

# MACHBARKEITSSTUDIE OLYMPIABAD ELSTAL GEMEINDE WUSTERMARK

DEZEMBER 2014

PRO|FUND  
CONSULT

# Management Summary

- Aus den Ergebnissen der vorliegenden Analyse lässt sich folgendes zusammenfassendes Fazit bzgl. eines Schwimmbades im Olympischen Dorf ziehen:
- Der **Standort bietet gute Voraussetzungen** was die Realisierung eines Schwimmbadangebotes betrifft. Der naheliegende See ist aufgrund seiner attraktiven und naturräumlichen Eigenschaften idealerweise in die zukünftigen Planungen für das Schwimmbad mit einzubeziehen. Derzeitige Schwächen (Stellplatzsituation, Zuwegung) müssen zwingend im weiteren Projektverlauf behoben werden. Nicht geeignet ist der Standort für eine große Freizeit- oder Thermalbadplanung.
- Hinsichtlich der Bevölkerungspotenziale ergibt sich eine **Überrepräsentanz von Familien** im Einzugsgebiet. Insofern sollte das spätere Badangebot verstärkt auf die Bedürfnisse für diese Zielgruppe ausgerichtet werden. Um ebenfalls **Berliner Potenziale** anzusprechen, muss die Attraktivität das Bades über die eines funktionalen Hallenbades hinausgehen, da sich sonst der Einzugsgebietsradius auf Wustermark und die umliegenden Gemeinden beschränkt.
- Aus den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse, in der in einem Einzugsgebietsradius bis 45 Minuten insgesamt 27 Bäder identifiziert wurden, ergibt sich ein **konkreter Bedarf für ein Schwimmbad im östlichen Landkreis Havel-land**, da bis dato ein solches Angebot noch nicht existiert.
- Auf Grundlage der Standortgegebenheiten, der Positionierung der Wettbewerber und der Charakteristika des Einzugsgebietes wurden fünf **Handlungsoptionen** aufgezeigt:
  1. Funktionales Hallenbad mit Saunaanlage
  2. Hallenbad mit Freizeitbadelementen und Saunaanlage
  3. Solitäre Saunaanlage
  4. Funktionales Hallenbad plus Naturbadeteich
  5. Funktionales Hallenbad (nur Sanierung Bestand)

- **Konzeptionell favorisiert wird das Szenario 2 (Hallenbad mit Freizeitbadeelementen und Saunaanlage)**, da es das attraktivste Szenario ist, welches am ehesten die Bedarfe der vor Ort vorhandenen Zielgruppen abdeckt und gleichzeitig auch ein interessantes Angebot für die Berliner Potenziale darstellt. Verworfen wurde hingegen das Szenario 4 (Hallenbad mit Naturbadeteich), da es im Umfeld von Wustermark genügend Badeseen gibt.
- Für die einzelnen Szenarien wurden folgende **Besuchs- und Investitionsvolumina** ermittelt:

	Besuche p.a.	Invest
Szenario 1	125.000	15 - 25 Mio.
Szenario 2	163.900	17,5 - 27,5 Mio.
Szenario 3	56.300	7,5 - 15 Mio.
Szenario 5	50.800	10 Mio.

- Die Tabelle verdeutlicht, dass bei Umsetzung des Szenario 2 die meisten Besuche zu erwarten sind,

dies aber auch mit den höchsten Kosten verbunden ist.

- Hinsichtlich der **Wirtschaftlichkeit** für die Szenarien 1, 2 und 5 konnte folgendes Ergebnis ermittelt werden. Eine Berechnung der Wirtschaftlichkeit für das Szenario 3 wurde nicht durchgeführt, weil dieses Szenario nicht der Zielvorgabe „ein interkommunales Bad für den östlichen LK Havelland“ entspricht.

	Operatives Ergebnis	Tatsächlicher Zuschuss
Szenario 1	-220.500 EUR	-1.343.600 EUR
Szenario 2	25.400 EUR	-1.238.100 EUR
Szenario 5	-464.000 EUR	-1.025.600 EUR

- Es ergibt sich für alle betrachteten Szenarien ein tatsächlicher **Zuschussbedarf (inkl. Zins- und Tilgung) von mehr als 1 Mio. EUR p.a.**, der im Rahmen eines interkommunalen Ansatzes unter den Gemeinden aufgeteilt werden müsste. Der Zuschuss pro Besuch ist im Szenario 2 am geringsten.

- **Neben der Gemeinde Wustermark würden die Gemeinden Ketzin, Brieselang und Dallgow-Döberitz sowie die Stadt Nauen von einem neuen Schwimmbad im Olympischen Dorf profitieren**, da sich für die dort ansässige Bevölkerung, bei Realisierung des Olympiabades, die Fahrtzeit zum nächstgelegenen Bad z.T. erheblich verkürzen würde. Die Stadt Falkensee sowie insbesondere die Gemeinde Schönwalde-Glien würden, bei Berücksichtigung der Fahrtzeit zum nächsten Bad, von einem neuen Wasserfreizeitangebot im Olympischen Dorf nicht profitieren. Insofern muss kritisch hinterfragt werden, inwieweit eine Beteiligung dieser beiden Kommunen für diese zielführend wäre.
- Unter Berücksichtigung der bestehenden Förderprogramme werden zum gegenwärtigen **Zeitpunkt eher geringe Chancen auf Förderung des Projektes** gesehen.
- Ebenfalls betrachtet wurde eine mögliche Konkurrenzsituation zu einem Bäderneubau in der Stadt Falkensee. Diesbezüglich muss konstatiert werden, dass **der östliche Landkreis Havelland nur eine Bäderneuplanung verträgt** und eine Realisierung von zwei Bädern nicht empfohlen wird.

1. Management Summary.....	2
2. Vorbemerkung.....	7
3. Standortanalyse.....	10
4. Einzugsgebietsanalyse.....	25
5. Wettbewerbsanalyse.....	35
6. Konzeptvarianten.....	47
7. Produktkonkretisierung.....	57
8. Besuchsprognose.....	67
9. Überschlägige Investitionskostenschätzung.....	78
10. Wirtschaftlichkeit.....	81
11. Finanzierung und Betrieb.....	108
12. Fazit.....	114

**Auftraggeber:**

Gemeinde Wustermark  
FB II - Standortförderung und Infrastruktur  
Bauleitplanung, Bauordnungswidrigkeiten,  
Schulentwicklungsplanung  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

**Auftragnehmer:**

PROFUND Consult GmbH  
Am Sandtorkai 68  
20457 Hamburg

Bearbeitung: Mai bis Dezember 2014

**Urheberrecht**

Diese Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Verfasser.

Entwurf

# Vorbemerkung

- Die selbstständige Gemeinde Wustermark mit rd. 8.100 Einwohnern ist im östlichen Havelland, Landkreis Havelland, Land Brandenburg gelegen. Aufgrund ihrer strategisch guten Lage im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg sowie im Kreuzungsbereich des Berliner Ringes (A10) und der Bundesstraße B5 verzeichnet die Gemeinde eine dynamische Entwicklung.
- Zu den positiven Ansiedlungsentwicklungen zählen die Realisierung des GVZ Berlin West Wustermark (rd. 3.000 Arbeitsplätze), der McArthurGlen Designer Outlets Berlin (rd. 800 Arbeitsplätze, 2,5 Mio. Besuche p.a.) und des KARL`S Erlebnisdorfes (Eröffnung 1. Mai 2014). Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde, erfreut sich auch der Wohnungsbau einer stabilen Nachfrage.
- Die Gemeinde Wustermark wurde im Zuge der Gemeindereform 2002 aus den vorher eigenständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark gebildet.
- Im Ortsteil Elstal befindet sich das olympische Dorf mit Unterkünften und Trainingsstätten der Olympiade 1936, bei dem es sich in seiner Gesamtheit (50 ha Fläche und diverse Gebäude) um ein Denkmal von nationaler Bedeutung handelt. Die Liegenschaft, die über Jahrzehnte durch die sowjetische Armee genutzt wurde, befindet sich heute im Eigentum der Stiftung für gesellschaftliches Engagement der DKB, die seit 2006 Besucherführungen auf dem Gelände anbieten (rd. 30.000 Besuche p.a.).
- Die historische Schwimmhalle (Trainingshalle der Athleten von 1936) wurde in den Jahren 2009 bis 2012 mit Mitteln der Denkmalförderung für insgesamt 2,5 Mio. EUR in ihrer äußeren Erscheinung denkmalgerecht saniert. Dadurch hat die Schwimmhalle ihre äußere Erscheinung zurückerhalten. Der Innenbereich liegt jedoch ohne Nutzung brach.

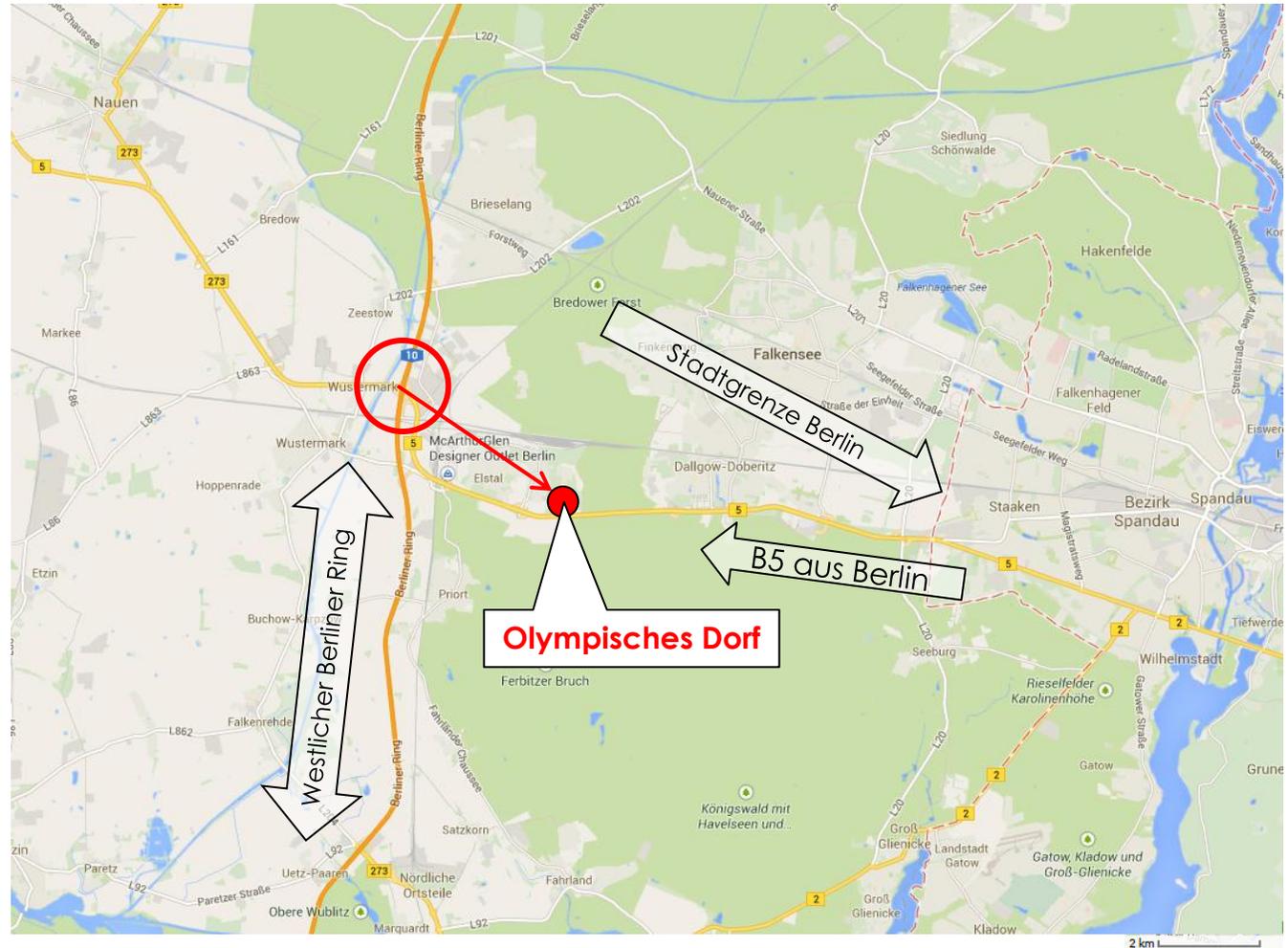
- Nachdem in der Vergangenheit immer wieder die Frage nach der Nutzung der historischen Schwimmhalle auftauchte, ist nunmehr auf Initiative der Gemeinde Wustermark, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Holger Schreiber, die **Ausschreibung einer Prüfung der Nutzbarkeit der Schwimmhalle im Rahmen einer Machbarkeitsstudie** erfolgt.
- PROFUND Consult wurde von der Gemeinde Wustermark am 13. Mai 2014 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Bad im Olympischen Dorf beauftragt.
- Im Rahmen der Bearbeitung dienten ein Kick-off-Termin am 5. Juni 2014, ein Strategiegelgespräch und ein Produktworkshop am 1. August 2014 sowie ein Strategiemeeting mit den Bürgermeistern der Nachbargemeinden am 17. September 2014 der Beteiligung, dem Austausch und der Diskussion relevanter Ergebnisse.
- Die vorliegende Studie, die die erbrachten Leistungen dokumentiert, gliedert sich in folgende Leistungsschritte, die aufgrund der angestellten Erwägungen zur zukünftigen Ausrichtung des Schwimmsportangebotes auch in der Modifikation für alternative Handlungsvarianten betrachtet wurden:
  - Standortanalyse
  - Einzugsgebietsanalyse
  - Wettbewerbsanalyse
  - Konzeptvarianten
  - Produktkonkretisierung
  - Besuchspotenziale
  - Überschlägige Investitionskosten
  - Wirtschaftlichkeit
  - Finanzierung und Betrieb

# Standortanalyse

- Der Standort einer Freizeitanlage stellt einen wichtigen Einflussfaktor für die weitere Entwicklungsplanung dar. Daher werden im Rahmen der Standortbewertung alle wesentlichen Determinanten sowie die grundsätzliche Eignung des Areals für die Ansiedlung einer Wasserfreizeitanlage im Olympischen Dorf hinsichtlich der folgenden Kriterien überprüft:
  - Überregionale Erreichbarkeit
  - Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
  - Erreichbarkeit mit dem Pkw
  - Stellplätze
  - Grundstücksgröße/ Flächenverfügbarkeit
  - Planungsrecht/Eigentum
  - Image/Freizeitwert
  - Sichtbarkeit/Blickbezüge
  - Synergien zu Umfeldnutzungen
- Ziel ist es, die grundsätzliche Eignung des Grundstücks für die angedachte Sanierung bzw. ggf. auch Erweiterung der bestehenden Schwimmhalle zu prüfen und zu bewerten. Stärken des Standortes, die das Profil des Bades schärfen könnten, und Restriktionen, die eine Planung beeinträchtigen, sollen frühzeitig erkannt werden.
- Darüber hinaus werden Optimierungsempfehlungen gegeben falls sich derzeit mögliche Standortkriterien restriktiv auf die Planungen auswirken könnten.

- Der Standort im Olympischen Dorf liegt in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage in direkter Nähe zum Knotenpunkt BAB 10 / B 5. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde Wustermark zu einem stark prosperierenden Standort.
- Westlich des Standortes verläuft die BAB 10 (Berliner Ring). Die Autobahnauffahrt befindet sich in einer Entfernung von 5 Minuten.
- Die Bundesstraße 5, welche direkt in das Berliner Stadtzentrum führt, grenzt unmittelbar an das Projektgrundstück.

Quelle: google maps



- Elstal ist per Regionalbahn (RE4) mit Berlin verbunden. Vom Bahnhof Elstal, der sich rd. 2,5 km entfernt befindet, verkehren derzeit keine Busse zum Standort.
- Es gibt drei Möglichkeiten, vom Bahnhof zum ehemaligen olympischen Dorf zu gelangen: etwa 20 Minuten Fußweg vom Bahnhof Elstal oder ab Bahnhof mit dem Bus 662 (Richtung Priort, Bahnhof) bis Elstal, Eduard-Scheve-Allee, plus acht Minuten Fußweg oder ab Bahnhof mit dem Bus 604 (Richtung Potsdam, Am Park), in Dallgow-Döberitz umsteigen, ab Havelpark mit dem Bus 663 (Richtung Nauen, Bahnhof), bis Haltestelle Elstal, Eulenspiegelsiedlung, zwei Minuten Fußweg.
- Bei Inbetriebnahme des Bades sollte entweder eine Busanbindung bestehen oder ein Shuttle Service vom Bahnhof Elstal zur Schwimmhalle eingerichtet werden, wenngleich das Gros der Gäste mit dem Auto anreisen wird.



### Optimierungsbedarf:

- Busverbindung schaffen oder Shuttle Service zum Bahnhof Elstal (Regionalbahn) einrichten!

- Das Gelände ist derzeit nur sehr eingeschränkt im Norden über die Rosa-Luxemburg-Allee zu erreichen.
- Dies ist der Tatsache geschuldet, dass sich zum jetzigen Zeitpunkt, bis auf die „Museumsgebäude“, keine weiteren öffentlichkeitswirksamen Nutzungen auf dem Gelände befinden.
- Im Rahmen einer Gesamtentwicklungsstrategie für das Olympische Dorf (Masterplanung) ist die verkehrliche Erschließung der Schwimmhalle dahingehend zu optimieren, dass eine leistungsfähige Anbindung an die B5 sichergestellt ist.
- Die Zuwegungen zur Schwimmhalle ist im Kontext der Realisierung von Stellplätzen zu sehen.
- Eine neue Abfahrt an der B5 wurde in ersten Gesprächen ausgeschlossen.

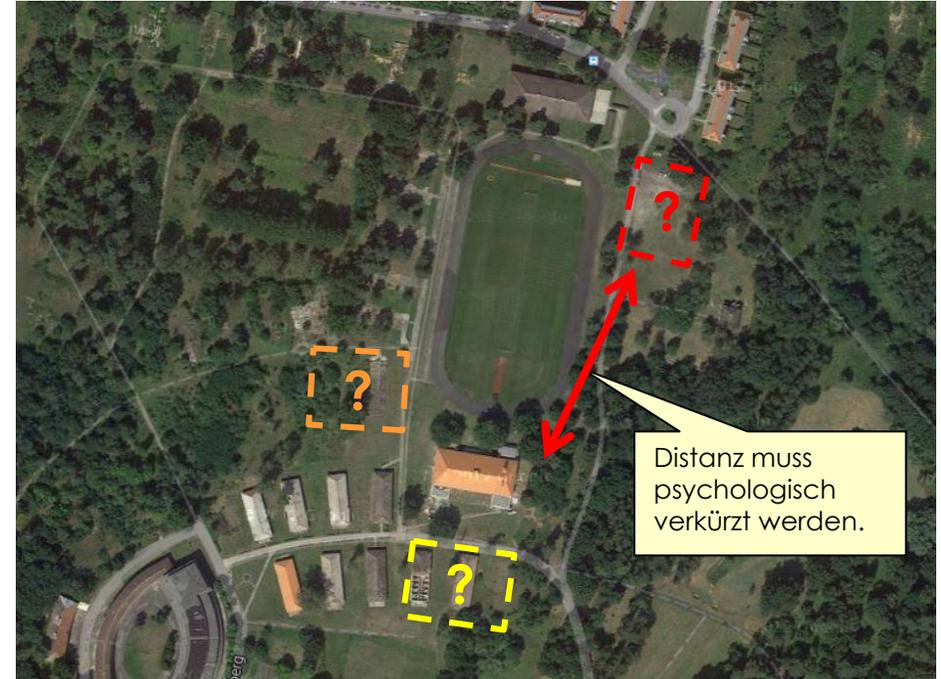


Quelle: google maps

### Optimierungsbedarf:

- Leistungsfähige Anbindung an die B5 sicherstellen!

- Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Schwimmhalle sind derzeit nicht vorhanden.
- Im Zuge der Wiedereröffnung der Schwimmhalle ist es zwingende Voraussetzung Parkplätze in ausreichender Zahl den Gästen in unmittelbarer Nähe zur Anlage zur Verfügung zu stellen.
- Bei theoretischen 180.000 Jahresbesuchen im Bad sollten mindestens 150 Stellplätze zur Verfügung stehen. Bei einem Ansatz von 20 m<sup>2</sup> je Stellplatz (inkl. Erschließung) ist somit eine Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> erforderlich.
- Hierfür eine geeignete Fläche zu finden, ist eine Herausforderung. In ersten Gesprächen wurden die Optionen südlich (gelb) und nord-westlich (orange) des Schwimmbades bereits ausgeschlossen. Vorstellbar ist hingegen die heutige Parkfläche (rot) neben der Sporthalle. Die psychologisch nicht unkritische Distanz zum Bad erfordert eine Orientierung der Baustruktur (Eingang, Kasse und Umkleiden) hin zum Parkplatz.



Quelle: google maps

### Optimierungsbedarf:

- Parkplätze im Umfeld der Schwimmhalle schaffen!

- Da es sich bei der Schwimmhalle um ein Bestandsgebäude handelt, ist die Flächengröße für das solitäre Schwimmhallenangebot ausreichend.
- Erweiterungsflächen schließen sich im wahrscheinlichen Fall östlich der Schwimmhalle bis hinunter zum See an. Eine Erweiterung nach Norden, Westen und Süden ist nur sehr begrenzt möglich.
- Die vorgesehene Erweiterungsfläche reicht in Umfang und Größe aus, um Erweiterungen an der Schwimmhalle vorzunehmen als auch um eine attraktive Saunaanlage um den See herum zu realisieren.
- Für die Realisierung eines großen Freizeit- und/oder Gesundheitsbades ist die Fläche allerdings nicht geeignet, weil benötigte Stellplatzkapazitäten ebenfalls auf der vorgesehenen Fläche realisiert werden müssten. Darüber hinaus würde ein großes Freizeit- und Gesundheitsbad auch den „genius loci“, also den Geist des Ortes zerstören, nicht nur, weil viele Umgestaltungen auf dem Gelände bzw. am Gebäude vorgenommen werden müssten.



Blick auf den See von der Schwimmhalle kommend

- Der Standort „Olympisches Dorf“ ist ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung. Derzeit werden auf dem Gelände Führungen angeboten und einige Gebäude, z.B. die Schwimmhalle, können besichtigt werden.
- Insgesamt besuchen jährlich rd. 20.000 Gäste das Olympische Dorf.
- Somit besitzt der Standort derzeit am ehesten das Image eines Museums, weckt aber, trotz der schwierigen Vergangenheit, positive als auch faszinierende Assoziationen.
- Mit der Nutzung Schwimmen wird der Standort jedoch bis dato nicht verbunden. Diese Nutzung müsste neu „erlernt“ werden.



Blick über den ehemaligen Sportplatz in Richtung Schwimmhalle



Blick von einem Aussichtspunkt in Richtung Schwimmhalle

- Der Standort ist von der Bundesstraße B 5 nicht sichtbar. Grundsätzlich sind so gut wie keine Sichtbarkeiten von Straßen aus gegeben, was die Wahrnehmung der Anlage etwas erschweren könnte. Hier sollte bei Realisierung mit entsprechenden Hinweistafeln gearbeitet werden. Ebenfalls sollten in den anderen umliegenden Freizeiteinrichtungen Marketingmaßnahmen unternommen werden.
- Die abgeschiedene Lage beschert dem Standort aber sehr gute Lagequalitäten in Bezug auf Attraktivität und Blickbeziehungen. So bietet sich die Möglichkeit eine Saunaanlage oder einen Außenbereich „inmitten der Natur“ zu gestalten, attraktive Blickbezüge inbegriffen.
- Darüber hinaus liegt der Standort sehr ruhig, so dass keine störenden Geräusche (z.B. Verkehrslärm) wahrzunehmen sind.
- Insgesamt bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen bzgl. der Realisierung eines ruhe- und erholungsorientierten Angebotes.



