

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 24.02.2016

Vorlagen-Nr.: SWD/003/2016

Berichterstatter: Karl, Andreas

Betreff: Weiterentwicklung der Saunaanlage

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtwerke Dinkelsbühl betreiben seit 1997/1998 eine Saunaanlage im Hallenbad am Kinderloreweg. Durch stetige Steigerung der Attraktivität unserer Sauna in den vergangenen Jahren und einem klar erkennbaren Trend der Gesellschaft zur Nutzung von Sauna- und Wellnessanlagen um sich körperlich und geistig zu erholen bzw. für die Förderung der Gesundheit, haben wir es geschafft die Zahl unserer Besucher in den Bereich von 22.000 Gästen zu heben.

Aufgrund dieser Entwicklungen, hat sich die Werkleitung mit der Grundsatzfrage der zukünftigen Entwicklung der Saunaanlage beschäftigt. Beleuchtet wurden unter anderem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Umgestaltungsansätze, die Preisgestaltung, Kundenentwicklung, Kooperationen, Kundengruppen, letztendlich auch die Finanzierbarkeit.

Der Auslöser für all diese Überlegungen war der Gedanke, durch den Bau einer neuen Sauna (Panoramasauna für ca. 50 Personen) die zwischenzeitlich aufgrund der Frequenz notwendig wäre, den Engpass in den Stoßzeiten zu beheben und gleichzeitig nach ca. 5 Jahren für eine zusätzliche Neuheit zu sorgen. Hierbei wurde uns aber bewusst, dass eine Steigerung der Besucherzahlen wiederum zu anderen Problemen führen wird. In Stoßzeiten treten aktuell auch schon Probleme im Eingangs- und Umkleidebereich auf, die sich noch verstärken würden. Vor allem in den Abendstunden herrschen hier bereits angespannte Verhältnisse und dieser Bereich gleicht einem Flaschenhals. Mit der Firma Müther wurde ein Partner gefunden, der in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken ein Konzept erarbeitet hat, in dem die aktuelle Situation beleuchtet wurde, die örtlichen Gegebenheiten eingeflossen sind, das Modular aufgebaut und eine mögliche Vorgehensweise und Umsetzung für die kommenden Jahre aufzeigt. Hier verweisen wir auf das beigefügte Booklet.

Wichtig bei der Vorgabe war für uns, dass das Ganze in Teilabschnitten erfolgen kann, dieses hat den Vorteil, dass zunächst die Investitionen gesplittet werden könne, auf neue Trends im Wellnessbereich reagiert werden kann und jederzeit auf Entwicklungen die sich abzeichnen eingegangen werden kann.

Die Bauabschnitte wurden grundsätzlich in 4 Teilabschnitte untergliedert. In den Plänen 1 bis 3 haben wir die Bauabschnitte gekennzeichnet. Wichtig ist zu den Plänen zu sagen, wir sprechen hier von einem Konzept, dass aufgrund intensiverer Planungen mit Bezug auf die baulichen Gegebenheiten noch verfeinert würde. Es wurde bis jetzt nur Raumkonzept, Raum- und Wegebeziehungen untersucht, dies alles natürlich im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten. In den Detailplanungen kann es noch zu Änderungen kommen.

Zu Plan 1:

Zunächst soll die Bestandsanlage auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet werden. Der verwinkelte Kassenbereich soll bereinigt werden, dazu die Schaffung eines Nachzahlautomaten um die möglichen neuen Preismodelle umsetzen zu können.

Durch Schaffung einer Unisex-Umkleide mit Umkleidekabinen wird der momentane Engpass bereinigt. Ebenso sollen die Duschen für die anstehenden Entwicklungen angepasst werden.

Im Außenbereich soll die oben angesprochene Panoramasauna gebaut werden und die Gartenanlage angepasst werden. Wichtig ist hier noch zu erwähnen, ohne Verlegung des bestehenden Fußweges zwischen „Alter Hauptschule“ und Hallenbad ist eine Erweiterung nicht möglich.

Zu Plan 2:

Die bestehende Erdsauna wird nachdem sie 2003 gebaut wurde mittelfristig zu ersetzen sein. Hier haben wir nun die Möglichkeit mit dem nächsten Modul eine Alternative zu schaffen. Ebenfalls kann in diesem Zuge der Bereich der Ruheräume angepasst werden. Somit würde wieder nach ein paar Jahren die Attraktivität gesteigert.

Zu Plan 3:

Als letztes Modul, kann der Bereich Massagen und Gastronomie angepackt werden. Erfahrungen haben gezeigt, dass zum Standard von Wellnessanlagen ein Gastro- und Physioangebot gehören muss. Aktuell wird in unserer Saunanlage der Bereich „Physio“ durch einen externen Partner abgedeckt. Die Räumlichkeiten sind aktuell aber nur Notlösungen und würden bei den Umbaumaßnahmen tangiert. Hier kann im Endzustand der Kunde von Intern, aber auch von Extern bedient werden.

Der Gastronomiebereich soll die Verweildauer steigern und die aktuellen Probleme im Umgang mit Speisen und Getränken langfristig lösen. Zusätzliche Ruhemöglichkeiten würden dadurch erschlossen. Aufgrund der Anordnung dieses Bereiches, wäre eine Anbindung des bestehenden Hallenbades möglich.

