



© PROFUND Consult

VARIANTENVERGLEICH NEUES SCHWIMMANGEBOT IN DER PROBSTEI IN LABOE GEMEINDE LABOE

PRÄSENTATION 19. JUNI 2024

PRO|FUND
CONSULT



CONSTRATA

AUSGANGSSITUATION

MEERWASSER SCHWIMMBAD LABOE

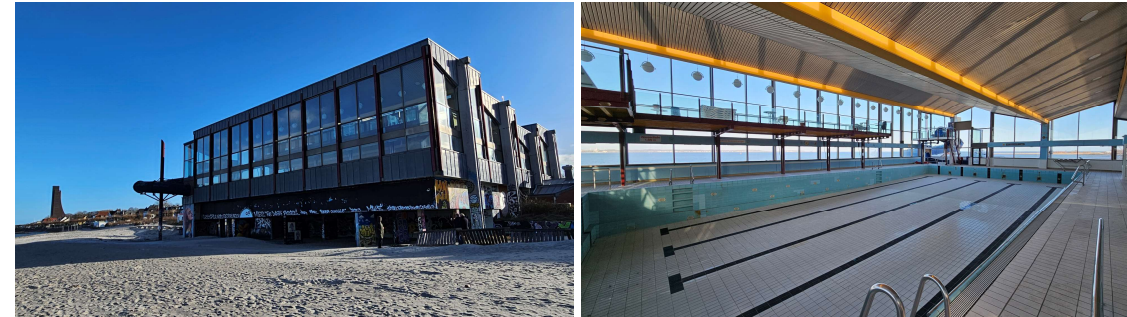
Eröffnung: Januar 1970

Betriebsmodell:

- Badbetrieb: Gemeinde (Werk) bis 31. März 2021
- Saunabetrieb: privater Pächter bis 3. April 2017

Angebotsprogramm:

- 25m-Becken, 5 Bahnen 312,5 m² WF (Baujahr 1969), Meerwasser
- Kleinkind-Becken 21 m² WF (Baujahr 1998), Meerwasser
- Rutsche 28 m mit separatem Landebecken (Baujahr 1998)
- Galerie mit Liegen und Blick auf die Förde (Baujahr 1998)
- Saunabereich mit 3 Schwitzangeboten innen, Außensauna (Baujahr 1998/2004)



Besuchsvolumen Bad:

- **2013 bis 2016 rd. 30.000 bis 40.000 Badegäste p.a.**
- 2018 knapp 23.000 öffentliche Badbesuche
- Zzgl. Nutzer aus den Segmenten **Schule, Vereine und Rehaschwimmen** (hier liegen keine Daten vor, da bahnenweise vermietet wurde)

Besuchsvolumen Sauna (bis April 2017):

- 2016 knapp **2.500 Saunazutritte**

AUSGANGSSITUATION

HISTORIE ZUKUNFTPERSPEKTIVEN MWSH

Schleichende Betriebsaufgabe:

- Vor 2014 Diskussionen über Weiterbetrieb angesichts steigender finanzieller Belastungen
- Bürgerentscheide in 2014 und 2017 pro Weiterbetrieb für jeweils zwei Jahre
- März 2021: Beschluss der Gemeindevertretung Betrieb einzustellen

Fachgutachten (2017 bis 2021):

- 2016 untersuchten die Büros rimpf Architektur, Heise Elektrotechnik und Wolff und Partner den **baulichen und technischen Zustand** der MWSH und quantifizierten die Kosten für eine Bestandssanierung bzw. einen Ersatzbau.
- Das Gutachten benennt wesentliche Fakten, die bis heute **deutlich gegen eine Bestandssanierung** sprechen.



- 2017 zeigten die Büros WSP und conpro markt-gängige Handlungsalternativen auf.
- Gutachten skizziert unterschiedliche Badtypen (Versorgungsbad, touristisches Nachfragebad) und mögliche Betriebsmodelle.
- 2020/2021 prüfte Drees & Sommer neun Standortoptionen auf Eignung als Badstandort.
- Favorisierte Optionen auf der „Grünen Wiese“ wurden nicht durch Entscheidungen und Planungen konkretisiert.

AUFTRAG

PROFUND CONSULT & CONSTRATA INGENIEURG.

- Nach langjährigen Diskussionen neuer Vorstoß: im Januar 2024 erging der Auftrag über einen „**Variantevergleich für ein neues Schwimmangebot für die Probstei in Laboe**“ an PROFUND Consult und CONSTRATA Ingenieurgesellschaft.
- Beide Unternehmen decken gemeinschaftlich die erforderliche marktanalytische, strategische, betriebswirtschaftliche, bautechnische und kostenkalkulatorische Expertise ab.
- **Die Studie soll einen belastbaren, objektiven Vergleich von Handlungsvarianten in den Investitions- und Betriebskosten erarbeiten, um sowohl die Produktausrichtung des Bades zu klären (Versorgungsbad versus touristisches Nachfragebad) als mögliche Planungsstandorte vergleichen.**
- Die Studie umfasst folgende Leistungsschritte.
- Heute werden die Ergebnisse der 1. Phase vorgestellt (fett markiert).



AUFTRAG

RELEVANTE FRAGESTELLUNGEN

Die Studie soll helfen **relevante Faktoren** für eine Bad-Projektierung zu konkretisieren.

- **Bestandsstandort?**
- **Grüne Wiese Standort?**
- *Standortverbund mit Sporthalle?*

- **Versorgungsbad?**
 - **Touristisches Nachfragebad?**
- *Meerwassernutzung?*

Standort

Konzept

Investitions-
objekt

Träger und
Betreiber

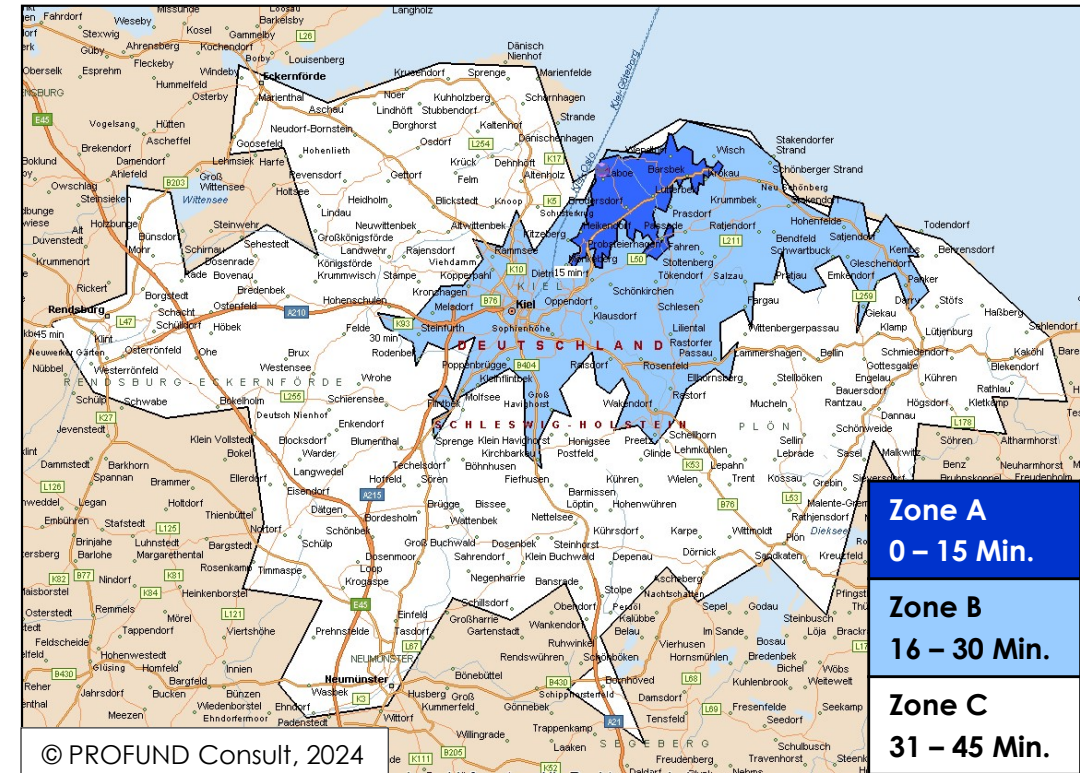
- **Sanierung Bestand?**
- **Neubau?**
- *Fertigbad projekt 2521?*

- **Gemeinde Laboe?**
- **Kooperationsmodell?**
- **Chance Zweckverband?**

EINZUGSGEBIETSANALYSE

EINZUGSGEBIET NACH FAHRZEITENZONEN

- Essentiell für Bedarfsanalyse und Besuchsprognose sind die Nachfragepotenziale im Einzugsgebiet
- Das Einzugsgebiet wird nach Pkw-Fahrzeiten abgegrenzt. Ein **Versorgungsbad** besitzt eine **max. Anreisebereitschaft von 30 Minuten** und generiert seine Besuche aus diesem Radius. Ein touristisches Bad erzielt mit max. 45 Minuten eine etwas höhere Marktwirkung.
- Das lokale Einzugsgebiet (bis 15 Minuten) umfasst die Gemeinde Laboe sowie Nachbargemeinden Stein, Brodersdorf und Heikendorf.
- Das regionale Einzugsgebiet (bis 30 Minuten) umfasst das Amtsgebiet der Probstei sowie vollumfänglich das Stadtgebiet von Kiel.
- Das überregionale Einzugsgebiet (bis 45 Minuten) reicht bspw. bis Rendsburg, Eckernförde oder Neumünster.
- **Die Lage an der Ostsee limitiert das Einzugsgebiet und begrenzt damit auch die Potenziale.**



EINZUGSGEBIETSANALYSE

BEVÖLKERUNGSPOTENZIALE

Bevölkerungspotenzial:

- Im 30 Minuten Radius leben rd. 300.000, im 45 Minuten Umkreis knapp 600.000 Einwohner.
- Zwar liegt die Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet über dem deutschen Durchschnitt (236 EW/km²). Die durch die Ostsee limitierte Ausdehnung bedingt in Summe ein eher **geringes Einwohnerpotenzial, so dass das Bad auf Wiederholungsgäste abzielen sollte.**

Bevölkerungsentwicklung:

- Zukünftig wird für das regionale Einzugsgebiet (bis 30 Minuten) von einem leichten **Anstieg der Bevölkerung** ausgegangen.
- Zwar wird für den Kreis Plön ein leichter Rückgang prognostiziert, das Einzugsgebiet profitiert hier aber der Stadt Kiel, deren Wachstum mit +2% positiv prognostiziert wird.

Zone	Einwohner	Fläche (km ²)	Bev.dichte (EW/km ²)
Zone A (0 – 15 Min.)	22.800	65	349
Zone B (16 - 30 Min.)	281.100	449	625
Zone A – B (0 – 30 Min.)	303.900	515	590
Zone C (31 – 45 Min.)	295.500	1.508	196
Zone A – C (0 – 45 Min.)	599.400	2.023	296
Laboe	5.467	5,2	1.045

EINZUGSGEBIETSANALYSE

ALTERSSTRUKTUR, KAUFKRAFT, TOURISMUS

Altersstruktur:

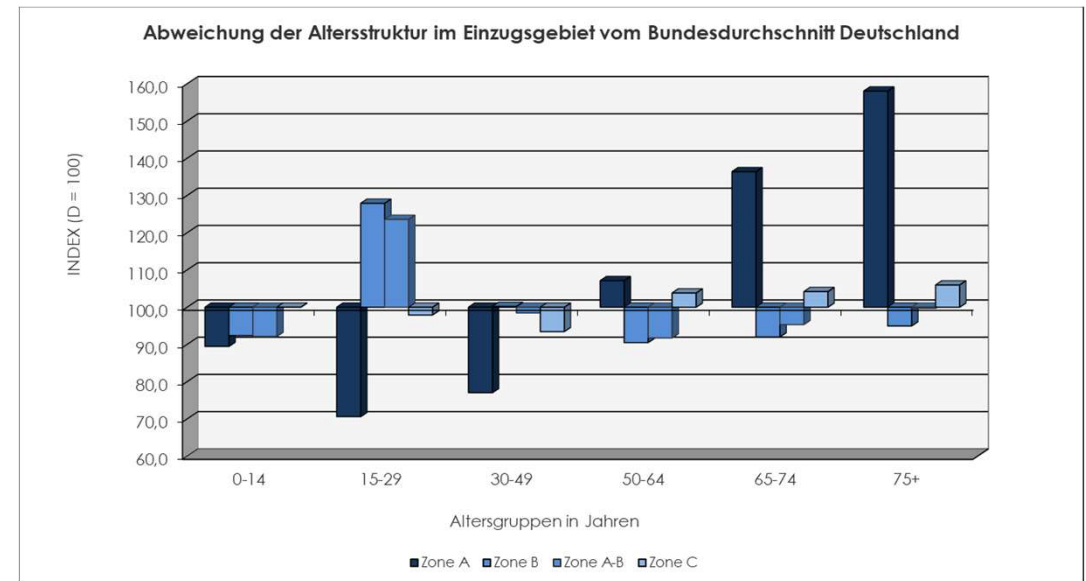
- Das lokale Einzugsgebiet (bis 15 Minuten) weist eine **deutliche Überrepräsentanz der über 65-Jährigen** auf, bei gleichzeitiger Unterrepräsentanz der 0 bis 49-Jährigen.
- Bei Fokussierung auf die lokalen Potenziale sollten die Bedürfnisse von Best und Silver Agern sowie Senioren im Fokus stehen.

Kaufkraft:

- Das lokale Einzugsgebiet weist eine hohe Kaufkraft auf.
- Im gesamten Einzugsgebiet entspricht die Kaufkraft in etwa dem deutschen Durchschnitt.

Tourismus:

- Nach Bereinigung um Geschäftsreisende ergibt sich ein touristisches Potenzial von **rd. 50.000 Urlaubsgästen im Einzugsgebiet bis 30 Min.**, die für ein Badangebot gewonnen werden könnten.

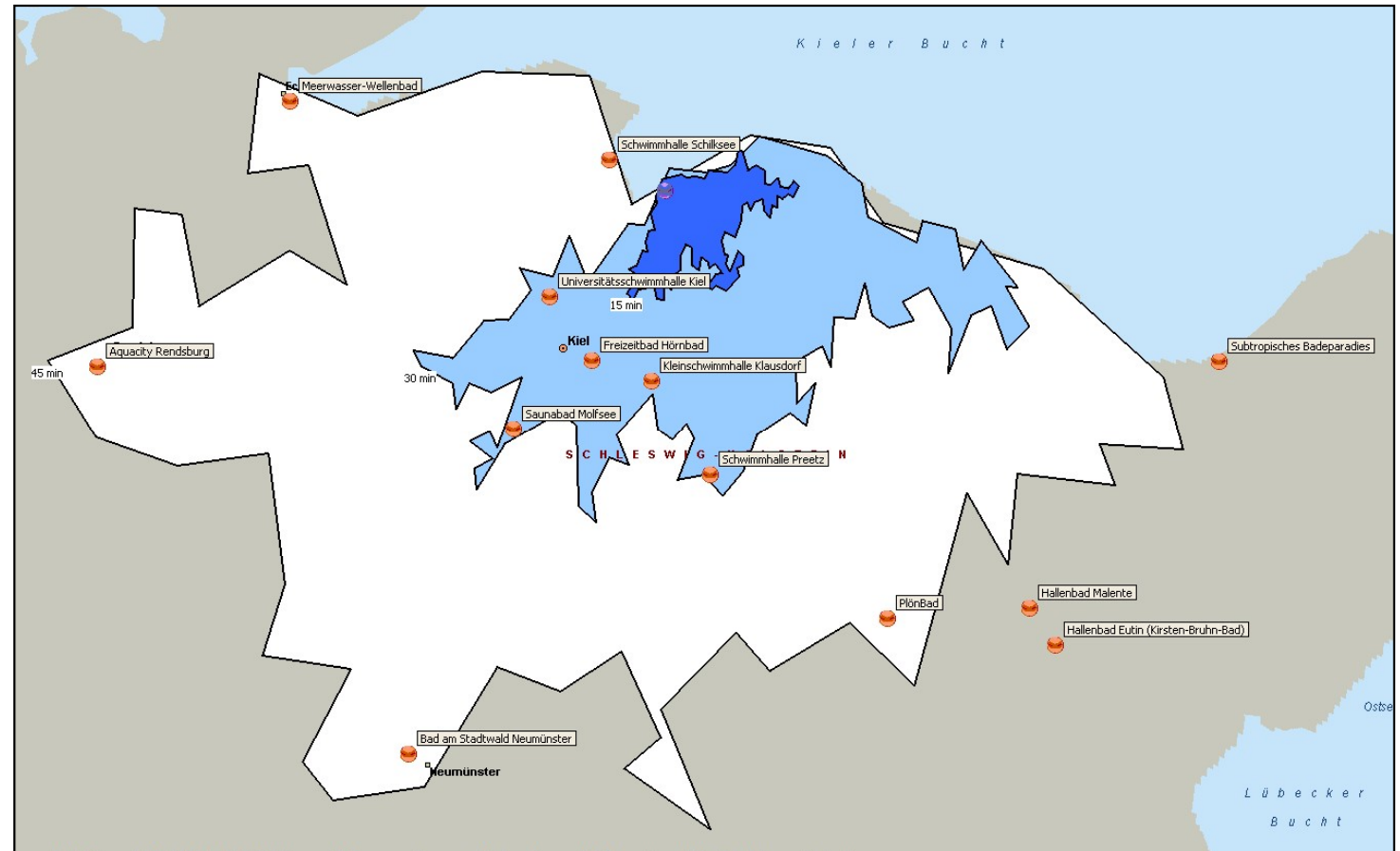


Zone	Kaufkraft (D=100)
Zone A (0 – 15 Min.)	112,0
Zone B (16 - 30 Min.)	96,0
Zone A – B (0 – 30 Min.)	97,2
Zone C (31 – 45 Min.)	98,9
Zone A – C (0 – 45 Min.)	98,0

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERBSKARTE

- Im Umkreis von 45 Minuten existieren insgesamt **zehn solitäre Bäder bzw. Wasserfreizeitanlagen**.
- Die **Zone A besitzt derzeit kein Schwimmangebot**. Badegäste (auch Schulen und Vereine) müssen mindestens 15 bis 20 Minuten Fahrtweg bis zum nächsten Angebot in Kauf nehmen.
- In Zone B und C konnten jeweils fünf Badstandorte erhoben werden.
- Außerhalb des Einzugsgebietes (bis ca. 60 Min.) existieren vier weitere Anlagen, darunter das Subtropische Badeparadies Weißenhäuser Strand



- Die zehn Anlagen differenzieren sich in drei Freizeitbäder, eine Sauna und sechs funktionale Hallenbäder. Ein originäres Thermal- und Gesundheitsbad existiert nicht.

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERBANLAGEN

Wettbewerbsumfeld in den Segmenten Hallenbäder (HB), Freizeitbäder (FZB), Lehrschwimmbäder (LSB) und Saunaanlagen (SAU) für die abgegrenzten Entfernungszonen:

Zone	Nr.	Name	Ort	Typ	Wasserfläche	Sportbecken	LSB	Sonstige Ausstattung	Sauna Ausstattung
B	1	Freizeitbad Hörnbad (2018 neu eröffnet)	Kiel	FZB	1.720	x	x	5m-Sprungturm, Rutsche, Erlebnisbecken, Eltern-Kind-Bereich, Außenbecken, Warmwasserbecken	3 Saunen, 1 Dampfbad
B	2	Kleinschwimmbad Klausdorf	Schwentinental	LSB	100		x		
B	3	Universitätsschwimmbad Kiel (temporär öffentlich zugänglich)	Kiel	HB	950	x		10m-Sprungturm mit Becken	
B	4	Saunabad Molfsee	Molfsee	SAU	72				6 Schwitzangebote
B	5	Schwimmbad Preetz	Preetz	HB	475	x	x		3 Saunen, 1 Dampfbad
C	6	Schwimmbad Schilksee (wg. Sanierung geschlossen)	Kiel	HB	320	x	x	3m-Sprungturm	
C	7	PlönBad	Plön	HB	500	x		Eltern-Kind-Bereich (Piratenland)	1 Dampfbad
C	8	Bad am Stadtwald Neumünster	Neumünster	FZB	1.600	x		Außenbecken, Rutsche, Cabriodach, Eltern-Kind-Bereich, Erlebnisbecken	4 Schwitzangebote
C	9	Aquacity Rendsburg	Rendsburg	HB (FZB)	500	x	x	Eltern-Kind-Bereich, Rutsche	2 Schwitzangebote
C	10	Meerwasser-Wellenbad	Eckernförde	FZB	629	(x)		Wellenbecken, Eltern-Kind-Bereich	4 Schwitzangebote

- Hörnbad deckt viele Bedarfe ab, hat jedoch keine freien Schwimmzeiten für die Schüler aus Laboe.
- Versorgungssituation mit Sprungtürmen für Schwimmbadbezeichnungen im regionalen Kontext ausreichend.
- Saunaangebot an vielen Badstandorten Teil des Angebotes. Mit Saunabad Molfsee zudem eine Schwerpunktanlage im Marktgebiet. Aktuelle Planung einer Spaanlage im Ferienpark Marina Wendtorf.

BEDARFSANALYSE

INDIKATORENANALYSE

Kriterium	Kommentierung	Abgeleiteter Bedarf
Bäderdichte	<ul style="list-style-type: none"> In Schleswig-Holstein kommen auf 100.000 Einwohner 2,5 Bäder, in Mecklenburg-Vorpommern sind es 1,9 Bäder. Das Einzugsgebiet von Laboe ist mit 1,6 Bädern je 100.000 Einwohner im 30 Minuten Radius deutlich schlechter ausgestattet und damit unterversorgt. Aus der Unterversorgung mit Bädern und der Tatsache, dass es im lokalen Einzugsgebiet derzeit kein Schwimmbad gibt, lässt sich durchaus ein Bedarf nach einem weiteren Badstandort begründen. 	+
Versorgung mit Wasserfläche	<ul style="list-style-type: none"> Im Einzugsgebiet von Laboe bis 30 Minuten (Zone A bis B) kommen auf 1.000 Einwohner rd. 10,9 m² Wasserfläche. Damit liegt der Wert knapp unter dem statistischen Durchschnittswert von Schleswig Holstein (12,4 m² WF je 1.000 EW) jedoch über dem Wert von Mecklenburg-Vorpommern (9,5 m² WF je 1.000 1.000 EW). Bei Berücksichtigung der mittlerweile geschlossenen MWSH in Laboe würde sich der Wert für die Zone A bis B auf 12,2 m² Wasserfläche je 1.000 Einwohner erhöhen und damit ziemlich genau auf dem Durchschnittswert von Schleswig-Holstein liegen. 	+
Sauna-dichte	<ul style="list-style-type: none"> Die Versorgung mit Saunen liegt im Einzugsgebiet auf einen marktüblichen Niveau. Mit Markteintritt der Spaanlage im Ferienpark Marina Wendtorf verbessert sich die Versorgungssituation auf ein überdurchschnittliches Niveau. 	o/-

BEDARFSANALYSE

INDIKATORENANALYSE

Kriterium	Kommentierung	Abgeleiteter Bedarf
Bedarfe der Schulen und Vereine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzielle Nutzer müssen derzeit mindestens 20 Min. Fahrzeit mit dem MIV/organisierten Bustransfer bis zum nächsten Bad zurücklegen. Mit dem ÖPNV sind die Wege deutlich länger. Selbst bei Inkaufnahme der Distanz fehlt es an freien Bahnen-Kapazitäten für das Schul- und Vereinsschwimmen. ▪ Das derzeitige Potenzial an Schulen und Vereinen benötigt (statistisch betrachtet) rd. 250 m² Wasserfläche für eine bedarfsgerechte Abdeckung der vorhandenen Nachfrage. 	++
Auslastung der ehem. MWSH in Laboe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Meerwasser Schwimmhalle war deutlich geringer ausgelastet, als dies in einem vergleichbaren Bad der Fall ist, obwohl das Bad auch touristisch interessante Angebote bereit hielt (Meerwasser, Rutsche, Sauna etc.). ▪ Die geringe Auslastung steht im Widerspruch zur statistischen Unterversorgung mit Bädern. Die Frage ist, lag dies an der geringen Attraktivität der Anlage, an einer Reduzierung der Öffnungszeiten oder an der zu geringen Nachfrage vor Ort? Auch bei Berücksichtigung der Besuchszahlen früherer Jahre hätte die MWSH eine unterdurchschnittliche Auslastung. 	--

PRODUKTDEFINITION

ERKENNTNISSE UND VORGABEN SYNCHRON

Erkenntnisse aus der Markt- und Bedarfsanalyse:

- Bäderdichte rechtfertigt einen Badneubau in der Probstei. Zone A derzeit ohne Schwimmangebot.
- Sportschwimmbecken für die Daseinsvorsorge
- **Mind. 250 m² Wasserfläche zur Versorgung von Schulen und Vereinen**
- Geringes Bevölkerungspotenzial erfordert Angebotskonzept, das **Wiederholungsbesuche** generiert (Kurse, Programme, Trainings)
- Hoher Anteil älterer Altersgruppen im Einzugsgebiet -> Produktgestaltung muss auf Bedarfe für Ältere reagieren (Freizeitbad Auf der Hörn bietet keine Gesundheitskomponenten)
- Hohes Maß an **Multifunktionalität** der Wasser- und Trockenflächen vorteilhaft
- Kein separater Saunabereich, Textilwellness als Beimischung

Ziele der Gemeinde im Kontext des Auftrags:

- Studie soll Diskussion um Bad neu entfachen

Standorte:

- Objektive Würdigung des Bestandsstandorts
- Grüne Wiese, verschiedene Optionen

Ausrichtung/Profil:

- Daseinsvorsorge als Priorität
- Touristische Ansprache nicht als Alternative sondern als nachgelagerte/ergänzende Zielgruppe (Beimischung)

Zielgruppen Priorisierung:

- (1) Schwimmausbildung (insb. Kinder)
- (2) Schulversorgung
- (3) Vereine/Reha
- (4) Öffentliche Gäste (Einwohner und Touristen)

13

PRODUKTDEFINITION ZIELGRUPPEN



SCHWIMMAUSBILDUNG



SCHULEN



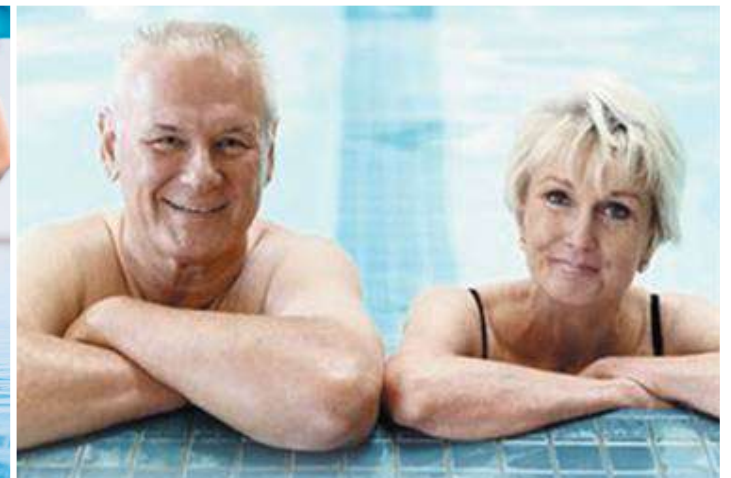
SPORTSCHWIMMER



VEREINE



REHASPORT, AQUAKURSE, BABYKURSE



AKTIVE BEST UND SILVER AGER

PRODUKTDEFINITION

POTENZIELLE ANGEBOTSBAUSTEINE



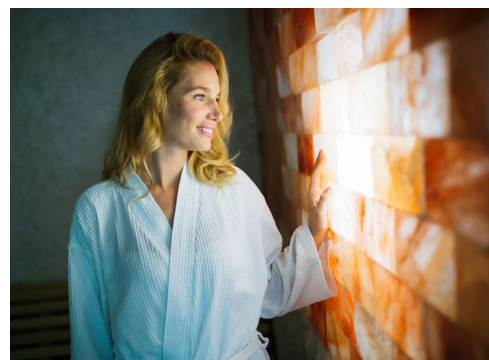
- 25-m-Sportbecken (4 oder 5 Bahnen)
- Startblöcke
- ggf. Teilhubboden



- Warmwasser-Variobecken mit Hubboden (alternativ zum Kursbecken)



- Kursbecken mit Hubboden



- Soledampfbad, Textilsauna (ergänzend zum Warmwasserbecken)



- Multifunktionaler Bewegungsraum (Rehasport, Kurse, Veranstaltungen, Kindergeburtstage)

- Kein Sprungturm (Investitionskosten, Wettbewerb)
- Kein Eltern-Kind-Bereich (Zielgruppenfokus, Wettbewerb, Flächenbedarf Verweilflächen)
- Kein eigenständiger Saunabereich
- Keine interne Gastronomie (Aufkommen und Aufenthaltsdauer zu gering, extern u.U. denkbar)

PRODUKTDEFINITION










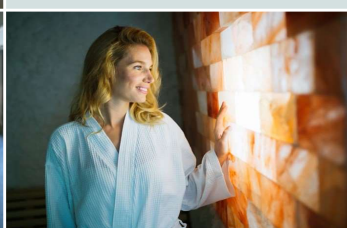


EMPFEHLUNG HANDLUNGSVARIANTEN

Auf Basis der Markt- und Bedarfsanalyse und der potenziellen Angebotsbausteine eines Bades am Standort Laboe werden folgende Produktvarianten als marktgängig angesehen (Reihenfolge nach Dimension der Wasserfläche).

VAR	PROGRAMM	Profil	Wasserfläche
VAR 1	<ul style="list-style-type: none"> Sportbecken 25 x 10 m (4 Bahnen mit Teil-Hubboden), Startblöcke Bewegungsraum 80 m² für Rehasport 	Daseinsvorsorge	250 m²
VAR 2	<ul style="list-style-type: none"> Sportbecken 25 x 12,5 m (5 Bahnen mit Teil-Hubboden), Startblöcke Bewegungsraum 80 m² für Rehasport 	Daseinsvorsorge	312,5 m²
VAR 3	<ul style="list-style-type: none"> Sportbecken 25 x 10 m (4 Bahnen), Startblöcke, 250 m² WF Kursbecken 12,5 x 8 m (mit Hubboden), 100 m² WF Bewegungsraum 80 m² für Rehasport 	Daseinsvorsorge	350 m²
VAR 4	<ul style="list-style-type: none"> Sportbecken 25 x 10 m (4 Bahnen) Startblöcke, 250 m² WF Warmwasser-Variobecken 15 x 10 m, mit Hubboden, 150 m² WF, Ausstattung: Sprudeldüsen, Rückenschwaller und Massageliegen Textilsauna, Soledampfbad 	Daseinsvorsorge, Tourismus	400 m²
VAR 5	<ul style="list-style-type: none"> Sportbecken 25 x 12,5 m (5 Bahnen), Startblöcke, 312,5 m² WF Kursbecken 12,5 x 8 m (mit Hubboden) 100 m² WF 	Daseinsvorsorge	412,5 m²

PRODUKTDEFINITION

HANDLUNGSVARIANTEN UND ZIELGRUPPENFIT

VAR 1	<p>4 Bahnen</p> 				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner
VAR 2	<p>5 Bahnen</p> 				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner
VAR 3	<p>4 Bahnen</p> 				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner + Touristen
VAR 4	<p>4 Bahnen</p> 				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner + Touristen
VAR 5	<p>5 Bahnen</p> 				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner + Touristen

WEITERES VORGEHEN KALKULATION DER VARIANTEN

Diese fünf Varianten eines marktgerecht dimensionierten Angebotsprogramms werden in den weiteren Leistungsschritten sowohl für den Bestandsstandort als auch für einen potenziellen Grüne-Wiese-Standort konkretisiert:

1. Planzeichnungen zu den Varianten
2. Differenzierte Investitionskosten nach Kostengruppen
3. Detaillierte Besuchsprognose nach Nutzergruppen
4. Laufende Wirtschaftlichkeit (differenzierte Umsätze, differenzierte Kosten inkl. Personalbedarfskalkulation)
5. Cash Flow Betrachtung, laufender Zuschuss



**HERZLICHEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

PROFUND Consult GmbH

Arndtstraße 16
22085 Hamburg

Tel. +49 (40) 210 500 38

www.profund-consult.de
info@profund-consult.de