

Amt: Sportamt

AZ: 52.20

Vorlage Nr. 528/XVII

- Beschlussvorlage
 Informationsvorlage

Beratung in

- öffentlicher Sitzung
 nichtöffentlicher Sitzung

Gleichstellungsbeauftragte

- beteiligt
 nicht beteiligt

Beratung im:	am:	erneut am:
Sportausschuss		17.11.2015
Verwaltungsausschuss		15.12.2015
Rat		

7 Berge Bad – Sauna

Die Sauna im „7 Berge Bad“ wurde am 23.04.2011 eröffnet und befindet sich jetzt im fünften Betriebsjahr. Eine geringe Auslastung verbunden mit einem hohen energetischen Aufwand macht die Überarbeitung des Betriebskonzeptes erforderlich.

In der Anlage erhalten Sie eine Darstellung des Ist-Zustandes, eine Analyse der bestehenden Situation und verschiedene Handlungsoptionen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltslage ergeht folgender

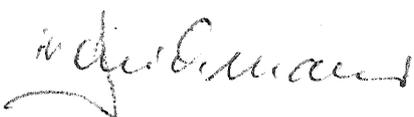
Entscheidungsvorschlag:

Der Saunabetrieb an Montagen und Dienstagen wird eingestellt. Im Übrigen bleiben die Öffnungszeiten unverändert.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Kostenaufwand für die Renovierung und energetische Optimierung der beiden Umkleeräume rechts von der Sonnenfalle zu ermitteln. Das Ergebnis soll in einem der nächsten Sportausschüsse beraten werden.

Daneben soll der Personalbedarf berechnet und ein Vorschlag zur Umsetzung erarbeitet werden, um an den Tagen Mittwoch, Donnerstag, Samstag und Sonntag regelmäßige Aufgüsse durchführen zu können.

Weitere Optimierungsmaßnahmen sollen nach und nach für die Jahre 2017 ff. vorgesehen werden.



STADT ALFELD (LEINE)

„7 BERGE BAD“



Optimierung des Saunabetriebs

Stand: 25. September 2015

Erstellt von Stephan Willudda

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	Seite 3
Aktuelle Situation.....	Seite 3
Analyse.....	Seite 5
Optimierungsmöglichkeiten.....	Seite 6
Handlungsalternativen.....	Seite 8
Anlage 1: Optimierungsmöglichkeiten.....	Seite 10
Anlage 2: Fotos.....	Seiten 11, 12

„7 Berge Bad Alfeld“

Optimierung des Saunabetriebs

Ausgangslage

Im Zuge des Neubaus des „7 Berge Bades“ war eine Saunalandschaft mit einem Investitionsvolumen von rund 2,3 Mio. Euro geplant worden. Die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsprognose (Dr. Kuhn, Stand 09.10.2007) ergab einen jährlichen Überschuss in Höhe von 314.141,82 € bei einem geschätzten Besucheraufkommen von rund 34.500 Gästen pro Jahr und Eintrittspreisen zwischen 9,00 und 18,00 €. Eine später in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsprognose bei „PriceWaterhouseCoopers“ ergab einen potentiellen Einnahmeüberschuss von jährlich 183.092,48 € bei 20.000 Besuchern pro Jahr.

Diese Planungsvariante wurde jedoch verworfen. Stattdessen hat der Bau- und Sportausschuss in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, eine kleinere Sauna-Variante für rund 300.000,00 € zu bauen. Daraufhin wurde die Besucherzahlenprognose auf 2.300 Besucher pro Jahr und die Einnahmeerwartung auf 17.480,00 € nach unten korrigiert. Damit war klar, dass die Betriebskosten (vgl. Betriebskostenprognose DTF vom 29.02.2008) nicht aus den Einnahmen gedeckt werden können und durch den Betrieb der Sauna ein zusätzliches Defizit entstehen würde.

