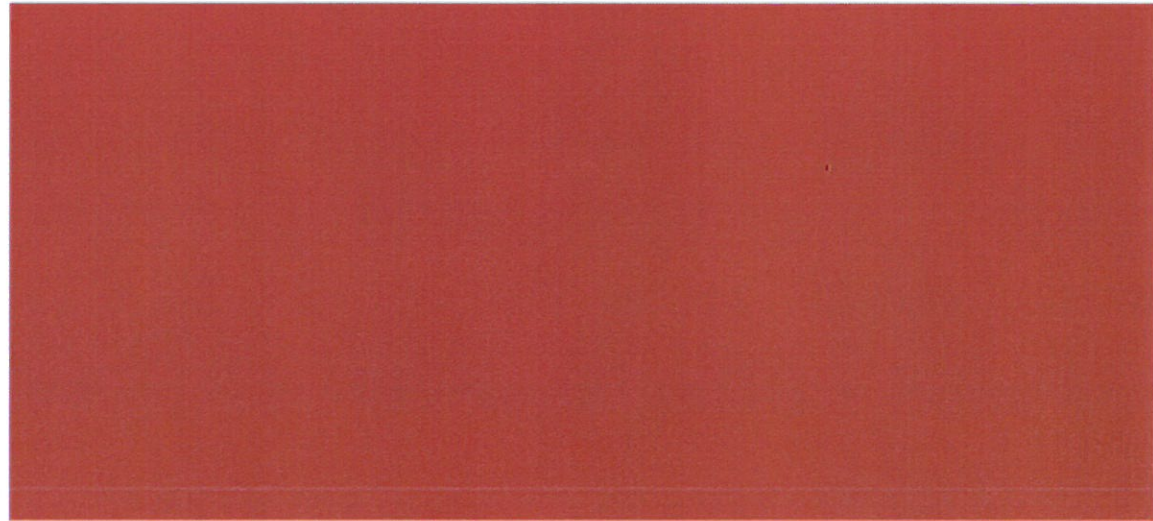
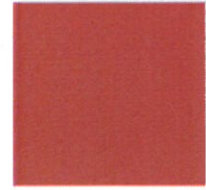




Untersuchung der Alternativkonzepte für das Münnerstädter Hallenbad

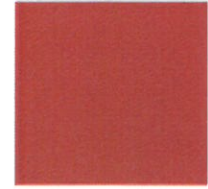
Axel Knauff
3. Bürgermeister
26.1.2015

Agenda



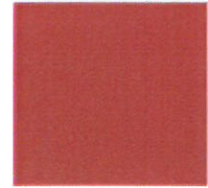
- Motivation
- Betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Vorstellung der Konzeptalternativen
- Bewertung der Konzeptalternativen
- Ergebnis der Analyse
- Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Motivation



- Das Münnerstädter Hallenbad ist seit 2010 geschlossen.
- In den vergangenen Jahren konnte das Schwimmbad nur hoch defizitär betrieben werden.
- Eine Sanierung, insbesondere energetische Sanierung, ist für einen Weiterbetrieb angeraten. Das Bad ist weder baufällig noch einsturzgefährdet.
- Aufgabe dieser Arbeit ist es, verschiedene Konzeptalternativen zu entwickeln und anhand von sachlich nachvollziehbaren Kriterien zu bewerten und gegenüberzustellen.
- Dieses Ergebnis kann dann dem Stadtrat als Grundlage für weitere Entscheidungen dienen.

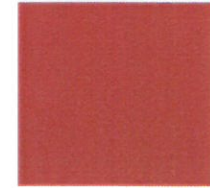
Betriebswirtschaftliche Grundlagen



- Einmalkosten
- Betriebskostensenkung
- Einnahmenerhöhung

Betriebswirtschaftliche Grundlagen

Zu erwartende Einmalkosten



- Nach den vorliegenden seriösen Kostenschätzungen und dem Vergleich mit anderen Bädern wird die Generalsanierung des Hallenbades ca. 3.0 Mio. Euro kosten.
 - Nachdem eine 80%ige Bezuschussung in Aussicht gestellt ist, entfallen auf die Stadt Münnerstadt Gesamtkosten von 600.000€.
- Angebot bei Abriss im Rahmen des Abrisses des BBZ 180.000 €. Nach Ansicht von Experten werden sich die Gesamtkosten durch das schwierige Gelände deutlich erhöhen.
 - Eine Förderung des Abrisses ist bisher offen, so dass sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden kann.
- Grunderlös 45€/m² bei ca. 2000 m² -> 90.000 €

