

Interessengemeinschaft Hallen-Freibad Berkheim

IG HFB



Schillerschule Berkheim



Esslinger Bäder Konzept

Beschlussantrag

SWE

23.06.2016

Für den Erhalt **aller** Esslinger Bäder  
**Vorschläge zur Investitionskostenreduzierung**  
**der Variante 1 (Sanierung im Bestand)**  
 Bei einer jährlichen  
**Einsparungsnotwendigkeit von ca. 400T€**

Bürgerausschuss Berkheim | und weitere Fachleute

IG HFB | 20.09.2016 | Biagio Cantoro | H.H.

**Einsparpotential bis**

**2036:**

**jährlich**

Variante 1b:

**Bedarfsgerechtes Sanierungskonzept**

**6,3720Mio€**

**ca. 350T€**

Variante 1c:

**Sparkurs**

**10,586Mio€**

**ca. 590T€**

Variante 1d:

**Verschärfter Sparkurs**

**16,563Mio€**

**ca. 920T€**

Variante1:

**„Extrem Sparkurs“ Betrachtung bis 2020**

**9.845 Mio €**

## Inhalt:

Diese Ausarbeitung beinhaltet eine Darstellung von verschiedenen Kostenreduzierungsvarianten zu den Bäderkonzepten der SWE.

- Erarbeitet durch den Bürgerausschuss in Zusammenarbeit mit Fachleuten
- Es ist eine gleichwertige, qualifizierte Nachrechnung der Investkosten- und Wirtschaftlichkeitsrechnungen der SWE und Ergänzung um die neuen Varianten -> Vergleich aller Varianten auf Basis der BA-Rechnungen möglich!
- Varianten:
  - 1) „Extrem-Sparkurs“, Minimalaufwand, maximale Investkostensparnis, zeitlich beschränkte Konzeptbetrachtung.
  - 2) Kostenoptimierungsvarianten basierend auf und direkt vergleichbar zum SWE-Konzept:
    - Variante 1b: **Bedarfsgerechtes Sanierungskonzept**
    - Variante 1c: **Sparkurs**
    - Variante 1d: **Verschärfter Sparkurs**



[www.ba-berkheim.de](http://www.ba-berkheim.de)

# Zusammenfassung der Variantenrechnungen und mögliche Kostenersparnis nach Vorschlag der IG HFB:

→ Details über eine Zusammenarbeit mit der SWE gerne austauschbar!



www.ba-berkheim.de

	Variante 1b:				Variante1c:				Variante1d:			
	V1b: bedarfsgerechte Sanierung				V1c: moderater Sparkurs				V1d: verschärfter Sparkurs			
	HFB	MSB	NFB	Ges.	HFB	MSB	NFB	Ges.	HFB	MSB	NFB	Ges.
Investitionskosten Basisvariante SWE	€ 6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000	6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000	6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000
Invest 2016	€ 5.000.000	1.556.667	455.000	7.011.667	1.000.000	590.000	130.000	1.720.000	4.000.000	0	1.005.000	5.005.000
Invest auf 2021 terminiert (ohne Kostensteigerung)	€ 600.000	666.667	800.000	2.066.667	3.600.000	666.667	366.667	4.633.333	0	300.000	0	300.000
Invest auf 2026 terminiert (ohne Kostensteigerung)	€ 0	2.916.667	800.000	3.716.667	0	2.966.667	366.667	3.333.333	0	300.000	200.000	500.000
Invest auf 2031 (bis 2063) terminiert (ohne Kostensteigerung)	€ 0	0	300.000	300.000	0	666.667	466.667	1.133.333	0	300.000	200.000	500.000
<b>Einsparung Investkosten 2016-2020</b>	€ -1.650.000	-4.238.333	-1.950.000	<b>-7.838.333</b>	-5.650.000	-5.205.000	-2.275.000	<b>-13.130.000</b>	-2.650.000	-5.795.000	-1.400.000	<b>-9.845.000</b>
<b>Einsparung Investkosten gesamt</b>	€ -1.050.000	-655.000	-50.000	<b>-1.755.000</b>	-2.050.000	-905.000	-1.075.000	<b>-4.030.000</b>	-2.650.000	-4.895.000	-1.000.000	<b>-8.545.000</b>
<b>Einsparung Gesamtkosten 2018-2036 gegenüber Basisvariante</b>	€ -1.749.277	-3.026.595	-1.036.342	<b>-6.372.215</b>	-3.700.783	-3.972.651	-2.452.487	<b>-10.585.921</b>	-5.756.808	-8.478.449	-2.328.078	<b>-16.563.335</b>

	Variante6b:				Variante7b:			
	V6b: V6 + Merkelsches Spar				V7b: V7 + Merkelsches Spar			
	HFB	MSB	NFB	Ges.	HFB	MSB	NFB	Ges.
Investitionskosten Basisvariante SWE	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest 2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest auf 2021 terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest auf 2026 terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest auf 2031 (bis 2063) terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Einsparung Investkosten 2016-2020</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Einsparung Investkosten gesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Einsparung Gesamtkosten 2018-2036 gegenüber Basisvariante</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

