KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Hallenbad am Freibadstandort Rheinfelden

Präsentation Machbarkeitsstudie

27. September 2018

Stefan Studer

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

[Bestandssituation]

Marktpotenzial

Wettbewerbssituation

Projektdefinition

Wirtschaftlichkeit

Fazit

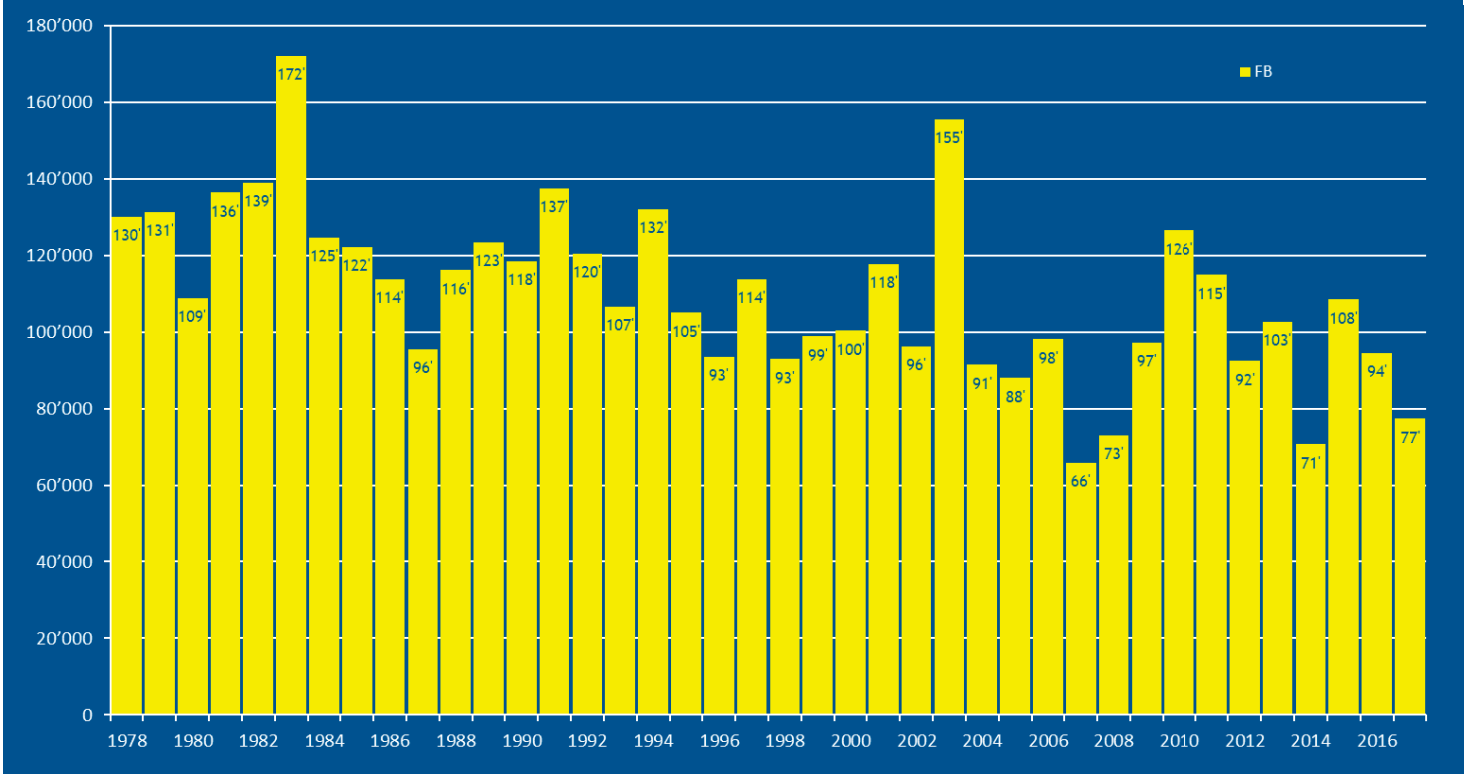
Eckwerte beider Bäder

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

	Hallenbad	Freibad
Jahr	1957	1977
Angebot	1 Becken	6 Becken aussen, 1 innen, Restaurant
Jahresöffnungszeiten	8 Monate (Mitte Sep – Mitte Apr)	4,5 Monate (Apr – Mitte Sep)
Wochenöffnungszeiten • Öffentlichkeit • Schulen • Vereine/Kurse	 22 h 37 h 10 h	77 h
Jahreseintritte	Ca. 14.000 (2013), davon ca. 5.000 – 6.000 Öfftl.k.	95.000 (10-Jahresschnitt)
Besucherstruktur	2/3 Erwachsene 55% Stammgäste	1/2 Erwachsene 37% Stammgäste

Entwicklung Besucherzahlen FB seit Eröffnung

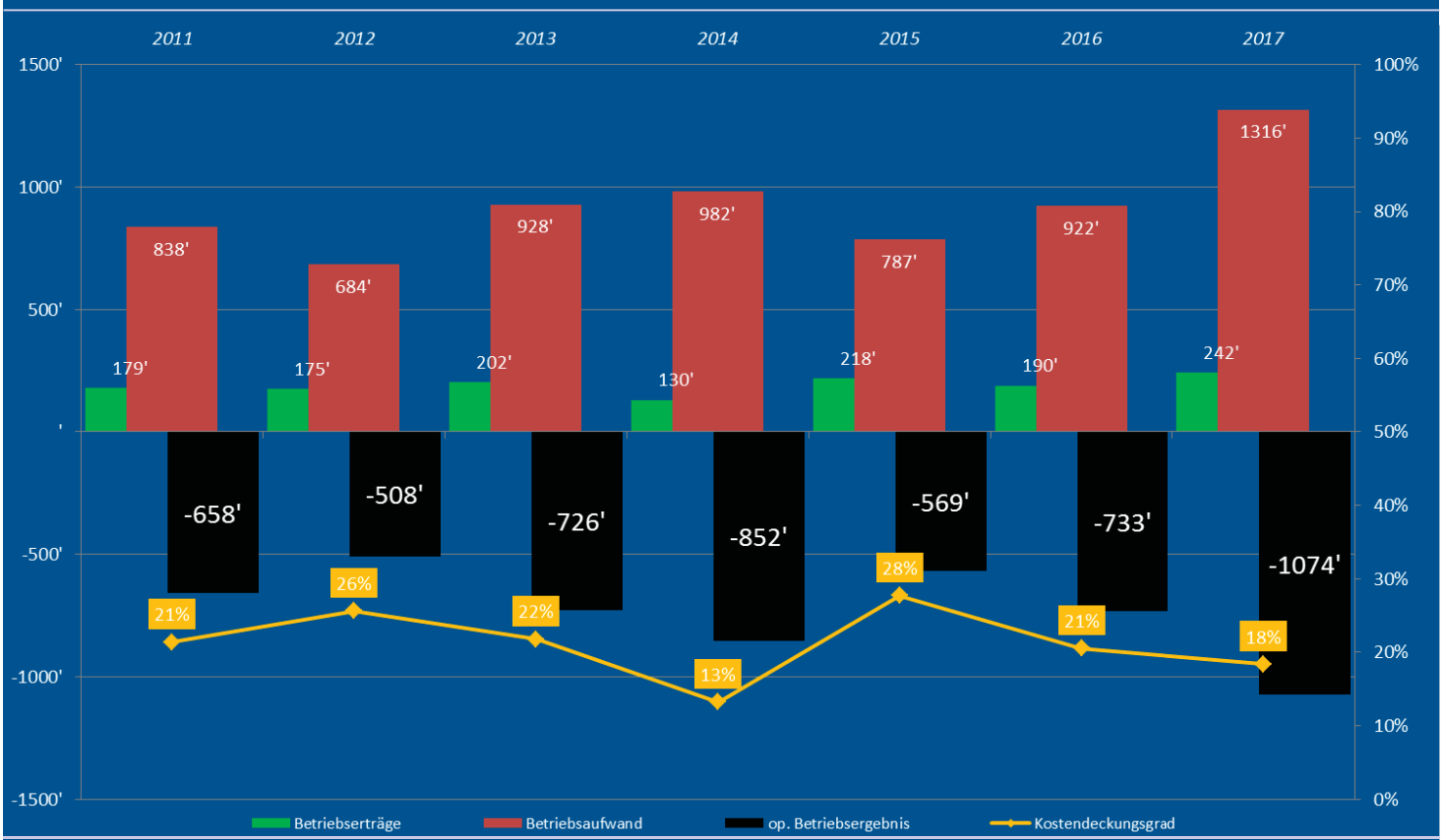
KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB



Mittelwert der letzten 10 Jahre: 96.000 Eintritte p.a. Darin enthalten ca. 1.000 Eintiritte aus Schulschwimmen.

Operatives Defizit Freibad in den letzten sieben Jahren ∅ 730 T€*

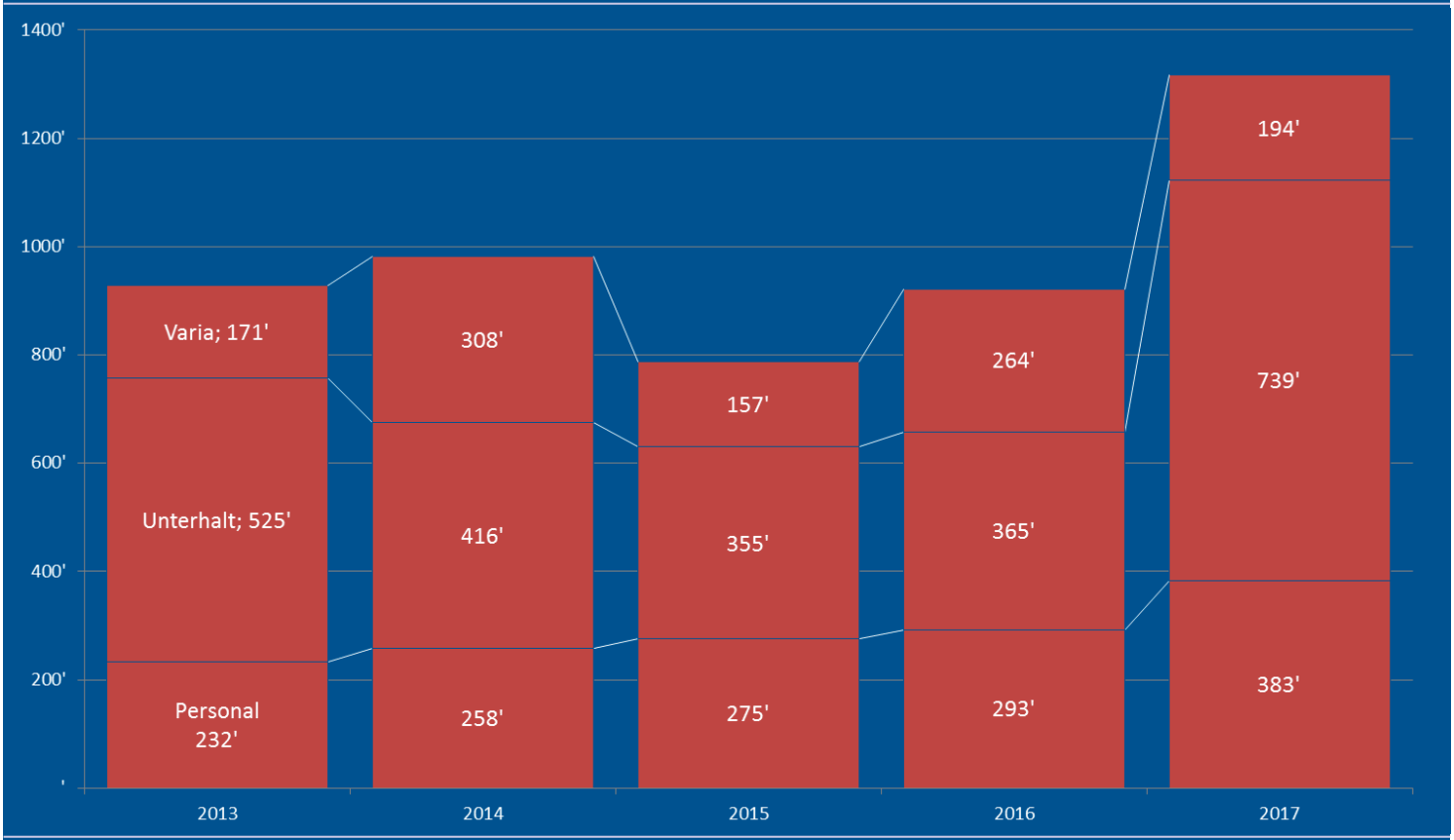
KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB



**exkl. Auflösung von Sonderposten, Finanzerträge, Abschreibungen, Zinsen , Steuern etc.*

Kostenentwicklung Freibad

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

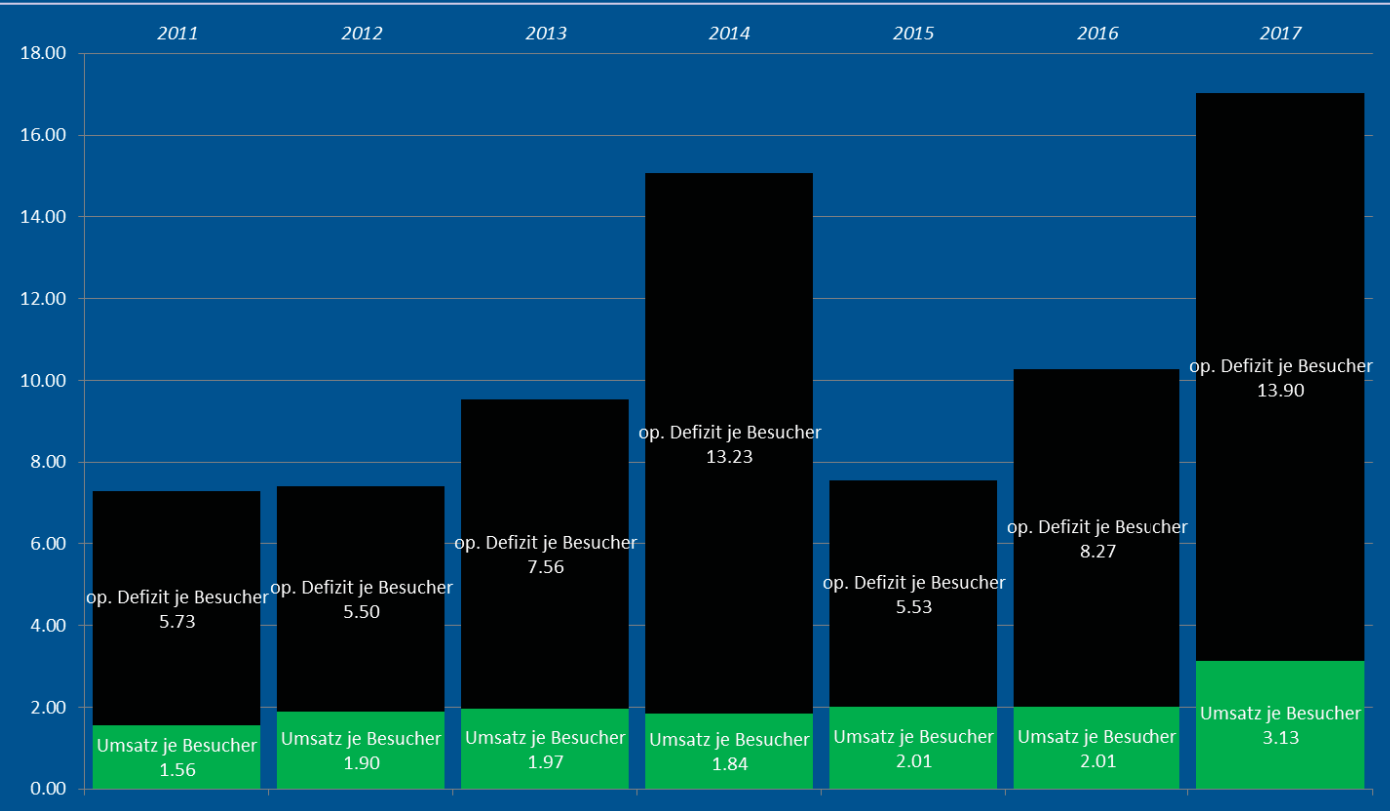


Ertragsentwicklung Freibad

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

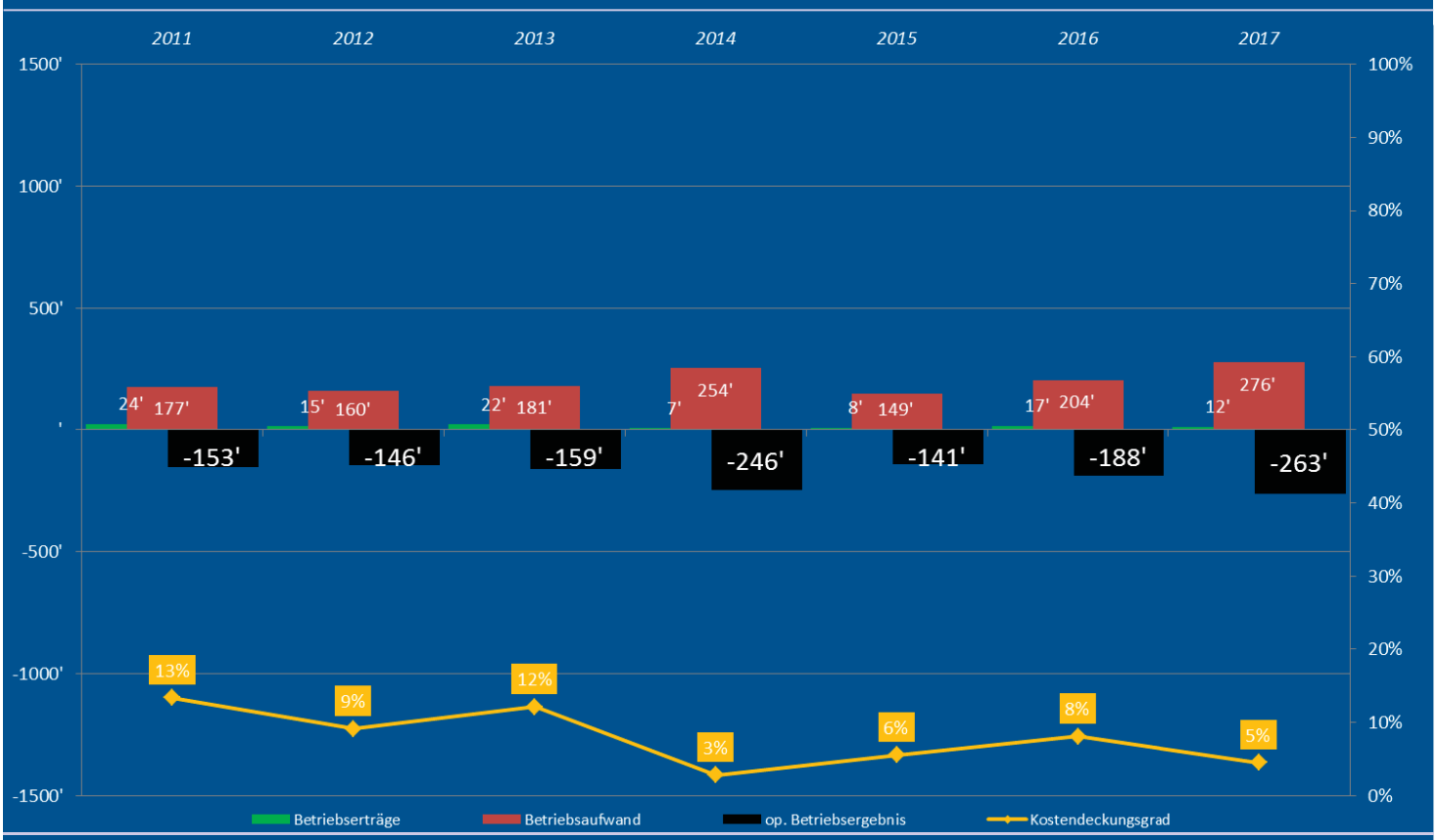
Pro-Kopf-Umsatz Freibad gestiegen, Pro-Kopf-Defizit auch

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB



Operatives Defizit Hallenbad in den letzten sieben Jahren ∅ 190 T€*

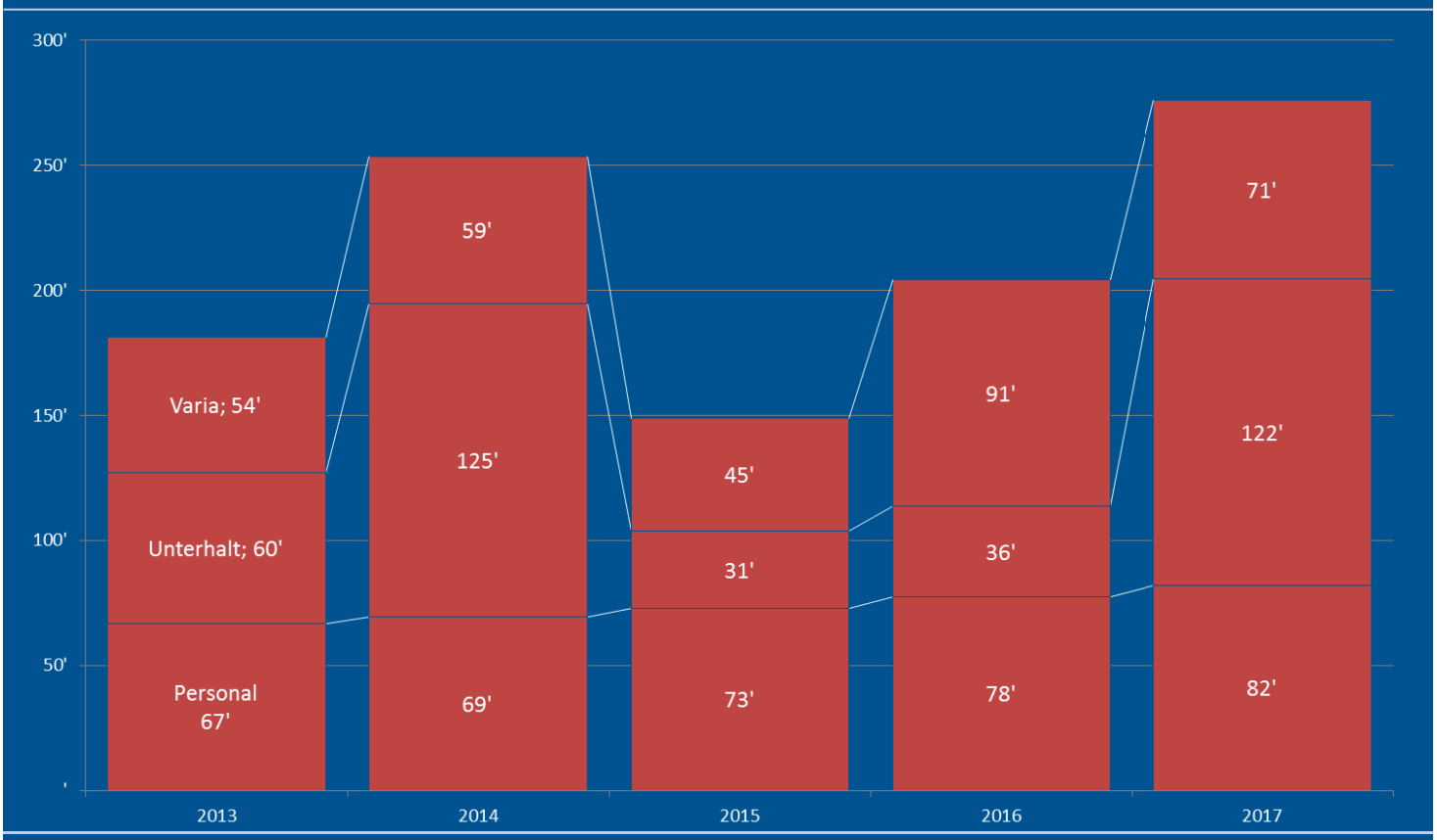
KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB



exkl. Auflösung von Sonderposten, Finanzerträge, Abschreibungen und Zinsen

Kostenentwicklung Hallenbad

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB



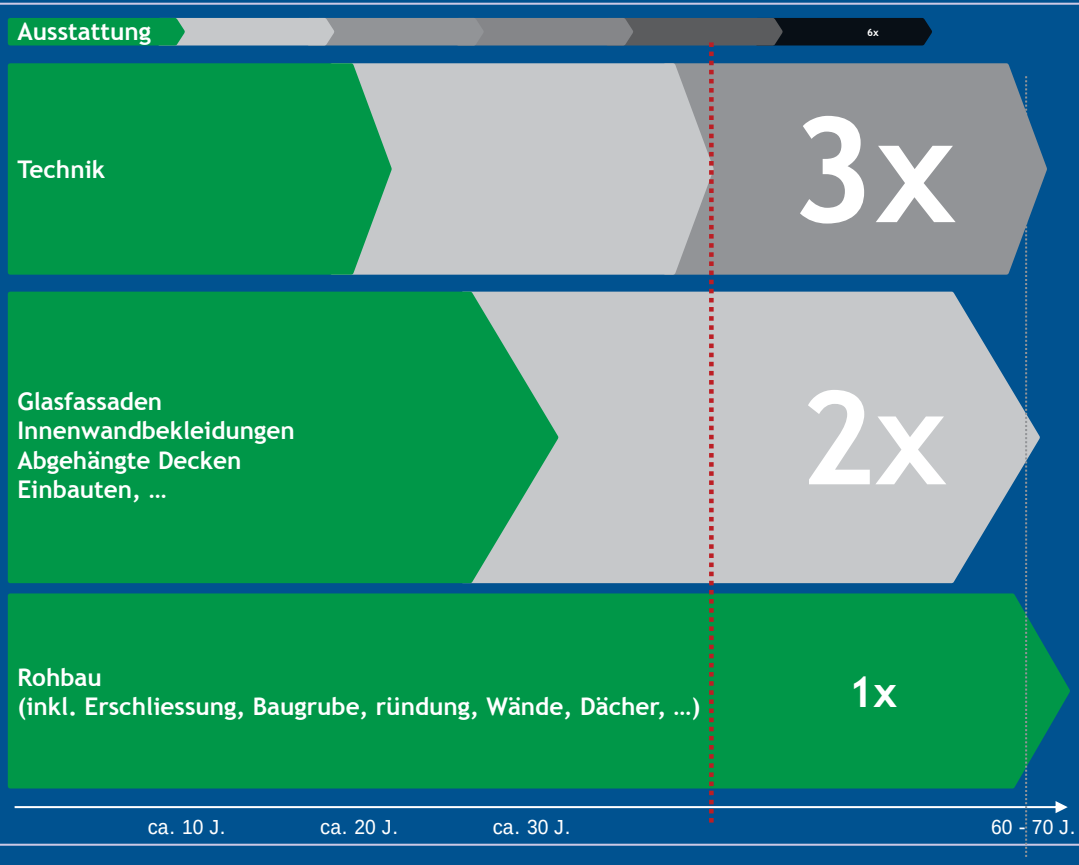
Personalübersicht

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

	Eingruppierung	Einstellung	Austritt	Jahreskosten 2015 inkl. AG-Anteile	Beschäftigungsgrad 2015 in %	Jahreskosten 2016 inkl. AG-Anteile	Beschäftigungsgrad 2016 in %	Jahreskosten 2017 inkl. AG-Anteile	Beschäftigungsgrad 2017 in %	Beschäftigungsgrad aktuell in %
Badebetriebsleiter	EG 8		11.03.2017	63'567 €	100	62'576 €	100	69'099 €	100	0
Badebetriebsleiter	EG 9A	01.11.2017						10'008 €	100	100
Fachang.f.Bäderbetr.	EG 5/EG 6			48'026 €	100	48'767 €	100	53'054 €	100	100
Fachangestellter für Bäderbetriebe	EG 5	03.05.2016	30.09.2017	0 €		27'068 €	100	33'180 €	100	0
Schwimmmeistergehilfin	EG 5			46'506 €	100	48'530 €	100	53'173 €	100	100
Badeaufsicht	EG 4		30.06.2016	40'485 €	100	18'325 €	100		0	0
Badeaufsicht	EG 4	01.10.2017						10'994 €	100	100
Badeaufsicht	EG 4	01.07.2017	30.09.2017					11'301 €	100	0
Badeaufsicht	EG 4	23.08.2017	25.09.2017					3'750 €	100	0
Aushilfsbademeister	EG 4			986 €		1'044 €		0 €		0
Aushilfsbademeister	EG 4		31.01.2018	2'796 €		3'371 €		2'018 €		0
Kassiererin	EG 3			29'152 €	86.54	30'365 €	86.54	31'847 €	86.54	86.54
Kassiererin	EG 3		18.08.2017	30'614 €	86.54	31'087 €	86.54	20'311 €	86.54	0
Kassiererin	EG 3			21'705 €	53.85	22'233 €	53.85	23'224 €	53.85	53.85
Pflege Grünanlagen	EG 3			39'594 €	100	41'888 €	100	42'197 €	100	100
				323'430 €	**726.93**	**335'252 €**	**826.93**	**364'154 €**	**1126.93**	**640.39**
Bad				202'366 €	400	209'680 €	500	246'575 €	800	400
Kasse				81'470 €	226.93	83'685 €	226.93	75'381 €	226.93	140.39
Pflege Grünanlagen				39'594 €	100	41'888 €	100	42'197 €	100	100

Lebenszyklen der Bauteile eines Bades

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG



KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bestandsanalyse

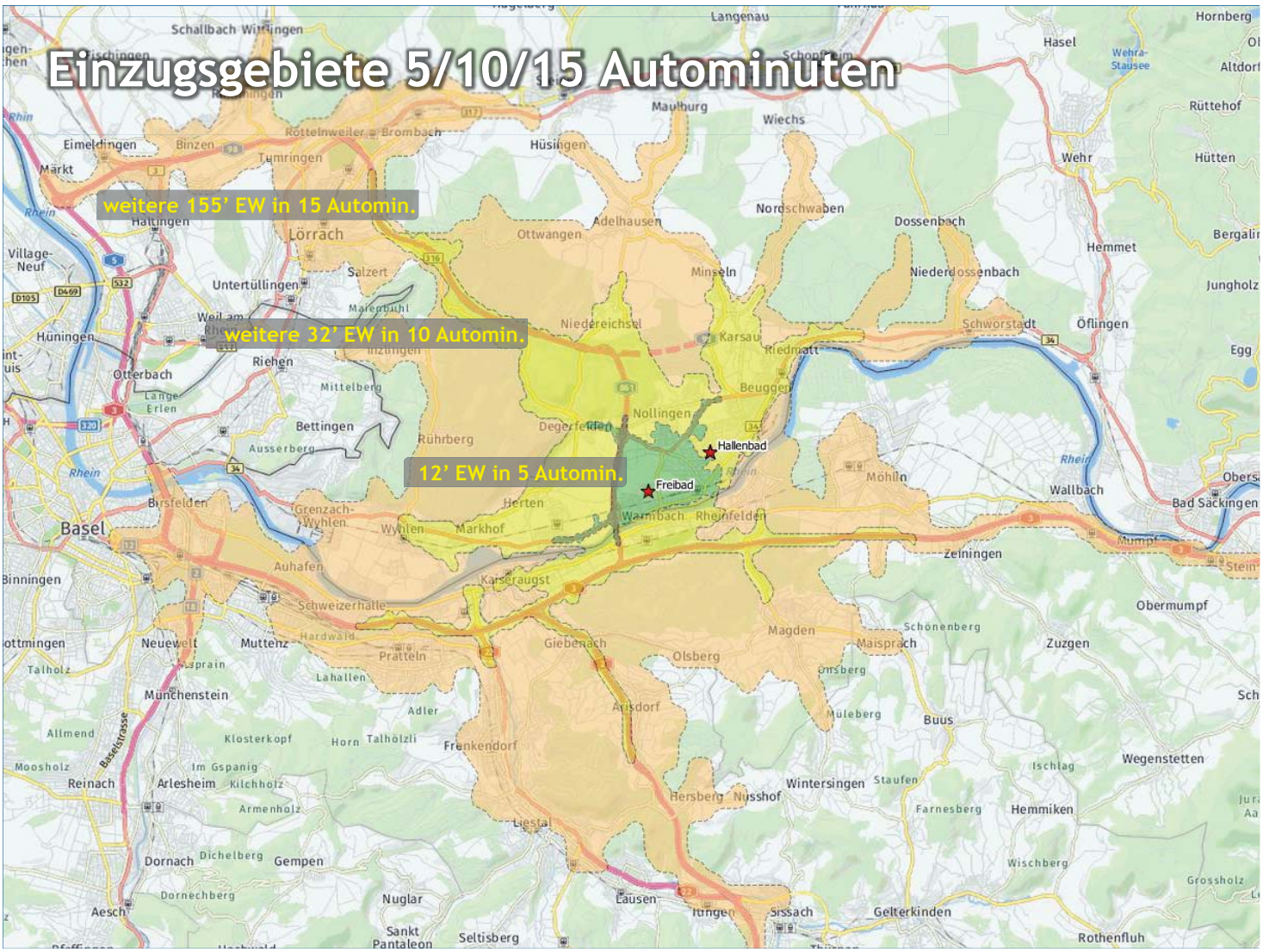
[Marktpotenzial]

