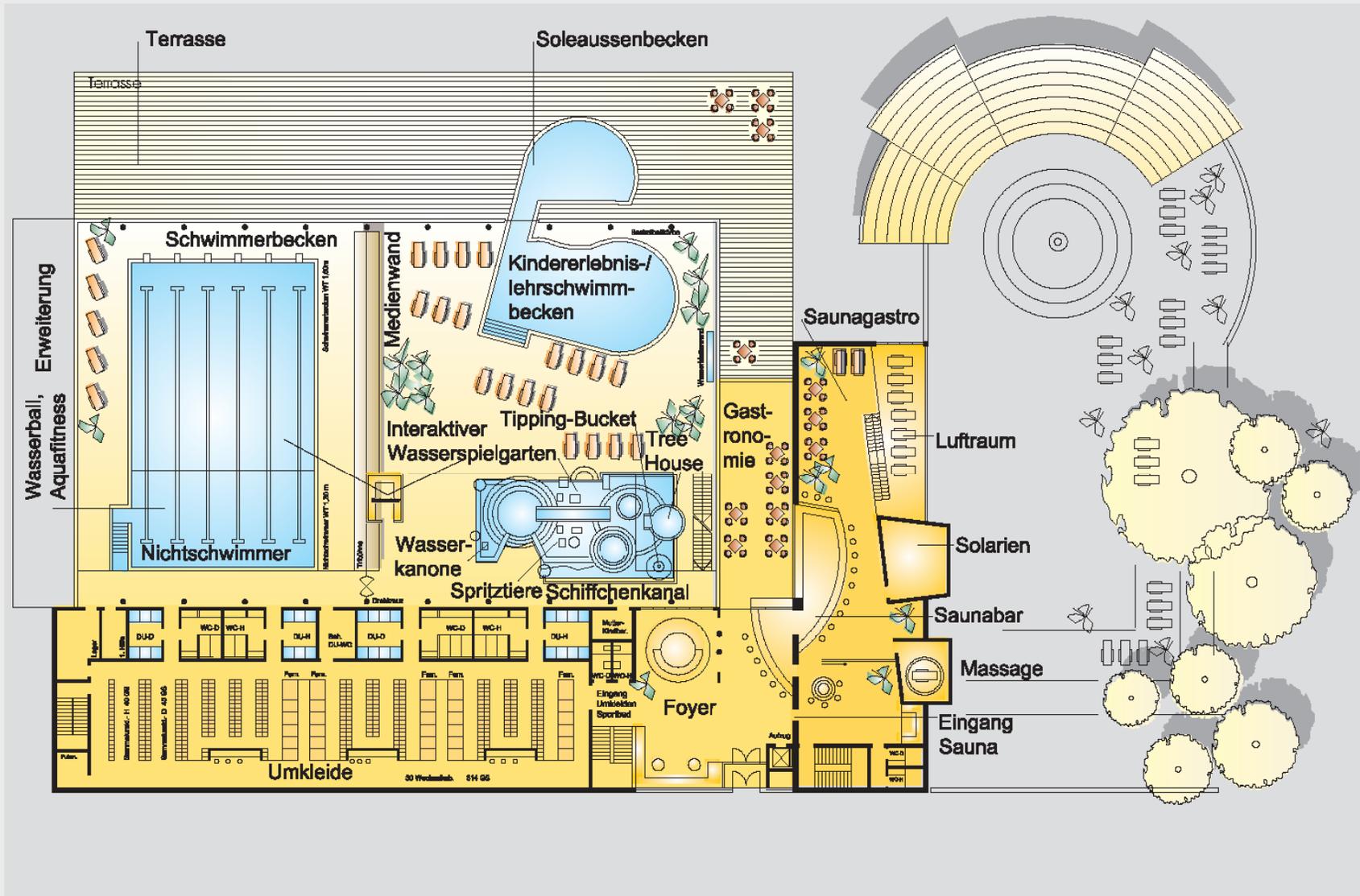
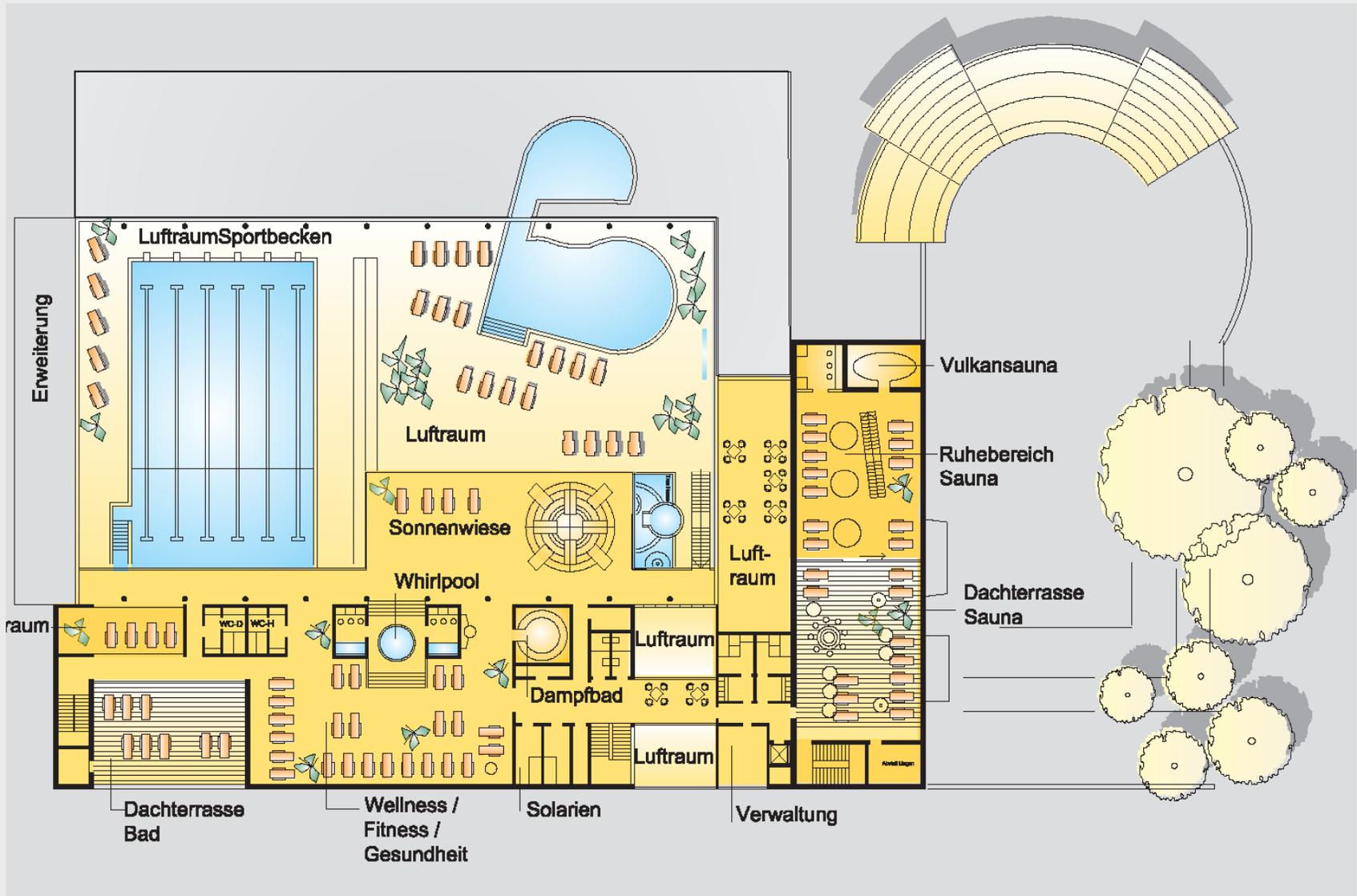


