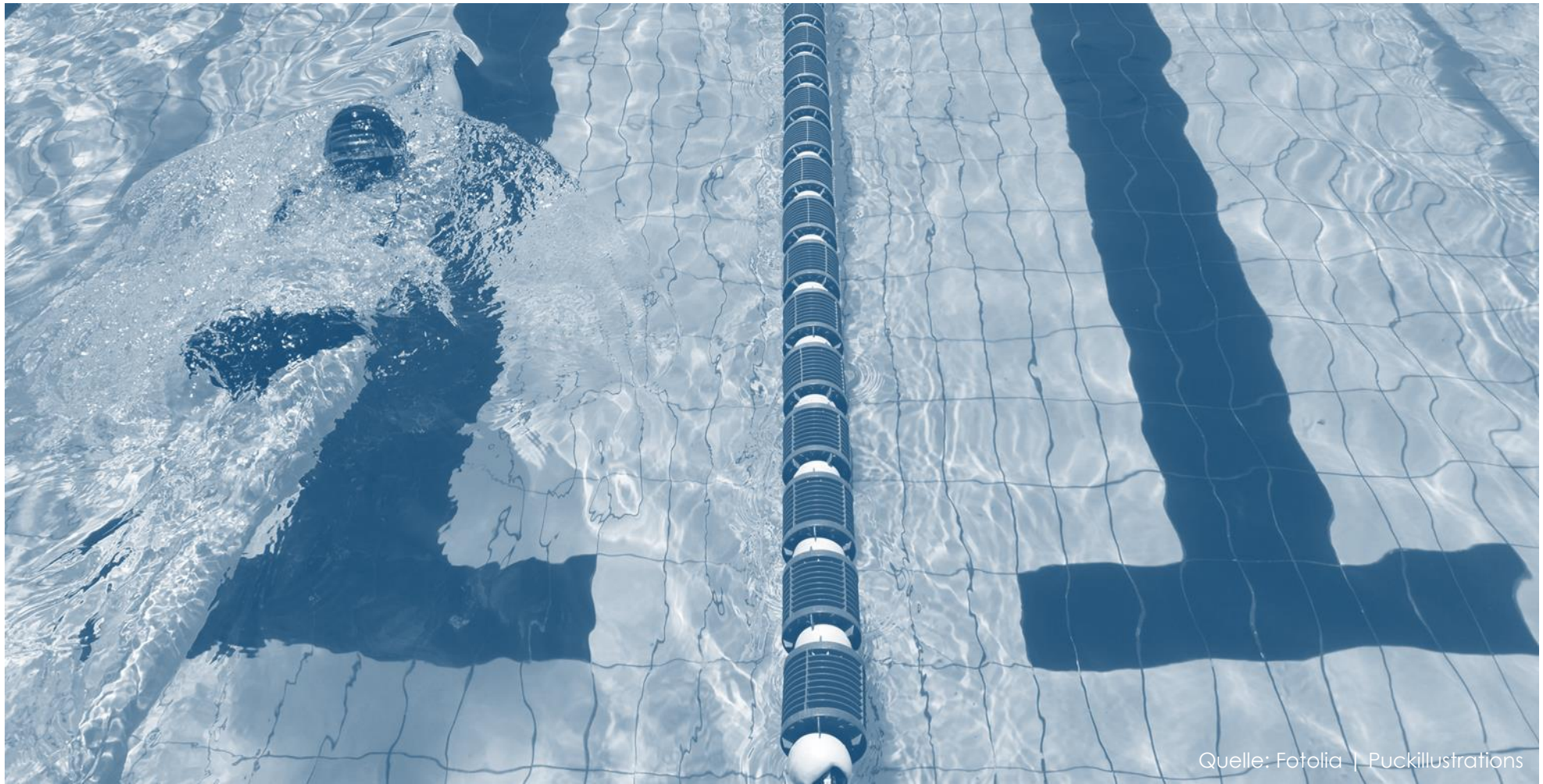




MACHBARKEITSSTUDIE NEUES BADANGEBOT RAUM SÜDERELBE

JULI 2019

PRO|FUND
CONSULT

1. Vorbemerkung	2
2. Standort.....	3
3. Besuchsprognose.....	11
4. Produktdefinition.....	20
5. Investitionskosten.....	31
6. Wirtschaftlichkeit.....	34
7. Beispiel Interkommunale Bäder.....	46
8. Fazit.....	52

Auftraggeber:

Bäderland Hamburg GmbH
Weidenstieg 27
20259 Hamburg

Auftragnehmer:

PROFUND Consult GmbH
Brooktorkai 20
20457 Hamburg

Bearbeitung:

Mai bis Juli 2019

Urheberrecht

Diese Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Verfasser.

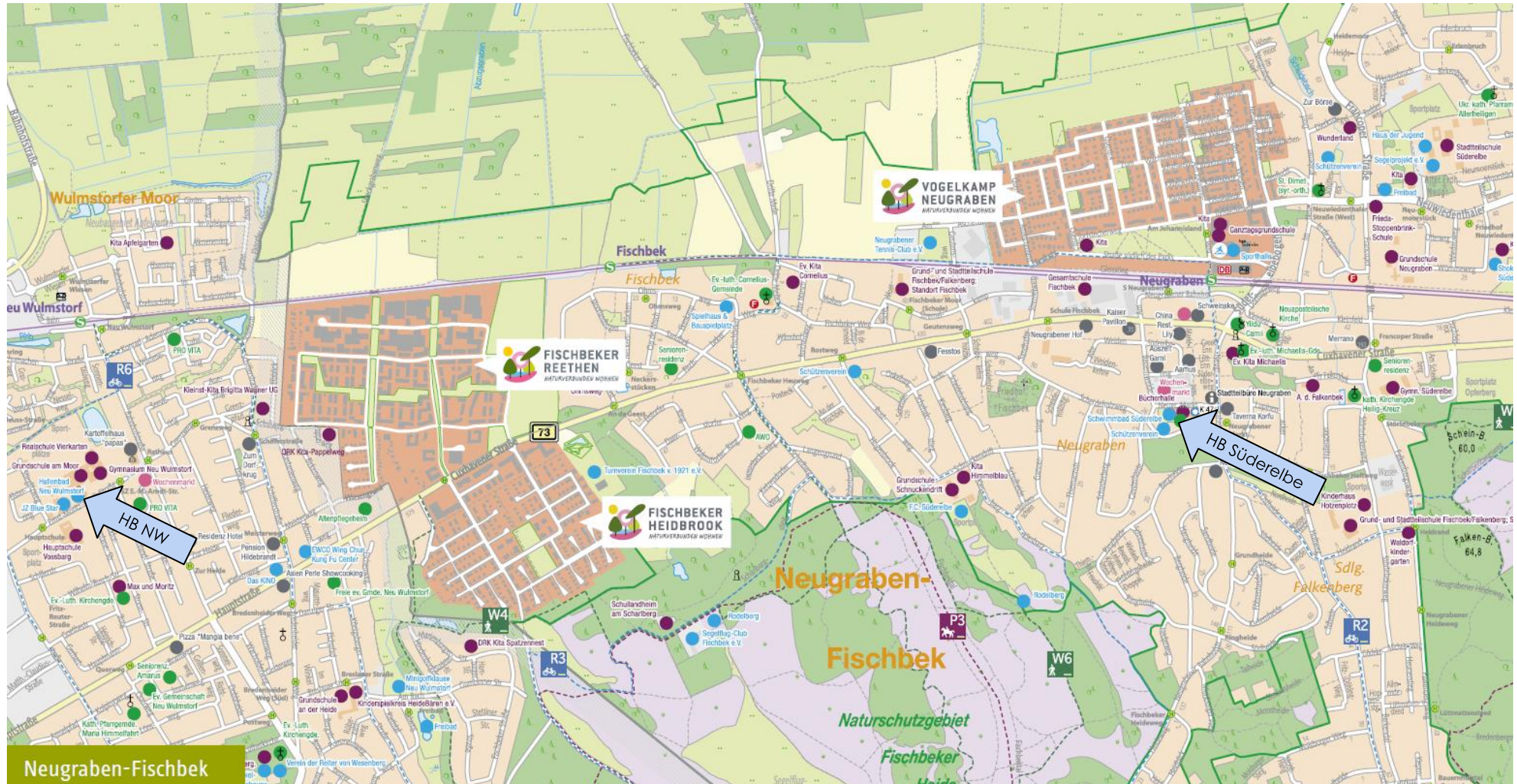
- Die Region Süderelbe erwartet durch mehrere Neubaugebiete einen Anstieg der Bevölkerung im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek von knapp 30.000 auf rd. 45.000 Menschen bis Mitte der 2020er Jahre, darunter ein Großteil Kinder. Auch die niedersächsische Nachbargemeinde Neu Wulmstorf (2018 rd. 21.150 Einw.) profitiert von der Lage in der Metropolregion Hamburg und verzeichnet eine positive Bevölkerungsentwicklung.
- Der Bevölkerungszuwachs in der Region bedingt veränderte Anforderungen an die Infrastruktur. Dies betrifft auch die bedarfsgerechte Ausstattung mit Schwimmbädern, die als Sporteinrichtung, Bildungsstätte und sozialer Treffpunkt („Third Place“) vielfältige Funktionen in den Stadtteilen und Wohnquartieren übernehmen.
- Gegenwärtig bestehen in der Region Süderelbe vier separate Badstandorte (2 Hallenbäder, 2 Freibäder). Auf Hamburger Landesgebiet in Neugraben-Fischbek liegen ein Hallen- und ein Freibad, die von der Bäderland Hamburg GmbH betrieben werden. Ein weiteres Hallen- und ein Freibad befinden sich in der angrenzenden Gemeinde Neu Wulmstorf (Niedersachsen), die selbst betreibt.
- Nach politischen Diskussionen und Abstimmungsgesprächen, sowohl im Rat der niedersächsischen Gemeinde Neu Wulmstorf als auch in der Bezirksversammlung Harburg und in der Hamburger Bürgerschaft (festgehalten in der Drucksache der Hamburger Bürgerschaft 21/14677), wurde im März 2019 von PROFUND Consult eine Bedarfsanalyse erstellt, die ermittelte, welche Bedarfe perspektivisch in der Region Süderelbe als interkommunalem Betrachtungsraum bestehen.
- Die Bedarfsanalyse endete mit der Empfehlung, dass es bei Aufgabe der vier Bestandsstandorte sinnvoll ist, sich mit einer solchen Entwicklung zu beschäftigen.
- Daraufhin wurde PROFUND Consult im Mai 2019 von der Bäderland GmbH beauftragt, eine auf den Ergebnissen der Bedarfsanalyse aufbauenden Machbarkeitsstudie durchzuführen.
- Das Ergebnis der vorliegenden Machbarkeitsstudie kann, neben den Ergebnissen der Bedarfsanalyse, als Basis für die politische Entscheidung genutzt werden, ob und in welcher Form, der Bau eines interkommunalen Bades realisiert werden sollte.

