



**kplan<sup>®</sup>AO**

Projektentwicklung und Gesamtplanung

## **SCHWIMMBAD NEUBRANDENBURG**

**Machbarkeitsstudie**

Phase 1 - Präsentationsmaterial

Stand: Februar 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



## Aufgabenstellung

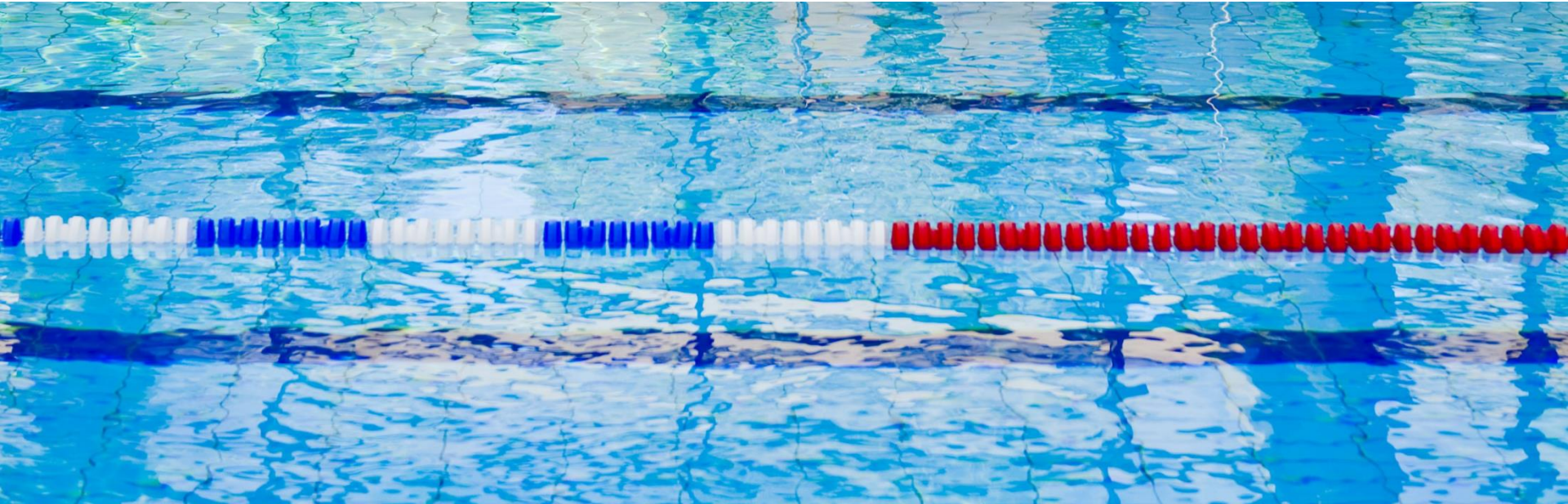
Ziel: Entscheidungshilfe für Errichtung/ Betrieb eines Schwimmbades in Neubrandenburg

Planungsanlass:

- Bestands-Schwimmbad 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

## Bedarfsanalyse



# 1. Bedarfsanalyse

## 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

## 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 Nachfragepotential 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
- ⇒ Für das neue Schwimmbad Neubrandenburg, in dem Schul- und Vereinsschwimmen stattfinden soll, liegt die maximale Fahrbereitschaft bei 30 Minuten

## Bedarfsanalyse

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

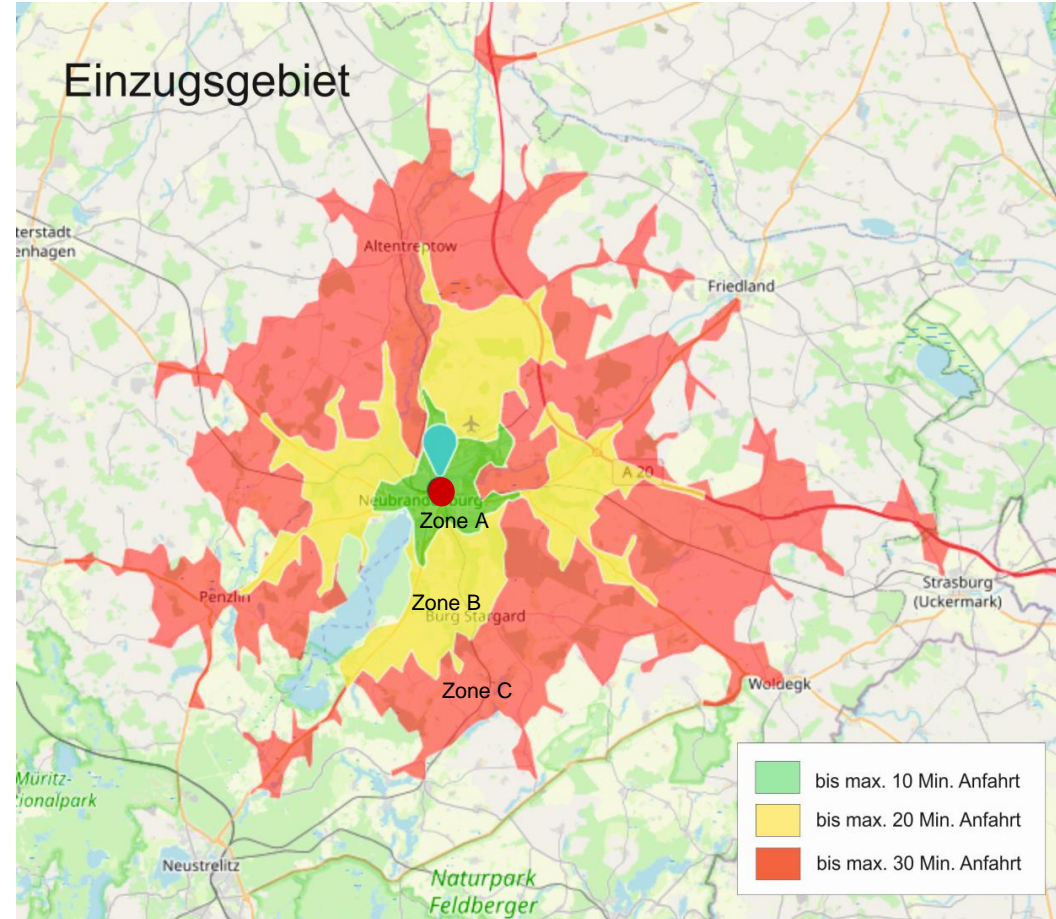
Zone A bis max. 10 Min Anfahrt

Zone B bis max. 20 Min Anfahrt

Zone C bis max. 30 Min Anfahrt

Für ein Schwimmbad, in dem Schul- und Vereinsschwimmen stattfinden soll, liegt die maximale Anfahrtszeit bei 30 Minuten; weitere Zonen werden deshalb nicht betrachtet\*

\* 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 und damit ein entsprechendes wirtschaftliches Risiko einhergeht, zeigt sich im weiteren Verlauf der Untersuchung, dass das relativ dünn besiedelte Einzugsgebiet dieses Potential nicht hergibt. Auch die nachfolgende Konkurrenzanalyse bestätigt dies. Es macht deshalb keinen Sinn, die Zone D in die Analyse mit einzubeziehen.



30 Minuten Einzugsgebiet Neubrandenburg 10 Minuten Isochronen

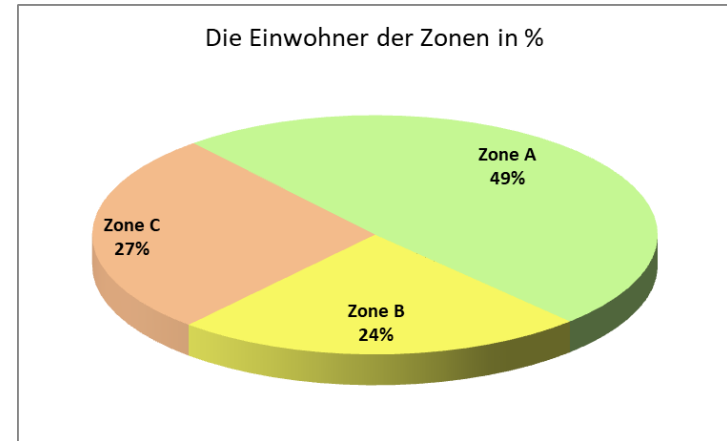
(© 2021 HeiGIT - openrouteservice)

