

Entwicklungsanalyse Bäderkonzept Stadt Münster

- Ergebnispräsentation am 19. Oktober 2005 -

Carl-Otto Wenzel / Kim Adam

Wenzel Consulting Aktiengesellschaft

Jarrestr. 8

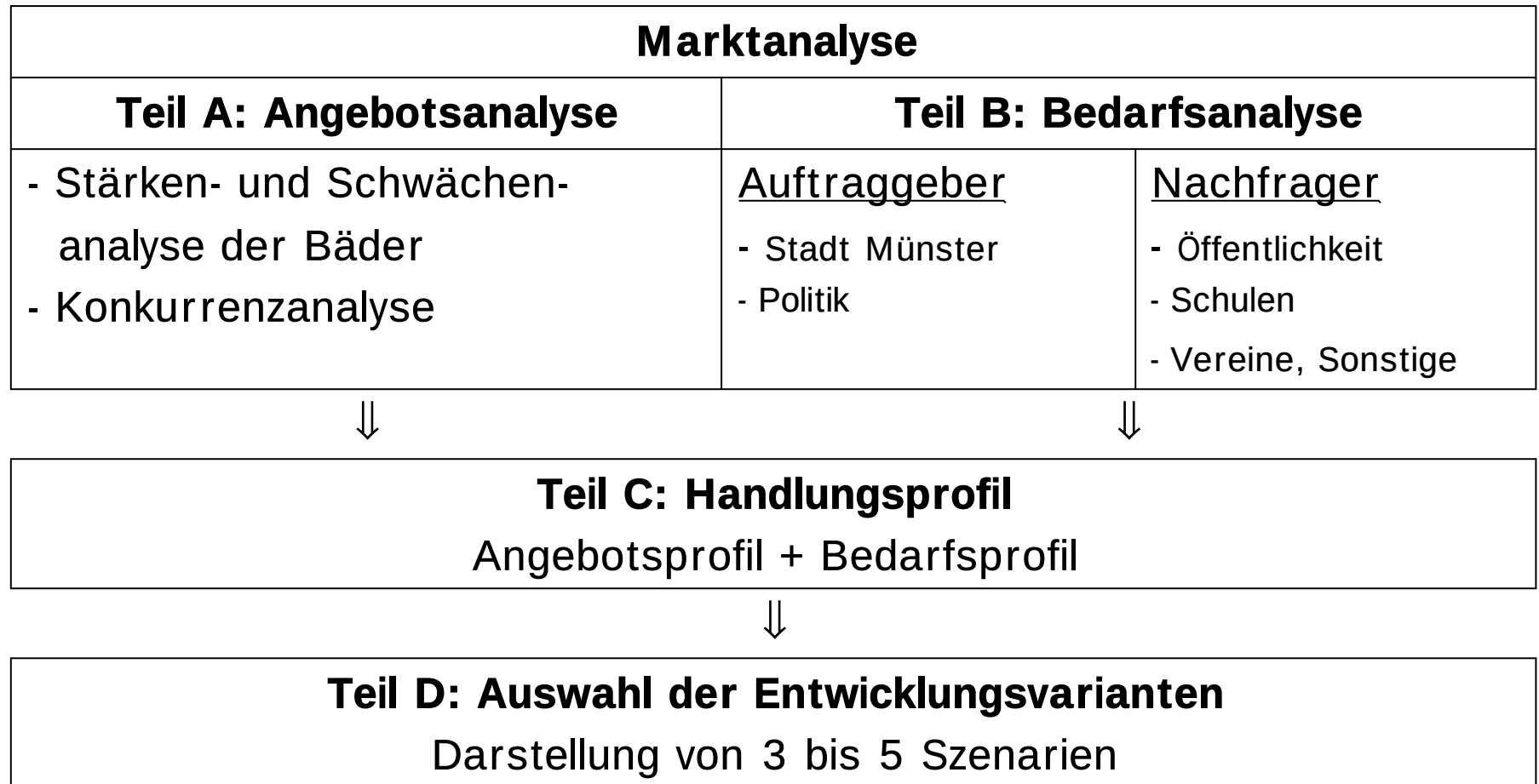
22303 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 / 48 00 42-0

