

# GMF

Kompetenz für Bäder & Thermen



ANGEBOT  
GMF-BÄDERKONZEPTION FÜR DIE  
GEMEINSCHAFTSSTADTWERKE KAMEN – BÖNEN  
- BERGKAMEN  
NOVEMBER 2016

Gemeinschaftsstadtwerke  
Kamen · Bönen · Bergkamen  
**GSW**

## Auftraggeber

Gerichtet an:

GSW Gemeinschaftsstadtwerke Kamen, Bönen,  
Bergkamen

Poststraße 4

59174 Kamen

Tel. 0049/ 02307/ 978-300

Fax 0049/ 02307/ 978-312

E-Mail: robert.stams@gsw-kamen.de

Ansprechpartner:

Herr Robert Stams

Geschäftsführer

## Auftragnehmer

GMF mbH & Co. KG

Floriansbogen 2/4

82061 Neuried b. München

Tel. +49 89 74518-0

Fax +49 89 74518-433

info@gmfneuried.de

www.gmfneuried.de

## Verfasser

Herr Wolfgang Debus Dipl. Sportwiss.

## Rechtlicher Hinweis

Die Urheberrechte dieser Studie liegen bei der GMF mbH & Co. KG. Jede Art der Vervielfältigung (darunter fällt ebenso eine Veröffentlichung im Internet), Nutzung und Weitergabe dieser Studie oder Teile hieraus ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet.

Die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Studie geben die Erfahrungen der GMF in den Bereichen Betriebsführung, Projektentwicklung und Beratung von Freizeitbädern, Thermen sowie Aqua-Parks wieder und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird keinerlei Gewähr für die Inhalte der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen.

Haftungsansprüche gegenüber der GMF mbH & Co. KG, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, sind ausgeschlossen.

Je nach Zeitpunkt und Art und Weise der Umsetzung der in der Studie dargestellten Empfehlungen kann es notwendig sein, die Aussagen auf Aktualität und Marktentwicklungen anzupassen.

## Version

11.16

## Ausgangssituation

Die GSW wurde aufgefordert, eine Neuordnung der Bäderstruktur in Kamen und Bergkamen vorzunehmen.

Das Beratungsunternehmen Altenburg wurde hierzu zur Erstellung eines umfassenden Strategiekonzepts beauftragt.

Im Ergebnis wurden jeweils 1 Kombi-Bad in Kamen und Bergkamen als Neubau an den heutigen Freibadstandorten definiert und beschrieben.

Eine Zentralbadlösung wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Aufbauend darauf sollen nunmehr je 4 Varianten

**- Neubau eines Kombi-Bades in Kamen und Neubau eines Kombi-Bades in Bergkamen –**  
näher untersucht werden.

Basis hierfür ist das Dokument „Neuordnung der Bäderstruktur – Gutachterbeauftragung zur Bewertung von alternativen Ausgestaltungen“.

Die Ergebnisse der Studie sollen als Entscheidungsgrundlage für die Kommunen sowie die GSW dienen, welche Variante am jeweiligen Standort weiterverfolgt wird.

GMF verfügt über detaillierte und aktuelle Standort- und Marktkenntnis nicht nur durch ihre bundesweite Tätigkeit sondern auch die für die ständig aktualisierte Marktforschung.

Aus der Erfahrung vieler vergleichbarer Bäderprojekte kann GMF den gesamten Wertschöpfungsprozess des Konzeptes beurteilen.

GMF-Konzepte haben deshalb in vergleichbaren Projekten bereits erheblich zur Ideenfindung sowie Planungs- und Beschlusssicherheit der Entscheidungsgremien beigetragen

# NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

## 1.2. Der Standort Bergkamen

Das Areal Freibad Bergkamen- Weddinghofen wurde als Standort für den Neubau des neuen Kombi-Bades Bergkamen durch Ratssitzung am 12.Mai 2016 beschlossen.

**Eine vertiefende Bewertung des Standortes durch Fa. GMF erfolgt demzufolge nicht.**

Grundsätzlich ist die Standortwahl auf Grund der bisherigen Nutzung als Freibad als positiv zu bewerten.

Der Standort ist in der Bevölkerung als „Schwimm-Destination“ ist hier ebenso etabliert und tief verankert.