## Bedarfsanalyse

## Einwohner im Einzugsgebiet

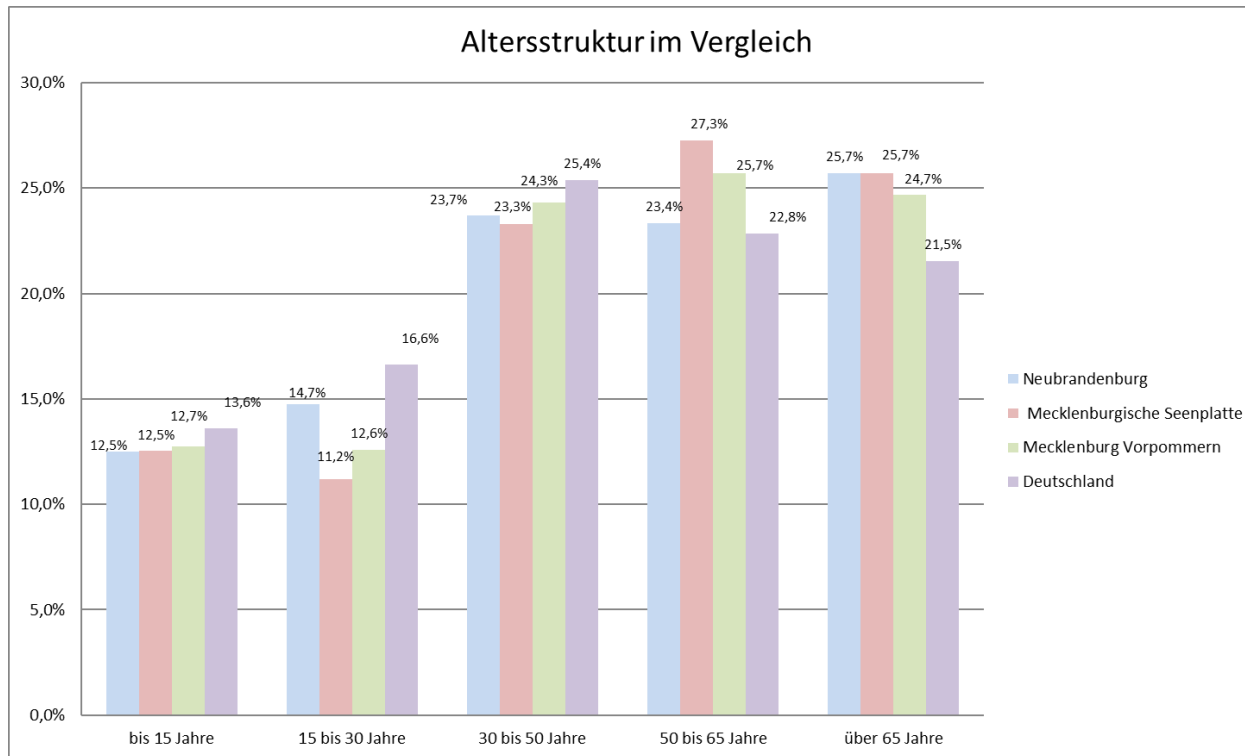
Zone	max. Anfahrtszeit	Einwohner absolut*	Einwohner in %
Zone A (größter Teil der Stadt Neubrandenburg)	10 Min	50.000	49%
Zone B (inkl. Randbereiche der Stadt Neubrandenburg)	20 Min	24.000	24%
Zone C	30 Min	28.000	27%
<b>Einzugsgebiet</b>		<b>102.000</b>	<b>100%</b>

\* 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

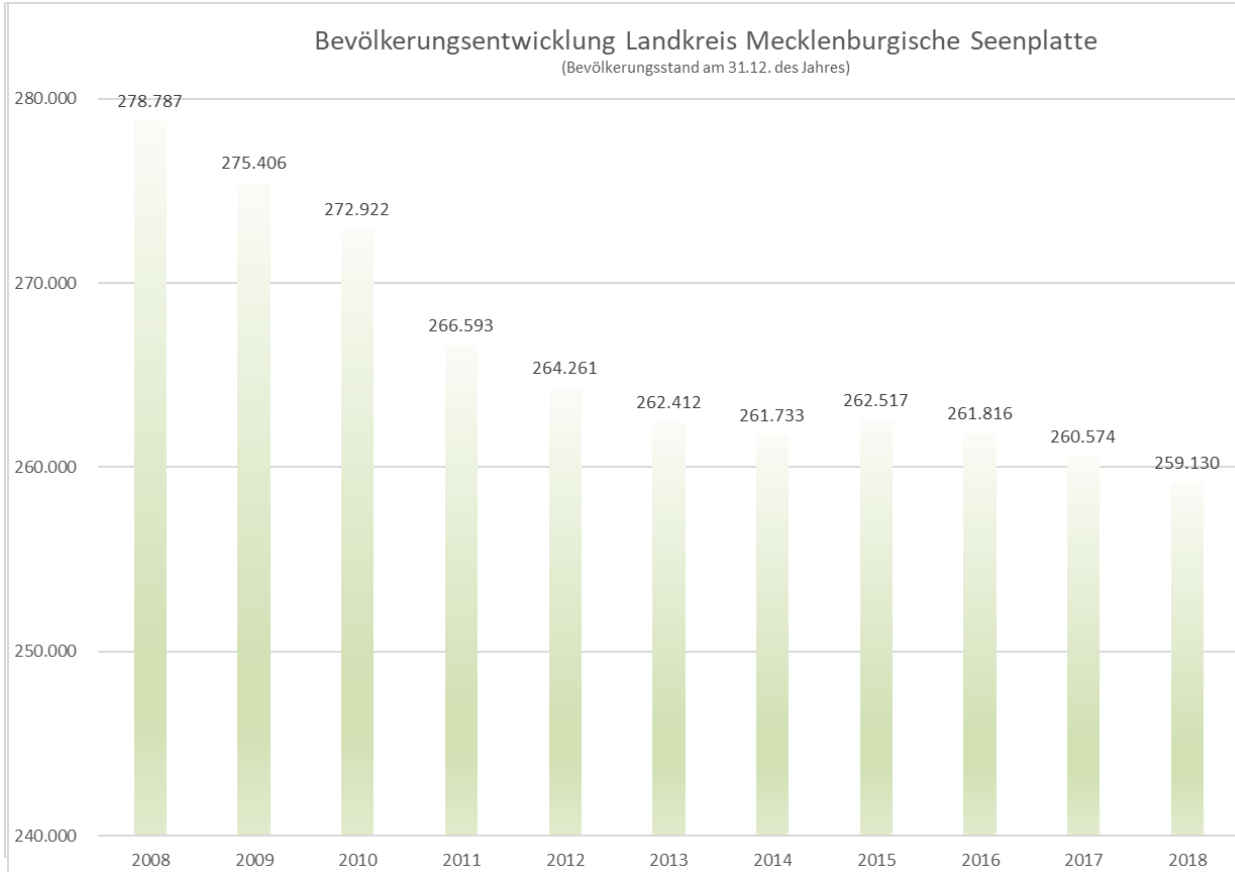
## Bedarfsanalyse



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.)

