

Quo Vadis?*

Ad Fontes!**

Audiatur et altera pars 😊!***

Gedanken, Anregungen & Meinungen
des Fördervereins Wesseling Schwimmbäder e.V.
zu den aktuellen Vorlagen im Ausschuss
Sport & Freizeit der Stadt Wesseling
von Verwaltung und Beraterteam

Wesseling im Mai 2013

- * Wohin gehst Du?
- ** Zu den Quellen
- *** Man höre auch die andere Partei

Ausgangslage	3
Ausgangslage	3
Bäder im Raum Wesseling.....	4
Karlsbad Brühl	5
Hallenfreizeitbad Bornheim	6
Hallenbad Rodenkirchen	7
Claudius Therme Köln.....	8
Marivent Sauna Siegburg	9
Oktopus Siegburg	10
Mediterrana Bergisch-Gladbach.....	11
Panorama Sauna Holzweiler.....	13
Monte Mare Bedburg.....	14
Thermalbäder im Umkreis von Wesseling	15
Zusammenfassung Umfeld Untersuchung	16
PPP/ÖPP – Modelle in der Praxis	17
Links zum Thema ÖPP/PPP.....	18
Attraktivitätssteigerung des Gartenhallenbades inkl. Sauna	19
Umgesetzte Maßnahmen.....	19
Weitere Maßnahmen	19
Aktuelle Entwicklung der Besucherzahlen und Einnahmen.....	20
Aktuelle Entwicklung der Einnahmen	20
Modellrechnungen	21
Wie kann der Zuschuss verringert werden?.....	22
Investitionsbedarf laut bestehender Vorlagen	23
Erneuerung BHKW.....	23
Erneuerung Elektroverteilung	23
Warmwasserbereitung.....	23
Erneuerung Badewassertechnik.....	23
Erneuerung Belüftung	23
Investitionsbedarf laut Beraterteam	24
Kleine Variante	24
Mittlere Variante	24
PPP / ÖPP – Grundsätzliche Überlegungen.....	25
Einsparpotential für einen PPP-Betreiber	26
Zusammenfassung.....	27

Ausgangslage

Der Förderverein Wesseling Schwimmbäder e.V. wurde vor 2 Jahren gegründet.

Hintergrund war die wirtschaftliche Lage der Wesseling Schwimmbäder.

Der Zuschussbedarf nur für das Gartenhallenbad wurde in den Vorlagen der Verwaltung mit rund 850.000 Euro beziffert.

In Anbetracht des Nothaushalts war und ist eine bedeutsame Verringerung des Defizits anzustreben.

Der Fortbestand der Wesseling Schwimmbäder als öffentliche Bäder ist gemeinsamer Wunsch aller im Rat vertretenen Parteien und Gruppierungen.

Bereits in der Bürgerversammlung im November 2010 wurden alternative Betreibermodelle erörtert und präsentiert. In 2010 wurde jedoch vorrangig der Betrieb als Bürgerbad angedacht.

Im Jahre 2011 wurde dann erstmals der Gedanke eines PPP- oder ÖPP-Modells diskutiert.

Verschiedene Betreiber stellten sich dem Ausschuss im September 2011 vor.

Seit September 2011 wird nunmehr ein PPP-Model als mögliche Lösung diskutiert.

Auf der 13. Sitzung des Ausschusses für Sport und Freizeit am 13. März 2012 wurde eine externes Beraterteam beauftragt die Möglichkeiten eines PPP-Modells zu prüfen.

Die für diesen Beschluss abschließende Präsentation wurde auf der letzten Ausschuss-Sitzung im April vorgestellt.

Auf der nächsten Ausschuss-Sitzung am 16. Mai 2013 sollen nun weitere 138.000 Euro für Beratungsleistung vergeben werden.

Der Förderverein möchte nun vor weiteren nicht direkt wertschöpfenden Ausgaben seine Ideen und Visionen präsentieren, denn wie sagte der Lateiner - „Qui tacet, consentire videtur*“? Das möchte der Förderverein nicht!

* Wer schweigt, scheint zuzustimmen

Bäder im Raum Wesseling

Im Großraum Wesseling findet sich ein umfangreiches Angebot von Schwimmbädern n und Sauna-Anlagen mit sehr unterschiedlichem Angebot und Preisen.

Für die wirtschaftliche Gestaltung und Führung der Wesselinger Bäder muss man sich einen Überblick über Angebot und Preise der benachbarten Bäder verschaffen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Angebote unserer Nachbarn, sortiert aufsteigend nach der Entfernung von Wesseling.

- Karlsbad Brühl 7 km
- Hallenfreizeitbad Bornheim 8 km
- Hallenbad Rodenkirchen 9 km
- Claudius Therme Köln 24 km
- Marivent Sauna, Siegburg 27 km
- Oktopus Siegburg 27 km
- Mediterana Berg.-Gladbach 32 km
- Monte Mare Rheinbach 35 km
- Panoramasauna Holzweiler 37 km
- Monte Mare Bedburg 51 km

Zum Vergleich noch vorweg unsere Konditionen:

Eintrittspreise	Wesseling	
	Stadt Wesseling	
	Vollzahler	ermäßigt
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	4,00 €	2,50 €
Tagestarif Schwimmbad	5,00 €	4,00 €
Kinder frei bis	6 Jahre	
Sauna 2 Stunden	10,00 €	9,00 €
Sauna Tageskarte	10,00 €	9,00 €
Frühstartertraif Sauna	n.a.	n.a.
Abendtarif Sauna	n.a.	n.a.

