



Bedarfsanalyse (Machbarkeitsstudie) zum Neubau Hallenbad/Kombibad im Salinental Bad Kreuznach

Juni 2013

Auftraggeber

Betriebsgesellschaft für Schwimmbäder
und Nebenbetriebe mbH Bad Kreuznach (BAD)
Kilianstraße 9
55543 Bad Kreuznach

Tel.: (0049) (0)671 99 1418
Email: C.Stuedemann@stadtwerke-kh.de
c.stuedemann@crucenia.de

Ansprechpartner

Herr Claus Stüdemann; Geschäftsführer BAD

Auftragnehmer

GMF mbH und Co. KG
Floriansbogen 2/4
82061 Neuried b. München

Tel.: (0049) (0)89 74518 0
Fax: (0049) (0)89 74518433
E-Mail: info@gmfneuried.de
Internet: www.gmfneuried.de

Verfasser

Herr Thomas Meier, LL.M. (Oec.)
Frau Silvia Wagner, Dipl. Sportwissenschaftlerin

Rechtlicher Hinweis:

Die Urheberrechte dieser Studie liegen bei der GMF mbH und Co. KG. Jede Art der Vervielfältigung (darunter fällt ebenso eine Veröffentlichung im Internet), Nutzung und Weitergabe dieser Studie oder Teile hieraus ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet.

Die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Studie geben die Erfahrungen der GMF in den Bereichen Betriebsführung, Projektentwicklung und Beratung von Freizeitbädern, Thermen sowie Aqua-Parks wieder und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird keinerlei Gewähr für die Inhalte der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen.

Haftungsansprüche gegenüber der GMF mbH und Co. KG, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, sind ausgeschlossen.

Je nach Zeitpunkt und Art und Weise der Umsetzung der in der Studie dargestellten Empfehlungen kann es notwendig sein, die Aussagen auf Aktualität und Marktentwicklungen anzupassen.



Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Ausgangssituation

- Die Bädersituation in Bad Kreuznach umfasst neben den nachhaltig sanierten Anlagen *Bäderhaus* und *crucenia thermen* drei weitere Badanlagen. Das innerstädtisch gelegene *Hallenbad Kilianstraße* sowie die zwei *Freibäder* im *Salinental* und im Stadtteil *Bosenheim*. Für diese drei Badanlagen besteht ein Sanierungsstau über mehrere Millionen Euro (nach Berechnungen mit Preisstand aus dem Jahr 2008 insgesamt 12,4 Mio. Euro – Tendenz steigend).
- Nach 47 Betriebsjahren hat das *Hallenbad Kilianstraße* sein Lebensalter erreicht. Aufgrund des maroden Zustandes ist ein Weiterbetrieb ohne aufwendige und kostenintensive Generalsanierung sowie ohne Chancen einer Erweiterung und damit einhergehend ohne konzeptionelle Änderungsmöglichkeiten mittel- bis langfristig nicht mehr praktikabel.
- Auch das Freibad Salinental leidet nach über 50 Jahren Bestand unter einem deutlichen Investitionsstau. Im Gegensatz zum Hallenbad besteht im Salinental durchaus die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Angebots. Als zentrales Freibad an einem landschaftlich sehr attraktiven und etablierten Standort wird dieses Bad nicht nur von Einheimischen sondern auch Touristen sehr geschätzt.
- Ziel ist die Errichtung eines kombinierten und funktionellen Bäderangebots am derzeitigen Freibadstandort im Salinental durch die Ergänzung des bestehenden Freibades mit einem angegliederten Hallenbad. Dies soll in Abstimmung auf die Bedürfnisse Bad Kreuznachs erfolgen. Ein Eintritt in den (über-)regionalen Wettbewerb, beispielsweise durch den Bau eines überdimensionierten Spaß- und Erlebnisbades, ist weder vorgesehen, noch zielführend.
- Der Beginn der Baumaßnahmen soll bereits im kommenden Jahr 2014 erfolgen. Mit Fertigstellung des angestrebten Neubaus wird das bestehende Hallenbad Kilianstraße geschlossen.
- Die geplanten Maßnahme (Hallenbadneubau i. V. m. einer Sanierung des bestehenden Freibades) ist an die Vorgabe geknüpft, einen Kostenumfang von zehn Millionen Euro nicht zu übersteigen.

Aufgabe der GMF als Berater

- Erstellen einer Wettbewerbsanalyse inkl. Bewertung des Bäderbestandes in Bad Kreuznach
- Ermittlung des Nachfragepotenzials (öffentlicher und nichtöffentlicher Bedarf)
- Maßnahmenempfehlungen und Vorgaben für den Neubau eines Kombibades im Salinental unter Berücksichtigung bestehender und ermittelter Gegebenheiten vor Ort



Gliederung

1 Bestand und Bedarf

- 1.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche
- 1.2 Standort
- 1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse
- 1.4 Bedarfsanalyse
- 1.5 Fazit

2 Maßnahmenempfehlung

- 2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen
- 2.2 Strategische Ausrichtung
- 2.3 Standort- und Lageeinordnung
- 2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm
- 2.5 Annahmen Betriebskonzept
- 2.6 Wirtschaftlichkeit
- 2.7 Fazit

1 Bestand und Bedarf

- 1.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche
- 1.2 Standort
- 1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse
- 1.4 Bedarfsanalyse
- 1.5 Fazit

1 Bestand und Bedarf

1.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

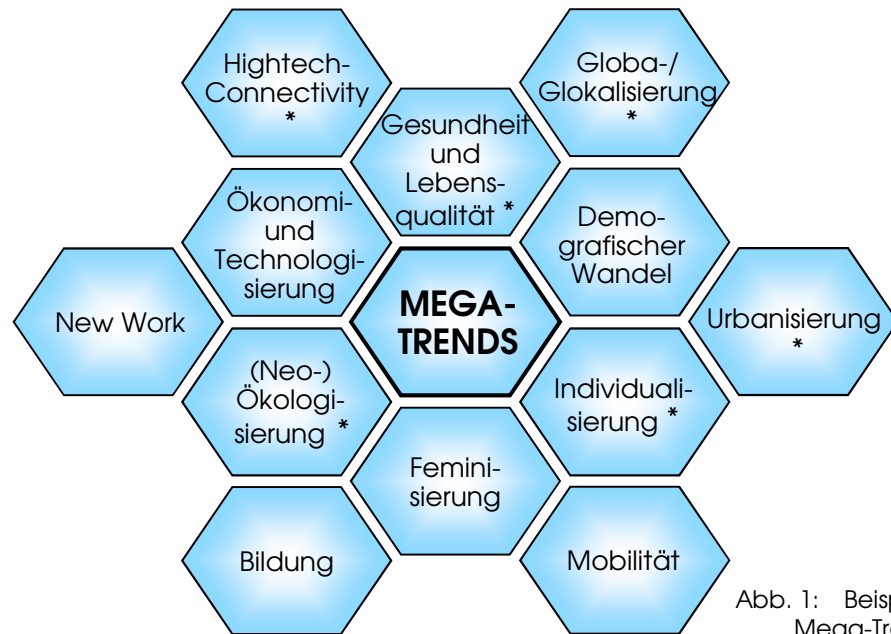


Abb. 1: Beispiele Mega-Trends (eigene Darstellung)

- Mega-Trends legen den Rahmen für das wirtschaftliche und gesellschaftliche Geschehen fest und beeinflussen somit Entwicklung und Lebenszyklen von Produkten und Dienstleistungen über Jahrzehnte hinweg. Dies gilt auch für Institutionen wie Sportstätten.
- Bei Badanlagen wird im Allgemeinen von einem Lebenszyklus von 30 Jahren ausgegangen. Folglich ist es von großer Bedeutung vorausschauend zu planen und für künftige Vorhaben vorherrschende (Mega-)Trends zu betrachten sowie potenzielle Zielgruppen entsprechend zu berücksichtigen.

** Erläuterungen zu ausgewählten Begriffen*

- **Gesundheit und Lebensqualität:** gesteigertes Gesundheitsbewusstsein, zunehmende Eigenverantwortung, erhöhte Investitionen in die eigene Gesundheit
→ Wachstum in Gesundheitswirtschaft und -tourismus
- **Hightech-Connectivity:** zunehmende digitale Vernetzung (z. B. Internetplattformen, Handys als Alltagsbegleiter und Basis neuer Netzwerke/Konsumgewohnheiten)
- **Globalisierung/ Glokalisierung:** Glokalisierung = lokale Auswirkungs- und Erscheinungsebene der weltumspannenden Globalisierung
→ Bedeutungszuwachs für regionale Bezüge auf kultureller, ökonomischer, politischer und soziologischer Ebene
- **Urbanisierung:** Ausbreitung städtischer Lebensformen in ländliche Gebiete
- **Ökologisierung:** Umweltschutz, Ressourcenschonung, Corporate Social Responsibility
- **Individualisierung:** Selbstbestimmung, -verwirklichung



1 Bestand und Bedarf

1.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

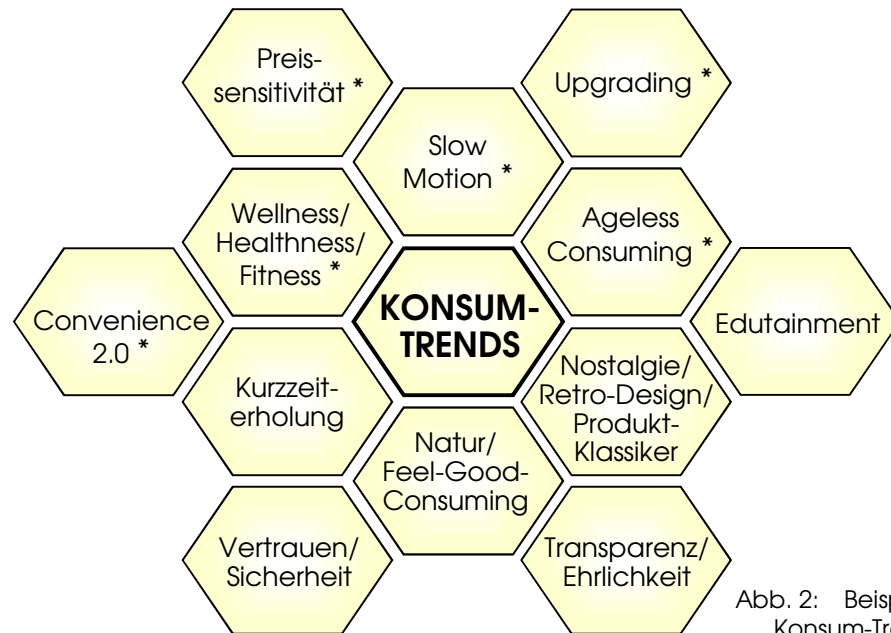


Abb. 2: Beispiele Konsum-Trends (eigene Darstellung)

- Neben den allgemeinen Mega-Trends sind ferner verschiedene, u. U. teils divergierende Konsumtrends für die einzelnen Alters- und Zielgruppen zu berücksichtigen. Diese werden wiederum zunehmend in ihren Gewohnheiten, Bedürfnissen und Ansprüchen inhomogener.
- Nicht zuletzt verlangt auch der demografische Wandel eine differenzierte Ansprache älterer Konsumentengruppen, um das Konsumpotenzial adäquat auszuschöpfen.

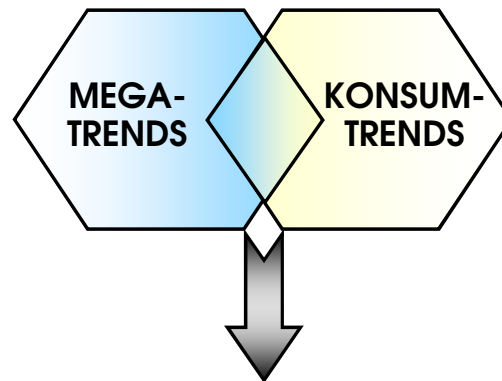
** Erläuterungen zu ausgewählten Begriffen*

- **Slow Motion:** Entschleunigung, Entdeckung der Langsamkeit (Bsp. Slow City, Slow Food) vs. Alltagsstress und Non-Stop-Gesellschaft
- **Wellness/Healthness/Fitness:** Entwicklung vom passiven Wellness-Konsum hin zu Eigenkompetenz, Balance und stärkerer physischer + mentaler Gesundheitsorientierung mit „sanftem“ Sport, v. a. zur Primär- und Sekundärprävention, sowie wertvoller Ernährung
- **Natur/Feel-Good-Consuming:** ökologisch, politisch, ethisch, sozial korrekter Konsum fürs „gute Gefühl“
- **Preissensitivität:** Aufrechterhaltung des Konsumstandards bei Ø eher sinkendem realen Einkommen einerseits;
- **Upgrading:** Steigerung der Lebensqualität durch hochwertigere Produkte andererseits
- **Convenience 2.0:** frische, gesunde, hochwertige aber schnell verfügbare Produkte
- **Ageless Consuming:** Konsum jenseits von Altersgrenze
- **Edutainment:** „unterhaltsames Lernen“ (Education + Entertainment)



1 Bestand und Bedarf

1.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche



Relevante Konsequenzen für die Bäderbranche

- Schaffung, Erweiterung bzw. Anpassung von nassen und trockenen Angeboten aufgrund des wachsenden Gesundheitsbewusstseins sowie der steigenden Nachfrage an Gesundheitsangeboten – unter Beachtung vorherrschender Mega- und Konsumtrends
- Well-/Healthness-Markt = Cash-Cows im Produkt- und Dienstleistungsportfolio von Bäderbetrieben
- Element Wasser steht gleichermaßen für Sport und Erholung (vgl. Anlage 1); Sportschwimmen verzeichnet Nachfragezuwächse – Breiten-/Freizeit-/Gesundheitssport Schwimmen liegt in der Rangliste der Sportarten auf Platz zwei (vgl. Anlage 2)
- Schaffung von „Third Places“ als Oasen zwischen Heim und Arbeitsplatz (Trends: *Homing/Clubbing* – „Intimisierung“ öff. Räume)
→ wichtiger sozialer, halböffentlicher Raum für Gemeinschaft, Kommunikation und Austausch
- eindeutige Zielgruppendefinition und -differenzierung bei klarer Angebotsprofilierung und Qualitätsorientierung
- flexible Marktverhältnisse und Trendänderungen verlangen regelmäßige Innovationen/Erweiterungen und implizieren Ausbauflächen

→ unter Beachtung einer sich zusehends verschärfenden Konkurrenzsituation am Bädermarkt i. V. m. stetig wachsenden Kostenpositionen

1 Bestand und Bedarf

1.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

Bädermarkt

Der Bädermarkt ist derzeit von folgenden überregionalen Trends geprägt

- Bädermarkt Deutschland gesättigt! → wachsende und verschärfte Konkurrenzsituation
- steigender Substitutionswettbewerb → zunehmende, vielseitige Angebote in der Freizeitbranche
- sinkende Besucherzahlen in der Zielgruppe Familie (10 – 30 %); hingegen steigende Besucherzahlen im Bereich Wellness/Sauna
- Anstieg der Gastronomieumsätze
- Steigerung der Nutzung von Kursen- und Programmangeboten
- Investitionen hauptsächlich in Kindererlebniswelten (Nischenmarktentwicklung) sowie Wellness/Sauna (starke Trendentwicklung)
- Schließungen und Rückbauten von Bädern mangels Finanzbudgets zu Defizitausgleich
- Insolvenz von PPP-Projekten

Entwicklungstendenzen im Bädermarkt

Zur Zeit werden von Fachleuten folgende Entwicklungstrends erörtert:

- Zunahme der Bedeutung von Gesundheitsangeboten
- Thematisierung von Bädern und Etablierung als Begegnungszentren
- Bäder mit Zusatzangeboten, verringerter Wasserfläche und evtl. Synergie mit bäderfremden kommerziellen Frequenzeinrichtungen
- marktunabhängige Energiequellen sowie Ausbau/Verbesserung von Synergieeffekten durch Standort-/Angebotszentrierung
- Rückkehr zu regionalen Einzugspotenzialen und/oder Marktalleinstellung (Marktnischen)
- Zunahmen der Bedeutung von Aufenthalts- und Ruhequalität, Ambiente und Service

FAZIT: Wachsende Bedeutung von lokalen, thematisch/authentischen Angeboten mit TOP Service



1 Bestand und Bedarf

1.2 Standort

Makrostandort

Administrative Zuordnung

- Die Kurstadt Bad Kreuznach ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises in Rheinland-Pfalz. Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist sie administratives, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region.
- Bad Kreuznach ist große kreisangehörige, verbandsfreie Stadt und Sitz der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach.
- Sie gliedert sich neben der Kernstadt in vier Stadtteile (Bosenheim, Ippesheim, Planig und Winzenheim).

Lage und Erreichbarkeit

- Bad Kreuznach liegt im Nahetal zwischen Hunsrück, Rheinhessen und Nordpfälzer Bergland, etwa 45 km südwestlich der Landeshauptstadt Mainz und ca. 80 km südwestlich der Finanzmetropole Frankfurt am Main.
- Als regionales Zentrum und mit seiner Lage in der Metropolregion Rhein-Main verfügt Bad Kreuznach über verkehrsgünstige Anschlüsse (A 61 sowie B 41/48/428).
- Der Bahnhof Bad Kreuznach sichert mit Regionalzügen den Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet sich in Mainz.
- Der Stadtverkehr sowie die Verbindung zu Nachbargemeinden wird durch die Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach sowie den Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbund mit städtischen wie regionalen Bus- und Bahnlinien sichergestellt.

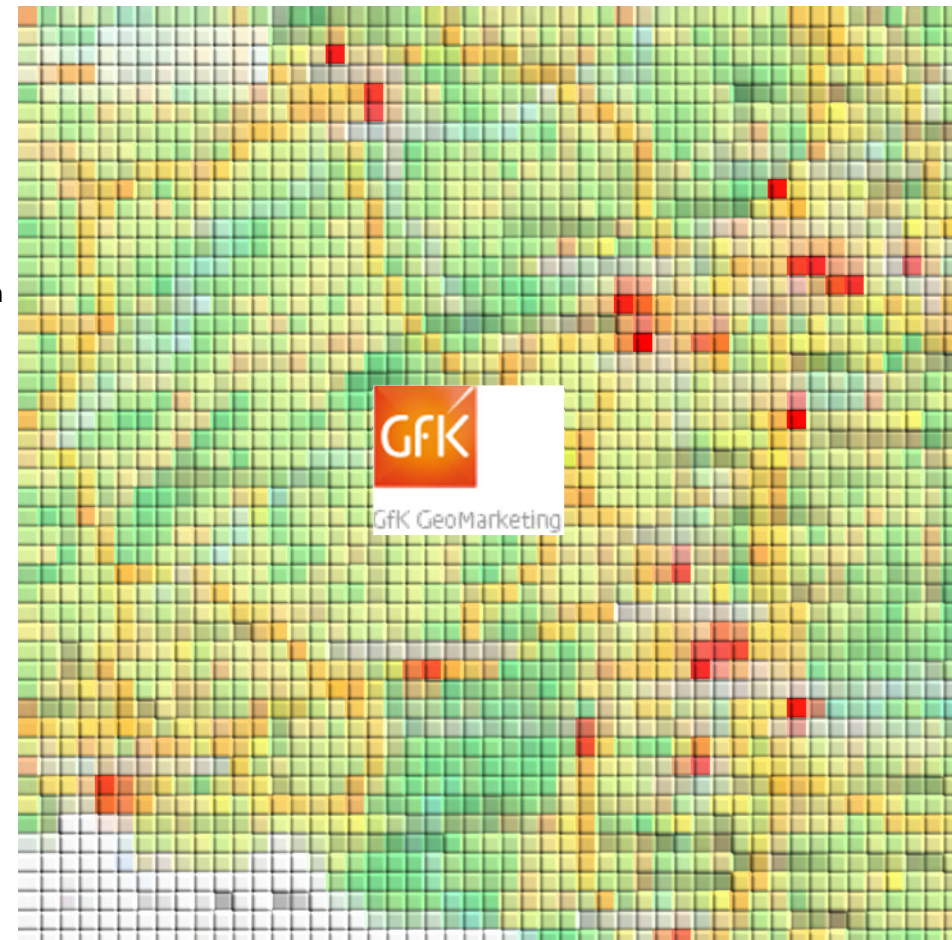


Abb. 3: Lage Bad Kreuznach
(Quelle: GfK GeoMarketing;
Karte erstellt mit RegioGraph)

→ Für den Makrostandort kann eine gute Infrastruktur und Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer festgestellt werden.



1 Bestand und Bedarf

1.2 Standort

Mikrostandort

Allgemein/Bedeutung

- Das Freibad Salinental befindet sich an der südwestlichen Stadtgrenze von Bad Kreuznach zur Nachbargemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Anlage liegt inmitten großer Gradierwerke, eingebettet in eine einzigartigen Naturlandschaft, direkt an der Nahe.
- Mit einer Höhe von ca. 9,5 Metern bilden die Gradierwerke eine Gesamtlänge von 1,1 km. Diese mächtigen Heckenwände, an denen Salzwasser (Sole) herabrieselt bilden Europas größtes Freiluftinhalatorium und damit ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal für die Kurstadt.
- Der landschaftlich sehr attraktive Standort ist bei den Bürgern in und um Bad Kreuznach etabliert und wird ebenfalls von Touristen sehr geschätzt. Die salzhaltige Luft schafft von Ostern bis November im Salinental meeresklimatische Bedingungen.
- Die Kurstadt ist bekannt für ihr „Kreuznacher Verfahren“ (Kombination aus Sole-Anwendungen, Radon-Inhalation und Physiotherapie) und eine beliebte Kur- und Gesundheitsdestination mit einschlägigen Fachkliniken und Reha-Zentren.
- Seit fast zwei Jahrhunderten wird Sole für Kuren genutzt. Sowohl als Inhalations- als auch Badekur hat das Heilmittel Sole vor allem bei rheumatischen Erkrankungen, Asthma oder Hautkrankheiten seine Bedeutung behalten.

