



kplan[®]AO

Projektentwicklung und Gesamtplanung

SCHWIMMBAD NEUBRANDENBURG

Machbarkeitsstudie

Phase 1 - Präsentationsmaterial

Stand: März 2021

Inhaltsverzeichnis



Inhalt

0. Aufgabenstellung
1. Bedarfsanalyse
 - a. Nachfragepotential
 - b. Wasserflächenbedarf/ Ergänzungsangebote inkl. Auslastung
2. Zielgruppendefinition
3. Angebotskonzeption
4. Standortbewertung
5. Zwischenergebnis Phase 1
⇒ Grundsatzentscheidung zum Raumprogramm/ Standort

Aufgabenstellung



Ziel: Entscheidungshilfe für Errichtung/ Betrieb eines Schwimmbades in Neubrandenburg

Planungsanlass:

- Bestands-Schwimmhalle ist nur noch bedingt sanierungsfähig
- hohe Nachfrage durch Schul- und Vereinssport und Freizeitsport

- ⇒ Ermittlung Wasserflächenbedarf
- ⇒ Identifizierung notwendiger Ergänzungsangebote
- ⇒ Ableitung eines zukunftssträchtigen Raumprogramms
- ⇒ Bewertung der Standortanalyse



1. Bedarfsanalyse

Bedarfsanalyse



- Ermittlung des Nachfragepotential für ein adäquates Bäderangebot unter Beachtung der Wettbewerbssituation in der Region, Entwicklungstrends, sozioökonomischen und soziographischen Faktoren
- Berechnung des Wasserflächenbedarfs sowie des Bedarfs an sogenannten Ergänzungsangeboten und Einschätzung der Auslastung
- Berechnung Wasserflächenbedarf nach 3 Berechnungsmethoden; Quercheck um Prognosesicherheit zu erhöhen
 - Schätzung des Nachfragepotentials + Benchmark mit Bädern mit gleichen Besucherzahlen und deren durchschnittliche Wasserfläche
 - Auslastungsanalyse mittels benötigter Bahnenstunden + Ableitung der Wasserfläche anhand der benötigten Bahnen
 - Ermittlung des Wasserflächenbedarfs mittels branchenüblicher Kennzahlen (Wasserflächenbedarf je Badegast)

Bedarfsanalyse



Nachfragepotential

Um das Nachfragepotential zu ermitteln, muss zunächst das Einzugsgebiet festgelegt und untersucht werden.

In einem zweiten Schritt wird die Konkurrenz untersucht, um zum einen die richtige Angebotskonzeption für das neue Bad zu ermitteln (Nische) und zum anderen den Marktanteil der potentiellen Besucher zu ermitteln, die das neue Bad zukünftig aufsuchen werden.

Auch die Entwicklungstendenzen müssen bei der Wahl der richtigen Badkonzeption berücksichtigt werden.

Auf dieser Basis dieser Analyse kann dann als Ergebnis das Nachfragepotentials eines Bades geschätzt werden

Bedarfsanalyse



Einzugsgebiet

- Die Festlegung erfolgt i.d.R. nach der maximalen Fahrbereitschaft und „psychologischer Barrieren“ wie Flüsse, Stadt- und Ländergrenzen etc.
- Die Fahrbereitschaft hängt allerdings auch von der Konzeption bzw. Attraktivität einer Anlage ab:
 - rein funktionales Hallenbad => Fahrbereitschaft ca. 15 Min.
 - freizeitorientierte Anlage => ca. 25 - 30 Min. Fahrzeit
 - große Spaßattraktion wie Therme oder Freizeitpark mit einem Alleinstellungsmerkmal => ca. 60 bis 90 Min. je nach Attraktivität

Bedarfsanalyse

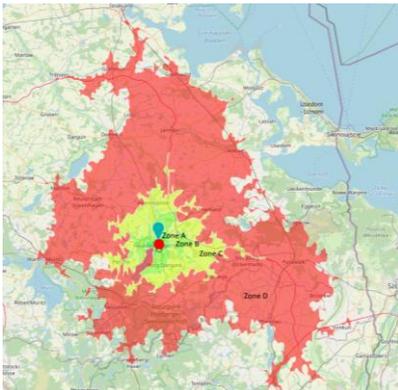
- Gebiet, in dem der Markt untersucht wird
- Festlegung nach:
 - max. Fahrbereitschaft (30 min*)
 - Aufteilung in Zonen (10 min Isochronen)

Zone A bis max. 10 Min Anfahrt

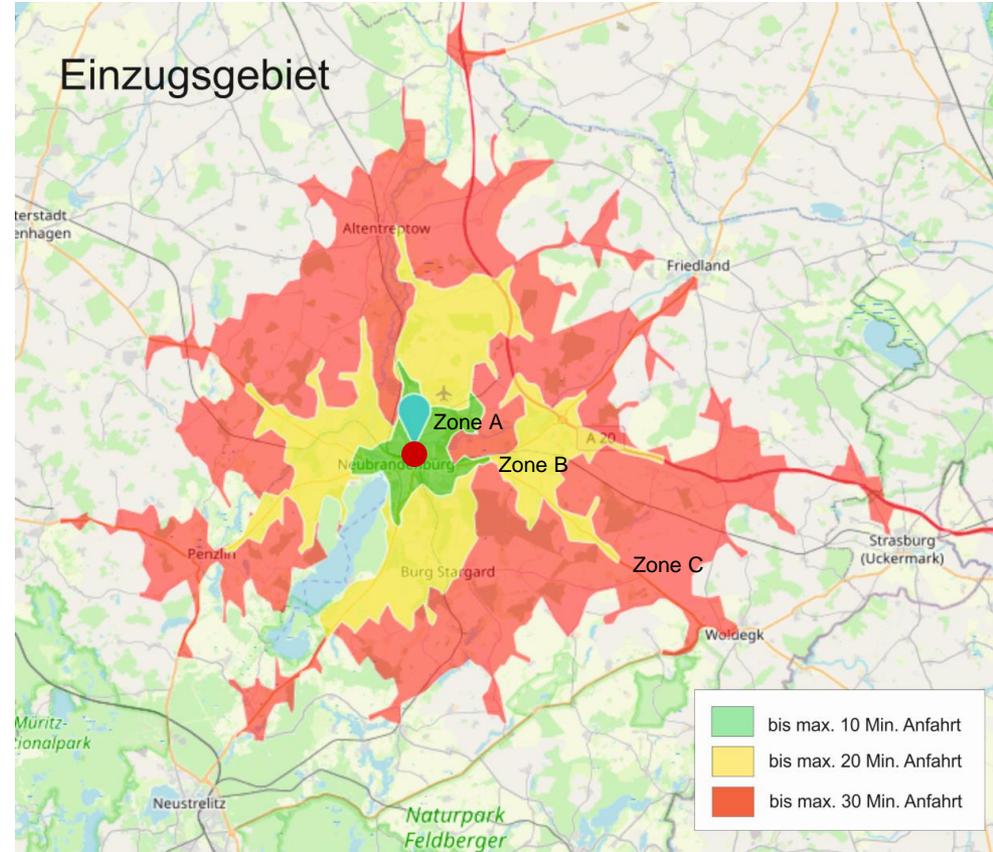
Zone B bis max. 20 Min Anfahrt

Zone C bis max. 30 Min Anfahrt

* Ein größeres Einzugsgebiet, sprich eine Zone D (Anfahrt bis ca. 1 Std) würde nur bei einem größeren Spaß-/Freizeitbad in Frage kommen. Wenn solche Bädertypen zudem noch ein positives operatives Betriebsergebnis erzielen wollen, dann brauchen sie i.d.R. jährliche Besucherzahlen in einer Größenordnung von ca. 350.000 bis 450.000 Gästen => unabhängig davon, dass solche Bädertypen eine sehr hohe Investitionssumme erfordern (100 Mio. € +) und damit ein entsprechendes wirtschaftliches Risiko einhergeht, zeigt sich im weiteren Verlauf der Untersuchung, dass das relativ dünn besiedelte Einzugsgebiet dieses Potential nicht hergibt (in der Zone D leben nur ca. 378.000 Einwohner). Auch die nachfolgende Konkurrenzanalyse bestätigt dies. Es macht deshalb keinen Sinn, die Zone D in die Analyse mit einzubeziehen.



=> Einzugsgebiet bis 1 Std. kommt nicht in Frage (zu dünn besiedelt/ zu wenig Einwohner)



30 Minuten Einzugsgebiet Neubrandenburg 10 Minuten Isochronen

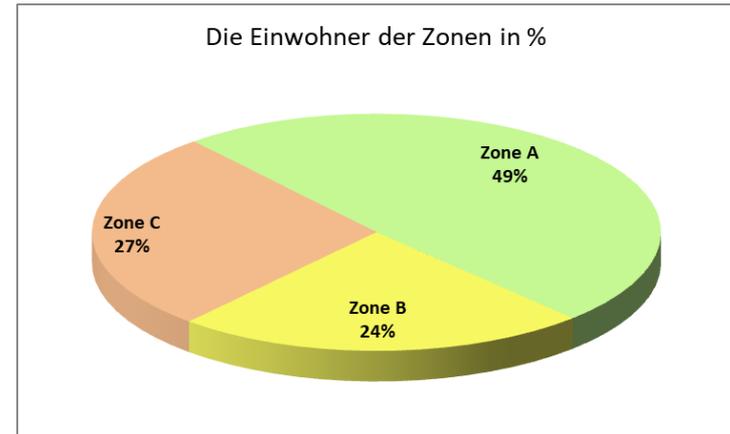
(© 2021 HeiGIT - openrouteservice)

Bedarfsanalyse

Einwohner im Einzugsgebiet

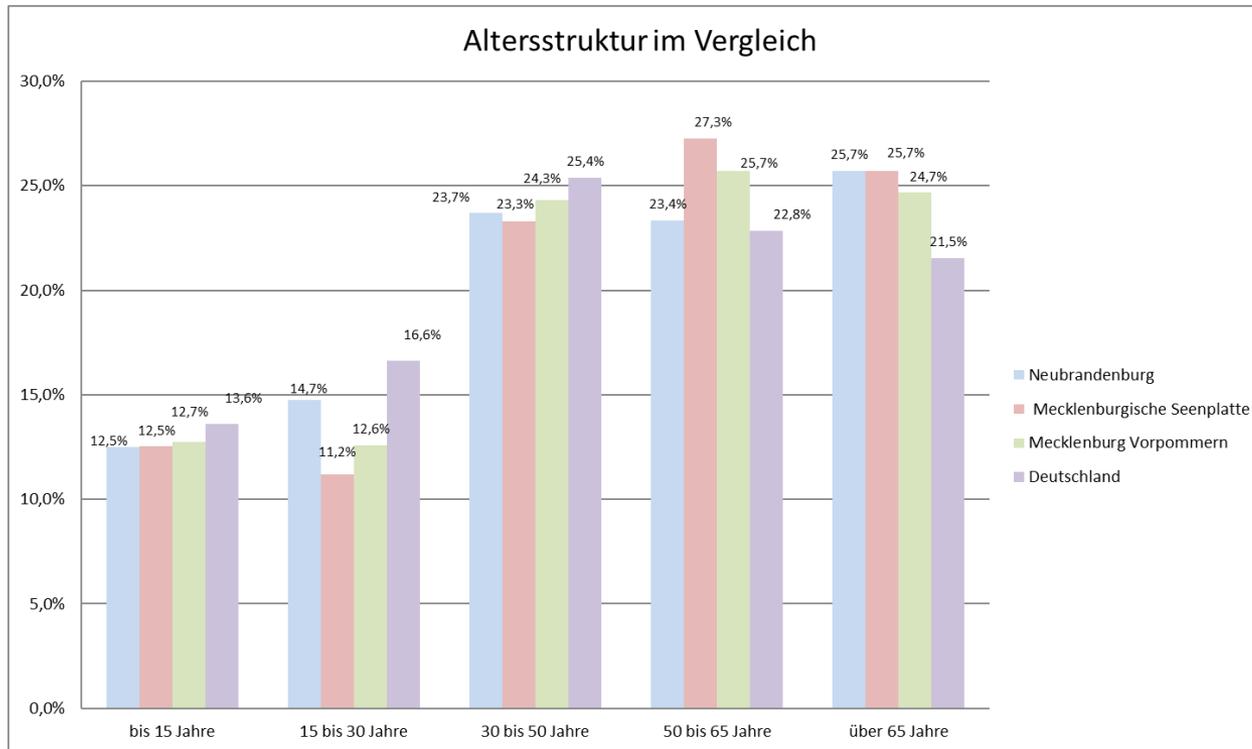
Zone	max. Anfahrtszeit	Einwohner absolut*	Einwohner in %
Zone A (größter Teil der Stadt Neubrandenburg)	10 Min	50.000	49%
Zone B (inkl. Randbereiche der Stadt Neubrandenburg)	20 Min	24.000	24%
Zone C	30 Min	28.000	27%
Einzugsgebiet		102.000	100%

* auf Tausend gerundet



- Zone A mit ca. 50.000 Einwohnern am dichtesten besiedelt (größter Teil der Stadt Neubrandenburg)
- Zone B und C eher ländliches Gebiet -> dünn besiedelt

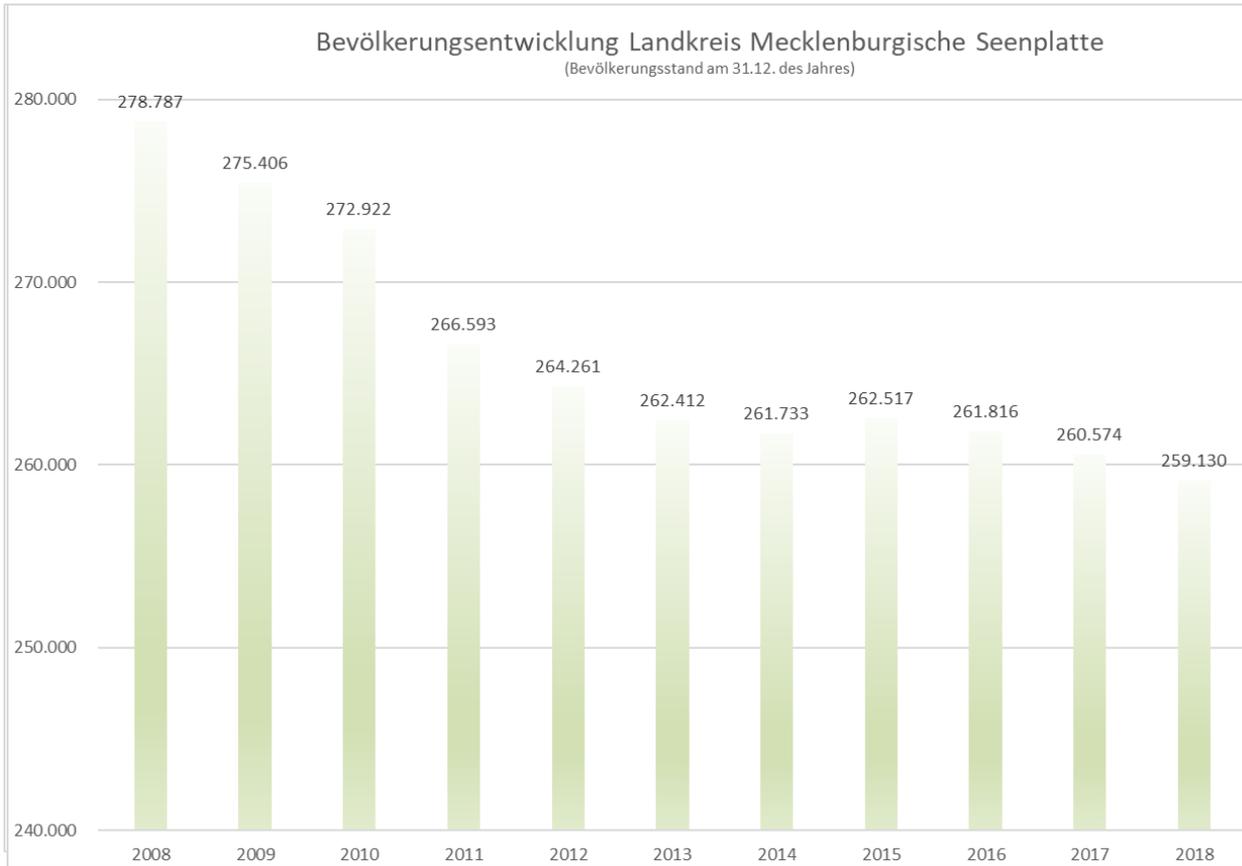
Bedarfsanalyse



Quelle: statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2019; GfK Basiszahlen 2021

- Im Kern Einzugsgebiet (Stadt Neubrandenburg) + Einzugsgebiet insgesamt (Mecklenburgische Seenplatte): leicht niedrigeren Anteil an Kindern und jungen Erwachsene im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Familie mit Kindern sind aber dennoch eine wichtige Zielgruppe -> kleines/ feines Angebot für Familien mit Kinder, aber kein großes Spaßbad
- Anteil der über 65 Jährigen: relativ hoch -> auch Angebote für diese Zielgruppe schaffen (Aktivbeckenbereich, Kursangebote, etc.)