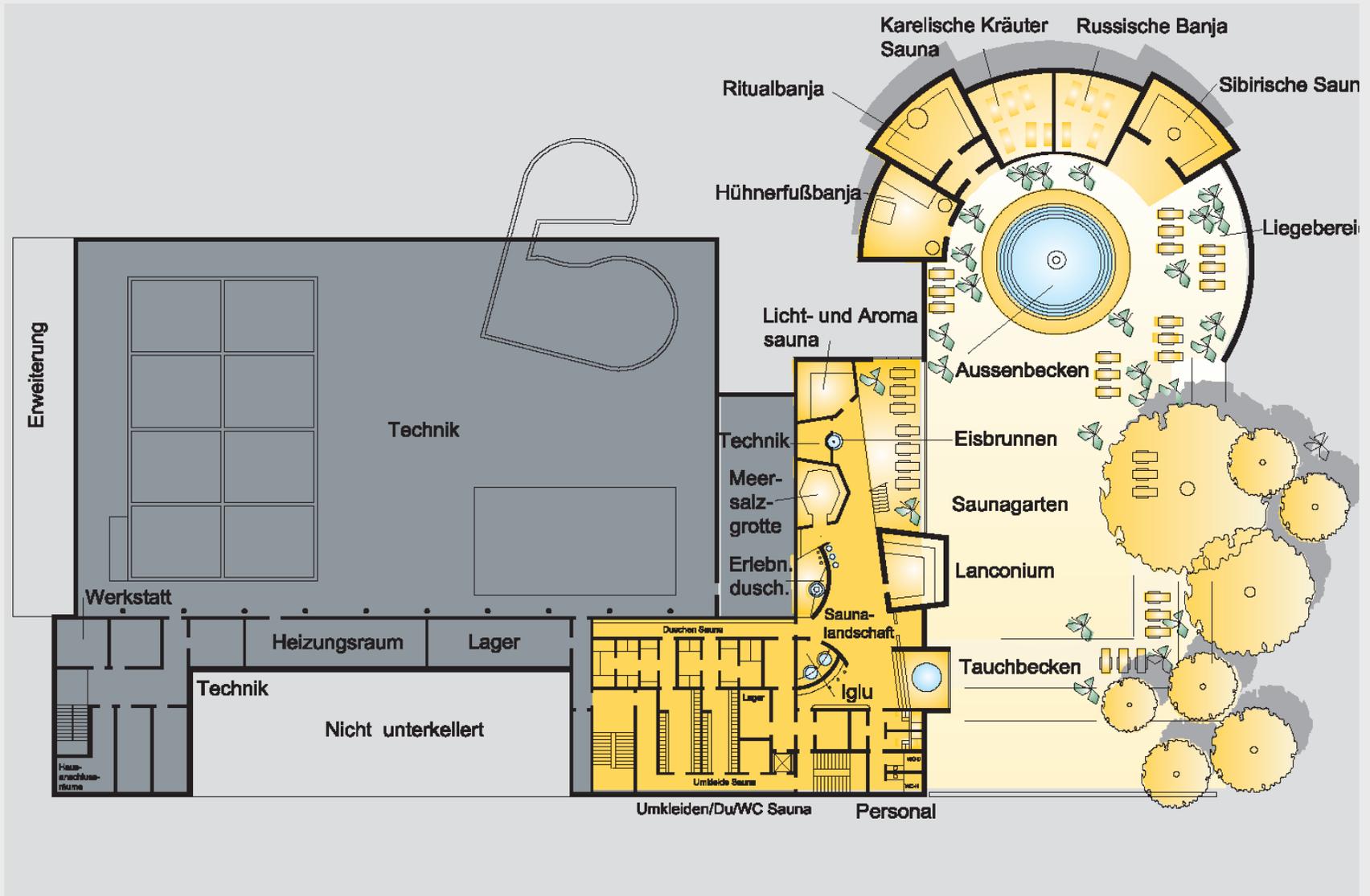
**Testentwurf
Entwurf Neubau
auf der „grünen Wiese“**



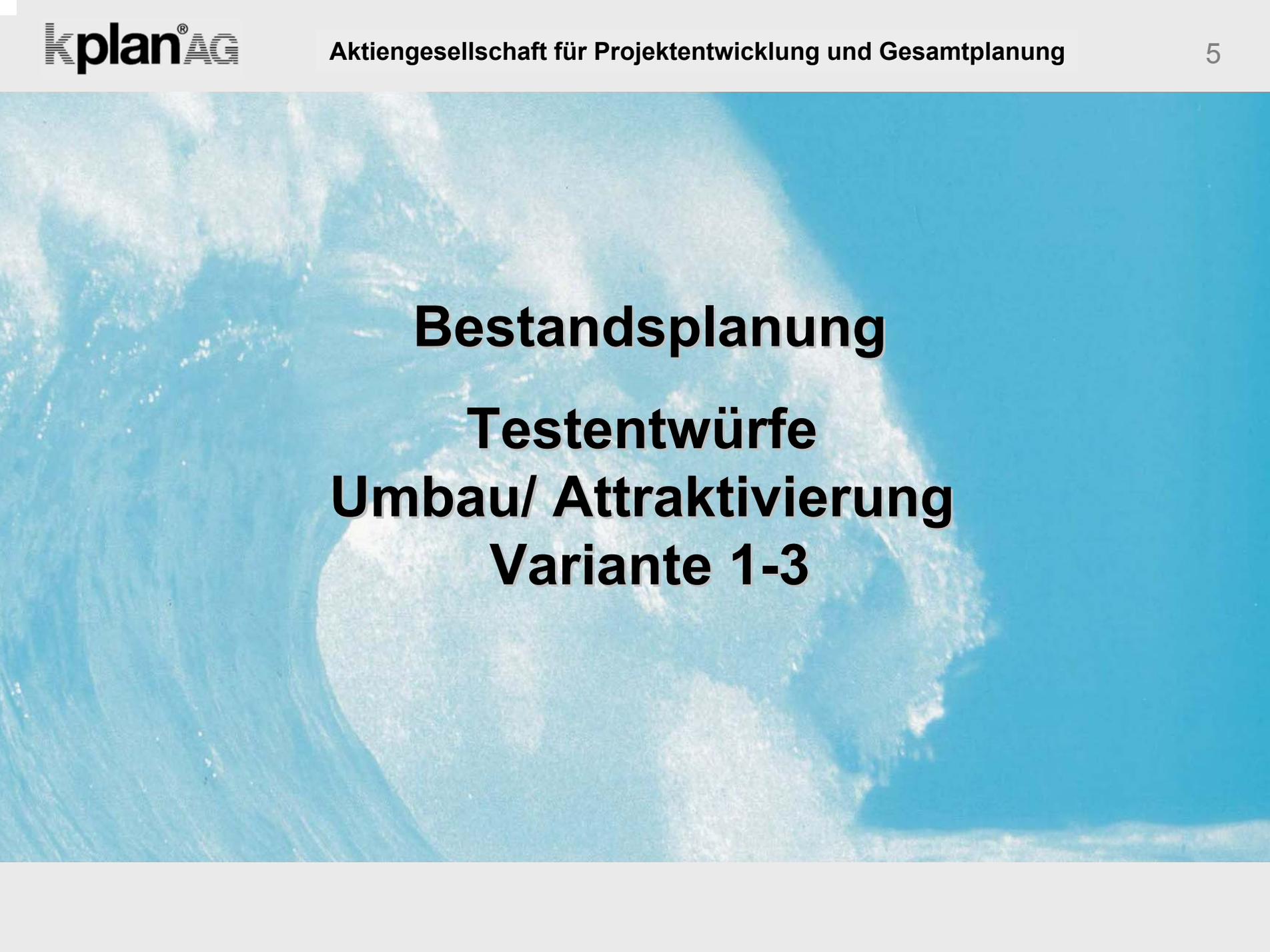
Variante „Entwurf Neubau grüne Wiese“: Testentwurf Ebene 0



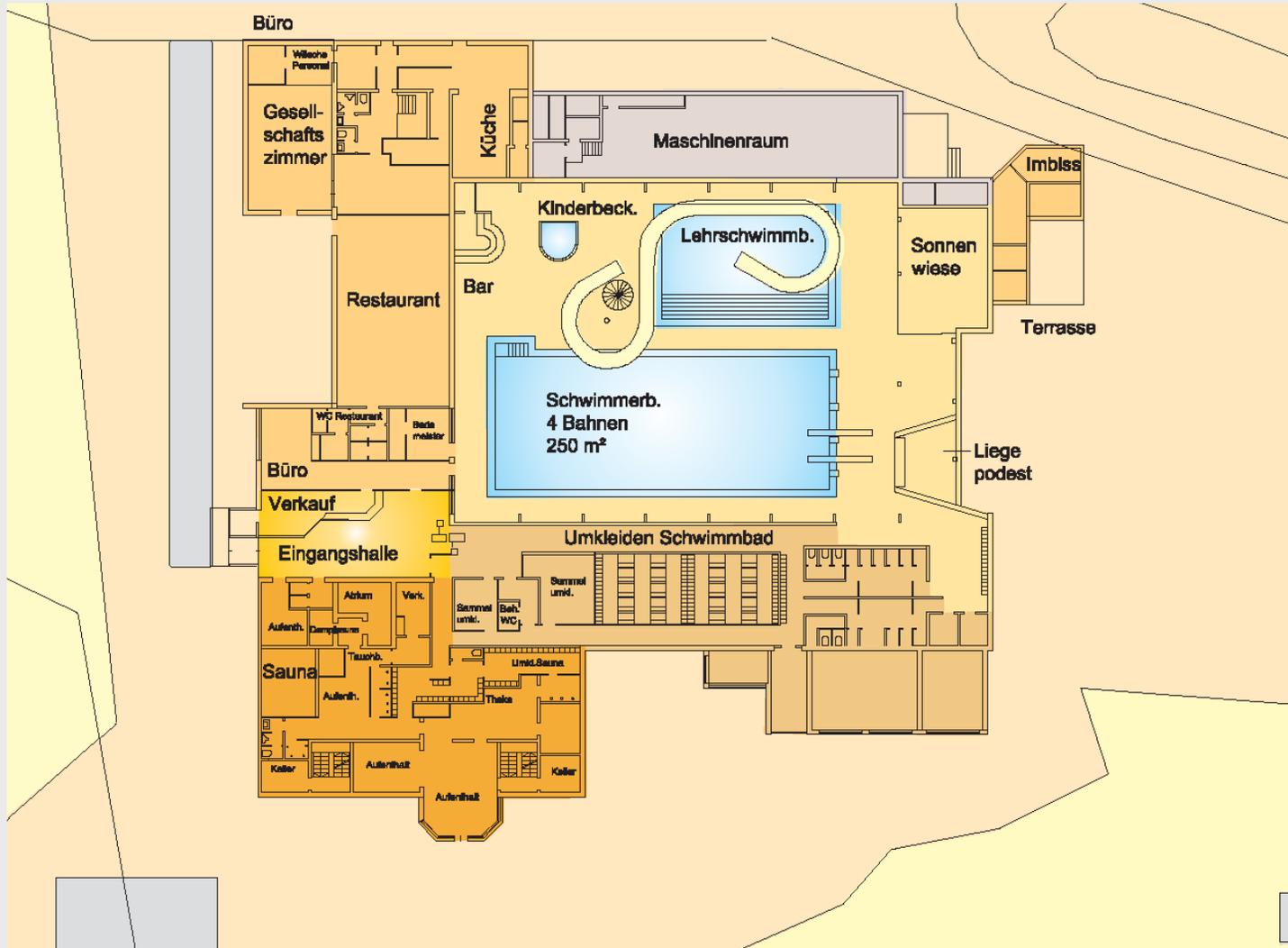
Variante „Entwurf Neubau grüne Wiese“: Testentwurf Ebene 1