### Optimierungsbedarf:

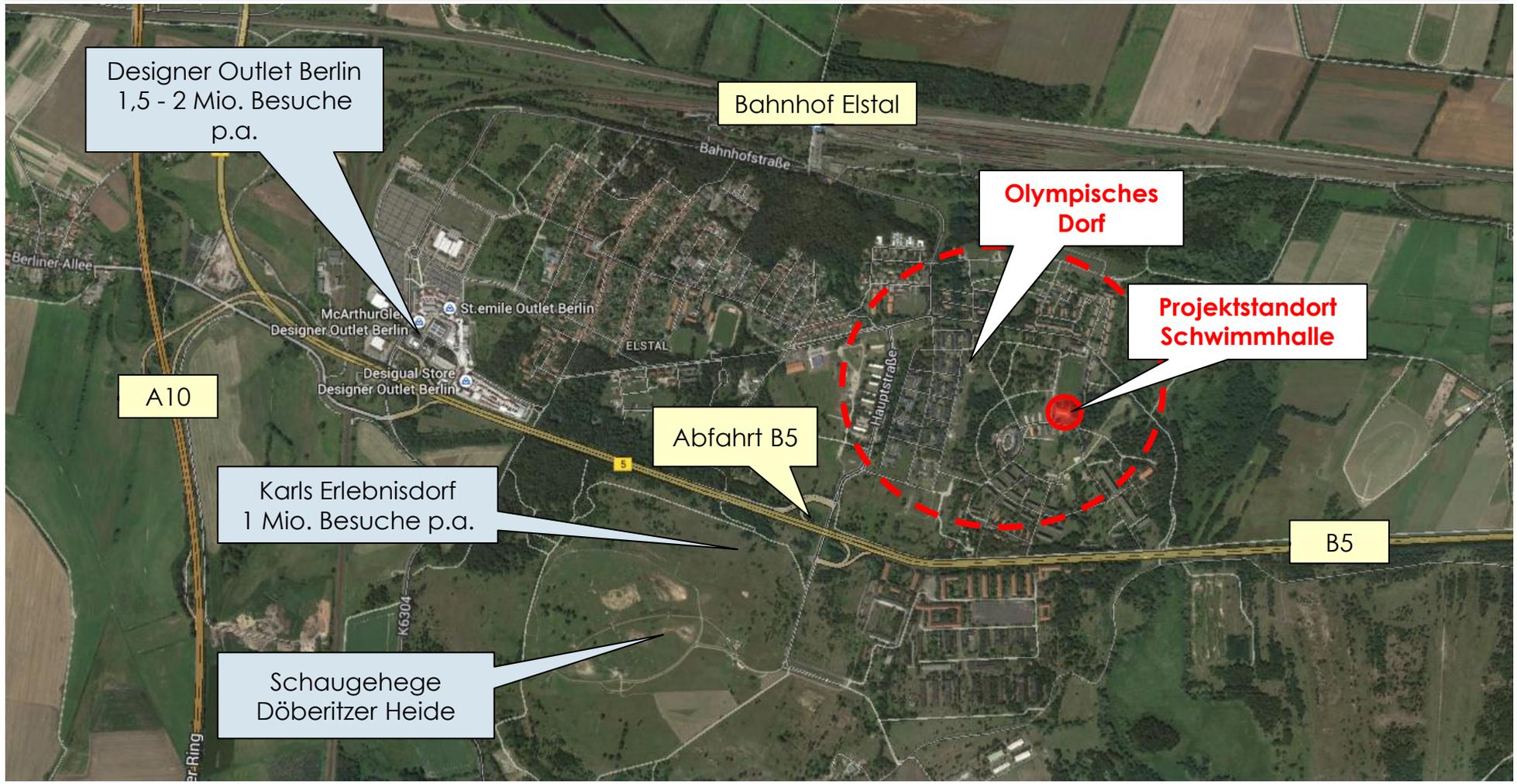
- Aufgrund schlechter Sichtbarkeit entsprechend Mehraufwand an Marketingmaßnahmen betreiben
- Hinweistafeln an der B 5 aufstellen

# Standortanalyse

## Umfeldnutzungen/zukünftige Nutzungen

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT



- Im Umfeld des Olympischen Dorfes hat sich mittlerweile ein Freizeitcluster gebildet, das sich bzgl. der Assoziationen der Einwohner mehr und mehr manifestiert. Das Designer Outlet Center Berlin und Karls sind dabei frequenzbestimmend.
- Karls rechnet mit rd. 1 Mio. Besuchen p.a., das DOC besuchen rd. 1,5-2 Mio. Gäste pro Jahr.- Wustermark ist demnach ein Standort an dem Personen ihre Freizeit verbringen. Davon könnte ein neues Wasserfreizeitangebot profitieren, auch weil die Wege nach Wustermark bzw. Elstal mittlerweile gelernt sind.
- Das Designer Outlet Center als auch Karls wecken positive Assoziation und besitzen darüber hinaus überregionale Bekanntheit.
- Ebenfalls bieten diese Anlagen eine gute Gelegenheit für Crossmarketing. Davon dürfte das neue Wasserfreizeitangebot ebenfalls profitieren.
- Bzgl. zukünftiger Nutzungen sollte sichergestellt sein, dass die Gesamtentwicklungsstrategie für das Olympische Dorf einen deutlichen Fokus auf die Bereiche Freizeit und Tourismus legt. Nur so kann gewährleistet werden, dass die in diesem Gutachten gewählten Konzeptansätze als auch getroffenen Annahmen eine realistische Grundlage bzgl. der Entwicklung des Bades sind.
- Inwieweit weitere Synergien – als die bereits aufgezählten – zu den bestehenden Freizeiteinrichtungen bestehen bleibt abzuwarten, da die Motivation bzgl. eines Besuchs des DOC als auch von Karls eine andere ist, als wenn man sich für den Besuch eines Bades entscheidet. Bäder werden i.d.R. bewusst aufgesucht und bieten nur wenig Spielraum für eine spontane Entscheidungsfindung. Vielmehr ist es realistisch, dass der potenzielle Gast im Rahmen seines Aufenthaltes bei Karls oder im DOC auf das Bad aufmerksam wird und er es zu einem späteren Zeitpunkt besucht.

Kriterium	Relevanz	Kurzkommentar	Bewertung
Überregionale Erreichbarkeit des Standorts	↑	Sehr gute Erreichbarkeit am Knotenpunkt der BAB 10 und B 5	++
Erreichbarkeit mit dem Pkw	↑	Derzeit nur sehr eingeschränkt gegeben; Maßnahmen zur leistungsfähigen Anbindung an die B 5 müssten getroffen werden	-
Stellplätze	↑	Derzeit kein Stellplatzangebot an der Halle; Diese müssten zwingend im näheren Umfeld geschaffen werden	--
Grundstücksgröße, Flächenverfügbarkeit	↑	Bietet genügend Spielraum für entsprechende Erweiterungen und Ergänzungen der Schwimmhalle	+
Planungsrecht, Eigentum	↑	Grundstück/Gebäude stehen zur Entwicklung, Eigentumssituation förderlich, Denkmalschutz zu beachten	+/-
Image und Freizeitwert	↗	Bekanntheit des Standortes gegeben, dennoch „vergessenes Areal“, Nutzung Schwimmen wird derzeit nicht assoziiert, hoher Freizeitwert durch naturräumliche Lage, gute Voraussetzungen für ein sport- und erholungsorientiertes Angebot (Standortthemen SPORT, NATUR, GESCHICHTE)	+

# Standortanalyse

## Bewertung

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

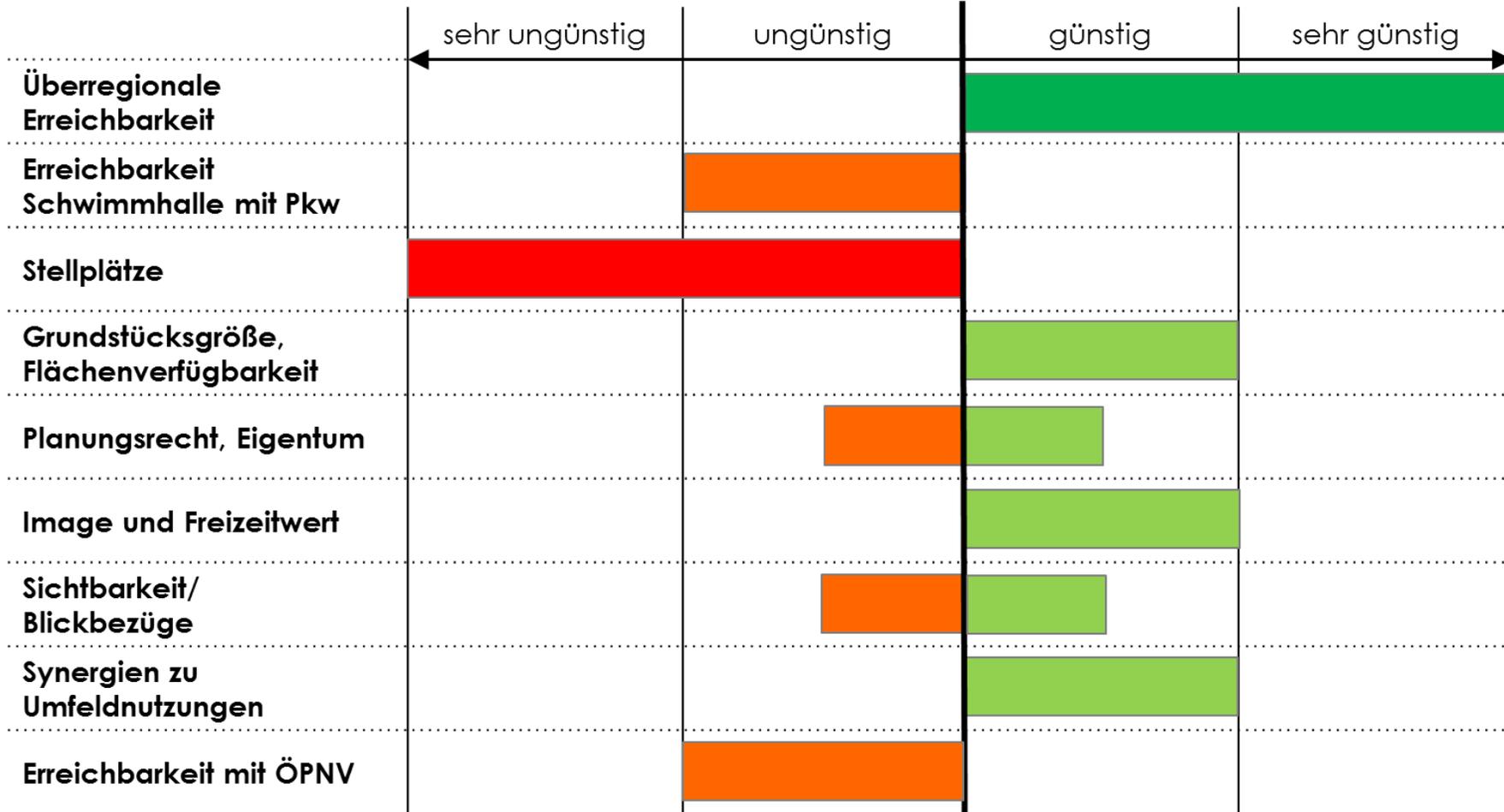
Kriterium	Relevanz	Kurzkommentar	Bewertung
Sichtbarkeit/ Blickbezüge	→	Keine Sichtbarkeit von Straßen, aber sehr attraktive natürliche Lage mit attraktiven Blickbeziehungen	-/+
Synergien zu Umfeldnutzungen	→	Synergien sind gegeben, insbesondere in der gemeinsamen Vermarktung als Ausflugsdestination mit dem DOC und Karls Darauf achten, dass Gesamtentwicklungsstrategie für das Olympische Dorf einen deutlichen Fokus auf Freizeit und Tourismus legt.	+
Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	↘	Derzeit keine optimale Anbindung gegeben; Aufbau einer direkten Busverbindung zum Bahnhof Elstal vorteilhaft	-

# Standortanalyse

## Bewertung

Entwurf

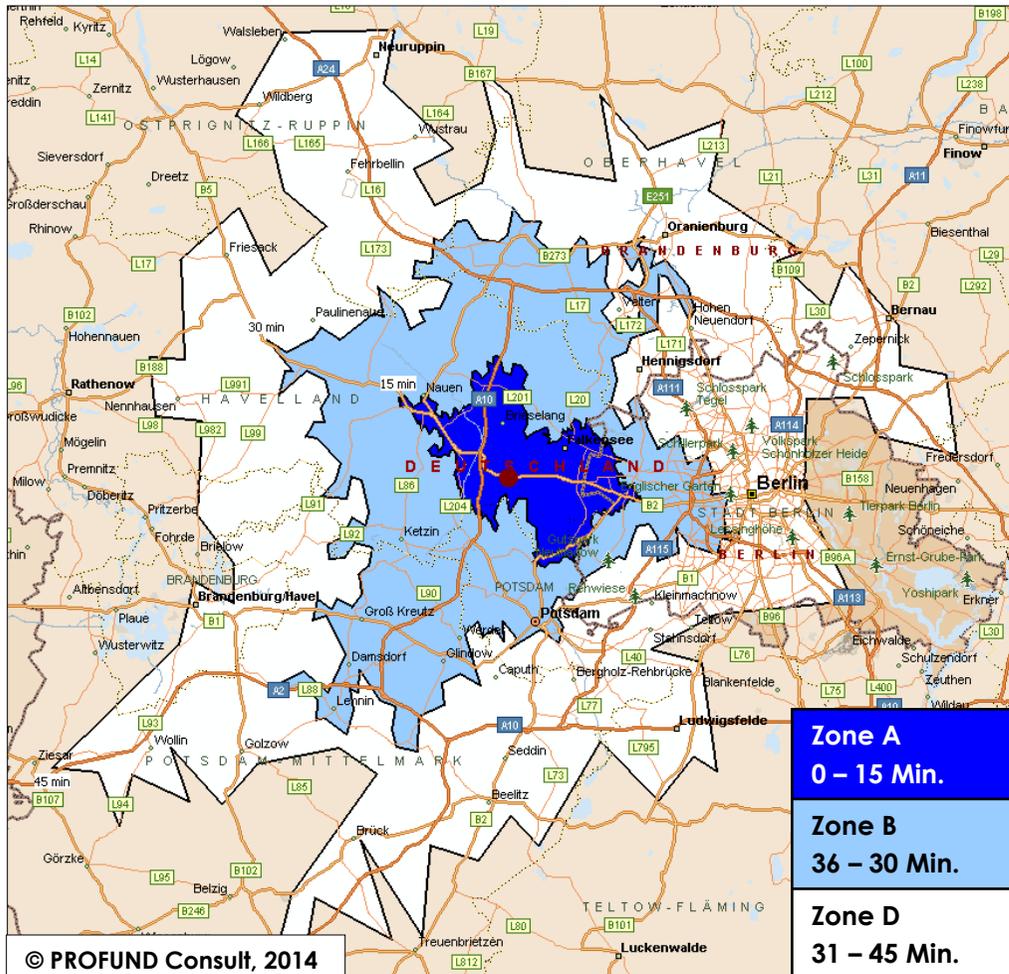
PRO|FUND  
CONSULT



- Der Standort des geplanten Olympiabades im Olympischen Dorf bietet viele Vorteile, die für eine Wiederinwertsetzung des Olympiabades als Schwimmbad sprechen.
  - In erster Linie sind hierbei die überregionale Erreichbarkeit (direkte Nähe zu B5 sowie zu Autobahn), die attraktiven Blickbezüge in die Natur, insbesondere am unterhalb des Gelände gelegenen Sees, sowie mögliche Synergien zu Umfeldnutzungen (DOC und Karls).
  - Bzgl. der Synergien muss jedoch festgehalten werden, dass sich diese vornehmlich auf ein mögliches Crossmarketing beziehen, wovon das Olympiabad profitieren würde. Spontanbesuche von Gästen von einer der beiden Anlagen sind eher nicht zu erwarten, da die Motivation bzgl. des Besuches eines Schwimmbades eine andere ist. Schwimmbadbesuche werden im Vorfeld geplant.
  - Die Grundstücksgröße sowie der „Genius Loci“ des Standortes schließen eine große Freizeit- und/oder Gesundheitsbadplanung aus. Vielmehr muss der Standort behutsam entwickelt werden, auch vor dem Hintergrund der Geschichte des Ortes.
  - Im Zuge der Planung muss zwingend sichergestellt werden, dass sich ausreichend Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Schwimmhalle befinden sowie dass die interne Zuwegung (innerhalb des Olympischen Dorfes) zur Schwimmhalle optimal geplant wird. Darüber hinaus muss ein deutlicher Fokus bzgl. der Gesamtentwicklungsstrategie für das Olympische Dorf auf den Bereichen Freizeit und Tourismus liegen.
- **Auf Basis der vorliegenden Standortbewertung kommt PROFUND Consult zu dem Ergebnis, dass der Standort für die Realisierung eines Schwimmbades geeignet ist. Derzeitige Schwächen (Anbindung, Stellplätze) müssen im Zuge der Planung verbessert werden.**

# Einzugsgebietsanalyse

- Die Analyse des Einzugsgebietes dient der Quantifizierung der Nachfragepotenziale im Marktgebiet, welche Voraussetzung für die Besuchspotenzialermittlung ist.
- Die Größe des Einzugsgebiets basiert auf der mit dem Pkw akzeptierten An- und Abreisezeit potenzieller Besucher und korreliert stark mit der möglichen Aufenthaltsdauer in der Anlage und deren Umfeld. Je länger sich der Gast vor Ort aufhalten kann, desto höher ist seine Bereitschaft, längere Anreisedistanzen in Kauf zu nehmen.
- Neben der Verweildauer nehmen auch die Attraktivität und Einzigartigkeit des Angebots Einfluss auf das aktivierbare Potenzial und damit auf die Größe des Einzugs-(Markt-)gebiets.
- Besucher von Bäderanlagen nehmen folgende maximale Anfahrtszeiten in Kauf (Basis: Analysen der Stiftung für Zukunftsfragen, Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V. und Erfahrungswerte aus bestehenden Anlagen):
  - Funktionale Sportbäder: 15 Min.
  - Freizeitorientierte Sportbäder: 30 Min.
  - Freizeit- & Thermalbäder: 45 Min.
- Entsprechend der maximalen Anreisebereitschaft für die verschiedenen Bädertypen wird das folgende Kapitel „Einzugsgebietsanalyse“ aufbereitet. Später erfolgt auf Basis dessen die Kalkulation der Besuchspotenziale für alle Bädertypen.
- Die Analyse umfasst folgende Aspekte:
  - Einwohnerpotenzial
  - Altersstruktur der Bevölkerung
  - Kaufkraft der Bevölkerung
  - Potenziale an Schulen und Vereinen
  - Touristisches Potenzial
  - Zukünftige Entwicklung



- Die nebenstehende Karte zeigt das gesamte Marktgebiet für ein Wasserfreizeitangebot im Olympischen Dorf Elstal.
- Die Zone A, die als Einzugsgebiet für ein funktionales Hallenbad angesehen werden kann, erstreckt sich über die Gemeinden Wustermark, Brieselang, Dallgow-Döberitz und Falkensee sowie im Osten bis in den Bezirk Spandau in Berlin.
- Die Zone B, welche zusammen mit der Zone A ein typisches Einzugsgebiet für ein Kombibad bzw. Freizeitorientiertes Sportbad darstellt, erstreckt sich über weite Teile des östlichen Havellandes sowie bis in das Zentrum des westlichen Berlins.
- Die Zone C, als Einzugsgebiet für ein Freizeitbad bzw. eine Therme, deckt weite Teile des Berliner Stadtgebietes ab sowie große Gebiete der Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark sowie Oberhavel.

# Einzugsgebietsanalyse

## Bevölkerungspotenzial und Kaufkraft

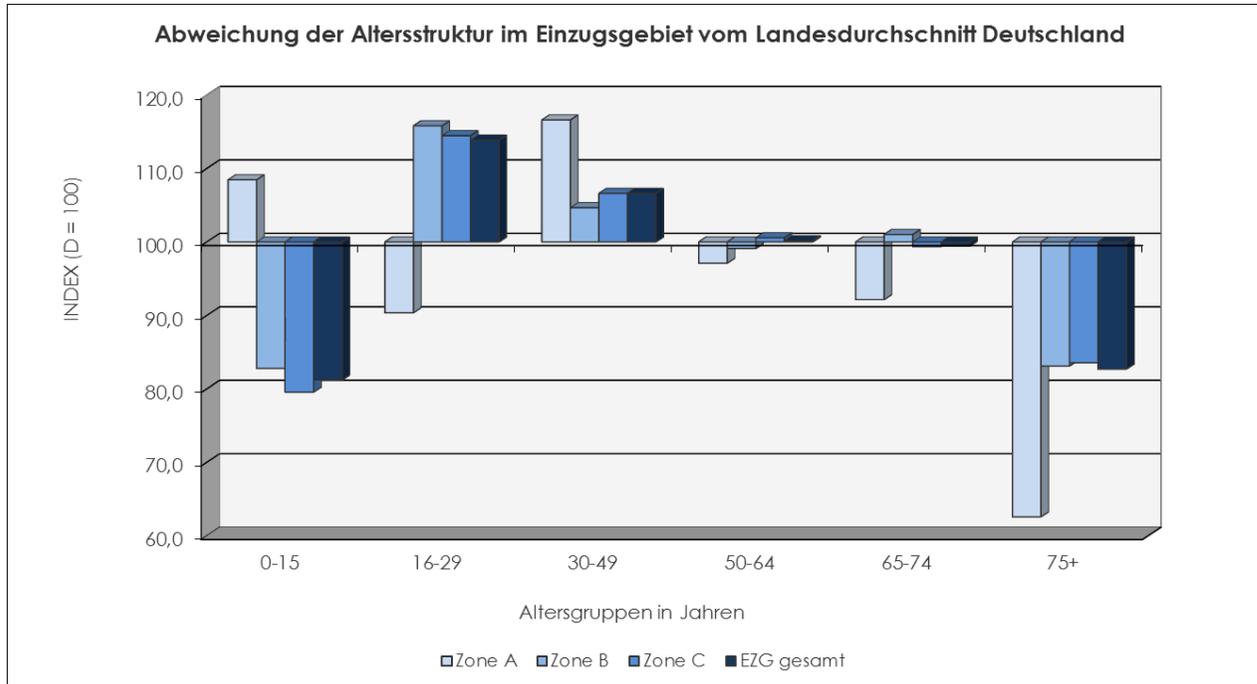
Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Zone	Einwohner	Davon Einwohner außerhalb Berlins	Fläche (km <sup>2</sup> )	Bevölkerungsdichte (EW/km <sup>2</sup> )	Kaufkraft
<b>Zone A</b> (0 – 15 Min.)	124.200	54.000	298	417	96,5
<b>Zone B</b> (16 – 30 Min.)	632.400	168.600	1.027	616	94,3
<b>Zone A – B</b> (0 – 30 Min.)	<b>756.600</b>	<b>222.600</b>	<b>1.325</b>	<b>571</b>	<b>94,7</b>
<b>Zone C</b> (31 – 45 Min.)	2.542.300	438.500	3.056	832	93,7
<b>Einzugsgebiet (bis 45 Min.)</b>	<b>3.298.900</b>	<b>661.100</b>	<b>4.381</b>	<b>753</b>	<b>93,9</b>
<i>Wustermark</i>	8.042		52,63	153	
<i>Brandenburg</i>	2.450.000		29.486	83	88,2
<i>Deutschland</i>	80.716.000		357.168	226	100

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2014 sowie GfK SE Nürnberg, 2014

- Im gesamten Einzugsgebiet, welches allerdings nur bei Realisierung eines Freizeit- oder Gesundheitsbades relevant wäre, kann ein sehr hohes Bevölkerungspotenzial ausgemacht werden.
- Dies ist hauptsächlich durch die Berliner Einwohnerpotenziale begründet.
- Dies bedeutet, um die Potenziale im Einzugsgebiet voll abzuschöpfen, sollte idealerweise eine Produkt entstehen, welches ebenfalls für die Einwohner in Berlin interessant ist.
- Bei Realisierung eines funktionalen Hallenbades können die Einwohner Berlins nicht als realistisches Potenzial angesehen werden. In diesem Fall liegt der Fokus auf den 54.000 Einwohnern in der Zone A, welche außerhalb Berlins leben.
- Bei einem Kombibad bzw. Freizeitorientierten Sportbad sind die Potenziale der Zonen A und B relevant (insgesamt 632.400 Einwohner). Allerdings auch hier muss darauf geachtet werden, das Produkt so attraktiv zu gestalten, dass die Einwohner Berlins dieses ebenfalls nutzen.