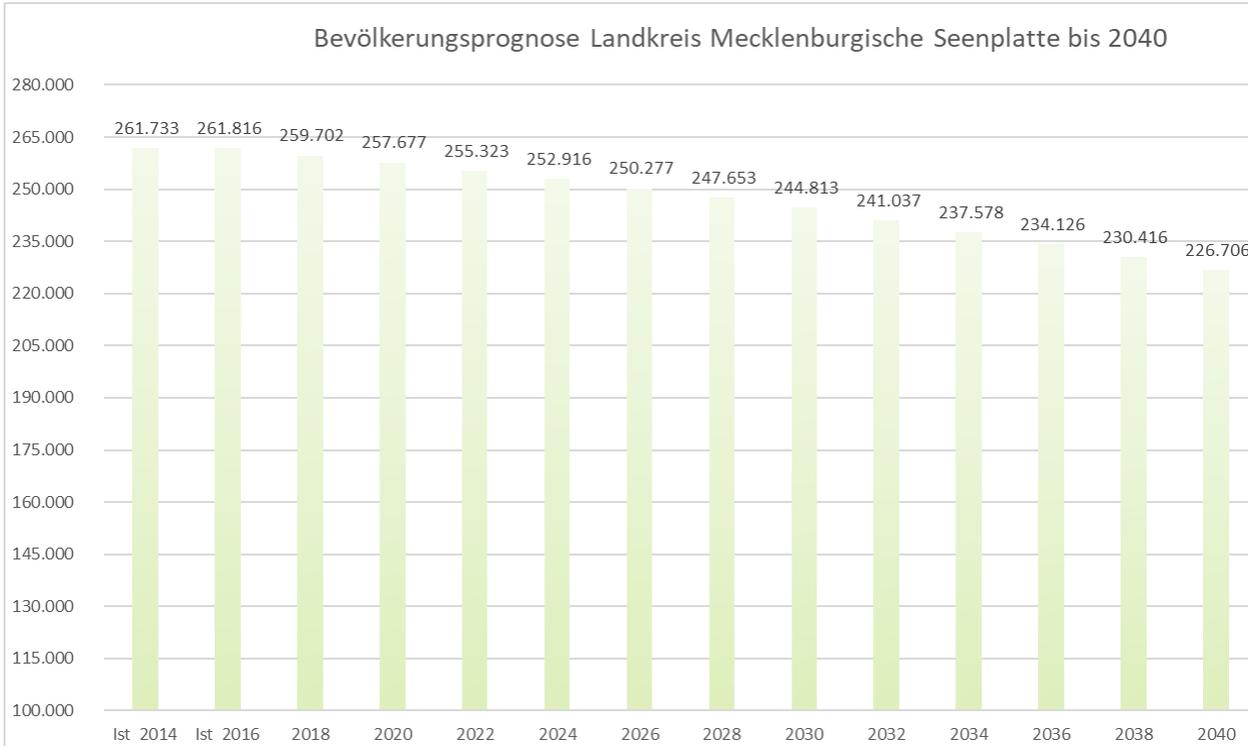
Bedarfsanalyse



Rückgang der Bevölkerung
im Landkreis in den letzten
10 Jahren

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen

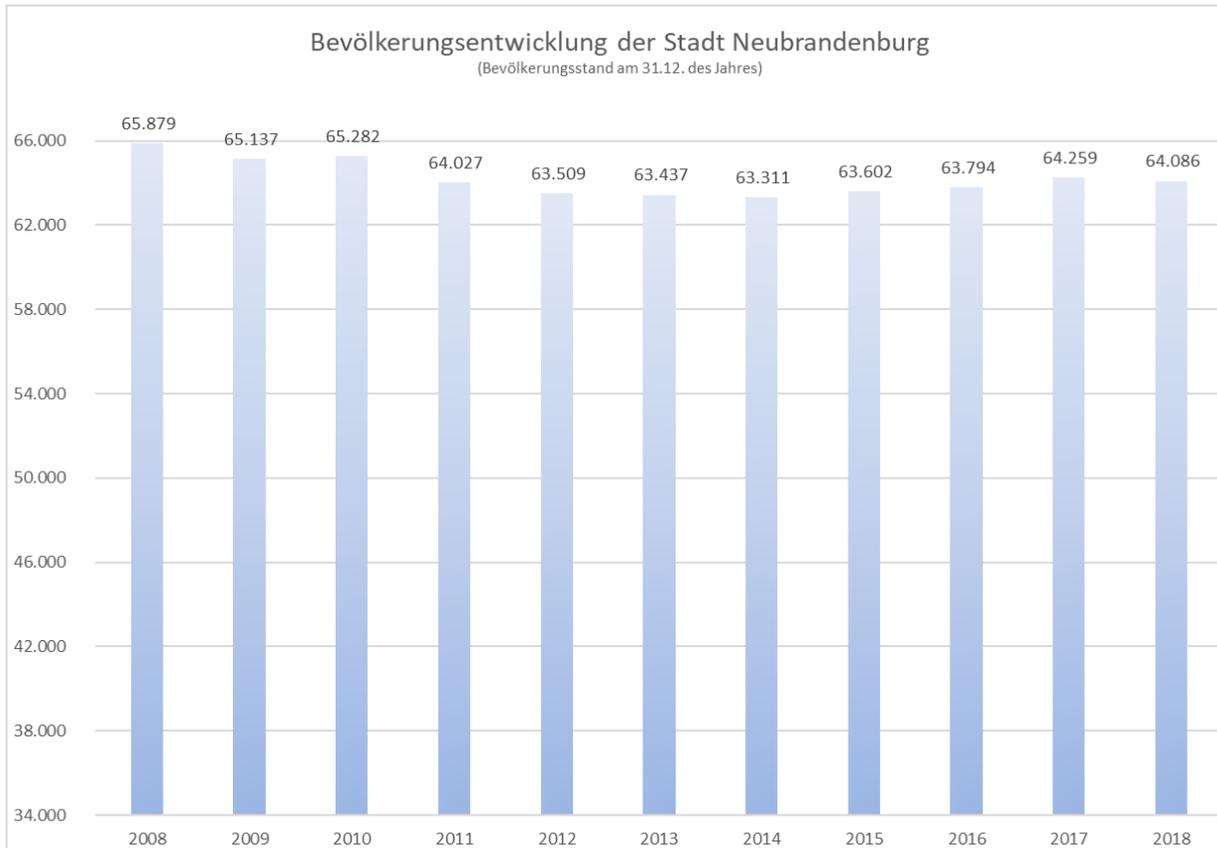
Bedarfsanalyse



Prognose im Landkreis
Mecklenburgische
Seenplatte bis 2040:
Signifikanter Rückgang der
Bevölkerung (-10%)

Quelle: 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040

Bedarfsanalyse



Quelle: statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2019

- Rückgang der Bevölkerung in Neubrandenburg
- aber seit 2008 (letzte 10 Jahre) relativ konstant
- keine Dynamische Wachstumsregion!
- es sind keine Bevölkerungszuwächse zu erwarten, daher empfiehlt es sich keine unnötigen Flächenreserven im Schwimmbad vorzusehen.

Bedarfsanalyse

Tourismus in Neubrandenburg

Merkmal	Einheit	II. Quartal 2019	III. Quartal 2019	IV. Quartal 2019
Beherbergungsbetriebe (mit 10 und mehr Gästebetten)	Anzahl	10	10	10
Gästebetten (angebotene Schlafgelegenheiten)	Anzahl	748	755	691
Gästeankünfte	Anzahl	15822	18169	13850
Gästeübernachtungen	Anzahl	32079	40406	27943
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (rechnerischer Wert Übernachtungen/ Ankünfte)	Tage	2,0	2,2	2,0

Quelle: statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2019

Im Vergleich zur anderen touristischen Gegenden oder Städten (z.B. Alpenregion oder Berlin): Tourismus in der Stadt Neubrandenburg spielt keine entscheidende Rolle

Bedarfsanalyse

Tourismus in der Region

Reisegebiet Ständiger Wohnsitz der Gäste innerhalb/ außerhalb Deutschlands	Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping)				
	Januar - Dezember 2019				
	Ankünfte		Übernachtungen		durchschnittliche Aufenthaltsdauer
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahreszeitraum	insgesamt	Veränderung zum Vorjahreszeitraum	
Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte	1321095	-0,9%	4706773	3,7%	3,6
Deutschland	1276174	-0,6%	4583116	4,1%	3,6
Ausland	44921	-8,5%	123657	-9,3%	2,8

Quelle: Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. Statistische Berichte – Dezember 2019 korrig. Version Juni 2020

Betrachtet man allerdings die Region insbesondere die Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte, dann wird deutlich, dass hier ein zusätzliches Potenzial an Besuchern vorhanden ist.

- ⇒ Touristen als Besucherpotential bei Prognose berücksichtigen
- ⇒ entsprechendes Angebotskonzept vorsehen (Bad als Schlechtwetter Alternative: Kinder-/ Erholungsbereich ggf. Saunaanlage)

Bedarfsanalyse



Analyse Einzugsgebiet – wirtschaftliche Strukturdaten

	Arbeitslosenquote Sept. 2020	GfK Kaufkraft je Einwohner*	PKW-Dichte 01.01.2020**
Mecklenburgische Seenplatte	8,6	84,7	559
Mecklenburg Vorpommern	7,6	86,3	538
Deutschland	6,2	100	574

*bezogen auf Durchschnitt BRD von 100,0

**PKW -Bestand je 1.000 Einwohner

Quelle: GfK Basiszahlen 2021

- Arbeitsmarktsituation: Arbeitslosenquote über dem Bundesdurchschnitt
 - Kaufkraft unter dem Bundesdurchschnitt
 - Mobilität: entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt
- ⇒ Moderate Eintrittspreise; keine hohen Eintrittspreise
- ⇒ Keine teuren Zusatzangebote, sondern regionales Bad, das sich die Besucher leisten können
- ⇒ Ausreichende Parkplätze; gute verkehrstechnische Anbindung wichtig

Bedarfsanalyse



Ergebnis Analyse Einzugsgebiet

- Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet zeigen: Gebiet rund um Neubrandenburg ist relativ dünn besiedelt => kein ausreichendes Potential für ein größeres (Spaß-) Bad bzw. eine größere Therme. Aus diesem Grund beschränkt sich die Analyse auf ein Gebiet bis maximal 30 Minuten Anfahrtszeit.
- Die demografische Entwicklung im Einzugsgebiet ist geprägt von einer konstante Bevölkerung in der Stadt Neubrandenburg und einer rückgängigen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis. Zuwächse sind nicht zu erwarten -> Schwimmbad angemessen Dimensionieren
- Außerdem ist das Gebiet geprägt von einer alternden Gesellschaft mit hoher Lebenserwartung -> Angebote für Generation 65+ schaffen; zeitlich oder räumlich von Familien mit Kindern trennen
- Touristen aus der Region als zusätzliches Besucherpotential berücksichtigen; Bad = Schlechtwetter Alternative -> Erholungs- und Freizeitwert der Schwimmhalle erhöhen (Liege-/ Aufenthaltsbereiche, Kleinkinderbereich, kleiner Kiosk-Bereich, ggf. Saunaanlage)
- Aufgrund der wirtschaftlichen Strukturdaten => moderate Preispolitik
- Ausreichende Parkplätze/ verkehrstechnische Anbindung – großer Anteil der Besucher kommen mit dem PKW

Bedarfsanalyse



Konkurrenzanalyse

Relevante Wettbewerber im Einzugsgebiet ermitteln und bewerten

Wer ist Wettbewerber?

- rein funktionales Bad: Bäder in Kommune bzw. Nachbarkommunen
- freizeitorientiertes Bad: zusätzlich Konkurrenzbad im Einzugsgebiet bzw. am Rand des Einzugsgebietes

Welchen Umfang und welche Qualität hat das Angebot des Wettbewerbers?

Von den Stärken und Schwächen der Konkurrenten hängt das Marktpotential bzw. die eigenen Chancen und die mögliche Positionierung ab

Bedarfsanalyse



Vorgehensweise Konkurrenzanalyse

- Untersuchung der Konkurrenzbäder in Bezug auf:
 - Entfernung
 - Badtyp
 - Angebotsstruktur
 - Preise
 - Angebotsstärke (*Gesundheit, Sport, Erholung, Erlebnis, Sauna/Wellness*)
 - Untersuchung zukünftiger Konkurrenz
 - Untersuchung Zusatzangebote (Sauna-/Wellnesseinrichtungen, Fitness)
- ⇒ Ableitung von Handlungsempfehlungen
- ⇒ Wichtig für Nachfrageprognose (Festlegung Marktanteil)

