

**Stärkungspakt
Stadtfinanzen für die Stadt Leverkusen**

Optimierungspotenziale SPL Sportpark Leverkusen

April, 2016

Agenda

- 1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag**
2. Der Sportpark Leverkusen
3. Die Einrichtungen des SPL
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag

Ausgangssituation

Im Zuge des Stärkungspaktgesetzes hat die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen AöR (GPA NRW) die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (EY WPG) damit beauftragt, den Sportpark Leverkusen (SPL), als eigenbetriebsähnliche Einrichtung auf Optimierungs- und Einsparungspotenziale zu untersuchen.

Diese Untersuchung wird vor dem Hintergrund durchgeführt, dass der SPL aus diversen Gründen ein defizitäres Ergebnis ausweist und die Stadt Leverkusen diese Verluste, zur Sicherung des weiteren Betriebs und der Durchführung notwendiger Modernisierungen, ausgleichen muss.

Ziel

Ziel ist es, Ansatzpunkte und Maßnahmen zu identifizieren, um die zukünftigen Ausgleichzahlungen seitens der Stadt Leverkusen deutlich begrenzen und auf ein Minimum reduzieren zu können.

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag

Untersuchungsauftrag

Zur Erreichung des Ziels sind die folgende Punkte als Untersuchungsauftrag festgehalten worden:

- ▶ Durchführung einer Wirtschaftlichkeits- und Potenzialanalyse zu den Einrichtungen und Leistungen des SPL
- ▶ Entwicklung eines Konzepts für die (finanzielle) Optimierung des SPL
- ▶ Ausarbeitung von geeigneten Maßnahmen zur Realisierung von Einsparungen inkl. Darstellung der erforderlichen Rahmenbedingungen
- ▶ Dokumentation und Präsentation der Ergebnisse

Umfang

Der Untersuchungsumfang ist auf die Sportinfrastruktur des SPL in folgendem Umfang begrenzt:

- ▶ 12 Sportplätze
- ▶ 2 Sporthallen
- ▶ Soccer CenTor (ehemalige Eissporthalle)
- ▶ Smidt-Arena
- ▶ 4 Schwimmbäder (u.a. das Freizeitbad CaLevornia)

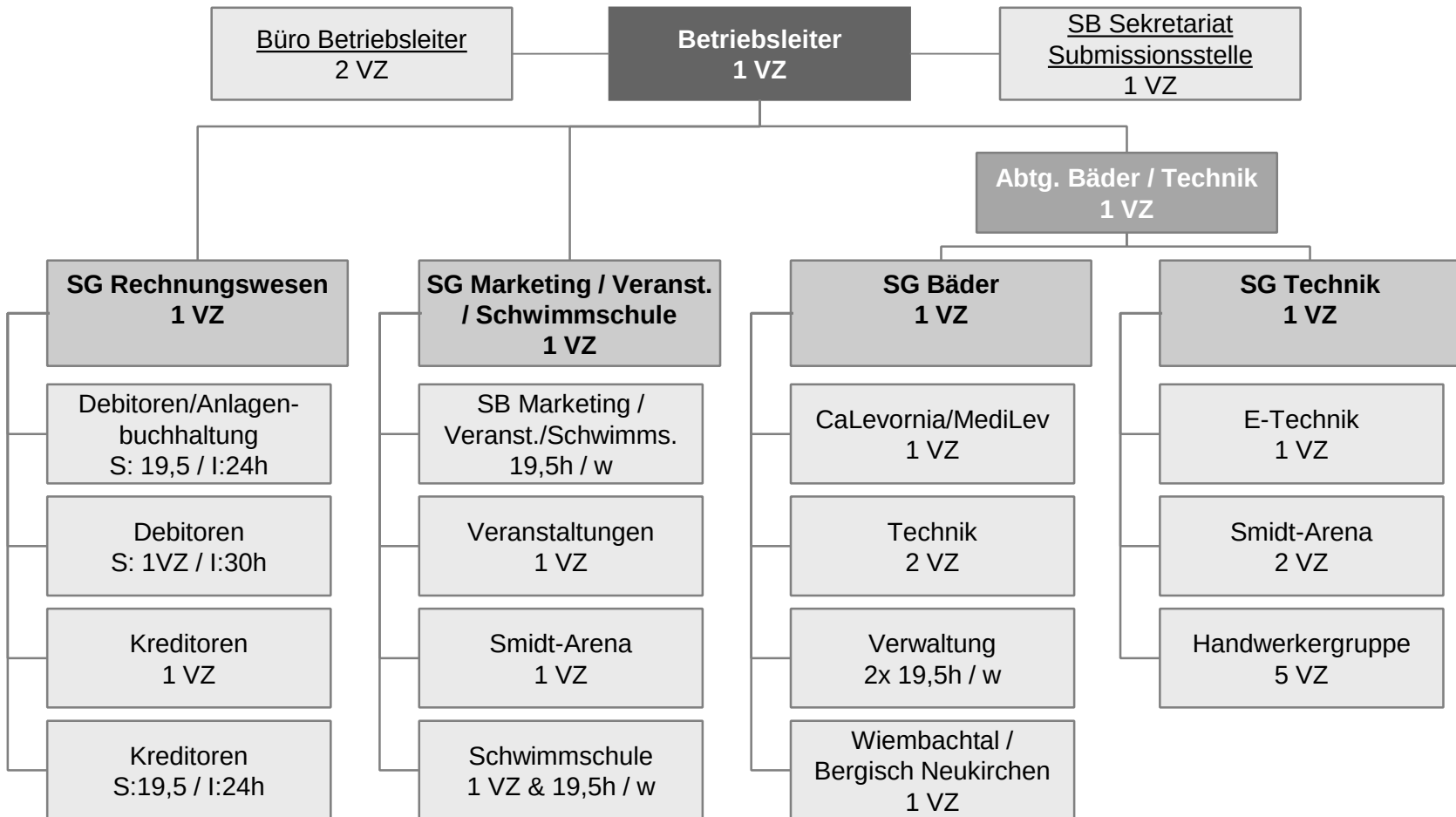
Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
- 2. Der Sportpark Leverkusen - Übersicht**
3. Die Einrichtungen des SPL
4. Zwischenergebnis Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

2. Der Sportpark Leverkusen: Einrichtungen



2. Der Sportpark Leverkusen: Organisation und Personal (Organigramm)



2. Der Sportpark Leverkusen: Organisation und Personal (Zahlen)

Personaleinsatz

► Verwaltung (5101)

- Soll: 8x VZ / 0x TZ
- Ist: 8x VZ / 2x TZ

► SG Rechnungswesen (5101)

- Soll: 3x VZ / 2x TZ
- Ist: 2x VZ / 3x TZ

► SG Marketing / Veranstaltungen / Schwimmschule (5101, 3312, 7001, 3309)

- Soll: 4x VZ / 2x TZ
- Ist: 4x VZ / 5x TZ

► SG Bäder (3101, 2401, 3306, 4211)

- Soll: 39,5x VZ / 24x TZ
- Ist: 18x VZ / 36x TZ

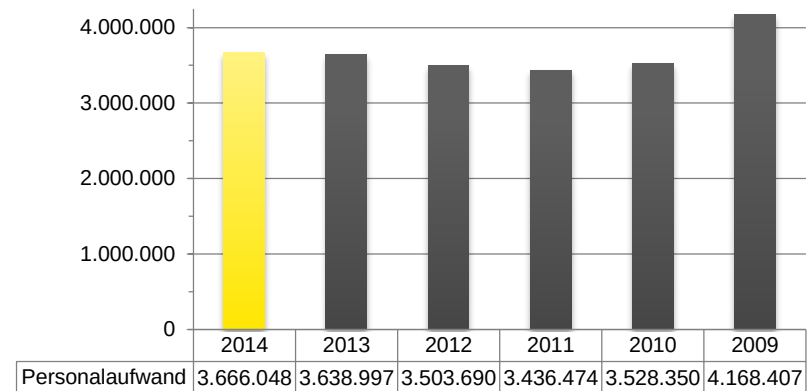
► SG Technik (Handwerker 5106)

- Soll/Ist: 6x VZ

- Insgesamt sind 94 Mitarbeiter über den Verlauf einer Saison beim SPL angestellt. Enthalten hierin sind auch Verwaltungs- und Aushilfskräfte sowie Langzeiterkrankte

Personalkosten

Personalaufwand des SPL zwischen 2009 - 2014



- Die Personalausgaben des SPL sind aufgrund unterschiedlicher Optimierungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen 2009 bis 2014 gesunken.
- Die Abweichung zwischen 2009 und 2010 ist im Wesentlichen durch geringere Ausgaben für Altersteilzeit und Pensionsrückstellungen zu erklären.
- Seit 2011 steigen die Personalausgaben wieder leicht an, Gründe hierfür sind u. a. tarifliche Steigerungen.

2. Der Sportpark Leverkusen: Finanzen – Entwicklung 2009 bis 2014

Gesamtbetrieb	Ergebnis					
	2014*	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	2.738.262	2.731.441	3.042.297	2.730.530	2.755.579	2.885.827
sonstige betriebliche Erträge	1.095.942	1.110.375	1.412.773	1.046.891	1.536.758	747.089
Summe Erträge	3.834.204	3.841.816	4.455.070	3.777.421	4.292.337	3.632.916
Materialaufwand	2.688.404	3.307.786	3.081.937	2.993.314	3.060.749	3.188.578
Personalaufwand	3.666.048	3.638.997	3.503.690	3.436.474	3.528.350	4.168.407
Abschreibungen	1.352.443	1.388.767	1.414.706	1.494.988	1.158.892	1.079.072
Sonstige betriebliche Aufwände	1.304.597	1.275.639	1.657.968	2.440.947	1.905.375	1.315.432
Sportfördermittel / Beihilfen	684.660	702.602	686.437	727.091	671.722	667.822
Summe betrieblicher Aufwand	9.696.152	10.313.791	10.344.738	11.092.814	10.325.088	10.419.311
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	452.088	429.809	405.617	370.098	249.289	196.341
Ertrag aus Beteiligungen	140.000	4.275.483	5.246.770	5.563.995	6.539.751	3.716.842
Ertrag aus Wertpapieren	520.810	1.041.620	1.041.620	1.822.835	1.822.835	2.343.645
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	20.219	17.523	6.142	19.540	12.077	84.071
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	340.843	361.022	387.901	523.815	533.866	476.218
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.069.674	-1.068.562	422.580	-62.740	2.057.335	-921.714
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.796	222.468	381	183.747	-463.241	38.032
Sonstige Steuern	9.149	6.782	5.894	7.670	6.023	6.494
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-5.087.619	-1.297.812	416.305	-254.157	2.514.553	-966.240
Tilgung Kredit	565.115	540.598	517.145	494.709	473.247	452.715
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen**	-4.972.524	-5.561.801	-4.980.285	-6.476.501	-5.637.706	-6.446.409

*Nicht liquiditätswirksame Ausbuchung einer gründungsbedingten Forderung der Stadt Lev. gegen SPL i.H.v. 7.334.630 ist nicht enthalten

**Der Kapitalbedarf errechnet sich nach: (Summe Erträge + Erlöse aus der Auflösung von Sonderposten) – (Summe betrieblicher Aufwände – Abschreibungen) – (Ertrag aus Beteiligungen + Ertrag aus Wertpapieren + Zinsen/ähnliche Aufwendungen + Sonstige Steuern + Tilgung Kredit)

- ▶ Die Umsatzerlöse des SPL schwankten seit dem Jahr 2009 leicht um die 2,7 Mio. EUR. Allein im Jahr 2012 lagen die Erlöse mit 3 Mio. EUR deutlich höher.
- ▶ Die Summe der betrieblichen Aufwände lag in fast allen Jahren bei ca. 10,3 Mio. EUR – nur das Jahr 2011 markierte mit über 11 Mio. EUR einen Ausreißer.
- ▶ Bei den Erträgen aus Beteiligungen und Wertpapieren gab es im Jahr 2014 einen erheblichen Rückgang.
- ▶ Als eine Kompensation für die ausbleibenden Beteiligungserträge wurden die betriebl. Aufwände im Jahr 2014 unter 10 Mio. EUR gedrückt.
- ▶ Das operative Ergebnis des SPL zeigte sich in den vergangenen Jahren stark schwankend – mit dem Tiefpunkt im Jahr 2014 bei einem Ergebnis von minus 5 Mio. EUR.

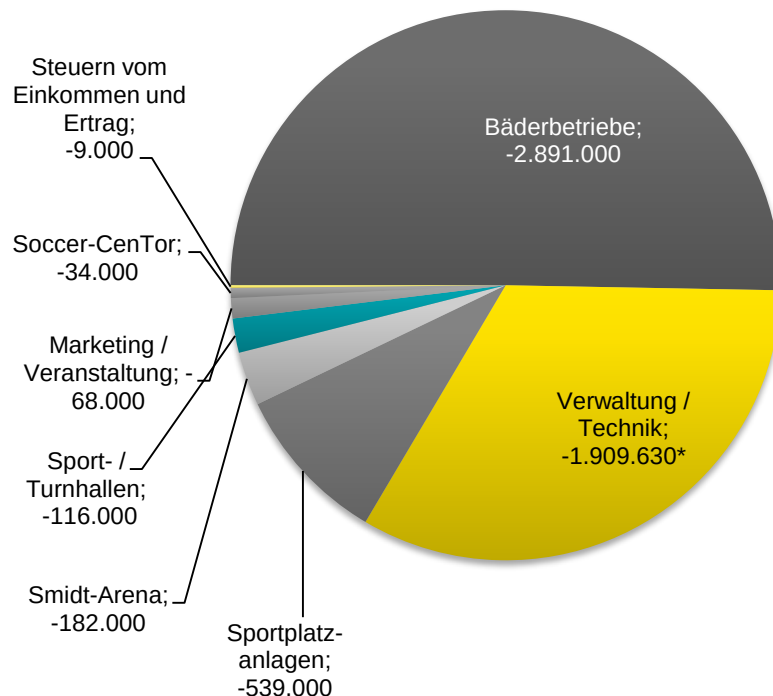
2. Der Sportpark Leverkusen: Finanzen - Planung 2015 bis 2019

	Erfolgsplan				
	2019	2018	2017	2016	2015
Umsatzerlöse	3.210.000	3.210.000	3.145.000	3.145.000	3.060.000
sonstige betriebliche Erträge	713.000	713.000	713.000	713.000	713.000
Summe Erträge	3.923.000	3.923.000	3.858.000	3.858.000	3.773.000
Materialaufwand	3.163.000	3.101.000	3.040.000	2.981.000	2.923.000
Personalaufwand	4.302.000	4.217.000	4.135.000	4.054.000	3.974.000
Abschreibungen	1.338.000	1.338.000	1.379.000	1.381.000	1.391.000
Sonstige betriebliche Aufwände	1.272.000	1.259.000	1.247.000	1.234.000	1.222.000
Sportfördermittel / Beihilfen	680.000	680.000	680.000	680.000	680.000
Summe betrieblicher Aufwand	10.755.000	10.595.000	10.481.000	10.330.000	10.190.000
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	465.000	465.000	465.000	465.000	511.000
Ertrag aus Beteiligungen	3.183.000	3.183.000	3.183.000	3.181.000	2.748.000
Ertrag aus Wertpapieren	Bereits im Ertrag aus Beteiligungen enthalten				
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	216.000	245.000	275.000	303.000	329.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-3.400.000	-3.269.000	-3.250.000	-3.129.000	-3.487.000
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Sonstige Steuern	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-3.507.000	-3.376.000	-3.357.000	-3.236.000	-3.594.000
Tilgung Kredit	706.000	675.000	645.000	618.000	591.000
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-5.958.000	-5.796.000	-5.706.000	-5.554.000	-5.442.000

- ▶ Aufgrund der schwierigen Ausgangssituation wurden die Werte für die Mittelfristplanung aussagegemäß bewusst vorsichtig angesetzt.
- ▶ Im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 werden die Erträge (geschätzt) insgesamt unter 4 Prozent steigen.
- ▶ Etwas stärker steigen die Aufwände, geplant wird hier mit einer Gesamtsteigerung von fast 6 Prozent im benannten Zeitraum – Hauptaufwandstreiber sind dabei Personal- bzw. Materialaufwände.
- ▶ Da die Erträge aus Beteiligungen etc. mit rund 3,2 Mio. EUR angesetzt werden, liegt das Planergebnis des SPL in den Folgejahren bei minus 3,4 Mio. EUR.