Karlsbad Brühl

Ausstattung: Hallenbad und Freibad

Großer Spaßbadbereich mit Rutsche

Kleinkinderbecken

Saunalandschaft mit 6 unterschiedlichen Kabinen (inkl. Dampfbad)

Betreiber: Stadtwerke Brühl

Eintrittspreise	Brühl	
	Stadtwerke Brühl	
	Vollzahler	ermäßigt
Frühschwimmen 120 Min.	4,00 €	3,00 €
Einlass bis xx Uhr	12:00 Uhr	12:00 Uhr
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	5,00 €	3,50 €
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	6,50 €	4,50 €
Abendtarif Schwimmbad	4,00 €	3,00 €
Einlass ab xx Uhr	(60 Min. ab 18:30 Uhr)	
Tagestarif Schwimmbad	6,50 €	4,50 €
Kinder frei bis	3 Jahre	
Sauna 2 Stunden wochentags	16,00 €	12,00 €
Sauna 2 Stunden Sa, So & Feiertage	16,00 €	12,00 €
Sauna 4 Stunden wochentags	16,00 €	12,00 €
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	16,00 €	12,00 €
Sauna 5 Stunden wochentags	16,00 €	12,00 €
Sauna 5 Stunden Sa, So & Feiertage	16,00 €	12,00 €
Sauna Tageskarte wochentags	17,50 €	13,50 €
Sauna Tageskarte Sa,So & Feiertage	17,50 €	13,50 €
Frühstartertarif Sauna	14,00 €	12,00 €
Einlass bis xx Uhr	3 Std bis 12:00 Uhr	
Abendtarif Sauna	14,00 €	12,00 €
Einlass ab xx Uhr	3 Std. ab 18:00 Uhr	

Hallenfreizeitbad Bornheim

Ausstattung: Hallenbad und Freibad

Großer Spaßbadbereich mit Rutsche

Kleinkinderbecken

Saunalandschaft mit 4 unterschiedlichen Kabinen (inkl. Dampfbad & Sanarium)

Betreiber: Stadtbetrieb Bornheim

Eintrittspreise	Bornheim	
	Stadtbetrieb Bornheim	
	Vollzahler	ermäßigt
Frühschwimmen 120 Min.	3,00 €	2,00 €
Einlass bis xx Uhr	07:30 Uhr	07:30 Uhr
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	4,40 €	2,90 €
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	5,90 €	4,40 €
Abendtarif Schwimmbad	n.a.	n.a.
Einlass ab xx Uhr		
Tagestarif Schwimmbad	5,90 €	4,40 €
Kinder frei bis	2 Jahre	
Sauna 2 Stunden wochentags	10,00 €	9,00 €
Sauna 2 Stunden Sa, So & Feiertage	10,00 €	9,00 €
Sauna 4 Stunden wochentags	10,00 €	9,00 €
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	10,00 €	9,00 €
Sauna 5 Stunden wochentags	12,00 €	11,00 €
Sauna 5 Stunden Sa, So & Feiertage	12,00 €	11,00 €
Sauna Tageskarte wochentags	16,50 €	14,00 €
Sauna Tageskarte Sa,So & Feiertage	16,50 €	14,00 €
Frühstartertarif Sauna	10,00 €	9,00 €
Einlass bis xx Uhr	4 Std. bis 13:30 Uhr	
Abendtarif Sauna	n/a	n/a
Einlass ab xx Uhr		

Hallenbad Rodenkirchen

Ausstattung: Hallenbad

Lehrschwimmbecken

Betreiber: KölnBäder GmbH

Das Rodenkirchener Hallenbad ist wegen Generalsanierung bis Ende 2014 geschlossen!

Eintrittspreise	Rodenkirchen	
	Kölnbäder GmbH	
	Vollzahler	ermäßigt
Frühschwimmen 120 Min.	3,60 €	3,50 €
Einlass bis xx Uhr	07:30 Uhr	07:30 Uhr
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	n/a	n/a
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	n/a	n/a
Abendtarif Schwimmbad	3,60 €	3,50 €
Einlass ab xx Uhr	2 Std. vor Schl.	2 Std. vor Schl.
Tagestarif Schwimmbad	4,20 €	3,50 €
Kinder unter 5 Jahre		0,50 €

Claudius Therme Köln

Ausstattung: Hallenbad & Freibad, Thermalbad

Diverse Becken, Strömungskanal

Große Saunalandschaft, Wellness, Gastronomie und Physiotherapiebereich

Betreiber: Claudius Therme GmbH & Co. KG

Es werden keinerlei Ermäßigungen auf den Eintrittspreis gewährt.

Eintrittspreise	Köln	
	Vollzahler	ermäßigt
	Claudius Therme GmbH	
Frühschwimmen 120 Min.	n/a	n/a
Einlass bis xx Uhr		
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	n/a	n/a
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	n/a	n/a
Abendtarif Schwimmbad	n.a.	
Einlass ab xx Uhr		
Tagestarif Schwimmbad	31,50 €	
Kinder frei bis	0 Jahre	0 Jahre
Sauna 2 Stunden wochentags	15,00 €	n/a
Sauna 2 Stunden Sa, So & Feiertage	17,00 €	n/a
Sauna 4 Stunden wochentags	22,50 €	n/a
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	24,50 €	n/a
Sauna 5 Stunden wochentags	29,50 €	n/a
Sauna 5 Stunden Sa, So & Feiertage	31,50 €	n/a
Sauna Tageskarte wochentags	29,50 €	n/a
Sauna Tageskarte Sa,So & Feiertage	31,50 €	n/a

Marivent Sauna Sieburg

Ausstattung: Reiner Saunabetrieb

Wellness, Massage und Beauty Angebote

Große Saunalandschaft mit 6 Kabinen, große Innen- und Außengastronomie

Betreiber: Marivent (GBR?)

Es werden keine Ermäßigungen für Kinder oder Jugendliche gewährt

Eintrittspreise	Sieburg	
	Marivent	
	Vollzahler	ermäßigt
Frühschwimmen 120 Min. Einlass bis xx Uhr	n/a	n/a
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	n/a	n/a
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	n/a	n/a
Abendtarif Schwimmbad Einlass ab xx Uhr	n.a.	
Tagestarif Schwimmbad	19,50 €	
Kinder frei bis	0 Jahre	0 Jahre
Sauna 3 Stunden wochentags	17,00 €	n/a
Sauna 3 Stunden Sa, So & Feiertage	17,00 €	n/a
Sauna 4 Stunden wochentags	18,00 €	n/a
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	18,00 €	n/a
Sauna 5 Stunden wochentags	19,50 €	n/a
Sauna 5 Stunden Sa, So & Feiertage	19,50 €	n/a
Sauna Tageskarte wochentags	29,50 €	n/a
Sauna Tageskarte Sa, So & Feiertage	19,50 €	n/a
Frühstartertarif Sauna Einlass bis xx Uhr	16,00 € (10-12 Uhr)	

Oktopus Siegburg

Ausstattung: Hallen- und Freibad mit Sauna

Tauchsportzentrum (Europas größtes Indoor-Tauchzentrum)

Gesundheits- und Fitnessprogramme mit Angebot für Firmen

Betreiber: Stadtbetriebe Siegburg AöR (ursprünglich s.a.b.)