Betriebswirtschaftliche Grundlagen

Sanierungskosten vergleichbarer Bäder



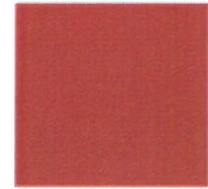
- 1. Hallenbad Mücke "Aquariohm"
 - Alter 40 Jahre
 - Org. Bürgergenossenschaft
 - **Baukosten: ca. 2.500.000 €** Freifinanzierung mit 700.000 € Gemeindebürgschaft
 - (2013 wurde eine Saunalandschaft zugefügt BK: 250.000 € , die mit Profit arbeitet)
 - Technik komplett erneuert

- 2. Hallenbad Hammelburg
 - Alter 40 Jahre
 - Org. Stadtwerke
 - **Baukosten: ca. 4.200.000 €**, Staatl. Zuschlag ca. 60 %
 - **Altbau wurde ab OK Becken total beseitigt**
 - Technik komplett erneuert

- 3. Hallenbad Buseck
 - Alter 40 Jahre
 - Org. Gemeindeeigentum vereinsverwaltet
 - Baukosten: bisher ca. 800.000 € von der Gemeinde, jetzt "Rest-Generalsanierung" 1.300.000 €
 - Technik komplett erneuert außer Wärmeerzeugung (Zukauf)
 - **In Summe 2.100.000 €**

Betriebswirtschaftliche Grundlagen

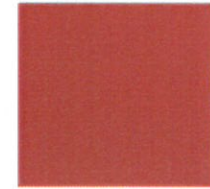
Ausgabensenkung



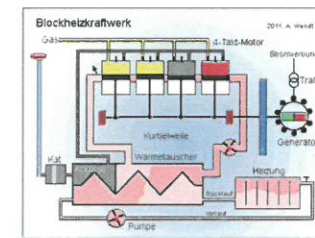
- Senkung der Energiekosten durch energetische Sanierung mit Wärmerückgewinnung.
- Verwendung eines Blockheizkraftwerks mit Erzeugung des Eigenstromes
- Senkung der Betriebs (Reparatur)kosten nach Sanierung.
- Betrieb des Bades durch Betreibergesellschaft oder Verein
- Senkung der Verwaltungskosten durch Betreibergesellschaft
- Senkung der Personalkosten durch Nutzung ehrenamtlicher oder 400€-Kräfte der Vereine

Betriebswirtschaftliche Grundlagen

Mögliche Einnahmenerhöhung

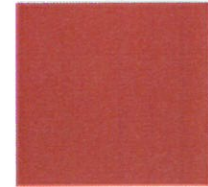


- Erhöhung der Einnahmen durch Anhebung des Preises für das Schulschwimmen auf das Niveau vom Triamare.
- Betrieb eines BHKW mit Erzeugung des Eigenstrombedarfs (KWK-Zuschlag ca. 7ct/Kwh) und Verkauf des durch das BHKW produzierten überschüssigen Stromes
- Einnahmen durch Mitgliedschaften in der Betreibergesellschaft
 - Individualmitgliedschaften
 - Gruppenmitgliedschaften
 - Gemeindemitgliedschaften

