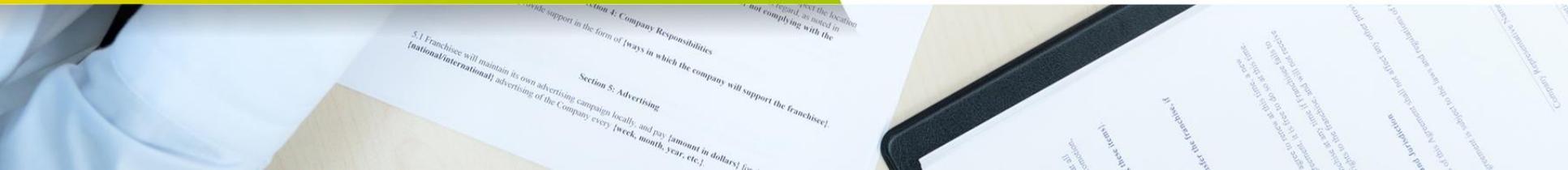




# Finanzausschuss 22.12.2015



**WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT**



# Neubau Hallen- und Freibad

## Ausgangssituation



- Hallenbad Lindenstraße und Freibad Suttorfer Straße sind „abgängig“
- Sanierung und Modernisierung des Hallenbades wurde untersucht (Zeitraum 2010/11)
- Machbarkeitsstudie und Geschäftsplan für den Neubau eines Hallenbades mit Freibademöglichkeit an der Leinstraße (Zeitraum 2012/13)  
=> Planungsauftrag für Neubau Hallenbad
- VOF-Ausschreibung für Generalplanerleistungen (bis 05/2014)
- Vorstellung Vorplanung Januar 2015
- Investitionsentscheidung Januar 2016

- Leitgedanke der Planung
  - zeitgemäße, attraktive Wasserfreizeitanlage für das Neustädter Land
  - Grundbedarf an Schwimmen (Schulen, Vereine, Breitensport)
  - Ganzjährige Angebote für die Öffentlichkeit, angenehme Aufenthaltsqualität, Freibademöglichkeit
- Grundkonzeption (Vorplanung) wurde im Januar 2015 vorgestellt, mit Vereinen und Nutzergruppen diskutiert
- Gesamtinvestitionsvolumen 18,2 Mio. Euro (Kostenschätzung)