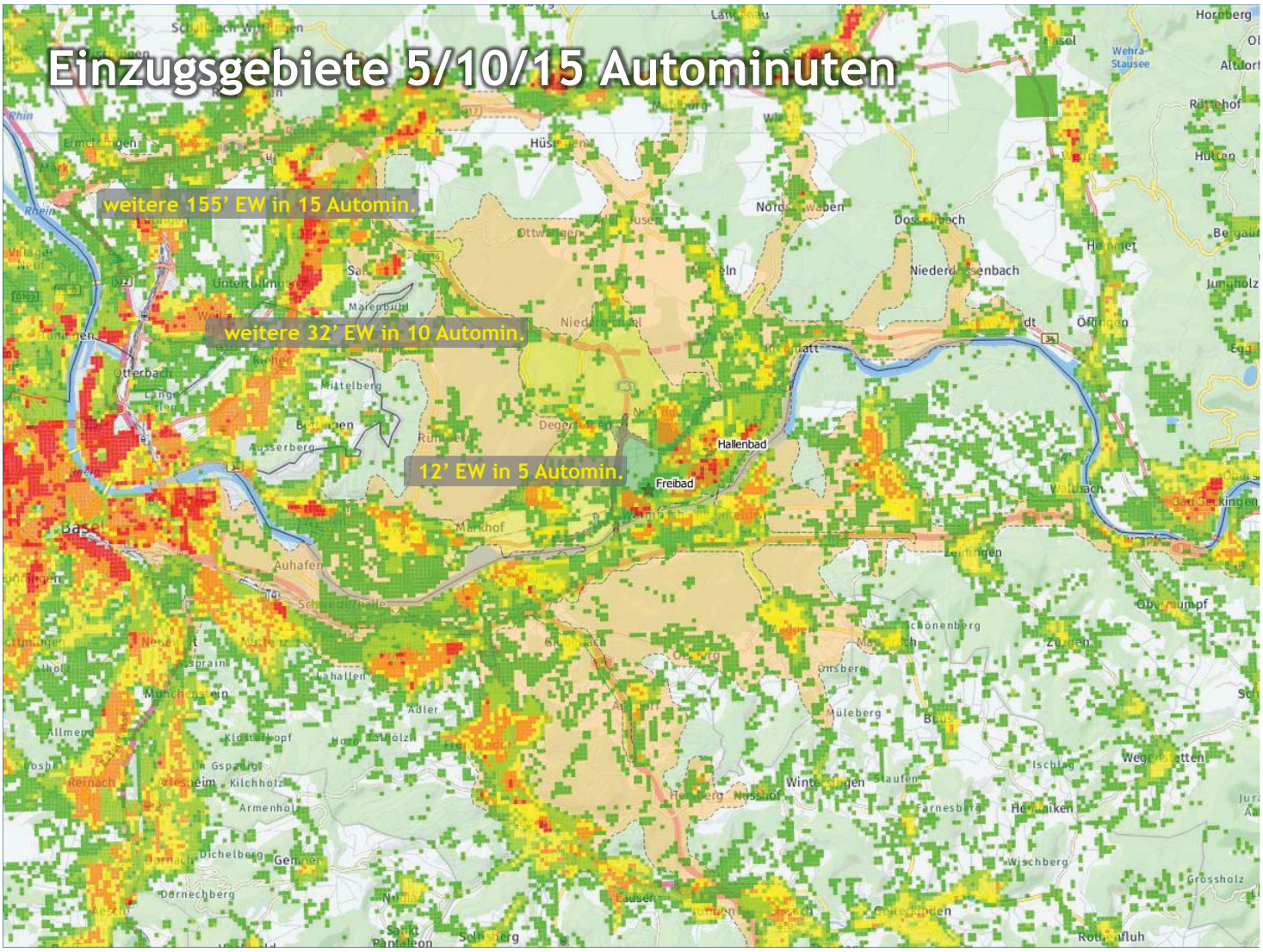
Wettbewerbssituation

Projektdefinition

Wirtschaftlichkeit

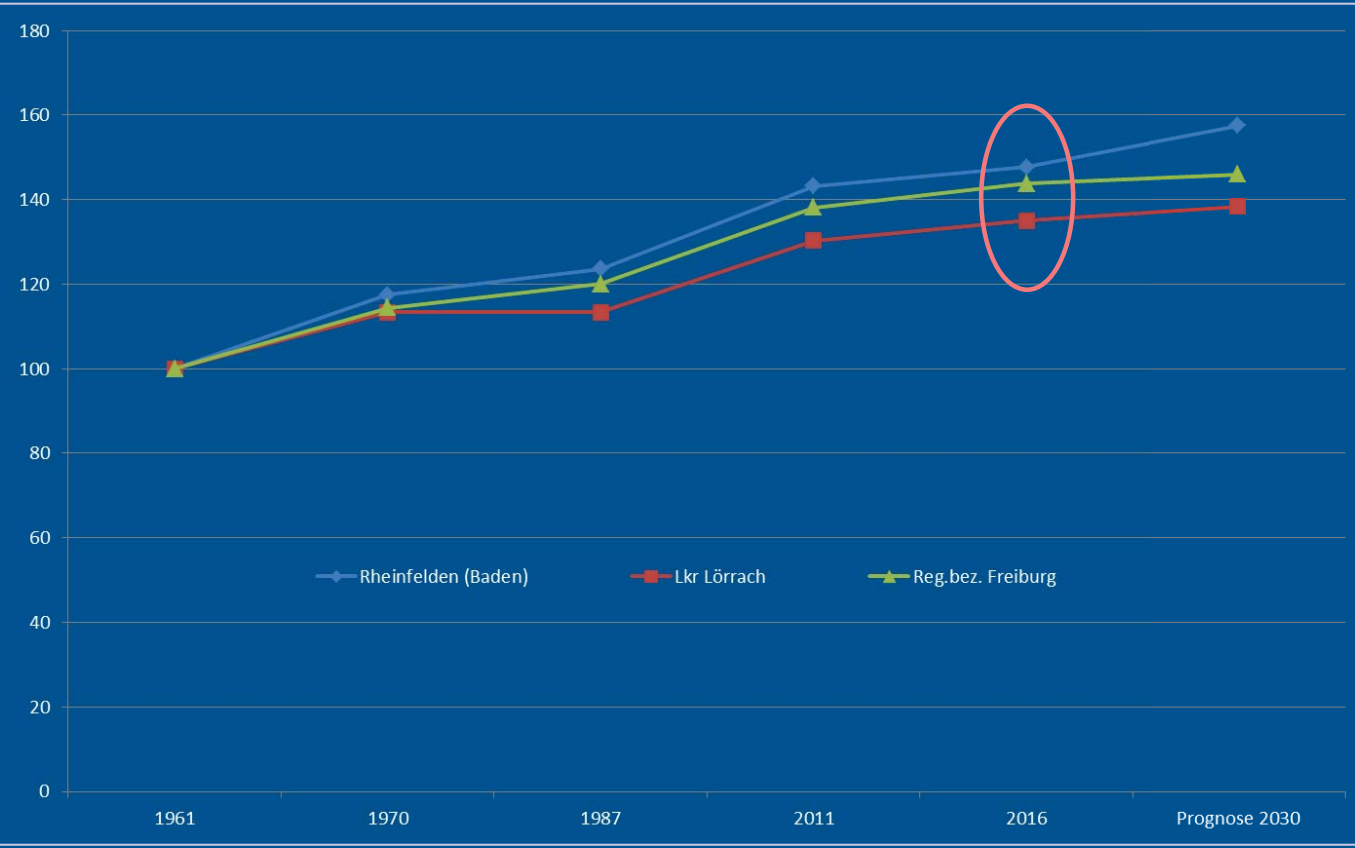
Fazit


Einzugsgebiete 5/10/15 Autominuten
weitere 155' EW in 15 Automin.
weitere 32' EW in 10 Automin.
12' EW in 5 Automin.
Hallenbad
Freibad
Lörrach
Basel
Weil am Rhein
Riehen
Bettingen
Otterbach
Huningen
Birsfelden
Binningen
Muttenz
Neuewelt
Münchenstein
Arlesheim
Reinach
Dornach
Gempen
Aesch
Nuglar
Seltisberg
Liestal
Lausen
Sissach
Gelterkinden
Rothenfluh
Frenkendorf
Pratteln
Augst
Kaiseraugst
Schweizerhalle
Auhafen
Muttenz
Nollingen
Riehen
Wyhlen
Markhof
Herten
Rheinfelden
Wallbach
Bad Säckingen
Möhlin
Zeiningen
Obermumpf
Zuzgen
Wegenstetten
Hemmiken
Wintersingen
Buus
Olsberg
Giebenach
Magden
Maisprach
Schönenberg
Hornberg
Hasel
Wehra-Stausee
Rüttehof
Hütten
Wehr
Hemmet
Öflingen
Schwörstadt
Niederdossenbach
Dossenbach
Nordschwaben
Adelhausen
Ottwangen
Minseln
Wiechs
Maulburg
Hüsingen
Eimeldingen
Binzen
Tumringen
Rötteln
Brombach
Haltingen
Salzert
Untertüllingen
Mittelberg
Ausserberg
Rührberg
Degerfelden
Beuggen
Karsau
Riedmatt
Niederreichsel
Mittelbach
Lange Erlen
Village-Neuf
Hardwald
Talholz
Allmend
Moosholz
Im Gspanig
Kilchholz
Armenholz
Dichelberg
Dornechberg
Klosterkopf
Horn
Talholzli
Lahallen
Adler
Müleberg
Ischlag
Staufen
Farnesberg
Hersberg
Nusshof
Wischberg
Grossholz
Sankt Pantaleon
Rhein
Wehra
Jungholz
Bergalingen
Egg
Altdorf
Obersulz
Stein
Mumpf
Baselstrasse


Einzugsgebiete 5/10/15 Autominuten
weitere 155' EW in 15 Automin.
weitere 32' EW in 10 Automin.
12' EW in 5 Automin.
Hallenbad
Freibad

Einwohnerzahl in Rheinfelden seit Hallenbad-Eröffnung 48% angestiegen

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB



Rheinfelden (Baden) nun knapp 33'000 Einwohner (1961: 22'200)

Knapp 3.300 Schüler in Rheinfeldner Schulen

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Schulen	Typ	Adresse	Schüler (2013)	Eintritte / Schüler
Christian-Heinrich-Zeller-Schule	Grundschule	Steigweg 1	110	3.5
Dinkelbergschule	Grundschule	Wiesentalstraße 33	124	5.9
Dinkelbergschule, Außenstelle Eichsel	Grundschule	Birkenweg 2	60	o.enth.
Fridolinschule	Grundschule	Anton-Winterlin-Straße 4	39	3.8
Goetheschule	Grundschule	Adolf-Senger-Straße 4	476	3.0
Hans-Thoma-Schule	Grundschule	Eichbergstraße 42	209	-
Hebelschule	Grundschule	Neumattenweg 11	136	1.8
Scheffelschule	Grundschule	Bahnhofstraße 24	183	3.1
Eichendorffschule	Förderschule	Adolf-Senger-Straße 8	90	4.0
Schillerschule	Werkrealschule	Karl-Fürstenberg-Straße 37	416	1.9
Schillerschule, Außenstelle	Werkrealschule	Kirchstraße 22	100	o.enth.
Gertrud-Luckner-Realschule	Realschule	Müßmattstraße 18	696	2.1
Georg-Büchner-Gymnasium	Gymnasium	Maurice-Sadorge-Straße 6	636	2.2
Gesamt			**3'275**	**2.5**

Bedarf für Schulschwimmen

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

- Letztlich ist im Schulbereich der zukünftige Bedarf abhängig von der politischen Zielsetzung:
  - Soll ein flächendeckender Schulschwimmunterricht ermöglicht werden? Wenn ja: für welche Stufen / Klassen?
  - Soll ggf. nur ein individueller Schulschwimmunterricht für Kinder mit Nachholbedarf (Nichtschwimmer) angeboten werden - z.B. mit dem Ziel, dass alle Kinder am Ende der Volksschule Schwimmen können?
- Daraus lässt sich dann die benötigte Wasserfläche kalkulieren.
  - Rein an Vormittagen (bspw. 8:00 – 12:30 Uhr) könnten bei einer Lektionsdauer von 30 – 45 Minuten bis zu 6 Unterrichtseinheiten hintereinander pro Übungsfläche (125 – 150 m2) stattfinden.

