

Strategisches Bäderkonzept

Hallenbäder Tübingen

Altenburg Unternehmensberatung GmbH – Kurzvorstellung

- Gegründet 1994, Sitz in Düsseldorf, Tätigkeit deutschlandweit und angrenzendes europ. Ausland
- Geschäftsführer: Dietmar Altenburg
Marco Steinert-Lieschied
- Tätigkeitsschwerpunkt: Beratung kommunaler Sport- und Freizeiteinrichtungen, insbesondere Bäderbetriebe
- Keine Architekten, keine Betreiber
- Herausgeber des Altenburg BäderReport (2010 / 2013 / 2016 / 2019)
- Jährlich 30 bis 40 Bäderprojekte

Inhaltliche Übersicht

■ Analysephase

- Räumlich-technische Bewertung
- Besucherzahlen / aktuelle Belegung
- Betriebliches Zahlenwesen
- Nachfrageermittlung Schulen / Vereine

■ Vorüberlegung zu Standorten und Kapazitäten

■ Konzeptphase Nord-Süd-Konzept

- Kapazitäten
- Nutzung
- Wirtschaftlichkeit

Räumlich-technische Bewertung

Uhlandbad

- Sanierungsbedürftiges Hallenbad mit historischem Charme
- Mitten in der Innenstadt gelegen
- Deutliche funktionale Einschränkungen für die gegebenen Zielgruppen, insbesondere
 - Beckenbreite nur 7,90 Meter, kann kaum von zwei Schulklassen parallel genutzt werden
 - Beckenlänge nur 24,30 Meter, kein korrektes Zeitschwimmen möglich
 - Kein Hubboden

Räumlich-technische Bewertung

Hallenbad Nord

- Helles, zeitloses Hallenbad, welches funktional sehr gut von verschiedenen Zielgruppen genutzt werden kann
- Mittlerweile einiger Sanierungsbedarf
- Kleinkinderbereich im heutigen Zustand unbefriedigend
- Klassische Funktionssauna mit gutem Grundangebot, Reserven bezüglich optischer Gestaltung

Belegung / Auslastung Umlandbad

Auslastung Öffentlichkeit

	Schwimmer / Öffnungsstunde	Benchmark
Öffentlichkeit	19	15 – 20

Auslastung Schulen und Vereine

	Schwimmer / Bahn	Benchmark
Schulen	4	6 – 8
Vereine	7	6 – 9

Belegung / Auslastung Nordbad

Auslastung Öffentlichkeit

	Schwimmer / Öffnungsstunde	Benchmark
Öffentlichkeit	48	30

Auslastung Schulen und Vereine

	Schwimmer / Bahn	Benchmark
Schulen	7	6 – 8
Vereine	13	6 – 9

Zuschuss je Besucher Ist-Situation (vor AfA / Zinsen)

	Ist-Wert (gerundet)	Branchen- Sollwert	Kommentierung
Uhlandbad	▪ 8,00 €	▪ 5,00 – 6,00 €	➤ Uhlandbad hat schlechtes Verhältnis von umbautem Raum zu Nutzbarkeit
Nordbad	▪ 4,00 €		➤ Nordbad hat sehr gutes Wasserflächenkonzept und extrem gute Auslastung

Summe angemeldeter Bedarf Schulen im Vergleich zu Ist-Belegung

Bahneinheiten / Woche	Aktuell	Angemeldeter Bedarf	Abweichung
Summe Bahnen	420	642	53%

Branchenvergleich Schulschwimmen

	Branchendurchschnitt	Spitzenwert Beratung	Ist-Wert Tübingen	Bedarfsanmeldung Tübingen*
Schulschwimmer pro Einwohner	0,5	0,9	0,8	1,1

* steigende Bevölkerungszahl berücksichtigt

Bedarfsabfrage Vereine

Verein	Ist-Belegung		Bedarfsanmeldung		Abweichung Bedarfsanmeldung zu Ist in %	
	Bhn. Sportbecken / Woche	Bhn. LSB / Woche	Bhn. Sportbecken / Woche	Bhn. LSB / Woche	Bhn. Sportbecken / Woche	Bhn. LSB / Woche
Summe	128	25	327	64,5	155%	158%
	153		391,5		156%	

