

**STRATEGIEKONZEPT
HALLENBAD / SAUNA
GEESTE**

AUFTRAGGEBER: **Gemeinde Geeste**
Am Rathaus 3
49744 Geeste

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

INHALT	Seite
AUFGABENSTELLUNG UND -DURCHFÜHRUNG.....	1
I. ANALYSEPHASE	3
I.1 Infrastruktur	3
I.2 Organisatorische Gegebenheiten	6
I.2.1 Öffnungszeiten	6
I.2.2 Preispolitik.....	9
I.2.3 Organisation / Personalstellenplan / Personalkosten.....	13
I.3 Besucherzahlen / Auslastungszahlen.....	16
I.4 Betriebliches Zahlenwesen.....	20
I.5 Standort- und Wettbewerbsanalyse.....	22
I.5.1 Standortanalyse	22
I.5.2 Wettbewerbsanalyse.....	24
I.5.3 Wettbewerbsübersicht.....	39
I.5.4 Wettbewerbsentwicklung	42
I.5.5 Wettbewerbskommentierung	43
II. INTERPRETATION DER ERMITTELTEN ERKENNTNISSE	44
II.1 Schwachstellen- und Verbesserungskatalog.....	44
II.2 Stärken-Schwächen-Profil	47
III. VORÜBERLEGUNGEN ZUR KONZEPTPHASE	48
III.1 Zukunftsausrichtung Saunaangebot	48
III.1.1 Entwicklung Saunamarkt.....	48
III.1.2 Entwicklung der bestehenden Saunaangebote.....	50
III.1.3 Option Ausbau der vorderen Sauna	51
III.2 Produktentwicklung	53
III.2.1 Nachnutzung hintere Sauna.....	53
III.2.2 Nachnutzung Turnhallenumkleiden	55
III.2.3 Option Gartenhallenbad	56
III.2.4 Option Erweiterung um Kleinkinderbereich	57

III.3	Organisationsoptimierung	61
III.4	Fazit Vorüberlegungen	62
IV.	STRATEGISCHES KAPAZITÄTS- UND BETRIEBSKONZEPT.....	63
IV.1	Infrastruktur / Kapazitäten	63
IV.2	Öffnungszeiten / Belegung	64
IV.3	Preisgestaltung.....	68
IV.4	Organisation / Personaleinsatzplanung	70
IV.5	Vermarktung.....	77
IV.6	Realisierung von Fördermitteln.....	78
V5.	WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG.....	79
V.1	Vorbemerkungen	79
V.2	Erlösberechnung	80
V.3	Kostenberechnung.....	82
V.4	Übersicht Erlös- und Kostenstruktur	84
VI.	ABSCHLIEßENDER KOMMENTAR	85

AUFTRAGSERTEILUNG UND -DURCHFÜHRUNG

Die ALTENBURG UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH wurde von der Gemeinde Geeste mit der Durchführung eines Strategiekonzeptes für das Hallenbad und die Saunen in Geeste beauftragt.

Hintergrund der Beauftragung ist der Abriss der benachbarten Schulturnhalle, die an anderer Stelle neu gebaut wird. Die dann verfügbare Fläche stellt Möglichkeiten zur Erweiterung / Anpassung des Hallenbad- und Saunaangebots dar. Zur Finanzierung sollen ggf. Fördermittel eingeworben werden.

Zielsetzung ist die Erarbeitung eines zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Strategiekonzeptes für das Hallenbad und die Saunen in Geeste unter Einbeziehung infrastruktureller sowie organisatorischer Aspekte.

Hierzu wurden zunächst in einem ausführlichen Vor-Ort-Termin das Hallenbad und die Saunen begangen sowie mit den Verantwortlichen die bisherige Entwicklung, die Ist-Situation, Stärken und Schwächen sowie Entwicklungspotenziale diskutiert.

Weiterhin wurden den Beratern umfangreiche Unterlagen zur Organisation und zum Zahlenwesen zur Verfügung gestellt. Die Analyse des Wettbewerbs bildet eine weitere Basis für die Konzeptüberlegungen.

Ansprechpartner in der Analysephase

Hr. Höke	Bürgermeister
Hr. Bojer	Leiter Fachbereich Bürgerdienste, Arbeit und Soziales
Hr. Häcker	Betriebsleiter
Hr. Over	Gemeinde Geeste – Hochbau
Hr. Tallen	Gemeinde Geeste – Kämmerei
Fr. Stenzel	VHS Meppen
Hr. Haver	Vorsitzender Wasserfreunde Dalum

I. ANALYSEPHASE

I.1 INFRASTRUKTUR

Zuwegung / Eingangsbereich

Bereich	Bewertung
Lage	<ul style="list-style-type: none">▪ Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Ausreichende Parkplatzsituation
Außenanblick	<ul style="list-style-type: none">▪ Älteres Gebäude, wirkt jedoch gepflegt und gut erhalten
Eingangsbereich	<ul style="list-style-type: none">▪ Älterer Eingangsbereich mit Kassensautomat, wenig attraktiv, aber funktional

Umkleiden / Sanitär

Bereich	Bewertung
Umkleiden	<ul style="list-style-type: none">▪ Gruppenumkleiden für Schulen und Vereine veraltet und unattraktiv, etwas neuere Umkleiden mit Einzelkabinen für die Öffentlichkeit aus den 80er Jahren▪ Durchgehend niedrige Decken▪ Dachbereiche in diesem Gebäudeteil mittelfristig zu erneuern
Sanitärbereiche in den Umkleiden	<ul style="list-style-type: none">▪ Teilweise veraltete Sanitärbereiche in Angrenzung an die Umkleiden (Toiletten alt, Duschen erneuert)

Badebereich

Bereich	Bewertung
Badehalle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine Badehalle mit knappem Beckenumgang ▪ Geschickte Rutschenkonstruktion nutzt knappe Fläche optimal aus ▪ Bodenfliesen und Beckenkopf offensichtlich 50 Jahre alt und mittelfristig sanierungsbedürftig
Sanitärbereiche in der Badehalle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veraltete WCs direkt an der Badehalle sind infrastrukturell überflüssig und nicht mehr zeitgemäß
Lagerräumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr knappe Lagerräumlichkeiten ▪ Turnhalle wird für weitere Lagerung genutzt, bringt jedoch weite Laufwege mit sich

Saunabereiche

Bereich	Bewertung
Zuwegung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuwegung zu Sauna I über die Badehalle, Sauna II über die Umkleidebereiche erreichbar
Sauna I (hintere Sauna)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr kleine, optisch und technisch abgängige Kabine mit angrenzendem winzigem Ruheraum ohne jede Aufenthaltsqualität ▪ Kaum zumutbarer Gesamtzustand
Sauna II (vordere Sauna)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ältere Saunakabine, die funktional intakt ist ▪ Kleiner angrenzender Ruheraum mit einfachen Holzbänken ▪ Insgesamt ebenfalls unattraktiv, viel zu klein für heutige Mindeststandards und stark in die Jahre gekommen

Weitere Infrastruktur

Bereich	Bewertung
Turnhalle	<ul style="list-style-type: none">▪ Alte Schulturnhalle ist zwar noch gut nutzbar, wird aber derzeit an anderem Standort neu gebaut▪ Abriss ist vorgesehen
Umkleiden Turnhalle	<ul style="list-style-type: none">▪ Gebäudeseitig eher dem Badkomplex zuzuschreiben, Nachnutzung daher bei Abriss der Turnhalle zu klären

FAZIT:

- ➔ Typisches Lehrschwimmbad, wie es vor 50 Jahren als Schul- und Vereinsbad gebaut wurde.
- ➔ Baulich-technischer Zustand erstaunlich gut, dennoch sind altersgemäß immer wieder Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Absehbar sind konkret: Dachsanierung Umkleidetrakt und Beckenkopf / Beckenumgang Badehalle, Sanierung der Hallendecke.
- ➔ Die zwei Kleinsaunen sind in ihrer Struktur völlig unzeitgemäß, wobei die vordere Sauna (Sauna II) noch das etwas bessere von zwei völlig aus der Zeit gefallenem Angeboten ist.

I.2 ORGANISATORISCHE GEGEBENHEITEN

I.2.1 Wassertemperatur / Öffnungszeiten

Wassertemperatur

Die Wassertemperatur beträgt in den Wintermonaten 30°C. Von April bis September wird die Temperatur auf 28°C – 29°C abgesenkt, was bei den Besuchern teilweise auf Unverständnis stößt. Saisonal variierende Wassertemperaturen haben sich bei Bädern dieser Art nicht bewährt. Der Einspareffekt ist überschaubar und wiegt die Unzufriedenheit der Stammgäste nicht auf.

Jährliche Öffnungszeiten

Das Hallenbad ist mit Ausnahme der Osterferien (Revision) ganzjährig geöffnet, wobei die Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit saisonal nicht variieren.

Die Schließzeit von 18 Tagen für die Revision ist angemessen, die Schließung an den meisten Feiertagen ebenfalls sinnvoll.

Wöchentliche Öffnungszeiten Hallenbad

Die wöchentlichen Öffnungszeiten sind in der Darstellung durch eine starke Unterteilung nach verschiedenen Zielgruppen auf den ersten Blick etwas unübersichtlich und ungewöhnlich. Diese Unterteilung ist allerdings der Tatsache geschuldet, dass man die Hubbodenhöhe variiert. Die Angabe ist für eine zielgruppengerechte Ansprache sinnvoll, ungenutzte Zeiten – wie beispielsweise die Sonderzeit für Behinderte – sollten jedoch abgeschafft werden, insbesondere da diese Zielgruppe bei der aktuellen Auslastung auch zu allen anderen Zeiten das Bad besuchen kann.

In Summe sind die Öffnungszeiten mit etwa 30 Std. pro Woche (zzgl. Schwimmen für JVA, Behinderte) für ein Lehrschwimmbad großzügig.

Wettbewerbsvergleich Öffnungszeiten Hallenbad

Betrieb	Öffnungsstunden pro Woche
Hallenbad Ems, Emsbüren, 35 km	▪ 21,5 Std. (Ferien: 26,5 Std.)
Hallenbad Freren, 29 km	▪ 26,25 Std.
Hallenbad Emlichheim, 32 km	▪ 30,5 Std.
Vgl. Hallenbad Geeste	▪ 30,75 Std.
Hallenbad Twist, 16 km	▪ 32,25 Std. (Sommerferien 46,25 Std.)
Dinkelbad, Neuenhaus, 25 km	▪ 35,75 Std. (Ferien: 47,25 Std.)
Vechte-Bad Schüttoorf, 35 km	▪ 38,0 Std.
Speller Welle, Spelle, 35 km	▪ 40,0 Std.
Hallenbad Uelsen, 30 km	▪ 44,0 Std. (Sommer)
Hallenbad und Freibad Haselünne, 21 km	▪ 44,5 Std.
Hallenbad Haren, 30 km	▪ 45,25 Std.
Spaßbad Topas, Haren (Ems), 30 km	▪ 70,0 Std.
Emsbad Meppen, 14 km	▪ Sommer: 71,5 Std. ▪ Winter: derzeit nicht bekannt
Delfinoh – Hallenbad Nordhorn, 25 km	▪ 91,5 Std.
Linus, Lingen an der Ems, 12 km	▪ 96,5 Std.

Im Hallenbadsegment platziert man sich sinnvollerweise im unteren Durchschnitt. Allerdings sind die Betriebe mit längeren Öffnungszeiten fast ausschließlich auch deutlich größer (außer Speller Welle).

Die Bäderbetriebe mit über 45 Öffnungsstunden sind durchweg als Familien- und Freizeitbäder zu klassifizieren und bilden damit eine andere Badkategorie als das Hallenbad Geeste ab.

Wöchentliche Öffnungszeiten Sauna

Die Öffnungszeiten der Sauna sind weitestgehend an die öffentlichen Schwimmzeiten angepasst, was auch sinnvoll ist, da für die Beaufsichtigung der Sauna dann kein zusätzliches Personal benötigt wird.

Ungewöhnlich ist die häufige Trennung nach Zielgruppen (Damen-sauna, Herrensauna, Frauen mit Kindern etc.). In der Regel bietet man maximal einmal Herren- und einmal Damensauna pro Woche an.

Die Öffnungszeiten liegen überwiegend im Nachmittagsbereich. Lediglich sonntags öffnet man bereits morgens. Insgesamt sind diese Regelungen sinnvoll.

Wettbewerbsvergleich Öffnungszeiten Sauna

Betrieb	Öffnungsstunden pro Woche
Vgl. Sauna Geeste	▪ 32,5 Std.
Sommer EVE Resort, 30 km	▪ 38,0 Std.
Sauna im Hallenbad Haselünne, 21 km	▪ 42,0 Std.
Badepark Bentheim, 45 km	▪ 68,0 Std.
Bentheimer Mineraltherme, 42 km	▪ 77,0 Std.
Linus, Lingen an der Ems, 12 km	▪ 91,0 Std.