Bedarfsanalyse

Beurteilung Konkurrenz Einzugsgebiet Neubrandenburg					
Kriterien	Freizeitbad Greifswald	Hansedom Stralsund	Müritz Therme Röbel/ Müritz	Naturtherme Templin	Freizeitbad Van der Valk Resort Linstow
Zone Einzugsgebiet	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb
ungefähre Entfernung	70 km/ 55 Min.	100 km/ 1:05 h	65 km/ 1:10 h	70 km/ 1:15 h	75 km/ 1:15 h
Badtyp	Sport- und Freizeitbad mit Saunabereich	Sport- und Freizeitbad mit Spaß- und Erholungsbereich + Saunalandschaft	Therme mit Sport- und Spaßbereich + Saunalandschaft	Therme mit Spaß- und Erholungsbereich + Saunalandschaft	Resort mit Freizeitbad + Saunalandschaft
integrierte Sauna/Wellnessanlage	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Angebot	<p><u>Badebereich:</u> > 1.200 qm WF: 25-Meter-Sportbecken, Sprungbecken, Variobecken mit Hubboden Spaßbecken, Kinderplanschbecken; 40-Meter-Rutsche mit Landebecken, Whirlpool, Außenbecken (30°C)</p> <p><u>Saunabereich:</u> Dampfbad, finnischer Trockensauna, Sanarium, Infrarotkabine, Ruheraum, Tauchbecken, Saunabar. Kurs- und Massageangebote</p>	<p><u>Badebereich:</u> tropisch thematisiert - 15 x25m Sportbecken, separates Sprungbecken mit 5m-Turm, mehrere Rutschen, eine Whirlpool Landschaft, einen Spielplatz im Außenbereich, ein Wellenbad, eine große Rutsche, einen Strömungskanal, einen Wasserfall, ein Außenbecken, Gastronomie, Kursangebote und ein separates Baby-Planschbecken</p> <p><u>Sauna-/Wellnessbereich:</u> orientalisches thematisiert - Salzkristallsauna 60°C, Tepidarium 45°C, Laconium 60°C, Maurisches Badehaus 45°C, Steinbad/ Zisternenbad 55°C, Bio-Sauna 60°C, Kristallsauna 75°C, Heißluftsauna 95°C, Rhassoulbad 45°C, Kleines Dampfbad 45°C</p>	<p><u>Sport- & Spaßbad:</u> Wettkampfbecken, einer 57 Meter langen Wasserrutsche, Strömungskanal, Sprudelliegen, Massagedüsen, Whirlpool und einem Kinderbecken</p> <p><u>Saunabereich:</u> fünf unterschiedlich temperierten Saunakabinen, einem Dampfbad, einem Tauchbecken, zw ei Ruheazonen und Saunagarten</p>	<p><u>Solebad:</u> Strömungskanäle, einen Grottengang (36 Grad), eine Licht-Wasser-Orgel, Luft-Sprudelbecken, 3 Sole-Whirlpools</p> <p>„Thermale-Außenbecken mit einer Felsengrotte und einem Geysir, eine Vitalbar, Nassgastronomie, ein Wellenbad, ein Solebecken, eine Black-Hole-Rutsche, Massageangebote, Kursangebote sowie ein separates Baby-Planschbecken (Süßwasser)</p> <p><u>Saunabereich:</u> sieben verschiedene Saunen, davon vier im Innenbereich und drei im Saunagarten, u.a. Erdsauna und Galleriesauna; Hot-Whirlpools</p>	<p><u>Badebereich:</u> subtropische thematisiert, ca. 1.100 m² groß mit einem Erlebnisbad, Rutschen, Kinderbecken und Whirlpool</p> <p><u>Sauna-/Wellnessbereich:</u> asiatisch thematisiert, Innenbereich: Dampf- und Biosauna, Relaxbereich; Außenbereich: zw ei finnische Saunen sowie ein Außenbecken</p>
Preise (Auszüge)	<p>Bad: Tageskarte: 10,-€; Kinder 6,5 € Sauna: 19,5 €; Kinder 15 € Wochenende Zuschlag jeweils 2,- € (Bad und Sauna)</p>	<p>Bad: 4-Std.: 15,50 €; Tageskarte: 20,50 €; Kinder 13,- bzw. 18,- € Sauna: 4-Std.: 19,50 €; Tageskarte: 23,50 € Kombi (Bad+ Sauna): 4-Std.: 29,50 €; Tageskarte: 34,50 €</p>	<p>Bad: 4-Std.: 14,- €; Tageskarte: 18,-€; Kinder 6,- bzw. 8,- € Sauna: 4-Std.: 14,- €; Tageskarte: 18,- € Kombi (Bad+ Sauna): 4-Std.: 19,- €; Tageskarte: 24,- €</p>	<p>Bad: 4-Std.: 18,- €; Tageskarte: 22,- €; Kinder 10,50 bzw. 13,50 € Kombi (Bad+ Sauna): 4-Std.: 22,- €; Tageskarte: 26,- € Wochenendzuschlag Erw .. +5,- €</p>	<p>Für externe Gäste: Erlebnisbad: Erw .. 11,- €/ Kinder 8,- € Sauna: 8,- €</p>
Bewertung der Angebotskomponenten					
<i>Gesundheit</i>	mittel	stark	mittel	stark	mittel
<i>Sport</i>	stark	stark	mittel	schwach	schwach
<i>Erholung</i>	mittel	stark	mittel	stark	mittel
<i>Erlebnis</i>	mittel	stark	mittel	mittel	mittel
<i>Sauna/Wellness</i>	mittel	stark	mittel	stark	mittel
Ergebnis (Stärken/Schwächen)	<p>Moderne Anlage, ausgezeichnet mit Architekturpreis »OC/IAKS Award and Public Value Award: Angemessenes Angebot, moderne Anlage, kleiner, aber feiner Saunabereich, Preise im mittleren Preissegment</p>	<p>Thematisierte Badelandschaft mit umfangreichen Angebot, ebenfalls thematisierte Sauna-/Wellnesseinrichtung mit vielseitigem Angebot, mittleres bis hohes Preissegment</p>	<p>Umfangreicheres Angebot als herkömmliches Hallend, aber kein besonderes Highlight; große Saunalandschaft mit vielen verschiedenen Saunakabinen</p>	<p>Moderne Anlage mit umfangreichen Angebot sowohl im Bade- als auch im Saunabereich</p>	<p>Thematisierte Bereiche; kleines, aber feines Angebot für Familien mit Kindern</p>

Bedarfsanalyse

Zukünftige Konkurrenz Neubrandenburg		
Kriterien	Neue Schwimmhalle Anklam	Neue Schwimmhalle Waren
Zone Einzugsgebiet	außerhalb	außerhalb
ungefähre Entfernung in Min.	50 km/ 50 Min.	51 km/ 50 Min.
Planungsstand	Spatenstich am 27.05.2020, geplante Fertigstellung August 2021	bisher Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten
Vorgang/ Hintergrund	Denkmalgeschützte bestehende Schwimmhalle soll ersetzt werden Die Hansestadt Anklam hat sich für ein lizenziertes Konzept „Simply Swimming 2521“ aus den Niederlanden entschieden. Es wird eine Schwimmhalle nach Plänen gebaut die bereits mehrfach so in Europa errichtet wurde. Architekturbüro Slangen + Koenis/ Niederlande	Nachdem der „Aqua Regia Park Müritz“ jetzt nicht mehr verwirklicht werden soll, rückt das Thema „Schwimmhalle Waren (Müritz)“ weiter in den Fokus der Öffentlichkeit. Gewünscht wird eine funktionale Schwimmhalle, die sowohl von Einheimischen und Touristen genutzt werden soll. Eine Machbarkeitsstudie dazu wurde bereits erstellt und eine Aktualisierung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt
geplantes Investitionsvolumen	ca. 11 Mio. €; davon 90% Fördermittel (9,8 Mio. von Energie-Ministerium) Betrieben wird die neue Halle weiter durch den PSV Anklamer Peenerobben	ca. 20 Mio. € brutto
Raumprogramm/ Angebote	<i>Im Bereich der Lindenstraße/Eichenweg wird in 2020 ein neues Schwimmbad mit 8 Bahnen und einer Länge von 25 m entstehen. Es wird im Bad einen Hubboden geben so dass drei Bahnen in der Höhe verstellbar sind. Dies ermöglicht weitere Angebote für die Nutzer der neuen Schwimmhalle</i>	<i>25 m Becken mit 6 Bahnen; ein Thermalsolebecken, ein Saunabereich und eine Gastronomieangebot</i>
Konzept/ Bilder		

Bedarfsanalyse

Konkurrenzwirkung bestehende Bäder auf neues Schwimmbad in Neubrandenburg

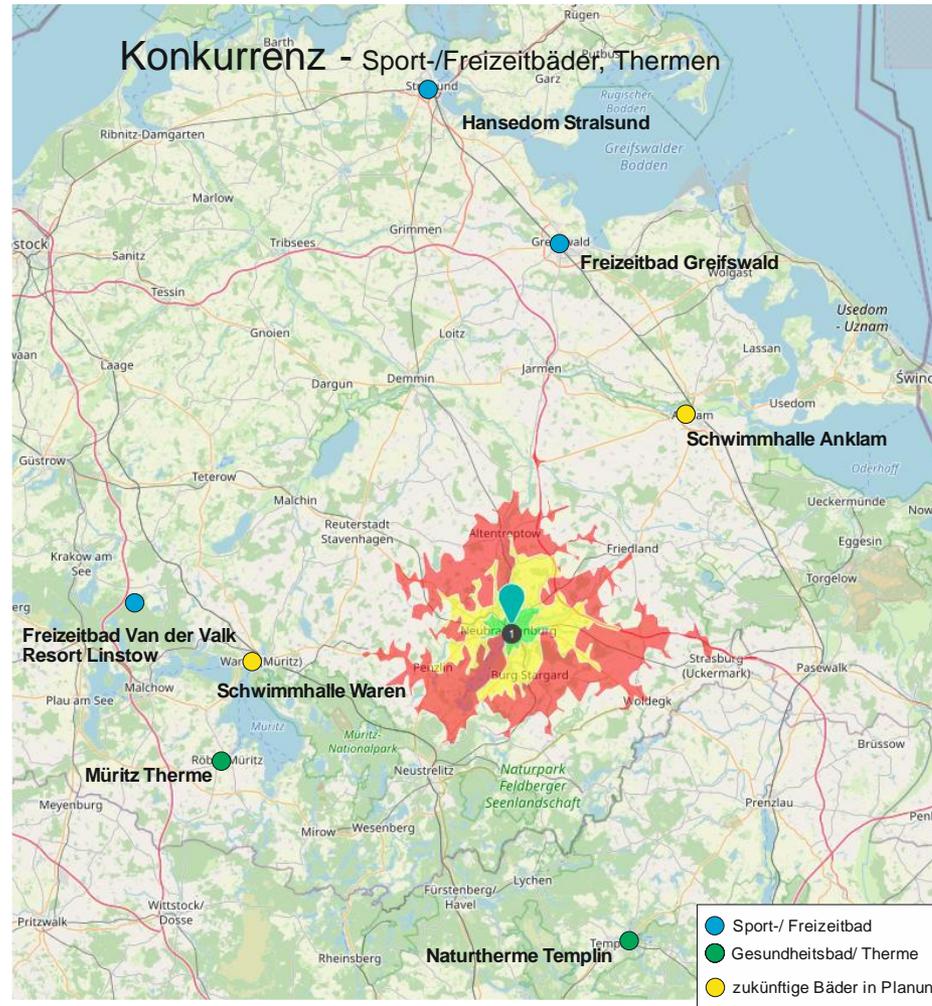
Freizeitbad Greifswald:
Konkurrenzwirkung wegen Entfernung (55 Min Anfahrt) nur mittel bis gering einzustufen; Einfluss auf nördlichen Bereich von Zone C und B

Hansedom Stralsund: Konkurrenzwirkung aufgrund der Entfernung (1:05 h Anfahrt) und dem hohen Preissegment mittel bis gering; Einfluss auf nördlichen Bereich von Zone C und B u. Touristenbesucher

Müritz Therme:
Konkurrenzwirkung wegen Entfernung (1:10 h Anfahrt) nur gering einzustufen. Auswirkung auf westlichen Bereich der Zone C und Touristenbesucher

Natur Therme Templin:
Konkurrenzwirkung aufgrund der Entfernung (1:15 h Anfahrt) und dem hohen Preissegment mittel bis gering; Auswirkungen auf südlichen Bereich der Zone C und Touristenbesucher

Freizeitbad Van der Valk:
Angebot zielt auf Resort Gäste und weniger auf öffentl. Besucher ab; Konkurrenzwirkung aufgrund der Entfernung (1:15 h Anfahrt) gering



© 2021 HeiGIT - openrouteservice

Konkurrenzwirkung zukünftige Bäder auf neues Schwimmbad in Neubrandenburg

Neue Schwimmhalle Anklam:
Konkurrenzwirkung wegen Entfernung (50 Min Anfahrt) als mittel bis gering einzustufen; Auswirkungen im Badebereich auf nordöstlichen Bereich der Zone C und B; kein Saunabereich geplant

Neue Schwimmhalle Waren: Bisher nur Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Auswirkung im Badebereich auf westlichen Bereich der Zone C und B; Saunabereich geplant

Bedarfsanalyse

Konkurrenz Sauna-/ Wellnessbereich und Zusatzeinrichtungen (Auszug nach Relevanz)					
Kriterien	Wasserpraxis/ Aquadgym	Sportcenter Otto	Sportclub Wulkenzin	Hotel Bornmühle	Gutshof Liepen
					
Zone Einzugsgebiet	Zone A	Zone A	Zone A	Zone B/ Zone C	außerhalb
ungefähre Entfernung	nördliches Stadtgebiet	westliches Stadtgebiet	östl. gelegen 7 km/ 10 Min.	südw. estl. gelegen 15 km/ 20 Min.	50 km/ 40 Min.
Angebot	Kleine Wasserpraxis mit Kursangeboten wie Babyschwimmen, Kinderschwimmen, Aquafitness etc. Saunaangebot mit finn. Sauna, Infrarotkabine und Ruheraum	Sportcenter mit Cardio- und Fitnessbereich, Kursangebote, Tischtennis, Squash, Badminton Mittelgroßer Saunabereich: finn. Sauna, Kräutersauna, Biosauna, Dampfbad, Infrarotkabinen, Tauchbecken, Erlebnisduschen; Außenbereich mit Saunagarten und Blockhaussauna	Sportclub mit Tennis, Tischtennis, Squash, Badminton, Kegeln, Fitness, Saunabereich mit finnische Sauna u. Dampfsauna	Hotel mit Tagungs-, Fitness- und Spabereich (7 x 14 m großes Salzasserschwimmbad (29°C), 2 Kelosaunen, 3 Aufgüsse pro Tag, 2 Rüheräume, Außenbereich; Behandlungsangebote)	1.800 m ² großer Wellnessbereich mit Erlebnisbecken, einem Klangbecken, einem Soleaußenbecken, Kinderbecken; 3 Innen- und zwei Außen-saunen, Massageräume, ein Hamam, ein Fitnessraum, Dream-Water-Lounge
	- Bademöglichkeit ✓ - Saunabereich ✓	- Sauna-/ Wellnessbereich ✓ - Fitnessbereich ✓	- Saunabereich ✓ - Fitnessbereich ✓	- Bademöglichkeit ✓ - Sauna-/ Wellnessbereich ✓ - Fitnessbereich ✓ - Hotel ✓	- Bademöglichkeit ✓ - Sauna-/ Wellnessbereich ✓ - Fitnessbereich ✓ - Hotel ✓
Preise	Kursgebühren je nach Kurs ca. 99,- bis 122,- € Sauna 3 Std. 12,- €	Sportcenter: ab 26,90 pro Monat Sauna: 13,- €; Happy Hour: 20.00 bis 21:30 Uhr: 9,- €	Fitness: Tageskarte: 9,50 €; 42,50 € pro Monat Sauna: 10,50 € bzw. 8,- € (Kombipreis bei Nutzung weiteres Sportangebot)	bisher für öffentliche Besucher zugänglich, Spa-Bereich wird derzeit deutlich ausgebaut; ob Spabereich zukünftig auch für Öffentlichkeit zugänglich ist, steht noch nicht fest	1,5 Stunden 11,50 € 3 Stunden 18,50 € Tageskarte 23,50 € Kinderermäßigung: 50%

Bedarfsanalyse



Konkurrenzwirkung Saunaanlagen und Zusatzangebote

Wasserpraxis/ Aquagym:

Im Badebereich keine Konkurrenz (da keine öffentl. Besucher; bei Kursangeboten Überschneidungen möglich => differenzierte und ergänzende Kurse anbieten; Saunabereich aufgrund des geringen Angebotes nur leichte Konkurrenzwirkung

Sportcenter Otto:

Sauna aufgrund des Angebotes und der Lage in Neubrandenburg mittlere Konkurrenzwirkung

Sportclub Wulkenzin:

Sauna aufgrund des geringen Angebotes kaum Konkurrenzwirkung

Hotel Bornmühle:

Sofern zukünftig auch für öffentl. Besucher zugänglich: Saunabereich aufgrund des Angebotes mittlere bis höhere Konkurrenzwirkung

Gutshof Liepen:

Kaum Konkurrenzwirkung auf Badebesucher im nördlichen Bereich der Zone C; im Saunabereich aufgrund der Entfernung (40 Min. Anfahrt) nur leichte Konkurrenzwirkung

