



**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

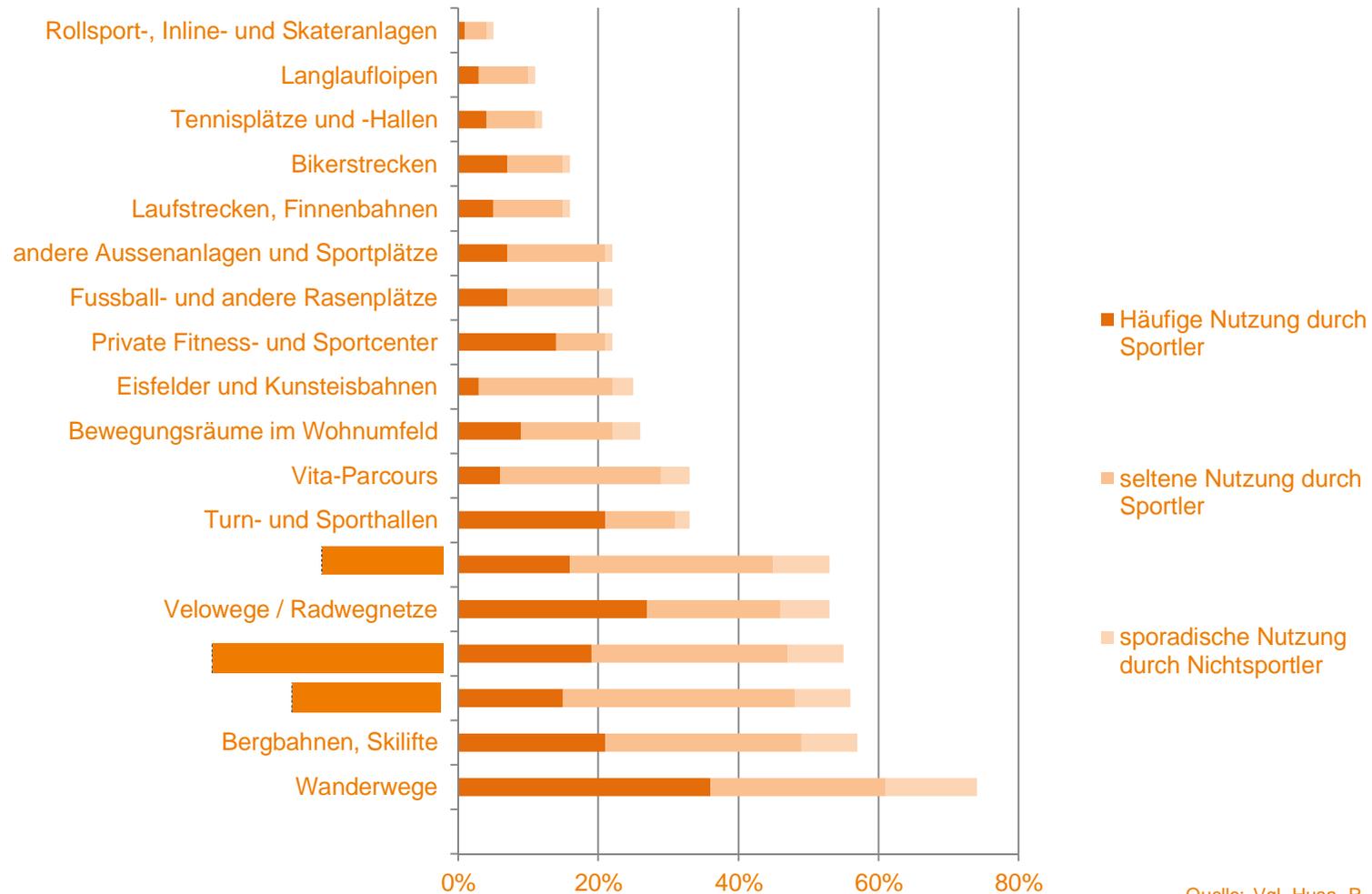
## “ Potentialanalyse