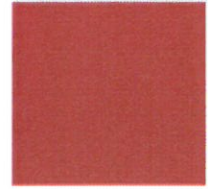


Betriebswirtschaftliche Grundlagen

Ergebnisrechnung 2005 bis 2009



Einnahmen / Ausgaben	Rechnungs ergebnis 2005	Rechnungs ergebnis 2006	Rechnungs ergebnis 2007	Rechnungs ergebnis 2008	Rechnungs ergebnis 2009
Badegebühren	106.921	105.105	106.209	105.484	108.634
Gesamteinnahmen	106.921	105.105	106.209	105.484	108.634
Gasbezug	45.068	57.847	57.833	56.331	74.830
Strombezug	16.830	18.370	18.907	18.604	18.804
Wasser/Abwasser	27.017	24.928	25.284	26.685	25.026
Reinigungskosten	23.693	23.412	23.579	23.596	23.945
Versicherungsbeiträge	2.315	2.315	3.809	3.942	4.067
Unterhaltskosten	5.046	4.692	3.469	2.958	4.097
Verwaltungskosten	13.077	11.910	11.603	11.603	21.742
Betriebskosten	5.090	10.897	11.321	7.614	12.046
Personalkosten	75.147	82.066	79.490	81.076	66.262
Sonstige Kosten (Abschreibungen, Verzins.)	17.635	18.866	19.293	18.935	19.039
Gesamtausgaben	230.918	255.303	254.589	251.344	269.860
Saldo	-123.998	-150.198	-148.380	-145.861	-161.225



Konzeptalternativen

Konzept 1: Die Stadt saniert das Bad. Die Stadt betreibt es weiter wie bisher

Beschreibung

- Die Stadt saniert das Bad und betreibt es.
- Betriebsverantwortung und Aufwendungen sind von der Stadt zu übernehmen

Betriebswirtschaft

- Sanierungskosten ca. 3 Mio. Davon verbleibend 20% entsprechend **600.000 €**
- Defizit ca. **68.000 €/a**

Chancen

- Durch das Hallenbad bleibt die Attraktivität Münnerstadts als Wohnstadt erhalten.

Risiken

- Sanierungskosten belasten den Städtischen Haushalt
- Betriebskosten belasten den Städtischen Haushalt

Konzept 2: Die Stadt saniert das Bad und gibt es in eine Betreibergesellschaft

Beschreibung

- Die Stadt saniert das Bad.
- Betriebsverantwortung und Aufwendungen liegen in der Betreibergesellschaft

Betriebswirtschaft

- Sanierungskosten ca. 3 Mio. Davon verbleibend 20% entsprechend **600.000 €**
- Defizit ca. **+/- 0 €/a**

Chancen

- Durch Integration von Bürgerbadverein, DLRG und Wasserwacht in den Betrieb können mehr Badegäste gewonnen werden.
- BHKW-Zentrale Karlsberg im Keller

Risiken

- Sanierungskosten belasten den Städtischen Haushalt
- Betriebsverantwortung könnte auf die Stadt zurückfallen.

Konzept 3: Die Stadt verkauft das Bad an eine Betreibergesellschaft. Diese saniert es und betreibt es.

Beschreibung

- Die Betreibergesellschaft saniert das Bad und betreibt es.
- Betriebsverantwortung und Aufwendungen liegen in der Betreibergesellschaft

Betriebswirtschaft

- Sanierungskosten ca. 3 Mio. sind von der Betreibergesellschaft aufzubringen
- Defizit der Stadt ca. **0 €**

Chancen

- Keinerlei Kosten für die Stadt

Risiken

- Sanierungskosten könnten Betreibergesellschaft überlasten
- Konzept könnte nicht tragfähig sein.
- Eher unwahrscheinlich

Konzept 4: Die Stadt verkauft das Bad an eine Genossenschaft, die es ggf. anderweitig nutzt.

Beschreibung

- Die Anlage geht in den Besitz einer Genossenschaft über.
- Nutzungsverantwortung liegt bei der Genossenschaft

Betriebswirtschaft

- Keine Sanierungskosten. Alle Aufwendungen sind von der Genossenschaft aufzubringen
- Evtl. Veräußerungsgewinn 5.000 €

Chancen

- Keinerlei Kosten für die Stadt
- Nutzung des Gebäudes
- Zusätzliche Einnahmen durch die Nutzung des Gebäudes (BHKW)

Risiken

- keine

Konzept 5: Die Stadt reißt das Bad ab ohne weitere Vermarktung des Grundstückes

Beschreibung

- Abriss des Bades incl. Becken und Fundamente.
- Nutzung der Fläche als Parkplatz

Betriebswirtschaft

- Abrisskosten ca. 180.000 €
- Herstellungskosten der Fläche ca. 50.000 €
- Aufwendungen für Städtische Betriebsfläche

