

Kurzgutachten

Stand: 08. August 2011

Entwicklung
Standort Südbad

Stadt Münster

Projektleitung: **Kim Adam**
Mobil: 0172 – 406 74 35

Lofotenstr. 38c
22145 Hamburg

Fon: 040 - 669 053-49

Fax: 040 - 669 053-48

E-Mail: info@adam-und-partner.de

Bankverbindung: Commerzbank AG (BLZ 200 800 00), Konto-Nr.: 0644508100

USt-IdNr.: DE 118796695

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

Kurzgutachten Standort Südbad

Vorbemerkungen

Die Zielsetzung des vorliegenden Kurzgutachtens besteht darin, konkrete Fragestellungen der Verwaltung und der Politik der Stadt Münster zur Standortentwicklung „Am Inselbogen“ zu beantworten und durch Fakten zu hinterlegen. Besondere Berücksichtigung sollen die folgenden, von den zuständigen Mitarbeitern der Stadt Münster vorgelegten Grundlagendaten finden:

1. Antrag an den Rat Nr. A-R/0028/2010 „Ein neues Südbad ist das Ziel!“ vom 02.03.2010
2. Machbarkeitsstudie Südbad – Inhaltsbeschreibung der Konzeptvarianten, Stand: 16.06.2011, zuzüglich Konzept-Skizzen für die Varianten 1 bis 3, Maßstab M 1 : 500
3. „Referenzobjekt Investorenbad“ (Beispiel Fitness First Platinum Swim Club „Zehlendorfer Welle“, Berlin)

Im Schwerpunkt sollen die folgenden Fragen inhaltlich, konzeptionell und hinsichtlich der Auswirkungen in wirtschaftlicher Hinsicht beantwortet werden:

- Ist das Grundstück „Am Inselbogen“ für die Bebauung mit einem wirtschaftlich tragfähigen öffentlichen Schul- und Sportbad unter den in dem o.a. Ratsantrag genannten Vorgaben geeignet?
- Gibt es Investoren- und/oder Betreibermodelle, in denen ein öffentliches Bad ohne öffentlichen Zuschuss betrieben wird?
- Welche wirtschaftlich tragfähige Nutzung von zu einem öffentlichen Schwimmbad komplementären Zusatzangeboten wäre an dem Standort denkbar? Und welche Prämissen müssten dann durch den Standort bzw. durch die Stadt Münster erfüllt werden?

1. Eignung des Grundstücks

Die Frage, ob das Grundstück „Am Inselbogen“ für die Bebauung mit einem wirtschaftlich tragfähigen öffentlichen Schul- und Sportbad unter den in dem Ratsantrag vom 02.03.2010 genannten Vorgaben geeignet ist, muss mit „nein“ beantwortet werden. Wesentliche Gründe sind zum einen die Tatsache, dass es in Deutschland kein einziges

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

Schul- und Sportbad gibt, das in öffentlicher Regie wirtschaftlich erfolgreich betrieben wird - der Deckungsbeitrag liegt in der Regel bei etwa 30% bis 45%. Zum anderen zeigen die für ein öffentliches Schul- und Sportbad erarbeiteten Konzeptvarianten, dass auf dem vorhandenen Grundstück „Am Inselbogen“ mit seiner Größe von nur 5.500 m² wenig Spielraum für ein angemessen dimensioniertes Angebot besteht:

- In **Variante 1 „Sportbad“** mit einem 50- x 15-m-Sportbecken beträgt der Flächenbedarf 2.160 m², das Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Grundstücksgröße liegt bei 0,39. Diese Variante ist nur dann ernsthaft zu erwägen, wenn in Münster ein Leistungsstützpunkt Schwimmen etabliert werden soll. Das Investitionsvolumen für einen derartigen Neubau ist mit etwa 12,0 Mio. EUR (netto) zu veranschlagen. Variante 1 ist ein reines Sportbad, das für Schwimmanfänger und Nicht-Schwimmsportler keine Eignung aufweist. Es zeigt eine ausschließlich sportfunktionale Nutzungsmöglichkeit – zu entsprechenden Eintrittspreisen. Mangelnde Zusatzangebote können den defizitären Badbetrieb – auch aus Gründen des fehlenden Platzangebotes – nicht quersubventionieren.
- **Variante 2 „Schul- und Vereinsbad“** sieht neben zwei 50-m-Bahnen zusätzlich vier 25-m-Bahnen in einem Sportbecken sowie ein separates Lehrschwimmbecken vor. Der Flächenbedarf beträgt ebenfalls 2.160 m². In dieser Variante liegt das Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Grundstücksgröße ebenfalls bei 0,39, als Investitionsvolumen sind rd. 9,5 Mio. EUR (netto) zu veranschlagen. Variante 2 wendet sich ebenfalls an Sportschwimmer, bietet ergänzend jedoch Schwimmanfängern Raum. Auch hier zeigt sich ein sportfunktionales Konzept, für das keine Wirtschaftlichkeit darstellbar ist.
- **Variante 3 „Stadtteilbad“** beinhaltet neben einem 12,5- x 25-m-Sportbecken ein Lehrschwimmbecken sowie die Option eines Planschbeckens. Hier liegt der Flächenbedarf bei 1.675 m². Das Verhältnis von überbauter Fläche zu Grundstücksgröße beträgt in dieser Variante 0,30, das Investitionsvolumen etwa 6,5 Mio. EUR (netto). Variante 3 deckt neben Sportschwimmern und Schwimmanfängern ergänzend die Bedürfnisse von Familien mit kleinen Kindern ab – allerdings ohne räumliche oder akustische Abtrennung und ohne ausreichende Trockenflächen. Dieses Konzept ist ebenfalls sportfunktional, die Attraktivität für Familien ist aufgrund der geringen Aufenthaltsfläche fraglich.

Sollten die Varianten in Passivhausstandard realisiert werden, so erhöhen sich die Investitionsvolumina um etwa 20% bis 25%! Allerdings besteht in diesem Fall die Möglichkeit, Fördermittel (z.B. bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) oder dem Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) einzu-

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

werben. Über die konzeptionellen und wirtschaftlichen Folgen eines Bades in Passivhausstandard liegen allerdings noch keine belastbaren Erkenntnisse vor, da sich die einzigen derartigen Bäder in Bamberg und Lünen derzeit noch im Bau befinden.

Die operativen Zuschüsse pro Besuch dürften sich in allen drei Varianten in einem Bereich zwischen 3,00 und 4,50 EUR bewegen, unter Zugrundelegung der kalkulatorischen Kosten wird der Zuschuss im Deckungsbeitrag II in Variante 1 am höchsten, in Variante 3 am geringsten sein.

In die weiteren Überlegungen zum eventuellen Neubau eines Bades am Standort des ehemaligen Südbades sind ergänzend folgende Überlegungen einzubeziehen:

In dem Ratsantrag vom 02.03.2010 wird als Prämisse für den Neubau eines solchen Bades unter anderem genannt: „*Vielseitige Nutzbarkeit: Eignung des Bades mit Schwerpunkten auf Schul- und Freizeitschwimmen, Vereins- und Hochschulsport,...*“ (Punkt 4.1). In der Begründung heißt es unter anderem, durch den Abriss des Südbades „...wurde Schwimmen, Baden und Planschen nicht nur quantitativ eingeschränkt...“, an anderer Stelle wird ergänzt: „*Zu beachten sind auch die wachsenden Bedarfe für gesundheitsorientiertes und therapeutisches Schwimmen und Bewegen im Wasser...*“.

Hieraus ist zu schließen, dass sich ein neues Bad mit einem breiten Angebot präsentieren sollte, das folgende Komponenten enthält:

- Sportbereich mit 50- oder 25-m-Sportbecken und Lehrschwimmbecken
- Kinderbereich mit Planschbecken
- Erholungsbereich mit Becken für Gesundheitsbewusste bzw. Entspannungssuchende

Unter Betreibergesichtspunkten sowie unter dem Aspekt einer konfliktfreien Nutzung müssten diese Bereiche jeweils räumlich und akustisch voneinander getrennt sein. Zudem gehörten dann adäquate Aufenthaltsflächen zu den Anforderungen. Unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit müssten dann Profitcenter, wie zum Beispiel eine Sauna, eine Gastronomie, ein Shop o.ä. zugeschlagen werden. Zudem müssten in diesem Fall hinreichend viele Pkw- und Fahrrad-Stellplätze geschaffen werden. Auf dem bestehenden Grundstück mit seiner Größe von 5.500 m² ist dies schlicht nicht möglich – der Flächenbedarf für ein derartiges Angebot liegt je nach Konzept bei etwa 2 bis 4 Hektar. Die Realisierung eines solchen Bades entspräche einem Freizeitbad, das alle Zielgruppenbedürfnisse abdeckt, und ist für Münster nicht verträglich.

