



Schlussbericht

der Arbeitsgruppe Hallenbad an die Standeskommission

Raumprogrammtechnische und finanzielle Grundlagen für ein Hallenbad in Appenzell

Appenzell, 24. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Arbeitsgruppe und deren Aufträge.....	3
3	Ergebnisse	5
3.1	Übersicht der Zielerreichung	5
3.2	Raumprogramm	5
3.2.1	Definition weiterzuverfolgender Varianten	5
3.2.2	Mögliche Optionen innerhalb der Varianten.....	11
3.2.3	Variantenbewertung	12
3.3	Finanzen	13
3.3.1	Ertragsseite.....	13
3.3.2	Weitere Einnahmen.....	18
3.3.3	Aufwandseite	18
3.3.4	Planerfolgsrechnung	22

1 Ausgangslage

Das Hallenschwimmbad Appenzell musste Mitte Dezember 2014 wegen Alterserscheinungen geschlossen werden. Nachdem die Landsgemeinde vom 26. April 2015 den Kredit des Kantons für ein neues Hallenbad zurückgewiesen hatte, musste über die Hallenschwimmbad Appenzell AG der Konkurs eröffnet werden. Dies veranlasste die Standeskommission, die Führung für die Erstellung eines neuen Hallenbades zu übernehmen. Mit einem Situationsbericht an den Grossen Rat vom 26. Mai 2015 zeigte sie den bisherigen Ablauf des Projektes für ein neues Hallenbad auf, legte die Situation nach dem Entscheid der Landsgemeinde dar und skizzierte das weitere Vorgehen. In der Folge entschied sich die Standeskommission, zur Bearbeitung verschiedener Variantenstudien einen Auftrag an die Firma Bau-Data AG zu erteilen. Diese legte am 7. Januar 2016 ihren Bericht vor. Die Standeskommission setzte danach eine Arbeitsgruppe ein, die den Auftrag erhielt, den Bericht der Bau-Data AG zu überprüfen und zu ergänzen, und damit für die Standeskommission und den darauf folgenden politischen Prozess die Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten.

2 Arbeitsgruppe und deren Aufträge

Die durch die Standeskommission eingesetzte Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

Daniel Fässler, stillst. Landammann (Vorsitz)
Roland Inauen, reg. Landammann
Thomas Rechsteiner, Säckelmeister
Stefan Sutter, Bauherr
Daniel Brülisauer, Grossrat, Präsident Schulgemeinde Appenzell
Andreas Fuchs, Grossrat, Präsident Schulgemeinde Schlatt
Hannes Manser, Kassier Schulgemeinde Eggerstanden
Markus Brülisauer, Vertreter Sportkommission
Priska Lämmli, Präsidentin Schwimmclub Appenzell
Regula Speck, Leiterin Altersschwimmen
Maurus Fässler, Fachperson Finanzen
Urs Koch, Unternehmer
Pius Koller (ehem. Badmeister), Fachperson Betrieb
Ueli Manser, Grossrat Fachperson Finanzen

Die Arbeitsgruppe wird unterstützt durch:

Thomas Zihlmann, Leiter Fachstelle Hochbau und Energie
Josef Manser, Departementssekretär Finanzdepartement
Claudia Manser, Amt für Wirtschaft (Sekretariat)

Die Arbeitsgruppe soll eine geeignete Hallenbadvariante bezüglich der Finanzen und der Ausstattung (Raumprogramm) evaluieren. Als Grundlage dienten ihr der Bericht der Bau-Data AG vom 7. Januar 2016 sowie die Vorarbeiten, die durch die Hallenschwimmbad Appenzell AG für die Landsgemeindevorlage 2015 erarbeitet wurden.

Die Arbeitsgruppe nahm ihre Arbeit an einer ersten Sitzung vom 5. April 2016 auf. Sie entschied dabei, sich in die zwei Untergruppen Raumprogramm und Finanzen zu unterteilen, damit die anspruchsvollen Aufgaben innerhalb der gewünschten Zeit in einer praktikablen Gruppengrösse erledigt werden können.

Die Untergruppe Raumprogramm unter der Leitung von Bauherr Stefan Sutter hat insbesondere die Aufgaben:

- Überprüfung der einzelnen Varianten, die im Bericht der Bau-Data AG erstellt wurden
- Definition oder Anpassung von Varianten und deren Raumprogramm (inkl. Optionen)
- Betrachtung von Alternativen
- Validierung der Umsetzbarkeit der einzelnen Varianten
- Bewertung und Empfehlungen von Varianten z.Hd. der Gesamtarbeitsgruppe.

Die Untergruppe Finanzen unter der Leitung von Säckelmeister Thomas Rechsteiner ist gemäss den Beschlüssen der Gesamtarbeitsgruppe für folgende Aufgaben verantwortlich:

- Definition der Grundlagen für die Ertrags- und Aufwandberechnung
- Verifikation und Plausibilisierung der Betriebskosten pro Variante aus dem Bericht der Bau-Data AG
- Erstellung einer nachvollziehbaren Planerfolgsrechnung
- Diskussion zu möglichen Trägerschaften und einer möglichen Finanzierung.

Nicht zu den Aufgaben der beiden Untergruppen gehören:

- Definition der Variante, die im politischen Prozess weiterverfolgt werden soll
- Definition der zugehörigen Finanzierung und Trägerschaft.

Neben den einzelnen Sitzungen innerhalb der Untergruppen (4 Sitzungen der UG Raumprogramm, 6 Sitzungen der UG Finanzen) traf sich die Gesamtarbeitsgruppe regelmässig (5 Sitzungen), um den Austausch der beiden Untergruppen zu gewährleisten. Dieser vermehrte Austausch innerhalb der Arbeitsgruppe förderte merklich den Detaillierungsgrad und die Qualität der Arbeitsergebnisse. In Ergänzung zu den Arbeiten in den einzelnen Untergruppen übernahmen der regierende und der stillstehende Landammann die Aufgabe, sich mit möglichen gesetzlichen Grundlagen und der mit dem Projekt verbundenen Kommunikationspolitik zu beschäftigen.

3 Ergebnisse

3.1 Übersicht der Zielerreichung

Die Arbeitsgruppe hat sich seit Anfang April 2016 sehr stark engagiert und konnte die verlangten Ergebnisse zeitgerecht in der gewünschten Qualität und im verlangten Umfang aufbereiten. Bezogen auf die wesentlichen Ziele des Projektmanagements konnten alle Arbeitsergebnisse innerhalb der gesetzten Fristen erstellt werden. Für die weiteren Abklärungen und zusätzliche Ressourcen wurden die Bau-Data AG sowie die BSG Unternehmensberatung beigezogen. Nach wie vor ist die terminliche Situation des Projekts kritisch einzuschätzen.

Projektmanagementziel	Status
Termine	Kritisch
Finanzen	Erfüllt
Ressourcen	Erfüllt
Arbeitsergebnisse	Erfüllt

Tabelle 1: Gesamtübersicht

3.2 Raumprogramm

3.2.1 Definition weiterzuverfolgender Varianten

Die Untergruppe Raumprogramm hat den vorgegebenen Auftrag erfüllt und die einzelnen möglichen Varianten aus der Variantenstudie der Bau-Data AG geprüft. Zusätzlich zu diesen Varianten hat die Untergruppe drei weitere Varianten und zwei Alternativen überprüft. Die verschiedenen evaluierten Varianten sind in der nachfolgenden Tabelle kurz beschrieben.

