

Organisationskonzept

Badezentrum

Mayen

Inhaltliche Übersicht

■ Ausgangsbasis

- Kapazitäten Freibad und zukünftiges Hallenbad, Sauna
- Planungen Gastronomie
- Besucherentwicklung und –prognose
- Betriebsergebnis

■ Stärken-Schwächen-Profil

■ Personalbesatzkonzept - organisatorische Rahmendaten

- Öffnungszeiten
- Belegungsplanung/ Kursangebot
- Serviceleistungen
- Schnittstellen zu Stadtwerken/ Dienstleistern

■ Personalbesatzkonzept – Einsatzplanung

- Rahmendaten
- Personaleinsatzplanung
- Personalstellenplan und –kosten

■ Gastronomiekonzept

- Bewertung und Wirtschaftlichkeit des geplanten Konzeptes
- Konzeptvorschlag

■ Preispolitik

- Wettbewerbsübersicht
- Prüfung Überlegungen Auftraggeber
- Vorschlag zur Preispolitik

Kapazitäten Freibad

- Generalsaniert in 2004/ 2005
- Weitläufiges Freibadareal, terrassenartige Liegewiesen
- Angebote
 - 25 Meter Schwimmerbecken mit 5 Bahnen
 - Springerbecken mit 1, 3, 5 Meter Sprungmöglichkeit
 - Nichtschwimmererlebnisbereich mit Breitrutsche, Strömungskanal, Sprudelliegen
 - Kleinkinderspielbereich
 - 140 Meter Hangrutsche
 - Beachvolleyball
 - Gastronomie mit Terrasse

Zukünftige Kapazitäten Hallenbad

- 25 Meter Becken mit 5 Bahnen und 1 Meter Sprungmöglichkeit
- Lehrschwimmbecken mit rd. 110m² Wasserfläche
- Kleinkinderspielbereich
- Felsgrotte mit Whirlpool

Zukünftige Kapazitäten Sauna

- 3 Schwitzangebote: Aufgusssauna, Niedrigtemperatursauna, Dampfgrotte
- Whirlpool und Tauchbecken
- Solarium, Erlebnisduschen, Fußbecken
- Anordnung auf 2 Etagen mit Hauptangebot und Zugang im EG und Ruhebereich im OG mit Terrasse
- Entgegen des Markttrends leider ausschließlich Indoor-Infrastruktur (mit Dachterrasse)

■ Gastronomie

- Planungen sehen mehrgleisige Gastronomie mit Gast-
räumen für Bade- und Saunagäste sowie Besucher vor.
- Gastronomie soll zunächst in Eigenregie erfolgen, Verpach-
tung ist aber nicht ausgeschlossen.

■ Nebenbereiche

Großzügiges Foyer mit

- Empfangsbereich mit vollwertigem Arbeitsplatz
- Installation eines Kassenautomaten
- Aufenthaltsbereich mit PC-Plätzen und „Infothek“
- Badeartikelshop

■ Besucherentwicklung

(lt. Statistik Eintrittsgelder 2006 – 2010)

	2006	2007	2008	Entw.	¹⁾ 2009	²⁾ 2010
Öffentlichkeit HB	27.215	30.344	29.130	7%	14.307	0
Öffentlichkeit FB	49.397	28.653	38.073	-23%	52.849	49.221
Summe Öffentlichkeit	76.612	58.997	67.203	-12%	67.156	49.221
Vereine/ Gruppen	9.196	9.775	9.721	6%	5.904	2.001
Schulen	12.716	11.631	9.390	-26%	6.508	748
Kurse	2.470	2.628	1.555	-37%	560	0
Sauna	1.553	1.469	1.408	-9%	785	0
Gesamt	102.547	84.500	89.277	-13%	80.913	51.970

¹⁾ Hallenbad bis Ende April geöffnet/ ²⁾ nur Freibadsaison, Hallenbad geschlossen

- ➔ Mit rd. 30.000 Besuchern relativ konstante Nachfrage der Öffentlichkeit im Hallenbad.
- ➔ Vergleichsweise moderate Nachfrage im Freibad.
- ➔ Hallen-Freibad insgesamt mit 60-75T öffentlichen Nutzern im Branchenvergleich gering frequentiert.

■ Besucherprognose Auftraggeber

- Hallenbad +20% → 41.407 zahlende Besucher
 - Sauna → 8.760 zahlende Besucher
 - Freibad unverändert → 42.078 zahlende Besucher
-
- Annahmen erscheinen auch ohne durchgeführte
Detailmarktstudie durchaus realistisch.