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

2. Investoren und/oder Betreibermodelle

In Deutschland existieren einige, wenige Investoren- und/oder Betreibermodelle, in denen ein öffentliches Bad ohne öffentlichen Zuschuss betrieben wird. Dies sind aber ausschließlich größere kommerzielle Anlagen, wie z.B. die Therme Erding oder (inzwischen) das Mediterana in Bergisch-Gladbach. Im Durchschnitt erzielen Freizeitbäder in Deutschland einen Kostendeckungsgrad von 65% bis 80%, einige schaffen eine Deckung oder sogar Überdeckung der operativen Kosten. Der Kapitaleinsatz wird in der Regel nicht gedeckt. Öffentliche Hallenbäder, die überwiegend dem Sportschwimmen dienen, können ohne öffentliche Zuschüsse nicht betrieben werden (vergl. Punkt 1.). Es ist zu beachten, dass privatwirtschaftliche Investoren und/oder Betreiber grundsätzlich kommerzielle Zwecke verfolgen und keinerlei (!) wirtschaftliches Risiko eingehen.

- **Private Bäderinvestoren und -betreiber** verdienen am Bau, die Vertragsgestaltung erfolgt in der Regel über Fortfaitierungsverträge. Wird später der Betrieb übernommen, so wird ein fester oder flexibler Zuschuss vereinbart. Sollte dieser nicht zur Deckung des Betriebes ausreichen, werden Verträge oft genug beendet und die betroffene Kommune erhält über das Heimfallrecht die Immobilie zurück – und muss den Betrieb selbst organisieren.
- Reine **Betreibergesellschaften** erhalten ebenfalls einen vertraglich vereinbarten Zuschuss sowie eine Management-Gebühr. Diese Betreiberverträge laufen in der Regel über 5 Jahre und werden danach neu ausgeschrieben.

Insgesamt existieren unter den privaten Investoren und/oder Betreibern in der Bäderbranche neben seriösen Unternehmen auch solche mit zweifelhaftem Ruf – hier ist in jedem Fall Sorgfalt bei der Auswahl möglicher Partner walten zu lassen.

Neben diesen branchenbezogenen Ausprägungen existieren weitere Anbieter von Bädern, z.B. in Fitness-Clubs, Hotels, Wohnanlagen und in Vereinshand. Als Referenzen für das Grundstück des ehemaligen Südbades in Münster wird folgende Auswahl herangezogen:

- In **Berlin-Zehlendorf** besteht der Fitness First Platinum Swim Club in der Clayallee 328. Auf diesem Grundstück befand sich ursprünglich ein abgängiges funktionales Hallenbad. Da das Grundstück in der Vergangenheit als Stadtbad des Bezirks genutzt wurde, gab es die Auflage, im Neubaukonzept wiederum ein öffentliches Schwimmbad zu integrieren. Über eine Projektentwicklung wurde ein Gesamtareal von 20.000 m² mit dem Freizeit- und Geschäftshaus „Zehlendorfer Welle“ errichtet und im Herbst 2008 eröffnet. Auf einer Fläche von rd. 6.000 m², verteilt auf 2 Geschosse, existieren hier Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomien etc. Ein Ärztezentrum ist ebenfalls Be-

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

standteil des Gebäudekomplexes, eine Tiefgarage bietet 360 Stellplätze. In einem durch eine Passage verbundenen Gebäudeteil wurde auf einer Fläche von 4.700 m² der Club des kommerziellen Kettenanbieters Fitness First errichtet mit der Auflage, in einem Schwimmbad mit 25-m-Sportbecken öffentliches Schwimmen zuzulassen. An Wochentagen ist die Öffentlichkeit in der Zeit von 10.00 bis 16.00 Uhr und an den Wochenenden von 12.00 bis 16.00 Uhr zugelassen, der Eintritt beträgt 5,50 EUR (Ermäßigte: 4,50 EUR). Schul- und Vereinsschwimmen finden nicht statt. Eine Tageskarte für den Club beinhaltet die Nutzung aller Angebote einschließlich Fitnessbereich und Sauna, sie kostet 25,00 EUR. Die Clubmitgliedschaften sind gestaffelt und bewegen sich in einem Spektrum von 44,90 EUR bis 110,00 EUR pro Monat. Das Bad wird nicht subventioniert und finanziert sich durch die Club-Mitgliedschaften bzw. Tagesgäste.