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



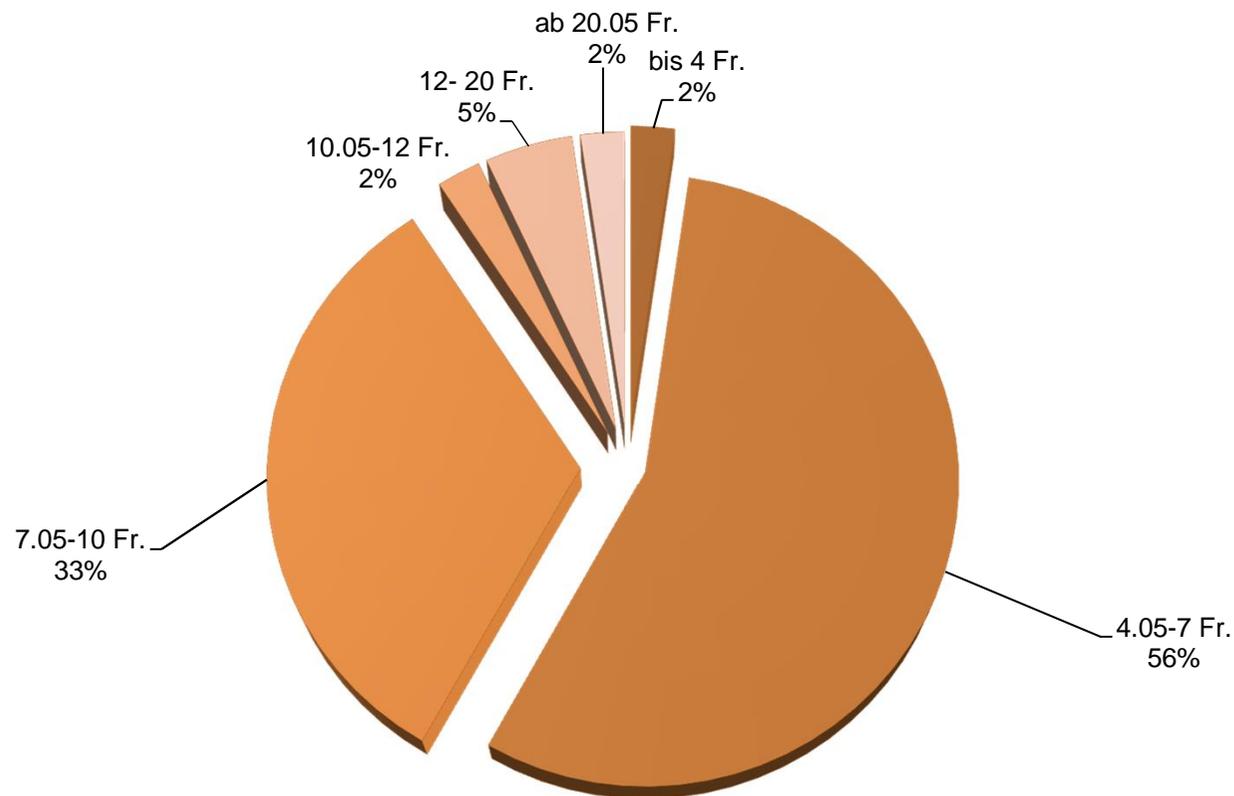
Quelle: Vgl. Husa, R., Palmieri, M., 2013, S.20

