

5. Errichtung eines Kombibades - h i e r – Vorstellung der Untersuchung zur optionalen Ausstattung mit einem Saunabetrieb; Informationsvorlage.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2017 das Planungsbüro Kplan mit der Machbarkeitsstudie zum Betrieb einer Sauna in Kombination mit dem Neubau des Kombibades beauftragt. Die Beauftragung erfolgte auf der Grundlage des Angebots vom 23.05.2017, das Honorarangebot beläuft sich auf 24.740,10 € brutto.

Die Überlegungen zur optionalen Ausstattung waren mitunter damit begründet, dass man im Betrieb einer Sauna die Möglichkeit sieht, Überschüsse zu erwirtschaften, die dann den Verlustbetrieb des Kombibades reduzieren können. Aufgrund des starken Konkurrenzangebotes in der Region sollte dies aber sorgfältig überprüft werden. Daher hatte sich der Gemeinderat mehrheitlich für eine solche Studie ausgesprochen.

Zwischenzeitlich hat das Planungsbüro die Studie erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde im Verwaltungsausschuss in nichtöffentlicher Sitzung am 11. Januar 2018 beraten.

Die Studie gliedert sich in 4 Teile. Teil I (Analysephase) befasst sich mit der Aufgabenstellung/ Vorgehensweise, der Analyse des Einzugsgebietes, der Angebots- und Konkurrenzanalyse und geht kurz auf aktuelle Trends im Sauna- und Wellnessbereich ein.

Teil II der Studie ist die sogenannte Konzeptphase, bei der die Bedarfsfeststellung erfolgt und ein entsprechendes Raum- und

Funktionsprogramm ermittelt wird. Dabei erfolgten auch die Planerische Darstellung sowie Flächenstudien.

Mit den Investitionskosten und der Wirtschaftlichkeit befasst sich der dritte Teil der Studie.

Neben einer Vorkostenschätzung erfolgte hierbei auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung. Das Ergebnis mit der Handlungsempfehlung wird im Teil IV der Studie zusammengefasst.

Das Planungsbüro ist bei der Erstellung bewusst von 3 Szenarien ausgegangen ist und hat hierbei eher mit vorsichtigen Besucherzahlen gerechnet.

Der sogenannte „break-even-point“, bei dem ein Deckungsbeitrag (Betriebsergebnis abzügl. Finanzierungskosten) von 0 zu erwarten, liegt bei ca. 24.500 Besuchern im Jahr. Diese Besucherzahl liegt aber leicht über dem realistischen Besucheransatz, der von ca. 22.500 Besuchern für die Sauna im Jahr ausgeht.

Aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz im Einzugsgebiet bereits relativ stark ist, ergeben sich nicht unbedingt die erforderlichen Besucherzahlen, die einen wirtschaftlichen Betrieb einer Sauna garantieren. Es wird daher empfohlen zunächst keine zusätzliche Sauna-/Wellnessanlage im Kombibad Illvesheim einzuplanen. Eine Sauna-/Wellnessanlage sollte als spätere Erweiterungs- bzw. Nachattraktivierungsmaßnahme in Erwägung gezogen werden. Die Technische Voraussetzung hierfür (Leerrohre, Anschlüsse, etc.) sollte bei der Planung des Kombibades jedoch schon berücksichtigt werden. Eine Kooperation mit einem privaten Partner, der zusätzliche Erlösfelder wie beispielsweise Spa und Fitness anbietet, wäre denkbar (evtl. mit Fitnesskette).

Eine Zusammenfassung der Studie ist als Anlage beigefügt.

Th