



# **MACHBARKEITSSTUDIE**

## Hallen- und Freibad Ostbevern

Ratssitzung: 15.09.2016

## **AUSGANGSLAGE**

Am 18.11.2015 wurde die PROVA Unternehmensberatung GmbH damit beauftragt eine Machbarkeitsstudie für das Hallen- und Freibad „Beverbad“ in Ostbevern zu erstellen.

Es gab zwei vorab Termine vor Ort in Ostbevern sowie einen Stärken-Schwächen-Workshop am 20.02.2016.

## Bevölkerungsentwicklung in Ostbevern

IT.NRW	NRW	Ostbevern
	Gesamt	Gesamt
<b>2014</b>	17,57 Mio.	10.587
<b>2040</b>	17,49 Mio.	11.879
<b>Veränderung</b>	-0,50%	12,20%

Ostbevern										
	0-3 Jahre	3-6 Jahre	6-10 Jahre	10-16 Jahre	16-19 Jahre	19-25 Jahre	25-40 Jahre	40-65 Jahre	65-80 Jahre	> 80 Jahre
<b>2014</b>	287	319	450	842	514	783	1.722	3.987	1.214	469
<b>2040</b>	242	274	403	668	381	643	1.627	3.753	2.463	1.425
<b>Diff.</b>	-16%	-14%	-10%	-21%	-26%	-18%	-6%	-6%	103%	204%

## Hallenbad „Beverbad“



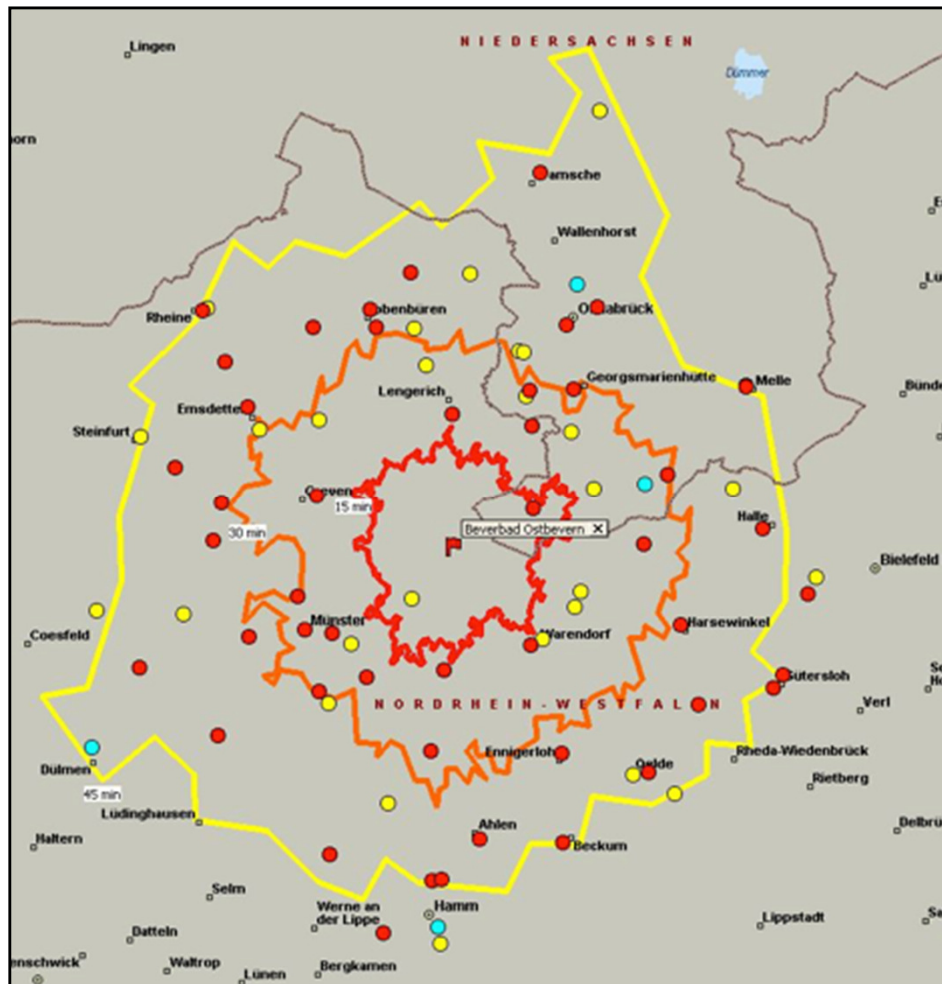
- 3 Bahnen 25m – Schwimmerbecken, mit Massagedüsen
- Eltern-Kind-Bereich mit Nichtschwimmerbecken und Babybecken

## Freibad „Beverbad“



- 6 Bahnen 25m – Schwimmerbecken
- Nichtschwimmerbereich mit Breitrutsche
- Sprunggrube mit 1m, 3m und 5m Sprunganlage
- Liegewiese mit Beachplätzen

## Wettbewerb Ostbevern



Fahrzeitzone	Bevölkerung
Fahrzeitzone 15 Min.	Rd. 45.000
Fahrzeitzone 30 Min.	Rd. 500.000
Fahrzeitzone 45 Min.	Rd. 1.515.000

