



beck
schwimmbadbau
ihr planer.

Wirtschaftlichkeit von Hallenbäder: Potentialanalyse

Tag der badenden Meister
3. April 2014

Inhaltsverzeichnis

“ Öffentliche Schwimmbäder

Sportanlagen; Eintrittspreise; Kostendeckungsgrad; Fazit

“ Masterthesis

Lebenszykluskosten; Kostentreiber; Erfolgsfaktoren; Szenarien

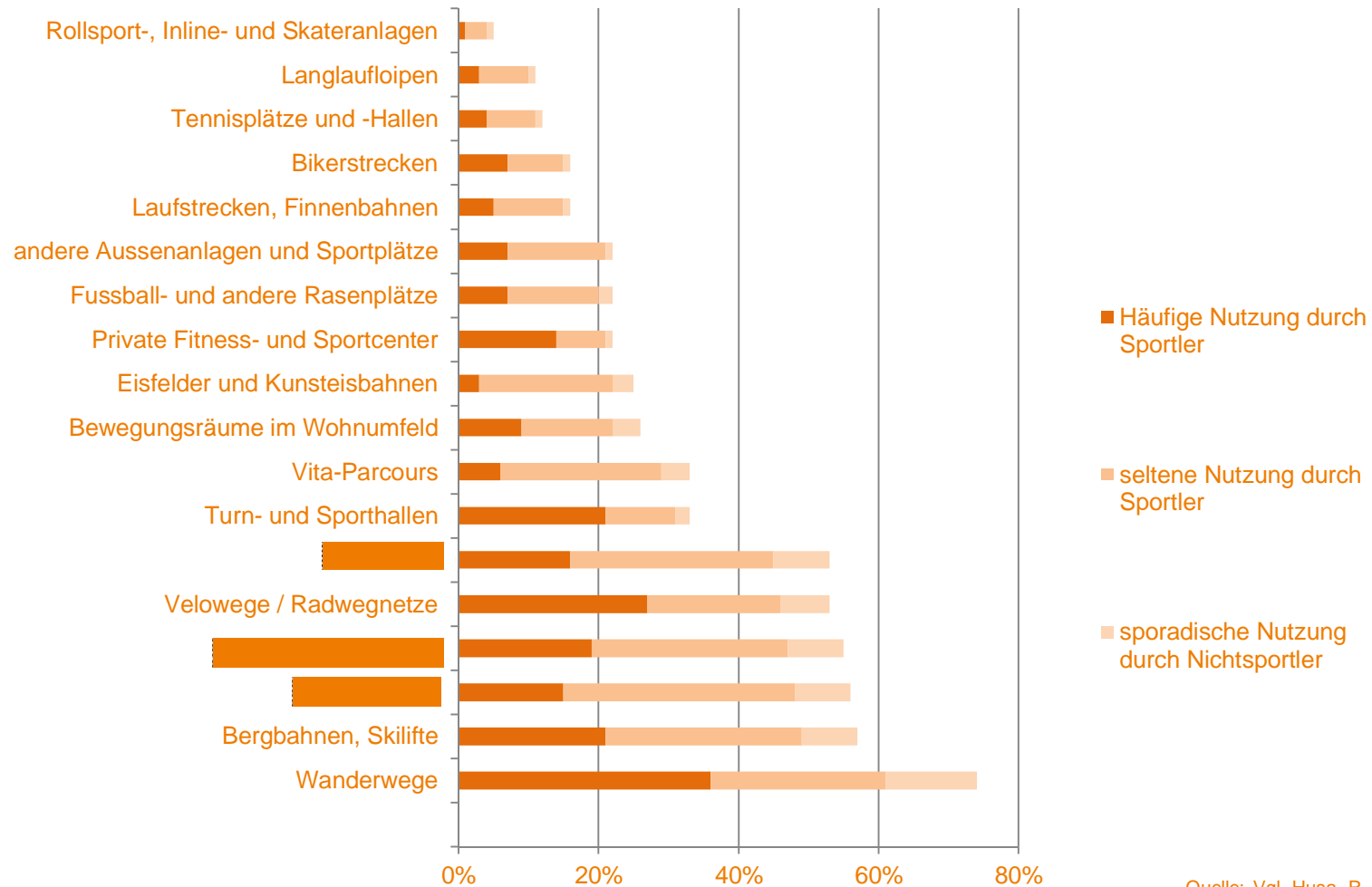
“ Potentialanalyse

Politik und Strategie; Wirtschaftlichkeit; Fazit

Öffentliche Schwimmbäder

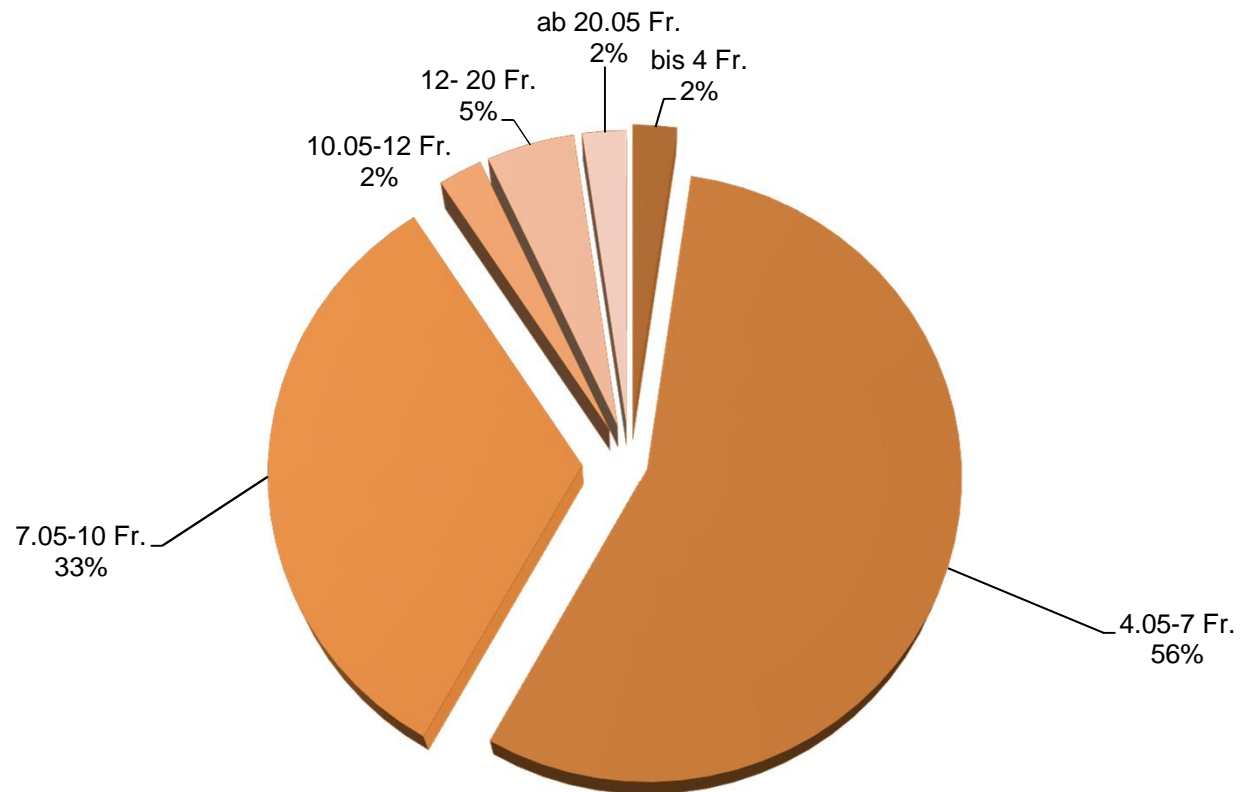
- “ 926 Schwimmbäder, davon ca. 220 Hallenbäder.
- “ Grossteil der Schwimmbäder in den 1960er und 70er erstellt.
- “ Heute besteht ein grosser Sanierungsbedarf.