STANDORT

STANDORTSCREENING VORBEMERKUNG

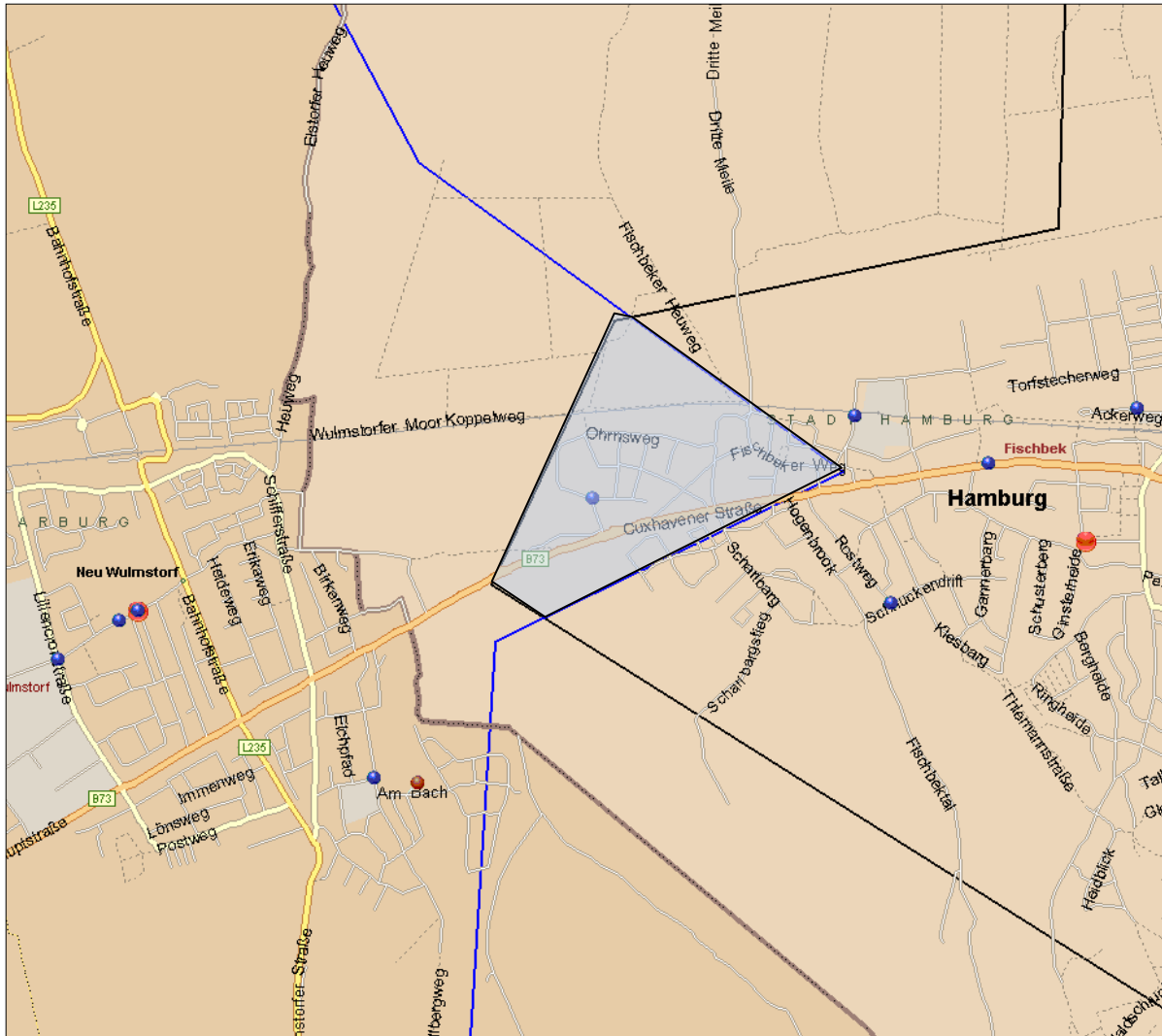
- Mit Blick auf die erforderlichen Grundflächen für das zu konzipierende Produkt und die generellen Erfolgsfaktoren von Badstandorten werden die vier Bestandsstandorte sowie ein idealtypischer Standort anhand wesentlicher Parameter bewertet.
- Die Bewertung erfolgt im Scoring Verfahren anhand marktrelevanter Standortfaktoren (z.B. Größe, Erreichbarkeit, Nähe zu Schulstandorten u.ä.).
- Ziel ist es, das geeignetste Grundstück für das projektierte Bad im Raum Süderelbe zu eruieren. Darüber hinaus soll eine Einschätzung erfolgen, ob die vier Bestandsstandorte sich überhaupt für die Realisierung eines Bades eignen.

STANDORTSCREENING KARTE NEUBAUGEBIETE



6

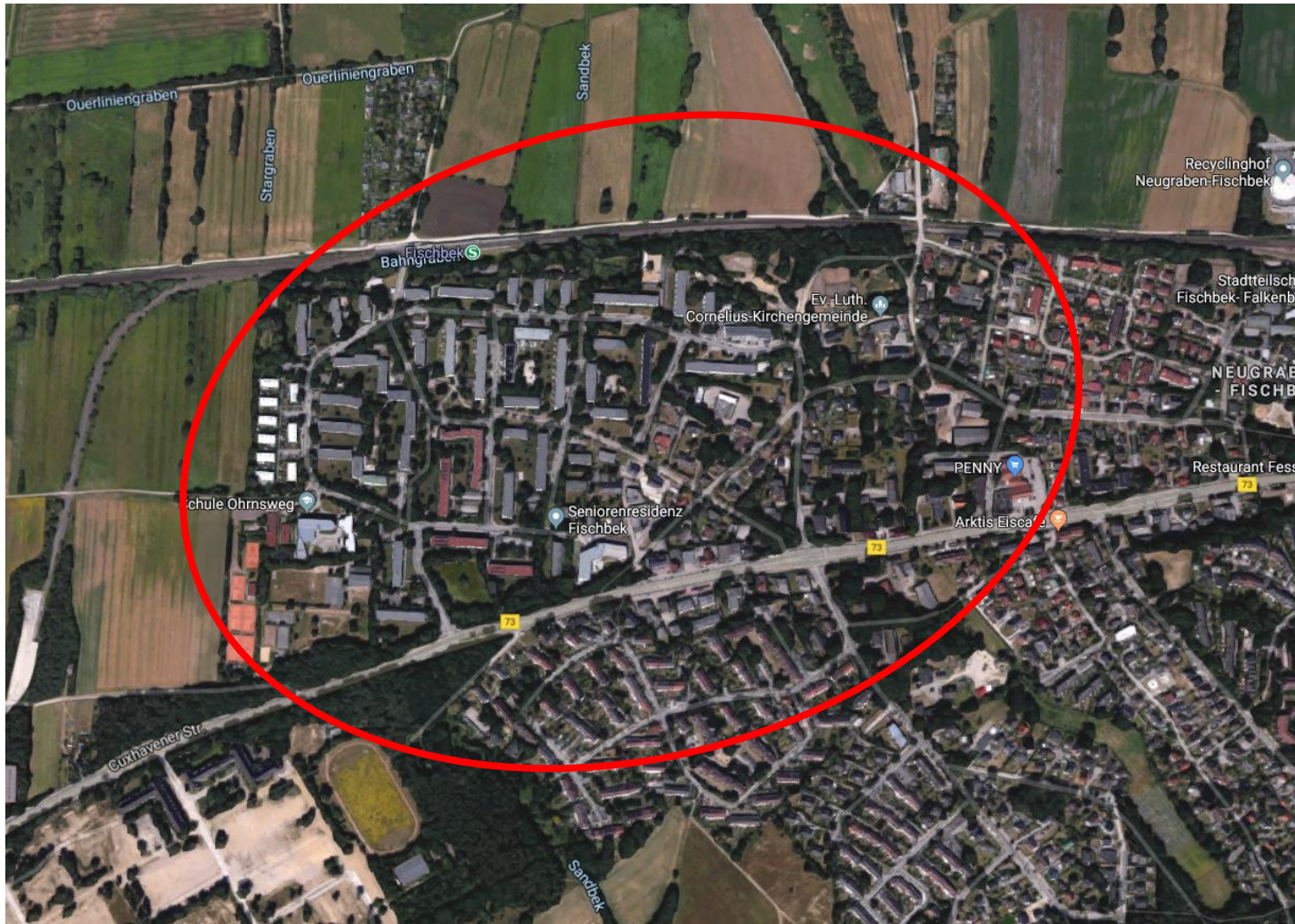
STANDORTSCREENING IDEALTYPISCHER STANDORT



- Um die Belange aller Schulen im Einzugsgebiet zu berücksichtigen, sollte ein Standort gefunden werden, zu dem keine Schule länger als 20 Minuten fährt.
- Dieser Standort ist auf der Karte mit der blauen Fläche markiert.
- Ebenfalls vorteilhaft an einem Standort in diesem Gebiet wäre, dass sowohl die Schulen aus Neugraben als auch aus Neu Wulmstorf einen relativ kurzen Anfahrtsweg hätten.
- Für die Schulen aus Harburg würde sich die Anfahrtszeit im Vergleich zum jetzigen Standort des Hallenbades Süderelbe leicht erhöhen.
- **Sollte keiner der Bestandsstandorte für das projizierte Badangebot genutzt werden, empfiehlt es sich ein geeignetes Areal in dem in der Karte blau markierten Gebiet zu suchen.**

7

STANDORTSCREENING IDEALTYPISCHER STANDORT



- Das Satellitenbild auf der linken Seite stellt das Areal des idealtypischen Standortes dar.
- In diesem Bereich befinden sich derzeit einige Freiflächen.
- Deren Eignung sowie Verfügbarkeit sollte im Rahmen der weiteren Planung für das Badangebot geprüft werden.
- Ein potenzieller Standort würde z.B. das Gebiet um den Sportplatz in der linken unteren Ecke darstellen.

8

STANDORTSCREENING

STANDORTBEWERTUNG

- Im Folgenden sollen die vier Bestandsstandorte sowie der idealtypische Standort in einem Rasterverfahren bewertet werden. Ziel ist es, den für die Realisierung eines neuen Bades geeignetsten Standort zu eruieren:

Kriterium	Gewichtung	HB Süderelbe	FB Neugraben	HB Neu Wulmstorf	FB Neu Wulmstorf	Standort im Suchraum
Anbindung MIV (Motorisierter Individualverkehr)	1	4	3	3	4	4
Anbindung ÖPNV	2	6	6	8	6	8
Größe	3	3	3	3	15	15
Erreichbarkeit für alle Schulen	2	8	6	4	2	10
Schulen im Umfeld	2	8	8	4	2	6
Gesamt Punkte		29	26	22	29	43

- Es scheint, dass die Standorte Hallenbad Süderelbe, Freibad Neugraben sowie Hallenbad Neu Wulmstorf aufgrund ihrer geringen Größe für den Neubau eines Bades ausscheiden.
- Einzig der Standort am Freibad Neu Wulmstorf wäre groß genug, um ein neues Badangebot zu realisieren, allerdings bietet dieser Standort die schlechtesten Voraussetzungen, was die Erreichbarkeit für Schulen betrifft.
- Somit wird empfohlen, dass projektierte Bad idealerweise auf einem Grundstück im vorgeschlagenen Suchraum mit ausreichender Größe zu realisieren.**

STANDORTSCREENING

STANDORTBEWERTUNG ERLÄUTERUNG

Anbindung MIV/ÖPNV:

- Bei der Anbindung mit dem MIV spielen nicht nur die Erreichbarkeit, sondern auch die vorhandenen Parkmöglichkeiten eine Rolle.
- Diese sind beim Hallenbad Neu Wulmstorf sehr begrenzt. Beim Hallenbad Süderelbe sowie beim Freibad Neugraben stehen Parkmöglichkeiten, allerdings in geringer Zahl zur Verfügung. Gleiches gilt derzeit für das Freibad Neu Wulmstorf. Allerdings ist das Grundstück ausreichend dimensioniert, so dass auch entsprechend Parkmöglichkeiten geschaffen werden könnten.
- Keine der Anlagen befindet sich in direkter Zufahrt zur Hauptstraße (B 73). Für alle Einrichtungen muss der Weg über Nebenstraßen in Kauf genommen werden.
- Ebenfalls verfügen alle Standorte über eine direkte Busanbindung oder es befindet sich eine Bushaltestelle in direkter Nähe. Das Hallenbad Neu Wulmstorf befindet sich darüber hinaus noch in fußläufiger Nähe zur S-Bahnstation.

Größe:

- Für ein ausreichend dimensioniertes Bad gehen wir von einer Flächenanforderung von mindestens 0,8 Hektar aus, um ein solches Bad adäquat planen zu können. Aufgrund des etwas größeren Außenbereichs ist es sogar realistisch, dass der Flächenbedarf auf 1 Hektar steigt.
- Die Standorte Hallenbad Süderelbe, Hallenbad Neu Wulmstorf sowie Freibad Neugraben sind auf einer wesentlich geringeren Fläche gebaut. Insofern ist es fraglich, ob die derzeitigen Flächen der drei Standorte überhaupt groß genug sind, um ein ausreichend dimensioniertes Badangebot mit entsprechendem Außenbereich zu realisieren.
- Der Standort des Freibades Neu Wulmstorf hingegen wäre ausreichend dimensioniert, um ein neues Bad zu realisieren.

STANDORTSCREENING

STANDORTBEWERTUNG ERLÄUTERUNG

Schulen:

- Das neue Angebot sollte, wie die beiden Bestandshallenbäder, ebenfalls dem Schulsport in der Region Süderelbe zur Verfügung stehen.
- Von daher ist auf eine optimale Erreichbarkeit für möglichst viele Schulen bei der Wahl des Standortes besonders zu achten.
- Einerseits sollte der Standort so gewählt werden, dass selbst die am weitesten entfernten Schulen eine möglichst kurze Anfahrtszeit haben, andererseits ist es ebenfalls vorteilhaft, wenn sich bereits so viel Schulen wie möglich im Umfeld befinden.
- Hier haben die beiden Standorte auf Hamburger Gebiet einen Vorteil, da sich in ihrem Umfeld bereits eine Vielzahl an Schulen befindet. Auch wäre die Anreisezeit für die Schulen aus Neu Wulmstorf in einem erträglichen Rahmen.
- Bei den beiden Standorten auf Neu Wulmstorfer Seite würde sich die Situation für viele Schulen auf Hamburger Gebiet verschlechtern.