Eintrittspreise	Siegburg Oktopus	
	Stadtbetriebe Siegburg	
	Vollzahler	ermäßigt
Frühschwimmen 120 Min. Einlass bis xx Uhr	2,50 €	1,50 €
Kurzzeittarif; 180 Min. Ganztags	4,00 €	2,00 €
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	5,00 €	3,00 €
Abendtarif Schwimmbad Dienstag - Freitag	2,50 € 19:00 Uhr	1,50 € 19:00 Uhr
Tagestarif Schwimmbad	3 Std. 4 € (+ 1 €/Std.)	3 Std. 2 € (+ 1 €/Std.)
Kinder frei bis	5 Jahre	
Kombiangebote Schwimmen UND Sauna (Tageskarte)	15 €	15 €
Sauna Tageskarte wochentags	10 € *	10 € *
Sauna Tageskarte Sa,So & Feiertage	10 € *	10 € *

Mediterana Bergisch-Gladbach

Ausstattung: Hallenbad & Freibad, Thermalbad

Diverse Becken, Thermalbäder

Große Saunalandschaft, Wellness, Gastronomie und Kosmetikbereich

Betreiber: Mediterana GmbH & Co. KG

Es werden keinerlei Ermäßigungen auf den Eintrittspreis gewährt.

Eintrittspreise	Bensberg	
	Mediterana	
	Vollzahler	ermäßigt
Frühschwimmen 120 Min.	11,00 €	n/a
Einlass bis xx Uhr	12:00 Uhr	n/a
Kurzzeittarif ;120 Min. Ganztags	14,00 €	n/a
Schwimmen; 240 Min. Ganztags	16,00 €	n/a
Abendtarif Schwimmbad	11,30 €	n/a
Einlass ab xx Uhr	19:30 Uhr	n/a
Tagestarif Schwimmbad	16,00 €	n/a
	WE: 18 €	
Kinder frei bis	3 Jahre	
Sauna 2 Stunden wochentags	22,50 €	n/a
Sauna 2 Stunden Sa, So & Feiertage	24,50 €	n/a
Sauna 4 Stunden wochentags	27,50 €	n/a
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	27,50 €	n/a
Sauna 5 Stunden wochentags	37,50 €	n/a
Sauna 5 Stunden Sa, So & Feiertage	39,50 €	n/a
Sauna Tageskarte wochentags	37,50 €	n/a
Sauna Tageskarte Sa,So & Feiertage	39,50 €	n/a

Der städtische Zuschuss, die Kosten für die Stadt Bergisch-Gladbach und die Auswirkungen für Vereine und „normale“ Schwimmer war im April 2012 Gegenstand einer WDR-Dokumentation mit dem Titel „Reiche Bürger – Arme Stadt“.

Ein Video dieser Dokumentation finden Sie unter anderem bei Youtube.

Monte Mare Rheinbach

Ausstattung: Hallenbad & Freibad, Thermalbad

Diverse Becken, Wellenbad

Große Saunalandschaft, Wellness, Gastronomie, Massagen und Kosmetikbereich

Betreiber: monte mare Bäderbetriebsgesellschaft. mbH

Eintrittspreise	Rheinbach	
	Monte Mare	
	Vollzahler	ermäßigt
Kurzzeittarif; Schwimmen, 180 Min. Werktags	8,00 €	6,00 €
Kurzzeittarif ; Schwimmen, 180 Min. WE & Feiertage	10,00 €	8,00 €
Tageskarte Schwimmen; Werktags	12,50 €	10,50 €
Tageskarte Schwimmen; WE & Feiertage	14,50 €	12,50 €
Kinder frei bis	1 Meter	
Sauna 2 Stunden wochentags	17,00 €	17,00 €
Sauna 2 Stunden Sa, So & Feiertage	19,00 €	19,00 €
Sauna 4 Stunden wochentags	21,00 €	21,00 €
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	23,00 €	23,00 €
Sauna Tageskarte wochentags	25,00 €	25,00 €
Sauna Tageskarte Sa,So & Feiertage	27,00 €	27,00 €
Frühstartertarif Sauna Einlass bis xx Uhr	13,50 € (9-14 Uhr)	13,50 € (9-14 Uhr)
Abendtarif Sauna Einlass ab xx Uhr	19,00 € 19:00 Uhr	19,00 € 19:00 Uhr

Panorama Sauna Holzweiler

Ausstattung: Reiner Saunabetrieb aber mit großem Außenbecken (FKK)

Wellness, Massage und Beauty Angebote

Große Saunalandschaft mit 9 Kabinen, große Innen- und Außengastronomie

Betreiber: Panorama Sauna GmbH

Eintrittspreise	Panorama Sauna Holzweiler	
	Panorama Sauna GmbH	
	Vollzahler	ermäßigt
Sauna Tageskarte	17,00 €	*
Sauna ab 17:00 Uhr	14,00 €	*
Sauna ab 18:00 Uhr	13,00 €	*
Sauna ab 19:00 Uhr	12,00 €	*
Sauna ab 20:00 Uhr	10,00 €	*
Sauna ab 21:00 Uhr	7,00 €	*

* Kinder von 2- 12 Jahren 8 € , Studenten 14 €

Monte Mare Bedburg

Ausstattung: Hallenzweckbad (1 Sportbecken)