Bei weiterem Diskussionsbedarf erklärbar

**Variante1b, 1c, 1d:**  
**Einsparung Gesamtkosten 2018-2036** gegenüber Basisvariante der SWE  
 Nach Esslinger  
 Haushaltskonsolidierung herrscht ein Defizit von **jährlich ca. 400T€**

**Einsparung**  
**-6.372 Mio€**  
**Einsparung jährlich:**  
**ca. 350T€**

**Einsparung**  
**-10.586 Mio€**  
**Einsparung jährlich:**  
**ca. 590T€**

**Einsparung**  
**-16.563 Mio€**  
**Einsparung jährlich:**  
**ca. 920T€**

**Variante1:**  
 („Extrem Sparkurs“)  
 in 2016

**-9.845 Mio €**    **Zeitlich begrenzte Betrachtung bis 2020**



Erläuterungen hierzu auf den folgenden Folien.

# Investitionsübersicht des Bäderkonzeptes der SWE



www.ba-berkheim.de

Basiszahlen der SWE im Bäderkonzept in der Gemeinderatsvorstellung am 18.07.2016

Kostenschätzung der SWE, diese Zahlen dienen als Basis folgender Vorschläge.

	Hallenfreibad Berkheim	Merkel'sches Schwimmbad	Neckarfreibad	Gesamt
1. <b>Investitionen Gesamt</b>	6.650.000	5.795.000	2.405.000	<b>14.850.000</b>
2. <b>Jahresergebnis 2018</b>	-1.166.857	-1.661.696	-943.307	<b>-3.771.860</b>
<b>Jahresergebnis 2020</b>	-1.154.841	-1.644.624	-951.124	<b>-3.750.589</b>
<b>Jahresergebnis 2026</b>	-1.094.392	-1.629.340	-995.566	<b>-3.719.298</b>
<b>Jahresergebnis 2036</b>	-1.077.323	-1.704.395	-1.075.608	<b>-3.857.326</b>
<b>Lehrschwimmbecken</b>	✓	✓	X	

Hierzu sind die nachstehenden Vorschläge erarbeitet.

Laut der SWE basieren die Zahlen auf **Schätzkosten** die **nach** einer Entscheidung im Gemeinderat verifiziert werden sollen.

Nach Meinung der IG HFB muss eine solche Kostenverifizierung **VOR einer Entscheidung** erfolgen um eine Kostenexplosion zu vermeiden, gegebenenfalls durch ein Gutachten.

# Investitionsübersicht

## Variante1: „Extrem Sparkurs“ : Investitionsreduzierung / Verschiebung



www.ba-berkheim.de

	Hallenfreibad Berkheim	Merkel'sches Schwimmbad	Neckarfreibad	Gesamt
Investitionen Gesamt	6.650.000	5.795.000	2.405.000	<b>14.850.000</b>
Jahresergebnis 2018	-1.166.857	-1.661.696	-943.307	-3.771.860
Jahresergebnis 2020	1.154.841	1.644.624	-951.124	-3.750.589
Jahresergebnis 2026	1.094.392	1.629.340	-995.566	-3.719.298
Jahresergebnis 2036	-1.077.323	-1.704.395	-1.075.608	-3.857.326
Lehrschwimmbecken	✓	✓	X	



Diese Investitionssummen werden von der SWE ausgewiesen um alle Bäder zu erhalten und zu sanieren. Darin sind erhebliche Posten enthalten die für die **Erhaltung und Finanzierung nicht dringend erforderlich sind.**

Investitionssummenübersicht der SWE:

### HFB

#### 1.1 Hallenfreibad Berkheim

HFB - Sanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
Sanierung Hallenbad Bestand	<input checked="" type="checkbox"/>	4.900.000	2016	Basis S 1
GFK-Hubboden	<input checked="" type="checkbox"/>	600.000	2016	Basis S 2
Sanierung Außenbecken Bestand mit Edelstahl	<input checked="" type="checkbox"/>	1.150.000	2016	Basis S 3
	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 4
Zusätzliche Halle (Lehr- & Schwimmer- Becken) & Rückbau Freibad	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 2
Umbau Gastro zu Kinderbereich mit Kinderbecken	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 1
Neubau Freibad, Edelstahlbecken in Restbecken	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 3
Neubau Kinderbecken Freibad	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 4
Sanierung TGA "Bestand" - nicht erforderlich, da in Kosten bereits enthalten	<input type="checkbox"/>	0	-	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - HFB Sanierung</b>		<b>6.650.000</b>		



Investitionsvorschlag IG HFB in Höhe von:

**4.000.000.-**

### MSB

#### 1.2 Merkel'sches Schwimmbad

MSB - Generalsanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
Generalsanierung Badehalle Sportbecken	<input checked="" type="checkbox"/>	2.700.000	2016	Basis G 1
Generalsanierung Badehalle Lehrschwimmbecken	<input checked="" type="checkbox"/>	350.000	2016	Basis G 2
Ersatz Schräg-Galerie am Saunabereich durch neue auskragende Galerie inkl. Gastro & Küche	<input type="checkbox"/>	0	2025	Basis G 3
Ersatz Schräg-Galerie am Sportbad längs durch Sitzpodest auf Badniveau	<input type="checkbox"/>	0	2025	Basis G 4
Verlegung Zugang und Aufwertung Cafeteria	<input checked="" type="checkbox"/>	240.000	2016	Modul 1
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen Mineralthermalbad und Sauna	<input checked="" type="checkbox"/>	50.000	2016	Modul 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	-
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	-
Sanierung TGA "Bestand"	<input checked="" type="checkbox"/>	2.455.000	2016	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - MSB Generalsanierung</b>		<b>5.795.000</b>		

**0.-**

### NFB

#### 1.3 Neckarfreibad

NFB - Sanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 1
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 2
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 4
Ern. Rinnenabdeckung, Austausch Abl.-Gitter & Lichtschächte, Ern. Einfassungen Abflüsse	<input checked="" type="checkbox"/>	30.000	2016	Modul 1
Erneuerung Folienauskleidung Freibadbecken	<input type="checkbox"/>	0	2025	Modul 2
Sanierung Verwaltungs-, Umkleide-, Sanitär- & Schwimmleistergebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	1.400.000	2016	Modul 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 4
Sanierung TGA "Bestand"	<input checked="" type="checkbox"/>	975.000	2016	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - NFB Sanierung</b>		<b>2.405.000</b>		

**1.005.000.-**

Aus Sicht der IG HFB ist eine deutlich geringere Investitionssumme in den nächsten Jahren erforderlich. Erläuterungen hierzu auf den folgenden Folien.

**14.850.000.-**  
**Einsparungspotential ./. 9.845.000.-**  
**Gesamtinvest: = 5.005.000.-**

# Sanierungsumfang / Grundlagen Hallen-Freibad Berkheim

## Variante1 : Einsparung über nicht sofort notwendige Maßnahmen

Hinweis: In das HFB wurden in den letzten ca. 30 Jahren wenig technische Investitionen getätigt



www.ba-berkheim.de

### Vorschlag SWE:

Der Gebäudeteil inkl. Hallenbad sowie der Freibadbereich des Hallen-Freibads Berkheim werden saniert. Das Freibad wird weiterhin wie im momentanen Zustand betrieben. Berücksichtigt wurde:

- ein kompletter Rückbau und Entkernung des Gebäudes auf den Rohbauzustand
- Beim vorhandenen Lehrbecken wird der Wasserspiegel auf Beckenumgangsniveau angeglichen, sowie ein neuer Hubboden eingebaut.
- Das Außenbecken wird verkleinert und mit Edelstahl nachgerüstet

### 1.1 Hallenfreibad Berkheim

HFB - Sanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
Sanierung Hallenbad Bestand	<input checked="" type="checkbox"/>	4.900.000	2016	Basis S 1
GFK-Hubboden	<input checked="" type="checkbox"/>	600.000	2016	Basis S 2
Sanierung Außenbecken Bestand mit Edelstahl	<input checked="" type="checkbox"/>	1.150.000	2016	Basis S 3
	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 4
Zusätzliche Halle (Lehr- & Schwimmer- Becken) & Rückbau Freibad	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 2
Umbau Gastro zu Kinderbereich mit Kinderbecken	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 1
Neubau Freibad, Edelstahlbecken in Restbecken	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 3
Neubau Kinderbecken Freibad	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 4
Sanierung TGA "Bestand" - nicht erforderlich, da in Kosten bereits enthalten	<input type="checkbox"/>	0	-	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - HFB Sanierung</b>		<b>6.650.000</b>		



# Sanierungsumfang / Grundlagen Hallen-Freibad Berkheim

## Variante1 : Einsparung über nicht sofort notwendige Maßnahmen



www.ba-berkheim.de

Hinweis: In das HFB wurden in den letzten ca. 30 Jahren wenig technische Investitionen getätigt

### Vorschlag IG HFB:

Der Gebäudeteil inkl. Hallenbad sowie der Freibadbereich des Hallen-Freibads Berkheim werden saniert. Das Freibad wird weiterhin wie im momentanen Zustand betrieben. Berücksichtigt wurde:

- ein kompletter Rückbau und Entkernung des Gebäudes auf den Rohbauzustand
- Beim vorhandenen Lehrbecken wird der Wasserspiegel auf Beckenumgangsniveau angeglichen, sowie ein neuer Hubboden eingebaut.
- Das Außenbecken wird verkleinert und mit Edelstahl nachgerüstet
  