Variante	Beschreibung
Alternative 1: Cabrio Dach im Freibad Forren	Eine festinstallierte, verschiebbare Konstruktion zur Überdachung des Freibads, die den Winterbetrieb in der bestehenden Anlage ermöglicht.
Alternative 2: Sanierung in Raten	Eine Sanierung in Raten sieht mehrere Teilsanierungen vor, die so getätigt werden, damit das bestehende Hallenbad weiter genutzt werden kann.
Variante 2: Sanierung des früheren Hallenbades (V1 wäre Verzicht auf ein Hallenbad)	Die Sanierung des bestehenden Hallenbades hätte einen Rückbau der bestehenden Anlagen auf den Rohbau zur Folge. Auf Basis des Rohbaus würde ein Hallenbad mit demselben Raumprogramm und den notwendigen Anpassungen erstellt.
Variante 3: Schulschwimmen	Diese Variante sieht ein neues Hallenbad (das den heutigen Normen entspricht) mit einem Schwimmerbecken (4 Bahnen) und einem Lehrschwimmbecken vor. Das Lehrschwimmbecken hätte wie in der Vergangenheit einen nicht verstellbaren Schrägboden.
Variante 4: Individuelle Schwimmer und Kurse	Variante 4 sieht ein neues Hallenbad (das den heutigen Normen entspricht) mit einem breiteren Schwimmerbecken (5 Bahnen) und einem Lehrschwimmbecken vor. Das Lehrschwimmbecken würde mit einem verstellbaren Hubboden versehen werden.
Variante 4+: Familien, Feriengäste	Diese Variante würde dasselbe Hallenbad wie Variante 4 (Schwimmerbecken mit 5 Bahnen und Lehrschwimmbecken) bein-

Variante	Beschreibung
	halten. Statt eines Hubbodens würde das Lehrschwimmbecken wie früher einen Schrägboden erhalten. Zudem würde ein Wellnessbereich in den Dimensionen der Landsgemeindevorlage 2015 (Variante 6) für diese Variante vorgesehen.
Variante 5: Familien, Feriengäste	Variante 5 entspricht dem Badebereich der früheren Landsgemeindevorlage 2015 (Variante 6) ohne den Wellnessbereich. Es würde somit ein Schwimmerbecken (5 Bahnen), ein Lehrschwimmbecken (Hubboden), einen Spassteil mit Rutsche sowie ein Aussenbad beinhalten.
Variante 5.1: Familien, Feriengäste	Variante 5.1 wurde auf Basis der Variante 5 ausgearbeitet. Es enthält ein Schwimmerbecken (5 Bahnen) und ein Lehrschwimmbecken mit Schrägboden. Der Spassbereich und die Flächen insgesamt wurden im Vergleich zur ursprünglichen Variante 5 reduziert. Auf das Aussenbad (mögliche Option) wird in dieser Variante verzichtet.
Variante 5.2: Familien, Feriengäste	Auch Variante 5.2 wurde auf Basis der Variante 5 gebildet (analog 5.1). Es beinhaltet ein Schwimmerbecken (5 Bahnen) und ein Lehrschwimmbecken mit Schrägboden. Auf das Aussenbad (mögliche Option) und den Spassbereich wird verzichtet. Dafür soll ein reduzierter Wellnessbereich den Nutzungsmix abrunden. Dieser ist kleiner dimensioniert als in der Landsgemeindevorlage 2015 (ohne Aussensauna, Aussenduschen, reduzierte Flächen im Ruheraum).
Variante 6 (Wettbewerbsprojekt der letzten Vorlage): Familien, Feriengäste	Die letzte Variante entspricht beinahe der ausgearbeiteten Landsgemeindevorlage 2015. Diese sah ein Schwimmerbecken mit 5 Bahnen, ein Lehrschwimmbecken mit Hubboden, einen Spassteil mit Rutsche und Planschbereich, ein Aussenbad sowie einen Wellnessbereich vor. Der Wellnessbereich würde im Vergleich zur Landsgemeindevorlage 2015 analog zur Variante 5.2 verkleinert (ohne Aussensauna, Aussenduschen, reduzierte Flächen im Ruheraum).

Tabelle 2: Beschreibung der geprüften Varianten

Die beiden Alternativen „Cabrio-Dach im Freibad Forren“ und „Sanierung in Raten“ wurden detailliert geprüft.

3.2.1.1 Alternative 1: Cabrio Dach im Freibad Forren

Die Abklärungen bezüglich eines möglichen Cabrio-Dachs inklusive einer Begehung im Freibad mit Fachpersonen der Beck Schwimmbadbau AG ergaben, dass eine verschiebbare Konstruktion zur Überdachung des vorhandenen Freibads möglich ist. Mit dieser Installation kann das Bad auch im Winter betrieben werden. Im Sommer kann die Konstruktion mehrteilig beiseitegeschoben werden, damit das Bad wieder als Freibad dient. Im offenen Zustand bleiben jedoch ganzjährig immer noch Teile des Beckens und/oder Teile der Liegewiesen durch eine mehrere Meter hohe Konstruktion bedeckt. Die Statik der Anlage ist beherrschbar und kann wintertauglich ausgeführt werden. Die Beckenwände müssten zusätzlich isoliert werden, was in Zusammenhang mit den ohnehin erforderlichen Fundationsarbeiten für das Dach gemacht werden kann. Auch muss die Anzahl der Garderoben und Sanitäreanlagen (WC/Duschen) erweitert und somit die bestehende Gebäudeinfrastruktur erweitert werden, da das Freibad nur über beschränkte Garderoben und Sanitäreanlagen verfügt. Sämtliche Hochbauten auf dem Freibadgelände müssten nachträglich wintertauglich gemacht werden. Aufgrund der veränderten techni-

schen Rahmenbedingungen wäre schliesslich noch eine Neuerstellung des Technikraums für Lüftung, Heizung und Badewassertechnik nötig. Die Umsetzung dieses Vorhabens hätte Kostenfolgen in der Grössenordnung von CHF 10 – 15 Mio. zur Folge.

Der Eingriff in das Freibad wäre massiv. Das Erscheinungsbild über die Sommermonate hinweg würde mit einer riesigen Dachkonstruktion massiv leiden und das Freibad würde an Attraktivität einbüßen. Auch der landschaftliche Eingriff darf nicht unterschätzt werden und wäre bedeutend. Schliesslich ist auch offen, wie die Korporation Forren (Grundeigentümerin) und der Bezirk Appenzell (Baurechtsnehmer) einem derartigen Eingriff in das Grundstück und die bestehende Infrastruktur gegenüberstehen.

Aufgrund den oben erwähnten Nachteilen und den damit verbundenen Unsicherheiten verzichtet die Arbeitsgruppe auf die Weiterverfolgung eines Cabrio-Daches im Freibad Forren. Sie berücksichtigt damit auch, dass mit vergleichbaren Investitionskosten ein energetisch optimiertes Hallenbad mit einem Schwimmer- und einem Lehrschwimmbekken realisiert werden kann (siehe Tab. 6).

3.2.1.2 Alternative 2: Sanierung in Raten

Die Alternative Sanierung des Hallenbades berücksichtigt eine Rückführung des Gebäudes, der Einrichtungen und der gesamten Technik auf einen Neubauzustand. Dies ist nötig, weil baustatische Probleme bestehen und die Technik die Lebensdauer erreicht hat. Weiter sind am Beton die Spuren des lang andauernden Wasserverlustes erkennbar. Das ganze Gebäude müsste auf den Rohbau zurückgebaut werden. Zuerst müssten Sanierungsarbeiten am Rohbau durchgeführt werden, bevor anschliessend das Gebäude wieder aufgebaut werden könnte. Die Frage, ob eine günstigere Sanierung (und/oder Teilsanierung) möglich ist, wurde geprüft. Günstiger wird eine Sanierung dann, wenn nicht alles gemacht wird, was aus Sicht der Fachpersonen notwendig erscheint. In Gedanken besteht die Möglichkeit von Teilsanierungen – mit dem Wissen, dass weitere Teilsanierungen in mehr oder weniger naher Zukunft wieder erforderlich sein werden. Die möglichen Sanierungsbestandteile wurden geprüft und würden folgende Kostenfolgen mit sich bringen (s. Tab. 3):

Position	Kosten in CHF (inkl. MWST.)
B Vorbereitung (Abbruch, Baustelleninstallation etc.)	364'000
C Konstruktion	808'000
D Technik	3'665'000
E Äussere Wandbekleidung	1'412'000
F Bedachung	275'000
G Ausbau	1'838'000
H Nutzungsspezifische Anlagen	2'285'000
I Umgebung	305'000
J Ausstattung	121'000
V Planungskosten	2'493'000
W Nebenkosten	347'000
Total (exkl. Optionen und Reserven)	13'913'000

Tabelle 3: Kostenfolgen bei einer Sanierung in Raten

Zu beachten ist, dass nicht alle Teilsanierungen unabhängig voneinander gemacht werden können. Sanierungsarbeiten an der Konstruktion sind zwingend erforderlich. Damit dies möglich wird, müssen die Fassade, das Dach und auch grosse Teile des Ausbaus und der Technikanlagen ebenfalls ersetzt werden. Aufgrund der notwendigen hohen Eingriffstiefe ist eine Sanierung in Etappen letztlich nicht möglich. Sie empfiehlt sich auch aus betrieblichen Gründen nicht. Auch diese Alternative wird einerseits aufgrund der überwiegenden Nachteile und Risiken sowie andererseits wegen den damit verbundenen Kosten nicht weiterverfolgt.