Öffentliche Schwimmbäder - Sportanlagen



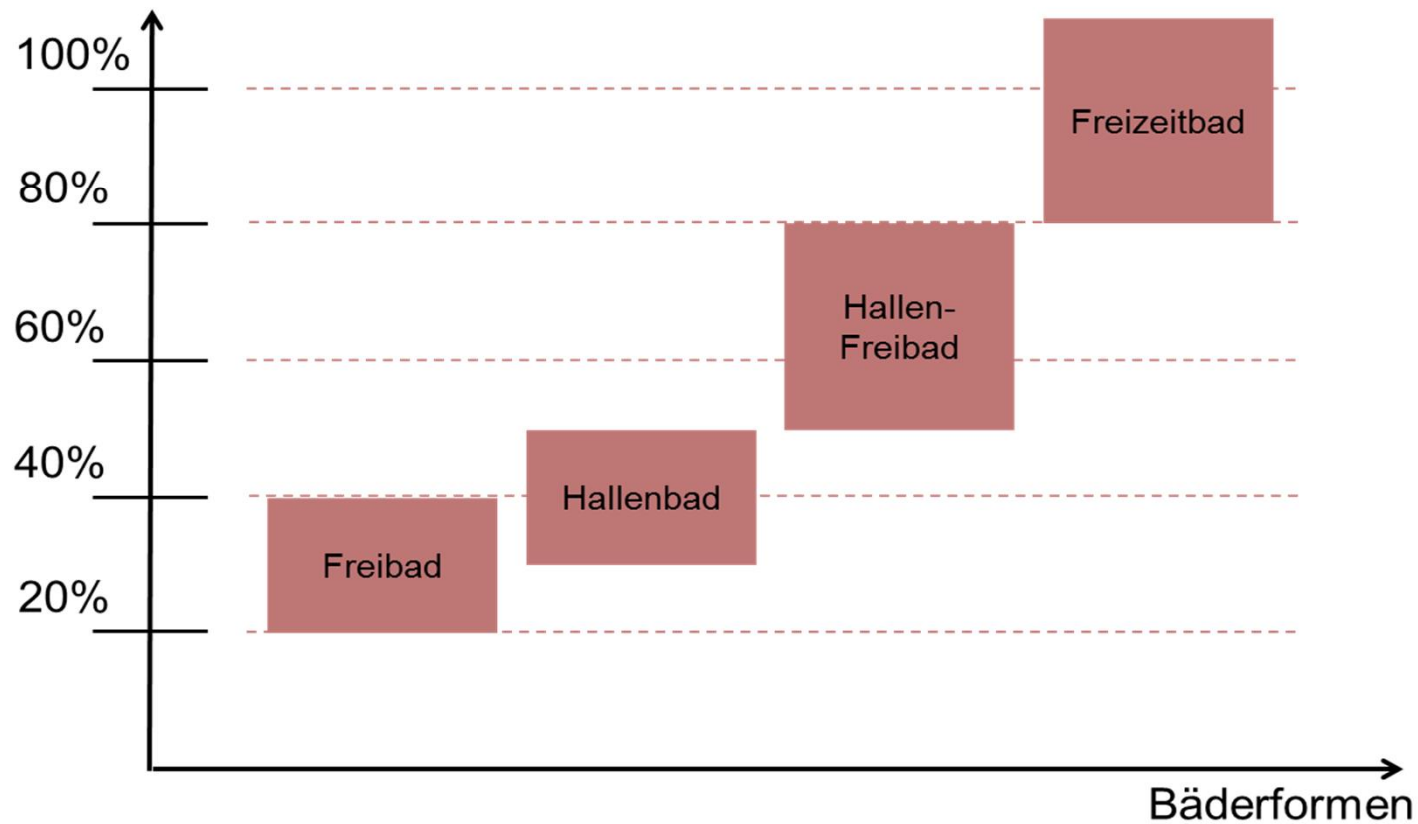
Quelle: Vgl. Husa, R., Palmieri, M., 2013, S.20

Öffentliche Schwimmbäder - Eintrittspreise



Öffentliche Schwimmbäder - Kostendeckungsgrad

Betrieblicher
Kostendeckungsgrad



Quelle: Vgl. Husa, R., Palmieri, M., 2013, S. 36

Wirtschaftlichkeit von Hallenbädern: Potentialanalyse

3. April 2014

Seite 7



beck
schwimmbadbau
ihr planer.