Chancen

- Zusätzlicher Parkraum

Risiken

- Abrisskosten könnten weit höher sein
- Förderung der Maßnahme ist ungewiss
- Keine Nutzung der Parkflächen

Konzept 6: Die Stadt reißt das Bad ein und vermarktet das Grundstück

Beschreibung

- Abriss des Bades incl. Becken und Fundamente
- Verkauf des Grundstücks als Bauland

Betriebswirtschaft

- Abrisskosten ca. 180.000 €
- Erlös durch Verkauf der Fläche muss bei Förderung des Abrisses zurückbezahlt werden

Chancen

- Zusätzliches Bauland
- Ansiedlung von Bauwilligen

Risiken

- Abrisskosten könnten weit höher sein
- Förderung der Maßnahme ist ungewiss
- Keine Vermarktung möglich

Konzept 7: Die Stadt baut ein neues Bad in der Innenstadt (Abriss des alten Bades)

Beschreibung

- Bau eines neuen, kleinen (16,6m) Bades in der Innenstadt
- Betrieb durch Betreibergesellschaft
- Abriss des Bades bis zum Erdboden. Nutzung der Fläche als Parkplatz

Betriebswirtschaft

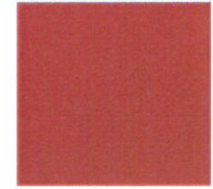
- Baukosten ca. 1,951 Mio. , davon max. 80% Förderung. Verbleibend 20% entsprechend **200.000 €**
- Abrisskosten ca. 180.000 €, Herstellungskosten der Fläche ca. 50.000 €
- Aufwendungen für Städtische Betriebsfläche

Chancen

- Durch das Hallenbad steigt die Attraktivität Münnerstadts.
- Nähe zu Altenheimen ermöglicht zusätzlichen Gästen die Nutzung.

Risiken

- Baukosten belasten den Städtischen Haushalt
- Unterhaltskosten wie bei Sanierung des alten Bades.
- Bad für Leistungsschwimmen ungeeignet



Bewertung der Konzeptalternativen

Bewertung der Konzeptalternativen

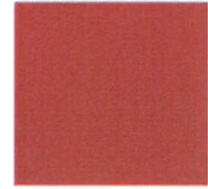


Die folgenden Bewertungskriterien werden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Investitionskosten sollen gering sein
- Unterhaltskosten sollen gering sein
- Schulschwimmen und Wassergymnastik soll möglich sein.
- Leistungsschwimmen soll möglich sein
- Das Risiko für die Stadt soll minimal sein

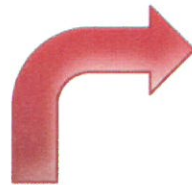
Bewertung der Konzeptalternativen

Gewichtung der Bewertungskriterien mittels paarweisem Vergleich



Kriterien

A wichtiger als B -> 2
 A und B gleich wichtig -> 1
 A weniger wichtig als B -> 0



B

Geringe Investitionskosten

Geringe Betriebskosten

Schulschwimmen

Leistungsschwimmen

Geringes Risiko für die Stadt

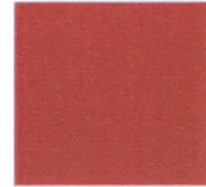
Wertigkeit

A

Geringe Investitionskosten	X	0	2	2	1	5
Geringe Betriebskosten	2	X	1	0	1	4
Schulschwimmen	0	1	X	2	2	5
Leistungsschwimmen	0	2	0	X	0	2
Geringes Risiko für die Stadt	1	1	0	2	X	4