Die Sauna im „7 Berge Bad“ wurde am 23.04.2011 neueröffnet und befindet sich jetzt im fünften Betriebsjahr. Eine geringe Auslastung verbunden mit einem hohen energetischen Aufwand macht die Überarbeitung des Betriebskonzepts erforderlich.

Aktuelle Situation

Ausstattung und räumliche Situation

Im Erdgeschoss des Saunagebäudes befinden sich zwei Trockensaunakabinen (90°C und 65°C), ein Windfang mit Taschenablagemöglichkeiten, ein Duschraum mit drei Duschen und einem Kippeimer, WC-Räume, ein Putzmittelraum, ein kleiner Aufenthaltsraum sowie eine überdachte Ruhefläche im Außenbereich (sog. "Sonnenfalle"). Im Obergeschoss gibt es zwei größere Ruhe- bzw. Aufenthaltsräume.

Über einen eigenen Umkleide- und Nassreinigungsbereich verfügt die Sauna nicht. Aus Kostengründen wurde darauf bei der aktuellen Saunavariante verzichtet. Es ist vorgesehen, dass sich die Saunagäste in den Einzelumkleiden des Bades umziehen und dort duschen, bevor sie das Drehkreuz passieren und über den Personalfur und das Außengelände zur Sauna gelangen. Tatsächlich ziehen sich viele Saunagäste allerdings in zwei rechts an die Sonnenfalle angrenzende Räume des Altbestandes um, in denen es aus Freibadzeiten noch

Bänke, Kleiderhaken und Spinde gibt (s. Fotos in der Anlage). Die Räume sind jedoch unbeheizt und seit längerer Zeit nicht mehr renoviert worden.

Der Freibereich (Saunagarten) ist ca. 175 m² groß und besitzt keine besonderen Ausstattungsmerkmale.

Die Sauna ist über eine Sprechstelle an die Gastronomie angebunden.

Öffnungszeiten

Die Sauna ist derzeit wie folgt geöffnet:

Mo (nur Damen)	14.00 bis 20.00 Uhr
Di (gemischt)	12.00 bis 20.00 Uhr
Mi (nur Herren)	12.00 bis 20.00 Uhr
Do (nur Damen)	12.00 bis 20.00 Uhr
Fr (gemischt)	12.00 bis 20.00 Uhr
Sa (gemischt)	12.00 bis 20.00 Uhr
So (gemischt)	12.00 bis 20.00 Uhr

Besucherzahlen

Die Besucherzahlen der Sauna betragen im Jahr	2012	2.452 Besucher
	2013	2.560 Besucher
	2014	2.388 Besucher

Eintrittspreise

Der einmalige Saunabesuch kostet für einen Erwachsenen 9,00 € und für Kinder/Jugendliche 4,50 €. Eine Elferkarte kostet 90,00 bzw. 45,00 €.

Da in dem Saunaeintritt auch die Nutzung des Bades enthalten ist, wird kassentechnisch ein Betrag von 4,50 € bzw. 2,00 € als Einnahme für das Bad und ein Betrag von 4,50 € bzw. 2,50 € als Einnahme der Sauna verbucht.

Vergleichspreise Sauna Duingen	9,00 € / 4,50 €	(Tagesticket Erw./Kinder)
Sauna Salzhemmendorf	15,00 € / 8,50 €	(dto.)
Sauna AquaLaatzium	23,00 € / 11,00 €	(dto.)
Sauna Sarstedt	12,00 € / k.A.	(dto.)

Sonderveranstaltungen

Einmal monatlich, am jeweils dritten Samstag des Monats, findet von 18.00 bis 22.00 Uhr der sogenannte „Lange Sauna-Abend“ statt. Hierfür werden zwei Mitarbeiter/-innen abgestellt, die alle 45 Minuten einen Aufguss bereiten und zwischen den Aufgüssen ein Animationsprogramm durchführen. Hierzu gehören u.a. die Nutzung des Erlebnisbeckens (nach 20.00 Uhr) und ein Wettbewerb auf der Wasserrutsche sowie das Reichen von Tee und Obst.