Bedarfsanalyse

Fittesseinrichtungen in Neubrandenburg	
Name	Leistungen
Fitness and Beauty Lounge	Betreiben eines Fitnesstudios und eines Kosmetikstudios
Einzelperson:Rosin;Dirk	Personal-Trainer (Fitness), Koordinations- und Konditionstrainer sowie -berater
Cf Fitness Neubrandenburg GmbH	Fitnessstudiobetrieb, Premiumdiscounter, Gesundheitstraining
Einzelperson:Radloff;Peter	Gesundheitsstudio, Fitness, EMS Personaltraining und dazugehörige Dienstleistungen und deren Präsentation, Ernährungsberatung
Sport- und Gesundheitspark Otto OHG	Betreiben einer multifunktionellen Sport- und Freizeitanlage sowie Verkauf von Sportbekleidung und Sporternährung, Sportgeräten
ALPHA- Fitnessstudio	Fitness-Studio
GALAXY-SPORT & GESUNDHEITSSTUDIO GMBH	BETRIEB EINES FITNESSTUDIOS MIT SAUNA, SOLARIUM, GASTRONOMISCHE BETREUUNG SOWIE VERKAUF VON SPORTBEKLEIDUNG UND NÄHRMITTELN.
MAXX GYM Neubrandenburg GmbH	Betreiben eines Fitnessstudios und Beteiligung an damit zusammenhängenden Tätigkeiten
Mrs.Sporty Frauensportclub Walkhoff	Mrs.Sporty Frauensportclub Walkhoff
VERANSTALTUNGSZENTRUM NEUBRANDENBURG GMBH	Saunabetrieb im Jahnsportforum zur Sicherung des Trainingsbetriebes im Olympiastützpunkt Nbg. und ergänzende öffentliche Nutzung
Mona Lisa - Fitness für die Frau	Fitness-Studio

- im Fitnessbereich breites Angebotsspektrum vorhanden
- kein zusätzlicher Bedarf an Sport-/ Fitnessstudio
- (Aqua-)Fitnesskurse, ggf. zukünftig mit zertifizierten Personal anbieten

Bedarfsanalyse



Zusammenfassung Konkurrenzanalyse

- im Einzugsgebiet keine Bäderkonkurrenz
 - In der weiteren Umgebung (bis 1-1 ¼ Stunden Anfahrt) vorrangig größere Freizeitbäder oder Thermen
 - Schwimmhallen in Waren und Anklam in Planung
 - in Neubrandenburg selbst: keine Bademöglichkeit außer Kursangebote in der Wasserpraxis
 - im Saunabereich nur wenig Konkurrenz – Angebote eher im Zusammenhang mit Fitnessseinrichtung bzw. Hotel
 - im Fitnessbereich bereits Angebote vorhanden
- ⇒ kein Bedarf für größere Therme mit Gesundheitskomponenten bzw. Freizeitbad mit Spaßkomponenten
- ⇒ Ein Bad für die Region schaffen
- ⇒ Fitnessangebote in Form von Kursen (ggf. zukünftig auch zertifizierte Kurse)
- ⇒ Saunabereich prüfen

Bedarfsanalyse



Trends im Bäderbereich

- Verschiebungen innerhalb der Nachfragestrukturen (Überalterung) begünstigen gesundheits- und Wellness orientierte Angebote
 - Wellness keine Modeerscheinung, sondern neue Lebenseinstellung, die nachhaltige Verhaltensänderungen bewirkt
 - boomender Fitnessmarkt (Wachstum letztes Jahr 6%)
 - Saunabaden als gesundheitsfördernde Aktivität nimmt zu
 - Angebotsvielfalt führt zur Erlebnisprofilierung im Saunabereich
 - Stabile Zuwachsraten in den genannten Angebotssegmenten
 - Weitere Abnahme fester Bindungen in Vereinen (Individualität)
 - All-inclusive-Trend
- ⇒ Aqua-Fitness, Gesundheitsangebote sind Trends in Bädern
- ⇒ Kursangebote/ Events anbieten
- ⇒ Reduzierung des klassischen Sportangebots
- ⇒ Saunamöglichkeit prüfen

Bedarfsanalyse



Nachfragepotential

- Besucherpotential für neues Schwimmbad: primär aus den Zonen des Einzugsgebietes
- je nach Bäderkonzept ggf. noch ein Potential an Touristenbesuchern (Schlechtwetter-Alternative)
- Schul- und Vereinsschwimmen + Kursteilnehmer
- ggf. Saunabesucher

Bedarfsanalyse

Prognose öffentlich Besucher
Badebereich

- ca. 113.000 Besucher p.a. aus dem Einzugsgebiet möglich
- Touristenbesucher Stadt Neubrandenburg – vernachlässigbar
- In der Ferienregion Mecklenburgische Seenplatte ca. +20.000 Touristenbesucher im Badebereich möglich (entsprechendes Angebotskonzept vorausgesetzt)

= konservative Schätzung/
Erfahrungswerte

Prognose öffentliche Badebesucher pro Jahr					
	Bewohner Einzugsgebiet				
Zone	Bewohner Einzugsgebiet	Aktivitätsquote	Häufigkeit	Marktanteil	Besuche p.a.*
Zone A	50.000	30,0%	6	95,0%	86.000
Zone B	24.000	30,0%	6	50,0%	22.000
Zone C	28.000	30,0%	6	10,0%	5.000
Summe	102.000				113.000

	Touristen				
	Touristen**	Aktivitätsquote	Häufigkeit	Marktanteil	Besuche p.a.*
Stadt Neubrandenburg	13.000	5,0%	1	70,0%	vernachlässigbar
Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte	1.321.000	30,0%	1	5,0%	20.000
Summe	1.334.000				20.000

* auf Tausend gerundet

** Quelle Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. - 2019

Bedarfsanalyse

Prognose nichtöffentlich Besucher
Badebereich

- ca. 28.000 Schüler/-innen p.a.
- ca. 45.000 Vereinsmitglieder/
Kursteilnehmer

Jahr	Schüler/-innen (Nbg. + Land)	Vereinsmitglieder, Kursteilnehmer
2010	27.131	41.051
2011	27.055	41.416
2012	27.573	40.590
2013	26.148	40.624
2014	26.222	41.074
2015	24.848	39.793
2016	26.403	40.562
2017	26.035	40.427
2018	28.125	38.380
2019	28.325	38.717
10 Jahres Durchschnitt	26.787	40.263
Prognose zukünftig (gerundet)	28.000	45.000
Annahme Steigerung	+3-5% angesetzt + 5%	Vereinsmitglieder +10-15% Kursteilnehmer +7,5% angesetzt + 12,5%

Bedarfsanalyse

Prognose öffentlich Besucher
Saunabereich

- ⇒ Potential Saunabesucher –
ca. 45.000 Gäste p.a.
- ⇒ ggf. Ergänzungsangebot

Prognose Saunabesucher pro Jahr					
Bewohner Einzugsgebiet					
Zone	Einwohner ab 15 J.	Aktivitäts- quote	Häufigkeit	Marktanteil	Besuche p.a.*
Zone A	43.000	14%	8	75,0%	36.000
Zone B	20.000	14%	8	20,0%	4.000
Einzugsgebiet	134.000				40.000

Touristen					
	Touristen**	Aktivitäts- quote	Häufigkeit	Marktanteil	Besuche p.a.*
Stadt Neubrandenburg	13.000	2%	1	75,0%	vernachlässigbar
Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte	1.321.000	8%	1	5,0%	5.000
Summe	1.334.000				5.000

* auf Tausend gerundet

** Quelle Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. - 2019

Bedarfsanalyse



Wasserflächenbedarf

Die Wasserfläche (Dimensionierung) eines Bades beeinflusst die Investitionskosten und die Folgekosten eines Schwimmbades erheblich und somit einer der zentralen Parameter.

Deshalb ist es besonders wichtig, dass die Ermittlung des Wasserflächenbedarfs so belastbar wie möglich ist.

Deshalb werden zur Sicherheit drei verschiedene Berechnungsmethoden herangezogen und die Ergebnisse anschließend in einem „Quercheck“ miteinander verglichen.

- 1) Schätzung des Nachfragepotentials + Benchmark mit Bädern mit gleichen Besucherzahlen und deren durchschnittliche Wasserfläche
- 2) Auslastungsanalyse mittels benötigter Bahnenstunden + Ableitung der Wasserfläche anhand der benötigten Bahnen
- 3) Ermittlung des Wasserflächenbedarfs mittels branchenüblicher Kennzahlen (Wasserflächenbedarf je Badegast)

Bedarfsanalyse

1. Berechnungsmethode – Wasserflächenbedarf gemäß Nachfragepotential

Besucherpotential Schwimmbad pro Jahr		
Badebereich	Prognose/ Potential	in %
Öffentliche Besucher p.a.		
Besucher aus dem Einzugsgebiet	113.000	55%
Touristenbesucher	20.000	10%
Nichtöffentliche Besucher p.a.		
Schüler/-innen	28.000	14%
Vereinsmitglieder/ Kursteilnehmer	45.000	22%
Besucherpotenzial gesamt:	206.000	100%
mögl. Saunabesucher (ggf. Ergänzungsangebot)	45.000	

⇒ Wasserflächenbedarf: > 500 m² +
(gemäß Benchmark)

Benchmark ÜÖBV (Überörtlicher Bäderbetriebsvergleich)

- kleine Hallenbäder bis 250 m² WF: ca. 40.000 Gesamtbesuche
- Hallenbäder 251-500 m² WF: ca. 96.000 Gesamtbesuche
- große Hallenbäder über 500 m² WF: ca. 190.000 Gesamtbesuche
- Freizeitbäder
(Ø 765 m² WF innen; 730 m² WF außen): ca. 310.000 Gesamtbesucher



Bedarfsanalyse



2. Berechnungsmethode Auslastungsanalyse

Wasserflächenbedarf Bad mit Schul- und Vereinsschwimmen:

1. Bedarf Bahnenstunden ermitteln (Schulen, Vereine, Kurse, öffentliches Schwimmen)
2. Auslastung verschieden großer Becken prüfen -> Wasserflächenbedarf
3. „Puffer“ einplanen

Bedarfsanalyse

Belegungsplan 2019/ 2020 - nichtöffentliche und öffentliche Nutzung des Schwimmbades

Stand: 09.05.2019

Tageszeit	Montag					Dienstag					Mittwoch					Donnerstag					Freitag					Samstag					Sonntag				
	Hallenzeit Schule	1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
05:00																																			
06:00		öffentliches Baden						Legionellenschaltung					Beckenreinigung							Beckenreinigung					öffentliches Baden										
07:00		Sportgym.	SCN/TRI	Sportgym.			Sportgym.	HSV	HSV	Feuerwehr		SCN/GBS	Sportgym.	Aqua			Sportgym.						SCN/GBS		Sportgym.										
08:00	08:00-08:45		Aqua	GS	F-M		SCN / GBS	EVA	EVA	GS		Burg Stargard	GS	Burg Stargard	SCN / GBS		Aqua			GS Altentrewo		GS Altentrp.													
09:00	08:45-09:30	GS Neverin		Neverin	NZ		SCN / GBS			GS Süd		neu	GS Süd				p.GS	OSP		GS Nord		neu	GS Nord												Eltern mit nichtschwimmenden Kindern
	09:30-10:15	GS	OSP	SCN/TRI	GS West		Sportgym.		SCN / Sport			GS Mitte	Aqua	GS Mitte	p.GS		OSP			OSP					Eltern mit nichtschwimmenden Kindern										öffentliches Baden
10:00	10:15-11:00	West			SU		OSP	TRI	gym.	GS Mitte		Aqua	GS Mitte	Gr.Nem.				SCN / TRI	SU		Polizei		SCN / TRI	SU										Kindern	
	11:00-11:45	GS West	NG	GS West			GS Datzberg	Aqua	Aqua	GS		Sportgym.			GS				GS Mitte	Sportgym.					öffentliches Baden										
	11:55-12:40	GS Ost	O.Amt	GS Ost			GS Nord	Aqua	GS Nord						GS Ost		neu	GS Ost																	
13:00	12:45-13.30		IGS				GS Süd			AFS		Holzld.	Süd		FIL		EGS	Polizei		FIL		NB													Reinigung und Desinfektion der Dusch- und Umkleieräume
	14:00	SCN/GBS			SU		SCN/GBS			Friedl.		Aqua		SU					SU	BIP Kreativ		SCN/GBS		SU											OSP
	15:00	NSSV					NSSV					SCN		NSSV			NSSV																		Beckenreinigung
	16:00											TRI																							(Übelaufinne und Beckenwand) öffentliches Baden
	17:00	SCN TRI			SU					SU		öffentliches Baden	Aqua					SU				SCN / TRI				neu.sw	SV Turbine	HSV						Schwimmpass	
	18:00						TC							Aqua											Aqua										
	19:00	Wasserwacht					Pharma		TC Tollense	SU				SCN/GBS				SCN / TRI	RAS					TC Pharma					Aqua						
	20:00	Frauenschwimmen			Aqua							öffentliches Baden	Aqua						Aqua					Aqua											
	21:00				Aqua																														
	22:00																																		

öffentliches Baden	Förderschulen Land	Sportgymnasium	Bundeswehr	Polizei
Eltern mit nichtschwimmenden Kindern	Grundschulen NB,	Olympiastützpunkt	TC Tollense	IGS " Vier Tore"
neu.sw Aqua Kurse	Grundschule Burg Stargard	SCN/Triathlon	TC Pharma	private GS Groß Nemerow (PGR)
neu.sw Schwimmunterricht (Kinder und Erwachsene)	Grundschule Neverin	SCN/GBS	RAS-Tauchclub	Stadt-Ordnungsamt
Frauenschwimmen	ÜFZ- Überregionales Förderzentrum	NSSV	SV Turbine	Übergangszeit / Freie Zeit
Seniorenschwimmen	Förderschule Holzendorf, Tom-Mutters, Förderzentrum Neustrelitz, Friedland	Wasserwacht	HSV	
neu.sw Schwimmpass-abnahme	BIP Kreativitätszentrum	Nutzergemeinschaft Ristau privat	Berufsfeuerwehr	

Bedarfsanalyse

Auszug

		Bahnenstundennachfrage nichtöffentlicher Bedarf							Stand:	09.05.2018
Schulen und Vereine	Nutzung Datum	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	Nutzungs- stunden gesamt	
		Bahnstd. pro Tag x 37 Wochen	Bahnstd. pro Tag x 37 Wochen	Bahnstd. pro Tag x 38 Wochen	Bahnstd. pro Tag x 36 Wochen	Bahnstd. pro Tag x 34 Wochen	Bahnstd. pro Tag x 37 Wochen	Bahnstd. pro Tag x 38 Wochen		
Neubrandenburger Grundschulen	12.08.19-19.06.20	10,0 370,0	9,0 333,0	9,0 342,0	6,0 216,0	4,0 136,0			1397,0	
Neubrandenburger Förderschulen	12.08.19-19.06.20	1,0 37,0		1,0 38,0	1,0 36,0				111,0	
Integrierte Gesamtschule " Vier Tore "	12.08.19-19.06.20	1,0 37,0							37,0	
Kreativschule	12.08.19-19.06.20				2,0 72,0				72,0	
GS Altentreptow	12.08.19-19.06.20					4,0 136,0			136,0	
GS Burg Stargard	12.08.19-19.06.20			4,0 152,0	2,0 72,0				224,0	
GS Neverin	12.08.19-19.06.20	3,0 111,0							111,0	
die andere Grundschule Groß Nemerow	12.08.19-19.06.20				2,0 72,0				72,0	
AFS Friedland	12.08.19-19.06.20		1,0 37,0						37,0	
AFS Holzendorf	12.08.19-19.06.20			1,0 38,0					38,0	
SIL Neustrelitz (Tom Mutters Schule)	12.08.19-19.06.20		1,0 37,0						37,0	
Überregionales Förderzentrum Nbg.	12.08.19-19.06.20	4,0 148,0			3,0 108,0				256,0	
evangelische Schule St. Marien	12.08.19-19.06.20		2,0 74,0						74,0	
Sportgymnasium	12.08.19-19.06.20	6,0 222,0	7,5 277,5	9,0 342,0		10,0 340,0			1181,5	
Bundeswehr	12.08.19-19.06.20		3,0 111,0	3,0 114,0					225,0	
Polizei	12.08.19-19.06.20			2,0 76,0		1,0 34,0			110,0	
Nutzergemeinschaft privat	12.08.19-19.06.20	1,0 37,0							37,0	
Berufsfeuerwehr	12.08.19-19.06.20		1,0 35,0						35,0	

Bedarfsanalyse

Bedarf Bahnenstunden – öffentl. Besucher

Bedarf Bahnenstunden öffentl. Badegäste		Anmerkungen
öffentl. Besucher pro Jahr gesamt (Bewohner Einzugsgebiet +) Touristen)	133.000	gemäß Besucherprognose
Bahnenstundenbedarf pro Jahr (max. 12 Besucher pro Bahn)	11.083	gemäß KOK Richtlinien: 133.000 Besucher/ 12 Besucher pro Bahn
Bahnenstunden gesamt pro Woche	222	Annahme: 50 Wochen geöffnet, 2 Wochen Revision
davon Bahnenstunden unter der Woche (Mo.-Fr)	133	Annahme:
davon Bahnenstunden am Wochenende (Sa./So.)	89	60% der Besucher Mo-Fr 40% der Besucher Sa/So

*Tabelle 1: Bahnbelegungen Schwimmsport
(Orientierungswerte 25-m-Bahn)*

Kinder bis 10 Jahre	15
Jugendliche Breitensport	12
Jugendliche Leistungssport	6
Erwachsene Breitensport	12
Erwachsene Leistungssport	6
Hochleistungsschwimmer	4
Taucher	4
Unterwasserrugby	4
Wasserball	4

Quelle: KOK Richtlinien Bäderbau

Öffentliche Besucher nutzen Schwimmbäder im Rahmen des „Breitensports“; die übrigen Orientierungswerte beziehen sich auf Vereinsmitglieder.