Grundstück



Grundstück Vorentwurf







# Neubau Hallenbad Neustadt am Rübenberge





# Neubau Hallen- und Freibad

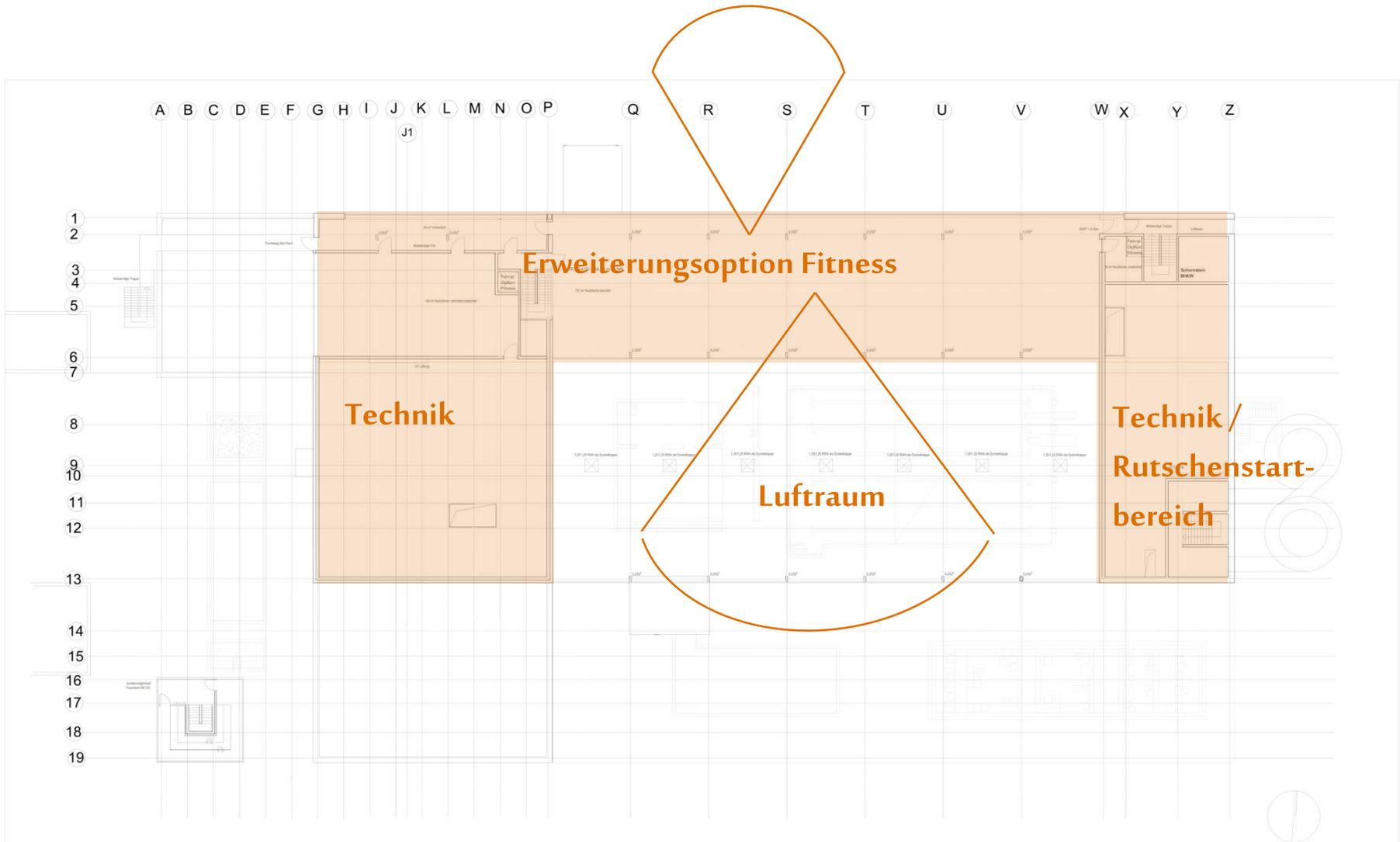
## Besondere Maßnahmen



WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT

<b>Besondere Maßnahmen im Rahmen der Entwurfsplanung</b>	<b>Betrag in 1.000 Euro</b>
Herstellung des „steuerlichen Querverbunds“ (leistungsstärkeres BHKW, hoher elektr. Wirkungsgrad)	155
Geringer Energiebedarf des Hallen- und Freibades (gasbeheizte Saunen, LED-Beleuchtung, innovative Lüftung)	213
Geringere Betriebskosten, kürzere Revisionszeiten (Edelstahlbecken)	385
Erzielung zusätzlicher Einnahmen (Erweiterung Fitness-Studio, Saunabereich)	705

- **Steuerlicher Querverbund:** Möglichkeit die Verluste eines Dauerverlustbetriebes (z. B. Bäderbetrieb) mit Gewinnen aus anderen Sparten (z. B. Energieversorgung) zu verrechnen
- Planung ist so erfolgt, dass die Anforderungen für den steuerlichen Querverbund erfüllt werden (Auslegung des BHKWs, Senkung des Stromverbrauchs)
- Neuer Entwurf eines BMF-Schreibens zum steuerlichen Querverbund: Anforderungen sind leichter zu erfüllen



# Neubau Hallen- und Freibad Fitnessstudio



WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT

- Erweiterung im 1. OG um rd. 1.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - davon rd. 740 m<sup>2</sup> Verpachtung Fitness-Studio
  - und rd. 240 m<sup>2</sup> Reservefläche Erweiterung Sauna
- Baukosten 705.000 Euro (zzgl. Baunebenkosten)
  - davon 440.000 Euro Baukostenzuschuss des Pächters
- Pachteinahmen
  - 1. – 5. Jahr: 26.640 Euro p. a.
  - ab 6. Jahr: 63.000 – 141.000 Euro p. a. (15 % vom Nettoumsatz)  
mindestens jedoch 39.960 Euro p. a.
  - Refinanzierungszeitraum 6,5 – 9,5 Jahre