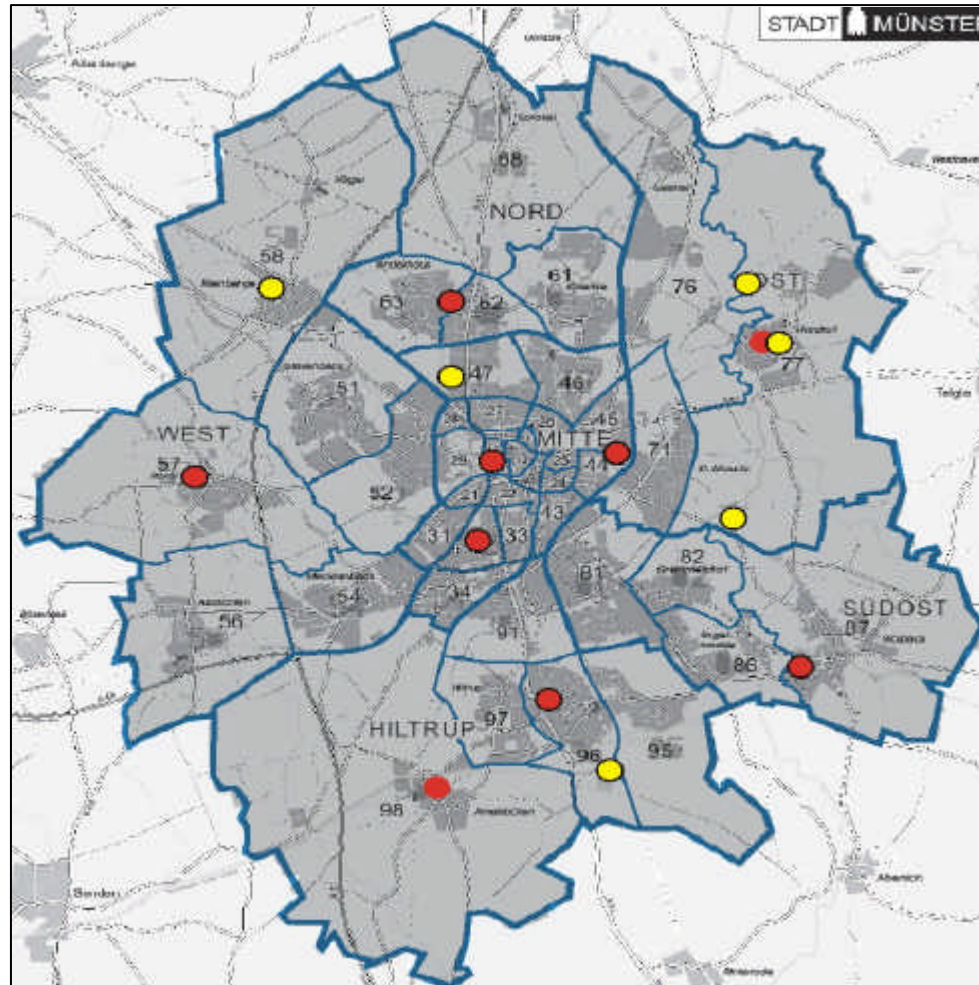
Telefax: +49 (0)40 / 48 00 42-99

E-Mail: adam@wenzel-consulting.de

Internet: [http / / www.wenzel-consulting.de](http://www.wenzel-consulting.de)



Bäderlandschaft der Stadt Münster im Jahr 2004



Folgende Parameter wurden für jedes Bad untersucht:

◆ Urbane Rahmenbedingungen

- Standort
- Grundstück
- MIV-Anbindung
- ÖPNV-Anbindung
- Parkplätze

◆ Gebäudecharakteristika

- Zustand Gebäude und Technik
- Gebäudepotenzial
- Funktionelle Anbindung
- Behindertengerechtigkeit
- Innenraumgestaltung

◆ Determinanten des Angebots

- Vorplatz
- Eingangsbereich
- Umkleiden
- Duschen / Sanitärbereiche
- Schwimmerbecken
- Sprunganlage
- Lehrschwimmbecken
- Planschbecken
- Sonstige Becken
- Beckenumgangsbereich
- Saunabereich
- Bräunungsanlage
- Gastronomieangebot
- Schwimmunterricht
- Wasseranimation
- Außenbereich
- Sonstige Angebote