- Eine intelligente Sanierung der notwendigsten Baugruppen (Fenster, Duschräume, Rohrleitungen)
- Vorläufig keine Anpassung des Hubbodens
- Vorläufig kein Edelstahlbecken

### 1.1 Hallenfreibad Berkheim

HFB - Sanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
Sanierung Hallenbad Bestand	<input checked="" type="checkbox"/>	4.900.000	2016	Basis S 1
GFK-Hubboden	<input checked="" type="checkbox"/>	600.000	2016	Basis S 2
Sanierung Außenbecken Bestand mit Edelstahl	<input checked="" type="checkbox"/>	1.150.000	2016	Basis S 3
	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 4
Zusätzliche Halle (Lehr- & Schwimmer- Becken) & Rückbau Freibad	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 2
Umbau Gastro zu Kinderbereich mit Kinderbecken	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 1
Neubau Freibad, Edelstahlbecken in Restbecken	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 3
Neubau Kinderbecken Freibad	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 4
Sanierung TGA "Bestand" - nicht erforderlich, da in Kosten bereits enthalten	<input type="checkbox"/>	0	-	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - HFB Sanierung</b>		<b>6.650.000</b>		

geschätzter nötiger Invest: ca. 4.000.000.-

Einsparung: - 2.650.000.-

# Sanierungsumfang / Grundlagen Merkel'sches Schwimmbad

## Variante1 : Einsparung über nicht sofort notwendige Maßnahmen



www.ba-berkheim.de

Hinweis: Das MSB wurde auf Stand gehalten und regelmäßig saniert

Vorschlag SWE:

- Generalsanierung Badehalle des Sportbeckens
- Sanierung des Flurbereichs und der Umkleideanlagen
- Hochwertige Schallschutzverglasung zur Lärmreduzierung zw. den Becken und der Sauna
- Verlegung des Cafeteria Zugangs
- Neuer Sitzbereich der Cafeteria
- Sanierung des Lehrschwimmbeckens
- Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung



In Summe rein kosmetische Maßnahmen!

### 1.2 Merkel'sches Schwimmbad

#### MSB - Generalsanierung

	aktiv <input checked="" type="checkbox"/>	Kosten	Jahr	
Generalsanierung Badehalle Sportbecken	<input checked="" type="checkbox"/>	2.700.000	2016	Basis G 1
Generalsanierung Badehalle Lehrschwimmbecken	<input checked="" type="checkbox"/>	350.000	2016	Basis G 2
Ersatz Schräg-Galerie am Saunabereich durch neue auskragende Galerie inkl. Gastro & Küche	<input type="checkbox"/>	0	2025	Basis G 3
Ersatz Schräg-Galerie am Sportbad längs durch Sitzpodest auf Badniveau	<input type="checkbox"/>	0	2025	Basis G 4
<i>Verlegung Zugang und Aufwertung Cafeteria</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	240.000	2016	Modul 1
<i>Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen Mineralthermalbad und Sauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	50.000	2016	Modul 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	-
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	-
Sanierung TGA "Bestand"	<input checked="" type="checkbox"/>	2.455.000	2016	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - MSB Generalsanierung</b>		<b>5.795.000</b>		



# Sanierungsumfang / Grundlagen Merkel'sches Schwimmbad

## Variante1 : Einsparung über nicht sofort notwendige Maßnahmen



www.ba-berkheim.de

Hinweis: Das MSB wurde auf Stand gehalten und regelmäßig saniert

Vorschlag IG HFB:

- Generalsanierung Badehalle des Sportbeckens
- Sanierung des Flurbereichs und der Umkleideanlagen
- ~~Hochwertige Schallschutzverglasung zur Lärmreduzierung zw. den Becken und der Sauna~~
- ~~Verlegung des Cafeteria Zugangs~~
- ~~Neuer Sitzbereich der Cafeteria~~
- ~~Sanierung des Lehrschwimmbeckens~~
- ~~Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung~~

### 1.2 Merkel'sches Schwimmbad

#### MSB - Generalsanierung

	aktiv	Kosten	Jahr	
Generalsanierung Badehalle Sportbecken	<input checked="" type="checkbox"/>	2.700.000	2016	Basis G 1
Generalsanierung Badehalle Lehrschwimmbecken	<input checked="" type="checkbox"/>	350.000	2016	Basis G 2
Ersatz Schräg-Galerie am Saunabereich durch neue auskragende Galerie inkl. Gastro & Küche	<input type="checkbox"/>	0	2025	Basis G 3
Ersatz Schräg-Galerie am Sportbad längs durch Sitzpodest auf Badniveau	<input type="checkbox"/>	0	2025	Basis G 4
<i>Verlegung Zugang und Aufwertung Cafeteria</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	240.000	2016	Modul 1
<i>Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen Mineralthermalbad und Sauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	50.000	2016	Modul 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	-
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	-
Sanierung TGA "Bestand"	<input checked="" type="checkbox"/>	2.455.000	2016	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - MSB Generalsanierung</b>		<b>5.795.000</b>		