Bedarfsanalyse

Bedarf Bahnenstunden – nichtöffentliche und öffentl. Besucher

	Ist-Bedarf Bahnenstunden p.a. gemäß Belegungsplan	Zukünftiger Bedarf		Anmerkungen
		Bahnenstunden p.a.	Bahnenstunden pro Woche*	
Unter der Woche Mo - Fr				
Schulen	3.784	3.973	105	+ 5% Schulen
Kurse	1.252	1.346	35	+ 7,5% Kursangebote
Vereine	5.829	6.557	173	+ 12,5% Vereine
Öffentliches Baden	3.209	6.650	133	Zukünftig gemäß Nachfragepotential (Annahme 30% Vormittags; 70 % Nachmittags)
Bahnenstunden gesamt p.a.	14.073	18.526	446	
Am Wochenende Sa-So				
Schulen	-	-	-	kein Schulschwimmen am Wochenende
Kurse	637	684	18	+ 7,5% Kursangebote
Vereine	790	889	23	+ 12,5% Vereine
Öffentliches Baden	1.503	4.433	89	Zukünftig gemäß Nachfragepotential (Annahme 30% Vormittags; 70 Nachmittags)
Bahnenstunden gesamt p.a.	2.929	6.006	130	

* Schulen/ Kurse/ Vereine: 38 Wochen; öffentl. Baden: 50 Wochen

Bedarfsanalyse

Auslastungsanalyse – zukünftiger Bedarf nichtöffentliche und öffentliche Bahnenstunden unter der Woche

Auslastung 25m Becken - Unter der Woche Mo.- Fr.					
Anzahl Bahnen	WF	Bahnenstunden pro Woche			Auslastung
		Potential Belegzeiten 14 Std. (7 Uhr bis 21 Uhr) Mo-Fr	Bedarf gesamt (Schulen, Vereine, Kurse, öffentl. Gäste)		
6 Bahnen	417	420	446		106%
7 Bahnen	479	490	446		91%
8 Bahnen	525	560	446		80%

Anzahl Bahnen	WF	Bahnenstunden pro Woche				Auslastung
		Potential Belegzeiten 6 Std. (7 Uhr bis 13 Uhr) Mo-Fr	Bedarf Schulen/ Kurse	Bedarf Öffentliches Baden (30% am Vormittag)	Bedarf gesamt	
6 Bahnen	417	180	140	40	180	100%
7 Bahnen	479	210	140	40	180	86%
8 Bahnen	525	240	140	40	180	75%

Anzahl Bahnen	WF	Bahnenstunden pro Woche			Auslastung	
		Potential Belegzeiten 8 Std. (13 Uhr bis 21 Uhr) Mo-Fr	Bedarf Vereine	Bedarf Öffentliches Baden (70% am Nachmittag)		
6 Bahnen	417	240	173	93	266	111%
7 Bahnen	479	280	173	93	266	95%
8 Bahnen	525	320	173	93	266	83%

Bedarfsanalyse

Auslastungsanalyse – zukünftiger Bedarf nichtöffentliche und öffentliche Bahnenstunden am Wochenende

Auslastung 25m Becken - Am Wochenende (Sa./ So.)					
Anzahl Bahnen	WF	Bahnenstunden pro Woche			Auslastung
		Potential Belegzeiten 14 Std. (7 Uhr bis 21 Uhr) Mo-Fr	Bedarf gesamt (Schulen, Vereine, Kurse, öffentl. Gäste)		
6 Bahnen	417	168	130		77%
7 Bahnen	479	196	130		66%
8 Bahnen	525	224	130		58%

Anzahl Bahnen	WF	Bahnenstunden pro Woche				Auslastung
		Potential Belegzeiten 6 Std. (7 Uhr bis 13 Uhr) Sa-So	Bedarf Vereine/ Kurse***	Bedarf Öffentliches Baden (30% am Vormittag)	Bedarf gesamt	
6 Bahnen	417	72	41	27	68	57%
7 Bahnen	479	84	41	27	68	49%
8 Bahnen	525	96	41	27	68	43%

Anzahl Bahnen	WF	Bahnenstunden pro Woche			Auslastung	
		Potential Belegzeiten 8 Std. (13 Uhr bis 21 Uhr) Mo-Fr	Bedarf Vereine	Bedarf Öffentliches Baden (70% am Nachmittag)		
6 Bahnen	417	96	-	62	62	65%
7 Bahnen	479	112	-	62	62	55%
8 Bahnen	525	128	-	62	62	48%

Bedarfsanalyse



Ergebnis Auslastungsanalyse

- die Auslastungsanalyse zeigt, dass sich der zukünftige Bedarf (Schulen, Vereine, Kurse, öffentliches Schwimmen) durch ein 25 m Becken mit 7 Bahnen sowohl unter der Woche als auch am Wochenende rein rechnerisch abdecken lässt
- um einen gewissen „Puffer“ bei der Nutzung des neuen Schwimmbades zu haben, empfehlen die Berichtersteller mindestens 8 Bahnen einzuplanen

⇒ Wasserflächenbedarf ca. 525 m²

Bedarfsanalyse

3. Berechnungsmethode
Wasserflächenbedarf mittels
Kennzahlen (Quercheck)

Ermittlung Wasserflächenbedarf mittels Kennzahl (bei Spitzenbelastungen)			
	Unter der Woche Nachmittags	Am Wochenende	Bemerkung
Öffentliche Besucher			
öffentl. Besucherpotential p.a. (gemäß Besucherprognose)	79.800	53.200	60% der Besucher Mo-Fr 40% der Besucher Sa/So
Besucher pro Tag	319	532	ca. 350 Öffnungstage; 2 Wochen Revision
Besucherspitze am Nachmittag	223	372	70% der Besucher kommen Nachmittags (nach 13 Uhr)
Nachmittagsschichten	2	2	Durchschnittl. Aufenthaltsdauer ca. 3-4 Std.
max. Anzahl Gäste im Bad	112	186	bei 2 Nachmittagsschichten
Wasserfläche pro Badegast	ca. 1,7 m ² Wfl./Bes.		Nach DIN 10643-1: Wfl. je Person im Schwimmerbecken: 4,5 m ² ; 35-40% der Gäste halten sich im Wasser auf; Ansatz Mittelwert: 4,5 m ² *37% = ca. 1,7 m ²
max. Wasserflächenbedarf öffentliches Baden	190 m ²	320 m ²	kann am Wochenende durch 25 m Becken abgedeckt werden
= notwendige Bahnen bei 25 m Becken für öffentliches Schwimmen	3 Bahnen	5 Bahnen	
Nichtöffentliche Besucher			
Wasserflächenbedarf für Schul- und Vereinsschwimmen + Kursteilnehmer	313 m ²	--	25 m Becken mit 5 Bahnen wird für Schul- und Vereinsschwimmen + Kurse unter der Woche benötigt
= notwendige Bahnen bei 25 m Becken für nichtöffentliches Schwimmen	5 Bahnen	--	
Wasserflächenbedarf gesamt (gerundet)	500 m²	320 m²	
= notwendige Bahnen bei 25 m Becken insgesamt	8 Bahnen	5 Bahnen	

Bedarfsanalyse



Ergebnis Wasserflächenbedarf

Alle 3 Berechnungsverfahren (1. Ermittlung Nachfragepotential/ Benchmark; 2. Auslastungsanalyse und dem 3. Quercheck über Kennwerte) kommen zu einem ähnlichen Ergebnis

Der Wasserflächenbedarf für ein neues Schwimmbad in Neubrandenburg beträgt demnach:

ca. 500 – 525 m²

⇒ Verschiedene Umsetzungsvarianten denkbar:

Variante 1: 25 m Becken mit 6 Bahnen und einem Lehrschwimmbecken
= ca. 516,5 m² Wfl.

Variante 2: 25 m Becken mit 8 Bahnen
= ca. 525 m² Wfl.

Variante 3: 50 m Becken mit 4 Bahnen, das in der Mitte teilbar ist
= ca. 500 - 530 m² Wfl.

Bedarfsanalyse



Ergänzungskomponenten

Neben dem sogenannten Grundangebot kommen auch noch sogenannte Ergänzungsangebote für das neue Schwimmbad in Neubrandenburg infrage

Im Folgenden werden die Mehrkosten für folgende Ergänzungskomponenten geschätzt und eine Empfehlung gegeben:

- Kinderbecken
- Sprunganlage (1 m und 3 m Sprungturm) im Schwimmerbecken
- Sprunganlage (1m und 3 m Sprungturm) mit separaten Becken
- Hubboden im Schwimmerbecken
- Hubboden im Lehrschwimmbekken
- Rutschenanlage
- Saunaanlage

Bedarfsanalyse

Ergänzungsangebote	Kinderbecken	Sprunganlage mit 1 m und 3 m Sprungturm	Sprunganlage mit 1 m und 3 m Sprungturm und eigenem Sprungbecken	Hubboden im Schwimmerbecken	Hubboden im Lehrschwimmbecken	Röhrenwasserrutsche	Saunaanlage
Bild							
Mehrkosten in Euro	ca. 0,5 Mio. €	ca. 0,8 Mio. €	ca. 1,2 Mio. €	ca. 350 - 500 Tsd. €	ca. 150 Tsd. €	ca. 900.000 €	ca. 3 - 4,5 Mio. €
Auswirkung auf Besucher/ Erlöse	Attraktiv für (Klein-)Kinder - leicht höhere Besucher im Bereich Kinder und Erwachsene (Begleitperson)	Attraktiv für Jugendliche - leicht höhere Besucher im Bereich Jugendliche	Attraktiv für Jugendliche - leicht höhere Besucher im Bereich Jugendliche	Mehr Kursangebote möglich - Zusatzeinnahmen Nachmittags-/ Wochenende Angebote für Kinder möglich (water walks, Trampolin, etc.)	Mehr Kursangebote möglich - Zusatzeinnahmen Nachmittags-/ Wochenende Angebote für Kinder möglich (water walks, Trampolin, etc.)	Attraktiv für Jugendliche - leicht höhere Besucher im Bereich Jugendliche	ca. 45.000 Besucher im Saunabereich zu erwarten + Synergieeffekte für Schwimmbad
Schul-/ Vereinsschwimmen	-	Schwimmabzeichen/ Rettungsschwimmer möglich	Schwimmabzeichen/ Rettungsschwimmer möglich	Schwimmunterricht für Nichtschwimmer möglich	Schwimmunterricht für Nichtschwimmer möglich	-	-
Auswirkung auf Folgekosten/ Finanzierungskosten	Zusatzkosten für Becken und größeres Gebäude; Zusätzlich Folgekosten für Beheizung und Wasseraufbereitung	Zusatzkosten für Wassertiefe und höheres Dach Zusatzkosten für größere Beckenumgänge Zusätzlich Folgekosten für Beheizung und Wasseraufbereitung	Zusatzkosten für Wassertiefe und höheres Dach Zusatzkosten für größere Beckenumgänge Zusätzlich Folgekosten für Beheizung und Wasseraufbereitung	Zusätzliche Investitionskosten und leicht höhere Wartungskosten	Geringe zusätzliche Investitionskosten und leicht höhere Wartungskosten	Zusatzkosten für Auslaufbecken Zusatzkosten für größere Beckenumgänge Zusätzlich Folgekosten für Wasseraufbereitung	Zusätzliche Investitionskosten und Betriebskosten; aber zusätzliche Einnahmen durch Eintrittserlöse
	-Annuität (30 J.): 20.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>20.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: 40.000 € p.a.	-Annuität (30 J.): 30.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>15.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: 45.000 € p.a.	-Annuität (30 J.): 45.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>40.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: 85.000 € p.a.	-Annuität (30 J.): 15.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>5.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten ca. 20.000 €	-Annuität (30 J.): 5.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>5.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten ca. 10.000 € p.a.	-Annuität (20 J.): 50.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>10.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: 60.000 € p.a.	Kosten und Betriebsergebnis nicht ohne detaillierte Untersuchung möglich
Amortisation durch Mehrbesucher (bei Durchschnittserlös i.H.v. 3,00 € pro Besucher)	ca. 13.500 Mehrbesucher p.a. erforderlich	ca. 15.000 Mehrbesucher p.a. erforderlich	ca. 28.500 Mehrbesucher p.a. erforderlich	ca. 6.500 Mehrbesucher p.a. erforderlich	ca. 3.500 Mehrbesucher p.a. erforderlich	ca. 15.000 Mehrbesucher p.a. erforderlich	

Anmerkung: Alle Grundlagen, Annahmen und Berechnungen beruhen auf Basis langjährigen Erfahrungswerten und Kenntnisse – Auf Grund des derzeitigen Planungsstandes (Machbarkeitsstudie) stellen sie aber dennoch eine (Grobkosten-)Schätzung dar.