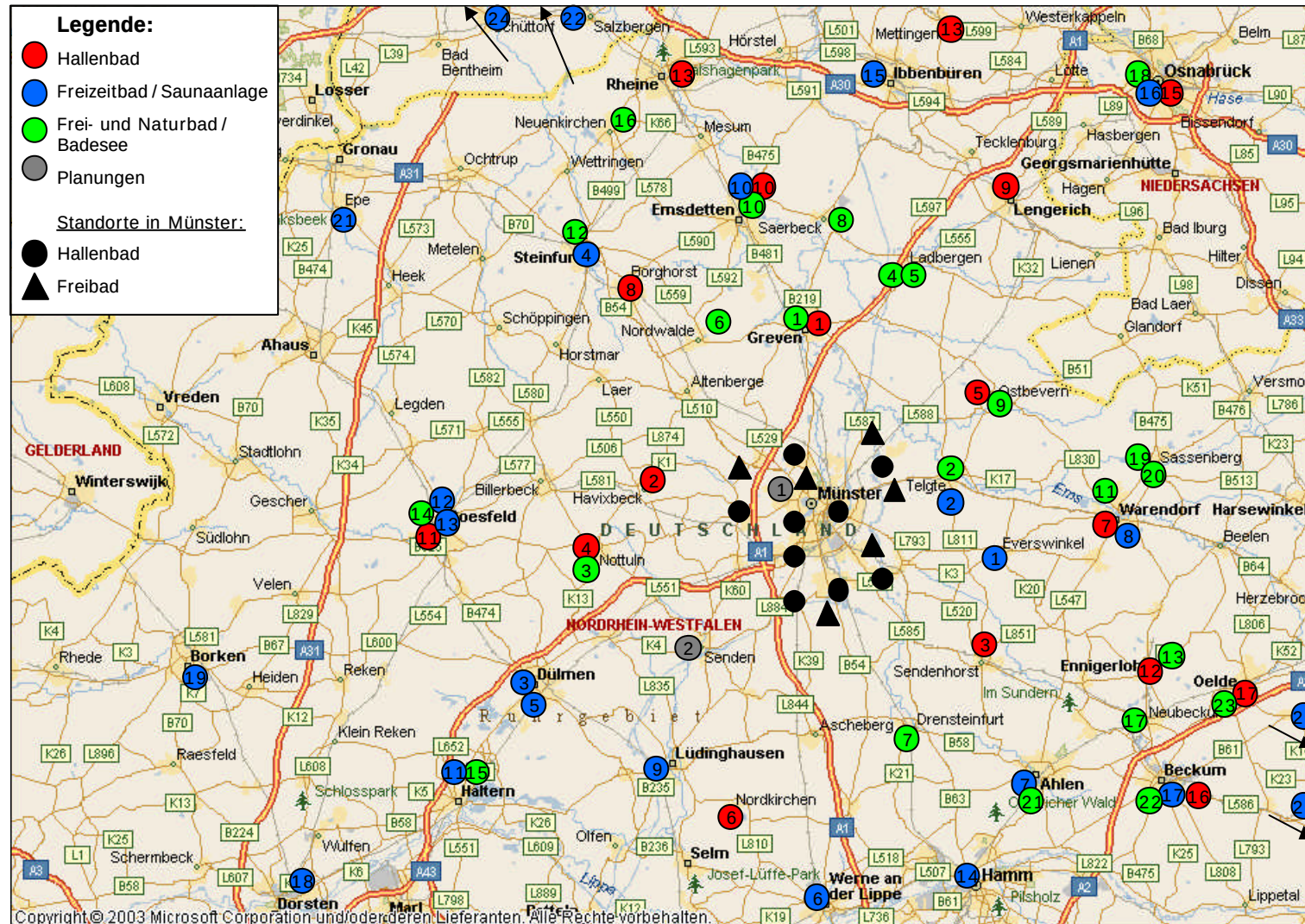
◆ Determinanten der Nachfrage

- Nutzungszeiten
- Besuche
- Auslastungsgrade
- Kapazitäten

◆ Wirtschaftlichkeit

- Erlöse
- Koste
- Betriebskostenzuschuss (DB I)
- Kostendeckungsgrad

Teil A: Angebotsanalyse – Konkurrenzanalyse



**74 Mitbewerber
+ 2 Planungen**

Ergebnisse der Bewertungen: Gewichtete Ergebnisse

Hallenbäder									
Bad	Amelsbühren	Handorf	Hiltrup	Kinderhaus	Mitte	Ost	Roxel	Süd	Wolbeck
Punkte	37	33	25	20	9	17	33	31	41
Rang	8	6	4	3	1	2	6	5	9

Freibäder						
Bad	DJK Coburg	Handorf	Hiltrup	Nienberge	Stapelskotten	Sudmühle
Punkte	20	29	13	22	14	22
Rang	3	6	1	4	2	4

Expertenworkshop vom 24.08.2005 mit Vertretern aus Verwaltung und Politik

- ◆ Themenschwerpunkte:
 - Zielgruppenorientierung
 - Alternative Bademöglichkeiten
 - Wirtschaftlichkeit
 - Steigerung der Attraktivität
 - Struktur der Bäderlandschaft
 - Auslastungsgrade
 - Tarifpolitik
 - Events