Große Saunalandschaft, Wellness, Gastronomie, Massagen und Kosmetikbereich

Betreiber: monte mare Bäderbetriebsgesellschaft. mbH

Eintrittspreise	Bedburg	
	Monte Mare	
	Vollzahler	ermäßigt
Kurzzeittarif; Schwimmen, 120 Min.	4,00 €	3,00 €
Kurzzeittarif ; Schwimmen, 240 Min.	5,00 €	4,00 €
Tageskarte Schwimmen	5,50 €	4,50 €
Kinder frei bis	1 Meter	
Sauna 2 Stunden wochentags	16,00 €	n/a
Sauna 2 Stunden Sa, So & Feiertage	18,00 €	n/a
Sauna 4 Stunden wochentags	22,00 €	n/a
Sauna 4 Stunden Sa, So & Feiertage	24,00 €	n/a
Sauna Tageskarte wochentags	27,00 €	n/a
Sauna Tageskarte Sa, So & Feiertage	29,00 €	n/a
Frühstartertarif Sauna Einlass bis xx Uhr	15,00 € (9-15 Uhr)	n/a
Abendtarif Sauna Einlass ab xx Uhr	17,50 € 19:00 Uhr	n/a 19:00 Uhr

Thermalbäder im Umkreis von Wesseling

Im weiteren Umkreis von Wesseling gibt es drei bekannte Thermalbäder.

- Claudius Therme in Köln
- Carolus Therme in Aachen
- Ahr Resort in Bad Neuenahr

Alle drei Thermalbäder haben sich mit ihrem Angebot auf anspruchsvolle Wellness-Besucher ausgerichtet. Das spiegelt sich allerdings auch in den Eintrittspreisen wieder.

Grundsätzlich legen sportliche Schwimmer eher geringeren Wert auf Thermal- oder Heilwasser. Viele Thermalbäder werben mit Wassertemperaturen, die dem sportlichen Schwimmen eher entgegenstehen würden. Der Förderverein hat erhebliche Zweifel, ob ein solches Angebot den Wünschen der Wesselingener Bürger entsprechen kann.

In Angesicht des verbreiteten Images von Thermalbädern würde eine Umwandlung unseres Gartenhallenbades zum Thermalbad aus Sicht des Fördervereins einem grundlegenden Kurswechsel in der Zielgruppe gleichkommen.

Sicherlich wäre eine rein wirtschaftliche Betrachtung prüfenswert. Es sollte dabei aber nicht vergessen werden, dass im Schwimmbad gerade ein neues Blockheizkraftwerk installiert wird. Die theoretische Amortisationszeit dürfte daher, unserer Einschätzung nach, im Bereich von über 100 Jahren zu errechnen sein.

Eine Thermalquelle als bessere Wärmepumpe zu erschließen, erscheint uns bei gleichen Eintrittspreisen als wirtschaftlich nicht machbar.

Zusammenfassung Umfeld Untersuchung

Im Umfeld von Wesseling gibt es ein breit gefächertes Angebot für Schwimmbad, Sauna & Wellness.

Um den wirtschaftlichen Fortbestand unser Bäder zu sichern, muss eine optimale Lösung zur Attraktivitätssteigerung und Kostensenkung bei niedrigem Investitionsvolumen gefunden werden.

Das Wesseling Gardenhallenbad muss dabei ein Angebot aufweisen, welches eine wirtschaftlich zu betreibende Lücke in diesem Angebot ausfüllt.

Das Wesseling Gardenhallenbad bietet ein ausgewogenes Angebot für regelmäßige Besucher mit den Schwerpunkten Sport & Gesundheit.

Das große Becken bietet sehr gute Möglichkeiten für „richtige“ Schwimmer, welche oft mehrmals die Woche ins Schwimmbad kommen und kein Interesse an Rutschen, Wasserfällen und anderen Spaßbad-Einrichtungen haben.

Die meisten Saunabesucher sind ebenfalls regelmäßige Badegäste. Die Verweildauer im Saunabad liegt vielfach unter 3 Stunden und weniger. Eine Verweildauer von mehr als 4 Stunden (Tagesgäste) ist eher die Ausnahme.

PPP/ÖPP – Modelle in der Praxis

Trotz umfangreicher Recherche des Fördervereins konnten wir nicht ein wirklich positives PPP/ÖPP-Beispiel für ein zweckmäßiges Schwimmbad mit Sauna ermitteln.

Wirtschaftlich gut funktionierende PPP-Bäder richten sich an ganz andere Besucherkreise als unser Wesseling Gartenhallenbad. Erfolgreiche PPP-Modelle rechnen sich nicht über den Einkauf von Wasser und Energie, sondern über das Know-how in der Vermarktung umfangreicher kostenpflichtiger Zusatzangebote in den Bereichen Wellness, Gastronomie und Kurse aller Art.

Das PPP-Bad in Bedburg ist so ein Beispiel. Die Eintrittspreise der Sauna beginnen jedoch erst bei 16 € für 2 Stunden und gehen hoch bis zu 29 € für die Tageskarte.

PPP verschleiert nach zunehmender Experten-Meinung nur eine Verschuldung und rechnet sich im Nachgang oft nur für den Privat-Partner.

Vielen in Erinnerung ist noch der positiv aufgenommene Vortrag der „s.a.b. gmbh & co. Kg“ im Sportausschuss im März 2011. Unter der damals angegebenen Internet-Adresse „sab-bodensee.de“ findet sich jetzt die „Sab-consult AG“, welche im Impressum der Seite Wert auf die folgende Feststellung legt: (Zitat)

Hinweis in eigener Sache:

Die sab-consult AG ist nicht die Nachfolgesellschaft der s.a.b. gmbh & co. kg.

Die sab-consult AG führt keine Projekte in der Bäderbranche durch.

Sie entwickelt, plant und baut keine Gesundheits- und Badeparks, betreibt keine öffentlichen Bäder und beschäftigt keine Bäderexperten.

An Projekten in der Bäderbranche sind wir nicht interessiert.

Dennoch findet sich direkt im Hauptmenü der Seite unter dem Menüpunkt „Neue Aufgabenverteilung im Oktopus“, ein nett formulierter Bericht über das gescheiterte PPP-Projekt in Siegburg. Es möge sich jeder mit der Firma SAB im Internet beschäftigen. Wir denken Wesseling sollte sich glücklich schätzen hier nicht vorschnell ein Vertragsverhältnis eingegangen zu sein.

