

Untersuchung über eine zukunftsorientierte Bäderkonzeption in Ludwigsburg und Kornwestheim

Gemeinsame Sitzung der Gemeinderäte der Städte Ludwigsburg
und Kornwestheim am 27.10.2015

Klotz und Partner GmbH

schneider+schumacher

Inhaltsverzeichnis:

- Aufgabenstellung
- Ausarbeitung
 - Bestandssituation belassen und sanieren
 - Variante 1- neues Kombibad mit Heilbad – 1 Anlage
 - Variante 2 - neues Kombibad, separates Heilbad –
2 Anlagen
- Auswirkungen auf Stadt Ludwigsburg und auf Stadt Kornwestheim

Aufgabenstellung (1)

Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim betreiben in Ludwigsburg und Kornwestheim neben Schul- und Vereinsbädern 4 Bäder mit unterschiedlichen Zielsetzungen.

Aufgrund des baulichen und bädertechnischen Zustandes sind diese Anlagen

- Heilbad
- Stadionbad
- Freibad Hoheneck
- Alfred-Kercher-Bad, Kornwestheim

stark sanierungs- und erneuerungsbedürftig.

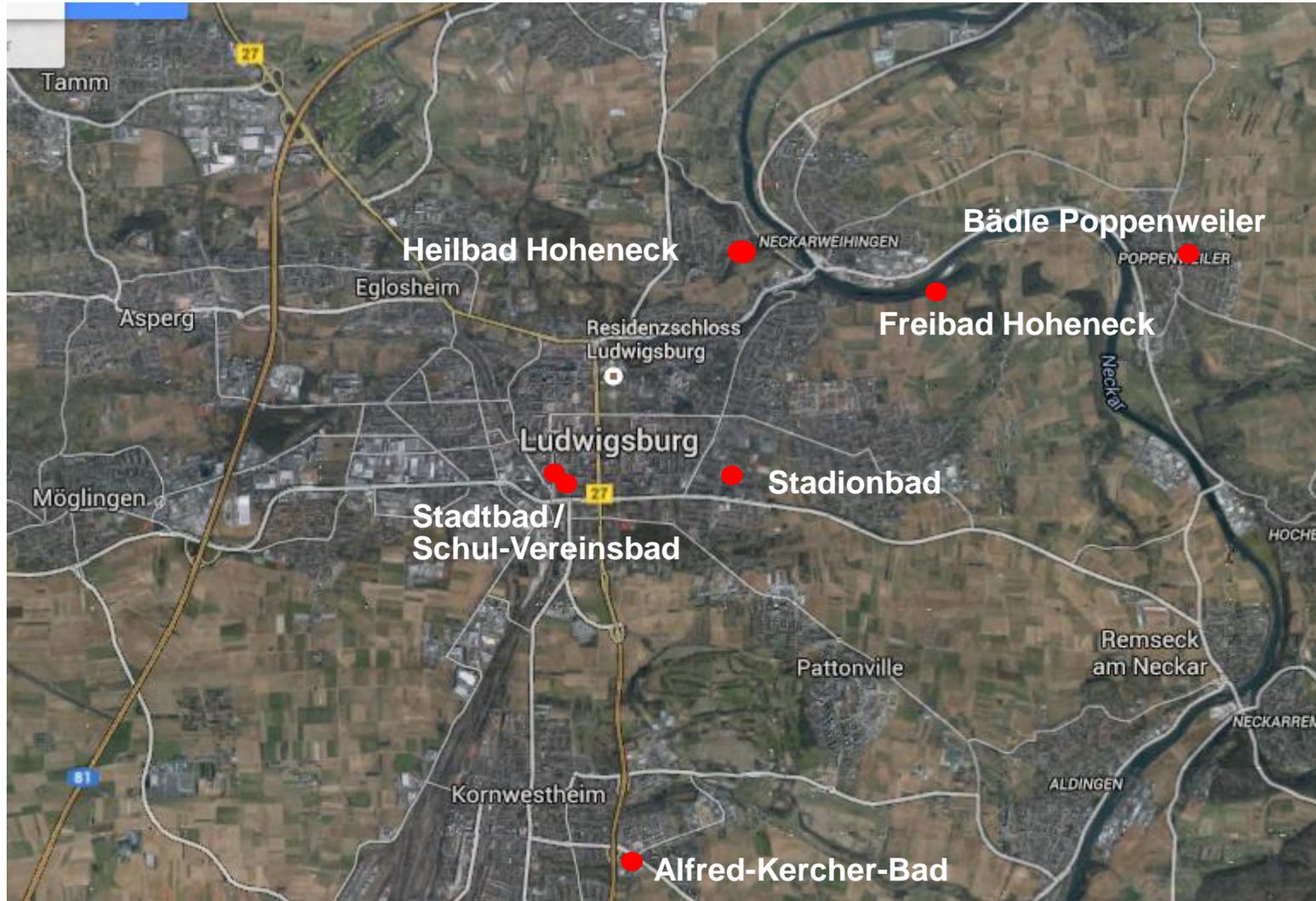
Aufgabenstellung (2)