Bewertung der Konzeptalternativen

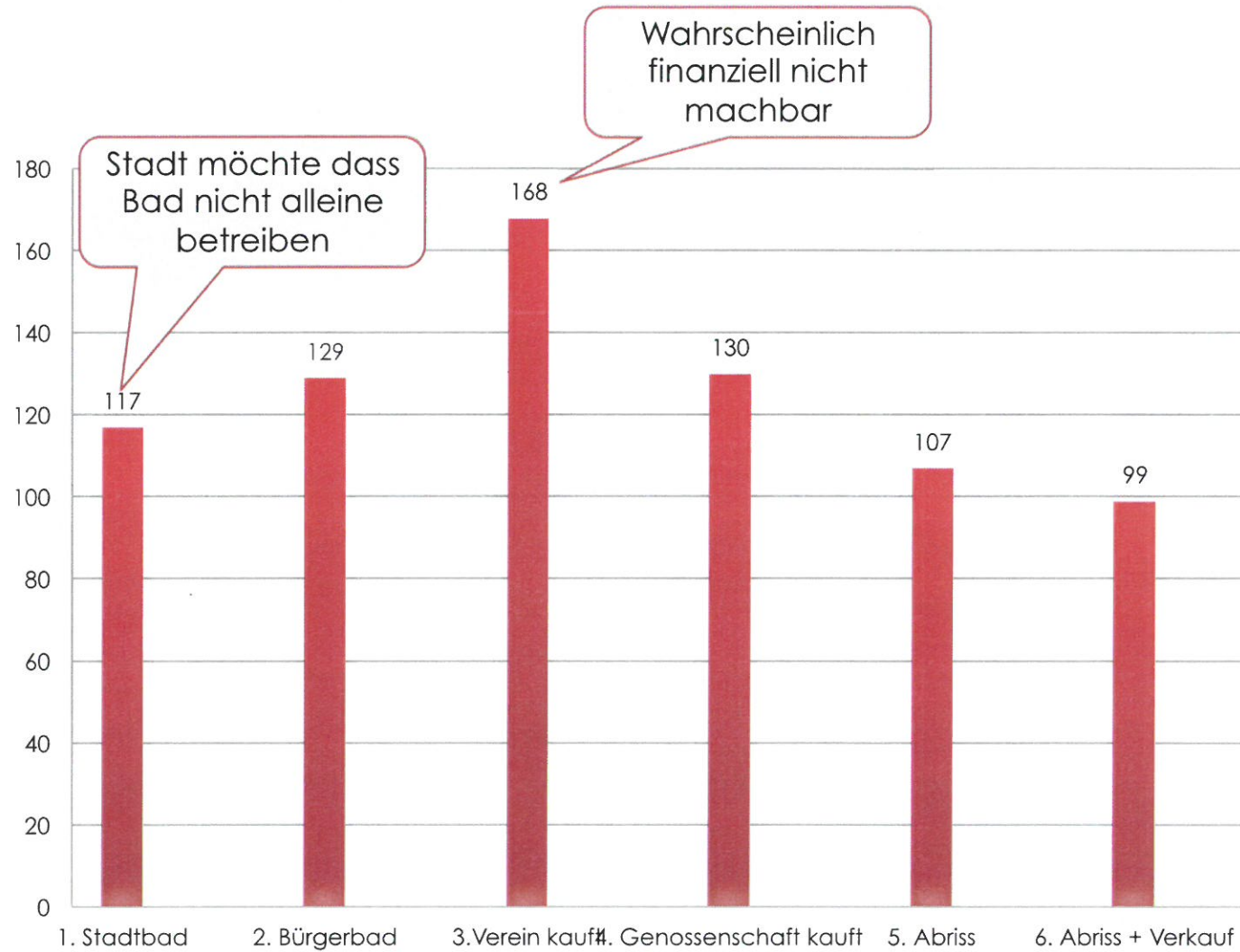
Ergebnis des Nutzwertanalyse auf der Basis der Bewertungskriterien

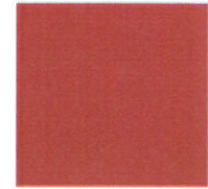


Kriterien	1. Stadtbad	2. Bürgerbad	3.Verein kauft	4. Genossenschaft kauft	5. Abriss	6. Abriss + Verkauf
Geringe Investitionskosten	3.000.000	3.000.000	5.000	5.000	200.000	200.000
Geringe Betriebskosten	65.000	+/- 0	0	0	Flächenpflege	0
Schulschwimmen	Ja	Ja	Ja	offen	Nein	Nein
Leistungsschwimmen	Ja	Ja	Ja	offen	Nein	Nein
Geringes Risiko für die Stadt	hoch	gering	niedrig	keins	keins	keins