# Neubau Hallen- und Freibad

## Gesamtinvestitionsvolumen



WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT

<b>Kostengruppe nach DIN 276</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag in 1.000 Euro</b>
KG 100	Grundstück	999
KG 200	Herrichten und Erschließen	542
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	7.847
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.126
KG 500	Außenanlagen – Allgemein	946
KG 500	Außenanlagen – Badeteich	673
KG 600	Ausstattung	285
KG 700	Baunebenkosten	3.600
	Unvorhergesehenes (5 % auf KG 200 – 700)	900
	<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>19.918</b>

# Neubau Hallen- und Freibad

## Finanzierungskonzept



WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT

<b>Finanzierungsbaustein</b>	<b>Betrag in 1.000 Euro</b>
Sacheinlage Grundstück	927
Bereits eingesetztes Eigenkapital	1.360
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	1.500
Baukostenzuschuss für Fitnessstudio	440
Noch verfügbares Eigenkapital	1.300
<b>Zwischensumme: Eigenmittel</b>	<b>5.527</b>
Bankdarlehen 1	13.491
Bankdarlehen 2 (Abrufdarlehen)	900
<b>Zwischensumme: Fremdmittel</b>	<b>14.391</b>
<b>Summe: Gesamtfinanzierung</b>	<b>19.918</b>

# Neubau Hallen- und Freibad

## Vorbereitende Maßnahmen



- Parallel zu den Planungsarbeiten wurden 2015 folgende vorbereitende Maßnahmen durchgeführt:
  - Grundstück wurde von der Stadt als Sacheinlage gegen Gewährung von Kapitalanteilen in die WBN eingebracht
  - BHKW und Hallenbad GmbH wurde auf die Wirtschaftsbetriebe verschmolzen
  - Bodenarchäologische Untersuchungen abgeschlossen
  - Baustraße ist hergestellt
  - Bauantrag ist gestellt
  - Baustelle eingezäunt und „winterfest“
- Kapitaleinsatz bisher 2,3 Mio. Euro aus Eigenkapital

# Neubau Hallen- und Freibad

## Aktueller Planungsstand



- LP 3 - Entwurfsplanung liegt vor
- LP 4 - Bauantrag ist gestellt
- Aufträge für
  - LP 5 - Ausführungsplanung,
  - LP 6 - Vorbereitung der Vergabe/Erstellen der Leistungsverzeichnisse,
  - LP 7 – Mitwirkung bei der Vergabe sind vergeben und werden bearbeitet
- Ausschreibungsbeginn bei positivem Ratsbeschluss am 08.01.2016
  
- Baubeginn: Mitte/Ende März 2016
- Eröffnung: Herbst 2017



Kompetenz für Bäder & Thermen



# WIRTSCHAFTLICHKEITSPANUNG / RAHMENBETRIEBSKONZEPT FÜR DAS KOMBIBAD NEUSTADT AM RÜBENBERGE DEZEMBER 2015



# 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
Lehrschwimmbecken	120 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> (Ausführung als	- m <sup>2</sup>	?	75 m <sup>2</sup>
Freizeitbecken	- m <sup>2</sup>	43 Kombibecken)	?	- m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup> (Kombibecken)
Kursbecken	- m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	?	- m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
Kleinkinderbecken	- m <sup>2</sup>	34 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)
<b>Kombibadbetrieb mit Naturbadesee</b>	805 m <sup>2</sup> (3 Freibadbecken)	<b>820 m<sup>2</sup> (Badesee + 340 m<sup>2</sup> Strand und Breitwellenrutsche)</b>	m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	281 m <sup>2</sup> (Freibadbecken)
<b>Ganzjahresrutsche</b>	nein	<b>Röhrenrutsche + Erweiterungsoption</b>		nein	nein
Badbistro	ja	ja		ja	ja
<b>GESAMTWASSERFLÄCHE / 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
<b>Infrarotkabine</b>	Keine Sauna	<b>ja</b>	Keine Sauna	nein	nein
<b>Warmwasserbecken Sauna</b>	Keine Sauna	<b>12 m<sup>2</sup> im Saunagarten</b>	Keine Sauna	nein	nein
<b>Schwimmteich - Sauna</b>	Keine Sauna	<b>54 m<sup>2</sup> im Saunagarten</b>	Keine Sauna	nein	nein
Kaminlouge	Keine Sauna	ja	Keine Sauna	nur Kaminruheraum	ja
<b>Saunabistro</b>	Keine Sauna	<b>ja</b>	Keine Sauna	nein / ???	nein
<b>Massage / Wellness</b>	Keine Sauna	<b>Erweiterungsoption im 1. OG</b>	Keine Sauna	nein	ja
<b>3. Sonstiges</b>					
<b>Fitness-Center</b>	nein	<b>ca. 750 m<sup>2</sup> geplant</b>	unklar	nein	nein
<b>Aufenthaltsqualität</b>	nein	<b>hochwertig</b>	unklar	nein	nein
<b>Erweiterungsmöglichkeiten</b>	nein	<b>in allen Bereichen vorhanden</b>	unklar	nein	nein
<b>Kennzeichnung</b>	<b>Mit den grün markierten Feldern (Alleinstellungsmerkmale/USP) hebt sich das neue Kombibades in Neustadt klar von allen Mitbewerbern ab!</b>				