# 1 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

## 1.3 Markt- und Zielgruppenstrategie

- Die Kombibäder in Kamen und Bergkamen sollen öffentliche und nicht-öffentliche Zielgruppen ansprechen.
- Zu den öffentlichen Nutzern zählen insbesondere Freizeitsportler und Familien. Bei der Öffentlichkeit ist die Bedürfnislage deutlich vielseitiger jedoch wird mit dem vorgehaltenen Angebot primär das sportliche Schwimmen fokussiert.
- Die nicht-öffentlichen Zielgruppen sind Schulen und Vereine, welche ähnliche Bedürfnisse haben und vergleichbare Bedingungen benötigen.
- Alle Varianten (Kamen u. Bergkamen) stellen sicher, dass der heutige Bedarf an Kapazitäten für die Öffentlichkeit, Schulen und Vereine auch zukünftig gesichert sind. (GSW Vorgabe) **Eine Plausibilisierung durch GMF erfolgt nicht!**
- Im Folgenden werden die Zielgruppen aus dem öffentlichen und nicht-öffentlichen Bereich mit ihren Bedürfnissen und den erforderlichen Angeboten dargestellt:

Zielgruppen		Bedürfnisse	erforderliche Angebote
ÖFFENTLICH	Freizeitsportler	Schwimmen, Sport, Bewegung und Prävention	Schwimmbecken, Kursbecken
	Familien (Eltern, Großeltern, Kinder und Jugendliche)	Freizeit, Spaß und Ausgleich	Kleinkinder, Kommunikations- und Liegebereich, Kursbecken, Schwimmerbecken, Familienevents (Animation, Spiel ohne Grenzen)
NICHT-ÖFFENTLICH	Schulen	Schwimmen, Sport, Bewegung und Spaß	Schwimmbecken, Kursbecken
	Vereine	Schwimmen, Sport, Bewegung und Spaß	Schwimmerbecken, Kursbecken

# 1 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

## 1.4.2 Angebotskonzept und Nutzergruppen Bergkamen

Die folgende Darstellung zeigt die wesentlichen Angebote an Wasserflächen und Nebenangeboten entsprechend der Zielgruppennutzung:

Angebotskonzept - Wasserflächen							
Bezeichnung	Beschreibung	Attraktionen / Besonderheiten	Wasserfläche in m <sup>2</sup>	Zielgruppen			
				NICHT-ÖFFENTLICH		ÖFFENTLICH	
Schwimmerbecken	25m Sportbecken mit Sprunganlage	5 x 25-Meter Bahnen, Startblöcke, 1- und 3-Meter Sprungturm	312,5	Schulen	Vereine	Freizeitsportler	Familien
Kursbecken	Neues Becken mit Hubboden,	Breite Treppe für Schwimmunterricht, Hubboden	100,0	Schulen	Vereine	Freizeitsportler	Familien
Kleinkinderbecken	Neue Beckenlandschaft, 0 - 35 cm Wassertiefe, ca. 30 m <sup>2</sup>	Drei unterschiedliche Beckenarten, Kinderrutsche, Wasserattraktionen	30,0				Familien
<b>Gesamtwasserfläche</b>			<b>442,5</b>				
Angebotskonzept - Nebenflächen							
Bezeichnung	Beschreibung	Attraktionen / Besonderheiten	Zielgruppen				
			NICHT-ÖFFENTLICH		ÖFFENTLICH		
50m Freibadbecken	Erhalt 50m Becken Var. 2	Bestand	Schulen	Vereine	Freizeitsportler	Familien	
Cabriodach	Halle komplett zu öffnen. Variante 4	Freibadcharakter mit teilgeöffneten Fassaden	Schulen	Vereine	Freizeitsportler	Familien	
Kraft- u. Nebenräume für Vereine	Funktions- u. Krafträume. (alle Varianten)	Sondernutzung		Vereine			
Liegeflächen	Neue Liegeflächen mit Liegestühlen im Freibadbereich				Freizeitsportler	Familien	