Bhn. = Bahneinheiten

LSB = Lehrschwimmbecken

Branchenvergleich Vereinsschwimmer

	Branchendurchschnitt	Spitzenwert Beratung	Ist-Wert Tübingen	Bedarfsanmeldung Tübingen*
Vereinsschwimmer pro Einwohner	0,4	1,0	0,6	1,3

* unter Berücksichtigung Bevölkerungswachstum und Entzerrung Nordbad

Vorüberlegungen zur Konzeptphase

■ Weiterführung?

- Sanierung Uhlandbad
- Sanierung Hallenbad Nord
- ➔ Aus Beratersicht keinesfalls sinnvoll, da
 - Kapazitätsengpässe fortgeschrieben würden
 - Funktionale Mängel Uhlandbad nicht behebbar sind und fortgeschrieben würden

■ Nord-Süd-Konzept

- Sanierung Hallenbad Nord
- Neubau Hallenbad Süd
- ➔ Schaffung aller zusätzlich erforderlichen Kapazitäten an einem Standort

3-Standort-Konzept Nordbad – Südbad – Uhlandbad?

- Keinesfalls zu empfehlen, denn
 - Umfangreiche Sanierung des Uhlandbades wäre erforderlich, plus Neubau Südbad
 - Möglicher Nutzen des Uhlandbades steht in keiner Relation zu hohem Sanierungsaufwand
 - Erforderliche Wasserfläche / Funktionalität kann am Neubaustandort vollständig geschaffen werden
 - Hohe operative Folgekosten bei 3 Standorten

Vorüberlegungen zur Dimensionierung Südbad

Sportbecken – 25-Meter oder 50-Meter-Becken?

- 50-Meter-Becken: - Mehraufwand Investition 5 – 7 Mio €
 - Jährlicher Mehraufwand Folgekosten 500 – 700 T€
 - Mehrnutzen nur für Vereine (Spitzensport / Schwimmsport / Triathlon) gegeben
 - Für Schulen (bis Klasse 7) weniger gut geeignet
 - Für Familien mit Kleinkindern eher abschreckend

➔ Kann unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten nicht empfohlen werden!

25-Meter-Becken 6 oder 8 Bahnen?

- **Empfehlung: 8 Bahnen**, um
 - Ggf. auch Parallelnutzung verschiedener Zielgruppen zu ermöglichen
 - Zusätzliche Wasserfläche insbesondere für Vereine und die Öffentlichkeit bereitzustellen

- **Springerbereich** 1er/3er zu integrieren

- **Teilhubboden**
 - Maximale Nutzbarkeit pro qm Wasserfläche

■ Lehrschwimmbecken

- Multifunktionale Auslegung für
 - Schulen
 - Vereine
 - Warmbader (Senioren)
 - Tummelbecken (Familien)
 - Kurse
- Kapazität 16 2/3 x 8 Meter
- Vollhubboden
- Räumlich separierbar

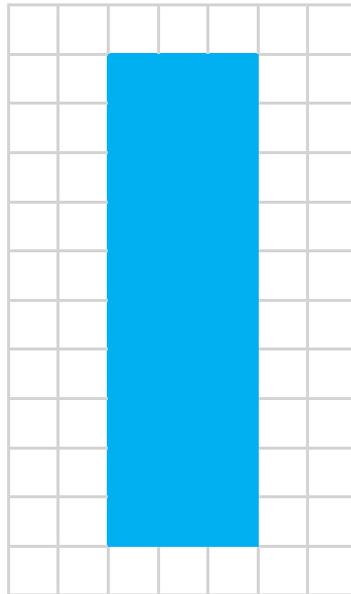
■ Kleinkinderbecken

- Angebot für junge Familien sollte niederschwellig sein, daher in Nord und in Süd

