

Zukunft der Bäderlandschaft in Schwelm

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Auszug aus dem Schlussbericht
für die Stadtratssitzung am
6. Juli 2017

Prüfung realistischer und umsetzbarer
Möglichkeiten für eine Veränderung der
Bäderlandschaft in Schwelm

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: MACHBARKEITSSTUDIE

1. Einleitung

► Ausgangslage und Auftrag EY.....	5
► Überblick zum Projektablauf.....	6

2. Realisierungsvarianten

► Raumschemata.....	8
► Variantenentwicklung.....	9
► Definition der Realisierungsvarianten.....	10
► Eigenerledigung.....	12
► Alternatives Betreibermodell.....	13

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

► Flächen.....	15
► Kosten/Erlöse.....	16
► Annahmen zum Zeitrahmen.....	21
► Vermögenswerte.....	22

TEIL B: WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

4. Methodische Grundlagen und Eingangsparameter

► Methodik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	27
---	----

5. Ergebnisse

► Ergebnis nach NKF-Terminologie.....	29
► Nominalwerte und Zuschussbedarf.....	33
► Würdigung nicht-monetärer Kriterien bzw. Nutzenaspekte.....	36
► Fazit.....	37

Teil A:

MACHBARKEITSSTUDIE



1.

Einleitung

1. Einleitung

Ausgangslage und Auftrag EY

Am 22. September 2016 wurde vom Rat der Stadt Schwelm der einstimmige Beschluss gefasst, die Bäderlandschaft in der Stadt Schwelm – u. a. unter Beteiligung der schwimmsporttreibenden Vereine – einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu unterziehen.

Aus der Beschlusslage ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe, **realistische und umsetzbare Möglichkeiten für eine Veränderung des Bäderkonzeptes in Schwelm** zu finden.

Der Antrag der Fraktion DIE BÜRGER zur Vorlage 153/2016 ist zusätzlich zu berücksichtigen („2521 Simply Swimming“).

Auftrag EY:

Die Ernst & Young Real Estate GmbH wurde von der Stadt Schwelm Ende des Jahres 2016 mit der Erarbeitung der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt.

Projektbeteiligte:

- ▶ Trägerverein Schwelmebad e.V.
- ▶ Stadtsportverband Schwelm
- ▶ DLRG Schwelm e.V.
- ▶ Schwelmer Sport Club 1895 e.V.
- ▶ TSC Schwelm 1966 e.V.
- ▶ Märkisches Gymnasium, Stadt Schwelm
- ▶ Grundschule Nordstadt
- ▶ Mitarbeiter des Stadtbads Schwelm
- ▶ TC-Muräne Schwelm e.V.
- ▶ Stadt Schwelm (GB II/FB 2/FB 3/FB 7)

Die folgenden Rahmenbedingungen sollen auftragsgemäß Beachtung finden:

- ▶ Nachhaltige Reduzierung des jährlichen Zuschussbedarfs als Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts
- ▶ Berücksichtigung und Sicherstellung des Schulschwimmens
- ▶ Berücksichtigung und Sicherstellung des vereinsgebundenen Schwimmsports
- ▶ Berücksichtigung des bürgerschaftlichen Engagements
- ▶ Berücksichtigung der Faktoren Gesundheit und Wellness in Verbindung mit der Soletechnik und des Naherholungsgebiets „Schwelmer Stadtwald“
- ▶ Erhaltung sozialverträglicher Eintrittsentgelte
- ▶ Akquise von Fördermitteln für den Bau/Betrieb von Bädern
- ▶ Auswirkungen des § 2b Umsatzsteuergesetz (*wird durch EY RE nicht geprüft*)

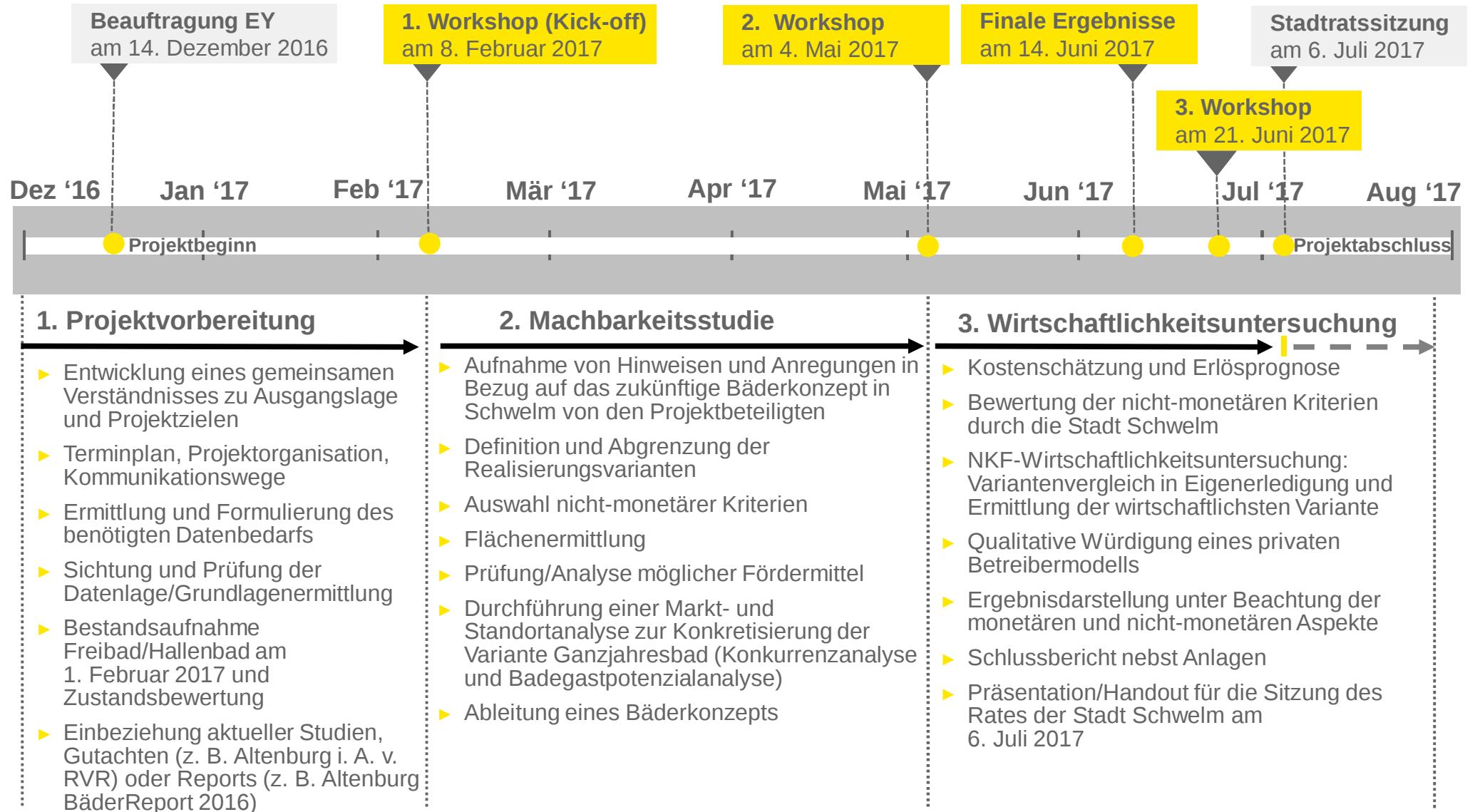
Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind zu prüfen:

1.	Erhalt der Bestandssituation des Hallen- und/oder Freibads
2.	Sanierung des Hallen- und/oder Freibads
3.	Neubau eines Hallen- und/oder Freibads (inkl. Simply Swimming)
4.	Neubau eines Ganzjahresbads

Tabelle 1: Realisierungsvarianten gemäß Aufgabenstellung

1. Einleitung

Überblick zum Projektablauf



2.

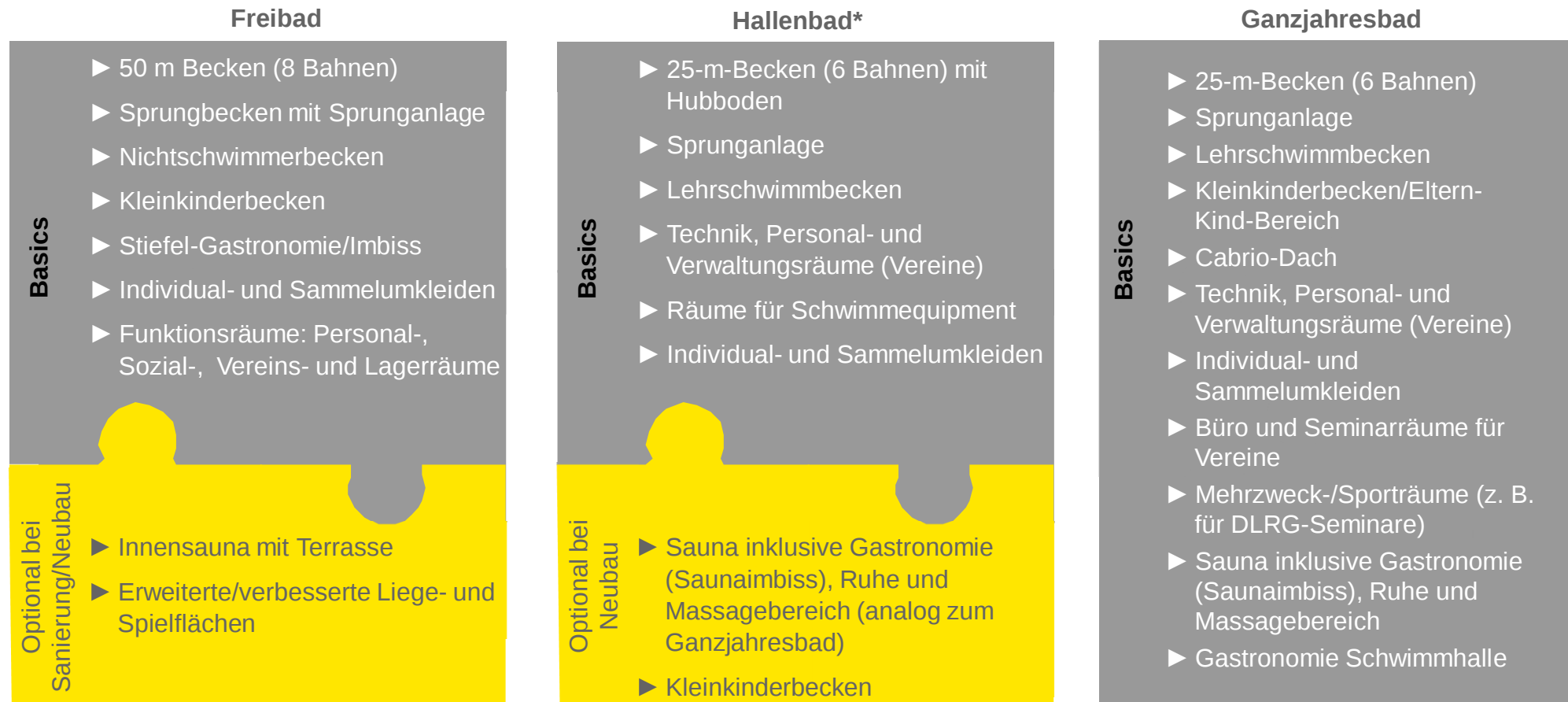
Realisierungs-varianten



2. Realisierungsvarianten Raumschemata

Überblick

Auf Basis der Bestandsaufnahme und Anregungen der Projektbeteiligten werden Raumschemata für die zukünftigen Bädertypen abgeleitet. Das Raumschema gibt einen Überblick über das jeweilige (grobe) Raumprogramm der Bädertypen und dient als Grundlage für die weiterführenden Betrachtungen hinsichtlich Flächen, Kosten, Erlöse, etc. der Varianten.