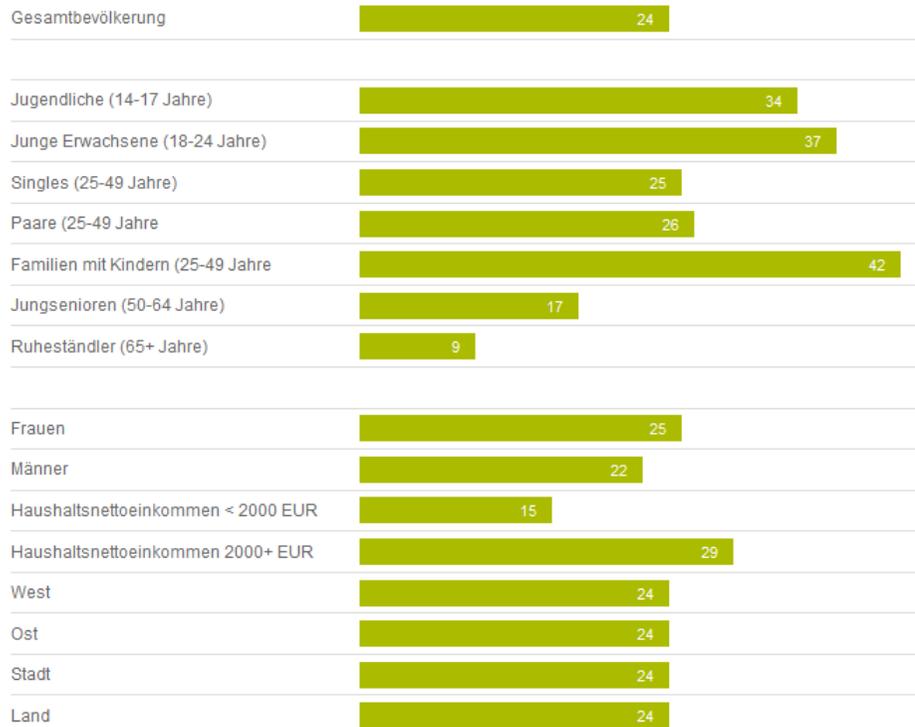


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2014

- Im lokalen Einzugsgebiet (Zone A) herrscht eine Überrepräsentanz von Kindern und Bevölkerungsgruppen zwischen 30 und 49 Jahren.
- Dies ist hauptsächlich durch die Struktur der Bevölkerung in den Berliner Randlagen im Einzugsgebiet begründet (viele Familien).
- In Berlin hingegen herrscht eine Überrepräsentanz von Jugendlichen und jungen Erwachsenen (16 bis 29 Jahre), die oftmals noch keine familiären Pflichten haben.
- Bei der Konzeptionierung ist somit auf die Bedürfnisse von Familien Rücksicht zu nehmen.

### Besucherstruktur Erlebnisbadelandschaft

Von je 100 Befragten haben in den letzten 12 Monaten eine Erlebnisbadelandschaft besucht:



www.stiftungfuerzukunftsfragen.de

- Wie auf der vorangegangenen Seite dargestellt, herrscht im lokalen Einzugsgebiet (insbesondere in den Gemeinden außerhalb Berlins) eine Überrepräsentanz von Familien.
- Auf der Grafik auf der linken Seite wird die Besucherstruktur in Erlebnisbadelandschaften dargestellt.
- Die Hauptzielgruppe sind Familien mit Kindern. Insofern können die Voraussetzungen bzgl. der Altersstruktur, was die Realisierung einer Erlebnisbadelandschaft betrifft, als positiv angesehen werden.
- Bei funktionalen Hallenbädern (wo klassisches „Bahnen ziehen“ im Vordergrund steht) sind Junge Erwachsene und Singles die Hauptzielgruppe, die in den Gemeinden um Wustermark (außerhalb Berlins) tendenziell eher unterrepräsentiert sind.

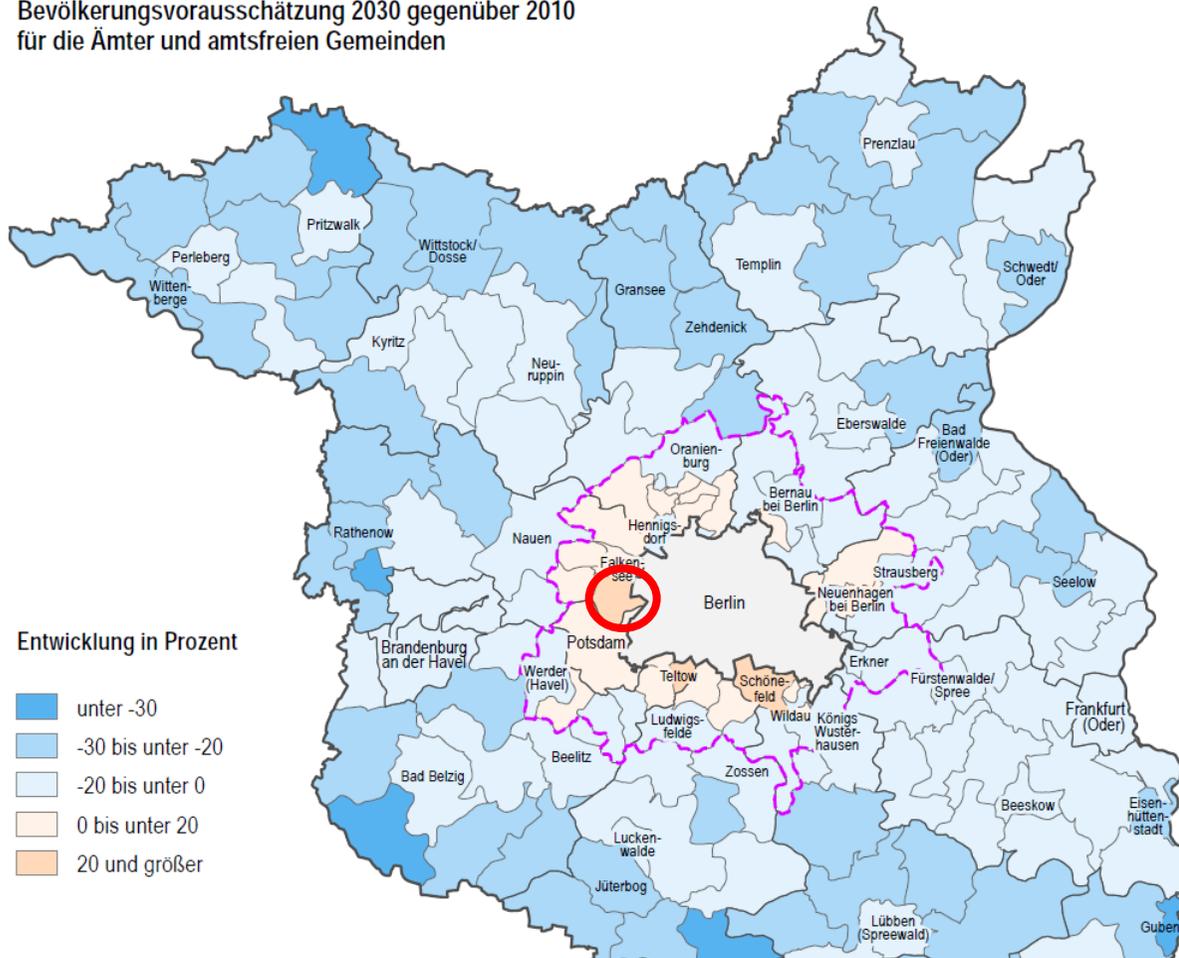
# Einzugsgebietsanalyse

## Bevölkerungsentwicklung

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Bevölkerungsvorausschätzung 2030 gegenüber 2010  
für die Ämter und amtsfreien Gemeinden



- Positiv ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden rund um Wustermark.
- Es wird erwartet, wie auf der Karte auf der linken Seite zu sehen ist, dass die Bevölkerung bis 2030 zunehmen wird.
- Insofern müssen bei der später durchgeführten Besuchsprognose keine Abschläge bzgl. sinkender Bevölkerungszahlen in der Zukunft angesetzt werden.

Quelle: Berlin Institut

# Einzugsgebietsanalyse

## Potenziale Schulschwimmen

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Lfd. Nr.	Kommune	Schulform	Name der Schule	Ort	Schulschwimmen ja/nein	in den Jahrgangsstufen	Rhythmus/ Blocklänge	jährl. Schülerzahl	Aktueller Badbadstandort
1	Gemeinde Wustermark	Grundschule	"Otto Lilienthal"	Wustermark	ja		3 5 Tage	ca. 80	Stadtbad Nauen
2	Gemeinde Wustermark	Oberschule	"Heinz Sielmann"	Wustermark	ja		7 3 Tage pro Klasse	ca. 80	Stadtbad Nauen
3	Gemeinde Brieselang	Grundschule	Zeebra-GS	Brieselang	ja		3 5 Tage	ca. 70	Waldbad Falkensee
4	Gemeinde Brieselang	Grundschule	Robinson-GS	Brieselang	ja		3 5 Tage	ca. 70	Waldbad Falkensee
5	Gemeinde Brieselang	Oberschule	Hans-Kladow	Brieselang	nein				
6	Gemeinde Dallgow-Döberitz	Grundschule	"Am Wasserturm"	Dallgow-Döberitz	ja		3 5 Tage	ca. 115	Sport- und Bildungszentrum Lindow
7	Gemeinde Dallgow-Döberitz	Gymnasium	"Marie-Curie"	Dallgow-Döberitz	nein				
8	Stadt Ketzin	Grundschule	Europaschule	Ketzin	ja		3 wöchentlich	ca. 50-55	Im Sommer Strandbad Ketzin, Im Winter in Potsdam
9	Stadt Ketzin	Oberschule	"Theodor Fontane"	Ketzin	nein				
11	Gemeinde Schönwalde-Glien	Grundschule	"Im Glien"	Schönwalde-Glien	ja		3 ?	ca. 19	?
12	Gemeinde Schönwalde-Glien	Grundschule	VHG Menschenkinder	Schönwalde-Glien	ja		3 ?	ca. 46	Sport- und Bildungszentrum Lindow

Quelle: Erhebungen der Gemeinde Wustermark

- Wesentliche Nachfrage in Hallenbädern kann durch Schulen erfolgen.
- Derzeit gibt es für die Schüler des östlichen Landkreises Havelland keine Möglichkeit an einem Schwimmunterricht in überdachten Hallenbädern teilzunehmen.
- Insofern könnte ein Hallenbad im Olympischen Dorf einen wichtigen Beitrag bzgl. Schwimmunterricht im östlichen LK Havelland leisten.
- Die oben dargestellte Tabelle gibt einen Überblick über die derzeitige Situation sowie die Potenziale bzgl. Schulschwimmen.
- Insgesamt existiert ein Potenzial an mindestens 500 Schülern, die regelmäßig an einem Schwimmunterricht im Hallenbad im Olympischen Dorf teilnehmen könnten.

Zone	Ankünfte	Übernachtungen	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
<b>Zone A</b> (0 – 15 Min.)	255.400	581.200	2,3
<b>Zone B</b> (16 – 30 Min.)	2.902.100	6.986.300	2,4
<b>Zone A – B</b> (0 – 30 Min.)	<b>3.157.400</b>	<b>7.567.600</b>	<b>2,4</b>

- Touristen besitzen für ein funktionales Hallenbad sowie für ein freizeitorientiertes Sportbad so gut wie keine Relevanz, da diese im Rahmen ihres Aufenthaltes vor Ort nur sehr schwer für den Besuch einer solchen Anlage akquiriert werden können.
- Sehr wohl besitzen Touristen allerdings eine Relevanz, was den Besuch eines Freizeitbades bzw. einer Therme betrifft. Erfahrungsgemäß besuchen rd. 5 % der Städtetouristen im Rahmen ihres Aufenthaltes vor Ort ein Freizeitbad oder eine Therme.
- Im Naheinzugsgebiet des geplanten

Olympiabades ist das Tourismusvolumen mit 255.000 Ankünften relativ gering. Sollte das Bäderangebot entsprechend eines Freizeit- oder Thermalbades ausgestaltet werden, könnten rd. 13.000 Touristen als akquirierbares Potenzial aus der Zone A angesehen werden.

- Das Gros der Touristen ist in der Zone B, bedingt durch die Stadt Berlin. Da sich diese Potenziale allerdings fokussiert in der Hauptstadt aufhalten, und dort auch den Schwerpunkt ihrer Reise haben, werden diese im Rahmen einer konservativen Betrachtungsweise lediglich als Zusatzpotenzial angesehen.

### Bevölkerungspotenzial:

Das gesamte Einzugsgebiet weist (hauptsächlich bedingt durch die Einwohnerpotenziale Berlins) im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ein hohes Bevölkerungspotenzial auf. Um Berliner Potenziale anzusprechen, muss das spätere Konzept eine entsprechende Attraktivität aufweisen. Ein klassisches funktionales Hallenbad generiert das Gros seiner Besucher aus den Gemeinden der Zone A, welches außerhalb Berlins liegen. Dort kann das Bevölkerungspotenzial lediglich als durchschnittlich bewertet werden.

### Altersstruktur:

In den Berliner Randlagen, welche im Einzugsgebiet liegen, herrscht eine Überrepräsentanz von Familien, wohingegen in Berlin junge Erwachsene und Singles überrepräsentiert sind. Um die umliegenden Potenziale vollends anzusprechen, sollte bei der Konzeptionierung ein verstärkter Fokus auf die Bedürfnisse von Familien gelegt werden.

### Kaufkraftstruktur:

Das Einzugsgebiet weist eine geringere Kaufkraftstruktur auf als der bundesdeutsche Durchschnitt auf. Diese Abweichung ist allerdings nicht so signifikant, dass sie Auswirkungen auf die spätere Preispolitik der Anlage hat.

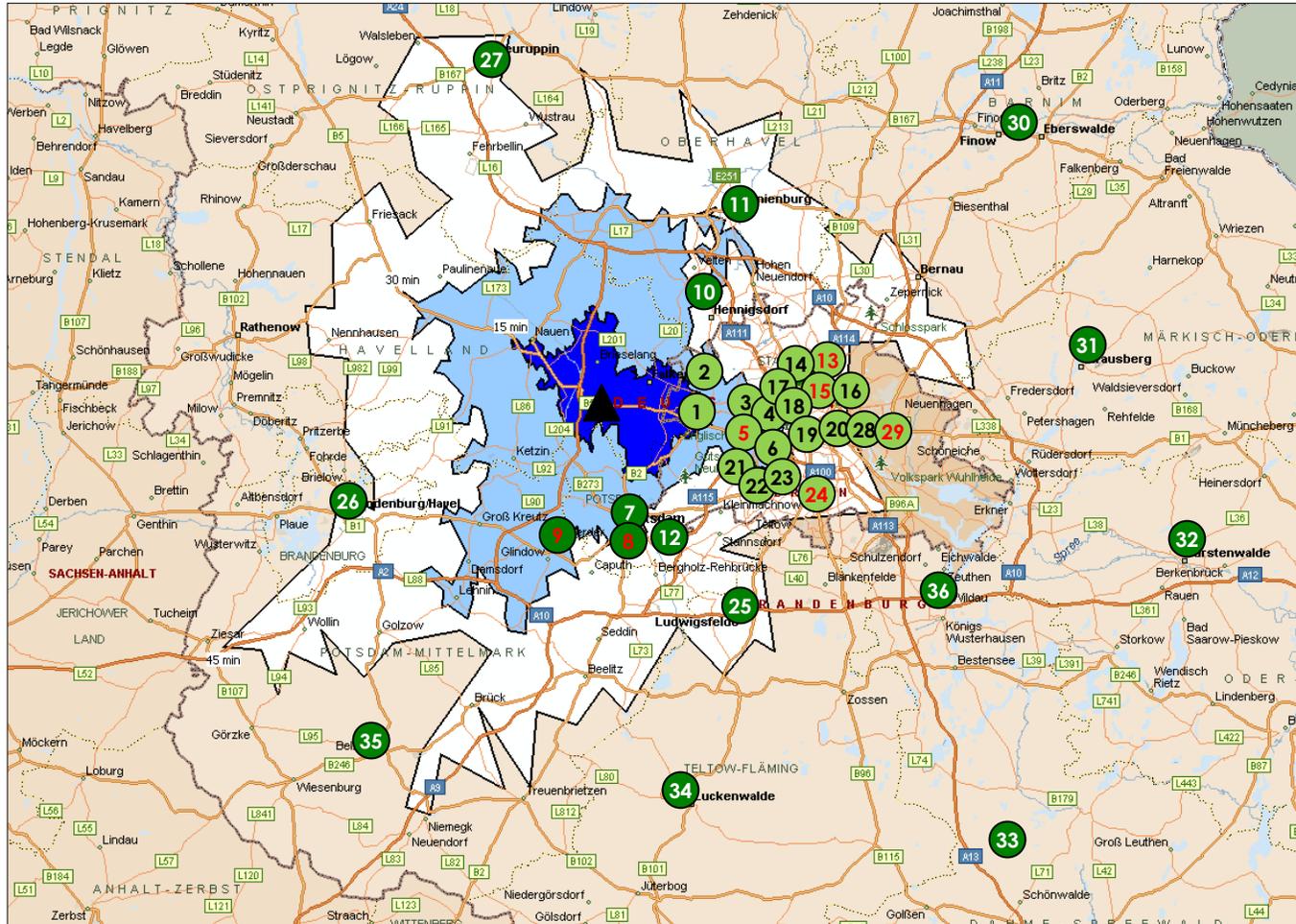
### Touristisches Potenzial:

Touristische Potenziale, welche ebenfalls hauptsächlich in Berlin sind, spielen nur bei größeren Freizeitbädern oder attraktiven Saunanlagen eine Rolle. Insofern sind sie am Standort Elstal lediglich als Zusatzpotenzial zu betrachten.

- **Die Voraussetzungen die sich aus den Strukturen im Einzugsgebiet ergeben, sprechen für eine Konzeption des Bades, die den Bedürfnissen von Familien Rechnung trägt und darüber hinaus so attraktiv gestaltet ist, dass es auch für Berliner Einwohner im Rahmen eines Tagesausflugs ein interessantes Angebot darstellt.**

# Wettbewerbsanalyse

- Die vorliegende Wettbewerbsanalyse dient in erster Linie der Absicherung des zu eruiierenden Konzeptes für das Olympiabad in Wustermark. Darüber hinaus ist sie integraler Bestandteil für die später durchgeführte Besuchsprognose.
- Im folgenden werden die wettbewerbsrelevanten Wasserfreizeitanlagen im Einzugsgebiet aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Projektplanung bewertet. Dabei werden alle Hallenbäder, Freizeitbäder und Thermen sowie herausragende Saunaanlagen erfasst. Freibäder und Naturbadeanlagen werden nicht berücksichtigt, da sie separate Marktsegmente darstellen.
- Darüber hinaus erfolgt eine detailliertere Darstellung relevanter Wettbewerbsanlagen hinsichtlich ihrer Performancedaten (Benchmarking).
- Im weiteren Teil werden die Wettbewerber in eine Positionierungsmatrix eingeordnet. Diese dient dazu, Angebotsüberschneidungen des geplanten Olympiabades mit bestehenden Bädern bestmöglich zu vermeiden. Diese Matrix ist Grundlage für die konkrete Produktentwicklung und -definition des neuen Bades.
- Zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie war den Gutachtern die evtl. Planung eines Bades in Falkensee bekannt. Diese wurde allerdings in den kommenden Ausführungen nicht berücksichtigt, da die Studie auf der Basis erstellt wurde, dass das geplante Olympiabad ein interkommunales Bad werden soll, unter Einbeziehung der Stadt Falkensee.
- Zu möglichen Auswirkungen, sollte ein Bad in Falkensee realisiert werden, wird im Exkurs auf Seite 113 nochmals gesondert Stellung bezogen.



- Die Karte auf der linken Seite stellt die relevanten Wettbewerbsanlagen im Einzugsgebiet sowie darüber hinaus dar.
- Anlagen innerhalb Berlins sind mit einem dunkelgrünen, Bäder außerhalb Berlins mit einem hellgrünen Kreis gekennzeichnet.
- Kreise mit einer roten Schrift kennzeichnen aktuelle Planungen.
- Insgesamt wurden **36 relevante Wettbewerbsanlagen**, mit Einfluss auf die Planung in Wustermark identifiziert.
- Die evtl. Planung in Falkensee wurde nicht berücksichtigt.

