

# 1 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

## 1.1 Zielgruppenstrategie

### Zeitgemäße attraktive Wasserfreizeitanlage für das Neustädter Land:

- ⇒ Deckung Grundbedarf Schwimmen  
(Schulen, Vereine, Breitensport)
- ⇒ Ganzjährige Angebote für die Öffentlichkeit mit  
angenehmer Aufenthaltsqualität und  
Freibademöglichkeit  
(Baden, Kurse, Sauna, Gastronomie, Kinderbecken,  
Rutschen und Naturbadesee)

Anlage 2

# 1 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

## 1.2 Marktsituation

Übersicht Mitbewerbervergleich Bad (bis ca. 30 Min. KFZ-Anfahrt):

Vergleichskriterien	Bestand Hallenbad/Freibad	Planung Kombibad	Badepark Berenbostel	Wunstorf Elements	Wesavi-Nienburg
<b>1. Badbereich</b>					
Sportbecken (Länge/Bahnen)	313 m <sup>2</sup> (25m/5 Bahnen)	378 m <sup>2</sup> (25m/6 Bahnen)	?	833 m <sup>2</sup> (50m/6-8 Bahnen)	375 m <sup>2</sup> (25m/6 Bahnen)
Sprunganlagen	138 m <sup>2</sup> (separat)	1m und 3m-Turm integriert		knapp 1m- und 3m-Turm integriert	keine Sprunganlage
Lehenschwimmbecken	120 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> (Ausführung als Kombibecken)	- m <sup>2</sup>	?	75 m <sup>2</sup>
Freizeitbecken	- m <sup>2</sup>	43	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup> (Kombibecken)
Kursbecken	- m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
Kleinkinderbecken	- m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	?	33 m <sup>2</sup>
Whirlpool	- m <sup>2</sup>	Warmwasserbecken in der Sauna	- m <sup>2</sup>	?	- m <sup>2</sup>
Ganzjahres-Außenbecken	- m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup> (Kombibecken)
Kombibadbetrieb mit Naturbadese	805 m <sup>2</sup> (3 Freibadbecken)	820 m <sup>2</sup> (Badese + 340 m <sup>2</sup> Strand und Breitwellenrutsche)		- m <sup>2</sup>	281 m <sup>2</sup> (Freibadbecken)
Ganzjahresrutsche	nein	Röhrenrutsche + Erweiterungsoption			
Badbisito	ja	ja		nein	nein
<b>GESAMTWAASSERFLÄCHE / Anzahl Becken</b>	<b>1.376 m<sup>2</sup> / 6 Becken</b>	<b>1.558 m<sup>2</sup> / 6 Becken</b>	<b>? m<sup>2</sup> / unklar</b>	<b>? m<sup>2</sup> / 4 Becken</b>	<b>1.065 m<sup>2</sup> / 6 Becken</b>
Wasserfläche - Innen / Anzahl Becken	258 m <sup>2</sup> / 3 Becken	626 m <sup>2</sup> / 4 Becken	?	?	690 m <sup>2</sup> / 4,5 Becken
Wasserfläche - Außen / Anzahl Becken	1.118 m <sup>2</sup> / 3 Becken	932 m <sup>2</sup> / 2 Becken	0	- m <sup>2</sup> / 0 Becken	375 m <sup>2</sup> / 1,5 Becken
<b>2. Saunabereich</b>					
Saunakabinen	Keine Sauna	5 Saunakabinen	Keine Sauna	5 Saunakabinen	6 Saunakabinen
Infrarotkabine	Keine Sauna	ja	Keine Sauna	nein	nein
Warmwasserbecken Sauna	Keine Sauna	12 m <sup>2</sup> im Saunagarten	Keine Sauna	nein	nein
Schwimmbereich - Sauna	Keine Sauna	54 m <sup>2</sup> im Saunagarten	Keine Sauna	nein	nein
Kaminloung	Keine Sauna	ja	Keine Sauna	nur Kaminruheraum	ja
Saunabistro	Keine Sauna	ja	Keine Sauna	nein / ???	nein
Massage / Wellness	Keine Sauna	Erweiterungsoption im 1. OG	Keine Sauna	nein	ja
<b>3. Sonstiges</b>					
Fitness-Center	nein	ca. 750 m <sup>2</sup> geplant	unklar	nein	nein
Aufenthaltsqualität	nein	hochwertig	unklar	nein	nein
Erweiterungsmöglichkeiten	nein	in allen Bereichen vorhanden	unklar	nein	nein
<b>Kennzeichnung</b>					

Mit den grün markierten Feldern (Alleinstellungsmerkmale/USP) hebt sich das neue Kombibades in Neustadt klar von allen Mitbewerbern ab!