3.2.1.3 Varianten

Neben den beiden mit höheren Risiken verbundenen Alternativen wurden die eingangs beschriebenen Varianten näher überprüft. In der vertieften Diskussion ergab sich sowohl in der Untergruppe Raumprogramm als auch in der Untergruppe Finanzen der Konsens, dass ein sehr grosszügiger Wellnessbereich bei einer Abstimmung vermutlich chancenlos sein wird. Aus diesem Grund wurde die von der Arbeitsgruppe eigens kreierte Variante 4+ verworfen. Als neue Variante wurde dafür die räumlich neudimensionierte Variante 5.2 gebildet.

Zudem kann die ursprüngliche Variante 5 ausser Acht gelassen werden, da auch bei dieser Variante ein reduziertes Raumprogramm gewünscht wurde. Die gleichen Funktionalitäten (Spasbereich) werden in Variante 5.1 weiterhin berücksichtigt.

Somit hat sich die Arbeitsgruppe Hallenbad entschlossen, der Standeskommission die Varianten 2, 3, 4, 5.1 (inkl. Option Spasbereich), 5.2 (inkl. Option Wellness) und 6 für eine mögliche Weiterverfolgung zu unterbreiten. Der Übersicht halber werden die Varianten in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Eigenschaft	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5.1	Var. 5.2	Var. 6
Schwimmerbecken	11 x 25m	11 x 25m	13.5 x 25m	13.5 x 25m	13.5 x 25m	13.5 x 25m
Anzahl Schwimmbahnen	4	4	5	5	5	5
Lehrschwimmbecken	11 x 7.5m	11 x 8m	13.5 x 8m	13.5 x 8m	13.5 x 8m	12.5 x 8m
Hubboden (ja/nein)	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja
Planschbecken (ja/nein)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Aussenbad (ja/nein)	Nein	Nein	Nein	Nein (Option)	Nein (Option)	Ja
Rutschbahn (ja/nein)	Nein	Nein	Nein	Ja (Option)	Nein	Ja
Wellness (ja/nein)	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja (Option)	Ja

Tabelle 4: Übersicht Raumprogramm der Varianten

Die bei den verschiedenen Varianten für die einzelnen Bereiche anfallenden Flächen (in m²) sind in Tabelle 5 aufgeführt.

ID	Bereich	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5.1	Var. 5.2	Var. 6
1	Eingangsbereich, Verwaltung, Personal	88	85	85	85	85	151
2	Schwimmhalle	1'061	966	1'116	1'306	1'116	1'499
2.1	<i>Bereich Strassenschuhe</i>	38	-	-	-	-	42
2.2	<i>Trockenbereich</i>	131	-	-	135	-	162
2.3	<i>Barfussbereich</i>	61	61	60	60	60	72
2.4	<i>Schulen / Gruppen</i>	124	165	165	160	165	72
2.5	<i>Schwimmhalle</i>	707	741	891	951	891	1'148
3	Spassbereich (Rutschbahn)	-	-	-	-	125	125
4	Wellness	350	-	-	-	408	483*
4.1	<i>Bereich Strassenschuhe</i>	37	-	-	-	59	59
4.2	<i>Sauna (gemischt)</i>	128	-	-	-	199	257
4.3	<i>Aussenanlagen</i>	153	-	-	-	108	125
4.4	<i>Weiteres</i>	32	-	-	-	42	42
5	Massage	23	-	-	-	42	42
6	Technik und Untergeschoss	309	600	670	730	670	766
7	Aussenwarmbad	-	-	-	-	-	61
Total Nutzfläche (ohne Aussenwarmbad)		1'830	1'651	1'871	2'246	2'321	3'066
Total Geschossfläche		2'338	2'218	2'494	2'988	3'080	4'066
Total Gebäudevolumen (in m³)		10'700	10'220	11'590	13'900	14'300	18'333

Tabelle 5: Details Raumprogramm der Varianten (zugehörige Fläche in m²); *Wellnessbereich wird noch reduziert

Auf Basis der in Tabelle 5 dargestellten Raumprogramme wurden für jede Variante die Investitionskosten durch die Bau-Data AG evaluiert (in CHF 1'000):

Investitionskategorie	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5.1	Var. 5.2	Var. 6
Grundstück	0	0	0	0	0	0
Vorbereitung	364	604	620	705	705	703
Konstruktion Gebäude	808	1'832	2'069	2'754	2'892	3'321
Technik Gebäude	3'655	3'040	3'232	3'633	3'864	4'382
Äussere Wandbekleidung Gebäude	1'412	1'120	1'265	2'024	1'764	2'031
Bedachung Gebäude	275	218	247	395	346	396
Ausbau Gebäude	1'838	1'458	1'647	2'189	2'300	2'644
Nutzungsspez. Anlage Gebäude	2'285	1'512	1'999	2'269	2'395	3'360
Umgebung Gebäude	305	600	600	600	600	600
Ausstattung Gebäude	121	130	146	200	254	230
Planungskosten	2'493	2'392	2'639	3'343	3'484	3'973
Nebenkosten	347	333	367	478	486	560
Reserve / Teuerung	813	780	861	1'160	1'160	1'300
Bachoffenlegung	0	150	150	150	150	150
Sicherheitsüberwachung	200	200	200	200	200	200
Rundung	4	1	-2	-	-	-
Zwischentotal	14'920	14'370	16'040	20'100	20'600	23'850
Zus. Reserven f. Anbauten, Auflagen	1'080	-	-	-	-	-
/ Reduktion Fläche Wellness	-	-	-	-	-	-500
/ Vorleistungen	-	-	-	-	-	-750
/ Wettbewerbskosten	0	250	250	250	250	0
/ Abzug für Verzicht auf Aussenbad	-	-	-	-900	-900	-
Total Investitionskosten	16'000	14'620	16'290	19'450	19'950	22'600

Tabelle 6: Investitionskosten pro Variante (in CHF 1'000)

Aus dem detaillierten Raumprogramm und den Investitionskosten lassen sich relevante Kostenkennzahlen, wie beispielsweise der Preis pro Geschossfläche oder pro m³ Gebäudevolumen kalkulieren. Wird dies für die vorstehend dargestellten Varianten berechnet, so wird erkennbar, dass die Variante 6 einen bedeutend günstigeren Preis pro m² resp. m³ aufweist. Der Grund liegt darin, dass Variante 6 bereits einen deutlich höheren Detaillierungsgrad als die übrigen Varianten aufweist. Demzufolge sind Quervergleiche der Varianten 2 – 5.2 mit der Variante 6 mit Vorsicht zu tätigen.

Neben den Investitionskosten muss auch der dazugehörige Zeitplan für die Realisierung betrachtet werden. Die Abklärungen ergaben, dass für die Varianten 2 und 6 kein Wettbewerbsverfahren notwendig ist, was nicht nur die Investitionskosten reduzieren, sondern auch die Rea-

lisierungszeit um rund ein Jahr verkürzen würde. Sofern ein Rahmenkredit an der Landsgemeinde 2017 angenommen würde, könnte für die Varianten 2 und 6 bis Oktober 2020 und für die Varianten 3-5.2 bis Oktober 2021 ein entsprechendes Hallenbad realisiert werden.

3.2.2 Mögliche Optionen innerhalb der Varianten

Zusätzlich zu den evaluierten und vorstehend aufgeführten Varianten hat sich die Untergruppe Raumprogramm mit möglichen Optionen auseinandergesetzt.