	1. Stadtbad			2. Bürgerbad		3.Verein kauft		4.Genossenschaft kauft		5. Abriss		6. Abriss + Verkauf	
Kriterien	Gew	Erf.	Wert	Erf.	Wert	Erf.	Wert	Erf.	Wert	Erf.	Wert	Erf.	Wert
Geringe Investitionskosten	5	3	15	3	15	10	50	10	50	7	35	7	35
Geringe Betriebskosten	4	0	0	6	24	10	40	10	40	9	36	10	40
Schulschwimmen	5	10	50	10	50	10	50	0	0	0	0	0	0
Leistungsschwimmen	2	10	20	10	20	10	20	0	0	0	0	0	0
Geringes Risiko für die Stadt	4	8	32	5	20	2	8	10	40	9	36	6	36
Punktesumme			117		129		168		130		107		99

Ergebnis der Nutzwertanalyse

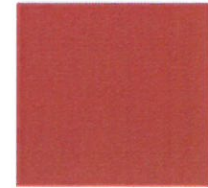




Vorschlag zur Weiterarbeit

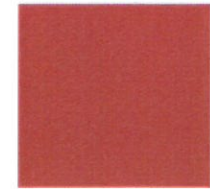
Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Schritt 1



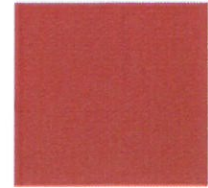
- Gründung einer Sportstätten-Betriebsgesellschaft, die die Sanierung von Sportzentrum und Schwimmbad vorantreibt und die Sportstätten betreibt.
 - Ggf. als gGmbH zur Nutzung von Steuervorteilen
- Sanierung des Schwimmbades wie vom Architekten Halboth vorgeschlagen.
- Installation von Blockheizkraftwerken, die das Schwimmbad mit Wärme versorgen.
 - Der produzierte Strom wird selbst verbraucht und senkt so die Stromkosten des Schwimmbades.
 - Die Einnahmen aus der Erzeugung überschüssigen Stromes und die Einnahmen aus dem KWK-Zuschlag dienen der Deckung des Betriebes des Schwimmbades.

