

Businessplan Sanierung und Sanierung mit Erweiterung Hallenbad Bütschwil

12.03.2026 – V7.0

Zweckverband Hallenbad Bütschwil

BPM Sports GmbH

Zusammenfassende Kennzahlen

Finanzierungssituation BISHER / NEU				Bisher / 2025	Sanierung	San.+Erw.
		bisheriger Schlüssel	neuer Schlüssel	bish. Schlüssel Beitragschnitt	neuer Schlüssel Beitragschnitt	neuer Schlüssel Beitragschnitt
Investitionskost.	Gesamtinvestition 2% Zins / 30 Jahre Amortisierung					
	Annuität pro Jahr Bütschwil	53.91%	54.65%		399'264	583'600
	Annuität pro Jahr Mosnang	25.01%	21.73%		158'764	232'064
	Annuität pro Jahr Lütisburg	13.85%	12.03%		87'902	128'485
	Annuität pro Jahr Neckertal	7.23%	11.59%		84'710	123'820
	Summe Annuität (Abschreibung + Zins)	100%	100%		730'641	1'067'970
Ersatzinvest.	Ersatzinvestitionen pro Jahr Bütschwil	53.91%	54.65%	258'374	27'323	27'323
	Ersatzinvestitionen pro Jahr Mosnang	25.01%	21.73%	119'865	10'865	10'865
	Ersatzinvestitionen pro Jahr Lütisburg	13.85%	12.03%	66'379	6'015	6'015
	Ersatzinvestitionen pro Jahr Neckertal	7.23%	11.59%	34'651	5'797	5'797
	Summe Unterhalt	100%	100%	479'269	50'000	50'000
Betriebsbeitr.	Betriebsbeitrag pro Jahr Bütschwil	53.91%	54.65%	296'505	164'996	161'508
	Betriebsbeitrag pro Jahr Mosnang	25.01%	21.73%	137'555	65'609	64'223
	Betriebsbeitrag pro Jahr Lütisburg	13.85%	12.03%	76'175	36'325	35'558
	Betriebsbeitrag pro Jahr Neckertal	7.23%	11.59%	39'765	35'007	34'267
	Summe Betriebsbeitrag	100%	100%	550'000	301'937	295'555
Kost. Schule	Schulschwimmen inkl. Bahnmieten pro Jahr Bütschwil			54'953	85'062	85'062
	Schulschwimmen inkl. Bahnmieten pro Jahr Mosnang			31'734	49'121	49'121
	Schulschwimmen inkl. Bahnmieten pro Jahr Lütisburg			18'907	29'267	29'267
	Schulschwimmen pro Jahr Neckertal			34'387	67'057	67'057
	Summe Schulbeitrag			139'982	230'507	230'507
Total	Belastung pro Jahr Bütschwil			609'832	676'645	857'494
	Belastung pro Jahr Mosnang			289'154	284'359	356'272
	Belastung pro Jahr Lütisburg			161'461	159'510	199'325
	Belastung pro Jahr Neckertal			108'803	192'571	230'941
	Gesamtbelastung			1'169'251	1'313'085	1'644'033

Annahmen zu Aufwandspositionen

- **Energie / Strom / Wasser:**

Bereich	Sanierung im Vergleich zu heute	Sanierung mit Erweiterung im Vergleich zu heute	Bemerkungen
Wärmebedarf	ca. - 20%	ca. + 15%	Bessere Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung
Strombedarf	ca. - 20%	ca. - 15%	Reduktion aufgrund PV-Anlage
Wasserbedarf	ca. - 15%	ca. + 30%	Höherer Bedarf im Bestand aufgrund Ultrafiltration. Mit Erweiterung mehr Wasserfläche und mehr Besucher (Duschwasser).

- **Personal:**

Bereich	Sanierung	Sanierung mit Erweiterung	Bemerkungen
Bademeister	Keine Änderung	+0.5 Stelle	Grösser Reinigungsflächen, Aufsicht
Kursleitung	Keine Änderung	+0.25 Stelle	Grösseres Kursangebot
Gastronomie	+0.05 Stelle	+0.15 Stelle	Ausgebautes Angebot in beiden Varianten

- **Gastronomie:**

Bereich	Sanierung	Sanierung mit Erweiterung	Bemerkungen
Warenaufwand	+ 10%	+ 20%	In beiden Varianten wird dieser Bereich verbessert.