(http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/
<http://www.bad-kreuznach-tourist.de/gesundheit-und-kur/>)

→ **Das Salinental ist bei Einheimischen und Besuchern gleichermaßen beliebt und bietet eine einzigartige und attraktive Landschaft mit dem Alleinstellungsmerkmal Freiluftinhalatorium.**

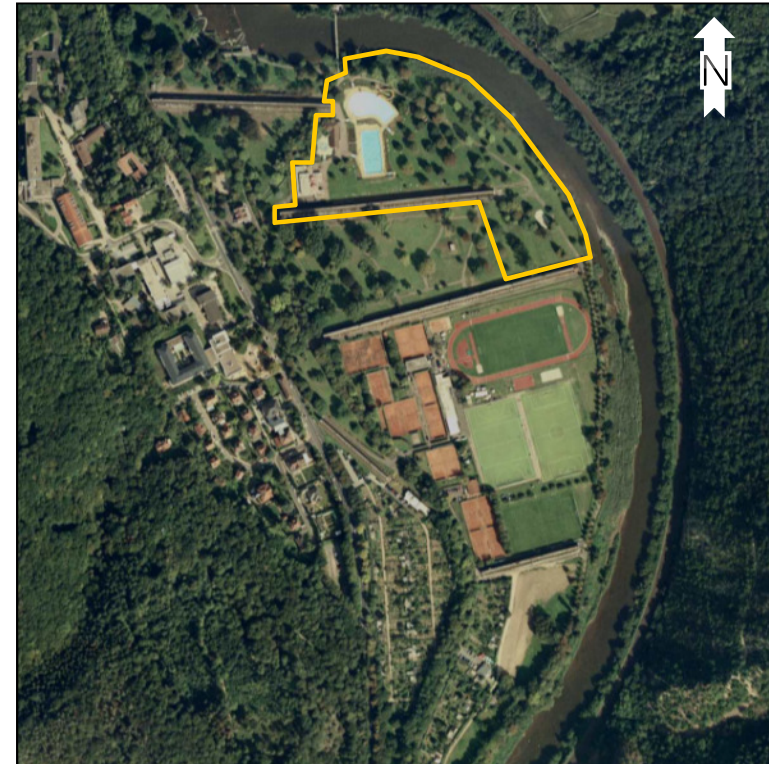


Abb. 4: Standort Freibad Salinental I
 (Quelle Luftbild: BAD)

1 Bestand und Bedarf

1.2 Standort

Mikrostandort

Lage/Erreichbarkeit/Infrastruktur

- Aufgrund der flussnahen Lage befindet sich das Freibadgelände im Überschwemmungsgebiet des Salinentals. Diese Tatsache steht gemäß Aussage der Stadtverwaltung Bad Kreuznach nach Rücksprache mit der Rheinland-Pfälzischen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Naturschutzbehörde einer denkbaren Erweiterung um einen Hallenbadneubau jedoch nicht entgegen. Ferner ist eine Stelzenbauweise für künftige Bauten nicht erforderlich.
- Ungünstig wirkt sich an diesem Standort die vorhandene dezentrale sowie zu Stoßzeiten (Sonnentage Freibadsaison) beschränkte Parkplatzsituation aus. Derzeit stehen für Pkw entlang der vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße B 48 (auf gegenüberliegender Seite des Badeingangs) sowie jenseits der Nahe Parkplätze zur Verfügung (auf der nebenstehenden Abbildung nicht mehr ersichtlich). Für Pkw-Fahrer bestehen (je nach Zielgruppe) Einschränkungen bzgl. der Entfernung zwischen Bad und Parkplatz sowie der je nach Parkplatzstandort nötigen Überquerung der Bundesstraße.
- Für ein Kombibad im Winterhalbjahr bzw. an Schlechtwettertagen ist die Parkplatzkapazität ausreichend. Zu beachten ist lediglich die (bereits vorhandene) beschränkte Parkplatzsituation in der Sommersaison (jedoch kein höherer Bedarf als bisher).
- **Erhöhte Berücksichtigung muss die Parkplatzssituation sowie Lärmemmission finden, welche v. a. mit der anliegenden Wohn- und Klinikbebauung sowie der Nutzung des Naherholungsgebietes durch Einheimische und Touristen in Verbindung stehen.**

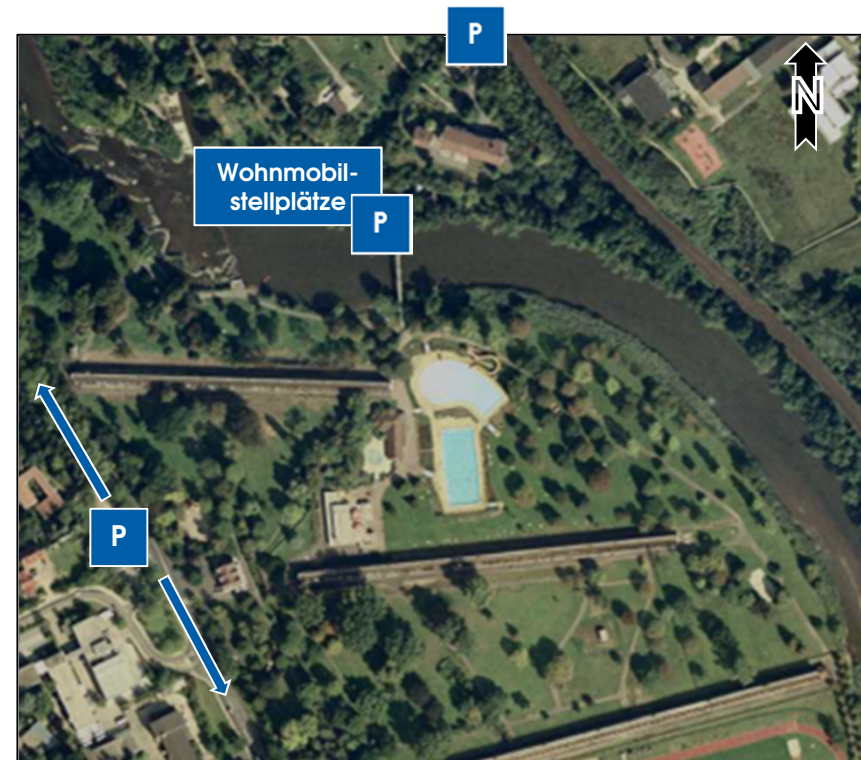


Abb. 5: Standort Freibad Salinental II
(Quelle Luftbild: BAD)

1 Bestand und Bedarf

1.2 Standort

Mikrostandort

Lage/Erreichbarkeit/Infrastruktur

- Positiv herauszustellen ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Anfahrt per ÖPNV ist möglich. In direkter Nähe des Freibades existiert eine Bushaltestelle.
- Für Gäste mit Fahrrädern stehen neben dem Eingang Fahrradständer in ausreichendem Umfang zur Verfügung.
- Nutzer der Wohnmobilstellplätze erreichen das Bad problemlos fußläufig über eine Brücke (vgl. Abb. 5).
- Ebenso positiv stellt sich ein Neubau eines Hallenbades auf dem bestehenden Freibadgelände dar, was somit eine sinnvolle Zentralisierung des sport- und freizeitorientierten Bäderangebots in Bad Kreuznach mit daraus entstehenden zahlreichen Synergieeffekten bedeutet. Zudem erfolgt eine thematisch passende Einbettung in das Salinental, das laut Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach als Schwerpunkt für den Sport- und Freizeitsektor ausgewiesen ist.



Abb. 6: Freibad Salinental
(Foto: GMF)

- **Der Mikro-Standort ist grundsätzlich hinsichtlich seiner Lage und Erreichbarkeit positiv zu bewerten.**
- **Eine Zusammenschluss von Hallen- und Freibad an einem Standort bedeutet nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht bedeutende Vorteile (hohes Einsparpotenzial durch gemeinsame Technik, Wegfall doppelter Öffnungszeiten während der Übergangszeiten, optimierter Personaleinsatz etc.). In diesem Fall ergeben sich ebenso Synergien im Bereich der Betriebsabläufe/Betriebsführung/Organisation und bei der Nutzung konzentrierter Angebote. Speziell während der Übergangszeiten (Winter-/Sommersaison) liegt die Attraktivität für Gäste in der wechselnden Nutzung von Frei- und Hallenbadbereich an einem zentralen Standort.**
- **Ferner ist ein Ersatzbau an Stelle des bestehenden Gebäudes vorteilhaft, da angrenzende Grundstücke nicht tangiert oder dezimiert werden müssen, da eine Erweiterung des Freibadgeländes nicht erforderlich ist.**
- **Die Parkplatzsituation ist parallel bedarfsgerecht auszugestalten.**

1 Bestand und Bedarf

1.2 Standort

Soziodemografische und -ökonomische Entwicklung

- Bad Kreuznach beherbergt zum 31.12.2012 knapp 44.000 Einwohner. (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)
- Bis zum Jahr 2030 wird eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (vgl. Abb. 8/9).

Demografischer Wandel (Prognose bis 2030):

- In den kommenden Jahren werden allerdings die Anteile der Altersklassen der über 65-Jährigen stetig zunehmen. Sie weisen als einzige Gruppen positive Wachstumsraten im dargestellten Zeitraum auf (ca. 31 Prozent bei den 65- bis 79 Jährigen; bei den über 80-Jährigen sogar über 47 Prozent, vgl. Alterspyramide Abb. 7).
- Dem stehen durchweg negative Wachstumsraten bei allen Altersklassen bis 65 Jahre entgegen (vgl. Abb. 10).
- Das zu erwartende steigende Durchschnittsalter (derzeit bei annähernd 44 Jahren; für das Jahr 2030 mit etwa 48 Jahren prognostiziert) verdeutlicht ebenso den weiteren allgemeinen Alterungstrend in den kommenden Jahren.

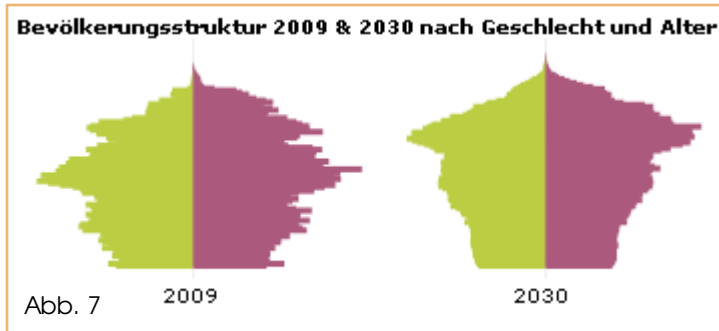


Abb. 7

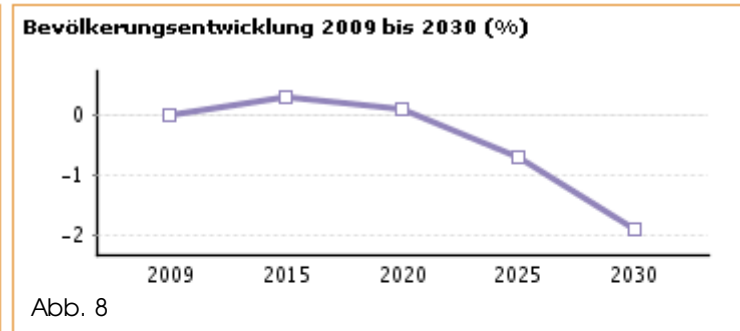


Abb. 8

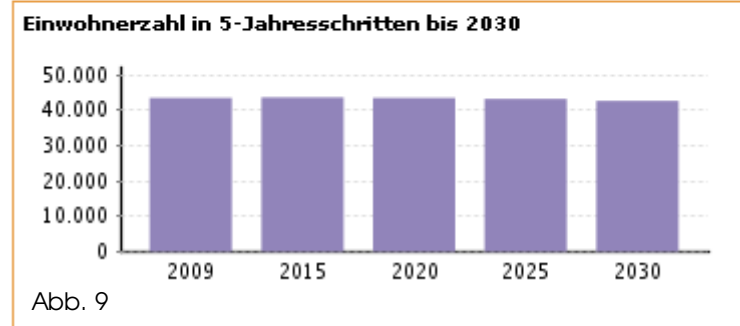


Abb. 9

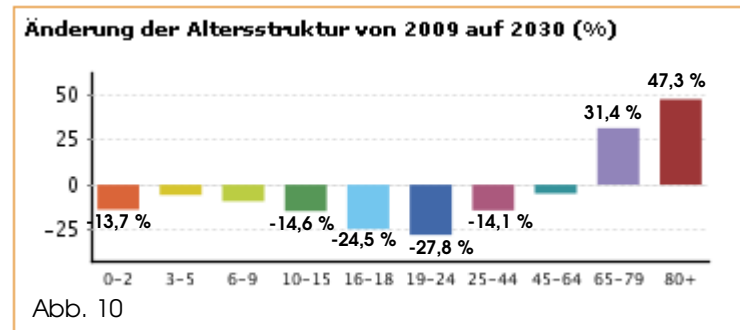


Abb. 10

Abb. 7 – 10: Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und -struktur in Bad Kreuznach 2009 – 2030

(Quelle : Bertelsmann Stiftung 2013, Wegweiser Kommune/Deenst GmbH/ies, Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH der Universität Hannover)

1 Bestand und Bedarf

1.2 Standort

Soziodemografische/-ökonomische Entwicklung

- Bad Kreuznach ist dem Demografiety „Mittelgroße Kommunen geringer Dynamik im Umland von Zentren und im ländlichen Raum“ zuzuordnen. Merkmale für diesen Typus sind eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte bei relativ hohen Anteilen älterer/alleinlebender Menschen sowie i. d. R. ein geringerer Anteil von Kindern und Jugendlichen.
- Mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent lag der Bad Kreuznacher Landkreis im Jahr 2012 0,9 Prozent über dem west- bzw. in gleicher Höhe wie der gesamtdeutsche Durchschnitt. Im Mai 2013 lag die Arbeitslosenquote bei 7,1 Prozent und stieg damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,4 Prozentpunkte. Die Arbeitslosenquote von Rheinland-Pfalz lag im selben Monat bei 5,4 Prozent.
(Bundesagentur für Arbeit 2013, <http://statistik.arbeitsagentur.de/>)
- Die wirtschaftliche Ausrichtung Bad Kreuznachs ist dienstleistungsgeprägt. Über 75 Prozent der beschäftigten Einwohner arbeiten in der Dienstleistungsbranche. Gut 24 Prozent sind in Industrie und Handel tätig (<http://www.wegweiser-kommune.de/>). Eine tragende Rolle spielt das Wirtschaftsfeld *Tourismus*, das der Kurstadt mit dem Prädikat *Mineral- & Radonheilbad* ein jährliches touristisches Potenzial von über 90.000 Gästeankünften verschafft. Dabei ist die Bedeutung des Reha-Bereichs mit den in Bad Kreuznach ansässigen Reha-Kliniken bei der Anzahl der Übernachtungen prägend, was eine Verweildauer von über vier Tagen sichert.
- Bei einem jährlich verfügbaren Einkommen von etwa 20.000 Euro pro Kopf liegt die Kaufkraft im Landkreis Bad Kreuznach mit gut 98 Prozent nur knapp unter dem gesamtdeutschen Mittel (MB-Research – Studie zur Kaufkraft in Deutschland 2012, <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>).

- **Besondere Beachtung gilt dem demografischen Wandel, da in den wachsenden Altersgruppen der älteren Generationen (auch „Silver-“, „Golden-“, „Best Ager“) Themen der Gesundheitsvorsorge und Bewegung einen immer höheren Stellenwert einnehmen.**
- **Bezüglich der sozioökonomischen Struktur ermöglichen die vorherrschenden sozioökonomischen Rahmendaten ein Angebot in den Bereichen Freizeit sowie Sport- und Gesundheit.**

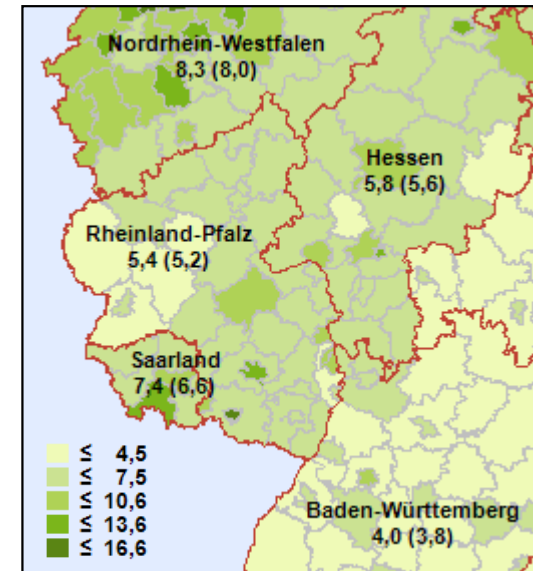
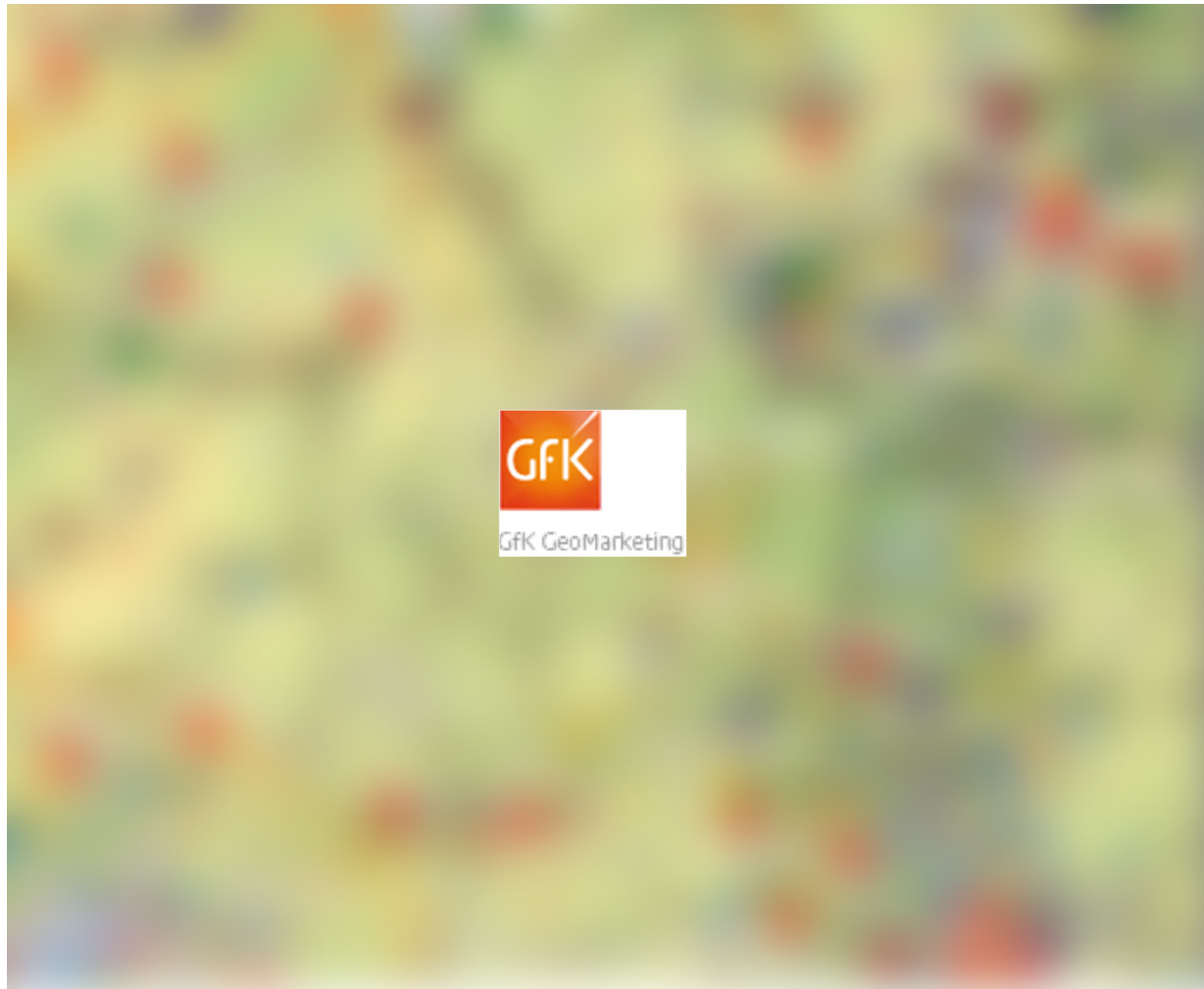


Abb. 11: Arbeitslosenquote im Mai 2013
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2013
<http://statistik.arbeitsagentur.de/>)

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse



**Bäderlandschaft
Region Bad Kreuznach**

-  Therme
-  Erlebnis-/Freizeitbad
-  Kombibad (Hallenfreibad)
-  (Sport-)Hallenbad
-  Kur-/Therapie-/Klinikbad
-  Freibad/Badesee
-  Planung/Bau
-  Freizeit-Therme
-  Saunaaanlage
-  Schulschwimm-/
-  Vereins-/Therapiebad
-  Hotel mit Wellness-Oase
-  (derzeit) geschlossen

Isochronen
= Linien gleicher Pkw-Anfahrzeit (ca. 15, 30, 45 min)



Abb. 12: Bäderlandschaft Region Bad Kreuznach
(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)



1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Thermen/Freizeitthermen (Für diese Bädergruppe nimmt der potentielle Gast eine Anfahrtszeit von 60 bis etwa 75 Minuten in Kauf)

- In der Region sind zahlreiche Thermenangebote vorhanden. Diese Anlagen verfügen über attraktive und vielseitige Angebote, welche mitunter ein hohes Qualitätsniveau erreichen.
- Derartige Anlagen versorgen aufgrund ihrer Angebote und Größe ein vergleichbar weites, oftmals überregionales Einzugsgebiet sowie die entsprechenden Hauptzielgruppen (erholungs- und gesundheitsorientierte Gäste mit mittlerer bis gehobener Kaufkraft) mit einem Thermal- und Wellness- sowie oftmals zusätzlichen Erlebnis- und Freizeitangeboten – in dieser Region ausreichend.
- Diese Bäderkategorie weist in Teilen vergleichbare Angebote zu herkömmlichen Kombibädern auf. Sie stehen zwar nicht im unmittelbaren Fokus der Wettbewerbsanalyse. Dennoch entstehen auch durch sie Beschränkungen des Einzugsgebietes und Besucherpotenzials (Bsp.: Taubertsbergbad Mainz: bestehendes kombiniertes Badeangebot; aufgrund der Größe sowie Angebotsausrichtung u. a. mit Thermenwelt, Saunaparadies und Wellnessbereich wird dieses Bad als Freizeittherme eingestuft).