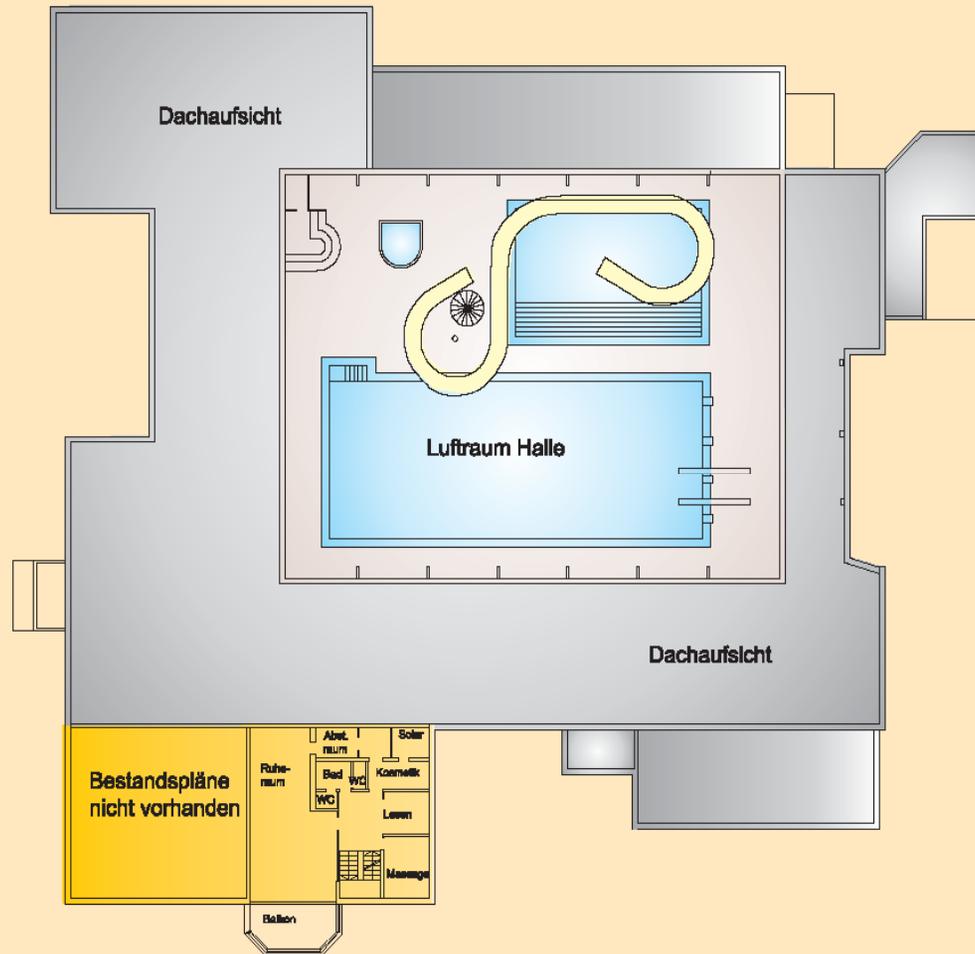
Variante „Entwurf Neubau grüne Wiese“: Testentwurf Ebene -1