Die grundlegende Sanierung und Erneuerung der Bädersituation in Ludwigsburg und Kornwestheim bietet die seltene Chance, neben einer nachhaltigen Verbesserung des Bäderangebotes für die Bürger Ludwigsburgs und Kornwestheims und der Region auch eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Bäderbetriebes in den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim zu erreichen.

Bestandssituation



Bäder der Stadtwerke
Ludwigsburg - Kornwestheim



Bestandssituation

Bäder der Stadtwerke Ludwigsburg - Kornwestheim

Von den Bädern in Ludwigsburg und Kornwestheim werden im Hinblick auf den Bedarf an Sanierung und Modernisierung untersucht:

- Stadionbad
- Heilbad Hoheneck
- Freibad Hoheneck
- Alfred-Kercher-Bad

Bestandssituation

Bäder der Stadtwerke
Ludwigsburg - Kornwestheim

Stadionbad	Besucher /a 230.000	Grundsanierung	Kosten 15.000.000 €
-------------------	--------------------------------------	-----------------------	--------------------------------------



Bestandssituation

Bäder der Stadtwerke
Ludwigsburg - Kornwestheim



Klotz und
Partner GmbH

schneider+schumacher

Beratung im
Bäderbau

Heilbad Hoheneck	Besucher/a 170.000	Ersatzneubau notwendig, da nicht sinnvoll sanierbar	21.000.000 €
-----------------------------	-------------------------------	--	---------------------



Bestandssituation

Bäder der Stadtwerke
Ludwigsburg - Kornwestheim



Klotz und
Partner GmbH

schneider+schumacher

Beratung im
Bäderbau

Freibad Hoheneck	Besucher/a ≈ 80.000	Erschließung muss verbessert werden, diverse Sanierungen	Kosten 7.000.000 €
-----------------------------	--------------------------------	---	-------------------------------



Bestandssituation

Bäder der Stadtwerke
Ludwigsburg - Kornwestheim



Klotz und
Partner GmbH

schneider+schumacher

Alfred-Kercher-Bad	Besucher/a 155.000	diverse Sanierungen	Kosten 6.000.000 €
---------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------



Beratung im
Bäderbau

Bäder der Stadtwerke Ludwigsburg - Kornwestheim

Bestandssituation

Bäder	Besucher /a	Maßnahme	Investitions- bedarf
Heilbad Hoheneck	170.000	Ersatzneubau notwendig, da nicht sinnvoll sanierbar	21.000.000 €
Stadionbad	230.000	Sanierung	15.000.000 €
Freibad Hoheneck	≈ 80.000	Erschließung muss verbessert werden, diverse Sanierungen	7.000.000 €
Alfred-Kercher- Bad	155.000	diverse Sanierungen	6.000.000 €
Summe	635.000		49.000.000 €

Bestandssituation

Vergleich der Betriebsergebnisse „Bestand“ und „nach Sanierung“

	Bestand - 4 Bäder				4 Bäder saniert und modernisiert
Bäder	qm BGF	qm Wasser- fläche	Besucher/ a	Betriebs- ergebnis	Betriebs- ergebnis
Heilbad Hoheneck	3.200	575	170.000	-1.000.000 €	0 €
Stadionbad	4.900	883	230.000	-1.414.000 €	-1.800.000 €
Freibad Hoheneck	2.000	2.000	80.000	-403.000 €	-650.000 €
Alfred-Kercher- Bad	4.500	700	155.000	-976.000 €	-1.200.000 €
Summe	14.600	4.158	635.000	-3.793.000 €	-3.650.000 €

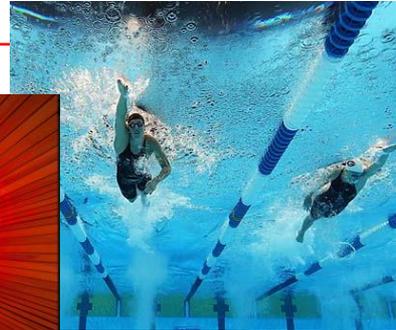
Verbesserung gegenüber dem aktuellen Betriebsergebnis
ca. 150.000 €

Variante 1 - Neues Kombibad mit Heilbad (1 Anlage an einem Standort)