## 2 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT

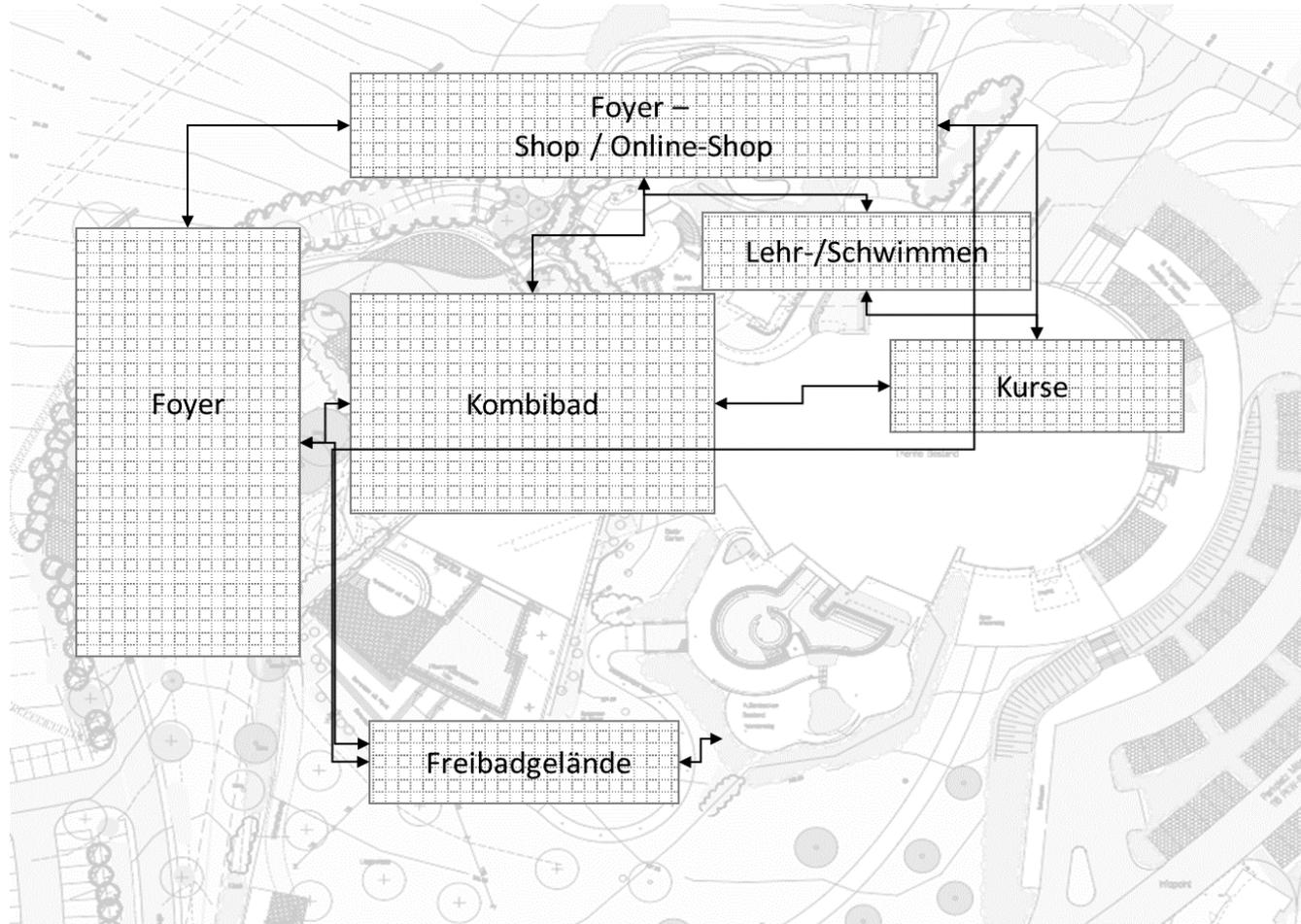
---

### 1.5. Grundlegende Annahmen

- Die Berechnungen der Varianten Kombi-Bad Kamen und Bergkamen basieren auf Erfahrungswerte der GMF-Betriebe. Dabei wurde auf den Kennzahlenpool der Fa. GMF aus vergleichbaren Bäderanlagen zurückgegriffen. Zudem erfolgte ein Abgleich mit Kennzahlen des ÜÖBV (=Überörtlicher Betriebsvergleich Bäderbetriebe der deutschen Gesellschaft für das Bäderwesen) aus dem Jahr 2015, sowie des Altenburg Bäderreports aus dem Jahr 2015).
- Der dargestellte Durchschnittserlös und die Deckungsbeitragsrechnung beziehen sich auf das erste volle Betriebsjahr nach Fertigstellung. Hierfür wurden die IST- Durchschnittserlöse mit 5% auf 2019 indexiert.
- Die Nutzungsentgelte wurden für das 1. Betriebsjahr 2019 berechnet. Mit Erlösen im Bereich der Gastronomie wird nur im Automatenverkauf an öffentlichen Nutzergruppen kalkuliert, also ohne Umsätze durch Schulen und Vereine. Dabei wird mit einem Brutto-Erlös von 0.20,-€ pro Badegast bei 50% Wareneinsatz (Benchmark GMF) gerechnet.
- Die Berechnung der Personalkosten erfolgte auf Basis der vorliegender Personalkostenplanung und Stellenbesetzung, und wurde auf 2019 und mit 2% pro Jahr hochgerechnet. Die Personalkosten wurden hierbei über einen Gesamtpersonalkostenschlüssel für die Standorte Kamen, Bönen und Bergkamen prozentual aufgeteilt.
- Die künftigen Energieverbräuche wurden nach Angaben GSW (Verbrauchskosten 2015) auf die jeweiligen Varianten berechnet.
- Kosten für Instandhaltung, Wartung und Reparaturen wurden berücksichtigt. Diese sind jedoch in den ersten fünf Betriebsjahren relativ gering, da für die ausführenden Firmen eine Gewährleistungsverpflichtung besteht.