Erlebnis-/Kombibäder (Für diese Bädergruppe nimmt der potentielle Gast eine Anfahrtszeit von 30 bis etwa 45 Minuten in Kauf)

- Im weiteren Umfeld ist auch bei dieser Bäderkategorie eine große Dichte von Anlagen feststellbar. Dies relativiert sich jedoch, betrachtet man die hohe Bevölkerungsdichte der umliegenden Großstädte sowie in der Metropolregion Frankfurt am Main.
- Innerhalb der allgemein akzeptierten Anfahrtszeit um Bad Kreuznach befinden sich aus dieser Kategorie folgende Bäder (Reihenfolge nach Entfernung zu Bad Kreuznach): Rheinwelle in Gau-Algesheim, Frei- und Hallenbad Kleinfeldchen in Wiesbaden, Freizeitbad Simmern in Simmern/Hunsrück, Hallen- und Freizeitbad „An der Lache“ in Rüsselheim, Heinrich-Völker-Bad in Worms.
- Darüberhinaus, mit einer Anfahrtszeit von ca. 50 Autominuten und mehr liegen weitere zahlreiche Anlagen dieser Kategorie: Sport- und Wellnessbad Kelsterbach, SWEN Allwetterbad in Grünstadt, Rebstockbad in Frankfurt am Main, Wiesenbad Eschborn, Monte Mare in Kaiserslautern, Tournesol in Idstein, Freizeitbad Salinarium in Bad Dürkheim, Aquabella Mutterstadt, Jugendstilbad Darmstadt, Seedammbad in Bad Homburg v. d. H., Badepark Haßloch, Panoramabad Bornheim in Frankfurt am Main, Monte Mare Obertshausen, Erlebnisbad Zeller Land in Zell (Mosel), Freizeitbad AZUR in Ramstein-Miesenbach, Bellamar Schwetzingen, Hallenfreizeitbad Karben, Aquadrom Hockenheim, Nettebad Mayen, Bäder- und Saunapark Walldorf, Nidderbad in Nidderau, Die Lakai in Neunkirchen, Usa-Wellenbad in Bad Nauheim, Freizeitzentrum Cochem, Weiselbergbad Oberkirchen in Freisen, Das Blau in St. Ingbert, Badeparadies Zweibrücken, Sunparks Eifel in Gunderath, Erlebnisbad Schaumberg in Tholey.
- Unter den aufgezählten Anlagen sind in Anbetracht des Vorhabens der Errichtung eines kombinierten Bäderangebots in Bad Kreuznach besonders jene als Hauptkonkurrenten zu betrachten, die ebenso ein kombiniertes In- und Outdoor-Badeangebot vorhalten.



1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Erlebnis-/Kombibäder

- In Abb. 12 sind allerdings nur „echte“ Kombibäder* als solche gekennzeichnet (vgl. Kartenlegende). Weitere Kombi- oder Hallenfreibäder, die für den Zeitraum der Freibad-(Haupt-)Saison den Hallenbadbereich schließen, sind mit zwei Einzelsymbolen belegt, zählen jedoch als funktionelle Einheit. Damit sind diese Anlagen ebenso als Wettbewerber für ein zukünftiges kombiniertes Badeangebot in Bad Kreuznach zu beachten (z. B. Rheinhessen-Bad, Hallen- und Freibad in Nieder-Olm), wenngleich sich bei diesen Anlagen die allgemein akzeptierte Anfahrtszeit verringert (da eben kein gleichzeitiges Angebot vorhanden ist sondern nur eine Hallen- oder nur eine Freibadnutzung für den Gast infrage kommt; siehe auch folgende Bäderkategorie).
- Erlebnis- aber auch sportorientierte Gäste, Familien mit Kindern und Jugendliche finden in diesen Badanlagen entsprechende Angebote. Neben verschiedensten Erlebniskomponenten (z. B. Wellenbecken, Riesenrutschen) verfügen die genannten Bäder häufig über sportliche sowie diverse wellness- und gesundheitsorientierte Angebote (Sportbecken, Saunen, Massagen, Kurse etc.).

(Sport-)Hallen- und Freibäder (Für diese Bädergruppe nimmt der potentielle Gast eine Anfahrtszeit von 10 bis etwa 20 Minuten in Kauf)

- Klassische Hallen- und Freibäder versorgen in erster Linie die lokale Bevölkerung mit zumeist durchschnittlicher Ausstattung und geläufigen Angeboten für einerseits beschränkte, andererseits weniger spezifizierte Zielgruppen (z. B. nur „Sport- und Gesundheitsschwimmer“, v. a. in Sporthallenbädern oder aber für alle Altersklassen „von 1 bis 99“, speziell in größeren Freibädern).
- Auch bei dieser Bäderkategorie kann von einer hohen Anlagendichte gesprochen werden. Jedoch liegt die Masse dieser Bäder außerhalb von 30 Minuten Anfahrtszeit um Bad Kreuznach – vornehmlich in den dichter besiedelten großstädtischen Gebieten.
- In der Regel werden diese Bäder durch Funktionalität dominiert und sind im Vergleich zu freizeitorientierten Bädern von geringerer Attraktivität.
- Die städtische Wettbewerbssituation ergibt sich aus mehreren kleinen Standorten mit den bestehenden Bäderanlagen (Bad Kreuznach/Nachbargemeinden – vgl. Aufstellung ab übernächster Seite: „Bestandsbäder Bad Kreuznach und Nachbargemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg“).

* mit „echtem“ Kombibad ist an dieser Stelle eine Anlage mit ganzjährigem Hallenbadbetrieb gemeint, d. h. Parallelbetrieb von Hallen- und Freibadbereich während der Sommersaison bei direkter räumlicher Verbindung beider Badbereiche

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Schließungen/Neubau/Planungen von Kombibädern

- Das **Frei- und Hallenbad Buchenau** in Boppard ist seit dem Frühjahr 2010 vollständig geschlossen (Entfernung zu Bad Kreuznach ca. 55 Autominuten). Der Freibadbereich wurde bereits seit Ablauf der Sommersaison 2008 nicht mehr geöffnet. Eine Wiedereröffnung ist ausgeschlossen. Nach Presseberichten bestehen Überlegungen bzgl. eines Thermen-Neubaus in Boppard. Die vorhandene Thermalquelle erfüllt Voraussetzungen für die staatliche Anerkennung als Heilquelle ([http://www.boppard.de/index.php?id=26undtx_ttnews\(pointer\)=2undtx_ttnews\(tt_news\)=13undtx_ttnews\(backPid\)=23undcHash=8080964b01](http://www.boppard.de/index.php?id=26undtx_ttnews(pointer)=2undtx_ttnews(tt_news)=13undtx_ttnews(backPid)=23undcHash=8080964b01); Stand 08.09.2010).
 - In **Homburg** steht seit 22. April 2013 fest: Der Ersatzneubau eines Kombibades (Entfernung zu Bad Kreuznach ca. 70 Autominuten) wird im Rahmen eines PPP-Projektes (Public-Private-Partnership) umgesetzt. SR-online zufolge wurde ein Stadtratsbeschluss zur Realisierung des über 18 Mio. Euro teuren Kombibades gefällt (http://www.sr-online.de/sronline/nachrichten/politik_wirtschaft/homburg_kombibad_stadtrat100.html; erschienen am 23.04.2013). Das über 43 Jahre alte, marode Hallenbad werde mit Eröffnung des neuen Kombibades seinen Betrieb einstellen. Das Homburger Freibad ist bereits seit 2011 geschlossen. Details zum Projekt werden zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlicht. Als beschlossen gelte jedoch bereits, dass die Anlage als funktionales Bad errichtet wird, in welcher neben der Öffentlichkeit auch der Schul- und Vereinssport bedient werden soll.
- **Die Region ist dicht mit Bädern verschiedener Kategorien besetzt. Zwar relativiert sich diese Tatsache, betrachtet man die hohe Bevölkerungsdichte aufgrund der in der Region gelegenen Großstädte. Dennoch liegt angesichts der Ausrichtung und Ausstrahlung der bestehenden Bäderanlagen eine Beschränkung des Einzugsgebietes und damit des Besucherpotenzials vor. Ein Eintritt in den (über-)regionalen Wettbewerb ist daher nicht zweckmäßig oder empfehlenswert.**
 - **Relevant für ein künftiges kombiniertes Badeangebot in Bad Kreuznach sind insbesondere Wettbewerber mit freizeit- und sportorientierten Angeboten im In- und Outdoor-Bereich. Dies betrifft neben kombinierten Konkurrenzanlagen („echte“ Kombibäder) auch naheliegende saisonale Bäderbetriebe (Hallen- sowie Freibäder).**
 - **Für Bad Kreuznach verbleibt die Ausrichtung als funktionelles Kombibad im Bereich Sport- und Freizeit, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedürfnisse Bad Kreuznachs mit einer vornehmlich lokalen Orientierung.**
 - **Eine zusätzliche Belastung des Besucher- und Umsatzpotenzials durch neu entstehende Badanlagen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht abschließend abschätzbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass (v. a. wegen der Entfernung) das Potenzial für Bad Kreuznach nur bedingt tangiert wird.**

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Bestandsbäder Bad Kreuznach und Nachbargemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg

Zur genaueren Darstellung der lokalen Bädersituation werden im Folgenden die relevanten (Sport-)Hallen- und Freibäder aufgeführt.

Hallenbad Kilianstraße (Baujahr 1965)

- reines Sporthallenbad mit 25m-Becken (315 m²; 5 Bahnen = 12,5 m; Sprung- und Schwimmer- sowie Nichtschwimmerbereich; Sprunganlage mit 1m-Brett/3m-Turm); keine Behindertengerechtigkeit/Barrierefreiheit
- Nutzung: öffentlich und nicht öffentlich (vgl. Belegungsplan Anlage 3); z. T. Parallelbetrieb
- Zielgruppen: Familien, Schul-, Sport- und Vereinsschwimmer
- Umkleidebereich: 100 Spinde, 20 Umkleiden, 1 Sammelumkleide (weitere 4 im Keller für Schulschwimmen), sanierungsbedürftig (Sanierungsstau gem. Preisstand 2008: ca. 3,8 Mio. Euro), Weiterbetrieb nur mit Generalsanierung praktikabel (ohne Erweiterungsmöglichkeiten)
 - durchgeführte Sanierungen:
 - 1995: Errichtung BHKW
 - 2001: Standsicherheit (Stahlunterstützungen)
 - 2008: Umkleidebereiche, Technik (Rückspülungs-, Abluftanlage)
- Fläche gesamt: 2.690 m²
- Öffnungszeiten: i. d. R. September – Mai (Ø Öffnungszeiten/Woche: 38 h)
- Besucherstatistik (vgl. auch Abb. 23, Kap. 1.4): während der letzten sechs Jahre stabiler Verlauf öffentlicher Besucherzahlen → Ø ca. 18.400 (Ø nichtöffentliche Nutzer ca. 27.600)
- Tarife: Einzelkarte Jugendliche = 1,80 € Erwachsene = 2,60 €
 Zehnerkarte Jugendliche = 15,50 € Erwachsene = 23,40 €
- Schulen haben freien Eintritt. Vereine zahlen grundsätzlich 55 € pro Becken und Stunde bzw. 11 € pro Bahnstunde.

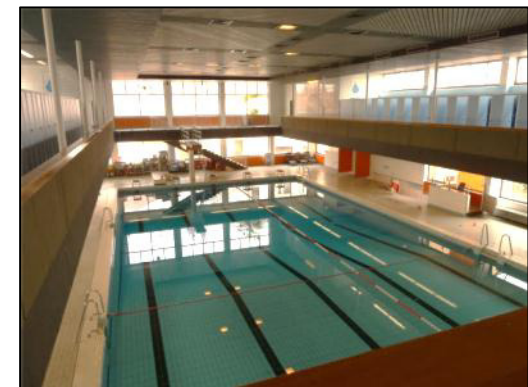


Abb. 13 – 15:
Hallenbad KH
(Fotos: GMF)

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Bestandsbäder Bad Kreuznach und Nachbargemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg

Freibad Salinental (Eröffnung 1958)

- Schwimmerbecken (1.050 m², 8 Bahnen = 21 m), Nichtschwimmerbecken (1.050 m², inkl. 50m-Rutsche), Planschbecken (30 m²)
- Zielgruppen: Familien, Schul-, Sport- und Vereinsschwimmer, Touristen
- Umkleibereich: über 1.200 Spinde/Wertfächer, ca. 40 Umkleiden, 2 Sammelumkleiden, 1 Behindertenumkleide inkl. Dusche/WC
- sanierungsbedürftig (Sanierungsstau gem. Preisstand 2008: ca. 6,3 Mio. Euro), für Weiterbetrieb sind Teilerneuerungen notwendig; aktuell durchgeführte Sanierungsmaßnahmen 2013 i. H. v. 500.000 – 600.000 Euro (sicherheitsrelevante Technik)
- Fläche gesamt: ca. 43.000 m²
- Öffnungszeiten: Juni – August täglich 9 – 20 Uhr (77 h/Woche)
Mai und September täglich 10 – 19 Uhr (63 h/Woche)
- Besucherstatistik: mitunter stark schwankend (typische Wetterabhängigkeit in Freibädern)
Ø ca. 90.000 Gesamtbesucher (vorwiegend öffentliche Badegäste)
- Tarife:

Einzelkarte	Jugendliche = 1,30 €	Erwachsene = 3,00 €
Zehnerkarte	Jugendliche = 12,00 €	Erwachsene = 25,00 €
Saisonkarte	Jugendliche = 29,00 €	Erwachsene = 51,00 €
ab 17 Uhr	Jugendliche = 0,90 €	Erwachsene = 1,70 €
- Schulen haben freien Eintritt.
- Nutzungsentgelt für Vereine wurde bisher nicht erhoben. Gleiches gilt für das aktuelle Betriebsjahr. Für die Zukunft soll gemeinsam mit den Vereinen eine Entgeltordnung erarbeitet werden.



Abb. 16 – 18:
FB Salinental
(Fotos: GMF)

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Bestandsbäder Bad Kreuznach und Nachbargemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg

Freibad Bosenheim

- kombiniertes Nichtschwimmer-/Schwimmerbecken (4 Bahnen) inkl. Sprunggrube mit 1m-Brett (600 m²), Planschbecken (20 m²)
- Fläche gesamt: ca. 4.200 m²
- Öffnungszeiten: Juni – August täglich 10 – 20 Uhr (70 h/Woche)
Mai und September täglich 10 – 19 Uhr (63 h/Woche)
- Besucherstatistik: schwankend (typische Wetterabhängigkeit in Freibädern)
Ø ca. 12.000 Gesamtbesucher (vorwiegend öffentliche Badegäste aus der nahen Umgebung)
- sanierungsbedürftig (Sanierungsstau gem. Preisstand 2008: ca. 2,3 Mio. Euro), zur Aufrechterhaltung des Betriebs wurden zwischenzeitlich Teilerneuerungen durchgeführt
- Tarife:

Einzelkarte	Jugendliche = 1,20 €	Erwachsene = 2,40 €
Zehnerkarte	Jugendliche = 11,00 €	Erwachsene = 20,00 €
Saisonkarte	Jugendliche = 29,00 €	Erwachsene = 51,00 €
ab 17 Uhr	Jugendliche = 0,90 €	Erwachsene = 1,70 €



Abb. 19: FB Bosenheim
(Quelle: <http://www.bad-kreuznach.de>)

- Aufgrund der zu vernachlässigenden Gesamtbesucherzahl sowie einem sehr geringen Kostendeckungsgrad besitzt diese Anlage eine geringe Relevanz für die Maßnahmenempfehlungen in Kapitel 2 zum Hallenbadneubau am Standort des Freibades im Salinental.
- Nach wie vor besteht für das Freibad Bosenheim erheblicher Sanierungsbedarf.

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Bestandsbäder Bad Kreuznach und Nachbargemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg

Freibad Bad Münster am Stein-Ebernburg (BME)

- Sport-, Sole- und Planschbecken (ges. ca. 700 m²) inkl. 1m-Sprungbrett sowie Sole-Sprudelpilz
 - marode Anlage, hoher Sanierungsstau, v. a. desolate Technik
 - Nach aktuellen Pressemitteilungen beläuft sich die Kostenschätzung auf 5,2 Mio. Euro bis 7,6 Millionen Euro (je nach Einbeziehung der Sanierung von Schwimmer- und Kinderbecken (+ zusätzliches Risikopotenzial durch die unterirdische Soleleitung)).
 - Prognose: verbleibende Lebenszeit ohne zusätzliche Investitionen von zwei bis fünf Jahren
(<http://www.allgemeine-zeitung.de/region/bad-kreuznach-bad-sobernheim-kirn/vg-bad-muenster/bad-muenster/12855179.htm>, erschienen am 21.02.2013)
 - Besucherstatistik: schwankend (typische Wetterabhängigkeit in Freibädern) Ø ca. 40.000 Gesamtbesucher (Zahlen liegen nur von 2006 bis 2010 und z. T. nicht vollständig vor)
 - Das zweite Badangebot dieser Gemeinde (Thermal-Sole-Hallen-Bewegungsbad) ist bereits seit Anfang Oktober 2012 geschlossen.
- Im Fall einer Städtefusion von Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg erscheint ein Weiterbetrieb dieser Anlage aus betriebswirtschaftlicher Sicht unwahrscheinlich.
- Sollte das Freibad BME schließen, kann mit einigen zusätzlichen Besucherzahlen aufgrund der räumlichen Nähe zum Salinental gerechnet werden.



Abb. 20: FB Bad Münster am Stein-Ebernburg
(Quelle: <http://www.bad-muenster-am-stein.de>)

1 Bestand und Bedarf

1.3 Wettbewerbs- und Bestandsanalyse

Bestandsbäder Bad Kreuznach und Nachbargemeinde
Bad Münster am Stein-Ebernburg

Wirtschaftlichkeit (*z. T. konnten Daten nicht bis 2012 ermittelt werden)

Bad Kreuznacher Bäder	HB 2012	FB Sa 2011*	FB Bo 2011*
▪ Erträge:	120.000 €	97.000 €	9.500 €
davon Eintritte:	65.000 € (38 T€ öffentlich 27 T€ Vereine)	92.000 €	€
▪ Aufwendungen:	563.000 €	723.000 €	120.500 €
▪ Ergebnis:	- 443.000 €	- 626.000 €	- 111.000 €
Ø letzte vorliegende 5 Jahre*:	- 469.000 €	- 960.000 €	- 141.000 €
Zuschussbedarf je Badegast: (Beachte: kein Entgelt für Schulschwimmen)	9,41 €	8,98 €	11,80 €

Freibad BME2010* (Daten nicht eindeutig verifizierbar)

▪ Erträge:	98.000 €
davon Eintritte:	57.000 €
▪ Aufwendungen:	214.000 €
▪ Ergebnis:	- 116.000 €
Ø letzte vorliegende 5 Jahre*:	- 161.000 €

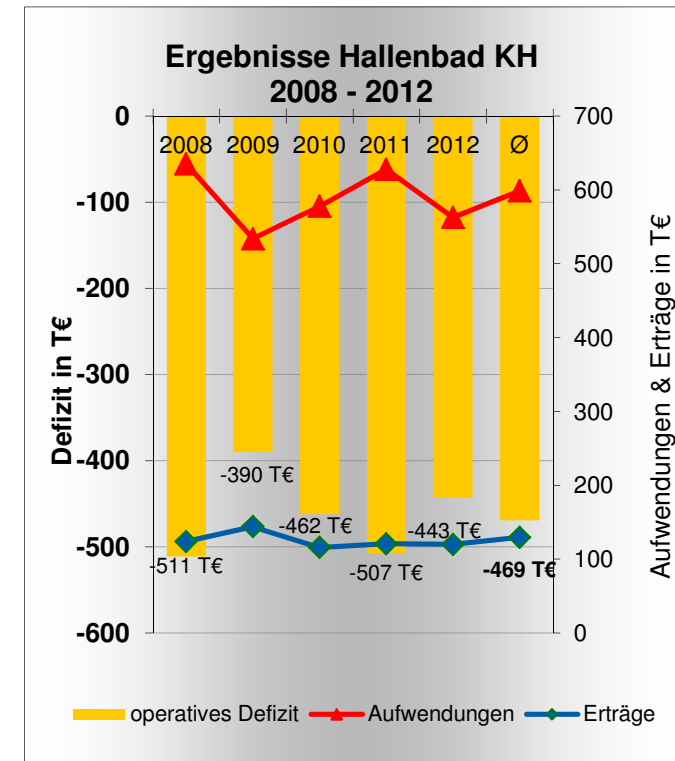


Abb. 21: Wirtschaftlichkeit Hallenbad KH
(Quelle Daten: BAD; eigene Darstellung)

1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse



**Bäderlandschaft
Region Bad Kreuznach**

-  Therme
-  Erlebnis-/Freizeitbad
-  Kombibad (Hallenfreibad)
-  (Sport-)Hallenbad
-  Kur-/Therapiebad
-  Freibad/Badesee
-  Planung/Bau
-  Freizeit-Therme
-  Saunaanlage
-  Wellness-Anlage
-  Schul-/Vereinsbad
-  Hotel mit Wellness-Oase
-  (derzeit) geschlossen

Isochronen
= Linien gleicher Pkw-Anfahrzeit (ca. 15, 30, 45 min)

Einzugsgebiet

-  Kerngebiet
-  Regionalgebiet

Abb. 22: Einzugsgebiet Bad Kreuznach (kombiniertes Badangebot)
(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Öffentlicher Nachfragebedarf:

- Die aufgeführte Tabelle weist das theoretisch mögliche Besucherpotenzial für ein Hallenbad mit sportlichen und freizeitorientierten Bereichen in Bad Kreuznach aus (Erläuterungen zum Nachfragepotenzial vgl. Anlage 4). In Verbindung mit einem Freibad erhöht sich das Gesamtpotenzial öffentlicher Besucher um weitere ca. 90.000 Badegäste (≙ Durchschnitt der vergangenen Jahre). Zudem besteht die Chance einer Zunahme der Freibadgäste im Falle eines sanierten und attraktivierten Freibadangebotes im Salinental (Annahme: moderate Steigerung auf Ø 100.000 Freibadgäste).
- Die Zielgruppe *Touristen* spielt trotz ihrer hohen Anzahl für ein künftiges Hallen- und Freibadangebot eine untergeordnete Rolle. Sie ist stark durch den Kur- und Gesundheitstourismus geprägt, weshalb bei der Darstellung des Potenzials die Gäste von Reha-Kliniken nicht berücksichtigt werden. Die verbleibenden Gästeankünfte i. H. v. durchschnittlich ca. 80.000 pro Jahr werden aufgrund zahlreicher Gesundheits-, Sport- und Freizeitangebote (u. a. weitere bestehende Badanlagen – crucenia thermen und Bäderhaus) sowie einer kürzeren Verweildauer (ohne Reha-Kliniken im Schnitt nur etwa 2 Tage) mit einer geringen Abschöpfungsquote belegt.