Die hier zum Vergleich herangezogenen Saunen sind nicht Wettbewerber im engeren Sinne, da das Angebot in Geeste bezüglich seiner geringen Dimensionierung und der unzeitgemäßen Ausstattung in der Region sonst nicht anzutreffen ist. Einzig vergleichbar ist noch das Angebot in Haselünne.

I.2.2 Preispolitik

Preispolitik Hallenbad

Die Preispolitik ist mit einem Einzeleintritt, 10er-Karten und Familienkarten übersichtlich. Lediglich die Familienkarte ist mit 4 verschiedenen Karten (je nach Anzahl Erwachsener und Kinder) etwas unüblich, aber nicht schädlich.

Das Preisniveau ist durchgängig sehr niedrig. Mit einem Eintrittspreis von 2,50 € bewegt man sich deutlich unter dem bundesweit kursierenden Schnitt von etwa 4,00 € für den Erwachseneneneintritt. Allerdings bietet die Anlage ohne 25-Meter-Becken auch ein deutlich eingeschränktes Angebot, sodass eine preisliche Abstufung sinnvoll ist.

Die letzte Preiserhöhung liegt bereits knapp 20 Jahre zurück, was sehr ungewöhnlich und nicht sinnvoll ist.

Wettbewerbsvergleich Preise Hallenbad

Betrieb	Eintrittspreis (Erw.)
Hallenbad Twist, 16 km	▪ 2,00 €
Dinkelbad, Neuenhaus, 25 km	▪ 2,00 €
Hallenbad Freren, 29 km	▪ 2,00 €
Hallenbad und Freibad Haselünne, 21 km	▪ 2,50 €
Speller Welle, Spelle, 35 km	▪ 2,50 €
Hallenbad Ems, Emsbüren, 35 km	▪ 2,50 €
Vgl. Hallenbad Geeste	▪ 2,50 €
Vechte-Bad Schüttdorf, 35 km	▪ 3,00 €
Hallenbad Emlichheim, 32 km	▪ 3,00 €
Emsbad Meppen, 14 km	▪ 3,00 €
Hallenbad Haren, 30 km	▪ 3,00 €
Hallenbad Uelsen, 30 km	▪ 3,50 €
Delfinoh – Hallenbad Nordhorn, 25 km	▪ 4,50 €
Linus, Lingen an der Ems, 12 km	▪ 5,00 € (2 Std.) / 8,00 € (Tag), Frühschwimmen 3,00 €
Spaßbad Topas, Haren (Ems), 30 km	▪ 11,00 €
Badepark Bentheim, 45 km	▪ 4,50 € (1,5 Std.) / 8,20 € (Tag)

Der Wettbewerbsvergleich zeigt ein extrem günstiges Preisniveau in der Region, wie es bundesweit ansonsten kaum anzutreffen ist. Werte zwischen 2,00 und 3,00 € finden sich in der Region bei den allermeisten Funktionshallenbädern. Bei den größeren Wettbewerbern in Lingen, Meppen und Nordhorn findet man zwar etwas höhere Preise, diese sind aber immer noch extrem günstig.

Preispolitik Sauna

Die Preispolitik der Sauna ist mit einem Eintrittstarif von 5,00 € inkl. Badeintritt ausgesprochen günstig und spiegelt damit das schwache Angebot wider.

Die 10er-Karte Sauna als Preisinstrument ist mit einer Reduzierung um knapp 10% sinnvoll gewählt.

Wettbewerbsvergleich Preise Sauna

Betrieb	Eintrittspreis (Erw.) – Einstiegstarif	Eintrittspreis (Erw.) – Tagestarif
Vgl. Sauna Geeste	▪ /	▪ 5,00 €
Sauna im Hallenbad Haselünne, 21 km	▪ /	▪ 6,20 €
Bentheimer Mineral- therme, 42 km	▪ 15,50 € (3 Std.) (inkl. Sole, Sport und Außenbad)	▪ 19,00 €
Sommer EVE Resort, 30 km	▪ 16,00 € (3 Std.)	▪ 21,00 €
Linus, Lingen an der Ems, 12 km	▪ 17,00 € (3 Std.)	▪ 22,00 €
Badepark Bentheim, 45 km	▪ 17,50 € (3 Std.)	▪ 20,50 €

In Haselünne platziert man sich bei vergleichbarem Angebot etwas teurer. Die sonstigen Wettbewerber agieren in einer anderen Dimension, bezüglich des Angebots und bezüglich der Preisgestaltung.

Verrechnungspreise Schulen und Vereine

Die Verrechnung der Schulen erfolgt über eine Gebühr, die jährlich vom Kreis an das Hallenbad gezahlt wird. Diese ist abhängig von der Anzahl der Schüler.

Die Vereine zahlen einen Betrag von 5,11 € je Trainingsabend, was eine extrem günstige Verrechnung darstellt. Zusätzlich gibt es die Vereinbarung der Saunanutzung für 2,50 € p. P. (mind. 7,50 € pro Abend). Diese basiert auf Vertrauensbasis, ist aber in der Form angemessen.

Im Markt geht man zunehmend dazu über, Schulschwimmen und Vereinsschwimmen pro genutzter Bahneinheit oder Beckenstunde abzurechnen. Die marktüblichen Werte liegen hier bei einem Lehrschwimmbecken bei 30,00 – 40,00 € / Stunde, was einem Vielfachen der aktuell berechneten Werte entspricht.

I.2.3 Organisation / Personalstellenplan / Personalkosten

Organisation

Das Bad ist organisatorisch in die Strukturen der Gemeinde integriert.

Die operative Betriebsleitung ist ganzjährig zu 100% in den operativen Schichtbesatz eingebunden, was bei der Größe des Betriebs sinnvoll ist. Die Dienstplangestaltung liegt beim Fachbereich Personal in Abstimmung mit dem Badleiter und dessen Vorgesetzten. Kassenauswertung und Besucherstatistik sind Aufgaben des Badleiters. Alle weiteren Aufgaben werden von der Gemeinde wahrgenommen.

Insgesamt ist die Organisationsstruktur in der heutigen Form üblich und sinnvoll.

Organisationssicherheit

Die Organisationssicherheit ist grundsätzlich gegeben. Allerdings wird die Pauseneinhaltung nicht stringent befolgt.

Erfreulicherweise erfolgt eine regelmäßige Unterweisung durch die Fachkräfte an Drittnutzer hinsichtlich Sicherheit und Handlungen im Notfall. Diese wird auch schriftlich dokumentiert.

Personalstellenplan 2018

Der Personalstellenplan stellt sich 2018 wie folgt dar:

Position	Personalkosten brutto	In VB	Kosten je VB
Betriebsleiter	59.590 €	1,0	59.590 €
Fachkraft	47.470 €	1,0	47.470 €
Gesamt	107.060 €	2,0	
Aushilfen / Vertretung	6.578 €	0,2	26.382 €*

* Durchschnittswert, ab 2019 aufgrund Neueinstellung mit ca. 6.000 € Mehrkosten zu rechnen

Operativer Personalbesatz

Der operative Personalbesatz sieht einen durchgehenden einfachen Besatz bei öffentlichem Badebetrieb vor. Dies ist sinnvoll und angemessen, sofern die Arbeitszeitgesetze (Pausenzeiten, Ruhezeiten) eingehalten werden. Die Inbetriebnahme der Anlage dauert etwa 15 Minuten, die Nachlaufzeit beträgt etwa ½ Stunde, beide Zeitwerte sind realistisch.

Die Fachkräfte übernehmen sämtliche Reinigungsarbeiten im Betrieb, was zeitlich problemlos möglich, aber dennoch keinesfalls selbstverständlich ist. Der Bereitschaft der Fachkräfte zur Durchführung jeglicher Reinigungsarbeiten ist es zu verdanken, dass keinerlei zusätzliche Reinigungskräfte zum Einsatz kommen.

Durch die derzeitigen Öffnungszeitenregelungen ergeben sich teils ungünstige Schichtlängen (über 6 Stunden), die mit einem einfachen Personalbesatz ohne Pausenvertretung kaum abgedeckt werden können. Dadurch würden sich bei Einhaltung aller gesetzlichen Pausenregelungen deutliche Personaleffizienzen ergeben.

Während des Schulschwimmens erfolgt eine durchgehende einfache Betriebsaufsicht. In dieser Zeit können Reinigungs-, Technik- und Verwaltungsaufgaben übernommen werden.

Dies ist sinnvoll, allerdings ist bei der Größe der Anlage und entsprechenden vertraglicher Regelung auch ein Verlassen der Anlage (z. B. für ½ Std. Pause) möglich, diese Möglichkeit wird jedoch in der heutigen Form nicht wahrgenommen.

Das Vereinsschwimmen läuft dagegen autark. Hier wird die Betriebsaufsicht an den Verein abgegeben. Eine vertragliche Regelung ist für den Verein gegeben, sollte jedoch dringend auch für Schulen und andere Drittnutzer vereinbart sowie bei den Vereinen erneuert werden.

I.3 BESUCHERZAHLEN / AUSLASTUNGSZAHLEN

Besucherzahlen Öffentlichkeit nach Jahren 2008 – 2018

Zielgruppe	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Öffentlichkeit Hallenbad	8.744	8.113	8.446	8.364	7.964	8.375
Kurse	1.821	911	2.270	1.100	2.240	2.520
Sauna	2.151	2.002	2.242	1.919	1.854	1.633
Gesamt	12.716	11.026	12.958	11.383	12.058	12.528

Die Auslastung der öffentlichen Besucher im Hallenbad ist in den vergangenen Jahren stabil, allerdings auf niedrigem Niveau.

Die Saunazahlen sind, ausgehend von einem ohnehin schon extrem geringen Niveau, seit Jahren weiter rückläufig.

Auslastung Öffentliche Besucher 2018

Zielgruppe	Anzahl Öffnungsstunden / Woche	Anzahl Wochen	Öffnungsstunden / Jahr	Besucher / Jahr	Ø Besucher / Öffnungsstunde	Branchenwerte
Öffentlichkeit	30,75	48	1.476	8.375	6	10 – 12

Die Auslastung des Hallenbades durch die Öffentlichkeit ist mit einem durchschnittlichen Wert von 6 Besuchern je Öffnungsstunde sehr niedrig. Angesichts der Gesamtbesucherzahlen erstaunt dies nicht.

Auslastung exemplarisch nach Februar, Juli, September

Jahr 2018	Februar	Juli	September
Ø Tag	26	22	25

Bei der Betrachtung der monatlichen Auswertung wird deutlich, dass die Besucherzahlen saisonal schwanken und die Auslastung im Sommer (hier exemplarisch Juli) deutlich sinken.

Nutzung Ferienpass

2018	Verkauft / herausgegeben	Genutzt	In %
Ferienpass	990	117	12%

Auch die Ferienpässe, die an Kinder und Jugendliche in hoher Stückzahl herausgegeben werden, explizit für die Nutzung in der Sommerzeit / den Sommerferien durch sozial schwächere Zielgruppen werden nur unzureichend genutzt, 2018 gerade einmal zu 12%.

Auslastung Sauna (Summe Sauna 1 und Sauna 2) je Öffnungstag

Wochentag	Februar	Juli	September
Montag	Keine Angaben		
Dienstag	9	4	4
Mittwoch	12	3	8
Donnerstag	19	8	11
Freitag	1	1	2
Samstag	3	2	3
Sonntag	6	4	3
Ø Belegung / Tag	8	3	5

Mit durchschnittlich ca. 3 – 8 Besuchern pro Tag (je nach Jahreszeit) in Summe beider Saunaangebote ist die Auslastung extrem schwach, was allerdings bei diesem Angebot nicht erstaunen kann. Geht man von für solche Anlagen typischen und auftraggeberseitig bestätigten Frequenzen ausschließlich von Stammgästen aus, stehen die zuletzt ca. 1.600 Besucher pro Jahr für **ca. 30 bis maximal 50 Stammgäste** mit ca. 30 bis 50 Besuchen pro Jahr. Damit ist die Zielgruppe für dieses Angebot extrem klein.

Besucherzahlen Öffentlichkeit inkl. Schulen & Vereine 2017 / 18

Zielgruppe	2017	2018
Öffentlichkeit Hallenbad	7.964	8.375
Kurse	2.240	2.520
Sauna	1.854	1.633
Gesamt	12.058	12.528
Schulen	10.189	8.377
Vereine	3.460	3.266
Gesamt inkl. S & V	25.707	24.171

Mit über 8.000 Schulschwimmern (vor 2017 sogar über 11.000) ist das Schulschwimmen sehr stark ausgeprägt. Auch die Vereinszahlen sind angesichts der Bevölkerungszahl ordentlich.

Auslastung Schulen und Vereine 2018

Zielgruppe	Belegungsstunden / Woche*	Anzahl Wochen	Belegungsstunden / Jahr	Nutzer / Jahr	Belegung / Stunde	Branchenwerte
Schulen	15,25	34	518,5	8.377	16	12 – 16
Vereine	7,0	36	252	3.266	13	12 – 16

* pro Becken

Die Auswertung der Schul- und Vereinszahlen zeigt hinsichtlich der Belegung pro Stunde ein erfreulich gutes Ergebnis. Insbesondere wird der Kontrast zur Belegung durch die Öffentlichkeit deutlich.