■ **Betriebsergebnis Badezentrum lt. Spartenrechnung 2007/ 2008**
 (letzter ganzjähriger Gesamtbetrieb)

in € netto, lt. Spartenrechnung	2007	2008
Umsatzerlöse	174.612 €	187.159 €
Sonstige betriebl. Erträge/aktivierte Eigenleistungen	18.817 €	37.476 €
Summe Erlöse	193.429 €	224.635 €
Materialaufwand	263.140 €	255.234 €
Personalaufwand	482.745 €	488.130 €
Sonstige betriebl. Aufwendungen	109.049 €	149.365 €
Summe Betriebskosten	854.934 €	892.730 €
Betriebsergebnis I	- 661.505 €	- 668.095 €
AfA/ Zinsen	349.368 €	404.763 €
Gesamtkosten	1.204.302 €	1.297.493 €
Betriebsergebnis II	-1.010.873 €	-1.072.858 €

➔ Perspektivisch läuft die Unterdeckung auf rd. 1,3 Mio € p.a. hin.

■ Stärken-Schwächen-Profil Badezentrum Mayen

	-3	-2	-1	0	1	2	3
Attraktivität/ Erlebniswert des Freibades						X	
Attraktivität/ Erlebniswert des zukünftigen Hallenbades					X		
Attraktivität/ Aufenthaltsqualität der zukünftigen Sauna				X			
Einzugsgebiet			X				
Besuchersfrequenz Bad im Bestand			X				
Besuchersfrequenz Bad in der Prognose				X			
Besuchersfrequenz Sauna im Bestand		X					
Besuchersfrequenz Sauna in der Prognose				X			
Übereinstimmung Produkt und gastronomisches Bewirtschaftungskonzept	X						

■ Stärken-Schwächen-Profil Badezentrum Mayen

	-3	-2	-1	0	1	2	3
Geplante Öffnungszeiten aus wirtschaftlicher Sicht			X				
Saisonaler Wechselbetrieb						X	
Belegungsmanagement Schulen/ Vereine				X			
Organisationsstruktur				X			
Schnittstellenregelungen (Verwaltung/ Sonstige Dienstleister)					X		
Vermarktung				X			
Betriebsergebnis/ Zuschußnotwendigkeit		X					

Organisatorische Rahmendaten

Vor der Festlegung der Details zur Personaleinsatzplanung sind zunächst die organisatorischen Rahmendaten zu überprüfen und festzulegen:

- Öffnungszeiten
- Belegungsplanung/ Kursangebot
- Serviceleistungen im Betrieb
- Schnittstellen zu Stadtwerken/ Dienstleistern
- Gastronomiekonzept

■ **Öffnungszeiten – Hallenbad**

- Die vom Auftraggeber geplante deutliche Verlängerung der Öffnungszeiten ist unge-rechtfertigt und würde zu erheblichen Mehrkosten führen.
- Vorgeschlagen wird daher eine nachfragegerechte und marktübliche Öffnung.

	bisher (bis April 2009)	Überlegungen Auftraggeber	Beratervorschlag
Montag	Geschlossen/ nur Vereinsschwimmen	07.00 – 18.00 Uhr	07.00 – 08.30 Uhr
Dienstag	07.00 – 09.00 Uhr 15.00 – 21.00 Uhr	07.00 – 09.00 Uhr 14.00 – 21.00 Uhr	14.00 – 20.00 Uhr
Mittwoch	07.00 – 09.00 Uhr 15.00 – 21.00 Uhr	07.00 – 09.00 Uhr 14.00 – 21.00 Uhr	07.00 – 08.30 Uhr 14.00 – 21.00 Uhr
Donnerstag	07.00 – 09.00 Uhr 15.00 – 21.00 Uhr	07.00 – 09.00 Uhr 14.00 – 21.00 Uhr	14.00 – 20.00 Uhr
Freitag	07.00 – 21.00 Uhr	07.00 – 21.00 Uhr	07.00 – 08.30 Uhr 14.00 – 21.00 Uhr
Samstag	12.00 – 17.00 Uhr	10.00 – 20.00 Uhr	10.00 – 18.00 Uhr
Sonntag	09.00 – 16.00 Uhr	10.00 – 20.00 Uhr	10.00 – 17.00 Uhr
Summe	50 Std./ Woche	72 Std./ Woche	45,5 Std./ Woche

■ **Öffnungszeiten – Freibad**

- Für das Freibad sind keine Veränderungen vom Auftraggeber vorgesehen.
- Die Öffnungszeiten sind speziell am Vormittag zu großzügig.
- Eine nachfragegerechte Differenzierung zwischen Haupt- und Nebensaison wird empfohlen.

	bisher	Beratervorschlag	
	Haupt- und Nebensaison	Hauptsaison (8 Wochen um Sommerferien)	Nebensaison (übrige Öffnungszeit, 8 Wochen)
Montag	07.00 – 20.00 Uhr	07.00 – 20.00 Uhr	07.00 – 08.30 Uhr
Dienstag/ Donnerstag	07.00 – 20.00 Uhr	10.00 – 20.00 Uhr	10.00 – 19.00 Uhr
Mittwoch/ Freitag	07.00 – 20.00 Uhr	07.00 – 20.00 Uhr	07.00 – 08.30 Uhr 14.00 – 19.00 Uhr
Samstag/ Sonntag	09.00 – 20.00 Uhr	09.00 – 20.00 Uhr	09.00 – 19.00 Uhr
Summe	87 Std./ Woche	81 Std./ Woche	52,5 Std./ Woche

Schlechtwetterregelung

- Konsequenterer Schlechtwetterschließung: Schließung bei Regenwetter und zu erwartenden Tageshöchsttemperaturen lt. Wettervorhersage unter 20°C.
- Die Schließung wird jeweils bis 16.00 Uhr **für den Folgetag** festgelegt und per Ampelsystem der Website kommuniziert.