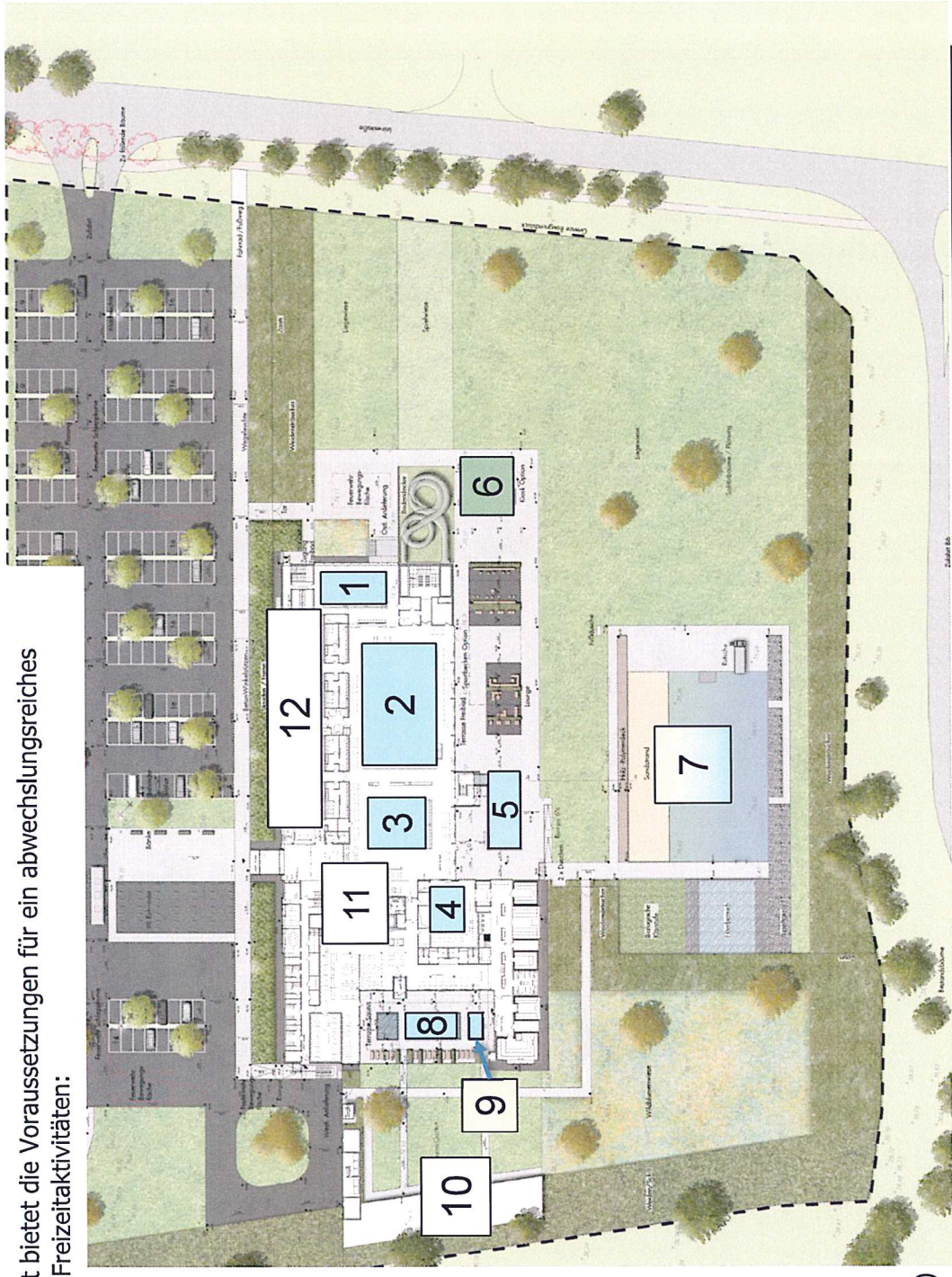
Wirtschaftlichkeitsplanung/Rahmenbetriebskonzept für das Kombibad Neustadt am Rübenberge