Annahmen zu Ertragspositionen

- **Eintritte:**

Bereich	Sanierung	Sanierung mit Erweiterung
Wachstum	-10%	+20%
Einzeleintritt		
<i>einheimisch</i>	+5% Teuerung	+15% Preisaufschlag + Teuerung
<i>auswärts</i>	+15% Teuerung + Zuschlag	+25% Preisaufschlag + Teuerung + Zuschlag
Abo		
<i>einheimisch</i>	+5% Teuerung	+15% Preisaufschlag + Teuerung
<i>auswärts</i>	+15% Teuerung + Zuschlag	+25% Preisaufschlag + Teuerung + Zuschlag

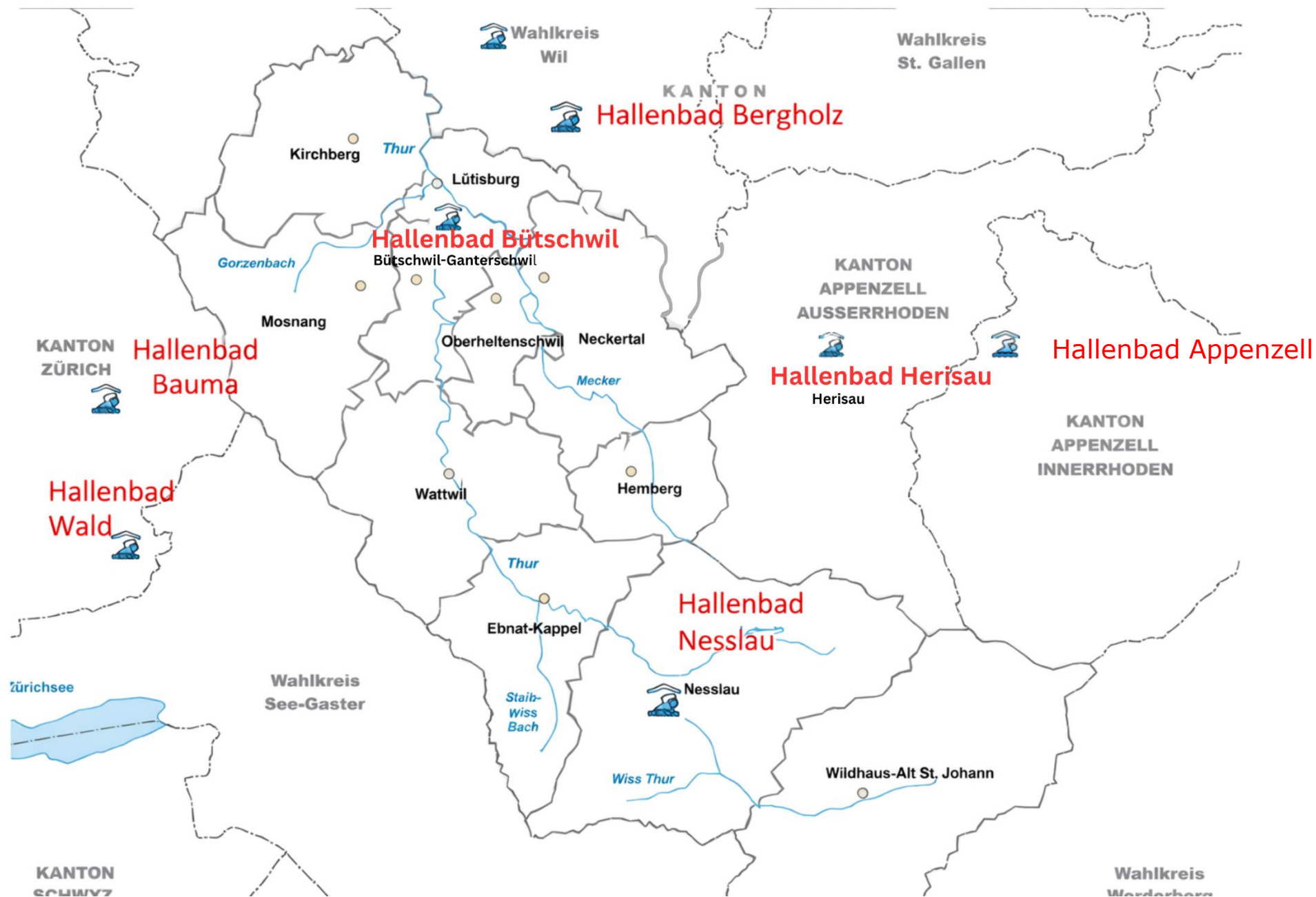
- **Schulschwimmen:**

Bereich	Sanierung	Sanierung mit Erweiterung
Preis Schüler / Jahr		
<i>einheimisch</i>	CHF 150 (Erhöhung +CHF 50)	CHF 150 (Erhöhung +CHF 50)
<i>auswärts</i>	CHF 250 (Erhöhung +CHF 130)	CHF 250 (Erhöhung +CHF 130)