Saisonwechselzeiten Hallen- und Freibad

■ Hallenbad

- Schließung zu Ende April sowie eine Woche über Weihnachten/ Neujahr
- Öffnung in der Regel zu Mitte September

■ Freibad

- Öffnung ab Mitte Mai
- Schließung zu Ende August
- Sofern die Sommerferien erst im September enden, wird die Schließung auf das Ende der Sommerferien gelegt

- Unveränderte Umrüstzeit von jeweils zwei Wochen zwischen den beiden Betriebseinheiten

■ **Öffnungszeiten – Sauna**

- Geplante Betriebsstunden sind zu ausgedehnt.
- Generelle Öffnung bis 22.00 Uhr ist unangemessen lang.
- Zur Zielgruppenerweiterung wird ein vereinzelter Vormittagsbetrieb auch in der Woche empfohlen.

	bisher (bis April 2009)	Überlegungen Auftraggeber	Beratervorschlag
Montag	geschlossen	14.00 – 22.00 Uhr	geschlossen
Dienstag	16.00 – 20.00 Uhr	14.00 – 22.00 Uhr	14.00 – 21.00 Uhr
Mittwoch	15.00 – 20.00 Uhr	14.00 – 22.00 Uhr	14.00 – 21.00 Uhr
Donnerstag	14.00 – 21.00 Uhr	14.00 – 22.00 Uhr	14.00 – 21.00 Uhr
Freitag	14.00 – 20.00 Uhr	14.00 – 22.00 Uhr	10.00 – 22.00 Uhr
Samstag	12.00 – 18.00 Uhr	10.00 – 22.00 Uhr	10.00 – 20.00 Uhr
Sonntag	geschlossen	10.00 – 22.00 Uhr	10.00 – 18.00 Uhr
Summe	28 Std./ Woche	64 Std./ Woche	51 Std./ Woche

- ➔ Der Saunabetrieb erfolgt parallel zur Hallen- und Freibadsaison.
- ➔ Im Rahmen der Badschließung zum Saisonwechsel sowie bei Schließung von Weihnachten bis Neujahr bleibt die Sauna konsequent geschlossen.

Belegungsplanung Schulen/ Vereine/ Gruppen

- Schul- und Vereinsschwimmen kann in bisheriger nachfragegerechter Form weitergeführt werden.
- Bündelung Schulen an 3 Tagen pro Woche von 08.00/ 08.30 bis 13.00 Uhr.
- Bei lediglich rd. 10.000 Schulschwimmern pro Jahr sind bereitgestellte Kapazitäten sogar äußerst großzügig.
- Ausschließliche Vereinsbelegung bleibt montags in den Abendstunden.
- Übrige Vereins- und Gruppennutzungen parallel zum öffentlichen Badebetrieb.

Kursprogramm

- Geplante Dimension des Kursprogramms sehr ausgedehnt.
- Als realistisch erachtet wird folgendes Volumen:

pro Woche	Kursblöcke pro Jahr	Durchführung
1 Kurs Babyschwimmen/ Wassergewöhnung	• 2 à 8 Einheiten	• Fremdpersonal
2 Kurse Kinderschwimmen	• 4 à 15 Einheiten	• Eigenes Personal
1 Kurs Erwachsenenschwimmen	• 1 à 10 Einheiten	• Eigenes Personal
10 Fitnesskurse	• 3 à 10 Einheiten	• 50% Fremdpersonal • 50% Eigenes Personal

➔ Dieser Ansatz ergibt ca. 4.700 Kursteilnehmer (Vergleich 2008: 1.555)

Schnittstellen zu Verwaltung Stadtwerke

	2008		Benchmark im Hinblick auf Betriebsgröße und -typ	
	Anteil in VB	Umlagekosten	Anteil in VB	Umlagekosten
Geschäftsführg./Stellv./Sekretariat	0,28	15.403 €	0,10	5.452 €
Bereichsleitung	0,60	31.064 €	0,50	25.887 €
Finanzbuchhaltung	0,45	16.590 €	0,20	7.373 €
Marketing	0,45	17.927 €	0,10	3.984 €
Personal	0,20	8.993 €	0,15	6.745 €
Auszubildende	0,15	3.942 €	/	/
Projektarbeit	0,40	19.160 €	/	/
Summe Personalkostenumlage	2,53	113.079 €	1,05	49.441 €
Umlage Sachkosten		46.853 €		46.853 €
Gesamtumlagekosten		159.931 €		96.293 €

- ➔ Im Regulärbetrieb ist mit den benannten 1,05 Vollzeitstellen eine Personalkostenumlage in Höhe von ca. 50 T€ pro Jahr angemessen.
- ➔ Die darüber hinausgehende Sachkostenumlage (Miete/ Mietnebenkosten, EDV, Homepage, Büro- und Verbrauchsmaterial, Steuerberater etc.) in Höhe von rd. 47 T€ liegt im branchenüblichen Rahmen.

