STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.: **320/2025 1. Ergänzung**

Aktenzeichen: **II/40/520**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Bildung, Kultur, Sport und Freizeit		**X**		**29.09.2026**
Haupt- und Finanzausschuss		**X**		**24.11.2026**

Betreff

Wirtschaftlichkeit der Saunalandschaft in der Aquarena Pulheim

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	x	nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen		ja	x	nein
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja	x	nein

Finanzierungsbedarf gesamt:
(ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten) **€**

— im Haushalt des laufenden Jahres		€
— in den Haushalten der folgenden Jahre		€
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: ja nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bildung, Kultur, Sport und Freizeit sowie der Haupt- und Finanzausschuss nehmen die Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeit der Saunalandschaft in der Aquarena Pulheim für die Jahre 2024 und 2025 zur Kenntnis.
- Beschluss zu möglichen Varianten nach Beratung -

Erläuterungen

Für die Jahre 2022 und 2023 wurde mit der Vorlage 320/2025 jeweils eine Gegenüberstellung von Kosten und Erlösen für die Saunalandschaft Aquarena Pulheim anhand der hinterlegten Kosten- und Leistungsrechnung erstellt. Diese Gegenüberstellungen zeigte, dass die Saunalandschaft Pulheim keine Gewinne erwirtschaftet und weit hinter den damaligen Erwartungen zurückbleibt.
Als Anlagen werden die jeweiligen Gegenüberstellungen von Kosten und Erlösen für die Saunalandschaft für die Jahre 2024 (Anlage 1) und 2025 (Anlage 2) bereitgestellt. Anlage 3 gibt eine Übersicht über die Besucherzahlen für die Jahre 2022 bis 2025. In Anlage 4 werden die Besucherzahlen aus dem 2025 monatsweise und nach Wochentagen analysiert.
Aufgrund von Erfahrungswerten lässt sich eine Zahl von rd. 300 Stammgästen benennen, die die Sauna regelmäßig besuchen.

Die Ergebnisse sind in nachstehender Tabelle komprimiert dargestellt:

Jahr	Jahresdefizit (Sauna inkl. Gastro)	Besucherzahl	Zuschuss/Besucher
2022	./. 330.523,18 €	2.966	111,44 €
2023	./. 344.616,43 €	8.041	42,86 €
2024	./. 289.597,36 €	10.762	26,91 €
2025	./. 258.570,48 €	11.297	22,89 €

Szenariobetrachtungen zur Senkung des Defizits
- theoretisch notwendige Steigerung der Besucherzahl
Um eine mögliche Gewinnschwelle darzustellen, wurde auf Grundlage der Kosten und Erlöse des Jahres 2025 eine Beispielrechnung durchgeführt (Anlage 5).
Die Berechnung zeigt, dass eine Steigerung der Einnahmen durch Eintritte in 3,38-facher Höhe erfolgen müsste, um eine Deckung der Kosten zu erreichen. In der Beispielrechnung sind keine gesteigerten Personal-/ oder Betriebskosten einberechnet worden. Dies bedeutet ebenfalls, dass keine Erweiterung der Öffnungszeiten berücksichtigt wurde.

Anhand der vorliegenden Besucherzahlen und der entsprechenden Einnahmen wäre eine Steigerung der Besucherzahlen von 11.297 auf 38.139 Gäste notwendig, um gleichbleibende Kosten decken zu können. In Anlage 4 sind bereits die notwendigen Besucherzahlen pro Tag zur Erreichung der Gewinnschwelle dargestellt – der Wert liegt im Mittel bei 121 Besuchern/Tag. Die damalige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hatte für einen wirtschaftlichen Betrieb der Sauna eine Besucherzahl von ca. 62 Personen pro Tag prognostiziert.