2. Der Sportpark Leverkusen: Finanzen - Kostenstruktur

Kostenstruktur des SPL nach Kostenstellen

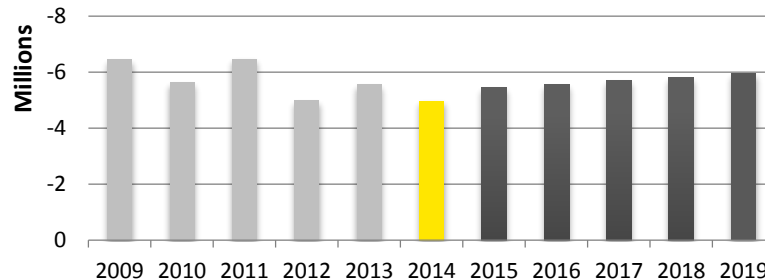


- ▶ Der SPL beendet das Jahr 2014 mit einem Verlust von 5.087.619€*. Der Verlust geht weitgehend auf den Ausfall Ergebnisabführung bzw. Ausschüttungen der Beteiligungen zurück. Kompensationsmaßnahmen haben hier zu Ergebniskosmetik geführt, deutlich ergebnisverbessernd konnte aufgrund der Kostenstruktur nicht gegengesteuert werden
- ▶ Die 3 größten Kostentreiber des SPL waren im Referenzjahr:
 1. Bäderbetriebe (~50%)
 2. Verwaltung und Technik (~33%)
 3. Sportplatzanlagen (~9%)
- ▶ Das verpachtete Soccer CenTor erwirtschaftete ein Ergebnis von minus 34.000€
- ▶ Die Aufwände der Kostenstelle „Verwaltung und Technik“ werden nicht auf die einzelnen Anlagen (Bzw. Kostenstellen) umgelegt, sodass eine Vollkostenbetrachtung je Anlage aktuell nicht möglich ist

* Nicht liquiditätswirksame Ausbuchung einer gründungsbedingten Forderung der Stadt Lev. gegen SPL i.H.v. 7.334.630 ist nicht enthalten

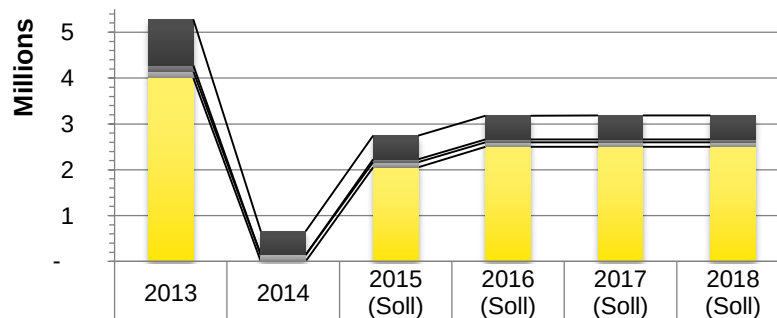
2. Der Sportpark Leverkusen: Finanzen – Entwicklung Ergebnisabführungen und Dividenden

Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen



Ausbleibende Ergebnisabführungen seitens der EVL GmbH & Co KG und sinkende Ausschüttungen durch die RWE AG, RW Holding AG und IVL GmbH führten zu einem erhöhten Kapitalbedarf des SPL.

Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen, Dividenden und Steuergutschriften



Die Planungen der Beteiligungserlöse der Stadt Leverkusen bzw. des SPL für die Jahre 2015 bis 2018 machen deutlich, dass zukünftig eher mit 3. Mio. EUR p. a. statt mit über 5 Mio. EUR kalkuliert wird. Dem entsprechend liegt der Konsolidierungs- bzw. Zuschussbedarf von rund 2 Mio. EUR.

	2013	2014	2015 (Soll)	2016 (Soll)	2017 (Soll)	2018 (Soll)
■ RWE AG	1.000.0	520.000	520.809	520.809	520.809	520.809
■ RW Holding AG	130.000	-	62.419	62.419	62.419	62.419
■ IVL GmbH	150.000	140.000	109.066	97.932	100.599	100.599
■ EVL GmbH & Co KG	4.000.0	-	2.056.5	2.500.0	2.500.0	2.500.0

2. Der Sportpark Leverkusen – Zusammenfassung Ergebnisse

Zusammenfassung

- ▶ Im kommunalen Eigenbetrieb Sportpark Leverkusen (SPL) sind alle Sportanlagen und –einrichtungen der Stadt Leverkusen gebündelt – mit Ausnahme der Sporthallen in Schulen, für deren Management die Kernverwaltung verantwortlich ist.
- ▶ Die wirtschaftliche Entwicklung auf der operativen Ebene ist sowohl auf der Erlös- als auch auf der Aufwandsseite weitgehend von einem hohen Maß an Konstanz geprägt, zumindest vor 2014.
- ▶ Aufwandsseitig mit dazu beigetragen hat, dass in der Vergangenheit eine Vielzahl an Maßnahmen zur Optimierung des Personaleinsatzes realisiert wurden. Dem entsprechend konnte der Personalaufwand reduziert werden, leichte Steigerungen in den letzten Jahren sind tariflich bedingt.
- ▶ Größter Aufwandstreiber sind dabei die Bäder: sie machen rund die Hälfte des Gesamtaufwands aus.
- ▶ Auch für die Zukunft wird mit nur sehr moderat steigenden Werten geplant – sowohl auf der Erlös- als auch auf der Aufwandsseite.
- ▶ Einen harten Einschnitt musste der SPL im Jahr 2014 hinnehmen: die Erträge aus den Beteiligungen blieben deutlich hinter den regelmäßigen Jahreswerten zurück und brachten den SPL in eine wirtschaftliche Schieflage, die nur mit Hilfe der Stadt Leverkusen begradigt werden konnte.

Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. **Die Einrichtungen des SPL**
 - a. **Smidt-Arena**
 - i. Kurzbeschreibung der Einrichtung
 - ii. Nutzung der Einrichtung
 - iii. Kosten- und Erlössituation
 - iv. Verträge
 - v. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung
 - vi. SWOT-Analyse
 - b. Soccer-Center
 - c. Sporthallen
 - d. Sportplätze
 - e. Schwimmbäder
 - f. Verwaltung
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

3a. Einrichtungen – Smidt-Arena

i. Kurzbeschreibung der Einrichtung

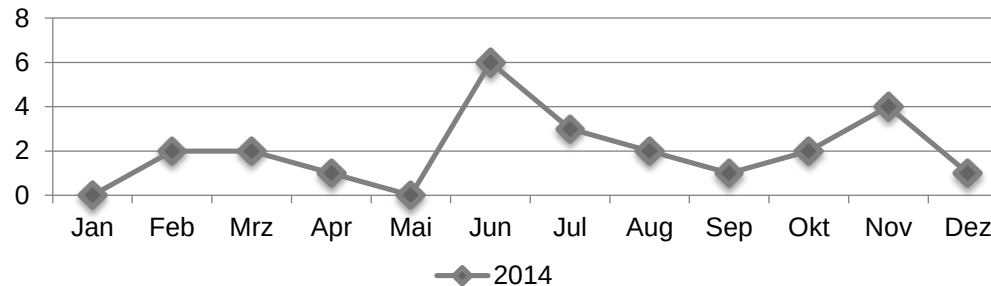


- ▶ Die Smidt-Arena ist eine Multifunktionsarena, ihr können nicht nur Sportveranstaltungen durchgeführt werden, sondern aufgrund der hohen Nutzungsflexibilität auch Kultur-, Unterhaltungs- oder sonstige Veranstaltungen
- ▶ Sie wurde 1974 als Wilhelm-Dopatka-Halle erbaut und im Jahr 2009 in Smidt-Arena umbenannt. Der Name basiert auf einem (im Sportbereich nicht unüblichen) Namenssponsoring der Smidt-Wohncenter GmbH, mit der ein Vertrag bis Ende 2019 geschlossen wurde
- ▶ Die Kapazität beträgt 3500 Besucher bei 2800m² Spielfläche. Im Umfeld stehen den Besuchern etwa 1300 Parkplätze zur Verfügung
- ▶ Durch die Fraktion Bürgerliste wurde Anfang 2010 eine Veräußerung für 1€ oder der Abriss gefordert. Dies wurde durch den Betriebsausschuss des SPL mit 15 zu 2 Stimmen abgelehnt und stattdessen eine langfristige Nutzung der Halle beschlossen

3a. Einrichtungen – Smidt-Arena

ii. Nutzung der Einrichtung

Anzahl Veranstaltungen 2014



- ▶ Als Multifunktionsarena liegt die Stärke der Smidt-Arena in ihrer hohen Flexibilität
- ▶ Genutzt wird die Halle durch den Vereinen TSV Bayer 04 Leverkusen in den Bereichen
 - ▶ Handball
 - ▶ Volleyball sowie durch
 - ▶ die 1. Basketballmannschaft Bayer Giants Leverkusen
- ▶ Des Weiteren finden in der Arena Konzerte, Messen, Theater-aufführungen, Boxkämpfe und Veranstaltungen zur Brauchtumpflege statt
- ▶ Neben der Vermietung wird die Auslastung der Halle durch selbst initiierte Veranstaltungen wie z.B. Public Viewing erhöht
- ▶ Insgesamt wurde die Smidt-Arena im Jahr 2014 für 24* Veranstaltungen genutzt; dies entspricht einer Auslastung von durchschnittlich 2 Veranstaltungen je Monat
- ▶ Ein großes Manko der Smidt-Arena ist ihre Nähe zur BayArena, da bei Ligaspielen für die Besucher der Halle keine Park- und Zugangsmöglichkeiten bestehen. Die Terminplanung wird zudem dadurch erschwert, dass der genaue Termin von Ligaspielen erst ca. sechs bis acht Wochen vorher bekannt gegeben wird

*Spiele der TSV-Sportabteilungen sind hier nicht enthalten

3a. Einrichtungen – Smidt-Arena

iii. Kosten- und Erlössituation

Erfogsplan / GuV

Smidt-Arena

Ergebnis

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	263.491	157.995	210.892	135.121	154.222	162.097
sonstige betriebliche Erträge	321.811	188.355	237.683	238.565	274.455	263.620
Summe Erträge	585.302	346.350	448.575	373.686	428.677	425.717
Materialaufwand	409.723	333.358	356.255	379.595	330.128	350.779
Personalaufwand	71.339	68.025	64.178	71.352	51.061	59.000
Abschreibungen	198.301	200.563	206.780	208.632	155.645	150.914
Sonstige betriebliche Aufwände	160.233	114.106	196.334	130.297	150.380	375.940
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	839.596	716.052	823.547	789.876	687.214	936.633
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	72.082	72.012	70.056	34.173	25.565	25.565
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-182.212	-297.690	-304.916	-382.017	-232.972	-485.351
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0	0	0	0
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-182.212	-297.690	-304.916	-382.017	-232.972	-485.351
Tilgung Kredit	0	0	0	0	0	0
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	16.089	-97.127	-98.136	-173.385	-77.327	-334.437

- ▶ Die Smidt-Arena weist zwischen 2009 und 2014 durchgängig defizitäre Ergebnisse auf. Im Betrachtungszeitraum lag es zwischen minus 180 TEUR und minus 500 TEUR.
- ▶ Der Schwerpunkt beim Aufwand liegt beim Materialaufwand bzw. den sonstigen betrieblichen Aufwänden.
- ▶ Der Personalaufwand umfasst nur die Kostenstelle 2101, welche laut Personalliste nur die VZ-Stelle „Akquise Veranstaltungen“ umfasst, nicht aber den Hallentechniker und Veranstaltungsmeister.
- ▶ Eine Reduzierung der Aufwendungen ist in einer Einrichtung wie der Smidt-Arena nur bedingt möglich, da der Anteil der variablen Kosten vergleichsweise gering ausfällt.

3a. Einrichtungen – Smidt-Arena

iv. Verträge

Wichtige Verträge Smidt-Arena

Nutzungsvereinbarung WDH mit dem TSV Bayer 04 Leverkusen e.V.

- ▶ Zeitraum der Vereinbarung ist vom 01.08.2008 an auf unbestimmte Zeit. Eine Kündigung kann von beiden Vertragsparteien jährlich zum 31.07. mit einer sechsmonatigen Frist ausgesprochen werden. Der Umfang beläuft sich auf:
 - ▶ die Nutzung der Halle durch den TSV Bayer 04 für Meisterschafts-, Pokal- und Europapokalspiele der Bundesligamannschaften der Damen im Handball und Volleyball sowie der 1. Basketballmannschaft der Herren
- ▶ Letzte Anpassung der Konditionen im Vertrag war am 1. August 2010
- ▶ Das Nutzungsentgelt inkl. Betriebskostenanteil beläuft sich auf 50.000€ p. A

Kooperationsvertrag mit Bayer 04 Fußball GmbH

- ▶ Vom 28. Juni 2013 an räumt der SPL Bayer 4 das Recht:
 - ▶ zur Nutzung des Freizeitbades CaLevornia für Reha-Zwecke,
 - ▶ die Zurverfügungstellung eines Veranstaltungstages in der Smidt-Arena pro Saison und
 - ▶ Die Nutzung des Titels „Partner des Sportpark Leverkusen“ ein.

Vertrag zu weitere gesondert spezifizierte werbliche Leistungen

- ▶ Vertrag bis zum 30. Juni 2016 für im wesentlichen werbliche Leistungen mit Bayer 04
- ▶ Der SPL erhält dafür 40.000€ p.a.