Wirtschaftlichkeit von Hallenbädern: Potentialanalyse

3. April 2014

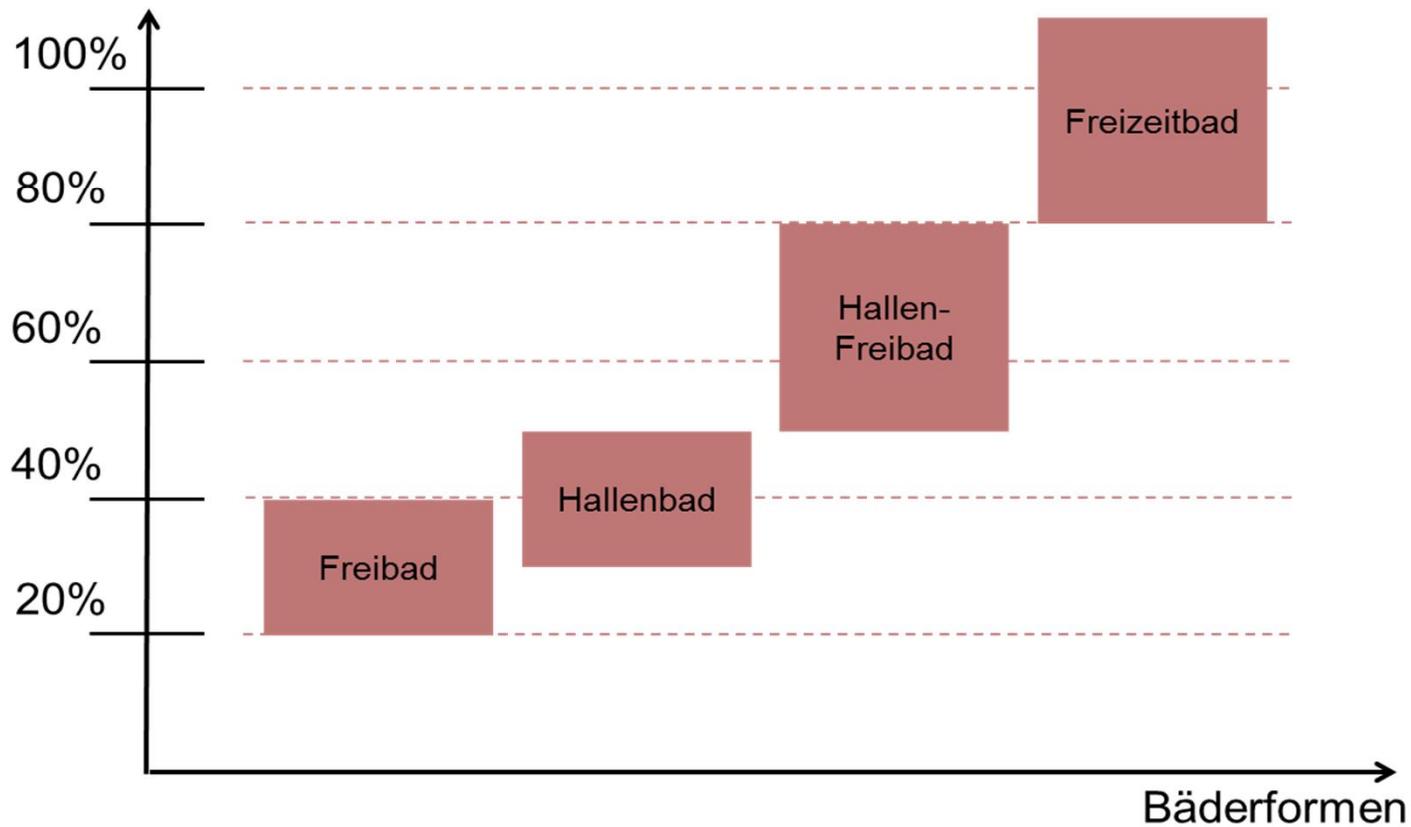
Seite 5

# 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

