



Bäderkonzept / Machbarkeitsstudie / Markt- und Potentialanalyse Zeven

1. Ausgangssituation
2. Marktanalyse
3. Machbarkeitsstudie
4. Handlungsempfehlung

Drei Bäder in Zeven und Heeslingen:

- Ein Hallenbad - Hallenbad Aquafit ist stark sanierungsbedürftig.
- Ein Naturbad - Naturbad Zeven mit geringen Besucherzahlen.
- Ein Freibad - Freibad Heeslingen mit erloschener Betriebserlaubnis.

⇒ Alle Bäder arbeiten defizitär.

Allgemeines Ziel ist es, die Bedürfnisse, Ziele und Anforderungen des Bedarfsträgers zum frühestmöglichen Zeitpunkt in einen möglichen Lösungsrahmen zu führen.

- Auf Grund von vorgegebenen Zielkonflikten, u. a. im Hinblick auf das Verhältnis von Investitions- und Folgekosten zu Attraktivität und Badeangebot, ist es das spezifische Ziel des Auftraggebers, verschiedene Varianten vorgestellt zu bekommen, um für die Samtgemeinde und Stadt Zeven später ein ausgewähltes Badeangebot zu vertretbaren Kosten zu erhalten.

- Ziel ist die Gewährleistung der Funktionalität mit folgenden Schwerpunkten:
 - öffentlichen Daseinsvorsorge
 - Schulschwimmen und Schulausbildung
 - Vereinsschwimmen
 - Gesundheitsorientierter Breitensport

Bestandsaufnahme Ist-zustand:

- **Hallenbad Aquafit ist stark sanierungsbedürftig.**
 - Sanierungen über wesentliche Teile sind in der Zukunft notwendig.
 - Anlagen zum Teil aus dem Errichtungsjahr und ineffizient.
 - Bauteile sind teilweise stark korrodiert und Durchfeuchtungsschäden sind vorhanden.
 - Trinkwasserverteilung entspricht nicht der aktuellen TrinkwV.
 - etc.

- **Naturbad Zeven wurde 2008 komplett umgebaut und ist in einem ordentlichen Zustand.**

- **Freibad Heeslingen ist in großen Teilen abgängig und die Betriebserlaubnis wurde entzogen.**

Einzugsgebietsanalyse

- Durch die gute Erreichbarkeit Zevens ist insbesondere dem AquaFit eine Reichweite von 30 Minuten zuzuschreiben.
- Das relevante Marktgebiet bis 30 Minuten verzeichnet mit knapp 200.000 Einwohnern ein geringes Nachfragepotential.
- Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sind Kinder und Jugendliche in diesem Bereich überdurchschnittlich stark vertreten. Eine Fokussierung auf ihre Bedürfnisse und die Entwicklung familiengerechter Angebote bietet sich hier an.
- Im Zuge des demographischen Wandels wird auch in und um Zeven die Zahl der über 65-jährigen bis 2030 stark ansteigen, es wird jedoch im Einzugsgebiet auch weiterhin von einer deutlichen Überrepräsentanz von Kindern im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ausgegangen.
- Der Tourismus stellt allenfalls ein kleines Zusatzpotential dar und kann nachgelagert berücksichtigt werden.

Wettbewerbsanalyse

- Im Einzugsgebiet befinden sich 12 Freizeit- oder Erlebnisbäder sowie 16 funktionale Hallenbäder.
- Marktlücken existieren im Bereich Gesundheitsbäder und Wellnesssaunaanlagen, welche jedoch jeweils nur mit hohen Investitionskosten realisiert werden können.
- Der Fokus auf eine Differenzierung innerhalb der schon besetzten Ausprägungen der Wettbewerbsbäder wird als sinnvoll erachtet.

- Angebotslücken im Bäderbereich:
 - Wildwasserkanal (hoher Durchlauf)
 - Rutschen (familienfreundliche Breitrutsche / Standardrutsche)
 - Textilwellness (z. B. für Familien)

- Entwicklungspotenzial Kinderbereiche:
 - Thematisierung des Bereichs
 - Attraktive Wasserspielplätze

Wettbewerbsanalyse

- Um mit seinem Saunaangebot den Einzugsradius zu erhöhen, müsste Zeven sehr große Investitionen tätigen, um sich von den Wettbewerbern abzuheben, daher sollte der Fokus auf einem kleinen Angebot für die lokale Bevölkerung liegen.