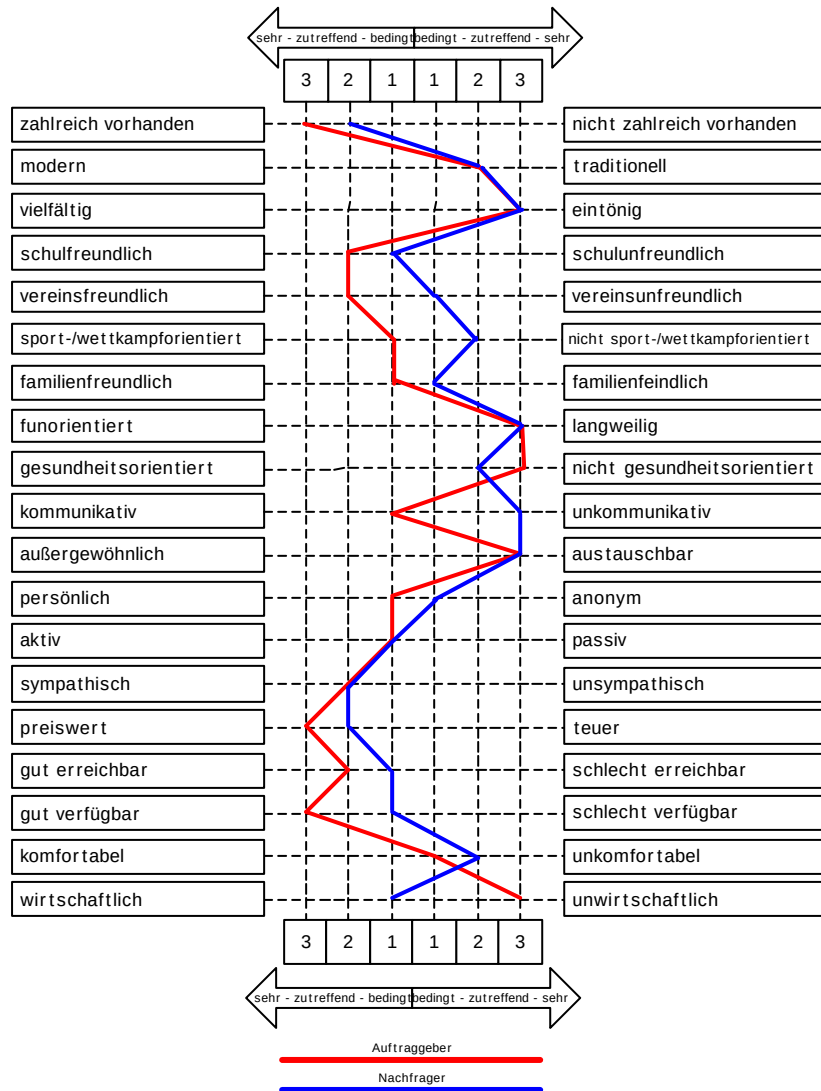
Der Bedarf wurde auf Basis der definierten Versorgungsgebiete der Bäder untersucht:

◆ **Sozioökonomische Rahmendaten**

- Bevölkerungspotenzial absolut
- Bevölkerungsdichte
- Altersstruktur
- Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2013
- Durchschnittliche Haushaltsgröße
- Kaufkraftkennziffer

◆ Bedeutung der Bäder für die Kernnutzergruppen

- Bedarf der Öffentlichkeit
- Bedarf der Schulen
- Bedarf der Vereine und sonstigen Gruppen
- Abgleich des möglichen und tatsächlichen Besuchsaufkommens unter Berücksichtigung:
 - des Schwimmverhaltens der Münsteraner Bevölkerung,
 - der Entwicklung der Schülerzahlen
 - der Entwicklung der Vereinsmitgliedschaften in Schwimmsportvereinen und -sparten



Unterschiede:

- Bedarf an Kapazitäten für Schulen ↔ Auslastungsgrade
- 50-m-Wettkampfbecken ↔ Entwicklung Vereinsmitglieder
- Erreichbarkeit der Bäder
- Wirtschaftlichkeit

Übereinstimmungen:

- Vielzahl an Hallen- und Freibädern
- Angebot ist traditionell, eintönig, austauschbar, keine Positionierung
- Wahrnehmung als sympathisch
- Preiswert

Ergebnisse der Bewertungen: Gewichtete Ergebnisse

Hallenbäder									
Bad	Amelsbühren	Handorf	Hiltrup	Kinderhaus	Mitte	Ost	Roxel	Süd	Wolbeck
Punkte	95	88	68	68	58	60	82	73	87
Rang	9	8	3	3	1	2	6	5	7

Freibäder						
Bad	DJK Coburg	Handorf	Hiltrup	Nienberge	Stapelskotten	Sudmühle
Punkte	35	41	38	56	38	45
Rang	1	4	2	6	2	5