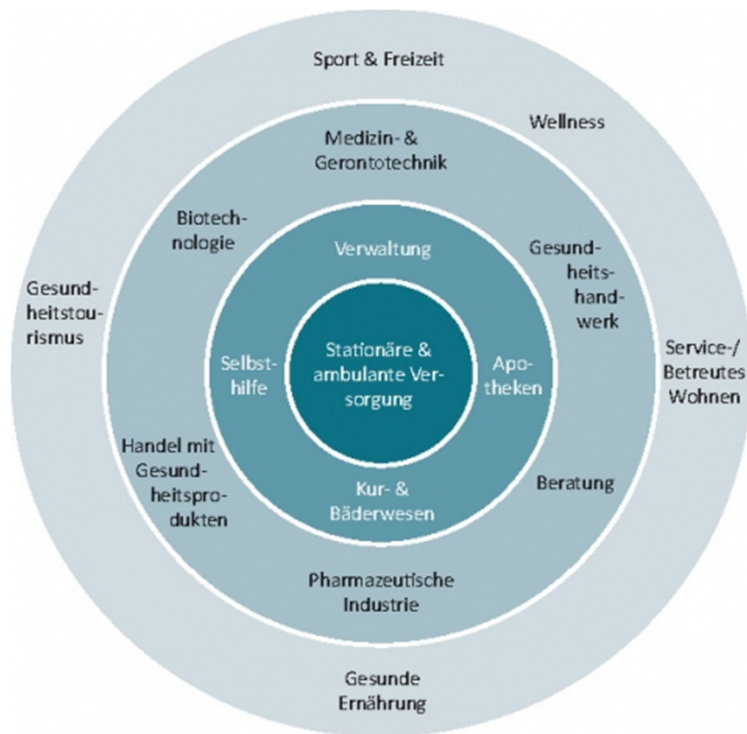
● Freibad  
■ Beverbad Ostbevern  
● Hallenbad  
● Therme

--- = Fahrzeitzone 45 Min.  
--- = Fahrzeitzone 30 Min.  
--- = Fahrzeitzone 15 Min.

Auszug aus Map Point (Umkreisanalyse Ostbevern von der PROVA GmbH)

## Markt und Trend

### Geschäftsfelder der Zukunft



Quelle: [www.iatge.de](http://www.iatge.de)

### Gesamtgesellschaftlicher Wandlungsprozess

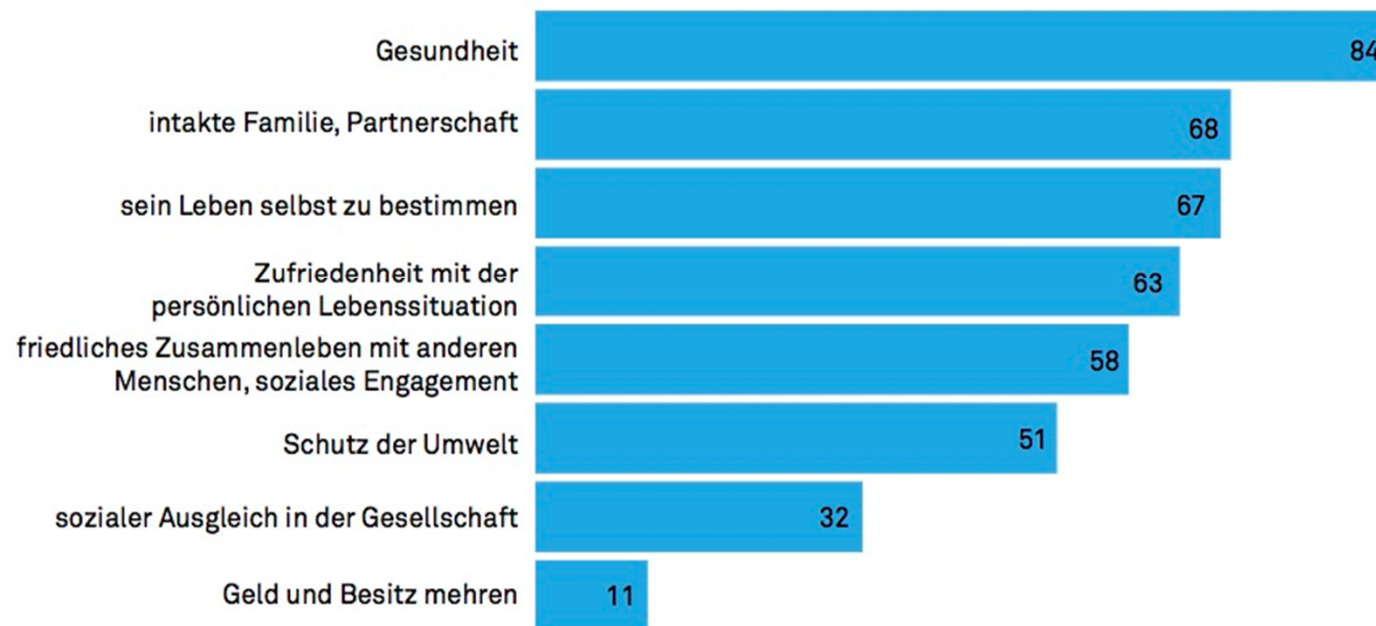


Quelle: [www.zukunftsinstitut.de](http://www.zukunftsinstitut.de)