3.2.2.1 Option Sicherheit / Badeüberwachung

Eine automatische Sicherheitsüberwachung der Becken kostet rund CHF 200'000. Dabei werden die Becken mit Kameras überwacht. Über automatische Bildanalysen werden Körper entdeckt, die sich nicht bewegen und Alarme ausgelöst. Eine automatische Sicherheitsüberwachung hilft ebenfalls bei allfälligen Unglücksfällen hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung von Haftungsfragen und Strafklagen. Weiter erlauben sie eine gewisse betriebliche Entlastung, weil der Bademeister zwischendurch auch kleinere Arbeiten erledigen kann. Die Option wird aus den genannten Vorteilen für alle Varianten berücksichtigt und in die Investitionskosten übernommen.

3.2.2.2 Option Aussenbad für Varianten 5.1 und 5.2

Die Investitionskosten für ein Aussenbad sind mit CHF 900'000 beträchtlich. Für ein Aussenbad spricht, dass einerseits die Attraktivität erhöht und dadurch mehr Publikum angezogen wird und andererseits die beiden Gästesegmente Schwimmer und Badende gut voneinander getrennt werden können. Den Vorteilen stehen die Investitionskosten sowie die Bedenken gegenüber, dass die Mehreinnahmen infolge eines Aussenbades in Appenzell nicht in gleichem Ausmass ansteigen, wie andernorts. Appenzell ist eher auf den Sommertourismus als auf den Wintertourismus ausgerichtet. Zudem ist mit höheren Energiekosten zu rechnen und ein Aussenbad widerspricht auch dem kantonalen Richtplan, wonach der Kanton im Bereich sparsamer Umgang mit Energie und Energieeffizienz eine Vorbildfunktion übernimmt, u.a. im Bereich von öffentlichen Bauten.

Die Untergruppe Raumprogramm hat aufgrund dieser Überlegungen empfohlen, auf ein Aussenbad zu verzichten und diese Option bei den Varianten 5.1 und 5.2 zu streichen. Die Gesamtarbeitsgruppe hat entschieden, das Aussenbad bei diesen zwei Varianten als Option aufzuführen.

3.2.2.3 Option Hubboden

Die Kosten für einen ungeteilten Hubboden im Lehrschwimmbecken betragen ca. CHF 250'000. Verschiedene Institutionen bestätigen auf Nachfrage die Attraktivität eines Hubbodens (Bundesamt für Sport, Schwimmschule Limmattal, Hallenbad Wil). Die Wasserflächen können besser bewirtschaftet werden, weil mehr Kurse angeboten werden. Bei gutem Wassermanagement liesse sich das Lehrschwimmbecken auch als Planschbecken betreiben. Allerdings kann der Boden während des Tages nicht zu häufig bewegt werden. Der Hubboden ermöglicht während der Nacht das Abdecken des Beckens. Damit lassen sich bei den Energiekosten Einsparungen zwischen CHF 5'000 und CHF 6'000 pro Jahr erzielen. Diese Einsparungen vermögen aber den Entscheid für einen Hubboden nicht alleine zu rechtfertigen. Bei einem Verzicht auf einen Hubboden kann wie bisher ein Schrägboden realisiert werden. Dieser hat den Vorteil, dass für alle Körpergrössen selbständig eine passende Wassertiefe gefunden werden kann, für Schwimmkurse wie auch für Therapien. Schwimmkurse können gleichzeitig für Kinder einer grossen Altersspanne angeboten werden, was aus Sicht der Eltern vorteilhaft ist. Auf der anderen Seite blockieren Kurse, die eine einheitliche Wassertiefe benötigen, bei Schrägboden die ganze Länge des Beckens.

Die Untergruppe Raumprogramm war in Bezug auf den Hubboden geteilter Meinung, wobei sich Vertreter der organisierten Nutzergruppen (Schulen, Rheuma, Schwimmclub), als Hauptnutzer eines Nichtschwimmerbeckens, klar für einen Schrägboden und damit gegen einen möglichen Hubboden äusserten.

3.2.3 Variantenbewertung

Die Untergruppe Raumprogramm hat die einzelnen Varianten einander gegenüber gestellt sowie die wesentlichen Vor- und Nachteile festgehalten. Dabei wurde aus funktionaler Sicht jeweils zum Basisangebot (Schwimmerbecken mit 4 Bahnen und Lehrschwimmerbecken), das in jeder Variante vorhanden ist, unterschieden. Zusammenfassend ergibt sich über die verschiedenen Varianten folgendes Bild (s. Tab. 7).

Variante	Vorteile	Nachteile
Variante 2 Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> • Schnellere Realisierung • Bachoffenlegung voraussichtlich nicht notwendig • Gut organisierte Abläufe 	<ul style="list-style-type: none"> • Entspricht heutigen Normen nicht • Keine Veränderungen des Raumprogramms möglich • Keine Modulbildung möglich • Risiken, die Bewilligung nicht zu erhalten • Risiken für zusätzliche Vorschriften und Anpassungen sowie damit verbundene Mehrkosten
Variante 3: Schulschwimmen	<ul style="list-style-type: none"> • Entspricht den heutigen Normen • Wirtschaftlich günstigste Variante (tiefste Investitionskosten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuter Wettbewerb notwendig • Bachoffenlegung evt. notwendig • Deckt nur das Basisangebot der Schwimmer (inkl. Schulschwimmen) • Keine Modulbildung möglich
Variante 4: Individuelle Schwimmer und Kurse	<ul style="list-style-type: none"> • Entspricht den heutigen Normen • Besserer Schwimmbetrieb durch zusätzliche Schwimmbahn (Schulen/Individuelle) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuter Wettbewerb notwendig • Bachoffenlegung evt. notwendig • Keine Modulbildung möglich
Variante 5.1: Familien, Feriengäste	<ul style="list-style-type: none"> • Entspricht den heutigen Normen mit Einschränkungen (weniger Freiraum um das Becken) • Guter Nutzungsmix durch Schwimm- und Spassbereich • Erhöhung der Attraktivität für Familien • Modulbildung möglich (Bad, Option Spassbereich) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuter Wettbewerb notwendig • Bachoffenlegung evt. notwendig • Fehlende betriebliche Synergien zwischen Bad und Spassbereich • Deckt die Bedürfnisse der Generation 35+ zu wenig ab
Variante 5.2: Familien, Feriengäste	<ul style="list-style-type: none"> • Entspricht den heutigen Normen • Guter Nutzungsmix von Schwimmen und Wellness • Erhöhung der Attraktivität für die Kategorie 35+ (alle Altersstufen abgedeckt) • Zusätzliche Einnahmequelle durch Wellness • Modulbildung möglich (Bad, Option Wellness) • Betriebliche Synergien von Bad und Wellness 	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuter Wettbewerb notwendig • Bachoffenlegung evt. notwendig • Wellness konkurrenziert möglicherweise das privatwirtschaftliche Angebot • Deckt die Bedürfnisse der Familien und Kinder zu wenig ab (ist aber durch Betrieb möglich: z.B. durch Spielutensilien, etc.)

Variante	Vorteile	Nachteile
Variante 6: Familien, Feriengäste	<ul style="list-style-type: none"> • Schnellere Realisierung • Entspricht den heutigen Normen • Deckt alle Bedürfnisse ab (alle Altersstufen) • Erhöhung der Attraktivität und zusätzliche Einnahmen durch Aussenbad, Spassbereich und Wellness 	<ul style="list-style-type: none"> • Bachoffenlegung evt. notwendig • Höchste Investitionskosten (teuerste Variante) • Hohes Akzeptanzrisiko bei der Bevölkerung (gleiches Projekt) • Keine Modulbildung möglich • Hoher Energieverbrauch (Aussenbad)

Tabelle 7: Zusammenfassende Bewertung der Varianten

3.3 Finanzen

3.3.1 Ertragsseite

Für die Berechnung der Erträge pro Variante waren mehrere Grundsatzentscheide zum Aufbau der Ertragsseite notwendig. Ein wesentlicher Entscheid war, die Erträge aufgrund der bisherigen Frequenzen und Einnahmen festzulegen. Zusätzlich sollen Sensitivitätsfaktoren die Möglichkeit geben, die Nachfrage der Kundschaft zu simulieren. Die detaillierten Zahlen für die Erträge pro Variante finden sich in der Beilage „Variantenvergleich“. Nachfolgend werden die einzelnen Grundsätze für die verschiedenen Ertragspositionen aufgezeigt.