# 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 Sprunganlage3
- (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.

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

---

### 2.1 Annahmen

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

### 2.3 Wirtschaftlichkeit / DB I Szenarien

#### Deckungsbeitragsrechnung - Szenarien

Betriebsjahr: Betrieb:	3. Betriebsjahr Neustadt a.Rbge.	Umsatzerlöse in € brutto		
		safe case	real case	optimistic case
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>Rohhertrag</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 – Safe Case

#### Deckungsbeitragsrechnung - safe case

Betriebsjahr:	3. Betriebsjahr					
Betrieb:	Neustadt a.Rbge.		GESAMT		BAD	SAUNA
	Umsatzerlöse in € brutto		DB in %	Umsatzerlöse in € brutto		Umsatzerlöse in € brutto
Badbereich	418.894	40,35%		418.894	0	
Sauna	381.106	36,71%		0	381.106	
Schulen & Vereine	107.926	10,40%		107.926	0	
Sonstiger Verkauf & Verleih	22.500	2,17%		11.250	11.250	
Kurse	36.000	3,47%		36.000	0	
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht Gatro und Fitness)	71.773	6,91%		35.887	35.887	
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>1.038.199</b>	<b>100</b>		<b>609.956</b>	<b>428.243</b>	
<b>Netto-Umsatz</b>	<b>919.353</b>	<b>100</b>		<b>546.345</b>	<b>373.008</b>	
Wareneinsatz gesamt	<b>11.345</b>	<b>1,37%</b>		<b>5.672</b>	<b>5.672</b>	
<b>Rohertrag</b>	<b>908.008</b>	<b>98,77%</b>		<b>540.672</b>	<b>367.336</b>	
<b>Operative Kosten</b>						
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,..)	607.313	66,06%		507.313	100.000	
Energie	408.500	44,43%		326.800	81.700	
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	180.000	19,58%		162.000	18.000	
Steuern/Versicherungen/Abgaben	28.000	3,05%		25.200	2.800	
Marketing	50.000	5,44%		37.500	12.500	
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	121.600	13,23%		97.280	24.320	
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1.395.413</b>	<b>151,78%</b>		<b>1.156.093</b>	<b>239.320</b>	
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-487.400</b>	<b>-53,02%</b>		<b>-615.400</b>	<b>128.000</b>	

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.4 Wirtschaftlichkeit / DB I – Real Case