## Markt und Trend

### Gesundheit statt Reichtum

Was Menschen für ihre Lebensqualität sehr wichtig ist (Zustimmung in Prozent)



Quelle: Bertelsmann Stiftung/TNS Emnid

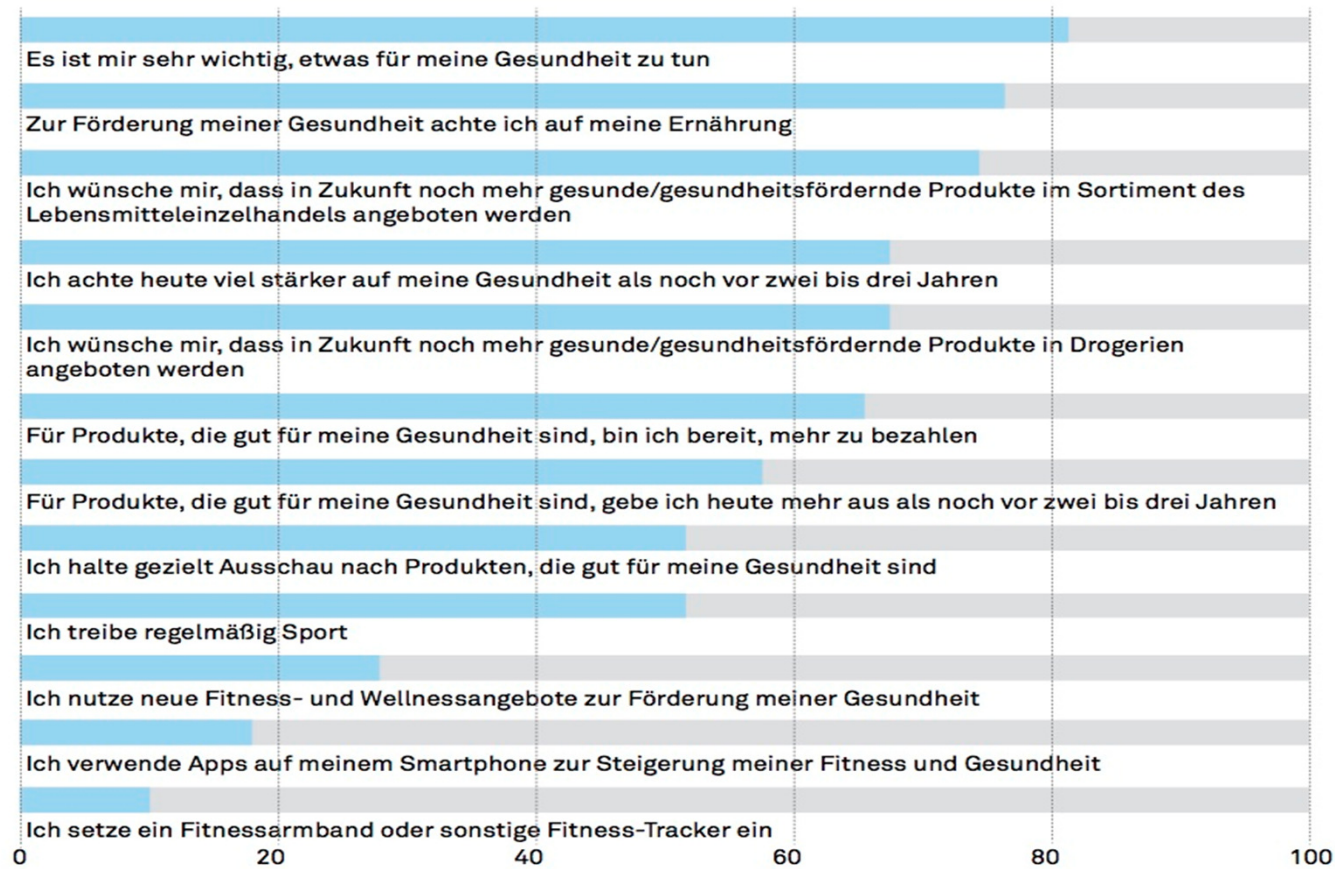
Basis: Bevölkerung in Deutschland ab 14 Jahren



## Markt und Trend

### Gesundheit wird zum neuen Statussymbol

Einstellungen zum Thema Gesundheit (Zustimmung in Prozent)