Nachfragegruppe	Gebiet	Anzahl Personen	Aktivierungspotenzial (30 % d. Bev.)	Abschöpfungsquote bzw. geschätzter Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl der Besuche p.a.	Besucherpotenzial
Bevölkerung	Kerngebiet	52.038	15.611	50,0%	7.806	7	54.640
	Regionalgebiet	66.207	19.862	20,0%	3.972	4	15.890
Touristen - Gästeankünfte	Bad KH (ohne Reha-Kliniken)	80.000	----	2,0%	1.600	1	1.600
GESAMT		198.245	35.474		13.378		72.130

Tab. 1/2: Potenzialberechnung Hallenbad/Szenarien (eigene Darstellung)

Szenarien	Sicherheitsabschlag	
Best Case	100%	72.130
Real Case	-30%	50.491
Worst Case	-50%	36.065

- Im Real-Case-Szenario ergeben sich somit insgesamt ca. 140.000 zahlende Hallen- und Freibadbesucher pro Jahr.
- Weiterer Bedarf entsteht durch nichtöffentliche Nutzergruppen (im Folgenden dargestellt).



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – IST-Aufnahme

Hallenbad Kilianstraße

- Während der vergangenen Jahre zeichnet sich im Hallenbad folgende Entwicklung nichtöffentlicher Nutzer ab (vgl. Abb. 23).
- Die durchschnittliche Gesamtbesucherzahl während dieses Zeitraums liegt bei etwa 46.000 Eintritten pro Jahr. Hiervon sind ca. 14.400 Nutzungen durch Schulen und ca. 13.300 durch Vereine zu verzeichnen. Damit liegt der Anteil aller nichtöffentlichen Nutzer bei gut 60 Prozent.

Freibad Salinental

- Auch während der Sommersaison besteht Nachfragebedarf durch nicht-öffentliche Nutzer. Allerdings fällt hier der Anteil durch diese Zielgruppen weitaus niedriger aus als 60 Prozent.
- Wie zuvor bereits erwähnt, liegen die öffentlichen Nutzerzahlen des Freibades bei durchschnittlich 90.000 Besuchern. Der genaue Anteil an nichtöffentlichen Nutzern ist GMF nicht bekannt. Allerdings ist mittels handschriftlich geführter Listen für das Schulschwimmen folgende Größenordnung darstellbar:
 - Bsp. Schulschwimmen – vorhandene Zahlen zur Sommersaison 2012: ca. 2.200 Nutzungen (handschriftliche Liste durch Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Amt für Schulen, Kultur und Sport übergeben)
- Setzt man in etwa das Verhältnis der Nutzungshäufigkeit im Hallenbad zwischen Schulen (ca. 52 %) und Vereinen (ca. 48 %) voraus und beachtet dabei die vorhandenen Zahlen zum Schulschwimmen 2012, so kann der Anteil aller nichtöffentlichen Nutzer mit angenähert 4.200 pro Sommersaison beziffert werden.

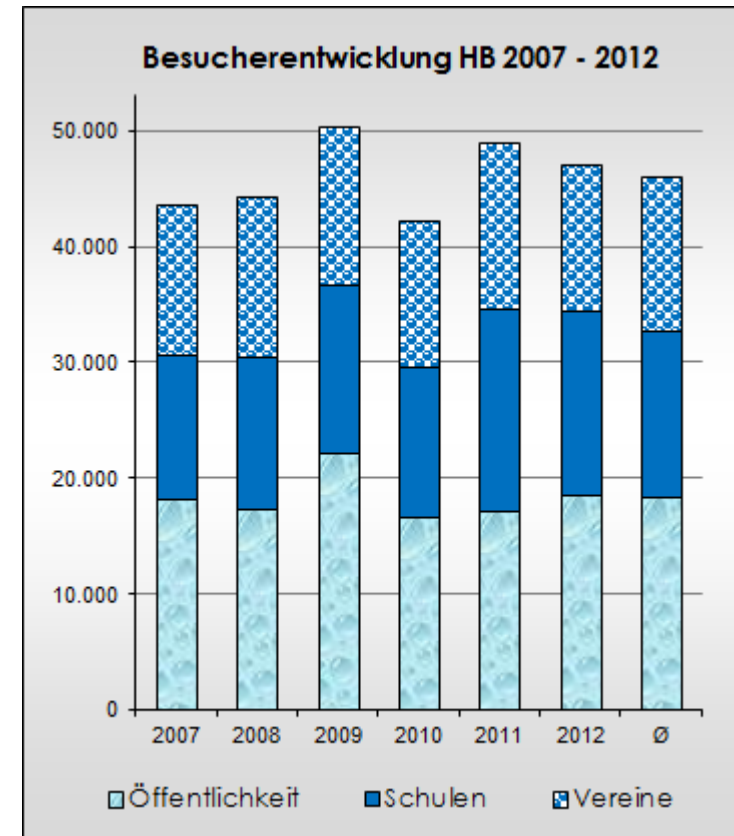


Abb. 23: Besucherentwicklung HB KH 2007 – 2012
(Quelle Daten: BAD, eigene Darstellung)



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Evaluierung mittels Fragebogenaktion

- Zur umfassenden nichtöffentlichen Bedarfsermittlung (Vereine, Schulen) erstellte GMF einen Fragebogen, welcher an die betreffenden Nutzergruppen bestehender In- und Outdoor-Wasserflächen versandt wurde.

→ Beginn Fragebogenaktion:	Montag, 15. April 2013	Beantwortung/Einsendeschluss:	bis 30. April 2013
		(verlängerter Einsendeschluss:	bis Ende Mai 2013)
→ Anzahl befragter Institutionen zur Primärerhebung:	36	Rückläufer gesamt*:	31
		davon ausgefüllte Fragebögen:	26
		Rücklaufquote:	86,1 %

- * Insgesamt erhielt GMF neben den ausgefüllten Fragebögen von einzelnen Institutionen bzw. Interessensgemeinschaften schriftliche Antworten, mit welchen diese generell keinen Bedarf anmelden oder diesen nicht beziffern können, da sie keinen Schwimm- oder Wassersport aktiv anbieten.

Auszüge aus einigen schriftlichen Stellungnahmen bzw. abgegebenen Presseerklärungen werden auf folgenden Seiten zitiert.

- Die messbaren Ergebnisse, welche sich aus der Fragebogenaktion ergeben, sind im Anschluss an die Stellungnahmen aufgeführt. (Hinweis: Aufgrund von möglichen Mehrfachnennungen ergeben einige Ergebnisse in Summe > 100%.)



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Evaluierung mittels Fragebogenaktion

- **Stellungnahmen KONTRA Hallenbadneubau/Kombibad:**

- Freibadfreunde Salinental

Dieser Zusammenschluss von Familien hat sich nach eigener Aussage „die Förderung des Schwimmsports und die Erhaltung des Freibades Salinental zum Ziel gesetzt“. Hierbei handelt es sich um einen reinen Förderverein, der keinen aktiven Schwimmsport anbietet und demzufolge den auf die Bedarfsermittlung ausgerichteten Fragebogen nicht ausfüllen kann.

Die *Freibadfreunde Salinental* sprechen sich „grundsätzlich gegen den Bau eines Kombibades am Standort Salinental“ und für den Erhalt des bestehenden Freibades in unveränderter Form aus. Dieser bringe Nachteile, wie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie die Verschattung des Schwimmerbeckens mit sich, womit der Reiz des Freibades verloren gehe.

Sollte es dennoch zu einem Hallenbauneubau kommen, legt der Förderverein Wert darauf, dass „keine Beeinträchtigungen des bestehenden Freibades und des Salinentals entstehen“. (schriftliche Stellungnahme gegenüber GMF vom 26.04.2013)

- Rettet unser Salinental

Diese Bürgerinitiative reichte kürzlich eine Petition („Rettet unser Salinental in Bad Kreuznach“) gegen eine weitere Bebauung des Salinentals ein:

„Der Bau eines Kombibades wird weiteren Autoverkehr mit all seinen negativen Auswirkungen für Mensch und Natur mit sich bringen.“ Weitere Gegenargumente sind die Versiegelung von Freiflächen, negative Beeinflussung des Kleinklimas im Salinental, Kosten für Schülertransporte sowie die Behauptung „die Schwimmbäder im Salinental und in Bad Münster sind keineswegs so marode wie sie dargestellt werden“.

Diese Petition wurde am 17.03.2013 verfasst und war bis 16.05.2013 aktiv. Unterstützt wurde sie von 223 Befürwortern, davon 149 aus dem Landkreis Bad Kreuznach (benötigte Unterzeichnungen Landkreispetition: 5.000).

Mit identischem Wortlaut wurde am 25.05.2013 die Petition erneut unter dem Titel „Rettet das Salinental in Bad Kreuznach“ online gestellt (aktiv bis 24.08.2013). Mit Stand 21.06.2013 unterzeichneten 2 Befürworter das Gesuch.

(<https://www.openpetition.de/petition/online/rettet-unser-salinental-in-bad-kreuznach>)

(<https://www.openpetition.de/petition/online/rettet-das-salinental-in-bad-kreuznach>)



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Evaluierung mittels Fragebogenaktion

- **Stellungnahmen PRO Hallenbadneubau/Kombibad:**

- Förderverein Hallenbad Bad Kreuznach

Dieser ist als solcher „kein aktiver (Schwimm-)Verein im üblichen Sinne“, setzt sich aber „für ein geeignetes Kombi/Hallenbad in Bad Kreuznach zusammen mit den anderen Schwimmvereinen“ ein und hat zum Ziel, sich „aktuell gegen eine BI zu behaupten“. Zwischenzeitlich gab es hierzu bereits „ein Treffen verschiedener Vereine zu diesem Thema mit einer einstimmigen Resonanz: Die Vereine sind alle für ein Kombi/Hallenbad im Salinental“.

Mit Blick auf die Aussagen der Kontra-Gruppierungen sei „beim genauen Hinsehen eines ganz klar: alle Neubau-Gegner haben nur ein einziges Todschlagargument: die mögliche Zunahme des Verkehrs im Salinental. Andere Argumente sind nicht vorhanden“. (schriftliche Stellungnahmen gegenüber GMF vom 16.04.2013 und 31.05.2013)

Auch der Presse gegenüber wurde eine umfangreiche Erklärung zum Thema Kombibad am Standort Salinental abgegeben:

„Die ökologischen Auswirkungen im Salinental seien akzeptabel (...). Denn geplant sei ja kein gigantisches Spaßbad, sondern ein ‚relativ bescheidenes Sport- und Familienbad‘. Eine landschaftsschonende Bauweise halten die Schwimmer für möglich, und die Versiegelung von Grünflächen halte sich auch in Grenzen, weil der Baukörper ja aller Voraussicht nach vor allem die derzeit schon bestehenden Gebäude des Freibads ersetze. ‚Werden Freibad und Hallenbad nicht gleichzeitig betrieben, wie es auch vorgesehen ist, beschränkt sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die Abgasbelastung auf ein Minimum‘“. Des Weiteren geben die Befürworter zu bedenken, „dass jeder denkbare alternative Standort mit erheblichen Grunderwerbskosten verbunden wäre“. Zudem sei zu beachten, „dass Synergieeffekte genutzt werden könnten – sowohl beim Bau als auch beim Betrieb“.

(<http://www.allgemeine-zeitung.de/region/bad-kreuznach-bad-sobernheim-kirn/stadt-bad-kreuznach/13027341.htm>, 23.04.2013)

1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Evaluierung mittels Fragebogenaktion

- **Stellungnahmen PRO Hallenbadneubau/Kombibad:**

- Vereine

Allein zu den betreffenden wasser- und schwimmsporttreibenden Vereinen zählen fast 1.000 Mitglieder, die als Befürworter hinter einem Hallenbadneubau/Kombibad im Salinental stehen. Neben Synergieeffekten bei Technik und Personal wird insbesondere die hohe Flexibilität und damit die Unabhängigkeit vom Wetter als großer Vorteil geschätzt. Darüberhinaus gehen die Vereine nicht von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Salinental aus, „weil die Besucher das Hallenbad vor allem in den Wintermonaten nutzen. Auch sind sie überzeugt davon, dass sich eine Halle landschaftsverträglich (...) verwirklichen lässt“.

Der Hallenbadneubau sollte eine ausreichende Anzahl von 25m-Bahnen vorhalten, um auch der Öffentlichkeit ausreichend Möglichkeit zum Schwimmen zu bieten, was bislang im bestehenden Hallenbad weitestgehend nicht erfüllt sei. „Es müsse gewährleistet sein, dass sowohl Sportschwimmer als auch normale Badegäste das Bad gemeinsam nutzen können.“

Weitere konkrete Wünsche der Vereine (welche sich größtenteils mit den Bedürfnissen der Schulen decken) sind neben einem Schwimmerbecken (25 m werden als ausreichend bezeichnet) ein Schwimmlernbecken (v. a. für Kinder), eine Sprunggrube (Sportabzeichen, Tauchen) sowie eine Sprunganlage (1/3 m; „Das sei auch mit der Vorgabe vereinbar, das gesamte Gebäude nicht höher als die umgebenden Gradierwerke zu bauen.“).

Es wird betont, „man wolle kein Spaßbad, sondern ein Bad für Vereine und Familien“.

(Pressemeldungen aus ÖA bzw. AZ vom 13. bzw. 14.05.2013)

1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Datenerfassung Fragebogen

Legende Farben:

Grau = Ja-/Nein-Fragestellungen
(Ja = 1, Nein = 0)

Grau + **blaue Schrift** = Fragen mit mehreren Antwortmöglichkeiten

Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen
Fragen	
Ist-Zustand	
Schwimm-/Wassersportart bzw. Kursangebote	
Schwimmtraining/Schwimmkurse	8
Tauchen/Tauchkurse	4
Aqua-Fitness-Kurse	2
Schulschwimmen	14
Rettungsschwimmerausbildung/ Wasserrettungsdienst	2
Triathlon	1
Kanu	1

Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen
Fragen	
Nutzt Ihr(e) Verein/Schule/Institution regelmäßig ein Hallen-/ bzw. Freibad?	26
Wenn ja, wo?	
Hallenbad Bad Kreuznach (5 Bahnen)	25
Freibad Salinental Bad Kreuznach	13
Freibad Langenlonsheim	1
Freibad Bad Münster	1
Freibad Rüdesheim	1
Freibad Windesheim	1
Freibad Bad Sobernheim	1
Hallenbad Alfred-Delp-Schule, Hargesheim (ca. 8 x 16,6 m)	2
Paul-Schneider-Gymnasium, Meisenheim (LSB 8 x 16,6 m)	1
Bethesda Schule Bad Kreuznach LSB (ca. 12,5 x 8 m), BB (ca. 8 x 8 m)	1
Therapiebecken Paracelsus-Rotenfelsklinik, Bad Münster am Stein (4 x 7 m)	1



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Datenerfassung Fragebogen

Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen	Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen
Fragen		Fragen	
Wie häufig?		Wieviele Bahnen oder gesamtes Becken wird genutzt?	
1 - 2 x wöchentlich	20	gesamtes Becken (HB Bad KH: 5 Bahnen) > Springer-/Schwimmer-/MZ-Becken	17
3 - 4 x wöchentlich	2	1 - 3 Bahnen	14
5 - 6 x wöchentlich	3	Lehrschwimmbecken	4
monatlich	1	Sonstiges (kleinere Becken, z. B. Therapie- und Bewegungsbecken)	2
Welches Angebot der Bäder nutzen Sie?		Wieviele Vereinsmitglieder/Schüler/Kursteilnehmer befinden sich Ø je Stunde/Trainingseinheit im Wasser?	
25m	24	bis 10	1
Lehrschwimmbecken	14	über 10 bis 20	13
Sprunganlage	8	über 20 bis 30	8
Sprungbecken/-grube	4	über 30 bis 50	7
Sonstiges	7	mehr als 50	2



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Datenerfassung Fragebogen

Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen	Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen
Fragen		Fragen	
Bedarf		Wieviele Bahnstunden pro Woche würden Sie benötigen?	
Würden Sie häufiger trainieren/ Schwimmunterricht durchführen/ Kurse halten, wenn Ihnen mehr Wasserfläche zur Verfügung stünde?	14	1 bis 3 Bahnstunden	4
Welche(s) Angebot(e) benötigen Sie?		über 3 bis 6 Bahnstunden	6
25m-Becken	24	über 6 bis 10 Bahnstunden	6
Lehrschwimmbecken	18	über 10 bis 13 Bahnstunden	2
Sprunganlage	19	über 13 bis 15 Bahnstunden	2
Sprungbecken/-grube	5	mehr als 15 Bahnstunden	6
Sonstiges	6	Sind Sie in Ihren bestehenden Bädern abgewiesen worden, weil die Anlage bereits ausgelastet ist und nicht alle Wünsche erfüllbar sind?	7
Wieviele Bahnen pro Stunde/ Trainings-/ Kurseinheit würden Sie benötigen?			
gesamtes Becken (HB Bad KH: 5 Bahnen)	15		
1 - 2 Bahnen	6		
3 - 4 Bahnen	7		
mehr als 5 Bahnen	3		
Lehrschwimmbecken	4		



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Datenerfassung Fragebogen

Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen	Institutionen (Vereine, Schulen, ...)	Ranking Nennungen
Fragen		Fragen	
Gibt es Veranstaltungen/Wettkämpfe o.ä. für welche Sie ein Sportbecken benötigen?	10	Wie häufig?	
Wenn ja, welche?		zweimal jährlich	2
Vereinsmeisterschaften/-Wettkämpfe	4	4 bis 6 mal im Jahr	1
Jugend trainiert für Olympia	1	jährlich	7
Bezirksmeisterschaften/-Wettkämpfe	4	seltener als 1 x pro Jahr	1
Landesmeisterschaften/-Wettkämpfe	4	Ø Teilnehmerzahl?	
Deutsche Meisterschaften	1	bis 50	1
Schwimmsportfest	1	über 50 bis 100	4
Bundesjugendspiele	1	über 100 bis 200	1
Sonstiges	3	über 200 bis 300	2
		mehr als 300	3

Tab. 3a – h: Auswertung Fragebogen (eigene Darstellung)