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

### 2.1. Funktionale Angebotszuordnung



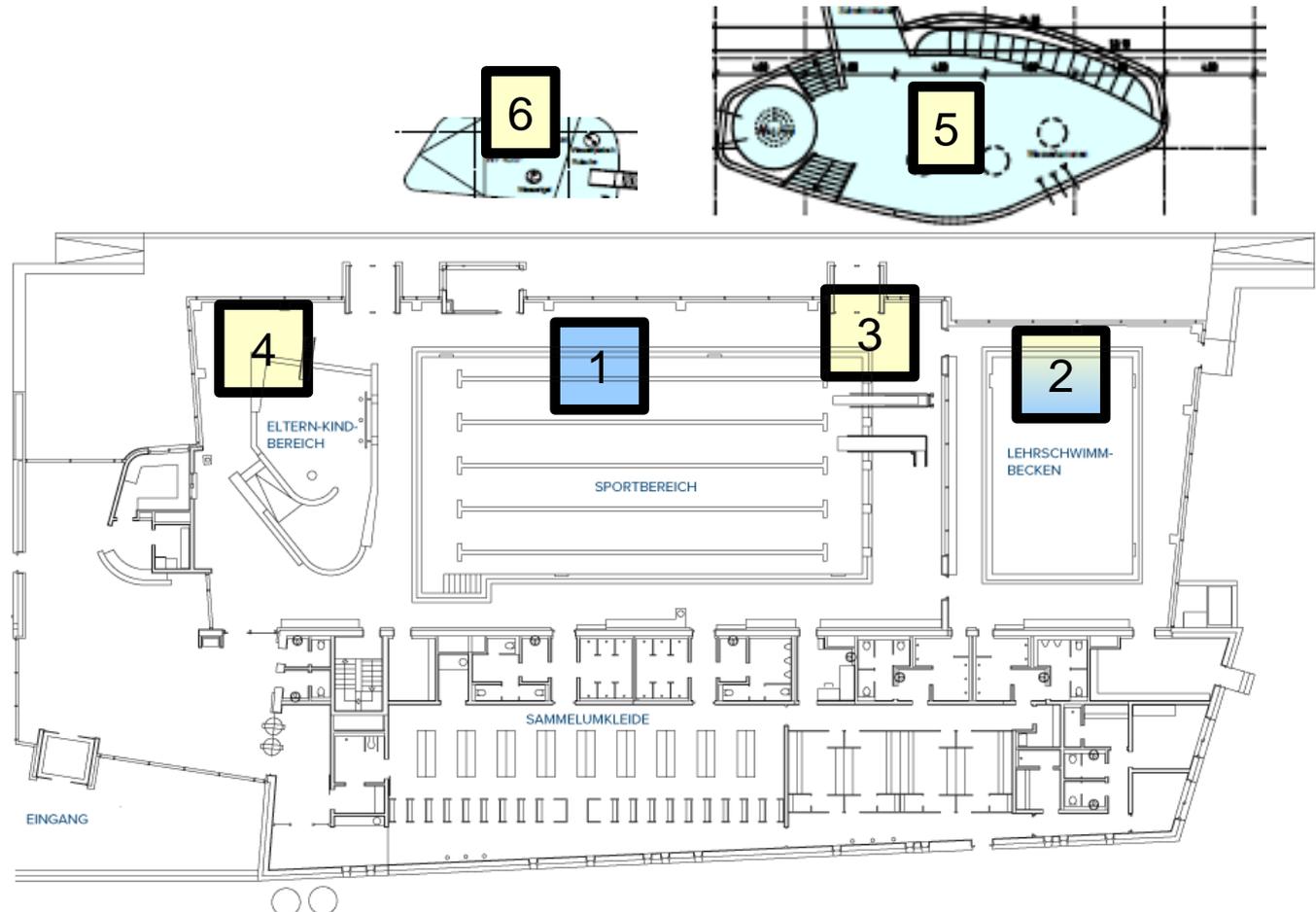
## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

Die Kombi-Bäder in Kamen und Bergkamen umfassen in den jeweiligen Varianten drei Angebotsbereiche. Diese sind für die Öffentlichkeit sowie umfänglich für den Schul-, -und Vereinssport vorgesehen, so dass das neue Bad den Charakter eines öffentlichen Sportbades haben wird.

Die jeweiligen Varianten 2.u.3. sehen zudem den Erhalt eines Freibadbeckens bzw. Neubau eines 25m Beckens vor. Hierdurch bleibt den originäre Freibadcharakter des Standortes weiterhin erhalten.

### PLANUNGSBEISPIEL

- (1) 25-Meter Sportbecken mit Teilhubboden (Kamen)
- (2) Kursbecken (Kombinutzung)
- (3) Sprungturm (öffentlich)
- (4) Kleinkindbereich
- (5) Außenbecken 400m<sup>2</sup>
- (6) Außen-Kleinkindbecken 150m<sup>2</sup>