# Wettbewerbsanalyse

## Wettbewerbslegende

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Nr.	Zone	Ort	Typ	Name	Besuche
1	A	Berlin	KOMBI	Kombibad Spandau Süd - Halle	200.000
2	B	Berlin	FHB	Stadtbad Spandau Nord	
3	B	Berlin	FHB	Stadtbad Charlottenburg - Alte Halle	
4	B	Berlin	FHB	Stadtbad Charlottenburg - Neue Halle	
5	B	Berlin	KOMBI	Kombibad Charlottenburg	
6	B	Berlin	FHB	Stadtbad Wilmersdorf I	
7	B	Potsdam	FHB	Bad am Brauhausberg	230.000
8	B	Potsdam	FZB	Sport- und Freizeitbad	450.000 (erwartet)
9	C	Werder	GB	Blüten Therme	350.000 (erwartet)
10	C	Hennigsdorf	FHB	AQUA Stadtbad Hennigsdorf	100.000
11	C	Oranienburg	FZB	TURM ErlebnisCity	600.000 (ges. Anlage)
12	C	Potsdam	FHB	Kiezbad am Stern	120.000
13	C	Berlin	KOMBI	Kombibad Pankow	
14	C	Berlin	KOMBI	Kombibad Seestraße - Halle	
15	C	Berlin	FHB	Stadtbad Oderberger Straße (HB + Eventzentrum)	
16	C	Berlin	FHB	SSE Europa Sportpark (Schwimm- und Sprunghalle)	682.056
17	C	Berlin	GB	vabali premium spa	200.000 (erwartet)
18	C	Berlin	FHB	Stadtbad Tiergarten	

Quelle: PROFUND Consult Datenbank; Rot = Aktuelle Planungen

# Wettbewerbsanalyse

## Wettbewerbslegende

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

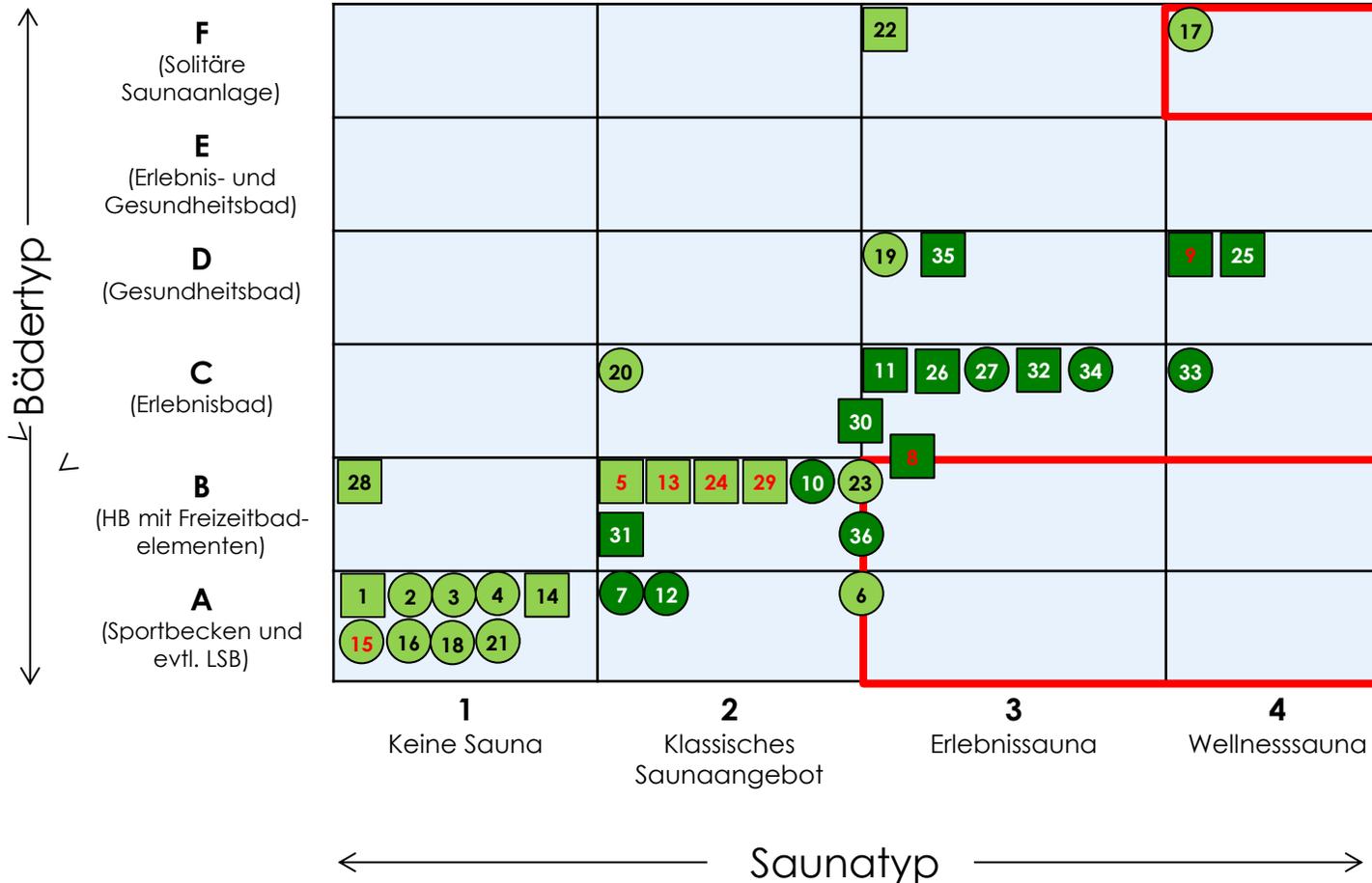
Nr.	Zone	Ort	Typ	Name	Besuche
19	C	Berlin	GB	Liquidrom Berlin	96.973
20	C	Berlin	FZB	Bad am Spreewaldplatz	212.765
21	C	Berlin	FHB	Schwimmhalle Hüttenweg	
22	C	Berlin	KOMBI	Sommerbad Lichterfelde (Spucki) / Saunalandschaft	33.000 Sauna + rd. 40.000 Sommerbad
23	C	Berlin	FHB	Stadtbad Lankwitz	274.115
24	C	Berlin	KOMBI	Kombibad Mariendorf	
25	C	Ludwigsfelde	GB	Kristall Saunatherme Ludwigsfelde	400.000 bis 600.000
26	C	Brandenburg	FZB	Marienbad Brandenburg	169.381
27	C	Neuruppin	FZB	Sportcenter Neuruppin	
28		Berlin	FZB	Stadtbad Schöneberg	265.465
29		Berlin	KOMBI	Kombibad Friedrichsfelde (Tierpark)	
30		Eberswalde	FZB	baff, das Freizeitbad in Eberswalde	230.000
31		Strausberg	FHB	Strausbad	95.083
32		Fürstenwalde	FZB	Schwapp	275.000
33		Krausnick - Groß Wasserburg - Brand	FZB	Tropical Island	817.288
34		Luckenwalde	FZB	Fläming Therme	202.000
35		Belzig	GB	SteinTherme Belzig	145.000
36		Wildau	FHB	Wildorado	

Quelle: PROFUND Consult Datenbank; Rot = Aktuelle Planungen

# Wettbewerbsanalyse

## Positionierungsmatrix

Entwurf



- Einordnung der Wettbewerber in eine Positionierungsmatrix, um herauszufinden, ob, und wenn ja wo, Marktlücken bzgl. der Bäderlandschaft existieren.

- Potenzielle Positionierung für ein mögliches neues Angebot in Wustermark
- Hallenbad
- Hallenbad (mit Außenbereich/ Freibad)

- Ein Marktlücke ergibt sich im Bereich Erlebnis- und Gesundheitsbad. Das heißt, ein Bad welches Angebote aus beiden Bädertypen vereint, existiert im Marktumfeld von Wustermark noch nicht. Dieses Konzept scheint jedoch für die Standortgegebenheiten vor Ort zu überdimensioniert.
- Somit muss eine neue Wasserfreizeitanlage in den Konkurrenzkampf zu bestehenden Bädern eintreten. Besuche für das eigene Angebot müssten in gewissem Maße über den Verdrängungswettbewerb generiert werden.
- Dennoch ergeben sich aus der Positionierungsmatrix vier interessante Handlungsoptionen, die es lohnt weiter zu untersuchen:
  - Option 1: **Funktionales Hallenbad** (nur Sport- und maximal Lehrschwimmbecken) inkl. Erlebnis- oder sogar Wellnesssauna → Dieses Konzept würde im Badbereich hauptsächlich im Wettbewerb zu den Berliner Anlagen stehen sowie zu den Bädern in Potsdam. Im eigenen Marktgebiet (östlicher LK Havelland) hätte dieses Angebot weitestgehend Alleinstellung. Mit einer hochwertigen Sauna, die die attraktive Lage der Anlage aufgreift (See unterhalb der Schwimmhalle) könnten zusätzliche Gäste aus dem Berliner Raum sowie dem Umland gewonnen werden.
  - Option 2: Ähnlich zu Option 1, jedoch Erweiterung des Badbereiches zu einem **Hallenbad mit Freizeitbadelementen**.
  - Option 3: Positionierung der Anlage als solitäre **Saunaanlage**. Dies würde allerdings den Rückbau des Schwimmbeckens zur Folge haben. Schul- und Vereinssport könnten nicht angeboten werden, jedoch hätte diese Anlage eine Alleinstellung.
  - Option 4: Ähnlich zu Option 1 oder 2 jedoch ohne Saunaanlage, stattdessen Realisierung eines attraktiven Natur-Freibades (unter Integration des bestehenden Sees). **Natur-Freibad und Hallenbad** können getrennt voneinander betrieben werden.

# Wettbewerbsanalyse

## Benchmark: Historische Stadtbäder in Berlin

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Bäder: Stadtbad Neukölln, Spandau-Nord und Charlottenburg
- Entfernung zum Standort Elstal:
  - Stadtbad Spandau-Nord: 17 Minuten (17 km)
  - Stadtbad Charlottenburg: 26 Minuten (22 km)
  - Stadtbad Neukölln: 37 Minuten (35 km)
- Ausstattung:
  - Stadtbad Spandau-Nord: 27m Becken, Nichtschwimmerbereich, Bistro, Solarium
  - Stadtbad Charlottenburg: 25m Becken, Aquafitness, Nichtschwimmerbereich
  - Stadtbad Neukölln: 19m und 25 m Schwimmerbecken, Nichtschwimmerbereich, Kräutersauna, Finnische Sauna, Griechisch-Römisches Dampfbad, Caldarium, Sanarium mit Farblichtern, Massage, Dachgarten, Cafeteria, Tauchbecken, Warmwasserbecken, Ruheräume
- Besuche p.a.:
  - Stadtbad Spandau & Charlottenburg: 75.000 (geschätzt)
  - Stadtbad Neukölln: 91.490
- **„Schwimmen im historischen Ambiente“ können Gäste bereits in Berlin, somit besitzt Wustermark diesbezüglich keine Alleinstellung.**



# Wettbewerbsanalyse

## Benchmark: Bäder in Potsdam

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Bad am Brauhausberg sowie Kiezbad am Stern
- Entfernung zum Standort Elstal:
  - Bad am Brauhausberg: 28 Minuten (30 km)
  - Kiezbad am Stern: 35 Minuten (33 km)
- Ausstattung:
  - Bad am Brauhausberg: 50m Becken, Sprungturm, Kursangebot, Finnische Sauna, Biosauna, Tauchbecken, Saunabar, Ruheraum, Saunagarten, Massageangebot
  - Kiezbad am Stern: 25m Becken, Lehrschwimmbecken, Finnische Sauna, Dampfsauna, Infrarotkabine, Tauchbecken, Erlebnisdusche, Ruheraum, Ergogeräte, Solarium
- Besuche p.a.:
  - Beide Bäder gesamt: 357.467 (2012), 340.739 (2011), 298.937 (2010); inkl. Schulen und Vereine
- Wirtschaftliche Kennzahlen
  - Umsatzvolumen: rd. 900.000 EUR (2,50 EUR pro Gast)
  - Zuschussbedarf: rd. 1,6 Mio. EUR p.a. (Vollkosten, inkl. 2 Strandbäder)
- **Hohe Besucherzahlen trotz qualitativ eher unattraktivem Angebot.**
- **Neues Sport- und Freizeitbad geplant, welches Bad am Brauhausberg ersetzen soll.**



# Wettbewerbsanalyse

## Benchmark: Wildorado in Wildau

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Wildorado in Wildau
- Entfernung zum Standort Elstal:
  - 54 Minuten / 60 Kilometer
- Ausstattung:
  - 25 m-Becken mit 5 Bahnen, Großes Variobecken, Mutter-Kind-Bereich, Whirlpool, Gartenterrasse & Liegenwiese, 80 m Riesenrutsche, Biosauna (60°C), Dampfsauna, Finnische Blocksauna im Freien (90°C), Außentauchbecken im großen Saunagarten, Ruhe-, Entspannungs- und Restaurantbereich, Massage, Kosmetik, Fußpflege, Solarium, Fitness
- Besuche p.a.: rd. 130.000 (ohne Schulen und Vereine)
  - Badbereich: rd. 100.000
  - Saunabereich: rd. 30.000
  - Fitnessabos: rd. 900
- Wirtschaftliche Kennzahlen
  - Zuschussbedarf: rd. 660.000 EUR seitens der Gemeinde
  - Pachtzahlung an die Gemeinde: 40.000 EUR pro Monat
- **Entwicklung tendenziell vergleichbar (sowohl was Lage als auch mögliche Angebotsausrichtung betrifft) mit Wustermark. 130.000 Besuche als Vergleichsgröße für das Olympiabad in Wustermark.**



- Insgesamt wurden von PROFUND Consult 36 Wettbewerbsanlagen identifiziert, welche als relevant für die Projektplanung im Olympischen Dorf angesehen werden können. Davon befinden sich 20 Anlagen in Berlin und 16 außerhalb Berlins.
- Von den 36 Anlagen sind sieben konkrete Bäderplanungen, wovon sich fünf in Berlin und zwei außerhalb Berlins befinden. Besonderen Einfluss auf das geplante Projekt in Wustermark dürften die Planungen in Werder (Blüten Therme) sowie in Potsdam haben, da diese sich im regionalen Einzugsgebiet (bis 30 Minuten befinden). Auf Berliner Seite ist darüber hinaus das Kombibad in Charlottenburg besonders hervorzuheben.
- Interessant ist die räumliche Verteilung der Wettbewerbsanlagen. Im lokalen Einzugsgebiet (bis 15 Minuten) befindet sich mit dem Kombibad Spandau Süd lediglich ein einziges Bad.
- In den Gemeinden des östlichen Landkreises Havellandes, welche sich in den Zonen A, B und C konnten keinerlei Wettbewerbsanlagen identifiziert werden.
- Das bedeutet, dass sich aus der Wettbewerbsanalyse ein konkreter Bedarf für ein Wasserfreizeitangebot für die Gemeinden des östlichen Landkreises Havelland ableiten lässt.
- Auf Grundlage der Positionierungsmatrix wurden vier Handlungsoptionen aufgezeigt, die im Rahmen eines Workshops vor Ort noch um die Option 5 (Sanierung Bestand als Schwimmhalle) ergänzt wurden. Diese fünf Konzeptvarianten werden in den nachfolgenden Kapiteln detaillierter betrachtet.
- Eine Fokussierung auf ein großes Freizeit- und Gesundheitsbad wird aufgrund der Ausführungen auf Seite 41 sowie der aktuellen Planungen in Werder und Potsdam (unnötiger Konkurrenzkampf) nicht weiter verfolgt.

- Auf Basis der Wettbewerbsanalyse sowie unter Einbezug der Standortrahmenbedingungen und der Einzugsgebietsanalyse werden folgende fünf Konzeptvarianten definiert:

Nr.	Konzeptvariante	Anmerkungen
1	Funktionales Hallenbad (Sportbecken und maximal Lehrschwimmbecken) und hochwertiger Saunabereich (Integration des bestehenden Sees)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wettbewerb besteht zu den Berliner Anlagen sowie zu den Bädern in Potsdam</li><li>• Im östlichen LK Havelland hätte dieses Angebot weitestgehend Alleinstellung</li></ul>
2	Funktionales Hallenbad mit Freizeitbadelementen und hochwertiger Saunabereich (Integration des bestehenden Sees)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ähnlich zu Konzept 1, jedoch Erweiterung des Badbereiches zu einem Hallenbad mit Freizeitbadelementen</li><li>• Interessantes Angebot auch für die Berliner Zielgruppen</li><li>• Passt am ehesten zur Bevölkerungsstruktur im Umkreis von Wustermark</li></ul>
3	Solitäre Saunaanlage und Rückbau des Schwimmbeckens	<ul style="list-style-type: none"><li>• Positionierung als solitäre Saunaanlage = Alleinstellung im Wettbewerbsumfeld</li><li>• Schul- und Vereinssport könnten nicht angeboten werden</li></ul>
4	Badbereich plus Natur-Freibad (unter Integration des bestehenden Sees).	<ul style="list-style-type: none"><li>• Natur-Freibad passt zur Zielgruppe von Karls. Natur-Freibad und Hallenbad können getrennt voneinander betrieben werden.</li><li>• Verzicht auf Profitcenter Saunabereich</li></ul>
5	Funktionales Hallenbad (nur Sanierung Bestand)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geringster Aufwand</li><li>• Kommunaler Versorgungsauftrag</li></ul>

# Konzeptvarianten

- Auf Basis der Standortrahmenbedingungen, der Ergebnisse der Einzugsgebietsanalyse sowie des Wettbewerbsumfeldes wurden fünf Handlungsszenarien entwickelt, die in ihrer Angebotsausprägung durch andere Badanlagen (Benchmarks) charakterisiert und in ihren Stärken und Schwächen im folgenden Kapitel bewertet werden.
- Die ermittelten Handlungsszenarien waren Diskussionsgrundlage für einen Workshop am 1. August 2014 in Wustermark, in dem das weitere Vorgehen gemeinsam mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde.

- Folgende realistische Szenarien wurden seitens PROFUND Consult ermittelt:

Konzeptvariante	Angebotskonzept	Benchmarks
Szenario 1	Funktionales Hallenbad (Sportbecken und maximal Lehrschwimmbecken) und Saunaanlage	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hallenbad CITY Zürich</li><li>▪ Stadtbad Gotha</li></ul>
Szenario 2	Hallenbad mit Freizeitbadelementen und hochwertiger Saunabereich	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Badebucht Wedel</li><li>▪ Familienbad Bad Reichenhall</li><li>▪ Jugendstilbad Darmstadt</li></ul>
Szenario 3	Solitäre Saunaanlage und Rückbau des Schwimmbeckens (kein Badangebot, jedoch Nutzung des Gebäudes)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Saunahuus Ganderkesee</li><li>▪ Wellneuss Neuss</li><li>▪ Badegärten Eibenstock</li></ul>
Szenario 4	Hallenbad und Naturfreibad	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Familienbad Badepark Bentheim</li></ul>
Szenario 5	Funktionales Hallenbad (Beschränkung auf Sanierung des Bestandes)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bad der Ordensburg Vogelsang</li></ul>

# Konzeptvarianten

## Benchmark Szenario 1: Hallenbad CITY Zürich (CH)

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Saniertes Stadtbad von 1941
- Angebotsbausteine:
  - 50 m Becken (6 Bahnen)
  - Nichtschwimmerbecken
  - Kursbecken mit Hubboden
  - Neuer Saunabereich
  - Sonnendeck
  - Turnhalle
- Besuche p.a.:
- Eintrittspreis:
- Betrieb:
- Eröffnung: Januar 2013
- Investition: 44,1 Mio. CHF (36,2 Mio. EUR), wobei die Schweizer Baukosten keine Vergleichsgröße darstellen



# Konzeptvarianten

## Benchmark Szenario 2: Jugendstilbad Darmstadt

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Schwimmbad und Wellnessanlage im historischen Stadtbad von 1909
- Angebotsbausteine:
  - 25 m Becken in der Jugendstilhalle (ehem. „Herrenbad“)
  - Kinder-Planschbecken, 32° C
  - Ganzjahres-Außenbecken, 32° C
  - SPA: Gesundheitsbäder, Solegrotte
  - 2 Ebenen Saunalandschaft mit 6 Saunen, 2 Dampfbädern, Rhassoul und Hamam
  - Beautycenter
- Besuche p.a.: 234.000 (2012)
- Eintrittspreis: Tagesticket Bad 10,40 EUR; Tagesticket Bad+Spa 14,30 EUR; Tagesticket Bad+Spa+Sauna 19,70 EUR
- Betrieb: Aquapark Management GmbH
- Eröffnung: Februar 2008
- Investition (Sanierung & Neubau): 26,7 Mio. EUR
- Umsatz p.a: über 2,9 Mio.
- Positives Betriebsergebnis



# Konzeptvarianten

## Benchmark Szenario 3: Wellneuss, Neuss

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Saunananlage auf 10.000 m<sup>2</sup> Innen- und 8.000 m<sup>2</sup> Außenfläche
- Angebotsbausteine:
  - Aufgusssauna, Softsauna, Dampfsauna
  - Eisbrunnen, Tauchbecken, Crushed Ice
  - Warmbecken innen und außen
  - Ruhe- und Kaminhaus (220 Liegen)
  - Kleopatrabad, Rasul, Massageräume
  - Solarium
  - Außen: Panorama-, Kelo- und Erdsauna
  - 1.500 m<sup>2</sup> Naturbadesee
- Besuche p.a.: 94.000 (2012)
- Eintrittspreis: 4 Std. Ticket Mo-Fr 20,50 EUR; Sa/So 23,- EUR; Tagesticket Mo-Fr 25,- EUR; Sa/So 27,50 EUR
- Betrieb: Neusser Bäder und Eissporthallen GmbH
- Eröffnung: Januar 2007
- Investition: 5 Mio. EUR
- Umsatz p.a.: 3,5 Mio. EUR
- Positives Betriebsergebnis (rd. 500.000 EUR p.a.)



# Konzeptvarianten

## Benchmark Szenario 5: Bad der Ordensburg Vogelsang

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

- Schwimmbad im Gelände der ehemaligen „NS-Ordensburg“ Vogelsang
- Wiedereröffnung: September 2009
- Angebotsbausteine:
  - 25m Becken (4 Bahnen), Beckentiefe abfallend von 1 m auf 3,80 m
  - Zwei Ein-Meter-Sprungbretter und ein Drei-Meter-Sprungbrett
  - Turnhalle
- Besuche p.a.: k.A.
- Eintrittspreis: Tageskarte 3,50 EUR
- Aktive Mitgliedschaft  
Familienmitgliedschaft: 13,00 EUR monatlich  
Einzelmitgliedschaft: 8,00 EUR monatlich
- Betrieb: Schwimm- und Sportverein Vogelsang e.V. (ca. 100 Mitglieder)
- Investition: k.A.



# Konzeptvarianten

## Stärken-Schwächen-Betrachtung

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Szenario	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Szenario 1: <b>Funktionales Hallenbad und Saunaaanlage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verzicht auf Spaßkomponenten trägt Anspruch im Umgang mit der Geschichte des Ortes Rechnung</li><li>▪ Attraktive Sauna sichert dennoch breitere Zielgruppenansprache</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bad: Reine Ausrichtung auf den Einwohnermarkt und geringe Attraktivität für freizeittouristische Zielgruppen (Karls, DOC etc.)</li><li>▪ Geringe Attraktivität für freizeittouristische Zielgruppen (Karls, DOC)</li><li>▪ Hoher Zuschussbedarf</li></ul>
Szenario 2: <b>Hallenbad mit Freizeitbadelementen und hochwertiger Saunabereich</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Breite Zielgruppenansprache (Sportschwimmer, Wellnessinteressierte, Familien)</li><li>▪ Synergien zu touristischen Impulsgebern</li><li>▪ Produkt passt zur Zielgruppe von Karls</li><li>▪ Aufenthaltsdauer (3-4 Stunden)</li><li>▪ Höherer Umsatz pro Gast</li><li>▪ Überregionale Wirksamkeit/Reichweite (Ein Bad für die Gemeinden des östlichen Havellandes), dies entspricht dem interkommunalen Ansatz</li><li>▪ Positive Effekte für Standortentwicklung</li><li>▪ Olympisches Dorf zu erwarten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hoher Zuschussbedarf</li><li>▪ Höchster Investitionsaufwand und damit höchstes Risiko</li><li>▪ Höheres Konfliktrisiko mit Denkmalschutzbelangen</li></ul>

# Konzeptvarianten

## Stärken-Schwächen-Betrachtung

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Konzeptvariante	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Szenario 3: <b>Solitäre Saunaanlage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im laufenden Betrieb wirtschaftlich tragfähigste Lösung</li><li>▪ Einziges Konzept, das Kostendeckung erwarten lässt</li><li>▪ Geringster Investitionsbedarf (je nach Nutzung der Schwimmhalle)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Historische Schwimmhalle wird nicht der ursprünglichen Nutzung zugeführt, sondern lediglich in der Gebäudestruktur erhalten</li><li>▪ Weiterhin kein Schwimmangebot in der Region</li></ul>
Szenario 4: <b>Hallenbad und Naturfreibad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Operative Trennung der zwei Einheiten denkbar</li><li>▪ Produkt passt zur Zielgruppe von Karls</li><li>▪ Naturfreibad mit geringen Betriebskosten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kostenfreie Badeseen im Wettbewerbsumfeld (z.B. Nymphensee)</li><li>▪ Ausweitung des versandeten Sees zum Naturfreibad aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde kritisch</li><li>▪ Hoher Zuschussbedarf</li></ul>
Szenario 5: <b>Funktionales Hallenbad</b> (kein Lehrschwimmbecken, nur Sanierung Bestand)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Niedrigster Investitionsaufwand</li><li>▪ Minimaler Eingriff in historische Bausubstanz</li><li>▪ Betrieb ggf. durch Verein darstellbar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Begrenzte Zielgruppenansprache</li><li>▪ Geringe Aufenthaltsdauer (ca. 1 Stunde)</li><li>▪ Begrenzte Reichweite des Einzugsgebietes (10-15 Minuten)</li><li>▪ Niedriger Eintrittspreis</li><li>▪ Höchster Zuschussbedarf (pro Gast) im laufenden Betrieb</li></ul>

- Die vorstehenden Konzeptvarianten wurden im Rahmen des Produktworkshops am 1. August 2014 mit den Vertretern der Gemeinde, dem Denkmalschutz und weiterer Projektpartner präsentiert und diskutiert.
- Das **Szenario 4** (Funktionales Hallenbad und Naturfreibad) wurde vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation und Denkmalschutz-erwägungen bezgl. des Eingriffs in die Geländeformation verworfen.
- Das **Szenario 3** (Solitäre Saunaanlage) aufgrund der Nicht-Nutzung des Gebäudes als Schwimmbad aus politischen Gründen zurückgestellt. Sollte ein Schwimmbad nicht realisiert werden können, kann auf dieses Szenario zu einem späteren Zeitpunkt zurückgegriffen werden.
- **Szenario 5** (nur Hallenbad) bietet die geringste Attraktivität und ist aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen (auch regional-wirtschaftlichen) Stärke nicht empfohlen. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass dieses Szenario am einfachsten zu realisieren wäre und zumindest dem kommunalen Versorgungsauftrag Rechnung trägt.
- **Szenario 1** ist ein realistisches Szenario, das jedoch durch Szenario 2 in Attraktivität und Wirkung übertroffen wird.
- Favorisiert wurde von allen Beteiligten das **Szenario 2** (Hallenbad mit Freizeitbadelementen und hochwertiger Saunabereich).
- Diese Positionierung spricht ein breites Zielgruppenspektrum an Aktiven an und besitzt eine größere Reichweite (Einzugsgebiet) als ein funktionales Hallenbad. Somit trägt diese Variante dem interkommunalen Ansatz Rechnung.
- Mit Blick auf die Gesamtentwicklung des Olympischen Dorfes sowie unter Berücksichtigung der politischen und realistischen Rahmenbedingungen werden in den folgenden Kapiteln die Szenarien 1, 2, 3 und 5 weiter betrachtet.