*Die „Basics“ und „optionalen Ergänzungen“ gelten nur eingeschränkt für das Konzept „2521 Simply Swimming“. Hierbei handelt es sich um eine Typenplanung. Bei dieser Variante sind die Module stark standardisiert und Anpassungen durch den Nutzer nur bedingt möglich.

2. Realisierungsvarianten Variantenentwicklung

- Grundlage bilden die vordefinierten Realisierungsvarianten der Stadt Schwelm
- Folgende Realisierungsvarianten wurden gemäß Aufgabenstellung durch EY abgeleitet und definiert:

Ergebnis der Differenzierung durch EY in Abstimmung mit der Stadt Schwelm:	
1.	1A: Erhalt der Bestandssituation Hallenbad („0-Variante“)*
2.	1B: Erhalt der Bestandssituation Freibad („0-Variante“)*
3.	2A: Sanierung des Hallenbads
4.	2B: Sanierung des Freibads
5.	3A: Neubau des Hallenbads nach Konzept „2521 Simply Swimming“
6.	3B I: Neubau des Hallenbads ohne Sauna
7.	3B II: Neubau des Hallenbads mit Sauna
8.	3C: Neubau des Freibads
9.	4: Neubau eines Ganzjahresbads mit Sauna

* „0-Variante“:
Weiterbetrieb der
Bäder, bauliche
Maßnahmen
ausschließlich zur
Sicherung der
Betriebsfähigkeit und
Verkehrssicherheit der
Bäder (d. h. es werden
nur die notwendigen
Maßnahmen
durchgeführt)

Tabelle 2: Entwickelte Realisierungsvarianten

- **Grundsatzentscheidung durch die Stadt Schwelm**, welche Variante(n) weiter betrachtet werden sollen
- Für die schematischen Darstellungen der Varianten (s. nachfolgende Seiten 10-11) liegt folgende Legende zugrunde:

Legende	
	Lehrschwimmbecken/Nichtschwimmerbecken
	Schwimm-/Sportschwimmbecken und Sprungbecken
	Startblock/-sockel
	Sprungbrett (B)/-plattform (P)
	Bereich mit Hubboden

2. Realisierungsvarianten

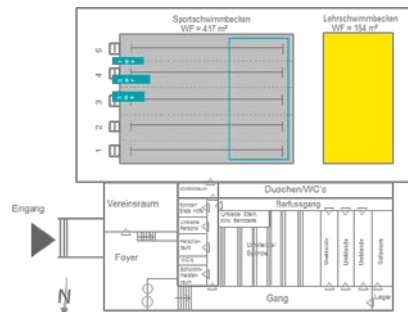
Definition der Realisierungsvarianten (Schemata, keine Planung)

Niederschrift - Anlage 1 zu TOP A 4

1.

- „0-Variante“ bzw. Erhalt der Bestandssituation des Hallenbads

- Mittelstr. 33, 58332 Schwelm



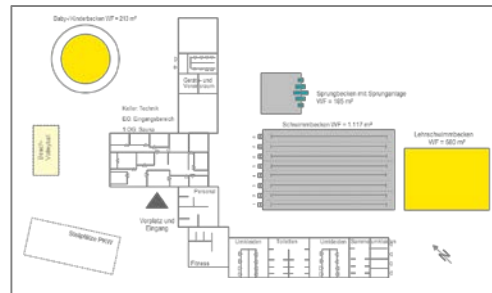
- Ein Weiterbetrieb des Hallenbads ohne grundlegende Sanierung ist zumindest im Bereich der Technik nicht möglich
- Berücksichtigung des **Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwands** zur Aufrechterhaltung der Funktion und der Verkehrssicherheit
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltung** an Gebäude und Technik über Betrachtungszeitraum der WU (Vergleichbarkeit)
- Keine Nebenbetriebe (Sauna, Gastronomie)
- WF = 581 m²
- SB mit 6 Bahnen/Startsockeln, Hubboden und Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, NSB
- Grundstücksfläche: 10.927 m²

2.

Variante 1B

- „0-Variante“ bzw. Erhalt der Bestandssituation des Freibads

- Schwelmestr. 43, 58332 Schwelm



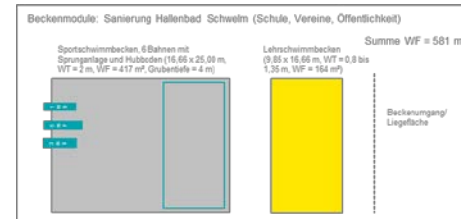
- Ein Weiterbetrieb des Freibads ohne grundlegende Sanierung ist zumindest im Bereich der Gebäudeteile und Technik nicht möglich
- Berücksichtigung des **Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwands** zur Aufrechterhaltung der Funktion und der Verkehrssicherheit
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltung** an Gebäude und Technik über Betrachtungszeitraum der WU (Vergleichbarkeit)
- Keine Sanierung der Sauna
- WF = 2.095 m²
- SB mit 8 Bahnen, NSB, SPB mit Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, 3 m P, 1 m P, PB
- Grundstücksfläche: 32.978 m²

3.

Variante 2A

- Generalsanierung des Hallenbads ohne Angebotserweiterung

- Mittelstr. 33, 58332 Schwelm



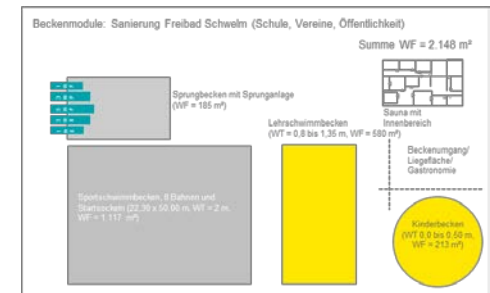
- Generalsanierung des Hallenbads einschließlich Behebung der vorhandenen Mängel an Gebäudeteilen und Technik sowie energetische Sanierung und Behebung des Instandhaltungsstaus
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen** am gesamten Gebäude und der Technik über Betrachtungszeitraum der WU (Vergleichbarkeit)
- Keine Nebenbetriebe (Sauna, Gastronomie)
- WF = 581 m²
- SB mit 6 Bahnen/Startsockeln, Hubboden und Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, NSB
- Grundstücksfläche: 10.927 m²

4.

Variante 2B

- Generalsanierung des Freibads ohne Angebotserweiterung

- Schwelmestr. 43, 58332 Schwelm



- Generalsanierung des Freibads einschließlich Behebung der vorhandenen Mängel an Gebäudeteilen und Technik sowie energetische Sanierung und Auflösung des deutlichen Instandhaltungsstaus
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen** am gesamten Gebäude und der Technik über Betrachtungszeitraum der WU (Vergleichbarkeit)
- Sanierung der Sauna und Gastronomie (Imbiss/Stiefel-Gastronomie), Kosten/Erlöse für die Sauna werden nicht angenommen (Annahme)
- WF = 2.095 m²
- SB mit 8 Bahnen, NSB, SPB mit Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, 3 m P, 1 m P, PB
- Grundstücksfläche: 32.978 m²

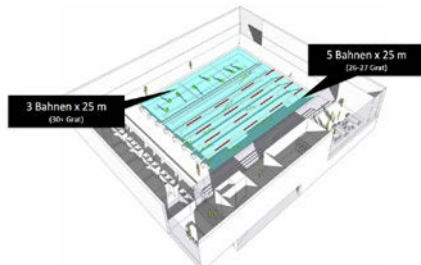
WF = Wasserfläche, SB = Schwimmerbecken, NSB = Nichtschwimmerbecken, VB = Variobecken, SPB = Springerbecken, PB = Planschbecken, B = Brett, P = Plattform

2. Realisierungsvarianten

Definition der Realisierungsvarianten (Schemata, keine Planung)

5.

- **Neubau des Hallenbads nach Konzept „2521 Simply Swimming“**
- Mittelstr. 33, 58332 Schwelm



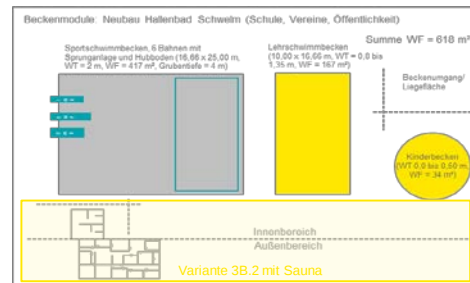
(i.A.a. Hallenbad Blokwer, Ablasserdam, NL)

- **Neubau des Hallenbads nach dem Konzept „2521 Simply Swimming“**
- **Komplettabriss** des alten Hallenbads
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen** am gesamten Gebäude und der Technik über Betrachtungszeitraum der WU (Vergleichbarkeit)
- Keine Nebenbetriebe (Sauna, Gastronomie)
- WF = 525 m²
- Ein Becken: SB mit 5 Bahnen/Startsockeln, SB/NSB Hubboden mit 3 Bahnen
- Grundstücksfläche: 10.927 m²
- Variante ist mit funktionalen Nachteilen verbunden

6./7.

Variante 3B I und II

- **Neubau des Hallenbads mit Angebotserweiterung (ohne/mit Sauna)**
- Mittelstr. 33, 58332 Schwelm

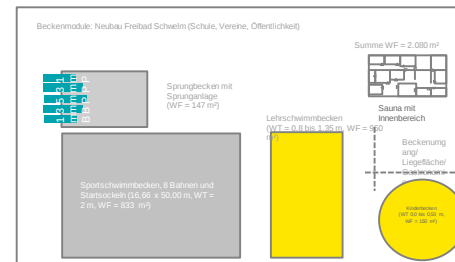


- **Neubau des Hallenbads nach den hier beschriebenen Anforderungen**
- Individuelle Planung notwendig
- **Komplettabriss** des alten Hallenbads
- Erweiterung um Plansch-/Kinderbecken, Spiel-/Gymnastikraum, Mehrzweckraum/ Sauna/Wellness (Var. 3B II)
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen** am gesamten Gebäude und der Technik über Betrachtungszeitraum der WU (Vergleichbarkeit)
- Keine Nebenbetriebe (Gastronomie)
- WF = 618 m²
- SB mit 6 Bahnen/Startsockeln, Hubboden und Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, NSB, PB
- Grundstücksfläche: 10.927 m²

8.

Variante 3C

- **Neubau des Freibads mit Angebotserweiterung (Sauna)**
- Schwelmestr. 43, 58332 Schwelm

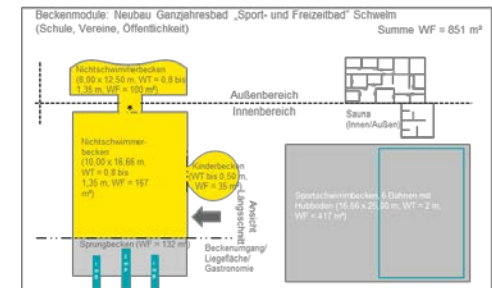


- **Neubau des Freibads nach den hier beschriebenen Anforderungen**
- Individuelle Planung notwendig
- **Komplettabriss** des alten Freibads
- Erweiterung um Spiel-/Gymnastikraum, Mehrzweckraum
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen** am gesamten Gebäude und der Technik (Vergleichbarkeit)
- WF = 2.080 m²
- SB mit 8 Bahnen, NSB, SPB mit Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, 3 m P, 1 m P, PB
- Innensauna und Gastronomie (Imbiss/Stiefel-Gastronomie)
- Grundstücksfläche: 32.978 m²

9.