Hallenbäder

Bewertungskriterien	Amels- büren	Handorf	Hiltrup	Kinder- haus	Mitte	Ost	Roxel	Süd	Wol- beck
Ergebnis Angebotsprofil	37	33	25	20	9	17	33	31	41
Ergebnis Bedarfsprofil	95	88	68	68	58	60	82	73	87
Gesamtergebnis	132	121	93	88	67	77	115	104	128
Rang	9	7	4	3	1	2	6	5	8

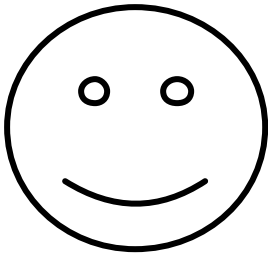
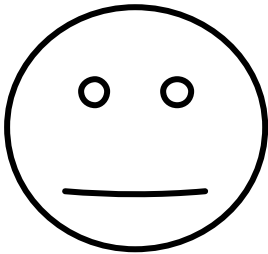
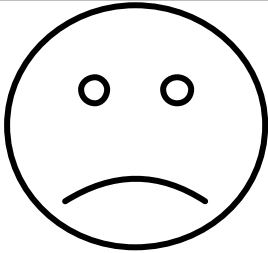
- ◆ HB Mitte: zentrale Versorgungseinrichtung mit hohem Positionierungspotenzial im Bereich Sport, Fitness und Unterhaltung
- ◆ HB Ost: Positionierungspotenzial in den Segmenten Sport / Fitness und Erholung / Entspannung (Wellness)
- ◆ HB Kinderhaus: Problem Sanierungsstau, generell nicht verzichtbar
- ◆ HB Hiltrup: s. Kinderhaus
- ◆ HB Süd: Problem Sanierungsstau, ggf. als Sportbad denkbar (Neubau!)
- ◆ Alle übrigen Hallenbäder: kein Positionierungspotenzial => Versorgungsstätten

Freibäder

Bewertungskriterien	DJK Coburg	Handorf	Hiltrup	Nienberge	Stapelskotten	Sudmühle
Ergebnis Angebotsprofil	20	29	13	22	14	22
Ergebnis Bedarfsprofil	35	41	38	56	38	45
Gesamtergebnis	55	70	51	78	52	67
Rang	3	5	1	6	2	4

- ◆ FB Hiltrup: unverzichtbar unter Angebots- und Nachfragegesichtspunkten
- ◆ FB Stapelskotten: hohe Bedeutung des Bades
- ◆ FB DJK Coburg: zentraler Standort, aber hoher Sanierungsstau und Fremdbetreiber
- ◆ FB Sudmühle: charmant, aber starke Standortdefizite und Fremdbetreiber
- ◆ FB Handorf: starke Standortdefizite
- ◆ FB Nienberge: starke Standortdefizite

Ergebnis der Marktanalyse

Hallenbäder	Bewertung	Freibäder
Hiltrup Kinderhaus Mitte Ost		Hiltrup Stapelskotten
Roxel Süd Wolbeck		DJK Coburg
Amelsbüren Handorf		Handorf Nienberge Sudmühle

Szenario I

- ◆ Fortschreibung des Ist-Zustandes: alle Hallenbäder, alle Freibäder, keine Schließungen
- ◆ Sanierungen, geringfügige Attraktivierungsmaßnahmen
- ◆ Entwicklung Individualbesuche (Ist: 768.390): kurzfristig gleichbleibend, mittelfristig rückläufig
- ◆ Auswirkungen auf Schulversorgung (Ist: 169.000): keine
- ◆ Auswirkungen auf Vereinsversorgung (Ist: 138.310): keine
- ◆ Sanierungsaufwand (netto): mindestens 38,65 Mio. EUR
- ◆ Sonstige Investitionen: ca. 0,5 Mio. EUR
- ◆ Entwicklung Erlöse (Ist: 1,63 Mio. EUR): geringfügig auf 1,87 Mio. EUR steigend durch höhere Entgelte
- ◆ Entwicklung variable Kosten (Ist: 5,76 Mio. EUR): mit 5,69 Mio. EUR etwas niedriger aufgrund von Sanierungen
- ◆ Entwicklung fixe Kosten: um rd. 3,7 Mio. EUR steigend
- ◆ Zuschussbedarf (DB I; Ist: -4,14 Mio. EUR): mit 3,83 Mio. EUR niedriger