# Produktkonkretisierung

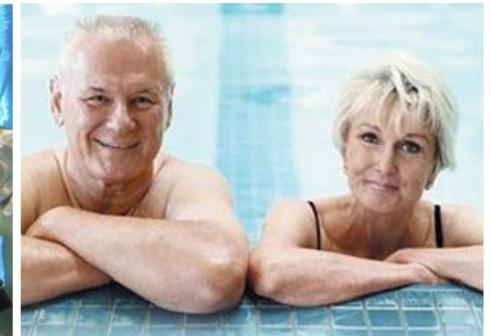
- Im Workshop sowie in weiteren Gesprächen mit politischen Vertretern der Gemeinde Wustermark wurde verabredet, dass die Produktkonkretisierung modular, nach einem Baukastenprinzip, aufgebaut werden soll.
- Somit bedienen sich die eruierten Szenarien (siehe Kapitel Konzeptvarianten) der einzelnen Angebotsbereiche, die in dem nun folgenden Kapitel näher definiert werden.
- Dabei werden folgende Angebote für die einzelnen Teilbereiche Bad und Sauna detaillierter betrachtet:
  - **Sportbecken** (relevant für Szenario 1, 2, 4 und 5)
  - **Mehrzweckbecken** (relevant für Szenario 2; als Stand-Alone Lehrschwimmbecken ebenfalls relevant für Szenario 1)
  - **Kleinkinderbereich** (relevant für Szenario 2)
  - **Übriger Hallenbadbereich** (relevant für Szenario 1, 2 und 5)
  - **Saunabereich** (relevant für Szenario 1, 2 und 3)
  - **Treatment- und Beautybereich** (relevant für Szenario 1, 2 und 3)
- Die aufgezeigten Konzeptansätze für das Bad im Olympischen Dorf basieren weitestgehend auf der Annahme der Gutachter, dass die Gesamtentwicklungsstrategie für das Olympische Dorf mit einem deutlichen Fokus auf den Bereich Tourismus und Freizeit vorangetrieben wird.
- Ausnahme hierbei bildet das Szenario 5, das ggf. auch unabhängig von einer weiteren Gesamtentwicklung betrachtet werden kann. Alle weiteren Szenarien erfordern ein stark freizeitgeprägtes Umfeld.

Mit Blick auf die lokalen und regionalen Bedarfe sollte das Bad idealerweise ein **breites Zielpublikum an Aktiven** ansprechen.

Dies beinhaltet:

- Familien mit Kleinkindern (Wassergewöhnung und Baden)
- Kinder (Schwimmkurse, Baden)
- Vereine (Schwimmsport)
- Schulen (Schwimmunterricht)
- Berufstätige Middle und Best Ager (Schwimmen, Baden, Sauna)
- Senioren (Schwimmen, Aquakurse)
- Touristen, in erster Linie Familien mit kleineren Kindern (durch KARLS)

Das Bad soll nicht auf Kur- und Reha­gäste ausgerichtet sein.



Sportbecken			
Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5

- Maße/Zuschnitt: Sportbecken über 25 m Länge mit 5 Bahnen à 2,50 m Breite
- Wasserfläche: 312,50 m<sup>2</sup>
- Beckentiefe: Bestandssituation (geschätzt abfallend von 1,20 m bis 3,50 m), hier ist die Absprache mit dem Denkmalschutz zu suchen, da durch Reduktion der Tiefe Betriebskosten minimiert werden könnten (günstiger: abfallend von 1,20 m auf 2,00 m, dann wäre allerdings kein Drei-Meter-Sprungbrett realisierbar)
- Wassertemperatur: 28°
- Ausstattung: 5 Startblöcke, Ein-Meter-Sprungbrett, ggf. Drei-Meter-Sprungbrett (Position gemäß Historie); Bei der Wiederherstellung des 3 m Sprungbrettes ist eine Beckentiefe im Sprungbereich von 3,50 m erforderlich



Mehrzweckbecken			
Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5
nur LSB			

- Maße: keine Vorgaben
- Wasserfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>
- Beckentiefe: 0,70 - 1,35 m
- Wassertemperatur: 28° bis 32°
- Ausstattung: Integration von Massagedüsen, Nackenschwall, Wasserfall, Bodensprudler, Strömungskanal u.ä.
- Optional: Rutschenturm mit zwei bis drei Wasserrutschen
- Abtrennbarer Bereich für Warmwasserkurse (Babyschwimmen, Wassergymnastik, Rheumaliga)
- Auch als Lehrschwimmbecken nutzbar (als solitäres Lehrschwimmbecken evtl. auch relevant für Szenario 1)



# Produktkonkretisierung

## Angebotsprogramm

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Kleinkinderbereich (thematisiert)

Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5

- Maße: keine Vorgaben
- Wasserfläche: 50 m<sup>2</sup>
- Beckentiefe: 0,10-0,40 m
- Wassertemperatur: 32°
- Ausstattung: Minirutsche, Wasserlauf mit Pumpe, Wassersprüher, Wasserschöpfen, Kinderspielzeug (Gießkannen, Eimer, Bälle), Trockenspielfläche
- Umgebung: Sitzgelegenheiten, Wickeltisch, WC



Kleinkinderbereich, Badebucht Wedel



Kleinkinderbereich, Therme Erding

Übriger Hallenbadbereich			
Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5

- Gesamtgröße Hallenbadbereich: Je nach Szenario rd. 2.000 bis 4.000 m<sup>2</sup>
- Zweckmäßige Gastronomie (Pommes Frites, Currywurst, kleine Salate etc.)
- Ausreichend Umkleidekabinen (je nach Szenario rd. 130 bis 320 Umkleideschränke)
- Aufenthaltsflächen (Sitzmöglichkeiten und Liegen), idealerweise in der Nähe der Gastronomie mit Übersicht über den Kleinkinderbereich und das Mehrzweckbecken
- Neben- und Personalräume
- Technikbereich
- Bei Entscheidung für Szenario 3 (solitäre Saunaanlage muss geprüft werden, inwieweit Teile des Schwimmbades als Fläche sinnvollerweise mitgenutzt werden können.



# Produktkonkretisierung

## Angebotsprogramm

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Saunabereich			
Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5

- Hochwertige und attraktive Positionierung (besser als z.B. der Saunabereich im Wildorado) unter Einbezug des Sees.
- Fläche: rd. 1.500 m<sup>2</sup> im Innenbereich plus Außenbereich (Maßgabe = rd. 10 m<sup>2</sup> Fläche im Innenbereich pro gleichzeitig anwesendem Gast)
- Mindestens 5 bis 6 Saunen verteilt auf den Innen- und Außenbereich
- Saunen thematisieren (entweder entsprechend einer möglichen Gesamthematisierung der Anlage oder einzelne Thematisierung)
- Ausreichend Aufenthaltsfläche (insbesondere Ruheräume und Liegen)
- Mindestens 100 Liegen
- Gastronomie (leichte und gesunde Küche)
- Anbindung an Badbereich



Seesauna, Vitasol Bad Salzuflen



Saunahaus Ganderkesee



Rupertus Therme



Sauna Badewelt Sinsheim

# Produktkonkretisierung

## Angebotsprogramm

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Treatment- und Beautybereich			
Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5

- Integriert in Saunaanlage
- Größe: rd. 100 bis 150 m<sup>2</sup>
- Insgesamt rd. 3 bis 4 Behandlungsräume
- 1 bis 2 Private Spa Räume
- Extern zugänglich machen



- Die untenstehende Tabelle gibt nochmal einen zusammenfassenden Überblick über die einzelnen Angebotsbereiche für die verschiedenen Szenarien

Olympiabad Elstal				
	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5
Sportbecken	312,5 m <sup>2</sup> Wasserfläche	312,5 m <sup>2</sup> Wasserfläche		312,5 m <sup>2</sup> Wasserfläche
Mehrzweckbecken	Nur Lehrschwimmbecken	Attraktionsbecken mit Massagedüsen, Nackenschwall, Wasserfall, Bodensprudler, Strömungskanal; Optional: Rutschenturm		
Kinderbereich		Thematisierter Kleinkinderbereich		
Saunabereich	Hochwertiger thematisierter Saunabereich (innen und außen) mit mind. 5 bis 6 Schwitzangeboten	Hochwertiger thematisierter Saunabereich (innen und außen) mit mind. 5 bis 6 Schwitzangeboten	Hochwertiger thematisierter Saunabereich (innen und außen) mit mind. 5 bis 6 Schwitzangeboten	
Treatment- und Beautybereich	Integriert in Saunaanlage mit Behandlungsräumen und Private Spa	Integriert in Saunaanlage mit Behandlungsräumen und Private Spa	Integriert in Saunaanlage mit Behandlungsräumen und Private Spa	

# Besuchsprognose

Die Bestimmung der Besuchspotenziale erfolgt für das erste Betriebsjahr für die verschiedenen Szenarien für ein Schwimmbad in Elstal.

Die Prognose basiert auf den im Rahmen der Einzugsgebietsanalyse ermittelten Nachfragepotenzialen sowie aus den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse.

Die Aktivierungsansätze beruhen auf repräsentativen Marktuntersuchungen des Instituts für Demoskopie Allensbach, des Institutes für Medien- und Konsumentenforschung (Typologie der Wünsche), der Stiftung für Zukunftsfragen, dem Deutschen Saunabund sowie den Marktkennntnissen von PROFUND Consult.

Der Einschätzung der Auslastung liegt eine tendenziell konservative Herangehensweise zugrunde, das betrifft auch mögliche Synergien zu Karls bzw. zum DOC Berlin, die in der folgenden Besuchsprognose (aufgrund der Ausführungen im Kapitel Standortanalyse) nicht gesondert berücksichtigt werden.

Für die verschiedenen Konzeptvarianten werden folgende Ansätze in die Berechnungen eingestellt:

### **SZENARIO 1 & 5 Badbereich:**

#### **Badebereich Aktivitätsquote/Häufigkeit:**

- Nach einer Untersuchung des Institutes für Demoskopie Allensbach zählen 72,6 % der Gesamtbevölkerung zu den Besuchern eines funktionalen Hallenbades.
- Jeder Aktive sucht im Durchschnitt 3 mal pro Jahr ein funktionales Hallenbad auf.

#### **Regionale Quote für Wustermark (östl. LK Havelland):**

- Der Ansatz der Aktivitätsquote wird seitens PROFUND Consult von 72,6 % auf 50 % für die Bevölkerung des östlichen Landkreis Havellandes reduziert, da in diesem Gebiet viele Einfamilienhausbesitzer mit Familie und Kindern leben. Diese Zielgruppe gehört nicht zu den Hauptzielgruppen eines funktionalen Hallenbades.

### **SZENARIO 2 Badbereich:**

#### **Badebereich Aktivitätsquote/Häufigkeit:**

- Nach einer Untersuchung des Institutes für Demoskopie Allensbach zählen 34,5 % der Gesamtbevölkerung zu den Besuchern eines Freizeit- oder Thermalbades.
- Nach einer Analyse der Stiftung für Zukunftsfragen besucht jeder Aktive 3,5 mal im Jahr eine solche Anlage.
- Für die Gemeinden des östlichen Havellandes wird diese Quote auf 40 % erhöht, da Familien mit Kindern die höchste Affinität aller Zielgruppen bzgl. des Besuchs eines Freizeitbades aufweisen.

### **SZENARIO 1 & 2 Saunabereich:**

#### **Saunabereich Aktivitätsquote/Häufigkeit:**

- Repräsentative Umfrageergebnisse des Deutschen Saunabundes e.V., aus Februar 2008, konstatieren, dass 18 % der Gesamtbevölkerung eine Sauna in Hallen- oder Freizeitbädern bzw. in

privatwirtschaftlich geführten Sauna- oder Wellnessbetrieben aufsuchen. Diese Werte werden auch durch eine Befragung vom Institut für Demoskopie Allensbach gestützt. Weitere 18 % besuchen Saunen in Fitnessstudios (z.B. Meridian-Spa) oder eigene private Saunen. Somit sind sie andere Zielgruppen, die bei der Besuchsprognose nicht berücksichtigt werden.

- Im Durchschnitt besucht jeder Saunagänger in Hallen- und Freizeitbädern bzw. in privatwirtschaftlich geführten Sauna- oder Wellnessbetrieben viermal pro Jahr eine solche Anlage.

### **GILT FÜR ALLE SZENARIEN:**

#### **Marktanteil:**

- Der erzielbare Marktanteil (prozentualer Anteil an den erzielbaren Besuchen aus dem Gesamt-Besuchspotenzial der Region) wird maßgeblich beeinflusst durch Anzahl, Anfahrtszeit, Angebotsstruktur, Attraktivität und Marketing sowie die Besuchsfrequenz der Konkurrenzanlagen.

Die gewählten Ansätze für die Besuchsprgnose basieren auf folgenden Prämissen:

- Attraktive und moderne Umsetzung des Olympiabades in Elstal, wie im Kapitel Produktentwicklung beschrieben.
  - Gesamtentwicklungsstrategie\* für das Olympische Dorf mit deutlichem Fokus auf Freizeit und Tourismus (Übernachtungsangebote, andere Freizeitnutzungen etc.)
  - Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und im Idealfall auch Reattraktivierungen
  - Ebenfalls Fokussierung auf Kursprogramme (Positionierung des Bades als attraktives Kursbad)
  - Ganzjähriger Betrieb mit ca. 360 Öffnungstagen
  - Professioneller und erfolgreicher Betreiber
- Effektives Marketing durch z.B.:
    - Regelmäßige und intensive Werbung
    - Öffentlichkeitsarbeit/Pressearbeit
    - Einbindung ins lokale und regionale Marketing
    - Beschilderung im Ort und der Umgebung
    - Preis- und Servicepolitik (angemessenes Preis-Leistungsverhältnis, Rabattierungen für bestimmte Zielgruppen wie Kinder, Familien, Einheimische, etc.)

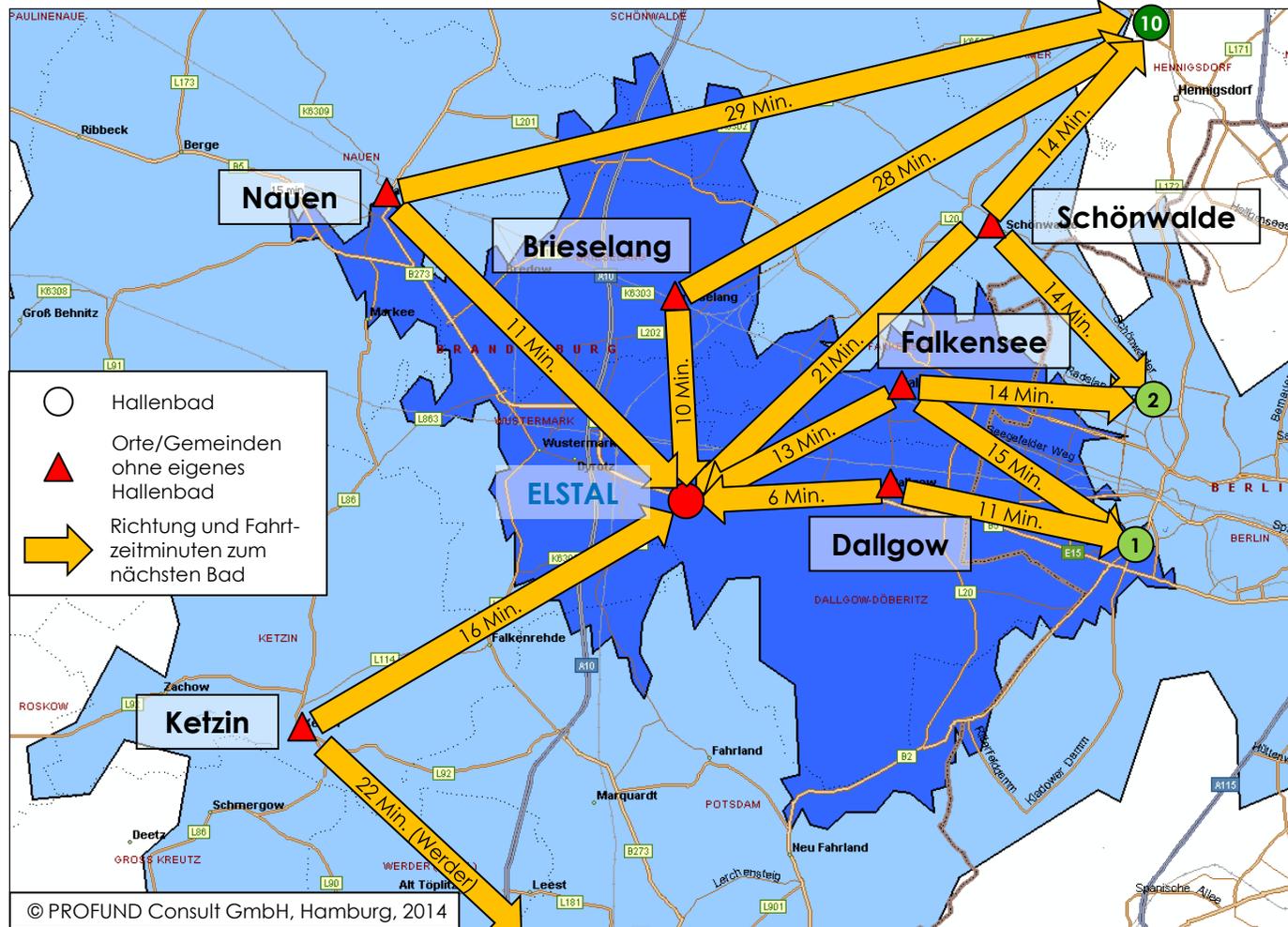
\* Perspektivische Gesamtentwicklungsstrategie (Masterplan) für das gesamte Olympische Dorf steht zur Überarbeitung an, da die letzte Version aus dem Jahr 2003 ist.

# Besuchsprognose

## Pull Effekte für das Olympiabad in Elstal

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT



Die nebenstehende Karte stellt die Fahrtzeit in Minuten aus den Zentren der Gemeinden des östlichen LK Havellandes sowohl zum Olympiabad als auch zu anderen nächst gelegenen Bädern dar.

Neben der Standortgemeinde Wustermark, würden insbesondere die Gemeinden Nauen, Ketzin, Brieselang als auch Dallgow-Döberitz von einem neuen Bad in Elstal profitieren, da sich die Fahrtzeit zum nächstgelegenen Bad für die Bevölkerung z.T. erheblich verkürzen würde.

Für Falkensee und Schönwalde würde sich hingegen aufgrund des Olympiabades keine Fahrtzeitverkürzung für die dort ansässige Bevölkerung ergeben.

# Besuchsprognose

## Besuchsprognose Badbereich Szenario 1

Entwurf

Besuchsprognose Olympiabad Elstal (Szenario 1)						
<b>Gästepotenzial Einwohner</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Wustermark	8.011	50,0%	3,0	12.017	90%	10.800
Dallgow-Döberitz	8.989	50,0%	3,0	13.484	50%	6.700
Brieselang	10.999	50,0%	3,0	16.499	60%	9.900
Nauen	16.616	50,0%	3,0	24.924	40%	10.000
Falkensee	41.258	50,0%	3,0	61.887	25%	15.500
Ketzin	6.389	50,0%	3,0	9.584	30%	2.900
Schönwalde	9.108	50,0%	3,0	13.662	5%	700
Rest Zone B	121.200	72,6%	3,0	263.974	3%	6.600
C	438.500	72,6%	3,0	955.053	0%	0
<b>Gesamt</b>	<b>661.070</b>			<b>1.371.082</b>		<b>63.100</b>
<b>Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	255.365	1%	1,0	2.554	30%	800
B	2.902.080	0%	1,0	0	0,0%	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.157.445</b>			<b>2.554</b>		<b>800</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.818.515</b>			<b>1.373.635</b>		<b>63.900</b>
<b>Kurse</b>						5.000
<b>Gesamt (Individualbesuche)</b>						<b>68.900</b>

- Detaillierte Aufschlüsselung des zu erwartenden Besuchsaufkommens aus den einzelnen Gemeinden des östlichen LK Havellandes.
- Gemeinden mit Nähe zu anderen Bädern werden nur mit einem reduzierten Marktanteil berücksichtigt.
- Einwohnerpotenziale aus Berlin werden beim Szenario 1 nicht berücksichtigt, da die Berliner kürzere Fahrtzeiten zu innerstädtischen Bädern haben.
- Aus der Zone C werden aufgrund des Konzeptes keine Besuche erwartet.
- Im Ergebnis werden rd. **68.900 Besuche im Badbereich** für das Olympiabad gemäß Szenario 1 erwartet.

# Besuchsprgnose

## Besuchsprgnose Saunabereich Szenario 1

Entwurf

Besuchsprgnose Szenario 1 Bad im Olympischen Dorf (Saunabereich)						
<b>Gästepotenzial Einwohner</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	119.500	18,0%	4,0	86.040	25,0%	21.500
B	630.400	18,0%	4,0	453.888	5,0%	22.700
C	2.248.100	18,0%	4,0	1.618.632	0,1%	1.600
<b>Gesamt</b>	<b>2.998.000</b>			<b>2.158.560</b>		<b>45.800</b>
<b>Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	255.365	5%	1,0	12.768	25,0%	3.200
B	2.902.080	5%	1,0	145.104	5,0%	7.300
<b>Gesamt</b>	<b>3.157.445</b>			<b>157.872</b>		<b>10.500</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.155.445</b>			<b>2.316.432</b>		<b>56.300</b>

- Einem Saunabereich unter Integration des Sees wird eine überregionale Ausstrahlung bescheinigt. Insofern werden die Berliner Potenziale für die Kalkulation der Saunapotenzenale für das Szenario 1 berücksichtigt.
- Ebenfalls attraktiv ist der Saunabereich für Touristen.
- Insgesamt werden rd. 56.300 Besuche in der Sauna beim Szenario 1 erwartet.
- Zusammen ergibt sich für das **Szenario 1** ein **Gesamtbesuchsvolumen von rd. 125.000 Gästen** p.a.