3.3.1.1 Kundensegmentierung und Tarifstruktur

Die Arbeitsgruppe identifizierte die folgenden Kundengruppen bei einem möglichen neuen Hallenbad und setzte unterschiedliche Tarifstrukturen fest (siehe Tab. 8).

Kundengruppe	Tarifbestandteil 1	Tarifbestandteil 2
Schulen	Fixer Tarif pro Schulklasse (abhängig von der Klassengrösse)	Gebühr für Reservation der Wasserfläche
Organisiertes Schwimmen	Gruppentarif (Einzeleintritt oder Abonnement)	Gebühr für Reservation der Wasserfläche
Individuelles Schwimmen	Einzeleintritt oder Abonnement	-
Wellness	Einzeleintritt oder Abonnement	-

Tabelle 8: Kundensegmentierung und Tarifstruktur

Bei den Schulen kommt ein fixer Tarif pro Schulklasse zum Einsatz. Dieser ist abhängig von der Klassengrösse (z.B. ½ Klassentarif, sofern die Klasse ≤ 12 SuS). Ergänzend zum Klassentarif wird eine Gebühr für die Reservation der benötigten Wasserfläche fällig. Pro Klassenstufe wird unterschieden, wieviel Wasserfläche für die Erfüllung des pädagogischen Auftrags als notwendig erachtet wird.

Die Unterscheidung der einzelnen Kunden ist grösstenteils selbsterklärend, wobei eine klare Unterscheidung zwischen dem organisierten Schwimmen und dem individuellen Schwimmen notwendig ist. Sobald eine grössere Gruppe (z.B. Personenanzahl > 12) das Hallenbad besuchen möchte, profitiert diese einerseits von einem reduzierten Einzeleintritt oder Abonnement, muss aber eine bestimmte Wasserfläche für die Benutzung reservieren. Diese Tarifstruktur kommt bereits in vielen (auch umliegenden Hallenbädern) zum Einsatz. Eine Ausnahme ist aktuell noch das Hallenbad der Klinik in Gais. Ein wesentlicher Vorteil dieses Modells ist das Kapazitätsmanagement der verfügbaren Wasserfläche. So kann beispielsweise der Betrieb stets eine Schwimmbahn für die individuellen Schwimmer gewährleisten.

Beim individuellen Schwimmen sind Eintritte nach wie vor über Einzeleintritte oder das Lösen von Abonnements möglich. Der Preis eines Abonnements entspricht einem fixen Wert von 40 Einzeleintritten. Die Kundschaft wird wie bisher über das Alter unterschieden. Für Personen mit einem Alter von ≤ 16 wird der Kindertarif verrechnet.

Der Eintritt in den separaten Wellnessbereich ist ebenfalls über Einzeleintritte oder das Lösen von Abonnements möglich. Hier entspricht der Preis eines Abonnements einem fixen Wert von 30 Einzeleintritten. Der reduzierte Wert im Vergleich zum individuellen Schwimmen ergibt sich aus der geringeren Attraktivität eines Wellnessbereichs über die Sommermonate.

Die sich für die verschiedenen Kundengruppen ergebenden Veränderungen bei den Eintrittspreisen lassen sich im Vergleich der Eintrittspreise beim früheren Hallenbad (Stand 2013) und der Variante 2 („Sanierung“) gut darstellen (Tab. 9).

Kundengruppe	Einzel- / Gruppentarif	Gebühr für Reservation der Wasserfläche
Schulen (alt)	CHF 80 pro Klasse	-
Schulen (neu)	CHF 90 pro Klasse	CHF 20 pro Schwimmlektion und Bahn
Organisiertes Schwimmen (alt)	CHF 4 (Eintritt Gruppentarif) oder separate Vereinbarung	-
Organisiertes Schwimmen (neu)	CHF 5 (Eintritt Gruppentarif)	CHF 20 pro Stunde und Bahn
Individuelles Schwimmen (alt)	Einzeleintritt Erw.: CHF 7 Abo Erwachsene: CHF 305 Einzeleintritt Kind: CHF 4 Abo Kind: CHF 160	-
Individuelles Schwimmen (neu)	Einzeleintritt Erw.: CHF 8 Abo Erwachsene: CHF 320 Einzeleintritt Kind: CHF 5 Abo Kind: CHF 200	-
Wellness (alt)	Einzeleintritt Erw.: CHF 20 Abo Erwachsene: CHF 630	-
Wellness (neu)	Einzeleintritt Erw.: CHF 20 Abo Erwachsene: CHF 600	-

Tabelle 9: Übersicht Tarifstruktur und Preise (Beispiel Vergleich bisher / Variante 2 „Sanierung“)

Damit ist ersichtlich, dass für die Variante 2 „Sanierung“ nur leicht erhöhte bis gleichbleibende Preise verlangt werden. Wesentliche Unterschiede im Preismodell ergeben sich lediglich durch die zusätzliche Gebühr für die Reservation der Wasserfläche für die Schulen und das organisierte Schwimmen. Je nach Angebot der verschiedenen Varianten wurde ein angemessener Preis für die verschiedenen Kundengruppen festgelegt (s. Tab. 10).

Kundengruppe	V2	V3	V4	V5.1	V5.2	V6	Früheres Hallenbad
Schulen							
Klassentarif	90	90	90	90	90	90	80
Wasserfläche	20	20	20	20	20	20	0
Organisiertes Schwimmen							
Einzeleintritt Gruppentarif oder Abonnement*	5	5	5	5	5	5	4

Kundengruppe	V2	V3	V4	V5.1	V5.2	V6	Früheres Hallenbad
Wasserfläche	s. indiv. Schw.* 20	s. indiv. Schw.* 20	s. indiv. Schw.* 20	s. indiv. Schw.* 20	s. indiv. Schw.* 20	s. indiv. Schw.* 20	- 0
Individuelles Schwimmen*							
Einzeleintritt Erw.	8	8	10	10	10	12	7
Abonnement Erw.	320	320	400	400	400	480	305
Einzeleintritt Kind	5	5	5	7	5	7	4
Abonnement Kind	200	200	200	280	200	280	160
Wellness							
Einzeleintritt Erw.	20	-	-	-	24	25	20
Abonnement Erw.	600	-	-	-	720	750	630

Tabelle 10: Übersicht der Tarife pro Variante (Beträge in CHF)

Der Vergleich zeigt, dass bei den Schulen – unabhängig von der Variante – ein konstanter Tarif für den Eintritt verlangt wird. Ebenso soll für die organisierten Schwimmer ein einheitlicher Gruppentarif gelten, sofern nicht ein Abonnement gelöst wird. Wird ein Abonnement bei einer Gruppe gelöst, ist im Grundsatz das Abonnement des individuellen Schwimmens zu lösen. Vorbehalten bleibt ein möglicher Rabatt auf diese Dauerkarten für die organisierten Schwimmer. Der verwendete Gruppentarif für den Einzeleintritt von CHF 5 ist als Durchschnittspreis für alle organisierten Schwimmer zu betrachten. Weil die genauen Frequenzen für Erwachsene und Kinder in dieser Kundengruppe schwer abzuschätzen sind, wurde in diesem Bereich keine Differenzierung vorgenommen.

Beim individuellen Schwimmen und beim Wellnessbereich wurden je nach vorhandenem Angebot für die Erwachsenen resp. Kinder preisliche Abstufungen vorgenommen. So ist der Eintritt ab Variante 4 für einen Erwachsenen CHF 2 teurer, da eine zusätzliche Bahn zur Verfügung steht. Bei den Variante 6 wäre noch ein Aussenbad vorhanden, was einen weiteren Preisaufschlag von CHF 2 rechtfertigen würde. Die Eintrittspreise der Kinder werden um CHF 2 erhöht, wenn die betreffende Variante einen Spassbereich mit einer Rutsche vorsieht.

3.3.1.2 Frequenzen

Neben der Tarifstruktur sind die Frequenzen entscheidend für die Ermittlung der Einnahmen. Als Basis dienen die vorhandenen Daten aus der Vergangenheit dienen. Grundsätzlich wird erwartet, dass mit derselben Kundschaft wie beim früheren Hallenbad gerechnet werden kann. Zusätzlich sollen Sensitivitätsfaktoren die Möglichkeit geben, die Nachfrage der Kundschaft zu simulieren.