Personaleinsatzplanung Hallenbadsaison

	Zeit	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Std./ Tag
Montag				FrühS							Skurse			Vereine							
		ÖZ: Bad: 07.00 - 08.30/ Sauna geschlossen																			
Aufsicht/ Technik	06.00 - 14.00			Aufsicht	R	P	Technik														7,5
Bereitschaft/ Kurse	14.30 - 22.00											Kurs	P	Rein./ Bereitschaft	Rein						7,0
Grundreinigung (FAB)	09.00 - 13.00																				4,0
Reinigung	19.00 - 23.00																				4,0
Reinigung	07.00 - 11.00																				4,0
												SK	SK	A		A	FK	A			
Dienstag/ Donnerstag								Schulen						Öffentlichkeit B+S				nur S			
		ÖZ: Bad: 14.00 - 20.00, Sauna bis 21.00																			
Bereitschaft/ Technik	07.00 - 14.00						Technik/ Reinigung	P		Rein											6,5
Aufsicht	13.30 - 21.00											Aufsicht/ K/ A	P				Rein				7,0
Aufsicht	13.30 - 21.30											Aufsicht/ K/ Aufguß	P				Rein				7,5
Reinigung	09.00 - 14.00																				5,0
Reinigung	16.00 - 22.00																				6,0
Reinigung	20.00 - 22.00																				2,0
Kasse	13.30 - 19.30																				6,0
												SK	SK	A	FK	A	FK	A			
Mittwoch				FrühS			Schulen							Öffentlichkeit B+S							
		ÖZ: Bad 07.00 - 08.30 & 14.00 - 21.00, Sauna bis 21.00																			
Aufsicht/ Bereitschaft	06.00 - 14.00										P	Rein									7,5
Aufsicht	13.30 - 22.00												Aufsicht/ K/ Aufguß	P			Rein				8,0
Aufsicht	13.30 - 22.00												Aufsicht/ Kurse/ Aufguß		P		Rein				8,0
Reinigung	07.00 - 12.00																				5,0
Reinigung	16.00 - 23.00														P						6,5
Reinigung	21.00 - 23.00																				2,0
Kasse	13.30 - 20.30													P							6,5

Personaleinsatzplanung Hallenbadsaison

	Zeit	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Std./ Tag					
Freitag									A		SK/ A	SK	A		A	FK	A	A								
				FrühS					nur Sauna												nur S					
				ÖZ: Bad 07.00 - 08.30 & 14.00 - 21.00/ Sauna: 10.00 - 22.00																						
Aufsicht/ Technik	06.00 - 14.30			Aufsicht		P	Technik				Aufs.											8,0				
Aufsicht/ Sauna	09.30 - 15.30																					6,0				
Aufsicht/ Sauna	13.30 - 22.00														P						Rein	8,0				
Aufsicht/ Sauna	15.00 - 22.30																P				Rein	7,0				
Reinigung	07.00 - 11.00																					4,0				
Reinigung	16.00 - 23.00															P						6,5				
Reinigung	21.00 - 23.00																					2,0				
Kasse	13.30 - 20.30															P						6,5				
Samstag									SK	A	A	A			A	A										
									Öffentlichkeit B+S																	
																						nur Sauna				
				ÖZ: Bad: 10.00 - 18.00/ Sauna bis 20.00																						
Aufsicht/ Sauna	09.00 - 18.00										P											8,5				
Aufsicht/ Sauna	10.00 - 16.00																					6,0				
Aufsicht/ Sauna	15.30 - 21.00																				Rein	5,5				
Reinigung	07.00 - 12.00																					5,0				
Reinigung	14.00 - 21.00															P						6,5				
Reinigung	20.00 - 21.00																					1,0				
Kasse	09.30 - 17.30										P											7,5				
Sonntag									A	A	A	A														
									Öffentlichkeit B+S																	
																						nur S				
				ÖZ: Bad: 10.00 - 17.00, Sauna bis 18.00																						
Aufsicht/ Sauna	09.00 - 18.00										P											Rein	8,5			
Aufsicht/ Sauna	10.00 - 18.30															P					Rein	8,0				
Reinigung	07.00 - 12.00																					5,0				
Reinigung	14.00 - 19.00																					5,0				
Reinigung	17.00 - 19.00																					2,0				
Kasse	09.30 - 16.30										P											6,5				