Variante 4

- **Neubau Ganzjahresbad als Sport- und Freizeitbad mit Familien, Gesundheits- und Wellnessorientierung**
- Schwelmestr. 43, 58332 Schwelm

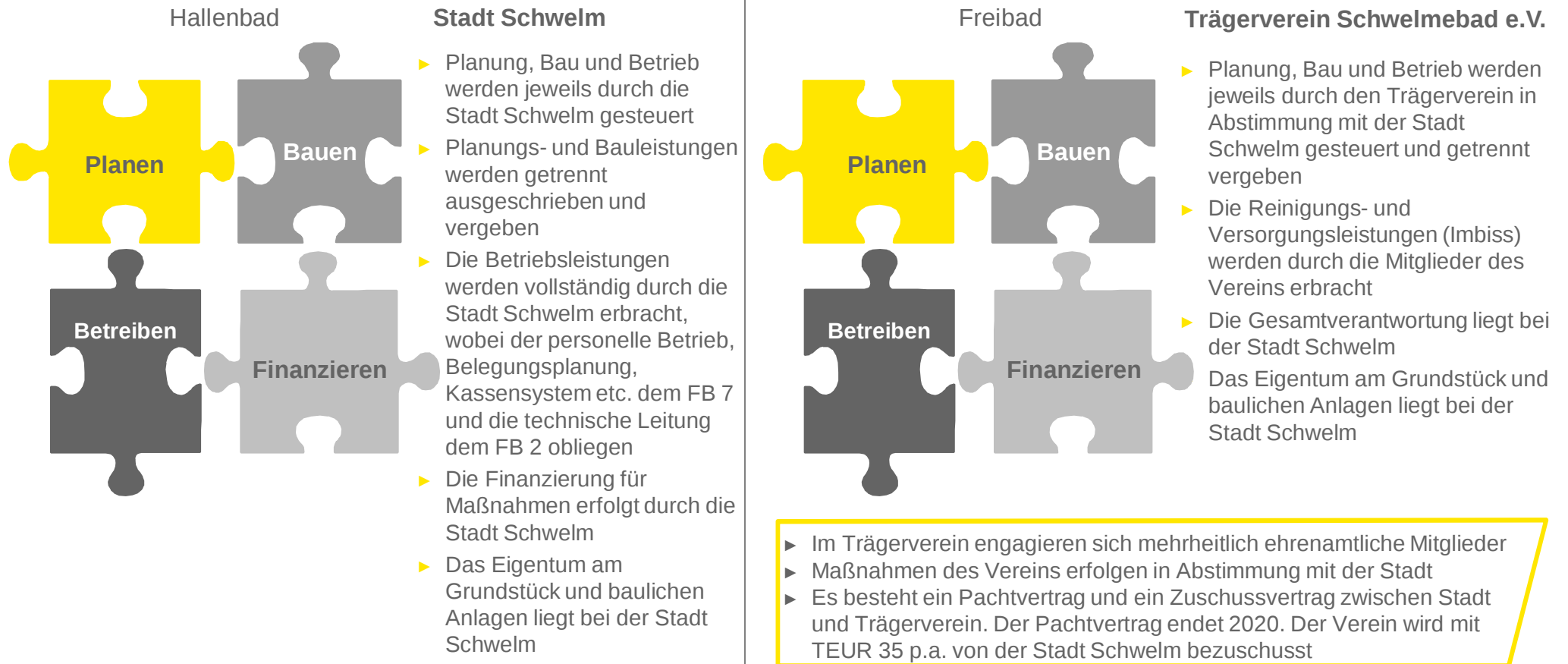


- **Neubau eines Ganzjahresbads nach den hier beschriebenen Anforderungen**
- Individuelle Planung notwendig
- **Komplettabriss** des alten Freibads
- Schließung des Hallenbads spätestens zum Nutzungsbeginn des Ganzjahresbads und **Komplettabriss**
- Annahme: **werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen** am gesamten Gebäude und der Technik (Vergleichbarkeit)
- WF = 851 m² (innen und außen)
- SB mit 6 Bahnen, Kombibecken mit NSB innen, SPB mit Sprunganlage 1 m B, 3 m B, 5 m P, 3 m P, 1 m P, PB, NSB außen, 1 Wasserkreislauf
- Sauna/Wellness (innen/außen)
- Grundstücksfläche: 32.978 m²

WF = Wasserfläche, SB = Schwimmerbecken, NSB = Nichtschwimmerbecken, VB = Variobecken, SPB = Springerbecken, PB = Planschbecken, B = Brett, P = Plattform

2. Realisierungsvarianten *Eigenerledigung*

Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gehen wir von folgendem Verständnis zur Eigenerledigung (Hallen- und Freibad) aus:



ANNAHME: Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird unterstellt, dass der Trägerverein das Freibad im gesamten Betrachtungszeitraum auch weiterhin betreibt und die jährlichen Zuschüsse der Stadt ohne Ausnahme gezahlt werden.

2. Realisierungsvarianten *Alternatives Betreibermodell*

- ▶ Zur Umsetzung des Projekts „Zukunft der Bäderlandschaft in Schwelm“ sind für die Stadt Schwelm grundsätzlich verschiedene Beschaffungsvarianten denkbar: **Eigenrealisierung** sowie **alternative Betreibermodelle** (z. B. TU/GU-Modelle, Öffentlich-Private Partnerschaft)
- ▶ Die Varianten 1A bis 3C weisen insbesondere aufgrund der fehlenden konzeptionellen Positionierungsmöglichkeiten für einen Dritten (Investor, Privater Partner, Betreiber, etc.) kaum Potenzial auf, um im Rahmen eines alternativen Betreibermodells im Vergleich zur Eigenrealisierung effizienter realisiert werden zu können
- ▶ Lediglich für die Variante des Ganzjahresbads lässt sich aufgrund des Potenzials (Badmotive/Angebotsschwerpunkte) die Einschätzung ableiten, dass die grundsätzliche Eignung für eine Umsetzung im Wege eines alternativen Betreibermodells möglicherweise gegeben erscheint
- ▶ **Zum aktuellen Zeitpunkt der Untersuchung wird darauf verzichtet, ein alternatives Betreibermodell für die Realisierung eines Ganzjahresbads in Schwelm in Ansatz zu bringen**
- ▶ Im nächsten Schritt kann diesbezüglich die Durchführung einer Markterkundung hilfreich sein, um belastbare Erkenntnisse zu dieser Frage zu gewinnen

3.

Flächen, Kosten,
Erlöse, Zeitrahmen,
Vermögenswerte



3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Flächen

Die in Kapitel 3 dargestellten Eingangsparameter sind größtenteils lediglich Orientierungswerte! Diese wurden mit größtmöglicher Sorgfalt ermittelt und jeweils grundsätzlich auf Basis realistischer bis konservativer Annahmen hergeleitet.*

Variantspezifische Flächenermittlung

Varianten: 1A „0-Variante“ Hallenbad, 1B „0-Variante“ Freibad, 2A Sanierung Hallenbad, 2B Sanierung Freibad

- Die für die variantspezifische Ermittlung zugrunde gelegten Flächen entsprechen jeweils den IST-Flächen (Bestandsflächen) der Betriebstypen

Varianten: 3A Neubau „2521 Simply Swimming“, 3B I/3B II Neubau Hallenbad (ohne/mit Sauna), 3C Neubau Freibad, 4 Neubau Ganzjahresbad

- Die Soll-Fläche der Variante 3A beruht auf den Angaben des „2521 Simply Swimming“ Referenzprojekts
- Die Ermittlung der übrigen Soll-Flächen basiert auf den entwickelten Raumschemata, Benchmarks, Erfahrungswerten und Referenzprojekten

Ergebnis der Flächenermittlung:

Handlungsvarianten		Variante 1A: „0-Variante“ Hallenbad	Variante 1B: „0-Variante“ Freibad	Variante 2A: Sanierung Hallenbad	Variante 2B: Sanierung Freibad	Variante 3A: Neubau Hallenbad „Simply Swimming“	Variante 3B I: Neubau Hallenbad ohne Sauna	Variante 3B II: Neubau Hallenbad mit Sauna	Variante 3C: Neubau Freibad	Variante 4: Neubau Ganzjahres- bad
Flächen	Einheit									
GF	m ²	10.927	32.978	10.927	32.978	10.927	10.927	10.927	32.978	32.978
WF	m ²	581	2.095	581	2.095	525	618	618	2.080	851
BGF Sauna	m ²		393		393			1.350	393	1.350
BGF BAD	m ²	4.036	1.507	4.036	1.507	2.900	3.478	3.478	1.766	4.140
BGF Gesamt	m ²	4.036	1.900	4.036	1.900	2.900	3.478	4.828	2.159	5.490
BRI (Abbruch)	m ³	0	0	0	0	20.450	20.450	20.450	11.890	32.340

Tabelle 3: Übersicht zur Flächenermittlung der Realisierungsvarianten

GF = Grundstücksfläche, WF = Wasserfläche, BGF = Bruttogrundfläche, BRI = Bruttorauminhalt

* Weitere Ausführungen hierzu siehe Schlussbericht EY (Langfassung)

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Kosten/Erlöse

Variantenspezifische Investitionskosten

Ergebnis der Investitionskostenermittlung:

Investitionskosten (€ brutto)*		Var. 1A	Var. 1B	Var. 2A	Var. 2B	Var. 3A	Var. 3B I	Var. 3B II	Var. 3C	Var. 4
		„0-Variante“ Hallenbad	„0-Variante“ Freibad	Sanierung Hallenbad	Sanierung Freibad	Neubau Hallenbad „Simply Swimming“	Neubau Hallenbad ohne Sauna	Neubau Hallenbad mit Sauna	Neubau Freibad	Neubau Ganzjahres- bad
Kostengruppe (DIN 276)										
100	Grundstücke	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
200	Herrichten und Erschließen	7.020 €	21.521 €	7.020 €	3.700 €	18.783 €	27.176 €	12.842 €	8.239 €	14.525 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	832.861 €	1.445.672 €	1.262.861 €	1.802.131 €	2.427.624 €	4.212.159 €	6.254.025 €	4.012.259 €	7.181.693 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	822.891 €	942.012 €	822.891 €	1.174.284 €	1.581.860 €	2.744.679 €	4.075.176 €	2.614.422 €	4.609.278 €
500	Außenanlagen	116.691 €	133.584 €	116.691 €	166.521 €	224.318 €	389.214 €	577.887 €	370.743 €	653.627 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	45.812 €	52.444 €	45.812 €	65.375 €	88.066 €	127.418 €	226.874 €	145.551 €	256.609 €
700	Baunebenkosten - Planung	397.380 €	618.403 €	500.580 €	759.699 €	962.276 €	1.055.429 €	2.075.057 €	1.697.651 €	2.803.913 €
	Abbruch	- €	- €	- €	- €	464.759 €	464.759 €	464.759 €	298.636 €	739.907 €
	Zuschlag Sanierung 20% KG 300 (Unwägbarkeiten im Bestand)	166.572 €	289.134 €	252.572 €	360.426 €	- €	- €	- €	- €	- €
Gesamtkosten**		2.389.228 €	3.502.771 €	3.008.428 €	4.332.136 €	5.767.686 €	9.237.952 €	13.686.621 €	9.147.501 €	16.259.552 €

Tabelle 4: Übersicht zu Investitionskosten der Realisierungsvarianten

* Kostenstand einheitlich indexiert auf 01.01.2018

** Keine zusätzlichen Kosten für Stellplätze/Ausgangsbasis IST-Situation (einheitlich für alle Varianten)

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Kosten/Erlöse

Erlöse: Variantenspezifische Annahmen der Besucherzahlen

Annahmen für die Besucherprognose:

- ▶ **Varianten 1 und 2:** Verwendung der IST-Besucherzahlen (Öffentlichkeit und Schule/Vereine)
- ▶ **Variante 3A:** Verwendung der IST-Besucherzahlen (Öffentlichkeit), Abschlag von 10 % auf die IST-Besucherzahlen (Schule/Vereine)
- ▶ **Variante 3B I:** Pauschaler Zuschlag auf die IST-Besucherzahlen von 15 % (Öffentlichkeit), Verwendung der IST-Besucherzahlen (Schule/Vereine)
- ▶ **Variante 3B II:** Pauschaler Zuschlag von 5 % auf die Besucherzahlprognose gegenüber der Variante 3B I (Öffentlichkeit), Verwendung der IST-Besucherzahlen (Schule/Vereine), Annahme für die Sauna analog zum Ganzjahresbad (Ergebnis Markt- und Standortanalyse)
- ▶ **Variante 3C:** Benchmarks aus dem Altenburg BäderReport 2016 (Öffentlichkeit: Ø Wert Freibad NRW, Sauna: Ø Wert Kleinsauna NRW)
- ▶ **Variante 4:** Ableitung der Besucherzahlen auf Basis der Markt- und Standortanalyse, die Besucherprognose liegt gemäß der Fa. Altenburg Unternehmensberatung im unteren Durchschnitt (Öffentlichkeit) und mittleren Durchschnitt (Sauna)

Ergebnis der Besucherprognose (jeweils als Konstante über den Betrachtungszeitraum der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung):

Badbesucher	Var. 1A „0-Variante“ Hallenbad	Var. 1B „0-Variante“ Freibad	Var. 2A Sanierung Hallenbad	Var. 2B Sanierung Freibad
Besucher Öffentlichkeit Bad	47.388	21.305	47.338	21.305
Besucher Schulen/Vereine Bad	26.386	-	26.386	-
Besucher Sauna	-	-	-	-

Badbesucher	Var. 3A Neubau Hallenbad „Simply Swimming“	Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	Var. 3C Neubau Freibad	Var. 4 Ganzjahresbad
Besucher Öffentlichkeit Bad	47.338	54.439	57.161	39.600	133.050
Besucher Schulen/Vereine Bad	23.747	26.386	26.386	-	26.386
Besucher Sauna	-	-	35.150	10.400	35.150

Tabelle 5: Überblick der Besucherprognosen

Weiteres Besucherpotenzial z.B. aus Kooperationen der Stadt Schwelm mit lokalen Hotels, Fitnessvereinen oder im Bereich Tauchsport kann gesehen werden, bleibt aber zahlenmäßig unberücksichtigt

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Kosten/Erlöse

Erlöse: Preis-/Tarifgestaltung

Die Tarifgestaltung für das Hallen- und Freibad bleibt in den Varianten 1 A/B und 2 A/B im Vergleich zum Status quo unverändert.

Preis-/Tarifgestaltung für Varianten 3A-3C und 4

Eintritt Hallenbad

(i.A.a. Altenburg Ø Listenpreis Hallenbad NRW)

ERWACHSENE (60 %)	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	3,70 €
KINDER/JUGENDLICHE/ERMÄSSIGTE (40%)	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	2,30 €
SCHULEN*/VEREINE	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	0,83 €

Eintritt Freibad

(i.A.a. Altenburg Ø Listenpreis Freibad NRW)

ERWACHSENE (60 %)	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	3,70 €
KINDER/JUGENDLICHE (40%)	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	2,10 €
SCHULEN*/VEREINE	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	0,83 €

Eintritt Ganzjahresbad

(i.A.a. Altenburg Ø Listenpreis Mittelsauna NRW)

ERWACHSENE (60 %)	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	4,00 €
KINDER/JUGENDLICHE (40%)	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	2,50 €
SCHULEN*/VEREINE	Eintritt (brutto)
Preis/Tarif	0,83 €

Eintritt Sauna (Hallenbad/Ganzjahresbad)

(i.A.a. Altenburg Ø Listenpreis Mittelsauna NRW)

ERWACHSENE (90%)	Eintritt (brutto)	Annahme Schwelm:
KINDER/JUGENDLICHE (10%)	20,81 €	13,50 €
	16,40 €	9,50 €

Eintritt Sauna (Freibad)

(i.A.a. Altenburg Ø Listenpreis Kleinsauna NRW)

ERWACHSENE (90%)	Eintritt (brutto)	Annahme Schwelm:
KINDER/JUGENDLICHE (10%)	11,20 €	10,00 €
	7,50 €	6,50 €

Tabelle 6: Überblick der Preis-/Tarifgestaltung

* Ermittelter Durchschnittswert für Schulen und Vereine. Schulen nutzen die Bäder unentgeltlich (Status quo), keine Änderung in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Kosten/Erlöse

Variantenspezifische Erlöse

Ergebnis der Erlösermittlung:

Erlöse (€ p.a. brutto)

	Var. 1A „0-Variante“ Hallenbad	Var. 1B „0-Variante“ Freibad	Var. 2A Sanierung Hallenbad	Var. 2B Sanierung Freibad	Var. 3A Neubau Hallenbad „Simply Swimming“	Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	Var. 3C Neubau Freibad	Var. 4 Neubau Ganzjahres- bad
Erlöspositionen									
Erlöse (Summe)	178.668 €* 	170.534 €* 	178.668 €* 	170.534 €* 	168.371 € 	204.152 € 	771.584 € 	373.061 € 	1.184.172 €
davon Mitgliedsbeiträge	- €	9.212 €	- €	9.212 €	- €	- €	-	9.212 €	- €
davon Spenden und Zuschuss Stadt Schwelm	- €	63.493 €	- €	63.493 €	- €	- €	-	63.493 €	- €
davon Badnutzungserlöse (Eintrittsentgelte)	120.968 €	50.936 €	120.968 €	50.936 €	148.641 €	170.937 €	201.406 €	121.176 €	474.292 €
davon Nutzungsentgelt Vereine und Saunaerlöse	21.922 €	- €	21.922 €	- €**	19.729 €	21.921 €	418.285 €	89.440 €	418.285 €
davon sonstige Erlöse (Vermietung/ Verpachtung, Events)	11.293 €	8.468 €	11.292 €	8.468 €	- €	11.293 €	11.293 €	8.468 €	11.293 €
davon bäderraffine Dienstleitungen (Gastronomie, Anwendungen/Wellness, Hallenbad BgA)	24.486 €	38.426 €	24.486 €	38.426 €	- €	- €	140.600 €	81.272 €	280.303 €

Tabelle 7: Erlöse der Realisierungsvarianten (Prognose)

* Die Berechnung der zukünftigen Erlöse für die Varianten 1 A/B und 2 A/B beruht auf den aktuellen Erlösen (Bezugszeitraum 2016)

** Annahme: Weder Berücksichtigung von Erlösen noch von Betriebskosten in der Variante 2B für die Innensauna (siehe hierzu auch Seite 10 – Variantendefinition)

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Kosten/Erlöse

Variantenspezifische Nutzungskosten (Folgekosten der Investitionen ohne Preisentwicklung)

Ergebnis der Nutzungskostenermittlung:

Nutzungskosten (€ p.a. brutto)									
	Var. 1A „0-Variante“ Hallenbad	Var. 1B „0-Variante“ Freibad	Var. 2A Sanierung Hallenbad	Var. 2B Sanierung Freibad	Var. 3A Neubau Hallenbad „Simply Swimming“	Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	Var. 3C Neubau Freibad	Var. 4 Neubau Ganzjahres- bad
Kostenpositionen									
Nutzungskosten (Summe)	707.051 €	207.952 €	586.418 €	379.570 €	526.370 €	575.480 €	907.180 €	387.344 €	1.242.240 €
davon Personalkosten	291.123 €* -	42.531 €* -	291.123 €* 8.000	192.323 € 10.000	336.884 € 8.793	336.884 € 10.623	542.249 € 31.833	211.166 € 15.216	744.369 € 46.936
davon Objektmanagementkosten (Sachkosten, Fremdleistungen, Objektmanagement, Sonstige)	- €*	- €*	8.000 €*	10.000 €	8.793 €	10.623 €	31.833 €	15.216 €	46.936 €
davon Betriebskosten (Ver- und Entsorgung, Reinigung, allg. Verwaltung, Bedienung, Inspektion, Wartung, Abgaben/Gebühren, Versicherung, Schornsteinfeger, Werbekosten, Gastronomie, Events, Vermietung, Sonstige)	343.290 €* 72.638	89.703 €* 75.719	220.710 €* 66.585	107.838 € 69.409	141.407 € 39.286	165.525 € 62.447	234.743 € 98.354	97.863 € 63.099	338.737 € 112.198
davon Instandsetzungskosten (Baukonstruktion, Technische Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung, Sonstiges)	72.638 €	75.719 €	66.585 €	69.409 €	39.286 €	62.447 €	98.354 €	63.099 €	112.198 €

Tabelle 8: Nutzungskosten der Realisierungsvarianten (Prognose, Preisstand 06/2017)

* Basis: IST-Kosten (2016)

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Annahmen zum Zeitrahmen

Darstellung des *fiktiven* Gesamtprojektzeitplans für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

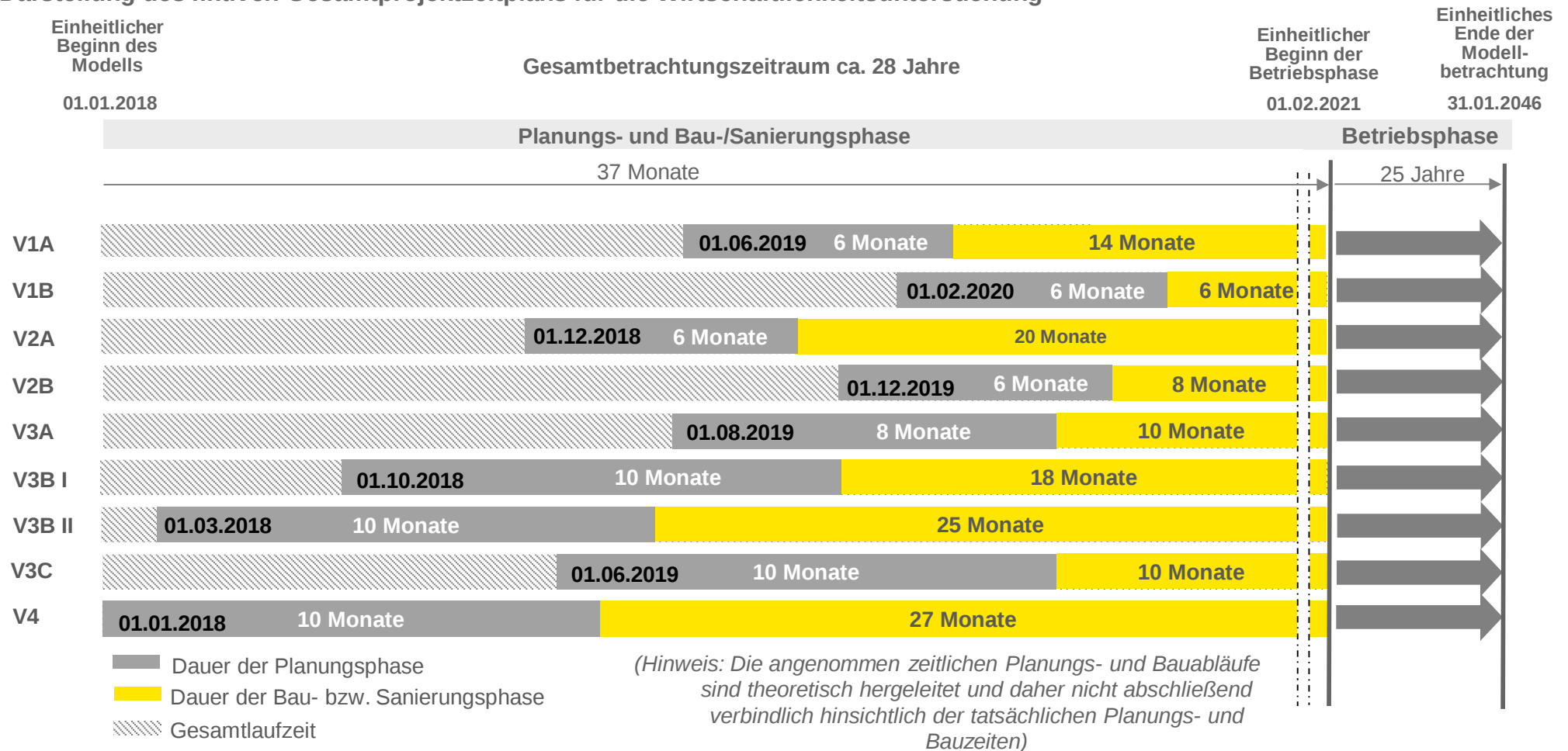


Abbildung 1: Darstellung der geschätzten Planungs- und Bauzeiten je Realisierungsvariante

