

■ Hallenbad Mühlheim

Wirtschaftlichkeitsverbesserungsstudie - Ergebnispräsentation -

20.7.2021

Stefan Studer

Thermalbäder | Sportbäder | Freizeit- und Erlebnisbäder | Wellnessanlagen | Hotel-Spa

Ausgangslage

- Mühlheim verfügt über ein Kleinhallenbad mit Sauna, das im Jahre 2003 saniert wurde.
- Im Bestreben, die Wirtschaftlichkeit zu verbessern wurden bereits diverse betriebliche Anpassungen vorgenommen (u.a. Öffnungszeiten, Eintrittspreise, Wassertemperaturen).
- Das Defizit ist aber für die Gemeinde nach wie vor eine deutliche Belastung. Deshalb wurde eine externe Betrachtung gewünscht, um allfällige weitere wirtschaftliche Verbesserungen zu identifizieren (oder den Status quo zu bestätigen).

Zentrale Lage in Vorstadt



...mitten im Schul- und Sportareal



...angrenzend an Sporthalle

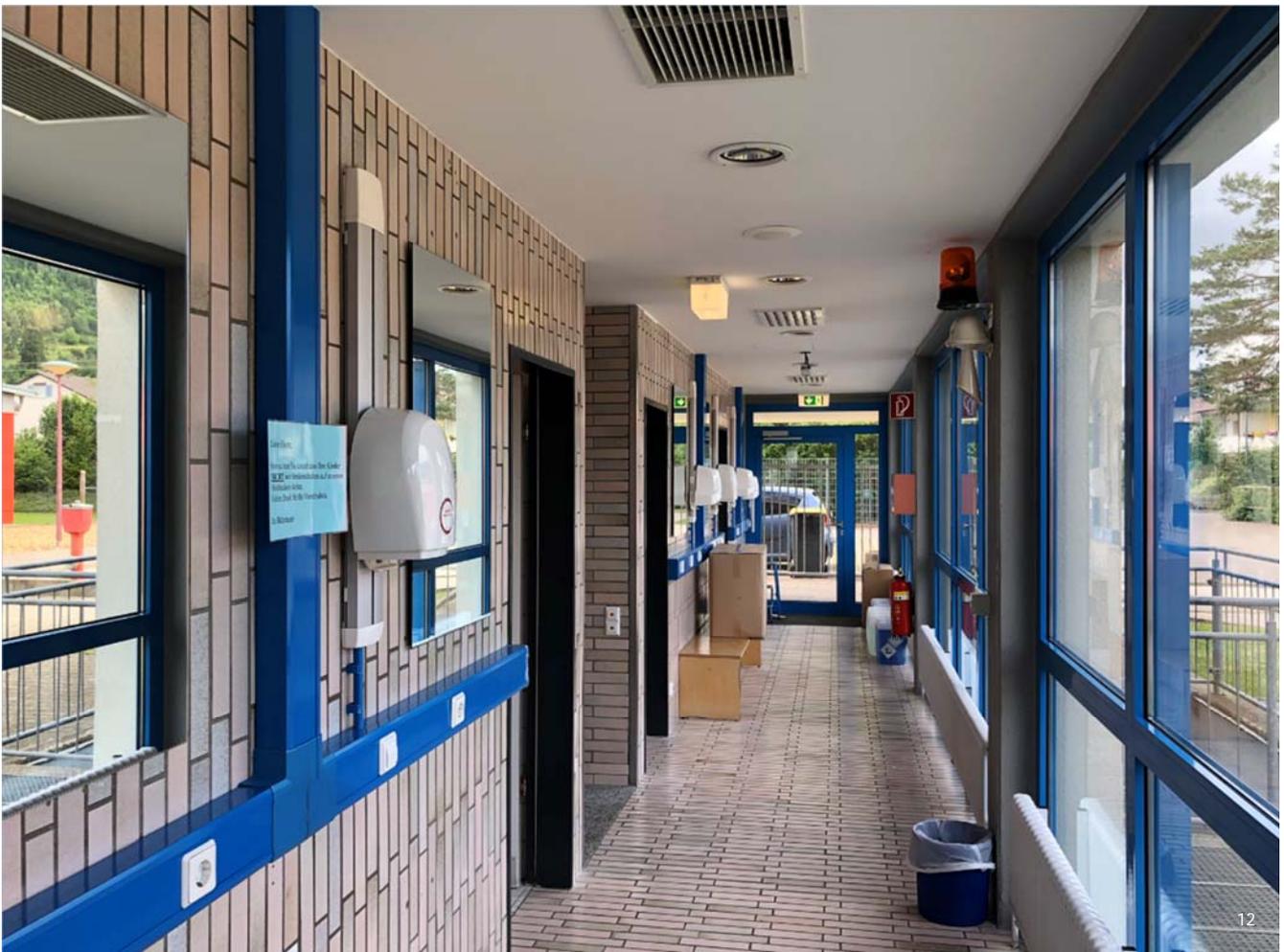


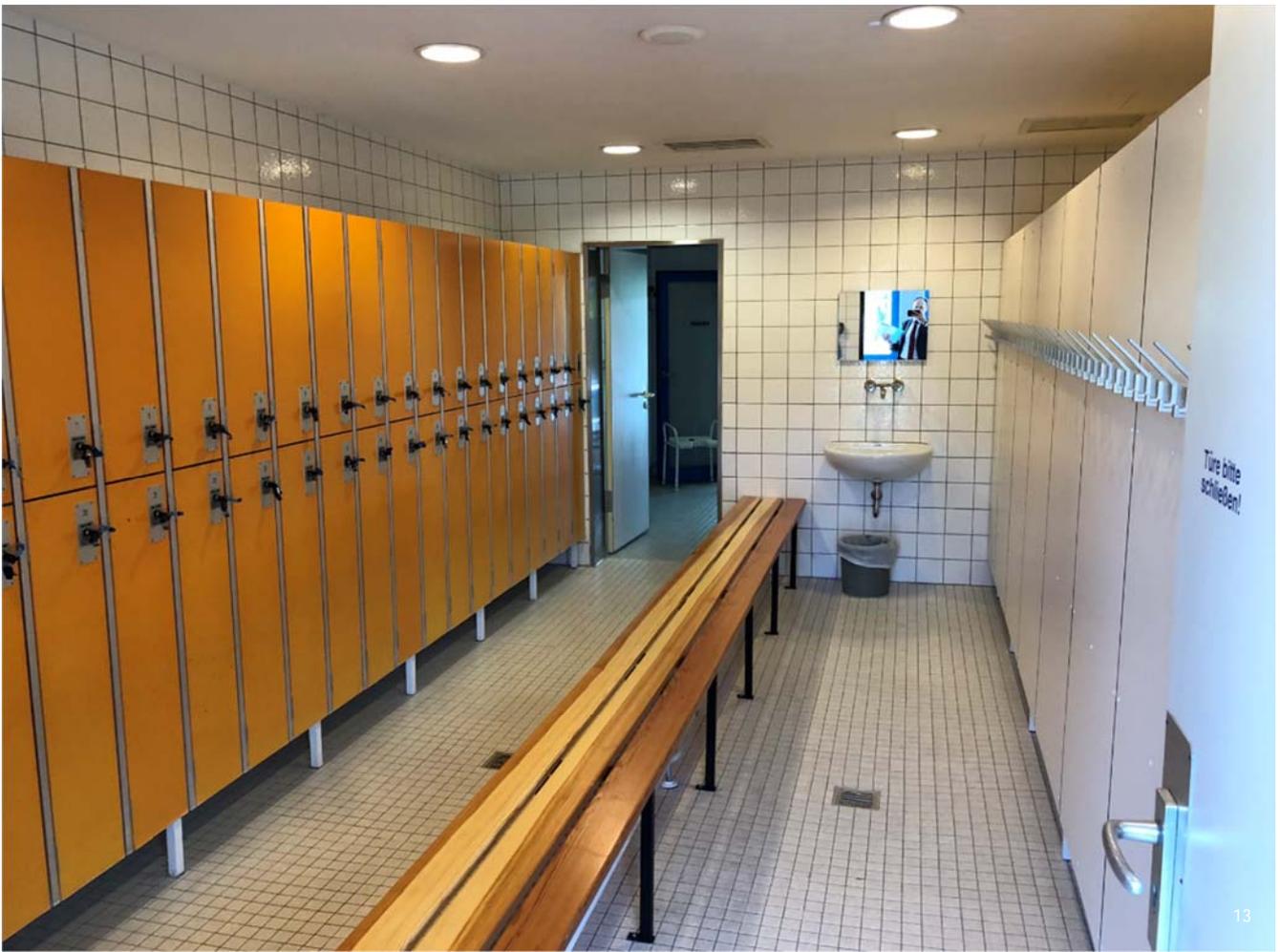
Multifunktionsbecken



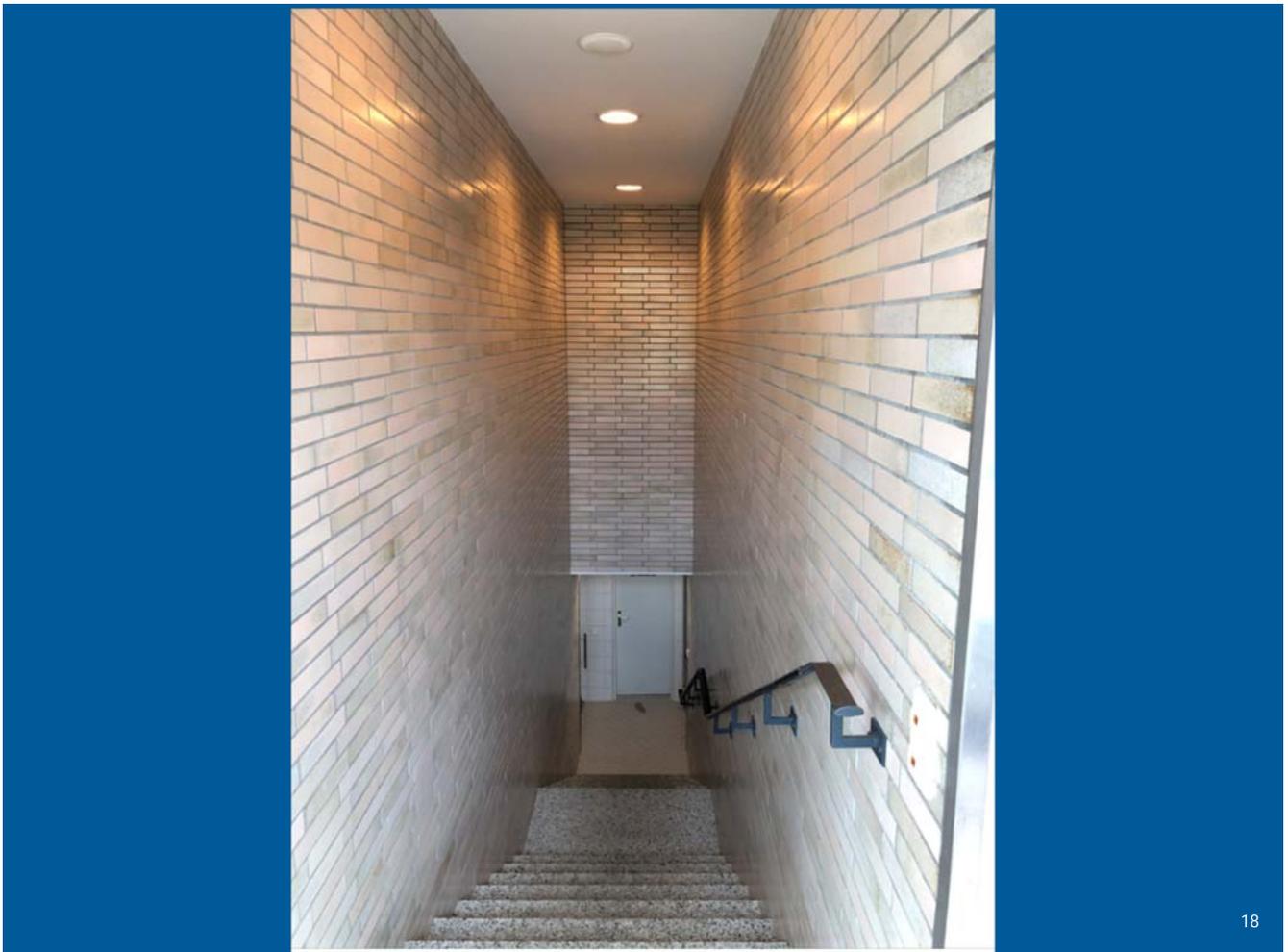
20 x 8 m
0,6 - 2,0 m tief
Hubboden 60 cm - 160 cm
29 °C











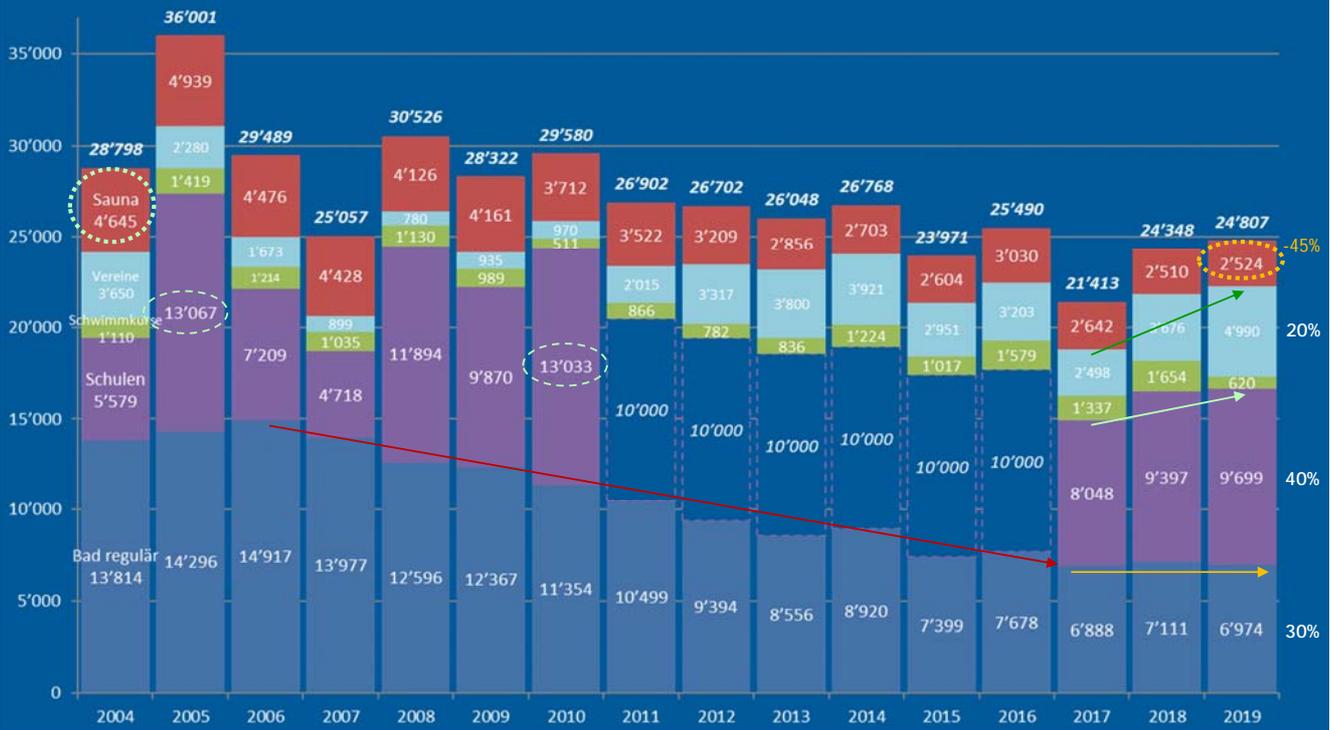








Besucherzahlen seit 2006 rückläufig

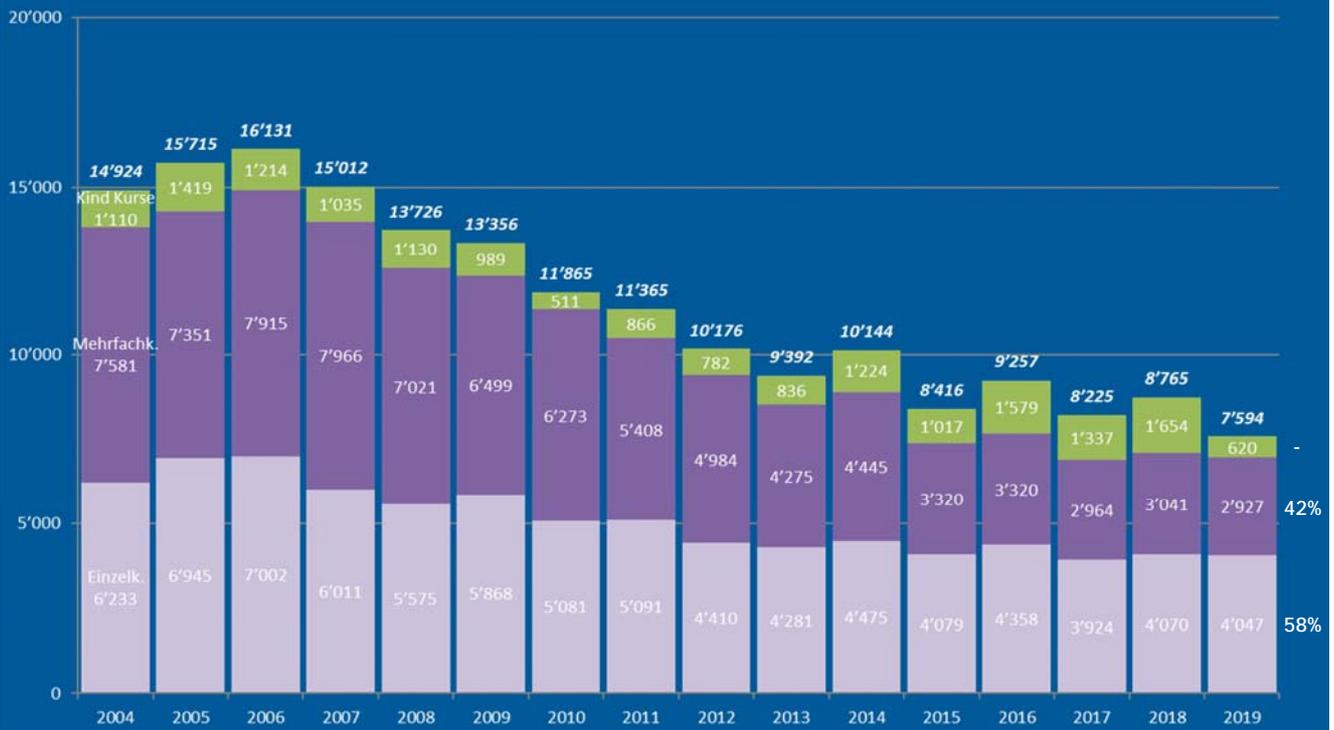


Diese Zahlen widersprechen zum Teil der bisherigen offiziellen Statistik, sie bilden aber nach heutigem Kenntnisstand die tatsächliche Realität ab, wohin gegen bei der ursprüngliche Statistik gewisse Positionen doppelt gezählt waren.