Personaleinsatzplanung Freibad – Hauptsaison

	Zeit	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Std./ Tag	
Montag																						
ÖZ: Bad: 07.00 - 20.00/ Sauna geschlossen																						
Aufsicht	06.30 - 16.00						P														9,0	
Aufsicht/ Technik	06.30 - 16.00			Technik					P												9,0	
Aufsicht	09.00 - 18.00									P											8,5	
Aufsicht	15.30 - 21.30																			Rein	6,0	
Aufsicht	15.30 - 21.30																			Rein	6,0	
Reinigung	12.00 - 14.00																				2,0	
Reinigung	16.00 - 21.30																				5,5	
Kasse	10.00 - 16.00																				6,0	
Kasse	15.30 - 19.30																				4,0	
Dienstag/ Donnerstag																						
ÖZ: Bad: 10.00 - 20.00, Sauna: 14.00 - 21.00																						
Aufsicht	09.00 - 17.30								P												8,0	
Aufsicht/ Technik	05.30 - 14.00		Technik				P														8,0	
Aufsicht	12.00 - 20.00											P									7,5	
Aufsicht/ Sauna	13.30 - 21.30													P						Rein	7,5	
Aufsicht	17.00 - 22.00																			Rein	5,0	
Reinigung	09.00 - 14.00																				5,0	
Reinigung	16.00 - 23.00																P				6,5	
Kasse	12.00 - 16.00																				4,0	
Kasse	15.30 - 19.30																				4,0	
Mittwoch																						
ÖZ: Bad 07.00 - 20.00, Sauna: 14.00 - 21.00																						
Aufsicht	06.30 - 15.30							P													8,5	
Aufsicht/ Technik	06.30 - 15.30		Technik						P												8,5	
Aufsicht	09.00 - 15.00																				6,0	
Aufsicht	14.30 - 20.00																				5,5	
Aufsicht/ Sauna	15.00 - 22.00														P					Rein	6,5	
Aufsicht	15.00 - 22.00																		P	Rein	6,5	
Reinigung	09.00 - 14.00																				5,0	
Reinigung	16.00 - 23.00																P				6,5	
Kasse	10.00 - 16.00																				6,0	
Kasse	15.30 - 19.30																				4,0	

Personaleinsatzplanung Freibad – Hauptsaison

Zeit	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Std./ Tag	
Freitag								A		A		A		A		A					
	ÖZ: Bad 07.00 - 20.00, Sauna: 10.00 - 22.00																				
Aufsicht	06.00 - 14.30					P															8,0
Aufsicht/ Technik	07.00 - 15.00		Technik				P														7,5
Aufsicht/ Sauna	10.00 - 20.00								P						P						9,25
Aufsicht/ Sauna	14.30 - 22.30														P				Rein		7,5
Aufsicht	14.00 - 21.00													P					Rein		6,5
Reinigung	07.00 - 12.00																				5,0
Reinigung	15.00 - 23.00															P					7,5
Kasse	10.00 - 16.00																				6,0
Kasse	15.30 - 19.30																				4,0
								A		A		A		A							
Samstag	ÖZ: Bad 09.00 - 20.00, Sauna: 10.00 - 20.00																				
Aufsicht	08.30 - 16.00						P														7,0
Aufsicht	08.30 - 16.00								P												7,0
Aufsicht/ Sauna	10.00 - 19.00										P										8,5
Aufsicht	15.30 - 21.30																		Rein		6,0
Aufsicht	15.30 - 21.30																		Rein		6,0
Reinigung	07.00 - 12.00																				5,0
Reinigung	15.00 - 22.30															P					7,0
Kasse	10.00 - 16.00																				6,0
Kasse	15.30 - 19.30																				4,0
								A		A		A									
Sonntag	ÖZ: Bad 09.00 - 20.00, Sauna: 10.00 - 18.00																				
Aufsicht	08.30 - 16.00						P														7,0
Aufsicht	08.30 - 16.00								P												7,0
Aufsicht/ Sauna	10.00 - 19.00										P										8,5
Aufsicht	15.30 - 21.30																		Rein		6,0
Aufsicht	15.30 - 21.30																		Rein		6,0
Reinigung	07.00 - 12.00																				5,0
Reinigung	15.00 - 21.30															P					6,0
Kasse	10.00 - 16.00																				6,0
Kasse	15.30 - 19.30																				4,0

Es ergibt sich folgender Personalstellenplan:

	Konzept in VB	Stand April 2011 Auftraggeber in VB
Betriebsleiter	1,00	1,00
Stellv. Betriebsleiter/ Technik	1,00	1,00
Fachangestellter Bäderbetriebe/ Meister	3,00	3,00
Auszubildender	(2 x 0,5) 1,00	0,00
Kasse	1,15	0,76
Zw.-Summe Festpersonal	7,15	5,76
Aushilfen/ Saisonkräfte Aufsicht	1,20	
Grünflächen/ Parkplatz	0,81	
Summe	9,17	
Fremdreinigung	2,25	