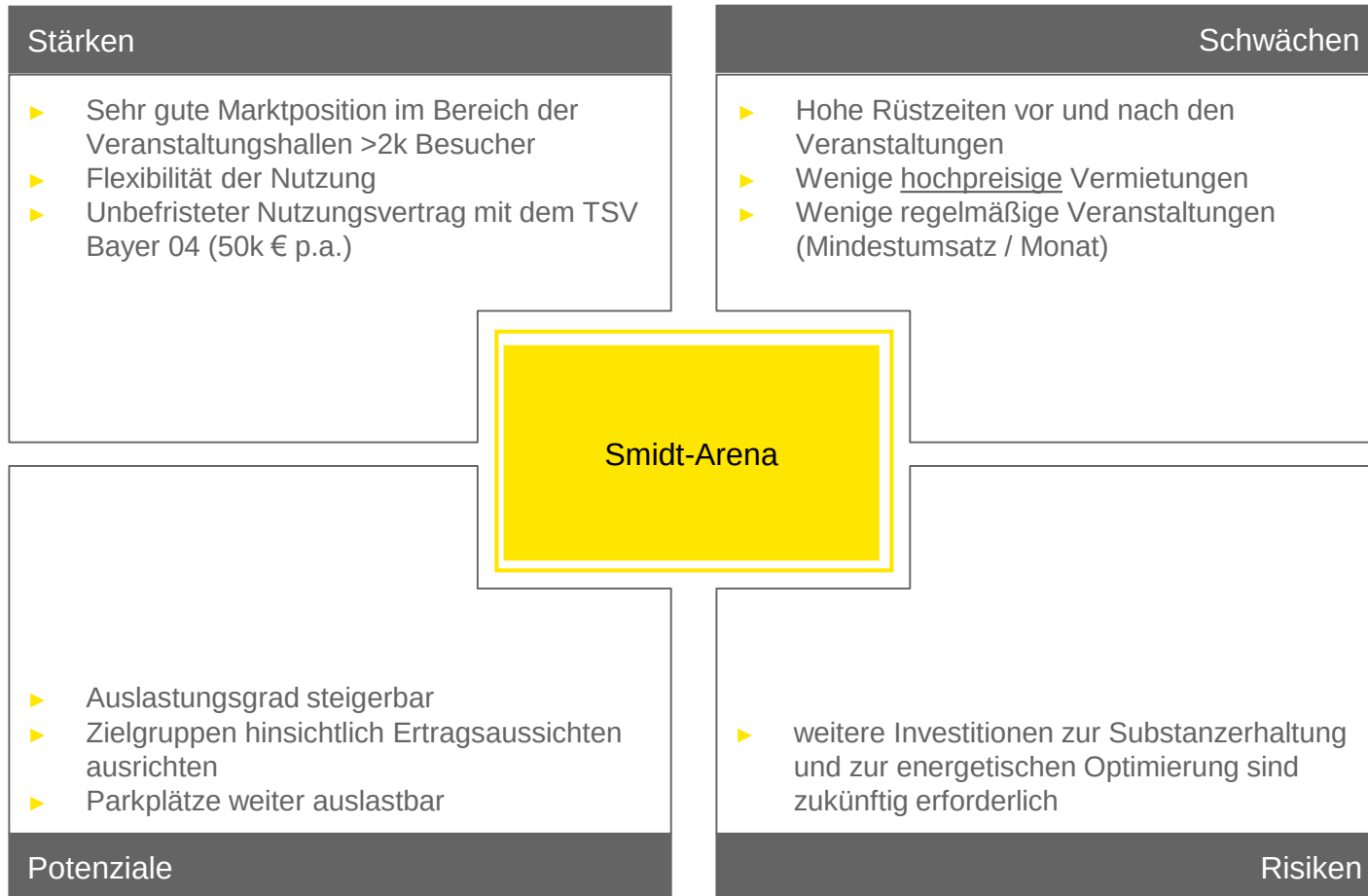
3a. Einrichtungen – Smidt-Arena

v. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung

Organisation des Betriebs und Unterhalts	▶ Die Smidt-Arena wird durch den SPL selbst betrieben und instand gehalten. ▶ Instandhaltungsmaßnahmen werden unter Einbindung von externen Fach- und Sachkundigen konzipiert.
Status Quo gem.: • Weißbuch III • Gutachten Planungsgesellschaft Wirtz + Kölsch (15.07.2015) • Interview SPL • Inaugenscheinnahme (24.09.2015)	▶ Die Smidt-Arena ist in relativ gutem konstruktiven Zustand. Auch das Flachdach befindet sich in einem guten Zustand. ▶ Die Halle macht einen gepflegten, dem Alter des Gebäudes entsprechenden Eindruck. ▶ Neben der üblichen Instandhaltung ist augenscheinlich kurz- bis mittelfristig kein wesentlicher Sanierungsbedarf erkennbar. ▶ Es ist kein offensichtlicher Instandhaltungsstau zu erkennen. ▶ Es besteht eine erhöhte PCB-Belastung. Eine PCB-Sanierung ist gem. Weißbuch III jedoch nicht zwingend erforderlich.
Fazit	▶ Grundlegend sind der gute bauliche Zustand der Halle und die systematische Instandhaltung positiv zu werten. ▶ Aufgrund des vergleichsweise hohen Gebäudealters sowie der festgestellten PCB-Belastung kann das Gebäude aus immobilienwirtschaftlicher Sicht insgesamt als „befriedigend“ bewertet werden.

3a. Einrichtungen – Smidt-Arena

vi. SWOT-Analyse



Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. **Die Einrichtungen des SPL**
 - a. Smidt-Arena
 - b. **Soccer-Center**
 - i. Kurzbeschreibung der Einrichtung
 - ii. Kosten- und Erlössituation
 - iii. Verträge
 - iv. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung
 - v. SWOT-Analyse
 - c. Sporthallen
 - d. Sportplätze
 - e. Schwimmbäder
 - f. Verwaltung
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

3b. Einrichtungen – Soccer CenTor

i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen



- ▶ Die Eissporthalle der Stadt Leverkusen wurde am 05.04.2007 geschlossen
- ▶ Seit dem 01. Juli 2007 ist die ehemalige Eissporthalle offiziell an die Ulrich und Thomas Lückgen GmbH (aus Leichlingen) verpachtet. Im Pachtvertrag ist geregelt, dass die Pächter auch für Dach und Fach verantwortlich sind
- ▶ Die Halle wurde von dem Pächter umgebaut und wird jetzt als Indoor-Fußballhalle genutzt
- ▶ Die Halle bietet zusätzlich zu den Indoor-Fußballfeldern diverse Nebenräume als auch eine Restauration im Gebäude und die Möglichkeiten für eine Außen-Restauration

3b. Einrichtungen – Soccer CenTor

ii. Kosten- und Erlössituation

Erfolgsplan / GuV

Soccer-CenTor

Ergebnis

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0
sonstige betriebliche Erträge	77.963	94.920	76.184	100.331	73.835	70.992
Summe Erträge	77.963	94.920	76.184	100.331	73.835	70.992
Materialaufwand	48.246	50.675	69.379	46.425	70.923	60.294
Personalaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	62.431	62.431	62.431	62.807	62.997	69.289
Sonstige betriebliche Aufwände	5.860	35.966	570	17.169	-128	67
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	116.537	149.072	132.380	126.401	133.792	129.650
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	2.678	2.874	3.062	3.241	3.413	3.577
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-31.700	-47.474	-49.706	-19.759	-53.818	-52.683
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	1.658	1.658	1.658	1.657	1.405	1.658
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-33.358	-49.132	-51.364	-21.416	-55.223	-54.341
Tilgung Kredit	4.521	4.325	4.137	3.958	3.786	3.622
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	24.552	8.974	6.930	37.433	3.988	11.326

- ▶ Die Umsatzerlöse aus dem Soccer CenTor umfassen die Pacht sowie die Erlöse aus der Versorgungsinfrastruktur (z. B. Strom).
- ▶ Letztgenannten Erlösen stehen allerdings der Materialaufwand in gleicher Höhe gegenüber.
- ▶ Unter Berücksichtigung der Abschreibungen weist die Einrichtung zwischen 2009 und 2014 regelmäßig ein Defizit aus.

3b. Einrichtungen – Soccer CenTor

iii. Verträge

Wichtige Verträge Soccer CenTor

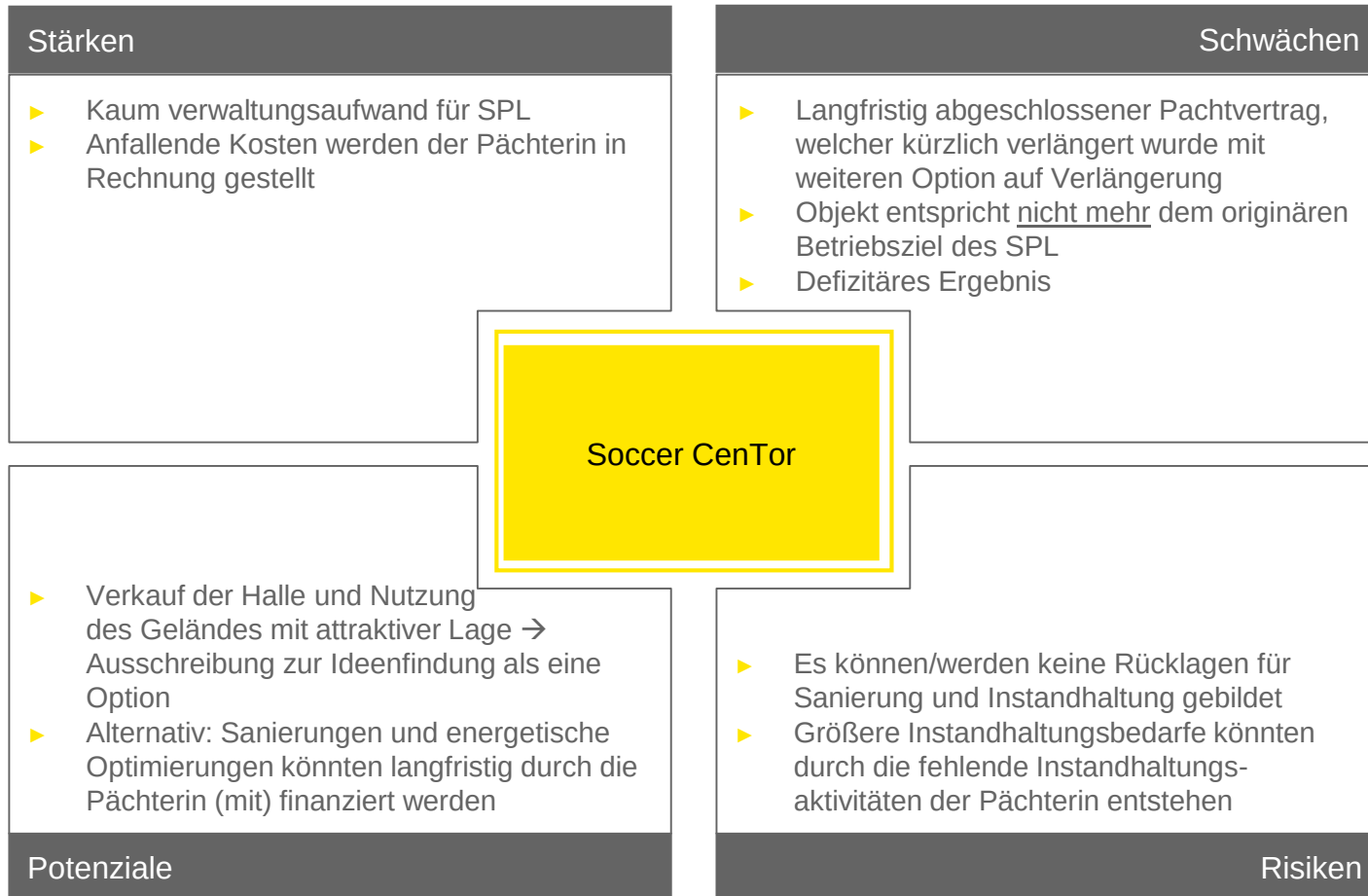
- ▶ Der Pachtvertrag mit der Ulrich und Thomas Lückgen GmbH besteht seit dem 01. Juni 2007.
- ▶ Verpachtet ist die ehemalige Eissporthalle, Bismarckstrasse 127, inkl. der Nebenräume und Restauration im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Fußballhalle.
- ▶ Vor kurzer Zeit wurde der Pachtvertrag bis zum 31. Dezember 2037 verlängert. Die Pächter haben damit eine im ursprünglichen Vertrag vorgesehene Option gezogen.
- ▶ Alle Instandhaltungsverpflichtungen sind vertraglich an den Pächter übertragen worden. Es wird empfohlen, die Einhaltung dieser Verpflichtung regelmäßig nachzuvollziehen.

3b. Einrichtungen – Soccer CenTor

iv. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung

Organisation des Betriebs und Unterhalts	▶ Das Soccer CenTor ist langfristig verpachtet (s.o.). ▶ Der Pächter ist im Rahmen des Pachtvertrags auch für Dach und Fach verantwortlich.
Status Quo gem.: • Weißbuch III • Gutachten Planungsgesellschaft Wirtz + Kölsch (14.07.2015) • Interview SPL • Inaugenscheinnahme (24.08.2015)	▶ Der SPL führt selbst keine Instandhaltungsmaßnahmen durch. Dies erfolgt durch den Pächter. ▶ Der bauliche Zustand ist lediglich als „befriedigend“ einzustufen. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem ungepflegten Zustand. ▶ Instandhaltungsmaßnahmen scheinen nicht im erforderlichen Umfang (durch den Investor) durchgeführt zu werden. ▶ In Zukunft sind neben der üblichen Wartung umfangreiche(re) Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere im Dachbereich, zu erwarten.
Fazit	▶ Trotz langfristigem Pachtvertrag mit vollständiger Kostenübernahme ist das Gebäude aus immobilienwirtschaftlicher Sicht lediglich als „befriedigend“ bis „unbefriedigend“ zu bewerten. ▶ Aus einer Rücknahme der Halle durch den SPL könnten sich in Zukunft bauliche und finanzielle Risiken ergeben.