## 2 VARIANTENBETRACHTUNG

### 2.7 Variantenvergleich Bergkamen

### Auf einen Blick

	Variante 1 25m 5 Bahnen Sprunganlage 150m² Kleinkindausenbecken	Variante 1a Variante 1 jedoch 6 Bahnen	Variante 1b Variante 1 zzgl. 400m² Aussen- becken	Variante 1c Variante 1 400m² Aussen- becken, 6 Bahnen	Variante 2 Variante 1 + Erhalt 50m Becken	Variante 3 Variante + neues 25m FB	Variante 4 Variante 1 mit Cabriodach	Kommentar:	
Lehrschwimmbecken, Multifunktionsräume									
Angebote	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
Sportbecken	5 Bahnen 312,5	6 Bahnen 415	5 Bahnen 312,5	6 Bahnen 415	5 Bahnen 312,5	5 Bahnen 312,5	5 Bahnen 312,5	Sportbecken kein Hubboden	
Lehrschwimmbecken mit Hubboden	100	100	100	100	100	100	100	LSB - Hubboden	
Kinderbecken	30	30	30	30	30	30	30		
Ganzjahresaußenbecken									
<b>Summe Wasserfläche</b>	<b>442,5</b>	<b>545</b>	<b>442,5</b>	<b>545</b>	<b>442,5</b>	<b>442,5</b>	<b>442,5</b>		
Sonderbauten									
Nichtschwimmerbecken									
Freibad	0	0	400	400	1000	312,5	0		
Kleinkindbereich Freibad	150	150			150	150	150		
<b>Kostenrahmen</b>								ohne Berechnung	
KG 100 - Grundstück	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
KG 200 - Erschließung	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €		
- Abrisskosten	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €	Freimachen, Altlasten,	
- Stellplatzabläse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	Hausanschlüsse, Trafos	
KG 300 - Gebäude	2.620.000 €	2.868.000 €	2.620.000 €	2.868.000 €	2.620.000 €	2.620.000 €	2.920.000 €		
- Gründung	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €		
KG 400 - Technik	2.020.000 €	2.172.000 €	2.780.000 €	2.932.000 €	2.410.000 €	2.650.000 €	2.110.000 €		
KG 500 - Außenanlagen	698.000 €	698.000 €	1.938.000 €	1.938.000 €	698.000 €	1.868.000 €	698.000 €		
KG 600 - Ausstattung	600.000 €	660.000 €	600.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €		
<b>Gesamt KG 100 - 600</b>	<b>7.368.000 €</b>	<b>7.828.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>9.368.000 €</b>	<b>9.828.000 €</b>	<b>7.818.000 €</b>	<b>9.228.000 €</b>	<b>7.818.000 €</b>	
KG 700 - Baunebenkosten	2.063.040 €	- €	2.191.840 €	- €	2.751.840 €	- €	2.583.840 €	- €	28% KG 100 - 600
Unvorhergesehenes 10%	599.800 €	- €	639.800 €	- €	839.800 €	- €	779.800 €	- €	10% auf KG 300-500
Preisindex 2019, 5%	299.900 €	- €	319.900 €	- €	419.900 €	- €	389.900 €	- €	5 % auf KG 300-500
<b>Gesamt (netto)</b>	<b>10.330.740 €</b>	<b>10.979.540 €</b>	<b>13.190.740 €</b>	<b>13.839.540 €</b>	<b>10.965.240 €</b>	<b>12.981.540 €</b>	<b>10.965.240 €</b>		
<b>Gesamt Hallenbad (brutto)</b>	<b>12.290.000 €</b>	<b>13.070.000 €</b>	<b>15.700.000 €</b>	<b>16.470.000 €</b>	<b>13.050.000 €</b>	<b>15.450.000 €</b>	<b>13.050.000 €</b>	brutto inkl. KG 700	

## 2 VARIANTENBETRACHTUNG

### 2.8 Variantenvergleich Bergkamen

### Auf einen Blick

Mehrkosten der Angebotsbausteine in den Varianten

Neubau eines Kombibades in Bergkamen														
Variante 1 25m Becken 5 Bahnen Sprunganlage 1m/ 5m; 150m² Kleinkindbecken		Variante 1a Variante 1 jedoch 6 Bahnen		Variante 1b Variante 1 + 400m² Aussenbecken		Variante 1c Variante 1 400m² Aussen- becken und 6 Bahnen		Variante 2 Variante 1 + Erhalt ein Freibadbecken		Variante 3 Variante 1 + neu neues 25m FB		Variante 4 Variante 1 mit Cabriodach		
Lehrschwimmbecken, Multifunktionsräume														
Kostenrahmen														
KG 100 - Grundstück	- €									- €			- €	
KG 200 - Erschließung	220.000 €		√		√		√		√		√		√	
- Abrisskosten	550.000 €		√		√		√		√		√		√	
- Stellplatzabläse	- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €	
KG 300 - Gebäude	2.620.000 €	Mehrkosten	248.000 €		√		Mehrkosten	248.000 €		√		√	Mehrkosten	250.000 €
- Gründung	660.000 €		√		√		√		√		√		√	
KG 400 - Technik	2.020.000 €	Mehrkosten	152.000 €	Mehrkosten	630.000 €	Mehrkosten	912.000 €	Mehrkosten	390.000 €	Mehrkosten	670.000 €	Mehrkosten	100.000 €	
KG 500 - Außenanlagen	698.000 €		√	Mehrkosten	1.240.000 €	Mehrkosten	1.240.000 €		√	Mehrkosten	1.170.000 €		√	
KG 600 - Ausstattung	600.000 €	Mehrkosten	60.000 €		√		Mehrkosten	60.000 €	Mehrkosten	60.000 €	Mehrkosten	60.000 €	Mehrkosten	60.000 €
<b>Gesamt KG 100 - 600</b>	<b>7.368.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>460.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>1.870.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>2.460.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>450.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>1.900.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>410.000 €</b>	
KG 700 - Baunebenkosten	2.063.040 €	- €	2.175.040 €	- €	2.623.040 €	- €	2.751.840 €	- €	2.189.040 €	- €	2.583.840 €	- €	2.177.840 €	
Unvorhergesehenes 10%	599.800 €	- €	629.000 €	- €	799.800 €	- €	839.800 €	- €	638.800 €	- €	779.800 €	- €	629.800 €	
Preisindex 2019 5%	299.900 €	- €	317.000 €	- €	399.900 €	- €	419.900 €	- €	319.400 €	- €	389.900 €	- €	317.900 €	
<b>Gesamt (netto)</b>	<b>10.330.740 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>628.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>2.740.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>3.508.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>598.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>2.690.800 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>567.000 €</b>	