- Die Zahl der Schulen, für die sich die Anfahrtssituation verschlechtern würde, wäre bei einem Standort in Neu Wulmstorf höher als bei einem Standort auf Hamburger Gebiet.

Weitere Kriterien:

- Neben den genannten Punkten gibt es natürlich auch noch weitere wichtige Kriterien, die bei einem Neubau eines Bades von Bedeutung sind. Dazu gehören z.B. die planungsrechtlichen Situationen, bei denen allerdings bei allen vier Bestandsstandorten die gleichen Voraussetzungen herrschen dürften (B-Plan). Für den Neubau im idealtypischen Gebiet müsste Planungsrecht erst geschaffen werden.
- Darüber hinaus spielen auch andere öffentliche oder wirtschaftliche Interessen eine Rolle, die dem Bau des Bades auf einem der vier Bestandsstandorte entgegen wirken könnten. Laut Bäderland Hamburg GmbH besteht bereits anderweitiges Interesse an der Verwertung des derzeitigen Grundstücks des Hallenbades Hamburg Süderelbe.

BESUCHSPROGNOSE

BESUCHSPROGNOSE VORBEMERKUNGEN

Die Bestimmung der Besuchspotenziale erfolgt für das Jahr 2023 für das projektierte Bad im Raum Hamburg Süderelbe. Zusätzlich erfolgt eine Bestimmung der Potenziale für das Jahr 2030.

Die Prognose basiert auf den im Rahmen der Einzugsgebietsanalyse ermittelten Nachfragepotenzialen sowie auf den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse (beides Bestandteil der vorgeschalteten Bedarfsanalyse).

Die Aktivierungsansätze beruhen auf repräsentativen Marktuntersuchungen der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen sowie den Marktkennntnissen von PROFUND Consult.

Der Einschätzung der Auslastung liegt eine tendenziell konservative Herangehensweise zugrunde, d. h. die Besuchszahlen in den nachfolgenden Tabellen orientieren sich eher am mittleren, hinsichtlich der erzielbaren Auslastung realistischen Niveau.

Dabei sind folgende Ansätze eingeflossen:

Abschöpfungsrate:

- Laut der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen existieren in Hamburg und Niedersachsen rd. 250 sportorientierte Hallen- sowie Kombibäder (ohne Frei- und Freizeitbäder).
- Im Durchschnitt werden diese Bäder von rd. 70.000 Individualgästen p.a. je Badangebot aufgesucht (ohne Schul- und Vereinssport).
- Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial an Besuchen in Hallen- und Kombibädern von rd. 17,5 Mio. Nutzungen durch Individualgäste.
- Bei insgesamt rd. 10 Mio. Einwohnern in Hamburg und Niedersachsen ergibt dies einen statistischen Wert von 1,75 Schwimmbadbesuchen pro Einwohner (ohne Berücksichtigung Schul- und Vereinsnutzungen).
- Daher wird im Folgenden mit einer Abschöpfungsrate von 1,75 Individualbesuchen pro Einwohner gerechnet.
- Zusätzlich zu den Individualbesuchen fallen noch Besuche durch Schulen und Vereine an.

BESUCHSPROGNOSE VORBEMERKUNGEN

Freibadbereich bzw. Außenbereich:

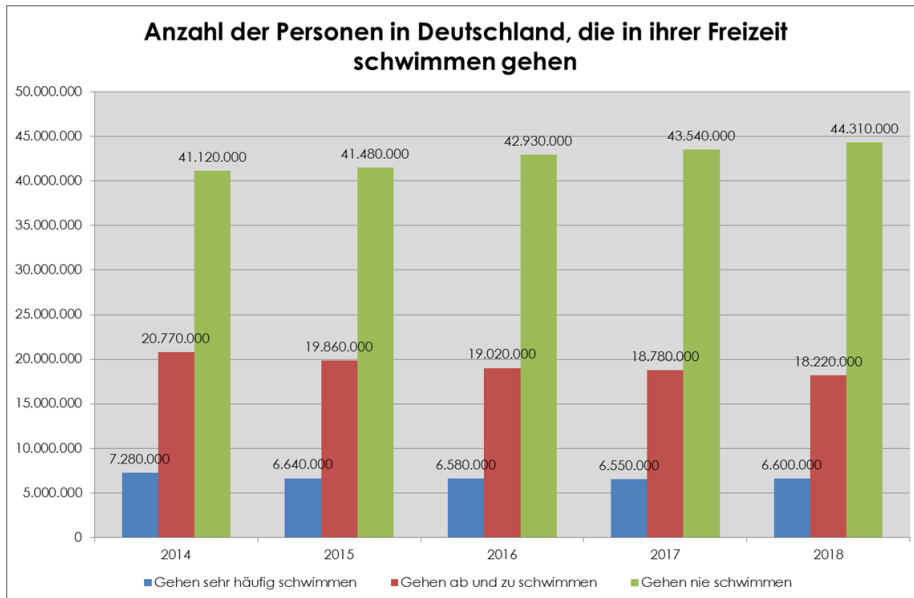
- Das neue projektierte Bad Süderelbe verfügt im Außenbereich über ein ganzjährig nutzbares Freibad, einen separaten Wasserspielplatz und eine großzügige Liegewiese, dessen Nutzung im Eintrittspreis inkludiert ist.
- Aufgrund der Tatsache, dass die Besuchshäufigkeit zu Freibädern sowohl in Deutschland (siehe nächste Seite) als auch in Hamburg (Quelle: Information Bäderland Hamburg) stark rückläufig ist, sollte auf ein reines, klassisches Sommerfreibad verzichtet werden.
- Dennoch sollten den Besuchern des zukünftigen ganzjährig nutzbaren, beheizten Freibades Liegewiesen, Erlebnisbecken und Wasserspielplatz (so wie es mittlerweile in vielen Hamburger Bädern üblich ist) zur Verfügung stehen.
- Für diesen wird jedoch keine eigene Aktivierungsquote angenommen. Vielmehr sind die Besucher des Außenbereichs bereits in den Aktivierungsquoten, welche eine Seite zuvor beschrieben sind, erfasst.
- Aktuell werden beide Freibäder zusammen (Neu Wulmstorf und Neugraben) von maximal rd. 50.000 Gästen p.a. aufgesucht, wobei das Freibad Neugraben als kleines Angebot lediglich einen Anteil von maximal rd. 7.000 Gästen p.a. daran hat.
- Für die Prognose wird davon ausgegangen, dass das neue Außenangebot (nicht die gesamte Anlage) in Summe von weniger Gästen frequentiert wird, als beide jetzigen Freibäder zusammen. Dies ist begründet in der allgemein rückläufigen Nachfrageentwicklung von Freibadanlagen.

Marktanteil:

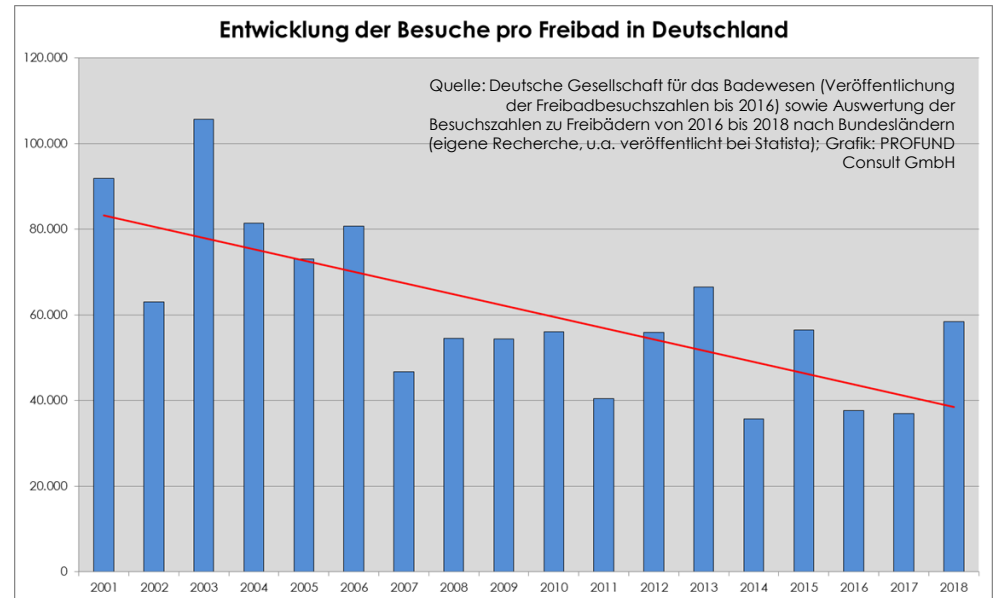
- Der erzielbare Marktanteil (prozentuale Anteil an den erzielbaren Besuchen aus dem Gesamt-Besuchspotenzial der Region) wird maßgeblich beeinflusst durch Anzahl, Anfahrtszeit, Angebotsstruktur, Attraktivität und Marketing sowie die Besuchsfrequenz der Konkurrenzanlagen. Dabei spielen auch Faktoren wie ÖPNV Anschluss, Parkplatzsituation etc. eine Rolle.

BESUCHSPROGNOSE

VORBEMERKUNGEN



- Es lässt sich feststellen, dass in den zurückliegenden Jahren die Häufigkeit bzw. das Interesse am „Schwimmen gehen“ in der deutschen Bevölkerung zurückgegangen ist.
- Im Jahr 2015 gab es 28,05 Mill. Schwimmer in Deutschland. Dieser Wert hat sich bis zum Jahr 2018 auf 24,82 Mio. Schwimmer reduziert (Quelle: Institut für Demoskopie Allensbach (IfD)).
- Die Statistik bezieht sich auf alle Badtypen, aber der dargestellte Trend, ist auch einer, unter dem die Hallen- und Freibäder leiden.



- Deutlicher Rückgang der Besuche je Freibad in Deutschland in den zurückliegenden 18 Jahren.
- Im gleichen Zeitraum hat sich die Anzahl der Freibäder von 3.239 auf 2.309 verringert.
- Selbst der Rückgang der Freibäder führte nicht dazu, dass in den verbliebenden Anlagen mehr Besuche erzielt wurden.
- Der gute Sommer 2018 konnte nicht annähernd das Ergebnis des guten Sommers in 2003 erreichen.

BESUCHSPROGNOSE

VORBEMERKUNGEN (SCHULEN & VEREINE)

- Die Bedarfe der Schulen und Vereine wurden in der vorgeschalteten Bedarfsanalyse für ein Bad im Raum Süderelbe bereits analysiert.
- Derzeit werden die beiden Hallenbäder in Hamburg und Neu-Wulmstorf von rd. 84.000 Nutzungen durch Schul- und Vereinsschwimmer frequentiert (bei insgesamt rd. 10.000 Schülern im Einzugsgebiet).
- Bis zum Jahr 2023 bzw. 2030 wird sich das Potenzial an Schülern im Einzugsgebiet auf rd. 11.300 bzw. 11.500 Schülern erhöhen. Dementsprechend geht PROFUND Consult davon aus, dass auch der Bedarf nach Zeiten für den Schulsport steigen wird.
- Im gleichen Zeitraum steigt auch das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet, so dass ebenfalls davon ausgegangen werden kann, dass auch die Zahl der Vereinsschwimmer im Betrachtungsraum steigen wird.
- In der Bedarfsanalyse wurde ein zukünftiges Nachfragepotenzial von 96.000 Nutzungen durch Schul- und Vereinsschwimmer im Jahr 2023 sowie 98.000 Nutzungen im Jahr 2030 eruiert.
- Da keine weiteren Badplanungen im Betrachtungsraum bekannt sind, geht PROFUND Consult davon aus, dass diese Bedarfe vollumfänglich im neuen Bad im Raum Süderelbe aufgefangen werden.
- Von daher steigt die Nutzungsintensität durch Schul- und Vereinsschwimmer von derzeit 84.000 Nutzungen auf zukünftig rd. 98.000 Nutzungen.