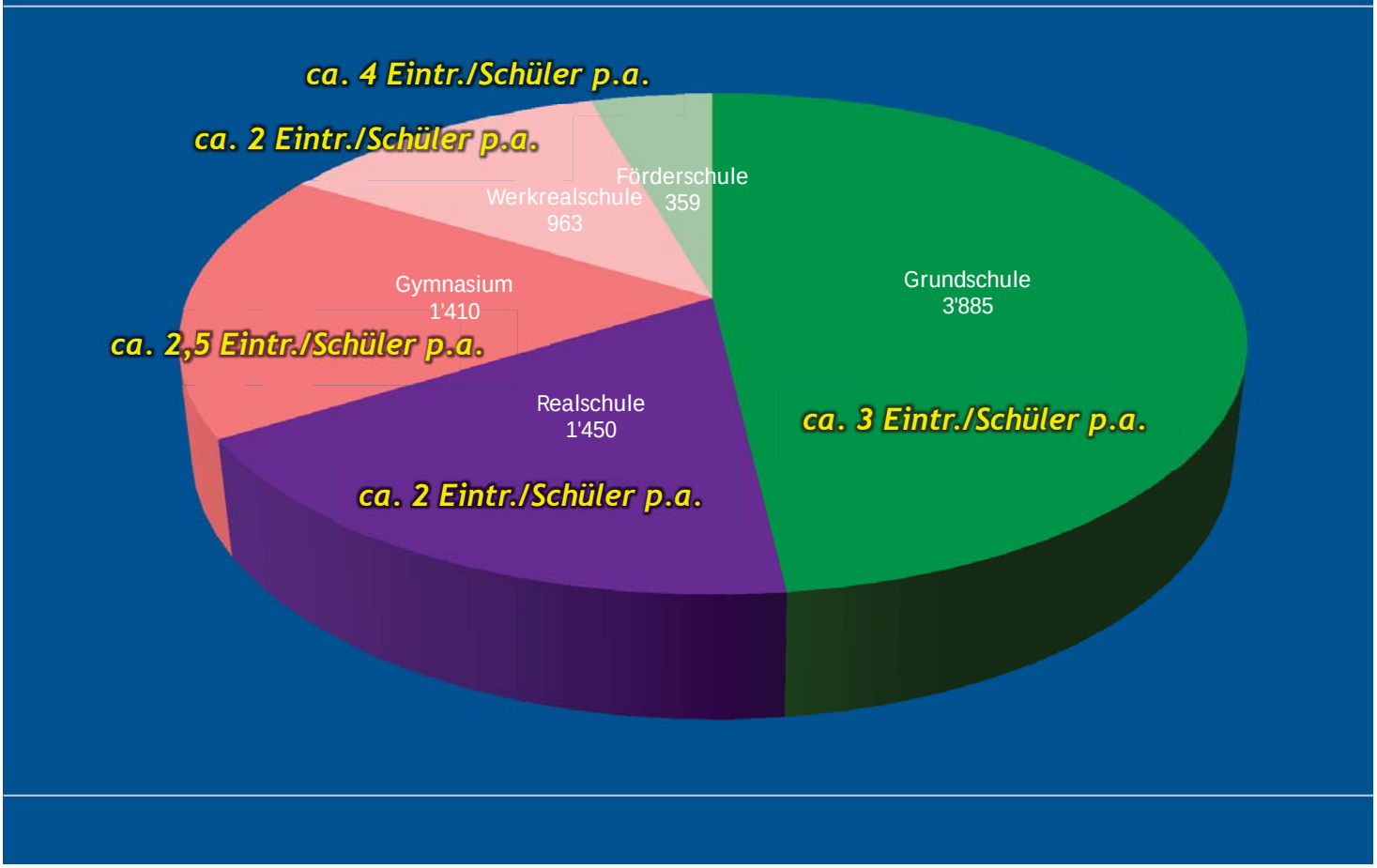
Wasserflächenbedarf

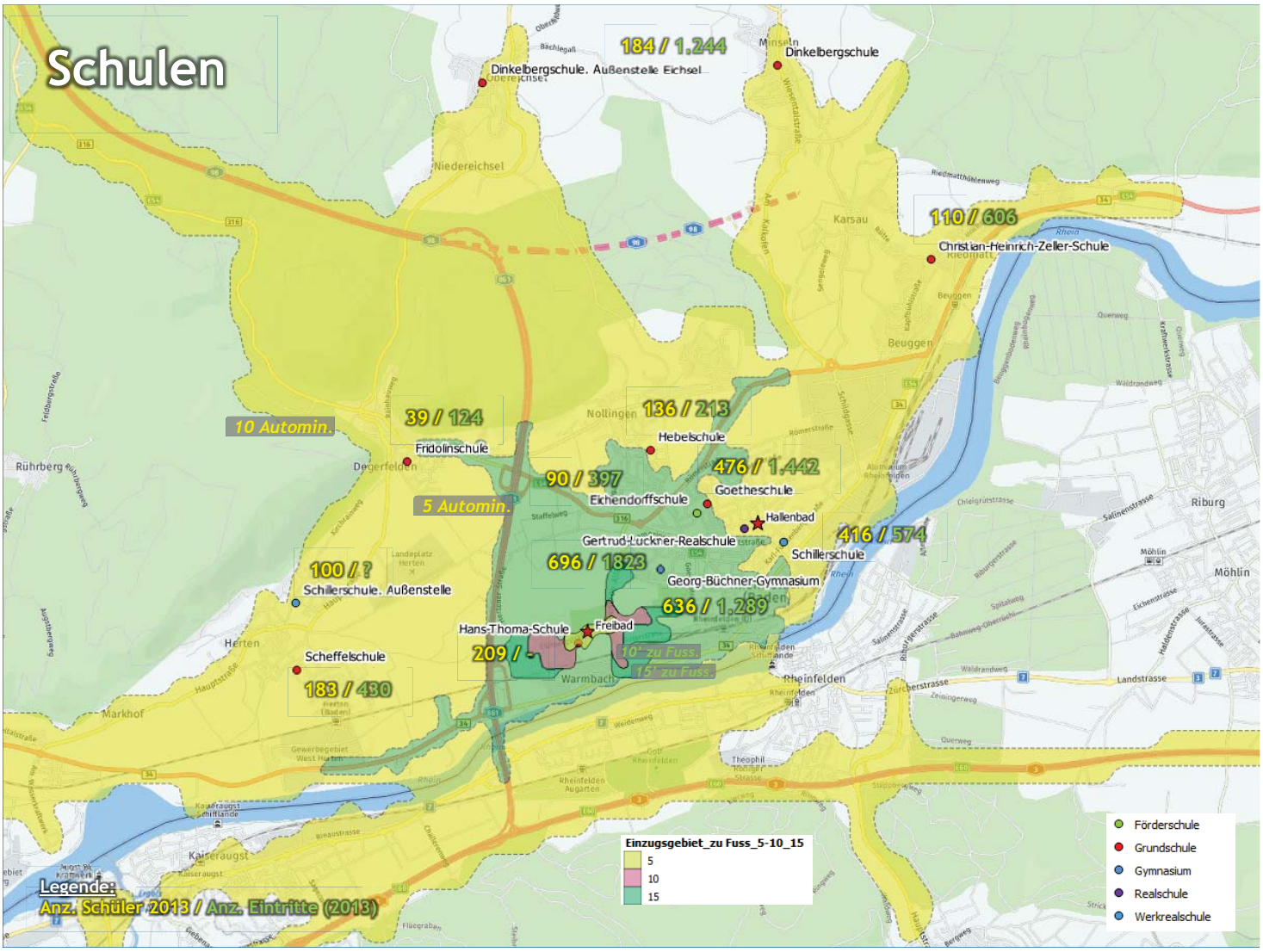
KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

- Das bedingt aber eine entsprechende Planung seitens der Schulen:
  - Die Schwimmlektionen sind unter Berücksichtigung der Anfahrtszeiten so zu terminieren, dass eine nahtlose Beckenbelegung gewährleistet ist („Übergabe an der Beckenkante“)
  - Das bedingt ggf. auch Flexiblität bei der Stundenplangestaltung und genügend Lehrpersonal, ggf. Modell «Schwimmlehrer vor Ort»

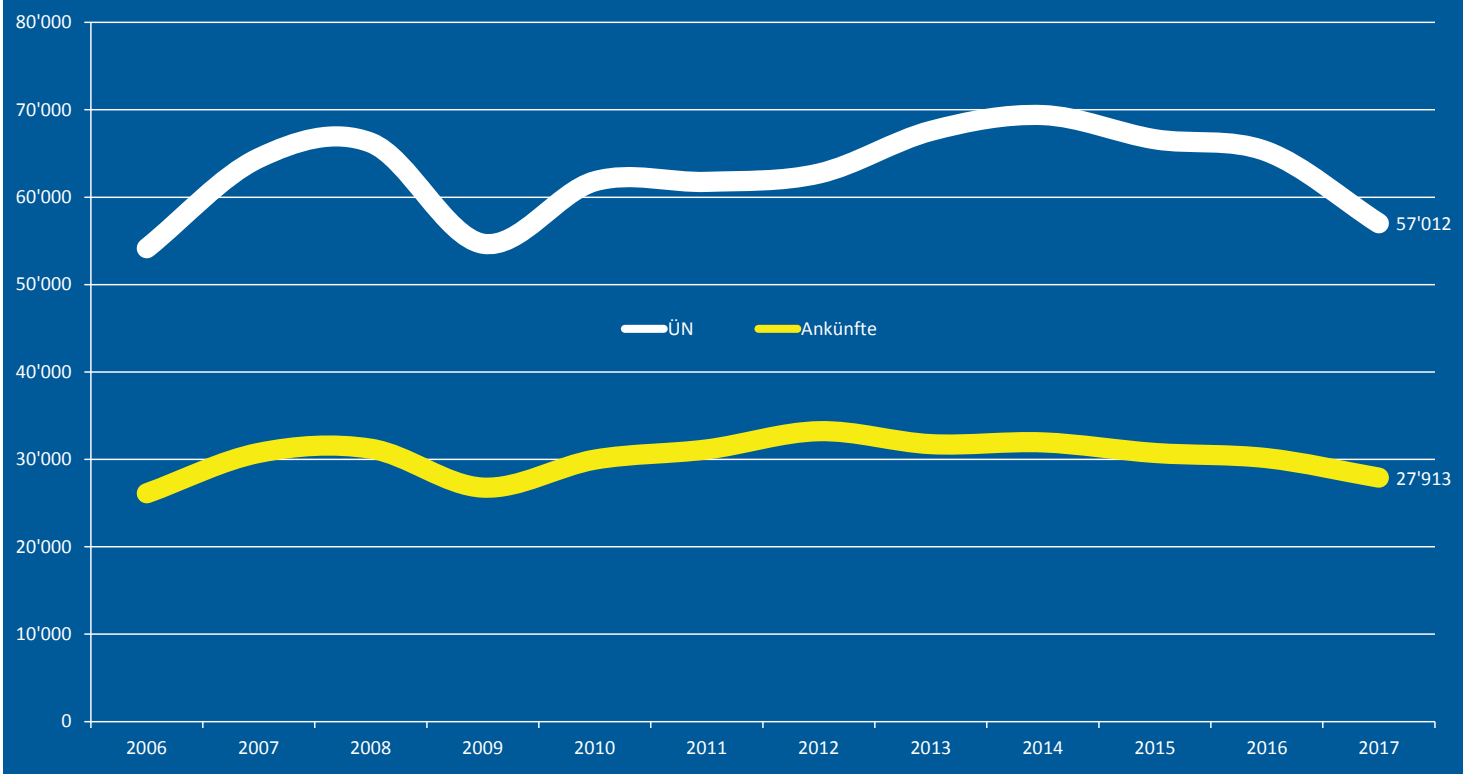
Hallenbad-Eintritte nach Schultyp
(Mittelwerte 2011 - 2013; Σ 8.067)

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB





Sinkende Übernachtungszahlen - kaum Relevanz für ein städtisches Hallenbad



Für ein Ganzjahresangebot kommt den Touristen in Rheinfelden (Baden) keine Bedeutung zu.

Bestandsanalyse

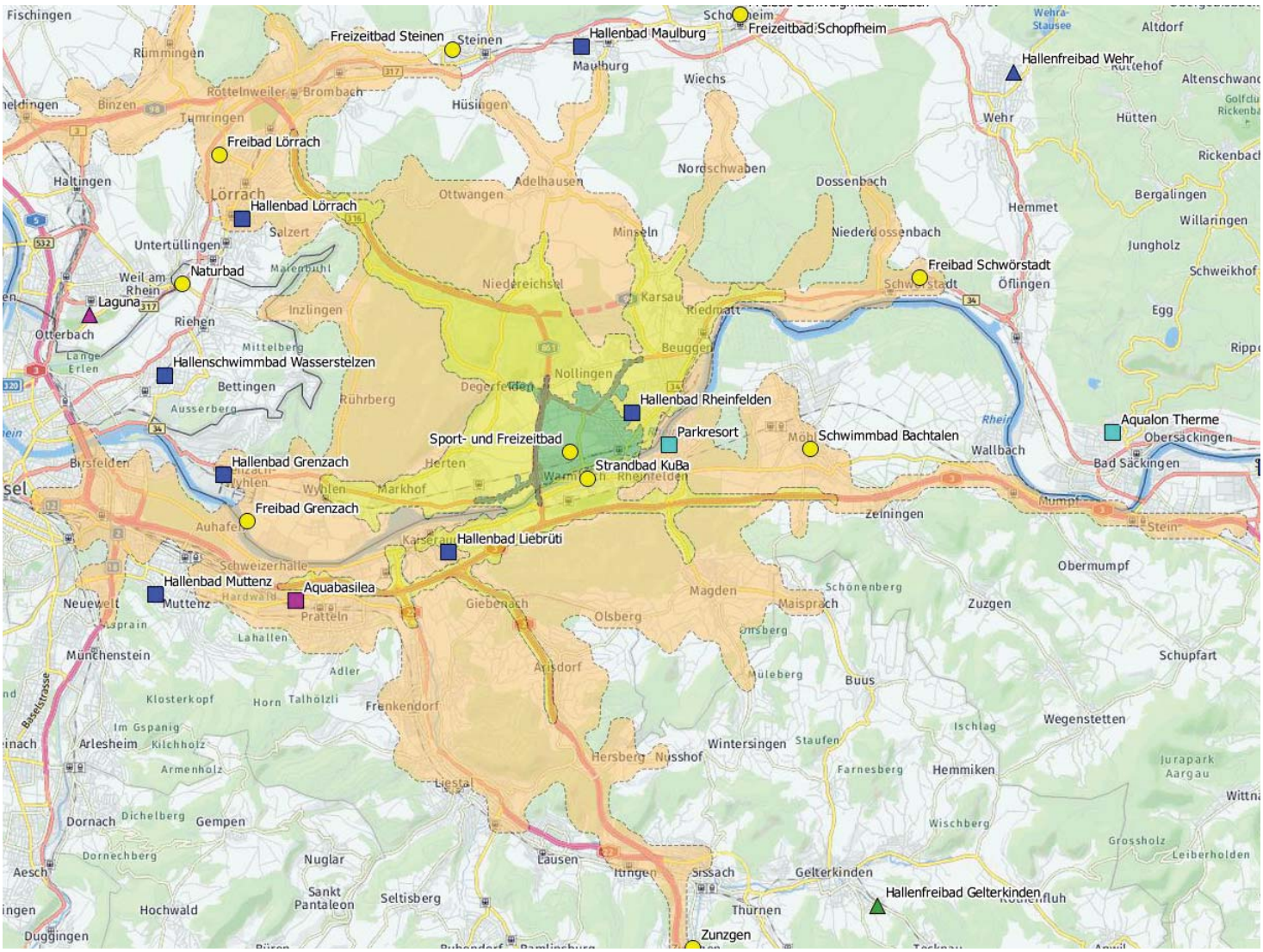
Marktpotenzial

[Wettbewerbssituation]

Projektdefinition

Wirtschaftlichkeit

Fazit


Freizeitbad Steinen
Steinen
Hallenbad Maulburg
Maulburg
Freizeitbad Schopfheim
Hallenfreibad Wehr
Wehr
Freibad Lörrach
Hallenbad Lörrach
Lörrach
Naturbad
Weil am Rhein
Laguna
Hallenschwimmbad Wasserstelzen
Freibad Schwörstadt
Hallenbad Rheinfelden
Parkresort
Sport- und Freizeitbad
Strandbad KuBa
Schwimmbad Bachtalen
Aqualon Therme
Hallenbad Grenzach
Freibad Grenzach
Hallenbad Liebrüti
Hallenbad Muttenz
Aquabasilea
Hallenfreibad Gelterkinden
Zunzgen

Hallenbad Grenzach

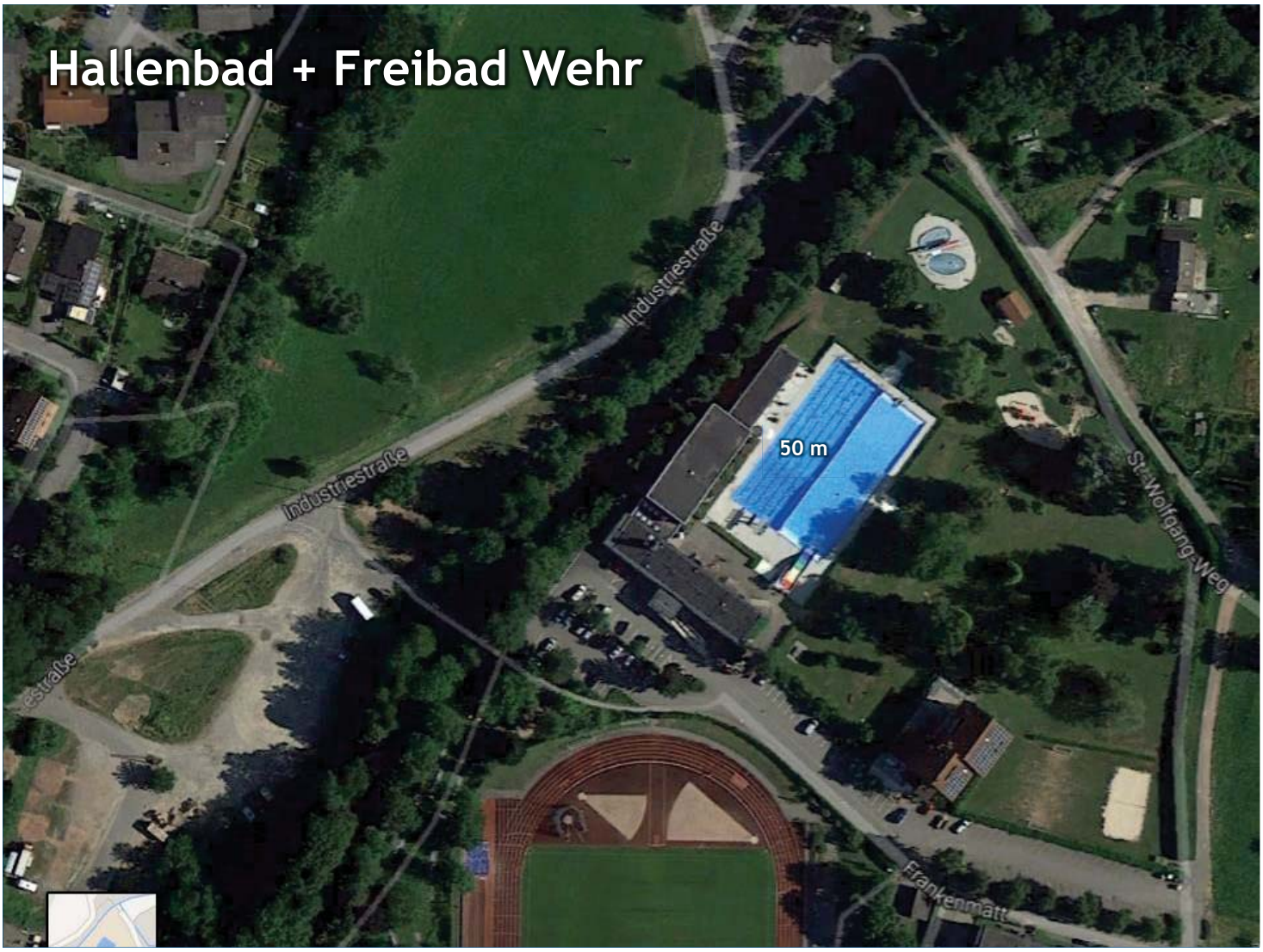
Hallenbad Lörrach

Hallenbad Maulburg

Hallenbad Maulburg

Hallenbad Maulburg

Hallenbad Wehr


Hallenbad + Freibad Wehr
Industriestraße
Industriestraße
50 m
St.-Wolfgang-Weg
Frankenmatt