# 1 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

## 1.3 Angebotskonzept

Das Kombibad Neustadt bietet die Voraussetzungen für ein abwechslungsreiches Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten:

- (1) Kursbecken
- (2) 25-Meter Sportbecken mit Sprunganlage
- (3) Kombibecken (Freizeit & Lehr-SB)
- (4) Kinderbecken mit Wasserspielelementen
- (5) Ganzjahres-Außenbecken
- (6) Röhrenrutsche mit Erweiterungsoption
- (7) Naturbadesee mit Strand und Rutsche
- (8) Saunateich
- (9) Sauna-Warmwasserbecken
- (10) Erweiterungsfläche Sauna
- (11) Zentrale Gastronomie
- (12) Fitnessstudio (1. OG)
- (13) Erweiterungsoption (Sauna/Wellness 1. OG)



## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.1 Annahmen

- Es werden die Angebote entsprechend des aktuellen Planungskonzepts und den dargestellten Aufenthaltsqualitäten für die Öffentlichkeit (Freizeitbad, Freibademöglichkeit, Sauna, Gastronomie und Fitness) und für Schulen und Vereine hergestellt.
- Das Kombibad besuchen im dritten Betriebsjahr (real case) ca. 172.000 Gästen (ca. 101.500 Gäste Hallenbad inkl. Freibademöglichkeit, ca. 39.000 Gäste aus Schulen und Vereine und etwa 31.500 Saunagäste).
- Bei den Eintrittserlösen für die Öffentlichkeit wird von einem zeitunabhängigen Einzeleintritt ausgegangen. Für regelmäßige Nutzer ist eine attraktive Rabattierung vorgesehen. Dauerkarten oder Saisonkarten sind nicht geplant.
- Die Berechnung der Personalkosten erfolgte auf Basis der bisherigen Schichtplanung und Stellenbesetzung und wurde an die künftigen Anforderungen angepasst. Der Personalstellenplan sieht für den Badbetrieb ca. 16 Vollzeitäquivalente vor. Die Badaufsicht wird durch den Einsatz von Rettungsschwimmern der DLRG- und Vereinsgruppen unterstützt. Die technischen und kaufmännischen Tätigkeiten werden über Dienstleistungen der Wirtschaftsbetriebe Neustadt abgedeckt.
- Die künftigen Energieverbräuche wurden von dem Planungsbüro für die technischen Anlagen, pbr, ermittelt und mit den geplanten Energiepreisen berechnet. Der Berechnung wurde zu Grunde gelegt, dass sich die Energiepreise bis zur Eröffnung des Kombibades erwartungsgemäß entwickeln.
- Kosten für Instandhaltung, Wartung und Reparaturen wurden berücksichtigt. Diese sind jedoch in den ersten fünf Betriebsjahren relativ gering, da für die ausführenden Firmen eine Gewährleistungsverpflichtung besteht.
- Bei der Wirtschaftlichkeitsvorschau für die ersten fünf Betriebsjahre nach Eröffnung wurde eine angemessene Anlaufzeit mit einem 5 %-igen Abschlag pro Betriebsjahr in Bezug auf das dritte volle Betriebsjahr berücksichtigt. Des Weiteren wurde alle drei Jahre eine 5 %-ige Tarifanpassung sowie regelmäßige Erlös- und Kostensteigerungen berücksichtigt und im Index der Berechnung dargestellt.
- Es wird vorausgesetzt, dass keine unerwartete Konkurrenzsituation entsteht.
- Im Saunabereich wird eine hohe Angebots-, Service- und Dienstleistungsqualität erzielt.
- Die Pre-Opening-Phase und Inbetriebnahme wird professionell begleitet.