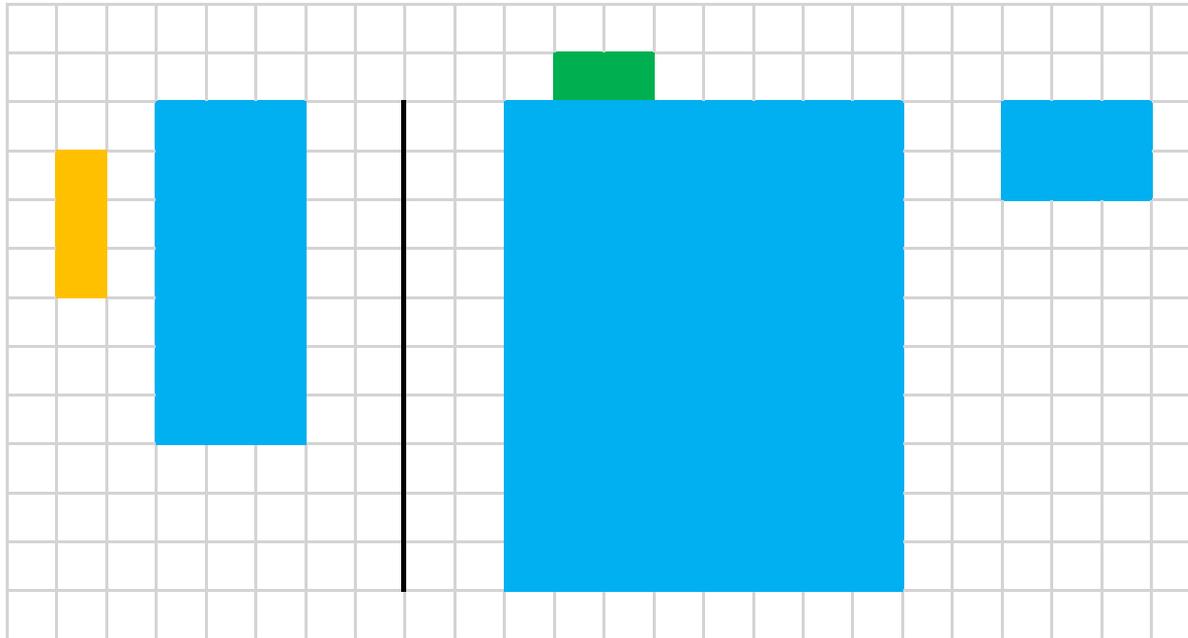
Öffnungszeiten Südbad Öffentlichkeit wöchentlich

	Konzept	Vgl. Uhlandbad	Abweichung Std. / Tag zu Uhlandbad	Abweichung Bahnstunden / zu Uhlandbad
Montag	▪ 06.00 – 08.00 Uhr	▪ 06.00 – 07.45 Uhr	0,25	9
Dienstag	▪ 06.00 – 21.30 Uhr	▪ 06.00 – 21.30 Uhr	0,0	48
Mittwoch	▪ 06.00 – 08.00 Uhr	▪ 06.00 – 07.45 Uhr	0,25	9
Donnerstag	▪ 06.00 – 08.00 Uhr ▪ 14.00 – 21.30 Uhr	▪ 06.00 – 07.45 Uhr ▪ 14.00 – 21.30 Uhr	0,25	54
Freitag	▪ 06.00 – 18.00 Uhr	▪ 06.00 – 07.45 Uhr ▪ 12.00 – 18.00 Uhr	4,25	29
Samstag	▪ 08.00 – 19.00 Uhr	▪ 08.00 – 20.00 Uhr	-1,0	50
Sonntag	▪ 08.00 – 18.00 Uhr	▪ 08.00 – 14.00 Uhr	4,0	64
Summe / Woche	62	54 Öffnungsstunden = 216 Bahnenstunden	8,0	263