Der lange Sauna-Abend kostet keinen Aufpreis und ist mit durchschnittlich neunundzwanzig Gästen (Wert 2014) überdurchschnittlich gut besucht.

Personaleinsatz

Die vorgeschriebenen Kontrollgänge in der Sauna (i.d.R. einmal stündlich) werden aktuell durch die anwesende Tageskraft aus dem Team „Reinigung“ erledigt, die ihre Tätigkeit insofern unterbricht, um in der Sauna nach dem Rechten zu schauen.

Aufgüsse werden durch die diensthabenden Aufsichtskräfte durchgeführt, jedoch nur unregelmäßig und in dem Umfang, wie es das Besucheraufkommen im Bad zulässt.

Betriebskosten

Wasserverbrauch	2012	271 m ³	711,72 € (netto)
	2013	320 m ³	776,00 € (netto)
	2014	443 m ³	935,98 € (netto)
Abwasser	2012	k.A.	k.A.
	2013	343 m ³	874,65 € (netto)
	2014	435 m ³	1.052,70 € (netto)
Stromverbrauch	2012	2.241 kWh	494,84 € (netto)
	2013	4.786 kWh	1.063,86 € (netto)
	2014	4.892 kWh	1.144,39 € (netto)
Gasverbrauch	2012	47.348 kWh	1.991,75 € (netto)
	2013	47.585 kWh	2.237,07 € (netto)
	2014	46.386 kWh	2.165,19 € (netto)
Aufgussmittel	2012		305,87 € (netto)
	2013		175,49 € (netto)
	2014		674,10 € (netto)

Hinzu kommen Personalkosten für die Reinigung, für die stündlich durchzuführenden Kontrollen sowie anteilig für die Kassiererinnen, den Hausmeister und das Technikpersonal sowie weitere Unterhaltungs- und Wartungskosten.

Einnahmen

Die Einnahmen aus Eintrittsentgelten betragen im Jahr	2012	12.171,40 €
	2013	11.277,80 €
	2014	11.207,00 €

Analyse

Preisniveau

Das Preisniveau ist im Vergleich zu anderen Saunen der näheren Umgebung günstig bzw. angemessen. Im Verhältnis zum Angebot (wenig Ausstattung, kein eigener Umkleidebereich, fehlende Aufgüsse) ist der Preis jedoch zu hoch.

Eine Reduzierung der Eintrittspreise würde das Defizit der Sauna weiter erhöhen. Eine Erhöhung würde die Sauna noch unattraktiver machen.

Öffnungszeiten

Die Auslastung der Sauna ist höchst unterschiedlich. Dieses gilt sowohl für den Tagesverlauf als auch für die einzelnen Tage. Hier ist zu unterscheiden zwischen Wochenenden/Feiertagen und Werktagen sowie zwischen Tagen mit gemischter Sauna oder nur mit Damen- bzw. Herrensauna. Im Jahr 2013 wurde der „Lange Sauna-Abend“ beispielsweise von durchschnittlich fünfundzwanzig Gästen besucht, während im Gesamtdurchschnitt nur sieben Personen pro Tag anwesend waren. Der Herrentag am Mittwoch und der Damentag am Donnerstag wurden von durchschnittlich neun Personen besucht, während der Damentag am Montag im Schnitt nur sechs Besucherinnen hatte. Dienstags (gemischt) war die Auslastung mit nur drei Personen stark unterdurchschnittlich.

Ausstattung

Außer einer Abkühlmöglichkeit (Kaltwasserdusche) und verschiedenen Ruhezeiten bietet die Alfelder Sauna keine Attraktionen.

Aufgüsse

Das Highlight eines jeden Saunabesuchs sind die vom Personal durchgeführten Aufgüsse. Gekonnt vorgetragen und im Stundenrhythmus angeboten erhöhen sie die Attraktivität einer Sauna deutlich.