Personalkosten

	in VB	Kosten je VB (Niveau 2011)	Personalkosten Gesamt	Vgl. 2008
Betriebsleiter	1,00	45.668 €	45.668 €	
Stellv. Betriebsleiter/ Technik	1,00	39.122 €	39.122 €	
Fachangestellt. Bäderbetriebe/ Meister	3,00	40.591 €	121.773 €	
Auszubildender	1,00	26.000 €	26.000 €	
Kasse	1,15	34.474 €	39.753 €	
Zw.-Summe Festpersonal	7,15		272.316 €	
Aushilfen Aufsicht/ Saisonkraft	1,20	24.000 €	28.800 €	
Grünflächen/ Parkplatz	0,81	24.000 €	19.500 €	
Summe	9,17		320.616 €	331.595 €
Umlage Personal Verwaltung			49.441 €	117.260 €
Gesamtkosten Personal			370.057 €	448.855 €
Fremdreinigung	2,25	24.000 €	53.888 €	13.223 €
Gesamtsumme			423.945 €	462.078 €

➔ Betrachtung ohne Fremdaufwand Kursdurchführung und ohne Animation in den Ferien

Bewertung des geplanten Gastronomiekonzeptes

Hallenbad – Besucherstrukturen und ihre Bedürfnisse

Zielgruppen	Verweild. ca.	Gastronomie Grundbedarf	Animierbar für Mehrkonsum	Nachfrage tritt auf	Nachfragevolumen
Frühschwimmer	• 1 Std	• keiner	• nein	• keine	• keines
Schulschwimmer	• 1 Std	• keiner	• Süßwaren + evtl. Getränke	• wochentags vormittags	• gering
Vereinsschwimmer	• 1-2 Std	• keiner	• bei Älteren evtl. „Beisammensein“ nach d. Training	• wochentags abends	• gering
Sportschwimmer	• 1 Std	• keiner	• nein	• keine	• keines
Gesundheitsschwimmer/ Senioren	• 1-1,5 Std	• keiner	• evtl. Beisammensein nach dem Schwimmen	• wochentags tagsüber	• gering
Kursteilnehmer	• 1 Std	• keiner	• evtl. Beisammensein nach dem Kurs	• wochentags tagsüber und abends	• gering
Familien/ Elternteil mit Kind	• 1,5-2 Std	• keiner	• kaum	• am Wochenende	• gering
Eltern als Zuschauer	• 1 Std	• keiner	• Getränk	• wochentags nachmittags	• gering

- ➔ **Aufgrund der sich durch die Infrastruktur ergebenden Besucherstruktur mit nur kurzer Aufenthaltsdauer liegt keine Grundnotwendigkeit für eine Gastronomie vor.**
- ➔ Auch bei Animation der Besucher besteht nur eine sehr geringe Möglichkeit zur Umsatzgenerierung in der Gastronomie.

Bewertung des geplanten Gastronomiekonzeptes

Freibad – Besucherstrukturen und ihre Bedürfnisse

Zielgruppen	Verweild. ca.	Gastronomie Grundbedarf	Animierbar für Mehrkonsum	Nachfrage tritt auf	Nachfragevolumen
Frühschwimmer	• 1 Std	• keiner	• nein	• keine	• keines
Sportschwimmer	• 1-2 Std	• keiner	• nein	• keine	• keines
Gesundheitsschwimmer/ Senioren	• 1-1,5 Std	• keiner	• evtl. Beisammensein nach dem Schwimmen	• wochentags tagsüber	• gering
Schulschwimmer	• 1 Std	• keiner	• Süßwaren + evtl. Getränke	• wochentags vormittags	• gering
Vereinsschwimmer	• 1-2 Std	• keiner	• bei Älteren evtl. „Beisammensein“ nach dem Training	• wochentags abends	• gering
Familien/ Elternteil mit Kind	• 2-6 Std	• Getränke plus Snack	• Eis, Süßwaren	• bei schönem Wetter	• extrem stark schwankend
Jugendliche unter sich	• 3-8 Std	• Getränke plus Snack	• Eis, Süßwaren	• bei schönem Wetter	• extrem stark schwankend

- ➔ Durch die längere Aufenthaltszeit ergibt sich an Schönwettertagen ein Grundbedarf nach einem gastronomischen Angebot.
- ➔ An Starkfrequenztagen kann damit eine wirtschaftlich recht interessante Gastronomienachfrage erreichbar sein.