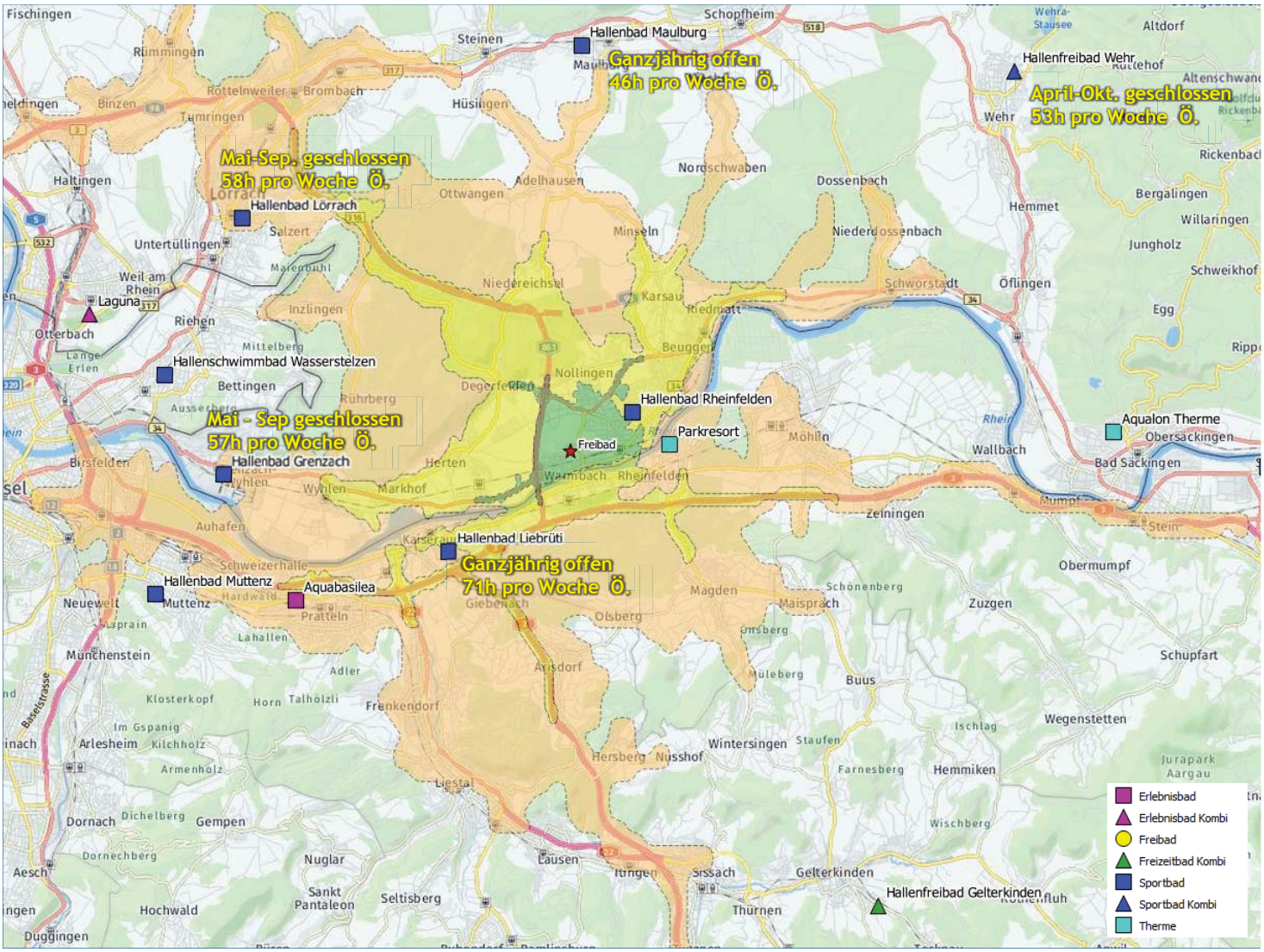
Angebotsübersicht Hallenbäder 15 Min

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Ort	SB/LSB	NSB	KPB	WSB	Rutsch	Sprung	WAB	Sauna
Rheinfelden	20 m							
Kaiseraugst	25m, 4B.	✓	✓					
Muttenz	25m, 5B.	✓	✓	✓		✓		
Grenzach	25m, 5B.	✓						✓
Riehen	16,5 m							
Lörrach	25m, 6B.	✓						✓
Maulburg	25m, 4B.	✓	✓					
Wehr*	25m, 3B.							
Sole-uno		Warmbecken, Kaltbecken, Heissbecken, Intensivsolebecken		✓			✓	✓✓
Aquabasilea		Wellenbecken, 3 Erlebnisbecken	✓		✓✓✓		✓	✓✓
Laguna*	25m, 5B.	Wellenbecken, Erlebnisbecken	✓		✓		✓	✓✓

** Kombibad (Hallenfreibad) - aufgeführt sind hier nur die ganzjährig betriebenen Becken*

Legende: *SB/LSB = Schwimmbecken/Lehrschwimmbecken, NSB = Nichtschwimmerbecken, KPB = Kleinkinderplanschbecken, WSB = Warmsprudelbecken, WAB = Warmaussenbecken*



Preisvergleich

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bad	Ort	Bad 2 Std nur Bad	3 Std nur Bad	4 Std nur Bad	Tageskarte nur Bad
Sport- und Freizeitbad	**Rheinfelden (Baden)**				**4.00 €**
Hallenbad Rheinfelden	**Rheinfelden (Baden)**				**4.00 €**
Laguna	Weil am Rhein		13.50 €	16.50 / 17.50 (WE)	
Hallenbad Grenzach	Grenzach-Wyhlen				4.00 €
Hallenbad Lörrach	Lörrach				4.00 €
Hallenbad Maulburg	Maulburg				4.00 €
Hallenfreibad Wehr	Wehr (Baden)				3.50 €
Parkresort Rheinfelden	Rheinfelden				
Hallenbad Liebrüti	Kaiseraugst				6.00 CHF
Aquabasilea	Pratteln	27.00/29.50		37.00/39.50	40.00/42.50
Hallenbad Muttenz	Muttenz				8.00 CHF
Hallenschwimmbad Wasserstelzen	Riehen				4.00 CHF
Freibad Grenzach	Grenzach-Wyhlen				4.00 €
Freibad Laguna	Weil am Rhein				4.00 €
Freibad Lörrach	Lörrach				4.00 €
Freizeitbad Steinen	Steinen (Kreis Lörrach)				3.30 €
Freizeitbad Schopfheim	Schopfheim				3.50 €
Freibad Schweigmatt-Raitbach	Schopfheim				3.50 €
Freibad Schwörstadt	Schwörstadt				3.00 €
Strandbad KuBa	Rheinfelden				7.00 CHF
Naturbad	Riehen				6.00 CHF
Schwimmbad Bachtalen	Möhlin				5.00 CHF

Die Bäder Rheinfeldens liegen im Mittelfeld der deutschen Mitbewerber. Erst stark freizeitorientierte Bäderland-schaften liegen deutlich höher.

Fazit Wettbewerbsanalyse

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

- Im näheren Einzugsgebiet von Rheinfelden gibt es elf weitere Hallenbäder (darunter zwei Erlebnisbäder und zwei Thermen) sowie elf weitere Freibäder.
- Damit herrscht eine breite Abdeckung verschiedenster Bademotive.
- Ein Badeangebot in Rheinfelden kann und sollte sich deshalb auf das lokale Einzugsgebiet beschränken.

Alleinstellungsmerkmale / Marktchancen

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

- Kombibetrieb Hallenbad und Freibad
- Freibad:
  - 5 m-Sprungturm
- Hallenbad:
  - attraktives Kinderplanschbecken
  - Rutsche
  - Sprungbecken
  - Sauna mit Saunagarten

} hohe Invest.

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bestandsanalyse

Marktpotenzial

Wettbewerbssituation

[Projektdefinition]

Wirtschaftlichkeit

Fazit

Stossrichtung

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

1. Zusammenführung von Hallenbad und Freibad
2. Am Freibad-Standort
3. Beschränkung auf ein Hallenbad-Basisangebot
4. Minimierung der Investition durch grösstmögliche Nutzung des Bestandes, sowie durch Verkleinerung der Freibad-Wasserfläche (bei Generalsanierung)
5. Etappierung der Baumassnahmen, Minimierung der Hallenbad-Investition

Vorschlag Grundkonzeption Hallenbad

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Vision / Leitidee

1. Beschränkung auf ein Hallenbad-Basisangebot
2. Grösstmögliche Nutzung des Bestandes

Angebotszielsetzung

	Planschen, Spass etc.	sportliches Schwimmen	Schwimmen lernen	gemütlich Schwimmen	Wasser-gymnastik, Kurse	Baden, Entspannen	Saunieren	Massagen, Packungen etc.	Fitness	Therapie
EINZIGARTIG !!!!!										
HÖHEREN ANSPRÜCHEN GENÜGEND (++)										
GUT GEEIGNET (+)		+			+		+			
MINIMAL (+/-)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-		+/-			
	Spass	Sport		Erholung + Gesundheitsförderung						Reha

= optional / zu prüfen

Vorschlag Grundkonzeption Hallenbad

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

	Spass	Sport		Erholung + Gesundheitsförderung						Reha
	Planschen, Spass etc.	sportliches Schwimmen	Schwimmen lernen	gemütlich Schwimmen	Wasser-gymnastik, Kurse	Baden, Entspannen	Saunieren	Massagen, Packungen etc.	Fitness	Therapie
Schulen		25 m	NSB*	*) Alternative: Teilhubboden im 25m-Becken						
Vereine		25 m	NSB*							
Familien mit Kleinkindern	KPB		KPB							
Familien mit Kindern			NSB*							
Jugendliche (meist in Gruppen)										
Erwachsene im Erwerbsalter		25 m		NSB	NSB		Sauna			
aktive Ältere		25 m		NSB	NSB		Sauna			
fragile Ältere										

= gut geeignet = teilw. geeignet = optional / zu prüfen

Beckenprogramm Hallenbad

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Schwimmbecken 25m x 16m
(6 Bahnen)

- **Sportliches Schwimmen**
- **Tauchen**

- Einstiegstreppe ausserhalb der Beckenabmessungen
- WT 1,8 m - 2,0 m
- evtl. mit Teilhubboden für Lehrschwimmen

Nichtschwimmerbecken ca. 80 m²

- **Lehrschwimmen**
- **gemütliches Schwimmen**
- **Wassergymnastik**

- breite Einstiegstreppe – not!
- WT von 1.2m – 1.35m
- Evtl. Umbau zu Lehrschwimmbecken (WT von 0.60m – 1.35m