Grundsätzlich ist das Internet eine gute Quelle für viele Informationen und Erfahrungen zu PPP/ÖPP. Auf der folgenden Seite finden Sie eine kleine Sammlung von Links mit Inhalten zum Thema ÖPP/PPP. Dabei sei nicht nur auf den gemeinsamen „Erfahrungsbericht zur Wirtschaftlichkeit von ÖPP-Projekten“, herausgegeben von den Präsidentinnen und Präsidenten der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder, verwiesen.

Es gibt eine Vielzahl von partei-übergreifenden Gruppierungen, welche sich mit dem Thema zunehmend kritisch auseinander setzen.

Der aktuelle Erfolg der ersten europäischen Bürgerinitiative ist hier durchaus bemerkenswert. Das in Deutschland bekannte Beispiel der Berliner Wasserbetriebe ist auch ein PPP-Modell! Das Bonner WCCB und der Freizeitpark am Nürburgring übrigens auch...

Links zum Thema ÖPP/PPP

Hier nun ein paar Links zum Thema PPP & ÖPP im Internet:

<http://www.orh.bayern.de/files/ORH/Aufgaben/Zusammenarbeit/Bund%20und%20Laender/Ge-meinsamer%20Erfahrungsbericht%20OEP-PP-Projekte.pdf>

<http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/igs-west-massive-kritik-an-oepp-projekt-in-frankfurt-11966768.html>

<http://www.zeit.de/2012/44/Kommunen-Oeffentlich-Private-Patenschaften>

<http://blog.gemeingut.org/2012/12/10-fakten-die-sie-uber-ppp-wissen-sollten/>

<http://www.ndr.de/info/programm/sendungen/reportagen/oepp101.html>

<http://www.sab-bodensee.com/Historie-sab.109+M54a708de802.0.html>

PPP kann eine attraktive Lösung sein, wenn das spezifische Know-how nicht von der öffentlichen Hand zu Verfügung gestellt werden kann. Die wenigsten Kommunen sind in der Lage eine Gastronomie erfolgreich zu führen. Die Einrichtung und der Betrieb eines Spaßbades verlangen Erfahrung und Kompetenz in dessen Management. Dabei sind echte Synergien für erfolgreiche PPP-Modelle denkbar.

Doch selbst in solchen optimalen Konstellationen ist PPP kein Garant für eine kostengünstige Lösung. Die im Internet frei zugängliche PPP-Projekt Datenbank des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung führt zahlreiche Projekte, bei denen, von den zuständigen Landesrechnungshöfen und beteiligten Partnern massive Kritik am Ergebnis des jeweiligen Projektes bekannt ist.

<http://www.ppp-projekt-datenbank.de/>

Attraktivitätssteigerung des Gartenhallenbades inkl. Sauna

Umgesetzte Maßnahmen

- Erweiterung Außenbereich
Durch die Verfüllung des Außenbereiches wurde ein attraktiver Saunagarten geschaffen.
Durch Spenden des Fördervereins wurden Liegen und Strandkörbe angeschafft.
Die Grüngestaltung wurde ebenfalls vom Förderverein unterstützt.
Weitere Maßnahmen sind angedacht (Barfußgang, Unterstände)
- Umbau der Gartensauna zur Aufgussauna
Der komplette Innenausbau wurde erneuert.
Ein neuer Aufgusssofen ermöglicht attraktive Aufgusszeremonien.
Das erweiterte Platzangebot wird nicht nur bei den beliebten Saunanächten genutzt.
- Umbau der kleinen Innensauna zur Aromasauna
Durch einen neuen Saunaofen und einen Kupferkessel, welcher mit wechselnden Aromaölen befüllt wird, ist ein neues Angebot geschaffen worden, welches sehr gut angenommen wird.
- Verbessertes Aufgussprogramm
Der Förderverein hat eine Vielzahl von neuen Aufgussmitteln bereit gestellt, welche von den Gästen sehr begrüßt werden. Bei allen Aufgüssen wird vom Personal professionell gewedelt.
- Massageangebot
Seit 2012 bietet die Dipl. Ernährungsberaterin Bettina Bauer dienstags, mittwochs und bei den Saunanächten Massagen an. (Für jeden Kunden bekommt die Stadt Wesseling eine Provision.)

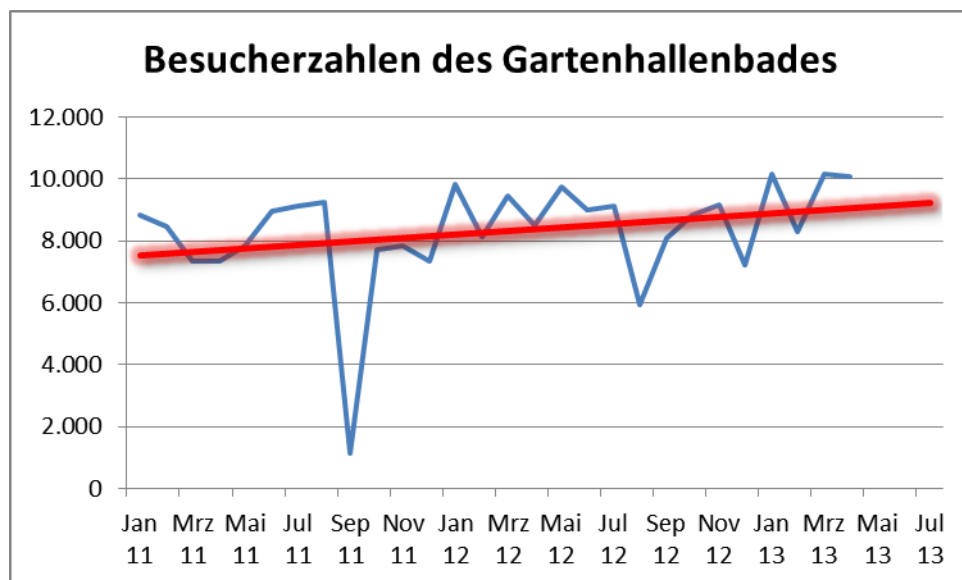
Weitere Maßnahmen

- Aus Sicht der meisten Besucher besteht aktuell das größte Defizit im viel zu kleinen, unattraktiven Ruheraum. Dieses Manko wird auch häufig von den Bürgern angeführt, welche derzeit nicht zu den Besuchern unsere Schwimmbäder zählen.
Für die wachsenden Besucherzahlen ist der vorhandene Ruheraum nicht ausreichend.
Ein massiver Neubau im Außenbereich würde ungefähr 100.000 bis 120.000 Euro kosten. Preiswertere Alternativen werden vom Förderverein bereits geprüft.
- Der Neubau einer zusätzlichen Sauna im Außenbereich (alte Schwimmbadwiese) MIT angeschlossenem Ruheraum würde rund 250.000 Euro kosten.
- Ein Dampfbad im Innenbereich würde ungefähr 80.000 Euro kosten
- In unmittelbarer Nähe des Gartenhallenbades befindet sich ein Restaurant.
Es könnte eine Kooperation (Anlieferung) in das Gartenhallenbad geprüft werden.