Öffentliche Schwimmbäder - Fazit

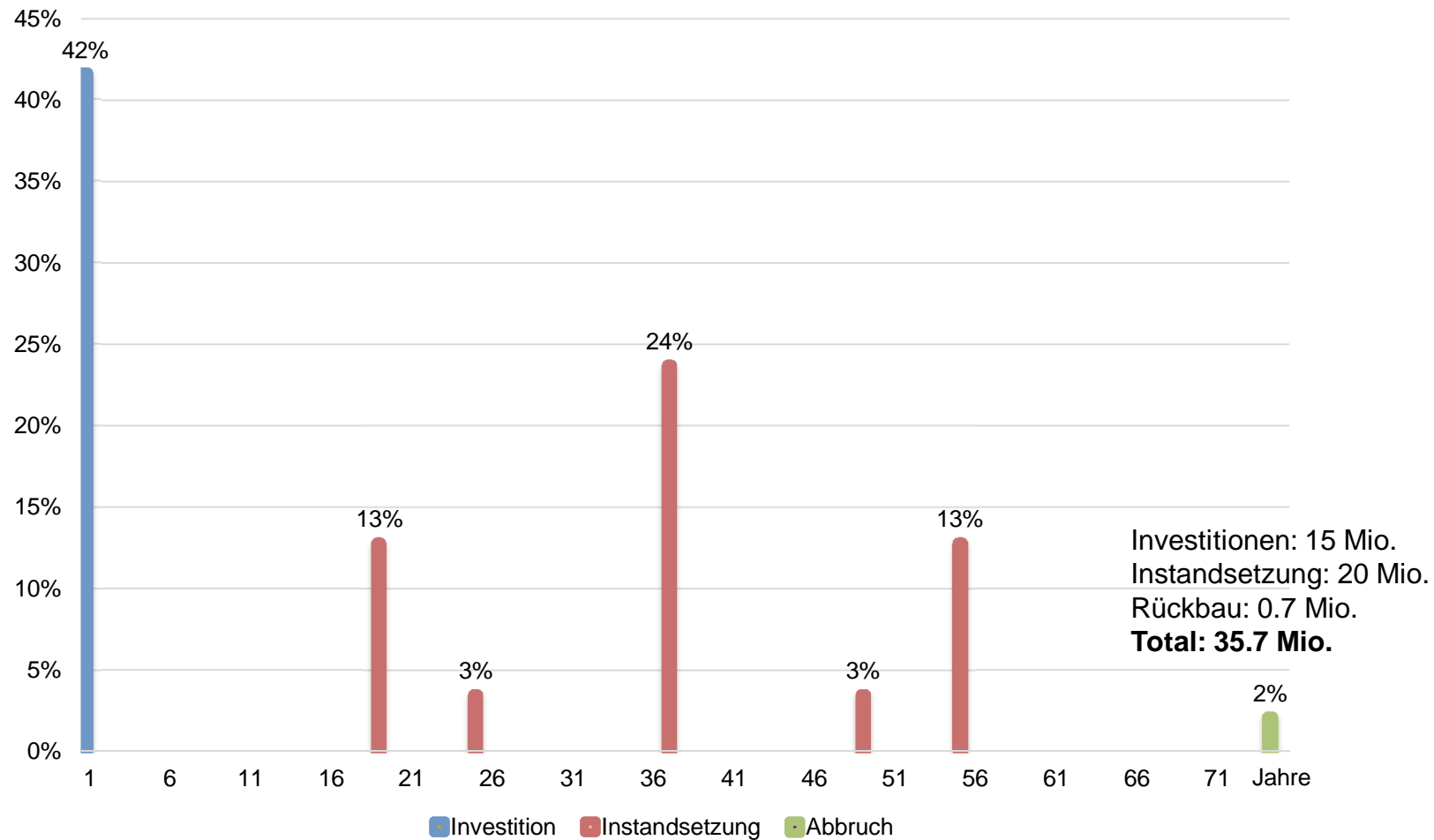
- “ In der Bevölkerung beliebt
- “ Selten kostendeckend
- “ Investitionsstau vorhanden

