

**Sportpark Rheinhöhe
Wirtschaftlichkeitsprognose
Neubau Eisbahn am Standort
Konrad-Adenauer-Ring**

Inhalt

1.	Konzeption	3
1.1	Allgemein	3
1.2	Auswirkungen durch Bauvarianten des Bades	3
2.	Wirtschaftlichkeitsprognose	4
2.1	Erlösprognose	4
	2.1.1 Tariferlösprognose	4
	2.1.2 Pachtprognose	4
	2.1.3 Erlösprognose	5
2.2	Aufwandsprognose	6
	2.2.1 Personalbedarfsplanung	6
	2.2.2 Personalkostenprognose	7
	2.2.3 Betriebskostenprognose	7
	2.2.4 Aufwandsprognose - Zusammenfassung Basisjahr	7
2.3	Deckungsbeitragsprognose	8
	2.3.1 Operatives Geschäft - Deckungsbeitrag I	8
	2.3.2 Investitionskosten	8
	2.3.3 Kapitalkosten	9
	2.3.4 Deckungsbeitrag II	9

1. Konzeption

1.1 Allgemein

Mit dem Neubau einer Eissportfläche am Standort Konrad-Adenauer-Ring ergeben sich durch eine Überdachung und Einhausung der Eisfläche entgegen der bisherigen Nutzung am Standort Hollerbornstraße zum Einen weniger Ausfallzeiten (Regen, Schnee, höhere Temperaturen), zum Anderen eröffnet dies die Möglichkeit die Nutzungszeiten der Eisbahn deutlich auszudehnen.

Aus Gründen der Umgebungstemperaturen konnte die Nutzung bisher nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Mitte März erfolgen. Zukünftig könnte dies auf den Zeitraum von Oktober bis Mai erweitert werden.

Die sich hieraus ergebenden Effekte sind in der Wirtschaftlichkeitsprognose berücksichtigt.

1.2 Auswirkungen durch Bauvarianten des Bades

Durch die beiden Darstellungen des Bades mit großer und kleiner Saunaanlage verändern sich die Stellplatzbedarfe. Da am Standort Konrad-Adenauer-Ring die notwendige Grundfläche nicht unbegrenzt zur Verfügung steht, konnten im planerischen Ansatz zur Lösung der Stellplatzfrage die große Variante nur mit dem Bau einer 2-geschossigen Tiefgarage, die kleine Variante mit dem Bau einer 3-geschossigen Parkgarage umgesetzt werden.

Da sich die Kostenentwicklung der beiden Parkplatzvarianten deutlich unterscheidet und somit auch auf die Wirtschaftlichkeitsprognose auswirkt, mussten an dieser Stelle die Deckungsbeiträge für den Neubau der Eissportfläche ebenfalls getrennt nach großer und kleiner Variante des Bades dargestellt werden.

2. Wirtschaftlichkeitsprognose

2.1 Erlösprognose

Tarife		Tageskarten
Erwachsene	4,50 €	
Ermäßigte	3,00 €	
Kinder	2,50 €	
Zuschauer	2,00 €	
Eisdisko	6,00 €	
Familienkarte	2,25 €	
11er Karte Erw.	3,64 €	
11er Karte Kind	2,00 €	
30er Karte Erw.	3,33 €	
30er Karte Kind	1,83 €	

2.1.1 Tariferlösprognose

Besucher Eisbahn*	72.000
-------------------	--------

Verteilungsstruktur

Erwachsene	20%
Ermäßigte	10%
Kinder	40%
Zuschauer	2%
Eisdisko	2%
Familienkarte Erw.	10%
11er Karte Erw.	5%
11er Karte Kind	5%
30er Karte Erw.	3%
30er Karte Kind	3%
	100%

Preis	Gäste	Prognose
4,50 €	14.400	64.800 €
3,00 €	7.200	21.600 €
2,50 €	28.800	72.000 €
2,00 €	1.440	2.880 €
6,00 €	1.440	8.640 €
2,25 €	7.200	16.200 €
3,64 €	3.600	13.104 €
2,00 €	3.600	7.200 €
3,33 €	2.160	7.193 €
1,83 €	2.160	3.953 €
	72.000	217.570 €

2.1.2 Pachtprognose

Schlittschuhverleih	6.000 €
Kiosk	3.000 €
Gesamt	9.000 €

2.1.3 Erlösprognose

Individualnutzer	217.570 €
Vereinssport*	15.186 €
Pacht	9.000 €
Gesamt	241.755 €

Erläuterung:

* Beim Bau einer überdachten Eisfläche entstehen keine witterungsbedingten Ausfallzeiten mehr. Darüber hinaus erweitert sich die Nutzungsdauer von 5 auf 8 Monate. Es ergibt sich somit ein Faktor von 160%.

2.2 Aufwandsprognose

2.2.1 Personalbedarfsplanung

Öffnungszeiten

	Ab	Bis	Öffnungszeiten/ Tag	Öffnungszeiten/ Saison*
Montag	09:00	21:00	12	
Dienstag	09:00	21:00	12	
Mittwoch	09:00	21:00	12	
Donnerstag	09:00	21:00	12	
Freitag	09:00	21:00	12	
Samstag	09:00	21:00	12	
Sonntag	09:00	21:00	12	
			84	2880