Die Besucherzahlen der Alfelder Sauna leiden deutlich unter den fehlenden Aufgüssen. Da für den Betrieb der Sauna kein zusätzliches Personal zur Verfügung steht, können keine regelmäßigen Aufgüsse angeboten werden.

Optimierungsmöglichkeiten

Betriebskosten (Energie)

Die Kosten für den laufenden Saunabetrieb lassen sich nicht ohne Weiteres reduzieren. Hauptstromabnehmer sind die beiden Saunaöfen, die im Jahr 2010 neu angeschafft wurden und effizient arbeiten. Der Wasserverbrauch (im Wesentlichen Duschwasser) ist abhängig vom Besucheraufkommen. Wärmeverluste ergeben sich durch eine unzureichende Dämmung im Altbaubestand.

Im Zusammenhang mit einem Totalausfall der beiden noch aus alten Freibadzeiten stammenden Gasthermen wurde im August 2015 die Warmwasserversorgung des Saunagebäudes erneuert und somit auf dem neuesten technischen Stand gebracht. Eine Reduzierung des Gasverbrauchs wird daraus erwartet.

Darüber hinaus sind jedoch keine wesentlichen Einsparpotentiale erkennbar, es sei denn, man würde die Sauna zu den besucherschwachen Zeiten außer Betrieb nehmen und so den Stromverbrauch für die Saunaöfen einsparen. Die finanziellen Auswirkungen sind bei einem Gesamtstromverbrauch von 1.144,39 € (2014 netto) jedoch eher gering.

Nebenrechnung:

1.144,39 € Strom gesamt → Davon geschätzt 95% für den Betrieb der Saunaöfen = 1.087,17 €

Betriebsstunden Saunaöfen:

wöchentlich = 54,0 Stunden Öffnungszeit zzgl. 7 Tage x 2,0 Stunden Vorheizzeit = 68,0 Stunden/Woche

x 52 Wochen/Jahr ./ 3 Wochen Revision = 49 Wochen = 3.332,0 Stunden/Jahr

→ 1.087,17 € / 3.332,0 Stunden = 0,33 €/Stunde

Beispiel: Schließung der Sauna dienstags = Einsparung Betrieb Saunaöfen von 10.00 bis 20.00 Uhr = 10,0 Stunden x 0,33 € = 3,30 € x 49 Wochen = 161,70 €.

Reinigungskosten

Das Reinigungskonzept für das „7 Berge Bad“ inklusive der Sauna wurde unlängst überarbeitet (sog. Reorganisation; Auftrag Herr Carl). Einsparungen sind hier nur möglich, wenn der Reinigungsaufwand insgesamt reduziert wird, indem z.B. die Sauna an einzelnen Tagen nicht betrieben wird und damit auch nicht gereinigt werden muss. Ferner würde sich durch veränderte Öffnungszeiten der Zeitaufwand des Reinigungspersonals für die Kontrollgänge verringern.

Attraktivitätssteigerung

Im Vergleich zu anderen Saunaanlagen ist die Alfelder Sauna wenig attraktiv, was ein relativ geringes Besucheraufkommen zur Folge hat. In der Anlage (Seite 10) sind verschiedene Ideen zur Optimierung des Saunabetriebs dargestellt. Diese sind aufgeteilt in die Bereiche „Bau“ und „Betrieb“.

Fast alle Punkte sind nur mit mehr oder weniger hohen Investitionen umsetzbar, die allein für sich jedoch nicht zielführend sind, sondern nur in Verbindung mit einem besseren Angebot an Aufgüssen zum Erfolg beitragen können.

Neben den Kosten für das Aufgussmittel erfordert die Durchführung von Aufgüssen insbesondere einen entsprechenden Personaleinsatz. In der aktuellen Konstellation können keine regelmäßigen Aufgüsse angeboten werden, weil dieses vom Besucheraufkommen im Schwimmbadbereich abhängt (vgl. oben). Die Durchführung eines Aufgusses nimmt ca. zwanzig Minuten (inkl. Wege- und Umkleidezeiten) in Anspruch.