Einsparung: - 5.795.000.-

# Sanierungsumfang / Grundlagen Neckarfreibad

## Variante1 : Einsparung über nicht sofort notwendige Maßnahmen

Hinweis: Das NFB wurde auf Stand gehalten und regelmäßig saniert



www.ba-berkheim.de

### Vorschlag SWE:

- Entkernung und Erneuerung sämtlicher Gebäude
- Sanierung Rinnenabdeckung im Beckenbereich
- Sanierung der Abläufe
- Erneuerung der Lichtschachtgitter

### 1.3 Neckarfreibad

NFB - Sanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 1
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 2
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 4
<i>Err. Rinnenabdeckung, Austausch Abl.-Gitter &amp; Lichtschächte, Err. Einfassungen Abläufe</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	30.000	2016	Modul 1
<i>Erneuerung Folienauskleidung Freibadbecken</i>	<input type="checkbox"/>	0	2025	Modul 2
<i>Sanierung Verwaltungs-, Umkleide-, Sanitär- &amp; Schwimmmeistergebäude</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	1.400.000	2016	Modul 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 4
Sanierung TGA "Bestand"	<input checked="" type="checkbox"/>	975.000	2016	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - NFB Sanierung</b>		<b>2.405.000</b>		

# Sanierungsumfang / Grundlagen Neckar Freibad

## Variante1 : Einsparung über nicht sofort notwendige Maßnahmen

Hinweis: Das NFB wurde auf Stand gehalten und regelmäßig investiert



www.ba-berkheim.de

### Vorschlag IG HFB:

- ~~• Entkernung und Erneuerung sämtlicher Gebäude~~
- Sanierung Rinnenabdeckung im Beckenbereich
- Sanierung der Abläufe
- Erneuerung der Lichtschachtgitter

### 1.3 Neckarfreibad

NFB - Sanierung	aktiv	Kosten	Jahr	
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 1
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 2
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Basis S 4
<i>Err. Rinnenabdeckung, Austausch Abl.-Gitter &amp; Lichtschächte, Err. Einfassungen Abläufe</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	30.000	2016	Modul 1
<i>Erneuerung Folienauskleidung Freibadbecken</i>	<input type="checkbox"/>	0	2025	Modul 2
<i>Sanierung Verwaltungs-, Umkleide-, Sanitär- &amp; Schwimmmeistergebäude</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	1.400.000	2016	Modul 3
-	<input type="checkbox"/>	0	2016	Modul 4
Sanierung TGA "Bestand"	<input checked="" type="checkbox"/>	975.000	2016	Sanierung TGA
<b>Investitionskosten* - NFB Sanierung</b>		<b>2.405.000</b>		



geschätzter nötiger Invest: ca. 1.005.000.-

Einsparung: - 1.400.000.-

# Investitionsübersicht

Variante1 : „Extrem Sparkurs“ : Investitionsreduzierung / Verschiebung

Vorschlag SWE



www.ba-berkheim.de

	Hallenfreibad Berkheim	Merkel'sches Schwimmbad	Neckarfreibad	Gesamt
<b>Investitionen Gesamt</b>	6.650.000	5.795.000	2.405.000	<b>14.850.000</b>
Jahresergebnis 2018	-1.166.857	-1.661.696	-943.307	-3.771.860
Jahresergebnis 2020	-1.154.841	-1.644.624	-951.124	-3.750.589
Jahresergebnis 2026	-1.094.392	-1.629.340	-995.566	-3.719.298
Jahresergebnis 2036	-1.077.323	-1.704.395	-1.075.608	-3.857.326
Lehrschwimmbecken	✓	✓	X	

14.850.000.-  
 Einsparungspotential ./ 9.845.000.-  
 Gesamtinvestition: = 5.005.000.-

### Vorschlag IG HFB:

1. Tötigung der nötigsten Baugruppensenierung und Investitionen von 5.005.000.- und
2. eine Verschiebung der anstehenden Wunschsenierungen auf nach 2020.

## Investitionsübersicht: Mögliche Ergebnisoptimierungen Vorschlag IG HFB

	Hallenfreibad Berkheim	Merkel'sches Schwimmbad	Neckarfreibad	Gesamt
Investitionen Gesamt	6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000
Jahresergebnis 2018	-1.166.857	-1.661.696	-943.307	-3.771.860
Jahresergebnis 2020	-1.154.841	-1.644.624	-951.124	-3.750.589
Jahresergebnis 2026	-1.094.392	-1.629.340	-995.566	-3.719.298
Jahresergebnis 2036	-1.077.323	-1.704.395	-1.075.608	-3.857.326
Lehrschwimmbecken	✓	✓	✗	