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

---

### 2.9 Variantenvergleich Bergkamen

#### Bewertung der Angebotsbausteine im Detail

##### **Variante 1a 25m Becken mit 6 Bahnen**

##### Beschreibung der Maßnahme:

Vergrößerung des 25m Beckens um 1 Bahn auf 6 Bahnen.

Die von GSW vorgegebenen Nutzerzahlen Schulen und Vereine (77.000 Nutzer/anno) sind bei geschickten Bahnbelegungs-Management auf 4 Bahnen an den Werktagen auskömmlich zu realisieren.

Somit steht generell mind. 1 Bahn, zu weiteren Zeiten eine 2. Bahn, der Öffentlichkeit zur Verfügung

##### ▪Fläche:

▪415m<sup>2</sup>

##### Chancen & Risiken:

- + Komfortabler Parallelbetrieb von Öffentlichkeit und Schulen möglich
- Vergrößerung Raumvolumen und operative Kosten

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

---

### 2.9 Variantenvergleich Bergkamen

#### Bewertung der Angebotsbausteine im Detail

##### **Variante 1b 400m<sup>2</sup> Außenbecken**

###### Beschreibung der Maßnahme:

Das 400m<sup>2</sup> Außenbecken mit einer maximalen Wassertiefe von 1,35 m ist eine Alternative zum Schwimmerbecken Außen.

Trotz einer organischen Formgebung ist es möglich , z.B. 2-3 Bahnen a` 20m anzuordnen.

Im Vergleich zu einem Sportbecken verfügt das 400m „Freizeitbecken“ über diverse Wasserattraktionen.

###### ▪ Fläche:

- 400m<sup>2</sup>

###### Chancen & Risiken:

- + Erhalt Freibadcharakter
- relativ hohe Investitionskosten
- erhöhte operative Kosten unabhängig von der Witterung

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

---

### 2.9 Variantenvergleich Bergkamen

Bewertung der Angebotsbausteine im Detail

#### **Variante 1c 25m Becken mit 6 Bahnen + 400m<sup>2</sup> Außenbecken**

Beschreibung der Maßnahme:

„Luxusvariante“ aus .1a u1b.

▪ Fläche:

▪ 815m<sup>2</sup>

Chancen & Risiken:

- + Erhalt Freibad
- teuerste Variante
- deutlich erhöhte operative Kosten unabhängig von der Witterung
- äußerst negative Kosten-Nutzen-Relation

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

---

### 2.9 Variantenvergleich Bergkamen

Bewertung der Angebotsbausteine im Detail

#### **Variante 2 Erhalt bestehendes Freibadbecken 50m**

Beschreibung der Maßnahme:

Der Erhalt eines 50m Freibadbeckens ist mit erheblichem Sanierungsaufwand verbunden. GMF Benchmarks belegen hier einen Aufwand von 300.000,- bis 500.000,- Euro. (Anpassung „alt“ an „neu“)

Hauptausrichtung hierbei die Ertüchtigung der Technik, der Beckenköpfe um diese, den auf 30 Jahre ausgelegten Abschreibungszyklus des Hallenbadneubaus, anzupassen.

▪ Fläche:

▪ 1.000m<sup>2</sup>

Chancen & Risiken:

- + Erhalt Freibad
- Hoher Flächen und Sanierungsbedarf
- deutlich erhöhte operative Kosten unabhängig von der Witterung

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

---

### 2.9 Variantenvergleich Bergkamen

Bewertung der Angebotsbausteine im Detail

#### **Variante 3 Neubau eines 25m Außenbeckens**

Beschreibung der Maßnahme:

Der Neubau eines 25m Freibadbeckens sichert den Erhalt des Standortes Bergkamen als traditionellen Freibadstandort.