Bestandsplanung
Testentwürfe
Umbau/ Attraktivierung
Variante 1-3



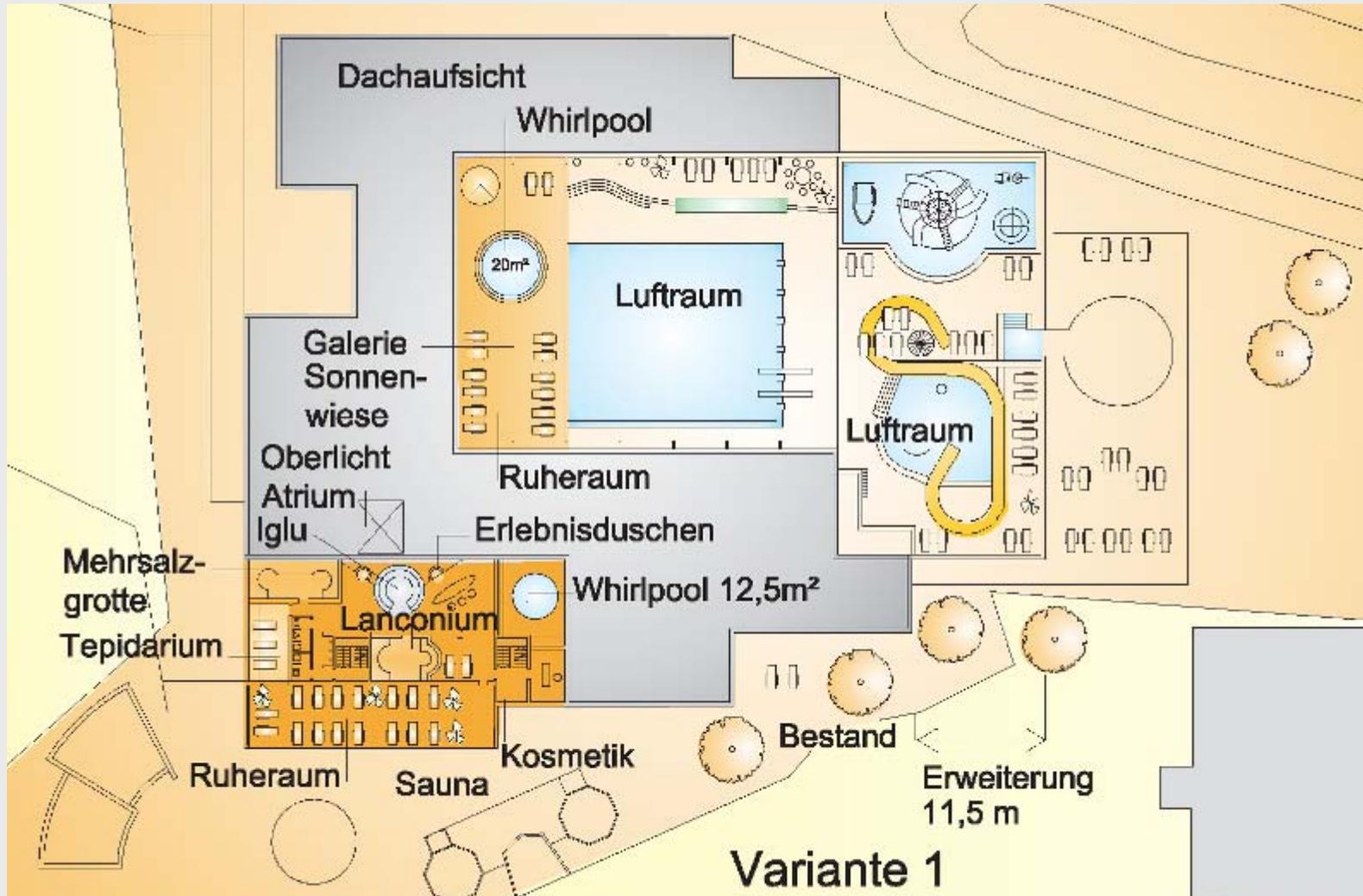
Bestand Erdgeschoss



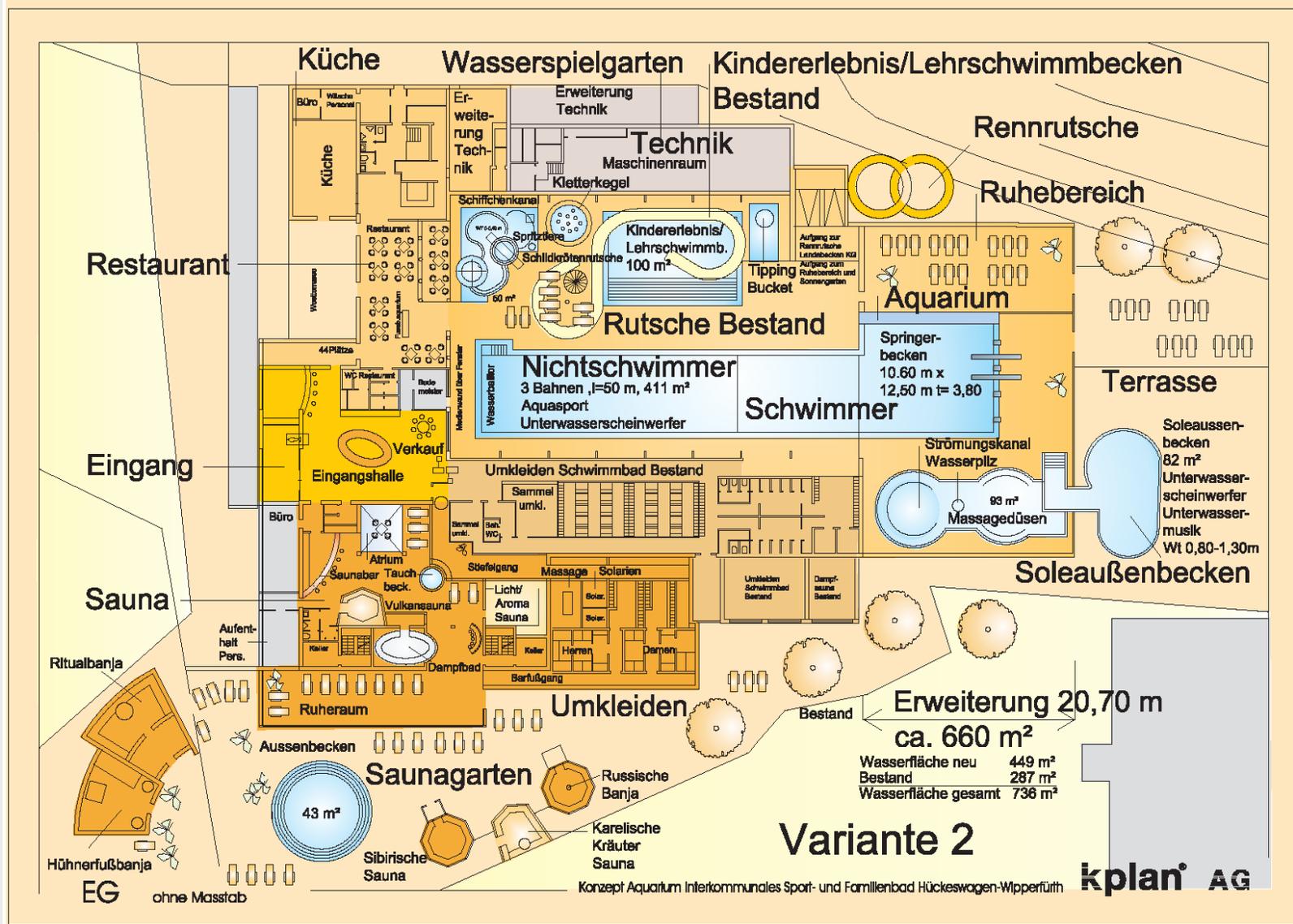
Bestand Obergeschoss



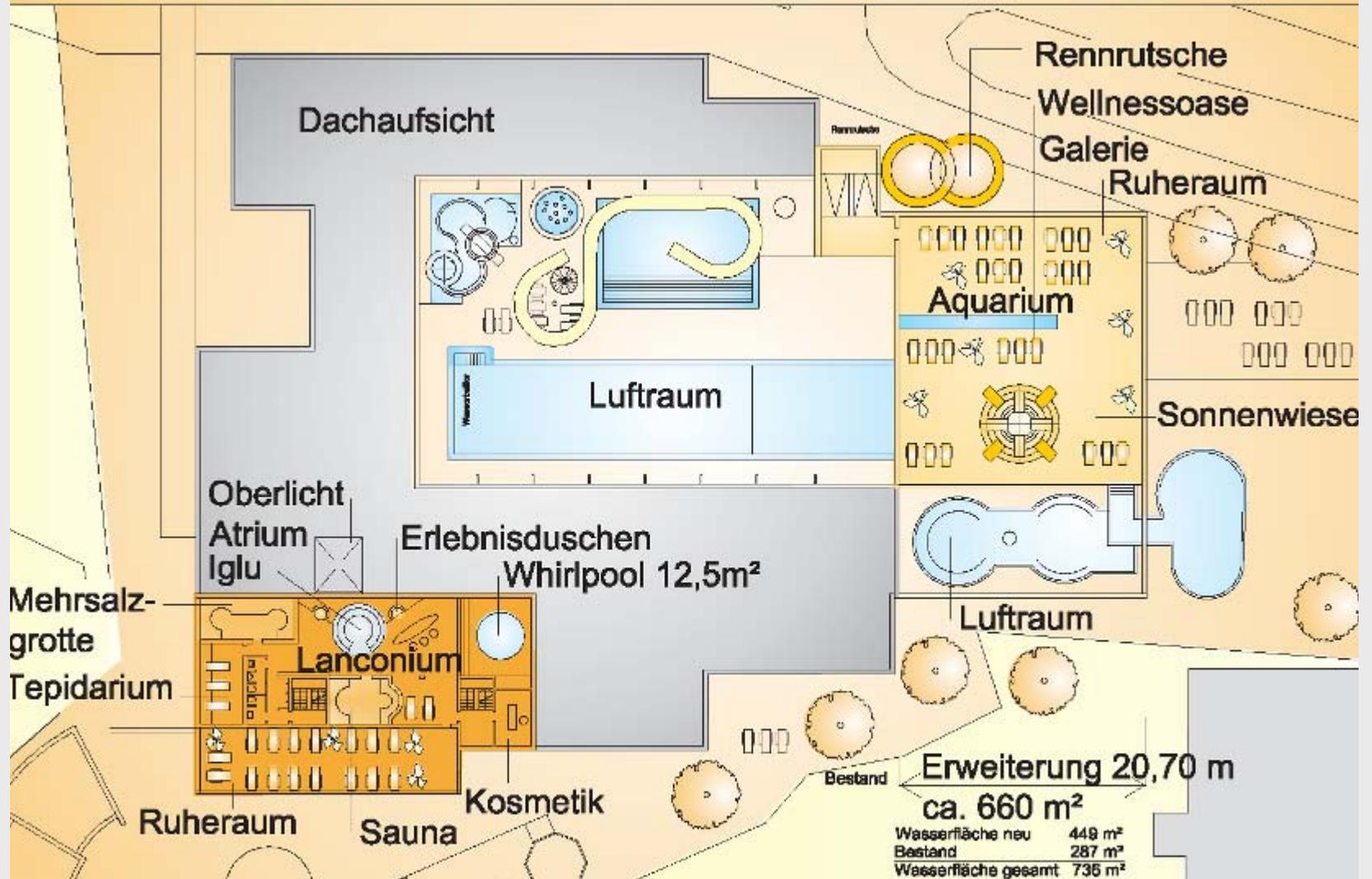
Variante 1 Erdgeschoss



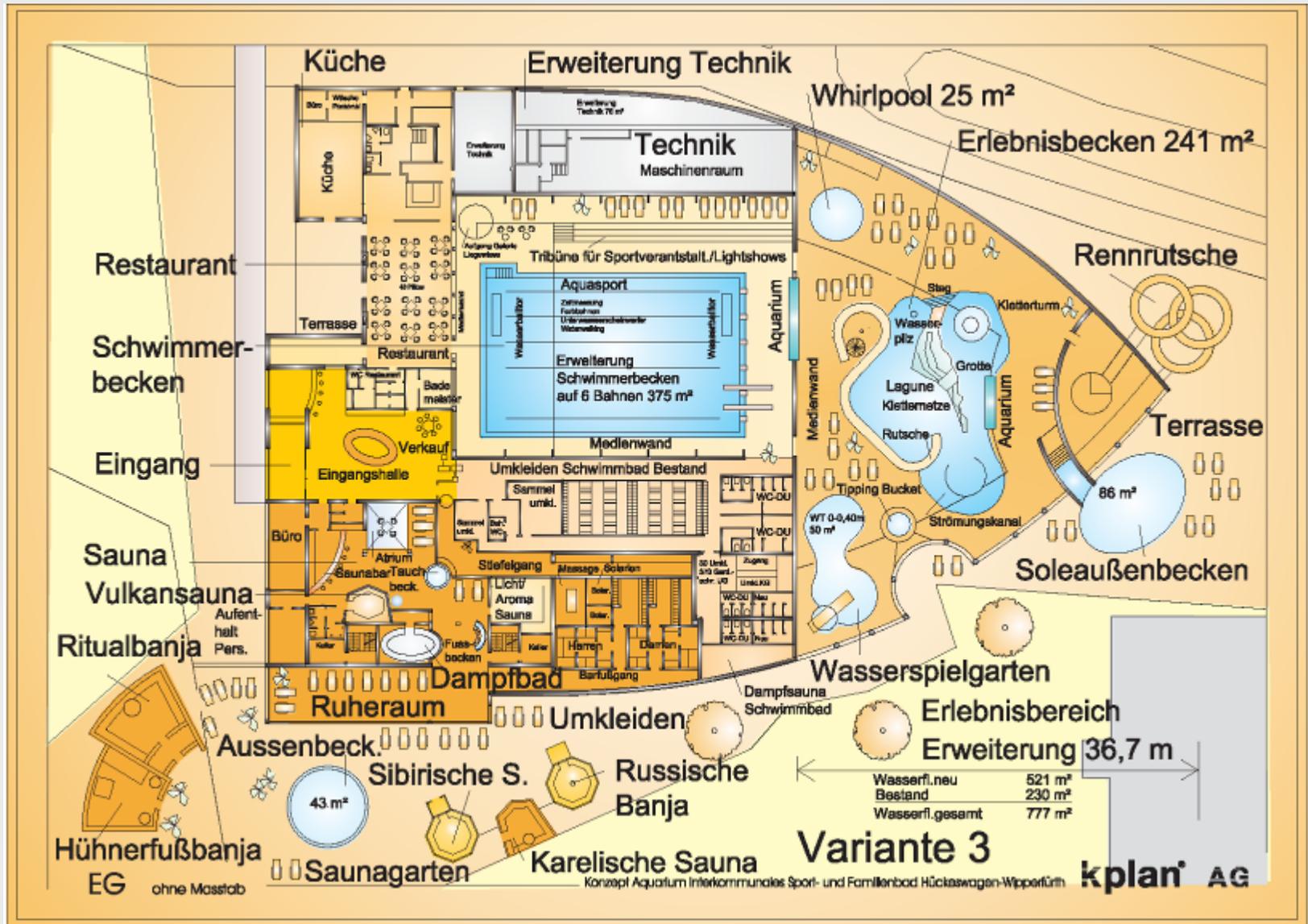
Variante 1 Obergeschoss



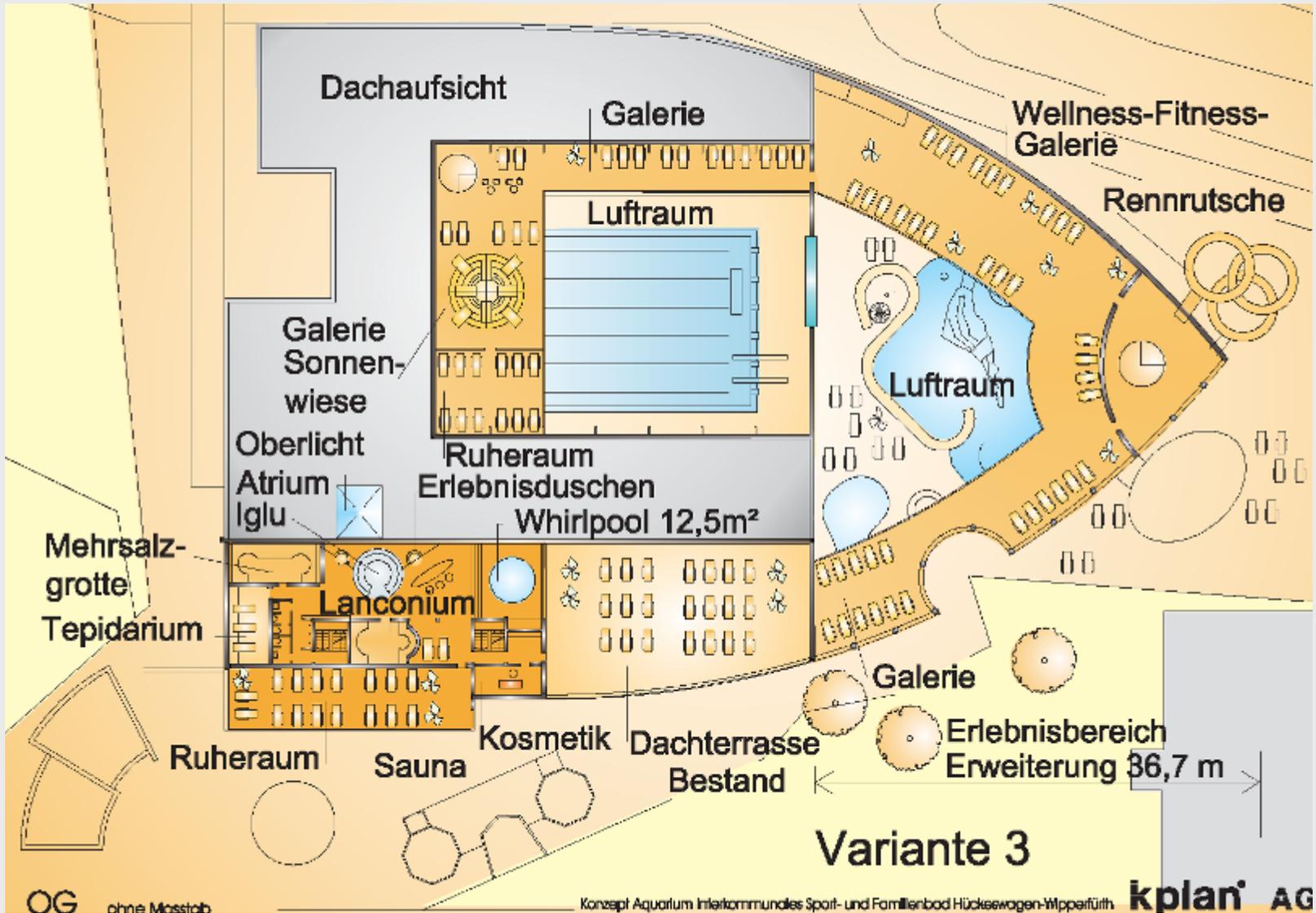
Variante 2 Erdgeschoss



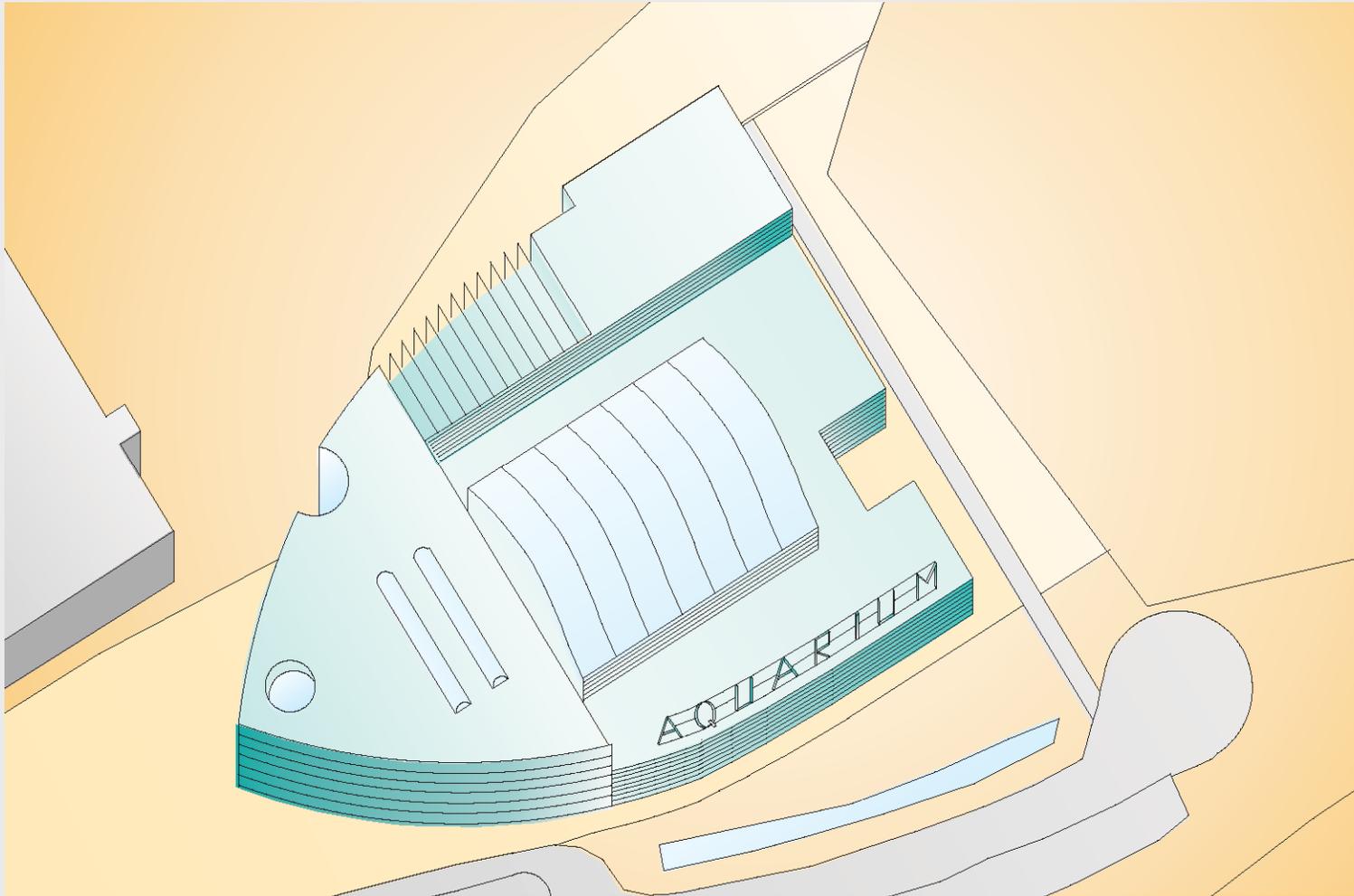
Variante 2 Obergeschoss



Variante 3 Erdgeschoss



Variante 3 Obergeschoss



Variante 3 Isometrie



Vorkostenschätzung

**Zusammenstellung Kostenschätzung
Interkommunales Sport- und Familienbad Wipperfürth Hückeswagen**

Entwürfe	Kosten ohne Attraktionen	Attraktionen inkl. Aquarium	Gesamtkosten
	netto	ohne Nebenkosten netto	mit Nebenkosten netto
	Euro	Euro	Euro
Entwurf auf der grünen Wiese	11.721.000,00	655.000	12.376.000,00
inkl. Grundstückskosten ca. 1.000.000 €			
Sanierung Ringstr. Wipperfürth			355.000,00
Lehrschwimmbad			
Sanierung Willi-Daumebad Hückeswagen			405.000,00
Erweiterung u. Attraktivierung Hückeswagen			
Variante 1	6.828.000,00	295.000	7.123.000,00
inkl. Sanierung Bestand			