Wasserfläche Umlandbad: 192 qm

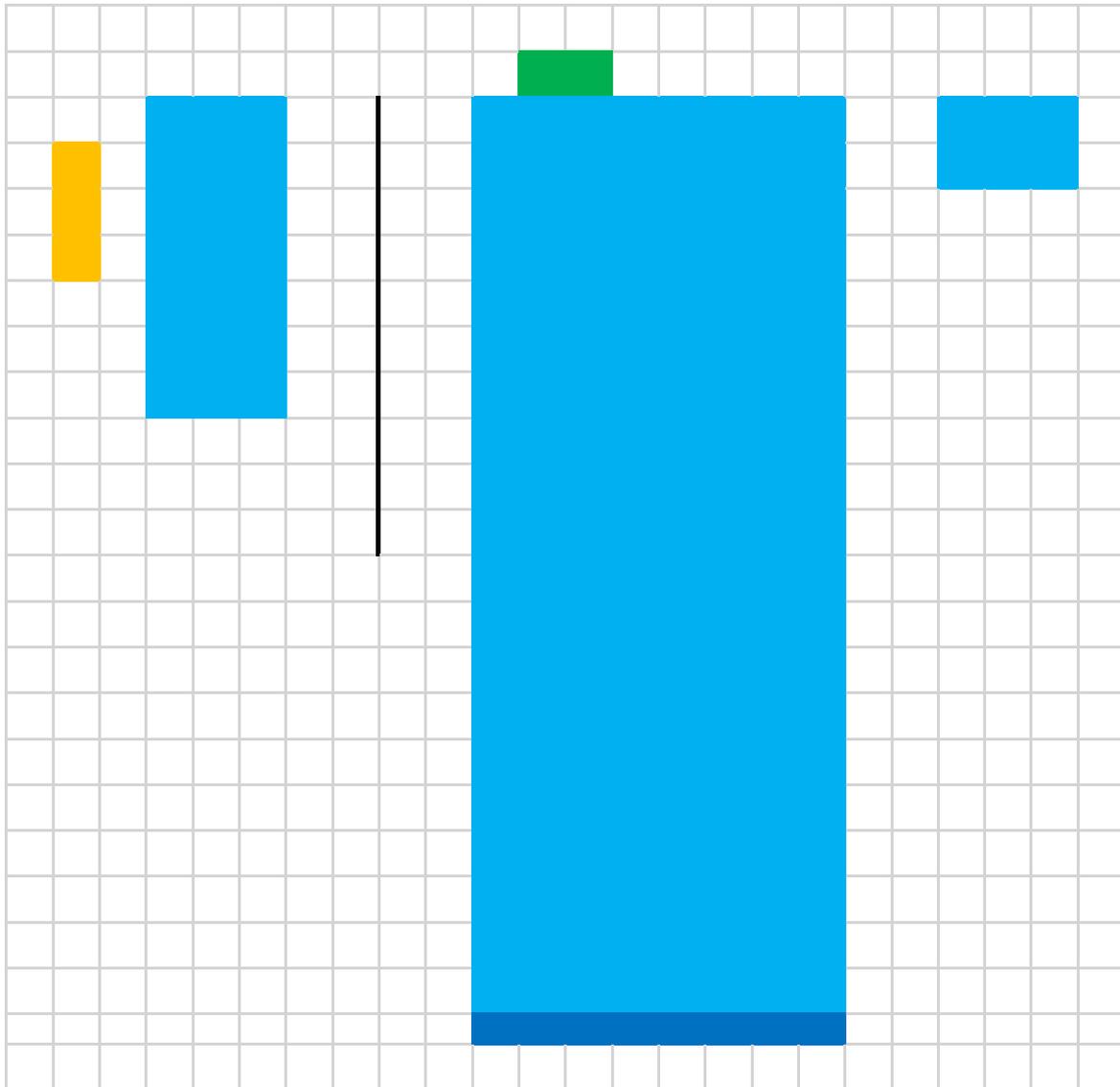


Wasserfläche Südbad (25-Meter) 673 = Uhlandbad x 3,5