- **Hallenbadcafé:**

Bereich	Sanierung	Sanierung mit Erweiterung
Umsatz	+10%	+20%

Exkurs: Wasserflächenberechnung



Exkurs: Wasserflächenberechnung

Stand Bevölkerungszahl 2022/2023

Einwohnerzahl (EW)	Bereinigung EW	Berechnung
Wahlkreis Toggenburg mit rund 46'500 Einwohnern	Kirchberg hat Verbilligung in Wil (-100%)	- 9'000
	Nesslau besitzt selbst ein Hallenbad (-100%)	- 3'600
	Wildhaus Alt St. Johann angrenzend an Nesslau (-100%)	- 2'700
	Ebnat Kappel angrenzend an Nesslau (-100%)	- 5'000
	Lütisburg Nähe zu Wil und Oberuzwil (-30%)	- 450
	Neckertal in Nähe zu Oberuzwil, Herisau, Neubau Appenzell (-70%)	- 4'340
	Mosnang Nähe zu Bauma (-30%)	- 870
Total bereinigtes EW-Einzugsgebiet		25'960

Exkurs: Wasserflächenberechnung

Einwohnerzahl bereinigt	25'960
Spez. Basiswasserflächen, Richtwert (m ² /EW) BASPO	0.0245
Basiswasserfläche m²	630
Freizeitbedarf Wasserfläche m ² (20-40%)	127 bis 250
Gesamtwasserfläche m²	750 bis 880

Die Gesamtwasserfläche des Hallenbads Bütschwil beträgt heute **407.5m²**.
Gemäss den Berechnungsleitlinien des Bundesamtes für Sport benötigt es aber **750m² bis 880m²** Gesamtwasserfläche.

Mit der Sanierung wird die Wasserfläche aufgrund baulicher Massnahmen etwas reduziert.

Bei einer Sanierung mit Erweiterung wird die Wasserfläche auf insgesamt **604m²** erweitert.
Damit wird das Angebot um rund einen Drittel vergrössert werden.

Neues Preismodell Schulschwimmen

Bestehende Situation		Verbund		Nicht-Verbund		Zukünftige Situation		Verbund		Nicht-Verbund	
		Menge	CHF 100	Menge	CHF 120			CHF 150	Menge	CHF 250	
Bütschwil-Ganterschwil	497	CHF 49'700				Bütschwil-Ganterschwil	497	CHF 74'550			
Mosnang	287	CHF 28'700				Mosnang	287	CHF 43'050			
Lütisburg	171	CHF 17'100				Lütisburg	171	CHF 25'650			
Neckertal einh.	69	CHF 6'900				Neckertal einh.	170	CHF 25'500			
Neckertal ausw.				242	CHF 24'200	Neckertal ausw.			140	CHF 35'000	
Kirchberg				280	CHF 32'880	Kirchberg			280	CHF 70'000	
Lichtensteig				53	CHF 4'470	Lichtensteig			53	CHF 13'250	
HPS Wattwil				19	CHF 2'280	HPS Wattwil			19	CHF 4'750	
Sonderschule Hemberg				26	CHF 4'320	Sonderschule Hemberg			26	CHF 6'500	
Schule Hochsteig				21	CHF 2'520	Schule Hochsteig			21	CHF 5'250	
Kanti Wattwil (Spezialfall)				22	CHF 2'145	Kanti Wattwil (Spezialfall)			22	CHF 5'500	
Sonnenhof Ganterschwil				26	CHF 2'600	Sonnenhof Ganterschwil			26	CHF 6'500	
Wattwil-Krinau (Spezialfall)				15	CHF 1'497	Wattwil-Krinau			15	CHF 3'750	
SUMME	1'024	102'400		704	76'912	SUMME	1125	168'750	602	150'500	
%-Anteil		62%			38%	%-Anteil		53%		47%	
					179'312					319'250	
Bahnmieten für Schulschwimmen					18'265	Bahnmieten für Schulschwimmen				36'529	
Total					197'577	Total				355'779	

Eintritte (Sanierung)