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.2 Besucherpotenzial

HERLEITUNG	Schulen und Vereine		Kinder/Jugendliche		Badegäste		Erwachsene		Saunagäste		Besucher	
	Vereine	Eintritt frei	Zahlende	Zahlende	Frühschwimmer	Zahlende	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Zahlend	
<b>Mittelwert 2010 - 2013</b>	<b>34.000</b>	<b>4.500</b>	<b>23.200</b>	<b>23.200</b>	<b>6.000</b>	<b>34.900</b>	<b>0</b>	<b>102.600</b>	<b>0</b>	<b>102.600</b>	<b>98.100</b>	
<b>Veränderung durch</b>												
Mehr Betriebstage/längere Öffnungszeiten	1.975	760	3.917	3.917	1.013	5.892	-	13.557	-	13.557	12.797	
Freibademöglichkeit	0	983	5.069	5.069	1.311	7.625	-	15.000	-	15.000	14.017	
Saunagäste	-	-	-	-	-	-	24.167	24.167	-	24.167	24.167	
Entfall	-	-	-	-	-8.324	4.162	-	-4.162	-	-4.162	-4.162	
Frühschwimmerzeiten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>PROGNOSE</b>												
<b>Besucher safe case</b>	<b>35.975</b>	<b>6.243</b>	<b>32.186</b>	<b>32.186</b>	<b>0</b>	<b>52.579</b>	<b>24.167</b>	<b>151.150</b>	<b>144.907</b>	<b>151.150</b>	<b>144.907</b>	
Attraktivitätssteigerung (+20%/10%)	2.735	1.249	6.437	6.437	0	10.516	7.250	28.187	26.938	28.187	26.938	
<b>Besucher real case</b>	<b>38.710</b>	<b>7.491</b>	<b>38.623</b>	<b>38.623</b>	<b>0</b>	<b>63.095</b>	<b>31.417</b>	<b>179.336</b>	<b>171.845</b>	<b>179.336</b>	<b>171.845</b>	
Hohe Servicequalität (+10%/35%)	3.871	749	3.862	3.862	0	6.309	10.271	25.063	24.314	25.063	24.314	
<b>Besucher optimistic case</b>	<b>42.581</b>	<b>8.241</b>	<b>42.485</b>	<b>42.485</b>	<b>0</b>	<b>69.404</b>	<b>41.688</b>	<b>204.399</b>	<b>196.158</b>	<b>204.399</b>	<b>196.158</b>	

- Die Steigerung der Besucherprognose von im „real case“ um ca. 27.000 Gäste pro Jahr im Vergleich zum „safe case“ ist insbesondere auf die Attraktivitätssteigerung des neuen Kombibades zurückzuführen. Zudem wurden der Wegfall des Badeparks Berenbostel in Garbsen und die Synergieeffekte durch das neue Fitness-Studio berücksichtigt.
- Für die Betrachtung des „optimistic case“ wurde entsprechend eine Idealszenario mit hoher Servicequalität zu Grunde gelegt.

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.3 Wirtschaftlichkeit / DB I Szenarien

		Umsatzerlöse in € brutto		
		safe case	real case	optimistic case
<b>Betriebsjahr:</b>	<b>3. Betriebsjahr</b>			
<b>Betrieb:</b>	<b>Neustadt a.Rbge.</b>			
Badbereich		418.894	499.700	552.137
Sauna		381.106	484.900	635.782
Schulen & Vereine		107.926	116.100	127.743
Sonstiger Verkauf & Verleih		22.500	25.000	30.000
Kurse		36.000	40.000	48.000
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht Gatro und Fitness)		71.773	76.300	85.273
<b>Brutto-Umsatz</b>		<b>1.038.199</b>	<b>1.242.000</b>	<b>1.478.935</b>
<b>Netto-Umsatz</b>		<b>919.353</b>	<b>1.098.400</b>	<b>1.303.390</b>
Wareneinsatz gesamt		<b>11.345</b>	<b>12.600</b>	<b>15.126</b>
<b>Rohertrag</b>		<b>908.008</b>	<b>1.085.800</b>	<b>1.288.264</b>
<b>Operative Kosten</b>				
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,..)		607.313	639.300	703.205
Energie		408.500	430.000	451.500
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf		180.000	180.000	180.000
Steuern/Versicherungen/Abgaben		28.000	28.000	28.000
Marketing		50.000	50.000	50.000
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)		121.600	121.600	121.600
<b>Betriebskosten gesamt</b>		<b>1.395.413</b>	<b>1.448.900</b>	<b>1.534.305</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>		<b>-487.400</b>	<b>-363.100</b>	<b>-246.000</b>