#### Deckungsbeitragsrechnung - real case

Betriebsjahr: Betrieb:	3. Betriebsjahr Neustadt a.Rbge.		GESAMT		BAD	SAUNA
	Umsatzerlöse in € brutto	DB in %	Umsatzerlöse in € brutto	DB in %	Umsatzerlöse in € brutto	Umsatzerlöse in € brutto
Badbereich	499.700	40,23%	499.700		499.700	0
Sauna	484.900	39,04%	0		0	484.900
Schulen & Vereine	116.100	9,35%	116.100		116.100	0
Sonstiger Verkauf & Verleih	25.000	2,01%	12.500		12.500	12.500
Kurse	40.000	3,22%	40.000		40.000	0
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht Gatro und Fitness)	76.300	6,14%	38.150		38.150	38.150
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>1.242.000</b>	<b>100</b>	<b>706.450</b>		<b>706.450</b>	<b>535.550</b>
<b>Netto-Umsatz</b>	<b>1.098.400</b>	<b>100</b>	<b>635.243</b>		<b>635.243</b>	<b>463.157</b>
Wareneinsatz gesamt	<b>12.600</b>	<b>1,15%</b>	<b>6.300</b>		<b>6.300</b>	<b>6.300</b>
<b>Rohertrag</b>	<b>1.085.800</b>	<b>98,85%</b>	<b>628.943</b>		<b>628.943</b>	<b>456.857</b>
<b>Operative Kosten</b>						
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,..)	639.300	58,20%	539.300		539.300	100.000
Energie	430.000	39,15%	344.000		344.000	86.000
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	180.000	16,39%	162.000		162.000	18.000
Steuern/Versicherungen/Abgaben	28.000	2,55%	25.200		25.200	2.800
Marketing	50.000	4,55%	37.500		37.500	12.500
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	121.600	11,07%	97.280		97.280	24.320
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1.448.900</b>	<b>131,91%</b>	<b>1.205.280</b>		<b>1.205.280</b>	<b>243.620</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-363.100</b>	<b>-33,06%</b>	<b>-576.300</b>		<b>-576.300</b>	<b>213.200</b>

## 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

### 2.4 Wirtschaftlichkeit / DB I – Optimistic Case

#### Deckungsbeitragsrechnung - optimistic case

Betriebsjahr:	3. Betriebsjahr			
Betrieb:	Neustadt a.Rbge.		GESAMT	
			BAD	SAUNA
	Umsatzerlöse in € brutto		Umsatzerlöse in € brutto	Umsatzerlöse in € brutto
		DB in %		
Badbereich	552.137	37,33%	552.137	0
Sauna	635.782	42,99%	0	635.782
Schulen & Vereine	127.743	8,64%	127.743	0
Sonstiger Verkauf & Verleih	30.000	2,03%	15.000	15.000
Kurse	48.000	3,25%	48.000	0
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht Gatro und Fitness)	85.273	5,77%	42.637	42.637
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>1.478.935</b>	<b>100</b>	<b>785.516</b>	<b>693.419</b>
<b>Netto-Umsatz</b>	<b>1.303.390</b>	<b>100</b>	<b>707.545</b>	<b>595.845</b>
Wareneinsatz gesamt	<b>15.126</b>	<b>0,97%</b>	<b>7.563</b>	<b>7.563</b>
<b>Rohhertrag</b>	<b>1.288.264</b>	<b>98,84%</b>	<b>699.982</b>	<b>588.282</b>
<b>Operative Kosten</b>				
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,..)	703.205	53,95%	583.205	120.000
Energie	451.500	34,64%	361.200	90.300
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	180.000	13,81%	162.000	18.000
Steuern/Versicherungen/Abgaben	28.000	2,15%	25.200	2.800
Marketing	50.000	3,84%	37.500	12.500
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	121.600	9,33%	97.280	24.320
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1.534.305</b>	<b>117,72%</b>	<b>1.266.385</b>	<b>267.920</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-246.000</b>	<b>-18,87%</b>	<b>-566.400</b>	<b>320.400</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	128.260	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>
<b>netto</b>	<b>980.466</b>	<b>1.040.883</b>	<b>1.098.400</b>	<b>1.125.588</b>	<b>1.169.897</b>	<b>1.238.028</b>	<b>1.257.581</b>	<b>1.286.701</b>	<b>1.335.871</b>	<b>1.366.771</b>
<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>Rohrertrag</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 Saunaerlöse 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.