Quelle: KPMG/IFH

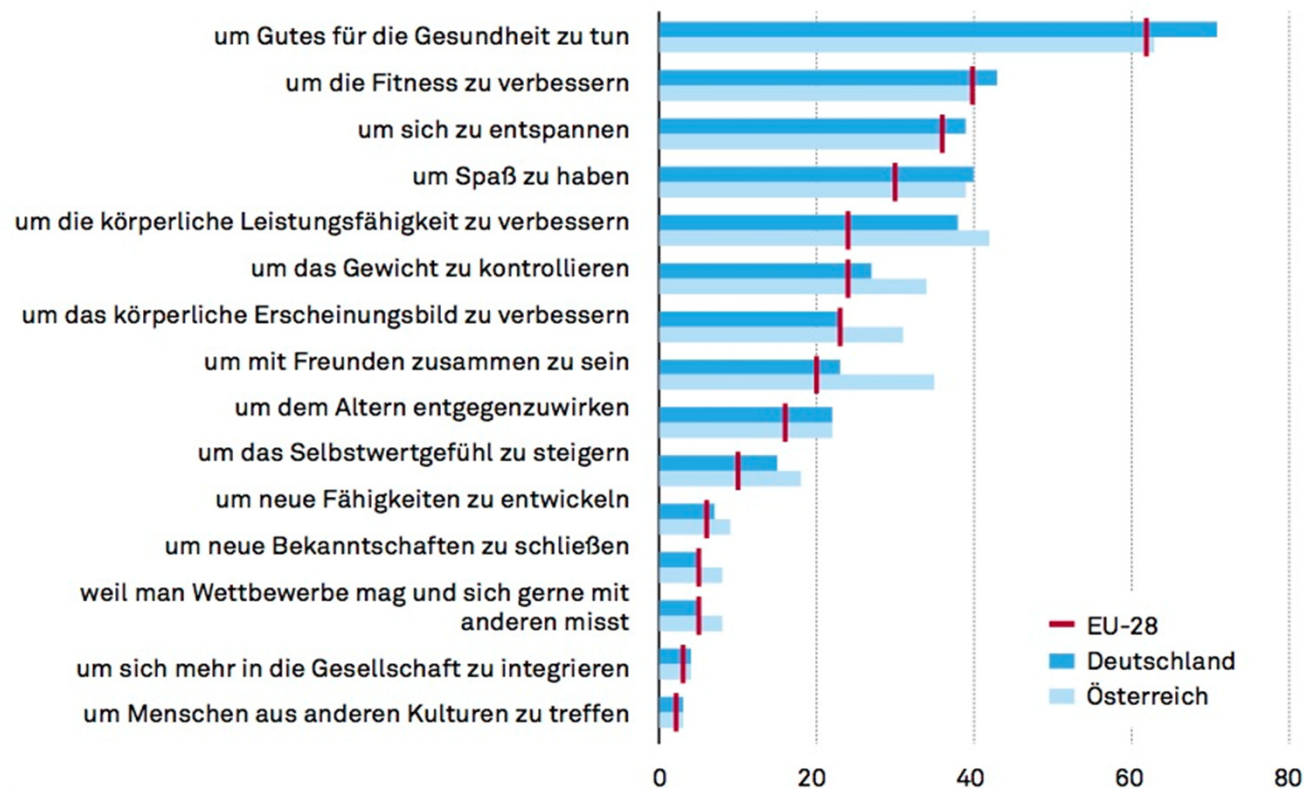
Basis: Bevölkerung in Deutschland ab 16 Jahren



## Markt und Trend

### Sportivity: Wohlbefinden statt Wettbewerb

Warum Menschen Sport treiben oder sich körperlich betätigen (Zustimmung in Prozent)



Quelle: European Commission

## Markt und Trend

### Perspektiven für das Freibad

- Keine Pflichtaufgabe, ortsnahe Freizeitangebot
- Treffpunkt für Bevölkerungsschichten
- Rückläufige Besucher durch Witterungsänderungen
- Alternativen wie Badeseen, Kanal
- Gestiegene Ansprüche
- Wirtschaftlichkeit kaum kalkulierbar

### FKK- oder Textile-Sauna

- klassische Saunaländer mit Textil
- Neue Zielgruppe (kein FKK)
- Nicht so kreislaufbelastend
- Nachbarschaftstreffen
- Verschiedene Bevölkerungsgruppen
- Textil = Gesundheit, Prävention
- FKK = Vielzahl von Saunaangeboten, Events, Aufgüsse, Gastronomie (große Anlagen)

## **Konzeptentwicklung Beverbad**

### **Variante 1:**

Grundsaniierung des Hallen- und Freibades am jetzigen Standort

### **Variante 2:**

Sanierung des Hallenbades und Schließung des Freibades am jetzigen Standort  
(kleine Lösung)

### **Variante 3:**

Ergänzung des Hallenbades um ein Außenschwimmbecken, Whirlpool, Hot- und Goldpool und einem Saunabereich (FKK), Rückbau Freibad