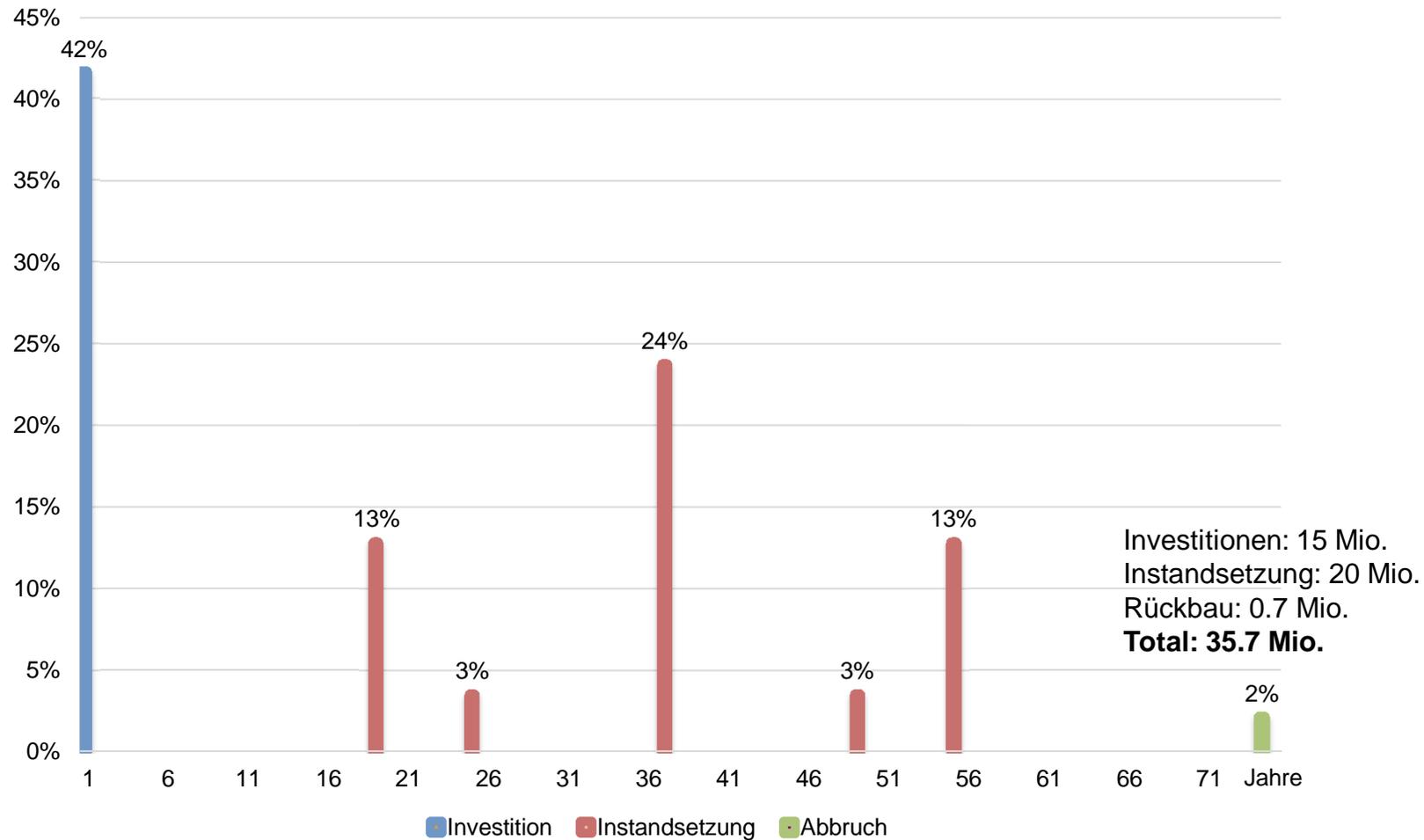
- “ In der Bevölkerung beliebt
- “ Selten kostendeckend
- “ Investitionsstau vorhanden