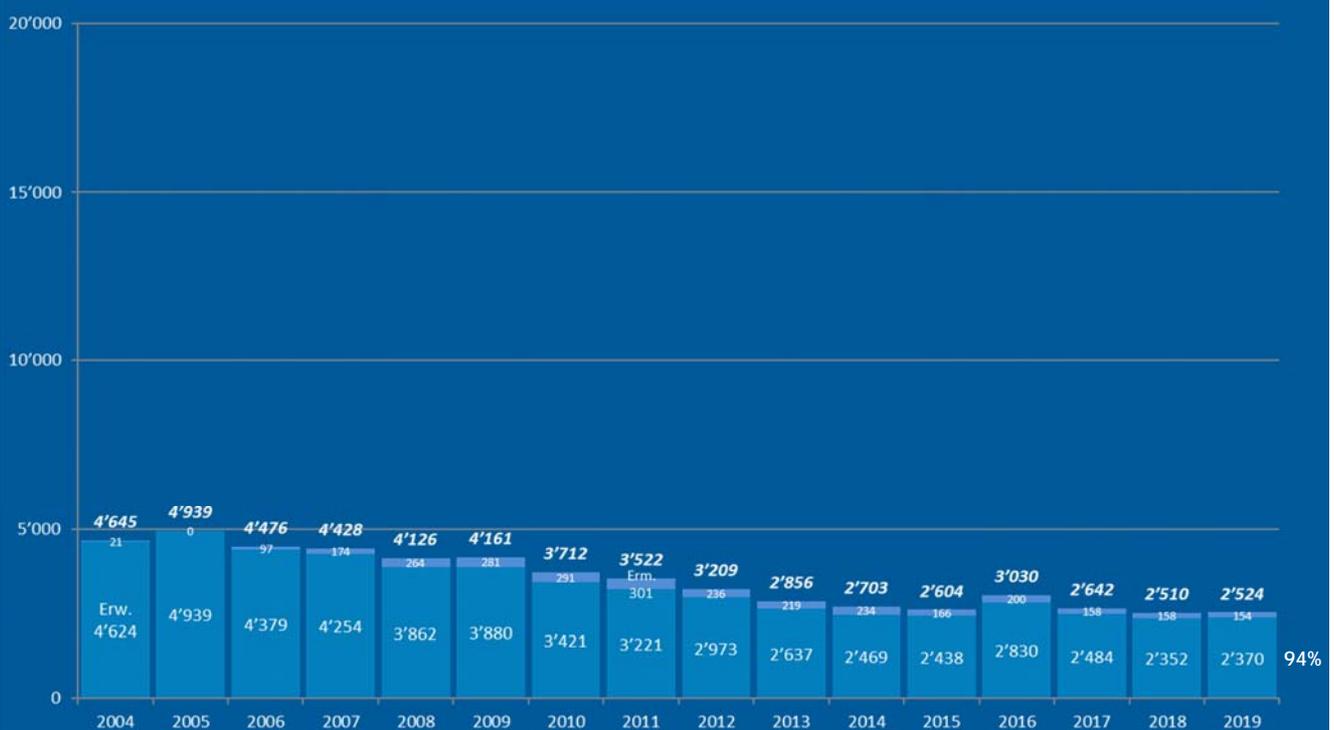
Erwachsene machen rund Zweidrittel der öffentlichen Badbesuche aus



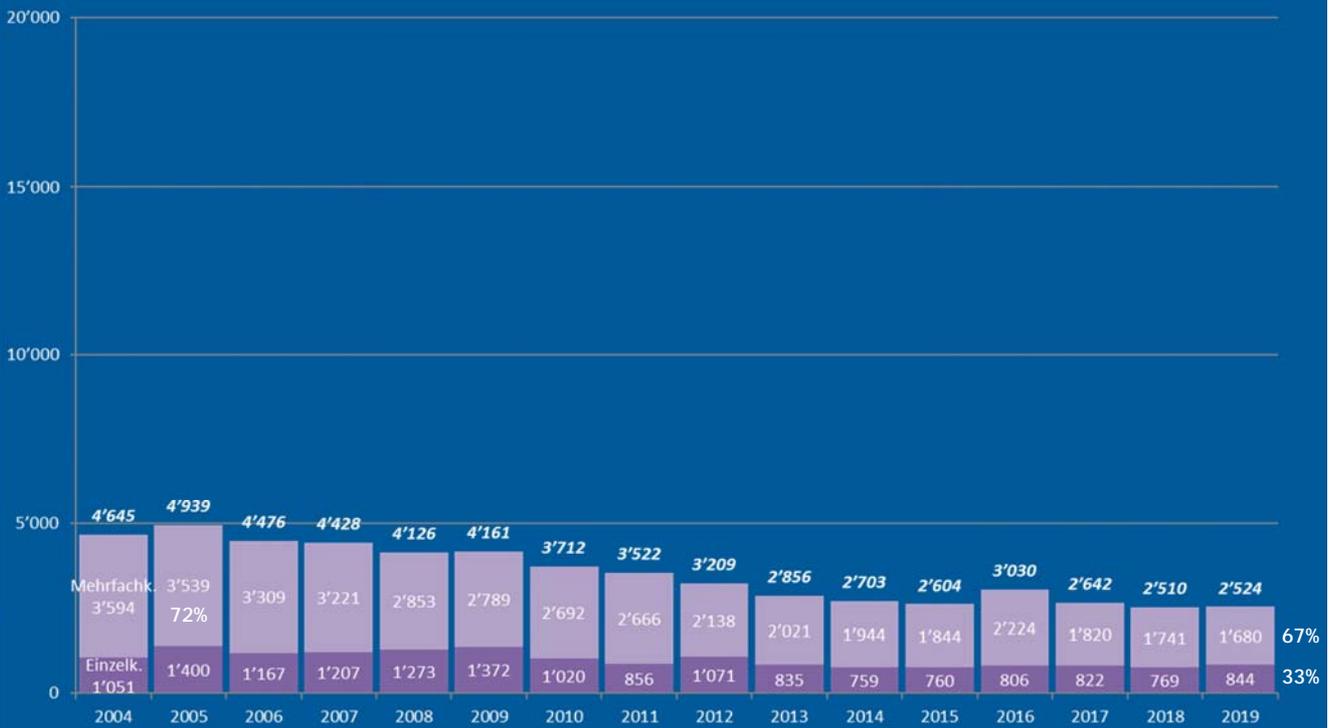
Über 40% der öffentlichen Badeintritte erfolgen durch Stammgäste



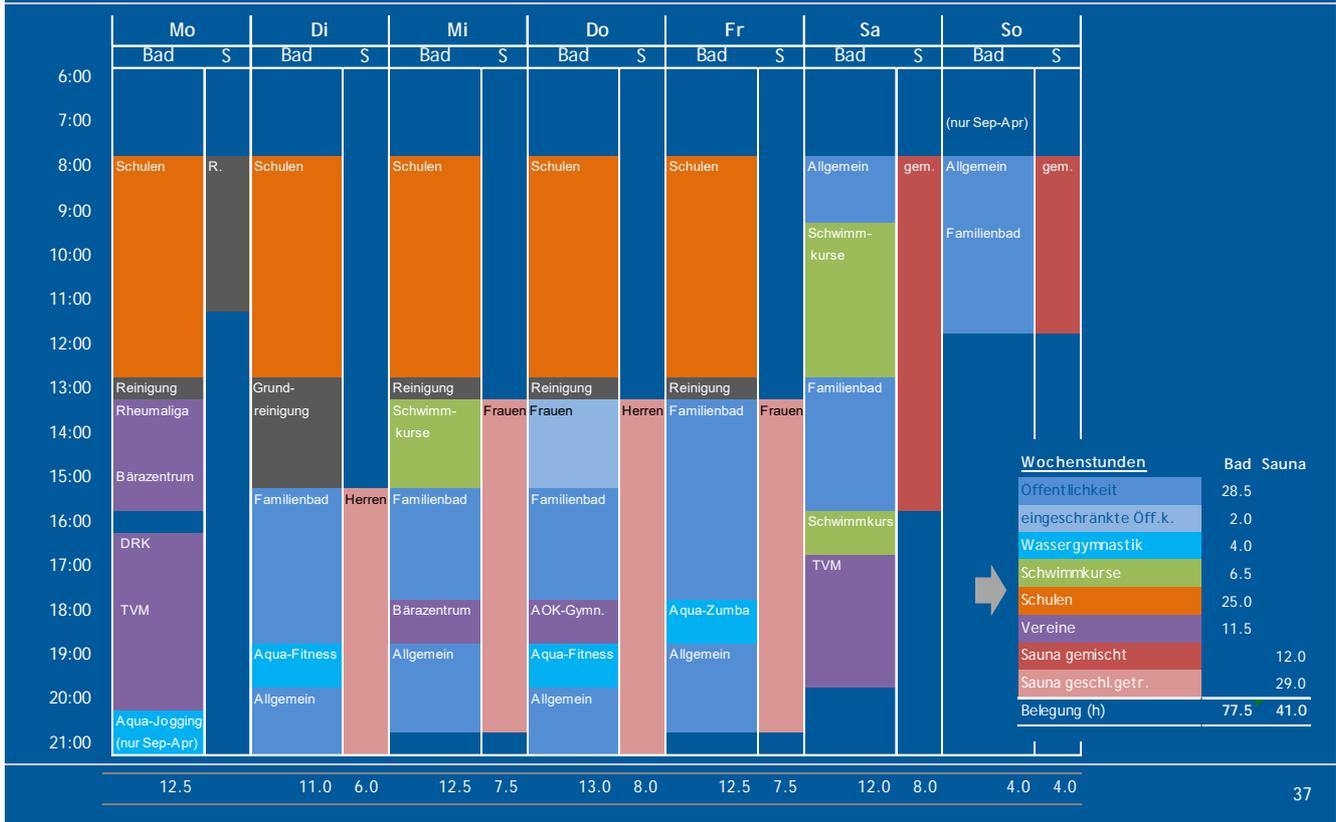
In der Sauna 94% Erwachsene...