Variante 2	7.486.000,00	550.000	8.036.000,00
inkl. Sanierung Bestand			
Variante 3	9.037.000,00	645.000	9.682.000,00
inkl. Sanierung Bestand			



Wirtschaftlichkeitsberechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnung Umbau Standort Freizeitbad Hückeswagen/ Attraktivierungsvariante 3

- für Gesamtanlage Freizeitbad, Sportbad, Sauna -

Wesentliche Elemente der Wirtschaftlichkeit:

- **Öffnungszeitenpolitik**
- **Preispolitik**
- **Erlös- und Kostenarten**
- **Ergebnis**

Öffnungszeiten Aquarium Hückeswagen-Wipperfürth (kalkulatorisch)

Freizeitbad und Sauna

Montag bis Donnerstag	09.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Freitag + Samstag	09.00 Uhr bis 23.00 Uhr
Sonntag + Feiertag	09.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Sportbad (Öffentlichkeit*)

Montag	geschlossen
Dienstag; Donnerstag	14.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Mittwoch	14.00 Uhr bis 19.00 Uhr
Freitag	13.00 Uhr bis 23.00 Uhr
Samstag	10.00 Uhr bis 23.00 Uhr
Sonntag + Feiertag	9.00 Uhr bis 22.00 Uhr

* in den übrigen Zeiten findet IG Frühschwimmen bzw. Schulschwimmen und Vereinssport statt.