3b. Einrichtungen – Soccer CenTor v. SWOT-Analyse



Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. **Die Einrichtungen des SPL**
 - a. Smidt-Arena
 - b. Soccer-Center
 - c. **Sporthallen**
 - i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen
 - ii. Kosten- und Erlössituation
 - iii. Verträge
 - iv. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung
 - v. SWOT-Analyse
 - d. Sportplätze
 - e. Schwimmbäder
 - f. Verwaltung
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

3c. Einrichtungen – Sporthallen

i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen

Sporthalle Bergisch Neukirchen	▶ Baujahr 1990 ▶ Größe von 24x44 Meter ▶ Durchgeführte Sanierungsarbeiten am Dach und den der Holzfensterfassade in 2001-2002 ▶ Ausschließlich für Schul- und Vereinssportbetrieb
Turnhalle Dhünnstrasse	▶ Baujahr 1962 ▶ Langfristige Verpachtung bei vollkommener Kostenübernahme durch den Pächter bis Sept. 2031 ▶ Langfristig verpachtet an die Tanzsportgemeinschaft Leverkusen e.V.
Schwimm-/Turnhalle Robert- Blum-Straße	▶ Baujahr 1975 ▶ 2011 wurde das Grundstück inkl. Gebäude für 185k€ an die AVEA verkauft

3c. Einrichtungen – Sporthallen

ii. Kosten- und Erlössituation

Erfolgsplan / GuV

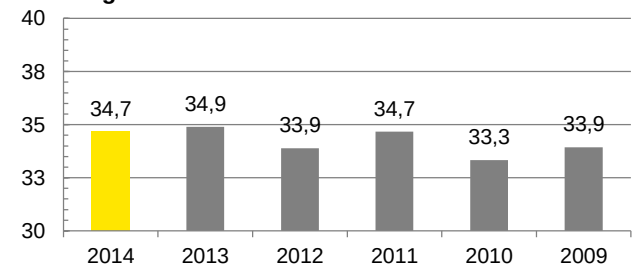
Turn-/Sporthallen*

	Ergebnis					
	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	1.732	303	3.072	744	1.853	1.671
sonstige betriebliche Erträge	3.010	4.572	1.058	7.816	1.065	1.843
Summe Erträge	4.742	4.875	4.130	8.560	2.918	3.514
Materialaufwand	43.411	93.336	87.733	45.905	43.488	42.205
Personalaufwand	34.673	34.898	33.885	34.667	33.331	33.934
Abschreibungen	39.989	39.989	39.944	63.268	66.627	66.725
Sonstige betriebliche Aufwände	3.833	5.566	3.904	252.603	2.103	490
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	121.906	173.789	165.466	396.443	145.549	143.354
Erlös aus der Auflösung von Sonderg	1.141	1.141	965	775	0	
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäft	-116.023	-167.773	-160.371	-387.108	-142.631	-139.840
Steuern vom Einkommen und vom E	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0	0	0	0
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustr	-116.023	-167.773	-160.371	-387.108	-142.631	-139.840
Tilgung Kredit	0	0	0	0	0	0
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-76.034	-127.784	-120.427	-323.840	-76.004	-73.115

*Sporthalle Bergisch Neukirchen / Turnhalle Dhünnstraße

- Bedingt durch die Verpachtung der Halle in der Dhünnstrasse, entstehen alle ausgewiesenen Aufwände in der Sporthalle Berg. Neukirchen
- Die Erlöse sind sehr gering und schwankten in den Jahren 2009 bis 2014 erheblich
- Der Personalaufwand entsteht durch zwei Raumpfleger in Teilzeit
- Im Jahr 2011 fielen sonstige betr. Aufwände in Höhe von ~250 TEUR an, diese stammen aus der Abschreibung der Sporthalle Robert-Blum-Strasse

Personalaufwand der Turnhalle Bergisch Neukirchen in TEUR



3c. Einrichtungen – Sporthallen

iii. Verträge

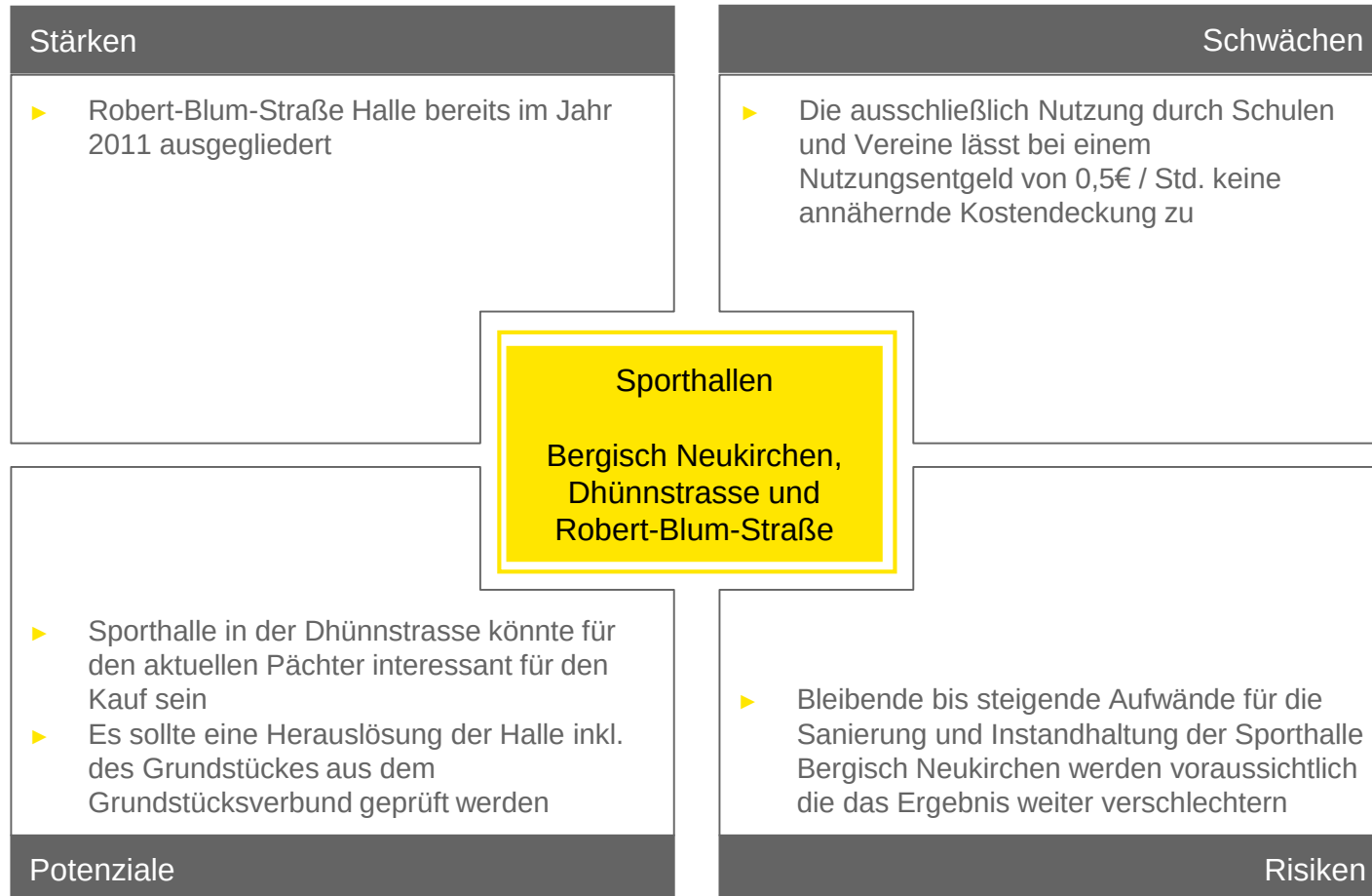
Wichtige Verträge	Sporthalle Bergisch Neukirchen	▶ Es liegen keine näheren Informationen zu der Nutzung der Halle vor Nutzungsvereinbarungen mit Schulen und Vereinen, speziell zur Anzahl von „Kurs“-Teilnehmern und deren Rückmeldung an den SPL, liegen nicht vor ▶ Die Entgeltverordnung der Stadt Leverkusen sieht 0,50€ / Std. Hallennutzung vor
	Turnhalle Dhünnstrasse	▶ Pachtvertrag mit der Tanzsportgemeinschaft Leverkusen e.V. ▶ Laufzeit wurde von 2017 auf 2031 verlängert ▶ Der Vertrag sieht die Kostenübernahme für alle Umbau-/Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Pächter vor

3c. Einrichtungen – Sporthallen

iv. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung

Organisation des Betriebs und Unterhalts	▶ Die Sporthalle in der Dhünnstrasse ist langfristig verpachtet. Die Tanzsportgemeinschaft Leverkusen e.V. ist im Rahmen des Pachtvertrags auch für Dach und Fach verantwortlich. ▶ Die Sporthalle Bergisch Neukirchen wird durch den SPL selbst betrieben und Instand gehalten.
Status Quo gem.: • Weißbuch III • Interview SPL	▶ Die Instandhaltung der Sporthalle Dhünnstrasse erfolgt durch die Tanzsportgemeinschaft Leverkusen e.V. Es liegen keine weiterführenden Unterlagen zum baulichen Zustand der Halle vor. ▶ Die Sporthalle Bergisch Neukirchen befindet sich gem. Weißbuch III insgesamt in einem guten baulichen und technischen Zustand.
Fazit	▶ Aufgrund des hohen Gebäudealters und hiermit verbundenen Risiken aus einer möglichen Rücknahme der Sporthalle Dhünnstrasse kann das Gebäude aus immobilienwirtschaftlicher Sicht trotz langfristigem Pachtvertrag lediglich als „befriedigend“ bewertet werden. ▶ Aufgrund des guten baulichen Zustands sowie des relativ geringen Gebäudealters kann die Halle Bergisch Neukirchen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht als „befriedigend“ bis „gut“ bewertet werden.

3c. Einrichtungen – Sporthallen v. SWOT-Analyse



Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. **Die Einrichtungen des SPL**
 - a. Smidt-Arena
 - b. Soccer-Center
 - c. Sporthallen
 - d. **Sportplätze**
 - i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen
 - ii. Nutzung der Einrichtungen
 - iii. Kosten- und Erlössituation
 - iv. Verträge
 - v. Baulicher Zustand
 - vi. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung
 - vii. SWOT-Analyse
 - e. Schwimmbäder
 - f. Verwaltung
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

3d. Einrichtungen – Sportplätze

i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen

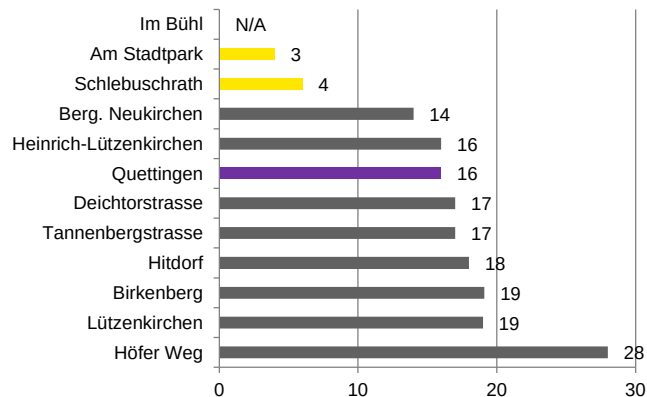


- ▶ Der Sportpark Leverkusen hat die insgesamt 12 Sportplatzanlagen den jeweiligen ortsansässigen Vereine zur Nutzung überlassen.
- ▶ Die Organisation der Nutzung der Anlagen wurde dem SportBund e.V. Leverkusen dauerhaft übertragen. Die Bewirtschaftung erfolgt z. T. durch die nutzenden Vereine selbst.
- ▶ Seit 2005 wurden umfängliche Investitionen im Zuge eines unabhängigen Gutachtens zur Sanierung der Sportanlagen getätigt. Die Modernisierung erfolgt aufgrund begrenzter Budgets jedoch abschnittsweise, sodass bis heute nicht alle Anlagen modernisiert worden sind.
- ▶ Die Sportplätze sind:
 - ▶ Hitdorf
 - ▶ Bergisch Neukirchen
 - ▶ Im Bühl
 - ▶ Höfer Weg
 - ▶ Tannenbergestr.
 - ▶ Heinrich-Lützenkirchen SA
 - ▶ Lützenkirchen
 - ▶ Quettingen
 - ▶ Deichtorstr.
 - ▶ Birkenberg
 - ▶ Schlebuschrath
 - ▶ Am Stadtpark

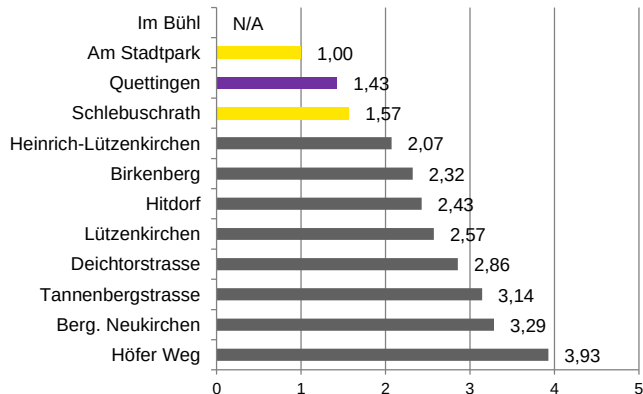
3d. Einrichtungen – Sportplätze

ii. Nutzung der Einrichtungen

Anzahl gemeldeter Mannschaften



Durch. Anzahl Nutzungen pro Tag



- ▶ Nach Auswertung der Rückmeldungen der Vereine ergab eine deutliches Bild der Auslastung der einzelnen Plätze
- ▶ Die Verein BV 1920 e.V. Leverkusen-Wiesdorf und SSV Alkenrath e.V. haben die mit Abstand wenigsten aktiven Mannschaften gemeldet
- ▶ Der Verein BV 1920 Lev.-Wiesdorf e.V. meldet für den Platz Am Stadtpark 3 aktive Mannschaften zurück. Dem Belegungsplan zufolge ergibt sich eine durchschnittlichen Belegung des Platzes von 1,0 mal am Tag
- ▶ Der Verein SSV Alkenrath e.V. hat insgesamt 4 aktive Mannschaften laut Belegungsplan zurückgemeldet. Das ergibt eine durch. Belegung des Platzes von 1,57 mal am Tag
- ▶ Der Verein TUS 05 Quettingen e.V. meldete eine durch. Belegung pro Tag von 1,43 zurück, ist jedoch mit 16 gemeldeten Mannschaften wesentlich breiter aufgestellt

Sportplatz	Verein
Höfer Weg	SV Bergfried Lev.-Steinbüchel e.V.
Lützenkirchen	SSV Lützenkirchen e.V.
Birkenberg	SportBund Lev. e.V.
Hitdorf	SC 1913 Hitdorf e.V.
Tannenbergstrasse	VfL Leverkusen 04/14 e.V.
Deichtorstrasse	TUS Rheindorf 1892 e.V.
Quettingen	TUS 05 Quettingen e.V.
Heinrich-Lützenkirchen	TUS Roland Bürrig e.V.
Berg. Neukirchen	BV 1952 Berg. Neukirchen e.V.
Schlebuschrath	SSV Alkenrath e.V.
Am Stadtpark	BV 1920 Lev.-Wiedorf e.V.
Im Bühl	SV Schlebusch e.V.

3d. Einrichtungen – Sportplätze

iii. Kosten- und Erlössituation

Erfolgsplan / GuV

Sportplatzanlagen*

	Ergebnis					
	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0
sonstige betriebliche Erträge	112.664	73.887	68.936	47.177	47.417	30.293
Summe Erträge	112.664	73.887	68.936	47.177	47.417	30.293
Materialaufwand	206.854	235.669	213.098	170.371	164.891	133.227
Personalaufwand	0	0	0	0	0	-1.379
Abschreibungen	377.983	378.472	371.405	357.142	326.362	273.492
Sonstige betriebliche Aufwände	10.243	22.525	13.056	20.184	80.859	16.644
Sportfördermittel / Beihilfen	328.500	330.102	337.637	326.022	326.022	326.022
Summe betrieblicher Aufwand	923.580	966.768	935.196	873.719	898.134	748.006
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	272.930	271.983	269.566	278.150	214.172	161.224
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-537.986	-620.898	-596.694	-548.392	-636.545	-556.489
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	1.122	1.122	1.122	1.122	542	542
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-539.108	-622.020	-597.816	-549.514	-637.087	-557.031
Tilgung Kredit	0	0	0	0	0	0
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-161.125	-243.548	-226.411	-192.372	-310.725	-283.539

*Im Bühl, Höfer Weg, Schlebuschstrath, Tannenbergr. , Bergisch Neukirchen, Lützenkirchen, Hitdorf,

*Quettingen, Am Stadtpark, Heinrich-Lützenkirchen, Deichtorstr., Birkenberg, Meckhofen

- ▶ Die betriebl. Aufwände für die Sportplätze des SPL sind seit 2009 kontinuierlich gestiegen –mit einem leichten Rückgang im Jahr 2014, der durch die besondere wirtschaftliche Situation bedingt war.
- ▶ Die Erlöse aus der Auflösung von Sonderposten resultieren z.T. aus Fördermittel und einem Konjunkturpaket.
- ▶ Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag im Untersuchungszeitraum zwischen minus 538 TEUR und 656 TEUR – hier zeichnet sich tendenziell eine Reduzierung des Defizits ab.
- ▶ Umsatzerlöse können nicht erzielt werden.