Die Badegäste erwarten jedoch hinsichtlich der Durchführung von Aufgüssen eine Verlässlichkeit bzw. wollen schon im Vorfeld ihres Besuchs wissen, ob es Aufgüsse gibt oder nicht.

Um Aufgüsse regelmäßig und verlässlich durchführen zu können, ist zusätzliches Personal erforderlich. Der Stundenumfang hängt von den Öffnungs- bzw. Aufgusszeiten ab und ist gesondert zu ermitteln. Möglicherweise wäre schon die Beschäftigung von ein oder zwei Minijobbern ausreichend, wenn die Sauna zukünftig nicht mehr an jedem Tag in der Woche geöffnet wird.

Handlungsalternativen

Die Sauna in der jetzigen Form und ohne Personal für die regelmäßige Durchführung von Aufgüssen ist wenig attraktiv und wird bis auf die wenigen Stamm- und einige Gelegenheitsgäste keine neuen Besucher anlocken. Hieran werden auch kleinere betriebliche oder bauliche Maßnahmen nichts ändern. Das betriebliche Gesamtkonzept, wonach die Sauna als eines der sogenannten Profitcenter (u.a. neben dem Shop-Verkauf und Kursbetrieb) zur Reduzierung des Defizits aus dem Badbetrieb beitragen kann, funktioniert in dieser Form nicht. Anstatt mit einem erfolgreichen Saunabetrieb Verluste in anderen Bereichen auszugleichen, produziert die Sauna derzeit selbst Defizite. Insgesamt ergeben sich drei Handlungsalternativen:

1. Rückbau der Sauna

Sofern keine Mittel für die Erweiterung der Sauna bzw. für Personal zur Durchführung von Aufgüssen zur Verfügung gestellt werden können, andererseits aber auch keine dauerhaften Defizite in Kauf genommen werden wollen, müsste der Saunabetrieb zurückgefahren werden. Neben der Einschränkung von Teilangeboten (z.B. Schließung der Sauna an besonders besucherschwachen Tagen) wäre auch eine Stilllegung der gesamten Anlage denkbar.

Dabei würde neben den Betriebskosten im engeren Sinne (Strom, Gas, Wasser) auch weiterer Kostenaufwand wie Reinigung, Aufsichtspersonal und Bauunterhaltung entfallen. Das jährliche Defizit der gesamten Badanlage würde sich entsprechend reduzieren.

2. Beibehaltung des Status Quo

Dabei wird die Sauna in der jetzigen Form weiterbetrieben, es wird kein Personal für Aufgüsse zur Verfügung gestellt und es wird akzeptiert, dass die Sauna nur mit Zuschüssen aus dem allgemeinen Haushalt betrieben werden kann. Dieses entspricht im Wesentlichen der Situation vor 2009 (Saunakeller im alten Hallenbad).

3. Ausbau der Sauna

Eine Erweiterung der Sauna bis hin zur Realisierung der ursprünglich geplanten Variante würde die Attraktivität steigern, ein höheres Besucheraufkommen generieren und die jährlichen Defizite verringern bzw. sogar Überschüsse ermöglichen. Hierzu sind allerdings Investitionen erforderlich, wobei klar sein muss, dass eine deutliche Attraktivitätssteigerung zum kleinen Preis nicht zu haben sein wird.

Mindestanforderungen an einen erfolgreichen Saunabetrieb wären:

- Regelmäßige Aufgüsse durch entsprechend qualifiziertes Personal,
- Erweiterung des Saunabereichs um einen angemessenen Umkleide- und Sanitärtrakt,
- bessere Anbindung der Sauna an die Gastronomie.

Handlungsempfehlung

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Alfeld (Leine) sind Investitionen größeren Umfangs zur Erweiterung der vorhandenen Sauna nicht möglich.