ÖFFNUNGSZEITEN :

FAMILIENBAD	Ab	Bis	Öffnungszeiten
Montag	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Dienstag	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Mittwoch	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Donnerstag	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Freitag	10:00	23:00	676,0 pro Jahr
Samstag	10:00	23:00	676,0 pro Jahr
Sonntag	9:00	22:00	676,0 pro Jahr
Öffnungszeiten im Jahr Bad			4.524 pro Jahr

SAUNA	Ab	Bis	Öffnungszeiten
Montag	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Dienstag	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Mittwoch	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Donnerstag	10:00	22:00	624,0 pro Jahr
Freitag	10:00	23:00	676,0 pro Jahr
Samstag	10:00	23:00	676,0 pro Jahr
Sonntag	9:00	22:00	676,0 pro Jahr
Öffnungszeiten im Jahr Sauna			4.524 pro Jahr

SPORTBAD	Ab	Bis	Öffnungszeiten
Montag	7:00	22:00	780,0 pro Jahr
Dienstag	7:00	22:00	780,0 pro Jahr
Mittwoch	7:00	22:00	780,0 pro Jahr
Donnerstag	7:00	22:00	780,0 pro Jahr
Freitag	7:00	23:00	832,0 pro Jahr
Samstag	7:00	23:00	832,0 pro Jahr
Sonntag	7:00	22:00	780,0 pro Jahr
Öffnungszeiten im Jahr Sportbad			5.564 pro Jahr

Wochen pro Jahr : 52

➔ **Öffnungszeiten: Freizeitbad/ Sauna: 4.524 Std. p.a.**
Sportbad : 5.564 Std. p.a. (inkl. IGF, Schul- u. Vereinsschwimmen)

Wirtschaftlichkeit

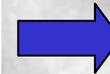
**Tarifgestaltung Aquarium Hückeswagen-Wipperfürth
(kalkulatorisch)**

Bereich	Zeit	Bes.-Gruppe	Wochentags
Freizeitbad (inkl. Sportbad)	2-Std.-Karte	Kinder (0-3 J.)	frei
		Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	2,50 €
		Erwachsene	4,00 €
	4-Std.-Karte	Kinder (0-3 J.)	frei
		Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	3,00 €
		Erwachsene	5,00 €
Tageskarte	Kinder (0-3 J.)	frei	
	Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	4,00 €	
	Erwachsene	6,00 €	
Sauna (inkl. Freizeit-/ Sportbad)	4-Std.-Karte	Kinder (0-3 J.)	frei
		Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	6,00 €
		Erwachsene	9,00 €
	Tageskarte	Kinder (0-3 J.)	frei
		Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	8,00 €
Erwachsene	11,00 €		
Sportbad	Tageskarte	Kinder (0-3 J.)	frei
		Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	1,50 €
		Erwachsene	3,00 €

Wochenend- und Feiertagszuschlag: 0,5 € pro Besucher (nicht für Sportbad)

Nachzahlgebühr: 0,50 € pro angefangene halbe Stunde

Kinder < 4 J. frei



Tarifgestaltung in Anlehnung an vergleichbare Konkurrenzbäder (H2O Remscheid, Splash Kürten)

Vorsichtiger Ansatz!

A) Besucher

1.	Besucherzahlen p.a.	in %		Prognosen
1.1	Freizeitbadbesucher	62,71%	<p>• 15% weniger Nachfragepotenzial aus Wipperfürth ⇒ insgesamt ca. 205.900 Besucher (Bad + Sauna); entspricht ca. 2,8% weniger als bei Entwurf Neubau</p>	162.100
1.2	Saunabesucher (inkl. Bad)	9,98%		25.800
1.4	Besucher nur Sportbadebereich	6,96%		18.000
1.5	Schulen und Vereine	20,35%		52.600
	davon Schüler/innen			27.600
	davon Vereine			9.500
	davon IGF		15.500	
	Besuche Indoor gesamt:			258.500

2.	Alterstruktur	Freizeitbad	Sauna	Sportbad	Schulen	Vereine	IGF	Anzahl
2.1	Kinder (0-4 J.)	5,00%	2,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	9.571
2.2	Kinder/ Jugendl. (4-16 J.)	35,00%	8,00%	25,00%	100,00%	60,00%	2,00%	96.909
2.3	Erwachsene	60,00%	90,00%	75,00%	0,00%	30,00%	98,00%	152.020
	Besucher gesamt:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	258.500

3.	Nutzungszeiten	Freizeitbad	Sauna	Sportbad	Bad	Sauna	Sportbad
3.1	Besucher unter der Woche	40,00%	45,00%	50,00%	64.840	11.610	9.000
	davon 2-Stunden-Karte	45,00%	0,00%	0,00%	29.178	0	0
	davon 4-Stunden-Karte	45,00%	60,00%	0,00%	29.178	6.966	0
	davon Tageskarte	10,00%	40,00%	100,00%	6.484	4.644	9.000
3.2	Besucher Wochenende / Feiertags	60,00%	55,00%	50,00%	97.260	14.190	9.000
	davon 2-Stunden-Karte	35,00%	0	0,00%	34.041	0	0
	davon 4-Stunden-Karte	40,00%	60,00%	0,00%	38.904	8.514	0
	davon Tageskarte	25,00%	40,00%	100,00%	24.315	5.676	9.000
	Besucher gesamt:				162.100	25.800	18.000

B) Tarifgestaltung Umbau-/ Attraktivierungsvariante 3

1.	Eintrittspreise	Aufteilung				Prognosen			
		Bereich	in %	Zeit	Bes.-Gruppe	Anzahl	Tarif	Erlöse	% d. Erlöse ges.
1.1	Wochentags	Freizeitbad (inkl. Sportbad)	0,90%	2-Std.-Karte	Kinder	1.459	0,00 €	0 €	0,00%
			6,30%		Jugendliche	10.212	2,50 €	25.531 €	2,28%
			10,80%		Erwachsene	17.507	4,00 €	70.027 €	6,25%
			0,90%	4-Std.-Karte	Kinder	1.459	0,00 €	0 €	0,00%
			6,30%		Jugendliche	10.212	3,00 €	30.637 €	2,73%
			10,80%		Erwachsene	17.507	5,00 €	87.534 €	7,81%
			0,20%	Tageskarte	Kinder	324	0,00 €	0 €	0,00%
			1,40%		Jugendliche	2.269	4,00 €	9.078 €	0,81%
			2,40%		Erwachsene	3.890	6,00 €	23.342 €	2,08%
		0,54%	4-Std.-Karte	Kinder	139	0,00 €	0 €	0,00%	
		2,16%		Jugendliche	557	6,00 €	3.344 €	0,30%	
		24,30%		Erwachsene	6.269	9,00 €	56.425 €	5,03%	
		0,36%	Tageskarte	Kinder	93	0,00 €	0 €	0,00%	
		1,44%		Jugendliche	372	8,00 €	2.972 €	0,27%	
		16,20%		Erwachsene	4.180	11,00 €	45.976 €	4,10%	
0,00%	Sportbad	Kinder	0	0,00 €	0 €	0,00%			
12,50%		Jugendliche	2.250	1,50 €	3.375 €	0,30%			
37,50%		Erwachsene	6.750	3,00 €	20.250 €	1,81%			

1.2	Wochenende / Feiertags	Freizeitbad	1,05%	2-Std.-Karte	Kinder	1.702	0,00 €	0 €	0,00%	
			7,35%		Jugendliche	11.914	3,00 €	35.743 €	3,19%	
			12,60%		Erwachsene	20.425	4,50 €	91.911 €	8,20%	
			4-Std.-Karte	1,20%	4-Std.-Karte	Kinder	1.945	0,00 €	0 €	0,00%
				8,40%		Jugendliche	13.616	3,50 €	47.657 €	4,25%
				14,40%		Erwachsene	23.342	5,50 €	128.383 €	11,45%
			Tageskarte	0,75%	Tageskarte	Kinder	1.216	0,00 €	0 €	0,00%
				5,25%		Jugendliche	8.510	4,50 €	38.296 €	3,42%
				9,00%		Erwachsene	14.589	6,50 €	94.829 €	8,46%
		Sauna (inkl. Freizeit- und Sportbad)	4-Std.-Karte	0,66%	4-Std.-Karte	Kinder	170	0,00 €	0 €	0,00%
				2,64%		Jugendliche	681	6,50 €	4.427 €	0,39%
				29,70%		Erwachsene	7.663	9,50 €	72.795 €	6,49%
			Tageskarte	0,44%	Tageskarte	Kinder	114	0,00 €	0 €	0,00%
				1,76%		Jugendliche	454	8,50 €	3.860 €	0,34%
				19,80%		Erwachsene	5.108	11,50 €	58.747 €	5,24%
Sportbad		0,00%		Kinder	0	0,00 €	0 €	0,00%		
		12,50%		Jugendliche	2.250	1,50 €	3.375 €	0,30%		
		37,50%		Erwachsene	6.750	3,00 €	20.250 €	1,81%		
1.3		Schulen	Pro Schüler/in		27.600	0,75 €	20.700 €	1,85%		
		Vereine	Pro Erwachsene		2.850	1,50 €	4.275 €	0,38%		
			Pro Jugendlichen		6.650	1,00 €	6.650 €	0,59%		
		IGF	Pro Erwachsene		15.190	2,30 €	34.937 €	3,12%		
			Pro Jugendlichen		310	1,30 €	403 €	0,04%		
1.4	Nachzahlgebühren		Durchschnittlich pro Gast 0,4 €				75.160 €	6,71%		
	Gesamt				258.500		1.120.887 €	100,00%		
1.5	Rabattminderungen / Ermäßigungen		Pauschal 10% (ohne Schulen, Vereine, IGF)				105.392 €			
	Eintrittserlöse gesamt (brutto)						1.015.495 €			
	Eintrittserlöse gesamt (netto)		MwSt. 7% abgezogen				949.061 €			



ca. 950.000 € (netto)