Bei den Schulen wird davon ausgegangen, dass diejenigen Klassen der Schulgemeinden, die bereits im früheren Hallenbad den Schwimmunterricht durchführten, auch zukünftig Hallenbadgäste sein werden. Somit geht die Arbeitsgruppe davon aus, dass ab der 2. Kindergartenstufe bis zur 6. Klasse die genannten Schulklassen den Schwimmunterricht regelmässig durchführen. Es wird mit jährlich 20 Frequenzen pro Klasse bis und mit 4. Primarschulstufe gerechnet. Für die 5. und 6. Primarschulstufe wird von 15 jährlichen Hallenbadbesuchen ausgegangen. An dieser Stelle ist jedoch zu erwähnen, dass das Schwimmen im Kindergarten grundsätzlich freiwillig ist und den jeweiligen Schulgemeinden überlassen ist. Folglich kann es sein, dass nicht alle Kindergartenklassen wie bisher den Schwimmunterricht durchführen. Die Arbeitsgruppe

geht aber bei einem neuen und attraktiven Hallenbad davon aus, dass auch in der Kindergartenstufe zumindest dieselbe Klassenanzahl wie bisher den Schwimmunterricht durchführen wird.

Im organisierten Schwimmen greift die Arbeitsgruppe ebenfalls auf die historischen Daten von 2013, dem letzten vollständigen Betriebsjahr des früheren Hallenbades, zurück. Für die Berechnung der Einnahmen werden aufgrund der Tarifstruktur die Anzahl und Dauer der Besuche, die jeweils benötigte Wasserfläche und die Anzahl der Besucher benötigt. Diese konnten aus den vergangenen Frequenzen und in Abklärungen mit den Vereinen sondiert werden.

In der Landsgemeindevorlage 2015 für den Kredit eines neuen Hallenbades wurden für das individuelle Schwimmen die Frequenzen des früheren Hallenbades verwendet. Dabei wurden aber die früheren Frequenzen als zahlende Frequenzen festgelegt. Damit wurde angenommen, dass der Gast bei jedem Eintritt zahlt. Um die Abonnements und die Mehrfachkartenrabatte zu berücksichtigen, war ein genereller Rabatt von 20% eingerechnet worden. Aufgrund der vorhandenen historischen Daten hat sich die Arbeitsgruppe gegen dieses Vorgehen entschieden. Stattdessen sollen die Frequenzen der Abonnementnehmer von denjenigen der zahlenden Kundschaft unterschieden werden. Zudem werden die Mehrfachkartenrabatte bei den zahlenden Frequenzen mit einem Rabatt von 10% berücksichtigt.

Auch die Frequenzen für das Wellnessangebot werden analog zum individuellen Schwimmen erhoben und fliessen in die Ertragsberechnung ein.

Kundengruppe	Basis für Berechnung der Frequenzen
Schulen	Anzahl Klassen gemäss aktuellen Klassenlisten Jährlich 20 Besuche (15 Besuche für 5./6. Klasse)
Organisiertes Schwimmen	Anzahl und Dauer der Kurse im Jahr 2013 Anzahl Einzeleintritte (resp. Personen bei Abos)
Individuelles Schwimmen	Anzahl und Frequenz der Abonnementnehmer im Jahr 2013 Frequenz der zahlenden Kundschaft im Jahr 2013
Wellness	Anzahl und Frequenz der Abonnementnehmer im Jahr 2013 Frequenz der zahlenden Kundschaft im Jahr 2013

Tabelle 11: Übersicht Berechnung der Frequenzen pro Kundengruppe

3.3.1.3 Sensitivitätsfaktoren

Die Untergruppe Finanzen entwickelte zwei Faktoren, den Entwicklungs- sowie den Attraktivitätsfaktor, um die Sensitivität der Kundengruppen zu simulieren (s. Tab. 12).

Faktor	Bedeutung	Beispiel
Entwicklungsfaktor	Beschreibt, mit welcher Frequenz pro Kundengruppe und Variante in Abhängigkeit zum gesetzten Eintrittspreis gerechnet werden kann (im Vergleich zum Jahr 2013 im früheren Hallenbad).	Organisierte Schwimmer (z.B. Schwimmclub, Rheumaschwimmen) haben teilweise einen starken Rückgang der Mitglieder erfahren, haben sich anderweitig organisiert und sind nicht unbedingt im gleichen Ausmass auf ein neues Hallenbad in Appenzell angewiesen.
Attraktivitätsfaktor	Beschreibt, mit welcher Frequenz pro Kundengruppe und Variante nur aufgrund des Angebots gerechnet werden kann (im Vergleich zum Jahr 2013 im früheren Hallen-	Eine Rutschbahn, ein Planschbereich für Kinder oder ein Aussenbad erhöhen die Attraktivität des Hallenbades und locken so eine grössere Kundschaft an.

Faktor	Bedeutung	Beispiel
	bad).	

Tabelle 12: Übersicht der Sensitivitätsfaktoren

Die Sensitivitätsfaktoren werden mit den Frequenzen multipliziert und fliessen so in die Ertragsberechnung ein. So kann die Frequenz über eine strukturierte Weise pro Variante und Kundengruppe simuliert werden. Für die Variante 2 „Sanierung“ wurden zum Beispiel die folgenden Faktoren pro Kundengruppe festgelegt (s. Tab. 13).

Kundengruppe	Entwicklungsfaktor	Attraktivitätsfaktor
Schulen	Kein Faktor (Nachfrage konstant)	Kein Faktor (Nachfrage konstant)
Organisiertes Schwimmen	70%	100%
Individuelles Schwimmen	100%	100%
Wellness	100%	100%

Tabelle 13: Übersicht der Sensitivitätsfaktoren pro Kundengruppe (Beispiel Variante 2 „Sanierung“)

Für die einzelnen Varianten wurden pro Kundengruppe die folgenden Entwicklungs- und Attraktivitätsfaktoren festgelegt.

Kundengruppe	V2	V3	V4	V5.1	V5.2	V6
Schulen	-	-	-	-	-	-
Organisiertes Schwimmen						
Entwicklungsfaktor	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Attraktivitätsfaktor	100%	100%	105%	110%	105%	110%
Individuelles Schwimmen						
Entwicklungsfaktor	100%	100%	100%	95%	100%	90%
Attraktivitätsfaktor	100%	100%	110%	125%	120%	140%
Wellness						
Entwicklungsfaktor	100%	-	-	-	100%	100%
Attraktivitätsfaktor	100%	-	-	-	130%	130%

Tabelle 14: Übersicht der Sensitivitätsfaktoren pro Variante

Bei der Kundengruppe des organisierten Schwimmens geht die Arbeitsgruppe davon aus, dass sich einige Vereine bereits in anderen Hallenbädern eingerichtet haben oder durch die Zeit ohne ein Hallenbad in Appenzell einen Mitgliederschwund erleiden. Aus diesem Grund wurde bei den organisierten Schwimmern mit einem Entwicklungsfaktor von 70% gerechnet. Der Attraktivitätsfaktor hingegen ist für die organisierten Vereine, wie Schwimmclub, SLRG, PluSport und Rheumaschwimmen 100%, sofern nur vier Schwimmbahnen verfügbar sind. Bei fünf verfügbaren Bahnen erhöht er sich um 5%. Wenn zusätzlich noch ein weiteres Angebot, wie Planschbereich, etc. geschaffen wird, beträgt der Faktor 110%.

Nicht so negativ schätzt die Arbeitsgruppe die zukünftigen Frequenzen beim individuellen Schwimmen ein, da ein neues Hallenbad für die breite Öffentlichkeit einen Neuheitsgehalt aufweist, der sich auch in den Frequenzen solide widerspiegelt. Deshalb wurde in beinahe allen Varianten ein Entwicklungsfaktor von 100% festgelegt. Die Variante 6 wurde aufgrund des hohen Eintrittspreises von CHF 12 für Erwachsene und CHF 7 für Kinder mit 90% bewertet, da

diese eher hohen Preise vermutlich die Nachfrage reduzieren. Bei der Variante 5.1 ist es ebenfalls derselbe hohe Eintrittspreis für die Kinder, der eine Reduktion des Entwicklungsfaktors auf 95% rechtfertigt. Bei der Attraktivität des Hallenbades wurde ab Variante 4 mit einem höheren Faktor gerechnet, da es für die individuellen Schwimmgäste ein Mehrangebot im Schwimmbereich gibt (z.B. eine zusätzliche Bahn, ein Aussenbad, etc.). Bei der Variante 6 wird von einer Frequenzsteigerung von 40% rein aufgrund des Angebots (Attraktivitätsfaktor) ausgegangen. Die Variante 5.1 mit einem reduzierten Spassbereich kommt auf einen Faktor von 125%. Die Variante 5.2 liegt mit 120% leicht darunter.