V1A: „0-Variante“ Hallenbad, **V1B:** „0-Variante“ Freibad, **V2A:** Sanierung Hallenbad, **V2B:** Sanierung Freibad, **V3A:** Neubau Hallenbad „2521 Simply Swimming“, **V3B I:** Neubau Hallenbad ohne Sauna, **V3B II:** Neubau Hallenbad mit Sauna, **V3 C:** Neubau Freibad, **V4:** Neubau Ganzjahresbad

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Vermögenswerte

Variantspezifische Vermögenswerte (Restbuchwerte Grundstücke/Gebäude, Sonderposten, Abschreibungsdauern, Restnutzungsdauern)

Handlungsvarianten	Variante 1A: „0-Variante“ Hallenbad	Variante 1B: „0-Variante“ Freibad	Variante 2A: Sanierung Hallenbad	Variante 2B: Sanierung Freibad
Bestehender Objektwert IST-Zustand				
Restbuchwert Grundstück zum 31.12.2017	0 EUR*	0 EUR*	0 EUR*	0 EUR*
Restbuchwert Gebäude zum 31.12.2017	1.294.411 EUR	262.612 EUR	1.294.411 EUR	262.612 EUR
Sonderposten aus Zuwendungen zum Stichtag 31.12.2017	268.311 EUR	30.069 EUR	268.311 EUR	30.069 EUR
Abschreibungsdauer Gebäude & Auflösung Sonderposten (RND zum 31.12.2017)	15 Jahre	4 Jahre	15 Jahre	4 Jahre
Daten nach Durchführung der baulichen Maßnahmen				
Neue Restnutzungsdauer	42 Jahre	35 Jahre	54 Jahre	45 Jahre

Tabelle 9: Vermögenswerte I

* Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Es werden weder Grundstücke für das Vorhaben erworben noch Verkaufserlöse für etwaige Nachnutzungen oder Vermarktungen in den Kalkulationen berücksichtigt. Es werden bezüglich der Grundstücke variantenübergreifend keine neuen Vermögenswerte geschaffen oder aufgelöst. Unterschiedlich hohe Buchwerte/Bewertungen der Grundstücke in den Varianten würden unter den gegebenen Rahmenbedingungen und methodischen Vorgaben zu verfälschten Ergebnissen führen. Vor diesem Hintergrund werden einheitlich EUR 0 angesetzt.

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Vermögenswerte

Variantspezifische Vermögenswerte (Restbuchwerte Grundstücke/Gebäude, Sonderposten, Abschreibungsdauern, Restnutzungsdauern)

Handlungsvarianten	Variante 3A : Neubau Hallenbad nach „2521 Simply Swimming“	Variante 3B I: Neubau Hallenbad ohne Sauna	Variante 3B II: Neubau Hallenbad mit Sauna	Variante 3 C: Neubau Freibad	Variante 4: Neubau Ganzjahresbad
Bestehender Objektwert IST-Zustand					
Restbuchwert Grundstück zum 31.12.2017	0 EUR*	0 EUR*	0 EUR*	0 EUR*	0 EUR*
Restbuchwert Gebäude zum 31.12.2017	1.294.411 EUR	1.294.411 EUR	1.294.411 EUR	262.612 EUR	1.557.023 EUR
Sonderposten aus Zuwendungen zum Stichtag 31.12.2017	268.311 EUR	268.311 EUR	268.311 EUR	30.069 EUR	298.380 EUR
Abschreibungsdauer Gebäude & Auflösung Sonderposten (RND zum 31.12.2017)	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	4 Jahre	13 Jahre
Daten nach Durchführung der baulichen Maßnahmen					
Neue Restnutzungsdauer	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	50 Jahre	60 Jahre

Tabelle 10: Vermögenswerte II

* Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Es werden weder Grundstücke für das Vorhaben erworben noch Verkaufserlöse für etwaige Nachnutzungen oder Vermarktungen in den Kalkulationen berücksichtigt. Es werden bezüglich der Grundstücke variantenübergreifend keine neuen Vermögenswerte geschaffen oder aufgelöst. Unterschiedlich hohe Buchwerte/Bewertungen der Grundstücke in den Varianten würden unter den gegebenen Rahmenbedingungen und methodischen Vorgaben zu verfälschten Ergebnissen führen. Vor diesem Hintergrund werden einheitlich EUR 0 angesetzt.

3. Flächen, Kosten, Erlöse, Zeitrahmen, Vermögenswerte

Vermögenswerte

Variantenspezifische Vermögenswerte (Nichtlineare Abschreibungen)

► Keine außerplanmäßigen/nichtlinearen Abschreibungen und Auflösungen von Sonderposten in den Varianten 1 A/B und 2 A/B

Handlungsvarianten	Variante 3A : Neubau Hallenbad nach „2521 Simply Swimming“	Variante 3B I: Neubau Hallenbad ohne Sauna	Variante 3B II: Neubau Hallenbad mit Sauna	Variante 3 C: Neubau Freibad	Variante 4: Neubau Ganzjahresbad
Außerplanmäßige Abschreibung bzw. Anlagenabgang "alter" Gebäudebestand	1.100.250 EUR zum 01.04.2020*	1.157.779 EUR zum 01.08.2019*	1.208.117 EUR zum 01.08.2019*	114.892 EUR zum 01.04.2020*	207.900 EUR zum 01.11.2018* (Freibad) 1.028.338 EUR zum 01.02.2021* (Hallenbad)
Außerplanmäßige Auflösung für "alten" Bestand Sonderposten	258.741 EUR in Jahr 2020**	263.526 EUR in Jahr 2019**	263.526 EUR in Jahr 2019**	15.034 EUR in Jahr 2020**	30.069 EUR in Jahr 2018** (Freibad) 253.956 EUR in Jahr 2021** (Hallenbad)

Tabelle 11: Vermögenswerte III

► Weitere Annahmen und Eingangsparameter u.a. Indexierung, Diskontierung, Finanzierung, Risiken sind dem Schlussbericht zu entnehmen

* Restbuchwerte Gesamtgebäudebestand ermittelt zum genannten Stichtag

** Auflösung Sonderposten ermittelt jeweils zum 31.12. des Vorjahres

Teil B:

WIRTSCHAFTLICHKEITS- UNTERSUCHUNG



4.

Methodische Grundlagen und Eingangsparameter



4. Methodische Grundlagen und Eingangsparameter

Methodik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Methodische Vorgehensweise

- ▶ **Barwertmethode** sowie **Ressourcenverbrauchskonzept nach NKF** (Neues Kommunales Finanzmanagement) des Landes NRW, d. h. unter Einbeziehung der Bilanzeffekte für die Vermögenswerte (Ressourcenverbrauch)
- ▶ Anwendung des auditierten WU-NKF-Rechenmodells 3.0 des FM NRW/NRW.Bank
- ▶ Berücksichtigung von **Lebenszykluskosten** (Planung, Bau inkl. Abbruch, Finanzierung, Betrieb) und **Erlösen für Bäderbetrieb, Personaleinsatz der Verwaltung, Risiken, Vermögenswerten, Fördermitteln sowie nicht-monetären Aspekten** im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (s. Abbildung 2)
- ▶ **Langfristperspektive** (Gesamtbetrachtungszeitraum ca. 28 Jahre)
- ▶ Berücksichtigung von differenzierten **Preissteigerungen für die Kosten**
- ▶ Die Ermittlung von zwei **Bewertungskennzahlen** ist nach NKF wesentlich:
 - ▶ **Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten** (Kennzahl I)
 - ▶ **Saldierte Ressourcenänderung** (Kennzahl II)
- ▶ Diese **Kennzahlen bilden die maßgeblichen Größen bzw. Grundlage für die Ableitung der wirtschaftlich zu präferierenden Handlungsvariante**
- ▶ Ermittlung weiterer Ergebniskennzahlen wie z. B. **Zuschussbedarf** und **Kostendeckungsgrad je Variante** (durchschnittlich sowie periodenspezifisch)
- ▶ Durchführung einer **Sensitivitätsanalyse** für bestimmte Eingangsparameter

Annahmen Zeitrahmen
Allgemeine Modellannahmen
Projektannahmen
Variantenunabhängige Parameter
Preisentwicklung/Indexierung
Diskontierung
Finanzierung
Fördermittel (Sensitivitätsanalyse)
Verbleibender Personaleinsatz der Verwaltung
Variantenabhängige Parameter
Bauinvestitions- bzw. Sanierungskosten
Abbruchkosten
Energie-, Betriebs- und Instandsetzungskosten
Erlöse
Vermögenswerte und außerplanmäßige/nichtlineare Abschreibungen (Ist-Objektwerte sowie Werte nach Durchführung der Maßnahmen nebst Restnutzungsdauern)
Risikofaktoren (s. Schlussbericht)

Abbildung 2: Schematische Abbildung der Eingangsparameter

The background of the slide features a close-up, shallow depth-of-field photograph of several stacks of coins. In the foreground, there are two distinct stacks: one composed of copper-colored coins and another of silver-colored coins. Behind them, more stacks of similar coins are visible but blurred. The coins are resting on a light-colored, textured surface, possibly wood or stone. The overall lighting is soft and even.

5.

Ergebnisse

5. Ergebnisse

Ergebnis nach NKF-Terminologie

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: Kennzahlen I – II (Barwerte), Einzelbetrachtung

Die Handlungsvariante mit dem geringsten negativen Wert (Kennzahlen I und II nach NKF-Logik) stellt grds. die wirtschaftlichste Option dar.

Handlungsvarianten	Var. 1A „0-Variante“ Hallenbad	Var. 1B „0-Variante“ Freibad	Var. 2A Sanierung Hallenbad	Var. 2B Sanierung Freibad	Var. 3A Neubau Hallenbad "Simply Swimming"	Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	Var. 3C Neubau Freibad	Var. 4 Neubau Ganzjahres- bad
Kennzahlen I - II [EUR brutto]									
Kennzahl I (Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten)	(23,0 Mio.)	(8,0 Mio.)	(19,8 Mio.)	(14,5 Mio.)	(19,1 Mio.)	(22,8 Mio.)	(25,4 Mio.)	(13,4 Mio.)	(30,2 Mio.)
Kennzahl II (Saldierter Ressourcenverbrauch: Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums abzgl. Aufwendungen)	(22,1 Mio.)	(7,4 Mio.)	(17,4 Mio.)	(12,2 Mio.)	(15,7 Mio.)	(17,2 Mio.)	(16,9 Mio.)	(8,5 Mio.)	(20,2 Mio.)
Weitere Ergebniskennzahlen									
Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums (nominal, EUR)	0,9 Mio.	0,6 Mio.	2,4 Mio.	2,3 Mio.	3,4 Mio.	5,6 Mio.	8,5 Mio.	4,9 Mio.	10,0 Mio.
Verbleibende Restnutzungsdauer (Jahre)	17	10	29	20	35	35	35	25	35

Tabelle 12: Kennzahlen I – II (Barwerte), Einzelbetrachtung

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

- Kennzahl I: In der Einzelbetrachtung der Handlungsvarianten fallen die Ergebnisse differenziert aus. Die Kosten für die Varianten 1 und 2 (Hallenbad) sind gegenüber den Varianten 3 und 4 vergleichsweise hoch einzustufen und damit vergleichsweise unwirtschaftlich
- Kennzahl II: Unter Berücksichtigung des Ressourcenverbrauchs wird deutlich, dass die Neubauvarianten nennenswerte wirtschaftliche Vorteile gegenüber den „0-Varianten“ und den Sanierungsvarianten entwickeln und sich damit vergleichsweise wirtschaftlich darstellen
- Der Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums ist für Variante 4 am höchsten und damit aus Nutzerperspektive und Vermögenssicht als vorteilhaft zu bewerten
- Die verbleibenden Restnutzungsdauern der Neubauvarianten sind gegenüber den anderen Varianten deutlich vorteilhaft