BESUCHSPROGNOSE

IST-BESUCHSSTRUKTUR

Besucherstruktur IST Bäder im Raum Süderelbe		
Gästepotenzial Einwohner (Hallenbad)		
Zone	Anzahl Nachfrager (2018)	Besuche
Naheinzugsgebiet	92.033	89.700
Nebeneinzugsgebiet	62.411	12.200
Restliche Potenziale	262.956	1.700
Gesamt	417.400	103.600
Gästepotenzial Einwohner (Freibad)		
Zone	Anzahl Nachfrager	Besuche
Naheinzugsgebiet	92.033	41.900
Gesamt	92.033	41.900
Gesamt	509.433	145.500
Gästepotenzial Schulen und Vereine		83.300
Gesamt (Individualbesuche plus Schulen und Vereine)		228.800

- Die nebenstehende Tabelle stellt das derzeitige Besuchsvolumen aller vier Bäder im Betrachtungsraum dar.
- Insgesamt haben alle vier Badangebote ein Besuchsvolumen von rd. 186.900 Gästen im Hallenbadbereich (davon rd. 84.000 Nutzungen durch Schulen und Vereine) sowie in einem durchschnittlichen Jahr von rd. 42.000 Besuchen in den beiden Freibädern.
- Insgesamt verfügt die Region also über ein Besuchspotenzial von rd. 229.000 Gästen (inkl. Individualgäste Hallenbad, Nutzung durch Schulen und Vereine sowie Freibadgäste)
- Dieser Wert wird als Basis für das Besuchsvolumen eines zukünftig gemeinschaftlich betriebenen Bades im Raum Süderelbe angenommen.

BESUCHSPROGNOSE NEUES BAD (2023)

Besuchsprgnose Neues Bad Süderelbe 2023					
Gästepotenzial Einwohner (Hallenbad und Außenbereich)					
Zone	Anzahl Nachfrager (2023)	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Naheinzugsgebiet	106.900	1,75	187.100	65%	121.600
Nebeneinzugsgebiet	66.800	1,75	116.900	15%	17.500
Restliche Potenziale	266.600	1,75	466.600	0,5%	2.300
Gesamt	440.300		770.600		141.400
Gesamt	547.200		770.600		141.400
Gästepotenzial Schulen und Vereine					96.000
Gesamt (Individualbesuche plus Schulen und Vereine)					237.400

- Die obige Tabelle stellt das prognostizierte Besuchsvolumen für das Jahr 2023 für das projektierte Bad im Raum Süderelbe dar.
- Die Prognose basiert auf den erwarteten Einwohnerzahlen für das betreffende Jahr sowie berücksichtigt die zukünftig prognostizierten Schul- und Vereinsschwimmer.
- Aufgrund der zunehmenden Einwohnerpotenziale wird für die Nachfrage durch Individualgäste sowie durch Schulen und Vereinen von einer Steigerung der Besuche im Indoorbereich ausgegangen.
- Für den Außenbereich wird aufgrund der Angebotsreduzierung im Vergleich zu den zwei Bestandsfreibädern sowie der allgemein sinkenden Nachfrage von einer Verringerung der Besuchszahlen im Vergleich zum Status Quo ausgegangen.
- Darüber hinaus wird die Verdichtung von vier Bädern zu einem Badstandort auch den Effekt mit sich bringen, dass heutige Gäste, aus unterschiedlichsten Gründen, das neue Bad nicht mehr aufsuchen werden. Auf der anderen Seite wird ein neues Angebot auch ein gewisses Potenzial an Neukunden generieren. Auch hier geht PROFUND Consult davon aus, dass sich diese beiden Gruppen in etwa ausgleichen werden.

Indoor- und Außenbereich werden im Vergleich zum Status Quo in der nebenstehenden Berechnung zusammen betrachtet, da das zukünftige Angebot über keinen separaten Freibadbereich verfügt.

BESUCHSPROGNOSE NEUES BAD (2030)

Besuchsprognose Neues Bad Süderelbe 2030					
Gästepotenzial Einwohner (Hallenbad und Außenbereich)					
Zone	Anzahl Nachfrager (2030)	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Naheinzugsgebiet	109.000	1,75	190.800	65%	124.000
Nebeneinzugsgebiet	68.200	1,75	119.400	15%	17.900
Restliche Potenziale	267.800	1,75	468.700	0,5%	2.300
Gesamt	445.000		778.900		144.200
Gesamt	554.000		778.900		144.200
Gästepotenzial Schulen und Vereine					98.000
Gesamt (Individualbesuche plus Schulen und Vereine)					242.200

- Die obige Tabelle stellt das prognostizierte Besuchsvolumen für das Jahr 2030 für das potenzielle neue Bad im Raum Süderelbe dar.
- Die Prognose basiert auf den erwarteten Einwohnerzahlen für das betreffende Jahr sowie berücksichtigt die zukünftig prognostizierten Schul- und Vereinsschwimmer.
- Auf Basis dieser Prognose sollte das projektierte Badangebot konzipiert werden, da Hamburg eine wachsende Stadt ist und die Bedarfe bis zu diesem Zeitpunkt ansteigen werden.
- Für ein durchschnittliches Jahr geht PROFUND Consult davon aus, dass das neue Bad ein Besuchsvolumen von rd. 242.000 Gästen erreicht. Darin berücksichtigt sind Individualgäste (Hallenbadbereich und Außenbereich) sowie Nutzungen durch Schulen und Vereine.

BESUCHSPROGNOSE GESAMTPOTENZIAL

	Status Quo	Besuchsprgnose 2023	Besuchsprgnose 2030
Individualbesuche im Bad	103.600	141.400 (inkl. Außenbereich)	144.200 (inkl. Außenbereich)
Besuche Freibadbereich	41.900	entfällt	entfällt
Schulen und Vereine	83.300	96.000	98.000
Gesamtbesuche	228.800	237.400	242.200

- Das Besuchspotenzial im neuen projektierten Bad erhöht sich bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Status Quo (alle vier Bäder im Betrachtungsraum) um 6 % auf rd. 242.200 Besuche p.a.
- Darin berücksichtigt ist eine deutliche Nachfragesteigerung für den Indoorbereich, die sich bis zum Jahr 2030 auf rd. 18 % belaufen wird (siehe Ergebnisse Bedarfsanalyse).

PRODUKTDEFINITION

PRODUKTDEFINITION VORBEMERKUNG

- Die Produktdefinition berücksichtigt relevante Trends im Bädermarkt und konfiguriert vor dem Hintergrund der Nachfragepotenziale und deren Bedarfen sowie der Wettbewerbssituation ein marktgängiges Angebotsmix für den Standort Süderelbe und sein Umfeld.
- Die Produktdefinition umfasst Elemente wie:
 - Angebotsbereiche/Ausstattungsmerkmale zur Versorgung der Schul- und Vereinssports sowie der Öffentlichkeit
 - Ergänzende Ausstattungsmerkmale (unter Berücksichtigung von Nachfragetrends und der Struktur der umliegenden Bäder), profilgebende Alleinstellungsmerkmale
 - Best Practice Beispiele/ Gestaltungsansätze
 - Dimensionierung der Wasserflächen (innen/außen)
 - Schematisches Flächenlayout
 - Kapazitäten Funktionsbereiche (insb. Umkleideschränke), abgestimmt auf die Besuchsprognose
- Im Rahmen der Bedarfsanalyse für das projektierte Badangebot wurden bereits die benötigten Flächendimensionierungen evaluiert.
- **Die vorgeschaltete Besuchsprognose bestätigt die Ergebnisse für den Indoorbereich, nicht jedoch für den Außenbereich. Aufgrund der allgemein sinkenden Nachfrage nach Freibadangeboten, wird empfohlen, die Außenwasserfläche, gegenüber den Berechnungen in der Bedarfsanalyse, zu reduzieren.**
- Aufgrund der zu erwartenden Nachfrage aus beiden Gebietskörperschaften durch Schulen und Vereine muss das Sportbecken eine Mindestwasserfläche von rd. 800 m² aufweisen.
- Mit Blick auf die durchschnittliche Auslastung der Hamburger Bäder mit Individualbesuchen und auch Schul- und Vereinsschwimmern werden diese Dimensionierungen als markttauglich angesehen und sind maßgebend für die folgende Produktdefinition.
- Ziel ist es, ein Produkt zu konfigurieren, was für die kommenden Jahre in seiner Dimensionierung für die zukünftigen Bedarfe des gesamten Betrachtungsraums ausreichend in seinen Kapazitäten ist. Dabei wird die erwartete Steigerung der Bevölkerung berücksichtigt.

PRODUKTDEFINITION

ZIELGRUPPEN NEUES BAD SÜDERELBE

Mit Blick auf die lokalen und regionalen Bedarfe sollte das Bad idealerweise folgende Zielgruppen ansprechen:

- Schulen (Schwimmunterricht)
- Vereine (Schwimmsport)
- Familien mit Kleinkindern (Wassergewöhnung und Baden)
- Kinder (Schwimmkurse, Baden)
- Berufstätige Middle und Best Ager (Schwimmen, Baden, Aquakurse)
- Senioren (Schwimmen, Aquakurse)

Die genannten Zielgruppen orientieren sich an den Nachfragepotenzialen im Betrachtungsraum, in dem sowohl Familien mit Kindern als auch Best Ager sowie Senioren zukünftig gemeinsam leben werden.



PRODUKTDEFINITION

SPORTBECKEN

- **Berechnung Mindestwasserfläche:** Statistisch betrachtet belegen derzeit rd. 125 Schul- und Vereinsnutzungen einen Quadratmeter Wasserfläche im Sportbecken pro Jahr in den Hamburger Bädern. Bei der zu erwartenden künftigen Nachfragesteigerung auf 98.000 Nutzungen durch Schulen und Vereine muss das Sportbecken eine Mindestwasserfläche, bei Anwendung der derzeitigen Auslastung in den Hamburger Bädern, von rd. 800 m² aufweisen.
- **Maße/Zuschnitt:** Die berechnete benötigte Wasserfläche für das Sportbecken stellt besondere Herausforderungen an das Konzept, da ein 50 m Becken mit normalerweise acht Bahnen überdimensioniert wäre. Somit ergeben sich zwei Möglichkeiten bei der Realisierung eines bedarfsgerechten Sportbeckens:
 1. Bau eines 50m Beckens mit 7 Bahnen, welches via Hubwand in der Mitte getrennt werden kann, so dass insgesamt 14 Bahnen zur Verfügung stehen (7 Bahnen à 25m und 7 Bahnen à 23m)
 2. Bau eines 25m Beckens mit den Maßen 25m x 33m (13 Bahnen), um die Bedarfe des gesamten Schulsport optimal decken zu können. Auch hier sollte eine Trennung mittels Hubwand möglich sein.
- **Wasserfläche:** mindestens 800 m²
- **Beckentiefe:** Abfallend von 1,20 m bis 3,80 m, um auch einen 3m-Sprungturm zu realisieren, falls das gewollt ist
- **Wassertemperatur:** 28°
- **Ausstattung:** Startblöcke, Ein-Meter-Sprungbrett, ggf. Drei-Meter-Sprungbrett



Die Schwimmhalle Inselpark hat ein 25m Becken mit insgesamt 12 Bahnen



Das Nettebad in Osnabrück hat ein 50m Becken, welches in der Mitte abtrennbar ist.

PRODUKTDEFINITION ERLEBNISBECKEN

- **Maße:** keine Vorgaben
- **Wasserfläche:** ca. 150 m²
- **Beckentiefe:** durchgehende Wassertiefe von 1,30 m)
- **Wassertemperatur:** 32°
- **Ausstattung:** Becken sollte auch nutzbar für Aquakurse sein (Wassergymnastik) und könnte ebenfalls als Ausweichbecken für das Lehrschwimmbecken dienen, falls dieses belegt ist.