Szenario II

- ◆ Minimalkonfiguration: 4 Hallenbäder, alle anderen Bäder werden geschlossen oder verkauft
- ◆ Sanierung der Bäder: reine Bestandssanierungen, keine Attraktivierungen
- ◆ Entwicklung Individualbesuche: extrem rückläufig (nur noch rd.153.000)
- ◆ Auswirkungen auf Schulversorgung: gleichbleibende Versorgung ist sichergestellt
- ◆ Auswirkungen auf Vereinsversorgung: gleichbleibende Versorgung ist sichergestellt
- ◆ Sanierungsaufwand (netto): 9,3 Mio. EUR
- ◆ Sonstige Investitionen: 2,05 Mio. EUR für Rückbau geschlossener Bäder
- ◆ Entwicklung Erlöse: mit 0,59 Mio. EUR stark rückläufig aufgrund sinkender Besuchszahlen
- ◆ Entwicklung variable Kosten: mit 2,12 Mio. EUR um über 50% niedriger als im Ist-Zustand
- ◆ Entwicklung fixe Kosten: steigend aufgrund Sanierungsinvestitionen (rd. 0,89 Mio. EUR)
- ◆ Zuschussbedarf (DB I): bedeutend niedriger als Ist-Zuschussbedarf (rd. 1,53 Mio. EUR)

Szenario III

- ◆ Darstellung in drei Varianten unter folgenden Prämissen
 - Wirtschaftlich tragfähig
 - Gewährleistung quantitativ sehr guter Versorgungsgrade für Schulen und Vereine
 - Geringst mögliche Anfahrzeiten
 - Erfüllung des kommunalen Versorgungsauftrags der Bevölkerung mit **nachfragegerechten** Hallen- und Freibädern

- ◆ Geeignete Realisierungskonfigurationen:
 - Variante 1: Zentrale Versorgung
 - Variante 2: Dezentrale Versorgung
 - Variante 3: Maximalversorgung

Szenario III - Positionierung der Bäder

Hallenbad Hiltrup: Sportbad + Kursangebot

◆ Zielgruppen:

- Einwohner des Bezirks
- Sport- und Fitnessorientierte
- Schulen und Vereine

◆ Empfehlungen zum Angebotsmix:

- Schaffung eines Gymnastikraumes und Etablierung von Kursangeboten (Wasser- und Trockensport)
- Treffpunkt / Kommunikationsfunktion durch z.B. Bistro-Ausgabestation
- Personenbesetzten Empfang schaffen

Szenario III - Positionierung der Bäder

Hallenbad Kinderhaus: Sport- und Familienbad

- ◆ Zielgruppen:
 - Sportschwimmer
 - Familien mit (kleinen) Kindern
 - Schulen und Vereine

- ◆ Empfehlungen zum Angebotsmix:
 - Schaffung von lebendigen Wasser- und Trockenattraktionen für (jüngere) Kinder
 - Aktivierung der ehemaligen Gastronomiefläche für Trockenspiele und Kindergeburtstage
 - Kommunikationsfunktion / Treffpunkt, z.B. Bistrostation auf einer Aufenthaltsfläche, installieren (Nähe Schwimmmeisterkabine)

Szenario III - Positionierung der Bäder

Hallenbad Mitte: Sport-, Fitness- und Erlebnisbad

◆ Zielgruppen:

- Sport-, Fitness- und Lifestyleorientierte,
- Jugendliche, Studenten
- Singles und Paare
- Schulen und Vereine

◆ Empfehlungen zum Angebotsmix:

- Zusatzattraktion, z.B. Rutsche
- Anbau eines Fitnessclubs mit Sportsauna (Optionale Mitgliedschaften: Nur Fitness, Fitness + Wassersport)
- Umwidmung des Fitnessraums in einen Gymnastikraum für Trockenkursangebote (sonst Aufgabe!)
- Reaktivierung der personenbesetzten Kasse, Schaffung einer Empfangssituation

Szenario III - Positionierung der Bäder

Hallenbad Ost: Sport- und Wellnessbad

◆ Zielgruppen:

- Sportmotivierte,
- Erholungs- und Entspannungssuchende, Saunagänger
- Singles und Paare
- Kernzielgruppen ab 30 Jahren
- Schulen und Vereine

◆ Empfehlungen zum Angebotsmix:

- Schaffung eines Entspannungsbeckens, alternativ: 1. im heutigen Springerbecken oder 2. Anbau als Kaskaden-Innen- und –Außenbecken => dann Sole und ausreichend Liegeflächen möglich
- **Neuer** Saunabereich mit großzügigem Saunagarten
- Deutliche Attraktivierung der vorhandenen Gastronomie, Öffnung zum Eingang und zur Schwimmhalle (Treffpunkt / Kommunikationsfunktion), Ergänzung um Saunagastronomie
- Etablierung einer Empfangssituation durch personenbesetzte Kasse