- Senkung von Fixkosten zum Betrieb
Wie in den Gegenüberstellungen von Kosten und Erlösen sichtbar, bestimmen sich die Kosten zum größten Teil aus Personal- und Betriebskosten. Die weiteren Kostenarten können aufgrund ihrer Größenordnung und Auswirkung auf das Jahresdefizit unberücksichtigt bleiben.
Die Verwaltung hat aufgrund der dargestellten Zahlen im Jahr 2026 eine Sommerpause von Juni bis zum Ende der Sommerferien vollführt, um die Energiekosten zu senken. Auch die Personalkosten der gesamten Aquarena konnten dadurch umgeschichtet werden, da das Personal in der Zeit im Freibad eingesetzt wurde. Im Jahr 2025 hatte die Saunalandschaft in den Sommerferien geschlossen. Dies wurde bei den Personalkosten bereits berücksichtigt.

- Anpassung der Tarifstruktur

Eine Anpassung der Tarifstruktur wäre denkbar und würde die Einnahmen durch Eintrittsgelder erhöhen. Eine Erhöhung der Erträge durch Bewirtung wäre durch diese Umstellung nicht zu erwarten.

Erläuterung zur Inanspruchnahme von Tages- und 4-Stunden-Tarifen

Die Anlage 6 zeigt die Inanspruchnahme der unterschiedlichen Tarife für das Kalenderjahr 2025 inklusive der Tarife, die mit Rabattierungen ausgestellt wurden.

Die Auflistung zeigt, dass folgende Tarifarten gewählt wurden.

Tagestarif (inkl. rabattierter Tarife)	1.308
4-Stunden-Tarife (inkl. rabattierter Tarife)	9.684

Die 4-Stunden-Tarife stellen somit 88,1 % der verkaufen Tarife dar. Innerhalb von 12 Monaten gab es 254 Nachzahlungen im Saunabereich.

Bei einer Neuverteilung der Tarife würde dies bedeuten, dass immer noch 86% Besucher einen 4-Stunden-Tarif nutzen:

Tagestarif (inkl. rabattierter Tarife)	1.308 + 254= 1.562
4-Stunden-Tarife (inkl. rabattierter Tarife)	9.684 - 254= 9.430

Vergleich mit umliegenden vergleichbaren Saunalandschaften

Ein Vergleich mit Saunalandschaften in der Umgebung zeigt, dass sich sowohl die Saunalandschaften selbst voneinander unterscheiden, als auch die jeweiligen Preisstrukturen (Anlage 7). Im Vergleich zu Saunen im Rhein-Erft-Kreis ist das Tarifangebot der Aquarena vergleichsweise günstig, wenn auch nicht am günstigsten. Vereinzelt zahlen die Gäste am Wochenende einen Zuschlag, der aber in Pulheim kontraproduktiv wäre, da samstags der besucherschwächste Tag ist.

Max. mögliche Preiserhöhung

Eine Preiserhöhung scheint im kleinen Rahmen aufgrund der Kostenstruktur im Umland für einen Tagestarif von 20,00 € auf bis zu 23,00 € (Preiserhöhung 15%) akzeptabel zu sein. Auch eine Anpassung des 4-Stunden-Tarifs von 15 € auf max. 21 € (Preiserhöhung 40%) bzw. eine Anpassung auf 2,00 € Unterschied zum Tagestarif würde der Tarifstruktur der umliegenden Saunen entsprechen.

Aufgrund der in Anlage 6 beschriebenen Inanspruchnahme von Tages- und 4-Stunden-Tarifen (zzgl. 250 Nachzahlern bei nicht rabattierten Tarifen) würde eine Preiserhöhung um 3 € bei einem Tagestarif und um 6 € bei einem 4-Stunden-Tarif (beide Tarife ohne Rabattierungen) Mehreinnahmen in Höhe von 4.308 € und 55.962 € - insgesamt 60.270 € - bedeuten. Die Erträge durch Bewirtung würden sich in diesem Fall nicht erhöhen, da dadurch nicht mehr Gäste die Aquarena besuchen und sich der Verzehr somit nicht erhöht.

Darstellung der Rabattierung

Die Aquarena Pulheim hält aktuell eine sehr wohlwollende Rabattierung für die Gäste der Aquarena vor.