...und Zweidrittel «Stammgäste»



Öffnungszeiten & Belegung



Schulauswertung

| Schultyp | Ort | Anz. Schüler | Eintritte p.a. | | | | | | Eintritte pro Schüler p.a. | Belegungs- einheiten/Wo | |
|-------------|------------------|--------------|----------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------------------------|----------------------------|----------|
| | | | 2019 | 2014 kalk. | 2015 kalk. | 2016 kalk. | 2017 kalk. | 2018 eff | | | 2019 eff |
| Grundschule | Mühlheim | 141 | 3'990 | 3'185 | 2'695 | 6'055 | 3'735 | 3'772 | 26.8 | 4 | |
| Realschule | Mühlheim | 455 | 6'125 | 5'635 | 4'585 | 5'600 | 4'076 | 4'006 | 8.8 | 5 | |
| Grundschule | Neuhausen ob Eck | 131 | 1'295 | 1'015 | 1'365 | 805 | 656 | 878 | 6.7 | 1 | |
| Grundschule | Fridingen/Donau | 139 | 980 | 805 | 735 | 1'505 | 787 | 808 | 5.8 | 1 | |
| Grundschule | Buchheim | 32 | 560 | 595 | 735 | 630 | 143 | 235 | 7.3 | 1 | |
| | 5 | | 898 | 12'950 | 11'235 | 10'115 | 14'595 | 9'397 | 9'699 | 10.8 | 12 |

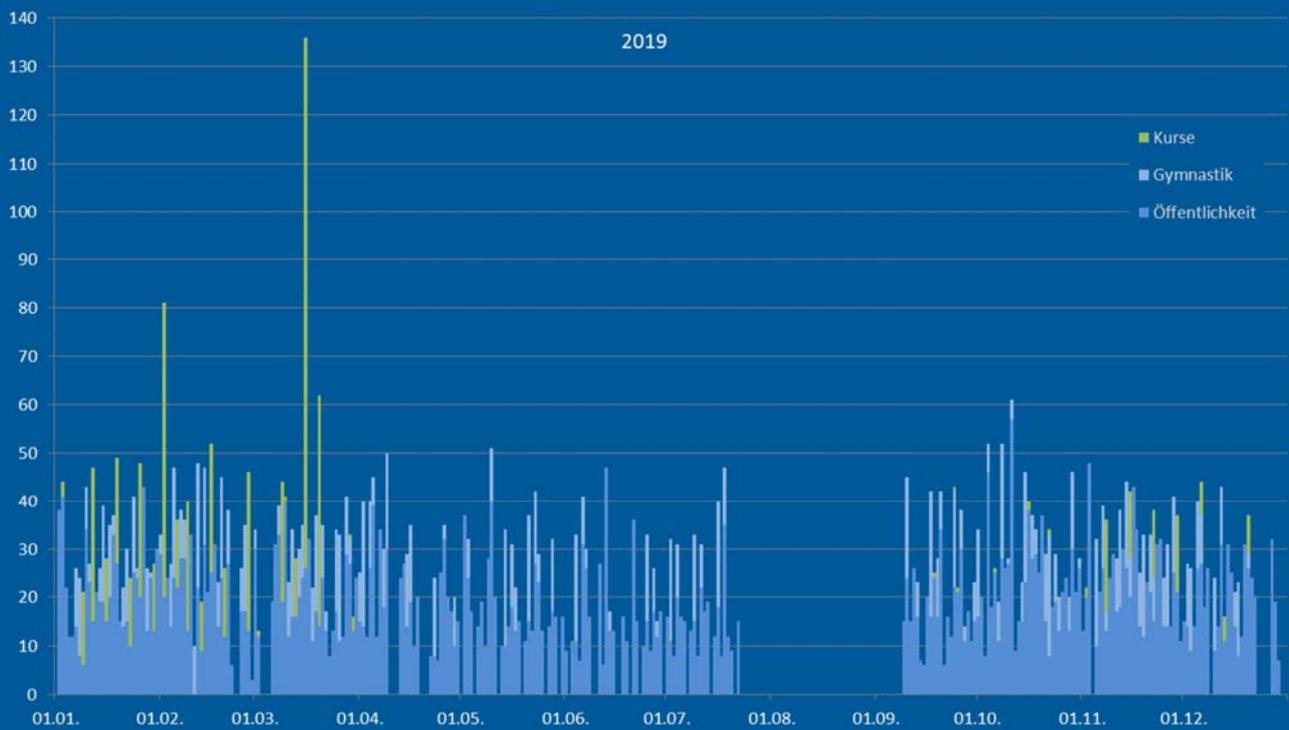
- 5 Schulen nutzen derzeit das Hallenbad Mühlheim
- Die beiden auf dem selben Areal befindlichen Schulen generieren dabei 80% der gesamten Schuleintritte
- Die intensivste Nutzung erfolgt durch die Grundschule Mühlheim, wo faktisch jeder Schüler einmal pro Woche das Bad besucht (es wird pro Jahr von max. 35 Wochen ausgegangen)
- Die Grundschule Buchheim kommt auf eine sehr geringe Auslastung (7 Schüler pro Belegungseinheit und Woche; im Ggs. zu 23 bis 27 bei den anderen Schulen)

Vereine u.Ä.

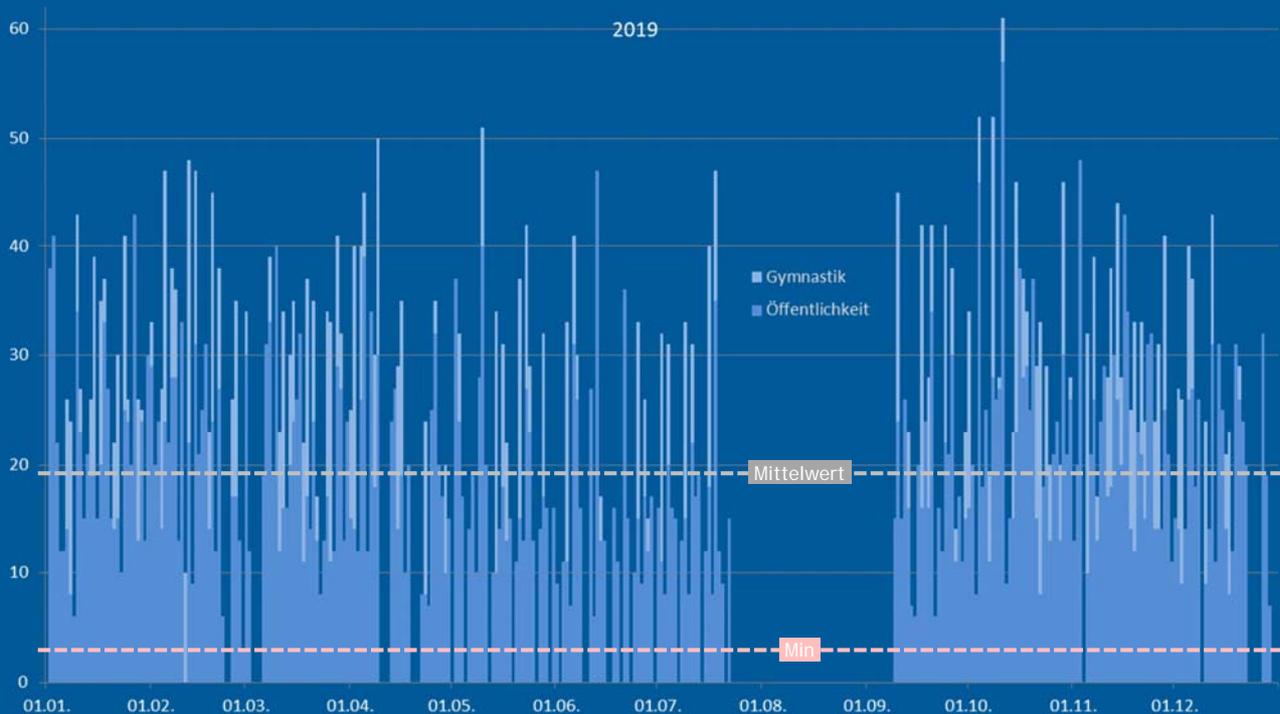
| Verein | Ort | Anz. Mitglieder | Eintritte | | | | | | Eintritte pro Mitglied p.a. | Belegungs- Std./Wo |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------|-----------------------|
| | | | 2019 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | | |
| Turnverein Mühlheim (TVM) | Mühlheim | 130 | 2'870 | 2'383 | 2'646 | 2'016 | 2'725 | 3'241 | 24.9 | 5.5 |
| Rheumaliga Tuttlingen | Rietheim-Weilheim | | 747 | 213 | | 231 | 484 | 853 | | 1.5 |
| Bärazentrum | Bärenthal | | 304 | 355 | 557 | 251 | 414 | 854 | | 2.0 |
| Diakonische Jugendhilfe Mutpol | Tuttlingen | | | | | | 53 | 42 | | unregelm. |
| DRK Kontaktgruppe Mühlheim | Mühlheim | | <i>(laufen unter normalen Eintritt)</i> | | | | | | | 1.5 |
| | 4 | | 3'921 | 2'951 | 3'203 | 2'498 | 3'676 | 4'990 | | |

- Primärer Nutzer ist der Turnverein Mühlheim (5,5 h/Woche) mit steigenden Eintrittszahlen, zuletzt über 3'200.
Bei 130 Mitgliedern der Schwimmabteilung ergeben sich 25 Eintritte pro Mitglied und Jahr.
- Rheumaliga und Bärazentrum generieren unterdessen je knapp 900 Eintritte pro Jahr, was eine deutliche Steigerung zu früheren Jahren darstellt.