### **Variante 4:**

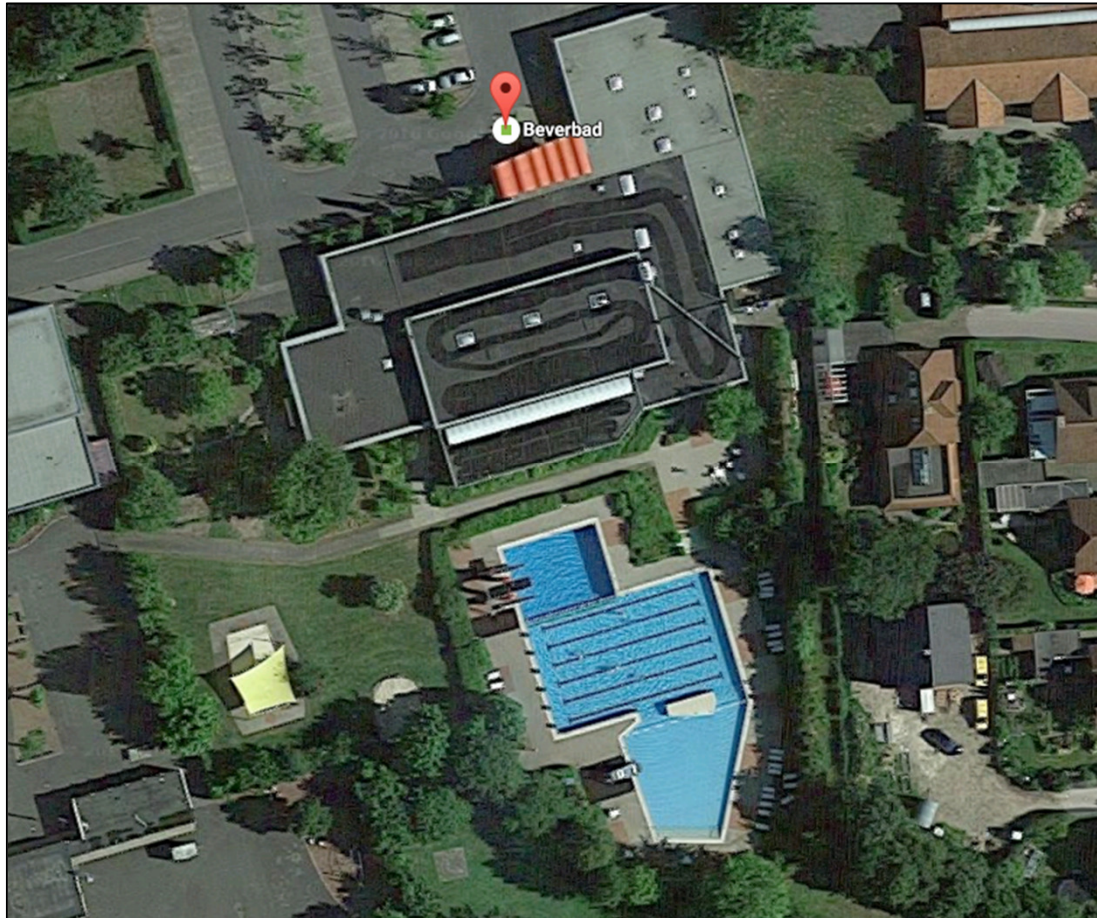
Ergänzung des Hallenbades um ein Außenschwimmbecken, einem Kinderbereich, einem Aktivbecken und einem Textilsaunabereich, Rückbau Freibad

### **Variante 5:**

Ergänzung des Hallenbades um ein Außenschwimmbecken, einem Kinderbereich, einem Textilsaunabereich, Rückbau Freibad

## **Prüfung alternativer Grundstücke**

## Variante 1



## Bewertung

- bisheriges Angebot bleibt erhalten
- Keine Attraktivitätssteigerung
- Sanierungen nur für Bauunterhaltung und technische Anlagen
- Keine Anpassung des Angebotes auf Entwicklungen und Trends