# Besuchsprognose

## Besuchsprognose Badbereich Szenario 2

Entwurf

### Besuchsprognose Olympiabad Elstal (Szenario 2)

Gästepotenzial Einwohner						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Wustermark	8.011	40,0%	3,5	11.215	90%	10.100
Dallgow-Döberitz	8.989	40,0%	3,5	12.585	50%	6.300
Brieselang	10.999	40,0%	3,5	15.399	60%	9.200
Nauen	16.616	40,0%	3,5	23.262	40%	9.300
Falkensee	41.258	40,0%	3,5	57.761	25%	14.400
Ketzin	6.389	40,0%	3,5	8.945	30%	2.700
Schönwalde	9.108	40,0%	3,5	12.751	5%	600
Rest Zone A (Berlin)	22.800	34,5%	3,5	27.531	5%	1.400
Rest Zone B	632.400	34,5%	3,5	763.623	3,5%	26.700
C	2.542.300	34,5%	3,5	3.069.827	0,5%	15.300
<b>Gesamt</b>	<b>3.298.870</b>			<b>4.002.899</b>		<b>96.000</b>

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	255.365	1%	1,0	2.554	30%	800
B	2.902.080	1%	1,0	29.021	1%	300
<b>Gesamt</b>	<b>3.157.445</b>			<b>31.574</b>		<b>1.100</b>

<b>Gesamt</b>	<b>6.456.315</b>			<b>4.034.474</b>		<b>97.100</b>
---------------	------------------	--	--	------------------	--	---------------

Kurse						6.000
-------	--	--	--	--	--	-------

<b>Gesamt (Individualbesuche)</b>						<b>103.100</b>
-----------------------------------	--	--	--	--	--	----------------

- Detaillierte Aufschlüsselung des zu erwartenden Besuchsaufkommens aus den einzelnen Gemeinden des östlichen LK Havellandes.
- Gemeinden mit Nähe zu anderen Bädern werden nur mit einem reduzierten Marktanteil berücksichtigt.
- Einwohnerpotenziale aus Berlin werden beim Szenario 2 berücksichtigt, da aufgrund der Freizeitbadelemente das Bad eine überregionale Ausstrahlung besitzt.
- Im Ergebnis werden rd. **103.100 Besuche im Badbereich** für das Olympiabad gemäß Szenario 2 erwartet.

# Besuchsprgnose

## Besuchsprgnose Saunabereich Szenario 2

Entwurf

Besuchsprgnose Konzept 2 Bad im Olympischen Dorf (Saunabereich)						
<b>Gästepotenzial Einwohner</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	119.500	18,0%	4,0	86.040	26,5%	22.800
B	630.400	18,0%	4,0	453.888	5,5%	25.000
C	2.248.100	18,0%	4,0	1.618.632	0,1%	1.600
<b>Gesamt</b>	<b>2.998.000</b>			<b>2.158.560</b>		<b>49.400</b>
<b>Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	255.365	5%	1,0	12.768	26,5%	3.400
B	2.902.080	5%	1,0	145.104	5,5%	8.000
<b>Gesamt</b>	<b>3.157.445</b>			<b>157.872</b>		<b>11.400</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.155.445</b>			<b>2.316.432</b>		<b>60.800</b>

- Im Vergleich zum Szenario 1 wird mit einem größeren Besuchsaufkommen in der Sauna gerechnet, da insgesamt auch mehr Badbesuche generiert werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Kombibesucher steigt.
- Insgesamt werden rd. 60.800 Besuche in der Sauna beim Szenario 2 erwartet.
- Zusammen ergibt sich für das **Szenario 2** ein **Gesamtbesuchsvolumen von rd. 163.900 Gästen** p.a.

# Besuchsprognose

## Besuchsprognose Badbereich Szenario 5

Entwurf

Besuchsprognose Olympiabad Elstal (Szenario 5)						
<b>Gästepotenzial Einwohner</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Wustermark	8.011	50,0%	3,0	12.017	80%	9.600
Dallgow-Döberitz	8.989	50,0%	3,0	13.484	40%	5.400
Brieselang	10.999	50,0%	3,0	16.499	50%	8.200
Nauen	16.616	50,0%	3,0	24.924	30%	7.500
Falkensee	41.258	50,0%	3,0	61.887	15%	9.300
Ketzin	6.389	50,0%	3,0	9.584	20%	1.900
Schönwalde	9.108	50,0%	3,0	13.662	2,5%	300
Rest Zone B	121.200	72,6%	3,0	263.974	2%	5.300
C	438.500	72,6%	3,0	955.053	0%	0
<b>Gesamt</b>	<b>661.070</b>			<b>1.371.082</b>		<b>47.500</b>
<b>Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)</b>						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	255.365	1%	1,0	2.554	30%	800
B	2.902.080	0%	1,0	0	0%	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.157.445</b>			<b>2.554</b>		<b>800</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.818.515</b>			<b>1.373.635</b>		<b>48.300</b>
<b>Kurse</b>						<b>2.500</b>
<b>Gesamt (Individualbesuche)</b>						<b>50.800</b>

- Detaillierte Aufschlüsselung des zu erwartenden Besuchsaufkommens aus den einzelnen Gemeinden des östlichen LK Havellandes.
- Gemeinden mit Nähe zu anderen Bädern werden nur mit einem reduzierten Marktanteil berücksichtigt.
- Einwohnerpotenziale aus Berlin werden beim Szenario 5 nicht berücksichtigt, da die Berliner kürzere Fahrtzeiten zu innerstädtischen Bädern haben.
- Aus der Zone C werden aufgrund des Konzeptes keine Besuche erwartet.
- Im Ergebnis werden rd. **50.800 Besuche im Badbereich** für das Olympiabad gemäß Szenario 5 erwartet.

Für die verschiedenen Konzeptvarianten wurden folgende Besuchsvolumina ermittelt:

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 5
Badbereich	68.900	103.100	./.	50.800
Saunabereich	56.300	60.800	56.300	./.
<b>Gesamtbesuche</b>	<b>125.000</b>	<b>163.900</b>	<b>56.300</b>	<b>50.800</b>

- Die meisten Besuche werden beim Szenario 2 erwartet, welches auch in puncto Attraktivität die meiste Zugkraft entwickelt.
- Ebenfalls über 100.000 Besuche können mit der Konzeptvariante 1 erwartet werden, obwohl der Badbereich in puncto Attraktivität deutlich hinter dem des Szenario 2 zurückfällt.
- Außerdem ist ein Badbereich mit Freizeitbad-elementen für die in der Umgebung lebenden Hauptzielgruppen (Familien mit Kindern) am ehesten geeignet.
- Für einen solitären Saunabereich werden 56.3000 Besuche erwartet. Dies ergibt sich aus der Prognose für den Saunabereich für das Szenario 1.
- Für eine Ertüchtigung des bestehenden Bades (ohne Erweiterungen) wird mit einem Besuchsvolumen von knapp über 50.000 Individualbesuchen gerechnet.

# Überschlägige Investitionskostenschätzung

- Die nachfolgende Investitionskostenschätzung erfolgt überschlägig je Szenario und basiert auf einer Benchmarkanalyse.
- Sie ermittelt demnach realistische Bandbreiten, welche Investitionskosten, je nach Szenario, für das Olympiabad in Wustermarkt realistisch sind.
- Eine detaillierte Berechnung der Investitionskosten muss im Nachgang durch ein entsprechendes Fachbüro (z.B. Architekturbüro) erfolgen.
- Im Rahmen der Benchmarkanalyse konnten folgende Investitionskosten bestimmt werden:



### Sanierung historische Bäder

- Jugendstilbad Darmstadt: 22 Mio. EUR (inkl. Sauna)
- Stadtbad Gotha: 15,8 Mio. EUR (inkl. Sauna)
- Bad der Ordensburg Vogelsang: ~ 10 Mio. EUR
- Badehaus Nordhausen (inkl. Sauna): 10,5 Mio. EUR
- Deutz-Kalker-Bad, Köln: 11 Mio. EUR (Umbau zu Hotel)



### Saunaanlagen

- Saunahuus Ganderkesee: 4,3 Mio. EUR
- Wellneuss: 5 Mio. EUR
- Badegärten Eibenstock: 9,6 Mio. EUR

# Investitionskostenschätzung

## Realistische Bandbreiten

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

Konzept-variante	Angebotskonzept	Realistische Bandbreite an Investitionskosten
Szenario 1	Funktionales Hallenbad (Sportbecken und maximal Lehrschwimmbecken) und Saunaanlage	Bad: 10 bis 15 Mio. EUR Sauna: 5 bis 10 Mio. EUR <b>Gesamt: 15 bis 25 Mio. EUR</b>
Szenario 2	Hallenbad mit Freizeitbadelementen und hochwertiger Saunabereich	Bad: 12,5 bis 17,5 Mio. EUR Sauna: 5 bis 10 Mio. EUR <b>Gesamt: 17,5 bis 27,5 Mio. EUR</b>
Szenario 3	Solitäre Saunaanlage und Rückbau des Schwimmbeckens	<b>Sauna: 7,5 bis 15 Mio. EUR</b>
Szenario 5	Funktionales Hallenbad (Beschränkung auf Sanierung des Bestandes)	<b>Bad: rd. 10 Mio. EUR</b>

# Wirtschaftlichkeit

Die in diesem Abschnitt von PROFUND Consult durchgeführten Berechnungen basieren auf den ermittelten Besuchszahlen für die verschiedenen Szenarien sowie der Voraussetzung eines nach Wirtschaftlichkeitskriterien geführten Betriebes. Die Kostenarten bei den aufgezeigten Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf aktuellen Daten und repräsentieren das derzeitige Niveau.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse berücksichtigt die unterschiedlichen Umsätze pro Gast und Besuchszahlen für die einzelnen Angebotsbausteine je Szenario. Bei den Erlösarten werden die Einnahmen aus Eintritten, Gastronomie und Nutzungsentgelten aufgezeigt und den jeweiligen Kostenarten gegenüber gestellt.

Eine erste Berechnung des operativen Ergebnisses endet in der Ausweisung des Deckungsbeitrages I.

Die Ausweisung des Deckungsbeitrages II, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Cash Flows erfolgt überschlägig auf Basis einer

modellhaften Berechnung des anzusetzenden Investitionsvolumens.

In einem ersten Schritt erfolgt die Berechnung der Wirtschaftlichkeit für die ersten fünf Betriebsjahre.

Der Berechnung der Wirtschaftlichkeit liegt eine tendenziell konservativ vorsichtige Herangehensweise zugrunde.

Eine dezidierte Wirtschaftlichkeit für das Szenario 3 (solitäre Saunaanlage) wird im Rahmen dieser Berechnungen nicht durchgeführt. Vielmehr sollen durch die Kalkulationen, im Rahmen der Zielvorgabe „ein interkommunales Bad für den östlichen LK Havelland“, Bewertungsgrundlagen geschaffen werden, auf Basis dessen eine interkommunale Entscheidung herbeigeführt werden kann. Ein solitärer Saunabetrieb trägt nicht zum interkommunalen Ansatz bei und muss gesondert (in einem zweiten Schritt) betrachtet werden.

- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung für das **Szenario 1** und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung an dem Konkurrenzangebot sowie der Struktur der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt (Auswahl):
  - Tageskarte Bad Erwachsene: 5,- EUR
  - Tageskarte Bad Ermäßigt: 3,- EUR
  - Tageskarte Sauna Erwachsene: 17,- EUR
  - 4-Std. Karte Sauna Erwachsene: 15,- EUR
  - Tageskarte Sauna Ermäßigt: 12,- EURDarüber hinaus wurde bei den Berechnungen ebenfalls der Verkauf von Familienkarten, Zehnerkarten, Halbjahres- und Jahreskarten berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Betrieb wird in Eigenregie geführt. Annahme: **0,35 EUR brutto pro Gast im Badbereich** sowie **5,- EUR brutto je Gast im Saunabereich**
- **Wellness:** 5 % der Saunagäste nehmen Wellnessleistungen in Anspruch. Annahme: **35,- EUR Umsatz pro Wellnessgast.**
- **Verkäufe:** 0,25 EUR brutto Umsatz je Gast
- **Kurse:** 5.000 Kursgäste; Annahme: **7,50 EUR brutto Umsatz je Kursgast**
- **Sonstige Erträge:** Pauschaler Ansatz
- **Vereine und Schulen:** Diesbezüglich wird kein Ansatz berücksichtigt, da ein realistisches Verrechnungsmodell zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist. Mögliche Entgelte für Vereine müssen mit diesen direkt ausgehandelt werden. Entgelte für den Schulsport werden von den Gemeinden an einen späteren Badbetreiber bezahlt.

- **Wareneinstand:** Gastronomie (33 % vom Umsatz), Verkäufe (40 %) und Wellness (6 %)
- **Personal:** Annahme Gastronomie, Shop, Wellness und Reinigung werden durch eigenes Personal mitbetrieben bzw. durchgeführt. Es wird ein erhöhter Wert von **5,12 EUR pro Gast** angesetzt, da Sauna- und Wellnessbetrieb personalaufwendig (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 3,15 EUR und Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 3,90 EUR).
- **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser):** Enthalten sind Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Wärme und Betriebsmittel. Berücksichtigt wird diesbezüglich, dass das Olympiabad keine so optimalen energetischen Werte aufweist wie dies bei Badneuplanungen der Fall ist. Es wird ein Wert von **3,00 EUR pro Gast** in die Berechnungen eingestellt (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 2,57 EUR und Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 2,40 EUR).
- **Unterhaltung, Instandhaltung, Reperaturen:** Angesetzt werden rd. **0,5 % von den Investitionskosten** als marktüblicher Wert von modellhaft kalkulierten 20 Mio. EUR Invest.
- **Aufwand für weitere Fremdleistungen:** Darin enthalten sind alle Leistungen, die durch Dritte erbracht werden. Reinigung z.B. wird durch eigenes Personal übernommen, von daher geringe Annahme von **0,40 EUR pro Gast** (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 0,95 EUR und Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> WF 0,55 EUR).
- **Übriger Aufwand:** Enthalten sind alle Positionen, die zu keiner der vorher genannten Kategorien zählen (Werbekosten, Aus- und Fortbildung, Versicherungen, Geschäftsbedarf, Steuern, Abgaben Gebühren, Verwaltungskosten, Umlagen, Verrechnungen, Untersuchungen, Prüfungen, Sonstiges). Annahme von **1,50 EUR pro Gast** (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 1,55 EUR und Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 1,50 EUR).

- Bei den Berechnungen wird modellhaft davon ausgegangen, dass sich die Besuchszahl im Badbereich in den betrachteten fünf Jahren nicht erhöht. Im Saunabereich wird eine modellhafte Erhöhung der Besuche von 2,5 % p.a. unterstellt.
- Über alle Betriebsjahre werden Erlössteigerungen von 1,5 % bis 2 % in die Berechnungen eingestellt. Die Eintrittspreise erhöhen sich einmalig nach dem dritten Betriebsjahr um 7,5 %.
- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 0,5 % bis 2 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 1) – Umsatzpositionen

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Ergebnisvorschau Olympiabod Elstal (Szenario 1)

	1. Jahr				2. Jahr			3. Jahr			4. Jahr			5. Jahr			
<b>Besuche gesamt davon:</b>	<b>125.200</b>				<b>126.600</b>			<b>128.100</b>			<b>129.500</b>			<b>131.000</b>			
Individualgäste Badbereich	63.900				63.900			63.900			63.900			63.900			
Sauna	56.300				57.700			59.200			60.600			62.100			
Kurse	5.000				5.000			5.000			5.000			5.000			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.
<b>I. Umsatz</b>																	
<b>Betriebsbezogener Umsatz</b>																	
Eintrittsentgelt Badbereich	170.200	2,66	13,8%		170.200	2,66	13,4%	170.200	2,66	13,7%	183.000	2,86	13,0%	183.000	2,86	12,7%	
Eintrittsentgelt Saunabereich	665.600	11,82	53,9%		682.200	11,82	53,8%	699.900	11,82	53,7%	770.200	12,71	54,9%	789.200	12,71	54,8%	
Gastronomie Badbereich	18.800	0,29	1,5%		19.200	0,15	1,5%	19.600	0,15	1,5%	19.900	0,15	1,4%	20.300	0,15	1,4%	
Gastronomie Saunabereich	236.600	4,20	19,2%		247.300	4,29	19,5%	258.800	4,37	19,9%	270.200	4,46	19,3%	282.400	4,55	19,6%	
Kurse	31.500	0,25	2,6%		32.100	0,25	2,5%	32.800	0,26	2,5%	33.400	0,26	2,4%	34.100	0,26	2,4%	
Wellness	82.800	1,47	6,7%		86.600	1,50	6,8%	90.600	1,53	7,0%	94.600	1,56	6,7%	98.900	1,59	6,9%	
Verkäufe	26.300	0,21	2,1%		27.100	0,21	2,1%	28.000	0,22	2,1%	28.900	0,22	2,1%	29.800	0,23	2,1%	
Sonstige Erträge	2.500	0,02	0,2%		2.500	0,02	0,2%	2.500	0,02	0,2%	2.500	0,02	0,2%	2.500	0,02	0,2%	
<b>Nettoumsatz gesamt</b>	<b>1.234.300</b>	<b>9,86</b>	<b>100,0%</b>		<b>1.267.200</b>	<b>10,01</b>	<b>100%</b>	<b>1.302.400</b>	<b>10,17</b>	<b>100%</b>	<b>1.402.700</b>	<b>10,83</b>	<b>100%</b>	<b>1.440.200</b>	<b>10,99</b>	<b>100%</b>	
<b>Wareneinstand</b>																	
Wareneinstand Gastronomie	-84.300	-0,67	6,8%		-87.900	-0,69	6,9%	-91.900	-0,72	7,1%	-95.700	-0,74	6,8%	-99.900	-0,76	6,9%	
Wareneinstand Verkäufe	-10.500	-0,08	0,9%		-10.800	-0,09	0,9%	-11.200	-0,09	0,9%	-11.600	-0,09	0,8%	-11.900	-0,09	0,8%	
Wareneinstand Wellness	-5.000	-0,04	0,4%		-5.200	-0,04	0,4%	-5.400	-0,04	0,4%	-5.700	-0,04	0,4%	-5.900	-0,05	0,4%	
<b>Rohhertrag</b>	<b>1.134.500</b>	<b>9,06</b>	<b>91,9%</b>		<b>1.163.300</b>	<b>9,19</b>	<b>91,8%</b>	<b>1.193.900</b>	<b>9,32</b>	<b>91,7%</b>	<b>1.289.700</b>	<b>9,96</b>	<b>91,9%</b>	<b>1.322.500</b>	<b>10,10</b>	<b>91,8%</b>	

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 1) – Betriebskosten und DB I

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Ergebnisvorschau Olympiabod Elstal (Szenario 1)

	1. Jahr				2. Jahr			3. Jahr			4. Jahr			5. Jahr			
<b>Besuche gesamt davon:</b>	125.200				126.600			128.100			129.500			131.000			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.
<b>Rohertrag</b>	<b>1.134.500</b>	9,06	91,9%		<b>1.163.300</b>	9,19	91,8%	<b>1.193.900</b>	9,32	91,7%	<b>1.289.700</b>	9,96	91,9%	<b>1.322.500</b>	10,10	91,8%	
<b>II. Ausgaben</b>																	
<b>Betriebskosten</b>																	
Personalaufwand	-641.500	-5,12	52,0%	47,3%	-654.300	-5,17	51,6%	-667.400	-5,21	51,2%	-680.700	-5,26	48,5%	-694.400	-5,30	48,2%	48,2%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-375.600	-3,00	30,4%	27,7%	-379.800	-3,00	30,0%	-384.300	-3,00	29,5%	-388.500	-3,00	27,7%	-393.000	-3,00	27,3%	27,3%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reperaturen	-100.000	-0,80	8,1%	7,4%	-100.000	-0,79	7,9%	-100.000	-0,78	7,7%	-100.000	-0,77	7,1%	-100.000	-0,76	6,9%	6,9%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-50.100	-0,40	4,1%	3,7%	-50.900	-0,40	4,0%	-51.700	-0,40	4,0%	-52.500	-0,41	3,7%	-53.300	-0,41	3,7%	3,7%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-187.800	-1,50	15,2%	13,9%	-190.600	-1,51	15,0%	-193.500	-1,51	14,9%	-196.400	-1,52	14,0%	-199.300	-1,52	13,8%	13,8%
<b>Zwischensumme Kosten gesamt</b>	<b>-1.355.000</b>	-10,82	109,8%	100,0%	<b>-1.375.600</b>	-10,87	108,6%	<b>-1.396.900</b>	-10,90	107,3%	<b>-1.418.100</b>	-10,95	101,1%	<b>-1.440.000</b>	-10,99	100,0%	
<b>III. Deckungsbeitrag I (= I./I.)</b>	<b>-220.500</b>	-1,76	-17,9%	-83,7%	<b>-212.300</b>	-1,68	-16,8%	<b>-203.000</b>	-1,58	-15,6%	<b>-128.400</b>	-0,99	-9,2%	<b>-117.500</b>	-0,90	-8,2%	-91,8%

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 1) – Betriebskosten und DB I

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Olympiabad Elstal (Szenario 1)					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	125.200	126.600	128.100	129.500	131.000
Umsatz/Gast [EUR]:	9,86	10,01	10,17	10,83	10,99
<b>Rohertrag</b>	<b>1.134.500</b>	<b>1.163.300</b>	<b>1.193.900</b>	<b>1.289.700</b>	<b>1.322.500</b>
- Betriebskosten	-1.355.000	-1.375.600	-1.396.900	-1.418.100	-1.440.000
Kosten/Gast [EUR]:	-10,82	-10,87	-10,90	-10,95	-10,99
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-220.500</b>	<b>-212.300</b>	<b>-203.000</b>	<b>-128.400</b>	<b>-117.500</b>
Kostendeckungsgrad	<b>83,7%</b>	<b>84,6%</b>	<b>85,5%</b>	<b>90,9%</b>	<b>91,8%</b>
- Zinsen	-560.000	-544.200	-528.000	-511.400	-494.200
- Abschreibungen	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>-1.780.500</b>	<b>-1.756.500</b>	<b>-1.731.000</b>	<b>-1.639.800</b>	<b>-1.611.700</b>
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
- Tilgung	-563.100	-578.900	-595.100	-611.800	-628.900
<b>Cash Flow</b>	<b>-1.343.600</b>	<b>-1.335.400</b>	<b>-1.326.100</b>	<b>-1.251.600</b>	<b>-1.240.600</b>

- Zu den aufgezeigten Betriebskosten kommen noch Abschreibungen sowie Zins- und Tilgungsleistungen, welche in der nebenstehenden Tabelle dargestellt werden.
- Modellhaft wird von einem Invest von 20 Mio. EUR ausgegangen. Dabei basieren die Berechnungen auf der theoretischen Annahme, dass das Invest zu 100 % fremdfinanziert wird.  
Die Kreditlaufzeit für das Invest beläuft sich auf 25 Jahre bei einem Zinssatz von 2,8 % (Kommunalkredit).
- Daraus ergibt sich ein negativer Cash-Flow von rd. 1,3 Mio. EUR p.a. im Schnitt über die ersten fünf Betriebsjahre (tatsächlicher Zuschussbedarf).
- Andere Kreditbedingungen in puncto Laufzeit und Zinssatz können jedoch noch Einfluss auf das Ergebnis haben.
- Ebenfalls positiv kann das Ergebnis durch Zuwendungen beeinflusst werden.