Kurse

Schwimmkurse werden von den Mitarbeitern in Eigenregie außerhalb der Arbeitszeit durchgeführt. Dies ist nicht unüblich und durchaus zu begrüßen.

Allerdings sollte bei Durchführung der Kurse auch eine Beachtung der Pausenzeiten erfolgen.

Mit im Schnitt 3 Schwimmkursen pro Woche mit einer Verdichtung der Kurse in den Ferienzeiten sind die Kurse gut und konstant ausgelastet.

Die Verrechnung der Kurse ist mit 40,00 € p. P. inkl. Eintritt und inkl. 10er-Karte ausgesprochen günstig. Auch bei einem niedrigen Preisniveau in der Region ist dieser Wert niedrig.

Weitere Fitnesskurse werden durch die VHS in Eigenregie durchgeführt. Aufgrund eines Abkommens wurde die Wasserfläche der VHS bisher exklusiv und kostenfrei zur Verfügung gestellt. Seit August 2019 werden die regulären Eintrittsgelder gezahlt.

I.4 BETRIEBLICHES ZAHLENWESEN

Die Kosten- und Erlösstruktur für das Hallenbad und die Sauna Geeste stellt sich 2018 wie folgt dar:

Alle Werte netto, in €	Ergebnis 2018
Erlöse Öffentlichkeit Bad	16.567
Erlöse Öffentlichkeit Sauna	7.535
Erlöse Schulschwimmen	3.279
Erlöse Vereine und Sonstige	1.929
Kurse	8.245
Sonstige Erlöse / Erträge	12.936
Summe Erlöse / Erträge	50.491
Strom, Wärme, Wasser	30.048
Personalkosten direkt	114.999
Sonstige Betriebskosten	17.685
Instandhaltung / Reparaturen*	70.532
Sonstige Aufwendungen	459
Summe Betriebskosten	233.724
Betriebsergebnis 1	-183.233
Zinsen und ähnliche Finanzerträge	149
Außerordentliches Ergebnis	722
AfA	5.103
Jahresergebnis (Saldo ord. Ergebnis und außerord. Ergebnis)	-189.207

* inkl. Instandsetzung Filteranlage

Ergebnisbewertung / Benchmarks

Kennzahl	Wert 2018	Benchmark	Kommentierung
Öffentliche Besucher Hallenbad inkl. Kurse	10.895	15.000 – 20.000	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sehr schwacher Wert ➤ Liegt an der geringen Bevölkerungsdichte und starkem Wettbewerb
Besucher Schulen	8.377	5.000 – 8.000	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sehr gute Auslastung
Besucher Vereine	3.266	4.000 – 6.000	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Eher schwacher Wert, angesichts der Bevölkerungsdichte aber in Ordnung
Besucher Sauna	1.633	1.000 – 2.000 (vergleichbares Saunaprodukt)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei diesem Produkt kann nicht mehr erwartet werden
Erlös / Besucher Hallenbad	1,52 €	2,00 – 2,50 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Günstige Preispolitik
Erlös / Besucher Sauna	4,61 €	5,00 – 7,00 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Selbst für das schwache Produkt sehr günstige Preise
Erlös / Schulschwimmer	0,39 €	2,00 – 2,50 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zu günstige Verrechnungspreise
Erlös / Vereinsschwimmer	0,59 €	2,00 – 2,50 €	
Energiekosten / Besucher	1,24 €	2,00 – 2,80 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sehr guter Wert, bedingt durch sehr günstigen Bezug von Biogas und vorteilhafter prozentualer Zuordnung der Stromkosten
Personalkosten / Besucher	4,76 €	3,00 – 5,00 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trotz geringer Auslastung im Benchmark, durch sehr effiziente Abwicklung
Betriebsergebnis 1 / Besucher	-7,58 €	-4,00 – -6,00 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schwächer als Branchenvergleich wegen geringer Besucherzahlen
Betriebsergebnis 1 absolut	-183.233	-200.000 – -250.000 €	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Absolut gesehen sehr guter Wert, der für straffe Bewirtschaftung spricht

I.5 STANDORT- UND WETTBEWERBSANALYSE

I.5.1 Standortanalyse

Geeste ist eine Gemeinde mit etwa 11.300 Einwohnern im Emsland.

Die Gemeinde liegt im Dreieck von Meppen (nördlich, 13 km), Lingen (südöstlich, 12 km) und Nordhorn (südwestlich, rd. 30 km). Geeste selbst ist ländlich und von einer geringen Bevölkerungsdichte geprägt (85 Einwohner / km²; zum Vergleich Niedersachsen 168 Einwohner / km², Lingen 307 Einwohner / km²).

Die Anbindung ist durch die Lage an der A31 in Richtung Haren im Norden und Rheine im Süden sowie durch die B70 nach Meppen und Lingen ausgesprochen gut.

Die Kaufkraft ist zwar mit Werten knapp unter 90 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (D = 100), weist aber in der Vergangenheit eine steigende Tendenz auf. Die Einzelhandelszentralitätskennziffer weist auf einen eher dezentralen Standort mit hohem Anteil an Pendlern hin, was angesichts der starken Anziehung der umliegenden Städte wie Lingen und Meppen nicht verwunderlich ist.

Die Arbeitslosenzahlen für das Emsland liegen mit 2,2% (Stand April 2019) deutlich unter dem Landesschnitt Niedersachsens (5,0%, Stand April 2019).

Bevölkerungsprognosen gehen für das Emsland¹ von steigenden Zahlen aus, allerdings wird auch das Emsland von einer zunehmend älteren Bevölkerung ausgehen müssen, hierbei handelt es sich um einen bundesweiten Trend. So wird der Altersquotient (über 65-Jährige auf 100 Personen) von 2016 etwa 27,9 voraussichtlich bis 2030 auf 49,2 steigen.²

Erfreulicherweise bestätigen auch die Schülerprognosen eine konstante bis steigende Entwicklung in Geeste für die kommenden Jahrgänge:

Einschulungsprognosen für die örtlichen Schulen Geeste

Schule / Schuljahr	2019 / 2020	2020 / 2021	2021 / 2022	2022 / 2023	2023 / 2024	2024 / 2025
Bonifatiuschule	48	52	39	47	38	43
Ludgerischule	30	25	25	28	30	27
Antoniusschule	15	18	21	20	17	14
Gebrüder-Grimm-Schule	15	27	18	22	25	25
Summe	108	122	103	117	110	109

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 2019

² Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, basierend auf dem Zensus 2011

I.5.2 Wettbewerbsanalyse

Die folgende Wettbewerbsanalyse zeigt die unterschiedlichen Bäderbetriebe im weiteren Umfeld des Hallenbades und der Sauna Geeste. Der Fokus wird auf funktionale Bäderbetriebe und Saunen in der Region gelegt. Die Wettbewerber werden zunächst im Einzelnen vorgestellt und anschließend in einer Gesamtklassifizierung zusammengefasst.

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

- Lage**
- Betreiber**
- Entfernung bis Geeste**
- Ausstattung und Kapazitäten**
- Besonderheiten**

Hallenbäder / Freizeitbäder / Saunen

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	LINUS LINGEN
STANDORT	➔	LINGEN AN DER EMS
BETREIBER	➔	WIRTSCHAFTSBETRIEBE LINGEN GMBH
ENTFERNUNG	➔	CA. 12 KM, CA. 15 MINUTEN

Schwimmbad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: 25-m-Sportbecken mit 1- und 3-m Sprungturm, Lehrschwimmbecken, Kinderplanschbecken, Spaßbecken mit angrenzendem Massagebecken, 100-m-Black-Hole-Rutsche, Whirlpool ▪ Separierte Sportschwimmhalle mit Hubboden für Schulen und flexiblen Fensterfronten zum Öffnen ▪ Außen, ganzjährig: Außenbecken mit Kanal nach innen ▪ Saisonal: Freibad mit 25-m-Becken, Springerbecken mit 10-m-Turm, 2 Rutschen und zahlreichen kleinen Wasserattraktionen, Planschbecken, Matschbereich, Volleyballfeld, Wasserspiele, Fußballfeld, Kletterbereich
Sauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: Eventsauna, Sanarium, Dampfbad, Infrarotkabine, Eisbrunnen ▪ Außen: Panoramasauna, Erlebnissauna Erdsauna, Solehaus, Saunapark, Naturteich
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bistro Bad und Sauna

KOMMENTAR

- ➔ Nettes Freizeitbad mit guter Zielgruppeneinteilung, insbesondere durch separiertes Schulschwimmbecken
- ➔ Gutes Angebot für die ganze Familie, insbesondere für Kinder, wie z. B. Ausrichten von Kindergeburtstagen, Bobbycar-Rutschmeisterschaften, Spieletage
- ➔ Attraktiver Saunabereich auf 6.000 m² mit insgesamt 7 Saunen (inkl. Dampfbad), natürlicher Gestaltung und angenehmem Außenbereich

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	EMSBAD MEPPEN
STANDORT	➔	MEPPEN
BETREIBER	➔	STADT MEPPEN
ENTFERNUNG	➔	CA. 14 KM, CA. 14 MINUTEN

Schwimmbad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: 25-m-Becken mit 3-m-Sprungturm, 80-m-Rutsche, Nichtschwimmerbecken, Kleinkinderbereich mit Rutsche und Wasserfontänen, Wellnessbereich mit Dampfbad und Wärmeliegen, Whirlpool ▪ Außen: Freibad (saisonal) 25-m-Becken, Freizeitbecken mit Breitrutsche, Wasserpilz, Wasserinsel, Kinderbecken, Beachvolleyball, Badminton, Matschspielplatz
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ /

KOMMENTAR
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Funktionshallenbad mit schönem erweiterten Angebot für breite Zielgruppe und angenehmen Ambiente ➔ Ganzjährige Öffnung mit Zuschaltung Freibad ➔ Gutes Angebot für die ganze Familie ➔ Hallenbad wurde bereits teils saniert und wird auch weiterhin noch modernisiert ➔ Schöner Wellnessbereich als Zusatzangebot anstelle von Sauna

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLENBAD TWIST
STANDORT	➔	TWIST
BETREIBER	➔	GEMEINDE TWIST
ENTFERNUNG	➔	CA. 16 KM, CA. 16 MINUTEN

Schwimmbad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: 25-m-Becken mit Hubboden ▪ Außen, im Sommer: Durchschreitebecken (ca. 8 m²), Liegewiese, Barfußpfad, Volleyballfeld, Spielplatz
-------------------	--

Sauna	▪ /
--------------	-----

Gastronomie	▪ /
--------------------	-----

KOMMENTAR

- ➔ Kleines, eher schon etwas älteres Hallenbad
- ➔ Ganzjährig geöffnet mit saisonaler Zuschaltung Außenflächen
- ➔ Außenangebot stellt für den Sommer eine gute Zusatzergänzung dar, bietet jedoch keine Wasserflächen im Außenbereich

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLENBAD UND FREIBAD HASELÜNNE
STANDORT	➔	HASELÜNNE
BETREIBER	➔	STADT HASELÜNNE
ENTFERNUNG	➔	CA. 21 KM, CA. 22 MINUTEN

Schwimmbad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: 25-m-Becken mit Hubboden, Kinderrutsche ▪ Außen: Freibad (Saisonal) 25-m-Becken mit angrenzendem Springerbereich, Nichtschwimmerbecken mit Rutsche, Kleinkinderbereich
Sauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: Saunakabine ▪ Außen: /
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ /

KOMMENTAR

- ➔ Kleines Funktionshallenbad ohne Besonderheiten, wurde energetisch saniert
- ➔ Klassische saisonale Wechselöffnung Hallenbad / Freibad
- ➔ Funktionelle Saunakabine mit separiertem Eintritt, klein und ohne besondere Aufenthaltsqualität
- ➔ Freibad klein und ohne Erlebniselemente, dafür mit großzügiger Liegewiese

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	DELFINOH – HALLEN- UND FREIBAD NORDHORN
STANDORT	➔	NORDHORN
BETREIBER	➔	BÄDERBETRIEBE NORDHORN / NIEDERGRAFSCHAFT GMBH
ENTFERNUNG	➔	CA. 25 KM, CA. 25 MINUTEN

Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hallenbad: 25-m-Becken mit Hubboden, Sprungturm (1, 3 m), 5-m-Kletterwand, 30 m² Planschbecken, 79-m-Black-Hole-Rutsche, Kursbecken (10 x 16,66 m) mit Massagedüsen und Schwallduschen, Warmbecken mit Hubboden 10 x 10 m (33°C), textile Sauna ▪ Freibad (saisonal): Wellenbecken, 50-m-Sportbecken, Sprungbecken (1 bis 10 m), Nichtschwimmerbecken mit Breitrutschen, Planschbereich 80 m², Liegewiese, Sandspielfläche, zahlreiche Trockenangebote
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ Snack- und Getränkeautomat, Kiosk, Restaurant im Freibad

KOMMENTAR
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Sportbad mit gutem Erlebnisangebot für eine breite Zielgruppenansprache ➔ Neuwertige Anlage aus 2016 ➔ Attraktives ganzjähriges Angebot mit Rutschen, Springen und Klettern ➔ Außerdem gutes Angebot für Familien mit Kleinkindern innen und außen (saisonal)

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	DINKELBAD
STANDORT	➔	NEUENHAUS
BETREIBER	➔	WIRTSCHAFTSBETRIEBE NEUENHAUS GMBH
ENTFERNUNG	➔	CA. 25 KM / 26 MIN.

Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25-m-Becken mit 4 Bahnen ▪ Abgetrennter, aber offener Nichtschwimmerbereich mit rd. 60 qm Wasserfläche und Kleinkinderrutsche ▪ Schöne Gartenanlage mit Spielplatz, Kletterturm und Rutsche auf insgesamt rd. 1.800 qm ▪ Moderner Aufenthaltsbereich, zum Garten zu öffnen
--------------------	---

Sauna	▪ /
--------------	-----

Gastronomie	▪ Cafeteria
--------------------	-------------

KOMMENTAR

- ➔ Charmantes lokales Familienbad in nicht mehr ganz moderner, aber mit heller und angenehmer Atmosphäre
- ➔ Gepflegter Gesamtzustand, insbesondere attraktiver Außenbereich
- ➔ Gute Randlage in der Nähe des Schul- und Sportkomplexes

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLENBAD FREREN
STANDORT	➔	FREREN
BETREIBER	➔	SAMTGEMEINDE FREREN
ENTFERNUNG	➔	CA. 29 KM, CA. 32 MINUTEN

Bad	▪ 25-m-Becken
------------	---------------

Sauna	▪ /
--------------	-----

Gastronomie	▪ Gastronomiebetrieb im Gebäudekomplex
--------------------	--

KOMMENTAR

- ➔ Saisonal betriebenes Hallenbad im Wechsel mit dem Waldfreibad vor Ort
- ➔ Einfaches Hallenbad ohne weitere Erlebniselemente
- ➔ Regelmäßige Fitness- und Schwimmkurse

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	SPAßBAD TOPAS (FERIENZENTRUM SCHLOSS DANKERN)
STANDORT	➔	HAREN (EMS)
BETREIBER	➔	FERIENZENTRUM SCHLOSS DANKERN
ENTFERNUNG	➔	CA. 30 KM, CA.21 MINUTEN

Schwimmbad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: Freizeitbecken mit Breitrutsche, Großwasser-rutsche, Turbo-Rutsche, Magic-Eye-Rutsche, Kinder-planschbecken mit Rutsche, Wasserspielplatz mit mehreren kleinen Rutschen ▪ Außen: Freibad (saisonal) mit 50-m-Freizeitbecken, Spielfrosch, Balancierinsel, Wasserkegelbaum, Renn-matte, 4 Rutschen
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ Bistro Moby Dick

KOMMENTAR
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Reines Spaßbad ohne Sportschwimmwasserfläche ➔ Einfache Bauweise, aber hohe Attraktivität für die Zielgruppen ➔ Innenbecken mit unterschiedlicher Zonierung: Kinderbereich attraktiv mit guten Spielelementen, tieferer Bereich mit Strömungskanal, Düsen und Whirlsitzen ➔ Im Winter 4 Rutschen mit einer Gesamtlänge von 460 Metern ➔ Im Sommer Zuschaltung des hochattraktiven Freibadbereichs ➔ Attraktiver Wasserspielplatz für Kinder ➔ Saisonale Öffnung (ca. Ende März bis Anfang November) mit starker Besucher- auslastung

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLEN- UND WELLENFREIBAD HAREN
STANDORT	➔	HAREN (EMS)
BETREIBER	➔	STADTVERWALTUNG HAREN
ENTFERNUNG	➔	CA. 30 KM, CA. 21 MINUTEN

Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hallenbad: 25-m-Becken mit Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich, Kleinkinderrutsche, 1- und 3-Sprungturm ▪ Freibad (saisonal): 50-m-Wellenbecken, großzügige Liegewiese
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ Gastronomiebetrieb im Gebäudekomplex

KOMMENTAR
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Saisonal betriebenes Hallenbad im Wechselbetrieb mit dem Wellenfreibad ➔ Einfaches funktionales Sportbad älterer Prägung mit L-Form für Nichtschwimmerbereich, allerdings kein Kleinkinderangebot ➔ Sehr großes Wellenfreibad mit viel Wasserfläche und nicht mehr zeitgemäßem Konzept

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLENBAD UELSEN
STANDORT	➔	UELSEN
BETREIBER	➔	BÄDERBETRIEBE NORDHORN / NIEDERGRAFSCHAFT GMBH
ENTFERNUNG	➔	CA. 30 KM, CA. 31 MINUTEN

Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 m² Schwimmerbecken mit Massagedüsen und Wasserfalldusche, 75-m-Black-Hole-Rutsche ▪ Planschbecken
------------	---

Sauna	▪ /
--------------	-----

Gastronomie	▪ Snackautomat
--------------------	----------------

KOMMENTAR

- ➔ 2011 neu eröffnet
- ➔ Kleines Zweckbad mit Freizeitkomponenten
- ➔ Attraktives Kinderplanschbecken mit bunter Ausgestaltung und vielen kleinen Sprudel- und Kletterelementen
- ➔ Breite Zielgruppenansprache

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	SOMMER EVE RESORT, BEAUTY & SPA; SAUNA
STANDORT	➔	HAREN
BETREIBER	➔	BEAUTYSPA UND SAUNA HAREN
ENTFERNUNG	➔	CA. 30 KM, CA. 21 MINUTEN

Angebot	▪ Spa mit Massage- und Kosmetikanwendungen
----------------	--

Sauna	▪ 2.000 m ² Indoor Spa- und Wellnessbereich, Outdoor-Pool, finn. Sauna, Laconium, Aroma Dampfbad, Kräutersauna
--------------	---

Gastronomie	▪ Event-Restaurant / Bistro
--------------------	-----------------------------

KOMMENTAR

- ➔ Resort mit Wellness- und Schönheitssalon und Saunaanlage
- ➔ Babor-Institut mit starkem Fokus auf Verkauf von eigenen Markenprodukten- und Anwendungen, Sauna und Spa eher als Ergänzung zu sehen
- ➔ Saunabereich auch öffentlich zugänglich, wird aber sehr defensiv und ohne Bilder beworben

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLENBAD EMLICHHEIM
STANDORT	➔	EMLICHHEIM
BETREIBER	➔	BÄDERBETRIEBE NORDHORN / NIEDERGRAFSCHAFT GMBH
ENTFERNUNG	➔	CA. 32 KM, CA. 29 MINUTEN

Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: Multifunktionsbecken 25 x 10 m, Kinderrutsche, Planschbecken ▪ Außen: Außenbereich mit 2 Planschbecken (ca. 5 x 5 m und miteinander verbunden), Liegewiese Sonnenterrasse, Volleyball, Basketballkorb, Badminton, Mini-fußball
------------	--

Sauna	▪ /
--------------	-----

Gastronomie	▪ /
--------------------	-----

KOMMENTAR

- ➔ Funktionales Hallenbad mit Außenbereich
- ➔ Ca. 40 Jahre altes Bad, aber stetig modernisiert und gut erhalten
- ➔ Bei schönem Wetter wird der Außenbereich dazu geschaltet

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	SPELLER WELLE
STANDORT	➔	SPELLE
BETREIBER	➔	SAMTGEMEINDE SPELLE
ENTFERNUNG	➔	CA. 35 KM, CA. 36 MINUTEN

Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 16,7-m-Becken mit 3 Bahnen und Hubboden ▪ Massagedüsen, Nackendusche, Planschbecken
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ /

KOMMENTAR
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Typisches Funktionshallenbad mit Hauptfokus kommunale Daseinsvorsorge ➔ Ausgeprägtes Schul- und Vereinsschwimmen ➔ Komplettsanierung 2002 ➔ Übliches Wasserfitnessangebot ➔ Organisierte Kinderspielzeiten und Ausrichten von Kindergeburtstagen ➔ Angebot verschiedener Beckentiefen zu festen Öffnungszeiten

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	VECHTE-BAD
STANDORT	➔	SCHÜTTORF
BETREIBER	➔	STADTWERKE SCHÜTTORF-EMSBÜREN
ENTFERNUNG	➔	CA. 35 KM / 24 MIN.

Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25-m-Becken mit 4 Bahnen und Hubboden ▪ 65-m-Rutsche mit separatem Landebecken und kleinem Erlebnisbereich mit u. a. Strömungskanal ▪ Kleinkinderbereich
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ Bistro und Café

KOMMENTAR

- ➔ Hallenbad mit gewissem Freizeitcharakter, insbesondere durch Großrutsche und Erlebnisbereich
- ➔ Gutes Kursprogramm, Anbindung an Firmenfitnessverbund
- ➔ Gepflegtes und ordentliches Gesamterscheinungsbild

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	HALLENBAD EMS
STANDORT	➔	EMSBÜREN
BETREIBER	➔	STADTWERKE SCHÜTTORF-EMSBÜREN
ENTFERNUNG	➔	CA. 35 KM, CA. 25 MINUTEN

Kapazitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 16,7-m-Becken mit 3 Bahnen, Hubboden und Nichtschwimmerbereich, 6-m-Rutsche
Sauna	▪ /
Gastronomie	▪ /

KOMMENTAR

- ➔ Sehr kleines Zweckhallenbad zur kommunalen Daseinsvorsorge
- ➔ Nahezu ganzjährige Öffnung
- ➔ Sonderöffnungszeiten für spezielle Zielgruppen, wie z. B. für Menschen mit Handicap und Damenschwimmen

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	BENTHEIMER MINERALTHERME
STANDORT	➔	BENTHEIM
BETREIBER	➔	FACHKLINIK BAD BENTHEIM
ENTFERNUNG	➔	CA. 42 KM, CA. 27 MINUTEN

Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soletherapiebecken 200 m² mit Unterwassermassagedüsen ▪ 25-m-Solesportbecken ▪ Solewhirlpool ▪ Soleaußenbecken mit Bodensprudlern, Gegenstromanlage, Massagedüsen, Unterwassermusik
Sauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: 1 Trockensauna, 1 Dampfbad, 1 Sanarium, Fuß- und Kalttauchbecken ▪ Außen: finnische Sauna, Rosensauna, Kneipptrittbecken, 50 m² Innenhof mit Ruheterrasse und japanischem Garten
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bistro mit Außenterrasse, Sauna-Bistro

KOMMENTAR

- ➔ Thermalbad mit Saunalandschaft im Kurort Bad Bentheim
- ➔ Umfangreiches Wellness- und Kosmetikangebot
- ➔ Gymnastikhalle, Massagen, Solarium
- ➔ Breites Bewegungsangebot, wie verschiedene Fitnesskurse, Wasserfitness, therapeutische Anwendungen oder Geburtsvorbereitungskurse

EINZELDARSTELLUNG

OBJEKTNAME	➔	BADEPARK BAD BENTHEIM
STANDORT	➔	BENTHEIM
BETREIBER	➔	STADTWERKE BENTHEIM
ENTFERNUNG	➔	CA. 45 KM, CA. 31 MINUTEN

Bad	<p>Innen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25-m-Becken mit 4 Bahnen ▪ Erlebnisbecken mit mehreren Zonen, Strömungskanal, Massagedüsen, Schaukelgrotte ▪ 60-m-Rutsche ▪ Spiellandschaft für Kleinkinder mit Planschbecken <p>Außen (im Sommerbetrieb):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturfreibad mit rd. 1.750 m² inkl. 25-m Schwimmbereich, Sprungturm, Badesteg
Sauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen: 1 Trockensauna, 1 Dampfbad ▪ Außen: Saunagarten mit 3 Trockensaunen
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastronomie aus allen 3 Bereichen zugänglich
KOMMENTAR	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Moderne Freizeiteinrichtung mit vielfältiger Angebotsstruktur sowohl in der Winter- als auch der Sommersaison ➔ Regelmäßige Events in Sauna und Schwimmbad, wie Saunanächte, Spieletage, Zelten etc. ➔ Neben der lokalen und regionalen Bevölkerung werden auch die Bewohner des angrenzenden Ferienparks angesprochen 	