Angebot	2025	Morgen: Sanierung				Morgen: Sanierung						
		einheimisch +5% Teuerungsausgleich				auswärts nur bei den Abonnements +25% inkl. Teuerungsausgleich						
		Betrag	Mengen		Betrag	Betrag	Menge		Betrag	TOTAL		
	Eintritte 2025											
Einzeleintritte - Kinder	10'962	6.30	-10%	4'933	CHF 31'077	6.30	-10%	4'933	CHF 31'077	CHF	62'155	
Einzeleintritte - Erwachsene	9'179	9.00	-10%	4'131	CHF 37'154	9.00	-10%	4'131	CHF 37'154	CHF	74'309	
	20'141			9'063	CHF 68'232			9'063	CHF 68'232	CHF	136'463	
Abos Kinder (10er, 4-Mte, Jahres)	6'551	5.00	-10%	2'948	CHF 14'753	5.50	-10%	2'948	CHF 16'221	CHF	30'974	
Abos Erwachsene (10er, 4-Mte, Jahres)	23'891	6.50	-10%	10'751	CHF 69'881	7.80	-10%	10'751	CHF 83'864	CHF	153'745	
	30'442			13'699	CHF 84'634			13'699	CHF 100'085	CHF	184'719	
	50'583			22'762	CHF 152'865			22'762	CHF 168'317	CHF	321'182	

Der Preis bei den Abo's pro Eintritt ist nicht der Verkaufspreis, sondern bildet den Schnitt pro Eintritt und Ertrag dar.

Eintritte (Sanierung mit Erweiterung)

Angebot	2025	Morgen: Sanierung und Erweiterung			Morgen: Sanierung und Erweiterung			TOTAL	
	Situation 2025	Betrag	Mengen	Betrag	Betrag	Menge	Betrag		
Einzeleintritte - Kinder	10'962	6.90	20%	6'577	45'383	6.90	20%	6'577	90'765
Einzeleintritte - Erwachsene	9'179	10.50	20%	5'507	57'800	10.50	20%	5'507	115'600
	20'141			12'085	103'183			12'085	206'366
Abos Kinder (10er, 4-Mte, Jahres)	6'551	4.80	15%	3'767	18'081	6.00	15%	3'767	40'672
Abos Erwachsene (10er, 4-Mte, Jahres)	23'891	7.40	15%	13'737	101'608	9.20	15%	13'737	228'034
	30'442			17'504	119'689			17'504	268'707
	50'583			29'589	222'872			29'589	475'072

Der Preis bei den Abo's pro Eintritt ist nicht der Verkaufspreis, sondern bildet den Schnitt pro Eintritt und Ertrag dar.

Erlösmodell für beide Varianten

Hallenbad Bütschwil	JR 2025	%	Variante San.	%	Variante San.+Erw.	%	Bemerkungen
Erlösart	Betrag in CHF	%	Betrag in CHF	%	Betrag in CHF	%	
Erträge Hallenbad Eintritte	309'102	32%	321'182	27%	475'072	33%	
Einzeleintritte Kinder	53'456		62'155		90'765		Korrektur 2025: Einnahmen reduziert
Einzeleintritte Erwachsene	79'183		74'309		115'600		
Abo Kinder	30'225		30'974		40'672		
Abo Erwachsene	144'938		153'745		228'034		
Sondereintritte	1'300		-		-		
Erträge Hallenbad Vermietungen	370'017	38%	548'928	46%	604'566	42%	Wassermiete, Schulnutzungen
<i>Erträge Schwimmkurse & Aquafitness</i>	<i>185'460</i>		<i>166'914</i>		<i>222'552</i>		
Kurse, Veranstaltungen	113'964		102'568		136'757		Sanierung: -10%; Var. Erweiterung: +20%
Aquafit	71'496		64'346		85'795		Sanierung: -10%; Var. Erweiterung: +20%
<i>Erträge Vermietungen & Schulen</i>	<i>184'557</i>		<i>382'014</i>		<i>382'014</i>		
Schulen	149'190		319'250		319'250		Neues Kostenmodell Schulen CHF 150 / CHF 250-Pauschale
Vermietungen Schwimmmaterial	7'970		7'970		7'970		
Vermietung Schwimmbahnen	27'397		54'794		54'794		2025 wurde nur 1. Halbjahr verrechnet; 2026: Rechnungsbetrag x2
Werbung / Rückerstattungen	13'500	1%	30'000	3%	45'000	3%	Bildschirmwerbung, Eventsponsoring
Erträge Sauna	43'744	5%	48'118	4%	52'493	4%	Var. Sanierung +10%; Var Erweiterung +20%
Einzeleintritte Sauna	21'493		-		-		
Abo Sauna	22'251		-		-		
Solarium	-		-		-		kein Angebot mehr
Hallenbadcafé	225'380	23%	247'918	21%	270'456	19%	Korreliert mit Besucherfrequenz
Einnahmen	225'380		247'918		270'456		Var. Sanierung: 10%; Erweiterung: 20%
Total Erträge	961'743	100%	1'196'147	100%	1'447'587	100%	