Pro-Kopf-Umsatz: 4,60 € (brutto) (ohne IGF, Schulen und Vereine)

Wirtschaftlichkeit Variante 3

Erlösarten

Umsatzerlöse	Jahr 1
Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern	949.100 €
Umsatzerlöse aus Solarien	40.000 €
Umsatzerlöse aus Gastronomie	355.000 €
Sonstige Umsatzerlöse (inkl. Wellness)	54.800 €
Gesamtumsatzerlöse (netto)	1.398.900 €

Personal: Organisation, Bedarf und Kosten

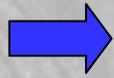
Öffnungszeiten	Bad (Freizeit-/Sportbad)	Sauna	Animation	Gastronomie	Kasse	Reinigung	Verwaltung	Technik	Gesamt
Montag bis Donnerstag									
Zeitintervall	Aufsicht (SM, SMC, PS) Reinigung, Technik, Sonstiges	Aufsicht Wellness / Service	Kurse Animation						

Berechnung Mitarbeiterbedarf / Umbau-/ Attraktivierungsvariante 3

	Mo - Do Std./Tag	Fr + Sa Std./Tag	Sonntag Std./Tag	Gesamt Std./Jahr	MA- Bedarf
Tage / Jahr	205	103	52	360	
Bad	2.358	1.391	546	4.294	2,4
Sauna / Wellness	2.768	1.288	806	4.861	2,7
Animation	205	258	104	567	0,3
Gastronomie	5.740	2.987	1.664	10.391	5,9
Kasse	3.075	1.648	780	5.503	3,1
Reinigung	3.075	1.391	728	5.194	2,9
Verwaltung ohne BL	1.025	515	260	1.800	1,0
Technik/Garten	1.025	515	260	1.800	1,0
Summe	19.270	9.991	5.148	34.409	19,4

06.00 - 07.00			0,0		0,0			0,0	
07.00 - 08.00			0,0		0,0			0,0	
08.00 - 09.00			0,0		0,0			0,0	1,
09.00 - 10.00	1,0		1,0	0,5	0,5			0,0	1,
10.00 - 11.00	1,0		1,0	1,0	1,0			0,0	1,
11.00 - 12.00	0,5		0,5	0,5	0,5	0,5		0,5	1,
12.00 - 13.00	1,0		1,0	1,0	1,0			0,0	1,
13.00 - 14.00	1,0		1,0	0,5	0,5			0,0	1,
14.00 - 15.00	1,0		1,0	1,0	1,0			0,0	1,
15.00 - 16.00	0,5		0,5	0,5	1,0	1,5	0,5	0,5	1,
16.00 - 17.00	1,0		1,0	0,5	0,5	1,0		0,0	1,
17.00 - 18.00	1,0		1,0	0,5	1,0	1,5		0,0	1,
18.00 - 19.00	1,0		1,0	1,0	1,0	2,0		0,0	1,
19.00 - 20.00	1,0		1,0	1,0	0,5	1,5		0,0	1,
20.00 - 21.00	1,0		1,0	1,0	1,0			0,0	1,
21.00 - 22.00	0,5		0,5	0,5	0,5			0,0	1,
22.00 - 23.00			0,0		0,0			0,0	2,
23.00 - 00.00			0,0		0,0			0,0	
00.00 - 01.00									
Summe Std.	11,5	0,0	11,5	9,5	4,0	13,5	1,0	0,0	1,0

Bruttomonatslohn	2.600 €	2.400 €	2.600 €	2.600 €	2.600 €	2.600 €	2.400 €	2.600 €	2.900 €
Personalkosten / Std.	17,57 €	16,22 €	17,57 €	17,57 €	17,57 €	17,57 €	16,22 €	17,57 €	19,59 €

 ca. 575.000 € p.a.

Wirtschaftlichkeit Variante 3

Weitere Kostenarten

Kostenarten	Jahr 1
Personalkosten	574.400
Bewirtschaftungskosten (Energie, Strom, Wasser/ Abwasser)	455.200
Wasseraufbereitung/Reinigung/Sonstiges	69.900
Wareneinsatz	133.600
Instandhaltungskosten	105.000
davon Technik	41.200
davon Gebäude	63.900
Technische Wartung	37.100
Marketingkosten	85.000
Schülertransportkosten (Wipperfürther Schulen)	29.500
Kosten der Betriebsführung	67.500
Gesamtkosten (netto)	1.557.200

Prognose Deckungsbeitrag I in Euro (netto)

Umbau-/ Attraktivierungsvariante 3

Jahr	1		2		3		4	
Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern	949.100	67,85%	977.600	67,42%	1.007.000	66,99%	956.700	66,99%
Umsatzerlöse aus Solarien	40.000	2,86%	42.000	2,90%	44.100	2,93%	41.900	2,93%
Umsatzerlöse aus Gastronomie	355.000	25,38%	372.800	25,71%	391.500	26,05%	372.000	26,05%
Sonstige Umsatzerlöse (inkl. Wellness)	54.800	3,92%	57.600	3,97%	60.500	4,03%	57.500	4,03%
Gesamterlöse (netto)	1.398.900	100%	1.450.000	100%	1.503.100	100%	1.428.100	100%
./. Kosten								
Personalkosten	574.400	36,89%	585.900	36,86%	597.700	36,86%	609.700	37,08%
Bewirtschaftungskosten	455.200	29,23%	468.900	29,50%	483.000	29,78%	487.900	29,67%
Wasseraufbereitung/Reinigung/Sonstiges	69.900	4,49%	72.000	4,53%	73.500	4,53%	74.300	4,52%
Wareneinsatz (Gastronomie, Verkauf, Wellness)	133.600	8,58%	134.200	8,44%	134.300	8,28%	134.500	8,18%
Instandhaltungskosten ²	105.000	6,74%	105.000	6,61%	105.000	6,47%	105.000	6,39%
davon Technik	41.200		41.200		41.200		41.200	
davon Gebäude	63.900		63.900		63.900		63.900	
Technische Wartung	37.100	2,38%	37.100	2,33%	37.100	2,29%	37.100	2,26%
Marketingkosten ³	85.000	5,46%	87.600	5,51%	90.200	5,56%	92.900	5,65%
Schülertransportkosten	29.500	1,89%	30.000	1,89%	30.600	1,89%	31.200	1,90%
Kosten der Betriebsführung, sonstige Kosten	67.500	4,33%	68.900	4,33%	70.300	4,33%	71.800	4,37%
Gesamtkosten (netto)	1.557.200	100,00%	1.589.600	100,00%	1.621.700	100,00%	1.644.400	100,00%
Ergebnis aus lfd. Betrieb (DB I)	-158.300		-139.600		-118.600		-216.300	

¹ als "Merkposten" kalkuliert

² Annuität, verteilt über die ersten acht Jahre

³ ohne einmalig anfallende Pre-Openingkosten i.H.v. 150.000,-- Euro (netto)

5-Jahres-Durchschnitt: -168.400 €

Finanzielle Entscheidungsrechnung Umbau-/ Attraktivierungsvariante 3

Jahr		1	2	3	4	5
Ergebnis aus laufendem Betrieb (DBI)		-158.300 €	-139.600 €	-118.600 €	-216.300 €	-208.900 €
Annuität Darlehen Anteil Immobilie (Nutzungsdauer 33,33 Jahre)	-	371.759 €	371.759 €	371.759 €	371.759 €	371.759 €
Annuität Darlehen Anteil Betriebsvorrichtungen/Technik (Nutzungsdauer 20 Jahre)	-	222.325 €	222.325 €	222.325 €	222.325 €	222.325 €
Annuität Darlehen Anteil Einrichtungen (Nutzungsdauer 15 Jahre)	-	106.519 €	106.519 €	106.519 €	106.519 €	106.519 €
Rückstellung für Nachattraktivierung	-	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Verzinsung d. Rückstellungen	+	0 €	1.750 €	3.561 €	5.436 €	7.376 €
Zuschussbedarf p.a.		-908.902 €	-888.452 €	-865.641 €	-961.466 €	-952.126 €

5-Jahres-Durchschnitt: -915.400 €

= Zuschussbedarf p.a.