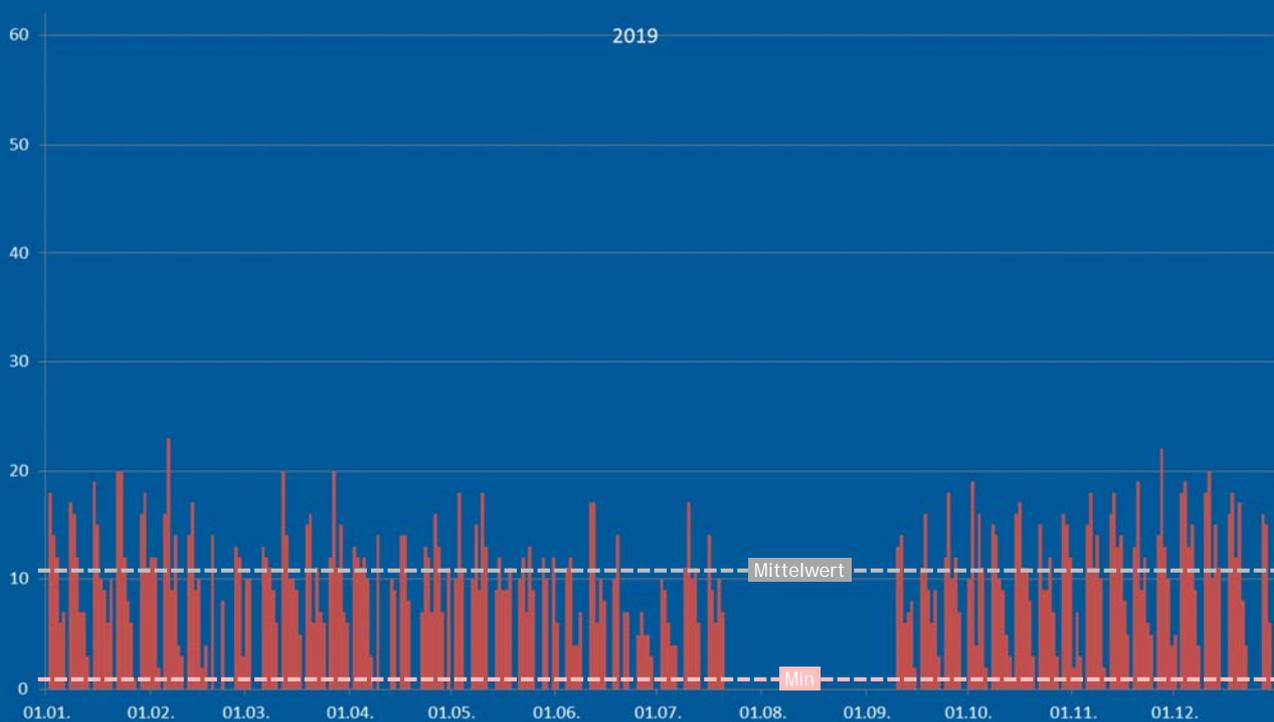
Tageseintritte 2019 Bad Öffentlichkeit (ohne Schulen + Vereine)



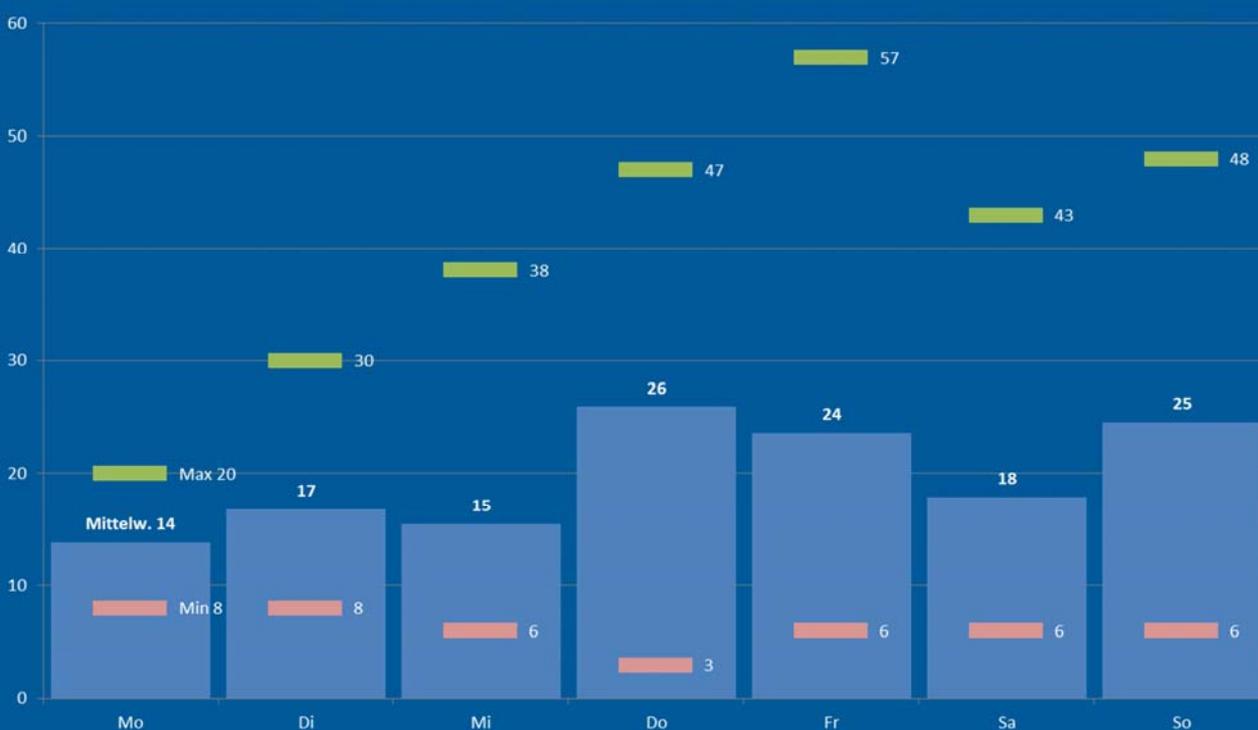
Mehrheitlich 10 - 40 Tageseintritte Bad Öffentlichkeit (2019)



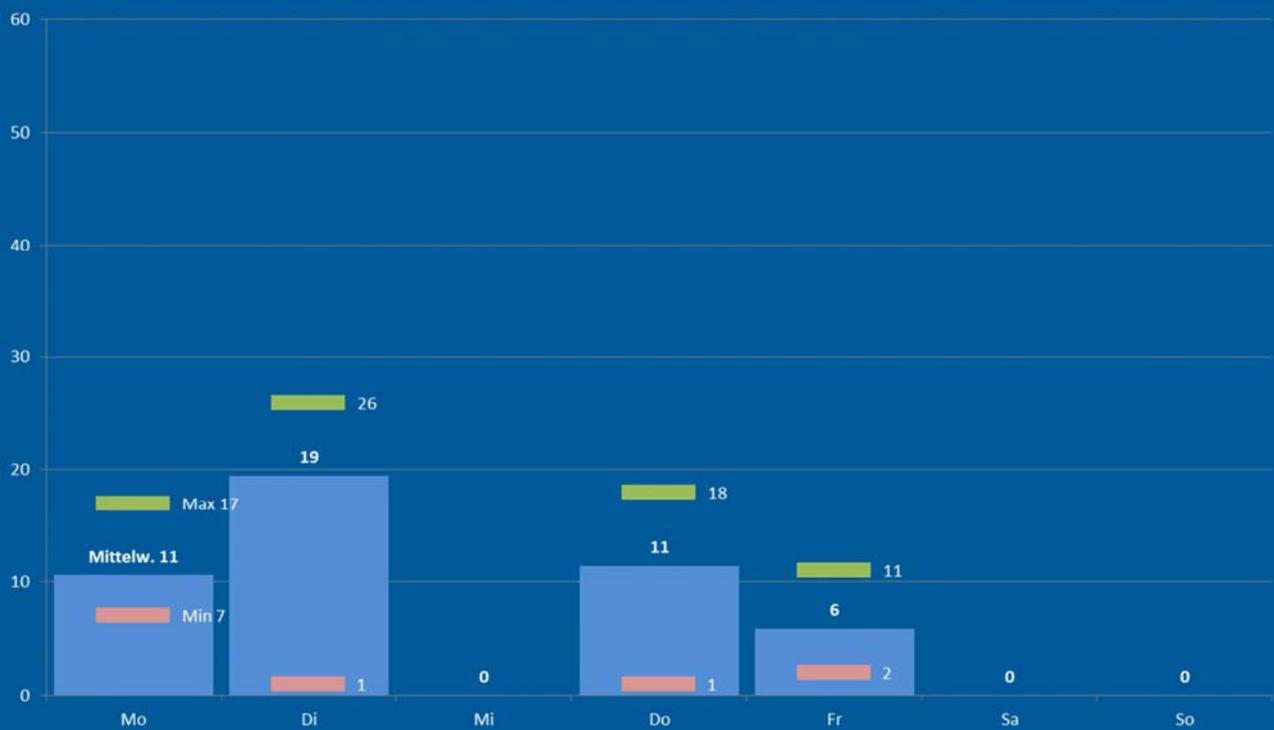
Mehrheitlich 5 - 15 Tageseintritte Sauna (2019)