5. Ergebnisse

Ergebnis nach NKF-Terminologie

Das Ergebnis zu Kennzahl I stellt sich grafisch wie folgt dar:

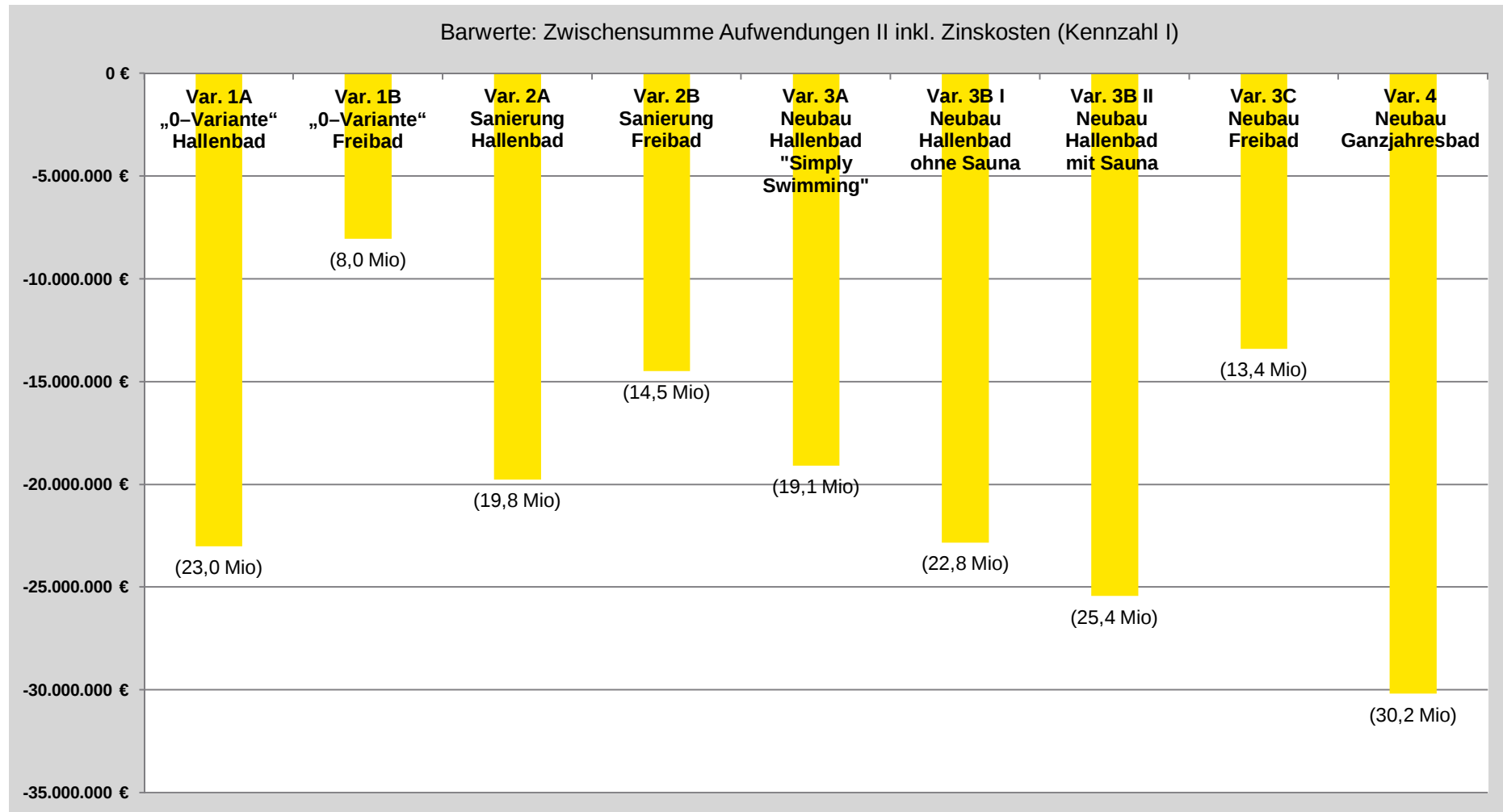


Abbildung 3: Kennzahl I (Barwerte), Einzelbetrachtung

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

5. Ergebnisse

Ergebnis nach NKF-Terminologie

Das Ergebnis zu Kennzahl II stellt sich grafisch wie folgt dar:

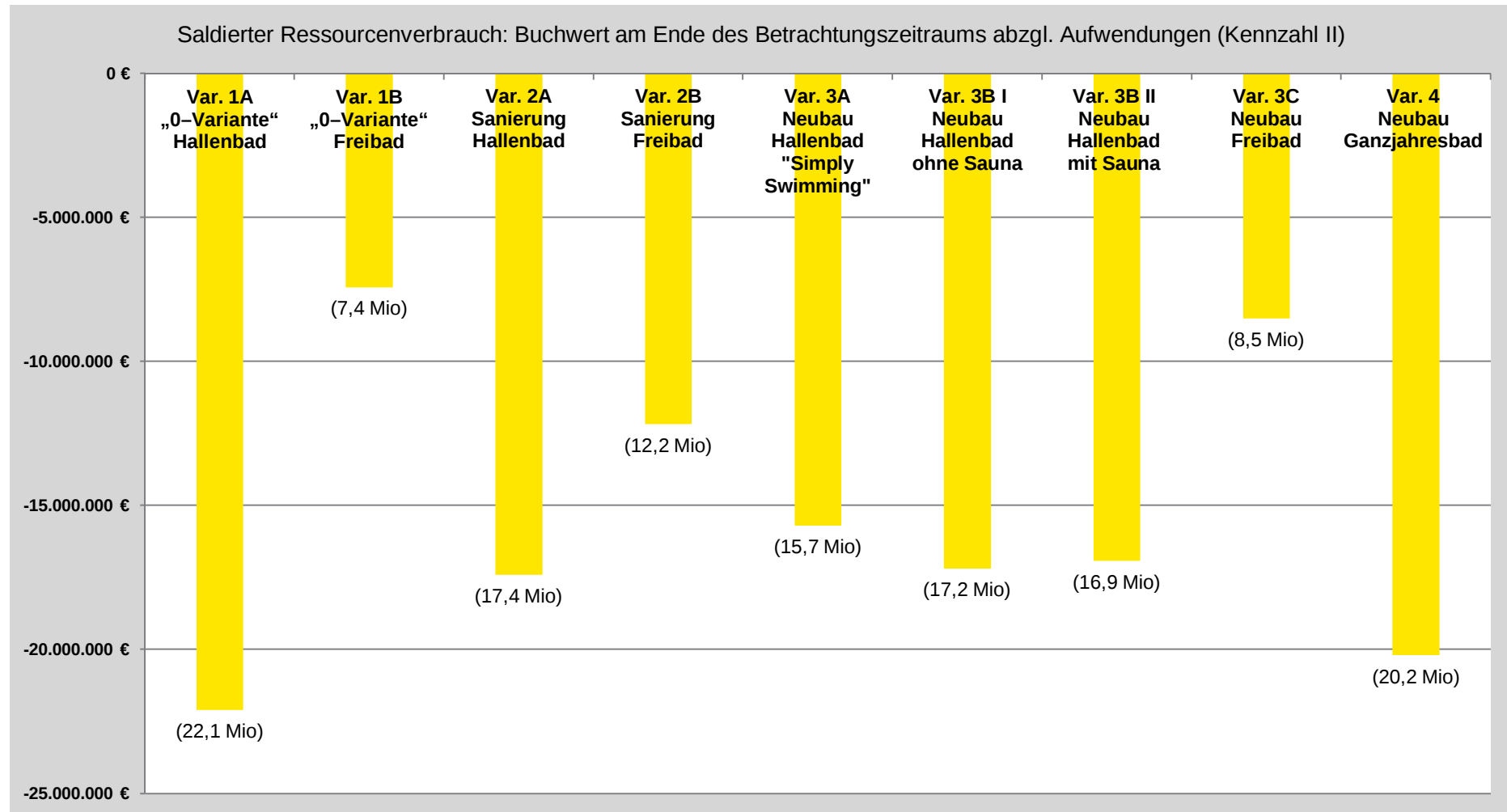


Abbildung 4: Kennzahl II (Barwerte), Einzelbetrachtung

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

5. Ergebnisse

Ergebnis nach NKF-Terminologie

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: Kennzahlen I – II (Barwerte), Variantenvergleich „en bloc“

Zusätzlich stellen wir die Ergebniskennzahlen aus einer alternativen Perspektive „en bloc“ dar:

Handlungsvarianten	Var. 1A/1B „0- Varianten“	Var. 2A/2B Sanierungen	Var. 3A/3C Neubau "Simply Swimming" + Freibad	Var. 3B I/3C Neubau Hallenbad ohne Sauna + Freibad	Var. 3B II/3C Neubau Hallenbad mit Sauna + Freibad	Var. 4 Neubau Ganzjahres- bad
Kennzahlen I - II [EUR brutto]						
Kennzahl I (Barwerte: Zwischensumme Aufwendungen II inkl. Zinskosten)	(31,0 Mio.)	(34,2 Mio.)	(32,5 Mio.)	(36,2 Mio.)	(38,8 Mio.)	(30,2 Mio.)
Ranking	2	4	3	5	6	1
Kennzahl II (Saldierter Ressourcenverbrauch: Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums abzgl. Aufwendungen)	(29,5 Mio.)	(29,6 Mio.)	(24,2 Mio.)	(25,7 Mio.)	(25,4 Mio.)	(20,2 Mio.)
Ranking	5	6	2	4	3	1

Tabelle 13: Kennzahlen I – II (Barwerte), Variantenvergleich „en bloc“

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

- Kennzahl I: Im Variantenvergleich „en bloc“ ist die Variante 4 im Ranking als wirtschaftlichste Handlungsoption zu beurteilen
- Kennzahl II: Unter Berücksichtigung des Ressourcenverbrauchs wird ebenso deutlich, dass die Variante 4 im Ranking wirtschaftliche Vorteile gegenüber den anderen Varianten aufweist und den geringsten Ressourcenverbrauch verursacht
- Betrachtet man die Ergebnisse aus „NKF-Perspektive“ ist die Variante 4 im Ranking als wirtschaftlichste Variante (ohne Berücksichtigung finanzieller Restriktionen durch den städtischen Haushalt) einzustufen

5. Ergebnisse

Nominalwerte und Zuschussbedarf

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: Nominalwerte

Die nominalen Zahlungsströme (Nominalwerte) bilden die Grundlage für die Ableitung der jeweiligen Haushaltsbelastungen der Stadt Schwelm über den Betrachtungszeitraum. Daraus lassen sich die Zuschussbeträge sowie der Grad der Kostendeckung je Variante ermitteln.