Kosten:

Ab 2017	Abschnitt 1 (Plan 1)	1.200.000,00 €
Ab 2020	Abschnitt 2 (Plan 2)	400.000,00 €
Ab 2023	Abschnitt 3 (Plan 3)	650.000,00 €

Die ermittelten Kosten sind Richtwerte, sie können sich aufgrund der Feinplanungen etwas verschieben und über die Jahre aufgrund von Kostensteigerungen etwas erhöhen.

Mit dem Bau von Abschnitt 1 bis 3 würden natürlich auch abschreibungs- und betriebsbedingte Kosten anfallen. Mit dem ersten Abschnitt liegen diese im Bereich von 120.000,00 € pro Jahr.

Finanzierung der Mehrkosten

Um hier eine gewisse Transparenz zu zeigen haben wir die Finanzierung in Blöcke aufgeteilt.

- A: Durch Umstellung des Preismodelles auf Wertkarten und Nachzahlautomat werden wir rund 30.000,00 € der benötigten Mittel erzielen.
- B: Durch eine moderate Anpassung der Eintrittspreise ist mit rund 25.000,00 € zu kalkulieren. Aufgrund einer Umsatzsteueränderung für den Saunabereich von 7% auf 19% ist hier eine Anpassung unumgänglich.
- C: Mit der zu erwartenden Kundensteigerung bis 2020 von jetzt ca. 21.800 auf 25.000 werden wir ca. 30.000,00 € an Mehreinnahmen pro Jahr erzielen.
- D: Ein Defizit von rund 35.000,00 € würden unter Berücksichtigung der Punkte A-C übrig bleiben und wäre von den SWD zu tragen.

Kundensteigerung:

Zunächst wird durch Steigerung der Attraktivität und Erhöhung des Bekanntheitsgrades eine Kundensteigerung erzielt. Aufgrund der Qualität kann durch die Zertifizierung beim Deutschen Saunabund ein Qualitätssiegel erstellt werden, welches unter den Saunagängern durchaus bekannt ist. Die zu erwartenden positive Entwicklung des Tourismus und Gewerbe in Din-

kelsbühl lässt eine Steigerung ebenfalls erwarten. Wohnmobilsiten, Schulungszentren und Kooperationen mit Hotels eröffnen neue Märkte. Aktuell ist die Kundengruppe zwischen 18 und 30 Jahren als ausbaufähig zu bezeichnen. Durch den Einsatz gezielter Werbung kann diese Kundengruppe zusätzlich zu allen anderen gewonnen werden.

Preismodell:

Das aktuelle Alleinstellungsmerkmal unserer Sauna ist unser Preis! Die Möglichkeit durch Umstellung auf Zeittarife mit einer Nachzahloption würde einer leistungsgerechten Bezahlung entgegen kommen. Die Einführung von Wertkarten ist ein gängiges Preismodell und dies in Kombination mit einem Rabattsystem lässt ein attraktives Preismodell möglich erscheinen.

Unabhängig von der Baumaßnahme soll ein neues Preismodell im nächsten Werkausschuss vorgestellt werden.

Allgemein:

Das Hallenbad wurde in den Jahren 1997/98 generalsaniert. Auch hier stellt sich die Frage, welche Entwicklungsmöglichkeit oder Sanierungsbedarf besteht. Die Erweiterung des Hallenbades um einen Kinderbereich ist ein denkbarer Ansatz. Hierfür haben wir über die Wasserfläche und Kubatur des möglichen Gebäudes die dazugehörigen Kosten ermittelt (Plan_4). Diese betragen ca. 2.000.000,00 €.

Im Juli soll eine Betonuntersuchung der tragenden Teile durchgeführt werden. Sollte hier, von was wir nicht ausgehen, ein grober Mangel auftauchen, ist natürlich das Saunakzept bzw. Hallenbaderweiterung in Frage zu stellen. Die Fassade, die Verglasung und das Becken mit Umgriff ist in einem guten Zustand, die Wasseraufbereitungsanlage wurde erneuert. Die Dachabdeckung wurde durch eine Fachfirma begutachtet und als gut befunden. Punktuell müssen kleine Nachbesserungen getätigt werden. Diese werden im Frühjahr durchgeführt. Als Maßnahme im Raum steht Mittelfristig der Bereich der Duschen und Garderoben evtl. der Lüftungsanlage. Aber als Fazit kann man sagen, dass hier keine Generalsanierung des Bades ansteht.

Sollten die Betonuntersuchungen keine groben Mängel feststellen, würden ab August 2016 Planungen und Ausschreibungen ausgeführt und im Jahr 2017 mit der Umsetzung begonnen werden. Als vorbereitende Maßnahme würde in diesem Jahr noch die oben angesprochene neue Wegeführung durchgeführt werden.

Anlagen

Booklet

Bauabschnitt_1

Bauabschnitt_2

Bauabschnitt_3

Plan_4

Grundriss_HB_Bestand

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der vorgelegten konzeptionellen Weiterentwicklung der Saunalandschaft besteht Einverständnis. Begonnen wird mit dem Bauabschnitt 1. Über die weiteren Bauabschnitte entscheidet der Werkausschuss.