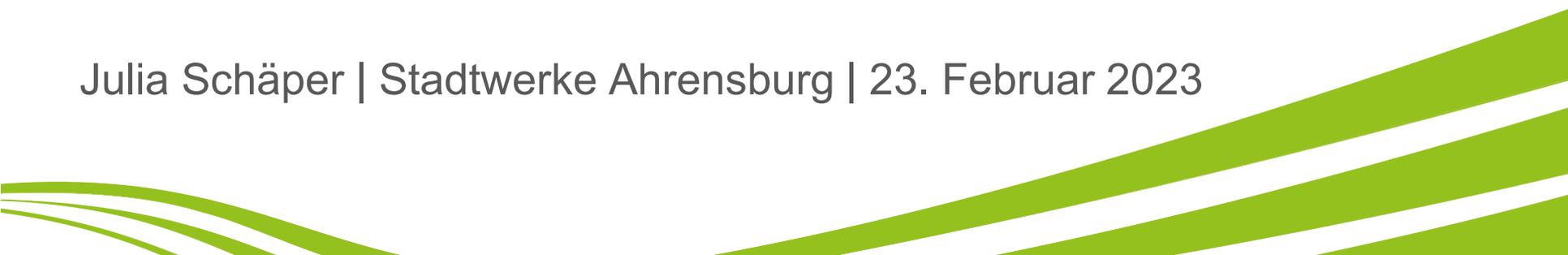


BUSINESSCASE ANALYSE BADLANTIC

AG BADLANTIC MIT DEN MITGLIEDERN DES
HAUPTAUSSCHUSSES

Julia Schäper | Stadtwerke Ahrensburg | 23. Februar 2023

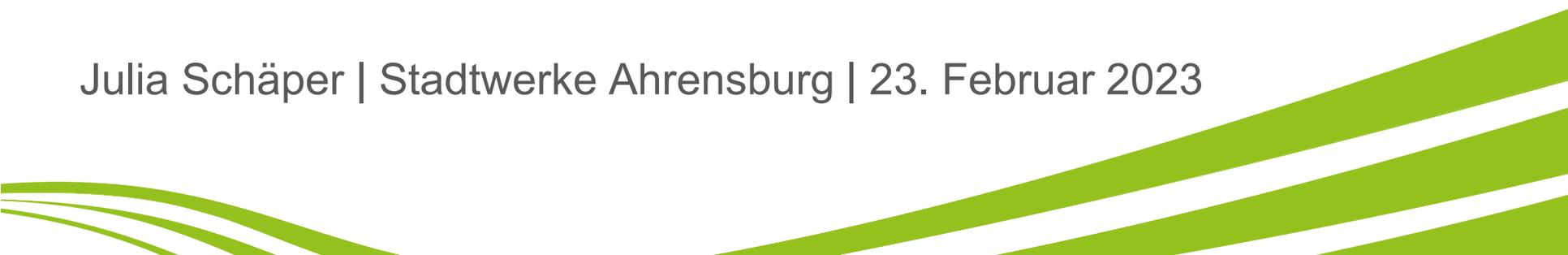


BUSINESSCASE ANALYSE BADLANTIC

SZENARIOANALYSE DURCH PROFUND

– BEWERTUNG DER ERGEBNISSE IM VERGLEICH NEUBAU

Julia Schäper | Stadtwerke Ahrensburg | 23. Februar 2023



GEGENÜBERSTELLUNG SZENARIEN

nach Gutachten durch Herrn Prof. Dr. Gansloser (DGfdB)