PRODUKTDEFINITION LEHRSCHWIMMBECKEN

- **Maße:** 12m x 9m
- **Wasserfläche:** 108 m²
- **Beckentiefe:** 0 m bis 1,80 m (variabel einstellbar mit Hubboden)
- **Wassertemperatur:** 32°
- **Ausstattung:** keine besonderen Ausstattungsmerkmale; das Lehrschwimmbecken sollte zweckmäßig gestaltet werden und in erster Linie den Bedarfen der Schulen , Vereine und Kurse dienen



PRODUKTDEFINITION WASSERSPIELPLATZ

- **Maße:** keine Vorgaben
- **Wasserfläche:** rd. 50 m²
- **Beckentiefe:** 0 m 0,40 m
- **Wassertemperatur:** 32°
- **Ausstattung:** evtl. kleine Rutsche oder Wasserspielplatz; auf ausreichend Sitz- und Aufsichtsmöglichkeiten für Eltern achten



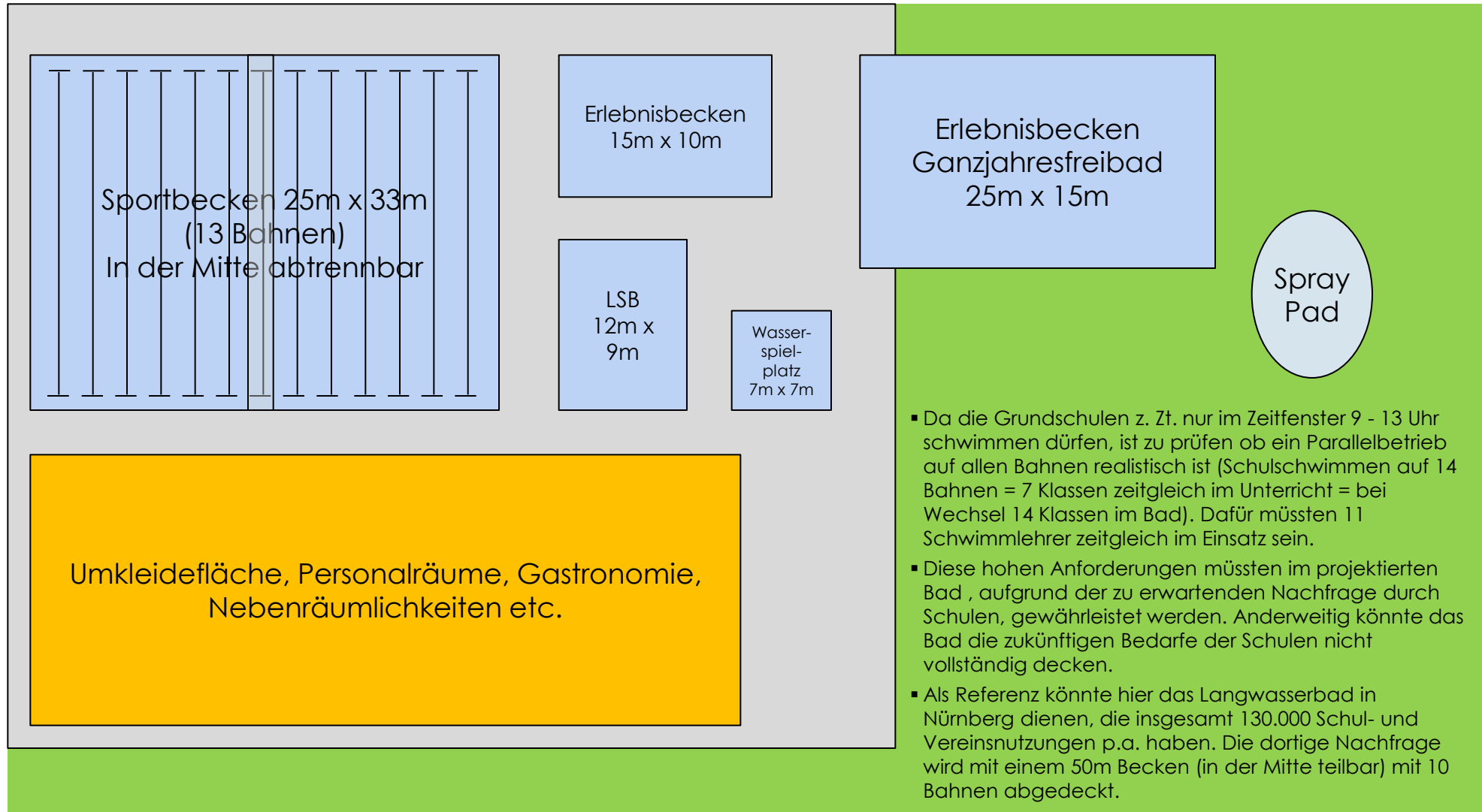
PRODUKTDEFINITION AUSSENBEREICH

- Der Außenbereich ist als Ersatzangebot für den im Rahmen dieser Studie angenommenen Wegfall der zwei bestehenden Freibäder in Neugraben und Neu Wulmstorf gedacht. Es soll in seinen Ausmaßen ein attraktives Alternativangebot zu den beiden derzeitigen Freibadangeboten darstellen. Darüber hinaus trägt es in seinen Dimensionierungen der rückläufigen Nachfrageentwicklung nach solchen Angeboten Rechnung.
- **Ausstattung:** Ein Becken (Erlebnisbecken) sowie ein Spray Pad (Wasserspielplatz)
- **Maße:** keine Vorgabe
- **Wasserfläche:** rd. 375 m²
- **Beckentiefe:** Mehrzweckbecken mit durchgehend 1,30m Wassertiefe
- **Wassertemperatur:** 28° (ganzjährig beheizt)



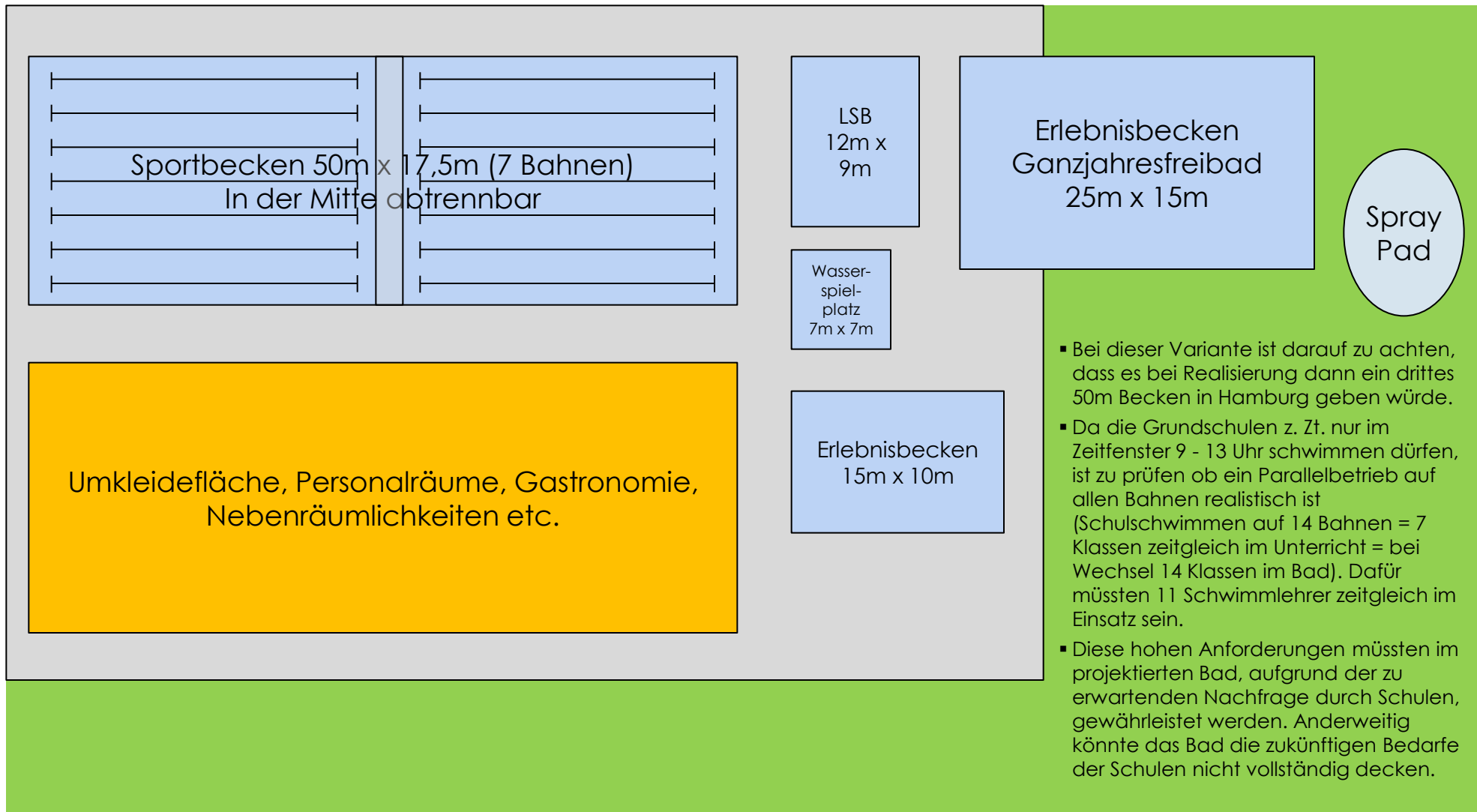
PRODUKTDEFINITION

LAYOUTPLAN (VARIANTE 25M BECKEN)



PRODUKTDEFINITION

LAYOUTPLAN (VARIANTE 50M BECKEN)



PRODUKTDEFINITION WASSERFLÄCHEN

	Variante mit 25m Becken	Variante mit 50m Becken
Sportbecken	825 m ²	875 m ²
Erlebnisbecken	150 m ²	150 m ²
Lehrschwimmbecken	108 m ²	108 m ²
Wasserspielplatz	49 m ²	49 m ²
Außenbereich	375 m ²	375 m ²
Spray Pad	100 m ²	100 m ²
Gesamt	1.607 m² (davon 1.132 m² innen)	1.657 m² (davon 1.182 m² innen)

- Mit den projektierten Wasserflächen in beiden Varianten würde das neue Bad die zu erwartende zukünftige Nachfrage bedarfsgerecht abdecken. Darüber hinaus ist bei dieser Planung genügend Puffer enthalten, um eine evtl. noch größere Nachfrage ebenfalls decken zu können.
- Auch das Sportbecken erfüllt die Anforderung bzgl. der Wasserfläche an die zukünftigen Bedarfe. Hierbei wurde errechnet, dass das Sportbecken über eine Mindestwasserfläche von rd. 800 m² verfügen sollte.

INVESTITIONSKOSTEN

INVESTITIONSKOSTEN VORBEMERKUNG

- Als Grundlage für die anstehende Wirtschaftlichkeitsberechnung bis zum Deckungsbeitrag II ist die Bestimmung realistischer Investitionsvolumina erforderlich. Diese sollen in dieser frühen Entscheidungsphase zunächst auf Basis von Benchmarkwerten abgeleitet werden.
- Zu diesem Zweck erfolgte eine Analyse von Benchmarkanlagen hinsichtlich der tatsächlichen Investitionskosten. Diese wurden dann in einem weiteren Schritt auf das aktuelle Baukostenniveau von 2019 hochgerechnet.
- Im Ergebnis ergibt sich erstes realistisches Investitionsvolumen für das projektierte Badangebot.
- Dieses muss im weiteren Projektverlauf durch ein Architekturbüro genauer bestimmt werden.

INVESTITIONSKOSTEN

NEUBAU BAD

Bad	Angebotsstruktur	Flächendaten	Baukosten netto	Baukostenniveau 2019*
Familienbad Ohlsdorf	• 50m Becken (in der Mitte trennbar) • Wasserspielplatz • Kurspool • Zu öffnende Fensterfront für Freibadfeeling		25 Mio. EUR (netto)	25 Mio. EUR
Schwimmhalle Inselpark Hamburg	• Mehrzweckbecken (25x17m) • Sportbecken (25x33m) • Kursbecken (10,5x7,00m) • Zu öffnende Fensterfront • Kinderbecken (5x7m)		19 Mio. EUR netto (2013)	25,5 Mio. EUR
Rheinbad, Düsseldorf	• 50m Becken mit 10 Bahnen in eigener Halle • 25m Becken mit 12 Bahnen in eigener Halle • Vierjahreszeiten-Außenbecken 28°C • Freibad mit Kombibecken, 50m-Becken Sprungturm und Breitrutsche	Neubau 22.644 m³ BRI 3.970 m² WF, davon 2.075 m² im Hallenbad	15,7 Mio. EUR netto KG 200 bis 700 (2016)	18,1 Mio. EUR
Allwetterbad Okeraue, Wolfenbüttel	• Sportbecken 20m x 25m • Mehrzweckbecken 8m x 12,5m • Freizeit- und Erlebnisbeckenbereich • Rutsche • Eltern-Kind-Bereich • Sauna- und Wellnessanlage • Freibadbereich mit 600 m² WF	Neubau 31.963 m³ BRI 1.592 m² WF	19,5 Mio. EUR netto KG 200 bis 700 (2014)	25,0 Mio. EUR

*Die Baukosten wurden p.a. mit 5 % Kostensteigerung fortgeschrieben.