I.5.3 Wettbewerbsübersicht

Hallenbäder / Freizeitbäder

KLASSIFIZIERUNG DER WETTBEWERBER

1= ECHE WETTBEWERBER – 5= WENIG RELEVANT

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Linus, Lingen an der Ems, 12 km	X					<ul style="list-style-type: none"> ↳ Attraktiver Mischbetrieb mit Sport- und Freizeitangeboten, breite Zielgruppenansprache ↳ Günstige Preise
Emsbad Meppen, 14 km	X					<ul style="list-style-type: none"> ↳ Attraktives Hallenbad mit Rutsche, Springen und Wellnesselementen und guter Aufenthaltsqualität ↳ Extrem günstige Preise
Hallenbad Twist, 16 km		X				<ul style="list-style-type: none"> ↳ In die Jahre gekommenes Hallenbad mit saisonalem Außenbereich ohne nennenswerte Wasserflächen
Hallenbad und Freibad Haselünne, 21 km			X			<ul style="list-style-type: none"> ↳ Kleines Funktionsbad mit Wechselöffnung ↳ Kürzlich energetisch saniert
Dinkelbad, Neuenhaus, 25 km			X			<ul style="list-style-type: none"> ↳ Schönes, eher kleines Familienbad mit Sportangebot und Gartenbereich, der saisonal zuschaltbar ist
Delfino – Hallen- und Freibad Nordhorn, 25 km		X				<ul style="list-style-type: none"> ↳ Hallenbad, welches vom Angebot mit Springen, Klettern, Kursbecken, Rutsche, text. Dampfbad und Warmbecken über die reine Versorgungsfunktion hinaus geht
Hallenbad Freren, 29 km				X		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Einfaches saisonales Hallenbad etwas älteren Jahrgangs
Hallenbad Uelsen, 30 km				X		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Zweckbad mit übersichtlichem Wasserangebot, dafür mit großer Rutsche und recht neuwertig

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Hallen- und Wellenfreibad Haren, 30 km				X		↳ Älteres Funktionshallenbad mit gutem Sportangebot, ohne Kleinkinderbereich
Hallenbad Emlichheim, 32 km				X		↳ Älteres, aber modernisiertes Hallenbad mit Sportangebot und schönem saisonal zugeschalteten Außenflächen, besonders für Familien mit Kleinkindern
Speller Welle, Spelle, 35 km				X		↳ Saniertes Hallenbad mit kleiner Wasserfläche
Hallenbad Ems, Emsbüren, 35 km					X	↳ Reines Funktionshallenbad mit kleiner Wasserfläche
Spaßbad Topas, 30 km				X		↳ Freizeitorientierter Betrieb
Vechte-Bad, Schüttorf, 35 km			X			↳ Hallenbad mit Freizeitcharakter

Saunen

KLASSIFIZIERUNG DER WETTBEWERBER

1= ECHTE WETTBEWERBER – 5= WENIG RELEVANT

Wettbewerber	1	2	3	4	5	Grund
Linus, Lingen an der Ems, 12 km	X					↳ Schöner Saunabereich in natürlichem Ambiente und mit attraktivem Außenbereich
Sauna im Hallenbad Haselünne, 21 km			X			↳ Einfache Saunakabine ohne gute Aufenthaltsqualität
Sommer EVE Resort, Haren, 30 km			X			↳ Resort mit Fokus auf Wellness und Kosmetik mit extern zugänglicher Saunaanlage
Bentheimer Mineraltherme, 42 km			X			↳ Thermalbad mit angrenzender Saunanlage ↳ Gutes Angebot und angenehme Aufenthaltsqualität durch japanischen Garten / Innenhof ↳ Schon recht weit entfernt
Badepark Bentheim, 45 km		X				↳ Sehr schöne Sauna mit Saunagarten

I.5.4 Wettbewerbsentwicklung

Im Wettbewerb sind zukünftig folgende Entwicklungen bekannt:

Im **Emsbad in Meppen** sollen laut ursprünglichen Plänen noch in diesem Jahr der Kleinkinderbereich, die Startblöcke und die Bestuhlung im Aufenthaltsraum erneuert werden. Konkrete Pläne sind derzeit nicht veröffentlicht.

Im **Hallenbad Twist** stehen Sanierungsarbeiten an, die allerdings weniger das Angebot als das Gebäude betreffen (Dach, Decken, Fenster, Türen, Erweiterung Sitzmöglichkeiten).

In **Haren** ist der **Neubau des Hallenbades** als Ersatz für das bestehenden Hallen-Freibad geplant. Kapazitativ sind ein 25-Meter-Becken, ein Lehrschwimmbecken und ein Kinderbereich in Form eines ganzjährigen Gartenhallenbades vorgesehen.

I.5.5 Wettbewerbskommentierung

Der Wettbewerb im Umkreis des Hallenbades Geeste ist ausgesprochen stark ausgeprägt. Die Angebote in Lingen und Meppen sind nicht nur nah, sie sind auch deutlich größer, attraktiver und preislich sehr günstig.

Mit dem eingeschränkten Wasserangebot kann man in Geeste dadurch nur auf eine lokale Zielgruppe setzen, die das reine (warme) Schwimmangebot nutzt und schätzt, allen voran eine ältere Zielgruppe. Damit kann Geeste sich als lokaler Versorger, vor allem für Schulen, Vereine und Senioren, lokal gut positionieren. Ein Zufluss regionaler Zielgruppen kann jedoch in Geeste nicht erwartet werden.

Saunaanlagen sind in der Region zwar nicht zahlreich, die bestehenden Angebote sind aber modern und mit Erlebnisfaktor. Allen voran ist das 12 km entfernte Linus mit einer modernen, zeitgemäßen Saunaanlage Marktführer und deckt die nahe Region gut ab.

II. INTERPRETATION DER ERMITTELTEN ERKENNTNISSE

II.1 SCHWACHSTELLEN- UND VERBESSERUNGSKATALOG

Schwachstelle	Auswirkung	Ziel	Maßnahme	Priorität	Zuständigkeit
RÄUMLICH-TECHNISCH					
Fehlendes Angebot für Familien mit Kleinkindern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage für Familien mit Kleinkindern wenig attraktiv, Besucher bleiben aus 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bessere Besucherzahlen ▪ Gute Aufenthaltsqualität 	➤ Machbarkeit zu prüfen, s. Vorüberlegungen		
Eingeschränktes Angebot für Senioren und Familien wie Wellness- / Erlebniselemente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufenthaltsqualität eingeschränkt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bessere Besucherzahlen ▪ Gute Aufenthaltsqualität 	➤ Machbarkeit zu prüfen, s. Vorüberlegungen		
Wassertemperatur in der Sommerperiode für Hauptzielgruppen zu kühl	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingeschränkte Aufenthaltsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgängig gleiche Bedingungen für die Hauptzielgruppen 	➤ Siehe Konzept	➤ Kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereichsleitung ➤ Betriebsleiter

Schwachstelle	Auswirkung	Ziel	Maßnahme	Priorität	Zuständigkeit
RÄUMLICH-TECHNISCH – SAUNA					
Völlig veraltete Saunaangebote	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unzureichende Aufenthaltsqualität mit entsprechend sinkender Besuchernachfrage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsfähiges Saunaangebot oder Wegfall Saunaangebot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Konzept 	→ Kurz- bis mittelfristig	➤ Bereichsleitung / Bürgermeister

Schwachstelle	Auswirkung	Ziel	Maßnahme	Priorität	Zuständigkeit
ORGANISATORISCH					
Personaleinsatzplanung berücksichtigt nicht stringent arbeitsrechtliche Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Formale Organisationssicherheit nicht durchgängig gewährleistet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisationssicherheit ist durchgängig herzustellen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Konzept 	→ Kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereichsleitung ➤ Betriebsleitung
Keine vollständigen strukturierten schriftlichen Unterlagen zur Organisationssicherheit (Vertragsregelung für Drittnutzer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ist im Schadensfall kritisch 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisationssicherheit ist durchgängig herzustellen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Konzept 	→ Kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereichsleitung ➤ Betriebsleitung
Suboptimale Öffnungszeiten (saisonal und wöchentlich)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewirkt bei Einhaltung der gesetzlichen Pausenzeiten Personaleffizienzen ▪ Besonders im Sommer schlechte Auslastung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedarfsgerechte Öffnungszeiten, die betriebstypen- und nachfragegerecht sind 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Konzept 	→ Kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereichsleitung ➤ Politische Gremien

II.2 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

(-3 = schlechtestmöglich, +3 = bestmöglich)

	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
▪ Räumlich-technischer Zustand Hallenbad				X			
▪ Räumlich-technischer Zustand Sauna	X						
▪ Funktionalität für Schulen / Vereine					X		
▪ Attraktivität Bad für öffentliche Zielgruppen			X				
▪ Wassertemperatur			X	←	→	X	
▪ Attraktivität Sauna	X						
▪ Strategische Betriebsführung					X		
▪ Engagement operative Betriebsführung						X	
▪ Organisationssicherheit			X				
▪ Preispolitik					X		
▪ Öffnungszeiten				X			
▪ Besucherzahlen Bad			X				
▪ Besucherzahlen Sauna	X						
▪ Wirtschaftlichkeit					X		
▪ Kosten-Nutzen-Verhältnis			X				
▪ Wettbewerb Hallenbad			X				
▪ Wettbewerb Sauna			X				

III. VORÜBERLEGUNGEN ZUR KONZEPTPHASE

III.1 ZUKUNFTSAUSRICHTUNG SAUNAANGEBOT

III.1.1 Entwicklung Saunamarkt

Der Saunamarkt entwickelt sich generell weg von der reinen Gesundheitsvorsorge hin zu einer Form der hochwertigen, entspannenden Freizeitgestaltung.

Hierzu ist als **Mindestangebot**

- 2 bis 3 Innensaunen
- Saunagarten mit 1 bis 2 Außensaunen
- Gastronomisches Angebot
- Wertige Ruhe- und Aufenthaltsflächen

erforderlich. Der **Mindestflächenbedarf** liegt bei

- Innen nicht unter 300 qm (inkl. Umkleiden, Sanitär, Versorgungsbereiche)
- Außen nicht unter 300 qm

Saunaanlagen, die nicht mindestens eine solche Infrastruktur bieten, weisen ausnahmslos sehr geringe und stetig sinkende Besucherzahlen auf und werden perspektivisch aus dem Markt fallen.

Auch bei Anlagen, die die o. g. Kriterien erfüllen ist eine Rentabilität keineswegs gesichert, im Gegenteil: **Über 90% der Saunaanlagen in kommunalen Bäderbetrieben wirtschaften nicht kostendeckend.** Dies gilt für kleinere Anlagen gleichermaßen wie für große Erlebnissaunen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass für Saunaanlagen Fördermittel nicht zu akquirieren sind (außer im Rahmen der Förderung von Tourismusinfrastruktur, z. B. Badepark Bentheim), d. h. jede Investition muss sich voll refinanzieren. Das aktuelle Förderprogramm zur Förderung des Sportstättenbaus des Landes Niedersachsen schließt die Förderung von Saunainfrastruktur explizit aus.

Da sich also tatsächlich in den allermeisten Fällen kein Gewinn, sondern eine erhebliche Unterdeckung ergibt, stellt sich für Kommunen die Frage, inwieweit der Zuschuss für eine Saunaanlage zu rechtfertigen ist. Dies wird im Regelfall negiert, da ein Saunaangebot nicht als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge angesehen wird.

Die Summe dieser Faktoren führt dazu, dass Kommunen sich immer weiter aus dem Betrieb von Saunaanlagen zurückziehen. Dies gilt für die Schließung von Bestandssaunen und für Neubaumaßnahmen von Bädern, die (anders als noch vor 10 bis 15 Jahren) immer häufiger ohne Saunaanlage konzipiert werden (Beispiele in der Region: Delfinoh Nordhorn, Hallenbad Haren: in beiden Fällen wurde die Integration einer Sauna geprüft und verworfen).

Die entstehende Lücke wird von Privatbetreibern gefüllt, häufig auch in Verbindung mit Fitness,- Physiotherapie oder Beherbergungsangeboten. Dort stellt die Sauna ein Zusatzangebot dar, das für die Kernzielgruppen angeboten werden muss und dessen Rentabilität sich durch die Öffnung nach außen (für Nichtmitglieder / für Nichthotelgäste) verbessert.

III.1.2 Entwicklung der bestehenden Saunaangebote

Die bestehenden beiden Saunaangebote sind jedes für sich in keiner Weise zukunftsfähig. Die extrem schwachen Besucherzahlen sprechen hier für sich. Die Fortführung eines Doppelangebots ist regelrecht widersinnig.

Der Wegfall mindestens einer dieser Saunaangebote ist daher aus Beratersicht zwingend. Zur Schließung bietet sich die hintere Saunaanlage an, da

- diese den schlechteren Zustand aufweist
- die Fläche durch die direkte Anbindung an die Badehalle gut anderweitig nutzbar ist

Die vordere Sauna kann zunächst weitergeführt werden, wobei perspektivisch, d. h. mit Blick auf die nächsten 10 Jahre, auch hier eine Schließung spätestens dann anzuraten ist, wenn hier nennenswerte Instandhaltungsmaßnahmen (über 5 T€) anstehen.