### Benchmarkwerte Deutschland

Olympiabad Elstal (Szenario 1)	
Jahr	1. Jahr
Besuche/Jahr	125.200
Umsatz/Gast [EUR]:	9,86
<b>Rohertrag</b>	<b>1.134.500</b>
- Betriebskosten	-1.355.000
Kosten/Gast [EUR]:	-10,82
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-220.500</b>
Kostendeckungsgrad	83,7%

	HB (200-500 m <sup>2</sup> WF)	Freizeitbad
Min.:	23.820	120.925
<b>Mittelwert:</b>	<b>73.120</b>	<b>297.843</b>
Max.:	116.783	720.342

Min.:	0,87 EUR	2,16 EUR
<b>Mittelwert:</b>	<b>2,75 EUR</b>	<b>7,13 EUR</b>
Max.:	6,34 EUR	12,67 EUR

Min.:	2,95 EUR	5,78 EUR
<b>Mittelwert:</b>	<b>9,36 EUR</b>	<b>8,87 EUR</b>
Max.:	21,80 EUR	14,50 EUR

Min.:	9,5 %	33,0 %
<b>Mittelwert:</b>	<b>30,9 %</b>	<b>77,6 %</b>
Max.:	67,1 %	144,7 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Erfahrungen aus der Beratung ähnlicher Projekte sowie der PROFUND Consult Datenbank

Die Werte in den rechten Kästchen sind unterteilt nach Durchschnittswert, Minimal- und Maximalwert der insgesamt 57 Benchmarkanlagen. Dieser Vergleich dient dazu die prognostizierten Ergebnisse für das Olympiabad in Elstal, verglichen mit bestehenden Bäderanlagen in Deutschland, einzuordnen.

- Nach Durchführung einer modellhaften Berechnung für das Szenario 1 kommt PROFUND Consult zu folgendem Ergebnis:
- Es ergeben sich Umsatzpotenziale von insgesamt rd. 1,2 Mio. EUR im ersten Betriebsjahr. Dies entspricht einem Umsatz pro Kopf von 9,86 EUR.
- Dieser Wert liegt über den Benchmarkwerten Deutscher Freizeit- und Hallenbäder und erklärt sich durch den prozentual hohen Anteilen an Saunagästen im Olympiabad, die eine höhere Ausgabebereitschaft besitzen als Badgäste.
- Bei den Betriebskosten werden insgesamt rd. 1,4 Mio. EUR angesetzt, was durchschnittlich 10,82 EUR pro Gast entspricht. Dieser, gegenüber vergleichbaren Anlagen in Deutschland, höhere Wert ist begründet in der voraussichtlich weniger optimalen Energiebilanz des Olympiabades gegenüber Freizeitbadneuplanungen. Darüber hinaus trägt der höhere Wert dem grundsätzlich konservativen Ansatz Rechnung.
- Bei einem modellhaft angenommenen Investitionsvolumen von 20 Mio. EUR sowie der theoretischen Annahme, dass das gesamte Kapital fremdfinanziert wird, ergibt sich ein tatsächlicher Zuschuss für das Szenario 1 von rd. 1,3 Mio. EUR p.a.
- Dieser Wert kann natürlich durch finanzielle Zuwendungen (z.B. seitens des Landkreises) oder durch das Einwerben von Fördergeldern verringert werden.
- Sollte es z.B. gelingen einen Zuschuss von 5 Mio. EUR für die Investition zu erlangen, verringert sich der tatsächliche Zuschussbedarf auf rd. 1,0 Mio. EUR p.a.

- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung für das **Szenario 2** und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung an dem Konkurrenzangebot sowie der Struktur der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt (Auswahl):
  - Tageskarte Bad Erwachsene: 7,50 EUR
  - Tageskarte Bad Ermäßigt: 5,50 EUR
  - Tageskarte Sauna Erwachsene: 17,- EUR
  - 4-Std. Karte Sauna Erwachsene: 15,- EUR
  - Tageskarte Sauna Ermäßigt: 12,- EURDarüber hinaus wurde bei den Berechnungen ebenfalls der Verkauf von Familienkarten, Zehnerkarten, Halbjahres- und Jahreskarten berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Betrieb wird in Eigenregie geführt. Annahme: **0,50 EUR brutto pro Gast im Badbereich** sowie **5,- EUR brutto je Gast im Saunabereich**
- **Wellness:** 5 % der Saunagäste nehmen Wellnessleistungen in Anspruch. Annahme: **35,- EUR Umsatz pro Wellnessgast.**
- **Verkäufe:** 0,30 EUR brutto Umsatz je Gast
- **Kurse:** 6.000 Kursgäste; Annahme: **7,50 EUR brutto Umsatz je Kursgast**
- **Sonstige Erträge:** Pauschaler Ansatz
- **Vereine und Schulen:** Diesbezüglich wird kein Ansatz berücksichtigt, da ein realistisches Verrechnungsmodell zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist. Mögliche Entgelte für Vereine müssen mit diesen direkt ausgehandelt werden. Entgelte für den Schulsport werden von den Gemeinden an einen späteren Badbetreiber bezahlt.

- **Wareneinstand:** Gastronomie (33 % vom Umsatz), Verkäufe (40 %) und Wellness (6 %)
- **Personal:** Annahme Gastronomie, Shop, Wellness und Reinigung werden durch eigenes Personal mitbetrieben bzw. durchgeführt. Es wird ein erhöhter Wert von **4,15 EUR pro Gast** angesetzt, da Sauna- und Wellnessbetrieb personalaufwendig (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 3,15 EUR).
- **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser):** Enthalten sind Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Wärme und Betriebsmittel. Berücksichtigt wird diesbezüglich, dass das Olympiabad keine so optimalen energetischen Werte aufweist wie dies bei Badneuplanungen der Fall ist. Es wird ein Wert von **2,50 EUR pro Gast** in die Berechnungen eingestellt, da Saunabetriebe in diesem Bereich kosteneffizienter betrieben werden können sowie aufgrund des höheren Gästeaufkommens ggü. Szenario 1 (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 2,57 EUR).
- **Unterhaltung, Instandhaltung, Reperaturen:** Angesetzt werden rd. **0,5 % von den Investitionskosten** als marktüblicher Wert von modellhaft kalkulierten 22,5 Mio. EUR Invest.
- **Aufwand für weitere Fremdleistungen:** Darin enthalten sind alle Leistungen, die durch Dritte erbracht werden. Reinigung z.B. wird durch eigenes Personal übernommen, von daher geringe Annahme von **0,35 EUR pro Gast** (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 0,95 EUR).
- **Übriger Aufwand:** Enthalten sind alle Positionen, die zu keiner der vorher genannten Kategorien zählen (Werbekosten, Aus- und Fortbildung, Versicherungen, Geschäftsbedarf, Steuern, Abgaben Gebühren, Verwaltungskosten, Umlagen, Verrechnungen, Untersuchungen, Prüfungen, Sonstiges). Annahme von **1,20 EUR pro Gast**, aufgrund erhöhtem Gästeaufkommen ggü. Szenario 1 (Benchmark Deutschland: Freizeitbäder 1,55 EUR).

- Bei den Berechnungen wird modellhaft davon ausgegangen, dass sich die Besuchszahl im Badbereich in den betrachteten fünf Jahren nicht erhöht. Im Saunabereich wird eine modellhafte Erhöhung der Besuche von 2,5 % p.a. unterstellt.
- Über alle Betriebsjahre werden Erlössteigerungen von 1,5 % bis 2 % in die Berechnungen eingestellt. Die Eintrittspreise erhöhen sich einmalig nach dem dritten Betriebsjahr um 7,5 %.
- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 0,5 % bis 2 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 2) – Umsatzpositionen

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Ergebnisvorschau Olympiabad Elstal (Szenario 2)

	1. Jahr				2. Jahr			3. Jahr			4. Jahr			5. Jahr			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.
<b>Besuche gesamt davon:</b>	<b>163.900</b>				<b>165.400</b>			<b>167.000</b>			<b>168.600</b>			<b>170.200</b>			
Individualgäste Badbereich	97.100				97.100			97.100			97.100			97.100			
Sauna	60.800				62.300			63.900			65.500			67.100			
Kurse	6.000				6.000			6.000			6.000			6.000			
<b>I. Umsatz</b>																	
<b>Betriebsbezogener Umsatz</b>																	
Eintrittsentgelt Badbereich	417.400	4,30	26,0%		417.400	4,30	25,5%	417.400	4,30	24,9%	448.700	4,62	24,8%	448.700	4,62	24,3%	
Eintrittsentgelt Saunabereich	718.800	11,82	44,8%		736.500	11,82	44,9%	755.500	11,82	45,0%	832.400	12,71	46,1%	852.800	12,71	46,2%	
Gastronomie Badbereich	40.800	0,42	2,5%		41.600	0,25	2,5%	42.400	0,25	2,5%	43.300	0,26	2,4%	44.200	0,26	2,4%	
Gastronomie Saunabereich	255.500	4,20	15,9%		267.000	4,29	16,3%	279.300	4,37	16,6%	292.100	4,46	16,2%	305.200	4,55	16,5%	
Kurse	37.800	0,23	2,4%		38.600	0,23	2,4%	39.300	0,24	2,3%	40.100	0,24	2,2%	40.900	0,24	2,2%	
Wellness	89.400	1,47	5,6%		93.500	1,50	5,7%	97.800	1,53	5,8%	102.200	1,56	5,7%	106.800	1,59	5,8%	
Verkäufe	41.300	0,25	2,6%		42.500	0,26	2,6%	43.800	0,26	2,6%	45.100	0,27	2,5%	46.400	0,27	2,5%	
Sonstige Erträge	2.500	0,02	0,2%		2.500	0,02	0,2%	2.500	0,01	0,1%	2.500	0,01	0,1%	2.500	0,01	0,1%	
<b>Nettoumsatz gesamt</b>	<b>1.603.500</b>	<b>9,78</b>	<b>100,0%</b>		<b>1.639.600</b>	<b>9,91</b>	<b>100%</b>	<b>1.678.000</b>	<b>10,05</b>	<b>100%</b>	<b>1.806.400</b>	<b>10,71</b>	<b>100%</b>	<b>1.847.500</b>	<b>10,85</b>	<b>100%</b>	
<b>Wareneinstand</b>																	
Wareneinstand Gastronomie	-97.800	-0,60	6,1%		-101.800	-0,62	6,2%	-106.200	-0,64	6,3%	-110.700	-0,66	6,1%	-115.300	-0,68	6,2%	
Wareneinstand Verkäufe	-16.500	-0,10	1,0%		-17.000	-0,10	1,0%	-17.500	-0,10	1,0%	-18.000	-0,11	1,0%	-18.600	-0,11	1,0%	
Wareneinstand Wellness	-5.400	-0,03	0,3%		-5.600	-0,03	0,3%	-5.900	-0,04	0,4%	-6.100	-0,04	0,3%	-6.400	-0,04	0,3%	
<b>Rohertrag</b>	<b>1.483.800</b>	<b>9,05</b>	<b>92,5%</b>		<b>1.515.200</b>	<b>9,16</b>	<b>92,4%</b>	<b>1.548.400</b>	<b>9,27</b>	<b>92,3%</b>	<b>1.671.600</b>	<b>9,91</b>	<b>92,5%</b>	<b>1.707.200</b>	<b>10,03</b>	<b>92,4%</b>	

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 2) – Betriebskosten und DB I

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Ergebnisvorschau Olympiabad Elstal (Szenario 2)

	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr				5. Jahr			
<b>Besuche gesamt davon:</b>	163.900				165.400				167.000				168.600				170.200			
<b>Rohertrag</b>	1.483.800	9,05	92,5%		1.515.200	9,16	92,4%		1.548.400	9,27	92,3%		1.671.600	9,91	92,5%		1.707.200	10,03	92,4%	
<b>II. Ausgaben</b>																				
<b>Betriebskosten</b>																				
Personalaufwand	-682.000	-4,16	42,5%	46,8%	-695.700	-4,21	42,4%		-709.600	-4,25	42,3%		-723.800	-4,29	40,1%		-738.300	-4,34	40,0%	47,8%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-409.800	-2,50	25,6%	28,1%	-413.500	-2,50	25,2%		-417.500	-2,50	24,9%		-421.500	-2,50	23,3%		-425.500	-2,50	23,0%	27,5%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reperaturen	-112.500	-0,69	7,0%	7,7%	-112.500	-0,68	6,9%		-112.500	-0,67	6,7%		-112.500	-0,67	6,2%		-112.500	-0,66	6,1%	7,3%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-57.400	-0,35	3,6%	3,9%	-58.300	-0,35	3,6%		-59.200	-0,35	3,5%		-60.100	-0,36	3,3%		-61.000	-0,36	3,3%	3,9%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-196.700	-1,20	12,3%	13,5%	-199.700	-1,21	12,2%		-202.700	-1,21	12,1%		-205.700	-1,22	11,4%		-208.800	-1,23	11,3%	13,5%
<b>Zwischensumme Kosten gesamt</b>	<b>-1.458.400</b>	<b>-8,90</b>	<b>91,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1.479.700</b>	<b>-8,95</b>	<b>90,2%</b>		<b>-1.501.500</b>	<b>-8,99</b>	<b>89,5%</b>		<b>-1.523.600</b>	<b>-9,04</b>	<b>84,3%</b>		<b>-1.546.100</b>	<b>-9,08</b>	<b>83,7%</b>	
<b>III. Deckungsbeitrag I (= I./- II)</b>	<b>25.400</b>	<b>0,15</b>	<b>1,6%</b>	<b>-101,7%</b>	<b>35.500</b>	<b>0,21</b>	<b>2,2%</b>		<b>46.900</b>	<b>0,28</b>	<b>2,8%</b>		<b>148.000</b>	<b>0,88</b>	<b>8,2%</b>		<b>161.100</b>	<b>0,95</b>	<b>8,7%</b>	<b>-110,4%</b>

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 2) – Betriebskosten und DB I

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Olympiabad Elstal (Szenario 2)					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	163.900	165.400	167.000	168.600	170.200
Umsatz/Gast [EUR]:	9,78	9,91	10,05	10,71	10,85
<b>Rohertrag</b>	<b>1.483.800</b>	<b>1.515.200</b>	<b>1.548.400</b>	<b>1.671.600</b>	<b>1.707.200</b>
- Betriebskosten	-1.458.400	-1.479.700	-1.501.500	-1.523.600	-1.546.100
Kosten/Gast [EUR]:	-8,90	-8,95	-8,99	-9,04	-9,08
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>25.400</b>	<b>35.500</b>	<b>46.900</b>	<b>148.000</b>	<b>161.100</b>
Kostendeckungsgrad	101,7%	102,4%	103,1%	109,7%	110,4%
- Zinsen	-630.000	-612.300	-594.000	-575.300	-556.000
- Abschreibungen	-1.125.000	-1.125.000	-1.125.000	-1.125.000	-1.125.000
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>-1.729.600</b>	<b>-1.701.800</b>	<b>-1.672.100</b>	<b>-1.552.300</b>	<b>-1.519.900</b>
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	1.125.000	1.125.000	1.125.000	1.125.000	1.125.000
- Tilgung	-633.500	-651.200	-669.500	-688.200	-707.500
<b>Cash Flow</b>	<b>-1.238.100</b>	<b>-1.228.000</b>	<b>-1.216.600</b>	<b>-1.115.500</b>	<b>-1.102.400</b>

- Zu den aufgezeigten Betriebskosten kommen noch Abschreibungen sowie Zins- und Tilgungsleistungen, welche in der nebenstehenden Tabelle dargestellt werden.
- Modellhaft wird von einem Invest von 22,5 Mio. EUR ausgegangen. Dabei basieren die Berechnungen auf der theoretischen Annahme, dass das Invest zu 100 % fremdfinanziert wird. Die Kreditlaufzeit für das Invest beläuft sich auf 25 Jahre bei einem Zinssatz von 2,8 % (Kommunalkredit).
- Daraus ergibt sich ein negativer Cash-Flow von rd. 1,2 Mio. EUR p.a. im Schnitt über die ersten fünf Betriebsjahre (tatsächlicher Zuschussbedarf).
- Andere Kreditbedingungen in puncto Laufzeit und Zinssatz können jedoch noch Einfluss auf das Ergebnis haben.
- Ebenfalls positiv kann das Ergebnis durch Zuwendungen beeinflusst werden.

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 2)

Entwurf

### Benchmarkwerte Deutschland

Olympiabad Elstal (Szenario 2)	
Jahr	1. Jahr
Besuche/Jahr	163.900
Umsatz/Gast [EUR]:	9,78
<b>Rohertrag</b>	<b>1.483.800</b>
- Betriebskosten	-1.458.400
Kosten/Gast [EUR]:	-8,90
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>25.400</b>
Kostendeckungsgrad	<b>101,7%</b>

Freizeitbad	
Min.:	120.925
<b>Mittelwert:</b>	<b>297.843</b>
Max.:	720.342

Min.:	2,16 EUR
<b>Mittelwert:</b>	<b>7,13 EUR</b>
Max.:	12,67 EUR

Min.:	5,78 EUR
<b>Mittelwert:</b>	<b>8,87 EUR</b>
Max.:	14,50 EUR

Min.:	33,0 %
<b>Mittelwert:</b>	<b>77,6 %</b>
Max.:	144,7 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Erfahrungen aus der Beratung ähnlicher Projekte sowie der PROFUND Consult Datenbank

Die Werte in den rechten Kästchen sind unterteilt nach Durchschnittswert, Minimal- und Maximalwert der insgesamt 28 Benchmarkanlagen. Dieser Vergleich dient dazu die prognostizierten Ergebnisse für das Olympiabad in Elstal, verglichen mit bestehenden Bäderanlagen in Deutschland, einzuordnen.

- Nach Durchführung einer modellhaften Berechnung für das Szenario 2 kommt PROFUND Consult zu folgendem Ergebnis:
- Es ergeben sich Umsatzpotenziale von insgesamt rd. 1,6 Mio. EUR im ersten Betriebsjahr. Dies entspricht einem Umsatz pro Kopf von 9,78 EUR.
- Dieser Wert liegt über den Benchmarkwerten Deutscher Freizeit- und Hallenbäder und erklärt sich durch den prozentual hohen Anteilen an Saunagästen im Olympiabad, die eine höhere Ausgabebereitschaft besitzen als Badgäste.
- Bei den Betriebskosten werden insgesamt rd. 1,5 Mio. EUR angesetzt, was durchschnittlich 8,90 EUR pro Gast entspricht. Dieser Wert entspricht in etwa dem Durchschnitt Deutscher Freizeitbäder. Dennoch kann dieser Wert als konservativ eingestuft werden, weil der Saunabereich, welcher i.d.R. weniger kostenintensiv ist als der Badbereich, eine bedeutendere Rolle im Olympiabad einnimmt als dies in durchschnittlichen Freizeitbädern der Fall ist.
- Bei einem modellhaft angenommenen Investitionsvolumen von 22,5 Mio. EUR sowie der theoretischen Annahme, dass das gesamte Kapital fremdfinanziert wird, ergibt sich ein tatsächlicher Zuschuss für das Szenario 2 von rd. 1,2 Mio. EUR p.a.
- Dieser Wert kann natürlich durch finanzielle Zuwendungen (z.B. seitens des Landkreises) oder durch das Einwerben von Fördergeldern verringert werden.
- Sollte es z.B. gelingen einen Zuschuss von 5 Mio. EUR für die Investition zu erlangen, verringert sich der tatsächliche Zuschussbedarf auf rd. 900.000 EUR p.a.

- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung für das **Szenario 5** und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung an dem Konkurrenzangebot sowie der Struktur der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt (Auswahl):
  - Tageskarte Bad Erwachsene: 4,50 EUR
  - Tageskarte Bad Ermäßigt: 2 bis 3,- EURDarüber hinaus wurde bei den Berechnungen ebenfalls der Verkauf von Familienkarten, Zehnerkarten, Halbjahres- und Jahreskarten berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Betrieb wird in Eigenregie geführt. Annahme: **0,25 EUR brutto pro Gast im Badbereich**
- **Verkäufe:** 0,10 EUR brutto Umsatz je Gast
- **Kurse:** 2.500 Kursgäste; Annahme: **6,50 EUR brutto Umsatz je Kursgast**
- **Sonstige Erträge:** Pauschaler Ansatz
- **Vereine und Schulen:** Diesbezüglich wird kein Ansatz berücksichtigt, da ein realistisches Verrechnungsmodell zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist. Mögliche Entgelte für Vereine müssen mit diesen direkt ausgehandelt werden. Entgelte für den Schulsport werden von den Gemeinden an einen späteren Badbetreiber bezahlt.

- **Wareneinstand:** Gastronomie (33 % vom Umsatz) und Verkäufe (40 %)
- **Personal:** Annahme Gastronomie, Shop und Reinigung werden durch eigenes Personal mitbetrieben bzw. durchgeführt. Es wird ein erhöhter Wert von **4,91 EUR pro Gast** angesetzt, da tendenziell weniger Besucher als in Bädern vergleichbarer Größe (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 3,90 EUR).
- **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser):** Enthalten sind Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Wärme und Betriebsmittel. Berücksichtigt wird diesbezüglich, dass das Olympiabad keine so optimalen energetischen Werte aufweist wie dies bei Badneuplanungen der Fall ist. Es wird ein Wert von **4,00 EUR pro Gast** in die Berechnungen eingestellt (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 2,40 EUR).
- **Unterhaltung, Instandhaltung, Reperaturen:** Angesetzt werden rd. **0,5 % von den Investitionskosten** als marktüblicher Wert von modellhaft kalkulierten 10 Mio. EUR Invest.
- **Aufwand für weitere Fremdleistungen:** Darin enthalten sind alle Leistungen, die durch Dritte erbracht werden. Reinigung z.B. wird durch eigenes Personal übernommen, von daher geringe Annahme von **0,30 EUR pro Gast** (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 0,55 EUR).
- **Übriger Aufwand:** Enthalten sind alle Positionen, die zu keiner der vorher genannten Kategorien zählen (Werbekosten, Aus- und Fortbildung, Versicherungen, Geschäftsbedarf, Steuern, Abgaben Gebühren, Verwaltungskosten, Umlagen, Verrechnungen, Untersuchungen, Prüfungen, Sonstiges). Annahme von **1,50 EUR pro Gast** (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 200 bis 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche 1,50 EUR).