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Datenerfassung

Ergänzende Bemerkungen/Anregungen zum Bedarf/künftige (Wunsch-)Ausstattung/Dimensionierung etc.	
1	> Wassertiefe 3,50 - 5m bzw. Sprungbecken/-grube, mehr Kapazitäten nötig aufgrund von Schließungen/Einschränkung/Wegfall von Schwimmzeiten, z.T. rel. hohe Kosten durch Ausweichen auf Klinikbecken mit noch dazu zu geringer Größe für Schwimmkurse, Trainingszeiten (Alter der Nutzer!) teilweise ohne Alternative wg. voller Belegung
2	> Wassertiefe 3,50 - 5m bzw. Sprungbecken/-grube, 50m-Becken, Zeitmessanlage/Anzeige, Tribüne, Vereinsräumlichkeiten, Kompressorraum
3	> Wassertiefe 3,50 - 5m bzw. Sprungbecken/-grube
4	> eindeutige Zutrittsregelungen bzgl. Badnutzung
6	> sehr weiter Anfahrtsweg in Salinental (Standorte z. B. in Bosenheim bevorzugt od. Nutzung Hallenbad Gensingen)
7	> Aufbewahrungsbereich für Sportgeräte/Hilfsmittel, ausreichende Gruppenumkleiden
8	> Zurverfügungstellung von Hilfsmitteln (z. B. Schwimmhilfen)
9	> Wassertiefe 3,50 - 5m bzw. Sprungbecken/-grube, auch bei Badneubau keine erhöhten Entgelte für nichtöffentliche Nutzung
10	> Lehrschwimmbecken, z. T. rein nichtöffentliche Nutzungszeiten (z. B. vormittags), Aufbewahrungsbereich für Sportgeräte/Hilfsmittel
11	> Startblöcke beidseitig, Wassertiefe 3,50 - 5m bzw. Sprungbecken/-grube, Trennung von Sport- und Freizeitbereich, Zeitmessanlage/ Auswertungsmöglichkeiten bei Wettkämpfen, Tribüne, Musikanlage, Badnutzung auch außerhalb öffentlicher Öffnungszeiten
13	> Aufbewahrungsbereich für Sportgeräte/Hilfsmittel, mehr Umkleidekabinen
14	> Lehrschwimmbecken
15	> 50m-Becken, Lehrschwimmbecken
16	> Barrierefreiheit
17	> vereinfachte/machbare und kostengünstige Transportmöglichkeit von Schule zu Schwimmbad wg. kompliziertem Anfahrtsweg, 50m-Becken
18	> Kombibad: ausreichende Umkleidebereiche und Schließfächer für Sportler
19	> 50m-Becken
20	> Zugang zum FB/Nutzung im Sommer
21	> 2 weitere Stunden nachmittags (Di./Do.), je ca. 35 Nutzer (Schulschwimmen), da steigender Bedarf in dieser Schule
22	> Wellenkiller-Wettkampfleinen, Aufbewahrungsbereich für Sportgeräte/Hilfsmittel, Trainingsuhren/Startblöcke beidseitig
24	> Anpassung Schwimmzeiten (Schulschwimmen auch nachmittags im FB)
25	> Aufbewahrungsbereich für Sportgeräte/Hilfsmittel
30	> barrierefreier Zugang/behindertengerechte Nutzung

Tab. 4: Zusatzangaben zum Fragebogen (eigene Darstellung)

1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Fragebogenanalyse

- Die Auswertung der Fragebögen zeichnet ein relativ homogenes Bild ab und weist zahlreiche Übereinstimmungen hinsichtlich des zukünftigen nichtöffentlichen Bedarfs für ein ganzjähriges Schwimmsportangebot auf.
Die wichtigsten Aussagen der Fragebogenrückläufer der verschiedenen Vereine/Schulen/Institutionen lauten wie folgt:
 - Alle Befragten nutzen regelmäßig ein Hallen- und/oder Freibadangebot. Die Schwerpunkte liegen beim Schulschwimmen sowie beim Schwimmtraining der Vereine.
 - Die dabei meistfrequentierte Anlage ist das Hallenbad Bad Kreuznach, welches von nahezu allen Befragten regelmäßig in Anspruch genommen wird, gefolgt vom Freibad Salinental. Vereinzelt entfallen Nutzungen auf einige Freibäder umliegender Gemeinden sowie auf drei Schulschwimmbäder.
 - Das meistfrequentierte Becken ist das 25m-Becken des Bad Kreuznacher Hallenbades. Während der Sommersaison werden am häufigsten die Becken des Freibades im Salinental frequentiert.
 - Hinsichtlich der Nutzungshäufigkeit ist festzustellen, dass über zwei Drittel der Befragten das bestehende Bäderangebot ein- bis zweimal wöchentlich nutzen. Dabei beanspruchen ca. 65 % das gesamte Becken (im Hallenbad Bad Kreuznach 5 Bahnen). Zu annähernd 54 % wird das Becken zwischen zwei Nutzergruppen aufgeteilt (1 – 3 Bahnen; vgl. hierzu übereinstimmend auch Anlage 3, Belegungsplan Hallenbad).
 - Pro Schwimmeinheit befinden sich häufig zwischen 10 und 20 Nutzer (50 %) gefolgt von 20 bis 30 Nutzern (knapp 31 %) im Wasser. Mehr als 30 Nutzer pro Schwimmeinheit finden sich in erster Linie beim Schulschwimmen.
 - Etwa die Hälfte der Befragten würden häufiger trainieren, wenn mehr Wasserfläche zur Verfügung stünde; hauptsächlich unter Nutzung von 5 Bahnen/des gesamten Beckens pro Trainingseinheit (und/oder eines Lehrschwimmbeckens). Danach folgt die potenzielle Nutzung von 1 bis 2 sowie 3 bis 4 Bahnen pro Einheit (zu jeweils etwa einem Viertel).
 - Neben einem notwendigen 25m- und einem oft geforderten Lehrschwimmbecken (knapp 70 %) melden ebenso annähernd drei Viertel der Befragten Bedarf für eine Sprunganlage.
 - Die benötigten Nutzungszeiten liegen am häufigsten bei über 3 bis 6 bzw. über 6 bis 10 Bahnstunden pro Woche (zu jeweils etwa 23 %). Über 15 % sehen sich mit 1 bis 3 Bahnstunden ausreichend bedient. Mehr als 15 Bahnstunden pro Woche melden ebenfalls etwa 23 % der Befragten an (Bahnstunde = eine Stunde pro Bahn).



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Fragebogenanalyse

- In den bestehenden Bädern werden von 5 Vereinen Wettkämpfe auf Bezirks- und/oder Landesebene sowie Deutsche Meisterschaften durchgeführt. Hauptsächlich aus diesen Reihen werden Wünsche nach wettkampfgerechten Bedingungen geäußert, beispielsweise bzgl. Bahnlänge und -anzahl, Wassertiefe, technische Ausstattung, beidseitige Startblöcke etc.
- Gut ein Viertel der Befragten gibt an, in bestehenden Bädern mangels Kapazitäten abgewiesen worden zu sein.
- Ergänzende Bemerkungen der Befragten: vgl. Tabelle 4 (Nummerierung in Tabelle \triangleq eingegangenen Fragebögen, auf welchen zusätzliche freie Angaben gemacht wurden)

Fazit

- Die Aussagen der Befragten zeichnen ein mehrheitlich übereinstimmendes Bild des Bedarfs. Die Rückläuferquote von über 86 Prozent unterstreicht zudem das große Interesse seitens dieser Nutzergruppen zum Thema Hallenbadneubau/Kombibad in Bad Kreuznach.
- Eine eindeutige Tendenz zeigt sich bzgl. eines zukünftigen Beckenangebots für Schulen und Vereine. Benötigt werden folgende Ausstattungselemente:
 - Schwimmerbecken (25 m mit mind. fünf Bahnen)
 - inkl. Beckentiefe zwischen 3,5 und 5 m (Sprunggrube)
 - Sprunganlage (bis 3 m)
 - separates Lehrschwimmbecken (Nichtschwimmer/Erlernen der Schwimmfähigkeit, verschiedene Kurse, Schulschwimmen für niedrige Klassenstufen, ...)
- Oft wird die Nutzung des gesamten Beckens gefordert (am Häufigsten mind. 5 Bahnen, v. a. im Vereinsbetrieb).
- Die Anzahl der Bahnstunden variiert je nach Art von Institution und Schwimm- bzw. Wassersportangebot.
- Mit Ausnahme einer Schule (wegen zu langer Anfahrtszeit zum Freibadstandort Salinental) wurden seitens der nichtöffentlichen Nutzergruppen (Schulen und Vereine, welche sich an der Fragebogenaktion beteiligten) keine Gegenstimmen hinsichtlich eines Hallenbadneubaus am bestehenden Freibadstandort in Bad Kreuznach erhoben sondern häufig begrüßt (was sich ebenfalls in den zuvor zitierten Presseerklärungen der Vereine widerspiegelt).



1 Bestand und Bedarf

1.4 Bedarfsanalyse

Nichtöffentlicher Nachfragebedarf – Exkurs Schülerentwicklung –

- Gemäß der eingangs geschilderten soziodemografischen Situation mit leicht abnehmender Bevölkerung und typischem demografischen Wandel gehen entsprechende Entwicklungen bei den Schülerzahlen einher.
- Der Rückgang bei der Anzahl aller Schüler ist vergleichsweise gering (Erfassung der Schüler nicht nach Wohnort Bad Kreuznach sondern nach Schulsitz; Zuwachs bei weiterführenden Schulen durch Schüler von außerhalb; ebenfalls steigende Schülerzahl bei IGS Bad Kreuznach – Integrierte Gesamtschule, Schule im Aufbau/Ausbau Klassenstufen).
- Der Rückgang der Grundschüler liegt hingegen bei 13 %. Sie gelten als die wichtigste Altersklasse mit dem Primärziel *Erlernen & Festigen der Schwimmfähigkeit*. Demnach sind Kapazitäten (unter Achtung der Entwicklung künftiger Schülerzahlen) für das Schulschwimmen bereitzuhalten. In Bad Kreuznach geschieht dies hauptsächlich durch das Hallenbad Kilianstraße, welches zu 60 Prozent seiner Betriebszeit exklusiv nichtöffentlichen Nutzergruppen (Schulen/Vereine) zur Verfügung gestellt wird (wie bereits zuvor geschildert).

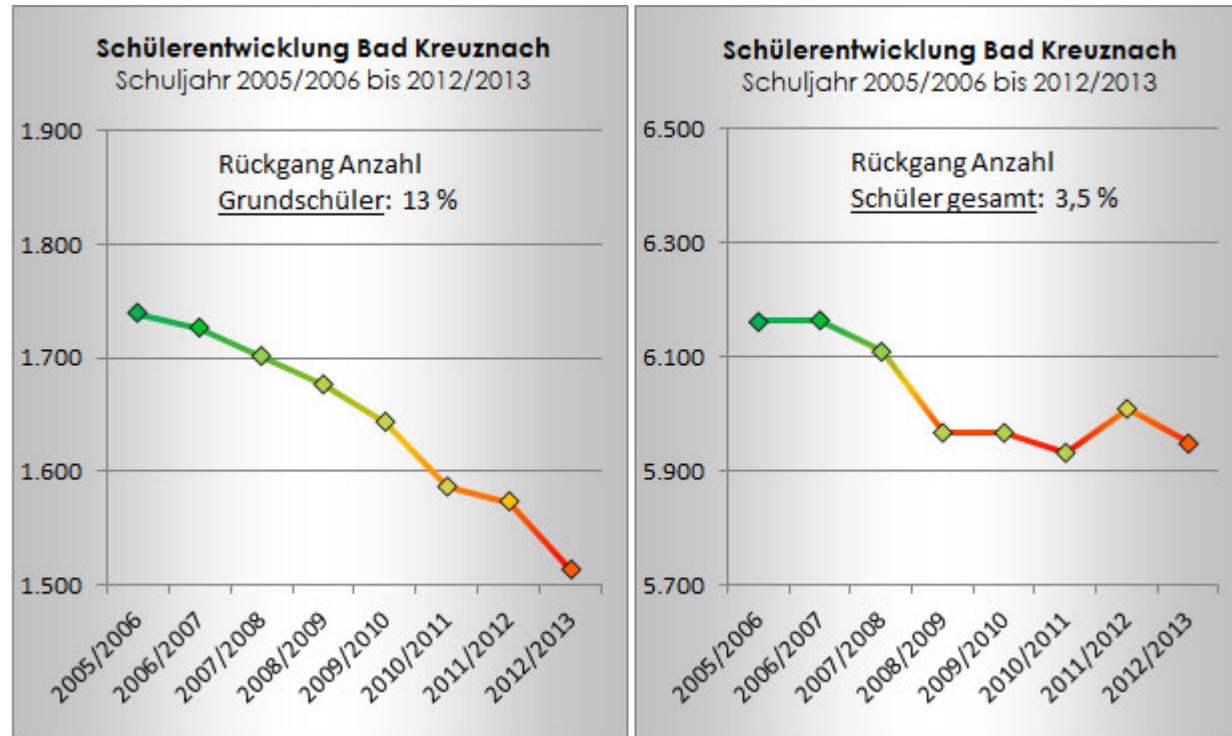


Abb. 24/25: Schülerentwicklung Bad Kreuznach
(Quelle Daten: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, www.statistik.rlp.de/; eigene Darstellung)

(Die Gesamtschülerzahl setzt sich aus Schülern verschiedener Schularten Bad Kreuznachs zusammen: Grund-, Haupt-, (erweiterte) Real- und Gesamtschulen sowie Gymnasien der Sekundarstufen I und II. Hierbei unberücksichtigt bleiben Förderschulen bzw. Unter-, Mittel-, Ober- und Werkstufe.)

1 Bestand und Bedarf

1.5 Fazit

- Die Wettbewerbsanalyse bestätigt die Entwicklungstendenzen auf dem Bädermarkt auch für Bad Kreuznach und Umgebung:
 - Marktsättigung, verschärfte Konkurrenzsituation, Bäderschließungen, Kostensteigerungen, Insolvenzen
 - Fokussierung auf regionalen Einzugsbereich sowie Standortzentralisierung zum Ausbau von Synergien
 - Zunahme der Bedeutung von Gesundheits- und Kursangeboten sowie Aufenthaltsqualität und Service
- Für Bad Kreuznach verbleibt entsprechend der Wettbewerbsanalyse die Ausrichtung als funktionelles Kombibad im Bereich Sport- und Freizeit, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedürfnisse Bad Kreuznachs mit einer vornehmlich lokalen Orientierung.
- Unberücksichtigt bleiben hierbei die beiden weiteren Bäderanlagen Bad Kreuznachs, das Bäderhaus sowie die cruceña thermen, welche mit Ihrem Angebot insbesondere Zielgruppen wie wellness- und gesundheitsorientierte Besucher sowie Kurgäste und Touristen gezielt bedienen.
- Das theoretisch mögliche öffentliche Besucherpotenzial für ein Hallenbad mit sportlich- und freizeitorientierten Bereichen in Bad Kreuznach liegt im Real-Case-Szenario bei ca. 50.000 Besuchen pro Jahr. Hinzu kommen weitere durchschnittlich 90.000 (100.000) öffentliche Freibadbesuche.
- Die Gesamtbesucherzahl von potenziell 140.000 ist u. U. noch erweiterbar; einerseits durch eine Zentralisierung und Erweiterung saisonaler Bäderangebote und der sich hieraus ergebenden Synergien für die Badegäste, andererseits aufgrund der möglichen Schließung des maroden Freibades in Bad Münster am Stein-Ebernburg. Darüberhinaus besteht die Chance einer Zunahme der Freibadgäste im Falle eines sanierten und attraktivierten Freibadangebotes im Salinental.
- Weiterer ganzjähriger Nachfragebedarf besteht durch die bestehenden nichtöffentlichen Nutzergruppen, der mit durchschnittlich 34.000 Nutzern (Schulen, Vereine...) beziffert werden kann.

1 Bestand und Bedarf

1.5 Fazit

- Hinsichtlich eines Hallenbadneubaus/Kombibades am Freibadstandort im Salinental lautet der Stadtratsbeschluss vom 28. Februar 2013 (Auszug): „Die Betriebsgesellschaft für Schwimmbäder und Nebenbetriebe mbH Bad Kreuznach (BAD) wird beauftragt, unverzüglich mit den Planungen eines Sport- und Familienbades (Hallenbad/ Kombibad) in unmittelbarer Nachbarschaft und in Ergänzung zum bestehenden Freibad Salinental zu beginnen. (...) Dabei ist unbedingt darauf zu achten, dass es die kleinstmögliche Größe ist, die alle Nutzerarten berücksichtigt: Familien-, Schul-, Vereinsschwimmen.“
 - Der gesetzte Standort *Salinental* birgt zahlreiche positive Eigenschaften. Als Badstandort ist er bereits etabliert und grundsätzlich für eine Angebotserweiterung im Sport- und Freizeitbereich gut geeignet, ohne dass eine Erweiterung des Freibadgeländes erforderlich ist.
 - Das Salinental ist bei Einheimischen und Besuchern gleichermaßen beliebt und bietet eine einzigartige und attraktive Landschaft mit dem Alleinstellungsmerkmal *Freiluffinhalatorium*.
 - Eine Zusammenschluss von Hallen- und Freibad an einem Standort ergibt bedeutende Vorteile und Synergieeffekte sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch im Bereich der Betriebsabläufe, Betriebsführung und Organisation (insbesondere während der Übergangszeiten).
 - Die Parkplatzsituation ist parallel bedarfsgerecht auszugestalten.
 - Eine durchgeführte Fragebogenaktion zeigte ein übereinstimmendes Bild des nichtöffentlichen Bedarfs, ebenso bzgl. des Beckenangebots eines zukünftigen Hallenbadneubaus. Benötigt werden folgende Ausstattungselemente:
 - Schwimmerbecken (25 m mit mind. fünf Bahnen)
 - inkl. Beckentiefe zwischen 3,5 und 5 m (Sprunggrube)
 - Sprunganlage (bis 3 m)
 - separates Lehrschwimmbecken
- (Mit dieser Ausstattung wird auch den öffentlichen Zielgruppen größtenteils entsprochen sowie den Belangen sport- und gesundheitsorientierter Best-Ager Rechnung getragen.)

2 Maßnahmenempfehlung

- 2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen
- 2.2 Strategische Ausrichtung
- 2.3 Standort- und Lageeinordnung
- 2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm
- 2.5 Annahmen Betriebskonzept
- 2.6 Wirtschaftlichkeit
- 2.7 Fazit

2 Maßnahmenempfehlung

2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Allgemeine Merkmale und Standortkriterien in Anlehnung an die KOK-Richtlinien für den Bäderbau

Flächenbedarf

- Faustregel: Gemäß KOK-Richtlinien für den Bäderbau benötigt ein Hallenbad pro Quadratmeter Wasserfläche ohne Stellflächen ca. 6 bis 8 m² Grundfläche. Dies bedeutet für ein Hallenbad mit einer Wasserfläche von ca. 570 m² einen Grundflächenbedarf von etwa 4.000 m² (bei einem Mittelwert von 7 m² Grundflächenbedarf pro m² Wasserfläche).
- Grundsätzlich muss beim Bau solcher Anlagen zusätzlicher Flächenbedarf für Infrastruktur (Zufahrt, Parkplätze, Anlieferungszone etc.) eingeplant werden.

Erreichbarkeit (Makro-/Mikrostandort)

- Von Bedeutung sind hierbei a) der Makrostandort (Betrachtung der überregionalen Erreichbarkeit) sowie b) der Mikrostandort (Betrachtung des direkten Standortumfeldes). Folgende Faktoren sind zu berücksichtigen:

Makro: → Lage in Ballungsräumen/Großstädten
 → Anbindung an überregionales Verkehrsnetz
 → keine Beschneidung durch Barrieren naturräumlicher oder künstlicher Art
 (z. B. Berge, Flüsse, Seen oder auch Ländergrenzen)

Mikro: → Lage im Ortskern, Randgebiet oder außerhalb
 → Versorgung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln sowie Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger
 → Anfahrtsstraßen und Wegeführung
 → Parkplatzsituation (ausreichende Kapazität, Lage, Kosten)

- Eine bereits vorhandene, entsprechend ausgebaute verkehrliche Infrastruktur ist zu bevorzugen.



2 Maßnahmenempfehlung

2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Lage/Umgebung

- Die Eignung des Standortes hinsichtlich Lage und Umgebung ist zu prüfen (Wohn-, Industrie-, Natur-, Stadtgebiet etc.).
- Weitere zu berücksichtigende Kriterien:
 - Zusammenlegung nach Möglichkeit mit anderen Sport- und Freizeitanlagen
 - empfehlenswerte Nutzungs- und Betriebsform = Kombination von Hallen- und Freibad
 - positive Beeinflussung von Ausnutzungsfaktor und Wirtschaftlichkeit durch entsprechende städtebauliche Einordnung
 - bei Hallenbädern als Einzelanlagen: Errichtung in Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte
 - Freiraumbezug
- Beachtung störender Einflüsse der Umgebung auf das Bad:
 - Lärm und Luftverunreinigung durch Verkehr und Industrie
 - Insektenplage durch Feuchtgebiete etc.

Erschließung

- Vorteilhaft ist ein bereits erschlossenes Grundstück; so kann diese Kostengruppe minimiert werden.
- Für die Realisierung des Bauvorhabens ist vorab festzustellen, ob geeigneter Baugrund (v. a. Tragfähigkeit) vorliegt. Ggf. ist die Durchführung eines Bodengutachtens erforderlich. Zusätzliche Kosten können aufgrund der Bodenbeschaffenheit, Altlasten oder sonstiger standortspezifischer Gegebenheiten entstehen. Bedarf an entsprechenden Expertisen ergibt sich auch aus den Auflagen genehmigender Behörden.
- ggf. weitere nötige Prüfungen auf Eignung und Wirtschaftlichkeit: Versorgung (Wasser, Energie) und Entsorgung (Abwasser, Müll)
- Beachtung von Umweltschutzmaßnahmen/gesetzlichen Verordnungen

2 Maßnahmenempfehlung

2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Anforderungen an Kombibäder

- Enge Anordnung des Baukörpers Hallenbad an den Beckenbereich Freibad.
- Synergieeffekte:
 - bessere Nutzung/Optimierung von Öffnungszeiten
 - zentrale Aufsicht
 - günstiger technischer Verbund
 - gemeinsame Nutzung baulicher Infrastrukturen
- Aufenthaltszone mit Bewirtung sollte möglichst Sichtverbindung zu beiden Beckenbereichen haben.