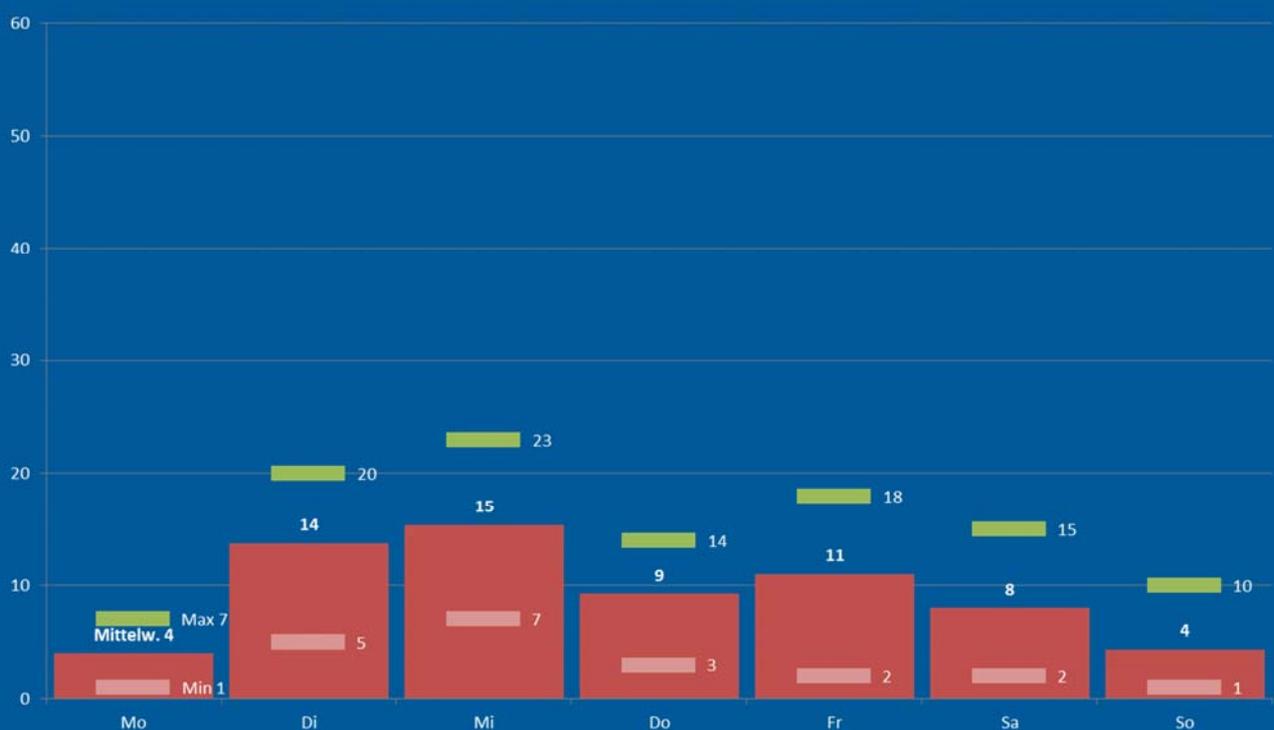
Tageseintritte Öffentlichkeit (teils inkl. Kurse)



Gymnastik: maximale Gruppengrösse von 26 Gästen



Tageseintritte Sauna schwanken zwischen 1 und 23

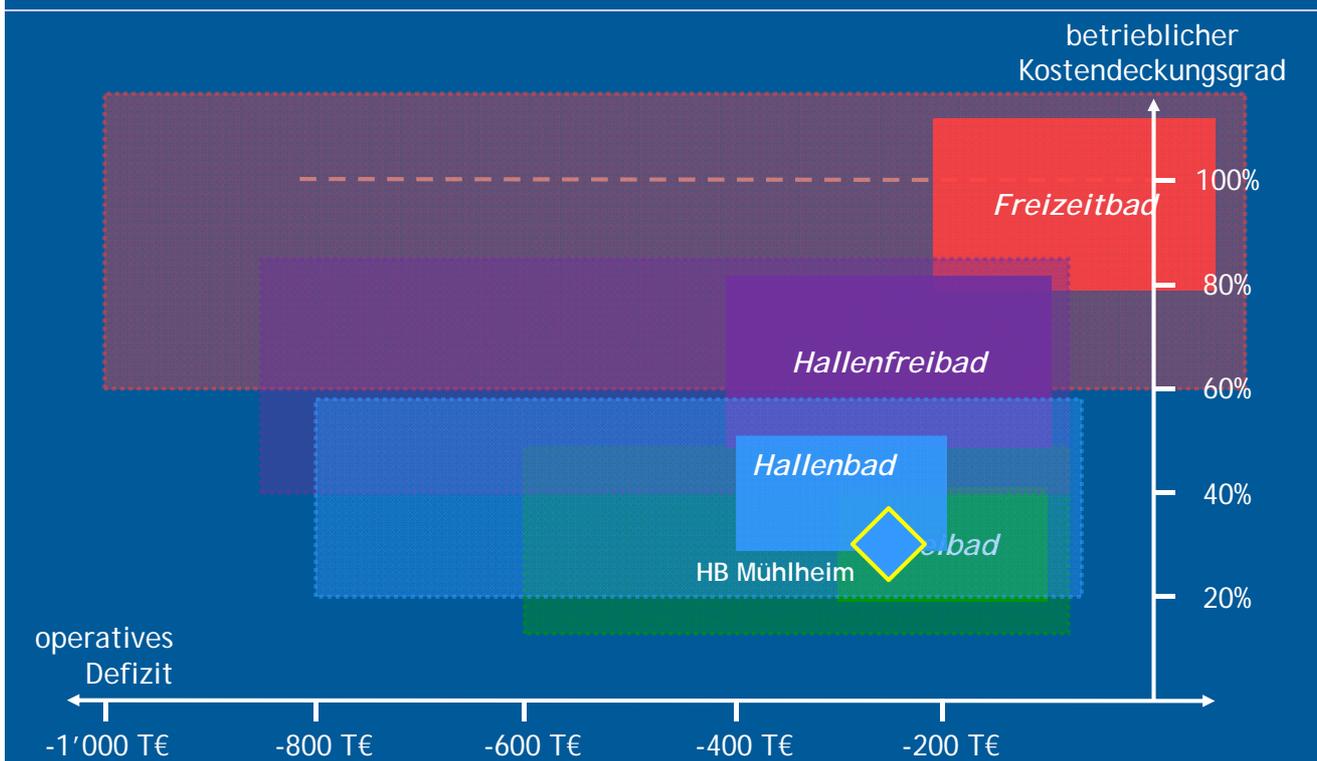


Operatives Defizit von ungefähr 250 T€ bei 30% Kostendeckung (o. Abschr./Zinsen etc.)



Quelle: GuV KOBERA, nur Bereich Hallenbad

Wirtschaftlichkeit Hallen- und Freibäder

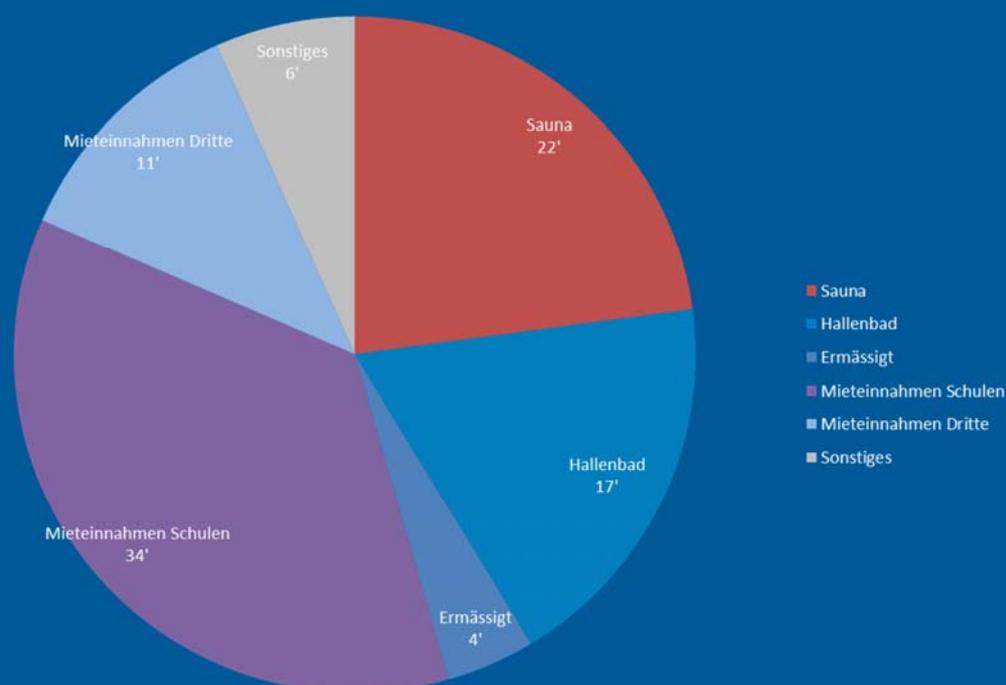


Erträge stabil, leicht steigende Durchschnittserlöse



Quelle: GuV KOBERA, nur Bereich Hallenbad

Umsatzstruktur 2019 detailliert



Eintrittspreise

| Bereich | Tarif | Erw. | Kinder/Jug /Erm. | Kinder < 4 J. | Rabatt Kinder/Jug /Erm. | |
|-------------|----------------------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Hallenbad | Einzelkarte | 3.50 | 1.50 | 0.00 | -57% | → zu hohe Rabattierung! |
| | 10er Karte | 31.50 | 13.50 | | -57% | |
| | Rabatt 10er Karte | -10% | -10% | | | |
| | 30er Karte | 91.00 | 39.00 | | | |
| | Rabatt 30er Karte | -13% | -13% | | | → fast kein zusätzlicher Anreiz |
| | Eintritt mit Gymnastikkurs | 6.00 | | | | |
| Sauna + Bad | Einzelkarte | 8.50 | 5.50 | | -35% | → ok |
| | 10er Karte | 76.50 | 49.50 | | -35% | |
| | Rabatt 10er Karte | -10% | -10% | | | |
| | 30er Karte | 221.00 | 143.00 | | | |
| | Rabatt 30er Karte | -13% | -13% | | | → fast kein zusätzlicher Anreiz |
| Weiteres | Vereine & Schulen | 60.00 pro Stunde | | | | |
| | Aufsichtsperson | 15.00 pro Stunde | | | | |
| | Schwimmkurse | 6.00 pro Einheit | | | | |
| | Gymnastik Raum | 6.00 pro Einheit | | | | |