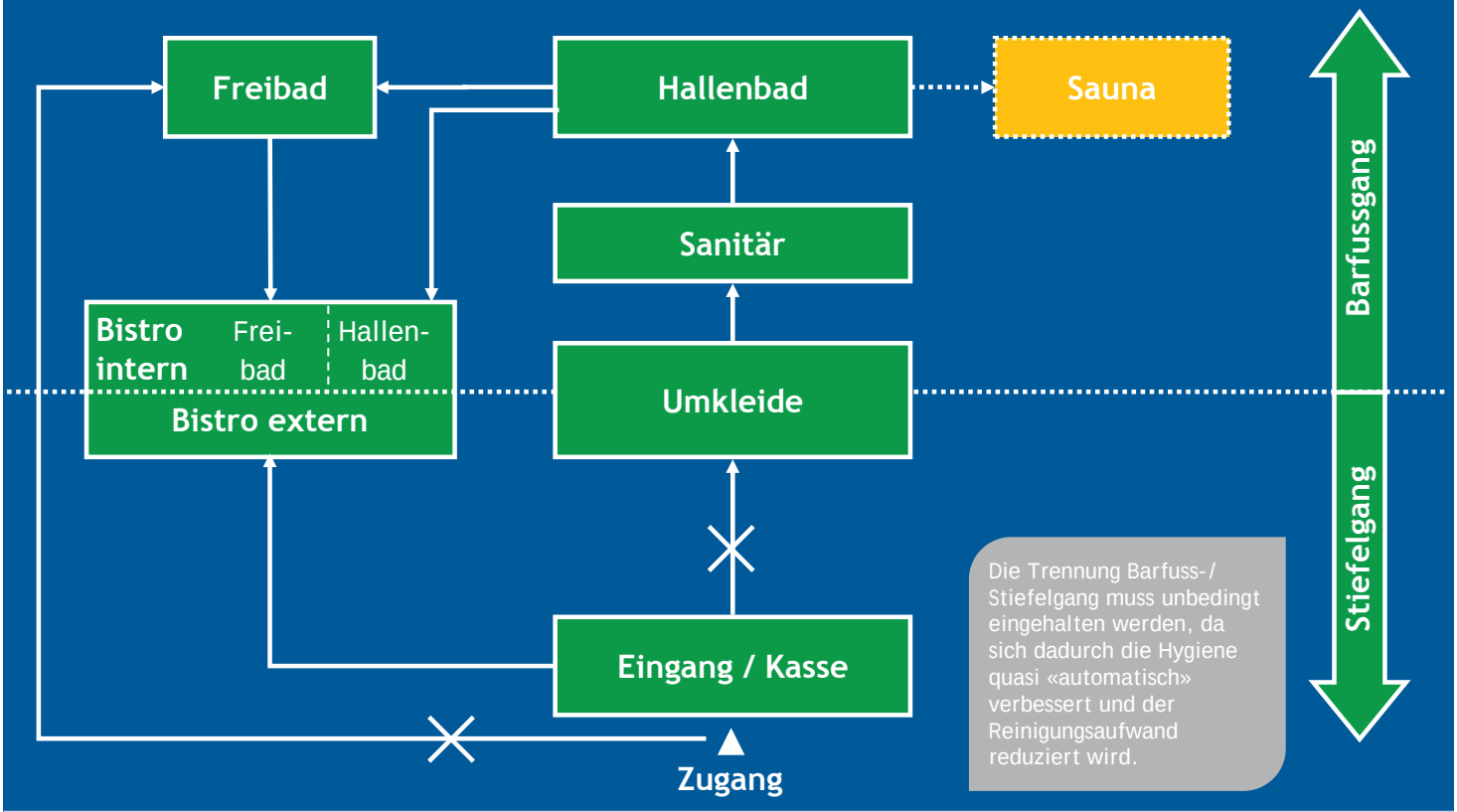
Kinderplanschbecken ca. 25m²

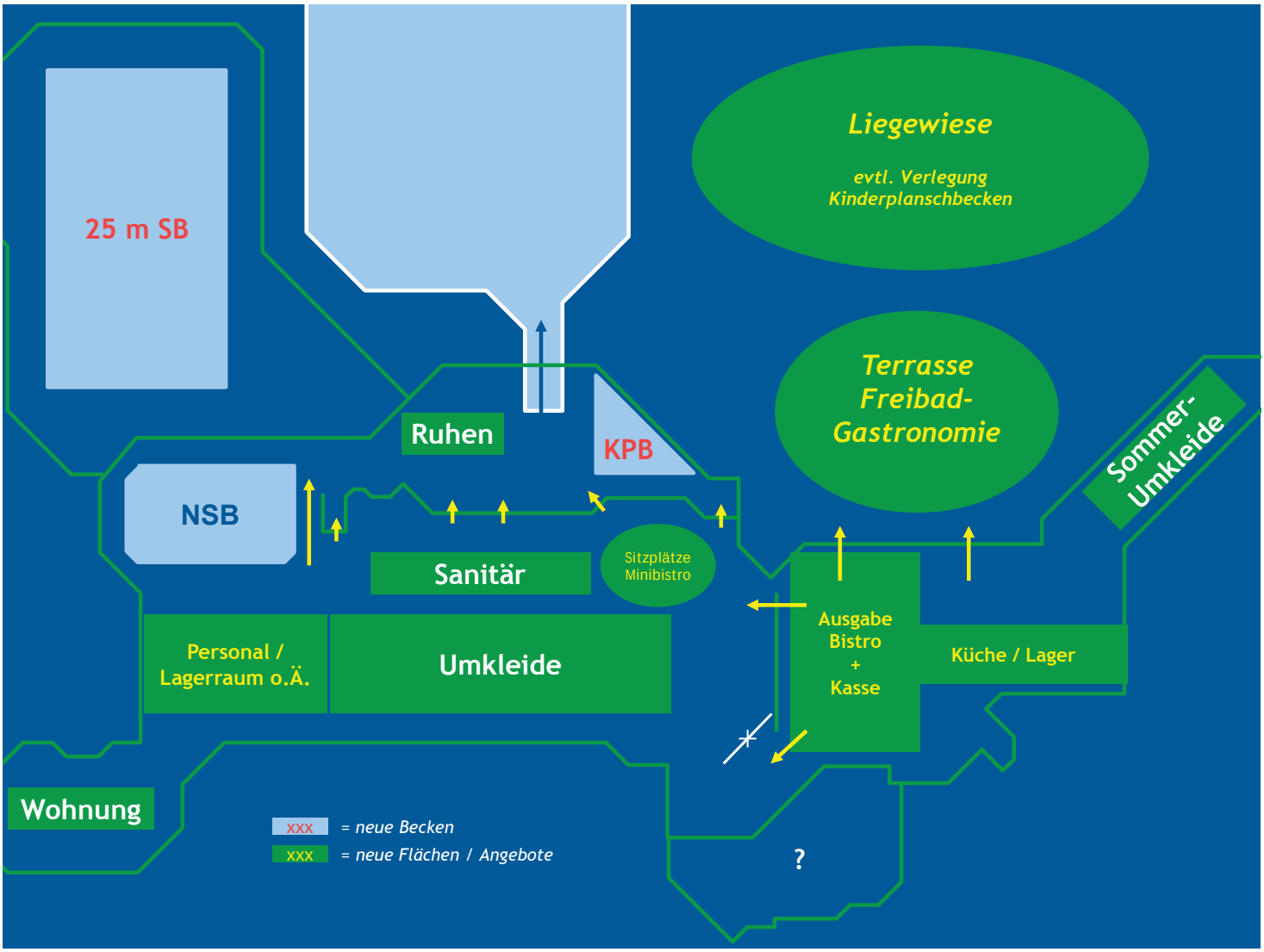
- **Wassergewöhnung**
- **Planschen**

- attraktive Lage
- div. Wassertiefen und Attraktionen

Funktionsschema Kombibad Rheinfelden

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB





Eingangsbereich zu Parkplatz leicht erhöht
Willkommen im Schwimmbad

Funktion als überdachter Freibad-Zugang
AUSGANG

Halbes Geschoss über Bade-Ebene
AUSGANG

Barrierefreier Zugang – heute nicht über Kasse
91-180

Rampe

Rampe

Höhenunterschied

Abgesenkter Eingangsbereich?

Abgesenkter Eingangsbereich?

Zweiter Problembereich: Höhenversprung auf Bade-Ebene
AUSGANG

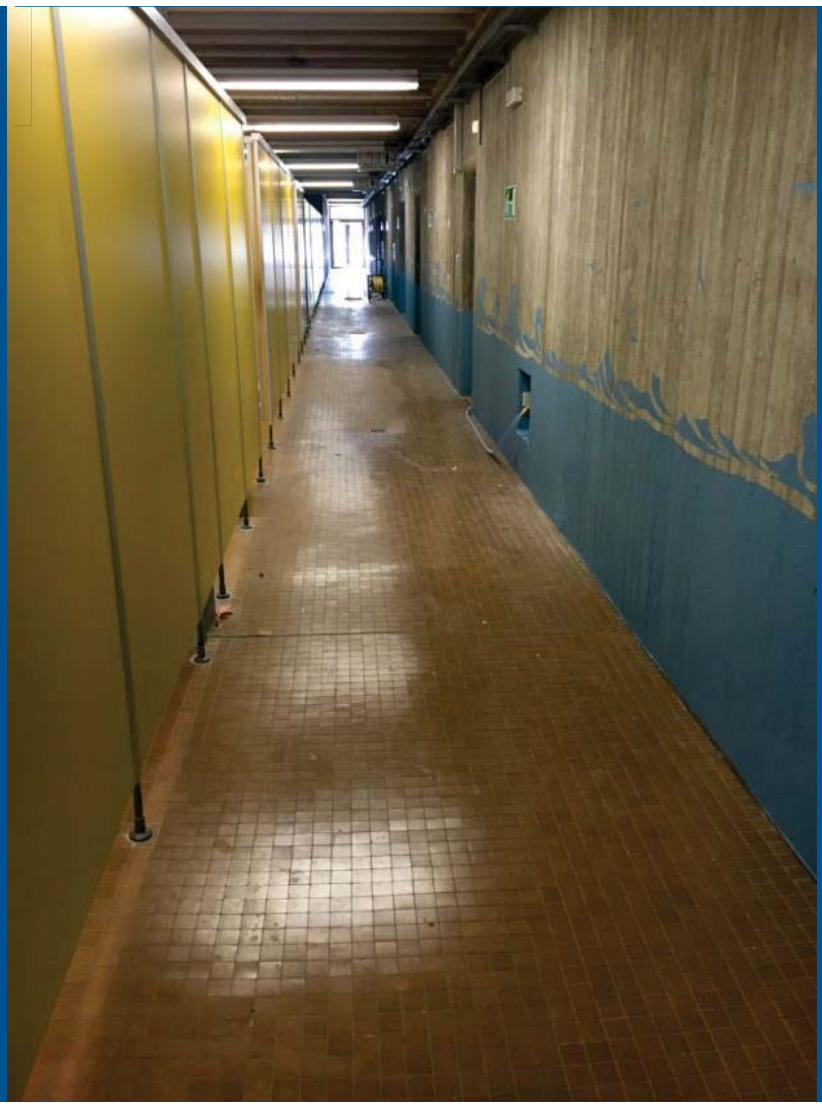
Zweiter Problembereich: Höhenversprung auf Bade-Ebene
AUSGANG

Rampe zu steil

Gleichzeitig etwas viel „verlorene“
Verkehrsfläche

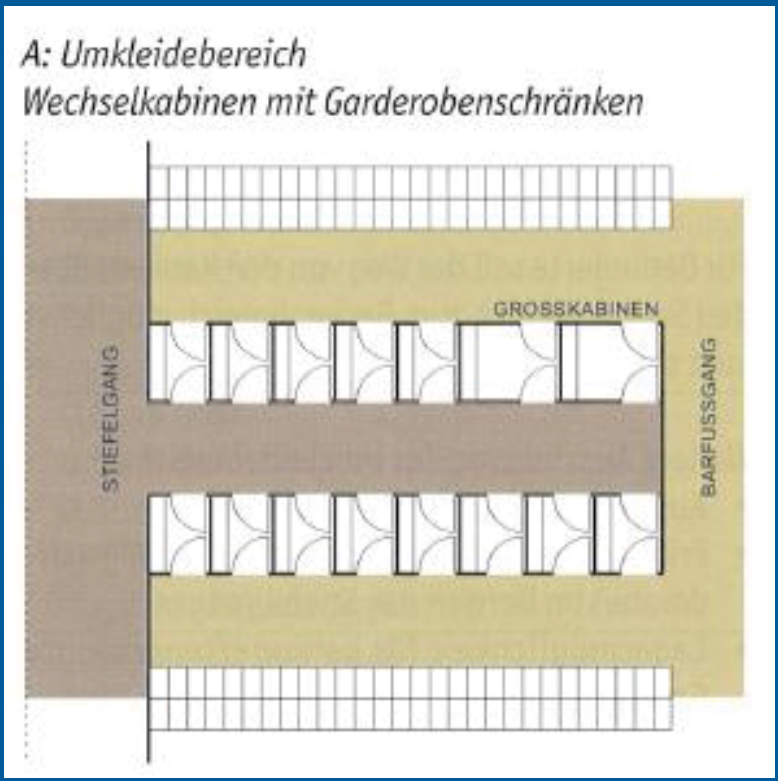
Umkleidebereich bereits korrekt in
Stiefelgang…
Versehrte

…und Barfussgang unterteilt



Empfohlenes Umkleide-Layout

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

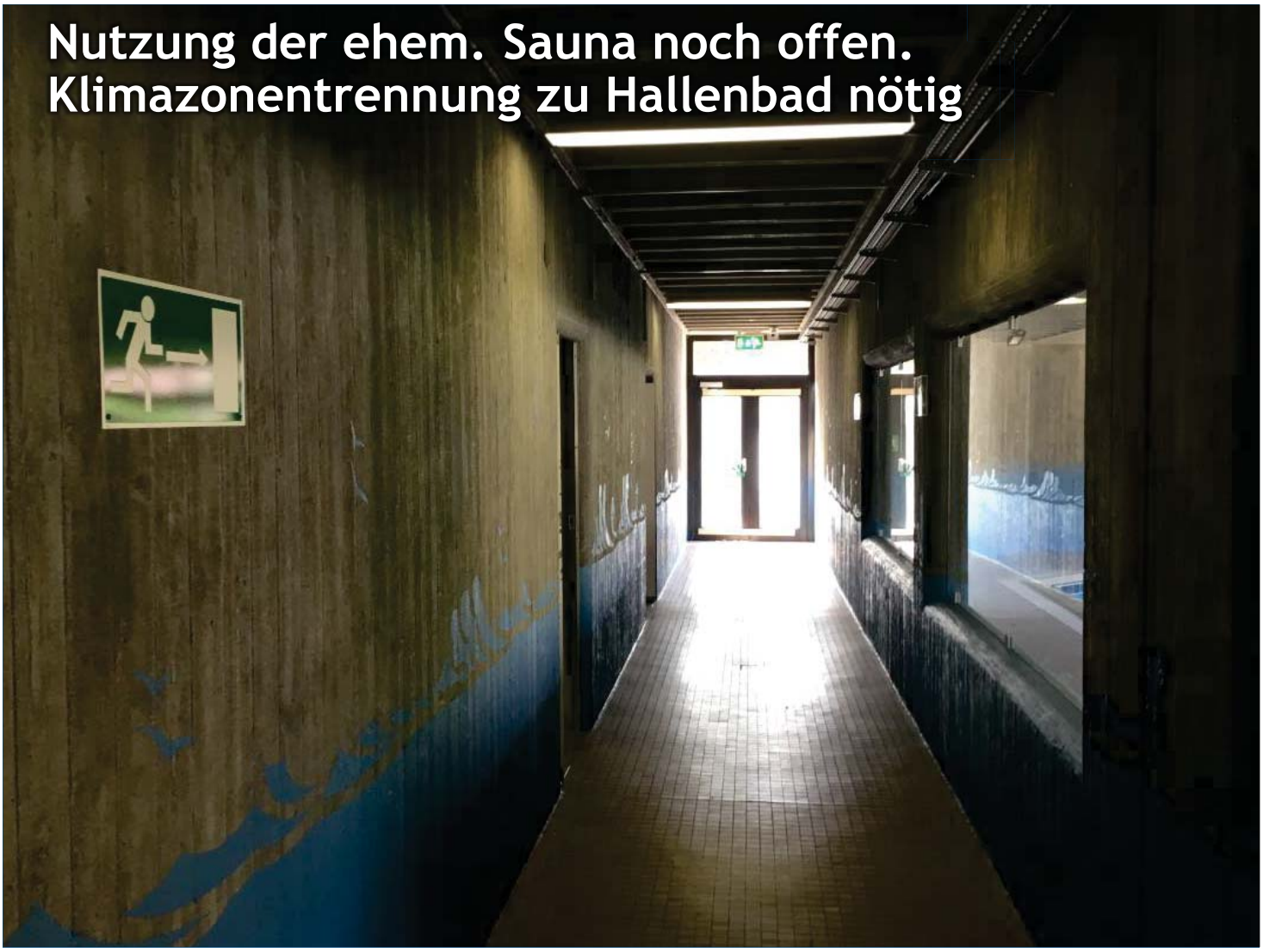


- Flächenbedarf für Hallenbad-Umkleide ca. 130 – 150 m2 (heute ca. 400 m2)

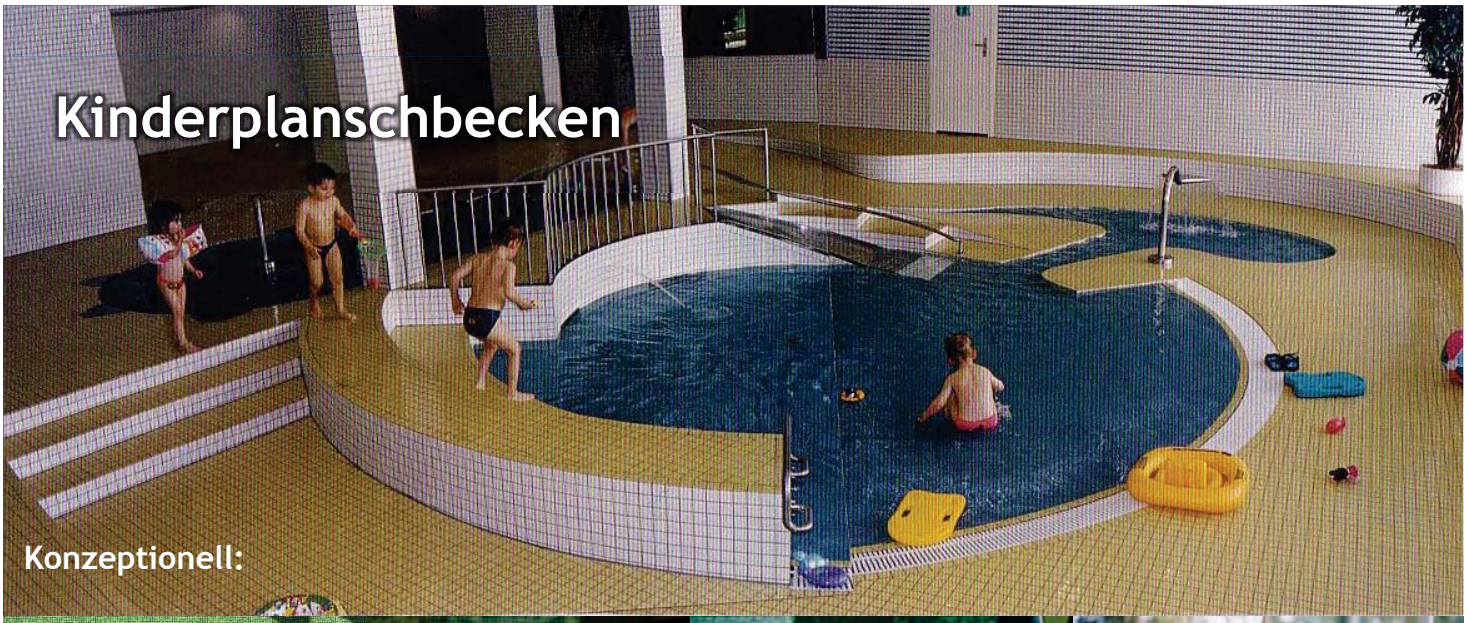
Quelle: KOK-Richtlinie, 5. Auflage

Dennoch hoher baulicher Investitionsbedarf

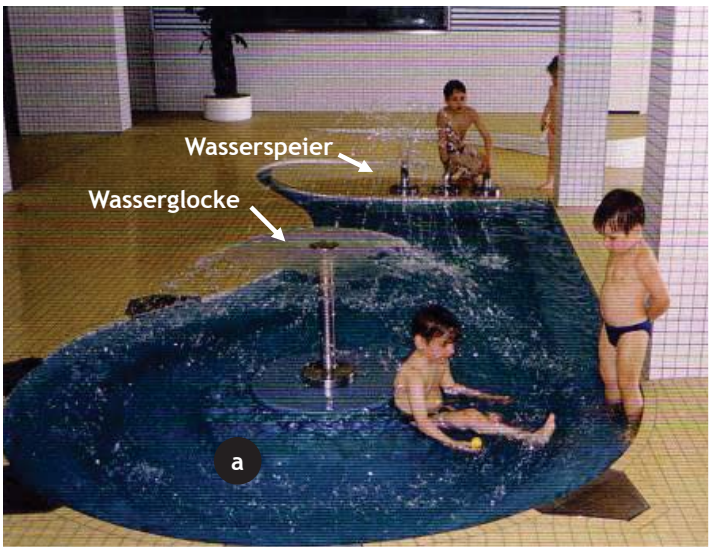
Nutzung der ehem. Sauna noch offen. Klimazonentrennung zu Hallenbad nötig