Im Wellnessbereich nimmt die Arbeitsgruppe an, dass der Entwicklungsfaktor über die Jahre für alle Varianten konstant bleiben wird. Beim Attraktivitätsfaktor wird bei einer Sanierung vom Status quo ausgegangen. Wenn eine neue Wellnessanlage erstellt wird, geht die Arbeitsgruppe ebenfalls von einer Frequenzsteigerung von 30% aus.

3.3.2 Weitere Einnahmen

Neben dem Kerngeschäft der Eintritte für die Hallenbad- und Wellnessdienstleistungen kommen je nach Variante und dem vorgesehenen Raumprogramm noch weitere Einnahmequellen für das neue Hallenbad dazu.

3.3.2.1 Massagen

Die Verfügbarkeit von Massagemöglichkeiten ist primär vom bereitgestellten Raum abhängig. Die Arbeitsgruppe geht bei den Massagen davon aus, dass bei einem verfügbaren Massage-raum jährlich 400 Massagestunden realisiert werden können. Bei zwei Räumen geht sie von einer möglichen Steigerung von 50% auf 600 Massagestunden aus. Pro Massagestunde wird mit einem durchschnittlichen Betrag von CHF 80 gerechnet.

Verfügbarer Massageraum	Anzahl Massagen	Preis pro Massagestunde
1	400	CHF 80
2	600	CHF 80

Tabelle 15: Berechnungsgrundlagen für die Massageeinnahmen

3.3.2.2 Kiosk / Shop

In vielen Hallenbädern werden die wesentlichen Schwimmutensilien (Badekleidung, Schwimm- und Tauchbrillen, Flossen, etc.) durch einen eigenen Shop zur Verfügung gestellt. Dies soll auch in den vorgesehenen Varianten der Fall sein. Im Vergleich zum früheren Hallenbad wird mit einem ähnlichen Umsatz dieses Shops gerechnet. Im Jahr 2013 wurde ein Umsatz von ca. CHF 17'000 erzielt. Die UG Finanzen geht davon aus, dass ein neues Hallenbad den Umsatz um ca. 20% auf CHF 20'000 steigern kann.

3.3.2.3 Bistro

Die Einnahmen eines Bistros sind aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht einfach zu eruieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass zumindest die Warenaufwände eines Bistros durch die Einnahmen gedeckt werden können.

3.3.3 Aufwandseite

Die Aufwände für die Führung eines Hallenbadbetriebs wurden bereits durch die Firma Bau-Data AG zusammengetragen und in ihrem Bericht vom 7. Januar 2016 aufgeführt. Die Untergruppe Finanzen hatte den Auftrag, diese Kosten zu plausibilisieren, zu prüfen und allenfalls zu ergänzen. Aufgrund der beschlossenen Struktur der Planerfolgsrechnung wird zwischen Wa-

renaufwand, Personalaufwand und übrigen betrieblichen Aufwänden unterschieden. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Arbeiten pro Aufwandkategorie erläutert.

3.3.3.1 Warenaufwand

Warenaufwände, die nicht in die betrieblichen Aufwände fallen, wie Warenaufwände für den Kiosk/Shop, das Bistro oder die Massage, werden in der Planerfolgsrechnung separat ausgewiesen. Dabei wurden folgende Annahmen getroffen (s. Tab. 16).

Position für Warenaufwand	Annahme
Warenaufwand Kiosk / Shop	Warenaufwand entspricht 60% des Umsatzes
Warenaufwand Bistro	Warenaufwand gemäss Bericht der Bau-Data AG
Warenaufwand Massage	Warenaufwand entspricht 10% des Umsatzes

Tabelle 16: Übersicht der Warenaufwände

3.3.3.2 Personalaufwand

Der Personalaufwand für das Betriebsteam des Hallenbades (Bademeister/innen), die Mitarbeitenden des Bistros sowie das Massagepersonal werden separat ausgewiesen. Für alle drei Kategorien fanden sich im Bericht der Firma Bau-Data AG Angaben. Bei der Plausibilisierung der Zahlen sowie deren (teilweise fehlenden) Grundlagen entschied sich die Untergruppe Finanzen dazu, bei den Personalkosten einen eigenen Bottom-up Ansatz für die drei Positionen auszuarbeiten. Die Personalkosten sollen auf Basis einer nachvollziehbaren und transparenten Struktur begründet werden können. Dies ist für die grösste Aufwandposition unabdingbar, sofern ein breiter Rückhalt der Bevölkerung erreicht werden will.

Die Personalaufwände wurden pro Variante strukturiert auf Basis der zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeiten erhoben. Die Arbeitszeit des Betriebspersonals (alle Mitarbeitenden ausser dem Massagepersonal) setzt sich aus verschiedenen Bestandteilen resp. Tätigkeiten zusammen.

Tätigkeit	Beschrieb der damit verbundenen Aufgaben
Aufsicht (inkl. Ticketing)	Die Aufsichtszeit entspricht den Öffnungszeiten des Hallenbades inklusive des Wellnessbereichs. Während diesen Zeiten ist ordnungsgemäss eine Aufsichtsperson anwesend. Diese darf ausser den notwendigen Rundgängen grundsätzlich keine weiteren Aufgaben (Garderobenreinigung, etc.) übernehmen.
Wöchentliche Grundreinigung	Die wöchentliche Grundreinigung wird wie beim früheren Hallenbad jeweils am Montagmorgen durchgeführt. Diese wöchentlichen Arbeiten sind dazu da, die Badeinfrastruktur (Bodenplatten, WC/Duschen, Saunas, etc.) gründlich mit Chemikalien und Putzmitteln zu reinigen, was in der täglichen Reinigung nicht möglich ist.
Tägliche Reinigung	Die tägliche Reinigung setzt sich aus der Reinigung der von den Kunden benutzten Flächen zusammen. Darunter fallen Arbeiten wie Abspritzen der Bodenplatten, Reinigung der WC/Duschen, Saunas, etc.
Zwischenreinigung während Aufsicht	Während der Aufsichtszeit ist es dem Bademeister grundsätzlich nicht mehr erlaubt, grössere Reinigungs- oder Reparaturarbeiten vorzunehmen. Für diese Aufgaben benötigt die Aufsichtsperson für einzelne Stunden weiteres Betriebspersonal, damit auch diese Arbeiten erledigt werden können.
Buchhaltung / Administration	Darunter fallen verschiedene Bürotätigkeiten, wie die Führung der Buchhaltung, Pflege der Homepage sowie weitere administrative Aufgaben.

Tätigkeit	Beschrieb der damit verbundenen Aufgaben
Gebäudetechnik	Arbeiten, die für den Unterhalt der Gebäudetechnik (Lüftung, Heizungsanlagen, etc.) notwendig sind.
Unterhalt Aussenanlage	Für den Unterhalt der Aussenanlage sind diverse Arbeiten an Fassaden, Fenster, etc. nötig. Zudem wird im Winter eine temporäre Unterstützung im Winterdienst benötigt (Schneeräumung, etc.).
Kiosk/Shop	Arbeiten, die für den Verkauf von Schwimmtartikeln des hallenbadeigenen Shops sowie für den Unterhalt resp. das Auffüllen des Automaten anfallen.
Bistro	Arbeiten, die mit dem Verkauf der bistroeigenen Artikel, Getränke und Speisen verbunden sind. Hinzu kommen noch die dem Bistro zugehörigen Reinigungsarbeiten.

Tabelle 17: Beschrieb der wesentlichen Betriebstätigkeiten

Diese Arbeitszeiten pro Bestandteil/Tätigkeit für die Aufrechterhaltung des Betriebs wurden auf eine gewöhnliche betriebliche Arbeitswoche mit vorgegebenen Öffnungszeiten pro Variante errechnet. Die folgende Tabelle 18 fasst diese notwendigen Tätigkeiten pro Variante zusammen.