Im Vergleich zum Erhalt eines der 50m Außenbecken deutlich teurere Lösung;

▪ Fläche:

▪ 315 m<sup>2</sup>

Chancen & Risiken:

- + Erhalt Freibad
- hohe Investition
- deutlich erhöhte operative Kosten unabhängig von der Witterung

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

---

### 2.9 Variantenvergleich Bergkamen

#### Bewertung der Angebotsbausteine im Detail

##### **Variante 4 Cabriodach**

###### Beschreibung der Maßnahme:

Der Bereich des 25m Sportbeckens ist durch ein verfahrbares Dach öffnenbar.

In Kombination mit geöffneten Fassadenelementen ergibt sich eine „Freibad-Feeling“

Wurde bereits an diversen Standorten als „Ersatz“ für den Rückbau von Freibadbecken realisiert!

###### ▪Fläche:

▪315m<sup>2</sup>

###### Chancen & Risiken:

- + Erhalt Freibad- Feeling
- starke Abhängigkeit von der Witterung.  
( nur bis Windstärke 3 zu verfahren)
- deutlich erhöhter Aufwand in Wartung und Pflege

## 2. VARIANTENBETRACHTUNG

### 2.10 Variantenvergleich Bergkamen

Veränderungen in der Wirtschaftlichkeit

## Auf einen Blick

Neubau eines Kombibades in Bergkamen																
	Variante 1 25m Becken 5 Bahnen Sprunganlage 1m/5m; 150m² Kleinkindaussenbecken Lehrschwimmbecken, Multifunktionsräume		Variante 1a Variante 1 jedoch 6 Bahnen		Variante 1b Variante 1 zzgl. 400m² Aussenbecken		Variante 1c Variante 1 400m²Aussenbecken und 6 Bahnen		Variante 2 Variante 1 + Erhalt ein Freibadbecken		Variante 3 Variante 1 + neu + neues 25m FB		Variante 4 Variante 1 jedoch Cabriodach		Kommentar:	
<b>Wirtschaftlichkeit</b>																
<b>Besucherzahlen</b>																
Bad	50.000															
Freibad	-				Freibadbesucher	10.000	Freibadbesucher	10.000	Freibadbesucher	20.000	Freibadbesucher	20.000				
Schulen & Vereine	35.000															
<b>Gesamt</b>	<b>85.000</b>					<b>10.000</b>		<b>10.000</b>		<b>20.000</b>		<b>20.000</b>				
<b>Erlöse (netto)</b>																
Pro-Kopf																
Bad	3,30 €	165.000 €														
Freibad	3,30 €	- €														
Schulen & Vereine	2,40 €	84.000 €			Mehreinnahmen	33.000 €	Mehreinnahmen	33.000 €	Mehreinnahmen	66.000 €	Mehreinnahmen	66.000 €				
Gastronomie	- €	- €														
Sonstige	0,20 €	17.000 €			Mehreinnahmen	2.000 €	Mehreinnahmen	2.000 €	Mehreinnahmen	6.000 €	Mehreinnahmen	6.000 €				
<b>Gesamt</b>	<b>266.000 €</b>					<b>301.000 €</b>		<b>301.000 €</b>		<b>338.000 €</b>		<b>338.000 €</b>				
<b>Wareneinsatz</b>	8.500 €				<b>Mehrkosten</b>	<b>1.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>1.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>3.000 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>3.000 €</b>				
<b>Rohertrag</b>	<b>257.500 €</b>				<b>Mehreinnahmen</b>	<b>34.000 €</b>	<b>Mehreinnahmen</b>	<b>34.000 €</b>	<b>Mehreinnahmen</b>	<b>69.000 €</b>	<b>Mehreinnahmen</b>	<b>69.000 €</b>				
<b>Kosten</b>																
Stromverbrauch	515.000		535.000		675.000		695.000		675.000		600.000		530.000		kWh	
Stromkosten	0,17 €	87.550 €	0,17 €	90.950 €	0,17 €	114.750 €	0,17 €	118.150 €	0,17 €	114.750 €	0,17 €	102.000 €	0,17 €	90.100 €		
Wärmeverbrauch	1.700.000		1.800.000		2.150.000		2.250.000		2.150.000		1.950.000		1.800.000		kWh	
Wärmekosten	0,11 €	187.000 €	0,11 €	198.000 €	0,11 €	236.500 €	0,11 €	247.500 €	0,11 €	236.500 €	0,11 €	214.500 €	0,11 €	198.000 €		
Wasserverbrauch	95	8.075	110	-	260	29.900	275	34.500	260	5.200	130	2.600	95	-		
Kosten Wasser/Abwasser	5,90 €	47.643 €	5,90 €	- €	5,90 €	176.410 €	5,90 €	203.550 €	5,90 €	30.680 €	5,90 €	15.340 €	5,90 €	- €		
Energiekosten Gesamt		<b>322.193 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>21.922 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>205.497 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>247.007 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>205.497 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>82.512 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>13.550 €</b>		
Personalkosten	664.000 €		- €		Aufsicht FB	82.000 €	Aufsicht FB	82.000 €	Aufsicht FB	82.000 €	Aufsicht FB	82.000 €			Var. 2.u.3. inkl 6 MA 5 Monate	
Wartung / Inst. / Betrie.	69.600 €		- €	6.000 €		11.400 €	- €	17.400 €		5.850 €		9.450 €		5.850 €	1,5 % KG 300/400	
Marketing	13.000 €		- €			2.000 €	- €	2.000 €		6.000 €		6.000 €			5 % Umsatz	
Sonstiges	100.000 €		- €				- €								Versicherung, Buchhaltung,	
<b>Kosten Gesamt</b>	<b>1.168.793 €</b>			<b>1.196.715 €</b>		<b>1.469.690 €</b>		<b>1.517.200 €</b>		<b>1.468.140 €</b>		<b>1.348.755 €</b>		<b>1.181.930 €</b>		
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>893.293 €</b>			<b>Mehrkosten</b>	<b>27.922 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 204.797 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 252.307 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 168.247 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 48.862 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 19.400 €</b>	Operatives Betriebsergebnis
Afa	199.556 €			16.711 €		42.222 €		58.933 €		21.667 €		35.000 €		15.000 €	Gebäude 30 J / Technik 18 J;	
Zinsen	103.307 €			6.488 €		28.600 €		35.088 €		6.345 €		26.508 €		6.345 €	1%	
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>1.196.156 €</b>			<b>Mehrkosten</b>	<b>51.121 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 275.619 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 346.328 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 196.259 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 110.370 €</b>	<b>Mehrkosten</b>	<b>- 40.745 €</b>	