2 Maßnahmenempfehlung

2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Bedarfsdeckung

Nutzergruppe	Nutzer p.a.
Kombibad – Hallenbad: Öffentliche Besucher	50.000
Kombibad – Hallenbad: Schulen & Vereine	30.000
Kombibad – Freibad *	100.000

Tab. 5: Bedarfsdeckung Kombibad
(eigene Darstellung)

* vgl. potenzielle Steigerung
Freibadbesucher (Kap. 1)

Sozioökonomische und –demografische Faktoren

- keine Positionierung im Hochpreissegment
- Berücksichtigung des demografischen Wandels und der zahlenmäßig stärksten Altersgruppen

Zielgruppeneignung

- öffentliche wie nichtöffentliche Besuchergruppen
- umfassende Zielgruppenansprache durch Kombibadangebot
- Berücksichtigung v. a. der Nutzergruppen Familien, Schul- und Vereinsschwimmer

Standorteignung (Prüfung Standort vgl. Kap 2.3)

- feststehender Standort Salinental
- Einbetten Neubau Hallenbad unter Berücksichtigung der einzigartigen Kulturlandschaft Salinental
- Anbindung Hallenbad an Freibad zur Nutzung von Synergieeffekten (organisatorisch, baulich-technisch, wirtschaftlich)
→ Kombibad
- Parkplatzsituation



2 Maßnahmenempfehlung

2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Investitionsbedarf

- beschränkte Investitionssumme und einhergehende Kapitalkosten bzw. Mittelbindung

Betriebskosten

- Effizienz der eingesetzten Mittel (v. a. Energieverbrauch und Personalproduktivität)

Bestehende Anlagen in Bad Kreuznach (vgl. Kapitel 1.3)

- Hallenbad Kilianstraße abgängig
- Bäderhaus und crucenia thermen decken Bedarf für Saunagänger sowie gesundheitsorientierte Gäste
- Freibad Salinental sanierungsbedürftig

Stadtratsbeschluss von 28.02.2013

- Anforderung: „Das zu planende Bad soll die kleinstmögliche Größe haben, welche alle Nutzerarten berücksichtigt: Familien, Schul- und Vereinsschwimmer“

Berücksichtigung etwaiger Wegfall Freibad Bad Münster am Stein – Ebernburg

- Prüfung Integration Solebecken am Kombibad Salinental
- Berücksichtigung Mehrbesucher insbesondere im Freibad durch etwaigen Wegfall Freibad Bad Münster am Stein – Ebernburg

Berücksichtigung steuerlicher Querverbund

- Notwendige technische/wirtschaftliche Verknüpfung der Anlage mit Stromnetz der Stadtwerke über BHKW



2 Maßnahmenempfehlung

2.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Standortspezifische Vorgaben

- Beachtung Vorgaben Heilquellenschutzgebiet
- Behindertengerechtigkeit und Zugänglichkeit

Nicht-Öffentlicher Bedarf bzgl. des Beckenangebots eines zukünftigen Hallenbadneubaus

- Schwimmerbecken (25 m mit mind. fünf Bahnen)
- inkl. Beckentiefe zwischen 3,5 und 5 m (Sprunggrube)
- Sprunganlage (bis 3 m)
- separates Lehrschwimmbecken

2 Maßnahmenempfehlung

2.2 Strategische Ausrichtung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die unterschiedlichen Bädertypen und deren Marktpositionen.

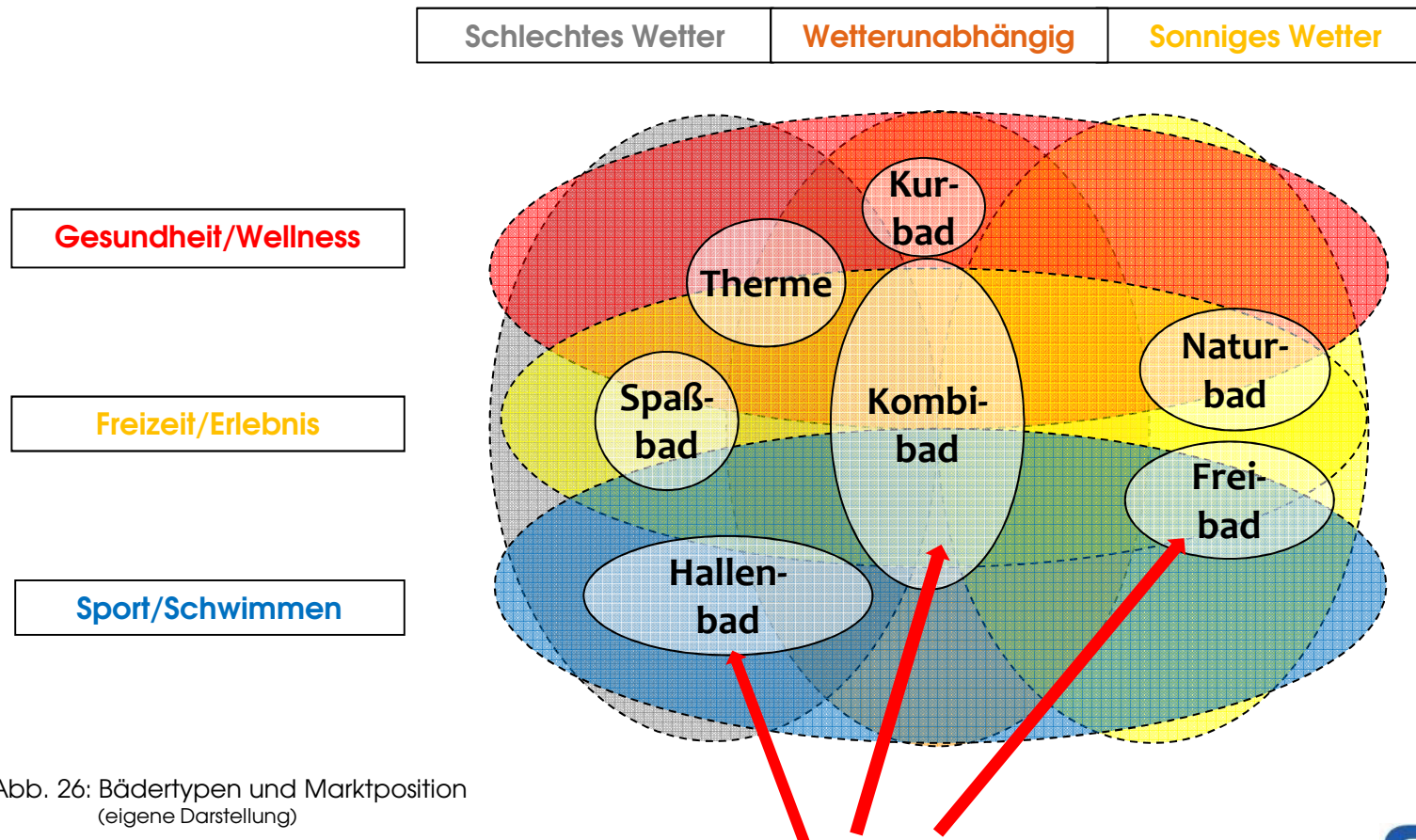


Abb. 26: Bädertypen und Marktposition
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.2 Strategische Ausrichtung – Zielgruppen und Angebotskonzeption

Zielgruppen und Angebotskonzeption

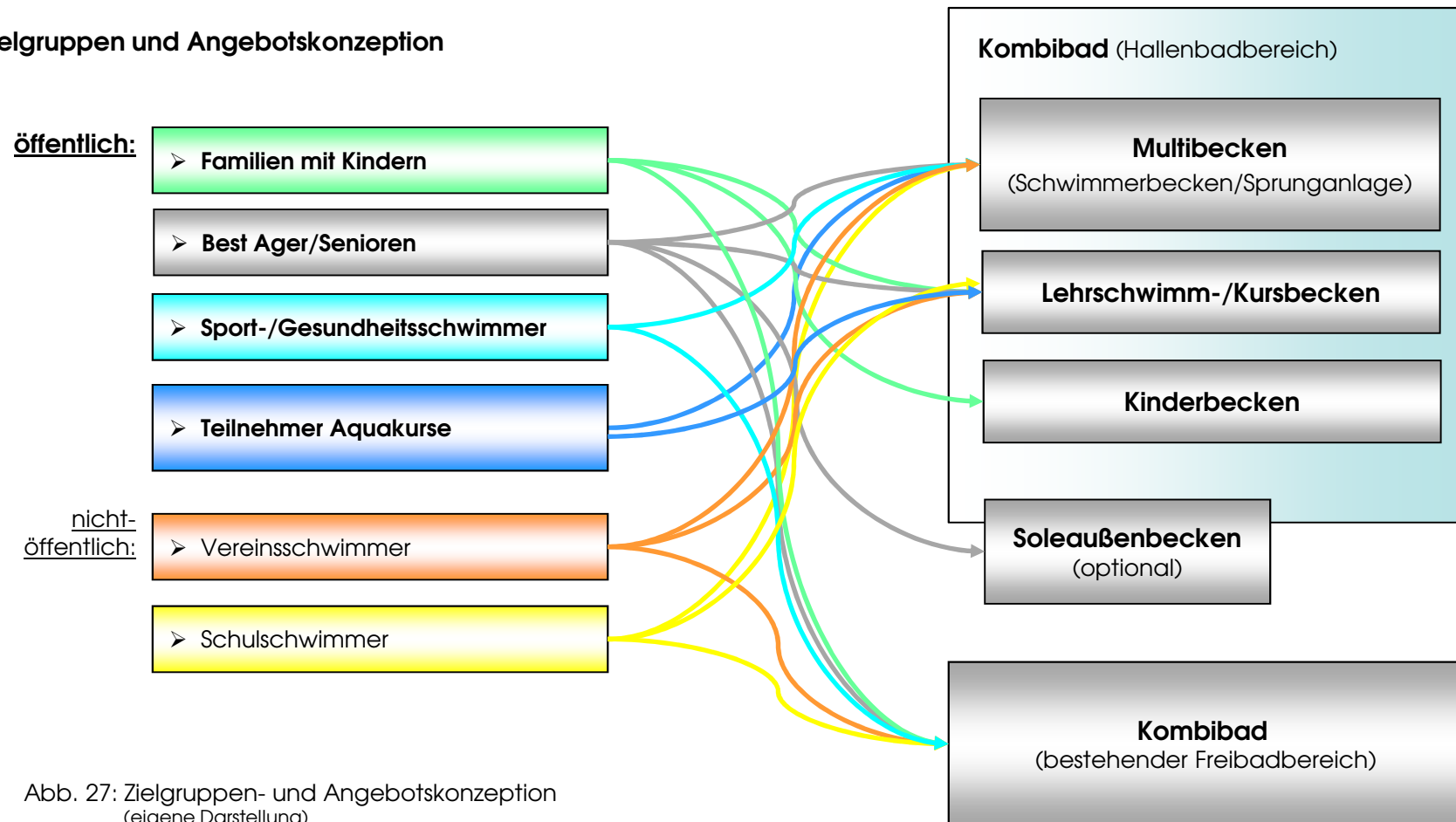


Abb. 27: Zielgruppen- und Angebotskonzeption (eigene Darstellung)

(Pfeilverbindungen: Darstellung der hauptsächlichen Beckennutzungen)

2 Maßnahmenempfehlung

2.2 Strategische Ausrichtung – Zielgruppen und Angebotskonzeption

- Ein Kombibad aus sportorientiertem Hallenbad mit ergänzenden Angeboten (z. B. für Familien mit Kindern) sowie einem Freibad spricht die Zielgruppen Sportler, Schulen, Vereine, sowie Familien und erwachsene Singles/Paare an. Folgende Tabelle zeigt die Bedürfnisse und die von den Zielgruppen erwarteten Mindestangebote:

Zielgruppen	Bedürfnisse	erforderliche Angebote
Sportschwimmer, Schulen, Vereine	Schwimmen (erlernen, trainieren), Sport/Bewegung	Vgl. Kapitel 1: • 25-Meter-Schwimmbecken (inkl. Sprunganlage) • Lehrschwimm-/Kursbecken Wettkämpfe
Familien (Eltern, Großeltern und Kinder bis 10 Jahre)	Freizeit/Spaß, Ausgleich	• Multifunktional nutzbares Becken, • Kleinkinderbecken, • Kommunikations- und Liegebereich, • Gastronomie, Events, Animation, Kids-Club
Singles und Paare (Erwachsene und Senioren)	Gesundheit/Vitalisierung, Ausgleich	Kursangebote, Sole-(Warmwasser-)becken, Ruhe- und Liegebereiche, Kommunikationsfläche, Gastronomie

Tab. 6: Zielgruppenbedürfnisse/erforderliche Angebote (eigene Darstellung)

- Die Zielgruppe *Jugendliche* wird primär mit dem Freibad abgedeckt.
- Die Zielgruppen *Saunagänger* und wellnessorientierte Gäste werden mit dem bestehenden Angebot des Bäderhauses Bad Kreuznach abgedeckt.
- Die Zielgruppe der gesundheits- und kurorientierten Gäste wird mit dem bestehenden Angebot der cruceña thermen abgedeckt.



2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Standort

Freibad Salinental



Abb. 28: Lageplan
Freibad Salinental
(Quelle: BAD)

2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Potenzielle Projektstandorte (Flurstück 32)

- ① Direkt angrenzend an die B 48
- ② Anstelle des bisherigen Freibad-Versorgungsgebäudes



Abb. 29: Übersicht möglicher Projektstandorte
(Quelle Luftbild: BAD)

2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Standort ① – B 48

- 😊 Standort ist vollständig erschlossen und steht im Eigentum der Stadt
- 😊 allgemein gute Erreichbarkeit
- 😊 während der Bauzeit kann Freibad weiterbetrieben werden

- 😐 auf das Winterhalbjahr erweiterter Bedarf an Parkplatzkapazitäten
- 😐 Wegfall Kinderspielplatz (kann kompensiert werden)
- 😐 kaum Beeinträchtigung der Liegefläche Freibad

- 😞 keine Schaffung eines Kombibades – vielmehr Hallenbad und Freibad in räumlicher Nähe
- 😞 kaum Synergien im Betrieb (notwendig jeweils zwei Zugangsbereiche, Umkleide- und Sanitärbereiche, ...)
- 😞 bestehender Sanierungsbedarf des Freibades kann nicht mit Neubau Hallenbad kompensiert/
Freibadtechnik kann nicht im Hallenbad integriert werden
- 😞 Zugang Hallenbad wäre direkt an einer vielbefahrenen Bundesstraße

⇒ **Standort I ist suboptimal und nicht weiter verfolgenswert**

2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Standort ② – bisheriges Freibad-Versorgungsgebäude

- 😊 Standort ist vollständig erschlossen und steht im Eigentum der BAD
- 😊 allgemein gute Erreichbarkeit
- 😊 Einbettung in eine bereits bestehende Schwimmanlage für ein Kombibad prinzipiell positiv (vgl. Kap. 2.1)
- 😊 Synergien im Betrieb (Zugangsbereich, Umkleide- und Sanitärbereich, Übersichtlichkeit, Gastronomie u. v. m.)
- 😊 bestehender Sanierungsbedarf des Freibades sowie der Freibadtechnik kann teilweise kompensiert werden (Freibadtechnik kann im/am Hallenbad integriert werden), d. h. zusätzliche Kosten für notwendige Sanierung zum Erhalt des bestehenden Freibadgebäudes bzw. Neubaus eines Versorgungsgebäudes für den Freibadbereich werden eingespart

- 😐 auf das Winterhalbjahr erweiterter Bedarf an Parkplatzkapazitäten
- 😐 kaum Beeinträchtigung der Liegefläche Freibad

- 😞 während der Bauzeit Wegfall der Versorgungsgebäude Freibad

⇒ **Standort II ist als Standort Hallenbadneubau zur Schaffung eines Kombibades zu empfehlen**

2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Standortspezifische Rahmenbedingungen

Grundstück

- Das Grundstück „Freibad“ der Flurnummer 32 (Flurstückskz. 071942-032-00001/045; 071942-032-00001/025; 071942-032-00001/001) im Salinental Bad Kreuznach hat eine Fläche von annähernd 43.000 m². Für ein Hallenbad mit einer Wasserfläche von ca. 570 m² wird ein Grundflächenbedarf von etwa 4.000 m² (bei einem Mittelwert von 7 m² Grundflächenbedarf pro m² Wasserfläche) benötigt.
- Dies ist bei beiden möglichen Projektstandorten gegeben.
- Auf dem möglichen Projektstandort II müsste das bisherige Freibadgebäude abgerissen werden.

Rechte Dritter

- Eigentümer des Grundstückes ist die BAD.
- Es sind keine Rechte von Dritten bzw. Grunddienstbarkeiten bekannt.

Flächennutzungsplan

- Das Salinental gesamt ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach als Schwerpunkt des Sport- und Freizeitsektors ausgewiesen. Unter anderem ist ein „Schwimmbad mit erweiterten, öffentlich zugänglichen Freibereich, Ausbau als Erholungs- und Entspannungsbad“ genannt (Quelle: Studie PricewaterhouseCoopers 2007)
- Das Grundstück „Freibad“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Freibad* ausgewiesen.

Beschaffenheit Grund und Boden

- Aufgrund der Sensibilität des Bauwerks bezüglich Setzungen ist eine Baugrunduntersuchung über Bodenart, bodenmechanische Kennwerte, Tragfähigkeit und Grundwasserstand anzuraten.



2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Standortspezifische Rahmenbedingungen

Hochwasser (vgl. Abb. 30)

- Eine etwaige Gefährdung des Bauwerks durch Hochwasser, die Restriktionen aus der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie die auf dem Freibadgelände befindlichen hochwasserlenkenden Maßnahmen aufgrund der in unmittelbarer Nähe fließenden Nahe sind zu beachten.
- Nach Rücksprache BAD mit Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord ist eine Erweiterung Freibad um ein Hallenbad bei Schaffung eines Volumenausgleichs im Salinental genehmigungsfähig.

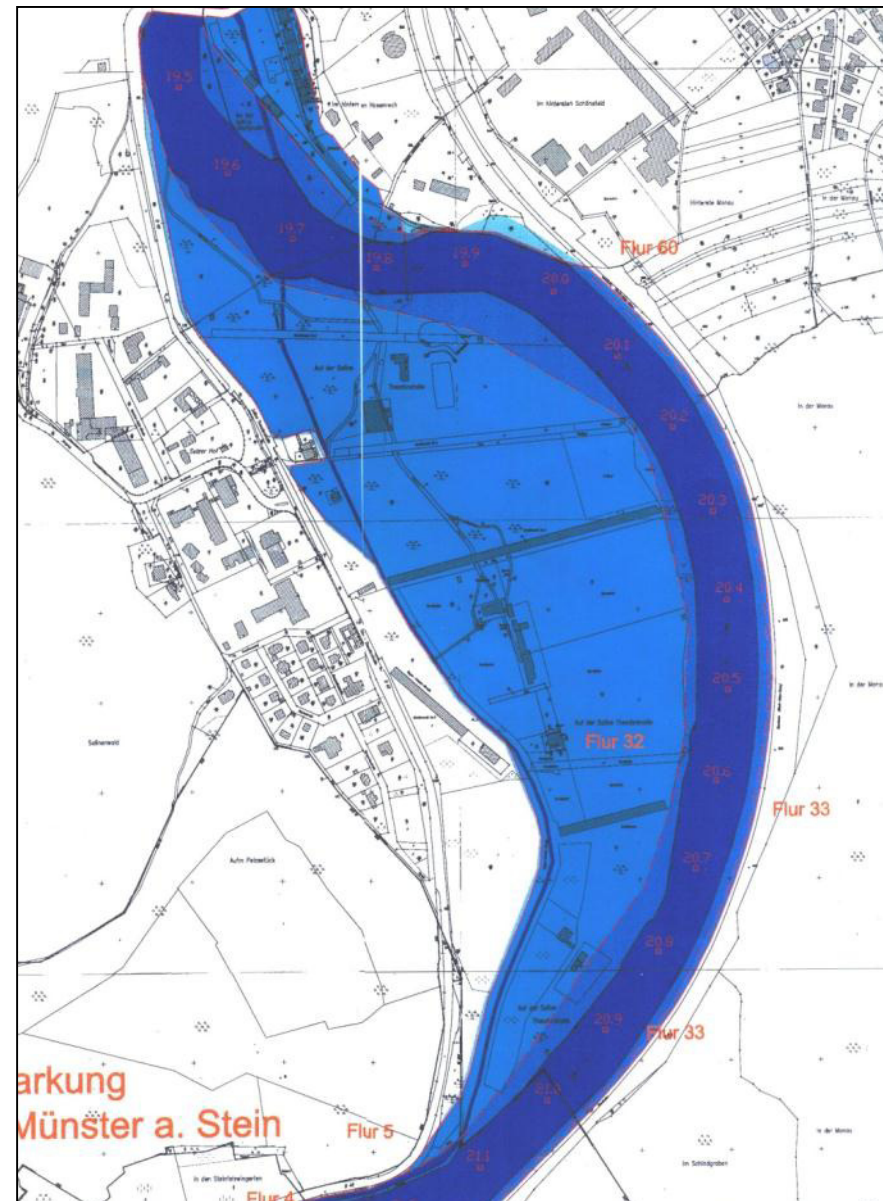
Altlasten, Entminung

- Risiken dieser Art sind nicht bekannt.

Leitungspläne

- Vorhandener Leitungen (bestehende Freibad) müssen berücksichtigt werden (Pläne sind nicht aufschlussreich!).
- Triebwerksgräben sind zu überbauen.
- Eine einwandfreie Nutzung und Funktion der Gradierbauten bzw. der bisherigen Vorrichtungen (Mühlrad) muss gewährleistet bleiben.

