Zwischenbericht zur

Bedarfsanalyse für einen Hallenbadneubau / Kombibad im Salinental Bad Kreuznach (Stand 10.06.2013)

Die Betriebsgesellschaft für Schwimmbäder und Nebenbetriebe mbH Bad Kreuznach (BAD) hat Fa. GMF beauftragt eine Bedarfsanalyse für den Neubau eines Hallenbades angrenzend an das bestehende Freibad im Salinental zu erstellen. Wesentliche Grundaussagen der Analyse liegen nunmehr vor. Die Analyse mit allen Kommentaren und Zusatzinformation wird in Kürze fertiggestellt sein.

Nachstehend sind die bereits vorliegenden Grundaussagen als Vorabinformation zusammengefasst:

Aufgabe der GMF als Berater

- Erstellen einer Wettbewerbsanalyse inkl. Bewertung des Bäderbestandes in Bad Kreuznach.
- Ermittlung des Nachfragepotenzials (öffentlicher und nichtöffentlicher Bedarf).
- Maßnahmenempfehlungen und Vorgaben für den Neubau eines Kombibades im Salinental unter Berücksichtigung bestehender und ermittelter Gegebenheiten vor Ort.

Standort

- Der Standort Salinental ist hinsichtlich seiner Lage und Erreichbarkeit sowie aus betriebswirtschaftlichen Gründen zu bevorzugen.
- Ein Zusammenschluss von Hallen- und Freibad an einem Standort bedeutet nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht erhebliche Vorteile (hohes Einsparpotenzial durch gemeinsame Technik, Wegfall doppelter Öffnungszeiten während der Übergangszeiten, optimierter Personaleinsatz etc.). In diesem Fall ergeben sich ebenso Synergien im Bereich der Betriebsabläufe / Betriebsführung / Organisation und bei der Nutzung konzentrierter Angebote. Speziell während der Übergangszeiten (Winter-/Sommersaison) liegt die Attraktivität für Gäste in der wechselnden Nutzung von Frei- und Hallenbadbereich an einem zentralen Standort.
- Ferner ist ein Ersatzbau an Stelle des bestehenden Umkleide- und Gastronomietrakts (Freibad) vorteilhaft, da angrenzende Grundstücke nicht tangiert oder dezimiert werden müssen (eine Erweiterung des Freibadgeländes ist nicht erforderlich).
- Die Parkplatzsituation ist parallel bedarfsgerecht auszugestalten.

Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

- Die Region ist dicht mit Bädern verschiedener Kategorien besetzt. Zwar relativiert sich diese Tatsache, betrachtet man die hohe Bevölkerungsdichte aufgrund der in der Region gelegenen Großstädte. Dennoch liegt angesichts der Ausrichtung und Ausstrahlung der bestehenden Bäderanlagen eine Beschränkung des Einzugsgebietes und damit des Besucherpotenzials

vor. Ein Eintritt in den (über-)regionalen Wettbewerb ist daher nicht zweckmäßig oder empfehlenswert.

- Relevant für ein künftiges kombiniertes Badeangebot in Bad Kreuznach sind insbesondere Wettbewerber mit freizeit- und sportorientierten Angeboten im In- und Outdoor-Bereich. Dies betrifft neben kombinierten Konkurrenzanlagen („echte“ Kombibäder) auch naheliegende saisonale Bäderbetriebe (Hallen- sowie Freibäder).
- Für Bad Kreuznach verbleibt die Ausrichtung als funktionelles Kombibad im Bereich Sport- und Freizeit, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedürfnisse Bad Kreuznachs mit einer vornehmlich lokalen Orientierung.

Bedarfsanalyse Öffentlicher Nachfragebedarf:

- Im Real-Case-Szenario wird ein mögliches Besucherpotenzial für ein Hallenbad mit sportlichen und freizeitorientierten Bereichen in Bad Kreuznach mit 50.000 Besuchern prognostiziert. In Verbindung mit einem Freibad erhöht sich das Gesamtpotenzial öffentlicher Besucher um weitere ca. 90.000 Badegäste.
- Die Zielgruppe *Touristen* spielt trotz ihrer hohen Anzahl für ein künftiges Hallen- und Freibadangebot eine untergeordnete Rolle. Sie ist stark durch den Kur- und Gesundheitstourismus geprägt, weshalb bei der Darstellung des Potenzials die Gäste von Reha-Kliniken nicht berücksichtigt werden. Die verbleibenden Gästeankünfte werden aufgrund zahlreicher Gesundheits-, Sport- und Freizeitangebote (u. a. weitere bestehende Badanlagen – crucenia thermen und Bäderhaus) sowie einer kürzeren Verweildauer mit einer geringen Abschöpfungsquote belegt.
- Im Real-Case-Szenario ergeben sich somit insgesamt ca. 140.000 zahlende Hallen- und Freibadbesucher pro Jahr.
- Weiterer Bedarf entsteht durch nichtöffentliche Nutzergruppen (im Folgenden dargestellt).