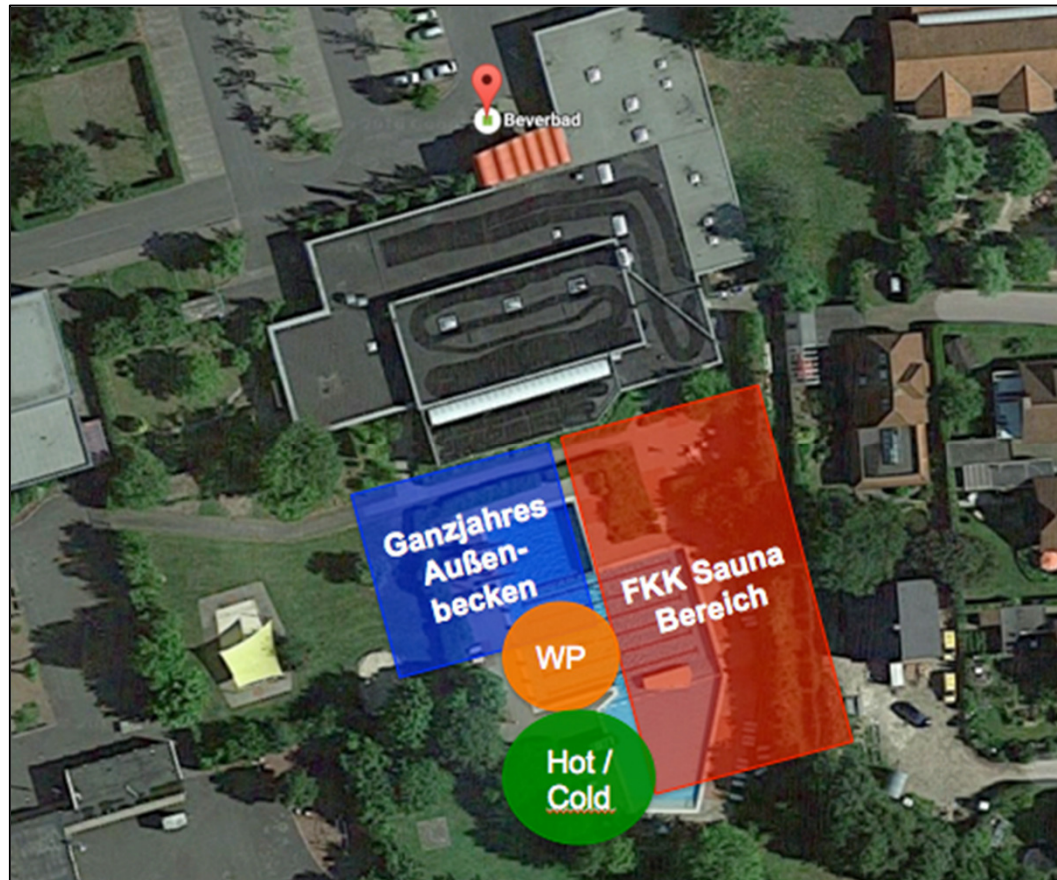
## Variante 2



## Bewertung

- Minimallösung
- Pflichtaufgaben und freiwilligen  
Pflichtaufgaben durch  
HB erfüllt
- Sommerfreizeitangebot  
ersatzlos gestrichen,  
schwer zu vermitteln
- Keine Alternative
- „Kombibadlösung“ und  
regenerativer  
Energieeinsatz = relativ  
geringer Zuschuss
- Wirtschaftlicher durch  
Wegfall Sanierung  
Freibad

## Variante 3

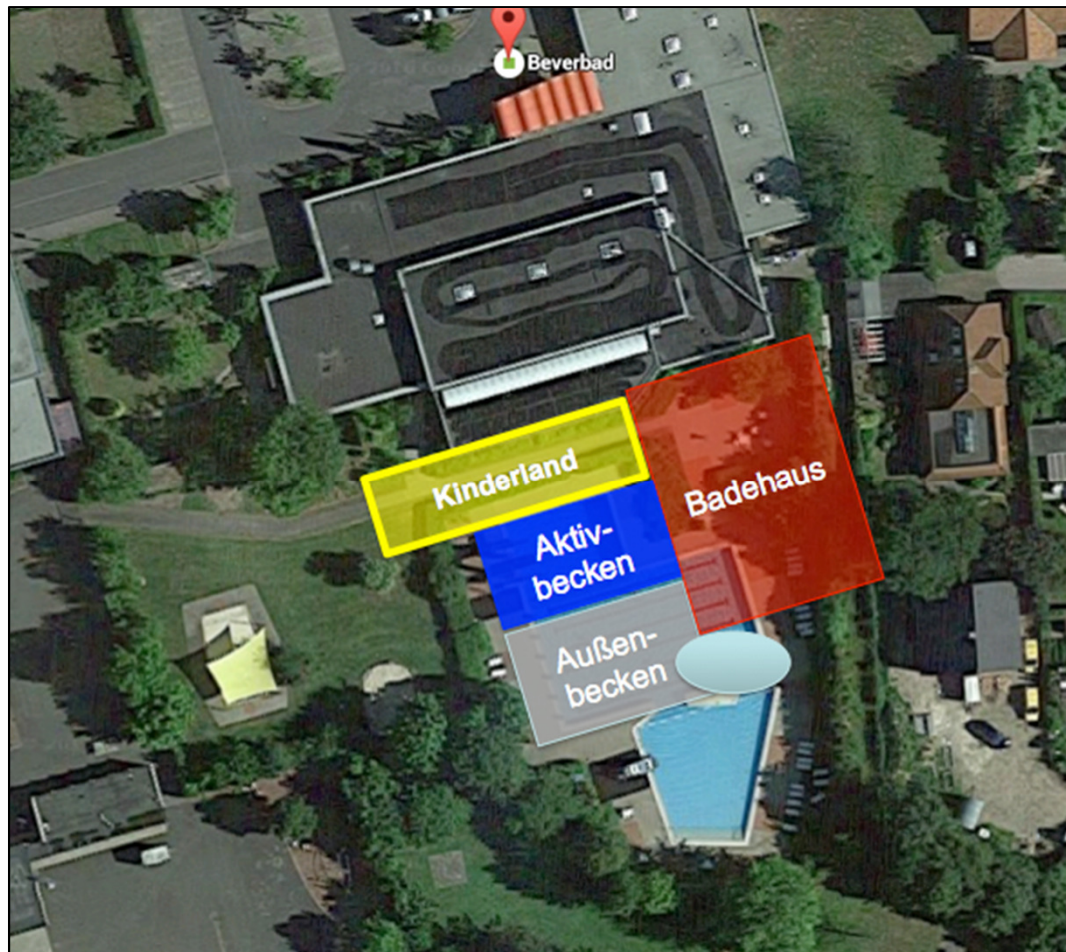


## Bewertung

- Ganzjahres-Außenbecken ist eine Alternative zum Freibad
- Eltern-Kind-Bereich ist eine Attraktivitätssteigerung
- wohnortnahes Angebot für Neuansiedlungen von Familien
- FKK-Saunabereich ist in der Umsetzung problematisch (Sichtschutz, Übergänge)
- Wirtschaftlich wird eine FKK-Saunaanlage erst ab ca. 25 - 30 Tsd. Gästen
- Hoher Anspruch an die Anlagen
- Einzugsgebiet und örtliche Voraussetzung kaum wirtschaftliches FKK-Saunaangebot