Aktuelle Entwicklung der Besucherzahlen und Einnahmen

Die aktuelle Entwicklung der Besucherzahlen des Gartenhallenbades ist durchaus erfreulich.

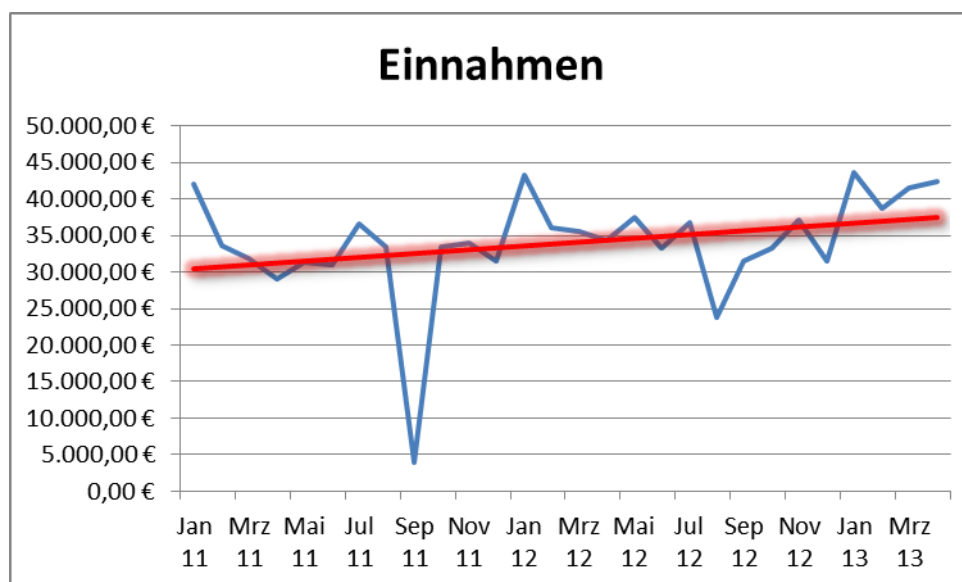
Seit Beginn des Jahres 2011 ist ein positiver Trend erkennbar.



Wenn sich der aktuelle Trend fortsetzt, können wir bereits im laufenden Jahr 2013 mit einer Besucherzahl von deutlich über 100.000 Gästen rechnen.

Aktuelle Entwicklung der Einnahmen

Auch die Entwicklung der Einnahmen des Gartenhallenbades folgt seit Januar 2012 einem positiven Trend.



Wenn sich der erfreuliche Trend fortsetzt, können wir bereits im laufenden Jahr 2013 mit Gesamteinnahmen von deutlich über 450.000 Euro rechnen.

4. Ergebnisse

MUSTERBERECHNUNG

	"kleine Variante"	"mittlere Variante"	"2. Schritt" Sport- & Gesundheitszentrum
Art der Umsetzung			
Grundstück in Erbpacht ?	nein	nein	nein
Fakultative Einrichtungen	nein	ja	ja
Besucher Hallenbad	100.000	120.000	140.000
Besucher Sauna & Wellness	30.000	40.000	50.000
Mehrbesucher aus Hotelbetrieb			10.000
Mehrbesucher aus Sportpark			10.000
EINNAHMEN (jährl. Anfängl.)	778.341,00 €	1.138.341,00 €	1.370.758,00 €
Eintrittserlös Hallenbad	314.502,00 €	314.502,00 €	366.919,00 €
sonstige Erlöse Hallenbad	12.720,00 €	12.720,00 €	12.720,00 €
Erlöse Vereine (externe und Selbstzahler)	19.305,00 €	19.305,00 €	19.305,00 €
Erlöse Vereine (Zahlung durch Stadt)	35.714,00 €	35.714,00 €	35.714,00 €
Erlöse Schulen (Zahlung durch Stadt)	36.100,00 €	36.100,00 €	36.100,00 €
Erlöse Sauna und Wellness (12 €/Gast)	360.000,00 €	- €	- €
Erlöse Sauna & Wellness (x Gäste á 15,00 €) ÖPP		600.000,00 €	750.000,00 €
Erlöse Wellnessgastronomie (3,- €/Gast) ÖPP		120.000,00 €	150.000,00 €
Einnahmen aus Kursangeboten (0,50 €/Gast) ÖPP		60.000,00 €	70.000,00 €
enth.	- €		

In der Präsentation des Beraterteams im Sportausschuss am 11. April 2013 wird bei der kleinen Variante mit Erlösen von 360.000 Euro für Sauna Wellness gerechnet.

In der mittleren Variante (Sanierung Hallenbad, Neubau Sauna) werden dagegen 600.000 Euro als mögliche Erlöse genannt.