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.4 Wirtschaftlichkeit / DB I – Real Case

#### Deckungsbeitragsrechnung - real case

Betriebsjahr: 3. Betriebsjahr  
Betrieb: Neustadt a.Rbge.

	GESAMT	BAD	SAUNA
	Umsatzerlöse in € brutto	Umsatzerlöse in € brutto	Umsatzerlöse in € brutto
	DB in %	DB in %	
Badbereich	499.700	499.700	0
Sauna	484.900	0	484.900
Schulen & Vereine	116.100	116.100	0
Sonstiger Verkauf & Verleih	25.000	12.500	12.500
Kurse	40.000	40.000	0
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht Gatro und Fitness)	76.300	38.150	38.150
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>1.242.000</b>	<b>706.450</b>	<b>535.550</b>
<b>Netto-Umsatz</b>	<b>1.098.400</b>	<b>635.243</b>	<b>463.157</b>
Wareneinsatz gesamt	12.600	6.300	6.300
<b>Rohertrag</b>	<b>1.085.800</b>	<b>628.943</b>	<b>456.857</b>
<b>Operative Kosten</b>			
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,..)	639.300	539.300	100.000
Energie	430.000	344.000	86.000
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	180.000	162.000	18.000
Steuern/Versicherungen/Abgaben	28.000	25.200	2.800
Marketing	50.000	37.500	12.500
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	121.600	97.280	24.320
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1.448.900</b>	<b>1.205.280</b>	<b>243.620</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-363.100</b>	<b>-576.300</b>	<b>213.200</b>

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.5 Wirtschaftlichkeit / DB I - Mehrjahresprognose

Für den **realistischen Fall (Real Case)** wurde eine Wirtschaftlichkeitsvorschau der ersten zehn Jahre nach Eröffnung dargestellt.

Index - real case	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Eintrittspreise Steigerung	-2,00%	-2,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Besucher	-10,00%	-5,00%	0,00%	1,00%	3,00%	1,00%	1,00%	2,00%	1,00%	0,00%
Pachterlöse	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
allgemeine Preissteigerung Verleih, Shop	-5,00%	-5,00%	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Personal	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Energie	-2,00%	-2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhaltung	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	7,50%	7,50%	10,00%
Allgemeine Kostensteigerung	-5,00%	-5,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kommentar			Nachattraktivierung				Nachattraktivierung			Nachattraktivierung

Erträge - real case	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Badbereich	442.205	470.939	499.700	513.248	537.658	552.319	561.789	577.163	604.728	621.335
Sauna	426.443	455.690	484.900	497.562	520.658	534.280	542.865	557.137	583.142	598.545
Schulen & Vereine	116.100	116.100	116.100	116.100	116.100	116.100	116.100	116.100	116.100	116.100
Sonstiger Verleih & Verkauf	22.563	23.750	25.000	25.625	26.266	26.922	27.595	28.285	28.992	29.717
Kurse	36.100	38.000	40.000	42.000	42.000	42.000	44.100	44.100	44.100	46.305
Sonstiger Umsatz	65.237	72.485	76.300	78.208	80.163	82.260	129.543	132.134	133.455	133.455
<b>Gesamterlöse, brutto</b>	<b>1.108.647</b>	<b>1.176.964</b>	<b>1.242.000</b>	<b>1.272.742</b>	<b>1.322.844</b>	<b>1.399.882</b>	<b>1.421.992</b>	<b>1.454.919</b>	<b>1.510.517</b>	<b>1.545.457</b>
netto	980.456	1.040.883	1.098.400	1.125.588	1.169.897	1.238.028	1.257.581	1.286.701	1.335.871	1.366.771
<b>Wareneinsatz Gesamt</b>	<b>10.080</b>	<b>11.340</b>	<b>12.600</b>	<b>12.915</b>	<b>13.238</b>	<b>13.569</b>	<b>13.908</b>	<b>14.256</b>	<b>14.612</b>	<b>14.977</b>
<b>Rohertrag</b>	<b>970.386</b>	<b>1.029.543</b>	<b>1.085.800</b>	<b>1.112.673</b>	<b>1.156.659</b>	<b>1.224.459</b>	<b>1.243.673</b>	<b>1.272.446</b>	<b>1.321.259</b>	<b>1.351.794</b>