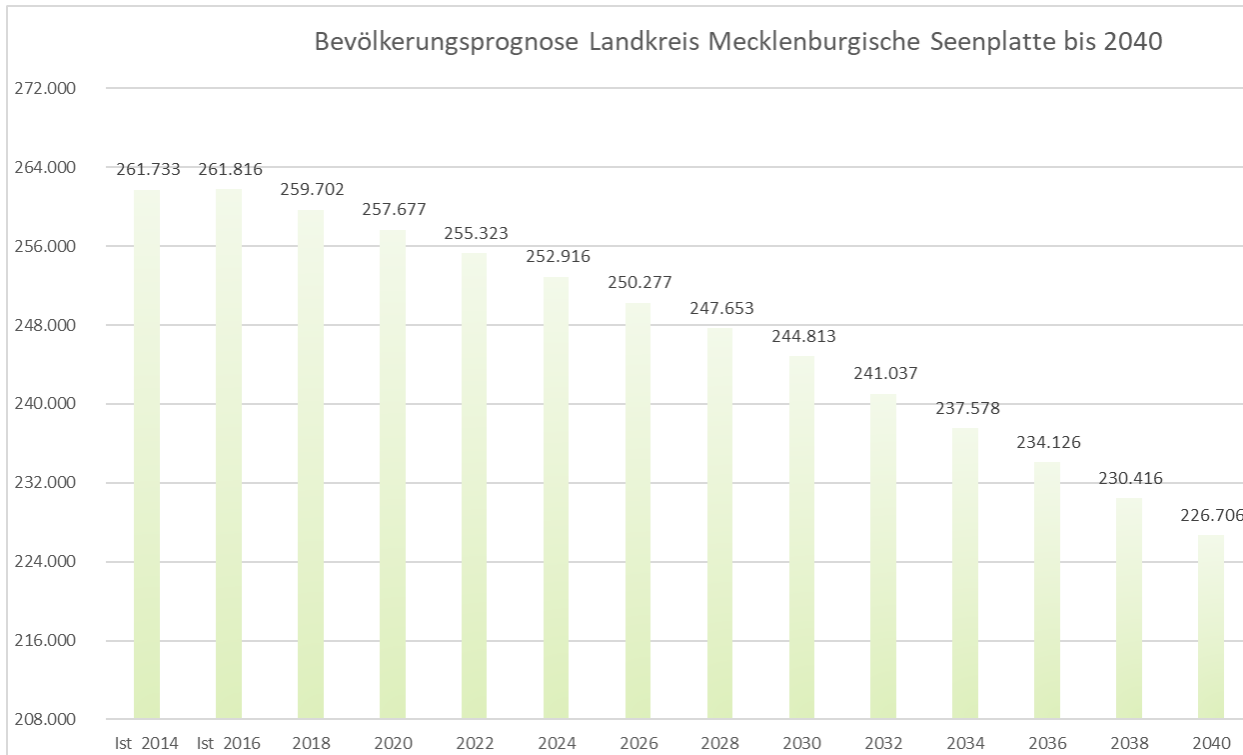
## Bedarfsanalyse



Rückgang der Bevölkerung  
im Landkreis in den letzten  
10 Jahren

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen

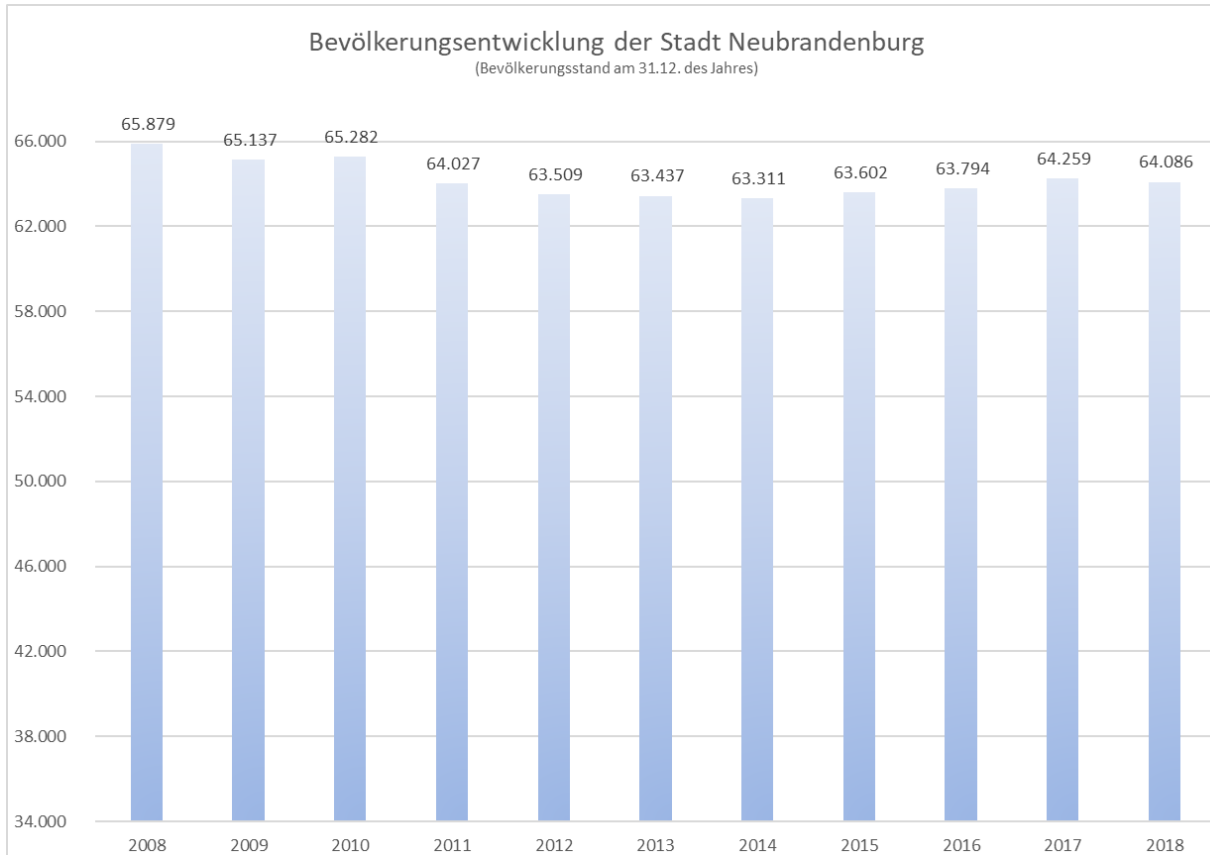
## Bedarfsanalyse



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

Merkmalsymbol	Einheit	II. Quartal 2019	III. Quartal 2019	IV. Quartal 2019
<b>Tourismus</b> (einschl. Camping)				
Beherbergungsbetriebe (mit 10 und mehr Gästebetten)	Anzahl	10	10	10
Gästebetten (angebotene Schlafliegenplätze)	Anzahl	748	755	691
Gästeankünfte	Anzahl	15.822	18.169	13.850
--- Personen mit Wohnsitz				
----- Deutschland	Anzahl	14.952	16.901	12.655
----- Ausland	Anzahl	870	1.268	1.195
----- darunter europäisches Ausland	Anzahl	-	-	-
Gästeübernachtungen	Anzahl	32.079	40.406	27.943
--- Personen mit Wohnsitz				
----- Deutschland	Anzahl	30.591	37.749	25.679
----- Ausland	Anzahl	1.488	2.657	2.264
----- darunter europäisches Ausland	Anzahl	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (rechnerischer Wert Übernachtungen / Ankünfte)	Tage	2,0	2,2	2,0

### Tourismus in Neubrandenburg

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

Quelle: statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2019

# Bedarfsanalyse

Kapitel 2		Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping)									
Tabelle 2.2		Nach Reisegebieten und dem ständigen Wohnsitz der Gäste									
Lfd. Nr.	Reisegebiet  Ständiger Wohnsitz der Gäste innerhalb/außerhalb Deutschlands	Dezember 2019					Januar - Dezember 2019				
		Ankünfte		Übernachtungen		durchschnittliche Aufenthaltsdauer 4)	Ankünfte		Übernachtungen		durchschnittliche Aufenthaltsdauer 4)
		insgesamt	Veränderung zum Vorjahresmonat	insgesamt	Veränderung zum Vorjahresmonat		insgesamt	Veränderung zum Vorjahreszeitraum	insgesamt	Veränderung zum Vorjahreszeitraum	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	406 330	5,4	1 389 326	7,1	3,4	8 362 988	6,2	34 117 199	10,5	4,1
2	Deutschland	389 372	5,7	1 344 394	7,2	3,5	7 970 205	6,7	33 013 743	10,7	4,1
3	Ausland	16 958	-0,5	44 932	4,0	2,6	392 783	-3,0	1 103 456	3,4	2,8
4	<b>Rügen/Hiddensee</b>	61 957	9,8	244 002	10,1	3,9	1 485 659	9,3	7 153 946	11,9	4,8
5	Deutschland	60 776	9,8	239 295	9,6	3,9	1 403 552	10,0	6 868 076	12,3	4,9
6	Ausland	1 181	12,9	4 707	39,7	4,0	82 107	-1,6	285 870	4,3	3,5
7	<b>Vorpommern</b>	115 732	9,9	435 383	11,0	3,8	2 478 564	9,9	11 224 719	14,0	4,5
8	Deutschland	112 501	9,6	425 772	10,7	3,8	2 398 560	10,2	10 977 571	14,1	4,6
9	Ausland	3 231	21,1	9 611	27,1	3,0	80 004	2,7	247 148	8,8	3,1
10	<b>Mecklenburgische Ostseeküste</b>	143 735	5,9	458 989	5,1	3,2	2 484 929	6,2	9 501 524	10,3	3,8
11	Deutschland	134 648	6,1	436 888	5,1	3,2	2 356 129	6,6	9 187 975	10,2	3,9
12	Ausland	9 087	2,9	22 101	4,2	2,4	128 800	-0,2	313 549	11,9	2,4
13	<b>Westmecklenburg</b>	32 541	-3,9	76 843	-1,8	2,4	592 741	0,8	1 530 237	2,5	2,6
14	Deutschland	30 468	-1,0	71 772	0,5	2,4	535 790	2,5	1 397 005	3,9	2,6
15	Ausland	2 073	-33,2	5 071	-25,3	2,4	56 951	-13,0	133 232	-10,7	2,3
16	<b>Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte</b>	52 365	-3,2	174 109	3,2	3,3	1 321 095	-0,9	4 706 773	3,7	3,6
17	Deutschland	50 979	-3,3	170 667	3,8	3,3	1 276 174	-0,6	4 583 116	4,1	3,6
18	Ausland	1 386	0,0	3 442	-19,8	2,5	44 921	-8,5	123 657	-9,3	2,8

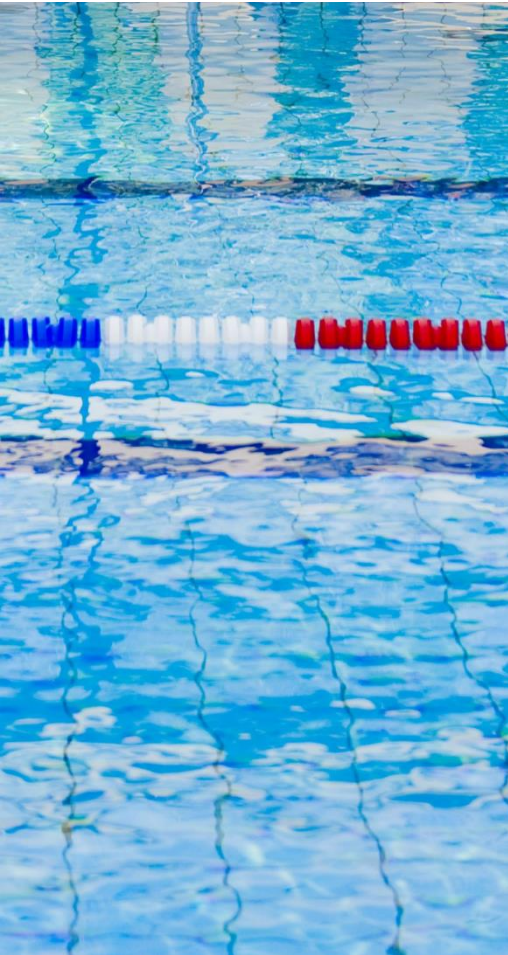
Nachrichtlich

## Tourismus in der Region

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

- Der demografische Wandel 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
<b>Zone Einzugsgebiet</b>	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb
<b>ungefähre Entfernung</b>	70 km/ 55 Min.	100 km/ 1:05 h	65 km/ 1:10 h	70 km/ 1:15 h	75 km/ 1:15 h
<b>Badtyp</b>	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
<b>integrierte Sauna/Wellnessanlage</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Angebot</b>	<p><u>Badebereich:</u> &gt; 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- &amp; 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 Ruhezonen und Saunagarten</p>	<p><u>Solebad:</u> Strömungskanäle, einen Grotengang (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: zwei finnische Saunen sowie ein Außenbecken</p>
<b>Preise (Auszüge)</b>	<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>
<b>Bewertung der Angebotskomponenten</b>					
<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
<b>Ergebnis (Stärken/Schwächen)</b>	<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
<b>Zone Einzugsgebiet</b>	außerhalb	außerhalb
<b>ungefähre Entfernung in Min.</b>	50 km/ 50 Min.	51 km/ 50 Min.
<b>Planungsstand</b>	Spatenstich am 27.05.2020, geplante Fertigstellung August 2021	bisher Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten
<b>Vorgang/ Hintergrund</b>	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.
<b>geplantes Investitionsvolumen</b>	ca. 11 Mio. €; davon 90% Fördermittel (9,8 Mio. von Energie-Ministerium) betrieben wird die neue Halle weiter durch den PSV Anklamer Peenerobben	Variante 1: ca. 10 Mio. € Variante 2: ca. 13 Mio. €
<b>Raumprogramm/ Angebote</b>	<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>Var 1: 25 m Becken mit 4 Bahnen; Var 2: 25 m Becken mit 6 Bahnen; Angrenzend ist ein Nichtschwimmerbecken (100m²), das auch als Therapiebecken genutzt werden kann und ein Kinderbecken (40m²) sowie ein Sprungturm mit 1- u. 3-m Plattform geplant</i>
<b>Konzept/ Bilder</b>		