3d. Einrichtungen – Sportplätze

iv. Verträge

Sportplatz	Vertragslaufzeit	Pächter
Hitdorf	01.07.08 – 31.12.15	SC 1919 Hitdorf e.V.
Bergisch Neukirchen	01.07.08 – 31.12.15	BV 1952 Bergisch Neukirch e.V.
Im Bühl	01.07.08 – 31.12.17	SV Schlebusch e.V.
Höfer Weg	01.07.08 – 31.12.17	SV bergfried Leverkusen-Steinbüchel e.V.
Tannenbergstr.	01.07.08 – 31.12.17	VfL Leverkusen 04/14 e.V.
Heinrich-Lützenkirchen SA	01.07.08 – 31.12.15	TUS 1887 Roland Bürrig e.V.
Lützenkirchen	01.07.08 – 31.12.15	SSV Lützenkirchen e.V.
Quettingen	01.07.08 – 31.12.15	TUS 05 Quettingen e.V.
Deichtorstr.	01.07.08 – 31.12.15	TUS Rheindorf 1892 e.V.
Birkenberg	30.06.08 – 31.12.15	SportBund Leverkusen e.V.
Schlebuschrath	01.07.08 – 31.12.17	SSV Leverkusen Alkenrath e.V.
Am Stadtpark	01.07.08 – 31.12.17	BV 1920 Leverkusen-Wiesdorf e.V.

- ▶ Die u.s. Sportplatzanlagen inkl. Gebäuden wurden mit verschiedenen Nutzungsvereinbarungen den Sportvereinen und bzw. SportBund Leverkusen überlassen
- ▶ Die Vertragslaufzeiten verlängern sich bei nicht fristgerechter Kündigung automatisch jeweils um ein Jahr

3d. Einrichtungen – Sportplätze v. Baulicher Zustand

Sportplatz	Sanierungskosten 2009 – 2014	Wartung-/ Instandhaltungskosten	Durchgeführte Sanierungen
Hitdorf	1.500€	6.000€	Kunstrasen / Gebäude
Bergisch Neukirchen	21.000€	3.500€	Rundumerneuerung 2006
Im Bühl	20.000€	7.500€	Kunstrasen / Gebäude
Höfer Weg	6.000€	6.000€	Kunstrasen / Gebäude
Tannenbergstr.	20.500€	7.500€	Kunstrasen / Gebäude
Heinrich-Lützenkirchen SA	8.000€	2.000€	- / Elektroanlage offen
Lützenkirchen	41.500€	7.500€	Kunstrasen / Anlage
Quettingen	76.000€	4.000€	Tennenfeld / Gebäude
Deichtorstr.	35.000€	3.000€	Deckschicht erneuert
Birkenberg	21.000€	5.000€ (SB Zuschuss 40k€)	Gebäude
Schlebuschrath	Keine	Keine / reduzierter jähr. kommunaler Zuschuss	- Übernahme des SSV - Platz in schlechtem Zustand
Am Stadtpark	Keine	Keine / reduzierter jähr. kommunaler Zuschuss	- Übernahme des BVW - Platz in schlechtem Zustand

- Nach Aussage des Prüfungsberichts 2014 unterscheiden sich die Zustände der einzelnen Sportplatzanlagen deutlich.
- Sanierungsmaßnahmen an Anlage sowie Dach und Fach sollten in Rahmen einer gesamtheitlichen Strategie geplant werden. Insbesondere sollte die Auslastung des Sportplatzes berücksichtigt werden.

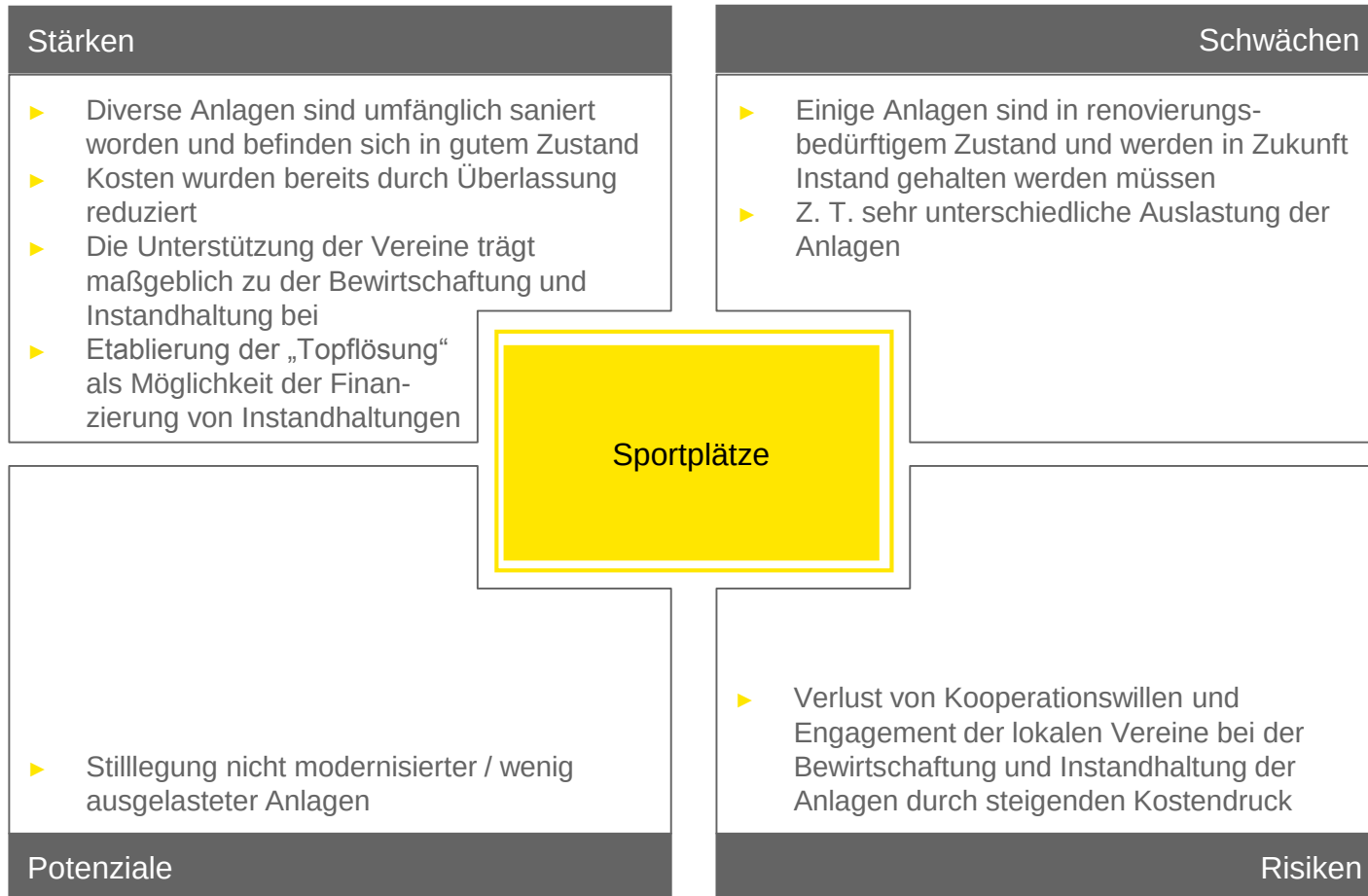
3d. Einrichtungen – Sportplätze

vi. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung

Organisation des Betriebs und Unterhalts	▶ Der Sportpark Leverkusen betreibt insgesamt 12 Sportplatzanlagen. Alle Anlagen wurden an die dort ansässigen Vereine oder den Deutschen Sportbund verpachtet.
Status Quo gem.: • Weißbuch III • Interview SPL	▶ Für die Sportanlagen führt der SPL selbst keine Instandhaltungsmaßnahmen durch. Die Instandhaltung erfolgt durch die jeweiligen Pächter. ▶ Seit 2005 wurden umfängliche Investitionen zur Sanierung der Sportanlagen getätigt. ▶ Der bauliche Zustand der einzelnen Sportplatzanlagen unterscheidet sich jedoch deutlich.
Fazit	▶ Grundsätzlich ist die langfristige Verpachtung der Sportanlagen aufgrund der umfangreichen Kosten- und Risikoübernahme durch den jeweiligen Pächter positiv einzuschätzen. ▶ Aufgrund fehlender weiterführender Informationen zum baulichen Zustand der Anlagen ist eine Einschätzung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht abschließend nicht möglich.

3d. Einrichtungen – Sportplätze

vii. SWOT-Analyse

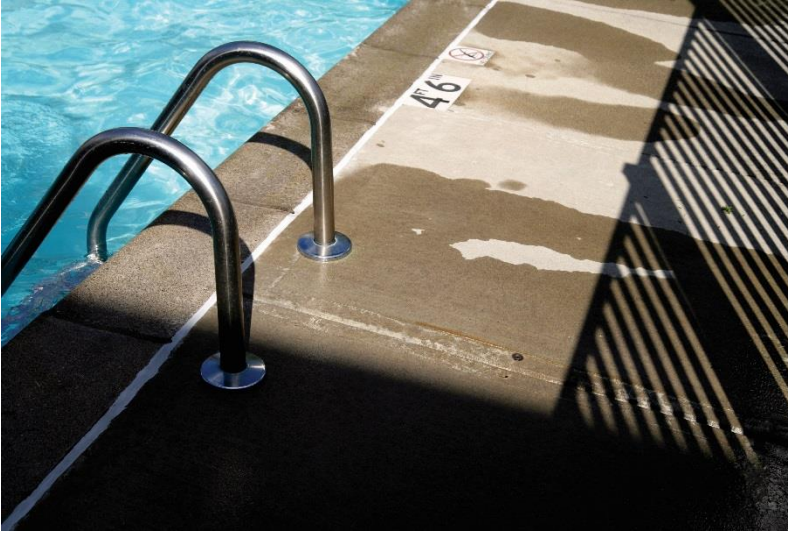


Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
 2. Der Sportpark Leverkusen
 3. **Die Einrichtungen des SPL**
 - a. Smidt-Arena
 - b. Soccer-Center
 - c. Sporthallen
 - d. Sportplätze
 - e. **Schwimmbäder**
 - i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen
 - ii. Nutzung der Einrichtungen
 - iii. Organisation und Personal
 - iv. Kosten- und Erlössituation
 - v. Verträge
 - vi. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung
 - vii. SWOT-Analyse
 - f. Verwaltung
 4. Zusammenfassung Ist-Analyse
 5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
 6. Fazit
-

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

i. Kurzbeschreibung der Einrichtungen



Der Sportpark Leverkusen führt aktuell noch fünf Bäder und eine Schwimmschule, wobei der Betrieb im Freibad Auermühle bereits eingestellt wurde

- ▶ Familien- und Freizeitbad CaLevornia inkl. Park-Sauna
- ▶ Hallen- und Freibad Wiembachtal
- ▶ Hallenbad Bergisch Neukirchen
- ▶ Schwimmhalle am Klinikum (MediLev)
- ▶ Schwimmschule Aqua Vital
- ▶ Freibad Auermühle (Betrieb aufgegeben)

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

ii. Nutzung der Einrichtungen

CaLevornia inkl. Park-Sauna

- ▶ Nutzer sind überwiegend Freizeitschwimmer, Kursteilnehmer und Besucher der Sauna
- ▶ aber auch 4 Schulen nutzen die Einrichtung für das Schulschwimmen
- ▶ Kursangebote der Schwimmschule Aqua Vital

Hallenbad Bergisch Neukirchen

- ▶ Klassisches, funktionales Hallenbad welches überwiegend von Schulen und Vereinen genutzt wird

Hallen- und Freibad Wiembachtal

- ▶ Nutzer sind hauptsächlich Schulen und Vereine und insbesondere in den Randzeiten sport- und gesundheitsorientierte Schwimmer
- ▶ Kursangebote im Bereich Fitness und Rehabilitation werden ebenfalls angeboten

Schwimmhalle am Klinikum (MediLev)

- ▶ Genutzt durch Schulen, Förderschulen, integrativen Tageseinrichtungen, Sondergruppen und Vereinen sowie am Wochenende der Schwimmschule Aqua Vital

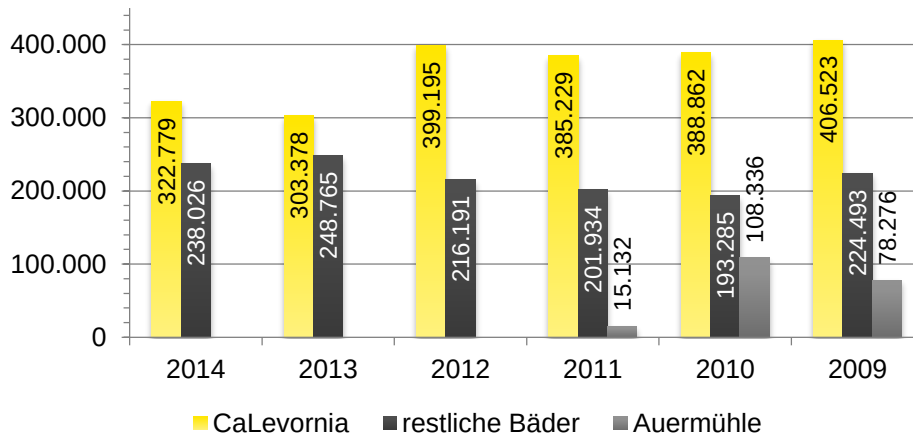
Freibad Auermühle

- ▶ Betrieb wurde aufgegeben

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

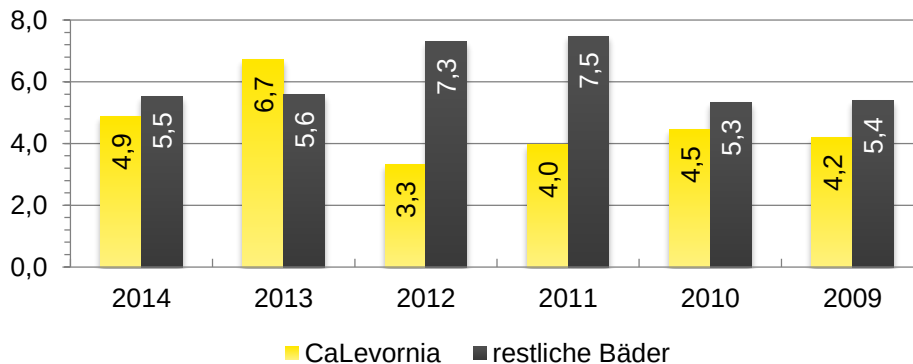
ii. Nutzung der Einrichtung

Besucherzahlen 2014-2009



- Die Besucherzahlen des CaLevornia FZB sind nach 2012 um ~25% gesunken; ein Grund hierfür waren längere Schließzeiten aufgrund von Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 2013 und 2014
- Die übrigen Bäder konnten einen Zugewinn an Besuchern verzeichnen, teilweise bedingt durch die Schließzeiten im CaLevornia