Ergebnis durch Umsetzung des Konzeptes



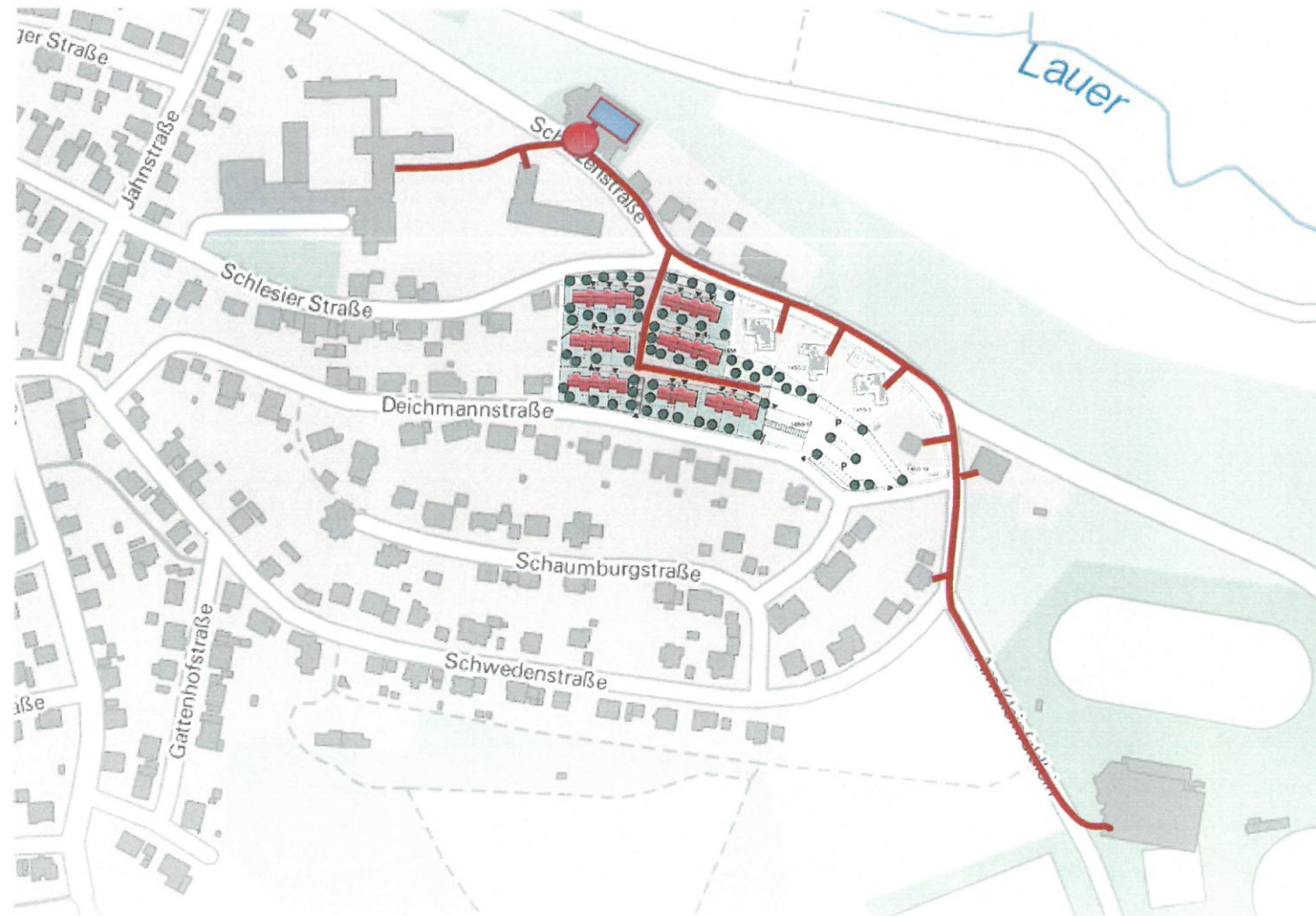
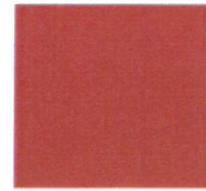
Einnahmen / Ausgaben	Rechnungs ergebnis 2009	Sanierung nach Halboth Betrieb in Betreibergesellschaft	Best Case
Badegebühren	108.634		108.634
Anpassung Preise Schulschwimmen			26.820
Stromverkauf			18.000
Gesamteinnahmen	108.634		153.454
Gas Bezug	74.830	Energie Einsparung 25€	49.830
Strombezug	18.804	Selbsterzeugung	0
Wasser/Abwasser	25.026		25.026
Reinigungskosten	23.945		23.945
Versicherungsbeiträge	4.067		4.067
Unterhaltskosten	4.097		4.097
Verwaltungskosten	21.742	Betriebsgesellschaft	5.000
Betriebskosten	12.046	Durch Generalsanierung	7.228
Personalkosten	66.262	Betriebsgesellschaft	4.800
Sonstige Kosten (Abschreibungen, Verzins.)	19.039		19.039
Gesamtausgaben	269.860		143.032
Saldo	-161.225		10.422

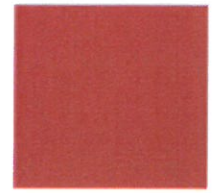
Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise Schritt 2



- Nutzung der Kellerräume des Schwimmbades als Standort für weitere Blockheizkraftwerke, die die Bereiche Grund- und Mittelschule, Neubaubereich BBZ und Sportzentrum mit Wärme versorgen.
 - Der produzierte Strom wird selbst verbraucht und senkt so die Stromkosten von Sportzentrum, Mittelschule und Schwimmbad.
 - Die Einnahmen aus der Erzeugung überschüssigen Stroms und die Einnahmen aus dem KWK-Zuschlag dienen der Deckung des Betriebes der Sportanlagen.
- ➡ Insgesamt ergibt dies eine signifikante Kostensenkung bei den städtischen Betriebskosten für Schwimmbad, Sportzentrum und Mittelschule.

Schwimmbadgebäude als zentraler BHKW-Standort





Vielen Dank

BHKW