Nach **Sanierung** und **attraktivieren** der Bäder muss von anderen kostengünstigeren Zahlen ausgegangen werden.  
(Bsp.: steigende Besucherzahlen im Bad Nürtingen nach Attraktivitätssteigerung des Bades.)



www.ba-berkheim.de

Verschiedene Aspekte können zu einer wesentlichen Betriebskostensenkung beitragen:

- Nach Sanierung des HFB mit Fenstern, Fensterfront, Leitungen, ... kann davon ausgegangen werden, dass die Betriebskosten - vor allem im Winter - deutlich reduziert werden können.
- Nach Modernisierung der Bautechnik (Filteranlagen, Pumpen, Rohre) muss ebenfalls davon ausgegangen werden.
- Nach Erhöhung der Attraktivität des Freibads kann von einer deutlich höheren Besucherzahl ausgegangen werden. Vor Zerstörung des oberen Beckens waren es mehr als doppelt so viele (ca. 30 - 50.000 Besucher/Jahr mehr), dadurch Senkung des nötigen Zuschusses. Am Bsp. des Freibades in Nürtingen folgend.
- Eine Anpassung und Verlängerung der Öffnungszeiten im HFB trägt unmittelbar zur Erhöhung der Besucherzahlen und somit zur Senkung der Bezuschussung bei.



## Kostenoptimierungsvarianten basierend auf und direkt vergleichbar zum SWE Konzept



www.ba-berkheim.de

**Die Kostenrechnungen basierend auf der Auswertung der SWE mit den Varianten 1-9 konnten seitens der Bäderbeauftragten des Bürgerausschuss mit hohem Aufwand nachvollzogen und,**

**reproduzierbar auf entsprechende **zusätzliche** Varianten ,**

**verifiziert übertragen werden.**

**Es wird eine Zusammenarbeit seitens des Bürgerausschuss/IG HFB und der SWE/Stadt gesucht und begrüßt.**

## Weitere Kostenoptimierungsvariantenvorschläge der IG HFB



www.ba-berkheim.de

- Variante 1b: **Bedarfsgerechte Sanierung**
  - alle vorgeschlagenen Maßnahmen werden gemacht, allerdings z.T. zeitversetzt erst bei Notwendigkeit
- Variante 1c: **Sparkurs**
  - erforderliche Maßnahmen werden bei Notwendigkeit gemacht, nicht erforderliche Verschönerungen/Aufwertungen teilweise zurückgestellt.
- Variante 1d: **verschärfter Sparkurs**
  - nur die zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Weiterbetrieb werden gemacht, nicht erforderliche Verschönerungen/Aufwertungen teilweise zurückgestellt.

## Grundlagen der Gegenrechnung **Variante 1b:** „Bedarfsgerechte Sanierung im vollen gewünschten Umfang“



[www.ba-berkheim.de](http://www.ba-berkheim.de)

- Verschiebung eines Teils der geplanten Investitionen auf spätere Zeitpunkte. Hierbei auch Berücksichtigung von Kostensteigerungen und durch Maßnahmensplitting entstehenden Mehrkosten.
- Hinweis: Alle in der SWE-Studie vorgeschlagenen Maßnahmen werden auch hier berücksichtigt, jedoch z. T. zeitversetzt. Die Kostenersparnis entsteht im wesentlichen über die längere Nutzung vorhandener, noch gut funktionierender Komponenten (**Konzept der bedarfsgerechten bzw. zustandsorientierten Instandhaltung**).
- Annuitätenrechnung (incl. Instandhaltungskostenanteil) entsprechend SWE-Studie für 20 Jahre mit 2,5% Zins.
- Übernahme der entsprechenden in der SWE-Studie jeweils angesetzten laufenden Kosten (Betriebs-, Personal- u. Verbrauchskosten, Instandhaltung Altanlagen etc.) und Einnahmen. Hier wäre eine genauere Aufschlüsselung der Zahlen aus der Studie wünschenswert, und es wird um **eine Bereitstellung der Details der Studie gebeten**.
- Vergleich der Jahresgesamtkosten entsprechend Studie für 2018, 2020, 2026 und 2036, sowie Vergleich der kumulierten Einsparung über 20 Jahre.

Hinweis: Die exakte Ausarbeitung der Maßnahmen und Realisierungszeitpunkte muss - ebenso wie die weitere Ausarbeitung der SWE-Untersuchungen - selbstverständlich auf einer genauen Analyse der technischen Restlebensdauer und des vorhandenen Instandhaltungskonzeptes erfolgen und konnte hier nur (auf vergleichbarem Niveau wie die zu Grunde liegende SWE-Studie) abgeschätzt werden.

