

# Ergebnispräsentation der Wirtschaftlichkeits- und Potentialanalyse zur Römertherme.

In öffentlicher Sitzung des Stadtrates Boppard am 04.03.2013 vorgestellt.  
 Zusammenfassung der Ergebnisse durch FWG Boppard  
 Eine Veröffentlichung der Original-Präsentation wurde nicht gestattet

## Wichtiger Hinweis:

Die Präsentation ist ohne erfolgte mündliche Erläuterungen des Erstellers unvollständig.

**Basis** für die Untersuchungen war das vorhandene Konzept des Thermalbades „Römertherme“

- Thermalwasserquelle 27 Grad C
- Saunaparadies
- Wellness-Paradies
- Thermalwasserbecken innen und außen
- Besucherpotential 195.000
 

Thermalbad	120.000	61%
Sauna	60.000	31 %
Schule / Verein	15.000	8 %

Zunächst wurde mit der sogenannten Isochronenmethode untersucht wo die potentielle Kunden wohnen und wie weit sie es zur Römertherme haben.

Als Zielgruppe war entsprechend dem vorgegebenen Konzept alle Erwachsene ab 18 Jahren festgelegt.

Ebenfalls wurde mit einbezogen, wo sich die Konkurrenz befindet (Konkurrenzanalyse)

Es ergab sich folgende **Potentialanalyse:**

	Einwohner-Potential	Besucher im Jahr		
		pessimistisch	wahrscheinlich	optimistisch
Sauna	<b>58.000</b> (30 min. Anfahrt)	34.800	43.500	55.100
Schulen		15.000	15.000	15.000
Öffentlichkeit Bad		28.840	45.100	56.140
<b>Zusammen</b>		<b>78.640</b>	<b>103.600</b>	<b>126.240</b>
Bei Erweiterung des Einzugsgebietes	<b>5.000</b> (45 min. Anfahrt)		<b>ev. + 4.800 ?</b>	<b>ev. + 4.800</b>

# Fazit der Potentialanalyse

- Der regionale Freizeitbäder- und Thermalbädermarkt ist besetzt
- Lokale „Versorgungsbäder“ bedienen die schwimmsportlich orientierte Klientel
- Die Gesamtbesuchszahl für Boppard ist aufgrund der geringen Besiedlungsdichte endlich
- Für Boppard bleibt ein Rest-Marktgebiet von 58.000 bis 63.000 EW
- Das Konzept der Römertherme zielt nicht auf die Altersgruppen bis 18 Jahren, dieses EW-Potential (ca. 13,6%) fällt aus den Berechnungen heraus
- Die gemeldeten Nutzergruppen Schulen und Vereine (ca. 15.000) – Gefahr von Nutzerkonflikten zu den hochpreisig zahlenden Ruhe und Erholung suchenden Zielgruppen → attraktive Ausweichmöglichkeiten in der Region
- Tourismusmarkt spielt wegen zu geringer Aufenthaltsdauern (2,8 Tage in 2011) keine entscheidende Rolle → Konkurrenz durch Hotel-eigene Wellness-Anlagen

---

Als Grundlage für die **Wirtschaftlichkeitsprognose** wurden folgende Grundlagen der Betriebskosten mit der Stadt Boppard und der DGfDB generiert

- Von der Stadt gemeldeten **Investitionskosten** für die Römertherme:

Kostengruppen 300-700 (DIN 276)	13.000.000 € (Netto)
Kostengruppen 300-400 (DIN 276)	11.000.000 € (Netto)

- Von der DGfDB ermitteltes **Besucheraufkommen** im Jahr für die Römertherme:

Hallenbad	45.500	Öffnungstage	350 im Jahr
Sauna	43.500	Öffnungsstunden	4.550 im Jahr
<u>Schulen</u>	<u>15.000</u>		
Summe	104.000		

- **Energieverbrauchswerte** nach EnEV 2009 (publizierte Vergleichswerte) ermittelt
- **Wasser- und Abwasserverbrauch** nach dem Überörtlichen Betriebsvergleich Bäderbetriebe (ÜÖBV) ermittelt.
- **Verbrauchskosten** wurden von Boppard mitgeteilt
- **Personaleinsatz** und –kosten wie bei öffentlichem Betrieb üblich  
Zusammen 23 Mitarbeiter, 32.000 Stunden; Arbeitszeit= 1.620 Std/Jahr/MA

Von der DGfdB ermittelte **Wirtschaftlichkeit** für die Römertherme:

**Kosten** (Konten nach DIN 18960)

200	Objektmanagementkosten		874.333 €	57,62 %
300	Betriebskosten		478.000 €	31,50 %
400	Instandsetzungskosten		165.000 €	
200-400	<b>Kosten zusammen</b>		<b>1.517.333 €</b>	<b>100,00 %</b>

**Erlöse**

45.500	Eintritt Öffentlichkeit	5,26 €	239.367 €	20,24 %
15.000	Eintritt Schule / Vereine	2,34 €	35.100 €	2,97 %
43.500	Eintritt Sauna	13,15 €	571.948 €	48,73 %
8 %	Gastronomie	1,77 €	183.955 €	15,56 %
	Nebenerlöse (Wellness, Shop)	1,77 €	183.560 €	15,52 %
	Stromverkauf gemeldet		4.500 €	
15 %	Abzug Rabattierung		-35.905 €	3,04 %
	<b>Erlöse zusammen</b>		<b>1.182.525 €</b>	<b>100,00 %</b>

## Wirtschaftlichkeit-Zusammenstellung mit Kapitalkosten

200-400	Kosten ohne Kapitalkosten	1.517.333 €	100 %	ÜÖBV 2010 Unterschied	
		Netto Kosten je Besuch	14,95 €	8,74 €	66,93 %
<b>Summe</b>	<b>Erlöse zusammen</b>	<b>1.182.525 €</b>	<b>77,93 %</b>		
		Netto Erlöse je Besuch	11,37 €	6,81 €	66,97 %
<b>Summe</b>	<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>-334.808 €</b>	<b>-22,07 %</b>		
		Netto Zuschuss je Besuch	3,22 €	1,93 €	66,80 %
100	Kapitalkosten	812.500 €	53,55 %		
Summe	Kosten mit Kapitalkosten	2.329.833 €	153,55 %		
<b>Summe</b>	<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>-1.147.308 €</b>	<b>-75,61 %</b>		
		Netto Zuschuss je Besuch	11,03 %		
	Kostendeckung ohne Kalkulatorischen Kosten		77,93 %	78,88 %	-1,20 %
	Kostendeckung mit Kalkulatorischen Kosten		50,76 %		