## Bedarfsanalyse

**Konkurrenzwirkung bestehende Bäder auf neues Schwimmbad in Neubrandenburg**

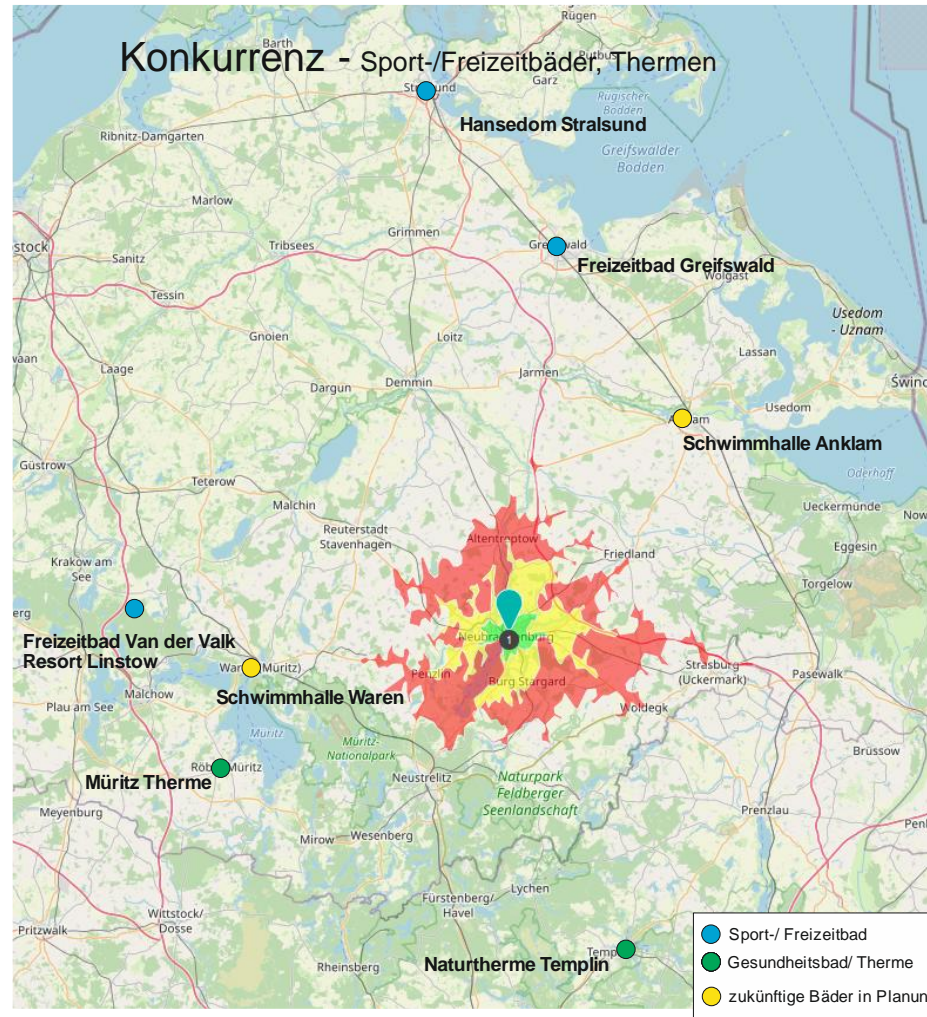
Freizeitbad Greifswald:  
Konkurrenzwirkung wegen Entfernung (55 Min Anfahrt) nur mittel bis gering einzustufen; Einfluss auf nördlichen Bereich von Zone C und B

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 die öffentl. Besucher des westlichen Bereichs 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 die öffentl. Besucher des südlichen Bereichs 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; Konkurrenzwirkung im Badebereich auf Besucher des nordöstlichen Bereichs der Zone C und B; kein Saunabereich geplant

Neue Schwimmhalle Waren: Bisher nur Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten. Bei Umsetzung der größeren Variante 2 Konkurrenzwirkung im Badebereich auf Besucher des westlichen Bereichs der Zone C und B; kein Saunabereich geplant

## Bedarfsanalyse

Konkurrenz Sauna-/ Wellnessbereich und Zusatzeinrichtungen (Auszug nach Relevanz)					
Kriterien	Wasserpraxis/ Aquadgym	Sportcenter Otto	Sportclub Wulkenzin	Hotel Bornmühle	Gutshof Liepen
					
<b>Zone Einzugsgebiet</b>	Zone A	Zone A	Zone A	Zone B/ Zone C	außerhalb
<b>ungefähre Entfernung</b>	nördliches Stadtgebiet	westliches Stadtgebiet	östl. gelegen 7 km/ 10 Min.	südw estl. gelegen 15 km/ 20 Min.	50 km/ 40 Min.
<b>Angebot</b>	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 m² großer Wellnessbereich mit Erlebnisbecken, einem Klangbecken, einem Soleaußenbecken, Kinderbecken; 3 Innen- und zwei Außenbecken, 3 Innen- und zwei Außenbecken, 3 Innen- und zwei Außenbecken, ein Hamam, ein Fitnessraum, Dream-Water-Lounge
	- Bademöglichkeit ✓ - Saunabereich ✓	- Sauna-/ Wellnessbereich ✓ - Fitnessbereich ✓	- Saunabereich ✓ - Fitnessbereich ✓	- Bademöglichkeit ✓ - Sauna-/ Wellnessbereich ✓ - Fitnessbereich ✓ - Hotel ✓	- Bademöglichkeit ✓ - Sauna-/ Wellnessbereich ✓ - Fitnessbereich ✓ - Hotel ✓
<b>Preise</b>	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
  - relativ wenig Bäder in der weiteren Umgebung, davon vorrangig größere Freizeitbäder oder Thermen (starke Konkurrenzwirkung auf Touristen)
  - 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

## 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

### Marktpotenzial – 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

Potenzialschätzung 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
<b>Summe</b>	<b>102.000</b>				<b>113.000</b>
	Touristen				
	Touristien	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
<b>Summe</b>	<b>1.334.000</b>				<b>20.000</b>
* auf Tausend gerundet					
** Quelle Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. - 2019					

## Bedarfsanalyse



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
<b>Prognose zukünftig (gerundet)</b>	<b>28.000</b>	<b>45.000</b>
Annahme Steigerung	+3-5% angesetzt + 5%	Vereinsmitglieder +10-15% Kursteilnehmer +7,5% angesetzt + 12,5%

## Bedarfsanalyse



Potenzialschätzung Saunabesucher pro Jahr					
Bewohner Einzugsgebiet					
Zone	Einwohner ab 15 J.	Aktivitätsquote	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
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>134.000</b>				<b>40.000</b>
Touristen					
	Nachfragepotential**	Aktivitätsquote	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
<b>Summe</b>	<b>1.334.000</b>				<b>5.000</b>
* auf Tausend gerundet					
** Quelle Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. - 2019					

⇒ Potential Saunabesucher – ca. 45.000 Gäste p.a.