Die Saunafläche ist aufgrund der geringen Größe für keine sinnvolle Angebotserweiterung nutzbar. Allerdings können zumindest Lagerkapazitäten geschaffen werden.

III.1.3 Option Ausbau der vorderen Sauna

Durch den Wegfall der Turnhalle steht die Fläche der Turnhallenumkleiden für eine Saunaerweiterung prinzipiell zur Verfügung. Es wäre möglich, diese Fläche von knapp 80 qm unmittelbar an die Sauna anzubinden.

Unter Einbezug der bestehenden Saunaflächen würde eine Gesamtfläche von ca. 100 qm entstehen. Hier wäre z. B. folgende Nutzung möglich:

- 2 Saunaangebote
- Aufenthaltsbereich mit 10 bis 15 Sitz- und Liegemöglichkeiten, kleiner Bar in Selbstbedienung
- Kalttauchbecken
- 2 Fußwärmebecken

Zwar könnte man dieses Angebot mit einer überschaubaren Investition (schätzungsweise ca. 200 bis 300 T€ netto, nur umbauspezifische Kosten, ohne Umkleiden / Sanitär, Sanierung Dach o. Ä.) realisieren, allerdings würde man dann genau einen solchen Saunatyp schaffen, der nicht mehr nachfragegerecht ist, denn

- der Innenbereich ist zu klein, um regionale Anziehungskraft zu entfalten
- ein Außenbereich fehlt völlig

Die Wirtschaftlichkeit einer solchen Saunaanlage ist nicht darstellbar, wie folgende überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt:

	Erlöse / Kosten pro Jahr in einem normalen Wirtschaftsjahr	Erläuterung
Eintrittserlöse	21.000 €	➤ Ca. 3.000 Gäste / Jahr à 7,00 € netto
Energiekosten	11.000 €	➤ 1,00 € / Gast plus 4.000 € pro Sauna
Personalkosten	27.000 €	➤ 3 Stunden / Tag Reinigung / Bewirtschaftung
Sonstige Betriebskosten	10.000 €	➤ Instandhaltung, Reinigungsmittel, Werbung
Summe Betriebskosten	48.000 €	
Betriebsergebnis 1	-27.000 €	
Kapitaldienst der Investition	16.700 €	➤ 250.000 € auf 15 Jahre abgeschrieben
Betriebsergebnis 2	-43.700 €	
Betriebsergebnis 2 pro Gast	-14,57€	

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist aus Beratersicht indiskutabel schlecht, **von einer Umsetzung wird ausdrücklich abgeraten.**

III.2 PRODUKTENTWICKLUNG

III.2.1 Nachnutzung hintere Sauna

Der Anbau, der die hintere Sauna beherbergt, hat inklusive der an dieser Stelle nicht erforderlichen WC-Anlagen eine Fläche von ca. 30 qm.

Die Nutzung als Lagerfläche bietet sich auf den ersten Blick an, da die bestehende Lagerfläche in der Turnhalle beim Abriss derselben verloren geht.

Aus Beratersicht ist diese Fläche aber für eine Lagerfläche zu wertvoll. Die mit dem Auftraggeber andiskutierte Etablierung eines Raums für Kindergeburtstage bringt aus Beratersicht nicht den erhofften Nutzen, denn zur Vermarktung eines Kindergeburtstages gehört mehr als ein separater Raum. Erwartet wird hier

- ein gastronomisches Angebot
- Animation
- Wassererlebnisangebote

Dies kann im bestehenden Bad nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisiert werden. Zudem haben selbst kleinere Freizeitbäder Probleme, das Thema Kindergeburtstag erfolgreich zu vermarkten. Dieses Segment sollte daher nicht angegangen werden.

Für die Nachnutzung als Kleinkinderbereich ist die Fläche bei Weitem zu klein.

Stattdessen wird die Etablierung eines

- **Textildampfbades mit**
- **kleinem Entspannungsraum**

empfohlen. Auch wenn diese Nachnutzung auf den ersten Blick der bestehenden Nutzung als Sauna ähnelt, ergeben sich folgende maßgeblichen Unterschiede:

- Der Bereich kann und soll von allen Badegästen als Inklusivleistung im Eintrittspreis genutzt werden.
- Der bestehenden Hauptbadzielgruppe der Senioren wird ein echter Zusatznutzen geboten.
- Auch für Familien mit Kleinkindern ist das Angebot attraktiv, da die kleinen Kinder auch bei 30°C warmem Wasser auskühlen und sich hier aufwärmen können.
- Textile Dampfbäder sprechen eine andere Zielgruppe an als textilfreie Saunen, insofern ergänzen sich die Angebote zukünftig (vorne textilfrei, hinten textil), anstatt sich zu wiederholen.

Die Integration eines Textildampfbades wird von den Beratern als sinnvoll angesehen und als Konzeptbestandteil mit aufgenommen. Weitere Spezifikationen werden im Kapitel IV aufgeführt.

III.2.2 **Nachnutzung Turnhallenumkleiden**

Die Turnhallenumkleide ist räumlich von der Badehalle durch die Sammelumkleiden und die Sanitärbereiche getrennt. Eine Nutzbarmachung der Fläche der Turnhallenumkleiden für die Badegäste ist daher nicht möglich. Selbst eine (aufwändige) Verlegung des gesamten Badumkleide- und Sanitärtrakts (Verlegung in die Turnhallenumkleide) würde nur erhebliche zusätzliche Verkehrsflächen erzeugen. Die an die Badehalle anzubindende Fläche wäre maximal 30 qm groß. Dies ist nicht zielführend.

Eine Nutzung der Fläche als Erweiterung der Sauna wurde in Punkt III.1.3 untersucht und negiert.

Aus Beratersicht ist es naheliegender, die Anbindung der Turnhallenumkleide an die Straße zu nutzen, z. B.

- Vermietung an einen Physiotherapeuten
- Nutzung als Schulungs- / Vereinsraum

Ziel sollte es, sein, eine Nutzung zu finden, die für die Gemeinde möglichst geringe Investitions- und Folgekosten erzeugt.

Nach Möglichkeit ist die Abtrennung von 20 qm als Lagerraum für das Bad zu realisieren.

III.2.3 Option Gartenhallenbad

Das Hallenbad ist aktuell ganzjährig geöffnet. Allerdings sind die Besucherzahlen im Sommer noch deutlich geringer als im Winter (siehe Punkt I.3).

Es stellt sich die Frage, inwieweit durch das Angebot eines Außenbereichs die Sommernachfrage belebt werden kann. Beraterseitig wird dies skeptisch gesehen, aus folgenden Gründen:

- Familien, Kinder und Jugendliche suchen im Sommer ein Freibaderlebnis, zumindest aber eine großzügige Spiel- und Liegewiese.
- Die für ein Außenangebot zur Verfügung stehende Fläche vor der Glasfassade hat eine Ausdehnung von maximal 500 qm und befindet sich in urbanem Umfeld ohne jeden Charme und Freizeitwert.

Wer ein Sommerangebot sucht, findet in der Region genügend attraktive Freibäder, die Nachfrage eines derart begrenzt attraktiven Sommerangebots wäre daher ausgesprochen gering.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Außenangebot mit Emissionen verbunden ist, was die bestehenden Anwohner stören und die Nachnutzung des Turnhallengrundstücks erschweren würde.

III.2.4 Option Erweiterung um Kleinkinderbereich

Die Erweiterung um einen Kleinkinderbereich ist jedenfalls eine Option, die eine Stärkung der sozialen Grundfunktion des Bades bedeuten würde.

Eine Förderung im Rahmen des aktuellen Förderprogramm des Landes Niedersachsen setzt einige Gutwilligkeit des Fördermittelgebers voraus, da es sich erstens nicht um eine Sportangebot handelt und zweitens Attraktivierungen nur im Ausnahmefall gefördert werden. Anders als bei Saunaanlagen schließen die Förderrichtlinien Kleinkinderbereiche zumindest nicht explizit aus.

Allerdings darf der Investitionsaufwand nicht unterschätzt werden, da

- ein Anbau erforderlich ist
- ein separater Wasserkreislauf geschaffen werden muss
- für eine angemessene Funktionalität auch Aufenthaltsflächen geschaffen werden müssen

Nachfolgend ein Konzept und eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen solchen Kleinkinderbereich als Anbau:

□ **Kapazitäten**

- Anbau an die Fensterseite der Badehalle, ca. 80 qm
- Wasserfläche 30 qm, Wassertiefe 0,00 – 0,30 Meter
- Wasserspielelemente wie Sprudler, Babyrutsche, Schiffchenkanal
- Eingehauster Wickeltisch und Kleinkinder-WC-Anlage
- 6 – 8 Sitz- und Liegemöglichkeiten am Becken

□ **Investitionsvolumen**

- Auf Basis von Erfahrungswerten kann mit einer Investition von 500 bis 800 T€ brutto gerechnet werden.

Besucherzahlprognose

Die nahen Freizeitbäder in Lingen und Meppen verfügen über gute Angebote für Kleinkinder und darüber hinaus auch für ältere Kinder. Diese Angebote sind nicht nur marktgerecht, sondern auch ausgesprochen günstig.

Eine regionale Zielgruppenansprache könnte daher mit dem neuen Kleinkinderangebot in Geeste weder über das Angebot noch über den Preis erreicht werden. Das Einzugsgebiet kann somit bei maximal 20.000 Einwohnern definiert werden. Die Quote an Besuchen für Familien mit Kleinkindern liegt bei maximal 0,2 Besuchen pro Jahr je Einwohner, was maximal zusätzlichen 4.000 Besuchern entspricht.

Da es sich bei Einzugsgebiet und Besuchsquote jeweils um Maximalansätze handelt, sollte man mit nicht mehr als 3.000 zusätzlichen Besuchern rechnen. Dies klingt zunächst wenig, allerdings muss man sich vergegenwärtigen, dass die Anzahl öffentlicher Badbesucher damit gegenüber Bestand um über 30% steigen würde.

Erlösprognose

Mit dem neuen Kleinkinderbereich wäre eine Preiserhöhung auf 3,00 € für Erwachsene möglich. Auch die Familienkarte könnte man um 1,00 € anheben. Von den zusätzlichen 3.000 Besuchern wäre allerdings ca. die Hälfte unter 4 Jahren und realisieren somit keine Eintrittserlöse.

Unter Berücksichtigung dieser Fakten ist eine Erlössteigerung um 0,30 € je Bestandsbesucher plus 1,50 € je zusätzlichem Besucher realistisch, also in Summe ca. 6.000 €. Dieser Zusatzerlös ist gleichermaßen enttäuschend wie realistisch.

Übersicht überschlägige Erlös- und Kostenstruktur Anbau Kleinkinderbecken

	Erlöse / Kosten pro Jahr in einem normalen Wirtschaftsjahr	Erläuterung
Eintrittserlöse	6.000 €	➤ Siehe Vorseite
Energiekosten	8.000 €	➤ Insbes. Beheizung Beckenwasser, Beheizung zusätzlicher umbauter Raum
Personalkosten	9.000 €	➤ 1 Stunde / Tag Reinigung / Bewirtschaftung
Sonstige Betriebskosten	10.000 €	➤ Instandhaltung, Reinigungsmittel
Summe Betriebskosten	27.000 €	
Betriebsergebnis 1	-21.000 €	
Kapitaldienst der Investition ohne Fördermittel	26.000 €	➤ Mittelwert 650.000 € auf 25 Jahre abgeschrieben
Betriebsergebnis 2 ohne Fördermittel	-47.000 €	
Betriebsergebnis 2 bei Fördermitteln 40%	-36.600 €	

Angesichts der deutlichen Erhöhung der Unterdeckung kann diese Variante nicht zur Umsetzung empfohlen werden.

III.3 ORGANISATIONSOPTIMIERUNG

Die Analysephase hat gezeigt, dass zur Herstellung der Organisations-sicherheit einige Optimierungen erforderlich sind, bezüglich

- Einhaltung der gesetzlichen Ruhe- und Pausenzeiten
- Vertraglichen Regelungen mit Schulen und Vereinen

Darüber hinaus sollten die Öffnungs- und Nutzungszeiten mit dem Ziel einer möglichst guten Bedarfserfüllung bei gleichzeitiger Effizienz angepasst werden.

III.4 FAZIT VORÜBERLEGUNGEN

Von den zunächst denkbaren Konzeptansätzen ist nach Prüfung aus Beratersicht nur das Modul

↳ **Textilsauna als Ersatz für die bestehende hintere Sauna**

zur Umsetzung zu empfehlen. Dies wird nachfolgend Bestandteil des strategischen Kapazitäts- und Betriebskonzepts, indem darüber hinaus die organisatorischen Parameter so definiert werden, dass das Bad

- organisationssicher
- effizient
- nutzerfreundlich

aufgestellt ist.