Wirtschaftlichkeit Variante 3

Wirtschaftlichkeitsberechnung Entwurf Neubau

- für Gesamtanlage Familienbad, Sportbad, Sauna -

Grundlagen:

- **Gleiche Öffnungszeiten- und Tarifpolitik wie bei Umbau/ Attraktivierungsvariante 3**
- **100% des Besucherpotenzials**
- **Höhere Investitionskosten**
- **Grundstückskosten**

Prognose Deckungsbeitrag I in Euro (netto)

Entwurf Neubau

Jahr	1		2		3		4		5
Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern	974.400	67,81%	1.003.700	67,38%	1.033.900	66,95%	982.300	66,95%	1.011.800
Umsatzerlöse aus Solarien	41.100	2,86%	43.200	2,90%	45.400	2,94%	43.200	2,94%	45.400
Umsatzerlöse aus Gastronomie	365.200	25,41%	383.500	25,75%	402.700	26,08%	382.600	26,08%	401.800
Sonstige Umsatzerlöse (inkl. Wellness)	56.300	3,92%	59.200	3,97%	62.200	4,03%	59.100	4,03%	62.100
Gesamterlöse (netto)	1.437.000	100%	1.489.600	100%	1.544.200	100%	1.467.200	100%	1.521.100
./. Kosten									
Personalkosten	574.400	35,89%	585.900	35,85%	597.700	35,83%	609.700	36,03%	621.900
Bewirtschaftungskosten	473.100	29,56%	487.300	29,81%	502.000	30,09%	507.100	29,96%	522.400
Wasseraufbereitung/Reinigung/Sonstiges	70.800	4,42%	73.000	4,47%	74.500	4,47%	75.300	4,45%	77.600
Wareneinsatz (Gastronomie, Verkauf, Wellness)	137.400	8,59%	138.000	8,44%	138.100	8,28%	138.300	8,17%	149.500
Instandhaltungskosten ²	105.500	6,59%	105.500	6,45%	105.500	6,32%	105.500	6,23%	105.500
davon Technik	43.200		43.200		43.200		43.200		43.200
davon Gebäude	62.400		62.400		62.400		62.400		62.400
Technische Wartung	37.100	2,32%	37.900	2,32%	38.600	2,31%	39.400	2,33%	40.200
Marketingkosten ³	85.000	5,31%	87.600	5,36%	90.200	5,41%	92.900	5,49%	95.700
Schülertransportkosten	49.500	3,09%	50.400	3,08%	51.400	3,08%	52.400	3,10%	53.400
Kosten der Betriebsführung; Sonstige Kosten	67.500	4,22%	68.900	4,22%	70.300	4,21%	71.800	4,24%	73.300
Gesamtkosten (netto)	1.600.300	100,00%	1.634.500	100,00%	1.668.300	100,00%	1.692.400	100,00%	1.739.500
Ergebnis aus lfd. Betrieb (DB I)	-163.300		-144.900		-124.100		-225.200		-218.400

¹ als "Merkposten" kalkuliert

² Annuität, verteilt über die ersten acht Jahre

³ ohne einmalig anfallende Pre-Openingkosten i.H.v. 150.000,-- Euro (netto)

5-Jahres-Durchschnitt: -175.200 €

Finanzielle Entscheidungsrechnung Freizeitbad Hückeswagen-Wipperfürth "Entwurf Neubau"

Jahr		1	2	3	4	5
Ergebnis aus laufendem Betrieb (DBI)		-163.300 €	-144.900 €	-124.100 €	-225.200 €	-218.400 €
Annuität Darlehen Anteil Immobilie (Nutzungsdauer 33,33 Jahre)	-	424.508 €	424.508 €	424.508 €	424.508 €	424.508 €
Annuität Darlehen Anteil Betriebsvorrichtungen/Technik (Nutzungsdauer 20 Jahre)	-	273.845 €	273.845 €	273.845 €	273.845 €	273.845 €
Annuität Darlehen Anteil Einrichtungen (Nutzungsdauer 15 Jahre)	-	126.128 €	126.128 €	126.128 €	126.128 €	126.128 €
Annuität Darlehen Grundstück (Laufzeit 30 Jahre)	-	64.419 €	64.419 €	64.419 €	64.419 €	64.419 €
Rückstellung für Nachattraktivierung	-	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Verzinsung d. Rückstellungen	+	0 €	1.750 €	3.561 €	5.436 €	7.376 €
Zuschussbedarf p.a.		-1.102.199 €	-1.082.049 €	-1.059.438 €	-1.158.664 €	-1.149.923 €

5-Jahres-Durchschnitt: -1.110.500 €

= Zuschussbedarf p.a. (inkl. Grundstück)

Wirtschaftlichkeit „ Entwurf Neubau“

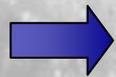
Zusammenfassung Wirtschaftlichkeit

		Status Quo ¹⁾ [in € netto]	Entwurf Neubau ²⁾ [in € netto]	Variante 3 ²⁾ [in € netto]	Variante 2 ²⁾ [in € netto]	Variante 1 ²⁾ [in € netto]
Besucherprognose:						
Gesamtbesucher (ohne IGF, Schulen, Vereine)		130.200	211.800	205.900	164.720	144.130
Wirtschaftlichkeitsberechnung:						
Eintrittserlöse (Bad, Sauna)	+	481.514	1.001.220	975.180	696.160	589.840
Erlöse aus Solarium			43.660	42.400	30.200	26.540
Erlöse aus Gastronomie			387.160	376.380	263.500	230.640
Sonstige betriebl. Erlöse	+	48.520	59.780	58.160	42.660	37.500
Gesamtumsatzerlöse		530.034	1.491.820	1.452.120	1.032.520	884.520
Aufwendungen						
Material	-	491.893	712.880	689.180	572.300	518.360
Personal	-	592.260	597.920	597.920	597.920	597.920
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-	347.389	356.200	333.360	326.960	313.760
Gesamtkosten		1.431.542	1.667.000	1.620.460	1.497.180	1.430.040
Ergebnis aus laufendem Betrieb		-901.508	-175.180	-168.340	-464.660	-545.520
Zinsen (Saldo)	-	239.465				
Abschreibungen	-	250.424				
Annuitätendarlehen	-		888.899	700.602	594.170	525.649
Sanierungsrückstellung bzw. Rückstellung für Nachattraktivierung	-	487.130	50.000	50.000	50.000	50.000
Verzinsung d. Rückstellungen	+	35.314	3.625	3.625	3.625	3.625
Zuschussbedarf (ohne Erträge aus Beteiligungen und Steuern)		-1.843.213	-1.110.455	-915.400	-1.105.205	-1.117.544
Verbesserung gegenüber Status Quo in €		0	732.758	927.813	738.008	725.669
Verbesserung/ Verschlechterung gegenüber status quo in %		0%	39,8%	50,3%	40,0%	39,4%

¹⁾ Freizeitbad Hückeswagen und WLS-Bad Wipperfürth Ergebnisse aus dem Jahr 2003

²⁾ prognostizierter 5-Jahres-Durchschnitt

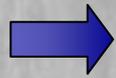
Zu beachten:



Kosten für die Altstandorte, die nach der Schließung weiter anfallen sind bei den Berechnungen nicht berücksichtigt



Grundstück am Standort Wipperfürth leichter verwertbar als Grundstück in Hückeswagen



Im Hinblick auf die Verwertung der Altstandorte wird ebenfalls ein Vorteil für Hückeswagen gesehen.

Empfehlung an den Planer:

- Sport bleibt zentrales Element
- Zusatzeinrichtungen (Sauna/ Wellness, Gastronomie, Erholungsbereich, Kinder- /Erlebnisbereich) verbessern die Wirtschaftlichkeit
- Thema ist notwendig, damit das Bad unverwechselbar wird (z.B. **Aquarium**).
- Zonierung der einzelnen Bereiche (Erholung, Sport, Erlebnis)

Wasserflächenbedarf:

...liegt bei ca. 745 m² (± 10%)

Investitionskosten:

...werden auf ca. 9,68 Mio. € (netto) für Variante 3 geschätzt

Die Wirtschaftlichkeit

Interkommunales Sport- und Familienbad Hückeswagen-Wipperfürth (Variante 3)

- Defizit aus dem laufenden Betrieb: ca. -168.400 € p.a.
- Unter Berücksichtigung der Kosten für die Immobilie und Nachattraktivierung ist ein jährlicher Zuschuss in Höhe von ca. **915.400 €** zu erwarten.

Beibehaltung des „status quo“ FZB Hückeswagen + WLS-Bad

- Unter Berücksichtigung der Sanierungsrückstellungen ist ein jährlicher Zuschuss in Höhe von ca. **1.840.000 €** zu erwarten

Ergebnis:

- Das interkommunale Bad kommt in jeder Variante mit einem geringeren jährlichen Zuschuss als die Beibehaltung des „status quo“ aus.
 - ⇒ Reduzierung des Zuschussbedarfs bei Variante 3 um ca. **50%**
- Gleichzeitig wird ein attraktiveres Angebot für die Region geschaffen.
 - ⇒ **ohne interkommunale Zusammenarbeit mit einem gemeinsamen Bäderprojekt wird es in Zukunft in keinem der beiden Städte ein Schwimmbadangebot mehr geben !**

**Schritt 1: Standortbewertung/
Marktanalyse ✓**



**Schritt 2: Testentwürfe mit Investitionskosten/
Wirtschaftlichkeitsprognosen ✓**



**Vergleich mit Wirtschaftlichkeit
„status quo“ ✓**



**Entscheidung der
Städte Hückeswagen und Wipperfürth**



Schritt 3: Realisierung

- Möglichkeit 1: Realisierung durch die Städte
- Möglichkeit 2: Externen Investor suchen (z.B. PPP-Modell)

Betreiber

Parallel einen Betreiber/
Betriebsführer suchen

Weitere Vorgehensweise