Handlungsvarianten	Var. 1A „0-Variante“ Hallenbad	Var. 1B „0-Variante“ Freibad	Var. 2A Sanierung Hallenbad	Var. 2B Sanierung Freibad	Var. 3A Neubau Hallenbad "Simply Swimming"	Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	Var. 3C Neubau Freibad	Var. 4 Neubau Ganzjahres- bad
Nominalwerte (Summe, EUR brutto)									
Gesamtkosten inkl. Annuität	(32,9 Mio.)	(16,1 Mio.)	(29,0 Mio.)	(23,3 Mio.)	(28,8 Mio.)	(36,2 Mio.)	(56,0 Mio.)	(29,4 Mio.)	(72,2 Mio.)
Gesamtkosten exkl. Annuität	(29,4 Mio.)	(11,0 Mio.)	(24,6 Mio.)	(17,0 Mio.)	(21,6 Mio.)	(24,4 Mio.)	(38,1 Mio.)	(17,4 Mio.)	(51,3 Mio.)
Gesamterlöse	4,4 Mio.	4,2 Mio.	4,4 Mio.	4,2 Mio.	4,1 Mio.	5,0 Mio.	18,7 Mio.	9,0 Mio.	28,1 Mio.
Zuschussbedarf inkl. Annuität	(28,5 Mio.)	(11,9 Mio.)	(24,6 Mio.)	(19,1 Mio.)	(24,7 Mio.)	(31,3 Mio.)	(37,3 Mio.)	(20,3 Mio.)	(44,1 Mio.)
Zuschussbedarf exkl. Annuität	(25,0 Mio.)	(6,8 Mio.)	(20,2 Mio.)	(12,8 Mio.)	(17,5 Mio.)	(19,4 Mio.)	(19,4 Mio.)	(8,4 Mio.)	(23,2 Mio.)
Zuschussbedarf (Ø p.a. bei 28 Jahren) inkl. Annuität	(1,0 Mio.)	(0,4 Mio.)	(0,9 Mio.)	(0,7 Mio.)	(0,9 Mio.)	(1,1 Mio.)	(1,3 Mio.)	(0,7 Mio.)	(1,6 Mio.)
Zuschussbedarf (Ø p.a. bei 28 Jahren) exkl. Annuität	(0,9 Mio.)	(0,2 Mio.)	(0,7 Mio.)	(0,5 Mio.)	(0,6 Mio.)	(0,7 Mio.)	(0,7 Mio.)	(0,3 Mio.)	(0,8 Mio.)
Kostendeckung inkl. Annuität	13%	26%	15%	18%	14%	14%	33%	31%	39%
Kostendeckung exkl. Annuität	15%	38%	18%	25%	19%	20%	49%	52%	55%

Tabelle 14: Nominalwerte, Zuschussbedarf und Kostendeckungsgrade der Varianten

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

- ▶ Unter Beachtung der Rahmenbedingung, den jährlichen Zuschussbedarf für die Bäderlandschaft von ca. TEUR 600 p.a. zu senken und somit einen nachhaltigen Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts zu leisten, sind die Ergebnisse hinsichtlich einer Entscheidungsfindung im Detail zu diskutieren und zu würdigen
- ▶ Es ist darauf hinzuweisen, dass der aktuelle Zuschussbetrag der Stadt Schwelm für den Erhalt der Ist-Situation der Bäderlandschaft mit den hier ermittelten Zuschussbeträgen für die künftige Soll-Situation nur bedingt vergleichbar ist. Dies gilt insbesondere für die Neubauvarianten, da mit diesen Varianten größtenteils eine nennenswerte (qualitative und z.T. konzeptionelle) Verbesserung der Bäderlandschaft in Schwelm erreicht werden kann
- ▶ Der prognostizierte Kostendeckungsgrad ist für die Variante 4 am vorteilhaftesten zu beurteilen

5. Ergebnisse

Nominalwerte und Zuschussbedarf

Der durchschnittliche Zuschussbedarf (inkl./exkl. Annuität) der Handlungsvarianten ist nachfolgend grafisch dargestellt:

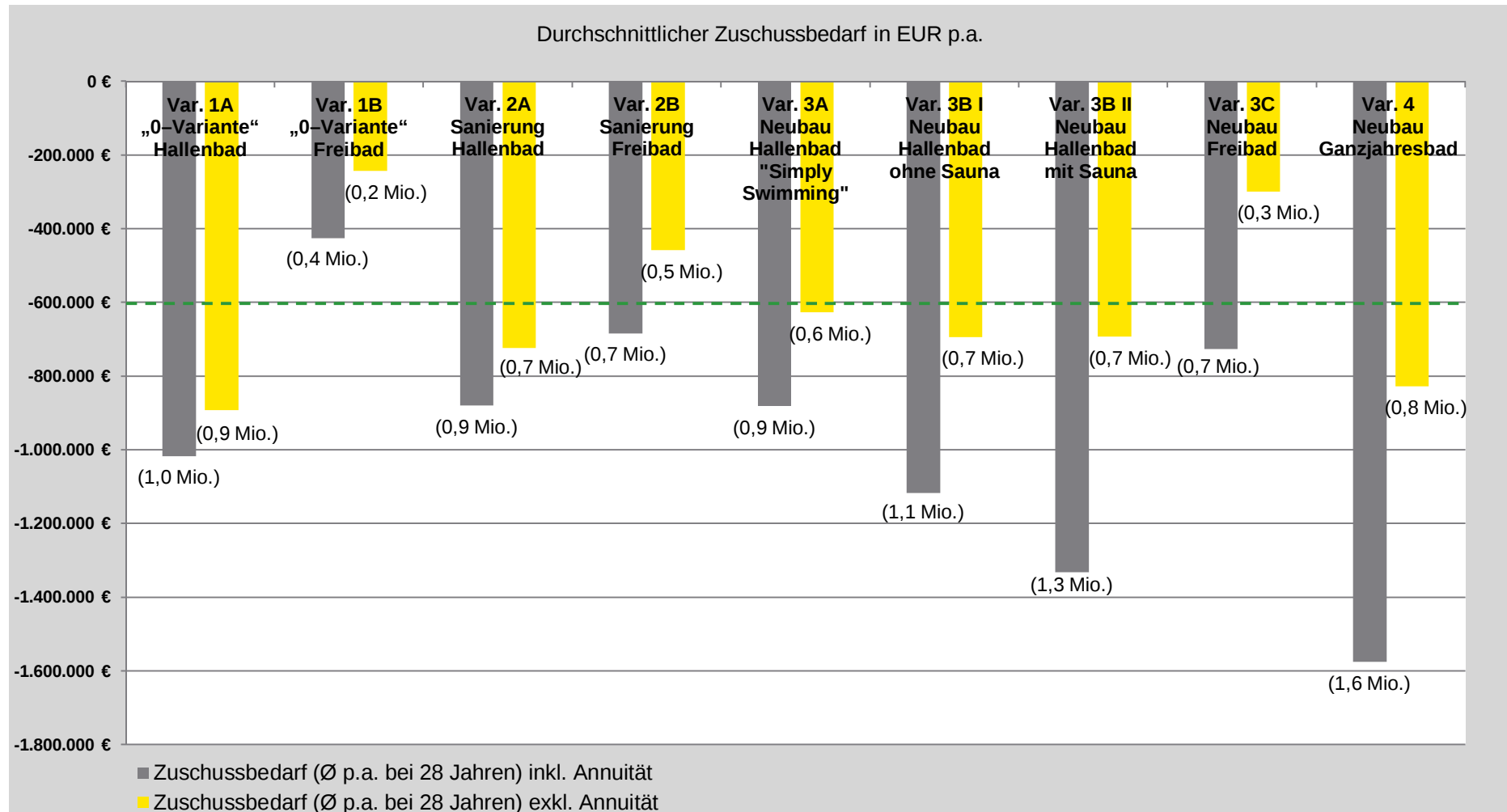


Abbildung 5: Durchschnittlicher Zuschussbedarf

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

5. Ergebnisse

Nominalwerte und Zuschussbedarf

Der durchschnittliche Zuschussbedarf pro Besucher (inkl./exkl. Annuität) der Handlungsvarianten ist nachfolgend grafisch dargestellt:

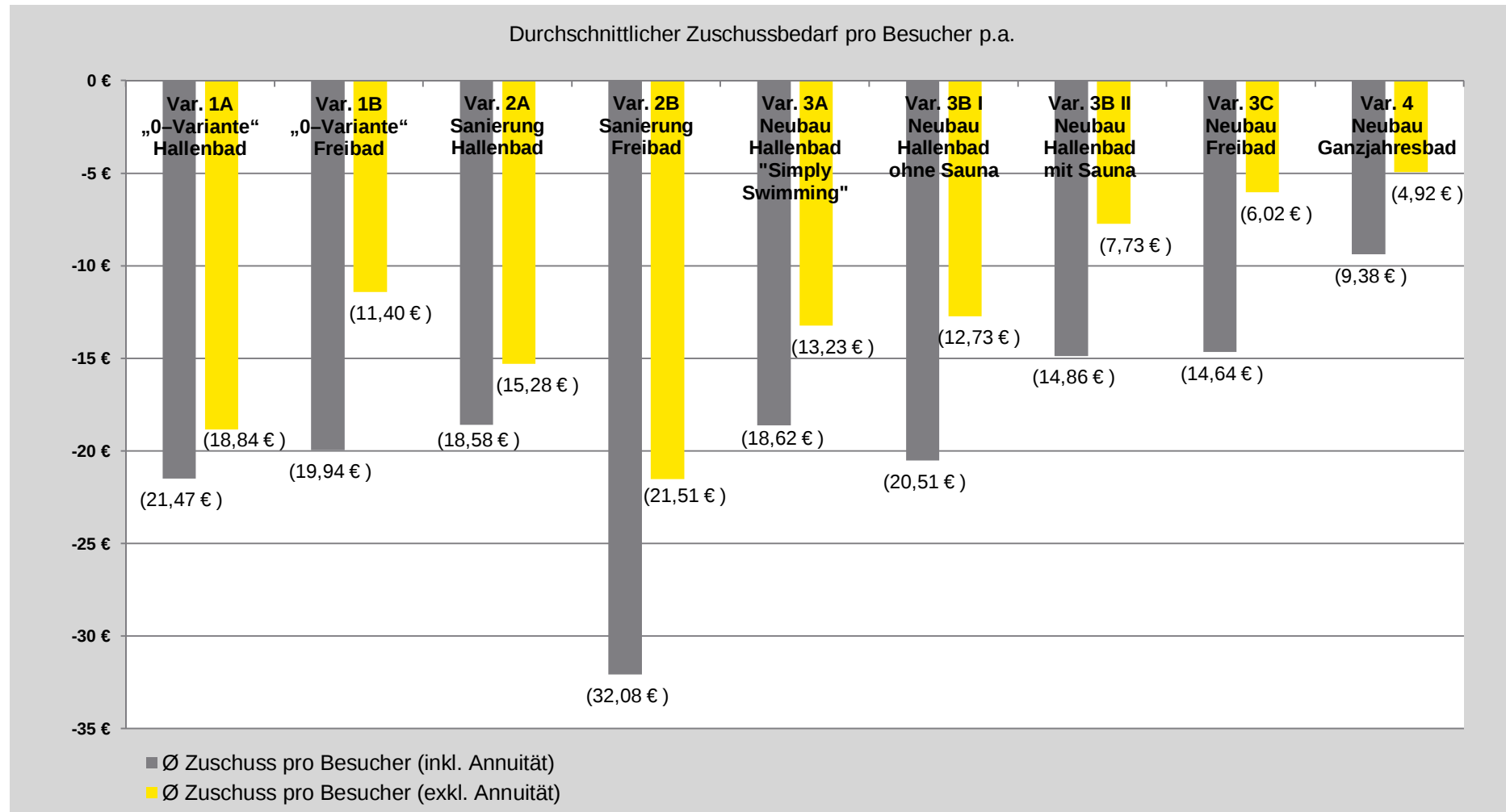


Abbildung 6: Durchschnittlicher Zuschussbedarf pro Besucher

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

5. Ergebnisse

Würdigung nicht-monetärer Kriterien bzw. Nutzenaspekte

Bewertung nicht-monetärer Nutzenaspekte (Tendenzen)

Gemäß NKF-Leitfaden sollte unabhängig von der Schlüssigkeit des „Zahlenwerks“ neben der quantitativen (monetären) Analyse der Blick auch auf qualitative (nicht-monetäre) Beweggründe für eine Investitionsentscheidung gerichtet werden. Daher werden nicht-monetäre Kriterien herangezogen, um diese für die Entscheidungsfindung grundsätzlich berücksichtigen zu können. Die Bewertung der Kriterien erfolgte durch Vertreter der Stadt Schwelm.