Alle Angaben netto (= exkl. MwSt)⁵⁴

Aufschlüsselung Betriebsaufwände



Quelle: GuV KOBERA, nur Bereich Hallenbad

- Aufsicht - 60h/Woche
 - Immer eine Person ausser während Schulschwimmen und bei Vereinsbelegung TVM + DRK (Mo + Sa in den Abendstunden)
- Reinigung - 25h/Woche
 - In der Regel abends 3 h
(ausser Do -> Fr Vormittag; So -> Mo Vormittag)
 - Di + Mi Grundreinigung Badehalle + Umkleide Mittags je ca. 2,5 h
 - Sauna-Grundreinigung Mo Vormittag 3 h

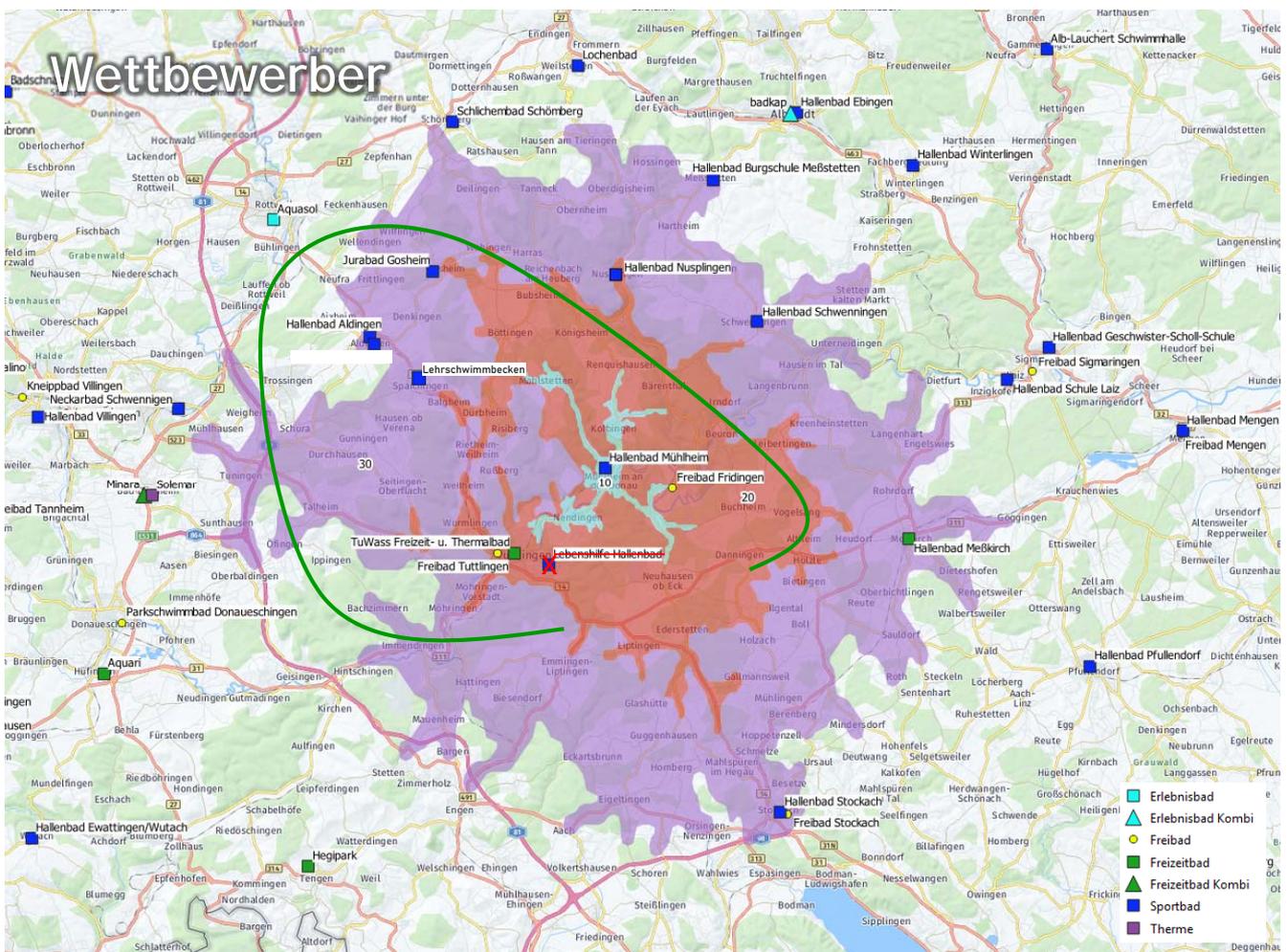
→ Bei 43 Betriebswochen p.a. sind die vorgehaltenen 285 Stellenprozentage gerade ausreichend.

| | | |
|--|---|------------------|
| Strom | 2 Saunaöfen: $1.900 \text{ h/a} \times 2 \times 18 \text{ kW} = 68.400 \text{ kWh/a} \times 0,229 \text{ €} =$ | rd. 16 T€ |
| | Licht etc. geschätzt | ca. 1 T€ |
| Wärme | Raumheizung geschätzt | ca. 1 T€ |
| Wasser | Tauchbecken: $300 \text{ l/h} \times 1.900 \text{ h/a} = 570 \text{ m}^3/\text{a} \times 2\text{€} =$ | ca. 1 T€ |
| | Duschen: $2.500 \text{ Gäste/a} \times 150 \text{ l} = 375 \text{ m}^3/\text{a} \times 2 \text{ €} =$ | ca. 1 T€ |
| Reinigung | $11\text{h}/\text{Wo} \times 45 \text{ Wochen} = 500 \text{ h/a} \times 18 \text{ €} =$ | ca. 9 T€ |
| Betreuung | ca. 1 Aufguss pro Stunde + sporadische Aufsichts-Rundgänge → kann nicht eingespart werden, da kein zusätzliches Personal, würde aber Entlastung Bad-MA und eine höhere Sicherheit im Hallenbad bedeuten | |
| Unterhalt | Anteil der jährlichen Unterhaltskosten Gesamtanlage (50 - 70 T€) | ca. 10 T€ |
| Abschreibungen | Anteil der jährlichen Abschreibungen Gesamtanlage (50 - 60 T€) | ca. 5 T€ |
| Direkte Kosten jährlich (kalk./geschätzt) | | ca. 45 T€ |
| Dem stehen (sinkende) Erlöse gegenüber in Höhe von: | | rd. 22 T€ |

Zudem besteht erheblicher Reinvestitionsbedarf, ohne dass das Angebot oder die Zugänglichkeit wesentlich verbessert werden könnte.

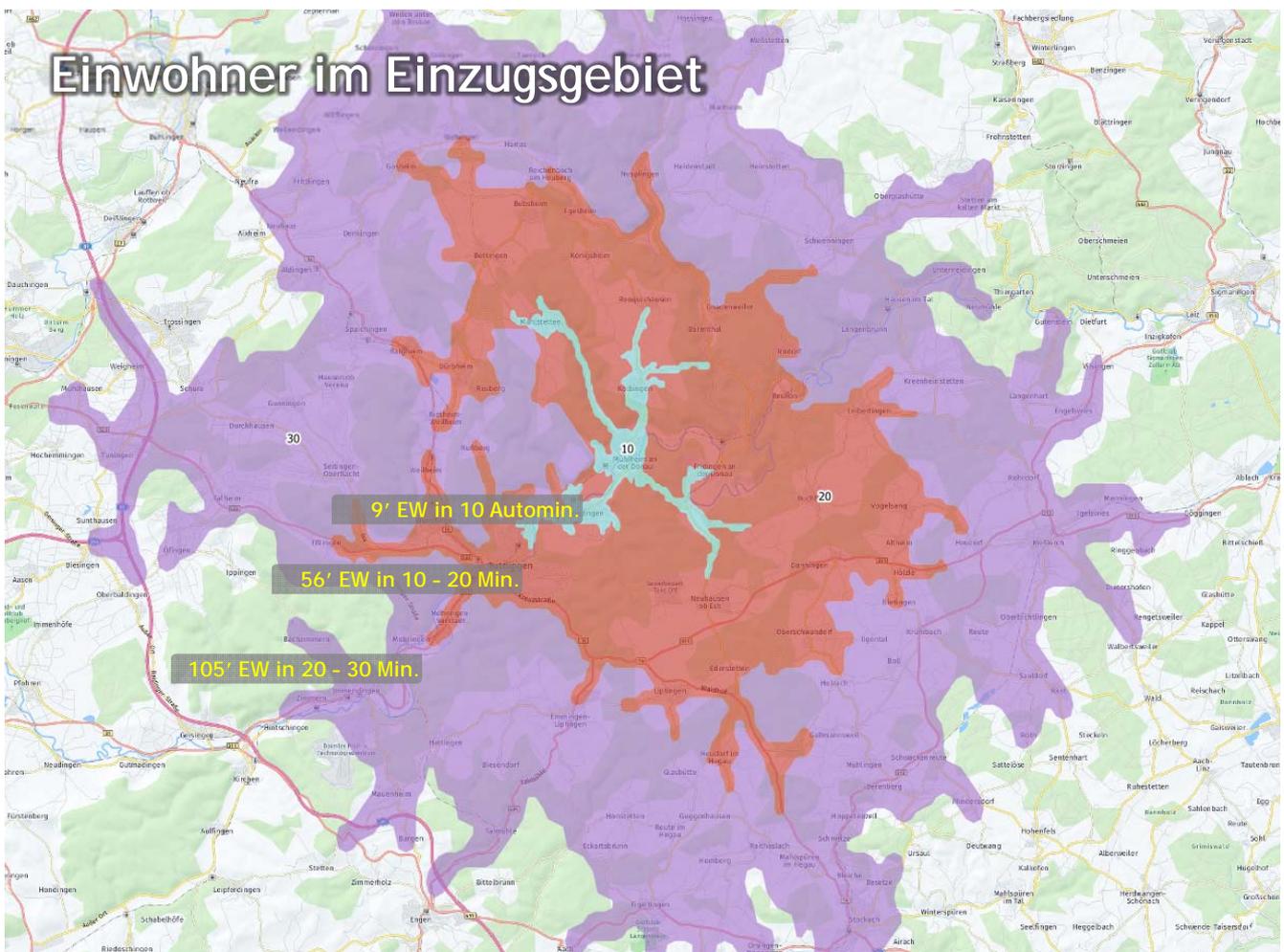
Fazit Bestandssituation (2)