Zuschuss je Besucher 2014-2009



- Der Zuschuss je Besucher im Jahr 2014 liegt bei 5,2€
- Im FZB CaLevornia ist der Zuschuss je Besucher ab dem Jahr 2012 gestiegen – bedingt durch die Schließzeiten
- In den übrigen Bädern konnte der Zuschuss je Besucher nach deutlichen Steigerungen nach 2012 wieder zurückgefahren werden

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

iii. Organisation und Personal

Organisation

- ▶ Die Organisation der Bäder CaLevornia, Medi/Lev, Wiembachtal und Bergisch Neukirchen unterliegen einem eigenen Sachgebiet
- ▶ Die Schwimmschule Aqua Vital ist dem SG Marketing / Veranstaltungen zugeordnet

Personal

CaLevornia inkl. Park-Sauna	▶ Das FZB soll durch 16 VZ- und 14 TZ-Kräfte betrieben werden ▶ Aktuelle Ist-Situation ist 13 VZ- und 17 TZ-Kräfte ▶ Für die Saison sollen zusätzliche 4 VZ- und 2 TZ-Kräfte unterstützen
Hallenbad Bergisch Neukirchen	▶ Das Bad wird durch 2 VZ-Kräfte betrieben ▶ Diese Zahl weicht aktuell um 0,5 VZ bedingt durch eine Langzeiterkrankung nach unten ab
Hallen- und Freibad Wiembachtal	▶ Das Bad wird durch insgesamt 9 VZ- und 7 TZ-Kräfte betrieben ▶ Während der FB Saison gibt es zusätzlich 2 TZ-Kräfte ▶ Diese Zahlen weichen erheblich um Soll ab, da in der FZB Saison alleine 17 VZ-Kräfte beschäftigt werden sollen
Schwimmschule	▶ Die Schwimmschule wird durch 1 VZ- und 1 Tz Kraft betrieben ▶ Die VZ-Kraft übernimmt dabei die Leitung der Schwimmschule

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

iv. Kosten- und Erlössituation (Gesamter Bäderbetrieb)

Erfolgsplan / GuV

Bäder Gesamt*

	Ergebnis					
	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	2.394.675	2.505.124	2.759.311	2.503.548	2.499.999	2.624.543
sonstige betriebliche Erträge	441.492	331.208	349.309	272.319	582.488	260.779
Summe Erträge	2.836.167	2.836.332	3.108.620	2.775.867	3.082.487	2.885.322
Materialaufwand	1.935.738	2.543.138	2.307.528	2.261.690	2.376.411	2.516.681
Personalaufwand	2.389.643	2.268.219	2.149.106	2.206.945	2.311.265	2.489.455
Abschreibungen	658.485	686.545	712.123	753.161	524.637	496.919
Sonstige betriebliche Aufwände	494.213	537.144	598.836	372.031	452.091	246.173
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	5.478.080	6.035.046	5.767.593	5.593.828	5.664.404	5.749.227
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	89.501	68.375	49.787	6.633	0	0
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	332.076	356.397	379.663	401.920	423.210	443.577
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.884.488	-3.486.736	-2.988.849	-3.213.248	-3.005.127	-3.307.482
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	6.307	3.941	3.053	3.857	4.024	4.547
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-2.890.796	-3.490.677	-2.991.902	-3.217.105	-3.009.151	-3.312.029
Tilgung Kredit	560.594	536.273	513.008	490.751	469.461	449.093
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-2.792.905	-3.340.405	-2.792.787	-2.954.695	-2.953.975	-3.264.203

*Beinhaltet CaLeVornia komplett, Auermühle, Wiembachtal und Bergisch Neukirchen, MediLev und Schwimmschule

- ▶ Der gesamte Bäderbetrieb erwirtschaftete im Zeitraum zwischen 2009 und 2014 durchgängig ein negatives Geschäftsergebnis.
- ▶ Die Umsatzerlöse sind tendenziell konstant geblieben – mit Abweichungen in 2012 und 2014.
- ▶ Gleiches gilt für den betrieblichen Aufwand, hier gab es einen (negativen) Ausschlag in 2013.
- ▶ Wesentliche Aufwandstreiber sind der Material- und der Personalaufwand.
- ▶ Insgesamt lag der Verlust aus dem Bäderbetrieb des SPL seit 2009 zwischen 2,9 und 3,5 Mio. EUR.

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

iv. Kosten- und Erlössituation (CaLevornia)

Erfolgsplan / GuV

Bad CaLevornia Gesamt

Ergebnis

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	1.659.907	1.788.080	2.102.010	1.968.485	1.935.389	2.009.214
sonstige betriebliche Erträge	295.107	189.657	184.469	200.060	179.690	154.538
Summe Erträge	1.955.015	1.977.737	2.286.479	2.168.545	2.115.079	2.163.752
Materialaufwand	1.328.215	1.877.327	1.535.994	1.522.321	1.517.711	1.529.654
Personalaufwand	1.488.040	1.347.112	1.217.571	1.247.150	1.310.946	1.367.149
Abschreibungen	318.691	304.932	333.675	363.470	397.046	393.324
Sonstige betriebliche Aufwände	133.721	188.718	188.884	178.281	217.836	156.617
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	3.268.667	3.718.089	3.276.124	3.311.222	3.443.539	3.446.744
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	59.491	40.182	24.200	0	0	0
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	312.794	335.703	357.618	378.582	398.636	417.821
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.566.955	-2.035.873	-1.323.063	-1.521.259	-1.727.096	-1.700.813
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	3.887	3.887	3.887	2.916	3.341	3.346
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-1.570.842	-2.039.760	-1.326.950	-1.524.175	-1.730.437	-1.704.159
Tilgung Kredit	528.044	505.135	483.220	462.256	442.202	423.017
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-1.780.195	-2.239.963	-1.476.495	-1.622.961	-1.775.593	-1.733.852

- ▶ Die größte Einrichtung des Bäderbereichs ist das Freizeitbad CaLevornia.
- ▶ Seine Umsatzerlöse lagen zwischen 2009 und 2012 bei rund 2. Mio. EUR, aufgrund von Schließzeiten fielen sie danach geringer aus.
- ▶ Annähernd konstant war auch der betriebliche Aufwand; eine Ausnahme bildet das Jahr 2013.
- ▶ Insgesamt lag das Geschäftsergebnis des Freizeitbades zwischen 1,5 und 2 Mio. EUR.

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

iv. Kosten- und Erlössituation CaLevornia (Detail)

2014	Gesamt	Schwimmbad FZB	Sauna FZB	Gastronomie FZB	Solarium Freizeitbad	Remisen FZB	CaLevornia- Park
Umsatzerlöse	1.659.907	1.072.074	587.577	0	256	0	0
sonstige betriebliche Erträge	295.107	222.640	1.160	55.684	0	15.623	0
Summe Erträge	1.955.015	1.294.714	588.738	55.684	256	15.623	0
Materialaufwand	1.328.215	1.047.982	248.066	13.149	0	14.898	4.120
Personalaufwand	1.488.040	1.302.035	186.005	0	0	0	0
Abschreibungen	318.691	243.085	38.400	893	0	8.180	28.134
sonstiger betrieblicher Aufwand	133.721	72.183	52.983	2.689	154	2.549	3.163
Sportfördermittel/Beihilfen	0	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	3.268.667	2.665.285	525.453	16.731	154	25.627	35.416
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	59.491	39.861	16.183	483	0	40	2.925
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen/ ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	312.794	188.500	101.196	0	0	23.098	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.566.955	-1.519.210	-21.729	39.436	102	-33.062	-32.491
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	3.887	0	0	3.887	0	0	0
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-1.570.842	-1.519.210	-21.729	35.548	102	-33.062	-32.491
Tilgung Kredit	528.044	318.216	170.834	0	0	38.993	0
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-1.780.195	-1.594.341	-154.163	36.441	102	-63.875	-4.358

- ▶ Die Detailanalyse der Kostenstellen des CaLevornia macht deutlich, dass fast das gesamte (negative) Ergebnis dieser Einrichtung auf den Schwimmbadbetrieb zurückzuführen ist.
- ▶ Mit minus 22 TEUR weist die Sauna nur ein vergleichsweise geringes Defizit aus; etwas höher liegen die Defizite der Remise und des CaLevornia-Parks.
- ▶ Aufgrund der Pachtzahlungen ist das Ergebnis der Kostenstelle Gastronomie positiv. Eine Erhöhung der Pachtzahlungen erscheint aber nicht zielführend.

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

iv. Kosten- und Erlössituation (Restliche Bäder*)

Erfolgsplan / GuV

Restliche Bäder Gesamt*

Ergebnis

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	734.767	717.044	657.301	486.122	413.076	504.287
sonstige betriebliche Erträge	88.409	77.632	106.531	5.773	328.609	23.897
Summe Erträge	823.176	794.676	763.832	491.894	741.685	528.183
Materialaufwand	572.659	611.490	704.793	613.176	624.996	694.906
Personalaufwand	901.603	921.107	931.535	868.313	837.885	920.468
Abschreibungen	324.814	321.619	317.889	324.911	80.669	38.789
Sonstige betriebliche Aufwände	357.818	342.047	402.585	187.820	223.577	79.940
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	2.156.894	2.196.263	2.356.802	1.994.219	1.767.127	1.734.103
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	29.500	28.105	25.007	6.633	0	0
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	11.382	12.215	13.013	13.776	4.437	4.650
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.315.599	-1.385.697	-1.580.976	-1.509.467	-1.029.879	-1.210.570
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	2.420	54	-834	942	683	821
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-1.318.019	-1.385.751	-1.580.142	-1.510.409	-1.030.562	-1.211.391
Tilgung Kredit	19.214	18.380	17.583	16.820	4.922	4.708
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-1.012.418	-1.082.512	-1.279.836	-1.202.318	-954.815	-1.177.310

* - Kostenstellen:Hallen- und Freibad Wiembachtal, Hallenbad Bergisch Neukirchen, MediLev und Schwimmschule

- Die Umsatzerlöse der weiteren Einrichtungen des Bäderbereichs konnten zwischen 2009 und 2014 um über 200 TEUR gesteigert werden – parallel dazu stieg aber auch der betriebliche Aufwand an: von 1.734 TEUR auf 2.157 TEUR.
- Letztgenanntes kann im Wesentlichen auf höhere Abschreibungen durch den (Um-) Bau des Hallen- und Freibads Wiembachtal zurückgeführt werden: sie erhöhten sich von 81 TEUR in 2010 auf 320 TEUR ab 2011.

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

iv. Kosten- und Erlössituation (Auermühle)

Erfolgsplan / GuV

FB Auermühle

	Ergebnis					
	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	0	0	0	48.942	151.534	111.043
sonstige betriebliche Erträge	57.976	63.919	58.309	66.487	74.189	82.344
Summe Erträge	57.976	63.919	58.309	115.428	225.723	193.387
Materialaufwand	34.865	54.321	66.741	126.194	233.704	292.121
Personalaufwand	0	0	0	91.482	162.434	201.838
Abschreibungen	14.980	59.994	60.559	64.781	46.922	64.806
Sonstige betriebliche Aufwände	2.675	6.379	7.367	5.930	10.678	9.615
Sportfördermittel / Beihilfen	0	0	0	0	0	0
Summe betrieblicher Aufwand	52.520	120.694	134.667	288.388	453.738	568.380
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	509	88	580	0	0	0
Ertrag aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Wertpapieren	0	0	0	0	0	0
sonstige Zinsen / ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	7.900	8.479	9.032	9.562	20.137	21.106
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.935	-65.166	-84.810	-182.521	-248.152	-396.099
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0	0	0	379
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	-1.935	-65.166	-84.810	-182.521	-248.152	-396.478
Tilgung Kredit	13.337	12.758	12.205	11.675	22.337	21.368
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	-292	-17.930	-36.456	-129.415	-223.567	-353.041

- ▶ Der Betrieb des Freibads Auermühle wurde im Jahr 2011 eingestellt.
- ▶ Das aus dem Betrieb resultierende Defizit konnte in den Folgejahren fast gegen null gefahren werden.
- ▶ Aktuelle Planungen des SPL bzw. der Stadt Leverkusen sehen vor, das Gelände der Auermühle für eine Mischnutzung zu vermarkten.

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder v. Verträge

Wichtige Verträge	Schwimmbäder allgemein	Grundversorgung ▶ Die Abnahme von Gas, Wasser (sofern kein Brunnen vorhanden), Fernwärme und Elektrizität ist vertraglich an die Stadt Leverkusen gebunden ▶ Preise wurden in einer europaweiten Ausschreibung bestimmt Kooperationsvertrag zwischen EVL und SPL ▶ Die EVL vertreibt Eintrittskarten für das FZB CaLevornia, verwendet das Logo wirbt in den Werbemitteln für das FZB. Im Gegenzug bekommen EVL- comfort Card Besitzer einen verbilligten Eintritt in das FZB Kooperationsvertrag mit Bayer 04 Fußball GmbH ▶ Nutzung des Titels Partner des „Sportparks Leverkusen“ ▶ Nutzung des FZB für Reha-zwecke ▶ 1 Veranstaltungstag in der Smidt-Arena pro Saison ▶ Weitere gesonderte spezifische werbliche Leistungen des SPL. Betrag 40.000€ p.a.
	MediLev	Mietvertrag Schwimmhalle am Klinikum ▶ Zum 1. September 2011 wurde von der Klinikum Leverkusen Service GmbH eine Gesamtfläche von 496qm zu einem Kaltmiete Preis von 10.000€ mtl. gemietet ▶ Der Vertrag läuft für 25 Jahre

3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

vi. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung CaLevornia

Organisation des Betriebs und Unterhalts	▶ Das CaLevornia wird durch den SPL selbst betrieben und instand gehalten. ▶ Instandhaltungsmaßnahmen werden unter Einbindung von externen Fach- und Sachkundigen konzipiert. ▶ Zur Optimierung der Betriebskosten wurden zudem externe Gutachten (Reduzierung Energieverbrauch) in Auftrag gegeben.
Status Quo gem.: • Weißbuch III • Interview SPL • Inaugenscheinnahme (24.08./24.09.2015)	▶ Das CaLevornia macht einen sehr gepflegten Eindruck. Es ist kein offensichtlicher Instandhaltungsstau zu erkennen. ▶ Durch verschiedene bauliche Maßnahmen wurde bzw. wird das CaLevornia kontinuierlich attraktiviert. ▶ Neben der üblichen Instandhaltung ist augenscheinlich kurz- bis mittelfristig kein wesentlicher Sanierungsbedarf zu erkennen.
Fazit	▶ Aufgrund des guten und sehr gepflegten Eindrucks des Bads und der systematischen Instandhaltung kann das Gebäude aus immobilienwirtschaftlicher Sicht insgesamt als „gut“ bis „sehr gut“ bewertet werden.