- Als Referenzwerte für die anzusetzenden Investitionskosten für das projektierte Bad im Raum Süderelbe dienen die beiden Anlagen in Ohlsdorf und Wilhelmsburg. Es muss jedoch beachtet werden, dass beide Bäder über kein ganzjährig nutzbares Freibad verfügen.
- **Aufgrund dieser Tatsache wird für die anstehende Wirtschaftlichkeitsberechnung aus Vorsichtsgründen mit einem Investitionsvolumen von 28,5 Mio. EUR (netto) gerechnet.**

WIRTSCHAFTLICHKEIT

WIRTSCHAFTLICHKEIT VORBEMERKUNGEN

Die in diesem Abschnitt von PROFUND Consult durchgeführten Berechnungen basieren auf den ermittelten Besuchszahlen für das projektierte Bad im Raum Hamburg Süderelbe sowie der Voraussetzung eines nach Wirtschaftlichkeitskriterien geführten Betriebes. Die Kostenarten bei den aufgezeigten Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf aktuellen Daten und repräsentieren das derzeitige Niveau.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse berücksichtigt die unterschiedlichen Umsätze pro Gast und Besuchszahlen für die einzelnen Angebotsbausteine. Bei den Erlösarten werden die Einnahmen aus Eintritten, Gastronomie und Nutzungsentgelten aufgezeigt und den jeweiligen Kostenarten gegenüber gestellt.

Eine erste Berechnung des operativen Ergebnisses endet in der Ausweisung des Deckungsbeitrages I.

Die Ausweisung des Deckungsbeitrages II, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Cash Flows erfolgt überschlägig auf Basis der durch die Benchmarkdaten eruierten Investitionsvolumina.

In einem ersten Schritt erfolgt die Berechnung der Wirtschaftlichkeit für die ersten fünf Betriebsjahre.

Der Berechnung der Wirtschaftlichkeit liegt eine tendenziell konservativ vorsichtige Herangehensweise zugrunde.

Als Referenzwerte für die Wirtschaftlichkeit dienen auch aktuelle Gewinn- und Verlustrechnungen von Bädern der Bäderland Hamburg (z.B. Hallenbad Süderelbe, Parkbad, BilleBad etc.). Aus datenschutztechnischen Gründen dürfen die Werte dieser Bäder im Rahmen der Studie jedoch nicht veröffentlicht werden.

- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung an dem Konkurrenzangebot sowie der Struktur der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt, die derzeit der Eintrittspreisstruktur des Hallenbades Süderelbe entsprechen (Auswahl):
 - Tageskarte Erwachsene: 6,30 EUR
 - Tageskarte Kinder: 3,10 EUR
 - 1. Erw., 1 Kind: 8,10 EUR
 - 2 Erw., 1 Kind: 13,60 EUR
 - Jedes weitere Kind: 1,50 EUR
 - Darüber hinaus wurde bei den Berechnungen ebenfalls der Verkauf von weiteren Rabattkarten berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Betrieb wird verpachtet bei Realisierung eines kleinen Bistrobereichs. Annahme: 0,50 EUR brutto pro Gast (10 % Pachteinnahme für Bäderland Hamburg)
- **Verkäufe:** Der Verkauf von Artikeln erfolgt über den Kassenbetrieb mit. Annahme: 0,10 EUR brutto pro Gast
- **Kurse:** Ansatz von 9,50 EUR (brutto, inkl. Eintritt) je Kursgast (15 % vom Gesamtbesuchsvolumen)
- **Sonstige Erträge:** Pauschaler Ansatz
- **Vereine und Schulen:** Es wird pauschal von 8,- EUR netto pro Schul- und Vereinsnutzung ausgegangen. Dieser Wert orientiert sich an den IST-Werten in Hamburger Bäderanlagen. Bei diesen wird der Schulunterricht immer von eigenem Personal der Bäderland GmbH durchgeführt, was entsprechend vergütet wird. Die anfallenden Kosten werden mit den zuständigen Behörden abgerechnet.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ANSATZ BETRIEBSKOSTEN

Kostenposition	Ansatz
Personalkosten	- Hamburg hat die Besonderheit, dass der Schwimmunterricht von Bäderland eigenem Personal durchgeführt wird, insofern wäre an dieser Stelle der Vergleich mit deutschen Durchschnittswerten nicht repräsentativ. - Derzeit liegen die Personalkosten aller vier betrachteten Bäder im Raum Süderelbe bei rd. 900.000 EUR. Im Parkbad sowie im BilleBad, die aufgrund des ganzjährig nutzbaren Freibades als Referenzbäder gewählt wurden, liegen die Personalkosten darüber; jedoch haben beide Anlagen zusätzlich auch eine Sauna. - Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftigen Personalkosten in etwa denen der derzeitigen vier Bäder entsprechen. Darin berücksichtigt ist ein Mehrbedarf an Personal durch die höhere Frequentierung durch Schüler, ebenso wie potenzielle Synergieeffekte, die sich aus der Zusammenlegung der vier Standorte ergeben. - Umgerechnet auf die Personalkosten pro Gast ergibt sich für das projektierte Bad ein Wert von rd. 3,75 EUR pro Besuch bzw. umgerechnet auf die Wasserfläche beträgt der Wert rd. 555,- EUR pro m² Wasserfläche
Energieaufwand	- Ansatz: 210,- EUR pro m² Wasserfläche - Insgesamt ergibt sich daraus ein Energieaufwand von rd. 340.000 EUR im ersten Jahr. - In den Referenzbädern der Bäderland Hamburg liegt der Energieaufwand unter dem für das neue Bad kalkuliertem Aufwand. - Der erhöhte Ansatz für das projektierte Bad ergibt sich aus der vergleichsweise großen Wasserfläche im Vergleich zum Parkbad, BilleBad oder dem derzeitigen Hallenbad Süderelbe.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ANSATZ BETRIEBSKOSTEN

Kostenposition	Ansatz
Material- und Fremdleistungen (inkl. Wasser)	▪ Ansatz: 325,- EUR pro m² Wasserfläche ▪ Insgesamt ergibt sich daraus ein Aufwand von rd. 522.000 EUR im ersten Jahr. ▪ Im deutschen Durchschnitt in Kombibädern beträgt der marktübliche Wert 250,- EUR pro m² Wasserfläche → höherer Wert realistisch, aufgrund des größeren Anteils an Innenwasserfläche im Vergleich zum deutschen Durchschnitt*) ▪ In den Referenzbädern der Bäderland Hamburg ist der Aufwand für Material- und Fremdleistungen leicht unter dem kalkulierten Aufwand für das neue Bad. ▪ Der erhöhte Ansatz für das projektierte Bad ergibt sich aus der vergleichsweise großen Wasserfläche im Vergleich zum Parkbad oder BilleBad, allerdings ebenfalls unter der Berücksichtigung, dass das projektierte Bad keine Sauna hat.
Sonstige betriebliche Aufwendungen	▪ Ansatz: 0,25 EUR pro Gast ▪ In den Vergleichsbädern in Hamburg liegt der Wert zwischen 0,08 EUR und 0,32 EUR
Wareneinstand	▪ Gastronomie: kein Ansatz, da verpachtet; Verkauf: 20 % vom Umsatz

* Die Vergleichsanlagen, welche den deutschen Durchschnitt repräsentieren, sind Kombibäder mit einer Innenwasserfläche von rd. 640 m² sowie einer Außenwasserfläche von rd. 1.750 m²

WIRTSCHAFTLICHKEIT

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG

- Bei den Berechnungen wird modellhaft davon ausgegangen, dass die Besuchszahlen im neuen Bad im Laufe der Jahre, aufgrund des Bevölkerungswachstums, leicht ansteigen werden.
- Über alle Betriebsjahre werden Erlössteigerungen von 1,5 % bis 2 % in die Berechnungen eingestellt.
- Die Eintrittspreise erhöhen sich nach dem dritten Betriebsjahr einmalig um 5 %.
- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen von rd. 1,5 % p.a. zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 1,5 % bis 2 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.
- **Finanzierungsmodell:** Es wird davon ausgegangen, dass die Investitionskosten zu 100 % fremdfinanziert werden, bei einem Zinssatz von 1,5 % und einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren.
- Veränderungen am Finanzierungsmodell können das liquiditätswirksame Ergebnis erheblich beeinflussen.
- Es wird von Investitionskosten von 28,5 Mio. EUR (netto) ausgegangen (KG 200 bis 700).
- Die durchschnittliche Abschreibungsdauer wird auf 20 Jahre festgesetzt (lineare Abschreibung)

WIRTSCHAFTLICHKEIT

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Ergebnisvorschau Neues Bad im Raum Hamburg Süderelbe																		
	2023				2024			2025			2026			2027				
Besuche gesamt davon:	237.400				238.200			239.000			239.800			240.600				
Individualgäste Badbereich	141.400				141.900			142.400			142.900			143.400				
davon Kursgäste	21.200				21.300			21.400			21.400			21.500				
Schulen und Vereine	96.000				96.300			96.600			96.900			97.200				
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	
I. Umsatz																		
Betriebsbezogener Umsatz																		
Eintrittsentgelt Badbereich	474.100	3,94	32,6%		475.600	3,94	32,5%	477.200	3,94	32,4%	503.100	4,14	33,5%	504.800	4,14	33,4%		
Gastronomie (verpachtet)	5.100	0,04	0,4%		5.200	0,04	0,4%	5.300	0,04	0,4%	5.400	0,04	0,4%	5.500	0,04	0,4%		
Kurse	169.200	7,98	11,6%		173.400	8,14	11,9%	177.700	8,30	12,1%	181.300	8,47	12,3%	185.800	8,64	12,3%		
Schulen und Vereine	768.000	8,00	52,8%		770.400	8,00	52,7%	772.800	8,00	52,5%	775.200	8,00	51,6%	777.600	8,00	51,4%		
Verkäufe	11.900	0,08	0,8%		12.200	0,09	0,8%	12.400	0,09	0,8%	12.700	0,09	0,8%	13.000	0,09	0,9%		
Sonstige Erträge	25.000	0,11	1,7%		25.300	0,11	1,7%	25.600	0,11	1,7%	25.900	0,11	1,7%	26.200	0,11	1,7%		
Nettoumsatz gesamt	1.453.300	6,12	100,0%		1.462.100	6,14	100,0%	1.471.000	6,15	100,0%	1.503.600	6,27	100,0%	1.512.900	6,29	100,0%		
Wareneinstand																		
Wareneinstand Gastronomie	0	0,00	0,0%		0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%		
Wareneinstand Verkäufe	-2.400	-0,01	0,2%		-2.400	-0,01	0,2%	-2.500	-0,01	0,2%	-2.500	-0,01	0,2%	-2.600	-0,01	0,2%		
Rohrertrag	1.450.900	6,11	99,8%		1.459.700	6,13	99,8%	1.468.500	6,14	99,8%	1.501.100	6,26	99,8%	1.510.300	6,28	99,8%		
II. Ausgaben																		
Betriebskosten																		
Personalaufwand gesamt	-890.300	-3,75	61,3%	49,2%	-903.700	-3,79	61,8%	-917.200	-3,84	62,4%	-931.000	-3,88	61,9%	-944.900	-3,93	62,5%	49,2%	
Energieaufwand	-337.500	-1,42	23,2%	18,7%	-342.600	-1,44	23,4%	-347.700	-1,45	23,6%	-352.900	-1,47	23,5%	-358.200	-1,49	23,7%	18,7%	
Material- und Fremdleistungen (inkl. Wasser)	-522.300	-2,20	35,9%	28,9%	-530.100	-2,23	36,3%	-538.100	-2,25	36,6%	-546.200	-2,28	36,3%	-554.400	-2,30	36,6%	28,9%	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59.400	-0,25	4,1%	3,3%	-60.300	-0,25	4,1%	-61.200	-0,26	4,2%	-62.100	-0,26	4,1%	-63.000	-0,26	4,2%	3,3%	
Zwischensumme Kosten gesamt	-1.809.500	-7,62	124,5%	100,0%	-1.836.700	-7,71	125,6%	-1.864.200	-7,80	126,7%	-1.892.200	-7,89	125,8%	-1.920.500	-7,98	126,9%		
III. Deckungsbeitrag I (= I. - II.)	-358.600	-1,51	-24,7%	-80,2%	-377.000	-1,58	-25,8%	-395.700	-1,66	-26,9%	-391.100	-1,63	-26,0%	-410.200	-1,70	-27,1%	-78,6%	
Zinsen Fremdkapital	-427.500	-1,80	29,4%		-413.300	-1,74	28,3%	-398.800	-1,67	27,1%	-384.200	-1,60	25,6%	-369.300	-1,53	24,4%		
Afa	-1.425.000	-6,00	98,1%		-1.425.000	-5,98	97,5%	-1.425.000	-5,96	96,9%	-1.425.000	-5,94	94,8%	-1.425.000	-5,92	94,2%		
IV. Deckungsbeitrag II	-2.211.100	-9,31	-152,1%		-2.215.300	-9,30	-151,5%	-2.219.500	-9,29	-150,9%	-2.200.300	-9,18	-146,3%	-2.204.500	-9,16	-145,7%		