* 8 Monate/ 240 Tage

Personalbedarf

Zeitintervall	Aufsicht/ Eismeister	Reinigung/ Technik/ Sonstiges	Kasse (anteilig, da Synergie Bad)	Stundenbedarf der anwesenden MA/ Tag	Gesamtstunden/ Saison bei 240 Tagen	MA- Bedarf/ Saison*
8:00-9:00	1	1	0,5	2,5	600	
9:00-10:00	1	1	0,5	2,5	600	
10:00-11:00	1	1	0,5	2,5	600	
11:00-12:00	1	1	0,5	2,5	600	
12:00-13:00	1	1	0,5	2,5	600	
13:00-14:00	1	1	0,5	2,5	600	
14:00-15:00	1	1	0,5	2,5	600	
15:00-16:00	1	1	0,5	2,5	600	
16:00-17:00	1	1	0,5	2,5	600	
17:00-18:00	1	1	0,5	2,5	600	
18:00-19:00	1	1	0,5	2,5	600	
19:00-20:00	1	1	0,5	2,5	600	
20:00-21:00	1	1	0,5	2,5	600	
21:00-22:00	1	1	0,5	2,5	600	
				35	8400	7,94

* durchschnittlich Jahresarbeitszeit: 1.588 Std. => bei 8 Monate Saison = 1.058 Std./Saison

2.2.2 Personalkostenprognose

	Personalkosten/ Std.	Stundenanteil MA	Gesamtpersonalkosten
Aufsicht/ Eismeister E7	37,80 €	3360	127.008 €
Reinigung/Technik/Sonst. E 3	29,13 €	3360	97.877 €
Kasse E5	31,66 €	1680	53.189 €
		8400	278.074 €

2.2.3 Betriebskostenprognose

	Menge	Einheit	Kosten
Wasser	6.300	m³ p.a.	15.532 €
Abwasser	6.300	m³ p.a.	15.987 €
Betriebsmittel	0	€ p.a.	2.960 €
Wärme	260.568	Kwh p.a	12.974 €
Strom	702.352	Kwh p.a	117.276 €
Gesamt			164.729 €

2.2.4 Aufwandsprognose - Zusammenfassung Basisjahr

	kleine Lösung*	große Lösung*	
Personalaufwand	278.074 €	278.074 €	
Energiekosten	164.729 €	164.729 €	
lfd. Werbeetat	9.004 €	9.004 €	
Leasingraten Büro, PKW	3.168 €	3.168 €	
Reinigungsmittel etc.	214 €	214 €	
Sonstige Verbrauchsmittel	2.719 €	2.719 €	
lfd. Dienstkleidung	1.456 €	1.456 €	
Bürobedarf, Porto etc.	312 €	312 €	
GEZ-Geb.	1.696 €	1.696 €	
Telefon-/ Faxgebühren	413 €	413 €	
Müll-Gebühren etc.	12.912 €	12.912 €	
Versicherungen	506 €	506 €	
Rechts-/ Beratungskosten	5.197 €	5.197 €	
Ausstattungen etc.	827 €	827 €	
lfd. Instandh./Wartung Bauwerk	68.038 €	74.038 €	1 % von KG 200,300,500,600
lfd. Instandh./Wartung Technik	42.165 €	42.165 €	1,5 % von KG 400
Rückstellungen/Attraktivierung	96.148 €	102.148 €	1% der Baukosten KG 100-600
Gesamt	687.577 €	699.577 €	

2.3 Deckungsbeitragsprognose

2.3.1 Operatives Geschäft - Deckungsbeitrag I

	kleine Lösung*	große Lösung*
Gäste	72.000	72.000
Erträge	241.755 €	241.755 €
Aufwendungen	687.577 €	699.577 €
Deckungsbeitrag I	- 445.821 €	- 457.821 €
Nachrichtlich Attraktivierung	96.148 €	102.148 €
Deckungsbeitrag I ohne Attraktivierung	- 541.969 €	- 559.969 €

2.3.2 Investitionskosten

	kleine Lösung	große Lösung
Kostengruppe 100	0 €	0 €
Kostengruppe 200	30.000 €	30.000 €
Kostengruppe 300 c - Eishalle	6.192.500 €	6.192.500 €
Kostengruppe 300 d - Parken	500.000 €	1.100.000 €
Kostengruppe 400	2.811.000 €	2.811.000 €
Kostengruppe 500	81.250 €	81.250 €
Kostengruppe 600	0 €	0 €
Kostengruppe 700	2.669.380 €	2.837.380 €
Summe	12.284.130 €	13.052.130 €
zzgl. 10% für Unvorhergesehenes	1.228.413 €	1.305.213 €
Gesamt	13.512.543 €	14.357.343 €

	kleine Lösung	große Lösung
Technische Ausrüstung, KG 400	2.811.000 €	2.811.000 €
Gebäudekosten, KG 100-300, 500, 600	6.803.750 €	7.403.750 €
Nebenkosten, KG 700	2.669.380 €	2.837.380 €
Kostenschätzung Architektur	12.284.130 €	13.052.130 €
zzgl. 10% für Unvorhergesehenes	1.228.413 €	1.305.213 €
Gesamt	13.512.543 €	14.357.343 €
Vorlauf Eröffnung (Energie, Personal, Marketing, Ausstattung)	172.237 €	172.237 €
Finanzierungsvolumen gesamt	13.684.780 €	14.529.580 €

2.3.3 Kapitalkosten

	kleine Lösung	große Lösung
Finanzierungsvolumen	13.684.780 €	14.529.580 €
Zinsen 2 %	273.696 €	290.592 €
Tilgung Technik 4,0 %	547.391 €	581.183 €
Tilgung Bauwerk + NK 3,0 %	410.543 €	435.887 €
Kapitalaufwand	1.231.630 €	1.307.662 €

2.3.4 Deckungsbeitrag II

	kleine Lösung	große Lösung
Deckungsbeitrag I	- 445.821 €	- 457.821 €
Kapitalkosten	1.231.630 €	1.307.662 €
Deckungsbeitrag II	- 1.677.451 €	- 1.765.483 €