Bedarfsanalyse



Ergebnis Ergänzungsangebote

Berichterstatter empfehlen:

- Kinderbecken – passend zum Konzept/ attraktiv für Familien mit Kindern (auch Touristen)
- Je nach Beckenkonzeption: Hubboden im Schwimmerbecken und/ oder Lehrschwimmbekken, um Wasserfläche effizienter zu nutzen (Kurse/ Spielangebote am Wochenende)
- Sauna: Weitere Untersuchungen beauftragen/ Wirtschaftlichkeit prüfen

Nicht empfohlen werden: Sprunganlagen und Rutsche; diese Ergänzungsangebote sind nicht wirtschaftlich, erfordern eine hohe Aufsichtsintensität (vor allem die Sprunganlage im Schwimmerbecken) und gerade bei einem Rutschenangebot kann es zu Zielgruppenkonflikten kommen

⇒ Ergänzungsangebote grundsätzliche aber politische Entscheidung



2. Zielgruppendefinition

Zielgruppendefinition



Markt- und Zielgruppenstrategie

- Anlass für die Überlegung zum Neubau ist die anhaltend hohe Nachfrage durch Schul- und Vereinssport -> Angebote für diese Zielgruppe schaffen
- Zusätzlich zum Schul- und Vereinsschwimmen wird auch die Öffentlichkeit als Zielgruppe angesprochen (großes Potential). Zu den öffentlichen Nutzergruppen zählen Freizeitsportler, die regelmäßig Schwimmen gehen oder Kursteilnehmer, welche an Bewegungs- und Präventionskursen im Wasser teilnehmen.
- Die dritte wesentliche Zielgruppe der Öffentlichkeit sind Familien (darunter auch Touristen), welche insbesondere bei schlechtem Wetter ein Schwimmbad aufsuchen (als Freizeiterlebnis für die ganze Familie)

Zielgruppendefinition

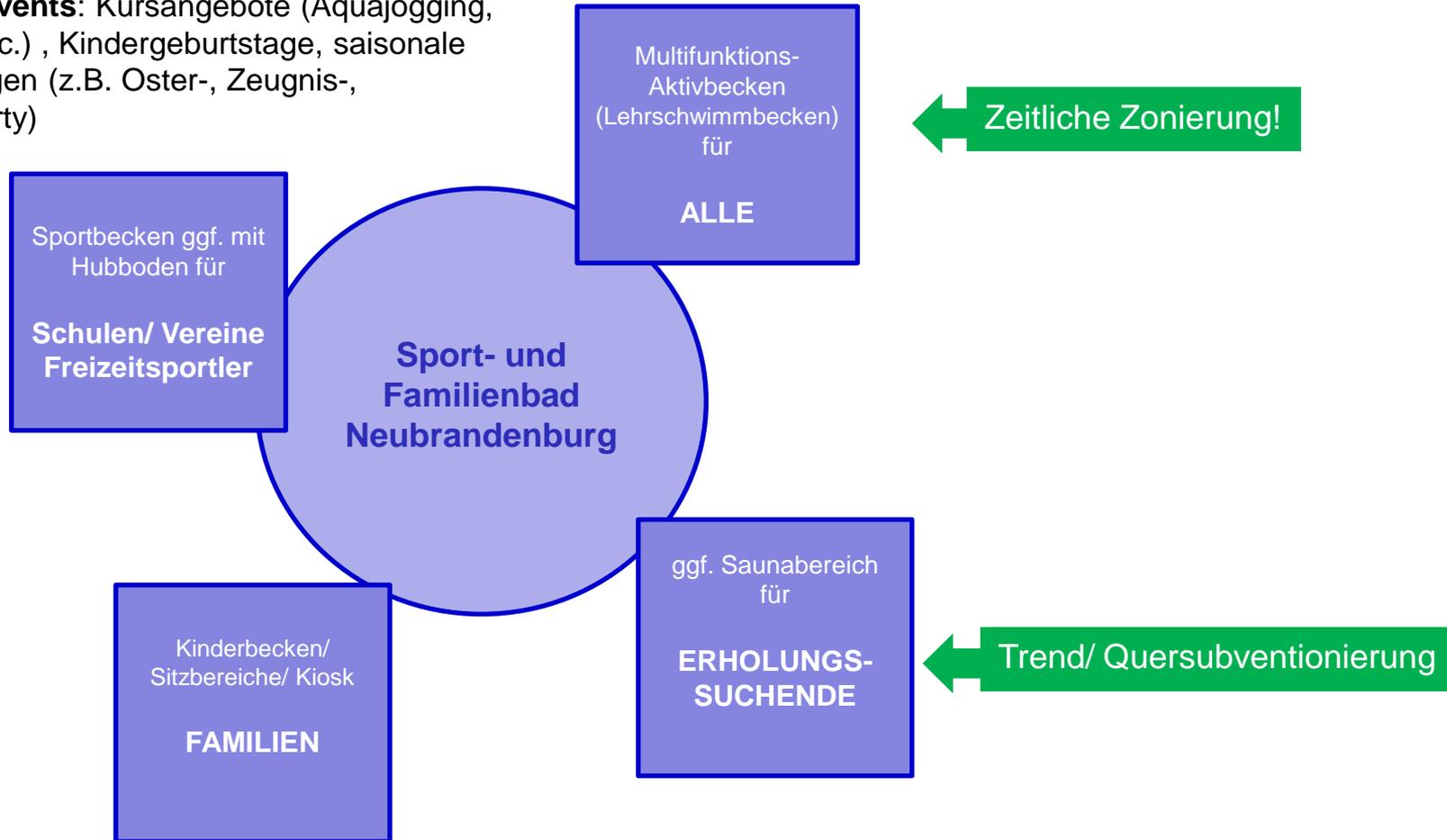


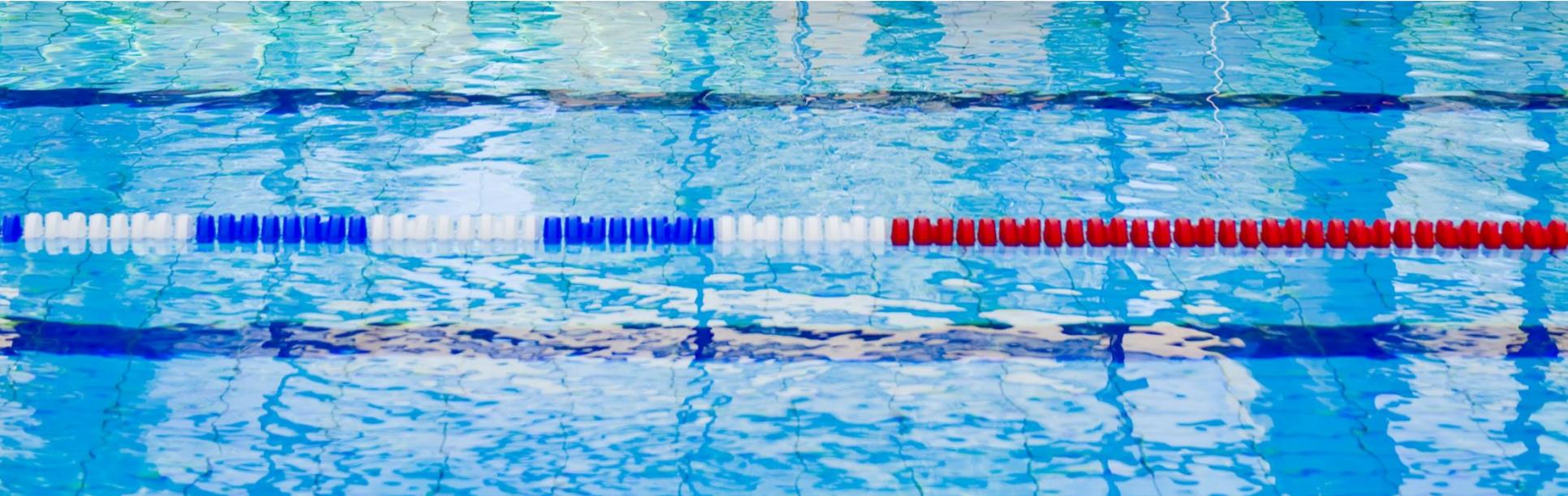
Folgende Übersicht zeigt ein für die entsprechenden Zielgruppen zugeschnittenes Angebotskonzept:

Markt- und Zielgruppenstrategie			
Zielgruppen	Bezeichnung	Ausgestaltungsformen	Bedürfnisse
Schulen/ Vereine	Schwimmerbecken	25 m Becken oder teilbares 50 m Becken Wassertiefe 1,80 m	Schwimmen lernen, Grundversorgung, Jugendarbeit
	Hubbodenbereich oder Lehrschwimmbekken	separates Becken oder (Teil-) Hubboden im Schwimmerbecken; Wassertiefe 90-120 cm	
Freizeitsportler/ Erholungssuchende	Schwimmerbecken	25 m Becken oder teilbares 50 m Becken	Schwimmen, Sport, Bewegung, Prävention
	Hubbodenbereich oder Multifunktions-/Kursbecken	separates Becken oder (Teil-) Hubboden im Schwimmerbecken; Wassertiefe 90-120 cm	
Familien	Hubbodenbereich oder Multifunktions-/ Familienbecken	separates Becken oder (Teil-) Hubboden im Schwimmerbecken; Wassertiefe 90-120 cm	Freizeit, Spaß und Ausgleich
	Kleinkinderbecken	separates Becken; Wassertiefe 0 -40 cm	
	Sitzfläche	Sitzecke ggf. Gastronomieangebot in Form von Kiosk/ Automaten	
Nebenflächen	Orientierung an den KOK - Richtlinien für Bäderbau		

Zielgruppendefinition

Angebote/ Events: Kursangebote (Aquajogging, Aquayoga, etc.) , Kindergeburtstage, saisonale Veranstaltungen (z.B. Oster-, Zeugnis-, Halloweenparty)





3. Angebotskonzept

Angebotskonzept



Sport- und Familienbad Neubrandenburg

- ⇒ regionales Bad für die Bewohner Neubrandenburgs und nähere Umgebung
- ⇒ Schlechtwetteralternative für Touristen der Mecklenburgischen Seenplatte
- ⇒ Bad für Schulen und Vereine
- ⇒ entsprechend angemessene Dimensionierung
- ⇒ Ziel: dauerhaft tragfähige Konzeption
- ⇒ Erfolgversprechendes Potential für Sauna-/ Wellnessanlage

Angebotskonzept



Exkurs: Grenzen des 25 m Schwimmerbeckens

- Grenzen eines 25 m Beckens ergeben sich durch die Aufsichts- und Akustikproblematik
- so geht man i.d.R. davon aus, dass sich in einem Sportbecken maximal zwei Klassen bzw. zwei Vereinsgruppen gleichzeitig beaufsichtigen lassen bzw. ansonsten auch der Lärmpegel im Bad zu hoch wird.
- d.h. aber im Umkehrschluss: Es ist nicht sinnvoll, ein 25 m Becken ohne räumliche/ akustische Abgrenzung über die Maßen zu vergrößern, um den Bedarf abzudecken
- über 6 Bahnen hinaus, empfehlen die Berichterstatter i.d.R. den Bau eines sogenannten separaten Lehrschwimmbekens an Stelle von 2 weiteren Bahnen, nicht zuletzt wegen Schwimmunterricht in den Grundschulklassen/ Schwimmkursen und zur Aufwertung des gesamten Schwimmbades (Lehrschwimmbekken = Multifunktionsbecken für Kurse bzw. am Wochenende für Familien mit Kindern)
- dennoch werden in der Praxis auch 8 Bahnen Becken gebaut, dann aber meist als Variobecken mit integriertem Hubboden

Angebotskonzept

Dimensionierung
Schwimmbad
Neubrandenburg

Auf Basis der Besucherzahlen und des Konzeptvorschlags erfolgt unter Berücksichtigung von Kennzahlen und Erfahrungswerten die Dimensionierung der Funktionsbereiche wie Eingang, Umkleide- und Sanitärbereich, Beckenbereich, Technik- sowie Außenbereich

Ausgewählte Flächenansätze
KOK Bäderrichtlinien finden
Anwendung

Raumprogramm Schwimmbad Neubrandenburg		
Bezeichnung	Größe/ Anzahl/ Abmessungen/ Vorschriften	m ²
Zentraler Eingangs- und Foyerbereich		
Eingangsbereich, Foyer, Automaten Buffet, Sitzmöglichkeiten	entwurfsabhängig jedoch ca. Siehe auch KOK	100
Windfang		10
Kassenbereich mit Kassentheke		8
WC Damen für Besucher		3
WC Herren für Besucher		3
WC Behinderte Besucher	entspr. Norm	5
Putzmittelraum		2
Umkleide- und Sanitärbereich		
Damen- und Herrenumkleide mit integrierten Behindertenumkleiden (Inklusion)	min. 250 Umkleideschränke mit Sitzbank Barrierefreiheit, Anzahl Behindertenumkleiden entspr. Norm	
Familienumkleiden	1 x mit separatem Schambereich und Schränken, Bänken und Wickelablagen	10
Wechselkabinen	16-20 x, mit Sitzbank möglichst in einer Reihe angeordnet	25-30
Sammelumkleiden mit verschließbaren Schränken	4 x für je 25 Personen, je 0,5 m Hakenlänge je Pers./ je 10 Schränke	100
Fön- und Frisierplätze	gem. KOK, Fläche entwurfsabhängig	4
Putzmittelraum für Zwischenreinigung Umkleiden	gem. KOK	12
gemeinsame Umkleide Trainer*innen und Lehrer*innen	VDI 6000 Blatt 2	
Duschraum Damen	gem. KOK	
Duschraum Herren	gem. KOK	
Toiletten Damen, mit Kinder-WC	gem. KOK	
Toiletten Herren, mit Kinder-WC	gem. KOK	
Behindertensanitärbereich	entspr. Norm	
Funktions-/ Personalräume		
Umkleiden Damen	VDI 6000 Blatt 2	18
Umkleiden Herren	VDI 6000 Blatt 3	18
Sanitär Damen	VDI 6000 Blatt 4	8
Sanitär Herren	VDI 6000 Blatt 5	8
Personalaufenthaltsraum		15
Büro Badleiter	(gem. ArbStättV)	15

Angebotskonzept

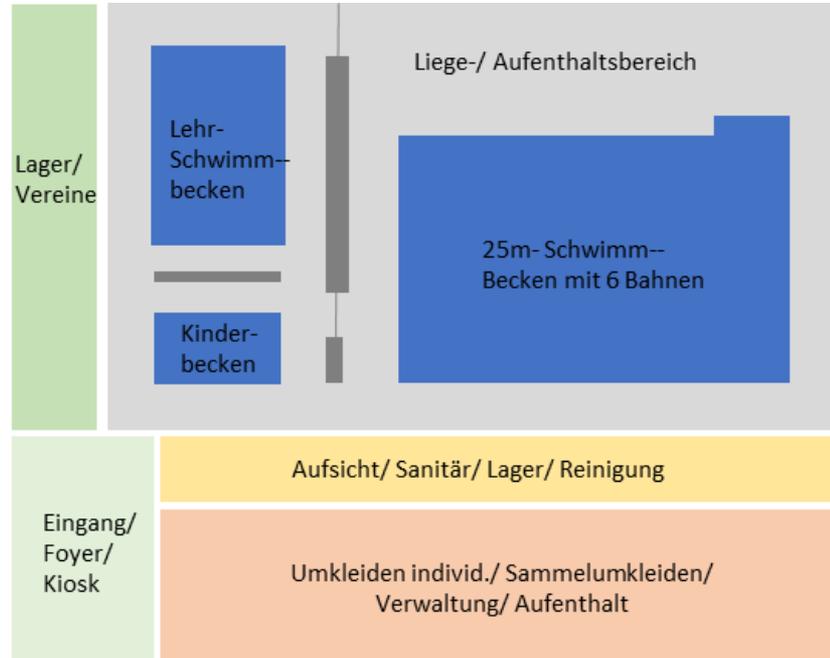
Beckenbereich		
Variante 1: 25 m Becken mit 6 Bahnen + Lehrschwimmbecken		
Schwimmerbecken	wettkampftauglich 25 m x 16,66 m; Wassertiefe mind. 1,8 m, ggf. Hubboden	417
Therapie-/Lehrschwimmbecken	12,5 x 8 m, ggf. Hubboden, seitliche Einstiegtreppe	100
Variante 2: 25 m Becken mit 8 Bahnen		
Schwimmerbecken	wettkampftauglich 25 m x 21 m; Wassertiefe mind. 1,8 m, ggf. Hubboden	525
Variante 3: 50 m Becken mit 4 Bahnen		
Schwimmerbecken	wettkampftauglich mind. 50 m x 10 m; Wassertiefe mind. 1,8 m, ggf. Hubboden und in der Mitte teilbar	500 - 530
Kinderbecken	entwurfsabhängig	30 - 40
Beckenbereich, Beckenumgang	gem. KOK, abhängig je Variante	300 - 450
Schwimmgerätelage für Vereine, Schulen	entwurfsabhängig, aber min.	20
Vereinsraum, "nasses Klassenzimmer"	entwurfsabhängig, aber min.	35
Kampfrichter-, Lehrerraum	entwurfsabhängig, aber min.	15
Lager- und Putzmittelraum		10
Sanitätsraum		8
Aufsicht	Sichtbeziehung zu allen Beckenbereichen	10
Technik- und Andienungsbereich		
Wasseraufbereitung	entwurfsabhängig	
Heizung-/Lüftung	entwurfsabhängig	
Niederspannung Elektro	entwurfsabhängig	
Batterieraum	entwurfsabhängig	
BMV/ELA	entwurfsabhängig	
Hausanschlussraum	entwurfsabhängig	
Chemielageraum	entwurfsabhängig	
Außengeräteraum	entwurfsabhängig	
Einbringeschacht	entwurfsabhängig	
Außenbereich		
Stellplätze PKW	ca. 30 - 50 Stellplätze (inkl. Personalstellplätze)	
Stellplätze Fahrrad	ca. 20 - 30 Fahrradstellplätze	
ggf. Bushaltestelle und Wendebereich	entwurfsabhängig	