Masterthesis

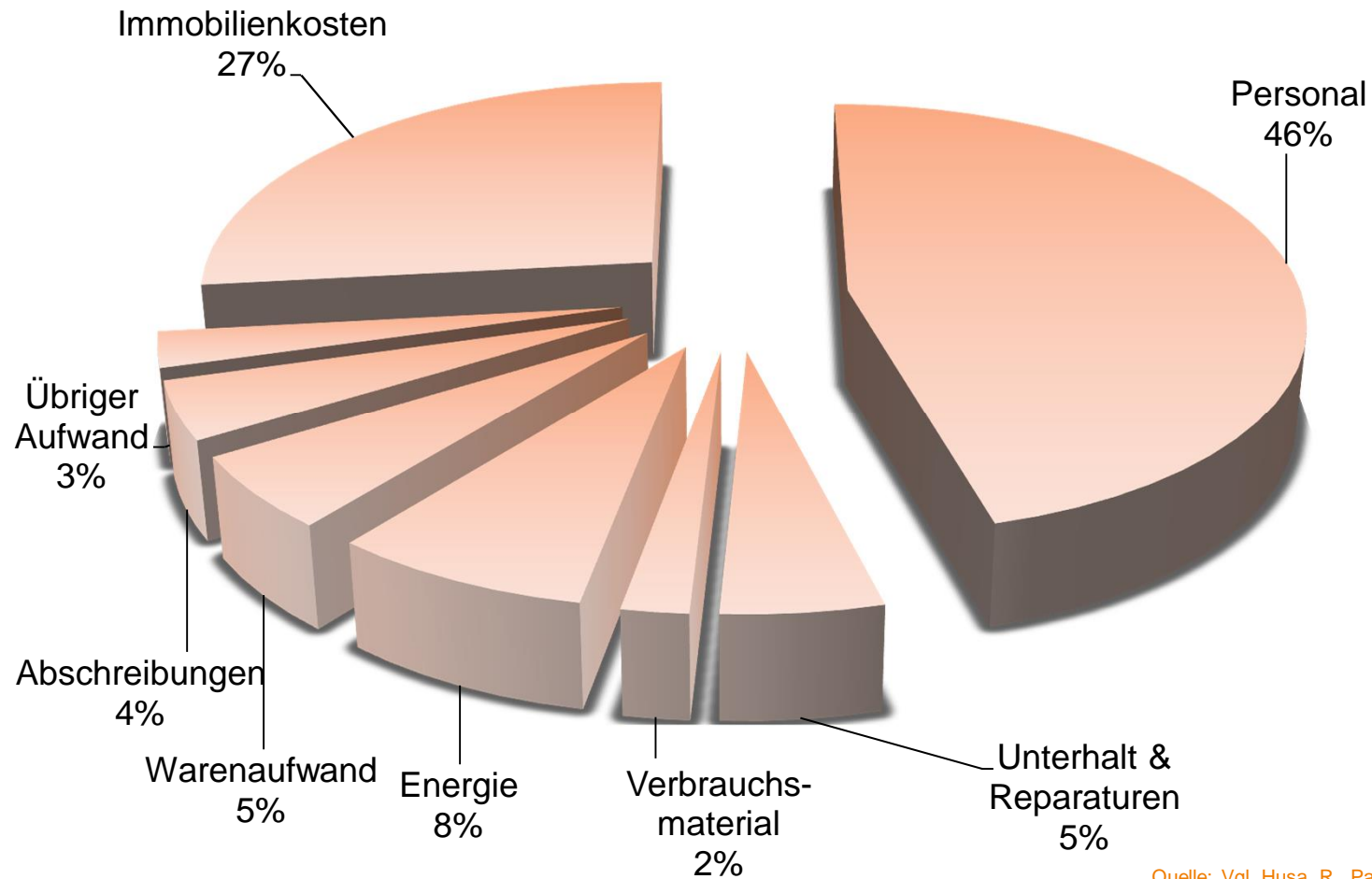
- “ Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien
- “ Kostentreiber
- “ Erfolgsfaktoren
- “ Wirtschaftliche Tragbarkeit anhand Modellhallenbad