	VORTEILE	NACHTEILE
SZENARIO II (gemäß Optimierungskonzept von Profund – Betrieb Sportbecken, LSH und Kinderbereich)	<ul style="list-style-type: none">- Niedrigstes Defizit	<ul style="list-style-type: none">- Schließung Wellenbeckens sorgt weiterhin für Reinigungsbedarf etc.- Wellenbecken als „Ausweichmöglichkeit“ entfällt- Starker Personalüberhang
SZENARIO III (gemäß Optimierungskonzept von Profund – Schließung Freibad)	<ul style="list-style-type: none">- Planbares, ganzjährig, gleichbleibendes, wetterunabhängiges Angebot- Wird dem Schul- und Vereinssport gerecht- Konstanter Personalbedarf- Technische Einrichtungen des Freibads können für Außenbecken genutzt werden- Bedarfsgerechte Wasserfläche für Einzugsgebiet- Saunaangebot in den Sommermonaten- Freizeitcharakter bleibt erhalten- Bereitstellung der Liegewiese auch ohne Freibad möglich <i>(ähnlich wie in Ohlsdorf)</i>	<ul style="list-style-type: none">- Höherer Energiebedarf als bei Szenario IV <i>(allerdings weniger als derzeit)</i>- Keine Möglichkeit zur Nutzung des Bades bei Revisionsarbeiten <i>(hier wären Alternativen zu prüfen)</i>
SZENARIO IV (gemäß Optimierungskonzept von Profund – Schließung Hallenbad im Sommer)	<ul style="list-style-type: none">- Energieeinsparungen höher als bei Szenario III- Freiwasserangebot bei Schönwetterlagen- Bereitstellung der Lehrschwimmhalle während der Schließzeit im Sommer möglich – alle anderen Angebote entfallen jedoch	<ul style="list-style-type: none">- Im Sommer stark wetterabhängig- Nicht ausreichendes Schwimmangebot in den Sommermonaten für Schulen- und Vereine- Überbesetzung beim Personal in den Sommermonaten- in den Sommermonaten geringe Wasserfläche- Ohne Hallenbad zu geringe Dusch- und Umkleidemöglichkeiten- Eingeschränkte Möglichkeiten für Veranstaltungen- Für die bauliche Substanz des Gebäudes nicht förderlich

Annahmen Variante Neubau (mit 25m-Sportbecken, LSB, KB, Kinderbereich entsprechend Grundsatzbeschluss StVV):

- Besucher: 152.400 inklusive Kursteilnehmer
- Eintrittspreis Erwachsener: 7,50 Euro brutto
- Eintrittspreis Kind: 4,50 Euro brutto
- Wärmeverbrauch: 2.396.800 kWh (3.200 kWh/m² Wasserfläche)
- Stromverbrauch: 898.800 kWh (1.200 kWh/m² Wasserfläche)
- Wasserverbrauch: 52.219 m³
- Investitionskosten Neubau: 28.430.000 Euro netto
- Abschreibungen: 33,6 Jahre
- Zinsen: 3,78%

ÜBERSICHT ALLE SZENARIEN

- INKL. DER KOSTEN FÜR DAS ERSTE BETRIEBSJAHR

in EUR	Vor Corona Ist 2017-2019	Szenario 0 Profund 2023	Szenario II Sportbecken, LSH, Kinderbereich	Szenario III Schließung Freibad	Szenario IV Schließung HB im Sommer	Neubau 8 * 25m-Bahnen, LSH, Kusbecken, Kinderbereich
Besuche/Jahr	246.300	202.900	105.600	180.500	184.200	152.400 ¹
Umsatz/Gast [EUR]:	6,24	5,81	4,05	5,75	5,38	5,42 ²
Rohertrag	1.537.000	1.178.000	427.400	1.038.300	991.300	826.635
- Betriebskosten	-3.194.500	-3.188.900	-1.972.200	-2.716.900	-2.785.500	-2.113.323 ³
Kosten/Gast [EUR]:	-12,97	-15,72	-18,68	-15,05	-15,12	-13,87
Deckungsbeitrag I	-1.657.500	-2.010.900	-1.544.800	-1.678.600	-1.794.200	-1.286.687
Kostendeckungsgrad	48,1%	36,9%	21,7%	38,2%	35,6%	39,1%
- Zinsen	-20.000	-93.530	-93.530	-93.530	-93.530	-846.131 ⁴
- Abschreibungen	-205.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-895.187
Deckungsbeitrag II	-1.882.500	-2.499.430	-2.033.330	-2.167.130	-2.282.730	-3.028.005

¹ Besucherprognose E-Mail Profund vom 27.02.2023

² Optimierungskonzept Badlantic Ahrensburg – Szenario III Eintrittspreise von Profund Stand 01.02.2023

³ Ableitung Ist-Kosten 2022

⁴ Investitionskosten in Höhe von 28,43 Mio. EUR [(BGF EG 3.015 m² + BGF UG 2.670 m²) * x 5.000 EUR/m² **]

* Ersatzneubau Badlantic Ahrensburg Machbarkeitsstudie von cga_czerner göttisch Stand 27.01.2023