## Beschreibung Variante 1b:

### „Bedarfsgerechte Sanierung im vollen gewünschten Umfang“



www.ba-berkheim.de

- **HFB:** Kostenoptimierung bei der Sanierung HFB (ca. 10 - 15%)
- Verschiebung eines Teils der geplanten Investitionen **MSB und NFB** auf spätere Zeitpunkte:
- **MSB:**
  - Sanierung Badehalle Sportbecken: Zunächst nur zwingende Maßnahmen (0,5 Mio. €), Generalsanierung erst in ca. 10 Jahren.
  - Sanierung Badehalle Lehrschwimmbecken ebenso (jetzt 0,1 Mio. €, Rest in 10 Jahren)
  - Sanierung TGA Bestand (2,5 Mio €) zustandsorientiert in den kommenden 10 Jahren an Stelle einer sofortigen vollständigen Sanierung.
- **NFB:**
  - Sanierung Verwaltungs-, Umkleide-, Sanitär- & Schwimmmeistergebäude: zunächst nur Schönheitsreparaturen (0,1 Mio. €), Generalsanierung (1 Mio. €) erst in ca. 5 – 10 Jahren.
  - Sanierung TGA Bestand ( 1 Mio. €) zustandsorientiert in den nächsten 5 bis 15 Jahren (die letzte große techn. Sanierung liegt erst wenige Jahre zurück).

**Reduzierung der Gesamtinvestitionssumme (Kapitalwert 2016) um ca. 2 Mio. €  
(13 Mio. € statt 15 Mio. €)**

**Gesamtergebnis über 20 Jahre: Wirtschaftlicher Vorteil von ca. 10 Mio. €**

**Damit deutlich günstiger als alle Varianten 1 - 9**

## Grundlagen der Gegenrechnung **Variante 1c:** „Sparkurs“



[www.ba-berkheim.de](http://www.ba-berkheim.de)

- erforderliche Maßnahmen werden bei Notwendigkeit gemacht, nicht erforderliche Verschönerungen/Aufwertungen teilweise zurückgestellt.
- Verschiebung eines Teils der geplanten Investitionen auf spätere Zeitpunkte. Hierbei wurden die Kostensteigerungen und Mehrkosten durch Maßnahmensplitting berücksichtigt.
- Nicht alle in der SWE-Studie vorgeschlagenen Maßnahmen werden berücksichtigt. Die Kostenersparnis ist dennoch im wesentlichen über die längere Nutzung vorhandener noch gut funktionierender Komponenten (Konzept der bedarfsgerechten bzw. zustandsorientierten Instandhaltung).
- Rechenweg entsprechend Variante 1b.



## Grundlagen der Gegenrechnung **Variante 1d:** „verschärfter Sparkurs“



[www.ba-berkheim.de](http://www.ba-berkheim.de)

- nur die zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Weiterbetrieb werden gemacht, nicht erforderliche Verschönerungen/Aufwertungen teilweise zurückgestellt.
- Rechenweg entsprechend Variante 1b

Gegenrechnung der Varianten 1b, 1c, 1d zu Varianten 6 und 7 (Neubau Halle am NFB), wenn auch bei diesen eine bedarfsgerechte Sanierung des Merkel'schen Bades berücksichtigt wird:



www.ba-berkheim.de

- Über Laufzeit 20 Jahre annähernd gleich, aber:
- zeitnahe **Anfangsinvestitionen** der Varianten 1b, 1c, 1d **wesentlich niedriger** als bei allen Untervarianten von 6 und 7
- **Gesamtinvestitionen** der Varianten 1b, 1c, 1d **mehrere Mio. € günstiger** als für Varianten 6 und 7
- **deutlicher Vorteil der realen laufenden Kosten**
- **Variante 6 und 7 profitieren aber wesentlich vom einmaligen Verkauf des Geländes HFB!**  
**-> dies ist nicht nachhaltig: Nach 20 Jahren ist das Gelände weg UND die laufenden Kosten sind höher!**

# Berechnungstabellen: Basiszahlen der SWE nachvollzogen!



www.ba-berkheim.de

## Variantenbestimmung/Moduldefinition:

Vorbereitung	Kanz 01	Kanz 02	Kanz 03	Kanz 04	Kanz 05	Kanz 06	V1c		V1d		V1e		V7b	V7c	V7d	V7e	V7f	V7g	V7h	
							V1c	V1d	V1e	V1f	V1g	V1h								
Merkelscher Kolonnentempel bis 2021 (V1a, V1b, V1c)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

## Rechnungsvorgehen:

Umsatz	V1c	V1d	V1e	V7b	V7c	V7d	V7e	V7f	V7g	V7h
674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70	674.912.382,70