- Erwägenswerte Zusatzangebote im Saunabereich:
 - Erlebnisduschen
 - Kneipp-Becken
 - Besondere Angebote (z. B. Barfußpfad)
 - Ganzheitliche Thematisierung der Saunaanlage

- Im Einzugsgebiet gibt es insgesamt 15 Freibäder und kein weiteres Naturbad, welches daher jetzt schon ein Alleinstellungsmerkmal aufweist.

Nutzerbefragung von Vereinen und Schulen

- Schwimm- und Badesituation
 - mehrheitlich zufriedenstellend, Sanierungsbedarf wird in beiden Bädern gesehen
 - Eingeschränkte Öffnungs- und Belegzeiten werden moniert
 - Die Hälfte der befragten Nutzer möchte den Standort beibehalten.
 - Generell wird eine gute Erreichbarkeit gewünscht.

- Bedarfsnennungen (Reihenfolge nach Häufigkeit der Nennungen)
 - Sechste Bahn
 - Weiteres Mehrzweckbecken mit Hubboden
 - Sprunganlage
 - Größere Bewegungsflächen und Lagerräume
 - Warmer Außenbereich
 - Größerer Saunabereich mit separatem Zugang
 - Bessere Beleuchtung des Parkplatzes

Nutzerbefragung von Vereinen und Schulen

- Betreuung und Service
 - Wird überwiegend positiv wahrgenommen.
 - Vereinzelt Kritik an der Personalstärke
- Gastronomie
 - Wird überwiegend nicht genutzt
 - Vereinzelter Wunsch nach längeren Öffnungszeiten (analog zu Badöffnungszeiten) und breiterem Angebot
- Bereitschaft Kostenbeteiligung
 - Vor allem Schwimmschulen und der LPR (Letzterer im Rahmen der Energiekosten) würden sich an den Kosten beteiligen, dies ist jedoch die Minderheit.
 - Keine Angaben zur Höhe der Beteiligung. Die Erfahrung zeigt, dass, wenn nicht ein finanzstarker Sponsor zur Verfügung steht, die Beteiligung im Verhältnis zu den Anschaffungs- und Unterhaltungskosten vernachlässigt werden kann.

Nutzerbefragung von Vereinen und Schulen

- Zukünftiges Angebot

Es wurden folgende Nutzungen / Angebote für die Zukunft von den Befragten angegeben. Befragte haben zum Teil mehrere Punkte genannt.

- 9 x Schulschwimmen
- 6 x Schwimmunterricht
- 6 x Aquafitnesskurse
- 2 x Wassergymnastik
- 2 x Babyschwimmen
- 1 x Rettung- und Tauchausbildung
- 1 x Wettkämpfe

Besucherzahlen

- AquaFit
 - in den letzten 10 Jahren konstant zwischen ca. 106.000 und 120.000
 - Saunabereich mit durchschnittlich ca. 8.000 Besuchern, viele Stammgäste

- Naturbad Zeven
 - in den letzten 10 Jahren extreme Schwankungen in den Besucherzahlen (zwischen 11.000 und 27.000), was sich durch die extreme Wetterabhängigkeit erklären lässt
 - Wasserflächen für das Einzugsgebiet zu groß

- Freibad Heeslingen
 - durch **freien** Eintritt sind keine verlässlichen Besucherzahlen bekannt

Variantenuntersuchungen

Variante 0:

- AquaFit-Sanierung 5 Mio. € über 10 Jahre
- Naturbad Zeven wird weiter betrieben

Variante 1:

- AquaFit-Sanierung 1:1
- Schließung des Naturbads Zeven

Variante 2:

- Neubau Basisvariante mit Schwimmerbecken (25 Meter, 5 Bahnen, ohne Teilhubboden), Mehrzweckbecken (ca. 100 m² Wasserfläche), Kleinkindbereich (ca. 30 m² Wasserfläche)
- Schließung des Naturbads Zeven

Variante 3.1:

- Neubau AquaFit analog zum Bestand
- Schließung des Naturbads Zeven

Variante 3.2:

- Neubau Basisvariante mit Sauna (ohne Gastronomie)
- Beinhaltet Variante 2 (Schwimmerbecken, Mehrzweckbecken, Kleinkinderbecken) erweitert um einen Teilhubboden im Schwimmerbecken und einen kleinen Saunabereich
- Naturbad Zeven wird weiter betrieben

Variante 3.3:

- Neubau Basisvariante mit Sauna (ohne Gastronomie) und zwei Mehrzweckbecken
- Beinhaltet Variante 3.2 erweitert um ein zweites Mehrzweckbecken
- Naturbad Zeven wird weiter betrieben

Variante 4.1:

- Kombibad
- Schwimmerbecken (25 Meter, 5 Bahnen, 3-m-Plattformsprunganlage und Teilhubboden), ein Mehrzweckbecken (100 m² Wasserfläche), Kleinkinderbereich (ca. 30 m² Wasserfläche), kleine Sauna (ohne Gastronomie) und ein Ganzjahresaußenbecken (100 m² Wasserfläche)
- Naturbad Zeven wird weiter betrieben

Variante 4.2:

- Kombibad
- Schwimmerbecken (25 Meter, 5 Bahnen, 3-m-Plattformsprunganlage und Teilhubboden), ein Mehrzweckbecken (100 m² Wasserfläche), Kleinkinderbereich (ca. 30 m² Wasserfläche), kleine Sauna (ohne Gastronomie) und ein Freibadmehrzweckbecken (300 m² Wasserfläche), Kinderbereich mit Planschbecken/Spraypark (ca. 100 m²)
- Schließung des Naturbads Zeven

Investitions- und Deckungsbeitragsabschätzungen

Die IST-Situation betrachtet das AquaFit und das Naturbad und schließt mit einer **Unterdeckung** von gerundet **930.000,- EUR-netto** per anno.

Variante 0: AquaFit- Sanierung **5.000.000 EUR netto**. Die Variante 0 **ohne** Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.230.000,- EUR netto** per anno.

Variante 1: AquaFit-Sanierung 1:1 Die Variante 1 **mit** Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.220.000,- EUR netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen von **10.700.000,- EUR netto**.

Variante 2: Neubau Basisvariante Die Variante 2 **mit** Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.090.000,- EUR netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen von **10.900.000,- EUR netto**.

- Variante 3.1:** Neubau AquaFilt Die Variante 3.1 mit Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.460.000,- EUR netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen von **15.700.000,- EUR netto**.
- Variante 3.2:** Neubau Basisvariante mit Sauna (ohne Gastronomie) Die Variante 3.2 ohne Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.420.000,- EUR netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen von **13.300.000,- EUR netto**.
- Variante 3.3:** Neubau Basisvariante mit Sauna (ohne Gastronomie) und 2. Mehrzweckbecken Die Variante 3.3 ohne Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.550.000,- EUR netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen von **15.000.000,- EUR netto**.
- Variante 4.1:** Kombibad Die Variante 4.1 ohne Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.600.000,- Euro netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen **15.300.000,- von EUR netto**.
- Variante 4.2:** Kombibad mit Freibadmehrzweckbecken Die Variante 4.2 mit Schließung des Naturbades Zeven hat eine bezifferte Unterdeckung von gerundet **1.660.000,- Euro netto** per anno und benötigtes Investitionsvolumen von **18.200.000,- EUR netto**.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Ausführungen und Erfahrungen sowie den Zielkonflikten zwischen einem attraktiven Badeangebot und einer Verbesserung bei der Wirtschaftlichkeit sowie einer geringen Risikobereitschaft beim Auftraggeber wird vom Verfasser die **Variante 2** empfohlen.

- Alle Bestandteile für die Abdeckung der aktuellen Daseinsvorsorge sind enthalten
- Für eine größere Flexibilität sollte noch ein Teilhubboden in Betracht gezogen werden
- Der Standort sollte nah an den Schulen mit den höchsten Nutzungen liegen und gut mittels ÖPNV zu erreichen sein.

Bei der Empfehlung wird das Ziel der Wirtschaftlichkeit dem der möglichst attraktiven Badelandschaft vorangestellt. Ansonsten sollten noch die Kombibad-Varianten in Betracht gezogen werden.

Variante	IST	(I) Variante 0	(I) Variante 1	(II) Variante 2	(III) Variante 3.1	(III) Variante 3.2	(III) Variante 3.3	(IV) Variante 4.1	(IV) Variante 4.2
Basisdaten									
Investitionssumme inkl. BNK (KG 100 - 700) (1)		5.000.000,00 €	10.700.000,00 €	10.900.000,00 €	15.700.000,00 €	13.300.000,00 €	15.000.000,00 €	15.300.000,00 €	18.200.000,00 €
Rückbaukosten (2)	- €	- €	- €	900.000,00 €	900.000,00 €	900.000,00 €	900.000,00 €	900.000,00 €	900.000,00 €
Grundstück (3)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Deckungsbeitrag II	- 930.000,00 €	- 1.230.000,00 €	- 1.220.000,00 €	- 1.090.000,00 €	- 1.460.000,00 €	- 1.420.000,00 €	- 1.550.000,00 €	- 1.600.000,00 €	- 1.660.000,00 €

Weiter gelten die Anmerkungen zum Bericht zum Bäderkonzept / Machbarkeitsstudie/ Markt- und Potentialanalyse