Szenario III - Positionierung der Bäder

Hallenbad Süd: Zentrales Sportbad

- ◆ Zielgruppen:
 - Schul- und Vereinsschwimmer
 - Öffentlichkeit nur bei Betrieb als Ganzjahresbad

- ◆ Empfehlungen zum Angebotsmix:
 - Abriss + Neubau mit dem Ziel geringerer Kosten
 - Kompaktes Versorgungsbad
 - 25m-Sportbecken mit 8 Bahnen (Variante 1)
 - 25m-Sportbecken mit 5 Bahnen als OpenAire-Konstruktion („Schiebedacheffekt“, Variante 3)

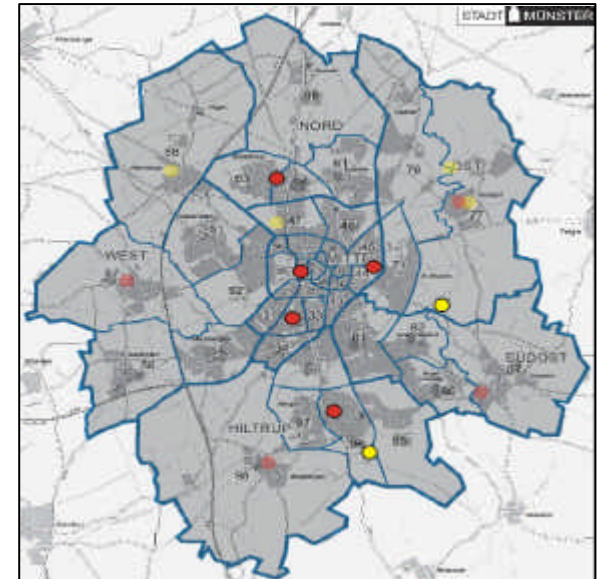
Szenario III – Variante 1: Zentrale Versorgung

◆ Hallenbäder

- Sportbad Hilstrup
- Sport- und Familienbad Kinderhaus
- Sport-, Fitness- und Erlebnisbad Mitte
- Sport- und Wellnessbad Ost
- Zentrales Schul- und Vereinsbad Süd

◆ Freibäder

- Schwerpunkt Sport und Erlebnis: FB Hilstrup
- Schwerpunkt Sport und Entspannung: FB Stapelskotten



DJK Coburg und Sudmühle werden nicht von der Stadt Münster betrieben und bleiben unberücksichtigt.

Schließung und Rückbau der übrigen Bäder, Vermarktung der Grundstücke.

Szenario III – Variante 2: Dezentrale Versorgung

◆ Hallenbäder

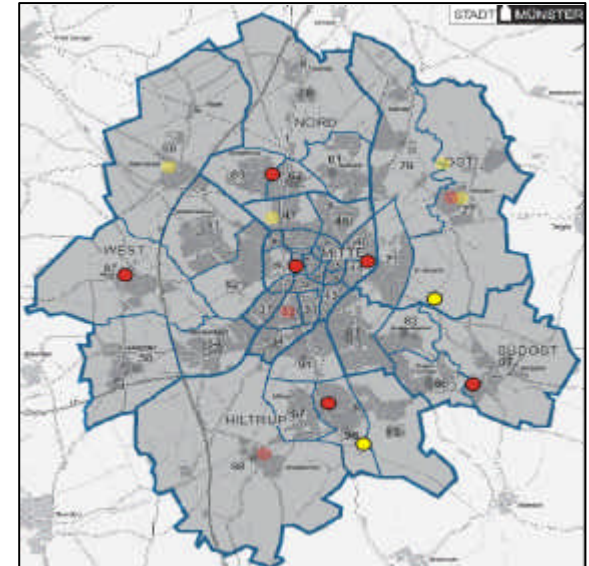
- Sportbad Hiltrup
- Sport- und Familienbad Kinderhaus
- Sport-, Fitness- und Erlebnisbad Mitte
- Sport- und Wellnessbad Ost
- Dezentrale Schul- und Vereinsbäder in Roxel und Wolbeck

◆ Freibäder

- Schwerpunkt Sport und Erlebnis: FB Hiltrup
- Schwerpunkt Sport und Entspannung: FB Stapelskotten

DJK Coburg und Sudmühle werden nicht von der Stadt Münster betrieben und bleiben unberücksichtigt.

Schließung und Rückbau der übrigen Bäder, Vermarktung der Grundstücke.