# Neubau Hallen- und Freibad

## Gesamt-Zuschussbedarf Real Case

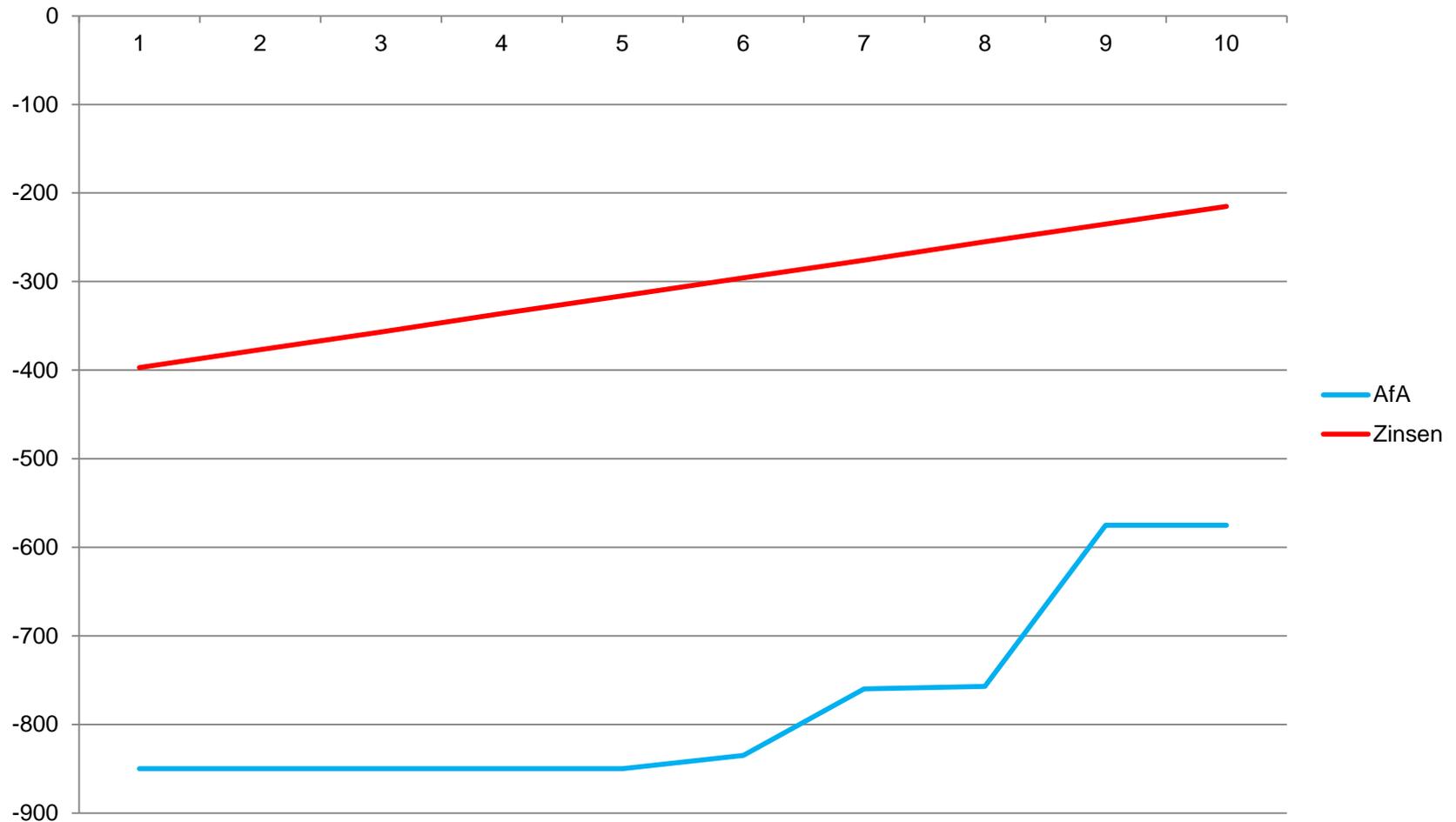


WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT

	<b>Jahr 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>DB I</b>	- 493	- 426	- 363	- 365	- 351	- 319	- 336	- 350	- 346	- 368
<b>AfA</b>	- 850	- 850	- 850	- 850	- 850	- 835	- 760	- 757	- 575	- 575
<b>Zinsen</b>	- 397	- 377	- 357	- 336	- 316	- 296	- 276	- 255	- 235	- 215
<b>BKZ-Aufl.</b>	88	88	88	88	88	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>	<b>-1.652</b>	<b>- 1.565</b>	<b>- 1.482</b>	<b>- 1.463</b>	<b>- 1.429</b>	<b>- 1.450</b>	<b>- 1.372</b>	<b>- 1.362</b>	<b>- 1.156</b>	<b>- 1.158</b>
<b>Steuer- effekt</b>	496	470	445	439	429	435	412	409	347	347
<b>DB III</b>	<b>- 1.156</b>	<b>- 1.095</b>	<b>- 1.037</b>	<b>- 1.024</b>	<b>- 1.000</b>	<b>- 1.015</b>	<b>- 960</b>	<b>- 953</b>	<b>-809</b>	<b>- 811</b>
<b>Zum Vergleich: Deckungsbeitrag II / III gemäß Vorplanung</b>										
<b>DB II</b>	-1.649	- 1.588	- 1.528	- 1.518	- 1.490	- 1.467	- 1.399	- 1.385	- 1.201	- 1.189
<b>Steuer- effekt</b>	495	476	458	455	447	440	420	416	360	357
<b>DB III</b>	<b>- 1.154</b>	<b>- 1.112</b>	<b>- 1.070</b>	<b>- 1.063</b>	<b>- 1.043</b>	<b>- 1.027</b>	<b>- 979</b>	<b>- 969</b>	<b>- 841</b>	<b>- 832</b>