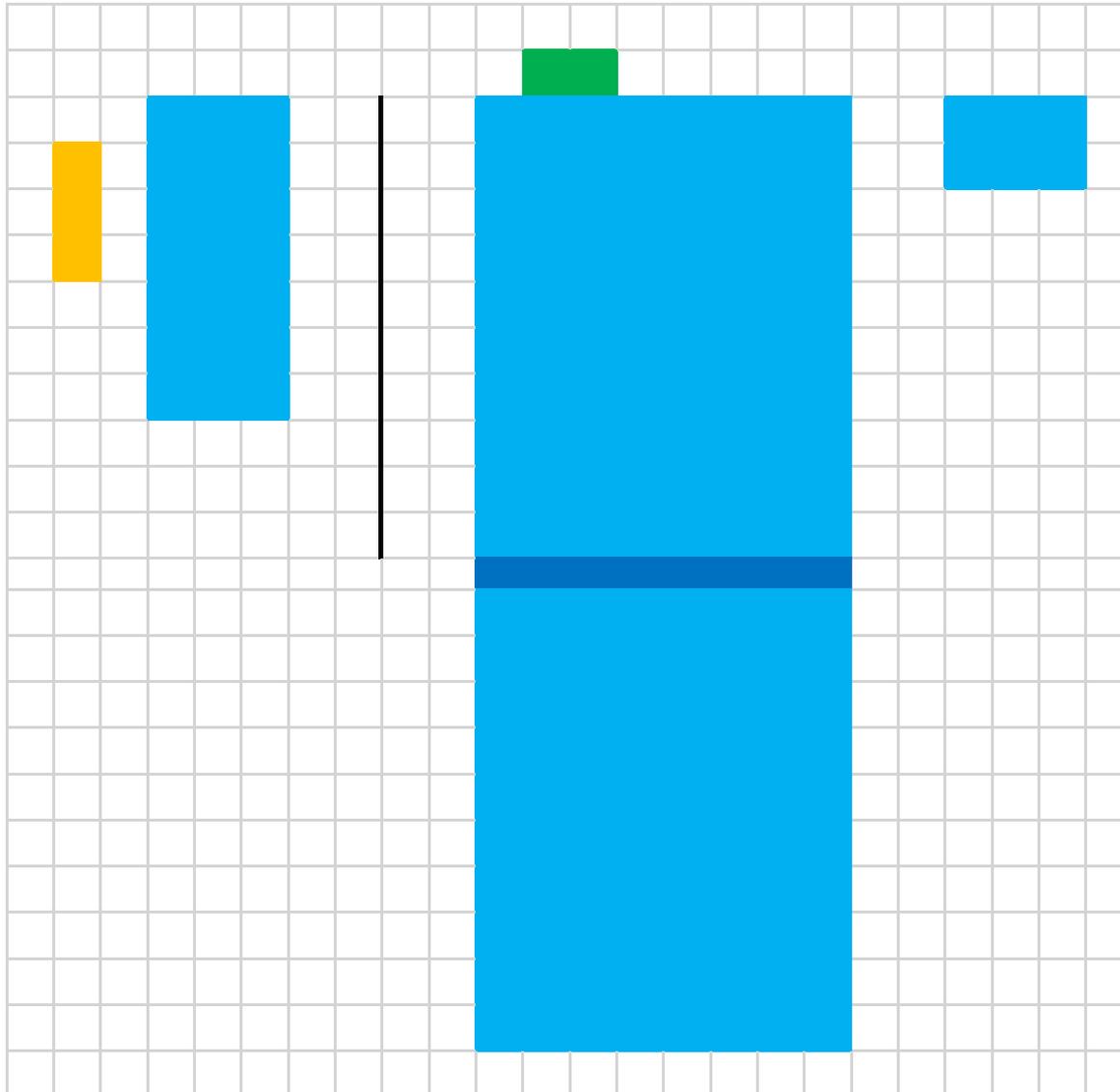


- 2 Hubböden
- Springerbereich
- Dampfbad
- LSB durchgängig 30°C, räumlich abgetrennt