## Ergebnis:

	V1b: bedarfsgerechte Sanierung	V1c: moderater Sparkurs	V1d: verschärfter Sparkurs	V6b: V6 + Merkelsches Spar	V7b: V7 + Merkelsches Spar
Investitionskosten Basisvariante SWE	6.830.000	3.785.000	2.405.000	14.820.000	17.075.000
Invest 2018	3.000.000	3.356.667	425.000	7.011.667	4.000.000
Invest auf 2021 terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0
Invest auf 2024 terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	2.916.667	366.667	3.133.333	2.916.667
Invest auf 2031 (bis 2062) terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0
Einsparung Investitionskosten 2018-2020	-1.850.000	-4.338.333	-9.850.000	-5.205.000	-5.205.000
Einsparung Investitionskosten gesamt	-1.850.000	-4.338.333	-9.850.000	-5.205.000	-5.205.000
Einsparung Gesamtkosten 2018-2036 gegenüber Basisvariante	-1.850.000	-4.338.333	-9.850.000	-5.205.000	-5.205.000
Einsparung Gesamtkosten 2018-2036 gegenüber V1b	-1.850.000	-4.338.333	-9.850.000	-5.205.000	-5.205.000
V6b+V7: Vergleich Investitionskosten 2018 zu V1b	-1.850.000	-4.338.333	-9.850.000	-5.205.000	-5.205.000
V6b+V7: Vergleich Gesamtinvestitionskosten zu V1b	-1.850.000	-4.338.333	-9.850.000	-5.205.000	-5.205.000

# Zusammenfassung der Variantenrechnungen und mögliche Kostenersparnis nach Vorschlag der IG HFB:

→ Details über eine Zusammenarbeit mit der SWE gerne austauschbar!



www.ba-berkheim.de

	Variante 1b:				Variante1c:				Variante1d:			
	V1b: bedarfsgerechte Sanierung				V1c: moderater Sparkurs				V1d: verschärfter Sparkurs			
	HFB	MSB	NFB	Ges.	HFB	MSB	NFB	Ges.	HFB	MSB	NFB	Ges.
Investitionskosten Basisvariante SWE	€ 6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000	6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000	6.650.000	5.795.000	2.405.000	14.850.000
Invest 2016	€ 5.000.000	1.556.667	455.000	7.011.667	1.000.000	590.000	130.000	1.720.000	4.000.000	0	1.005.000	5.005.000
Invest auf 2021 terminiert (ohne Kostensteigerung)	€ 600.000	666.667	800.000	2.066.667	3.600.000	666.667	366.667	4.633.333	0	300.000	0	300.000
Invest auf 2026 terminiert (ohne Kostensteigerung)	€ 0	2.916.667	800.000	3.716.667	0	2.966.667	366.667	3.333.333	0	300.000	200.000	500.000
Invest auf 2031 (bis 2063) terminiert (ohne Kostensteigerung)	€ 0	0	300.000	300.000	0	666.667	466.667	1.133.333	0	300.000	200.000	500.000
Einsparung Investkosten 2016-2020	€ -1.650.000	-4.238.333	-1.950.000	<b>-7.838.333</b>	-5.650.000	-5.205.000	-2.275.000	<b>-13.130.000</b>	-2.650.000	-5.795.000	-1.400.000	<b>-9.845.000</b>
Einsparung Investkosten gesamt	€ -1.050.000	-655.000	-50.000	<b>-1.755.000</b>	-2.050.000	-905.000	-1.075.000	<b>-4.030.000</b>	-2.650.000	-4.895.000	-1.000.000	<b>-8.545.000</b>
Einsparung Gesamtkosten 2018-2036 gegenüber Basisvariante	€ -1.749.277	-3.026.595	-1.036.342	<b>-6.372.215</b>	-3.700.783	-3.972.651	-2.452.487	<b>-10.585.921</b>	-5.756.808	-8.478.449	-2.328.078	<b>-16.563.335</b>

	Variante6b:				Variante7b:			
	V6b: V6 + Merkelsches Spar				V7b: V7 + Merkelsches Spar			
	HFB	MSB	NFB	Ges.	HFB	MSB	NFB	Ges.
Investitionskosten Basisvariante SWE	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest 2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest auf 2021 terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest auf 2026 terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest auf 2031 (bis 2063) terminiert (ohne Kostensteigerung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Einsparung Investkosten 2016-2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Einsparung Investkosten gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Einsparung Gesamtkosten 2018-2036 gegenüber Basisvariante	0	0	0	0	0	0	0	0

Bei weiterem Diskussionsbedarf erklärbar

**Variante1b, 1c, 1d:**

**Einsparung Gesamtkosten 2018-2036** gegenüber Basisvariante der SWE  
 Nach Esslinger  
 Haushaltskonsolidierung herrscht ein Defizit von **jährlich ca. 400T€**

**Einsparung**

**-6.372 Mio€**

**Einsparung jährlich:**

**ca. 350T€**

**Einsparung**

**-10.586 Mio€**

**Einsparung jährlich:**

**ca. 590T€**

**Einsparung**

**-16.563 Mio€**

**Einsparung jährlich:**

**ca. 920T€**

**Variante1:**

**(„Extrem Sparkurs“)**  
**in 2016**

**-9.845 Mio €**

**Zeitlich begrenzte Betrachtung bis 2020**