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:
Neues Bad im Raum Hamburg Süderelbe

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	237.400	238.200	239.000	239.800	240.600
Umsatz/Gast [EUR]:	6,12	6,14	6,15	6,27	6,29
Rohertrag	1.450.900	1.459.700	1.468.500	1.501.100	1.510.300
- Betriebskosten	-1.809.500	-1.836.700	-1.864.200	-1.892.200	-1.920.500
Kosten/Gast [EUR]:	-7,62	-7,71	-7,80	-7,89	-7,98
Deckungsbeitrag I	-358.600	-377.000	-395.700	-391.100	-410.200
Kostendeckungsgrad	80,2%	79,5%	78,8%	79,3%	78,6%
- Zinsen	-427.500	-413.300	-398.800	-384.200	-369.300
- Abschreibungen	-1.425.000	-1.425.000	-1.425.000	-1.425.000	-1.425.000
Deckungsbeitrag II	-2.211.100	-2.215.300	-2.219.500	-2.200.300	-2.204.500
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000
- Tilgung	-948.000	-962.200	-976.700	-991.300	-1.006.200
Cash Flow	-1.734.100	-1.752.500	-1.771.200	-1.766.600	-1.785.700

- Bei den angesetzten Parametern wird der Zuschussbedarf (Deckungsbeitrag II), der haushaltswirksam ist, rd. 2,2 Mio. EUR p.a. betragen (inkl. Berücksichtigung der Zinsen und Abschreibungen).
- Im Deckungsbeitrag II nicht berücksichtigt sind die Tilgungsleistungen. Das bedeutet, dass der Cash-Flow, also die tatsächliche Liquidität, ein Defizit von rd. 1,7 bis 1,8 Mio. EUR p.a. aufweisen wird.
- Das prognostizierte operative Defizit für das neue Bad verbessert sich im Vergleich zur Ist-Situation der vier Bestandsbäder auf rd. 360.000 EUR bis 410.000 EUR p.a. Derzeit liegt das operative Defizit zusammen bei rd. 660.000 EUR p.a., wobei die beiden Hamburger Bäder einen Anteil von rd. 200.000 EUR p.a. daran haben.**

WIRTSCHAFTLICHKEIT BENCHMARKVERGLEICH

	Projektiertes Bad	IST Situation der 4 Bäder	Ø Deutschland Kombibäder*
Besuchsvolumen	237.400	229.000	182.900
Umsatz	1.453.300		841.600
Umsatz pro Gast	6,12		4,60
Personalkosten	890.300		777.300
Weitere Betriebskosten	919.200		1.073.600
Betriebskosten pro Gast (inkl. Personal)	7,62		10,12
Deckungsbeitrag I	-358.600	-700.000	-1.009.300
Deckungsbeitrag I pro Gast	-1,51	-3,06	-5,52

* Die Vergleichsanlagen, welche den deutschen Durchschnitt repräsentieren, sind Kombibäder mit einer Innenwasserfläche von rd. 640 m² sowie einer Außenwasserfläche von rd. 1.750 m². Insgesamt sind bei der Benchmarkbetrachtung zwölf Kombibäder in Deutschland berücksichtigt.

- Die Tabelle oben stellt die kalkulierten Wirtschaftlichkeitsdaten für das projektierte Bad mit den Bestandsdaten der vier Bäder in der Region sowie den deutschen Durchschnittswerten in Kombibädern gegenüber.
- Insgesamt verdeutlicht die Tabelle noch einmal, dass sich das operative Defizit des neuen Bades im Vergleich zu den vier Bestandsbädern in der Region um rd. 300.000 EUR p.a. verbessert.

WIRTSCHAFTLICHKEIT FINANZIELLE BETEILIGUNG

- Im Zuge der weiteren Planung für ein interkommunales Badangebot müssen Fragen der zukünftigen Finanzierung der Anlage sowie mögliche vertragliche Konstellationen frühzeitig geklärt werden.
- Bereits im Vorfeld möchte PROFUND Consult auf die Einbindung beider Gebietskörperschaften in die Finanzierung hinweisen.
- Die größte Problematik solcher Vorhaben ist oftmals, wie das Investitionsvolumen sowie ein evtl. späterer Zuschussbedarf zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften gerecht aufgeteilt werden kann. Letztlich sind an diesem Punkt bereits einige Projekte interkommunaler Zusammenarbeit in Deutschland gescheitert.
- Weiterhin kommt erschwerend hinzu, dass der Handlungsdruck für den Bau eines solchen Bades auf Neu Wulmstorfer Seite besteht, das Bad aber später aller Voraussicht nach auf Hamburger Stadtgebiet realisiert und von der Bäderland Hamburg GmbH auch betrieben wird.
- Ebenfalls rechtzeitig geklärt werden muss die rechtliche sowie vertragliche Konstellation (z.B. die vertragliche Situation bei der Vergabe von Krediten und Fördermitteln in bundesland-übergreifende öffentliche Haushalte). Empfohlen wird die frühzeitige Einbindung eines Juristen, der auf Projekte der interkommunalen Zusammenarbeit spezialisiert ist.
- Für das Projekt neues Bad in Hamburg Süderelbe ergeben sich einige potenzielle Möglichkeiten, wie die finanziellen Belastungen zwischen den Gebietskörperschaften aufgeteilt werden können:
 - Eine Möglichkeit wäre, dass sowohl Investitionskosten als auch der spätere Zuschuss nach der tatsächlichen Nutzungsintensität aufgeteilt werden. Im Falle des neuen Bades Süderelbe würde dies eine Verteilung von 2/3 der Kosten für die Stadt Hamburg sowie 1/3 der Kosten für die Gemeinde Neu Wulmstorf bzw. den Landkreis Harburg bedeuten.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

FINANZIELLE BETEILIGUNG

- Nachteilig bei dieser Variante wäre, dass sich die Stadt Hamburg, welche keinen Handlungsdruck hat, finanziell verschlechtern würde. Demnach müsste die Hansestadt einen jährlichen Zuschuss von rd. 1,45 Mio. EUR aufwenden. Derzeit trägt die Stadt für ihre beiden Bäder im Betrachtungsraum ein jährliches Defizit von rd. 540.000 EUR p.a.. Selbst zukünftig anstehende Betonsanierungen im Hallenbad Süderelbe erhöhen das Defizit nicht in diesem Ausmaß. Darüber hinaus wäre der Umstand nicht berücksichtigt, dass aller Wahrscheinlichkeit nach die Stadt Hamburg das Grundstück stellt, da der idealtypische Standort auf Hamburger Gebiet liegen würde.
- Selbst eine alternative Verteilung verbessert das finanzielle Ergebnis für die Stadt Hamburg nicht. Demnach könnte die Gemeinde Neu Wulmstorf ihre derzeitigen Aufwendungen für die beiden Bäder von rd. 650.000 EUR jährlich auch in den zukünftigen Betrieb für das projektierte Bad investieren. Bei dieser Summe würde aber bei der Stadt Hamburg ein noch höherer Zuschuss von rd. 1,55 Mio. EUR p.a. verbleiben.
- Eine Aufteilung des zu erwartenden Zuschusses nach Handlungserfordernis, würde zu Lasten der Gemeinde Neu Wulmstorf gehen, da nur ihre beiden Bäderangebote stark sanierungsbedürftig sind. So könnte Hamburg weiterhin seinen derzeitigen Zuschussaufwand von rd. 540.000 EUR p.a. für das neue Bad aufwenden und der Rest müsste durch die Gemeinde Neu Wulmstorf bzw. den Landkreis Harburg getragen werden. Das wären, selbst bei einer höheren Zuwendung der Stadt Hamburg (durch die anstehende Betonsanierung im Hallenbad Süderelbe) von rd. 650.000 EUR p.a., immer noch rd. 1,55 Mio. EUR für die Gemeinde Neu Wulmstorf. Unter dieser Prämisse könnte die Gemeinde Neu Wulmstorf auch ein eigens neues Bäderangebot realisieren, welches, laut PROVA Gutachten* aus dem Jahr 2017, einen jährlichen Zuschuss zwischen 620.000 und 850.000 EUR kosten würde (je nach Variante).

WIRTSCHAFTLICHKEIT FINANZIELLE BETEILIGUNG

- Allerdings erscheinen die in dem PROVA Gutachten* angesetzten Investitionskosten von bspw. rd. 4,8 Mio. EUR für den Neubau eines Hallenbades bzw. rd. 7,2 Mio. EUR für den Neubau eines Kombibades, auf Basis der Erfahrungen von PROFUND Consult, sehr gering angesetzt zu sein. Ein Kombibad sollte realistischerweise, auch vor dem Hintergrund der starken Baukostensteigerungen in den vergangenen Jahren, mit mindestens 15 Mio. EUR veranschlagt werden, was den Zuschussbedarf für ein eigenes Kombibad in Neu Wulmstorf ebenfalls auf rd. 1,1 Mio. EUR ansteigen lässt.

** Das PROVA Gutachten wurde von der Gemeinde Neu Wulmstorf im Jahr 2017 in Auftrag gegeben und beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung der Bäderlandschaft in Neu Wulmstorf. Im Rahmen der Analyse wurden fünf Szenarien entwickelt und hinsichtlich Besuchsaufkommen, Wirtschaftlichkeit und Investitionskosten berechnet: Sanierung Hallenbad, Sanierung Hallenbad und Freibad, Neubau Hallenbad, Neubau Hallenbad mit Cabriodach, Neubau Kombibad, Neubau Multibad*

- Zu beachten ist, dass die finanziellen Angaben in den jeweiligen Szenarien die Prämisse haben, dass das Investitionsvolumen zu 100 % in Eigenregie aufgebracht werden muss. Mögliche Förderungen sind bei der Betrachtung nicht berücksichtigt.
- Es scheint jedoch, dass eine Realisierung eines solchen interkommunalen Bades maßgeblich von der Einwerbung von Fördergeldern abhängt, da sonst die finanziellen Belastungen für beide Gebietskörperschaften enorm hoch ausfallen. Deshalb gilt es frühzeitig zu prüfen, inwieweit Fördermittel für dieses Projekt eingeworben werden können.

BEISPIELE INTERKOMMUNALE BÄDER

INTERKOMMUNALE BÄDER

VORBEMERKUNG

- Im Folgenden sollen Beispiele an interkommunalen Bäderprojekten in Deutschland vorgestellt werden, mit dem Ziel, mögliche Ableitungen bzgl. des Betriebes des projektierten Badangebotes im Raum Süderelbe treffen zu können.

INTERKOMMUNALE BÄDER

RHEINWELLE BINGEN-INGELHEIM

Ausgangslage:

- Sowohl in Ingelheim (1974 eröffnet) als auch in Bingen (seit 1966 in Betrieb) waren die Hallenbäder insbesondere durch Sanierungstau stark hinfällig und hatten inzwischen derart an Attraktivität verloren, dass die Schließung zugunsten eines Neubaus unabdingbar wurde. In einer interkommunalen Kooperation entschlossen sich die Verantwortlichen beider Städte, ihre Bäderproblematik gemeinschaftlich durch den Bau eines entsprechend konzipierten Bades („Regionalbad“) zu lösen.
- Oberstes Ziel war es dabei, den Schwimm-, Schul- und Vereinssport zu sichern. Anfang 2002 wurde dann aus beiden Städten unter Beteiligung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, die das ca. 42 000 m² große Baugrundstück einbrachte, der Zweckverband Regionalbad Bingen-Ingelheim gegründet. Dieser sollte das von der Regierung des Landes Rheinland-Pfalz als Modellprojekt finanziell geförderte Bauvorhaben durchführen.
- Im Rahmen eines europaweiten VOF-Verfahrens wurden zunächst sechs Planungsbüros zur Erstellung einer Vorplanstudie aufgefordert. Der Studie lagen ein umfassendes Raumprogramm und die Vorgabe eines maximalen Bauvolumens von 12,5 Mio. €(netto), ohne Erschließungskosten, zugrunde.

