosten</u>	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	10 Jahre Gesamt
Abschreibung (neu aus Anteil Eigenfinanzierung)	228.000	228.000	228.000	228.000	228.000	228.000	228.000	228.000	228.000	228.000	2.280.000
Abschreibung Bestand	177.000	169.000	163.000	157.000	151.000	145.000	139.000	133.000	127.000	121.000	3.146.600
Instandhaltung	294.000	298.410	302.886	307.429	312.041	316.721	321.472	326.294	331.189	336.157	19.543.170
Personal- u. Betriebskosten	1.826.000	1.853.390	1.881.191	1.909.409	1.938.050	1.967.121	1.996.627	2.026.577	2.056.975	2.087.830	19.543.170
Gesamtkosten	2.525.000	2.548.800	2.575.077	2.601.838	2.629.091	2.656.842	2.685.100	2.713.871	2.743.164	2.772.987	24.969.770

<u>Berechnung der Erlöse Schwimmbad und Sauna</u>											
Durchschnittserlös mit Steigerung Schwimmbad	8,71	8,71	8,97	8,97	9,24	9,24	9,51	9,51	9,80	9,80	
Durchschnittserlös mit Steigerung Sauna	14,09	14,09	14,52	14,52	14,95	14,95	15,40	15,40	15,86	15,86	
Erlös pro Jahr											
Schwimmbad+Kurse	957.757	957.757	986.490	986.490	1.016.084	1.016.084	1.046.567	1.046.567	1.077.964	1.077.964	10.169.722
Sauna	338.238	338.238	348.385	348.385	358.837	358.837	369.602	369.602	380.690	380.690	3.591.502
Summe Umsätze:	1.295.995	1.295.995	1.334.875	1.334.875	1.374.921	1.374.921	1.416.168	1.416.168	1.458.654	1.458.654	13.761.224
jährliche betr. Erträge	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	1.100.000
Auflösg. Sopo Bestand	11.000	10.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	5.000	5.000	5.000	71.000
Gesamterträge	1.416.995	1.415.995	1.451.875	1.451.875	1.491.921	1.491.921	1.533.168	1.531.168	1.573.654	1.573.654	14.932.224
Unter-/Überdeckung	-1.108.005	-1.132.805	-1.123.202	-1.149.964	-1.137.170	-1.164.921	-1.151.931	-1.182.703	-1.169.511	-1.199.333	-11.519.546