Bewertung des geplanten Gastronomiekonzeptes

Saunaanlagen generell – Besucherstrukturen und ihre Bedürfnisse

Zielgruppen	Verweild. ca.	Gastronomie Grundbedarf	Animierbar für Mehrkonsum	Nachfrage tritt auf	Nachfragevolumen
Gesundheits-saunierer	• 2 - 3 Std	• Getränke in funktionaler Atmosphäre	• Snack	• durchgängig, Schwerpunkt wochentags tagsüber	• mittel
Erlebnis-saunierer	• 3 - 6 Std	• Getränke + Snack in Erlebnisatmosphäre	• Genussartikel	• durchgängig, Schwerpunkt wochentags abends und am Wochenende	• hoch

- ➔ Bei Gesundheitssaunaanlagen ohne die großen Erlebniselemente/ -bereiche - wie die in Umsetzung befindliche Anlage in Mayen - ist lediglich eine Getränkeversorgung zwingend erforderlich. Das grundsätzliche Vorhalten eines Angebotes ist darüber hinaus von der Frequenz der Anlage abhängig.
- ➔ Eine gastronomische Vollversorgung ist nur bei Erlebnissaunaanlagen mit einer Aufenthaltsdauer von im Regelfall mindestens 4 Stunden und einer Frequenz ab ca. 40.000 Besuchern pro Jahr anzuraten.

Kurzberechnung Wirtschaftlichkeit geplantes Gastronomiekonzept

- Frequenzprognose lt. Auftraggeberannahmen
- Durchschnittserlös/ Besucher lt. Branchenbenchmarkwerten

Das generierbare **Umsatzvolumen** stellt sich je Bereich wie folgt dar:

Netto in €	Prognose zahlende Besucher	Gastronomieerlös netto/ Besucher	Nettoumsatz
Besucher Hallenbad p.a.	41.407	0,30 €	12.422 €
Besucher Freibad p.a.	42.078	0,80 €	33.662 €
Besucher Sauna p.a.	8.760	2,00 €	17.520 €
Summe			63.605 €

Kurzberechnung Wirtschaftlichkeit geplantes Gastronomiekonzept

■ Personalkosten

- Berechnungsgrundlage sind optimale Werte mit Öffnung lediglich zu Hauptzeiten und sinnvoller Personaleinsatzplanung.
- Erfahrungsgemäß wird häufig zusätzlich auch in Nebenzeiten/Randzeiten geöffnet.
- Häufig ist ein Überbesatz am Markt anzutreffen.

■ Warenkosten

- Die Warenkosten werden mit 40% der Nettoerlöse in branchenüblicher Dimension angesetzt.
- D.h. der optimale Wert, der von vielen Betrieben leider nicht erreicht wird.

Kurzberechnung Wirtschaftlichkeit geplantes Gastronomiekonzept

■ Gesamtergebnis

- Im Idealfall besteht eine direkte Zuschussnotwendigkeit in Höhe von rd. 70 T€. Ein höheres Defizit ist nicht auszuschließen.
- Schon ohne Berücksichtigung von Investition/ Raumkosten/ variablen Betriebskosten ist das Ergebnis hochdefizitär.

Nettoerlöse	63.605 €
Personalkosten	109.780 €
Warenkosten	25.442 €
Deckungsbeitrag I vor Investition/ Raumkosten/ variablen Betriebskosten	-71.617 €

- ➔ Auch im Falle einer Verpachtung der ganzjährigen Gastronomie stellt die Ausgangsbasis unter realen Annahmen keine dauerhafte Lösung dar.

Konzeptvorschlag Gastronomie

- ▶▶ Für den Betriebstyp ist eine ganzheitliche Gastronomie nicht erforderlich.
- ▶▶ Wirtschaftlichkeit einer Gastronomie für Hallenbad und Sauna ist nicht darstellbar.
- ▶▶ Zur Grundversorgung ist eine zentrale Automatenstation für Heiß- und Kaltgetränke sowie Snacks/ Eis ausreichend.
- ▶▶ Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität: Gestaltung der ursprünglich vorgesehenen Gastronomiebereiche als ansprechende Aufenthalts-/ Ruhebereiche.
- ▶▶ Freibadgastronomie besitzt bessere Kalkulierbarkeit der Kosten, die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sind vorhanden.
- ▶▶ Daher: Aufrechterhalten des saisonalen Angebotes, aber auch zukünftig über einen externen Partner zu regeln.

Wettbewerbsübersicht – Hallenbäder

	Koblenz	Badenova Adenau	Hallenbad Andernach
Erwachsene	€ 3,00 – 3,50	€ 5,00	€ 3,00
Kinder/ Jugendl.	€ 1,50 – 1,70	€ 3,00	€ 1,50

- ➔ Die Preispolitik der umliegenden Hallenbäder wie auch im generellen Branchenvergleich ist in der Regel einstufig.
- ➔ Das Preisniveau der Wettbewerbsbetriebe ist in Koblenz und Andernach moderat und liegt etwas unterhalb des Vergleichswerts Hallenbäder Rheinland-Pfalz.
- ➔ Badenova Adenau platziert sich vergleichsweise hoch.