Kostenmodell für beide Varianten

Hallenbad Bütschwil	JR 2025	%	San.	%	San.+Erw.	%
Kostenart	Betrag in CHF		Betrag in CHF		Betrag in CHF	
Bruttolöhne	825'010	53.9%	833'775	55.7%	955'809	54.8%
Badmeister/Reinigung	437'437		441'811		510'343	
Schwimmlehrer/AquaFit	75'970		72'172		101'293	
Personalaufwand HB Café	126'824		133'165		145'848	
übriger Personalaufwand HB	118'830		120'018		124'772	
übriger Personalaufwand Café	22'883		23'112		24'027	
Verwaltung & Betriebspersonal	43'066		43'497		49'526	
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand	385'733	25.2%	323'307	21.6%	416'128	23.9%
Energie	231'093		184'874		265'757	
Strom	112'580		90'064		95'693	
Wasser	42'060		48'369		54'678	
Unterhalt	77'255	5.0%	89'224	6.0%	103'109	5.9%
Unterhalt Liegenschaft	55'542		27'771		41'657	
Unterhalt Geräte	6'078		38'000		38'000	
Unterhalt Informatik	15'635		23'453		23'453	
Verbrauchsmaterial	4'634	0.3%	4'634	0.3%	6'024	0.3%
Hallenbadcafé	91'800	6.0%	100'980	6.7%	110'160	6.3%
Warenaufwand	80'000		88'000		96'000	
Allgemeiner Aufwand	11'800		12'980		14'160	
Verwaltungsaufwand	114'964	7.5%	114'964	7.7%	120'712	6.9%
Allg Aufwand Hallenbad	91'056					
Verwaltungsrat	12'151					
Allg Aufwand Café	11'757					
Steuern und Abschreibungen	31'200	2.0%	31'200	2.1%	31'200	1.8%
Abschreibungen	12'000					
Hallenbad	11'000					
Sauna	1'500					
Café	6'700					
Total Betriebsaufwand	1'530'596	100.0%	1'498'084	100.0%	1'743'142	100.0%

Erfolgsplanrechnung (beide Varianten)

Hallenbad Bütschwil	2025	Sanierung	San. + Erweit.
CHF	JR 2025	Jahr 1	Jahr 1
Erträge Hallenbad Eintritte	309'102	321'182	475'072
Einzeleintritte Kinder	53'456	62'155	90'765
Einzeleintritte Erwachsene	79'183	74'309	115'600
Abo Kinder	30'225	30'974	40'672
Abo Erwachsene	144'938	153'745	228'034
Sondereintritte	1'300		
 Erträge Hallenbad Vermietungen	 370'017	 548'928	 604'566
<i>Kurse, Veranstaltungen</i>	<i>185'460</i>	<i>166'914</i>	<i>222'552</i>
Kurse, Veranstaltungen	113'964	102'568	136'757
Aquafit	71'496	64'346	85'795
<i>Schulen</i>	<i>184'557</i>	<i>382'014</i>	<i>382'014</i>
Schulen	149'190	319'250	319'250
Vermietungen Schwimmmaterial	7'970	7'970	7'970
Vermietung Schwimmbahnen	27'397	54'794	54'794
 Werbung / Rückerstattungen	 13'500	 30'000	 45'000
Erträge Sauna	43'744	48'118	52'493
Hallenbadcafé	225'380	247'918	270'456
Ertrag	961'743	1'196'147	1'447'587
 Bruttolöhne	 825'010	 833'775	 955'809
Versorgungsaufwand	385'733	323'307	416'128
Unterhalt	77'255	89'224	103'109
Verbrauchsmaterial	4'634	4'634	6'024
Hallenbadcafé	91'800	100'980	110'160
Verwaltungsaufwand	114'964	114'964	120'712
Steuern und Abschreibungen	31'200	31'200	31'200
Aufwand	1'530'596	1'498'084	1'743'142
Operatives Betriebsergebnis	-568'853	-301'937	-295'555

Hallenbad Bütschwil	2025	Sanierung	San. + Erweit.
Operatives Betriebsergebnis	-568'853	-301'937	-295'555
 Betriebsbeiträge Trägergemeinden	 550'000	 301'937	 295'555
Bütschwil-Gantenschwil	54.6% 296'505	164'996	161'508
Mosnang	21.7% 137'555	65'609	64'223
Lütisburg	12.0% 76'175	36'325	35'558
Neckertal	11.6% 39'765	35'007	34'267
GEWINN / VERLUST		0	0