Tätigkeit	V2	V3	V4	V5.1	V5.2	V6
Aufsicht (inkl. Ticketing)	79	75	75	79	83,5	83,5
Wöchentliche Grundreinigung	14	12	12	16	18	24,5
Tägliche Reinigung	24,5	16,5	16,5	20,5	24,5	24,5
Zwischenreinigung während Aufsicht	15	15	17,5	22,5	20	25
Buchhaltung / Administration	3	3	3	3	3	3
Gebäudetechnik	10	8	8	12	10	22
Unterhalt Aussenanlage	4	4	4	4	4	6
Kiosk/Shop	9	9	9	9	9	-
Bistro	-	-	-	-	-	41
Total	158,5	142,5	145	166	172	229,5

Tabelle 18: Übersicht der Tätigkeiten und wöchentlichen Aufwände (in Stunden)

Auf Basis dieser wöchentlichen Arbeitsstunden wurden die Personalaufwände für den Hallenbadbetrieb und das Bistro auf ein Jahr (Basis: 52 Wochen) hochgerechnet. Schliesslich wurden für den Hallenbadbetrieb und das Bistro die notwendigen Vollzeitstellen berechnet. Dabei wird von einer jährlichen produktiven Leistung von 1'900 Arbeitsstunden pro Vollzeitstelle ausgegangen.

Für die Berechnung der Personalkosten dient ein branchenüblicher durchschnittlicher Bruttolohn (ohne Sozialleistungen) von CHF 68'000 als Grundlage. Sozialleistungen wurden zusätzlich mit einem Ansatz von 25% des Bruttolohns berücksichtigt und separat ausgewiesen. Es zeigte sich, dass je nach Variante für das Betriebs- und Bistropersonal mit ca. 3,9 bis 6,3 Vollzeitstellen gerechnet werden muss. Die Details dazu sind in der Beilage ersichtlich.

Bei den Massagen wurde vorgesehen, dass das Massagepersonal CHF 60 der umgesetzten CHF 80 pro Massagestunde als Vergütung (inkl. Sozialleistungen) erhält. Auf Basis der 400

(resp. 600) Massagestunden ergeben sich demzufolge diese ausgewiesenen Personalaufwände.

3.3.3.3 Übrige betriebliche Aufwände

Bei den übrigen betrieblichen Aufwänden sind die wesentlichen Betriebskosten für die Aufrechterhaltung des Bade- und Wellnessbetriebs berücksichtigt. Die einzelnen Positionen dieser Aufwände wurden aus dem Bericht der Bau-Data AG vom 7. Januar 2016 übernommen und verifiziert. Eine Abklärung mit der Firma Schär AG ergab, dass die einzelnen betrieblichen Aufwände als realistisch angesehen werden können. Somit hat die Untergruppe Finanzen bei den wesentlichen Betriebsaufwendungen wie Gebäude- und Anlagesicherheit, Überwachung und Inspektion, Wärmeerzeugung, Verwaltung/Büro/EDV sowie Versicherungen und Steuern keine Anpassungen vorgenommen.

Änderungen ergaben sich hingegen bei den folgenden Positionen:

- Wasser und Abwasser: Erhöhung um CHF 20'000, um die beim früheren Hallenbad durch das Erziehungsdepartement getragenen Kosten für die Kanalbenützungsgebühr zu berücksichtigen. Zudem wurden die nachgereichten Informationen der Firma Bau-Data AG für die Varianten 5.1 und 5.2 noch angepasst. Für Variante 5.1 wurde der Wert von Variante 5 übernommen. Bei Variante 5.2 basieren die Werte auf der Summe der Variante 4 und der Differenz zwischen den Varianten 5 und 6. Diese Differenz ergibt sich nur durch den zusätzlichen Saunabereich.
- Strom: Es fanden Anpassungen der Stromkosten für die Varianten 2 –5.2 statt. Die Unterschiede bei den hohen Stromkosten waren nicht nachvollziehbar und wurden gemäss den offensichtlichen Differenzen angepasst (z.B. ergibt sich aus der Differenz der Varianten 2 und 3 ein Betrag von rund CHF 4'000. Für den Betrieb von zusätzlichen Pumpen etc. für einen kleinen/grossen Spassbereich wird mit um CHF 4'000 / CHF 10'000 höheren Stromkosten gerechnet. Mit diesen Anpassungen liegen die Schätzungen zwischen CHF 66'000 und CHF 84'000. Im Vergleich zum früheren Hallenbad liegen diese Beträge in einem vergleichbaren Rahmen. Die Angaben zur Variante 6 wurden nicht angepasst.
- Entsorgung: Der Aufwand für Variante 5.1 wird auf den Wert von Variante 4 korrigiert.
- Instandhaltung: Der Aufwand für Variante 5.1 wird auf CHF 67'100 und derjenige für Variante 5.2 auf CHF 69'300 korrigiert (entspricht ca. 0,34% der Anlagekosten).
- PR / Werbung: Für die Bewerbung des Hallenbades werden markant höhere Ausgaben erwartet. Für die Variante 3 (Schwimmhalle) wird ein Betrag von CHF 20'000 vorgesehen, für die restlichen Varianten ein Betrag von CHF 40'000.
- Sonstige Kosten / Unvorhergesehenes: Die Position „Sonstige Kosten“ der Bau-Data AG wurde aufgerundet und mit einem Sicherheitspolster für Unvorhergesehenes ausgestattet. Die Anpassungen ergeben eine Position von je CHF 30'000 für alle Varianten.

3.3.4 Planerfolgsrechnung

Die einzelnen Positionen der Erträge und Aufwände wurden vorstehend erläutert. Diese werden in einer konsolidierten Planerfolgsrechnung einander gegenüber gestellt. Die nachfolgende Tabelle ist eine Momentaufnahme der Planerfolgsrechnung; die möglichen Abschreibungen und Defizitbeiträge sind darin noch nicht berücksichtigt. Zum Vergleich sind die Betriebsaufwände des früheren Hallenbades vom Jahr 2013 aufgeführt.

Position	V2	V3	V4	V5.1	V5.2	V6	Früheres Hallenbad
Einnahmen Schulschwimmen	134 950	134 950	134 950	134 950	134 950	134 950	100 060
Einnahmen organisiertes Schwimmen	52 523	52 523	56 049	69 806	56 049	70 748	18 678
Einnahmen individuelles Schwimmen	114 919	114 919	152 198	174 350	166 034	214 532	106 969
Einnahmen Wellness	83 251	-	-	-	121 918	127 623	84 418
Einnahmen Massage	32 000	-	-	-	48 000	48 000	27 446
Einnahmen Kiosk / Shop	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	16 797
Einnahmen Bistro	-	-	-	-	-	40 000	-
Bruttoertrag	437 643	322 392	363 196	399 106	546 950	655 853	354 367
darin enthaltene MWST	32 418	23 881	26 903	29 563	40 515	48 582	26 249
Nettoertrag	405 225	298 511	336 293	369 543	506 435	607 271	328 118
Warenaufwand	15 200	12 000	12 000	12 000	16 800	56 800	9 615
Bruttoergebnis I	390 025	286 511	324 293	357 543	489 635	550 471	318 503
Personalaufwand	417 721	356 500	362 316	413 168	463 126	596 889	333 903
Bruttoergebnis II	-27 696	-69 989	-38 023	-55 625	26 509	-46 418	-15 400
Übriger betrieblicher Aufwand	340 245	305 031	349 928	372 935	398 529	491 470	195 573
Betriebsergebnis I (EBITDA)	-367 941	-375 020	-387 951	-428 560	-372 020	-537 888	-210 973
Abschreibungen auf Anlagevermögen	640 000	584 800	651 600	778 000	798 000	904 000	400 000
Betriebsergebnis II (EBIT)	-1 007 941	-959 820	-1 039 551	-1 206 560	-1 170 020	-1 441 888	-610 973

Tabelle 19: Planerfolgsrechnung pro Variante (Beträge in CHF)

41/1/2016

Appenzell, 24. Juni 2016

Für die Arbeitsgruppe Hallenbad
Landammann Daniel Fässler