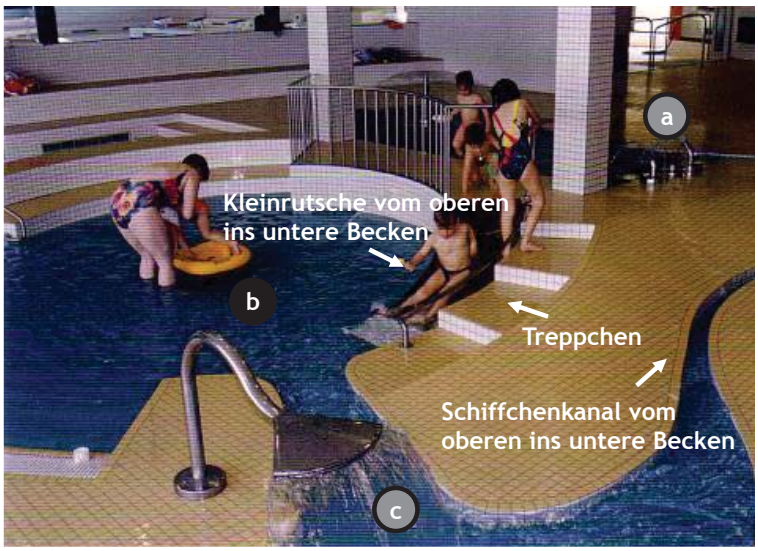


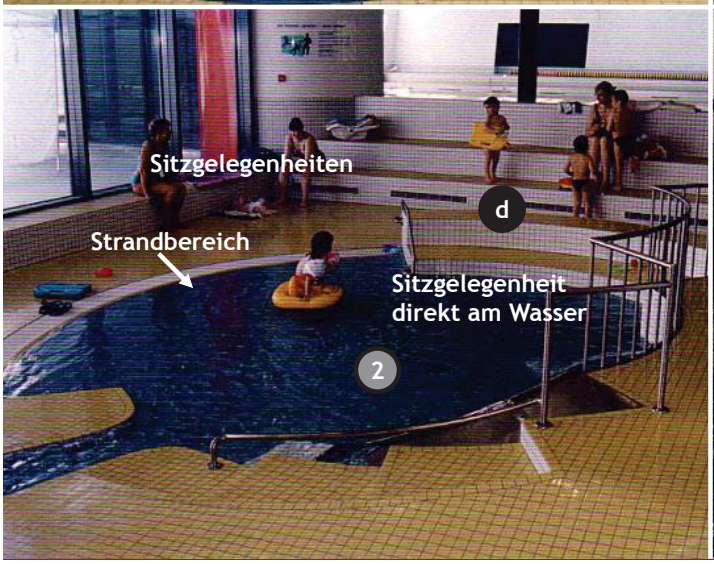
Evtl. Rückbau Ausschwimmkanal


Kinderplanschbecken
Konzeptionell:

Gestaltung:


Wasserspeier
Wasserglocke
a


a
Kleinrutsche vom oberen
ins untere Becken
b
Treppchen
Schiffchenkanal vom
oberen ins untere Becken
c


Sitzgelegenheiten
d
Strandbereich
Sitzgelegenheit
direkt am Wasser
2

Schwanenhals-Wasserspiel
c

Gestaltung

Aufwertung Badbereich (Bsp. Bad Saulgau)

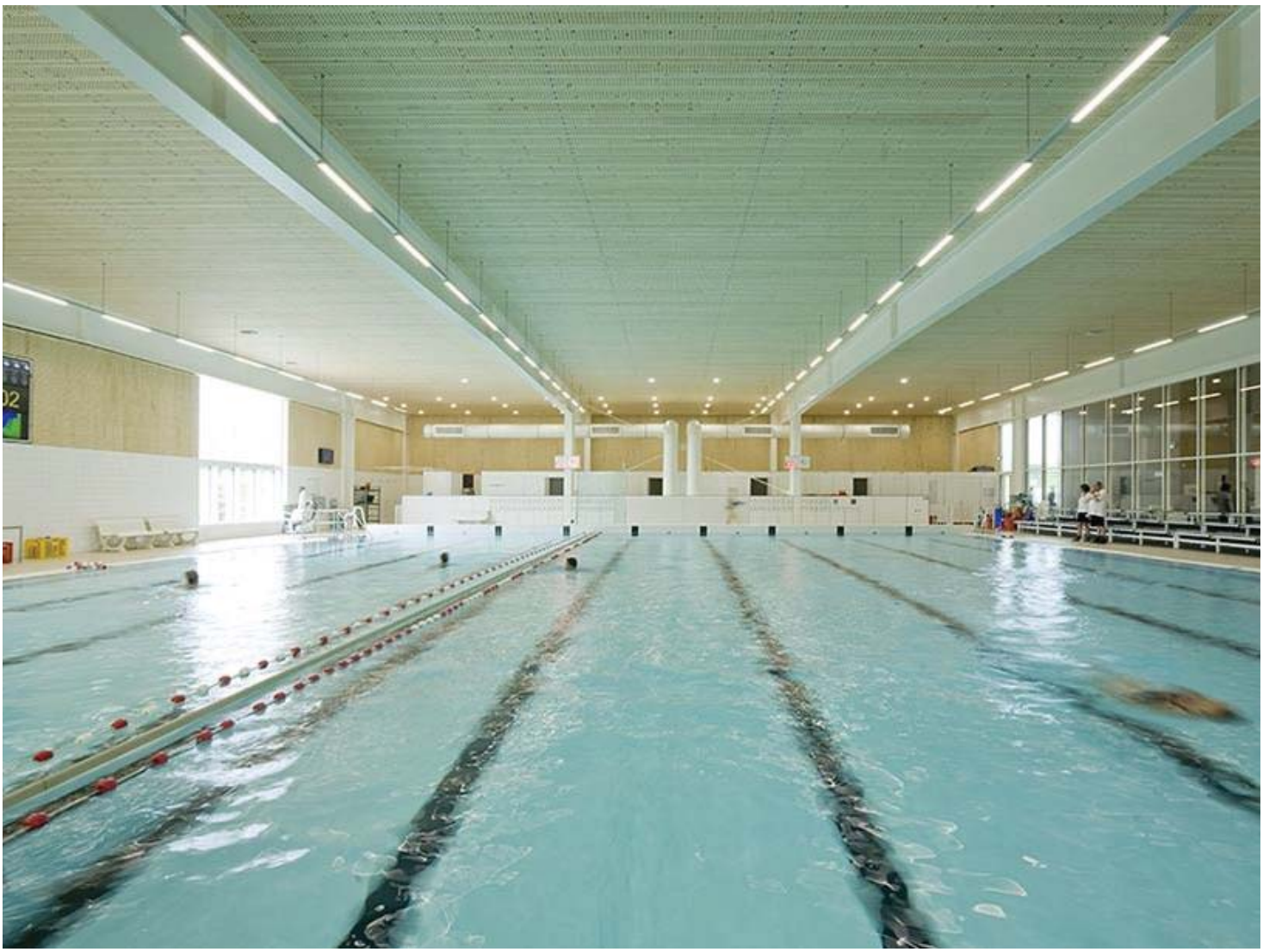
Aufwertung Garderobenbereich (Bsp. Leonberg)

Modernes Design Eingangshalle (Leonberg)

Verwendung ehem. Kegelbahn für Küche/ Lagerräume Bistro

Verbindung Stiefel- und Barfuss-Bistro
(Bsp. Offenburg)

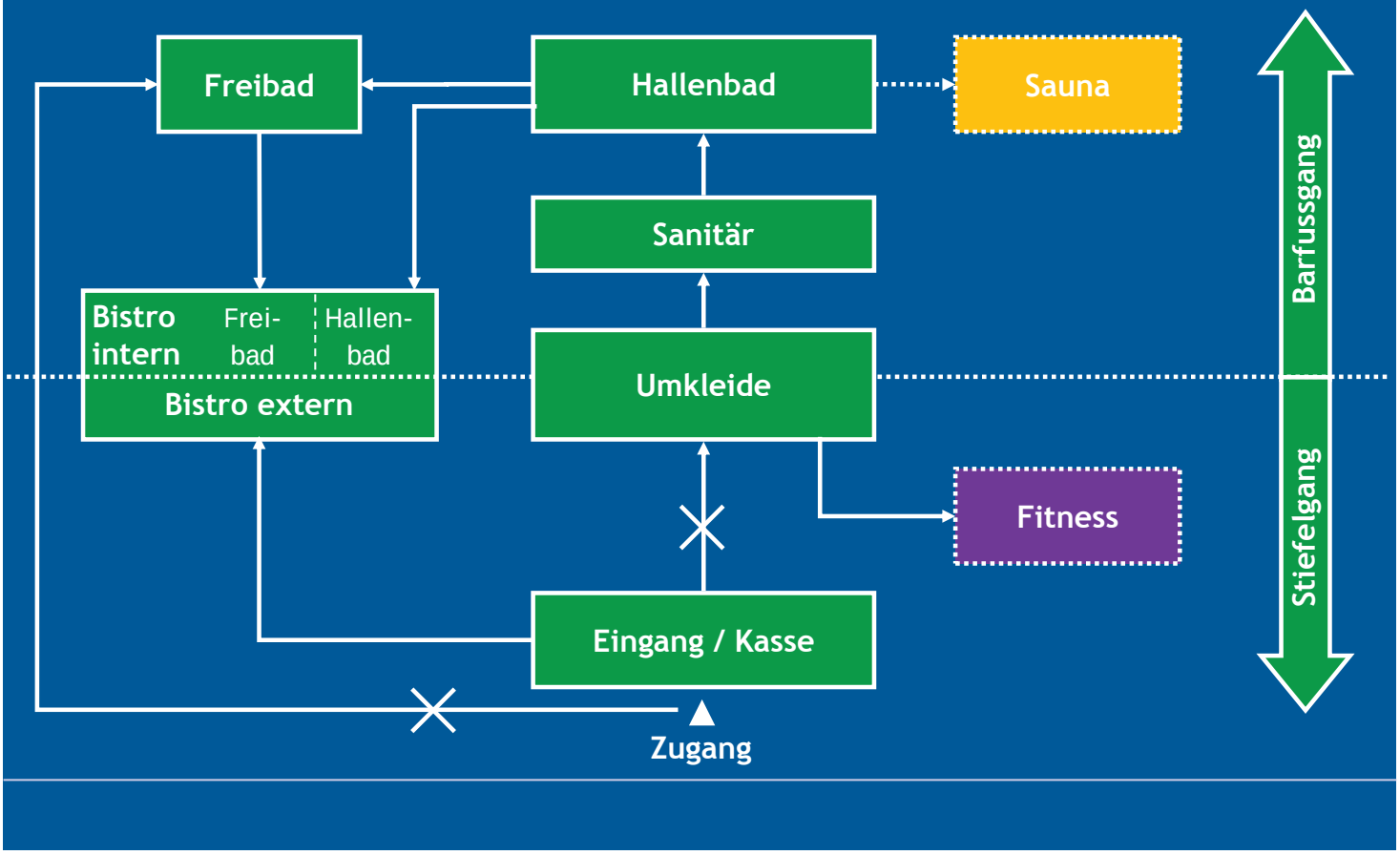
Anbau 25m-Becken (6 Bahnen)

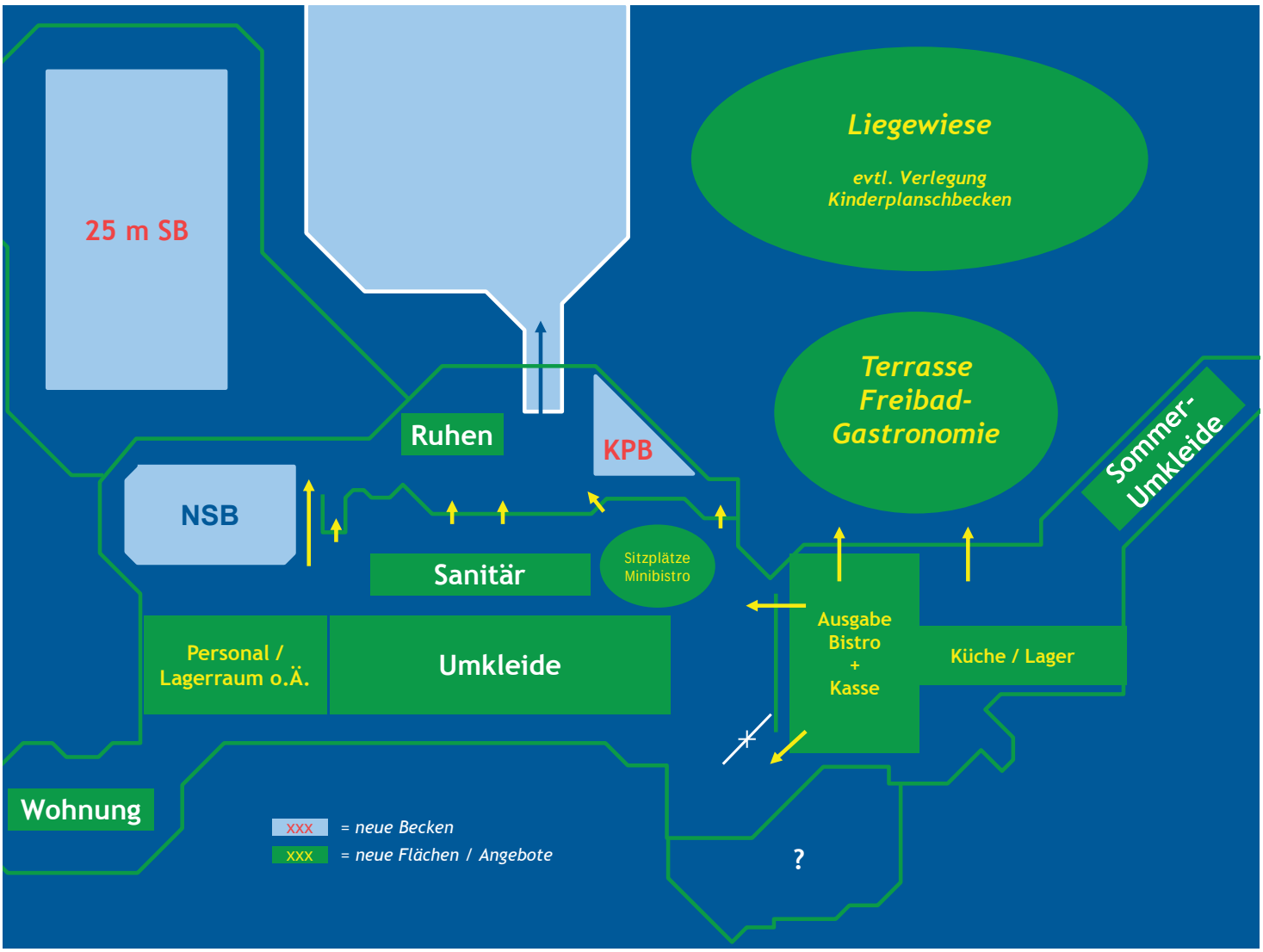


Umnutzung OG, z.B. als Fitness?