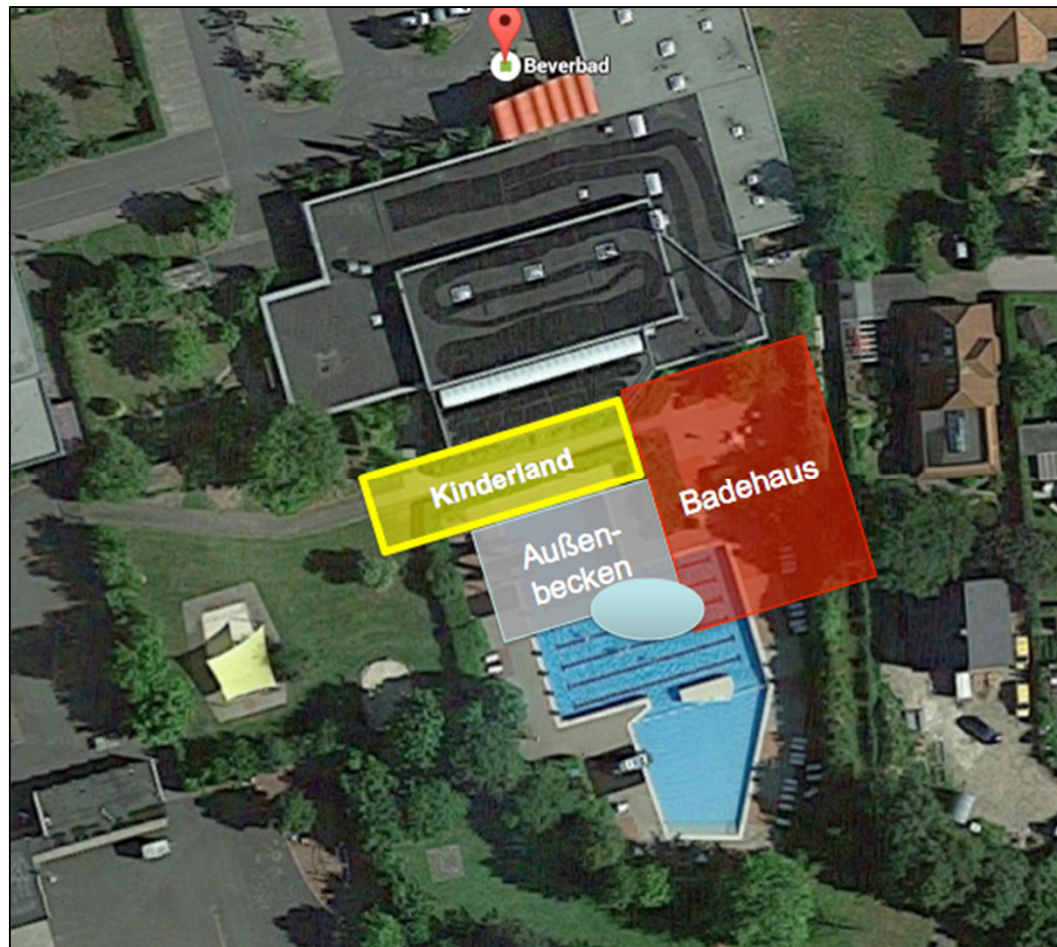
## Variante 4



## Bewertung

- Elemente der Variante 3 + zukunftsorientierte und wirtschaftliche Elemente
- Eltern-Kindbereich als attraktiver Wasserspielbereich mit kinderfreundlichen Elementen
- Wasserflächen sind auf die Bedürfnisse der Altersgruppen angepasst
- Separates Aktiv-Becken zur Durchführung von Kursen (Vollkostenrechnung keine Kostendeckung)

## Variante 5



## Bewertung

- Variante 4 ohne separates Aktivbecken



## Betrachtung alternativer Standorte

### Alter Bahnhof



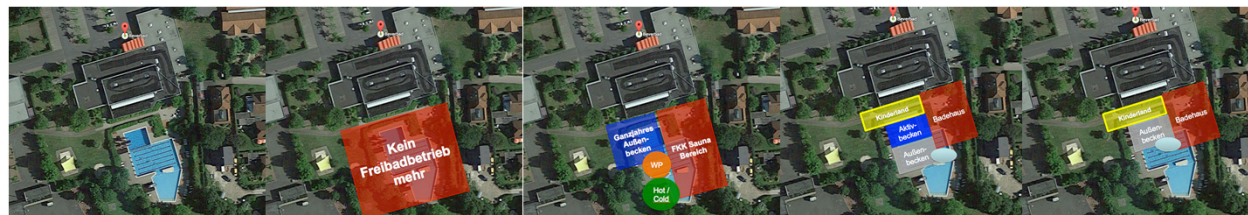
- Touristischer Sicht interessant
- Erhöhte Wegezeit Schulen

### Kleingarten-Anlage



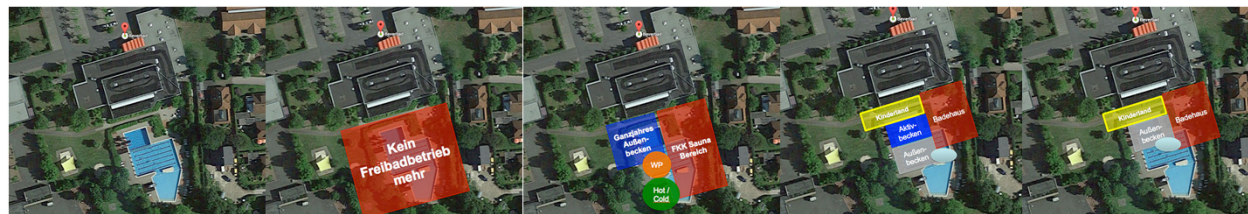
- Interessant hohe Frequenz
- Neue Infrastruktur, höhere Kosten