Aktuell können folgende Rabattierungen für einen Besuch der Saunalandschaft in Anspruch genommen werden:

Art der Rabattierung	**Höhe der Rabattierung**
Geldwertkarte ab 100 €	5% auf Eintrittsentgelte
Geldwertkarte ab 200 €	10% auf Eintrittsentgelte
Geldwertkarte ab 300 €	15% auf Eintrittsentgelte
Geldwertkarte ab 400 €*	25% auf Eintrittsentgelte
Pulheimer Familienpass	50% auf Eintrittsentgelte
Ehrenamtskarte NRW	30% auf Eintrittsentgelte
Parkschein Reisemobilstellplatz	30% auf Eintrittsentgelte
Saunaführer	Kostenfreier Eintritt für weitere Person

*Geldwertkarten mit 25% Rabattierung werden nicht mehr ausgestellt, befinden sich aber noch im Umlauf. Teilweise wurden diese Geldwertkarten vor der Abschaffung der 25%-igen Rabattierung mit mehreren Tausend Euro aufgeladen.

Für das Jahr 2026 wurden Doppelrabattierungen ausgeschlossen. Bis zum Jahr 2025 war eine Kombination von zwei Rabattierungen möglich, da diese durch die Satzung nicht ausgeschlossen wurden.

Innerhalb von 12 Monaten werden ca. 5.300 € an Rabattierungen durch die Zahlung von Geldwertkarten für den Saunabereich gewährt.

Es ist denkbar, auf eine Rabattierung von mehr als 10% bei den Geldwertkarten zukünftig zu verzichten. Darüber hinaus sollen die Rabatte für Familienpassinhaber und Ehrenamtskartenbesitzer auf 30% eingeschränkt werden.
Nutzern von Reisemobilstellplätzen wird ein Rabatt gewährt, um die Nutzung der sanitären Anlagen zu ermöglichen und somit eine unsachgemäße Abführung von Abwasser auf den Stellplätzen möglichst zu verhindern. Die Rabattierung soll zukünftig auf die Nutzung der Bäder eingeschränkt werden.

Fazit:
Die vorstehenden Szenariobetrachtungen verdeutlichen, dass ein kostendeckender oder gar Überschuss generierender Betrieb der Saunalandschaft nicht realisierbar ist.
Eine Erhöhung der Besucherzahl um das erforderliche Maß erscheint utopisch und eine Anpassung der Tarifstruktur kann zwar zu einer Einnahmesteigerung führen, birgt aber auch das Risiko von evtl. negativen Effekten auf den Besucherstrom.

Die Saunalandschaft ist nicht Teil der Daseinsvorsorge und bildet somit ein freiwilliges Angebot der Stadt Pulheim ab.

Durch die Einbindung der Saunalandschaft in die Gebäudeinfrastruktur der Aquarena erscheint darüber hinaus eine Abkopplung der Saunalandschaft, um diese einem Dritten zur Bewirtschaftung zu verpachten, als kaum umsetzbar.
Die Saunalandschaft verfügt nicht über einen eigenen Zugang oder eigene Umkleiden. Saunagäste können durch einen Treppenhausabgang in das Hallenbad dieses mitbenutzen. Auch müsste eine Pacht die Fixkosten des Gebäudeteils decken, um für den städtischen Haushalt einen positiven Effekt gegenüber der heutigen Ist-Situation zu erwirken. Durch die technischen Anlagen, die den gesamten Komplex bedienen, müsste das Personal eines Dritten fachkundig sein, diese Anlagen bedienen zu können, um von den Öffnungszeiten des übrigen Bades autark zu sein.

Aufgrund vorstehender Erläuterungen bleiben aus Sicht der Verwaltung lediglich zwei Varianten zum Umgang mit dem Defizit:

Variante 1: Prüfung und Umsetzung weiterer Optimierungen zur Senkung des Defizits mit gleichzeitigem Beschluss zur Finanzierung eines verbleibenden Defizits im Rahmen der freiwilligen Leistung

Variante 2: Schließung der Saunalandschaft, da die ursprüngliche Prognose für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht eingetreten ist und es sich nicht um eine Aufgabe der Daseinsvorsorge handelt.