# Neubau Hallen- und Freibad

## Verlauf Abschreibungen und Zinsaufwand

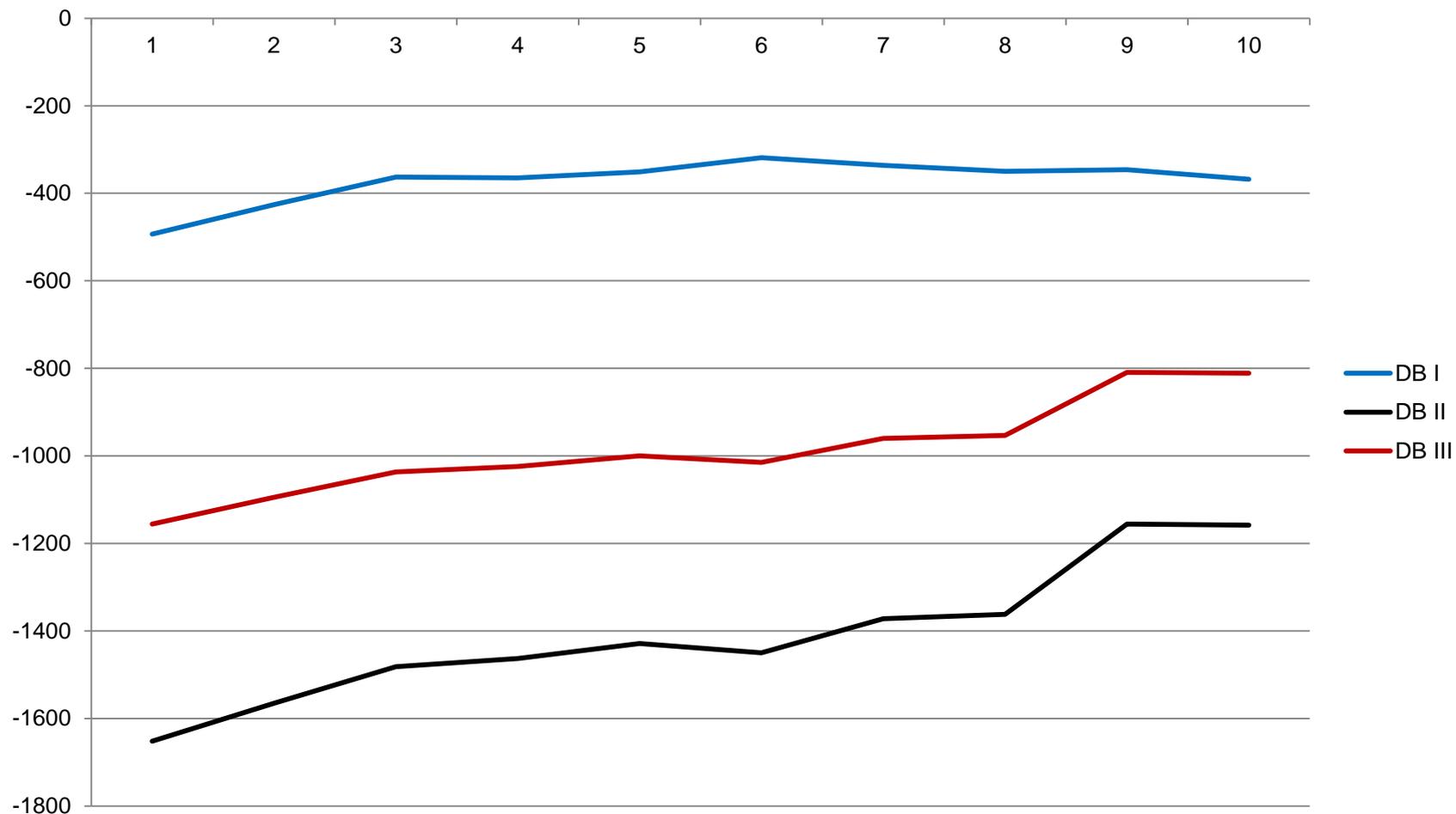


# Neubau Hallen- und Freibad

## Entwicklung der Deckungsbeiträge



WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT



# Neubau Hallen- und Freibad

## Zusammenfassung



- Die Planungen für ein neues Hallen- und Freibad an der Leinstraße wurde stetig verfeinert und detaillierter.
- Die zu Beginn getroffenen Annahmen über die wirtschaftlichen Auswirkungen haben sich bestätigt und gefestigt.
- Der Neubau eines Hallen- und Freibades stellt die Wirtschaftsbetriebe vor eine enorme finanzielle Herausforderung, die auch Auswirkungen auf die Gewinnabführung haben wird, und die die WBN ohne ihre über Jahre hinweg aufgebaute wirtschaftliche Kraft nicht meistern könnten.
- Erst mittelfristig wird sich die Situation für die WBN leicht entspannen.
- Eine nennenswerte Kürzung des Investitionsvolumens ist nicht möglich.
- Es würde zu einer Angebotseinschränkung führen, das Betriebskonzept müsste überprüft und angepasst werden. In jedem Falle würden Investitionskürzungen Einnahmeverluste nach sich ziehen und das Gesamtergebnis verschlechtern.

# Neubau Hallen- und Freibad

## Zusammenfassung



- Im Rahmen des Geschäftsplans wurde der jährliche Zuschussbedarf (DB III) bei einer Modernisierung des Hallenbades Lindenstraße mit mindestens 0,9 Mio. Euro p. a. nach Steuern ermittelt.