## Vergleich Investition



	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Sanierung Hallenbad	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
Sanierung Freibad	1.500.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Hot- und Cold Pool	0 €	0 €	800.000 €	0 €	0 €
Whirlpool	0 €	0 €	500.000 €	0 €	0 €
Außenbecken	0 €	0 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €
Sauna FKK	0 €	0 €	2.000.000 €	0 €	0 €
Sauna Textil	0 €	0 €	0 €	1.500.000 €	1.500.000 €
Kinderland	0 €	0 €	0 €	800.000 €	800.000 €
Aktivbecken	0 €	0 €	0 €	1.000.000 €	0 €
<b>Summe Investition</b>	<b>2.000.000 €</b>	<b>500.000 €</b>	<b>4.800.000 €</b>	<b>4.800.000 €</b>	<b>3.800.000 €</b>

## 10 Jahres- vorausschau der Varianten

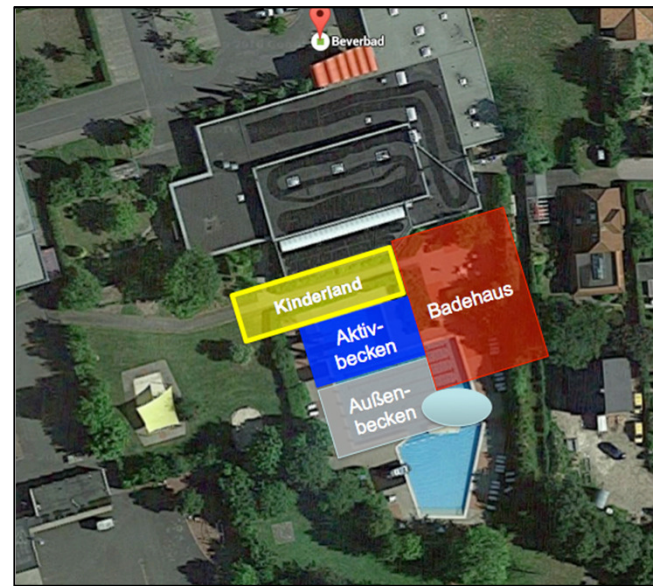
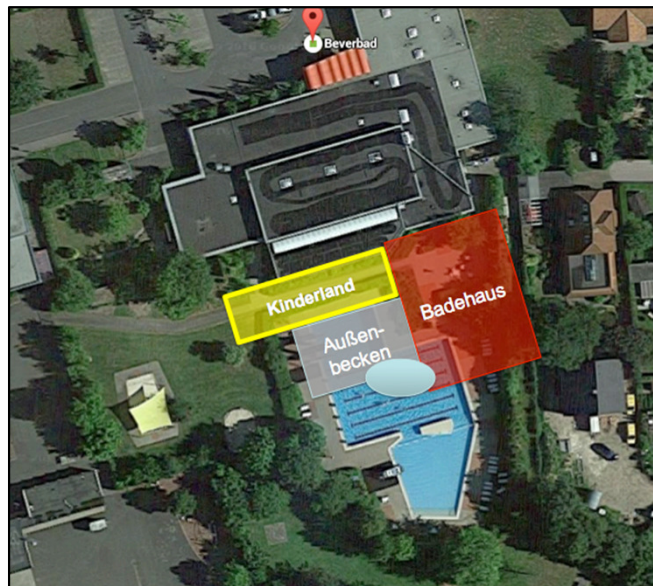


	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Besucher	67.600	53.898	79.489	82.104	79.489
Erlös je Gast	2,77 €	2,77 €	4,95 €	5,60 €	5,25 €
Erlöse	187.000 €	149.000 €	393.000 €	460.000 €	417.000 €
Betriebliche Aufw.	-181.654 €	-181.654 €	-254.555 €	-286.822 €	-254.555 €
Energiekosten	-136.241 €	-125.485 €	-194.800 €	-261.725 €	-194.800 €
Personalkosten	-277.261 €	-223.482 €	-376.454 €	-376.454 €	-376.454 €
<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>-408.156 €</b>	<b>-381.621 €</b>	<b>-432.809 €</b>	<b>-465.002 €</b>	<b>-408.809 €</b>
Kapitalkosten	-131.722 €	-57.983 €	-242.646 €	-242.646 €	-199.789 €
<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>-539.878 €</b>	<b>-439.604 €</b>	<b>-675.455 €</b>	<b>-707.648 €</b>	<b>-608.598 €</b>



## Empfehlung

Die Varianten 4 und 5 sind die „wirtschaftlichsten“ Varianten und sollten in der weiteren Diskussion intensiver betrachtet werden.



Die Investitionen sind zu konkretisieren und mit einer detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 zu versehen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssten dann an das Ergebnis der Planung angepasst werden.