Funktionale Einbindung Fitness

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB





Mögliche Etappen Gesamtareal

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

1. Hallenbad-Sanierung, Umbau und Anbau
   - Evtl. Gastronomie / Bistro nachgelagert
   - Eine weitere Unterteilung der Baumassnahmen wäre denkbar (bspw. Paket 1: Eingang/Umkleide/Anbau 25m; Paket 2: Umbau Bestandsbadehalle mit KPB), die Sinnhaftigkeit muss aus Gäste- und Betreibersicht im weiteren Planungsverlauf geprüft werden.
2. Freibad: weitere schrittweise Reparaturen; Generalsanierung hinauszögern
3. Nebenangebote (Sauna/Fitness) je nach Business Case

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bestandsanalyse

Marktpotenzial

Wettbewerbssituation

Projektdefinition

[Wirtschaftlichkeit]

Fazit

Besucherpotenzial

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Hallenbad (Ganzjahresbetrieb neben FB)

Bereich	Sub-Bereich	Einwohner/ Schüler	über-nachtungen/a	Besuche/a	Eintritte/a
Freizeitmarkt	in 5 Autominuten	12'194		1.50	18'291
	übrige in 10 Autominuten	31'842		0.75	23'882
	übrige in 15 Autominuten	154'030		0.05	7'702
Schulen	Grundschule	ca. 1'300		9.50	12'350
	Förderschule	ca. 100		8.00	800
	Werkrealschule	ca. 500		4.00	2'000
	Realschule	ca. 700		4.00	2'800
	Gymnasium	ca. 600		5.00	3'000
Vereine	DLRG, TVR Schwimmabteilung				10'000
Tourismusmarkt	Rheinfelden (Baden)		65'000	0.000	0
Total Besucher p.a.		**201'266**	**65'000**		**80'824**

eingesetzt für HB (ohne Schulen + Vereine):	50'000
eingesetzt für Sauna:	0
eingesetzt für Freibad	80'000
eingesetzt für Schulen + Vereine:	30'000
	160'000

Investitionsabschätzung Hallenbad (1) - grob -

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bereich	Massnahme	Menge	EUR	Investitition	Total
1. Eingangsbereich	a) Eingangshalle	150 m2	3'000 €/m2	**450 T€**	
	b) Kasse/Bistro/Küche in ehem. Kegelbahn u.a.	300 m2	2'500 €/m2	**750 T€**	**1'200 T€**
2. Umkleide / Sanitär	a) Umkleide (inkl. Technik)	410 m2	2'500 €/m2	**1'030 T€**	
	b) Duschen / WC (inkl. Technik) - bereits umgesetzt (?)	140 m2	0 €/m2	**0 T€**	
	c) ehem. Sauna	190 m2		**0 T€**	**1'030 T€**

Investitionsabschätzung Hallenbad (2) - grob -

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bereich	Massnahme	Menge	EUR	Investitition	Total
3. Badehalle	a) Umbau Bestand (Bodenflächen, Becken, Fassade etc.), nur Bau	540 m2	1'800 €/m2	**972 T€**	
	b) neues Kleinkinderbecken inkl. Wasseraufbereitung	30 m2 WF	7'000 €/m2	**210 T€**	
	c) Anbau 25m-Schwimmhalle (doppelte Fläche, da komplett unterkellert)	2'000 m2	2'500 €/m2	**5'000 T€**	
	d) Anpassungen Freibad-Becken (bspw. Rückbau Ausschwimmkanäle) - zu verifizieren			**200 T€**	**6'382 T€**
4. ehem. Rest. OG	a) Fitness?	340 m2		**0 T€**	
	b) Terrasse		150 €/m2		**0 T€**

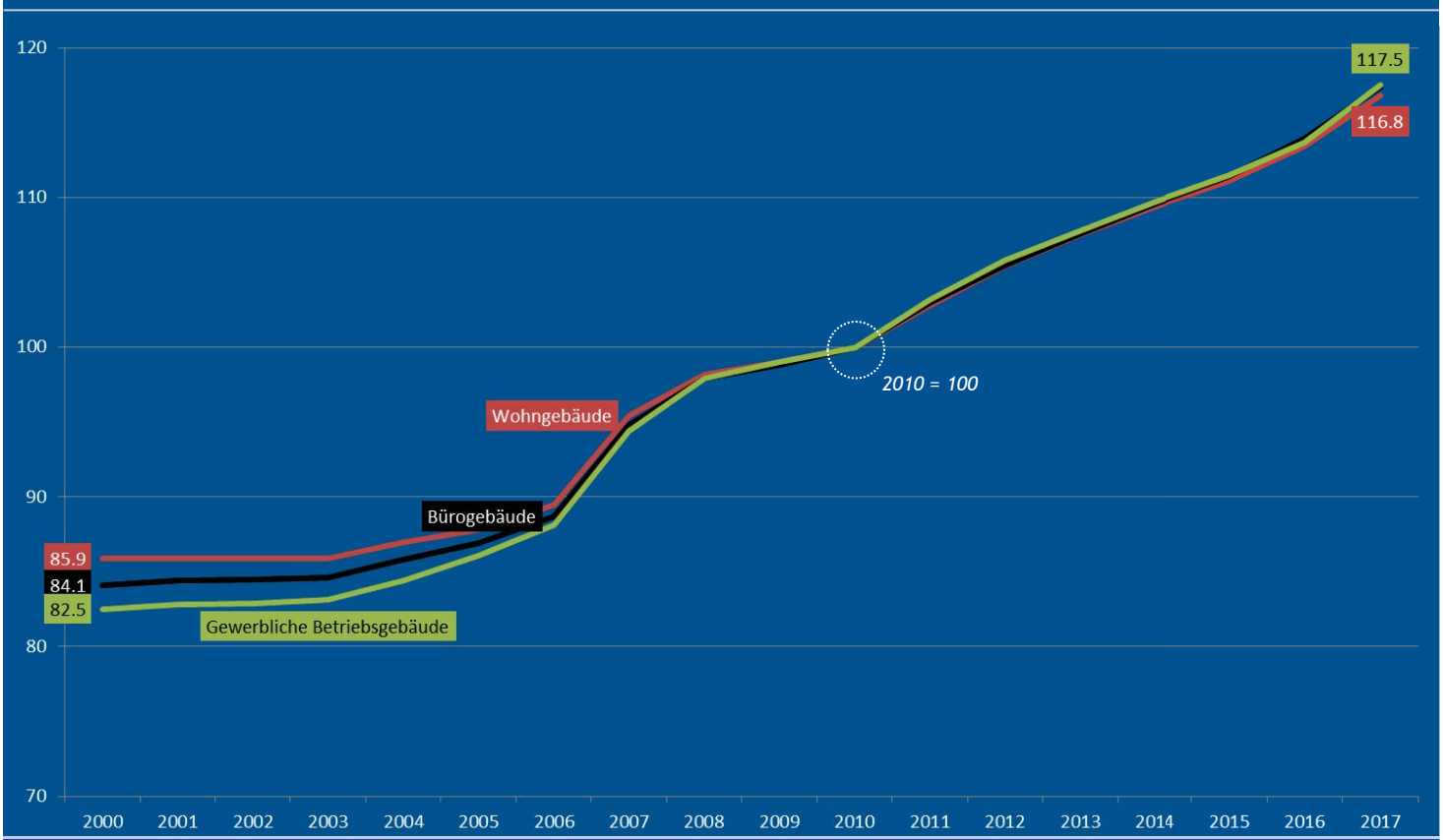
Investitionsabschätzung Hallenbad (3) - grob -

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bereich	Massnahme	Menge	EUR	Investitition	Total
5. Keller	Technikfläche Bestand	800 m2	0 €/m2	0 T€	0 T€
6. Aussenanlagen				250 T€	250 T€
7. Ausstattung				150 T€	150 T€
8. weitere techn. Installationen	Ersatz Lüftung, Elektro - ZU VERIFIZIEREN			400 T€	400 T€
Summe (gerundet)					**9'400 T€**
Baunebenkosten (Honorare etc., 25%)					**2'350 T€**
Total exkl. MwSt					**11'750 T€**
MwSt 19%					**2'233 T€**
Total inkl. MwSt					**13'983 T€**

Exkurs: Baukostenveränderungen im Rückblick (anhand Baupreisindizes seit 2000)

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

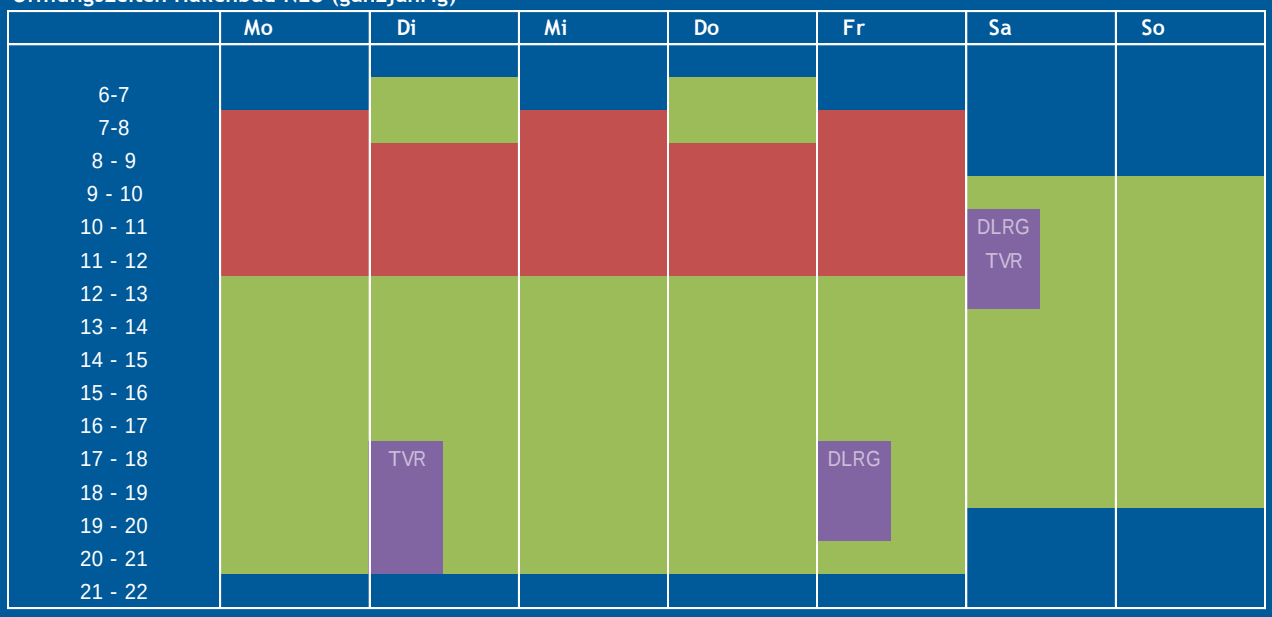


Anstieg um bis zu 35 Indexpunkte seit 2000. (Die Preisindizes sind inkl. Umsatzsteuer)

Mögliche Öffnungszeiten

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Öffnungszeiten Hallenbad NEU (ganzjährig)



	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
Öffentlichkeit	9	11	9	11	9	10	10	69 h/Woche
Schulen	5	4	5	4	5			23 h/Woche
Vereine/Kurse		4			3	3		10 h/Woche

Das Hallenbad wird auch während Freibad-Saison geöffnet sein (= Kombibetrieb). Für das Freibad gelten die bisherigen Öffnungszeiten (täglich 9 - 21 Uhr). Während Schulferien können die Öffnungszeiten im Hallenbad verlängert werden.

Kostenprognose

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Kostenart	Kosten p.a. (EUR)	%
Personalkosten	530'000	39%
Energie, Wasser, Abwasser, Betriebsmittel	450'000 ?	33%
Unterhalt Gebäude + Technik + Geräte	180'000	13%
Chemikalien, Putzmittel + Reinigungsgeräte	50'000	4%
Pflanzen, Grünflächen	20'000	1%
Marketing/ Werbung	50'000	4%
Versicherung	20'000	1%
Diverses	50'000	4%
Total Betriebskosten p.a.	**1'350'000**	**100%**

Details Personalkosten

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bereich	Funktion	Plan-stellen	Eingesetzte Stellen	Kosten pro MA p.Monat (in €)	Kosten pro MA p.a. (in €)	Total Kosten p.a. (in €)
Badebereich	Schwimmmeister / BL		1.0	3'600	60'840	60'840
	Fachangestellte	2.6	3.0	3'000	50'700	152'100
	Freibad-Aushilfen	1.2	3.0	2'200	37'180	111'540
Kasse/Empfang	Rezeptionistin + MiniBistro HB	2.7	2.0	2'700	45'630	91'260
	Freibad-Aushilfen	0.0	0.5	2'200	37'180	18'590
Technik	Techniker	1.8	1.0	3'000	50'700	50'700
	Hausmeister/Gärtner	1.8	1.0	2'500	42'250	42'250
Total Personalkosten p.a. (gerundet)		**10.1**	**11.5**	**2'727**	**46'087**	**530'000**

Anmerkung:
Gastronomie als Pachtbetrieb kalkuliert. Synergien mit Kasse zu prüfen

Zur Kalkulation eingesetzte Eintrittspreise

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

		Erw.	Erm.
▪ Kombibad	regulär	4,50 €	2,70 € (40% Rabatt)
	rabattiert	3,60 € (20% Rabatt)	2,20 € (20% Rabatt)
▪ Schulen / Vereine			2.20 €

Erlösprognose

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bereich	Kategorie	Preis (exkl. MwSt)	Anzahl Besucher	Ertrag Bereich /a (exkl. MwSt)	Ertrag /a (exkl. MwSt)
Bad	Eintritte Hallenfreibad	3.11	130'000	404'579	
	Eintritte Schulen, Vereine	2.06	30'000	61'682	466'262
Mini-Bistro	Umsatz	0.40	80'000	32'000	
	./. Wareneinsatz	35%		11'200	
	Marge			20'800	20'800
Freibad-Gastronomie	Umsatz	1.50	80'000	120'000	
	Pacht	10%		12'000	12'000
Verkaufsartikel	Umsatz	0.20	160'000	32'000	
	./. Wareneinsatz	65%		20'800	
	Marge			11'200	11'200
übrige Einnahmen	Vermietung etc.			20'000	20'000
Total Ertrag netto ab 3. Betriebsjahr (gerundet)					**530'000**
Gesamtkosten netto					**1'350'000**
EBITDA netto ab 3. Betriebsjahr					**-820'000**
betrieblicher Kostendeckungsgrad					**39%**

Das operative Defizit verringert sich gegenüber heute um rd.185 TEUR. Der betriebliche Kostendeckungsgrad steigt deutlich von rd. 20% auf 39%.

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

Bestandsanalyse

Marktpotenzial

Wettbewerbssituation

Projektdefinition

Wirtschaftlichkeit

[Fazit]

Fazit

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

- Der Ausbau des Freibades zu einem vollwertigen Kombibad mit einem Hallenbad-Basisangebot kann nach wie vor als die sinnvollste Lösung für Rheinfelden betrachtet werden.
- Die Marktchancen sind intakt, was bei engagierter Betriebsführung zu einer verbesserten Wirtschaftlichkeit führen sollte.
- Zur Minimierung der Investitionsbelastung kann etappiert vorgegangen werden, die Hallenbad-Investition liegt aber auch nach erneuter Kalkulation in ähnlicher Grösse.
- Günstigeres Bauen ist denkbar, müsste aber in einer baulichen Machbarkeitsstudie seriös geprüft werden.
- Nebenangebote wie Sauna und Fitness könnten (teils in vorhandenen Räumen) weiter geprüft werden.

Weiteres Vorgehen

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

1. Politische Willensbildung und Sicherstellung der Finanzierung und Zuschüsse	6 Monate
2. Planerauswahl *(kritische Phase!)*	ca. 6 Monate
3. Planungsphase	6 - 9 Monate
4. Bauphase	18 - 24 Monate
5. Preopening-Management	(Parallel)
6. Eröffnung und Betrieb	
	ca. 4 Jahre

KANNEWISCHER
BERATUNG PLANUNG BETRIEB

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

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

www.kannewischer.com