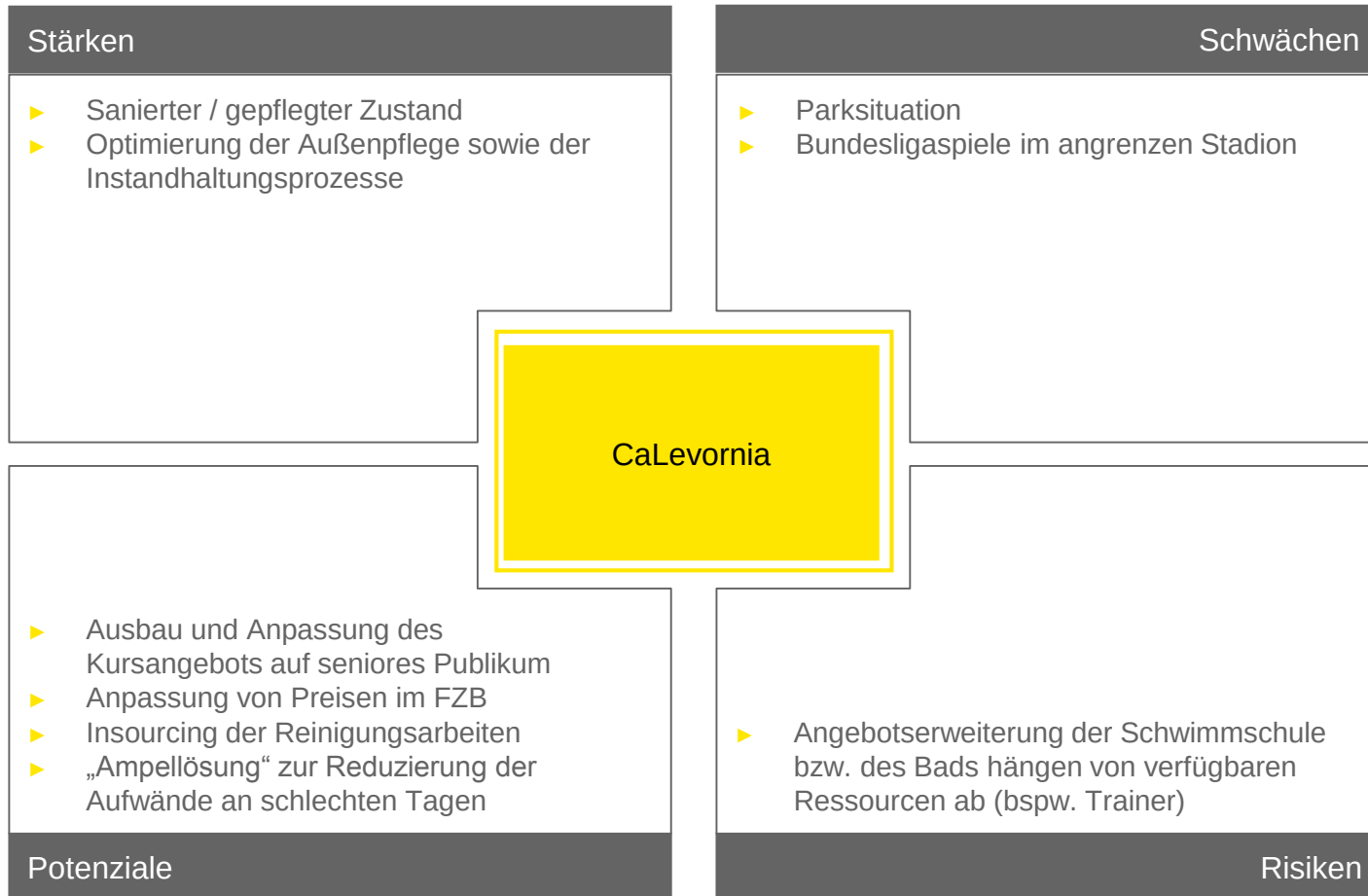
3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

vi. Immobilienwirtschaftliche Einschätzung Wiembachtal

Organisation des Betriebs und Unterhalts	▶ Das Kombibad wird durch den SPL selbst betrieben und instand gehalten. ▶ Instandhaltungsmaßnahmen werden unter Einbindung von externen Fach- und Sachkundigen konzipiert.
Status Quo gem.: • Weißbuch III • Interview SPL • Inaugenscheinnahme (24.08.2015)	▶ Das Hallenbad wurde erst im Jahr 2010 errichtet. Parallel wurde das bestehende Freibadaußenbecken saniert und technisch an das Hallenbad angeschlossen. Dementsprechend befinden sich die Anlagen augenscheinlich in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand. ▶ Das Bad macht einen sehr gepflegten Eindruck. ▶ Neben der üblichen Instandhaltung ist kurz- bis mittelfristig kein wesentlicher Sanierungsbedarf erkennbar. ▶ Es ist kein offensichtlicher Instandhaltungsstau zu erkennen.
Fazit	▶ Durch den guten baulichen Zustand des Bads, die noch bestehenden Gewährleistungen sowie die systematische Instandhaltung kann das Gebäude aus immobilienwirtschaftlicher Sicht insgesamt als „sehr gut“ bewertet werden.

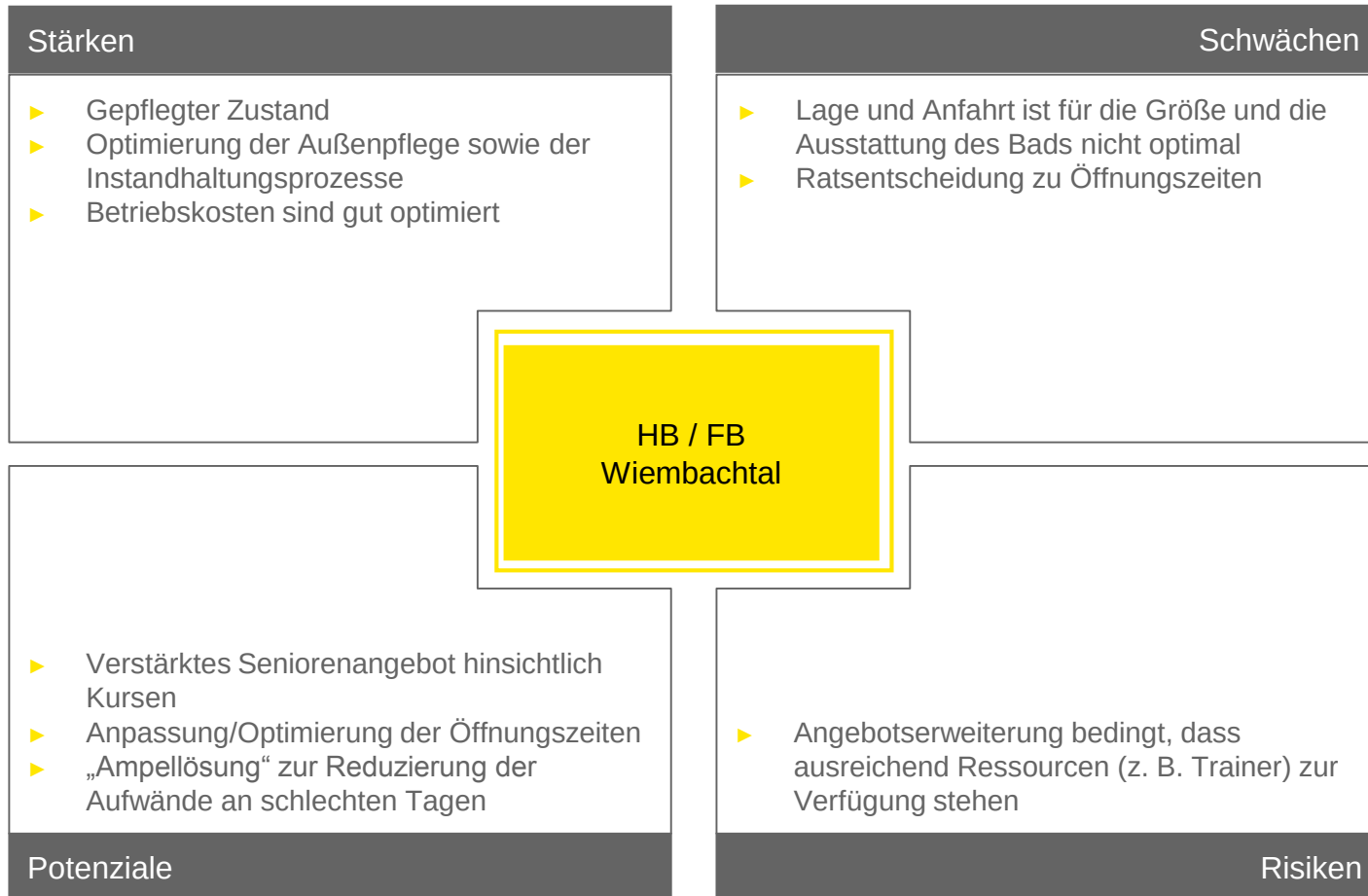
3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

vii. SWOT-Analyse: CaLevornia



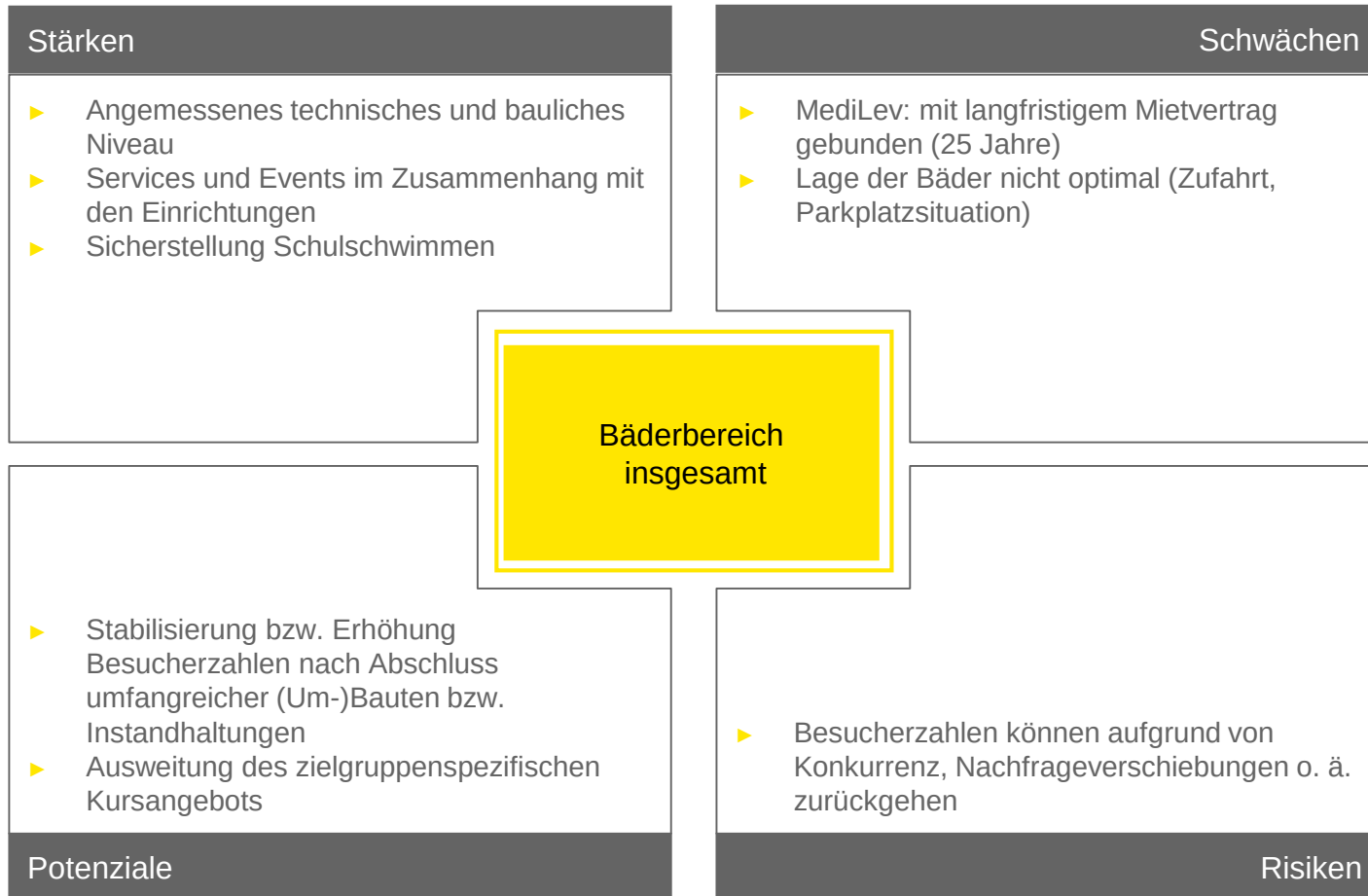
3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

vii. SWOT-Analyse: Wiembachtal



3e. Einrichtungen – Schwimmbäder

vii. SWOT-Analyse: Bäderbereich insgesamt



Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. **Die Einrichtungen des SPL**
 - a. Smidt-Arena
 - b. Soccer-Center
 - c. Sporthallen
 - d. Sportplätze
 - e. Schwimmbäder
 - f. **Verwaltung**
 - i. Kosten- und Erlössituation (Allgemein)
 - ii. Kosten- und Erlössituation (Detail)
 - iii. SWOT-Analyse
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

3f. Einrichtungen – Verwaltung

i. Kosten- und Erlössituation (Allgemein)

Erfolgsplan / GuV

Verwaltung / Handwerker

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	0	0	0	74	0	179
sonstige betriebliche Erträge	7.350.127	331.080	582.634	22.588	268.120	33.075
Summe Erträge	7.350.127	331.080	582.634	22.662	268.120	33.254
Materialaufwand	19.963	26.463	26.731	29.208	22.454	47.671
Personalaufwand	1.101.463	1.205.240	1.207.015	1.013.056	1.016.863	1.441.758
Abschreibungen	12.161	16.762	17.493	17.555	15.679	13.539
sonstiger betrieblicher Aufwand	454.813	415.646	622.466	495.166	890.725	522.156
Sportfördermittel/Beihilfen	356.160	372.500	348.800	346.700	345.700	341.800
Summe betrieblicher Aufwand	1.944.560	2.036.611	2.222.505	1.901.685	2.291.421	2.366.924
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	5.075	5.048	3.899	3.080	0	0
Ertrag aus Beteiligungen	140.000	4.275.483	5.246.770	5.563.995	6.539.761	3.716.842
Ertrag aus Wertpapieren	520.810	1.041.620	1.041.620	1.822.835	1.822.835	2.343.645
sonstige Zinsen/ ähnliche Erträge	20.219	17.523	6.142	19.540	12.077	84.071
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	6.089	1.751	5.176	118.655	107.243	29.698
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.085.581	3.632.392	4.653.384	5.411.772	6.244.129	3.781.189
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.796	222.468	381	183.747	-463.241	38.032
Sonstige Steuern	61	61	61	61	52	0
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	6.076.724	3.409.863	4.652.942	5.227.963	6.707.318	3.743.158
	0					
Tilgung Kredit	0	0	0	0	0	0
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	5.416.652	-1.685.533	-1.623.716	-1.957.565	-2.114.917	-2.349.830

*Gründungsbedingt Forderung der Stadt Lev. gegen SPL i.H.v. 7.334.630 enthalten

- ▶ Die Verwaltung des SPL bildet ebenfalls eine Kostenstelle. Eine (anteilige) Verrechnung dieser Kostenstelle auf die einzelnen operativen Einrichtungen erfolgt nicht.
- ▶ Die Erträge dieser Kostenstelle variieren erheblich. Der sehr hohe Wert im Jahr 2014 ist auf einen Forderungsverzicht der Stadt Leverkusen zurückzuführen, der beim SPL als sonstiger betriebl. Ertrag verbucht wurde.
- ▶ Aufwandsseitig dominieren der Personal- und der sonstige betriebliche Aufwand. Der Erstgenannte konnte von 2009 auf 2010 deutlich gemindert werden. Auch von 2013 auf 2014 wurde der Personalaufwand auf dieser Kostenstelle reduziert.