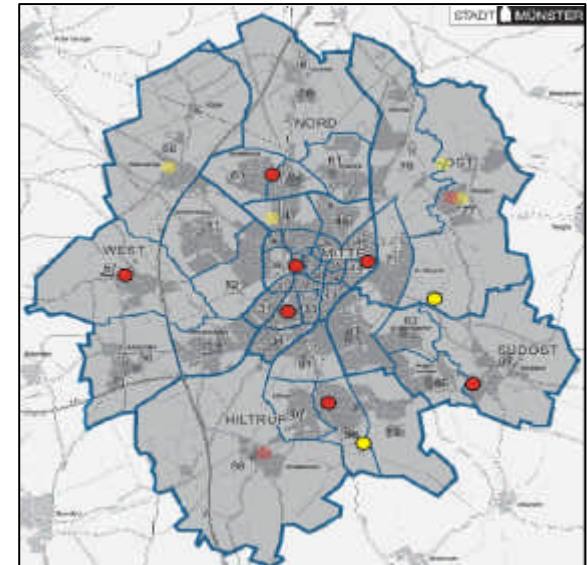
Szenario III – Variante 3: Maximalversorgung

◆ Hallenbäder

- Sportbad Hilstrup
- Sport- und Familienbad Kinderhaus
- Sport-, Fitness- und Erlebnisbad Mitte
- Sport- und Wellnessbad Ost
- Ganzjahresbad Süd mit „Schiebedacheffekt“
- Dezentrale Schul- und Vereinsbäder in Roxel und Wolbeck

◆ Freibäder

- Schwerpunkt Sport und Erlebnis: FB Hilstrup
- Schwerpunkt Sport und Entspannung: FB Stapelskotten
- Süd (als Ganzjahresbad mit „Schiebedacheffekt“)



DJK Coburg und Sudmühle werden nicht von der Stadt Münster betrieben und bleiben unberücksichtigt

Schließung und Rückbau der übrigen Bäder, Vermarktung der Grundstücke.

Zusammenfassung Szenarien I bis III

Kriterium	Prognostizierte Entwicklung				
	Szenario I	Szenario II	Szenario III		
			Variante 1	Variante 2	Variante 3
Bäderbestand HB	Amelsbüren Handorf Hiltrup Kinderhaus Mitte Ost Roxel Süd Wolbeck	Hiltrup Kinderhaus Mitte Ost	Hiltrup Kinderhaus Mitte Ost Süd	Hiltrup Kinderhaus Mitte Ost Roxel Wolbeck	Hiltrup Kinderhaus Mitte Ost Roxel Süd Wolbeck
Bäderbestand FB	DJKCoburg Handorf Hiltrup Nienberge Stapelskotten Sudmühle	. / .	Hiltrup Stapelskotten	Hiltrup Stapelskotten	Hiltrup Stapelskotten Süd

Zusammenfassung Szenarien I bis III

Kriterium / Kennwert 2004	Prognostizierte Entwicklung				
	Szenario I	Szenario II	Szenario III		
			Variante 1	Variante 2	Variante 3
Individualgäste: 768.390	768.390 (520.120 HB 248.270 FB)	152.700 (nur HB)	946.100 (792.600 HB 153.500 FB)	946.000 (792.500 HB 153.500 FB)	991.500 (838.000 HB 153.500 FB)
Schulen: 169.000	169.000	Analog	Analog	Analog	Analog
Vereine: 138.310	138.310	Analog	Analog	Analog	Analog
Sanierungsinvest: 38,65	38,65	9,3	20,97 / 22,02	18,58 / 19,63	23,08 / 24,13
Zusatzinvest: 0	0,5	2,05	1,70	1,45	1,20
Personalbedarf: 56 + 13	56 VZ+13 Azubis	15-20 VZ	45-50 VZ	45-50 VZ	50-55 VZ
Erlöse: 1,63	1,87	0,59	2,32	2,32	2,43
Betriebskosten: 5,76	5,69	2,12	3,72	3,91	4,34
Fixkosten: nn	3,70	0,89	2,24 / 2,34	2,02 / 2,12	2,44 / 2,54
DB I: -4,14	-3,83	--1,53	-1,41	-1,59	-1,91

Fazit und Empfehlungen

Empfehlungen

- ◆ **Szenario III, Variante 2: Dezentrale Versorgung**
zur Gewährleistung einer **mittel- bis langfristig bedarfsorientierten Bäderpolitik** bei Rückführung des hohen Zuschussbedarfs

oder

- ◆ **Szenario III, Variante 1: Zentrale Versorgung**
hingegen unter dem Aspekt der **mittel- bis langfristig höheren Wirtschaftlichkeit** (= geringerer Zuschussbedarf im Deckungsbeitrag I ohne Kapitalkosten)

Fazit und Empfehlungen - Entscheidungsmatrix