Bewertung von nicht-monetären Kriterien/Nutzenaspekten in Bezug auf die Realisierungsvarianten									
Nicht-monetäre Kriterien/Nutzenaspekte	Var. 1A „0-Variante“ Hallenbad	Var. 1B „0-Variante“ Freibad	Var. 2A Sanierung Hallenbad	Var. 2B Sanierung Freibad	Var. 3A Neubau Hallenbad „Simply Swimming“	Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	Var. 3C Neubau Freibad	Var. 4 Neubau Ganzjahresbad
Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts	Abhängig vom Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (monetäre Bewertung)								
Sicherstellung Schul- und Vereinsschwimmen	○	—	+	○	—	+	+	○	++
Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke	--	--	--	--	--	--	--	--	*+
Berücksichtigung Gesundheit/Wellness i.V.m. Soletechnik	○	—	○	—	--	+	++	++	++
Berücksichtigung Gesundheit/Wellness i.V.m. Naherholungsgebiet „Schwelmer Stadtwald“	--	++	--	++	--	--	--	++	++
Identifikation mit dem Bäderkonzept (Öffentlichkeit, Schulen, Vereine)	—	—	—	—	○	+	+	+	++
Berücksichtigung des bürgerschaftlichen Engagements	○	+	○	+	○	○	○	○	○
Aufwertung des gesamtstädtischen Angebots für die Bürgerinnen und Bürger	--	--	+	+	○	+	+	+	++
Erreichbarkeit ÖPNV und Schulen	++	○	++	○	++	++	++	○	○
PKW-Erschließung	○	+	○	+	○	○	○	+	+
Ambiente (in Bezug auf den Standort)	○	+	○	+	○	○	○	+	+

Tabelle 15: Bewertung nicht-monetärer Kriterien (Tendenzen, Beurteilung durch Stadt Schwelm)

* Einzige Variante, in der - nach aktuellem Kenntnisstand - ein Standort (Mittelstr. 33) freigezogen wird und nach Abbruch für alternative Zwecke genutzt werden kann

Legende	++ sehr positiv	+ positiv	○ neutral	— negativ	-- sehr negativ
---------	-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------------

5. Ergebnisse Fazit

Die vorliegenden Ergebnisse sollten durch die Stadt Schwelm sachlich diskutiert werden, um eine **Grundsatzentscheidung** herbeizuführen.

Handlungsvarianten	Barwert nach NKF-Terminologie [EUR brutto]	Saldierter Ressourcenverbrauch [EUR brutto]	Zuschussbedarf p. a. inkl. Annuität*	Zuschussbedarf p. a. exkl. Annuität*	Positive (nicht-monetäre) Nutzenaspekte	Negative (nicht-monetäre) Nutzenaspekte
Var. 1A 0-Variante Hallenbad	(23,0 Mio.)	(22,1 Mio.)	(1,0 Mio.)	(0,9 Mio.)	Sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und damit verbunden eine sehr gute Erreichbarkeit für die Schulen	- Keine Berücksichtigung von Gesundheit/Wellness-Aspekten - Keine Aufwertung des gesamtstädtischen Angebots - Keine Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke
Var. 1B 0-Variante Freibad	(8,0 Mio.)	(7,4 Mio.)	(0,4 Mio.)	(0,2 Mio.)	- Einbeziehung des Naherholungsgebiets „Schwelmer Stadtwald“ und des bürgerschaftlichen Engagements - Gute PKW-Anbindung (ausreichend Stellplätze) - Naturgeprägtes Ambiente (Standort)	- Keine Aufwertung des gesamtstädtischen Angebots - Keine Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke - Sicherstellung des Schul- und Vereinsschwimmens ist kritisch zu sehen
Var. 2A Sanierung Hallenbad	(19,8 Mio.)	(17,4 Mio.)	(0,9 Mio.)	(0,7 Mio.)	- Sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und damit verbunden sehr gute Erreichbarkeit für die Schulen - Sicherstellung des Schul- und Vereinsschwimmens - Aufwertung des gesamtstädtischen Angebots	- Keine Berücksichtigung von Gesundheit/Wellness-Aspekten - Keine Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke
Var. 2B Sanierung Freibad	(14,5 Mio.)	(12,2 Mio.)	(0,7 Mio.)	(0,5 Mio.)	- Siehe Variante 1B - Aufwertung des gesamtstädtischen Angebotes	Keine Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke
Var. 3A Neubau Hallenbad "Simply Swimming"	(19,1 Mio.)	(15,7 Mio.)	(0,9 Mio.)	(0,6 Mio.)	Sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und damit verbunden sehr gute Erreichbarkeit für die Schulen	- Keine Berücksichtigung von Gesundheit/Wellness-Aspekten i.V.m. Soletechnik - Keine Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke - Sicherstellung des Schul- und Vereinsschwimmens ist kritisch zu sehen (Konzept ist mit Einschränkungen verbunden)
Var. 3B I Neubau Hallenbad ohne Sauna	(22,8 Mio.)	(17,2 Mio.)	(1,1 Mio.)	(0,7 Mio.)	- Siehe Variante 2A - Berücksichtigung von Gesundheit/Wellness-Aspekten - Identifikation mit dem Konzept (positive Wahrnehmung bei Öffentlichkeit, Bevölkerung, Schulen/Vereinen)	Siehe Variante 2A
Var. 3B II Neubau Hallenbad mit Sauna	(25,4 Mio.)	(16,9 Mio.)	(1,3 Mio.)	(0,7 Mio.)	- Siehe Variante 3B I (zusätzlich positiv: Soletechnik) - Erweiterung des Gesundheits-/Wellnessangebots	Siehe Variante 2A
Var. 3C Neubau Freibad	(13,4 Mio.)	(8,5 Mio.)	(0,7 Mio.)	(0,3 Mio.)	- Siehe Variante 2B (zusätzlich positiv: Soletechnik) - Identifikation mit dem Konzept (positive Wahrnehmung bei Öffentlichkeit, Bevölkerung, Schulen/Vereinen) - Berücksichtigung von Gesundheit/Wellness-Aspekten	Keine Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft für alternative Zwecke
Var. 4 Neubau Ganzjahres- bad	(30,2 Mio.)	(20,2 Mio.)	(1,6 Mio.)	(0,8 Mio.)	- Ein Standort (Mittelstr. 33) wird freigezogen und kann nach Abbruch für alternative Zwecke genutzt werden (nach aktuellen Erkenntnissen) - Besonders positive Sicherstellung des Schul- und Vereinsschwimmens - Aufwertung des gesamtstädtischen Angebots - Berücksichtigung von Gesundheit/Wellness-Aspekten - Hohe Identifikation mit dem Konzept (positive Wahrnehmung bei Öffentlichkeit, Bevölkerung, Schulen/Vereinen)	Keine optimale Erreichbarkeit durch den ÖPNV

Tabelle 16: Ergebnisübersicht (monetäre und nicht-monetäre Aspekte)

*Durchschnittlicher Zuschussbedarf in EUR p.a. bei 28 Jahren, ohne Fördermittel

Ein in Klammern dargestellter Wert stellt die kaufmännische Schreibweise für einen negativen Betrag dar.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**





Monica A. Schulte Strathaus
Managing Partner

Ernst & Young
Real Estate GmbH

Graf-Adolf-Platz15
40213 Düsseldorf

Tel +49 211 9352 25984

Mobil +49 160 939 25984

E-Mail monica.a.schulte.strathaus@de.ey.com



Peter Wettengel
Manager

Ernst & Young
Real Estate GmbH

Graf-Adolf-Platz15
40213 Düsseldorf

Tel +49 211 9352 19894

Mobil +49 160 939 19894

E-Mail peter.wettengel@de.ey.com

- ▶ Altenburg Unternehmensberatung, BäderReport 2016 mit Sauna Report, Spezialthema: Gastronomie in Bädern und Saunananlagen
- ▶ Altenburg Unternehmensberatung im Auftrag vom Regionalverband Ruhr (RVR), Gutachten über die Struktur und Entwicklung des Bädermarktes der Metropole Ruhr, 2017
- ▶ BKI Baukosten Gebäude Neubau 2016, Fachbuch - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - Neubau (Teil 1)
- ▶ BKI Baukosten Gebäude Altbau 2016, Fachbuch - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - Altbau
- ▶ Bau- und Ausstattungs-Anforderungen für wettkampfgerechte Schwimmsportstätten, Deutscher Schwimm-Verband e.V., 1. Auflage 05/2012, Korrektur 09/2016
 - ▶ Kategorie C – mittlere Anforderungen

„Weitere amtliche Wettkämpfe des DSV und seiner LSV; Beckenlänge 50 m und 25 m (Kurzbahnmeisterschaften), Beckenbreite 16,67 m mit 6 x 2,50 m breiten Schwimmbahnen. Gemäß Ausschreibung im Nachwuchsbereich bis 14 Jahre können auch $\geq 2,00$ m breite Schwimmbahnen zugelassen werden, Wassertiefe mind. 1,80 m. In diese Kategorie sind auch 50 m x 21/20 m als Becken im Bestand mit Teilwassertiefen 1,35 m bis mind. 1,80 m (im Startbereich) einzuordnen.“
- ▶ Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung, BGR/GUV-R 108, Regel Betrieb von Bädern, Juni 2009 aktualisierte Fassung Juni 2011
- ▶ Ernst & Young Real Estate GmbH, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Bäderkonzept Schwelm, 2007
- ▶ fm.benchmarking Bericht 2017, Januar 2017
- ▶ Handbuch zum Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“, sowie zum Rechenmodell 3.0, März 2017
- ▶ Ledos Aktiengesellschaft – Bestandsaufnahme Hallenbad Schwelm, 2017
- ▶ Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau – Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF“, 09/2014
- ▶ Präsentation: Klug.Klar.Nachhaltig - 2521 Einfach Schwimmen
- ▶ Richtlinien für den Bäderbau, Koordinierungskreis Bäder, 4. durchgesehene und ergänzte Auflage, Ausgabe 2002
- ▶ Richtlinien für den Bau von Saunananlagen, Deutscher Sauna-Bund e.V.
- ▶ Unfallkasse Nordrhein-Westfalen, Sichere Schule, Schwimmhalle – Baulichen Anlagen, Becken, Räume, Ausgabe Nov. 2010
- ▶ Webseiten der Konkurrenzbäder
- ▶ Zur Verfügung gestellte Unterlagen der Stadt Schwelm zum Hallen- und Freibad sowie mündliche Informationen aus Workshops

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 21 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Präsentation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2017 Ernst & Young Real Estate GmbH

All Rights Reserved.

www.de.ey.com

Dieses Dokument der Ernst & Young Real Estate GmbH wurde im Auftrag der Stadt Schwelm ausschließlich zu dem Zweck erstellt, diese bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die zukünftige Bäderlandschaft in Schwelm zu unterstützen, und ist für keine anderen Zwecke bestimmt. Das Dokument darf, außer aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften, Dritten – mit Ausnahme der Stadt Schwelm und ihrer im Rahmen des Projekts hinzugezogenen professionellen Berater – nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Ernst & Young Real Estate GmbH zur Verfügung gestellt werden, sofern diese anerkennen, dass wir ihnen gegenüber im Hinblick auf die Inhalte dieses Dokuments keinerlei Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Im Übrigen ist die Stadt Schwelm nicht dazu berechtigt, sich auf die Entwurfsfassung eines Arbeitsergebnisses (die unverbindlich ist) zu verlassen, sondern lediglich auf dessen finale schriftliche Fassung. Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich internen Zwecken der Ernst & Young Real Estate GmbH und/oder der Abstimmung mit der Stadt Schwelm und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht.