



kplan[®]AG

building strategies for the future

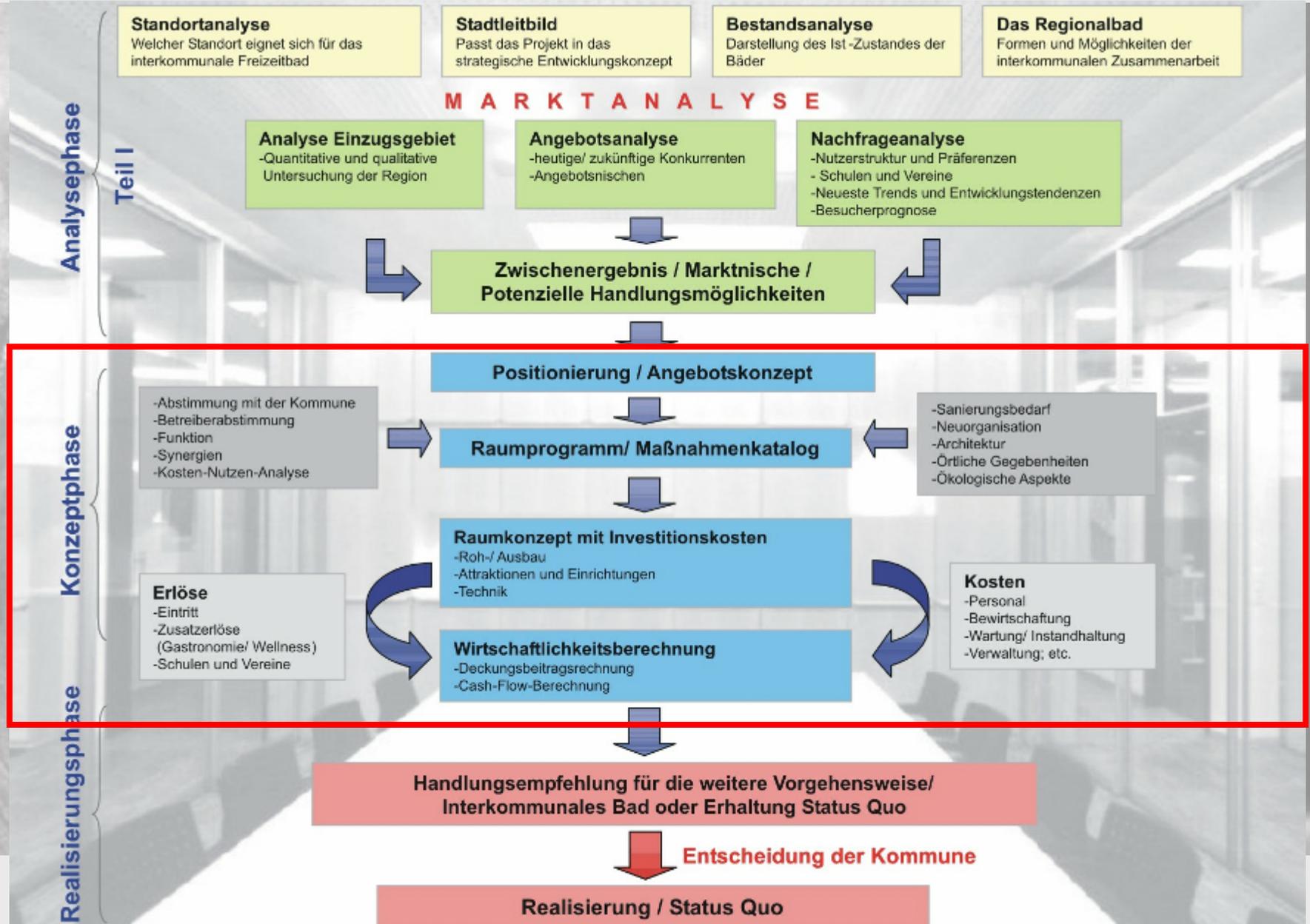
AQUARIUM

**Interkommunales Sport- und Familienbad in
Hückeswagen / Wipperfürth**

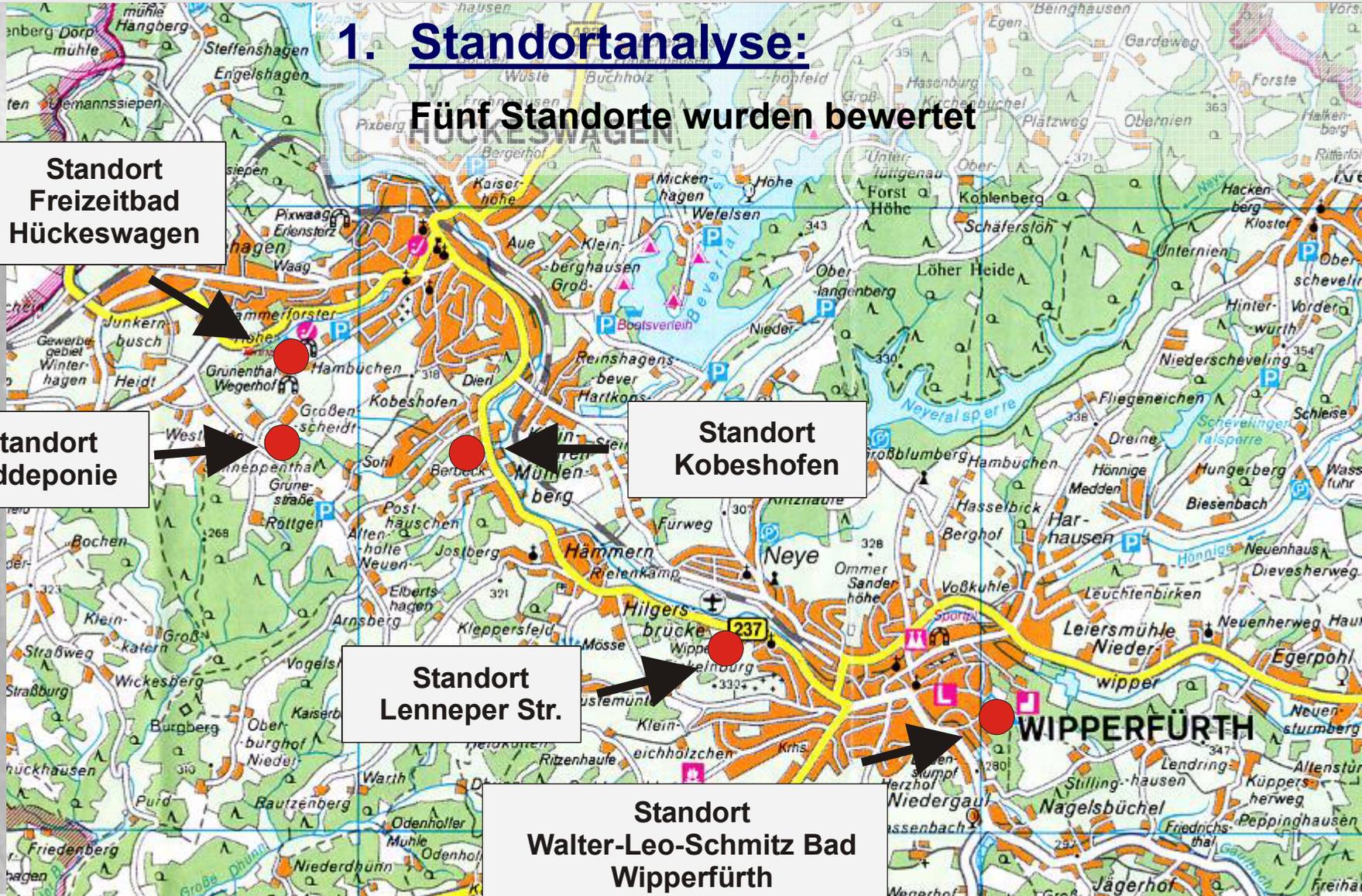
Machbarkeitsuntersuchung

- in den Städten Hückeswagen und Wipperfürth belaufen sich die Verluste ihrer Bäder auf insgesamt ca. 1,5 Mio. € pro Jahr.
- Finanzielle Belastung beider städtischer Haushalte, die aus dem Betrieb der Bäder resultiert, soll verringert und dadurch langfristige Sicherung der Bäderinfrastruktur erreicht werden.
- Dem Schul- und Vereinssport soll weiterhin Rechnung getragen werden und es ist darüber hinaus festzustellen, ob es Zusatzkomponenten gibt, die die Ertragskraft der Gesamtanlage steigern und somit das wirtschaftliche Ergebnis verbessern können
- **kplan**[®]AG wurde deshalb von den beiden Städten beauftragt zu untersuchen, ob durch die Errichtung eines gemeinsamen, interkommunalen Bades das Ziel der Verlustreduzierung bei gleichzeitiger Angebotsverbesserung erreicht werden kann

Aufgabenstellung



1. Standortanalyse: Fünf Standorte wurden bewertet



Standort
Freizeitbad
Hückeswagen

Standort
Erddeponie

Standort
Kobeshofen

Standort
Lenneper Str.

Standort
Walter-Leo-Schmitz Bad
Wipperfürth

Zusammenfassung Teil I

Bewertungs-kriterien	Gewichtungs-faktor		Standort Kobeshofen	Anmerkungen	Standort Lenneperstr.	Anmerkungen	Standort Freizeitbad Hückeswagen	Anmerkungen	Standort Erddeponie	Anmerkungen	Standort Walter-Leo-Schmitzer Bad	Anmerkungen
Verkehrsanbindung (Individualverkehr)	6	Punkte	4	direkt an der B 237; vertretbarer Anfahrtsweg für beide Städte; überregionale Anbindung nicht optimal, da kein naher Autobahnanschluss	4	direkt an der B 237; vertretbarer Anfahrtsweg für beide Städte; überregionale Anbindung nicht optimal, da kein naher Autobahnanschluss	2	nahe an der B 237; Nachteil bei der Anfahrt für Bürger aus Wipperfürth überregionale Anbindung nicht optimal, da kein naher Autobahnanschluss	4	wird direkt an der B 237 neu sein; vertretbarer Anfahrtsweg für beide Städte, jedoch im Vergleich zu Standort Kobeshofen leichter Nachteil aus Sicht der Bürger von Wipperfürth überregionale Anbindung nicht optimal, da kein naher Autobahnanschluss	2	nahe an der B 237; Nachteil bei der Anfahrt für Bürger aus Hückeswagen überregionale Anbindung nicht optimal, da kein naher Autobahnanschluss
		Ergebnis	24		24		12		24		12	
Stellplatzangebot	6	Punkte	4	Stellplätze können auf dem Grundstück geschaffen werden	4	Stellplätze können auf dem Grundstück geschaffen werden	5	Parkplätze bereits vorhanden; Erweiterungsmöglichkeiten gegeben	5	Stellplätze können auf dem Grundstück geschaffen werden	5	Parkplätze bereits vorhanden; Doppelnutzungsmöglichkeit mit Stadion
		Ergebnis	24		24		30		30		30	
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	4	Punkte	4	Bushaltestelle in der Nähe, bzw. neue Haltsstelle beim Bad unproblematisch	4	Bushaltestelle in der Nähe	4	Bushaltestelle in der Nähe	3	ÖPNV-Haltestelle müsste geschaffen werden	1	kein ÖPNV-Anschluss in der Nähe
		Ergebnis	16		16		16		12		4	
Fußgänger und Radwege	2	Punkte	2	außerhalb des Stadtgebiets;	2	am Rande des Stadtgebiets	3	Fußgänger- und Radwege vorhanden; für Bürger aus Hückeswagen	2	außerhalb des Stadtgebiets;	3	Fußgänger- und Radwege vorhanden; für Bürger aus Wipperfürth
		Ergebnis	4		4		6		4		6	
Eignung als interkommunaler Standort/ erwartete Akzeptanz	6	Punkte	5	liegt zwischen den beiden Städten; Entfernungsvorteil für Hückeswagen	4	liegt noch am Rande von Wipperfürth (psychologischer Aspekt); Entfernungsvorteil für Wipperfürth	1	geringe Akzeptanz bei Bürgern in Wipperfürth zu erwarten; einseitige Fahrbelastung für Wipperfürther	3	liegt zwischen den beiden Städten; Entfernungsvorteil für Hückeswagen;	1	geringe Akzeptanz bei Bürgern in Hückeswagen zu erwarten; einseitige Fahrbelastung für Hückeswagener
		Ergebnis	30		24		6		18		6	

Standortanalyse

Freizeit- und Erholungswert des Grundstücks	3	Punkte	6	Schönes Grundstück in der Natur, zwischen zwei Flussarmen / landschaftlich reizvoll	5	Grundstück liegt am Stadrand; guter Erholungswert	6	Grundstück ist Bestandteil eines Sport- und Freizeitgebietes, hoher Freizeit- und Erholungswert	5	Grundstück liegt außerhalb der Stadt, guter Erholungswert	6	Grundstück ist Bestandteil eines Sport- und Freizeitgebietes, hoher Freizeit- und Erholungswert
		Ergebnis	18		15		18		15		18	
Erweiterungs- und Nachattraktivierungsmöglichkeiten	2	Punkte	4	eingeschränkte Möglichkeiten	5	Erweiterungsmöglichkeiten grds. gegeben	4	Erweiterungsmöglichkeiten grds. Gegeben; aber Berücksichtigung Bestand erforderlich	5	Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	4	Erweiterungsmöglichkeiten grds. Gegeben; aber Berücksichtigung Bestand erforderlich
		Ergebnis	8		10		8		10		8	
Nachbarschaftskonflikt / lokales Umfeld	2	Punkte	5	keine Konflikte zu erwarten, da weder Industriebetriebe noch Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe	5	keine Konflikte zu erwarten, da weder Industriebetriebe noch Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe	5	keine Konflikte, bestehende Anlage	5	keine Konflikte zu erwarten, da weder Industriebetriebe noch Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe	5	keine Konflikte, bestehende Anlage
		Ergebnis	10		10		10		10		10	
Synergien mit anderen Einrichtungen	2	Punkte	1	keine besonderen Synergien erkennbar	1	keine besonderen Synergien erkennbar	2	Synergien mit angrenzender Sport- und Freizeitnutzung möglich	1	keine besonderen Synergien erkennbar	2	Synergien mit angrenzendem Stadion möglich
		Ergebnis	2		2		4		2		4	
Wirtschaftliche Gesichtspunkte	5	Punkte	2	Grundstückskosten, frequentierte Lage (B 237); kein verwertbarer Bestand vorhanden	2	Grundstückskosten; frequentierte Lage (B 237); kein verwertbarer Bestand vorhanden	5	geringe Erschließungskosten; Sanierungskosten / höhere Kosten durch Bauen im Bestand; Basispotenzial durch bereits vorhandenes Freizeitbad	2	Erschließungskosten; Grundstückskosten; zukünftige frequentierte Lage (B 237 neu); kein verwertbarer Bestand vorhanden	3	geringe Erschließungskosten, keine stark frequentierte Lage; kein gut verwertbarer Bestand vorhanden; höhere Kosten durch Bauen im Bestand
		Ergebnis	10		10		25		10		15	
Grundstücksspezifische Aspekte / technische Infrastruktur	3	Punkte	3	unklare Baugrundverhältnisse; keine Probleme bei technischer Infrastruktur zu erkennen; ggf. Hochwasserprobleme	2	ggf. Probleme mit Abriss und Altlasten; keine Probleme bei technischer Infrastruktur zu erkennen	4	keine Probleme bei technischer Infrastruktur zu erkennen	2	unklare Baugrundverhältnisse; keine Informationen über technische Infrastruktur; Altlastenproblematik nicht auszuschließen	3	rein zweckorientierte Bestandsgebäude schränken Gestaltungsfreiheit ein; keine Probleme bei technischer Infrastruktur zu erkennen
		Ergebnis	9		6		12		6		9	
Gesamtpunktzahl			156		145		147		141		122	

Gesamtergebnis	schlecht geeignet	mittelmäßig geeignet	gut geeignet	sehr gut geeignet
Ratingskala	bis 37	bis 111	bis 185	bis 222
Gesamtpunkte Standorte				

- Scoringergebnis Standort Kobeshofen
- Scoringergebnis Standort Lennep Str.
- Scoringergebnis Standort Erddeponie
- Scoringergebnis Standort FZB Hückeswagen
- Scoringergebnis Standort Walter-Leo-Schmitz Bad

- Standort WLS-Bad ist nicht zu empfehlen
- Standort Kobeshofen eignet sich insgesamt am besten, Standort FZB Hückeswagen an zweiter Stelle
- Ergebnis: Für die weitere Untersuchung werden ein neutraler Standort „grüne Wiese“ und der Standort Freizeitbad Hückeswagen als mögliche Varianten betrachtet

Standortanalyse

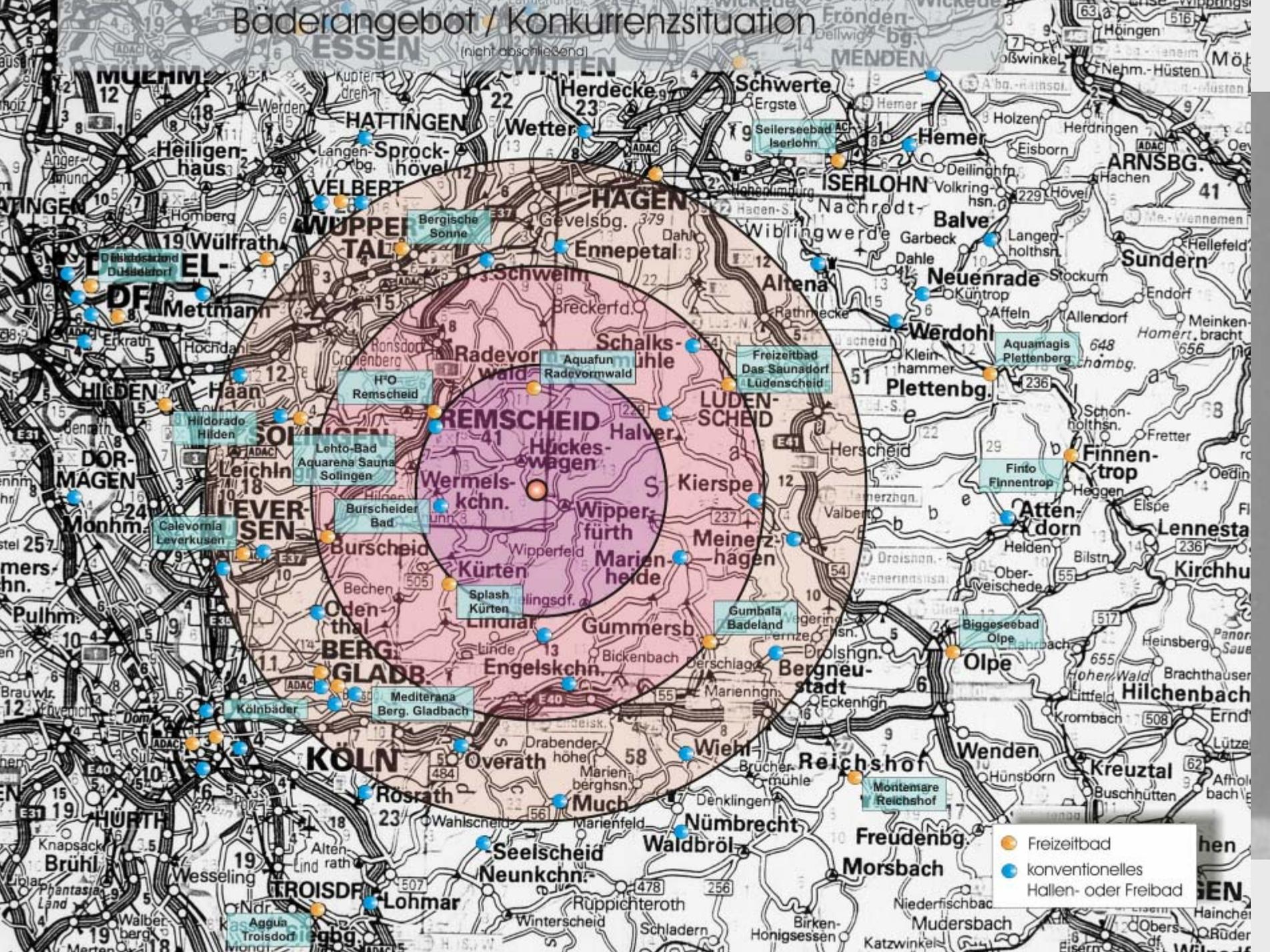
2. Einzugsgebiet:

- ... demographische Daten sind gut
- wirtschaftliche Rahmendaten (Kaufkraft, Arbeitslosenzahlen) vergleichsweise gut
- durchschnittliches Einwohnerpotenzial (ca. 1,5 Mio. Einwohner)
- Fremdenverkehr spielt keine wichtige Rolle

3. Stadtleitbild:

- Interkommunales Bad entspricht formulierten Leitthesen und Grundsätzen

Bäderangebot / Konkurrenzsituation



4. Konkurrenzanalyse:

- Vielzahl von Freizeitbädern und einige größere Saunaanlagen in der Region
- Bedarf an großen Freizeitbädern ist grundsätzlich gedeckt
- Auch der Saunabereich unterliegt starkem Konkurrenzdruck
→ auf Kernbereich des Einzugsgebietes konzentrieren

- Nur Nischen - Strategie ist erfolgreich / Zielgruppe Bad: Sportbegeisterte und Familien mit Kindern
- Gute Chancen durch:
 - Schwerpunkt Kinderbereich
 - Positionierung im Bereich Sport, Bereich Gesundheit (Prävention) ausbauen
 - Alleinstellungsmerkmal durch besondere Attraktionen / Highlights / Thematisierung

- Auch im Saunabereich Nischenstrategie mit kreativem und innovativem Konzept
- Konkurrenzsituation beim derzeitigen Standard bedrohlich – wer stehen bleibt geht rückwärts

5. Nachfrageanalyse / Befragungsergebnisse:

- Gewünscht werden: Erlebniskomponenten, bessere Aufenthaltsqualität, Erholungsbereiche
⇒ ZONIERUNG / Vermeidung von Zielgruppenkonflikten
- Bereich Spaß: - „bewegtes Wasser“
 - Ganzjahresaußenbecken (= Erholung und Erlebnis)
- Bereich Erholung: - Whirlpool und Sauna
 - große Ruheazonen
- Sport ist wichtig -> Einrichtungen mit sportlichen Erlebnischarakter

6. Trends:

- Trend zur Erholung und Entspannung
- Starkes Gesundheitsbewusstsein führt zu rasanten Entwicklungen auf dem Sektor Wellness
- Verstärkter Einsatz von Medientechnik ermöglicht flexible Reaktion auf wechselnde Trends
- Gestiegene Ansprüche – man möchte etwas Besonderes erleben
- „All inclusive“ Einrichtungen werden gefordert, bei denen der Gast viele kompatible Angebote an einem Ort nutzen kann.

7. Bestandsanalyse:

- Wirtschaftliche Kennzahlen zeigen, dass Verbesserungspotenzial gegeben ist
- Durch interkommunales Bad effizienterer Betrieb möglich
- Wenig öffentliche Besucher
- Potenzial an Zusatzeinnahmen ungenutzt
- Mögliches Regelbesucherpotenzial wird auf ca. 185.000 im Badebereich und ca. 26.500 im Saunabereich geschätzt

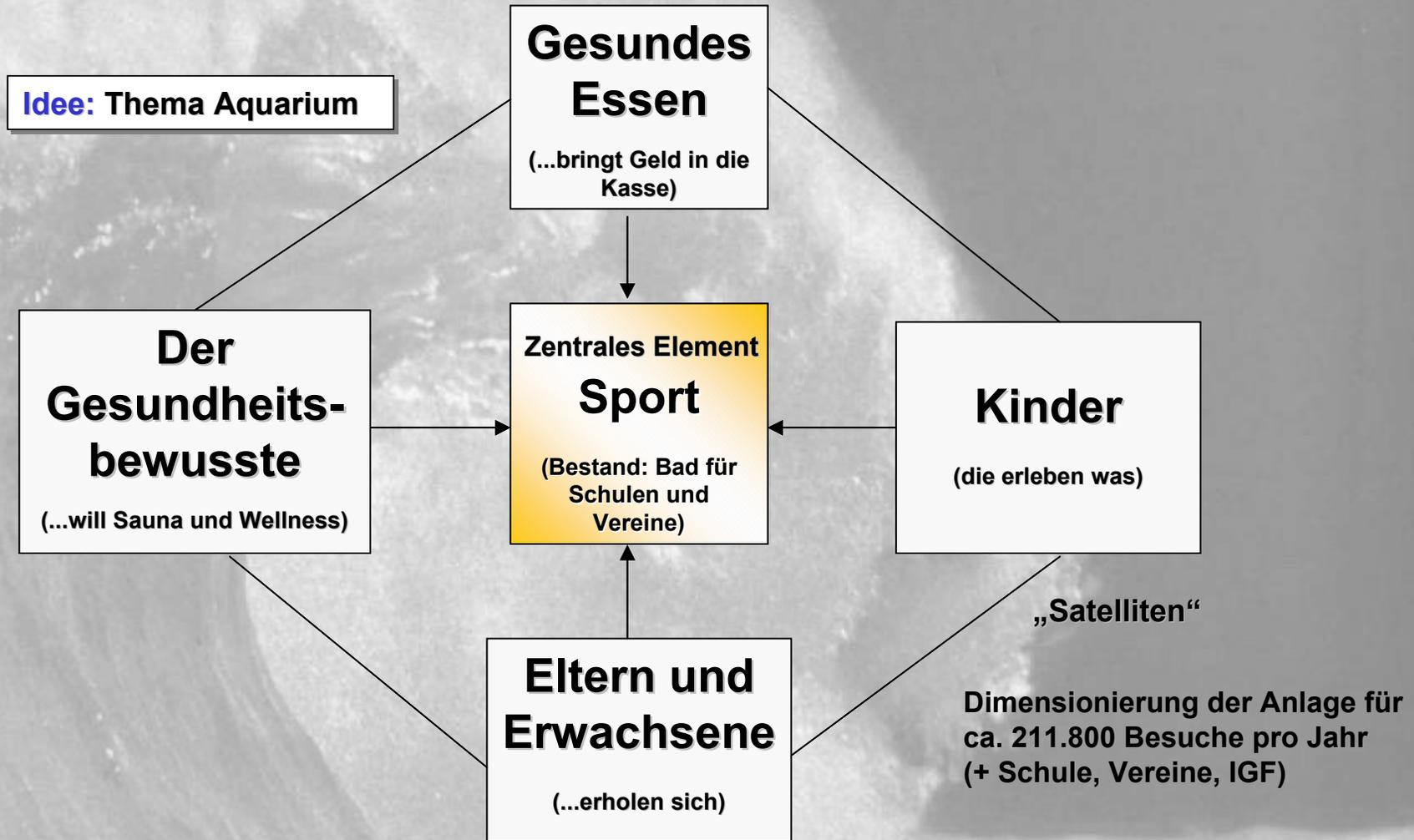
Schätzung des Regelbesucherpotenzials					
Badebereich					
Zone	Nachfragepotential*	Aktivitätsquote	Häufigkeit	Marktanteil	Besuche p.a.*
Zone I	101.000	35,0%	5	75,0%	132.500
Zone II	302.000	35,0%	5	10,0%	52.800
Zone III	1.150.000	35,0%	5	0,0%	0
Einzugsgebiet	1.553.000				185.300
Saunabereich					
Zone	Nachfragepotential*	Aktivitätsquote	Häufigkeit	Marktanteil	Besuche p.a.*
Zone I	101.000	11,0%	4	45,0%	19.900
Zone II	302.000	11,0%	4	5,0%	6.600
Zone III	1.150.000	11,0%	4	0,0%	0
Einzugsgebiet	1.553.000				26.500
*gerundet					

Zusammenfassung Teil I

8. Schulen und Vereine:

- Insgesamt kann die derzeitige Auslastung im Bereich der Schulen (ca. 6,6 Schüler pro Bahn) und Vereine (ca. 3,5 Trainingsteilnehmer pro Bahn) als nicht sehr intensiv bewertet werden. Als durchschnittliche Zahl für Trainingsteilnehmer pro Bahn hat sich in Fachkreisen ein Wert von 8 Schwimmern pro Bahn bewährt
- Durch die Umorganisation der Belegungspläne und die Schaffung eines 25m-Beckens mit 6 – 7 Bahnen kann der Bedarf (Status Quo) in einem neuen Bad gehalten werden

9. Empfehlungen an den Planer:



Zusammenfassung Teil I

Wasserflächenbedarf

Beckenart	Badegäste pro Jahr (inkl. Sauna)	Badegäste pro Tag	Spitzenbelastung pro Tag*	Tages-schichten	max. Anzahl an Badegästen im Bade-bereich	Wasserflächenbedarf je Badegast	Gesamt-wasserfläche in m ²	
Bad-/Saunabereich	193.300	540	1.130	3,0	380	0,99 (m ² Wf) / B	370	
Schwimmerbecken**	71.100	Anmerkung: das vorzuhaltende 25 x 15 m Schwimmerbecken reichen aus, um den Schul-, Vereins-, IGF- und öffentlichen Schwimmbedarf zu decken						375
Gesamt	264.400	730	2.205		880		745	

*an Wochenden und Feiertagen kommen ca. 60% der Gäste

** laut Aufgabenstellung ist ein Sportbecken mit mind. 6 Bahnen vorzusehen

Annahme: ca. 10% der Badegäste nutzen nur das Sportbad

 **Wasserfläche gesamt ca. 745 m² (Abweichungsfaktor ± 10%)**

Bedarfsermittlung

Vorgehensweise im 2. Teil der Untersuchung

Standortanalyse hat folgendes ergeben:

⇒ **Kobeshofen + FZB Hückeswagen = beste Standorte**

Definitives Grundstück steht aber noch nicht zur Verfügung

⇒ **deshalb Untersuchung der beiden Lösungsmöglichkeiten:**

1. Neubau auf der „grünen Wiese“ (fiktives Grundstück)

2. Erweiterung bzw. Sanierung Freizeitbad Hückeswagen

⇒ **Sanierungsgutachten erforderlich**

⇒ **Um die wirtschaftlichen Auswirkungen eines kleinen, mittleren bzw. großen Umbaus aufzuzeigen, werden 3 verschiedene Varianten gerechnet**

Lehrschwimmbecken Ringstraße Wipperfürth muss erhalten bleiben, um Schul- und Vereinsschwimmen ausreichend zu sichern

⇒ **Sanierungsgutachten erforderlich**