Operative Kosten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Personal (incl. Nebenkosten, ...)	639.300	639.300	639.300	652.086	665.128	678.430	691.999	705.839	719.956	734.355
Energie	412.972	421.400	430.000	438.600	447.372	456.319	465.446	474.755	484.250	493.935
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	162.450	171.000	180.000	183.600	187.272	196.636	206.467	221.952	238.599	262.459
Steuern/Versicherungen/Abgaben	25.270	26.600	28.000	28.560	29.131	29.714	30.308	30.914	31.533	32.163
Marketing	90.000	70.000	50.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434
Verschiedenes (Honorare, Buchhaltung, ...)	133.760	127.680	121.600	124.032	126.513	129.043	131.624	134.256	136.941	139.680
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1.463.752</b>	<b>1.455.980</b>	<b>1.448.900</b>	<b>1.477.878</b>	<b>1.507.436</b>	<b>1.543.202</b>	<b>1.579.966</b>	<b>1.622.921</b>	<b>1.667.586</b>	<b>1.720.026</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-493.366</b>	<b>-426.437</b>	<b>-363.100</b>	<b>-365.205</b>	<b>-350.777</b>	<b>-318.744</b>	<b>-336.292</b>	<b>-350.475</b>	<b>-346.327</b>	<b>-368.232</b>

**Das operative Betriebsergebnis liegt mittelfristig bei ca. - 350.000 Euro pro Jahr.**

Im Benchmark-Vergleich wird als durchschnittliches Betriebsergebnis zwischen - 400.000 Euro und - 1.100.000 Euro angegeben.



### 3 WIRTSCHAFTLICHKEITSPLANUNG/RAHMENBETRIEBSKONZEPT

#### 3.1 Vergleich der Kostenentwicklung

##### 1. Erlössituation

Seit der letzten Wirtschaftlichkeitsplanung haben sich die Netto-Erlöse um ca. 50.000,- € erhöht.

In diese Erlössituation sind folgende Entwicklungen eingeflossen:

1. Steigerung der Badeintrittserlöse durch mehr Besucher aufgrund des Wegfalls Badepark Berenbostel
2. Steigerung der Saunaelöse aufgrund von Synergien durch das Fitnessstudio
3. Erhöhung der Pachterlöse durch zusätzliche Pachteinahmen Fitnessstudio
4. Reduzierung des Netto-Erlöses durch Steuersatzerhöhung Saunaeintritte

##### 2. Kostensituation

Die Kostensituation hat sich im Vergleich zur letzten Wirtschaftlichkeitsplanung aus folgenden Gründen um insgesamt ca. 85.000,- € verbessert:

1. Einsatz eines BHKWs zur Erzielung des steuerlichen Querverbundes
2. Betriebskostenreduzierung durch den Einsatz von Gas-Saunen
3. Energieeinsparung durch die Planung eines innovativen Lüftungskonzeptes
4. Geringerer Instandhaltungsaufwand durch den Einsatz von Edelstahlbecken

##### 3. DB I

Aufgrund der dargestellten Kostenentwicklung ist bei dem aktuellen Planstand mit einem DB I in Höhe von 363.000 Euro pro Jahr zu rechnen. Das sind im Vergleich zum letzten Planungsstand, der bei knapp 500.000 Euro lag, eine **Verbesserung um ca. 135.000 Euro pro Jahr.**

Die Zuschuss pro Besuch hat sich **von 3,00 Euro pro Besuch auf 2,30 Euro pro Besuch verbessert.** Im Marktvergleich liegt der Zuschussbedarf pro Besuch bei vergleichbaren Bädern durchschnittlich bei 2,40 bis 6,30 Euro.