## 3.1 Zusammenfassung

- Per Beschluss der Entscheidungsgremien wurde an den Standorten Kamen und Bergkamen die Weiterverfolgung des Neubaus zweier Kombi-Sportbäder mit einem jeweiligen Kernangebot vorgegeben. Mit dieser Profilierung wurde ferner das Nutzerprofil festgelegt.
- Das Raum- und Flächenkonzept der jeweiligen Kernangebots (Variante 1 in Kamen und Bergkamen) deckt das vorgegebene Nutzerprofil umfänglich.
- Die gesetzte Angebotsenerweiterung 400m<sup>2</sup> Außenbecken und 150m<sup>2</sup> Kleinkind-Außenbecken am Standort Kamen erhält den etablierten Freibadstandort.
- Bei entsprechender „Formgebung“ des 400m<sup>2</sup> -Außenbeckens ist die Integration von 2 bis 3 20m Bahnmarkierungen gut möglich. Eine Nutzung als Sport,- aber auch Freizeitbecken ist möglich. (**Hinweis: Bei der Kalkulation des neuen 400m<sup>2</sup> Beckens ist eine Becken-in-Becken-Variante vorgesehen!**)
- Der Neubau eines 25m Freibadbeckens oder der Erhalt eines der vorhandenen 50m-Außenbecken ist an beiden Standorten möglich, jedoch schränkt er die Nutzung des Baufeldes für den Hallenbadbau deutlich ein. Der Neubau 25m Freibadbecken ist eine sehr teure Lösung, der Erhalt eines 50m-Beckens passt nicht mehr in die auch von betriebswirtschaftlichen Zwängen geprägte kommunale Bäderlandschaft.
- Die Vergrößerung des 25m-Beckens auf 6 Bahnen ist komfortabel, aber bei dem vorgegebenen Nutzerprofilen (Öffentlichkeit, sowie Schulen und Vereine) nicht zwingend notwendig.
- Die Variante 4 Bergkamen Cabriodach schafft ein „Freibad-Feeling“. Die extreme Anhängigkeit von Windstärke und die unvermeidbaren Zugscheinungen (Kamineffekt) schmälern jedoch das Nutzerempfinden sehr deutlich.

## 3.2 Fazit:

- **Die funktionale Umsetzung zur Weiterverfolgung des Neubaus eines Kombi-Sportbades in Kamen und Bergkamen wird durch die jeweiligen Varianten 1 umfänglich erfüllt.**
- Alle Varianten als Angebotsergänzung sind aus Sicht von Fa. GMF bedingt, überwiegend jedoch nicht, zu empfehlen.
- Der allgegenwärtige (politische) Wunsch zum Erhalt von vorhanden Freibadflächen ist omnipräsent. Trotz der höheren Investitionskosten ist an dieser Stelle der in Kamen gesetzte Neubau eines „multifunktionalen“ 400m<sup>2</sup> Außenbeckens, dem Erhalt eines 50m Beckens vorzuziehen. Gleiches gilt für den Standort Bergkamen.
- Die Erweiterung des 25m Sportbeckens um eine weitere Bahn erhöht den Komfort der Parallelnutzung Öffentlichkeit und Vereine. Die hierfür nötige Mehrinvestition ist überschaubar, somit bedingt zu empfehlen.
- Alle übrigen Varianten verbessern das Angebotsprofil nicht und sind somit keinesfalls zu empfehlen.