# Masterthesis

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

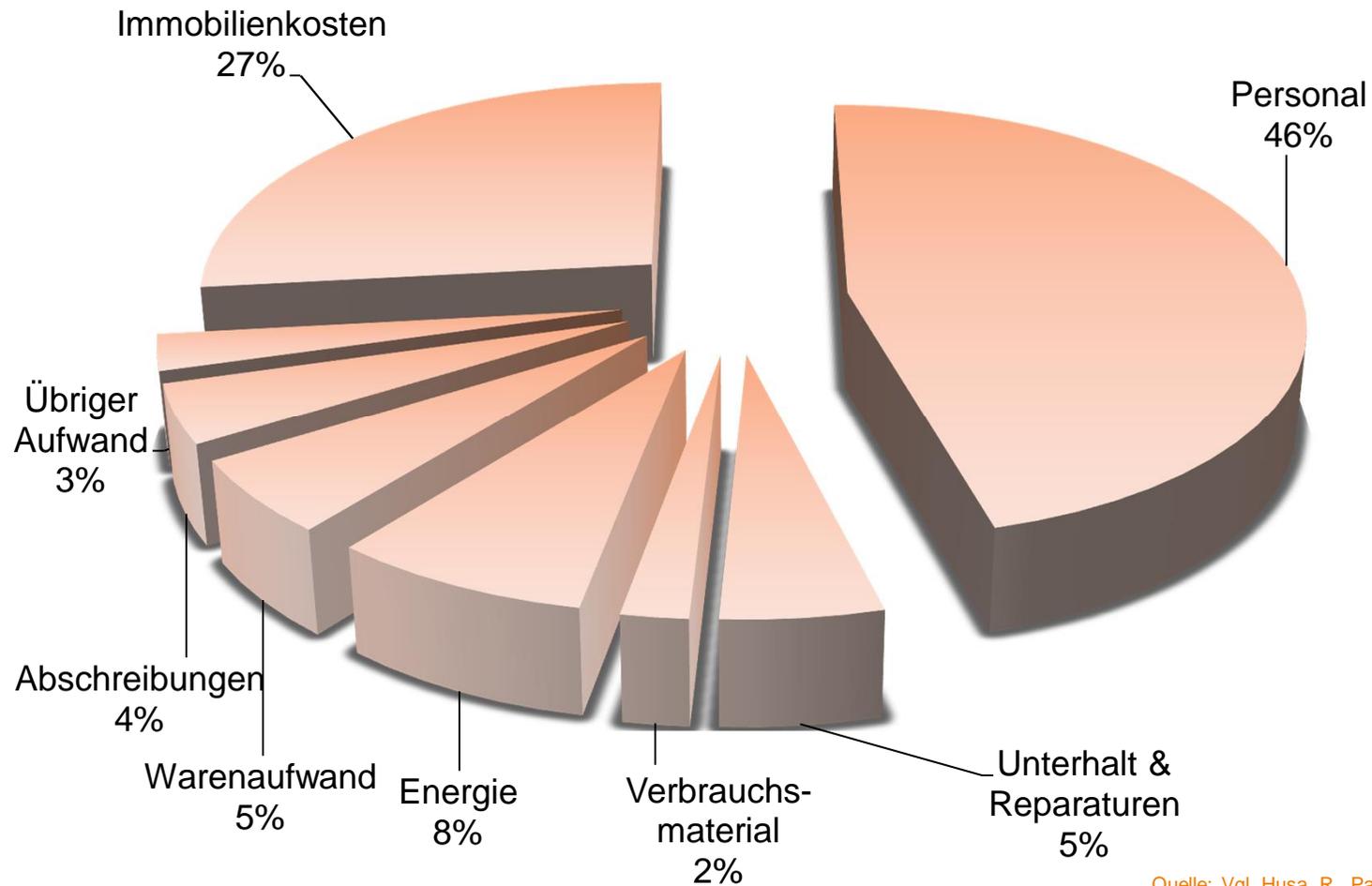
# Masterthesis - Immobilienkosten

Anteil Immobilienkosten



Quelle: Vgl. Husa, R., Palmieri, M., 2013, S. 44

# 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
<b>Einzeleintrittspreis Erwachsene</b>	7.00 Fr. / Gast	<b>23.10 Fr. / Gast</b>	37.70 Fr. / Gast
<b>Einzeleintrittspreis Jugendliche</b>	5.50 Fr. / Gast	<b>18.15 Fr. / Gast</b>	27.60 Fr. / Gast
<b>Einzeleintrittspreis Kinder</b>	4.00 Fr. / Gast	<b>13.20 Fr. / Gast</b>	k.A.
<b>Jahresabonnement Erwachsene</b>	220.00 Fr.	<b>726.00 Fr.</b>	k.A.