Hinweise zur Seite 36 (oben) der Präsentation der Beraterteams:

- 1) Der Eintrittspreis für die Wesseling Sauna beträgt aktuell 10 Euro, *nicht* 12 Euro (ohne Ermäßigung)
- 2) Ein Eintrittspreis von 15 Euro würde also eine Preiserhöhung von 50 % gleichkommen. (Siehe Umfeld Untersuchung ...)
- 3) Bei allen Modellrechnungen müssen Rabatte und Ermäßigungen berücksichtigt werden: HEUTE beträgt der Eintrittspreis de facto 8,50 Euro (15% Rabatt)
Um bei 15% Rabatt 600.000 Euro aus der Sauna erlösen zu können, sind bei einem Eintrittspreis von 15 Euro also rund 50.000 Saunagäste nötig (nicht 40.000)
- 4) Frage: Woher kommen die 60.000 Euro für Kursangebote bei der „mittleren Variante“?
- 5) 10.000 Mehrbesucher sollen durch ein Hotel in der Nachbarschaft generiert werden.
Wenn nur jeder 5. Hotelbesucher das Schwimmbad besuchen würde, müsste das Hotel das ganze Jahr über mehr als 140 Übernachtungen täglich haben!

Wie kann der Zuschuss verringert werden?

Ein öffentliches Schwimmbad mit den Schwerpunkten Sport, Familie und Gesundheit ist niemals kostenneutral zu betreiben. Als Faustregel wird unter Fachleuten sogar rund eine Million Euro als Zuschussbedarf je Bad gerechnet.

Es gibt privat-wirtschaftlich zuschussfrei betriebene Sauna-Anlagen (Holzweiler, Kerpen). Dem Förderverein ist jedoch kein privat-wirtschaftlich betriebenes Schwimmbad bekannt, welches ohne öffentliche Zuschüsse betrieben wird.

Eine bedeutende Verbesserung der Ergebnisrechnung kann daher nur über das Wellnessangebot erreicht werden. Der Deckungsbeitrag eines Saunagastes ist signifikant höher als der eines „Nur-Schwimmbad“-Besuchers.

Investitionsbedarf laut bestehender Vorlagen

Erneuerung BHKW

Die Erneuerung des Blockheizkraftwerkes wird in den bisherigen Vorlagen mit 252.000 Euro beziffert.

Aufgrund der Vorlage 288/2011 vom 25. Nov. 2011 wurde aber bereits mit der SWW ein Vertrag zur Wärme- und Stromversorgung des Gartenhallenbades mit 10 Jahren Laufzeit abgeschlossen. Ein Förderbeitrag der RWE wurde dabei eingerechnet und die SWW haben in diesem Jahr bereits mit dem Neubau eines Blockheizkraftwerkes im Gartenhallenbad begonnen. Diese Investition hat sich also quasi erledigt.

Erneuerung Elektroverteilung

Die Erneuerung der Elektroverteilung wird in den bisherigen Vorlagen mit 438.000 Euro beziffert.

Dem Förderverein ist es bis heute nicht gelungen zu ermitteln, wodurch dieser Investitionsposten eigentlich stammt. Nach Auskunft unabhängiger Fachleute macht der vorbeugende Austausch der vorhandenen, hochwertigen Elektroverteilung keinen Sinn. Probleme mit der vorhandenen Elektroverteilung sind offenbar nicht bekannt. Die Komponenten der CI-Elektroverteilung (Form 7) haben einen Neupreis von ca. 12.000 Euro. Die zahlreich vorhandenen toten Kabel sind optisch sehr unschön, die Sinnhaftigkeit eines kompletten Austauschs ohne technischen Grund scheint aber sehr zweifelhaft.

Warmwasserbereitung

Die Erneuerung der Stränge von Kalt- und Warmwasser wird mit 364.000 Euro beziffert.

Erneuerung Badewassertechnik

Für die Erneuerung der Badewassertechnik für das Lehrschwimmbecken werden 200.000 Euro kalkuliert.

Erneuerung Belüftung

Die Erneuerung der Belüftung für das Lehrschwimmbecken wird mit 264.000 Euro beziffert.

Alle Maßnahmen zusammen haben ein Volumen von 1,5 Millionen Euro.

4. Ergebnisse

MUSTERBERECHNUNG

	"kleine Variante"	"mittlere Variante"	"2. Schritt" Sport- & Gesundheitszentrum
Art der Umsetzung			
Grundstück in Erbpacht?	nein	nein	nein
Fakultative Einrichtungen	nein	ja	ja
BAUKOSTEN	3.800.000,00 €	6.300.000,00 €	6.300.000,00 €
Gesamtbaukosten			
Daseinsvorsorge Netto	1.800.000,00 €	1.800.000,00 €	1.800.000,00 €
Gesamtbaukosten Fakultativ (Sport und Freizeit)	1.500.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
Gesamtbaukosten Fakultativ (Wellness)	500.000,00 €	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €
Sportanlagen	- €	- €	- €
Jugendhotel	- €	- €	- €
BETRIEBSKOSTEN Schwimmbad (jährl. anfängl.)	1.197.000,00 €	1.314.500,00 €	1.424.500,00 €
Energiekosten	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €
Personalkosten	640.000,00 €	550.000,00 €	630.000,00 €
Management	- €	70.000,00 €	70.000,00 €
sonstige Kosten (Sauna, Gastro, Kurse)	50.000,00 €	150.000,00 €	180.000,00 €
Gebäudeunterhaltung Altsubstanz	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Bauunterhaltung 1,5% gem. KGSt auf Neubau	57.000,00 €	94.500,00 €	94.500,00 €

Kleine Variante

Die Sanierung des Hallenbades und der Sauna wird in der Präsentation des Beraterteams mit 3,8 Mio. € beziffert. Einzelne Positionen und Daten gibt es anscheinend nicht.

Mittlere Variante (Empfehlung Beraterteam)

Die Sanierung des Hallenbades und der Neubau der Sauna wird in der Präsentation des Beraterteams mit 6,3 Mio. € beziffert. Detailkosten werden nicht genannt.

Für den 2. Schritt – Sport- & Gesundheitszentrum – werden keine weiteren Baukosten benannt. Das Hotel, die Sport- und Laufhalle sollen offenbar privat finanziert werden.

Was verursacht die höheren Personalkosten im 2. Schritt?

Wo sind im 2. Schritt die Kosten für die Gebäudeunterhaltung der neuen Gebäude?

PPP / ÖPP – Grundsätzliche Überlegungen

Der Förderverein stand der Prüfung eines PPP-Modelles zu Beginn durchaus positiv gegenüber!