- Auch in anderen **Fitnessclubs**, vorwiegend des Premium-Segmentes, sind Sportbecken oder Pools Bestandteil des Angebotes – so zum Beispiel bei den Kettenanbietern MeridianSpa, Holmes Place und Aspria. Diese Clubs bieten auf Flächen zwischen 3.000 und 14.000 m² neben Fitnesstraining, Kursen und gastronomischen Angeboten auch größere Wellnessbereiche mit Saunen an. Grundsätzlich sind diese Clubs den Mitgliedern oder Tagesgästen vorbehalten, die Tageskarten bewegen sich in einem Spektrum von 15,00 EUR bis 35,00 EUR. Die Clubs finanzieren sich durch einen größtmöglichen Stamm an vertraglich gebundenen Mitgliedern. In Einzelfällen gelingt es dennoch, rd. 60.000 Tagesgäste pro Jahr zu rekrutieren.
- Im Falle des Betriebes von Bädern durch **Vereine** erfolgt der Betrieb in der Regel durch ein hohes und stark von den Führungspersönlichkeiten des jeweiligen Vereins abhängiges ehrenamtliches Engagement. Üblicherweise werden Kosten für die bauliche und technische Wartung dieser Bäder durch die Kommune, die Stadtwerke oder eine eigens gegründete Bäderbetriebsgesellschaft getragen. Zu beachten ist auch, dass der Betrieb von Bädern sehr strengen Richtlinien bezüglich der Verkehrssicherung und insbesondere der Aufsichtspflicht unterliegt. Deren Einhaltung ist durch die betreibenden Vereine sicherzustellen, da hier hohe Haftungsrisiken bestehen. Dennoch soll das nachstehende Beispiel nicht unerwähnt bleiben.
- In Hamburg betreibt der 1987 gegründete **Verein Aktive Freizeit e.V. (VAF)** auf gemeinnütziger Basis eine rd. 3.000 m² große Freizeitanlage. Das so genannte „Aktivbad“ (früher: Reemtsma-Bad) mit seinem 25-m-Schwimmbecken (unterteilt in Nichtschwimmer- und Schwimmerbereich) und integrierter Sprunganlage ist ein Angebotsbestandteil. Darüber hinaus bietet die Einrichtung eine funktionale Sauna mit Saunagarten, zwei Sporthallen, einen Spinningraum, ein „Studio für gesunde Fitness“, kostenlose Kinderbetreuung in einem separaten Bereich, eine integrative Bewegungskindertagesstätte sowie eine Gastronomie. An einem separaten Standort betreibt der

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

Verein zudem die Kinder-Sportschule KISS. Der Verein finanziert sich aus (relativ hohen) Mitgliedsbeiträgen und Einsteigergebühren, wobei Mitgliedschaften grundsätzlich für ein Jahr abgeschlossen werden. Das Spektrum der Mitgliedschaften ist sehr weit gefächert, das Bad steht nur zu den Kernnutzungszeiten (Frühschwimmen, Nachmittag, teilweise Spätschwimmen) zur Verfügung. Schulschwimmen und öffentliches Schwimmen im Sinne ungebundener Einzeleintritte existieren nicht, Vereinschwimmen bezieht sich nur auf die Mitglieder des VAF. Der Verein zählt derzeit 3.751 Mitglieder, davon nutzen 900 ausschließlich die Schwimm-Mitgliedschaft und weitere 1.700 die kombinierte Mitgliedschaft Fitness und Schwimmen. Das operative Geschäft wird nicht subventioniert, für Investitionen werden über den Hamburger Sportbund rd. 20% Fördermittel eingeworben. Der VAF beschäftigt 12 Mitarbeiter (mehr als 30 Stunden pro Woche, ohne Kindertagesstätte).

3. Komplementäre Zusatzangebote

Das Spektrum an wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen von zu einem öffentlichen Schwimmbad komplementären Zusatzangeboten ist theoretisch breit - an dem sehr begrenzten Standort in Münster allerdings nicht darstellbar. Neben den klassischen Zusatzangeboten, wie Sauna, Massagen / Physiotherapie / Wellness und Gastronomie könnten z.B. ein Kinder-Indoor-Spielzentrum, ein großer Fitnessclub, eine Großsaunaanlage, ein Ärztezentrum, eine Anlage für Seniorenwohnen bzw. allgemeine Wohnbebauung angedacht werden. Als halbwegs realistisch erscheinen lediglich die letztgenannten Optionen – für die zudem ausreichende Parkflächen geschaffen werden müssten:

- Im Falle einer allgemeinen **Wohnbebauung** mit einem kleinen, nicht-öffentlichen Schwimmbad würde die Finanzierung allerdings auf die Mietnebenkosten umgelegt und entspräche einem exklusiven Wohnangebot.
- Ähnlich verhält es sich mit einer **Senioren-Wohnanlage**. Hier sind zudem die Standortrahmenbedingungen und die Nachfrage sorgfältig zu prüfen, da ältere Menschen heute den längstmöglichen Aufenthalt in ihrer eigenen Wohnung und dem vertrauten Wohnumfeld bevorzugen. Fußläufig erreichbar müssen dann auch die Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Kiosk, Lebensmittelgeschäft etc.) und am besten ein Einkaufsschwerpunkt sowie Ärzte oder ein Ärztehaus sein.
- Auch ein **Ärztehaus** mit einem Spezialisierungsschwerpunkt und einem integrierten, nicht-öffentlichen Therapiebad könnte geprüft werden.

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

- Eine interessante Option könnte zudem in der Errichtung einer großzügigen **Saunaanlage** mit integriertem Pool bestehen. Auch für ein solches Angebot ist die aktuelle Marktsituation zu ermitteln. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass ein privater Investor und Betreiber kein öffentliches Schwimmen zulassen wird und das integrierte Badeangebot lediglich den Hausgästen vorbehalten bleibt.

Für die wenigen, halbwegs realistischen Optionen von zu einem Schwimmbad komplementären Zusatzangeboten ist im Grundsatz festzustellen, dass am Standort des ehemaligen Südbades allein schon aufgrund der mit nur 5.500 m² sehr begrenzten Grundstücksfläche ein öffentliches Bad nicht realistisch erscheint. Sollte am Standort „Am Inselbogen“ ein öffentliches Bad realisiert werden, so sind die vorgelegten Konzeptvarianten 1 bis 3 mit Investitionsvolumina zwischen 6,5 und 12,0 Mio. EUR (netto) bzw. zwischen rd. 8,0 und 15,0 Mio. EUR (netto, Passivhausstandard, abzüglich Fördermittel) anzusetzen. Diese Mittel müssten in einer realistischen Einschätzung ebenso von der Stadt Münster aufgebracht werden, wie der jährliche Zuschuss.

Und auch der Betrieb des Bades (z.B. Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht, technische und bauliche Wartung) ist sicherzustellen – entweder durch die Stadt Münster oder einen Verein. Im letzten Fall sind die Rahmenbedingungen der Betriebsüberlassung über entsprechend gestaltete Verträge abzudecken. Aus den Erfahrungen der Praxis ist davon auszugehen, dass die Stadt Münster dann ebenfalls einen (geringeren) Betriebskostenzuschuss leisten muss.

4. Fazit

Das Kurzgutachten zu einem Bad-Neubau am Standort des ehemaligen Südbades schließt mit einem negativen Ergebnis:

- Ein öffentliches Bad ist nur durch ein großes, monetäres Engagement der Stadt Münster realisierbar ist. Neben den Investitionskosten müsste zumindest ein Teil der Betriebskosten durch entsprechende Zuschüsse getragen werden. Die im Antrag an den Rat Nr. A-R/0028/2010 vom 02.03.2011 formulierten Anforderungen an ein neues Bad könnten - wegen des relativ kleinen Grundstückes von 5.500 m² - konzeptionell zudem nur teilweise erfüllt werden. Die engagierte Absicht des Betriebes durch Vereine wäre an spezifische Rahmenbedingungen zu knüpfen, die jedoch ebenfalls zu einem großen investiven und betrieblichen Finanzierungsbedarf durch die Stadt Münster führen.

Gutachten: Entwicklung Standort Südbad
Auftraggeber: Stadt Münster
Stand: 08. August 2011

- Die Wahrscheinlichkeit, für den Bau und den Betrieb des neuen Bades einen seriösen (!) privaten Investor zu finden, ist aufgrund der Standort-Rahmenbedingungen nicht gegeben. Ausnahme: Die Stadt Münster ist bereit, jährliche Zuschüsse zu zahlen.
- Eine Zuordnung komplementärer und wirtschaftlich tragfähiger Zusatzangebote zur Finanzierung eines neuen öffentlichen Bades ist am Standort „Am Inselbogen“ aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht darstellbar.
- Die Bebauung des Grundstücks mit Einrichtungen, wie Wohnanlage, Senioren-Wohnheim, Ärztezentrum oder Großsaunaanlage, könnte die Errichtung eines nicht-öffentlichen Schwimmbades mit nur eingeschränkter öffentlicher, schulischer und vereinsbezogener Nutzung beinhalten, ist aber anhand der Marktgegebenheiten sorgfältig zu prüfen.