3f. Einrichtungen – Verwaltung

ii. Kosten- und Erlössituation (Detail)

Detailbetrachtung	Verwaltung	Handwerker
2014	5101	5106
Umsatzerlöse	0	0
sonstige betriebliche Erträge*	7.350.127	0
Summe Erträge	7.350.127	0
Materialaufwand	8.233	11.730
Personalaufwand	792.187	309.276
Abschreibungen	4.465	7.696
sonstiger betrieblicher Aufwand	437.064	17.749
Sportfördermittel/Beihilfen	356.160	0
Summe betrieblicher Aufwand	1.598.109	346.451
Erlös aus der Auflösung von Sonderposten	2.617	2.458
Ertrag aus Beteiligungen	140.000	0
Ertrag aus Wertpapieren	520.810	0
sonstige Zinsen/ ähnliche Erträge	20.219	0
Zinsen/ähnliche Aufwendungen	6.089	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.429.574	-343.993
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.796	0
Sonstige Steuern	61	0
Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung	6.420.717	-343.993
Tilgung Kredit	0	
Kapitalbedarf Sportpark Leverkusen	5.752.949	-336.297

*Gründungsbedingt Forderung der Stadt Lev. gegen SPL i.H.v. 7.334.630 enthalten

- ▶ 28 % des Personalaufwands der Kostenstelle „Verwaltung“ entfällt auf die (Unter-) Kostenstelle der Handwerker. Der Aufwand letztgenannter wird ebenfalls nicht auf die Einrichtungen des SPL verrechnet, für die die Handwerker tätig sind.
- ▶ Die Gruppe der Handwerker besteht aus insgesamt 5 Vollzeitkräften in unterschiedlichen Gewerken, deren Einsatz von der Sachgebietsleitung Technik gesteuert wird.
- ▶ Die enge Anbindung der Handwerker an den SPL ist aussagegemäß vorteilhaft, um schnell auf Reparaturbedarfe in den Einrichtungen reagieren zu können.
- ▶ In den Bereichen IT und Personal bezieht der SPL regelmäßig Dienstleistungen von der IVL bzw. der Kernverwaltung.

3f. Einrichtungen – Verwaltung

iii. SWOT-Analyse



Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. Die Einrichtungen des SPL
- 4. Zusammenfassung Ist-Analyse**
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
6. Fazit

4. Zusammenfassung Ist-Analyse

Zusammenfassung der Ist-Analyse

- ▶ Die Einrichtungen des Sportpark Leverkusen sind in weiten Bereichen Bestandteil der kommunalen (Sport-) Infrastruktur und dient bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Vor diesem Hintergrund ist es nicht überraschend, dass die einzelnen Einrichtungen des SPL durchweg ein negatives (Geschäfts-) Ergebnis ausweisen.
- ▶ Die vorliegenden Daten insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Einrichtungen machen deutlich, dass in der Vergangenheit bereits umfassende Optimierungsmaßnahmen angegangen wurden bzw. sich die Ausgabensteigerung in der Folgezeit in Grenzen gehalten haben. Dies bedeutet allerdings nicht, dass weitere Optimierungsmaßnahmen nicht mehr möglich sind.
- ▶ Der größte Bereich des SPL ist der Bäderbereich und innerhalb des Bäderbereichs das Freizeitbad CaLevornia. Aus der Perspektive der wirtschaftlichen Optimierung weist der Bäderbereich eine Besonderheit auf: der hohe Fixkostenanteil – der sowohl Personal- als auch Sachkosten umfasst. Dem entsprechend sind auch hier die Optimierungsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. setzen Investitionen voraus (z. B. energetische Sanierungen). Eine Minderung des Defizits muss daher insbesondere bei der Nutzung ansetzen.
- ▶ Der SPL hat einige Einrichtungen im Portfolio, die nicht mehr vom SPL genutzt werden bzw. deutlich unterdurchschnittlich frequentiert werden (z.B. Soccer CenTor, Sportanlagen). Hier können Überlegungen sinnvoll sein, diese Einrichtungen abzustößen.
- ▶ Die Analyse der Einrichtungen unter technischen Aspekten hat gezeigt, dass insbesondere im Bäderbereich die Anlagen einen mindestens guten Standard aufweisen, was auf die (Um-) Bau- und laufenden Instandhaltungsaktivitäten zurückgeführt werden kann.

Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. Die Einrichtungen des SPL
4. Zwischenergebnis Ist-Analyse
- 5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation**
6. Fazit

Thesen zu den Optimierungspotenzialen des SPL

- I. Im Sportpark Leverkusen sind in der Vergangenheit bereits umfassende Optimierungsmaßnahmen sowohl konzipiert als auch realisiert worden. Es gibt zwar weiterhin Ansatzpunkte für die Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des SPL. Dies sind aber bei Weitem nicht ausreichend, um bspw. den Entfall der Ergebnisabführungen oder Dividenden zu kompensieren.
- II. Insofern größere Einsparpotenziale realisiert werden sollen, wird es erforderlich sein, massiv in die Substanz der Anlagen und Einrichtungen einzugreifen und damit auch der Sportinfrastruktur der Stadt einzugreifen.
- III. Die Kostenstruktur der Anlagen oder Einrichtungen ist überwiegend von sprungfixen Kosten geprägt – eine Reduzierung von Kosten bedingt immer die Teilschließung oder die Schließung von Einrichtungen und Anlagen.
- IV. In einzelnen Fällen kann die Schließung von Anlagen auch zu (Verkaufs-) Erlösen führen. Allerdings wird eine Schließung von Einrichtungen (zunächst) auch Kosten nach sich ziehen: bspw. für Rückbau, Sicherungsmaßnahmen, Kapitalkosten, Rückzahlung Fördermittel o. ä.

Vorschläge zur Optimierung (1/3)

Nr.	Kostenstelle	Maßnahme (und Begründung)	Finanzieller Effekt
1.	Soccer CenTor	Veräußerung des Soccer CenTor Das Soccer CenTor spielt keine wesentliche Rolle in der Strategie des SPL; aktuell ist die Einrichtung an einen Dritten vermietet. Gleichwohl weist die Kostenstelle ein negatives Ergebnis aus.	Ca. 30 TEUR (einmalig: Veräußerungserlös)
2.	Smidt-Arena	Optimierung der erlösrelevanten Auslastung in der Smidt-Arena; Erzielen von durchschnittlichen Erlösen von 240 TEUR Optimierung der Auslastung und damit Verbesserung der Erlöse der Smidt-Arena durch eine Erhöhung der Anzahl der auslastungsrelevanten Tage, erreicht werden kann dies bspw. durch 1. Verbesserte Abstimmung der Tage, an denen eine sportliche Nutzung bzw. andere Veranstaltungsart stattfindet 2. Abstimmung mit Bayer Leverkusen, wie ein Verkehrs-/Shuttlekonzept erstellt werden kann, damit die Halle parallel zu Fußballveranstaltungen genutzt werden kann 3. Verbesserung bei der Akquisition von Veranstaltungen	Ca. 60 TEUR (im Vergleich zum Mittelwert der vergangenen Jahre)
3.	Smidt-Arena	Anpassung des Nutzungsentgelts für den TSV Bayer 04 Leverkusen an allgemeine Preissteigerung Das Nutzungsentgelt wurde im Oktober 2010 vereinbart und in der Folge nicht angepasst. Die Höhe entspricht der Steigerung der Verbraucherpreise*.	Ca. 10 TEUR

Vorschläge zur Optimierung (2/3)

Nr.	Kostenstelle	Maßnahme (und Begründung)	Finanzieller Effekt
4.	Sportplätze	Schließung und Umwidmung der Sportplätze Am Stadtpark und Schlebuschrath (aufgrund zu geringer Auslastung der jeweiligen Plätze)	Ca. 25 TEUR
5.	Schwimmbhallen	Anpassung der Eintrittsgelder und der Vereinsbeiträge um ca. 5 % Vorgeschlagen wird die regelmäßige Anpassung der Eintrittsgelder bspw. in einem zweijährigen Turnus zur Anpassung an die Ausgabensteigerungen bzw. an das wettbewerbliche Umfeld – erstmalige Umsetzung für das Jahr 2016 wird empfohlen.	Ca. 100 - 120 TEUR
6.	Schwimmbäder / Schwimmschule	Einrichtung zusätzlicher Kurse Deckung der Nachfrage bzw. Aufsetzen neuer zielgruppenspezifischer Kurse z. B. für Senioren	10 TEUR
7.	Schwimmbäder	▪ Anpassung der Angebote in den Tagesrandzeiten ▪ konsequente Einführung der „Ampellösung“ ▪ Beschränkung Frühschwimmerangebot auf den Innenbereich des Bades (insbesondere da das Frühschwimmen im Innen- und Außenbereich zu einem erheblichen Betreuungs- und Kostenaufwand führt)	20 TEUR

Vorschläge zur Optimierung (3/3)

Nr.	Kostenstelle	Maßnahme (und Begründung)	Finanzieller Effekt
8.	Schwimmbäder	Reinigungskonzept CaLevornia Umstellung des Reinigungskonzepts von kompletter Fremdvergabe auf eine verstärkte Eigenreinigung unter Nutzung der Kapazitäten des aktuell Personalbestands und zwei zusätzlicher Stellen (insgesamt: 2,00 VZÄs). Grundlage hierfür ist u. a. ein Konzept, das für den SPL erstellt wurde.	55 – 60 TEUR
9.	Schwimmbäder	Veräußerung Areal Schwimmbad Auermühle	Einmaliger finanzieller Effekt
10.	Sportfördermittel	Reduzierung der Ausgaben für Sportfördermittel/Beihilfen Reduzierung der Sportfördermittel, da es sich hierbei um eine freiwillige Aufgabe der Stadt gegenüber dem Sportbund bzw. den Vereinen handelt. Risiken bestehen in der Aufkündigung der Verträge zur Übertragung der Sportplatzanlage auf die Vereine. Eine Rückübertragung auf den SPL würde dort zu überproportional höheren Kosten führen. Bei einer Reduzierung der Sportförderung im Rahmen der Sportförderrichtlinien würden Ehrenamt, Jugend- und Behindertenbereich empfindlich getroffen, denn Zuschüsse wurden hier seit Jahren nicht an gestiegene Kosten angepasst. Aus diesen Gründen wird die Empfehlung ausgesprochen dieses Potenzial <u>nicht</u> zu realisieren.	100 TEUR

Vorschläge zur Optimierung - substanzbezogene Maßnahmen (1/2)

Nr.	Kostenstelle	Maßnahme (und Begründung)	Finanzieller Effekt
11.	übergreifend	„Einfrieren“ des Aufwands für die Erhaltung von Einrichtungen, Gebäuden und Anlagen auf den Stand von rund 2,9 Mio. EUR (Hierbei handelt sich um eine Maßnahme, um mittelfristig die Liquiditätsposition des SPL zu verbessern. Ziel hierbei ist, nur solche Maßnahmen anzugehen, die aus baulichen oder rechtlichen Gründen zwingend erforderlich sind. Maßnahme ist nicht länger als 2-3 Jahre umsetzbar.) Da es sich nur um einen liquiditätswirksamen Effekt handelt und durch den entstehenden Sanierungsstau ggf. höhere Kosten entstehen, wird diese Maßnahme nicht empfohlen und sollte nur in einer Ausnahmesituation im Rahmen einer Liquiditätssicherung in Erwägung gezogen werden.	260 TEUR (nur: Liquiditätseffekt, keine substanzielle Einsparung) (Planwert 2016 minus 2,9 Mio. EUR)

Vorschläge zur Optimierung - substanzbezogene Maßnahmen (2/2)

Nr.	Kostenstelle	Maßnahme (und Begründung)	Finanzieller Effekt
12.	Einrichtungen allgemein	Schließung einer Einrichtung Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, um in kurzer Zeit einen möglichst merkbaren Teil des Verlusts des SPL reduzieren zu können. <u>Beispiele</u> hierfür könnten sein: 1. Schließung des CaLevornia 2. Schließung der Smidt-Arena Wesentliche Konsequenzen hieraus wären insbesondere: 1. Schließung eines wesentlichen Teils der Freizeit-/Sportinfrastruktur der Stadt Leverkusen, was auch mit erheblichen Auswirkungen im Bereich Schulsport mit sich ziehen würde 2. Kapitalkosten sind weiter zu zahlen 3. Rückbau/Sicherung der Einrichtung inkl. entsprechender Kosten	Ca. 700 TEUR - 1.500 TEUR (abzüglich Kosten für Gebäudesicherung etc.)

Nicht unmittelbar finanzrelevante Maßnahmen

Nr.	Kostenstelle	Maßnahme (und Begründung)	Erläuterung
13.	Verwaltung	Anpassung der Kosten in den Verwaltungsbereichen mit Kontrahierungszwang an marktübliche Kosten bzw. Kosten anderer (öffentlicher) Unternehmen, beispielweise in den Bereichen Personalabrechnung und IT-Dienstleistung	
14.	Sporthallen	Erhöhung der Nutzungsentgelte der Sporthallen von derzeit 40 Ct. je Stunde	<i>ist für den SPL kaum von finanzieller Relevanz</i>

Agenda

1. Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag
2. Der Sportpark Leverkusen
3. Die Einrichtungen des SPL
4. Zusammenfassung Ist-Analyse
5. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation
- 6. Fazit**

5. Fazit

Fazit

- ▶ Für den Sportpark Leverkusen (SPL) wurde ein Optimierungspotenzial zwischen 300 TEUR und 425 TEUR identifiziert – wobei beim letztgenannten Wert auch ein Vorschlag enthalten ist, der sehr risikobehaftet ist.
- ▶ Dieser Werte entsprechen ca. 11 bis 13 Prozent der Umsatzerlöse des SPL bzw. 3 bis 5 Prozent des betrieblichen Aufwands (bezogen auf das Jahr 2014).
- ▶ Drei Gründe geben den Ausschlag dafür, dass das relevante Einsparpotenzial im Vergleich zu anderen (Organisations-) Untersuchungen eher niedrig ausfällt:
 - I. der SPL hat in der Vergangenheit bereits eine Reihe von Optimierungsmaßnahmen finanzwirksam realisieren können,
 - II. im größten Bereich des SPL, dem Bäderbereich, ergeben sich nur wenige Ansatzpunkte für Verbesserungen, da die vorhandene Infrastruktur einen vergleichsweise modernen Stand aufweist und es auch keine überzähligen, gering frequentierten Einrichtungen gibt,
 - III. um größere Einsparungen zu realisieren, besteht nur die Möglichkeit, komplette Einrichtungen zu schließen (wobei dies auch nicht komplett ohne Folgekosten realisiert werden könnte)