⇒ ggf. Ergänzungsangebot

## Bedarfsanalyse



## 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 %
<b>Öffentliche Besucher p.a.</b>		
Besucher aus dem Einzugsgebiet	113.000	55%
Touristenbesucher	20.000	10%
<b>Nichtöffentliche Besucher p.a.</b>		
Schüler/-innen	28.000	14%
Vereinsmitglieder/ Kursteilnehmer	45.000	22%
<b>Besucherpotenzial gesamt:</b>	<b>206.000</b>	100%
mögl. Saunabesucher (ggf. Ergänzungsangebot)	45.000	

⇒ Wasserflächenbedarf: > 500 m<sup>2</sup> +  
(gemäß Benchmark)

**Benchmark ÜÖBV** (Überörtlicher Bäderbetriebsvergleich)

- kleine Hallenbäder bis 250 m<sup>2</sup> WF: ca. 40.000 Gesamtbesuche
- Hallenbäder 251-500 m<sup>2</sup> WF: ca. 96.000 Gesamtbesuche
- große Hallenbäder über 500 m<sup>2</sup> WF: ca. 190.000 Gesamtbesuche
- Freizeitbäder  
(Ø 765 m<sup>2</sup> WF innen; 730 m<sup>2</sup> 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

Auszug

Nutzungsstunden für das Schuljahr 2019-2020									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
<b>Bahnenstunden gesamt pro Woche</b>	<b>222</b>	Annahme: 50 Wochen geöffnet, 2 Wochen Revision
davon Bahnenstunden unter der Woche (Mo.-Fr)	133	Annahme: 60% der Besucher Mo-Fr
davon Bahnenstunden am Wochenende (Sa./So.)	89	40% der Besucher Sa/So

*Tabella 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

	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)
<b>Bahnenstunden gesamt p.a.</b>	<b>14.073</b>	<b>18.526</b>	<b>446</b>	
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)
<b>Bahnenstunden gesamt p.a.</b>	<b>2.929</b>	<b>6.006</b>	<b>130</b>	
* Schulen/ Kurse/ Vereine: 38 Wochen; öffentl. Baden: 50 Wochen				

## Bedarfsanalyse

<b>Auslastung 25m Becken - Unter der Woche Mo.- Fr.</b>						
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%	
<b>Auslastung 25m Becken - Unter der Woche Mo.- Fr.</b>						
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%
<b>Auslastung 25m Becken - Unter der Woche Mo.- Fr.</b>						
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)		Bedarf gesamt
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

<b>Auslastung 25m Becken - Am Wochenende (Sa./ So.)</b>						
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%
<b>Auslastung 25m Becken - Am Wochenende (Sa./ So.)</b>						
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%
<b>Auslastung 25m Becken - Am Wochenende (Sa./ So.)</b>						
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 m<sup>2</sup>

## Bedarfsanalyse

3. Berechnungsmethode  
Wasserflächenbedarf mittels  
Kennzahlen (Quercheck)

Ermittlung Wasserflächenbedarf mittels Kennzahl (bei Spitzenbelastungen)			
	Unter der Woche Nachmittags	Am Wochenende	Bemerkung
<b>Öffentliche Besucher</b>			
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 <sup>2</sup> Wfl./Bes.		Nach DIN 10643-1: Wfl. je Person im Schwimmerbecken: 4,5 m <sup>2</sup> ; 35-40% der Gäste halten sich im Wasser auf; Ansatz Mittelwert: 4,5 m <sup>2</sup> *37% = ca. 1,7 m <sup>2</sup>
max. Wasserflächenbedarf öffentliches Baden	190 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	kann am Wochenende durch 25 m Becken abgedeckt werden
= notwendige Bahnen bei 25 m Becken für öffentliches Schwimmen	3 Bahnen	5 Bahnen	
<b>Nichtöffentliche Besucher</b>			
Wasserflächenbedarf für Schul- und Vereinsschwimmen + Kursteilnehmer	313 m <sup>2</sup>	--	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	--	
<b>Wasserflächenbedarf gesamt (gerundet)</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>320 m<sup>2</sup></b>	
<b>= notwendige Bahnen bei 25 m Becken insgesamt</b>	<b>8 Bahnen</b>	<b>5 Bahnen</b>	

## 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 m<sup>2</sup>**

⇒ Verschiedene Umsetzungsvarianten denkbar:

**Variante 1:** 25 m Becken mit 6 Bahnen und einem Lehrschwimmbecken  
= ca. 516,5 m<sup>2</sup> Wfl.

**Variante 2:** 25 m Becken mit 8 Bahnen  
= ca. 525 m<sup>2</sup> Wfl.

**Variante 3:** 50 m Becken mit 4 Bahnen, das in der Mitte teilbar ist  
= ca. 500 - 530 m<sup>2</sup> 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 Lehrschwimmbecken
- 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	<b>ca. 45.000 Besucher im Saunabereich zu erwarten + Synergieeffekte für Schwimmbad</b>
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: <b>40.000 € p.a.</b>	-Annuität (30 J.): 30.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>15.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: <b>45.000 € p.a.</b>	-Annuität (30 J.): 45.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>40.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: <b>85.000 € p.a.</b>	-Annuität (30 J.): 15.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>5.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten ca. <b>20.000 €</b>	-Annuität (30 J.): 5.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>5.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten ca. <b>10.000 € p.a.</b>	-Annuität (20 J.): 50.000 € p.a. -Betriebskosten: <u>10.000 € p.a.</u> = Zusatzkosten: <b>60.000 € p.a.</b>	Kosten und Betriebsergebnis nicht ohne detaillierte Untersuchung möglich
Amortisation durch Mehrbesucher (bei Durchschnittserlös i.H.v. 3,00 € pro Besucher)	ca. <b>13.500 Mehrbesucher p.a.</b> erforderlich	ca. <b>15.000 Mehrbesucher p.a.</b> erforderlich	ca. <b>28.500 Mehrbesucher p.a.</b> erforderlich	ca. <b>6.500 Mehrbesucher p.a.</b> erforderlich	ca. <b>3.500 Mehrbesucher p.a.</b> erforderlich	ca. <b>15.000 Mehrbesucher p.a.</b> erforderlich	

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

## Bedarfsanalyse



## Ergebnis Ergänzungsangebote

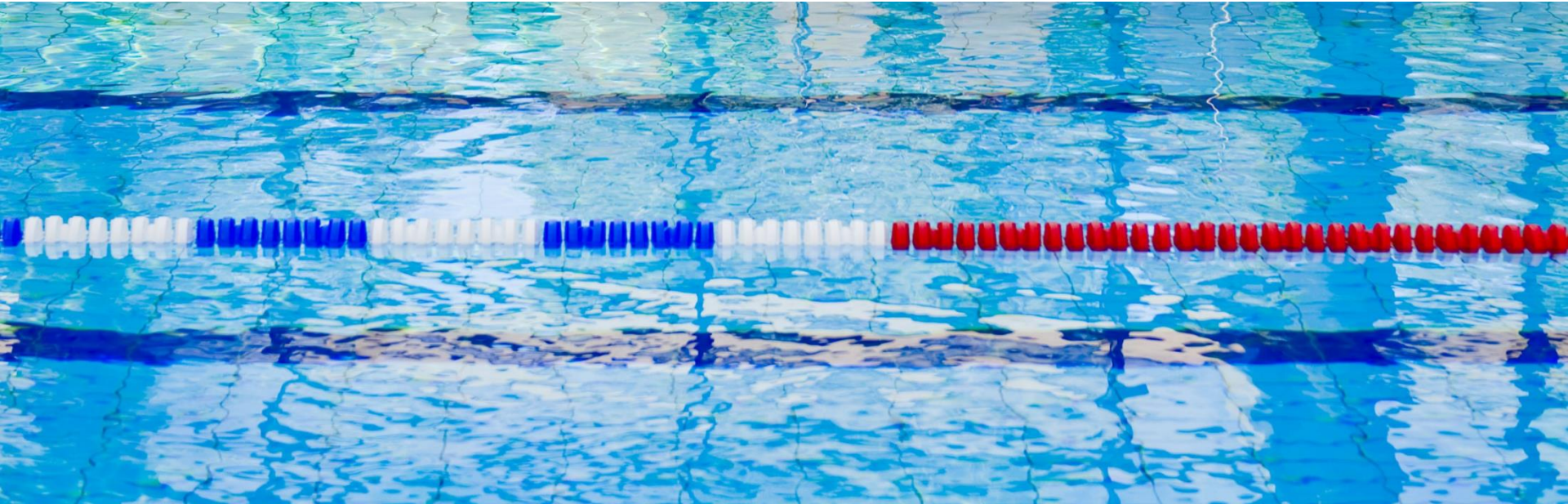
Berichterstatter empfehlen:

- 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

## Zielgruppendefinition



## 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

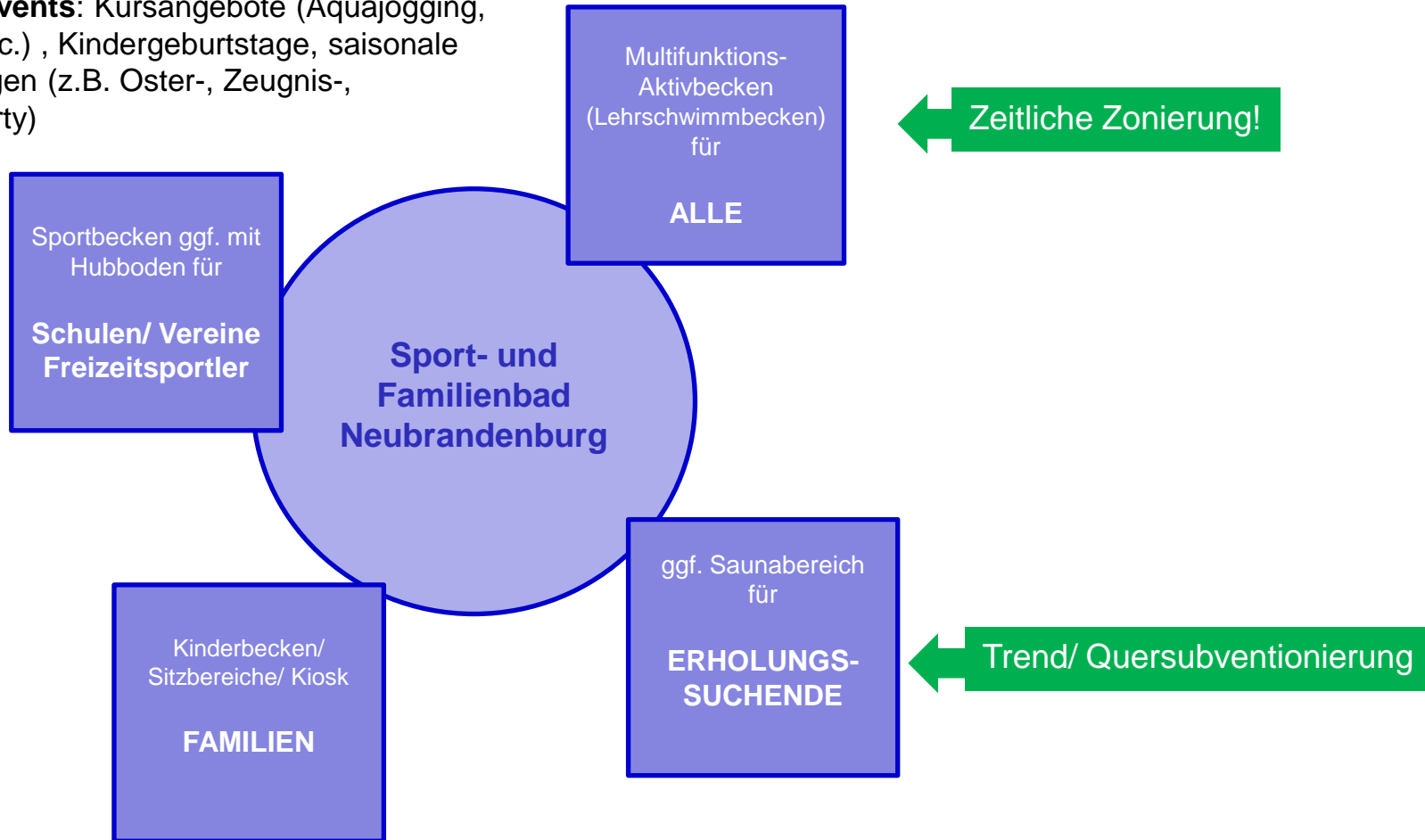


Folgende Übersicht zeigt ein für die entsprechenden Zielgruppen zugeschnittenes Angebotskonzept:

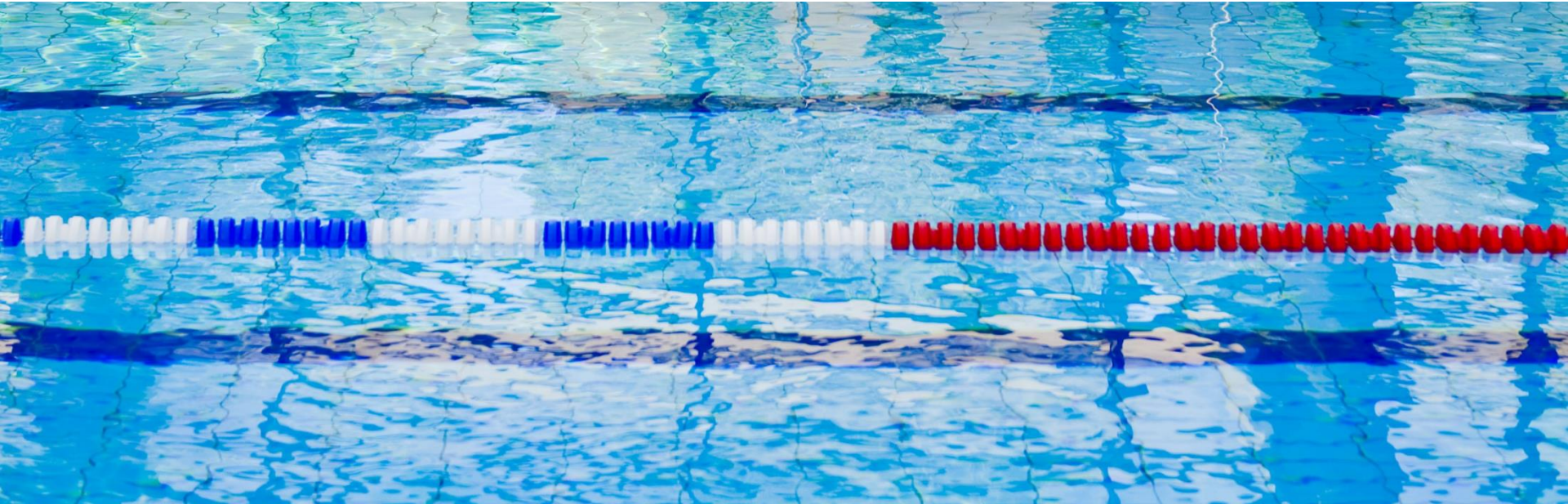
Markt- und Zielgruppenstrategie			
Zielgruppen	Bezeichnung	Ausgestaltungsformen	Bedürfnisse
Schulen/ Vereine	Schwimmerbecken	25 m Becken oder teilbares 50 m Becken Wassertiefe 1,80 m	Schwimmen lernen, Grundversorgung, Jugendarbeit
	Hubbodenbereich oder Lehrschwimmbekken	separates Becken oder (Teil-) 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)



## Angebotskonzept



# 3. Angebotskonzept

## 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 <sup>2</sup>
<b>Zentraler Eingangs- und Foyerbereich</b>		
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
<b>Umkleide- und Sanitärbereich</b>		
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	
<b>Funktions-/ Personalräume</b>		
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

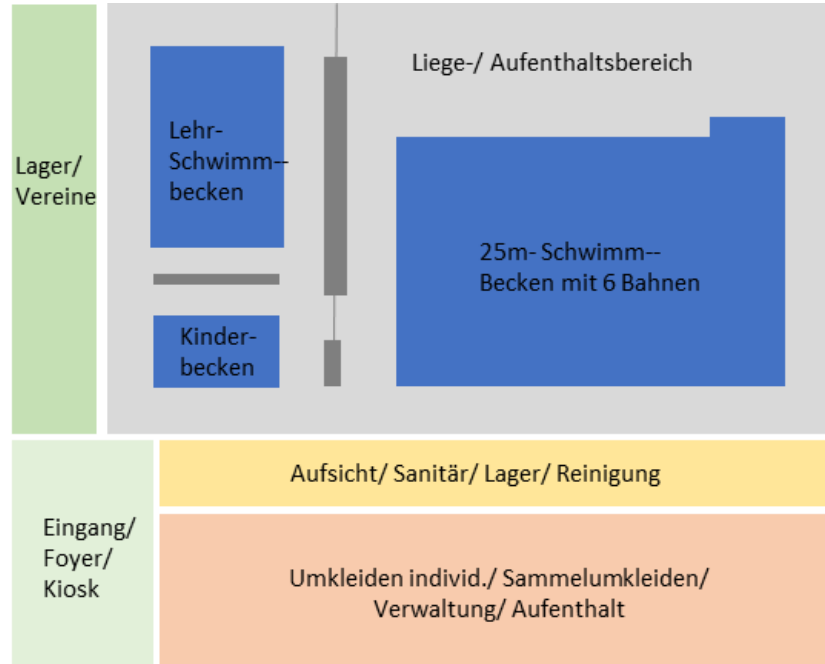
<b>Beckenbereich</b>		
<b>Variante 1: 25 m Becken mit 6 Bahnen + Lehrschwimmbecken</b>		
Schwimmerbecken	wettkampftauglich 25 m x 16,66 m; Wassertiefe mind. 1,8 m, ggf. Hubboden	417
Therapie-/Lehrschwimmbecken	12,5 x 8 m, ggf. Hubboden, seitliche Einstiegtreppe	100
<b>Variante 2: 25 m Becken mit 8 Bahnen</b>		
Schwimmerbecken	wettkampftauglich 25 m x 21 m; Wassertiefe mind. 1,8 m, ggf. Hubboden	525
<b>Variante 3: 50 m Becken mit 4 Bahnen</b>		
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
<b>Technik- und Andienungsbereich</b>		
Wasseraufbereitung	entwurfsabhängig	
Heizung-/Lüftung	entwurfsabhängig	
Niederspannung Elektro	entwurfsabhängig	
Batterieraum	entwurfsabhängig	
BMV/ELA	entwurfsabhängig	
Hausanschlussraum	entwurfsabhängig	
Chemielageraum	entwurfsabhängig	
Außengeräteraum	entwurfsabhängig	
Einbringeschacht	entwurfsabhängig	
<b>Außenbereich</b>		
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)

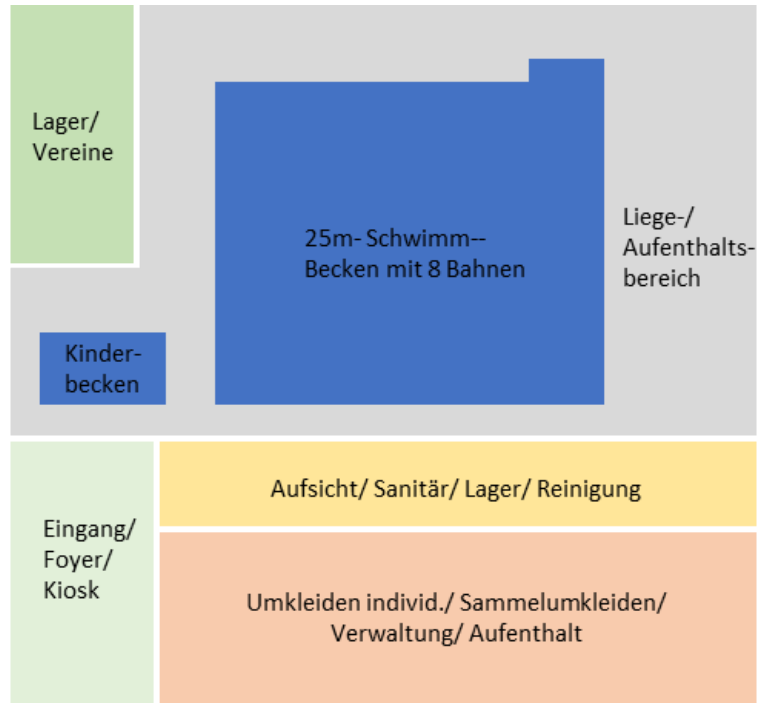


## Angebotskonzept

### Funktionsschema

Variante 2:

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

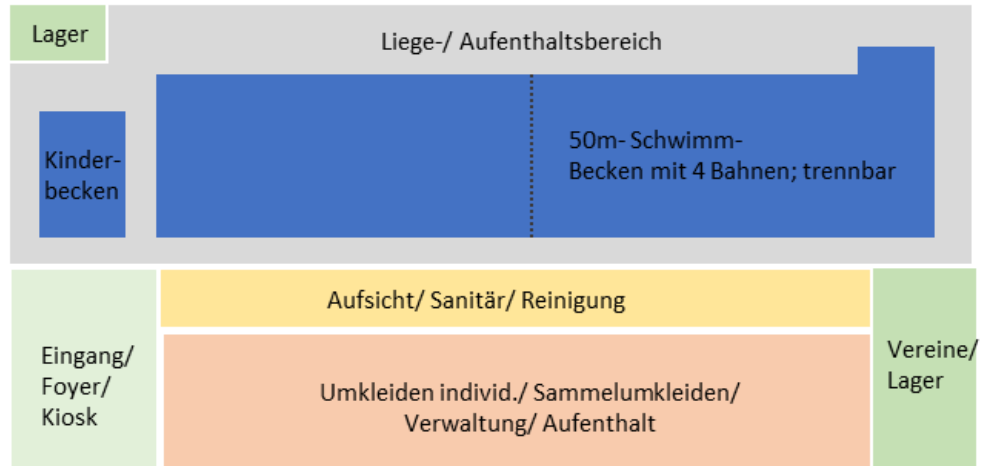


## Angebotskonzept

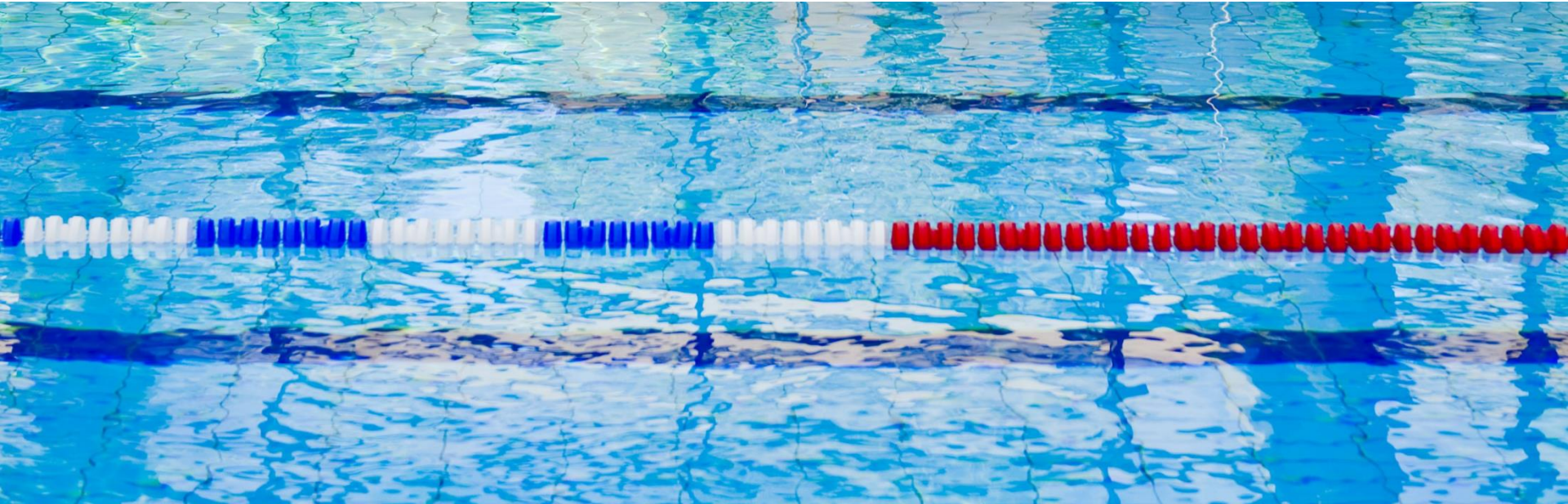
### Funktionsschema

Variante 3:

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



## Standortbewertung



## 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

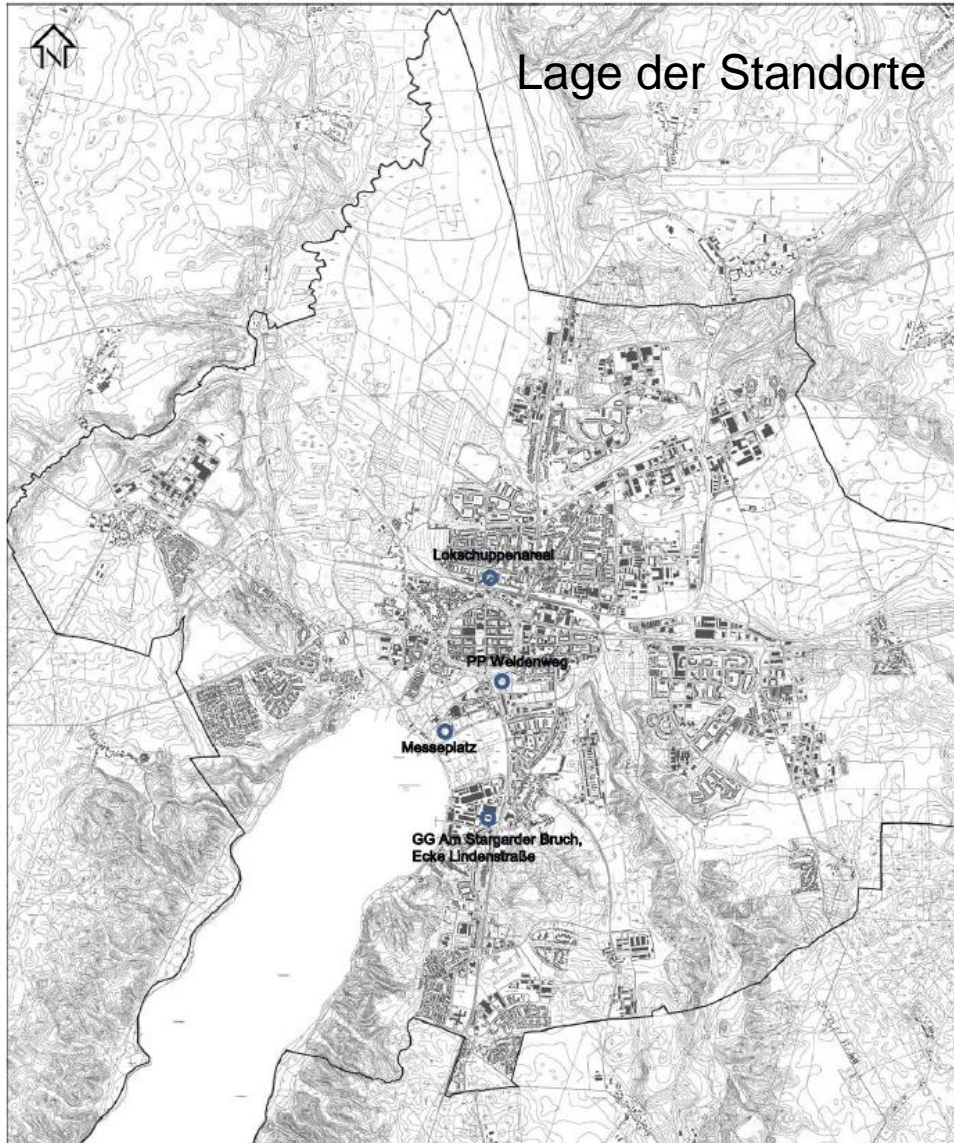
## Standortbewertung



## 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



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

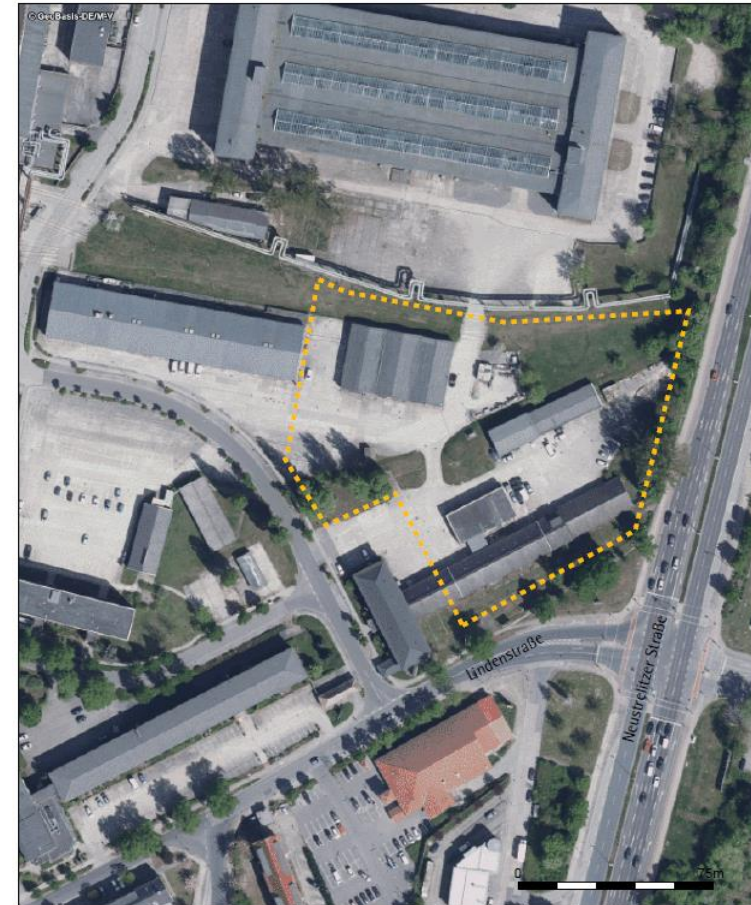
### Gewerbegebiet am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße (8.500 qm)