Bedarfsanalyse Nichtöffentlicher Nachfragebedarf (Vereine / Schulen) – Evaluierung mittels Fragebogenaktion

- Die Aussagen der Befragten zeichnen ein mehrheitlich übereinstimmendes Bild des Bedarfs. Die Rückläuferquote von über 86 Prozent unterstreicht zudem das große Interesse seitens dieser Nutzergruppen zum Thema Hallenbadneubau/Kombibad in Bad Kreuznach.
- Eine eindeutige Tendenz zeigt sich bzgl. eines zukünftigen Beckenangebots für Schulen und Vereine. Benötigt werden folgende Ausstattungselemente:
 - Schwimmerbecken (25 m mit mind. fünf Bahnen)
 - inkl. Beckentiefe zwischen 3,5 und 5 m (Sprunggrube)
 - Sprunganlage (bis 3 m)
 - separates Lehrschwimmbekken (Nichtschwimmer/Erlernen der Schwimmfähigkeit, verschiedene Kurse, Schulschwimmen für niedrige Klassenstufen, ...)
- Oft wird die Nutzung des gesamten Beckens gefordert (am Häufigsten mind. 5 Bahnen, v. a. im Vereinsbetrieb).

- Die Anzahl der Bahnstunden variiert je nach Art von Institution und Schwimm- bzw. Wassersportangebot.
- Mit Ausnahme einer Schule (wegen zu langer Anfahrtszeit zum Freibadstandort Salinental) wurden seitens der nichtöffentlichen Nutzergruppen (Schulen und Vereine, welche sich an der Fragebogenaktion beteiligten) keine Gegenstimmen hinsichtlich eines Hallenbadneubaus am bestehenden Freibadstandort in Bad Kreuznach erhoben sondern häufig begrüßt

Fazit

- Die Wettbewerbsanalyse bestätigt die Entwicklungstendenzen auf dem Bädermarkt auch für Bad Kreuznach und Umgebung:
 - Marktsättigung, verschärfte Konkurrenzsituation, Bäderschließungen, Kostensteigerungen, Insolvenzen
 - Fokussierung auf regionalen Einzugsbereich sowie Standortzentralisierung zum Ausbau von Synergien
 - Zunahme der Bedeutung von Gesundheits- und Kursangeboten sowie Aufenthaltsqualität und Service
- Für Bad Kreuznach verbleibt entsprechend der Wettbewerbsanalyse die Ausrichtung als funktionelles Kombibad im Bereich Sport- und Freizeit, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedürfnisse Bad Kreuznachs mit einer vornehmlich lokalen Orientierung.
- Unberücksichtigt bleiben hierbei die beiden weiteren Bäderanlagen Bad Kreuznachs, das Bäderhaus sowie die *crucenia thermen*, welche mit Ihrem Angebot insbesondere Zielgruppen wie wellness- und gesundheitsorientierte Besucher sowie Kurgäste und Touristen gezielt bedienen.
- Das theoretisch mögliche öffentliche Besucherpotenzial für ein Hallenbad mit sportlich- und freizeitorientierten Bereichen in Bad Kreuznach liegt im Real-Case-Szenario bei ca. 50.000 Besuchen pro Jahr. Hinzu kommen weitere durchschnittlich 90.000 öffentliche Freibadbesuche.
- Weiterer ganzjähriger Nachfragebedarf besteht durch die bestehenden nichtöffentlichen Nutzergruppen, der mit durchschnittlich 34.000 Nutzern (Schulen, Vereine) beziffert werden kann.
- Die Gesamtbesucherzahl ist u. U. noch erweiterbar; einerseits durch eine Zentralisierung und Erweiterung saisonaler Bäderangebote und der sich hieraus ergebenden Synergien für die Badegäste, andererseits aufgrund der avisierten Schließung des maroden Freibades in Bad Münster am Stein-Ebernburg. Darüber hinaus besteht die Chance einer Zunahme der Freibadgäste im Falle eines sanierten und attraktivierten Freibadangebotes im Salinental.
- Gemäß Stadtratsbeschluss vom 28. Februar 2013 soll auf dem Gelände des bestehenden Freibades Salinental ein Sport- und Familienbad (Hallenbad/Kombibad) errichtet werden, welches mit kleinstmöglicher Größe alle Nutzergruppen berücksichtigt: Familien-, Schul- und Vereinsschwimmen.
- Das abgängige Hallenbad in der Kilianstraße soll geschlossen werden. Das ebenfalls stark sanierungsbedürftige Freibad Salinental soll bestehen bleiben.
- Der gesetzte Standort *Salinental* birgt zahlreiche positive Eigenschaften. Als Badstandort ist er bereits etabliert und grundsätzlich für eine Angebotserweiterung im Sport- und Freizeitbereich besonders geeignet, ohne dass eine Erweiterung des Freibadgeländes erforderlich ist.