Zur Aufrechterhaltung des Saunabetriebs bei gleichzeitiger Attraktivitätssteigerung und Optimierung der Betriebskosten sind folgende Maßnahmen denkbar:

- Schließung der Sauna an den besonders besucherschwachen Tagen (montags und dienstags),
- Renovierung und energetische Optimierung der beiden Umkleiden rechts neben der Sonnenfalle im Rahmen der Bauunterhaltung,
- Durchführung regelmäßiger Aufgüsse durch dienstplanunabhängig eingesetztes Personal auf 450,00 €-Basis an Tagen mit erhöhtem Besucheraufkommen (mittwochs, donnerstags, samstags und sonntags). Beispiel: mittwochs und donnerstags jeweils von 14.00 bis 17.00 Uhr zzgl. samstags und sonntags von 13.00 bis 17.00 Uhr = vierzehn Stunden pro Woche \approx sechzig Stunden pro Monat.

Auf eine Ausweitung des Personalbestandes sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Denkbar wäre eine Verschiebung von Kapazitäten aus dem Bestand der in der Aufsicht eingesetzten 450,00 €-Kräfte oder von Kurspersonal in Richtung Saunabetrieb.

- Attraktivitätssteigerung der Sauna durch Umsetzung einzelner Maßnahmen der Anlage 1 nach und nach in kleinen Schritten über einen Mehrjahreszeitraum.

Anlage 1: Optimierungsmöglichkeiten

Die nachfolgenden Ideen zur Attraktivitätssteigerung der Sauna wurden gemeinsam von allen Badmitarbeiter/-innen zusammengetragen bzw. im Rahmen einer seit 2012 bestehenden Arbeitsgruppe entwickelt. Ferner sind Erfahrungen aus dem Besuch und Betrieb anderer Sauna-Anlagen eingeflossen.

I. Bauliche Maßnahmen

- Wetterunabhängige Zuwegung zur Sauna
- „Sonnenfalle“ verschließbar (Wintergarten)
- Bauliche Anbindung des Gastro-Bereichs
- Kamin in der „Sonnenfalle“ mit Sitzecke
- Wasserattraktionen (Tauchbecken, Außenduschen, Schwalleimer, Fußbecken kalt/warm, Whirlpool)
- Umkleidemöglichkeiten im Saunagebäude
- Umwandlung der 65°C- in eine Bio-Sauna
- Außensauna/Blockhaus mit Dampf- oder finnischer Sauna
- Verschönerung des Saunagartens (z.B. Baumbestand)
- Crushed-Ice-Maschine
- Erlebnisduschen
- Behindertengerechte Ausstattung der Sauna
- Erste-Hilfe-Raum
- Solarien

II. Betriebliche Maßnahmen

- Anpassung der Öffnungszeiten (Schließung an Tagen mit schwacher Auslastung, frühere Öffnung z.B. an Tagen mit Wassergymnastik, Damen-/Herrentage, etc.)
- Events/Sonderveranstaltung (z.B. Durchführung des erfolgreichen „Langen Sauna-Abends“ mehrmals im Monat, Baby-Sauna)
- Aufstellung eines Getränkeautomats
- Ausweitung des gastronomischen Angebots
- Verschönerung des Saunafurs (Übergang von Einzelumkleide Bad in Richtung Saunagarten)
- Namensgebung für die einzelnen Saunen
- Verstärktes Marketing
- Preisgestaltung (z.B. Kurztarif, eigener Preis ohne Schwimmbadbenutzung)
- Verkaufs-Shop für Sauna-Artikel
- Durchführung von Aufgüssen an allen Öffnungstagen einmal stündlich
- Aushang eines Aufgussplans (täglich aktualisiert)
- Monitor mit Unterhaltungsprogramm, Werbung und Aufgusszeiten
- Liegen im Außenbereich, Strandkörbe

Anlage 2: Fotos



Sonnenfalle (links) und Freibad-Altbestand (rechts)



Umkleidemöglichkeit im Freibad-Altbestand



Umkleiemöglichkeit im Freibad-Altbestand