IV. STRATEGISCHES KAPAZITÄTS- UND BETRIEBSKONZEPT

IV.1 INFRASTRUKTUR / KAPAZITÄTEN

Die Kapazitäten bleiben grundsätzlich analog zur Ist-Situation, mit folgenden Ausnahmen bestehen:

Textilsauna an Stelle der hinteren Saunaanlage (Sauna I)

Mit folgenden Kapazitäten:

- Gefliestes Dampfbad für 6 – 8 Personen auf 12 – 15 qm
- Entspannungsraum ca. 15 qm mit 4 gekachelten oder Keramik-Wärmesitzen / Wärmeliegen
- Möglichst offene Gestaltung zur Badehalle ohne Türe (Schiebetür o. Ä. zum Verschließen während des Schul- / Vereinsbetriebs)

Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme wird auf 60.000 – 80.000 € brutto geschätzt.

Wassertemperatur

Die Wassertemperatur sollte ganzjährig auf 30°C fixiert werden.

IV.2 ÖFFNUNGSZEITEN / BELEGUNG

Saisonale Öffnung

Die Öffnung während der Sommerferien hat aus Beratersicht ein sehr schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die Frequenz der Ferienpässe zeigt, dass selbst ein kostenfreies Angebot kaum angenommen wird (siehe Punkt I.3).

Es wird daher eine vollständige Schließung während der Sommerferien empfohlen. In dieser Zeit kann auch die Revision durchgeführt werden, womit die Osterferien als Schließzeit entfallen.

Die aktuell in den Sommerferien durchgeführten Intensivschwimmkurse können stattdessen in den Osterferien und in den Herbstferien angeboten werden.

Die 6-wöchige Schließzeit ermöglicht eine erhebliche Energiekosteneinsparung, die die Erhöhung der Wassertemperatur überkompensieren wird.

Wöchentliche Öffnung / Belegung Hallenbad

Die bestehenden Belegungszeiten sind mit dem primären Ziel anzupassen, die Personaleinsatzplanung zu optimieren und ggfs. freie Belegungszeiten mittelfristig zu füllen, z. B. mit:

- Fitnesskursen externer Anbieter
- Rehakursen externer Anbieter
- Rheumaliga (keine Erhöhung der Wassertemperatur!)

Folgende **Öffnungs- und Belegungszeiten** für die Öffentlichkeit werden für das **Hallenbad** empfohlen:

Wochentag	Konzept AU 2019		Ist-Zustand 2019	
	Öffnungszeit / Zielgruppe	Wassertiefe	Öffnungszeit / Zielgruppe	Wassertiefe
Montag	▪ Geschlossen		▪ Geschlossen	
Dienstag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 06.30 – 08.00 Uhr Familien ▪ 14.00 – 16.00 Uhr Frauen ▪ 16.00 – 18.00 Uhr Familien ▪ 18.00 – 21.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 cm ▪ 160 cm ▪ 145 cm ▪ 200 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 06.15 – 07.30 Uhr Familien ▪ 13.30 – 14.30 Uhr Frauen ▪ 14.30 – 18.30 Uhr Familien ▪ 18.30 – 20.00 Uhr Familien ▪ 20.00 – 21.00 Uhr Frauen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 cm ▪ 160 cm ▪ 145 cm ▪ 200 cm ▪ 160 cm
Mittwoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15.00 – 16.00 Uhr Familien ▪ 16.00 – 18.00 Uhr Familien ▪ 18.00 – 19.00 Uhr Familien ▪ 19.00 – 21.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 cm ▪ 145 cm ▪ 160 cm ▪ 200 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15.00 – 16.00 Uhr Familien ▪ 16.00 – 18.00 Uhr Familien ▪ 18.00 – 19.00 Uhr Familien ▪ 19.00 – 21.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 cm ▪ 145 cm ▪ 160 cm ▪ 200 cm
Donnerstag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 13.00 – 14.30 Uhr Erwachsene ▪ 14.30 – 18.00 Uhr Familien Ab 16.30 Kinderanimation ▪ 18.00 – 19.00 Uhr Familien ▪ 19.00 – 21.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 cm ▪ 145 cm ▪ 160 cm ▪ 200 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 13.00 – 14.30 Uhr Erwachsene ▪ 14.30 – 18.00 Uhr Familien ▪ 18.00 – 19.00 Uhr Familien ▪ 19.00 – 21.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 cm ▪ 145 cm ▪ 160 cm ▪ 200 cm

Wochentag	Konzept AU 2019		Ist-Zustand 2019	
	Öffnungszeit / Zielgruppe	Wassertiefe	Öffnungszeit / Zielgruppe	Wassertiefe
Freitag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschlossen 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14.00 – 15.00 Uhr Behinderte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 145 cm
Samstag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14.00 – 15.00 Uhr Familien ▪ 15.00 – 16.00 Uhr Familien ▪ 16.00 – 17.00 Uhr Familien ▪ 17.00 – 18.00 Uhr Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 cm ▪ 145 cm ▪ 200 cm ▪ 200 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14.00 – 15.00 Uhr Familien ▪ 15.00 – 16.00 Uhr Familien ▪ 16.00 – 17.00 Uhr Familien ▪ 17.00 – 18.00 Uhr Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 cm ▪ 145 cm ▪ 200 cm ▪ 200 cm
Sonntag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 08.00 – 09.00 Uhr Familien ▪ 09.00 – 11.00 Uhr Familien ▪ 11.00 – 12.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 cm ▪ 145 cm ▪ 200 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 08.00 – 09.00 Uhr Familien ▪ 09.00 – 11.00 Uhr Familien ▪ 11.00 – 12.00 Uhr Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 cm ▪ 145 cm ▪ 200 cm
Gesamt Öffnungsstunden / Woche	30,50 Std.		30,75 Std. (exkl. Belegung Behinderte)	

Öffnungszeiten Sauna

Die verbleibende **Sauna** sollte analog zu den **Öffnungszeiten** des Hal-
lenbades geöffnet sein, mit folgenden Zielgruppenöffnungszeiten:

Wochentag	Konzept AU 2019	Ist-Zustand 2019	
		Sauna 1	Sauna 2
Montag	▪ Geschlossen	▪ Geschlossen	▪ Geschlossen
Dienstag	▪ 14.00 – 21.00 Uhr Damen- sauna	▪ 13.30 – 21.00 Uhr Frauen mit Kindern	▪ 13.30 – 21.00 Uhr Frauen
Mittwoch	▪ 15.00 – 21.00 Uhr Herren- sauna	▪ 15.00 – 21.00 Uhr Männer	▪ 15.00 – 21.00 Uhr gemischt
Donnerstag	▪ 13.00 – 21.00 Uhr	▪ 13.00 – 21.00 Uhr gemischt	▪ 13.00 – 21.00 Uhr Männer
Freitag	▪ Geschlossen	▪ 14.00 – 17.00 Uhr Männer	▪ 14.00 – 17.00 Uhr Männer
Samstag	▪ 14.00 – 18.00 Uhr	▪ 14.00 – 18.00 Uhr Frauen	▪ 14.00 – 18.00 Uhr gemischt
Sonntag	▪ 08.00 – 12.00 Uhr	▪ 08.00 – 12.00 Uhr Männer	▪ 08.00 – 12.00 Uhr gemischt
Gesamt Öff- nungsstun- den / Woche	29,0 Std.	32,5 Std.	32,5 Std.

IV.3 PREISGESTALTUNG

Durch das Angebot der Textilsauna setzt sich das Bad etwas von den anderen Funktionshallenbädern der Region ab. Angesichts dessen und unter Berücksichtigung des Verzichts auf eine Preiserhöhung seit nunmehr über 20 Jahren ist eine Anhebung des Eckpreises um 0,50 € angemessen.

Folgende Preisgestaltung wird vorgeschlagen:

Tarif	Konzept AU 2019	Vgl. Ist-Preise 2019
Einzelarif Bad Erw.	▪ 3,00 €	▪ 2,50 €
Einzelarif Bad Erm.	▪ 1,30 €	▪ 1,00 €
10er-Karte Erw.	▪ 27,00 €	▪ 22,50 €
10er-Karte Erm.	▪ 11,00 €	▪ 9,00 €
Schwerbehinderte	▪ Einzel 2,50 € ▪ 10er-Karte 22,00 €	▪ Einzel 2,00 € ▪ 10er-Karte 18,00 €
Familienkarte	▪ 1 Elternteil mit 1 Kind 3,50 € ▪ 1 Elternteil mit 2 Kindern 5,00 € ▪ 2 Elternteile mit 1 Kind 6,00 € ▪ 2 Elternteile mit 2 Kindern 7,00 €	▪ 1 Elternteil mit 1 Kind 3,00 € ▪ 1 Elternteil mit 2 Kindern 4,00 € ▪ 2 Elternteile mit 1 Kind 5,00 € ▪ 2 Elternteile mit 2 Kindern 6,00 €
Saunanutzung inkl. Bad	▪ 6,00 €	▪ 5,00 €
Sauna 10er-Karte	▪ 54,00 €	▪ 45,00 €

Verrechnung Schulen und Vereine

Die Verrechnung der Schulen und Vereine sollte aus Transparenzgründen auf eine Verrechnung je Becken und Stunde umgestellt werden.

Vorgesehen wird ein Betrag von 30,00 € / Stunde / Becken.

Die Verrechnung der Saunanutzung durch Vereine bleibt analog zum Ist-Zustand bestehen.

Verrechnung Kurse

Die Schwimmkurse werden entsprechend dem Ist-Zustand analog über die Schwimmmeister außerhalb der Dienstzeit durchgeführt. Eine Verrechnung erfolgt weiterhin über die Gemeinde.

Die VHS darf das Becken weiterhin kostenfrei nutzen. Weitere Drittanbieter können das Becken über folgende Verrechnung nutzen:

- **40,00 € / Stunde / Becken**

IV.4 ORGANISATION / PERSONALEINSATZPLANUNG

Organisation

Die Organisationsstruktur bleibt hinsichtlich der Einbindung in die Gemeinde und der Schnittstellen und Zuständigkeiten im Grundsatz analog zur Ist-Situation bestehen.

Allerdings sollte zukünftig bei folgenden Punkten – insbesondere im Hinblick auf die Organisationssicherheit – nachgebessert werden:

- Konsequente Einhaltung der Pausenregelungen mit entsprechender Personaleinsatzplanung
- Vertragliche Regelungen mit Schulen / Vereinen und Drittnutzern

Personaleinsatzplanung

Die Personaleinsatzplanung orientiert sich weitestgehend an der heutigen Planung hinsichtlich Vorlauf, Nachlauf und Aufgabenverteilung.

Allerdings ist durch die angepassten Öffnungszeiten eine Pausendurchführung konsequent möglich und sollte auch entsprechend eingehalten werden.

Die Grundreinigung wird zukünftig nicht mehr gebündelt an einem Tag stattfinden. Stattdessen werden die großzügigen Leerlaufzeiten im Laufe der Woche genutzt (insbes. bei Schulbetrieb).

Im Folgenden eine **exemplarische Personaleinsatzplanung**:

Hallenbad und Sauna ganzjährig – außerhalb der Ferien

HB/Sauna - Normalbetrieb																					
Mo	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag
Offnungszeiten																					0,0
Schulen																					4,3
Vereine																					3,0
Kurse																					3,0
Sauna																					0,0
Fachkraft																					8,0
Di	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag
Offnungszeiten																					8,5
Schulen																					2,3
Vereine																					0,0
Kurse																					0,0
Sauna																					7,0
Fachkraft																					8,8
Fachkraft																					6,0
Mi	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag
Offnungszeiten																					6,0
Schulen																					3,5
Vereine																					0,0
Kurse																					3,0
Sauna																					6,0
Fachkraft																					7,5
Fachkraft																					5,0

Do	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeit																						8
Schulen																						0
Vereine																						0
Kurse																						0
Sauna																						8,0
Fachkraft																						6,0
Fachkraft																						5,0
Fr	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeit																						0
Schulen																						3,5
Vereine																						4,0
Kurse																						1,5
Sauna																						0,0
Fachkraft																						9,0
Sa	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeit																						4,0
Kurse																						1,5
Sauna																						4,0
Fachkraft																						6,8
So	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeit																						4,0
Kurse																						0,0
Sauna																						4,0
Fachkraft																						5,0

Fr	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeiten																						0
Vereine																						0,0
Kurse																						0,0
Sauna																						0,0
Fachkraft																						4,0
Sa	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeiten																						4,0
Kurse																						0,0
Sauna																						4,0
Fachkraft																						5,3
So	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Summe/ Tag	
Öffnungszeiten																						4,0
Kurse																						0,0
Sauna																						4,0
Fachkraft																						5,0

Daraus ergibt sich der folgende **Stundenbedarf**:

Hallenbad und Sauna außerhalb der Ferien

Position	Std. / Woche	Wochen / Jahr	Std. / Jahr	VB
Fachkraft	62	41	2.542	1,6
Summe			2.542	1,6

Hallenbad und Sauna Ferien

Position	Std. / Woche	Wochen / Jahr	Std. / Jahr	VB
Fachkraft	39	5	193	0,1
Summe			193	0,1

Daraus ergibt sich der folgende **rechnerische Personalstellenplan**:

Personalbedarf HB Sauna Geeste	VB**	Kosten je VB (nicht indiziert)	Personalkosten gesamt inkl. Arbeitgeberanteil	Ist 2018 in VB	Ist-Kosten 2018 inkl. Zeitarbeit
Betriebsleitung*	1,0	59.590 €	59.590 €	1,0	59.590 €
Fachkraft Bäder	0,8	47.470 €	36.276 €	1,0	47.470 €
Vertretung	0,0	45.000 €	- €	0,2	6.578 €
Summe Festangestellte in VB	1,8		95.866 €	2,2	113.636 €

* zu 100% in der Schicht integriert

** 1 VB mit 1.550 Arbeitsstunden / Jahr gerechnet

Rein rechnerisch ist die Einstellung von 2,0 VB vollkommen ausreichend, allerdings berücksichtigt die Rechnung nicht den Personalbedarf bei Ausfall einer Person durch Krankheit. Urlaubszeiten werden zwar rechnerisch abgefangen, praktisch sind allerdings auch in dieser Zeit zwei Personen (= Köpfe) für die Gewährleistung der Schichten notwendig, sodass sich die Notwendigkeit einer dritten Person mit deutlich reduzierter – im besten Fall flexibler – Arbeitszeit ergibt.