#### 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 €/ m<sup>2</sup>)



## Standortbewertung

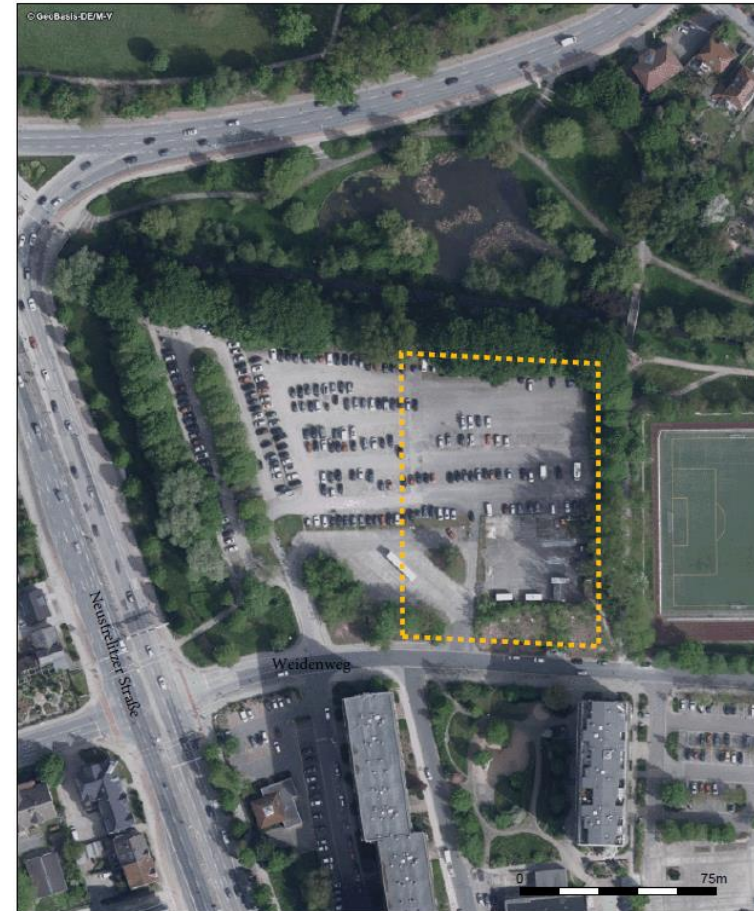
## Weidenweg, Parkplatz (8.000 qm)

## 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:

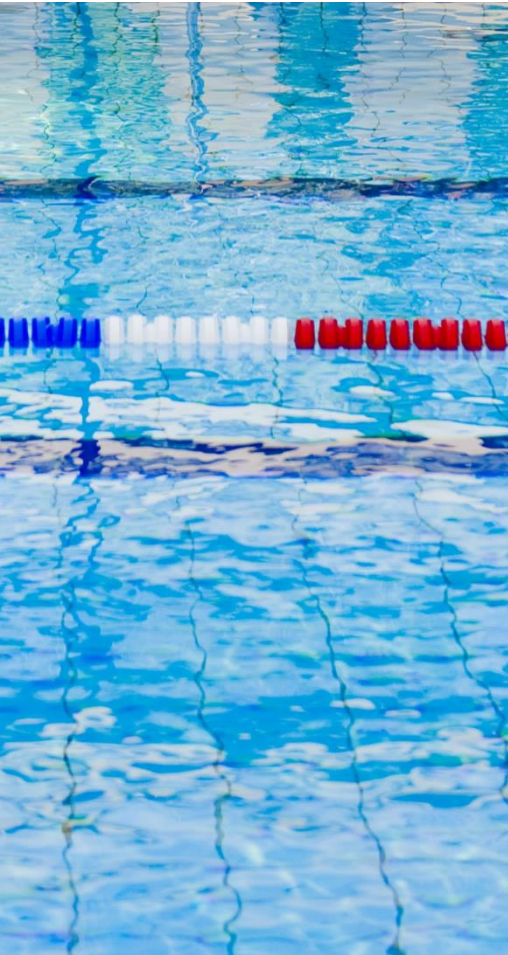
- gut für Schwimmbadbau geeignet
- Grundstück ausreichend groß, Flächenreserve vorhanden
- gut von Schulen zu erreichen/ zentral gelegen
- Nähe zu Sport- und Trainingsstätten
- 100 % kommunaler Besitz

#### 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



## Bewertung Standortanalyse

Grundlage ist der Standortvergleich der FB 2 Abt. Stadtplanung vom Mai 2019, der im folgenden bewertet wird

ergänzend zum Vergleich:

- wurden noch die Kriterien „Eignung für Schwimmbadbau“ und „Flächenreserve“ gewichtet und bepunktet
- das Kriterium „Entfernung zu Schulen“ ergänzt
- die Kriterien „Eigentumsverhältnisse“, „wirtschaftliche Bebaubarkeit“ und „städtetechnische Erschließung“ unter dem Aspekt Wirtschaftliche Kriterien zusammengefasst (Die übrigen Kriterien zählen zu den qualitativen Aspekten)
- das Kriterium „wirtschaftliche Bebaubarkeit“ wurde stärker gewichtet
- insgesamt wurde die Bepunktung auf eine Skala von 1-3 reduziert, da so die Einstufung leichter nachvollziehbar ist

# 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	
<b>1. Qualitative Aspekte</b>		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 Schwanenteich 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)
<b>Zielerreichungsgrad qualitative Aspekte</b>		<b>74%</b>		<b>72%</b>		<b>58%</b>		<b>84%</b>	
<b>2. Wirtschaftliche Aspekte/ Kosten</b>									
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
<b>Zielerreichungsgrad quantitative Aspekte</b>		<b>60%</b>		<b>93%</b>		<b>67%</b>		<b>73%</b>	
<b>GESAMTERGEBNIS (Zielerreichung in Prozent)</b> [erhaltene "Pluszeichen" im Bezug zu max. möglichen "Pluszeichen"]		<b>71%</b>		<b>76%</b>		<b>60%</b>		<b>82%</b>	
		<b>Rang 3</b>		<b>Rang 2</b>		<b>Rang 4</b>		<b>Rang 1</b>	

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

## Standortbewertung



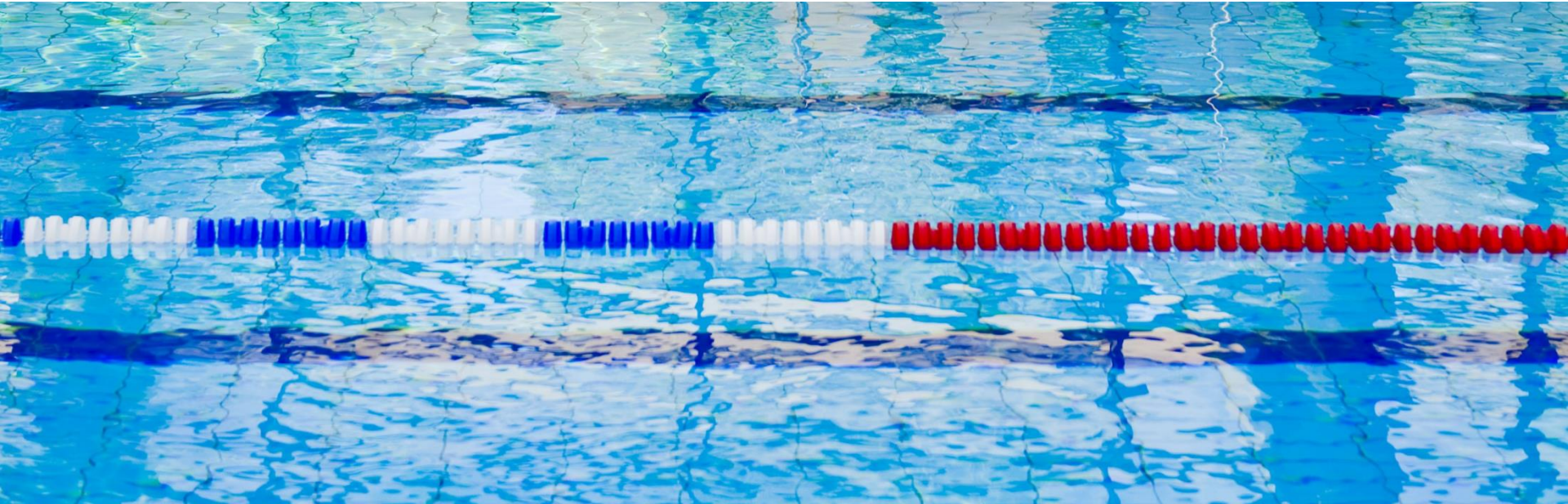
## Ergebnis Standortanalyse

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 m<sup>2</sup>
- ⇒ 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](http://www.kplan.de)