Baukosten:

- Die Rheinwelle wurde im Dezember 2005 eröffnet. Mit Baukosten in Höhe von ca. 11,2 Millionen Euro bietet sie eine große Anzahl von Attraktionen.

Finanzierung:

- Zur Finanzierung trugen das Land Rheinland Pfalz 4 Millionen Euro, der Kreis Mainz-Bingen 1,3 Millionen Euro, die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 200.000 Euro sowie die Grundstücke bei. Für die Städte Ingelheim und Bingen verblieben damit jeweils rund 4,5 Millionen Euro Verpflichtungen.
- Das Bad wurde damit aus öffentlichen Mitteln und nicht als Public-Private-Partnership Projekt finanziert. Die Rheinwelle hat als GmbH den Auftrag, wirtschaftlich zu arbeiten.
- Das Bad hat jedes Jahr über 500.000 Besuche und weist ein ausgeglichenes Betriebsergebnis vor (Jahre mit einem leichten Gewinn, lösen sich mit Jahren mit einem leichten Verlust ab)
- 4,3 Millionen Euro steckte der Zweckverband seit der Eröffnung in Erweiterungen und Verbesserungen.

INTERKOMMUNALE BÄDER

WATZMANN THERME, BERCHTESGADEN

Ausgangslage:

- Die Watzmann Therme in Berchtesgaden ist ein Freizeitbad, speziell für Familien, welches als Leuchtturmprojekt für den Tourismus in der Region im Jahr 1997 eröffnet wurde.
- Es steht in der Gemeinde Berchtesgaden, welche Mitglied ist im TRBK (Zweckverband der Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee). Zur TRBK zählen neben Berchtesgaden vier weitere Gebietskörperschaften: Bischofswiesen, Marktschellenberg, Schönau am Königssee und Ramsau.
- Das Bad ist damals als interkommunales Projekt für das Berchtesgadener Land geplant und gebaut wurden.
- In den kommenden Jahren soll das Bad umfangreiche Attraktivierungsmaßnahmen erhalten, um im stärker werdenden Wettbewerbsumfeld weiter bestehen zu können.

Baukosten:

- Die Watzmann Therme wurde im Jahr 1997 eröffnet. Das Investitionsvolumen lag damals bei rd. 37 Mio. DM.
- Für die kommenden Jahre soll das Bad für rd. 17 Mio. EUR umfangreich attraktiviert werden.

Finanzierung:

- Die Finanzierung der Attraktivierungskosten erfolgt über eine Umlage für jeder der fünf Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes der Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee.
- Als Maßstab für die Höhe der Umlage ist die jeweilige Einwohnerzahl der Gemeinden ausschlaggebend. Eine Berücksichtigung, in welcher Gemeinde das Bad steht erfolgt nicht.

INTERKOMMUNALE BÄDER

HALLENBAD GERETSRIED

Ausgangslage:

- Im Jahr 2011 wurde die Idee eines interkommunalen Hallenbads geboren.
- Als Ersatz für die beiden maroden Bäder in Geretsried und Ascholding entsteht neben dem Schulzentrum an der Adalbert-Stifter-Straße in Geretsried ein neues Bad, das den Bedarf an Schwimmunterricht im gesamten nördlichen Landkreis abdeckt.
- Das neue Hallenbad soll zwei Badehallen mit vier Becken, Sprungbrettern und Kinderpool umfassen.



Baukosten:

- Die Baukosten für das Hallenbad in Geretsried betragen rd. 13,6 Mio. EUR. Grundsteinlegung war in 2018.

Finanzierung:

- Alleiniger Bauherr und Betreiber wäre die Stadt Geretsried. Die Investitionskosten von 13,6 Millionen Euro würden sich anteilig nach Sportklassen der Landkreis, die Städte Geretsried und Wolfratshausen sowie die Gemeinden Icking, Münsing, Egling, Eurasburg, Königsdorf und Dietramszell teilen.
- Die Regierung von Oberbayern sagte eine Fördersumme von 4,2 Millionen Euro zu.
- Der Landkreis steuert 825.000 EUR bei, die Stadt Geretsried rd. 6,9 Mio. EUR. Die restliche Summe verteilt sich auf die genannten Gemeinden (z.B. Wolfratshausen rd. 248.000 Euro).
- Die Betriebskosten werden auf alle Träger verteilt. Sie sind beispielsweise mit rund einer halben Million Euro jährlich für Geretsried angesetzt und mit 105 000 Euro für Wolfratshausen. Damit übernimmt die Stadt Geretsried den mit Abstand größten Anteil an den Betriebskosten, hatte im Vorfeld der Planungen allerdings auch den größten Handlungsdruck, was die Realisierung eines neuen Bades anbelangt.

INTERKOMMUNALE BÄDER ZWISCHENFAZIT

- In Deutschland gibt es ein paar Beispiele an Bädern , die interkommunal realisiert bzw. betrieben werden. Drei ganz unterschiedliche Beispiele wurden auf den Seiten zuvor vorgestellt.
- Dabei lässt sich bzgl. finanzieller Verteilung der entstehenden Belastungen zwischen den beteiligten Gebietskörperschaften keine Regelmäßigkeit erkennen. Bei jedem uns bekannten Beispiel erfolgt die Einbeziehung der jeweiligen Gemeinden/Kommunen auf unterschiedlichen Wegen.
- Es kann jedoch festgehalten werden, dass interkommunale Bäder, oftmals vom Land bzw. dem Landkreis finanziell unterstützt bzw. gefördert wurden.
- **Es wird also empfohlen, für das projektierte Bad im Raum Süderelbe zu prüfen, inwieweit die Anlage von den jeweiligen Bundesländern Niedersachsen bzw. Hamburg oder dem Landkreis Harburg gefördert werden könnte.**
- Bzgl. des Betriebes der Bäder sind auch unterschiedliche Modelle am Markt vertreten. Bei den aufgezeigten Beispielen werden die Anlagen immer kommunal geleitet. Entweder von der Standortgemeinde oder, wie im Fall Binden-Ingelheim, von einer zwischen den beteiligten Gebietskörperschaften gegründeten öffentlichen GmbH.
- Marktüblich sind verschiedene Modelle wie öffentlich rechtliche Formen (z.B. Zweckverband) oder auch privatrechtliche Formen (z.B. Gründung einer gemeinsamen GmbH). Darüber hinaus kann eine Gebietskörperschaft, die zu erledigen Aufgaben, unter finanzieller Beteiligung, auch an eine andere Gebietskörperschaft übertagen.
- **Für das projektierte Badangebot wird ein Standort auf dem Hamburger Stadtgebiet favorisiert. Da sämtliche Bäder in Hamburg von der Bäderland Hamburg GmbH betrieben werden, empfehlen wir auch für den Betrieb des projektierten Bades die Bäderland Hamburg GmbH. Andere Modelle erscheinen bei Realisierung der Anlage auf Hamburger Stadtgebiet wenig realistisch.**

FAZIT

- Nach dezidierte Prüfung kommt PROFUND Consult zu folgendem abschließenden Ergebnis.
- Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungsanstieges sowie des Handlungsdrucks auf Neu Wulmstorf Seite, sieht PROFUND Consult es als sinnvoll an, sich mit der Realisierung eines neuen Bades im Raum Süderelbe zu beschäftigen, welches die Bedarfe sowohl der Hamburger als auch der Neu Wulmstorf Potenziale vollständig deckt.
- Dieses Bad sollte als Angebot konzipiert werden, welches die bestehenden vier Badangebote im Betrachtungsraum ersetzt.
- Der Standort für das Bad sollte so gewählt werden, dass keine Schule im Einzugsgebiet eine längere Fahrzeit als 20 Minuten zur Anlage hat. Das bedeutet, dass PROFUND Consult einen Standort in Hamburg in der Nähe des ehemaligen Kasernengeländes Hamburg Fischbek vorschlägt. Diese würde sich auch in unmittelbarer Nähe zu einigen der Neubaugebiete befinden.
- Die Bestandsstandorte eignen sich aufgrund der limitierten Größe nicht für die Realisierung des neuen Bades. Ausnahme bildet hier lediglich der Standort des Freibad Neu Wulmstorf, der allerdings zu peripher gelegen ist. Von daher gibt es aller Voraussicht nach einen Handlungsdruck einen neuen Standort finden zu müssen.
- Insgesamt wird mit einem Besuchsvolumen von rd. 242.200 Besuchen p.a. kalkuliert, wovon rd. 98.000 Nutzungen auf den Schul- und Vereinssport entfallen.
- Dies stellt besondere Anforderungen an das Konzept. So muss ein Sportbecken geschaffen werden, welches in seinen Ausmaßen ausreichend dimensioniert ist, um die Bedarfe vollständig decken zu können. Insgesamt muss das Sportbecken eine Fläche von rd. 800 m² aufweisen. Dieses große Becken ist notwendig, um alle Bedarfe der Schulen und Vereine decken zu können. Dabei sollten die Herausforderungen, die sich beim Betrieb des Beckens während des Schulschwimmens ergeben, frühzeitig geklärt werden.
- Der zu erwartende Zuschuss für das Bad wird, bei einem angenommenen Investitionsvolumen von rd. 28,5 Mio. EUR, rd. 2,2 Mio. EUR p.a. betragen. Dies stellt eine enorme finanzielle Belastung für beide Gebietskörperschaften dar, die gerecht, vor dem Hintergrund, dass Neu Wulmstorf den Handlungsdruck hat, aufgeteilt werden muss.
- Das operative Defizit verbessert sich jedoch (im Vergleich zum Gesamtdefizit der vier Bestandsbäder) um rd. 300.000 EUR p.a.
- Als Betreiber sollte die Bäderland Hamburg GmbH fungieren, allerdings müssen auch hier frühzeitig alle rechtlichen Belange abgeklärt werden.

FAZIT**RAHMENBEDINGUNGEN DER ZUSAMMENARBEIT**

- Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass eine Realisierung eines interkommunalen Bades eine Herausforderung für beide Gebietskörperschaften darstellt.
- Die folgenden Fragestellungen sollen einen Überblick über die im Vorfeld zu klärenden Rahmenbedingungen geben, um überhaupt in die konkretere Planung des Projektes eintreten zu können.
- Für die Gemeinde Neu Wulmstorf ergeben sich dabei folgende Fragestellungen:
 - Welches finanzielle Engagement seitens der Gemeinde Neu Wulmstorf (bzw. des Landkreises Harburg) ist bei der Realisierung eines solchen Badangebotes möglich?
 - Derzeit können Individualgäste das Hallenbad in Neu Wulmstorf für 3,50 EUR besuchen. Dem Preismodell der Bäderland Hamburg GmbH für die Hamburger Hallenbäder folgend, wäre für das neue Bad im Raum Süderelbe ein zukünftiger Eintrittspreis von 6,30 EUR realistisch. Sind diese Preise bei der Neu Wulmstorfer Bevölkerung durchsetzbar?
 - Der Schwimmunterricht für die Neu Wulmstorfer Schulen würde unter der Verantwortung der Bäderland Hamburg GmbH stattfinden. Diese stellt eigenes Personal für die Durchführung des Schwimmunterrichts. Das ist mit höheren Kosten verbunden (im Durchschnitt rd. 8,- EUR pro jeweilige Nutzung durch einen Schüler). Ist die Gemeinde Neu Wulmstorf bereit diese erhöhten Kosten für die Durchführung des Schwimmunterrichts zu tragen?
- Welche vertraglichen Konstellationen bzw. welche Finanzierungsmodelle sind für die Gemeinde Neu Wulmstorf denkbar? Wäre die Gemeinde bereit, dass das neue Bad von der Bäderland Hamburg GmbH betrieben wird?
- Für die Freie und Hansestadt Hamburg ergeben sich folgende frühzeitig zu klärenden Fragestellungen:
 - Inwieweit wäre die Ausdehnung des finanziellen Engagements (Zuschussbedarf) für ein Badangebot im Raum Süderelbe möglich bzw. realistisch?
 - Wie kann der reibungslose Ablauf des Schulschwimmens in einem großen Becken mit rd. 13 Schwimmbahnen gewährleistet werden? Durch die hohen Nutzungszahlen durch Schulen ist ein solch großes Becken notwendig, um die Bedarfe vollständig abdecken zu können.