- Bei den Berechnungen wird modellhaft davon ausgegangen, dass sich die Besuchszahl im Badbereich in den betrachteten fünf Jahren nicht erhöht.
- Über alle Betriebsjahre werden Erlössteigerungen von 1,5 % bis 2 % in die Berechnungen eingestellt. Die Eintrittspreise erhöhen sich einmalig nach dem dritten Betriebsjahr um 7,5 %.
- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 0,5 % bis 2 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 5) – Umsatzpositionen

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Ergebnisvorschau Olympiabad Elstal (Szenario 5)

	1. Jahr				2. Jahr			3. Jahr			4. Jahr			5. Jahr			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.
<b>Besuche gesamt davon:</b>	<b>50.800</b>				<b>50.800</b>			<b>50.800</b>			<b>50.800</b>			<b>50.800</b>			
Individualgäste Badbereich	48.300				48.300			48.300			48.300			48.300			
Sauna	0				0			0			0			0			
Kurse	2.500				2.500			2.500			2.500			2.500			
<b>I. Umsatz</b>																	
<b>Betriebsbezogener Umsatz</b>																	
Eintrittsentgelt Badbereich	106.100	2,20	78,5%		106.100	2,20	78,1%	106.100	2,20	77,8%	114.000	2,36	78,7%	114.000	2,36	78,4%	
Gastronomie Badbereich	10.100	0,21	7,5%		10.400	0,20	7,7%	10.600	0,21	7,8%	10.800	0,21	7,5%	11.000	0,22	7,6%	
Kurse	13.700	0,27	10,1%		13.900	0,27	10,2%	14.200	0,28	10,4%	14.500	0,29	10,0%	14.800	0,29	10,2%	
Verkäufe	4.300	0,08	3,2%		4.400	0,09	3,2%	4.400	0,09	3,2%	4.500	0,09	3,1%	4.600	0,09	3,2%	
Sonstige Erträge	1.000	0,02	0,7%		1.000	0,02	0,7%	1.000	0,02	0,7%	1.000	0,02	0,7%	1.000	0,02	0,7%	
<b>Nettoumsatz gesamt</b>	<b>135.200</b>	<b>2,66</b>	<b>100,0%</b>		<b>135.800</b>	<b>2,67</b>	<b>100%</b>	<b>136.300</b>	<b>2,68</b>	<b>100%</b>	<b>144.800</b>	<b>2,85</b>	<b>100%</b>	<b>145.400</b>	<b>2,86</b>	<b>100%</b>	
<b>Wareneinstand</b>																	
Wareneinstand Gastronomie	-3.300	-0,06	2,4%		-3.400	-0,07	2,5%	-3.500	-0,07	2,6%	-3.600	-0,07	2,5%	-3.600	-0,07	2,5%	
Wareneinstand Verkäufe	-1.700	-0,03	1,3%		-1.800	-0,04	1,3%	-1.800	-0,04	1,3%	-1.800	-0,04	1,2%	-1.800	-0,04	1,2%	
<b>Rohhertrag</b>	<b>130.200</b>	<b>2,56</b>	<b>96,3%</b>		<b>130.600</b>	<b>2,57</b>	<b>96,2%</b>	<b>131.000</b>	<b>2,58</b>	<b>96,1%</b>	<b>139.400</b>	<b>2,74</b>	<b>96,3%</b>	<b>140.000</b>	<b>2,76</b>	<b>96,3%</b>	

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 5) – Betriebskosten und DB I

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Ergebnisvorschau Olympiabod Elstal (Szenario 5)

	1. Jahr				2. Jahr			3. Jahr			4. Jahr			5. Jahr			
<b>Besuche gesamt davon:</b>	50.800				50.800			50.800			50.800			50.800			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.
<b>Rohertrag</b>	<b>130.200</b>	2,56	96,3%		<b>130.600</b>	2,57	96,2%	<b>131.000</b>	2,58	96,1%	<b>139.400</b>	2,74	96,3%	<b>140.000</b>	2,76	96,3%	
<b>II. Ausgaben</b>																	
<b>Betriebskosten</b>																	
Personalaufwand	-249.600	-4,91	184,6%	42,0%	-254.600	-5,01	187,5%	-259.700	-5,11	190,5%	-264.900	-5,21	182,9%	-270.200	-5,32	185,8%	43,6%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-203.200	-4,00	150,3%	34,2%	-203.200	-4,00	149,6%	-203.200	-4,00	149,1%	-203.200	-4,00	140,3%	-203.200	-4,00	139,8%	32,8%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reperaturen	-50.000	-0,98	37,0%	8,4%	-50.000	-0,98	36,8%	-50.000	-0,98	36,7%	-50.000	-0,98	34,5%	-50.000	-0,98	34,4%	8,1%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-15.200	-0,30	11,2%	2,6%	-15.400	-0,30	11,3%	-15.600	-0,31	11,4%	-15.800	-0,31	10,9%	-16.000	-0,31	11,0%	2,6%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-76.200	-1,50	56,4%	12,8%	-77.300	-1,52	56,9%	-78.500	-1,55	57,6%	-79.700	-1,57	55,0%	-80.900	-1,59	55,6%	13,0%
<b>Zwischensumme Kosten gesamt</b>	<b>-594.200</b>	-11,70	439,5%	100,0%	<b>-600.500</b>	-11,82	442,2%	<b>-607.000</b>	-11,95	445,3%	<b>-613.600</b>	-12,08	423,8%	<b>-620.300</b>	-12,21	426,6%	
<b>III. Deckungsbeitrag I (= I./I.)</b>	<b>-464.000</b>	-9,13	-343,2%	-21,9%	<b>-469.900</b>	-9,25	-346,0%	<b>-476.000</b>	-9,37	-349,2%	<b>-474.200</b>	-9,33	-327,5%	<b>-480.300</b>	-9,45	-330,3%	-22,6%

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 5) – Betriebskosten und DB I

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Olympiabad Elstal (Szenario 5)					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	50.800	50.800	50.800	50.800	50.800
Umsatz/Gast [EUR]:	2,66	2,67	2,68	2,85	2,86
<b>Rohertrag</b>	<b>130.200</b>	<b>130.600</b>	<b>131.000</b>	<b>139.400</b>	<b>140.000</b>
- Betriebskosten	-594.200	-600.500	-607.000	-613.600	-620.300
Kosten/Gast [EUR]:	-11,70	-11,82	-11,95	-12,08	-12,21
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-464.000</b>	<b>-469.900</b>	<b>-476.000</b>	<b>-474.200</b>	<b>-480.300</b>
Kostendeckungsgrad	<b>21,9%</b>	<b>21,7%</b>	<b>21,6%</b>	<b>22,7%</b>	<b>22,6%</b>
- Zinsen	-280.000	-272.100	-264.000	-255.700	-247.100
- Abschreibungen	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>-1.244.000</b>	<b>-1.242.000</b>	<b>-1.240.000</b>	<b>-1.229.900</b>	<b>-1.227.400</b>
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
- Tilgung	-281.600	-289.400	-297.500	-305.900	-314.400
<b>Cash Flow</b>	<b>-1.025.600</b>	<b>-1.031.400</b>	<b>-1.037.500</b>	<b>-1.035.800</b>	<b>-1.041.800</b>

- Zu den aufgezeigten Betriebskosten kommen noch Abschreibungen sowie Zins- und Tilgungsleistungen, welche in der nebenstehenden Tabelle dargestellt werden.
- Modellhaft wird von einem Invest von 10 Mio. EUR ausgegangen. Dabei basieren die Berechnungen auf der theoretischen Annahme, dass das Invest zu 100 % fremdfinanziert wird.
- Die Kreditlaufzeit für das Invest beläuft sich auf 25 Jahre bei einem Zinssatz von 2,8 % (Kommunalkredit).
- Daraus ergibt sich ein negativer Cash-Flow von rd. 1 Mio. EUR p.a. im Schnitt über die ersten fünf Betriebsjahre (tatsächlicher Zuschussbedarf).
- Andere Kreditbedingungen in puncto Laufzeit und Zinssatz können jedoch noch Einfluss auf das Ergebnis haben.
- Ebenfalls positiv kann das Ergebnis durch Zuwendungen beeinflusst werden.

# Wirtschaftlichkeit

## Dynamische KER (Szenario 5)

Entwurf

PRO|FUND  
CONSULT

### Benchmarkwerte Deutschland

Olympiabad Elstal (Szenario 5)	
Jahr	1. Jahr
Besuche/Jahr	50.800
Umsatz/Gast [EUR]:	2,66
<b>Rohertrag</b>	<b>130.200</b>
- Betriebskosten	-594.200
Kosten/Gast [EUR]:	-11,70
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-464.000</b>
Kostendeckungsgrad	21,9%

HB (200-500 m <sup>2</sup> WF)	
Min.:	23.820
<b>Mittelwert:</b>	<b>73.120</b>
Max.:	116.783

Min.:	0,87 EUR
<b>Mittelwert:</b>	<b>2,75 EUR</b>
Max.:	6,34 EUR

Min.:	2,95 EUR
<b>Mittelwert:</b>	<b>9,36 EUR</b>
Max.:	21,80 EUR

Min.:	9,5 %
<b>Mittelwert:</b>	<b>30,9 %</b>
Max.:	67,1 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Erfahrungen aus der Beratung ähnlicher Projekte sowie der PROFUND Consult Datenbank

Die Werte in den rechten Kästchen sind unterteilt nach Durchschnittswert, Minimal- und Maximalwert der insgesamt 29 Benchmarkanlagen. Dieser Vergleich dient dazu die prognostizierten Ergebnisse für das Olympiabad in Elstal, verglichen mit bestehenden Hallenbädern in Deutschland, einzuordnen.

- Nach Durchführung einer modellhaften Berechnung für das Szenario 5 kommt PROFUND Consult zu folgendem Ergebnis:
- Es ergeben sich Umsatzpotenziale von insgesamt rd. 140.000 EUR im ersten Betriebsjahr. Dies entspricht einem Umsatz pro Kopf von 2,66 EUR.
- Dieser Wert entspricht in etwa dem Durchschnitt vergleichbarer Hallenbäder in Deutschland und berücksichtigt die geringe Angebotsvielfalt des Olympiabades im Szenario 5, welches sich als reines Sportbad am Markt positioniert.
- Bei den Betriebskosten werden insgesamt rd. 600.000 EUR angesetzt, was durchschnittlich 11,70 EUR pro Gast entspricht. Dieser, gegenüber vergleichbaren Anlagen in Deutschland, höhere Wert ist begründet in der voraussichtlich weniger optimalen Energiebilanz des Olympiabades gegenüber Hallenbadneuplanungen. Darüber hinaus trägt der höhere Wert dem grundsätzlich konservativen Ansatz Rechnung.
- Bei einem modellhaft angenommenen Investitionsvolumen von 10 Mio. EUR sowie der theoretischen Annahme, dass das gesamte Kapital fremdfinanziert wird, ergibt sich ein tatsächlicher Zuschuss für das Szenario 5 von rd. 1 Mio. EUR p.a.
- Dieser Wert kann natürlich durch finanzielle Zuwendungen (z.B. seitens des Landkreises) oder durch das Einwerben von Fördergeldern verringert werden.
- Sollte es z.B. gelingen einen Zuschuss von 2,5 Mio. EUR für die Investition zu erlangen, verringert sich der tatsächliche Zuschussbedarf auf rd. 900.000 EUR p.a.

- Die folgende Tabelle stellt die Ergebnisse der unterschiedlichen Wirtschaftlichkeitskalkulationen noch einmal zusammenfassend dar:

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 5
Rohertrag	1.134.500	1.483.800	130.200
Betriebskosten	-1.355.000	-1.458.400	-594.200
<b>Deckungsbeitrag I</b> (Operativ)	<b>-220.500</b>	<b>25.400</b>	<b>-464.000</b>
Kostendeckungsgrad	83,7 %	101,7 %	21,9 %
Deckungsbeitrag II (inkl. Afa und Zinsen)	-1.780.500	-1.729.600	-1.244.000
<b>Cash-Flow</b> (inkl. Tilgung, exkl. Afa)	<b>-1.343.600</b>	<b>-1.238.100</b>	<b>-1.025.600</b>

- Der voraussichtlich geringste tatsächliche Zuschussbedarf (Cash-Flow) ergibt sich im Szenario 5, wobei dieses Szenario auch das „geringste“ Angebot bereithält.
- Bzgl. operativer Kosten kann im Szenario 2 eine „schwarze Null“ erwartet werden, was einem kostendeckendem Betrieb entspricht.
- Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass der tatsächliche Zuschussbedarf für alle Szenarien dicht beieinander liegt.
- Es ist zu beachten, dass sich die dargestellten Zuschüsse nach dezidierteter Berechnung der Investitionskosten durch ein entsprechendes Fachbüro noch einmal verschieben bzw. verändern können.

# Finanzierung und Betrieb

- Zur Finanzierung des Olympiabades bestehen Überlegungen, dieses im Rahmen eines interkommunalen Ansatzes zu realisieren. Dabei sollen neben der Gemeinde Wustermark auch die Städte Falkensee und Nauen sowie die Gemeinden Brieselang, Ketzin, Dallgow-Döberitz sowie Schönwalde einbezogen werden.
- Diesbezüglich fand am 17. September 2014 ein Strategiemeeting mit den Bürgermeistern der Stadt Falkensee, den Gemeinden Wustermark, Dallgow-Döberitz und Schönwalde-Glien sowie mit Vertretern des LK Havelland statt, wo erste Standpunkte ausgetauscht werden konnten.
- Durch die Parallelplanung Falkensees äußerte sich der Bürgermeister der Stadt Falkensee kritisch gegenüber der Planung des Olympiabades in Elstal. Ebenfalls kritisch wird das Vorhaben seitens der Gemeinde Schönwalde-Glien bewertet.
- Seitens des Bürgermeisters der Gemeinde Dallgow-Döberitz, gab es ein erstes positives Feedback, da seine Gemeinde sehr an der Realisierung eines Schwimmbades im östlichen LK Havelland interessiert ist.
- Von anderen Städten und Gemeinden des östlichen Landkreis Havelland liegt PROFUND Consult keine Rückmeldung bzgl. der Badplanung im Olympischen Dorf vor.
- Bei objektiver Betrachtung der Entfernungen der verschiedenen Gemeinden zum nächstgelegenen Bad (inkl. Berücksichtigung Olympiabad) muss konstatiert werden, dass eine Bad-Neuplanung am Standort Elstal für die Gemeinde Schönwalde-Glien wenig zielführend ist, da sich andere Bäder in einer näheren Distanz befinden als der Projektstandort des Olympiabades in Elstal.

- Für die Stadt Falkensee würde sich ein Bad im Olympischen Dorf in einer gleichen Entfernung, wie das Bad Spandau Nord sowie das AQUA in Henningsdorf befinden.
- Alle weiteren aufgeführten Städte (Nauen) und Gemeinden (Wustermark, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Ketzin) würden hingegen vom Olympiabad in Elstal profitieren, da sich die Fahrtzeit der dort ansässigen Bevölkerung zum nächsten Bad, durch das Olympiabad, z.T. erheblich verkürzen würde.
- Unter diesen Voraussetzungen erscheint es am realistischen, die Idee des interkommunalen Ansatzes unter den Städten bzw. Gemeinden Nauen, Wustermark, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Ketzin weiter voran zu treiben.
- Dies bedarf nach Einschätzung von PROFUND Consult jedoch eines weiteren intensiven Abstimmungsprozesses unter den genannten Städten und Gemeinden sowie des Landkreises.
- Ein gelungenes Beispiel am Markt für eine Bäderrealisierung im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit ist die Rheinwelle in Bingen-Ingelheim.

- Bzgl. der ÖPP-Fähigkeit des Projektes in den dargestellten Szenarien existiert nach Einschätzung von PROFUND Consult eine nur sehr geringe Chance.
- Realistisch kann das Bad im Zusammenspiel mit Privaten nur unter der Voraussetzung realisiert werden, wenn die öffentliche Hand einen fest vereinbarten Zuschuss an den Privaten zahlt, der diesem garantiert, dass er sowohl die Betriebs- als auch die Finanzierungskosten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zzgl. eines Gewinns, rückerstattet bekommt.
- Die Chance, dass ein privater Investor und/oder Betreiber, das Bad auf eigenes Risiko errichtet und betreibt, wird als nicht gegeben eingeschätzt.
- Einzig interessante Option für einen Privaten stellt das Szenario 3 (solitäre Saunaanlage) dar, da in diesem Fall Gewinne zu erwarten sind.
- Bei möglichen Betriebskonstellationen erscheinen vier Szenarien als realistisch:
  - Öffentlich-rechtliche Organisationsformen
    - Regiebetrieb (als Abteilung der Gemeindeverwaltung)
    - Eigenbetrieb (als ausgegliedertes Sondervermögen einer Gemeinde)
    - Eigengesellschaft (Gründung einer kommunalen Gesellschaft)
  - Public-Private-Partnership Modelle
    - Betriebsführungsmodell (Überlassung des Betriebes an einen privaten Betreiber gegen Zahlung eines Entgeltes)
- Welches dieser derzeit realistischen Modell am geeignetsten erscheint, muss zu einem späteren Zeitpunkt des Projektes, neu bewertet werden.

- Die touristische und öffentliche Infrastruktur in Ostdeutschland ist in den vergangenen 20 Jahren umfangreich mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt worden. So wurde beispielsweise die Bodetaltherme in Thale (Sachsen-Anhalt) als ÖPP-Projekt mit 9 Mio. Fördermitteln als Zuschuss zu einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 20 Mio. EUR realisiert.
- Das verfügbare Fördervolumen, der durch die EU gesteuerten Programme (EFRE, ESF, ELER u.a.) fällt in der aktuellen Förderperiode 2014 – 2020 spürbar niedriger aus. Dieser Trend wird sich perspektivisch fortsetzen.
- Zudem haben sich die Themenschwerpunkte mit der „Strategie Europa 2020“ deutlich verschoben. Gegenwärtig förderrelevante Tatbestände wie Inklusion/Barrierefreiheit oder Energieeffizienz/CO<sub>2</sub>-Reduktion können lediglich als „Beimischung“ zur Finanzierung des Schwimmhallenprojektes beitragen.
- Aus der Förderkulisse der GRW wurden Bäder explizit ausgeklammert.
- Ergänzende Unterstützung könnte das Projekt über den territorialen Ansatz des Programms LEADER+ erfahren. Das Havelland ist in einer Lokalen Arbeitsgruppe (LAG) organisiert, wobei Elstal zur Gebietskulisse gehört, Falkensee nicht. Dieser Ansatz erfordert jedoch eine starke Beteiligung der Bevölkerung (bottom-up Ansatz).
- **Grundsätzlich werden gegenwärtig keine großen Chancen auf Förderung des Projektes gesehen.** Adäquate Förderprogramme und -optionen sollten im Nachgang der politischen Willensbildung und einer Konzeptkonkretisierung gemeinsam mit den zuständigen Landesbehörden konkret evaluiert werden.

- Wie im vorliegenden Gutachten bereits erwähnt, existiert in der Stadt Falkensee eine Parallelplanung bzgl. eines Schwimmbades.
- Im folgenden soll kurz analysiert werden, welche Auswirkungen die Realisierung dieses Bades auf ein Bad im Olympischen Dorf hätte. Dies geschieht anhand des prognostizierten Besuchervolumens für das favorisierte Szenario 2.
- Dabei wird seitens PROFUND Consult davon ausgegangen, dass das Bad in Falkensee als funktionales Hallenbad ohne Sauna realisiert wird.
- Die folgende Tabelle stellt das Besuchsvolumen des Szenario 2, einmal ohne und einmal mit Bad in Falkensee, dar:
- Die Tabelle verdeutlicht, dass sich das zu erwartende Besuchsvolumen für das Olympiabad im Szenario 2 um 30 % auf rd. 116.000 Gäste verringern würde. Im Badbereich, der in größerer Konkurrenz zum Angebot in Falkensee steht, würde sich das Besuchsvolumen sogar um rd. 45 % verringern.
- Da es sich in Falkensee um ein funktionales Hallenbad handelt, fällt – aufgrund der angedachten Konzeptausrichtung für das Szenario 2 – der zu erwartende Einschnitt bzgl. der Besucher im Szenario 2 am geringsten aus. Dennoch ist ein operativ kostendeckender Betrieb des Szenario 2, so wie er derzeit prognostiziert wird, nicht mehr realistisch. Alle anderen Szenarien hätte größere Besuchereinschnitte zu verzeichnen.
- **Die vorgelegte Modellrechnung verdeutlicht, dass der östliche Landkreis Havelland nur eine Bäderrealisierung verträgt.**

Szenario 2	Ohne Bad in Falkensee	Mit Bad in Falkensee
Badbereich	103.100	59.600
Saunabereich	60.800	56.300
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>163.900</b>	<b>115.900</b>

# Fazit

- Aus den Ergebnissen der vorliegenden Analyse lässt sich folgendes zusammenfassendes Fazit bzgl. eines Schwimmbades im Olympischen Dorf ziehen:
- Der **Standort bietet gute Voraussetzungen** was die Realisierung eines Schwimmbadangebotes betrifft. Der naheliegende See ist aufgrund seiner attraktiven und naturräumlichen Eigenschaften idealerweise in die zukünftigen Planungen für das Schwimmbad mit einzubeziehen. Derzeitige Schwächen (Stellplatzsituation, Zuwegung) müssen zwingend im weiteren Projektverlauf behoben werden. Nicht geeignet ist der Standort für eine große Freizeit- oder Thermalbadplanung.
- Hinsichtlich der Bevölkerungspotenziale ergibt sich eine **Überrepräsentanz von Familien** im Einzugsgebiet. Insofern sollte das spätere Badangebot verstärkt auf die Bedürfnisse für diese Zielgruppe ausgerichtet werden. Um ebenfalls **Berliner Potenziale** anzusprechen, muss die Attraktivität das Bades über die eines funktionalen Hallenbades hinausgehen, da sich sonst der Einzugsgebietsradius auf Wustermark und die umliegenden Gemeinden beschränkt.
- Aus den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse, in der in einem Einzugsgebietsradius bis 45 Minuten insgesamt 27 Bäder identifiziert wurden, ergibt sich ein **konkreter Bedarf für ein Schwimmbad im östlichen Landkreis Havel-land**, da bis dato ein solches Angebot noch nicht existiert.
- Auf Grundlage der Standortgegebenheiten, der Positionierung der Wettbewerber und der Charakteristika des Einzugsgebietes wurden fünf **Handlungsoptionen** aufgezeigt:
  1. Funktionales Hallenbad mit Saunaanlage
  2. Hallenbad mit Freizeitbadelementen und Saunaanlage
  3. Solitäre Saunaanlage
  4. Funktionales Hallenbad plus Naturbadeteich
  5. Funktionales Hallenbad (nur Sanierung Bestand)

- **Konzeptionell favorisiert wird das Szenario 2 (Hallenbad mit Freizeitbadeelementen und Saunaanlage)**, da es das attraktivste Szenario ist, welches am ehesten die Bedarfe der vor Ort vorhandenen Zielgruppen abdeckt und gleichzeitig auch ein interessantes Angebot für die Berliner Potenziale darstellt. Verworfen wurde hingegen das Szenario 4 (Hallenbad mit Naturbadeteich), da es im Umfeld von Wustermark genügend Badeseen gibt.
- Für die einzelnen Szenarien wurden folgende **Besuchs- und Investitionsvolumina** ermittelt:

	Besuche p.a.	Invest
Szenario 1	125.000	15 - 25 Mio.
Szenario 2	163.900	17,5 - 27,5 Mio.
Szenario 3	56.300	7,5 - 15 Mio.
Szenario 5	50.800	10 Mio.

- Die Tabelle verdeutlicht, dass bei Umsetzung des Szenario 2 die meisten Besuche zu erwarten sind,

dies aber auch mit den höchsten Kosten verbunden ist.

- Hinsichtlich der **Wirtschaftlichkeit** für die Szenarien 1, 2 und 5 konnte folgendes Ergebnis ermittelt werden. Eine Berechnung der Wirtschaftlichkeit für das Szenario 3 wurde nicht durchgeführt, weil dieses Szenario nicht der Zielvorgabe „ein interkommunales Bad für den östlichen LK Havelland“ entspricht.

	Operatives Ergebnis	Tatsächlicher Zuschuss
Szenario 1	-220.500 EUR	-1.343.600 EUR
Szenario 2	25.400 EUR	-1.238.100 EUR
Szenario 5	-464.000 EUR	-1.025.600 EUR

- Es ergibt sich für alle betrachteten Szenarien ein tatsächlicher **Zuschussbedarf (inkl. Zins- und Tilgung) von mehr als 1 Mio. EUR p.a.**, der im Rahmen eines interkommunalen Ansatzes unter den Gemeinden aufgeteilt werden müsste. Der Zuschuss pro Besuch ist im Szenario 2 am geringsten.

- **Neben der Gemeinde Wustermark würden die Gemeinden Ketzin, Brieselang und Dallgow-Döberitz sowie die Stadt Nauen von einem neuen Schwimmbad im Olympischen Dorf profitieren**, da sich für die dort ansässige Bevölkerung, bei Realisierung des Olympiabades, die Fahrtzeit zum nächstgelegenen Bad z.T. erheblich verkürzen würde. Die Stadt Falkensee sowie insbesondere die Gemeinde Schönwalde-Glien würden, bei Berücksichtigung der Fahrtzeit zum nächsten Bad, von einem neuen Wasserfreizeitangebot im Olympischen Dorf nicht profitieren. Insofern muss kritisch hinterfragt werden, inwieweit eine Beteiligung dieser beiden Kommunen für diese zielführend wäre.
- Unter Berücksichtigung der bestehenden Förderprogramme werden zum gegenwärtigen **Zeitpunkt eher geringe Chancen auf Förderung des Projektes** gesehen.
- Ebenfalls betrachtet wurde eine mögliche Konkurrenzsituation zu einem Bäderneubau in der Stadt Falkensee. Diesbezüglich muss konstatiert werden, dass **der östliche Landkreis Havelland nur eine Bäderneuplanung verträgt** und eine Realisierung von zwei Bädern nicht empfohlen wird.