Masterthesis - Immobilienkosten

Anteil Immobilienkosten



Masterthesis - Kostentreiber



Quelle: Vgl. Husa, R., Palmieri, M., 2013, S. 81

Masterthesis - Erfolgsfaktoren



Masterthesis . Szenario Immobilienkosten

“ Kostendeckender Betrieb inkl. Immobilienkosten

Masterthesis - Szenario Immobilienkosten



Immobilienkosten

Masterthesis - Szenario Immobilienkosten

	Preise heute	Preise Modellbetrieb	Preise Private
Einzeleintrittspreis Erwachsene	7.00 Fr. / Gast	23.10 Fr. / Gast	37.70 Fr. / Gast
Einzeleintrittspreis Jugendliche	5.50 Fr. / Gast	18.15 Fr. / Gast	27.60 Fr. / Gast
Einzeleintrittspreis Kinder	4.00 Fr. / Gast	13.20 Fr. / Gast	k.A.
Jahresabonnement Erwachsene	220.00 Fr.	726.00 Fr.	k.A.

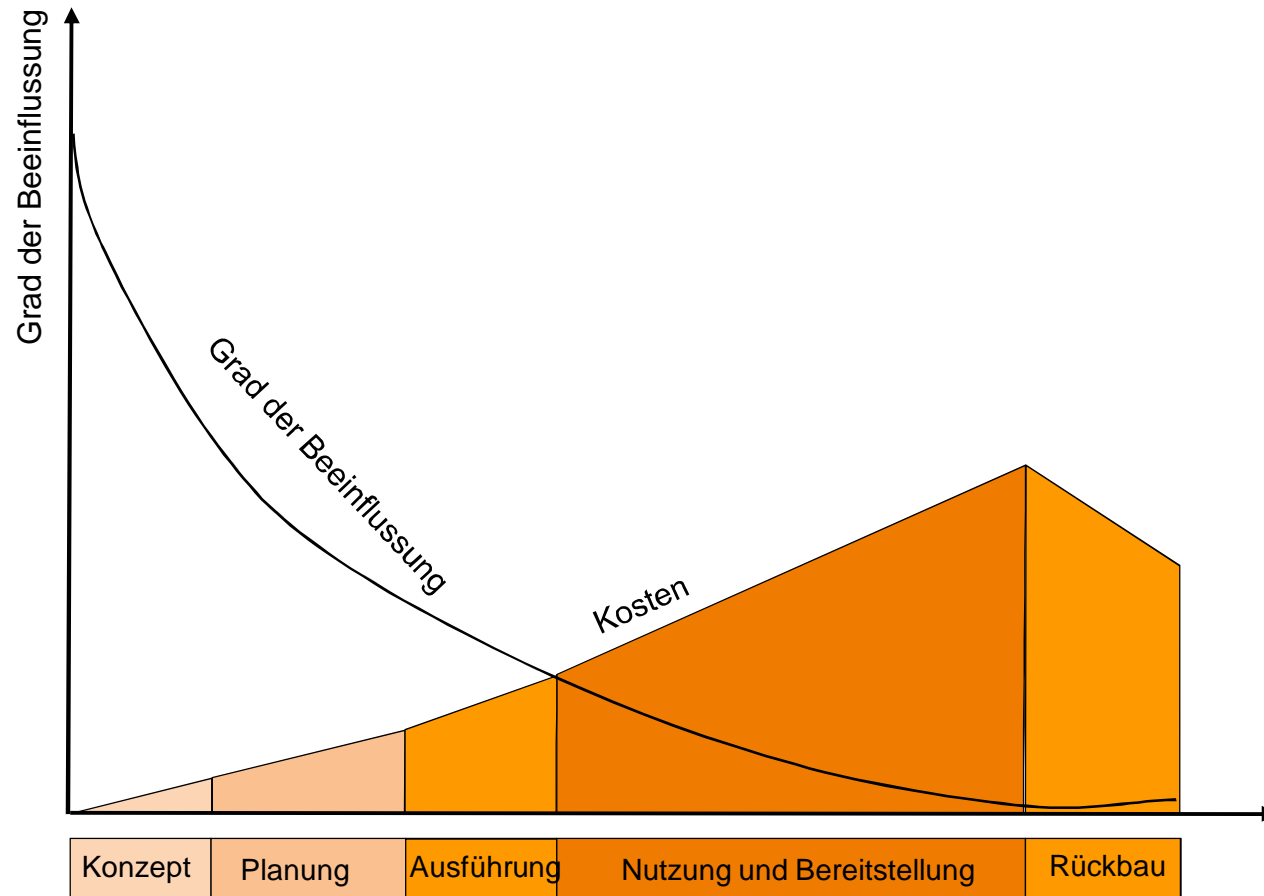
Masterthesis - Erkenntnis

- “ Erhöhung der Eintrittspreise um das 3-fach vermutlich nicht umsetzbar.
- “ Aufgrund des Stellenwertes und des öffentlichen Interesse Defizitgarantie berechtigt.
- “ Optimierung Betrieb und Anlage beispielsweise mittels Potentialanalyse.