Im Laufe der letzten 18 Monate hat sich diese Meinung aber grundsätzlich geändert. Trotz bundesweiter Recherche, fanden wir bisher nicht ein nachhaltig erfolgreiches PPP-Modell für öffentliche Schwimmbäder, welches nicht mit der Umwandlung des Objektes in ein Schwimmbad für gehobene Ansprüche einherging.

Das in 2011 noch sehr positiv erscheinende Siegburger Beispiel ist sogar völlig gescheitert.

Das vom Beraterteam als Beispiel genannte Monte Mare Bedburg bedient anspruchsvolle Besucher aus einem weiten Umfeld zu Tarifen, welche bis zu 250 % über denen des Gartenhallenbades liegen.

Der Zuschussbedarf der Stadt Bensberg für das Mediterana ist wesentlich höher als die Zuschüsse der Stadt Wesseling für unsere Bäder!

Der „Gemeinsame Erfahrungsbericht zur Wirtschaftlichkeit von ÖPP-Projekten“, herausgegeben von den Präsidentinnen und Präsidenten der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder, umreißt in klaren Sätzen die Risiken und Gefahren von vorschnell beschlossenen PPP-Verträgen.

Die „Finanzierung aufgrund einer Forfaitierung mit Einredevorzicht“ verlagert alle Pflichten der Finanzierung zu der Kommune. Durch diese Verlagerung erschließen sich dem PPP-Partner ähnlich günstige Konditionen wie der öffentlichen Hand selber. Jedes Kreditinstitut berechnet seine Konditionen selbstredend aufgrund des Ausfallsrisikos. Die Forfaitierung mit Einredevorzicht wird von den Banken quasi wie eine öffentliche Bürgschaft behandelt. Dies bedeutet für die Stadt aber auch ein finanzielles Risiko equivalent der Eigenfinanzierung.

Die Schulden, welche ein PPP-Investor aber aufnimmt, werden aber gemäß NKF nicht als Schulden im Haushalt aufgeführt. Kritiker sprechen deswegen gerne von einer versteckten Verschuldung.

Einsparpotential für einen PPP-Betreiber

Die effektiven Synergien für einen PPP-Betreiber dürfen nicht überschätzt werden. Wasser kann nicht überregional eingekauft werden und selbst der Stromeinkauf dürfte ,gegenüber den aktuellen Konditionen der Stadtwerke Wesseling, nur ein sehr geringes Einsparvolumen aufweisen.

Echtes Sparpotential gibt es bei den Personalkosten. Der durchschnittliche Verdienst eines PPP-Angestellten liegt in der Regel deutlich unter dem eines städtischen Angestellten. Das gilt besonders für Neu-Einstellungen und Aushilfen. Grundsätzlich arbeiteten private Betreiber gerne in erheblichem Umfang mit Aushilfen und 400-Euro-Kräften.

Ein Potential, welches übrigens auch von der Stadt realisiert werden könnte (in vertretbarem Ausmaß! Bei Krankheit, Urlaub, ...)

Durch angepasste Öffnungszeiten (siehe Monte Mare Bedburg) können beispielsweise bedeutende Kosteneinsparungen realisiert werden.
(Geöffnet wird nur noch, wenn es sich lohnt).

Zeitkarten (Halbjahreskarte) werden bei privaten Bädern in der Regel nicht angeboten.

Freier Eintritt für Kinder bis zum vollendeten 7. Lebensjahr ist ebenfalls unüblich. (Oft gibt es bei privaten Betreibern einen freien Eintritt für Kinder bis 1 Meter Körpergröße oder bis zum 2. Lebensjahr)

Besondere Rabatte für Senioren, Behinderte, Kinder und Jugendliche werden in der Regel in einem deutlich geringeren Umfang offeriert.

Die Stadt Wesseling muss sich politisch entscheiden, welche dieser Potentiale genutzt werden sollen. Wird PPP befürwortet, muss darüber Klarheit bestehen, was dem PPP-Partner „erlaubt ist“ und „was nicht“.

Wollen wir das? Können wir das?

Eine vertragliche Beschränkung des PPP-Betreibers hat aber auch direkte Auswirkungen auf den Zuschussbedarf durch den öffentlichen Partner!

Zusammenfassung

Seit 2 Jahren stehen alle Investitionen für die Wesseling Bäder „on hold“.

Dies erscheint im Hinblick auf die Diskussionen der vergangenen 24 Monate auch nachvollziehbar. So lange keine Klärung über das zukünftige Betreibermodell herrscht, ist die Investitionsbereitschaft aller Beteiligten sicherlich gehemmt.

Nach den Prüfungen der vergangenen Monate ist es aus Sicht des Fördervereins nun an der Zeit, für die Zukunft klare Verhältnisse zu schaffen. Wesseling braucht keinen Wellnessstempel oder ein neues Spaßbad. Auch ein Thermalbad würde, nach unserer Einschätzung, nicht den Wünschen der überwiegenden Anzahl unserer Gäste entsprechen.

Wesseling braucht eine klare Entscheidung für seine Schwimmbäder.

Nur dann können wir in kleinen Schritten das Defizit unserer Bäder weiter senken.

Ob PPP-Betrieb oder PPP-Sanierung, ob Stadtwerke oder Stadt: Das Schwimmbad wird niemals kostenneutral zu betreiben sein. Aber den Bestand der Bäder dauerhaft zu sichern, erfordert zunächst einen klaren politischen Willen und eine klare Vorgehensweise.

Gemessen an den Zuschüssen, welche andere Städte und Kommunen für ihre Bäder aufbringen, steht die Stadt Wesseling schon deutlich besser da, als wir alle vor 2 Jahren noch dachten.

Die Kosten für weitere Gutachten im Bereich der Interessenbekundung für ein mögliches ÖPP-Modell, sind unserer Überzeugung nach im städtischen Haushalt besser zu nutzen.

Das Geheimnis des Vorwärtkommens liegt darin, den ersten Schritt zu tun.

Das Geheimnis des ersten Schrittes liegt darin, deine komplexen, überwältigenden Aufgaben in viele kleine, handhabbare zu unterteilen und dann und dann mit dem ersten Schritt zu beginnen.

Diesen Weg des Vorwärtkommens können wir als Stadt gemeinsam erfolgreich beschreiten!