- Die **Besucherzahlen** liegen mit 25.000 Jahreseintritten sehr niedrig, wobei sich vor allem die Individualereintritte auf einem tiefen Niveau von ca. 7.000 eingependelt haben. Dies ist angesichts der stark **eingeschränkten Öffnungszeiten** aber nicht sehr erstaunlich.
- Die **Schul- und Vereinseintritte** haben sich leicht erhöht, auf fast 10.000 (Schulen) resp. 5.000 (Vereine). Hier spiegelt sich wiederum die Belegungsplanung (Schulen 25h/Woche, Vereine 11,5 h/Woche).
- Das resultierende **Defizit** von 250 T€ p.a. (ohne Abschreibungen und Zinsen) und der **Kostendeckungsgrad** von 30% liegen im zu erwartenden Rahmen, wobei die Kosten (bspw. im Personalbereich) knapp gehalten werden, aber auch die Eintrittspreise.

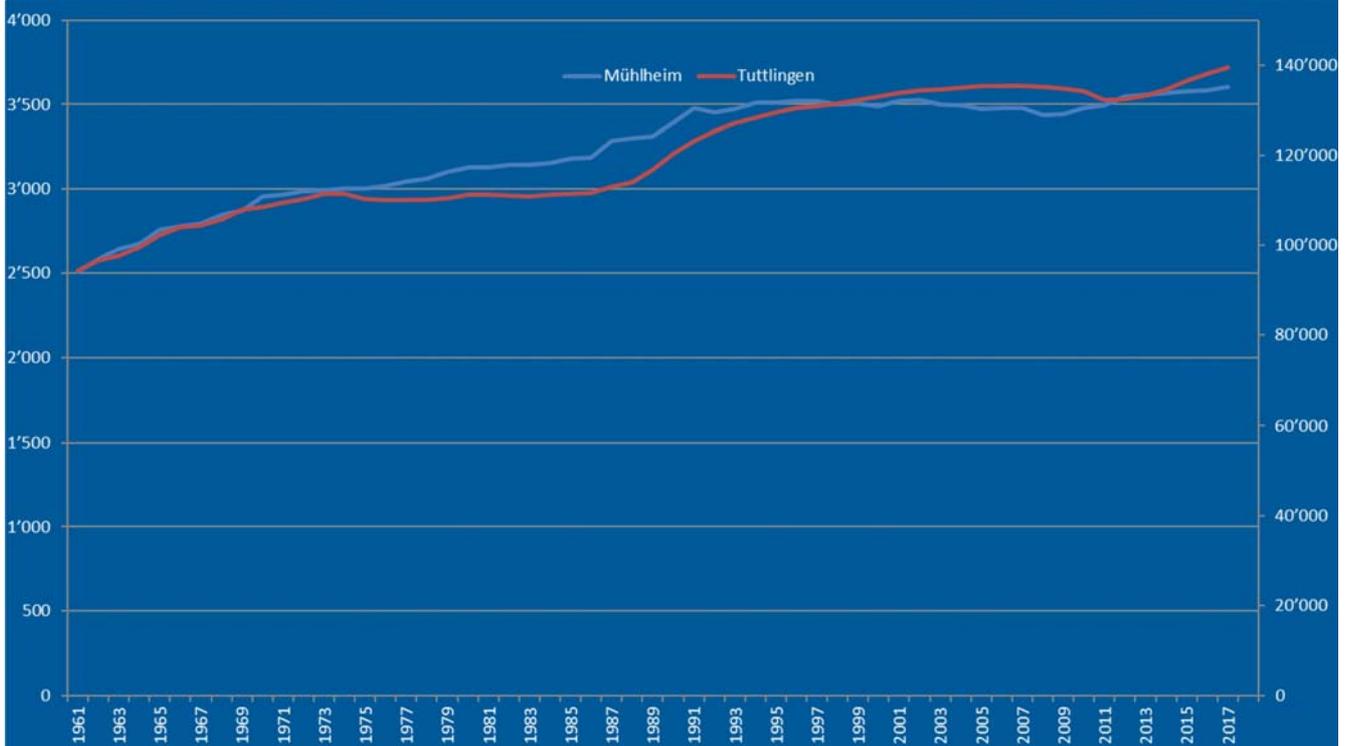


Preisvergleich

| Bad | Ort | Erwachsene | Sauna Erw. |
|---------------------|--------------|--------------|------------|
| Hallenbad Mühlheim | Mühlheim | 3.50 | 8.50 |
| Lebenshilfe-HB | Tuttlingen | | |
| TuWass | Tuttlingen | 5.00 - 15.00 | 24.50 |
| Erich Fischer-Halle | Aldingen | 3.00 | 8.50 |
| Jurabad Gosheim | Gosheim | 3.50 | 8.50 |
| HB Burgschule | Meßstetten | | |
| HB Nusplingen | Nusplingen | 1.50 | |
| HB Schwenningen | Schwenningen | 2.50 | |
| Hallenbad Meßkirch | Meßkirch | 3.00 | |
| Hallenbad Stockach | Stockach | 3.30 | |
| Freibad Tuttlingen | Tuttlingen | 5.00 | |
| Freibad Fridingen | Fridingen | 4.00 | |



Einwohnerentwicklung



71

Fazit Wettbewerbs- und Marktpotenzial

- Im Einzugsgebiet von 30 Autominuten existieren **elf weitere Hallenbäder**. Die meisten sind ebenfalls kleinere Anlagen. Die deutliche Ausnahme ist das **TuWass**, das zudem am nächsten aller Wettbewerber gelegen ist.
- Mit 170 Tsd. Einwohnern im Halbstundenkreis ist das **Einwohnerpotenzial** zudem sehr **gering**. Auch der Tourismus in Mühlheim stellt für das Hallenbad keine relevante Grösse dar.
- Das Bäderangebot in Mühlheim muss sich deshalb **auf die Stadt und die unmittelbare Umgebung beschränken**.

76

- **Schul-, Vereins- und Kursbad** für Mühlheim und Umgebung
- Angebot der **täglichen Freizeitgestaltung**, primär für Familien
- «**Gesundheitsangebot** für alle Altersgruppen»
- Hingegen sehen wir im Angebotsbereich **Sauna** *kein* Potenzial (das mit bescheidenem Aufwand abgeschöpft werden könnte)

- **Ausbau im Schulbereich** (Kapazitäten in den bereits blockierten Stunden vorhanden, teils durch Verdichtung zu erreichen → Bedarf?)
- Evtl. weitere **Einschränkungen bei den öffentlichen Badezeiten** - leichte Verringerungen evtl. ohne Besuchereinbussen denkbar (hier müssten die Nutzer in die Abklärungen mit einbezogen werden).
- ... oder **Komplettverzicht auf öffentliches Schwimmen** zur Aufwandminderung (Einbusse von rd. 5.000 Einzeleintritten ohne Gymnastik x ca. 2,50 € = 12'500 €) => **reines Schul- und Vereinsbad**
- ... oder **Auslastungssteigerung** zu öffentlichen Schwimmzeiten durch verstärktes (nicht-bezahltes) Marketing, bspw. durch Bürgerengagement (→ kann nicht «befohlen» werden, ggf. natürliche Abwehrreaktion zu Alternative «Schliessung»)

- **Preisanpassungen** bieten leider wenig Potenzial (Rabattierung Ermässigte ca. 1'000 €; bei zus. Anhebung Erw. tarif ca. 3'000 €) sind aber dennoch angezeigt (Stichwort «Defizitschere»)
- **Pricing Bahnstunden** Schulen/Vereine (echte Kosten IST ca. 100€/h)
- Übernahme Betrieb durch **Bürgerverein?** (Kostenminderung)
- **Sauna**: keine Perspektive, schliessen sobald Umsätze die Betriebskosten unterschreiten (das scheint bereits der Fall zu sein, siehe Folie 60)

Alle Urheberrechte dieser Studie liegen bei Kannewischer Management AG. Die Studie ist nur für den Auftraggeber zum vorgegebenen Zweck bestimmt. Die in dieser Studie enthaltenen Informationen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Kannewischer Management AG an Dritte weitergegeben werden.

Die in dieser Studie enthaltenen Informationen, Daten und Schlüsse wurden sorgfältig geprüft. Im Hinblick auf die grosse Zahl der Informationen, Daten und Schlüsse übernimmt Kannewischer Management AG keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit sowie keine Verantwortung für die Verwendung der Studie. Insbesondere haftet Kannewischer Management AG nicht für auf Basis dieser Studie erfolgende Dispositionen oder getätigte Investitionen. Kannewischer Management AG ist nicht verpflichtet, die darin enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder zu vervollständigen.

Kannewischer Management AG
Dr. Stefan Kannewischer

Chamerstrasse 52
CH-6300 Zug
Tel +41-41-726 53 83
Fax +41-41-726 53 93
management@kannewischer.com

Kannewischer Ingenieurgesellschaft mbH
Jürgen Kannewischer

Beutenmüllerstrasse 30
D-76530 Baden-Baden
Tel +49-7221-9799-0
Fax +49-7221-9799-70
info@kannewischer.com

www.kannewischer.com