Wasserfläche Südbad (50 Meter) 1.173 qm = Uhlandbad x 6



Wasserfläche Südbad (50 Meter) 1.173 qm = Uhlandbad x 6



Bahneinheiten im Nord-Süd-Konzept (25 Meter) im Vergleich zu Ist

Bahneinheiten / Woche	Hallenbad Süd	Hallenbad Nord	Summe Konzept	Vgl. Ist	Veränderung zu Ist in %
Schulen Sportbecken	277	210	487	340	43%
Schulen Lehrschwimmbecken	101	80	181	80	127%
Summe Schulen	379	290	669	420	59%
Vereine Sportbecken	182	51	233	128	82%
Vereine Lehrschwimmbecken	30	25	55	25	122%
Summe Vereine	212	76	288	153	89%
Gesamt	591	366	956	573	67%

Abgleich mit der Bedarfsanmeldung von Schulen und Vereinen

Bahneinheiten / Woche	Konzept Summe Hallenbad Süd und Hallenbad Nord	Vgl. Bedarfs- anmeldung	Abweichung zur Anmel- dung	Vgl. Ist
Schulen Sportbecken	487	422	15%	340
Schulen Lehrschwimmbecken	181	220	-18%	80
Summe Schulen	669	642	4%	420
Vereine Sportbecken	233	327	-29%	128
Vereine Lehrschwimmbecken	55	65	-16%	25
Summe Vereine	288	392	-27%	153
Gesamt	956	1.034	-7%	573

Bahneinheiten 50-Meter-Becken im Vergleich

Bahneinheiten / Woche	Ist	Bedarfs- anmeldung	Summe Hallenbad Süd 50 und Hallenbad Nord	Abweichung zur Anmel- dung
Schulen Sportbecken	340	422	679	61%
Schulen Lehrschwimmbecken	80	220	181	-18%
Summe Schulen	420	642	861	34%
Vereine Sportbecken	128	327	411	26%
Vereine Lehrschwimmbecken	25	65	55	-15%
Summe Vereine	153	392	466	19%
Gesamt	573	1.034	1.326	28%

Wirtschaftlichkeit Nord-Süd-Konzept

Investitionen als Berechnungsbasis (Kostenstand 2018)

Alle Werte netto, in € Kostengruppen 200 – 700	Hallenbad Nord	Hallenbad Süd 25 Meter	Summe Nord-Süd- Konzept
Sanierung / Moderni- sierung / Neubau	11.250.000 €	15.000.000 €	26.250.000 €
Prolongierung Uhlandbad	150.000 €	150.000 €	300.000 €
Summe	11.400.000 €	15.150.000 €	26.550.000 €

- Risikoaufschlag Stadtwerke +35% realistisch

Jährliches Folgergebnis (Hochrechnung 2023)

Alle Werte netto, in €	Nord-Süd-Konzept mit Südbad 25 Meter
Summe Erlöse	2.482.118
Summe Betriebskosten	5.022.281
Betriebsergebnis 1	-2.540.163
AfA / Zinsen Bestand (2023)	546.254
Steuern	116.540
Kapitaldienst Investition	1.623.711
Betriebsergebnis 2	-4.826.668

Fazit und Empfehlung

- Südbad ist nicht einfach nur Ersatz für Umlandbad, sondern ein für alle Zielgruppen – von der jungen Familie über den Senior bis zu Schulen und Vereinen – multifunktional nutzbares Produkt
- Am innenstadtnahen Standort Freibad können operative Synergien mit dem Freibad genutzt werden – Erreichbarkeit ist vor allem für den Süden Tübingens und das südliche Umland sehr gut – damit sinnvolle Ergänzung zum Nordbad
- Nord-Süd-Konzept (Südbad 25 Meter) stellt – qualitativ wie quantitativ – eine für die Größe Tübingens weit überdurchschnittliche und auch für die Zukunft bedarfsgerechte Versorgung von Bevölkerung, Schulen und Vereinen sicher