- Das Salinental ist bei Einheimischen und Besuchern gleichermaßen beliebt und bietet eine einzigartige und attraktive Landschaft.
- Ein Zusammenschluss von Hallen- und Freibad an einem Standort ergibt bedeutende Vorteile und Synergieeffekte sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch im Bereich der Betriebsabläufe, Betriebsführung und Organisation (insbesondere während der Übergangszeiten).
- Die Parkplatzsituation ist parallel bedarfsgerecht auszugestalten.
- Eine durchgeführte Fragebogenaktion zeigte ein übereinstimmendes Bild des nichtöffentlichen Bedarfs, ebenso bzgl. des Beckenangebots eines zukünftigen Hallenbadneubaus.
- Benötigt werden folgende Ausstattungselemente:
 - Schwimmerbecken (25 m mit mind. fünf Bahnen)
 - inkl. Beckentiefe zwischen 3,5 und 5 m (Sprunggrube)
 - Sprunganlage (bis 3 m)
 - separates Lehrschwimmbekken
 - [Mit dieser Ausstattung wird auch den öffentlichen Zielgruppen größtenteils entsprochen sowie den Belangen sport- und gesundheitsorientierter Best-Ager Rechnung getragen.]

GMF-Empfehlung für Badeangebote im Hallenbadbereich

- 25 m - Sportschwimmbekken mit 6 Bahnen (b: 16,66 m), 6 Startblöcke,
- Sprunganlage mit 1 m Brett und 3 m Plattform; WT 1,80 m mit Fußraste und abfallend auf 3,80 m in 25 m-Becken integriert (417 m²)
- Lehrschwimm-/Kursbekken (8 x 12,5 m) mit Wassergewöhnungstreppe und abfallenden Boden von 0,80-1,35m (100 m²)
- Kinderplanschbekken, WT abfallend von 0,0 m auf max. 0,4; diverse Kinderattraktionen (55 m²)

Kostenrahmen

Kostengruppe (KG) Investitionskosten netto

• KG 100 – Grundstück	ohne Berechnung
• KG 200 – Erschließung	250.000 Euro
• KG 300 – Gebäude	2.500.000 Euro
• KG 400 – Technik	2.000.000 Euro
• KG 500 – Außenanlagen	350.000 Euro
• KG 600 – Ausstattung	500.000 Euro
• KG 700 – Baunebenkosten (25 %)	<u>1.400.000 Euro</u>

Gesamt 7.000.000 Euro

- Der Kostenrahmen beinhaltet keine Kosten für Sanierungen bzw. Ersatzbauten Freibad!
- Es können weitere Kosten durch Bodenbeschaffenheit, Altlasten oder sonstiger standortspezifischer Gegebenheiten entstehen.

- Zu beachten ist, dass zusätzlich für eine Projektrealisierung Vorlauf- und Transferkosten einzuplanen sind. Diese beinhalten Kosten für Pre-Opening, Erstausrüstung usw..

Betriebsergebnis ohne Finanzierungs- und Sonderkosten

Rohertag	492.700
Betriebskosten gesamt	1.192.000
Deckungsbeitrag I (Betriebsergebnis)	-699.300

Bad Kreuznach, 10.06.2013

gez. BAD / Stüdemann