Angebotskonzept

Funktionsschema

Variante 1:

- 25 m Becken mit 6 Bahnen
 - Lehrschwimmbecken
 - Kinderbecken
- (+ evtl. Sauna)

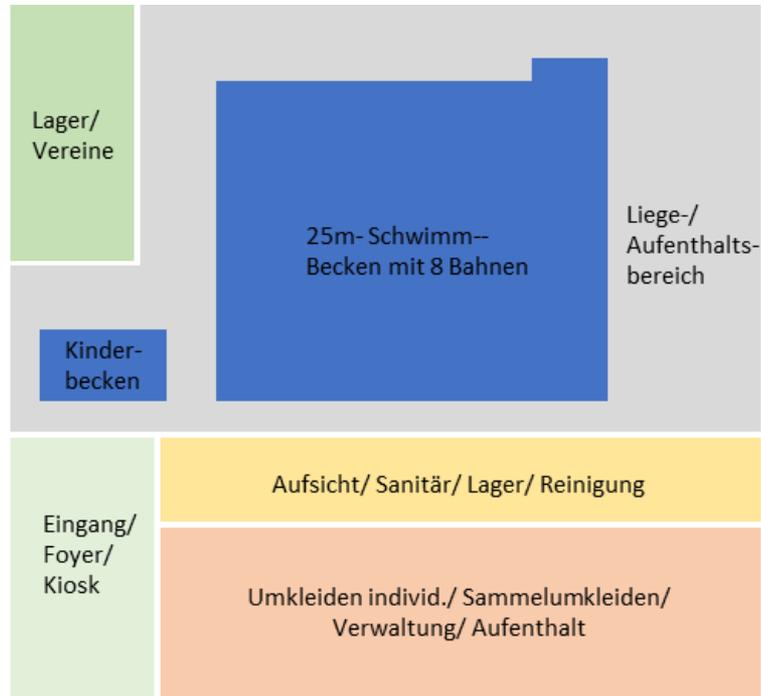


Angebotskonzept

Funktionsschema

Variante 2:

- 25 m Becken mit 8 Bahnen
 - Kinderbecken
- (+ evtl. Sauna)

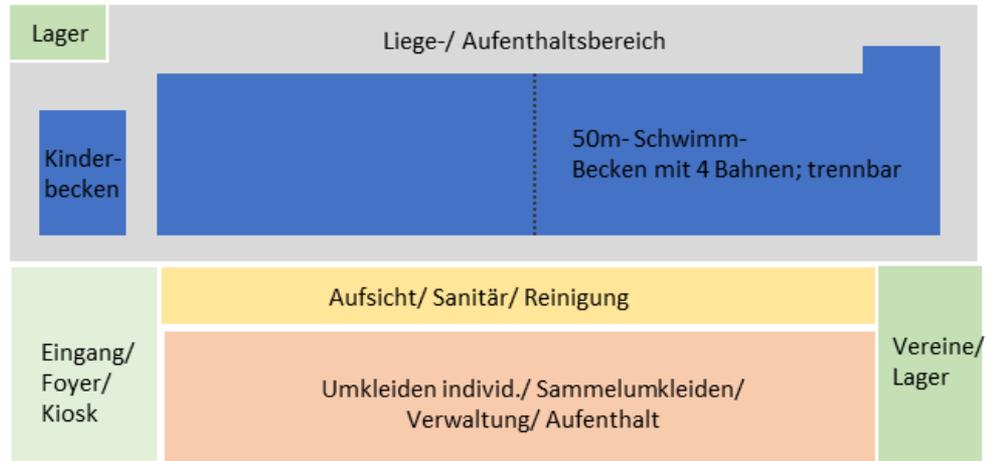


Angebotskonzept

Funktionsschema

Variante 3:

- 50 m Becken mit 4 Bahnen
 - Kinderbecken
- (+ evtl. Sauna)





4. Standortbewertung

Standortbewertung



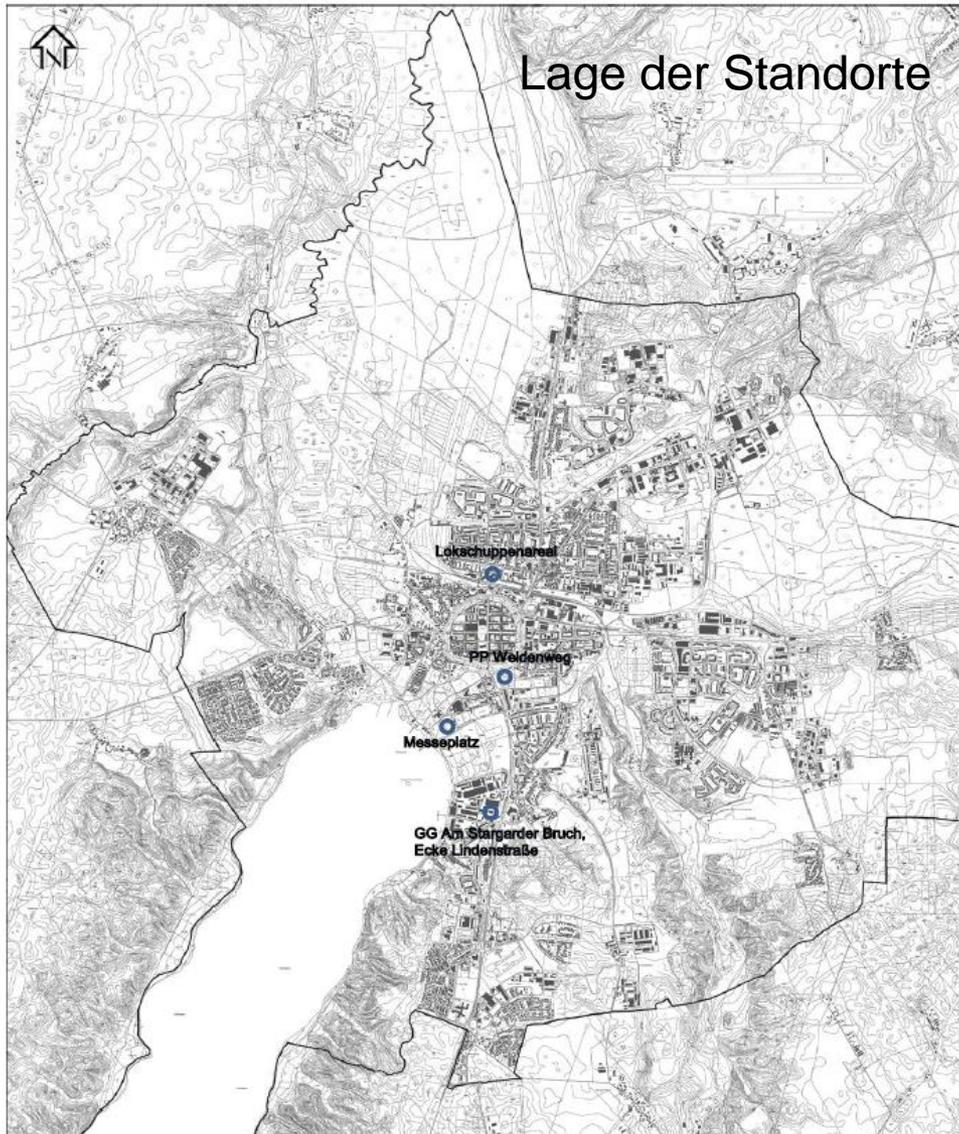
Vorgehensweise

Grundlage ist die Standortanalyse des Fachbereichs 2 vom Mai 2019:

- 12 Standorte wurden bewertet (zunächst 11, dann noch ein Weiterer)
- Vergleich anhand Scoringtabelle
- 4 Standorte kamen in die engere Wahl

⇒ Bewertung der im Rahmen der Standortermittlung favorisierten Standorte hinsichtlich ihrer Eignung

Standortbewertung



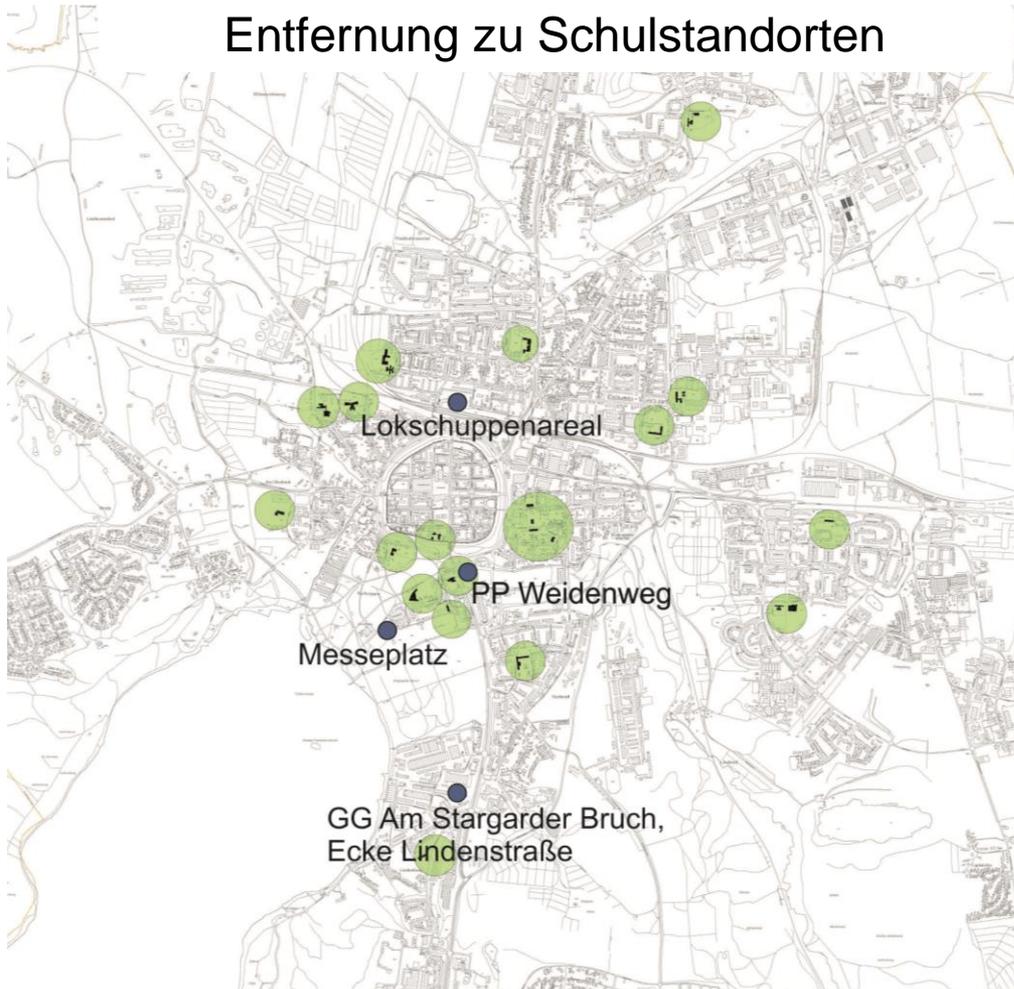
Vier favorisierte Standorte:

- GG An Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße
- Weidenweg, Parkplatz
- Lokschuppenareal
- Messeplatz (zusätzlich)

⇒ Weitere Betrachtung

Standortbewertung

Entfernung zu Schulstandorten



- Nutzung des neuen Schwimmbades vor allem durch Schulen und Vereine
 - Wichtiges Kriterium deshalb: Erreichbarkeit von Schulstandorten aus
- ⇒ Lokschuppenareal und Weidenweg besser von Schulen erreichbar (zentrale Lage)
- ⇒ Messeplatz vor allem von nordöstlichen Schulen weiter entfernt
- ⇒ GG am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße weniger gut erreichbar

Standortbewertung

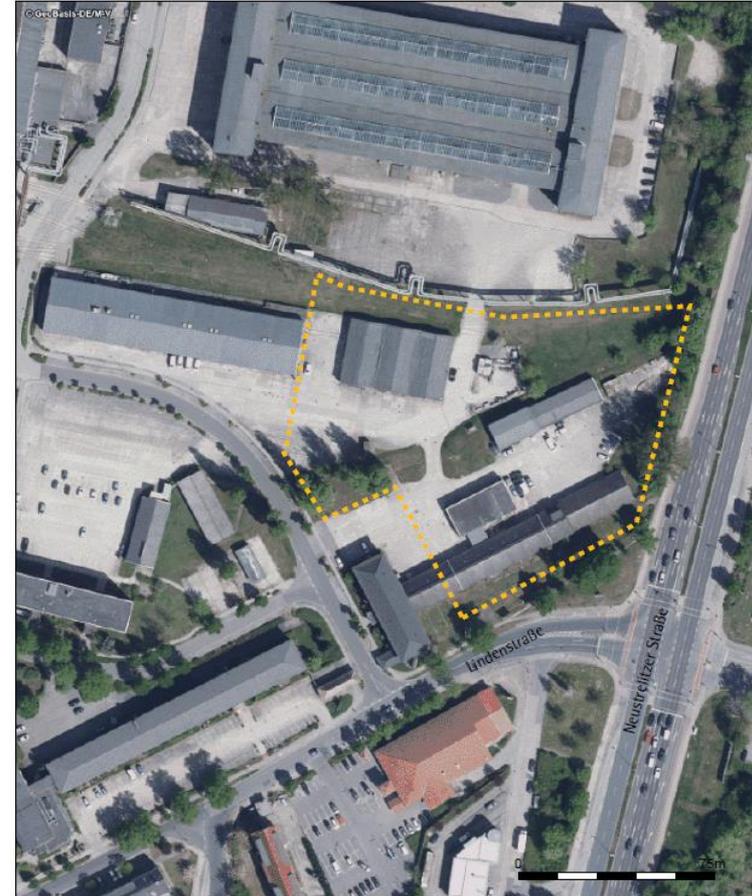
Gewerbegebiet am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße (8.500 qm)

Vorteile:

- gut für Schwimmbadbau geeignet
- gute verkehrstechnische Erschließung/ ÖPNV
- keine Nachbarschaftsnutzungskonflikte zu erwarten; allerdings Gewerbegebiet
- Schwimmbad mögl. Auftakt zu einer Neuentwicklung des gesamten Areals

Nachteile:

- Grundstück begrenzt / kaum Flächenreserve vorhanden
- weniger gut von Schulen zu erreichen/ nicht zentral gelegen
- relativ weit von Sport- und Trainingsstätten entfernt
- wirtschaftliche Bebaubarkeit suboptimal (ggf. Altlasten, zu schützende Tierarten, etc.)
- Privatbesitz, Erwerb voraus. nur zu Marktkonditionen (ca. 50 €/ m²)



Standortbewertung

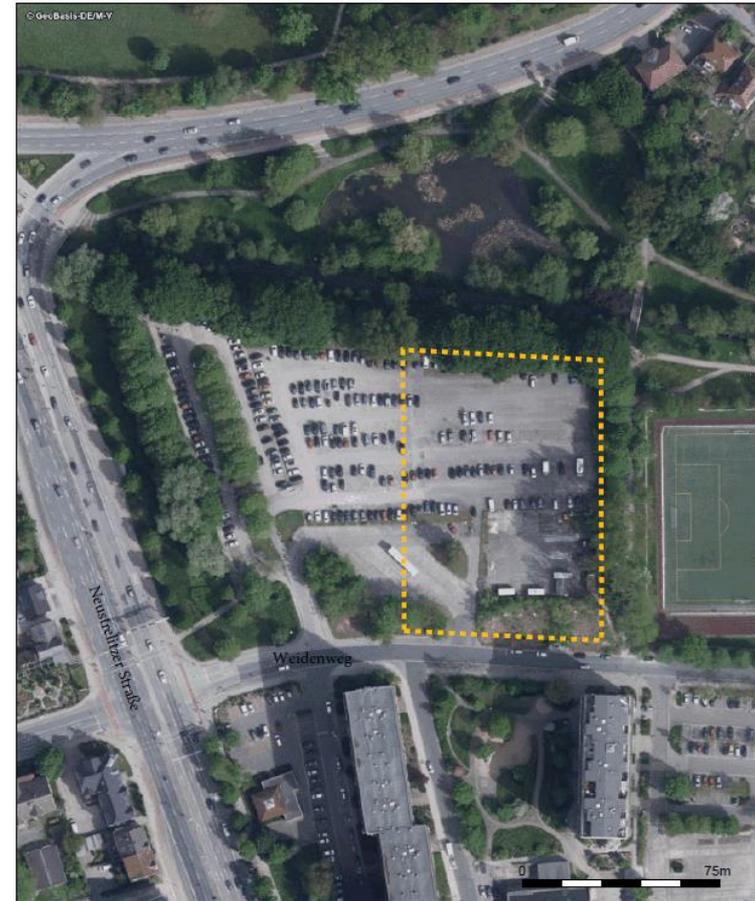
Weidenweg, Parkplatz (8.000 qm)

Vorteile:

- gut für Schwimmbadbau geeignet
- gute verkehrstechnische Erschließung (ÖPNV Anbindung gut)
- gut von Schulen zu erreichen/ zentral gelegen
- Nähe zu Sport- und Trainingsstätten
- keine Nachbarschaftsnutzungskonflikte zu erwarten
- 100 % kommunaler Besitz

Nachteile:

- Grundstück begrenzt / kaum Flächenreserve vorhanden; Umsetzbarkeit von Variante 3 (50 m) kritisch
- Nutzungskonkurrenz: Zur Zeit großer Parkplatz auf dem Standort – dieser müsste verlegt werden (evtl. auf Grundstück derzeitiges Schwimmbad) – mögliches K.O.-Kriterium
- B-Plan/ Änderung Flächennutzungsplan erforderlich
Abbruchmaterialien auf dem Grundstück -> Gründungssituation suboptimal
- Torfschicht -> Pfahlgründung wahrscheinl. erforderlich



Standortbewertung

Messeplatz (18.200 qm, TF1:8.500 qm, TF2: 9.700 qm)

Vorteile:

- sehr gut für Schwimmbadbau geeignet/ attraktiver Standort/ hoher Freizeit- und Erholungswert
- Grundstück ausreichend groß, Flächenreserve vorhanden (bei Inanspruchnahme beider Teilflächen)
- Nähe zu Sport- und Trainingsstätten
- 100 % kommunaler Besitz

Nachteile:

- Nutzungskonkurrenz (Veranstaltungsplatz (TF1), Spielplatzerneuerung mit Fördermitteln in Vorbereitung (TF2) => mögliches K.O.-Kriterium
- Verkehrserschließung: Stadthalle, Stadion, OpenAir und angrenzende Schulen - vor allem zu Stoßzeiten problematisch
- bei Schwimmbadbau keine Erweiterungsmöglichkeit des Veranstaltungsparkplatzes
- B-Plan/ Änderung Flächennutzungsplan erforderlich
- Gewässerschutzstreifen Gätenbach (50 m, überdeckt ca. die Hälfte der Fläche), Höhlenbaum mit geschützten Tierarten (TF2)/ innerhalb Denkmal Kulturpark (problematisch vor allem wegen zusätzlichem Verkehrsaufkommen)
- Torfschicht -> Pfahlgründung erforderlich; hoher Grundwasserspiegel



Standortbewertung

Lokschuppenareal (17.400 qm)

Vorteile:

- gut für Schwimmbadbau geeignet
- Grundstück ausreichend groß, Flächenreserve vorhanden
- gut von Schulen zu erreichen/ zentral gelegen
- Nähe zu Sport- und Trainingsstätten
- 100 % kommunaler Besitz

Nachteile:

- denkmalgeschützte Gebäude auf dem Gelände (Lokschuppen, Wassertürme)
- Stadttechnische Erschließung (Stadtbeleuchtung, Strom, Energie, Wasser, neu-medianet) liegen zum Teil nicht an bzw. sind nur angrenzend



Standortbewertung



Nutzwertanalyse - Scoring-Modell

- Bewertungsverfahren zum Vergleich von Alternativen bei mehreren Zielgrößen anhand von qualitativen Einflussgrößen
- Vorteil Scoring-Modell:
 - Entscheidungsfindung durch systematisches Vorgehen
=> nachvollziehbare + transparente Auswahlentscheidungen
 - Quantifizierung qualitativer Vorteile von Optionen und Vergleichbarkeit und Ableitung von Rangfolgen gemäß den Präferenzen des Entscheidungsträgers

Standortbewertung



Methodik Scoring-Modell

- Formulierung geeigneter Bewertungskriterien
- Bestimmung der Bedeutung eines Auswahlkriteriums
 - Gewichtung durch Multiplikator (Gewichtungsfaktor)
 - Gewichtungsfaktor => Wichtigkeit im Verhältnis zu anderen Kriterien
- Bewertung der Standortoptionen anhand von Erreichungsgraden
 - +++ = hoher Erreichungsgrad
 - ++ = mittlerer Erreichungsgrad
 - + = niedriger Erreichungsgrad
 - - = erheblicher Nachteil (kein Erreichungsgrad ggf. K.O.-Kriterium)
- Ermittlung Nutzwert durch Gewichtung + Aufsummierung des gewichteten Erreichungsgrades über alle Kriterien.
- Gesamtergebnis = Zielerreichung in Prozent

Standortbewertung



Methodik Scoring-Modell

Folgende Kriterien wurden bei dem Scoring-Modell berücksichtigt:

1. Qualitative Aspekte:

- Eignung für Schwimmbadbau (Gewichtung 2)
(z.B. ausreichende Größe, Freizeit- und Erholungswert; ggf. K.O.-Kriterium)
- Flächenreserve für ergänzende Nutzungen (Gewichtung 1)
(Erweiterungsmöglichkeiten)
- Nutzungskonkurrenz (Gewichtung 3)
- Städtebauliche Wirkung (Gewichtung 3)
- Erreichbarkeit/ Zentralität (Gewichtung 3)
- Entfernung zu Schulen (Gewichtung 2)
- Entfernung zu Sport- und Trainingsstätten (Gewichtung 2)
- Planungsrecht (Gewichtung 2)
- Verkehrstechnische Erschließung/ ÖPNV (Gewichtung 3)
- Nutzungskonflikte (Gewichtung 2)

2. Wirtschaftliche Aspekte/ Kosten

- Eigentumsverhältnisse (Gewichtung 2)
- Stadttechnische Erschließung (Gewichtung 1)
- Wirtschaftliche Bebaubarkeit (Gewichtung 2)

Standortbewertung

STANDORTVERGLEICH (4 favorisierte Standorte)									
KRITERIUM	Gewichtung	Gewerbegebiet am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße		Weidenweg, Parkplatz		Messeplatz		Lokschuppenareal	
Grundstücksgröße		13.500 qm Privatbesitz V1,V2,V3 umsetzbar		8.000 qm V1,V2 umsetzbar; V3 kritisch		18.200 qm (TF1:8.500 qm, TF2: 9.700 qm) V1,V2,V3 umsetzbar		17.400 qm V1,V2,V3 umsetzbar	
1. Qualitative Aspekte		Bewertung	Bemerkung	Bewertung	Bemerkung	Bewertung	Bemerkung	Bewertung	Bemerkung
Eignung für Schwimmbadbau* (z.B. ausreichende Größe; Freizeit- und Erholungswert)	2	++	grundsätzlich für Schwimmbadbau geeignet, Gewerbegebiet und hinter Wohngebiet gelegen (evtl. Nachbarschaftsnutzungskonflikte)	+	grundsätzlich für Schwimmbadbau geeignet, in der Nähe des jetzigen Schwimmbades gelegen; Grundstück begrenzt	+++	grundsätzlich für Schwimmbadbau geeignet, hoher Freizeit- und Erholungswert	++	grundsätzlich gut für Schwimmbadbau geeignet, zentral und Nähe zum Bahnhof vorteilhaft
Flächenreserve für ergänzende Nutzungen (Erweiterungsmöglichkeiten)	1	+	kaum Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	+	kaum Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	++	ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten bei Nutzung beider Teilflächen	+++	ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
Nutzungskonkurrenz*	3	++	Bestandsgewerbe	+	Erhalt öffentlicher Parkplatz für 600 PKWs	-	Veranstaltungsplatz (TF1), Spielplatzerneuerung (TF2), Parkanlage; ggf. K.O.-Kriterium	+++	keine
städtbauliche Wirkung	3	+++	gut wahrnehmbar; Zufahrt See; See fußläufig erreichbar	++	zentrumsnahe Lage, Lindebach und Schwaneiteich angrenzend, Kulturpark fußläufig erreichbar	++	angegliedert an Sportanlagen, direkte Lage im Kulturpark/ Nähe Tollenseseeufers	++	einmalige Location (Lokschuppen), keine Anbindung an Grün- und Erholungsflächen
Erreichbarkeit/ Zentralität	3	++	ca. 1,7 km vom Zentrum entfernt	+++	ca. 150 m vom Zentrum entfernt	++	ca. 850 m vom Zentrum entfernt	+++	ca. 170 m vom Zentrum entfernt
Neu: Entfernung zu Schulen	2	+	im nördlichen Stadtgebiet gelegen, weniger gut zu erreichen	+++	zentral gelegen, gut von Schulen zu erreichen	++	von nordöstlichen Schulen weiter entfernt	+++	zentral gelegen, gut von Schulen zu erreichen
Entfernung Sport- und Trainingsstätten	2	++	ca. 1,8 km entfernt	+++	ca. 400 m entfernt	+++	ca. 300 m entfernt	++	ca. 1,4 km entfernt
Planungsrecht	2	+++	gew. erbll. Baufläche; rechtskräftiger B-Plan vorhanden	+	öffentl. Parkplatz, FNP und B-Plan Änderung erforderlich	+	Für TF2 FNP und B-Plan Änderung nötig; Begründung zur Umnutzung erforderlich	++	gemischte Baufläche, B-Plan in Aufstellung
verkehrstechnische Erschließung/ ÖPNV	3	+++	zwei Haltestellen in 200 m Entfernung, mittlere Taktung	+++	Haltestelle (Schwedenstraße) ca. 150 m entfernt; hohe Taktung	++	Haltestelle (Schwedenstraße) ca. 850 m entfernt, hohe Taktung	+++	Haltestelle ZOB (ca. 250 m entfernt) und Kranichstraße (ca. 300 m entfernt), hohe Taktung
Nutzungskonflikte	2	++	Alllasten-Gutachten empfohlen; evtl. geschützte Tierarten; Umgebungsschutz denkmalges. Nachbargebäude	+++	Alllasten-Gutachten empfohlen, keine Schutzgebiete, kein Denkmalschutz	+	Gewässerschutzstreifen Gärtenbach; geschützte Tierarten, innerhalb Denkmal Kulturpark (TF2);	++	Bodenaustausch notwendig, geschützte Tierarten, denkmalgesch. Gebäude (Lokschuppen, Wassertürme)
Zielerreichungsgrad qualitative Aspekte		74%		72%		58%		84%	
2. Wirtschaftliche Aspekte/ Kosten									
Eigentumsverhältnisse	2	+	Privatbesitz, müsste gekauft werden (ca. 50 €/qm = ca. 425.000 €)	+++	100% Kommunalbesitz	+++	100% Kommunalbesitz	+++	100% Kommunalbesitz
stadtschnische Erschließung	1	+++	erschlossen; neu-medianet angrenzend	++	Stadtbeleuchtung, Trink-/Schmutzwasser u. neu-medianet angrenzend, Fernwärme nicht anliegend, sonst erschlossen	++	Fernwärme nicht anliegend, sonst erschlossen	+	Stadtbeleuchtung, Trink-, Schmutzwasser und neu-medianet nicht anliegend, sonst erschlossen
Wirtschaftliche Bebaubarkeit	2	++	zwei Ebenen (1 m); ansonsten relativ eben; stark versiegelt, Begrünung erforderlich	+++	ebenes Gelände, Begrünung teilweise erforderlich	+	eben, aber nicht tragfähiger Baugrund (Niedermoor), hoher Grundwasserspiegel, Baumfällungen, Spielplatzräumung	++	relativ eben, Begrünung teilweise erforderlich
Zielerreichungsgrad quantitative Aspekte		60%		93%		67%		73%	
GESAMTERGEBNIS (Zielerreichung in Prozent) [erhaltene "Pluszeichen" im Bezug zu max. möglichen "Pluszeichen"]		71%		76%		60%		82%	
		Rang 3		Rang 2		Rang 4		Rang 1	

+++	= hoher Erreichungsgrad
++	= mittlerer Erreichungsgrad
+	= niedriger Erreichungsgrad
-	= erheblicher Nachteil; ggf. *K.O.-Kriterien

Standortbewertung



Ergebnis Standortanalyse

Die Standorte wurden wie folgt bewertet:

- Messeplatz – Rang 4
- Gewerbegebiet am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße – Rang 3
- Weidenweg, Parkplatz – Rang 2
- Lokschuppen Areal – Rang 1

⇒ Standort mit bester Bewertung: Lokschuppen Areal

Zwischenergebnis Phase 1



5. Zwischenergebnis Phase 1

Zwischenergebnis Phase 1



Zwischenergebnis Phase 1

- Ergebnis Bedarfsanalyse: Wasserflächenbedarf für Schul- und Vereinsschwimmen und öffentliches Baden: ca. 500 – 520 m²
- ⇒ 3 Umsetzungsvarianten denkbar:
- Variante 1: 25 m Becken mit 6 Bahnen und Lehrschwimmbecken
 - Variante 2: 25 m Becken mit 8 Bahnen
 - Variante 3: 50 m Becken mit 4 Bahnen, das in der Mitte teilbar ist
- weitere zu empfehlende Ergänzungsangebote: Kinderbecken, Hubboden im Schwimmerbecken, ggf. Sauna-/Wellnessangebot (ergänzende Untersuchung erforderlich)
 - Standort „Lokschuppen Areal“ ist der am besten bewertete Standort; alle drei Varianten wären hier umsetzbar
- ⇒ Grundsatzentscheidung zum Raumprogramm/ Standort durch die Stadt Neubrandenburg erforderlich

www.kplan.de