** Investitionskosten pro m² von Profund Stand 27.02.2023

ÜBERSICHT ALLE SZENARIEN

BETRIEBSKOSTENVERGLEICH ALLER SZENARIEN (1. BETRIEBSJAHR)

in EUR	Vor Corona Ist 2017-2019	Szenario 0 Profund 2023	Szenario II Sportbecken, LSH, Kinderbereich	Szenario III Schließung Freibad	Szenario IV Schließung HB im Sommer	Neubau 8 * 25m-Bahnen, LSH, Kusbecken, Kinderbereich
Betriebskosten	3.194.500	3.188.900	1.972.200	2.716.900	2.785.500	2.113.323
Personalaufwand	1.740.000	1.626.600	1.085.800	1.282.100	1.282.100	1.093.228 ¹
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	834.500	942.300	560.400	814.800	883.400	686.914 ²
Bezogene Leistungen (Fremdleistungen)	80.000	80.000	56.000	80.000	80.000	18.731 ³
Übriger Aufwand	540.000	540.000	270.000	540.000	540.000	314.450 ³
Kosten/Gast [EUR]:	-12,97	-15,72	-18,68	-15,05	-15,12	-13,87

¹ Optimierungskonzept Badlantic Ahrensburg – Szenario II Personalplanung von Profund Stand 01.02.2023

² Gas-, Strom- und Wasserverbrauch Neubauplanung von Profund Stand 02/2023

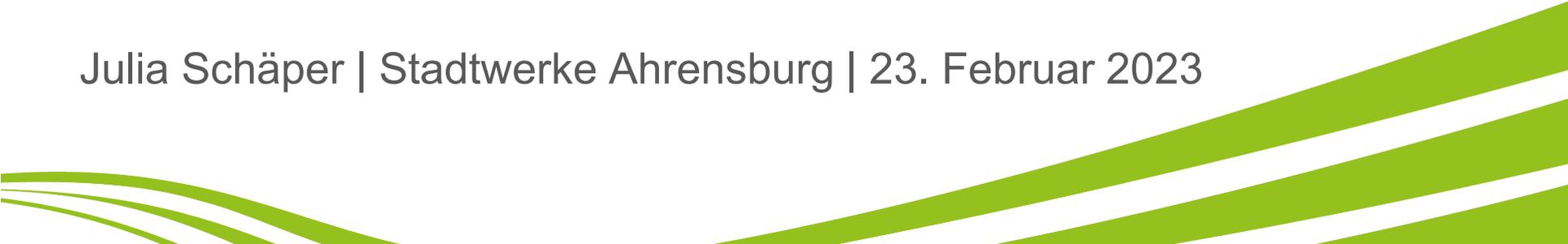
³ Ableitung Ist-Kosten 2022

TECHNISCHES KONZEPT BADLANTIC

INGENIEURBÜRO GANSLOSER GMBH

- *ERGEBNISBERICHT*

Julia Schäper | Stadtwerke Ahrensburg | 23. Februar 2023



EINTEILUNG DER MAßNAHMEN

nach Gutachten durch Herrn Prof. Dr. Gansloser (DGfdB)



Kategorie A

Zwingend notwendige Maßnahmen zur Reduzierung von Gefahren und Unfallrisiken, die präventiv gegenüber Krankheiten, Gefahren und Unfällen wirken



Kategorie B

Empfehlenswerte Maßnahmen zur Steigerung der Servicequalität und der Möglichkeiten zur Nutzung einzelner Anlagenteile.



Kategorie C

Ressourcensparende und wirtschaftlich Maßnahmen zur Verringerung des Betriebskostenzuschusses.

INVESTITIONEN

- GUTACHTEN TECHNIK

Maßnahme	Kategorie	Pkt im Gutachten	Kosten ¹
Spülmöglichkeiten Trinkwasseranlage	A	3. Abs. 3	50.000,00 €
Duschwasserversorgung		Zusatzblatt	50.000,00 €
UV-Desinfektion Trinkwasseranlage ²		5 f)	50.000,00 €
"Haarfangtest"		Zusatzblatt	10.000,00 €
		Zwischensumme:	150.000,00 €
Korrosionsschutz technischen Einrichtung	B	4. i)	10.000,00 €
Trennung Außenbecken ³		4. a)	500.000,00 €
Trennung Sport- und Wellenbecken		4. d)	300.000,00 €
		Zwischensumme:	810.000,00 €
Installation PV Anlage	C	5 a)	200.000,00 €
Wärmerückgewinnung Schornsteinanlage		5 d)	100.000,00 €
Installation Spitzenlastabwurfanlage		5 b)	30.000,00 €
		Zwischensumme:	330.000,00 €

Gesamtsumme: 1.290.000,00 €

¹ Bei der Kostenermittlung wurde zur Risikoabwägung jeweils der Höchstwert angenommen.