Abb. 30: Arbeitskarte Überschwemmungsgebiet der Nahe
(Quelle: Blatt 12 der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz;
zur Verfügung gestellt durch BAD)



2 Maßnahmenempfehlung

2.3 Standort- und Lageeinordnung

Standortspezifische Rahmenbedingungen

Heilquellenschutzgebiet:

- Der Standort liegt gemäß dem Abgrenzungsvorschlag Heilquellenschutzgebiet für den Theodorshaller Brunnen der BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH vom April 2005 in der Zone A des Heilquellenschutzgebietes.
- Laut des Berichts "Abgrenzung und Verbote" von BCE (Stand Juni 2005) und der von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord erstellten "Niederschrift über die örtliche Abgrenzung bzw. örtliche Überprüfung des Heilquellenschutzgebietes des Theodorshaller Brunnens in der Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 32, Flurstück-Nr. 1/24, Kreis Bad Kreuznach" vom 14.06.2006 sind Erdaufschlüsse oder Eingriffe in den Untergrund mit einer Tiefe von mehr als 5 m verboten. Zeitlich befristete Baugruben von mehr als sechs Monaten Dauer mit Eingriffen bis unterhalb des Grundwasserspiegels oder Grundwasserhaltungen mit Absenkungen der natürlichen Grundwasseroberfläche oder der Grundwasserdruckfläche von über 1 m bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Herrichten/Erschließen/Medien:

- Berücksichtigung eines steuerlicher Querverbund, d. h. notwendige technische/wirtschaftliche Verknüpfung der Anlage mit Stromnetz der Stadtwerke über ein BHKW
- Der Abbruch des bestehenden Freibad-Versorgungsgebäudes muss berücksichtigt und integriert werden (z. B. gemeinsame Nutzung Foyer/Eingangsbereich, Umkleide und Sanitärbereich).
- Eine Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser- und Abwasser) ist am Standort vorhanden.

Sonstiges:

- ggf. Fußweg an der Nahe (z. T. auf Freibadgelände) freigeben, d. h. Verlegen des Zauns innerhalb des Weges
- zu beachtende Integration Bäderverbund BAD (v. a. gemeinsames Kassensystem)
- Die Sensibilität des Bauwerks im Salinental sowie zwischen den beiden Gradierbauten ist hinsichtlich der Gebäudehöhe sowie des geplanten Baukörpers zu beachten.

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

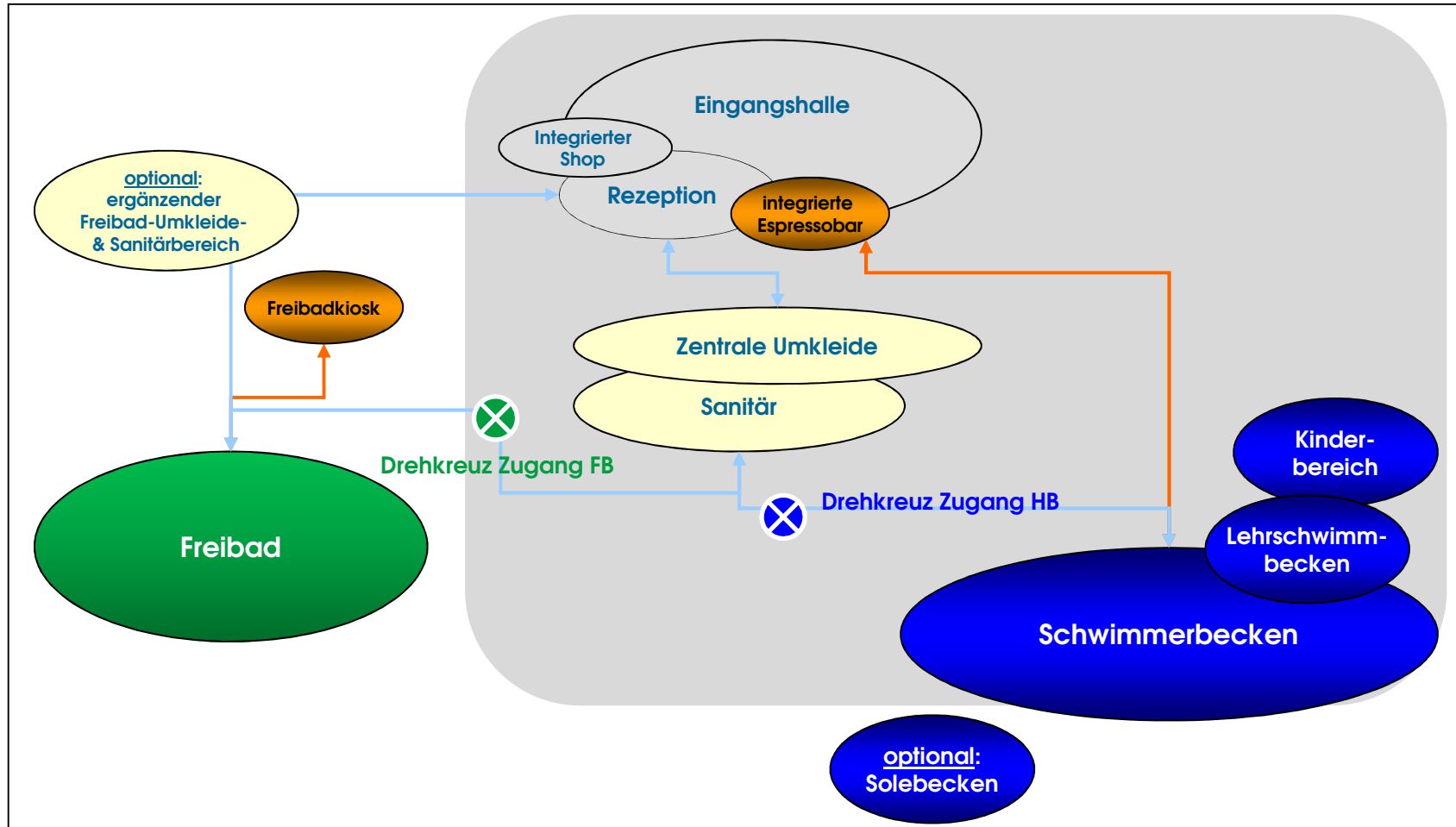


Abb. 31: Funktional-Beispiel zur Veranschaulichung einer möglichen Wegeführung (eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Flächenbedarf sowie Richtgrößen (in Anlehnung an die KOK-Richtlinien für den Bäderbau)

Wasserfläche		570 m ² vgl. Beckenprogramm		
	Eingabe	Kennzahl KOK 2013		
Grundstücksfläche		HB: 6-8 m ² je m ² WF FZB: 9-12 m ² je m ² WF	3.990	m ²
Anzahl Stellplätze PKW	7 m ²	1 Stellplatz je 5 - 10 Gardarobenschränke	56	Stck.
Anzahl Stellplätze Fahrrad	5	1 Stellplatz je 5 Gardarobenschränke	56	Stck.
Anzahl Behindertenparkpl.	2		2	Stck.
Flächenbedarf Stellplätze	25 m ²	PKW (25 m ²)	1.401	m ²
	5 m ²	Fahrrad (5 m ²)	280	m ²
	35 m ²	Behinderten (35 m ²)	70	m ²
Gesamtfläche			5.741	m²
Eingangs- und Verwaltungsbereichbereich				
Eingangsvorplatz	0,2 m ²	mind. 0,15 m ² je m ² WF	114	m ²
Eingangshalle Gesamt	0,25 m ²	0,15-0,25m ² je m ² WF	143	m ²
Eingangshalle- Windfang	5 m ²	5 m ²	5	m ²
Eingangshalle- Kassenraum	12 m ²	5 m ²	12	m ²
Eingangshalle- Putzgeräte	6 m ²	bis 2 m ²	6	m ²
Eingangshalle Toiletten	10 m ²	8 m ² (Da 1, He 1 Si, 1 Sta)	10	m ²
Personalräume		nach Arbeitsstättenverordnung		
Verwaltung	15 m ²	mind. 12 m ²	15	m ²

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Flächenbedarf sowie Richtgrößen (in Anlehnung an die KOK-Richtlinien für den Bäderbau)

Umkleiden				
Gardarobenschränke	0,8	HB: Anzahl WF ^{0,8} FZB: Anzahl WF ^{0,9}	160	Stck.
Sammelumkleiden	4	bei Gruppennutzung mind. 2 x je 30 Gardarobenschränke	120	Stck.
Umkleideplätze	0,47	HB: Anzahl WF ^{0,58} FZB: Anzahl WF ^{0,6} (davon ca. 10% Familienumkleiden)	20	Stck.
Frisierplätze	0,02	Anzahl 0,02 je m ² WF	11	Stck.
Putzmittelraum	5 m ²	ca. 2 m ²	5	m ²
Sanitärbereiche				
Duschplätze (Anzahl)	0,47	Über 500 m ² WF: Anzahl WF ^{0,5} davon 50% Herren & 50 % Damen	20	Stck.
Toiletten (Anzahl)		Damen: Anzahl Duschen/10 x 2 Herren Sitze: Anzahl Duschen/10 x 1 Herren Stände: Anzahl Duschen/10 x 2	4	Stck.
			2	
			4	
Beckenumgänge				
Umgangsfläche	1,5	mindestens Umgangsfläche 1,5-2 x WF	855	m ²
Aufsichts- u. Versorgungsräume				
Schwimmeisterraum	8	mindestens 8 m ²	8	
Erste-Hilfe-Raum	12	mindestens 12 m ²	12	
Geräteraum	30	über 450 m ² mind. 20 m ²	30	
Reinigungsgeräteraum	10	mindestens 8 m ²	10	

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Flächenbedarf sowie Richtgrößen (in Anlehnung an die KOK-Richtlinien für den Bäderbau)

Ergänzungsbereiche			
Freiluftfläche*	5	10 - 20 % der Grundstücksfläche	200 m ²
Automaten		0,5 - 0,8 m ² / Automat	2 m ²
Gastronomie - Sitzplätze	16	FZB: mindestens 50 Sitzplätze; Sitzpl. 15% der Anzahl Gardarobenschränke	26 Stck.
Versorgungs- und Nebenbereiche Gastronomie	60	Cafetria 60 %, Restaurant 100 % vom Sitzbereich (Anzahl Sitze je 1-2 m ²)	23 m ²
Technik			
Gesamtfläche	1 m ²	bis 1 m ² je m ² WF	570 m ²
Heizungsanlage	0,2	0,25 m ² je m ² WF (inkl. Verteiler)	114 m ²
RLT	0,3	0,40 m ² je m ² WF	171 m ²
Wasseraufbereitung	0,25	0,25 - 0,30 m ² je m ² WF	143 m ²
Elektroverteilung	0,04	0,07 m ² je m ² WF	23 m ²
Werkplatz	0,04	0,05 m ² je m ² WF	23 m ²
Reinigungsmittelraum	0,01	0,01 m ² je m ² WF	6 m ²
Übergabe Fernwärme	10	10 - 15 m ²	10 m ²
Wasserspeicher Nutzinhalt	0,15	0,10 - 0,15 m ³ je m ² WF	86 m ³
Lagerräume		nach Bedarf	
BHKW		0,40 - 0,60 m ² / kWh elektr. Inkl. Speicher	
* (Terrassen, Sonnendecks, Liegewiesen,..)			

Tab. 7a – c: Raum- und Flächenprogramm grob
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Detailliertes Flächen- und Raumprogramm

- Aus den genannten Vorgaben und Rahmenbedingungen sowie nach den Vorgaben KOK-Richtlinien für den Bäderbau ist folgendes Raum- und Flächenprogramm anzuraten:

Kombi-(Hallen-)Bad Bad Kreuznach (ohne Freibad)						
Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m²
		Land m²	Wasser m²	Land m²	Wasser m²	
Erschließung						
Stellplätze für Gäste (inkl. Fahr- und Gehwege)	56			1.400		
behindertengerechte Parkplätze	2			70		
Personalparkplätze	6			150		
Bus-Parkplätze und Haltestelle	1					
Fahrradständer + Motorradstellplätze	56			280		
behindertengerechte Wege (z.B. vom Parkplatz -> Haupteingang), beleuchtet	1			150		
stufenloser Zugang zum Haupteingang, beleuchtet	1					
Informationstafel, Eingangsschild	1					
Vorplatz	1			110		
Sitzgelegenheiten, außen	6					
Summe Erschließung	o.B.	0	0	2.160	0	2.160

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Kombi-(Hallen-)Bad Bad Kreuznach (ohne Freibad)						
Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m²
		Land m²	Wasser m²	Land m²	Wasser m²	
Eingangsbereich						
Windfang mit Schmutzläufer als Klimaschleuse	1	5				
Rezeptionstheke (inkl. Shopbereich & Espressobar/Theke)	1	15				
Bereich Zugangskontrollen (1x Hallenbad & 2x Freibad)	3					
Behindertenzugang / Gruppentor	2					
Back-Office Hauptrezeption inkl. Tresorraum / Lager	1	15				
Fundsachenraum	1					
Aufstellfläche Automaten	2					
Sitzbereich Espressobar & Verkehrsfläche allgemein	1	60				
Wartezone mit Sitzgelegenheiten	1	10				
Helmfächer; in ein Schließsystem integriert, 40 cm x 40 cm x 40 cm	8					
Wertfächer, in ein Schließsystem integriert, 20 cm x 20 cm x 20 cm	30					
öffentliches WC Herren	1	6				
öffentliches WC Damen	1	5				
öffentliches WC behindertengerecht	1					
Verkaufsautomat (Freibad) / Nachzahlautomat (optional)	1					
Putzgeräteraum	1	6				
Unterverteilungsraum	1	4				
Summe Eingangsbereich		126	0	0	0	126



2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Kombi-(Hallen-)Bad Bad Kreuznach (ohne Freibad)						
Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m²
		Land m²	Wasser m²	Land m²	Wasser m²	
Umkleidebereich - Bad						
Langspinde; h: 180 cm, b 30 cm inkl. Gänge als Einzelspinde (3,5 facher Wechsel)	160	128				
Wechselkabinen inkl. Gänge	20	60				
Gruppenumkleiden (30 Halbspinde; 1 Wechselkabine); externer Zugang	120	120				
Kinderwagenabstellraum	1	8				
Familienumkleiden mit Wickeleinrichtung	2	8				
Behindertenumkleide mit entsprechender Sanitäreinrichtung	1	8				
Frisierplätze mit Spiegel, Ablage und Föhn	10	12				
Putzraum (Abstellraum / Laderaum Bodenreinigungsmaschinen)	1	5				
Lager	1	4				
Summe Umkleidebereich Bad		353	0	0	0	353
Duschen / WC - Bad						
Damen-Duschen (davon 20% Einzelkabinen; Breite 1,2 m)	10	28				
Herrn-Duschen (davon 20% Einzelkabinen; Breite 1,2 m)	10	28				
Damen - WC	4	15				
Herrn-WC (Sitze und Stände)	6	16				
Summe Duschen/WC		87	0	0	0	87



2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Kombi-(Hallen-)Bad Bad Kreuznach (ohne Freibad)						
Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m ²
		Land m ²	Wasser m ²	Land m ²	Wasser m ²	
Verwaltung						
Büro I (Betriebsleiter) inkl. Besprechungsteil	1	12				
Lager / Kopierraum	1	8				
Verkehrswege pauschal	1	8				
Serverraum, Ela-Anlage (gekühlt)	1	6				
Unterverteilungsraum	1					
Summe Verwaltung		34	0	0	0	34
Personalräume - allgemein						
Wechselkabinen Damen	1	2				
Vollschränke Damen (h 150 cm, b 30 cm) mit Bank	7	7				
Wechselkabinen Herren	1	2				
Vollschränke Herren (h 150 cm, b 30 cm) mit Bank	7	7				
Pausenraum u. Aufenthaltsraum mit Teeküche mit Tageslichtbezug	1	20				
Damen - WC mit Dusche	1	8				
Herren - WC mit Dusche	1	8				
Putzraum	1	4				
Summe Personalbereich		58	0	0	0	58



2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Kombi-(Hallen-)Bad Bad Kreuznach (ohne Freibad)						
Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m²
		Land m²	Wasser m²	Land m²	Wasser m²	
Badehalle - Sport Basis 1 (= 16,66 m x 25 m)						
25 m - Sportschwimmbecken mit 6 Bahnen (b: 16,66 m), 6 Startblöcke, Einstiegstreppe und -leitern, Sprunganlage mit 1 m Brett und 3 m Plattform; WT 1,80 m mit Fußraste und abfallend auf 3,80 m im Bereich Sprunggrube; sicherheitstechnische und wettkampfgere	1		417			
Lehrschwimm-/Kursbecken (8 x 12,5 m) mit Wassergewöhnungstreppe und abfallenden Boden von 0,80-1,35m	1		100			
Kinderplanschbecken (WT abfallend von 0,0 m auf max. 0,4; diverse Kinderattraktionen: Schiffchenkanal, Wasserspritzen, Wassererlebnispark, Kleinrutsche; kindgerechte Gestaltung in Materialisierung und Design)	1		55			
Beckenumgänge	1	600				
Tribüne an Sportschwimmbecken	1					
Wärmebänke an Lehrschwimmbecken	1					
Wickelraum, Kindertoilette, Wärmebank und Liege-/Sitzfläche am Kinderbecken	1	70				
Ablagemöglichkeiten für Taschen/ Handtücher; offene Fächer 40 x40 x40	20					
Haken für Bademäntel (Wandmontage)	20					
Schwimmeisterraum	1	8				
Sanitätsraum	1	12				
Geräteraum	2	50				
Putzraum	1	10				
Übergang Außenbereich (Windfang)	1					
Verkehrswege pauschal	1					
Unterverteilung	1					
Summe Badehalle		750	572	0	0	1.322

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Kombi-(Hallen-)Bad Bad Kreuznach (ohne Freibad)						
Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m ²
		Land m ²	Wasser m ²	Land m ²	Wasser m ²	
Hauptküche und Espressobar (zentrale Küche, Anbindung Foyer, Badehalle)						
Lager trocken & kühl	4	20				
Küche Produktion (Anbindung an interne Gastro, Foyer)	1	15				
Gastbereich Foyer (ca. 15 Sitzplätze vgl. Foyer)	1					
Gastbereich intern (gesamt ca. 25 Sitzplätze Theke & Tische)	1	60				
Putzraum	1	4				
Entsorgungsraum	1	8				
Verkehrswege pauschal	1	10				
Unterverteilungsraum	1					
Summe Küche / Gastronomie		117	0	0	0	117
Sonstige Flächen						
Technik im UG (inkl. Vorhalteflächen für Technik Freibad)	1	850				
Anlieferungs- und Ladezone (nicht einsichtig)	1	60				
Summe Sonstige Flächen	o.B.	910	0	0	0	910
Gesamtsumme		2.435	572	2.160	0	5.167

Tab. 8a – f: Raum- und Flächenprogramm detailliert
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Vorbereich

Bedarf an Parkraum für Hallenbad (über Freibad bereits größtenteils vorhanden):

- 62 Stellplätze PKW, davon anteilig Behinderten-/Personalstellplätze (nur Hallenbad)
- 56 Fahrradständer; Stellplätze für Motorräder; Busstellplätze
- Vorfahrt für Taxis/Busse/Anlieferung
- Öffentliche Aufenthalts- und Wartebereiche

Eingangsbereich

Der Gast betritt die Eingangshalle und findet dort folgende Bereiche vor:

- Gesamtrezeption Kombibad (Hallen- und Freibad)
- Information zum Gesamtangebot
- Shop (in Rezeption integriert oder angegliedert)
- Warte-/Aufenthaltsbereiche
- Espressobar/Theke in Kasse/Rezeption integriert
- optional: Kassenautomat (v. a. für Freibadgäste)

Verteilung der Besucherströme → Nach Lösung der jeweiligen Eintrittstarife bzw. Zahlung der Leistungen werden die Gästegruppen getrennt:

- Gruppenumkleiden Schulen und Vereine
- Einzelumkleiden Hallenbad = Freibad
- Nachgelagert der Wechselzone findet sich der Dusch- und Sanitärbereich (für Hallen- und Freibadgäste)

(Zugang Hallen-/Freibad über separate Drehkreuze nach Umkleide-/Sanitärbereich)



Abb. 32: Bsp. Rezeption



Abb. 33:
Bsp. Umkleide



2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Hallenbadebereich

wettkampftaugliches Schwimmerbecken

- 25 m x 16,66 m mit 6 Bahnen → entspricht 417m² Wasserfläche mit Sprunganlage (1m Brett/3m Plattform)
- Wassertiefe von 1,80 m mit Fußraste; abfallend auf 3,40 m bei Sprunggrube
- sechs Startblöcke
- vier Einstiegsleitern
- seitlicher Treppeneinstieg bis auf 1,35 m
- Tribüne

Kurs- und Lehrschwimmbecken

- Wassergewöhnungstreppe von 0,0 m bis 0,8 m danach Beckenboden abfallend bis auf 1,35 m; zusätzlich zwei rückwärtige Einstiegsleitern
- Größe 8,0 m x 12,5 m → entspricht 100 m² Wasserfläche
- Wärmebank

Sonstiges

- ausreichend Beckenumgänge und quaderförmige, höhengestaffelte Sitzbänke (s. o. Tribüne entlang des Schwimmerbeckens)
- ausreichend Ablagemöglichkeiten (für Taschen etc.)
- indirekte, blendfreie Beleuchtung
- Zuordnung eines Sportgeräte- und Putzmittelraumes
- Erste-Hilfe-Raum
- Behindertenlift
- Aufsichtskabine
- räumliche und akustische Trennung aller drei Becken



Abb. 34: Bsp. 25m-Sportbecken



Abb. 35: Bsp. Kurs-/Lehrschwimmbecken

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Hallenbadebereich

Kinderbecken

- Größe ca. 55 m² in Fantasieform
- Wassertiefe von 0,00 m bis 0,40 m
- kindgerechte Attraktionen wie Schiffchenkanal, Wasserpilz, Brunnen und Wasserkanonen, Spielfiguren und Spielschiff
- im umliegenden Bereich befinden sich Aufenthaltsflächen für die Eltern, ein Wickelbereich mit kindgerechten Sanitäranlagen

Gastronomie

- ca. 25 Sitzplätze
- Thekenbereich
- Freibad-Kiosk
(ggf. Integration am/im Neubau
→ da Überschwemmungsgebiet:
Schaffung von Ausgleichsfläche

Hallenbadebereich – Angliederung

Optional: Solebecken

- Größe ca. 100 m²
- Tiefe 1,35 m
- Wasserattraktionen
(Massagedüsen, Nackendusche, ...)