- Zusätzlich sind für das nicht modernisierte Freibad Suttorfer Straße jährliche Zuschüsse (inkl. Kapitaldienst) von rd. 85.000 Euro einzuplanen; bei einer Modernisierung des Freibades steigt dessen Zuschussbedarf entsprechend.
- Durch die Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bäder wird die finanzielle Situation nicht verbessert. Qualitativ ist sie eindeutig die schlechtere Lösung. Zusätzlich sind bei einer Aufgabe der Neubaupläne bereits erbrachte Planungsleistungen in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro sofort abzuschreiben.

- Die finanziell günstigste aber kaum zu vermittelnde Lösung wäre, sowohl auf einen Neubau als auch auf eine Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Bäder gänzlich zu verzichten und beide Bäder mittelfristig zu schließen. Die Attraktivität Neustadts als Wohn- und Wirtschaftsstandort würde hierunter nachhaltig leiden.
- Die Geschäftsführung empfiehlt, den Baubeschluss für das neue Hallen- und Freibad mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 19,9 Mio. Euro auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes zu fassen.
- **Beschluss des Aufsichtsrates am 17.12.2015:**
- Der Aufsichtsrat hat den Neubau des Hallen- und Freibades an der Leinstraße auf der Grundlage der aktuellen Planung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 19,9 Mio. Euro vorbehaltlich eines entsprechenden Ratsbeschlusses beschlossen.
- Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge., einen entsprechenden Baubeschluss zu fassen.



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**



**WIRTSCHAFTSBETRIEBE  
NEUSTADT**