² Bei Investition in eine UV-Anlage entfallen die Kosten für die Duschwasserversorgung und die Spülmöglichkeiten

³ Bei Wegfall des Freibads fallen die Kosten geringer aus, da große Teile der Freibadtechnik dafür genutzt werden können

MÖGLICHE INVESTITIONEN

- ZUR ATTRAKTIVITÄTSSTEIGERUNG

Maßnahme	Kosten
	€
Tresen - zur Attraktivierung und Steigerung der Shopperlöse	150.000
Schaffung von Angeboten auf der Freibadwiese <i>- (Spielplatz, Volleyball, Fussball etc.) – teilweise schon im Wi-Plan 2023 berücksichtigt</i>	25.000
Anschaffung eines Ninja-Parcours über dem Wellenbecken <i>– insbesondere als „Alleinstellungsmerkmal“ interessant – würde die große Wasserfläche auch besser nutzen</i>	100.000
Anschaffung von aufblasbaren Spiellandschaften <i>– diese sind i.d.R. attraktiv und machen wenig Aufwand</i>	10.000
Umbau der Saunalandschaft zu Attraktivitätssteigerung	150.000
GESAMTKOSTEN	435.000

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSKOSTEN

Zusammenfassung	Kosten
Technische Maßnahmen	1.290.000 €
Operative Maßnahmen	435.000 €
Zusatzbetrag für Unklarheiten	175.000 €
Gesamtkosten	1.900.000 €

EMPFEHLUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

FÜR SZENARIO III (OHNE FREIBAD)

- Ganzjährig gleichbleibendes wetterunabhängiges Angebot
– auch für unsere Kursangebote sowie Schulen und Vereine, die bei Szenario IV über die Sommermonate pausieren müssten.
- Anfängerschwimmunterrichte können im Freibad nur bedingt bzw. nicht gegeben werden.
– Somit würden über die Sommermonate maximal Angebote für Fortgeschrittene geplant werden können. Allerdings ist auch hier das Wetter maßgebend.
- Konstanter Personalbedarf
– Planungen sind leichter und weiter im Voraus möglich, da man nicht auf saisonale Einflüsse (Spätsommer etc.) Rücksicht nehmen muss.
- Technischen Einrichtungen des Freibads können für das Außenbecken genutzt werden
– das würde die Energieeffizienz des Außenbeckens erheblich beeinflussen.

EMPFEHLUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

FÜR SZENARIO III (OHNE FREIBAD)

- Bedarfsgerechte Wasserfläche für Einzugsgebiet bis 15 min. (inkl. Großhansdorf, Ammersbek etc.)
– *siehe Profund Gutachten S.33-34*
- Saunaangebot in den Sommermonaten
– *während der Sommermonate gäbe es sonst kein Saunaangebot, da das Hallenbad geschlossen ist.*
- Erhaltung des Freizeitcharakters
- Bereitstellung der Liegewiese auch ohne Freibad möglich
(ähnlich wie in Ohlsdorf)
- Deutlich flexiblere Lösungsmöglichkeiten bei Schließzeiten, wenn man die Anlagenteile (Sport- und Wellenbecken) trennt. Durch diese Dezentralisierung könnte man komplette Schließungen vermeiden und in gering frequentierte Zeiten legen.
– *ohne dass man gänzlich das Bad schließt.*
- Bietet Potential für optionale Umsetzungen zur Attraktivierung, Verbesserung der Energieeffizienz und Positionierung am Markt zur Kostenoptimierung des Unternehmens.

Weitere Informationen der Geschäftsführung:

- Bei Planungen zum Neubau eines 50m Sportbeckens würde ein Lehrschwimmbecken/Kursbecken wegfallen, welches dringend benötigt wird.
- Sollte auch beim Neubau auf ein Freibad verzichtet werden, würden sich die baulichen Möglichkeiten entsprechend erweitern.

FAZIT

- Die Betriebs- und Geschäftsleitung spricht sich aus den genannten Gründen für Szenario III aus.
 - Aktuell kann die Technik ohne große Umbauarbeiten weitergeführt werden.
 - Es gibt keinen zwingend umzusetzenden Bedarf, ohne den das Bad nicht öffnen darf.
 - Die Betriebs- und Geschäftsleitung empfiehlt die Maßnahmen der Kategorie A und B in umzusetzen.
 - Sie empfiehlt darüber hinaus, die Maßnahmen der Kategorie C umzusetzen, da sie aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll sind. Bei der PV-Anlage ist zu prüfen, ob ohne Cottage Sauna der Energiebedarf vorhanden ist.
 - Es kann nicht final ausgeschlossen werden, dass nicht vorhersehbare Reparaturarbeiten auftreten, die das Gesamtvolumen erhöhen und Ausfallzeiten generieren.
- 