Der folgende **Personalstellenplan** ist realistisch:

Personalbedarf HB Sauna Geeste	VB	Kosten je VB (nicht in- diziert)	Personalkos- ten gesamt inkl. Arbeit- geberanteil	Ist 2018 in VB	Ist-Kos- ten 2018 inkl. Zeit- arbeit
Betriebsleitung	1,0	59.590 €	59.590 €	1,0	59.590 €
Fachkraft Bäder	1,0	47.470 €	47.470 €	1,0	47.470 €
Vertretung	0,2	45.000 €	9.000 €	0,2	6.578 €
Summe Fest- angestellte in VZB	2,2		116.060 €	2,2	113.636 €

Perspektivisch ist die Reduzierung der Arbeitszeit bei den Festangestellten anzudenken. Hierbei sind folgende Möglichkeiten denkbar:

- stundenweise Arbeitseinsätze in anderen Bereichen wie z. B. der Gemeindeverwaltung
- Vertretungen in Bäderbetrieben anderer Kommunen
- Reduktion der Wochenstunden der Vollzeitkräfte

IV.5 VERMARKTUNG

Die Vermarktung einer funktionale Kleinschwimmhalle wie in Geeste fußt auf

- einer eigenen Website, die übersichtlich gestaltet und gut bebildert ist (ggf. auch als Unterseite auf der Website der Stadt)
- Eintrag in Online-Badfindern
- einer sympathischen Öffentlichkeitsarbeit für die nähere Region
- regelmäßigen Kinderspielenachmittagen (wöchentlich) mit entsprechender Werbung
- Herausstellung des textilen Dampfbades als Alleinstellungsmerkmal mit hervorragendem Preis-Leistungsverhältnis
- 1 bis 2 Aktionen pro Jahr, z. B.:
 - 24-Stunden-Schwimmen im Hallenbad in Zusammenarbeit mit den Vereinen
 - FKK- Baden für Sauna-Gäste

Weiterhin sollten aktiv potentielle Mieter für Wasserfläche angesprochen werden, die leerstehende Wasserzeiten für Kurse nutzen können. Denkbar sind neben der VHS, Vereine, Rheuma-Liga, Physiotherapeuten, Anbieter von Schwangerschafts-Gymnastik etc.

Das Marketingbudget sollte mit 5 T€ p.a. angesetzt werden.

IV.6 REALISIERUNG VON FÖRDERMITTELN

Für das Textilsaunaangebot ist die Realisierung von Fördermitteln nicht realistisch.

Allerdings empfehlen die Berater

- die Sanierung des Beckenkopfes
- die Sanierung des Beckenumgangs
- die Flachdachsanierung Umkleidetrakt
- die Sanierung der Hallendecke

mit Blick auf die aktuell realisierbaren Fördermittel zu prüfen. Diese Maßnahmen stehen in den nächsten Jahren ohnehin an.

Da die dauerhafte Existenzberechtigung des Bades aus Beratersicht allein schon durch die sehr gute Auslastung mit Schulschwimmern gegeben ist, ist eine Fördermittelgenerierung hierfür durchaus denkbar.

Die Fördermittel würden dann eingesetzt, um das Bad in seiner Kernaufgabe zu stützen, was dem grundsätzlichen Ziel des aktuellen Förderprogramms des Landes Niedersachsen entspricht.

Der Aufwand für die Erstellung eines Förderantrages ist insofern keinesfalls vergebens, als auch bei Nichtgewährung von Fördermitteln die Vorarbeiten genutzt werden können, um Kostentransparenz zu schaffen und eine mittelfristige Investitionsplanung für das Hallenbad anzustellen.

V. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

V.1 VORBEMERKUNG

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt unter der Voraussetzung der vollständigen Konzeptumsetzung.

Die Berechnung erfolgt auf dem Erlös- und Kostenniveau des Jahres 2018, um die Vergleichbarkeit zur Ist-Situation darzustellen.

Die Erlöse werden auf der Grundlage der vorgeschlagenen Preispolitik berechnet (Vgl. IV.3).

V.2 ERLÖSBERECHNUNG

Besucherzahlprognose

Durch die Erweiterung des Hallenbadangebots um ein textiles Dampfbad steigt die Attraktivität der Anlage insbesondere für die Zielgruppen der Senioren und Familien mit Kleinkindern, sodass mit einer Steigerung der Besucherzahlen zu rechnen ist. Allerdings ist angesichts der heutigen Besucherdimensionen, dem starken Wettbewerb und der weiterhin begrenzten Wasserfläche / dem Alter der Anlage die Steigerung nicht zu überschätzen. Angesetzt werden 30% im Vergleich zum Jahr 2017, da 2018 aufgrund des extrem guten Wetters ein Ausnahmejahr darstellt.

Bei der Sauna ist mittel- bis langfristig mit weiter deutlich rückläufigen Zahlen zu rechnen, zumal eine der beiden Saunen wegfällt. Kalkuliert wird mit 1.000 Saunabesuchern / Jahr weniger als im Jahr 2018.

Für die Schüler- und Vereinszahlen wird mit einer konsequenten Fortführung der Nutzerzahlen aus 2018 gerechnet.

Berechnung Eintrittserlöse Öffentlichkeit

Auf der Basis der Besucherzahlen und der im Konzept angesetzten Preispolitik ergeben sich die Eintrittserlöse wie folgt:

Bereich	Besucher / Jahr	Erlös / Besucher	Erlös / Jahr netto
Hallenbad	10.353	1,87 €	19.366
Sauna	633	5,31 €	3.364

Berechnung Erlöse Schulen / Vereine

Die Umstellung der Verrechnungspreise für Schulschwimmen wird nicht als Erlössteigerung berechnet, da bei der Gemeinde an anderer Stelle höhere Kosten in gleichem Umfang anfallen. Auch bei Vereinen ist es möglich, dass die Mehrerlöse nur realisiert werden können, wenn die Vereine hierfür an anderer Stelle subventioniert werden.

Für potenzielle zusätzliche Vermietungen an Dritte wären allerdings Zusatz Erlöse zu kalkulieren. Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht werden diese nicht angesetzt.

Sonstige Erlöse / Erträge

Diese werden aus Gründen der Vergleichbarkeit analog zu 2018 angesetzt.

V.3 KOSTENBERECHNUNG

Energiekosten

Die Installation des textilen Dampfbades wird gegenüber der wegfallenden alten Saunakabine I keine zusätzlichen Energiekosten erzeugen.

Die im Sommer gegenüber Bestand erhöhte Wassertemperatur wird durch die Schließzeit in den Sommerferien zumindest kompensiert. In Summe wird von gleichbleibenden Energiekosten ausgegangen.

Die tägliche Abdeckung des Beckens ist weiterhin sinnvoll. In der Praxis hat sich selbst bei modernen Beckenkonstruktionen unter energetischen Gesichtspunkten die Abdeckung (alternativ Hochfahren des Hubbodens auf 0 Meter) bewährt.

Personalkosten

Die Personalkosten wurden in Punkt IV.4 berechnet.

Sonstige Betriebskosten

Bei den sonstigen Betriebskosten ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Es werden daher die Kosten aus 2018 angesetzt.

Wartung / Instandhaltung

Die in den letzten Jahren erfolgte regelmäßige Instandhaltung muss konsequent fortgeführt werden. Es werden daher die gleichen Kosten wie 2018 fortgeschrieben.

AfA / Zinsen Bestand

Afa und Zinsen werden analog der Werte aus 2018 übernommen.

Für die Installation des Dampfbades wird der Kapitaldienst wie folgt abgeschrieben:

- Investitionssumme: 60 – 80 T €, angesetzt wird der Mittelwert von 70 T €
- Abschreibungsjahre: 15 Jahre

V.4 ÜBERSICHT ERLÖS- UND KOSTENSTRUKTUR

Alle Werte netto, in €	Konzept	Vgl. 2018
Erlöse Öffentlichkeit Bad	19.366	16.567
Erlöse Öffentlichkeit Sauna	3.364	7.535
Erlöse Schulschwimmen	3.279	3.279
Erlöse Vereine und Sonstige	1.929	1.929
Kurse	8.245	8.245
Sonstige Erlöse / Erträge	12.936	12.936
Summe Erlöse / Erträge	49.119	50.491
Strom, Wärme, Wasser	30.048	30.048
Personalkosten direkt	116.060	114.999
Sonstige Betriebskosten	17.685	17.685
Instandhaltung / Reparaturen*	70.532	70.532
Sonstige Aufwendungen	459	459
Summe Betriebskosten	234.784	233.724
Betriebsergebnis 1	-185.665	-183.233
Zinsen u. ähnliche Finanzerträge	149	149
Steuern u. ähnliche Abgaben	722	722
Afa	5.103	5.103
Kapitaldienst Textilsauna	4.667	-
Betriebsergebnis 2	-196.306	-189.207

* die besonderen Instandhaltungskosten in Höhe von knapp 27 T€ in 2018 (Filteranlage) werden im Konzept als Puffer für zukünftige Instandhaltungen beibehalten

VI. ABSCHLIESSENDER KOMMENTAR

Die Gemeinde Geeste stellt ihrer Bevölkerung mit dem Hallenbad ein wertvolles Stück Infrastruktur für die kommunale Grundversorgung zur Verfügung. Für Schulen wird der Schwimmsport sichergestellt, Vereine und andere Gruppen können der Bewegung im Wasser nachgehen.

Dieses Angebot ist zwar nicht spektakulär und auch nicht für alle denkbaren Wasserzielgruppen geeignet. Für diese gibt es aber im regionalen Umfeld sehr gute und günstige Zusatzangebote.

Die Bewirtschaftung ist sehr straff, die jährlichen Kosten in Relation zum Angebot vergleichsweise gering.

Das Saunaangebot des Hallenbades ist allerdings aus der Zeit gefallen und so nicht zukunftsfähig.

Um das Angebot in die Zukunft zu führen, wurden beraterseitig die Optionen

- Modernisierung und Erweiterung der Saunaanlage
- Anbau eines Kleinkinderbeckens
- Nutzung des Bades im Sommer als Gartenhallenbad

geprüft und verworfen. Das Betriebsergebnis würde sich markant verschlechtern, ohne dass der Nutzen markant steigt. Die Förderfähigkeit einer Sauna ist zudem nicht gegeben, für den Kleinkinderbereich wäre sie sehr fraglich.

Zur Weiterführung des Bades werden daher lediglich kleinere Modifikationen vorgeschlagen. So sollte eine Sauna durch ein textiles Dampfbad ersetzt werden, was die Zukunftsfähigkeit des Hallenbades verbessert. Die Wassertemperatur sollte durchgängig 30°C betragen.

Weitere Optimierungsvorschläge betreffen die Organisationssicherheit, die Öffnungszeiten und die Preisgestaltung.

Für die ohnehin mittelfristig anstehenden Sanierungsarbeiten sollten Fördermittel beantragt werden. Der Erhalt eines solches Bades der Grundversorgung trifft den Kern des Förderzwecks, die Realisierung von Fördermitteln für dessen Sanierung hat also eine realistische Chance.

Sollten für die verbleibende Saunaanlage Instandhaltungskosten in einer Größenordnung von über 5.000 € anfallen, so sollte diese geschlossen werden.

Für die Turnhallenumkleiden, sofern sie bei Abriss der Turnhalle bestehen bleiben, sollte eine badfremde, jedenfalls aber eine kostenneutrale Nachnutzung gefunden werden.

Bei Umsetzung dieser Vorschläge kann das Bad bei in etwa konstanter Unterdeckung nutzenbringend dauerhaft weitergeführt werden.

DÜSSELDORF, DEN 4. SEPTEMBER 2019

A L T E N B U R G
Unternehmensberatung GmbH