Potentialanalyse



Potentialanalyse



Kostenverteilung/Beeinflussung während des Gebäudezyklus

Potentialanalyse

Bereich	Untersuchungen
Politik, Strategie	Eigentumsverhältnisse, Strategie, Finanzierung der Investitionen, etc.
Markt	Vergleich mit Bäder der Region, zusätzliche Angebote, etc.
Wirtschaftlichkeit	Vergleich mit Bäder der Region, Ertragssteigerungen, Kostenoptimierungen, Zusatzangebote, Mantelnutzungen, etc.
Standort und Raum	Flächenreserven, Erweiterungsmöglichkeiten, etc.
Organisation	Aufgaben und Kompetenzen der Gremien, etc.
Technik	Zustandserfassung Bau und Technik
Safety & Security	Sicherheitskonzept, Betriebskonzepte (Abläufe bei Notfällen)

Potentialanalyse . Politik und Strategie

Teilaspekte	Fazit	Handlungsbedarf	Optimierungspotential		Umsetzungsrestriktionen
			Kosten	Ertrag	
Eigentumsverhältnisse	●	Klare Rollenverteilung bei der Finanzierung. Die privatrechtliche Betriebsführung durch die Genossenschaft mit einem Geschäftsführer unterstützt die wirtschaftliche Orientierung.	-	-	
Finanzierung	●	Finanzierungsmodalitäten zukünftiger Sanierungen unter Beteiligung anderer Gemeinden noch nicht geklärt.	-	★	Betroffene Gemeinden
Führungsstruktur	●	Eine zeitgemäße, strukturelle Führungsorganisation liegt vor.	-	-	
Unternehmensstrategie	●	Gelegentliche Evaluation und allfällige Anpassung der Strategie	-	-	
Kooperation / Portfolio-Management	○	Wird in der nächsten Phase untersucht.	-	-	
Sportförderung	●	Mit dem Bauprojekt der erste Kontakt mit der Sportförderung suchen.	-	-	

Potentialanalyse - Wirtschaftlichkeit

Teilaspekte	Fazit	Handlungsbedarf	Optimierungspotential		Umsetzungsrestriktionen
			Kosten	Ertrag	
Personalkosten	●	Kontinuierliche Optimierung der Betriebsabläufe	★	-	
Ver- und Entsorgungskosten	●	Prüfung alternativer Lieferanten / Vertragsoptimierungen	★★	-	Hohe Investitionskosten
Gesamtbetriebskosten	●	Kostenreduktionen	★	-	
Eintritte / Abonnemente	●	Frequenzsteigerung nur durch Angebotsausbau / Preiserhöhung	-	★	
Wassermiete	●	Einführung von Wassermieten für professionelle Kursanbieter	-	★★	
Sponsoring	●	Vermarktung von Werbeflächen und Projekten	-	★	
Vermietungen Mantelnutzungen	●	Prüfung der Nutzung von Raumreserven für Vermietungen	-	-	
Gesamtertrag Hallen- und Freibad	●	Moderate Steigerung der Erträge möglich.	-	★	
Jährliches Betriebsdefizit	●	Leichte Reduktion des jährlichen Defizits möglich.	★	★	

Potentialanalyse - Fazit

- “ Wirtschaftlichkeit von Anlage und Betrieb kann optimiert werden.
- “ Zielgerichtete Führung des Schwimmbades ermöglicht eine Senkung des Defizites.
- “ Eine Sanierung soll frühzeitig geplant werden.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir freuen uns!

Beck Schwimmbadbau AG

Bürglistrasse 29
CH-8400 Winterthur

Telefon +41(0)52 224 00 88
www.beck-schwimmbadbau.ch