

Basel, 27. Juni 2016

Potenzialanalyse über das Frei- und Hallenbad „Badi Talegg“, Embrach

Ausgangslage und Auftrag

Zwischen Januar 2016 und Mai 2016 wurde von der Herrenschmidt & Partner AG, Basel, im Auftrag der Gemeinde Embrach, eine Potenzialanalyse über das Frei- und Hallenbad „Badi Talegg“ durchgeführt. Im Zentrum der Untersuchung standen folgende Fragestellungen:

- In welchem regionalen Wettbewerbsumfeld steht die „Badi Talegg“ mit ihrem Angebot?
- Mit welchen, innerhalb von drei Jahren umsetzbaren, Massnahmen lässt sich zusätzliches Nutzungspotenzial erschliessen?
- Mit welchen, kurzfristig umsetzbaren, Massnahmen können die Betriebskosten verringert werden?

Ergebnisse

Die Region rund um Embrach weist eine sehr hohe Dichte an Frei- und Hallenbäder auf. Für die rund 70'000 Einwohner der Gemeinden Bassersdorf, Bülach, Embrach, Kloten, Neftenbach, Pfungen und Rorbas (definierter Perimeter) stehen insgesamt 4 Hallenbäder und 7 Freibäder zur Verfügung. Das Hallenbad in Embrach kann dabei mit den Angeboten der Hallenbäder in den umliegenden Gemeinden nur bedingt mithalten und keine wesentlichen Vorteile für sich verbuchen. Das Freibad in Embrach hingegen präsentiert sich in gutem Zustand und verfügt über zeitgemässe Angebote.

Die durchschnittliche Auslastung des Hallenbades in Embrach erreicht 20% bis 25%, was im nationalen Vergleich ein eher tiefer Wert ist. Das Freibad seinerseits erreicht eine durchschnittliche Auslastung von ebenfalls weniger als 30%, kann aber Spitzenwerte von 80% an sehr heissen Tagen ausweisen. Damit liegt das Freibad in Embrach hinsichtlich der Auslastung im schweizerischen Mittelfeld. Sowohl Hallenbad als auch Freibad weisen zum Teil deutliche Kapazitätsreserven aus. Über die vergangenen 5 Jahre betrachtet, verzeichnet die „Badi Talegg“ in etwa gleichbleibenden Nutzerzahlen.

Der Eintrittspreis in die „Badi Talegg“ bewegt sich in vergleichbarem Rahmen mit den Bädern der umliegenden Gemeinden. Aufgrund der Kosten-/Nutzenrelation kann von einem angemessenen Eintrittspreis gesprochen werden.

Weder das Hallenbad noch das Freibad – und leider auch nicht der Gastronomiebereich – wirtschaften ertragsbringend. Der Eigenfinanzierungsgrad der „Badi Talegg“ liegt bei ca. 53%, was einen unbefriedigend tiefen Wert darstellt. Anzustreben wäre ein Eigenfinanzierungsgrad von 65% und mehr.

Um diesen tiefen Eigenfinanzierungsgrad zu verbessern, sind sowohl auf der Einnahmeseite als auch auf der Kostenseite Massnahmen notwendig. Da auf der Einnahmeseite nicht mit einer neuerlichen Preiserhöhung gearbeitet werden kann, sind Massnahmen zur Steigerung der Nutzerzahlen (zur Erhöhung der niedrigen Auslastung) – insbesondere beim Hallenbad – vorzusehen. Diese Massnahmen dürfen jedoch nicht mit unverhältnismässigen Investitionen verbunden sein. Die hier vorgeschlagenen Massnahmen konzentrieren sich auf die Optimierung der Öffnungszeiten an die tatsächlichen Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden, auf die Vermietung des Hallenbades an auswärtige Schulen für die Durchführung des obligatorischen Schulschwimmunterrichts, die Vermietung des Hallenbades an Vereine etc. zu marktüblichen Konditionen und die Vermietung des Hallenbades an Dritte zur Durchführung besonderer Veranstaltungen (z.B. Mitternachtsschwimmen bei Kerzenschein etc.). Um neue Nutzergruppen anzusprechen und dem allgemeinen Trend zu Wellbeing und Wellness besser gerecht zu werden, sehen wir eine zusätzliche Massnahme zur Attraktivitätssteigerung auch darin, den Saunabereich zu erneuern und zu erweitern und mit einer Hallenbadnutzung zu kombinieren. Auch beim Freibad erkennen wir eine Verbesserung der Auslastung durch eine Anpassung der Öffnungszeiten an sich verändernde Kundenbedürfnisse. So wäre beispielsweise eine Frühöffnung an ausgewählten Tagen eine solche Möglichkeit. Ebenso kann eine verlängerte Nutzungszeit abends positive Auswirkungen zeitigen. Zusätzlich erachten wir es als einen guten Gedanken, auch das Freibad zur Miete an Dritte für Veranstaltungen anzubieten. Dies hat sich in anderen Freibädern der Schweiz als probates Mittel zur Verbesserung der Einnahmen erwiesen. Bezüglich der Gastronomie in der „Badi Talegg“ stellen wir fest, dass es nicht zwingend eine Kernkompetenz einer Gemeinde ist, einen Gastronomiebetrieb zu führen. Eine Lösung mit einem lokalen Unternehmer, der das Restaurantangebot in der „Badi Talegg“ als Satellit seines bestehenden Restaurants betreibt, wäre der jetzigen Situation vorzuziehen.

Auf der Kostenseite fallen die insgesamt hohen Personalaufwendungen (knapp 60% aller Kosten) auf. Die Gründe liegen dabei sicherlich auch in den unterschiedlichsten Öffnungszeiten von Hallenbad, Sauna und Freibad. Eine Harmonisierung der Öffnungszeiten dürfte positive Auswirkungen auf die Personalkosten zeitigen. Auch ein Grund für die hohen Personalaufwendungen ist das in die Jahre gekommene und personalintensive Zutrittsystem. Mit geringen baulichen Massnahmen und mit dem Einsatz eines modernen Zutrittsystems liessen sich nicht nur Personalkosten einsparen, es kann auf diese Weise eben beispielsweise auch die bereits erwähnte Frühöffnung ermöglicht werden.

Aufgrund der Analyse und der vorgeschlagenen Massnahmen ergibt sich summarisch eine Erhöhung der Einnahmen von gegen CHF 70'000.00 pro Jahr bei gleichzeitiger Reduktion der Gesamtkosten von ungefähr CHF 180'000.00. Im Resultat würde dies eine Verbesserung des Eigenfinanzierungsgrades auf über 65% nach sich ziehen. Um dieses Ergebnis innerhalb der kommenden 3 Jahre zu erzielen, sind Gesamtinvestitionen von unter CHF 500'000.00 notwendig.