Klotz und
Partner GmbH

schneider+schumacher



Heilbad-Wellness-Kombibad-Freibad-Sauna

Beratung im
Bäderbau

Variante 1 - Neues Kombibad mit Heilbad

(1 Anlage an einem Standort)

		Neue Konzeption (1 Anlage an einem Standort)			
Bäder	qm BGF	qm Wasser- fläche	Besucher/a	Invest- ition	Ergebnis – Prognose
Kombibad (Hallenbad, Freibad, Sauna) einschl. Wellnesszentrum/ Heilbad	7.500	2.900	650.000	42 Mio.€	-2.200.000 €

Verbesserung gegenüber dem aktuellen Betriebsergebnis
ca. 1.600.000 €

Variante 2 - Neues Kombibad, separates Heilbad (2 Anlagen an verschiedenen Standorten)



Heilbad



Sauna/ Wellness



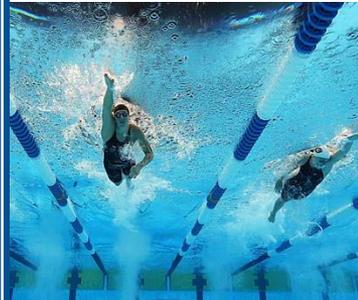
Außenbereich Heilbad, Sauna/ Wellness

Heilbad, Wellness, Sauna

Kombibad, Sauna



Sauna



Schwimmbad



Freizeit



Außenbereich Kombibad/Schwimmbad

Variante 2 - Neues Kombibad, separates Heilbad (2 Anlagen an verschiedenen Standorten)

		Neue Konzeption (2 Anlagen an verschiedenen Standorten)			
Bäder	qm BGF	qm Wasser- fläche	Besucher /a	Investition	Ergebnis – Prognose
Wellnesszentrum/ Heilbad/Sauna	3.200	1.000	260.000	20 Mio. €	Kosten- deckend
Kombibad (Hallenbad, Freibad, Sauna)	4.900	1.900	390.000	25 Mio. €	-2.800.000 €
Summe	8.100	2.900	650.000	45 Mio. €	-2.800.000 €

**Verbesserung gegenüber dem aktuellen Betriebsergebnis
ca. 1.000.000 €**

Auswirkungen auf Stadt Ludwigsburg

	Ergebnisver- besserung vor Steuern	Ergebnisver- besserung nach Steuern*	Verbesserung für Ludwigsburg
Modernisierung Bäder LB	ca. 367 TEUR	ca. 257 TEUR	ca. 257 TEUR**
Kombibad mit Heilbad	ca. 1.600 TEUR	ca. 1.120 TEUR	ca. 838 TEUR**
Kombibad und sep. Heilbad	ca. 1.000 EUR	ca. 700 TEUR	ca. 525 TEUR**

* Steueranteil ca. 30% und vorausgesetzt, dass der steuerliche Querverbund anerkannt wird

** entsprechend dem Gesellschaftsanteil von 74,9% (entspricht ungefähr dem Verhältnis der Einwohner)

(Auswirkungen auf Gesellschafter errechnet von SWLB)

Auswirkungen auf Stadt Kornwestheim

	Ergebnisver- änderung vor Steuern	Ergebnisver- änderung nach Steuern*	Veränderung für Kornwestheim
Sanierung AKB	ca. -224 TEUR	ca. -157 TEUR	ca. -157 TEUR**
Kombibad mit Heilbad	ca. 1.600 TEUR	ca. 1.120 TEUR	ca. +282 TEUR**
Kombibad und sep. Heilbad	ca. 1.000 EUR	ca. 700 TEUR	ca. +175 TEUR**

* Steueranteil ca. 30% und vorausgesetzt, dass der steuerliche Querverbund anerkannt wird

** entsprechend dem Gesellschaftsanteil von 25,1% (entspricht ungefähr dem Verhältnis der Einwohner)

(Auswirkungen auf Gesellschafter errechnet von SWLB)

Termine / weiteres Vorgehen

- Klärung der Standorte
 - für 1 Anlage oder 2 getrennte Anlagen
 - Bedeutung der Heilquelle
 - Schülertransport
 - Folgenutzungen der jetzigen Standorte
- ca. 1 Jahr
- Vorbereitung der Planungs- und Ausführungsleistungen (VOF, Wettbewerbe)
 - Realisierung
- ca. 1 Jahr
ca. 2,5 Jahre

Zusammenfassung

Aufgrund

- optimaler Funktionalität
- optimaler Wirtschaftlichkeit und
- eines optimalen Angebotes an den Badegast

wird die Weiterentwicklung des neuen zukunftsorientierten Bäderkonzeptes empfohlen.