Wettbewerbsübersicht – Freibäder

	Deichwelle Neuwied	Moselbad Cochem	Freizeitbad Brohltal Kempenich	Koblenz	Badenova Adenau
Erwachsene	€ 4,00	€ 3,50	€ 3,00	€ 3,50	€ 5,00
Kinder/ Jugendliche	€ 3,00	€ 2,50 (ab 6 Jahre)	€ 1,50	€ 1,70	€ 3,00
Familien	€ 13,00 (bis 5 Pers)	-15%	/	Familienmehr- fachkarte mit € 1,00 für Kinder/ € 2,00 für Erwachsene	€ 12,00

- ➔ Ein Teil positioniert sich im Bereich des regionalen Branchendurchschnitts, Deichwelle und Badenova liegen preislich spürbar höher.
- ➔ Standorte mit Hallen- und Freibad bieten im Regelfall einen einheitlichen Tarif an.

Wettbewerbsübersicht – Sauna

	Deich- welle Neuwied	monte mare Rhein- bach	monte mare Bedburg	monte mare Rengs- dorf	Mosel- bad Cochem	Tauris Mülheim- Kärlich	Römer Therme Bad Breisig
Erwach- sene	4 Std.: € 12,50	2 Std.: € 17,00	2 Std.: € 17,00	2 Std.: € 12,00	€ 12,00	4 Std.: € 13,00	€ 14,00
	Tag: € 14,50	4 Std.: € 21,00	4 Std.: € 21,00	4 Std.: € 16,00		Tag: € 14,60	
		Tag: € 25,00	Tag: € 25,00	Tag: € 18,00			

- ➔ Der Großteil der umliegenden Saunaanlagen ist kapazitativ weitaus größer ausgestattet, so dass ein direkter Preisvergleich mit der entstehenden Anlage in Mayen nur eingeschränkt erfolgen kann.
- ➔ Marktüblich sind in etwa zu gleichen Teilen Einheitstarife mit uneingeschränkter Nutzungszeit und zwei- bis dreistufige Zeittarifstaffelungen. Abhängig jeweils von der Anlagengröße.
- ➔ Im Regelfall schließt der Saunaeintritt die Badnutzung ein.

Grundüberlegungen

■ Vermarktungslinie Preispolitik

- Einfachheit und Transparenz
- Gutes Preis-Leistungsverhältnis

■ Hallen- und Freibad

- Freibad bietet einen höheren Erlebniswert mit breiterem und abwechslungsreicherem Angebot als Hallenbad
- Preisliche Unterscheidung zwischen den beiden Einheiten ist nicht vermittelbar
- Einheitlicher Tarif Besucherseitig ohnehin „gelernt“

■ Sauna

- Notwendiges Abheben von Wettbewerbern, die infrastrukturell attraktiver und vielfältiger ausgestattet sind
- Daher Beibehalt des zeitlich unbegrenzten Tarifs
- Marktüblich inklusive Badnutzung

Konzeptvorschlag Preispolitik

	Bisher	Beratervorschlag
■ Hallen- und Freibad		
Erwachsene	€ 3,10	€ 4,00
Kinder/ Jugendliche 6 - 18 J.	€ 2,10	€ 2,50
Kinder/ Jugendliche 6 – 18 J. Sozialtarif	/	€ 2,00
Abendtarif	€ 1,60	Wegfall
Familien	/	- 20%
Gruppen mit Vertrag	- 50 %	- 50%
Gruppen ohne Vertrag (ab 10 Personen)	€ 1,60	- 10%

■ Sauna		
Erwachsene	€ 7,50	€ 12,00
Kinder/ Jugendliche 6 - 18 J.	/	€ 10,50

- Der Eintritt für Kinder unter 6 Jahren ist frei.
- Der normale Kinder- und Jugendtarif (6 – 18 Jahre) kommt in selber Höhe für ermäßigte Erwachsene (Schwerbehinderte, Schüler/ Studenten, Wehr-/ Zivildienstleistende) zum Ansatz.

Rabattierungen

■ Ferienkarte

- Die auftraggeberseitig vorgeschlagene Ferienkarte für Kinder wird aufgenommen:
Sommerferienkarte Freibad: € 30,00 für Kinder/ Jugendliche 6 - 18 Jahre.

■ Vorteilskarten

- Darüber hinaus werden lediglich Vorteilskarten aufgelegt, die in allen Betriebsteilen gleichermaßen eine Ermäßigung auf die Einzelpreise bieten:
 - € 30 (- 5%)
 - € 50 (-10%)
 - € 100 (-15%)

Fazit

- ➔ Nach Umbau und Saunaerweiterung bleibt der Betriebstyp Hallen-Freibad, nicht Freizeitbad!
- ➔ Öffnungszeiten sind Hauptregulator für Zuschusshöhe.
- ➔ Während der Umrüstzeiten Hallenbad zu Freibad bleibt die Sauna geschlossen.
- ➔ Bemannte Gastronomie nur im Freibad (verpachtet), ansonsten Automatenversorgung.
- ➔ Eintrittstarife vereinfachen Akzeptanz und bedeuten Marketingvorteil.