---

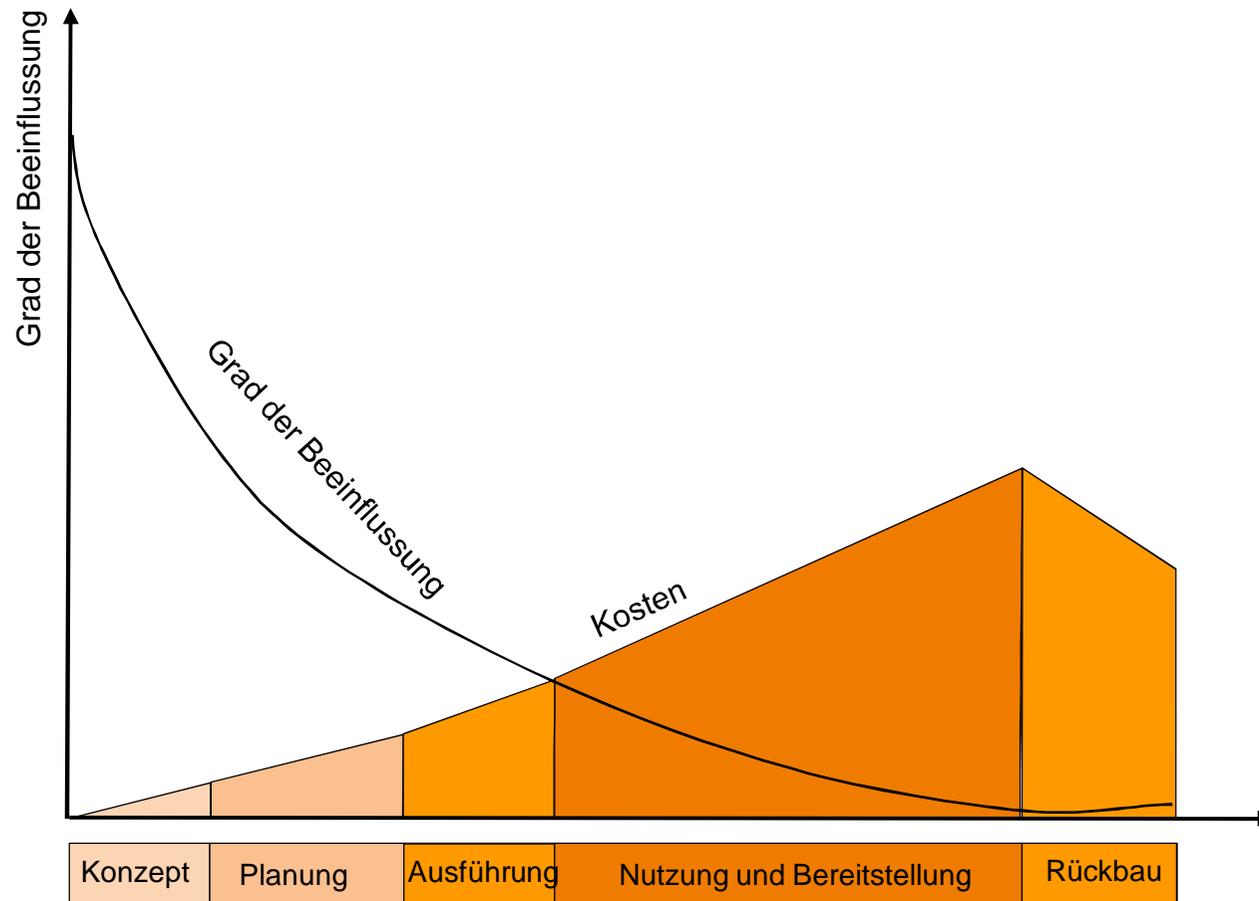
# Masterthesis - Erkenntnis

- “ 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

---

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

# Potentialanalyse . Politik und Strategie

Teilaspekte	Fazit	Handlungsbedarf	Optimierungspotential		Umsetzungsrestriktionen
			Kosten	Ertrag	
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	●	Klare Rollenverteilung bei der Finanzierung. Die privatrechtliche Betriebsführung durch die Genossenschaft mit einem Geschäftsführer unterstützt die wirtschaftliche Orientierung.	-	-	
<b>Finanzierung</b>	●	Finanzierungsmodalitäten zukünftiger Sanierungen unter Beteiligung anderer Gemeinden noch nicht geklärt.	-	★	Betroffene Gemeinden
<b>Führungsstruktur</b>	●	Eine zeitgemäße, strukturelle Führungsorganisation liegt vor.	-	-	
<b>Unternehmensstrategie</b>	●	Gelegentliche Evaluation und allfällige Anpassung der Strategie	-	-	
<b>Kooperation / Portfolio-Management</b>	○	Wird in der nächsten Phase untersucht.	-	-	
<b>Sportförderung</b>	●	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](http://www.beck-schwimmbadbau.ch)