Abb. 36: Bsp. Kinderbecken



Abb. 37: Bsp. Freibad-Kiosk



Abb. 38: Bsp. Gastronomiebereich Bad

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Übersicht Gesamtfläche

- Die konkrete Aufstellung der zu schaffenden Flächen erfolgt in Anlehnung an die KOK-Richtlinien des Bäderbaus. (≠ Raum- und Flächenprogramm gemäß DIN 276)

Funktionsbereich	Flächenbedarf inkl. WF
Erschließungsbereich *	ohne Berechnung
Eingangsbereich	130 m ²
Umkleidebereich	350 m ²
Duschen/WC	90 m ²
Badbereich	1.350 m ²
Verwaltung/Personalräume	100 m ²
Sonstiges	120 m ²
Technik **	910 m ²
Gesamt	3.050 m²

* Der Erschließungsbereich ist in Abhängigkeit zum gewählten Standort zu sehen. Zu verstehen sind darunter Flächen für Parkplätze, Radständer, Wegeführung, Vorfahrten, Anlieferungen etc.

** Der Technikbereich wird grundsätzlich unter der darüberliegenden Überbauung des Badbereichs angesiedelt, sodass dieselbe Fläche theoretisch als Nutzfläche für die technische Ausstattung zur Verfügung steht. Hier ist insbesondere das Vorhalten von Flächen für die Freibadtechnik zu berücksichtigen.

Tab. 9: Gesamtflächenberechnung
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Kostenrahmen

- Der (auf volle Tausend Euro gerundete) Kostenrahmen wurde nach bestem Wissen und Gewissen anhand von Erfahrungswerten, der BKI (Baukosteninformationszentrum) 2011 und Vergleichsprojekten erstellt. Zugrunde gelegt wurde ein mittlerer Qualitätsstandard in der Ausstattung sowie der heutige Stand der Technik.
- Zusätzliche Sicherheit hinsichtlich der Kosten kann durch die weitere Planung sowie durch Untersuchungen und Berechnungen von Fachingenieurbüros erreicht werden.
- Geschossfläche: ca. 3.050 m²; Grundflächenbedarf (≠ bebaute Fläche) ca. 4.000 m² (ohne Parkplätze usw.); Wasserfläche: 570 m²

Kostengruppe (KG)	Investitionskosten netto
KG 100 – Grundstück	ohne Berechnung
KG 200 – Erschließung	250.000 Euro
KG 300 – Gebäude	2.500.000 Euro
KG 400 – Technik	2.000.000 Euro
KG 500 – Außenanlagen	350.000 Euro
KG 600 – Ausstattung	500.000 Euro
KG 700 – Baunebenkosten (25 %)	1.400.000 Euro
Gesamt	7.000.000 Euro

- Es können weitere Kosten durch Bodenbeschaffenheit, Altlasten oder sonstiger standortspezifischer Gegebenheiten entstehen.
- Zu beachten ist, dass zusätzlich für eine Projektrealisierung Vorlauf- und Transferkosten einzuplanen sind. Diese beinhalten Kosten für Pre-Opening, Erstausrüstung usw.
- Der Kostenrahmen beinhaltet keine Kosten für Sanierungen bzw. Ersatzbauten Freibad!

Tab. 10: Investitionskostenberechnung
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm

Optionale Erweiterungen/Ergänzungen zum Raum- und Flächenprogramm

- In der nachfolgenden Tabelle werden optionale Erweiterungen wie z. B. ein Ganzjahres-Soleaußenbecken (als etwaige Ersatzlösung für das wegfallende Freibadbecken in Bad Münster am Stein-Ebernburg) mit den entsprechend notwendigen Investitionskosten sowie der Auswirkungen auf das operative Betriebsergebnis dargestellt.
- Ergänzend wurden diese einer Bewertung hinsichtlich Bedarfsdeckung, Zielgruppenakzeptanz und Marktpositionierung unterzogen.

Modul	Beschreibung	Investition ca.	Anmerkungen
Grundbedarf	nur Hallenbad	7 Mio. Euro	> kleinste, funktional sinnvolle Variante (gem. Stadtratsbeschluss) (vgl. detailliertes Flächen- und Raumprogramm)
A	25m-Becken; zusätzliche 7. und 8. Bahn (= 21 x 25 m) d. h. zzgl. 108 m ² Wasserfläche	230.000 Euro	> zusätzliche Investitions- und laufende Betriebskosten > nicht gesicherter Bedarf
B	Ganzjahres-Soleaußenbecken, Wasserfläche ca. 100 m ² , Wassertiefe ca. 1,35 m, mit Attraktionen wie Massagedüsen, Nackendusche etc. und Anbindung an Innenbereich mit Schleuse; inkl. Wasseraufbereitung	400.000 Euro	> erhöhte Attraktivität durch Alleinstellungsmerkmal > potenzielle Besuchersteigerung > Forcierung der innerstädtischen Konkurrenz (crucenia thermen) > neben zusätzlicher Investition auch höhere laufende Betriebskosten > höhere Eintrittspreise (zusätzliches hochwertiges Gesundheitsangebot) > Vermischung von Zielgruppen > zusätzliche Technik-Module (speziell für Salzwasser) notwendig
C	Im Bereich des Beckens Cabriodachlösung	700.000 Euro	> erhöhte Attraktivität/Flexibilität > potenzielle Besuchersteigerung > offener Bauweise (Landschaftsbild) > neben zusätzlicher Investition auch höhere Instandhaltungskosten

Tab. 11: Optionale Erweiterungen
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm



Abb. 39: Bsp. offene, lichtdurchflutete Konstruktion
 (Quelle: Sport- und Freizeitbad Kelsterbach)

2 Maßnahmenempfehlung

2.4 Rahmenkonzept Raum- und Flächenprogramm



Abb. 40: Bsp. Außenansicht Hallenbadneubau auf Freibadgelände
(Quelle: Sport- und Freizeitbad Kelsterbach)

2 Maßnahmenempfehlung

Exkurs: Herrichten und Erschließen – Vorgaben Energiekonzept

Allgemein

Bäder haben einen weit überdurchschnittlichen Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch. Daher sollten in den Anlagegruppen Raumluf-, Badewasser-, Sanitär- und Elektrotechnik Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Energie und Wasser vorgesehen werden. Techniken zur Energieeinsparung (z. B. Wärmerückgewinnung, Stromsparmaßnahmen) oder der Einsatz regenerativer Energien (Geothermie, Biomasse, Solarenergie etc.) sollen bei gegebener Wirtschaftlichkeit zum Einsatz kommen.

Wärmeversorgung

- Der Wärmebedarf (Heizlast) beträgt überschlägig ca. 1.500 – 2.000 Watt je m² Wasserfläche.
- Die Ausstattung der Energiezentrale sollte nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgewählt werden.
- Ziel des zu erstellenden Energiekonzeptes ist eine Reduzierung des Energiebedarfs, z. B. durch Wärmerückgewinnung, Wärmeschutz, Nutzung von Abwärme sowie eine sinnvolle Anordnung von verglasten Fassadenflächen.
- Für die Festlegung der Wärmeerzeugung können thermische Solartechnik, Brennwert- und Niedertemperatursysteme wie auch Wärmeerzeugungssysteme mit nachwachsenden Rohstoffen und automatischer Brennstoffförderung vorgeschlagen werden.
- Hinsichtlich eines steuerlichen Querverbundes (d. h. notwendige technische/wirtschaftliche Verknüpfung der Anlage mit dem Stromnetz der Stadtwerke) muss ein BHKW installiert werden.

Elektrische Energie

- Frühzeitig sollte zur Planung das zuständige Energieversorgungsunternehmen mit einbezogen werden. Die erforderliche elektrische Leistung (ohne Einsatz zu Heizzwecken) liegt in Abhängigkeit von der Wasserfläche für ein Bad von 1.000 bis 1.500 m² Wasserfläche zwischen 200 und 230 kW (Angaben nach KOK-Richtlinien für den Bäderbau). Je nach Art und Anzahl von Zusatzangeboten (Wasserattraktionen, Saunen etc.) kann sich die elektrische Leistung deutlich erhöhen.
- Notwendig ist, das Versorgungsnetz für den Spitzenbedarf zu prüfen und gegebenenfalls eine eigene Trafostation einzurichten.

Wasserversorgung

- Richtwerte für die Anschlussleistung sind ca. 0,025 l/s je m² Wasserfläche. Der Gesamtwasserverbrauch pro Jahr liegt nach Kennzahlen GMF bei ca. 170 l je Badegast oder bei ca. 25 m³ je m² Wasserfläche.



2 Maßnahmenempfehlung

Exkurs: Herrichten und Erschließen – Vorgaben Energiekonzept

Abwasserbeseitigung

- Bestehende Satzungen der Stadt, sowie Höhe und Lage des Kanalsystems sind zu berücksichtigen. Als Schmutzwassermenge sind die Angaben des Wasserverbrauches anzusetzen.
- Zu beachten ist insbesondere das bei der Filtrerrückspülung anfallende Wasser.

2 Maßnahmenempfehlung

Exkurs: Generelle Qualitätsannahmen Bau

Allgemein

- Grundlage für die Planung sind die Richtlinien für den Bäderbau (KOK, Koordinierungskreis Bäder, Deutschland) in der neusten Fassung sowie die technischen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Belange der wirtschaftlichen Planung unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik sind zu beachten.
- Ein angemessenes Verhältnis von Trocken- zu Wasserflächen ist zu berücksichtigen.
- Bei der Konzeption der funktionalen Abläufe sind die Interessen und Anforderungen der Nutzer mit den Interessen und Anforderungen aus betrieblicher Sicht in Einklang zu bringen.
- Die Nutzungsbereiche sind hinsichtlich ihrer Fläche und Kubatur angemessen zu dimensionieren. Auf die Richtlinien für den Bäderbau (KOK, Koordinierungskreis Bäder, Deutschland) wird verwiesen.
- Die einschlägigen Gesetze und Richtlinien, insbesondere die DIN 19643 und die DIN EN 15288_1 sind zu beachten.
- Die Anlage muss behindertengerecht sein.

Form

- Die Bedeutung des Bauwerks für die Stadt Bad Kreuznach ist hinsichtlich der Gestaltung angemessen zu berücksichtigen. Die Form muss die einzigartige und attraktive Landschaft mit dem Alleinstellungsmerkmal Freiluftinhalatorium berücksichtigen.

Tragwerk

- Es sollte ein wirtschaftliches Tragwerk gewählt werden. Sowohl gestalterische als auch funktionale Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Spannweiten, der Gründung und der schwimmbadspezifischen Besonderheiten (z. B. Bauphysik, Installationsführung) sind angemessen zu berücksichtigen.

Raumabschluss

- Die Gestaltung und das Material der Fassaden sollte entsprechend der damit verbundenen Nutzungen wirtschaftlich geplant werden. Es ist darauf zu achten, dass die bauphysikalischen Anforderungen, insbesondere der Sonnenschutz angemessen in der Planung berücksichtigt werden. Eine materialgerechte Verwendung der Baustoffe ist wünschenswert.



2 Maßnahmenempfehlung

Exkurs: Generelle Qualitätsannahmen Bau

Innere Erschließung

- Bei der inneren Erschließung ist auf die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen zu achten. Die Verkehrsflächen sind, in Abhängigkeit vom Entwurfskonzept, auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist wünschenswert, die Bereiche, in denen das Betriebspersonal laufend tätig ist (z. B. Kasse, Gastronomie, Wasseraufsicht, Schwimmbadtechnik, sonstige technische Anlagen), so anzuordnen und zu planen, dass kurze Wegeverbindungen und sinnvolle Sichtverbindungen bestehen.

Installation

- Die Anordnung der zentralen Anlagen, sowie die horizontale und vertikale Leitungsführung sollen so geplant werden, dass sie wirtschaftlich zu erstellen, zu betreiben, zu warten und Instand zu setzen sind. Bei der Planung ist auf die mögliche Integration der Freibadtechnik bereits in der Phase der Planung zu achten.
- Bei der Planung sollte aus wirtschaftlichen Gründen die Zusammenfassung der für die verschiedenen technischen Einrichtungen erforderlichen Räume in günstiger Lage zu den Verbrauchsstellen berücksichtigt sowie genügend Flächen für die aufzubauenden Großteile wie Lüftungs- und Filteranlagen vorgesehen werden. Ausreichende Technikflächen, die im späteren Betrieb die ungehinderte Zugänglichkeit für Wartung und Reparatur ermöglichen, sollten ausgewiesen werden.
- Die Umgänge der Becken sind in der Planung des Technikgeschosses darzustellen und entsprechend in der Flächenberechnung nachzuweisen.
- Es sind Erfahrungen in der Entwicklung und Durchführung integraler Planungskonzepte, d. h. Gebäudehülle und Technik verlangt. Für das Projekt ist ein ganzheitlicher Planungsansatz für niedrige Energie- und Betriebskosten erwünscht.

Lüftungstechnik

- Bei der Planung und Dimensionierung der Lüftungstechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass anhand von Simulationsberechnungen unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeitsfaktoren eine optimale Dimensionierung erreicht wird.
- Die Planung eines geeigneten und angemessenen Verfahrens zur Wärmerückgewinnung erfolgt vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Betriebes für die Dauer des Lebenszyklus des Gebäudes.

2 Maßnahmenempfehlung

Exkurs: Generelle Qualitätsannahmen Bau

Heizungstechnik

- Die Ausstattung der Energiezentrale sollte nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgewählt werden. Ziel des zu erstellenden Energiekonzeptes ist eine Reduzierung des Energiebedarfs, z. B. durch Wärmerückgewinnung, Wärmeschutz, Nutzung von Abwärme sowie sinnvolle Anordnung der verglasten Fassadenflächen.
- Für die Festlegung der Wärmeerzeugung können thermische Solartechnik, Brennwert- und Niedertemperatursysteme wie auch Wärmeerzeugungssysteme mit nachwachsenden Rohstoffen und automatischer Brennstoffförderung vorgeschlagen werden.
- Den Wechselbeziehungen zwischen Klimatisierung, Licht/Beleuchtung und Bauphysik sollen sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht Rechnung getragen werden. Ein Hauptziel ist es, die Betriebskosten zu minimieren.

Sanitärtechnik

- Die Sanitärtechnik sollte so geplant werden, dass der Wasserverbrauch möglichst reduziert wird. Die Anlage sollte wartungsfreundlich sein und eine automatische thermische Desinfektion sowie Zirkulationsleitungen, insbesondere zur Legionellenbekämpfung vorsehen. Auf eine geringe Aerosolbildung ist zu achten.
- Unter Berücksichtigung realistischer Gleichzeitigkeitsfaktoren ist das Rohrleitungsnetz praxisgerecht zu dimensionieren. Stagnationen und Todleitungen sollten vermieden werden.

Badewassertechnik

- Die Anlage ist für den späteren Betrieb und die Instandhaltung so zu konzipieren, dass die Folgekosten möglichst gering sind. Die Anlage muss einen hygienisch wie technisch einwandfreien Betrieb ermöglichen. Dabei ist die Anlage so optimiert zu planen, dass die Verbräuche an Chemikalien, Desinfektionsmitteln und Wasser möglichst gering sind.
- Maßgeblich ist die DIN 19643. Abweichende Verfahren können vorgeschlagen werden, sofern sie in der Gesamtbetrachtung eine wirtschaftliche Lösung darstellen. Die Bemessung des erforderlichen umbauten Raumes ist ggf. mit einzubeziehen.

2 Maßnahmenempfehlung

Exkurs: Generelle Qualitätsannahmen Bau

Mess-, Steuer- und Regelungstechnik

- Aufgrund des hohen Bedarfs an elektrischer Energie für Schwimmbäder und vergleichbare Anlagen ist im Rahmen der MSR-Planung eine Minimierung des Energieverbrauchs anzustreben. Dies kann erreicht werden z. B. durch Teillastbetrieb der Umwälzpumpen und Lüftungsgeräte sowie eine optimierte Steuerung der Wasserattraktionen. Die Regelung, Steuerung und Energieoptimierung der technischen Gebäudeausrüstung erfolgt über ein DDC-Regelsystem (Direct Digital Control). Zur zentralen Überwachung und Betriebsführung werden die DDC-Zentralen auf einen Gebäudeleittechnikrechner aufgeschaltet, der u. a. Störmeldungen ausgibt.

Thermische Bauphysik

- Ein wesentlicher Faktor für die Baunutzungskosten ist neben der richtigen Planung der technischen Ausrüstung die Berücksichtigung der Belange der thermischen Bauphysik bei einem Schwimmbad. Die Hüllflächen des Gebäudes sollten deshalb in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Nutzflächen stehen. Die Belange einer wirtschaftlichen Fassadenplanung sind in die Planung einzubeziehen; dies gilt insbesondere auch für die Verglasungen. Die transparenten und opaken Flächen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Eine Optimierung im Hinblick auf den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz sowie auf die Blicksituation von außen und innen ist anzustreben.

Raumakustik

- Die Aufenthaltsqualität im Bad wird u. a. durch die Raumakustik maßgeblich beeinflusst. Durch eine Vielzahl von „harten“ Oberflächen stehen nur begrenzt Absorptionsflächen zur Reduzierung der Nachhallzeiten zur Verfügung. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Unterdecken und Innenwände des Gebäudes. In der Planung sollte die Einhaltung einer Nachhallzeit von weniger als 1,5 Sekunden in der gesamten Schwimmhalle beachtet werden.

Brand- und Evakuierungsschutz

- In der Regel wird zwischen der Technikebene und der Badeebene auf eine brandschutztechnische Trennung verzichtet, da dieses baulich zu erheblichen Problemen und Kosten führt. Die geltende Bauordnung ist zu beachten.
- Die Dachkonstruktionen sind i. d. R. mit nichtbrennbaren Material zu planen. Die Einbauten sollten ebenfalls aus nichtbrennbarem Material bestehen.
- Bei der Wahl des Entwurfs sollten die maximalen Fluchtweglängen im Ansatz berücksichtigt werden. Dieses gilt insbesondere für „gefangene Räume“, wie z. B. Umkleebereiche oder die Technikebene.



2 Maßnahmenempfehlung

2.5 Annahmen Betriebskonzept

Besucherplanung & Öffnungszeiten

- Die Öffnungszeiten richten sich grundsätzlich nach der Besucherfrequenz und -auslastung der öffentlichen Besucher und dem Nutzungsbedarf von Schulen und Vereinen.
- Mit der Kombibadlösung besteht die Möglichkeit das Hallenbad (Wasserfläche) während des Freibadbetriebes zu schließen, aber auch eine witterungsabhängige oder längere Öffnung.
- Die Öffnungszeiten des Freibades richten sich nach den bisherigen Öffnungszeiten und werden witterungsbedingt gestaltet.
- Saisonale (aber flexible) durchschnittliche Öffnungszeit für die Öffentlichkeit im Hallenbad von 8 Stunden pro Tag. Erweitert wird dies durch eine etwaige ausschließliche Nutzung durch Schulen und Vereine.
- Revisions- und Schließzeiten sind möglichst gering zu halten, d. h. das Kombibad sollte ganzjährig nutzbar sein. Die Revision im Hallenbad findet im Sommer (Freibad geöffnet) statt.
- Ferienzeiten/Wochenfeiertage: entsprechende Sonderöffnungszeiten werden im Betrieb definiert und frühzeitig bekannt gegeben.
- Wichtig: Es muss auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nutzung durch Schulen und Vereine sowie die Öffentlichkeit geachtet werden.

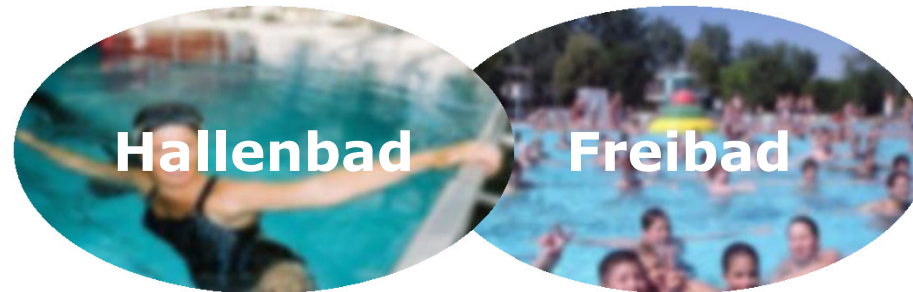
Besucherplanung	Nutzer p.a.
Kombibad – Hallenbad: Öffentliche Besucher	50.000
Kombibad – Hallenbad: Schulen & Vereine	30.000
Kombibad – Freibad *	100.000

Tab. 12: Besucherplanung Kombibad KH
(eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.5 Annahmen Betriebskonzept

Tarifzonen und Tarifsysteem



- Maßvoll adaptierte Tarifstruktur zum bisherigen Preisgefüge (an das Angebot, die Region und 2016 angepasst!)
- Abrechnung der nicht-öffentlichen Nutzung gemäß bundesweitem Pro-Kopf-Durchschnittssatz
- Differenzierung der Tarife nach Altersgruppen und Interessensgruppen (z. B. Sportschwimmer)
- Familienkarte
- Verkauf von Wertkarten, die einen entsprechenden Mehrwert ausweisen
- Aktionstarife/Pakete sind im Rahmen des Marketings zu definieren und nicht Teil der Tarifstruktur
- Berücksichtigt sind in der Wirtschaftlichkeitsplanung demnach folgende Pro-Kopf-Umsätze:

Pro-Kopf-Umsatz	Ø
Kombibad - Hallenbad	3,91 €
Kombibad - Freibad	2,00 €
Gastronomie	0,70 €
Gesamt Brutto	3,09 €
Gesamt Netto	2,85 €

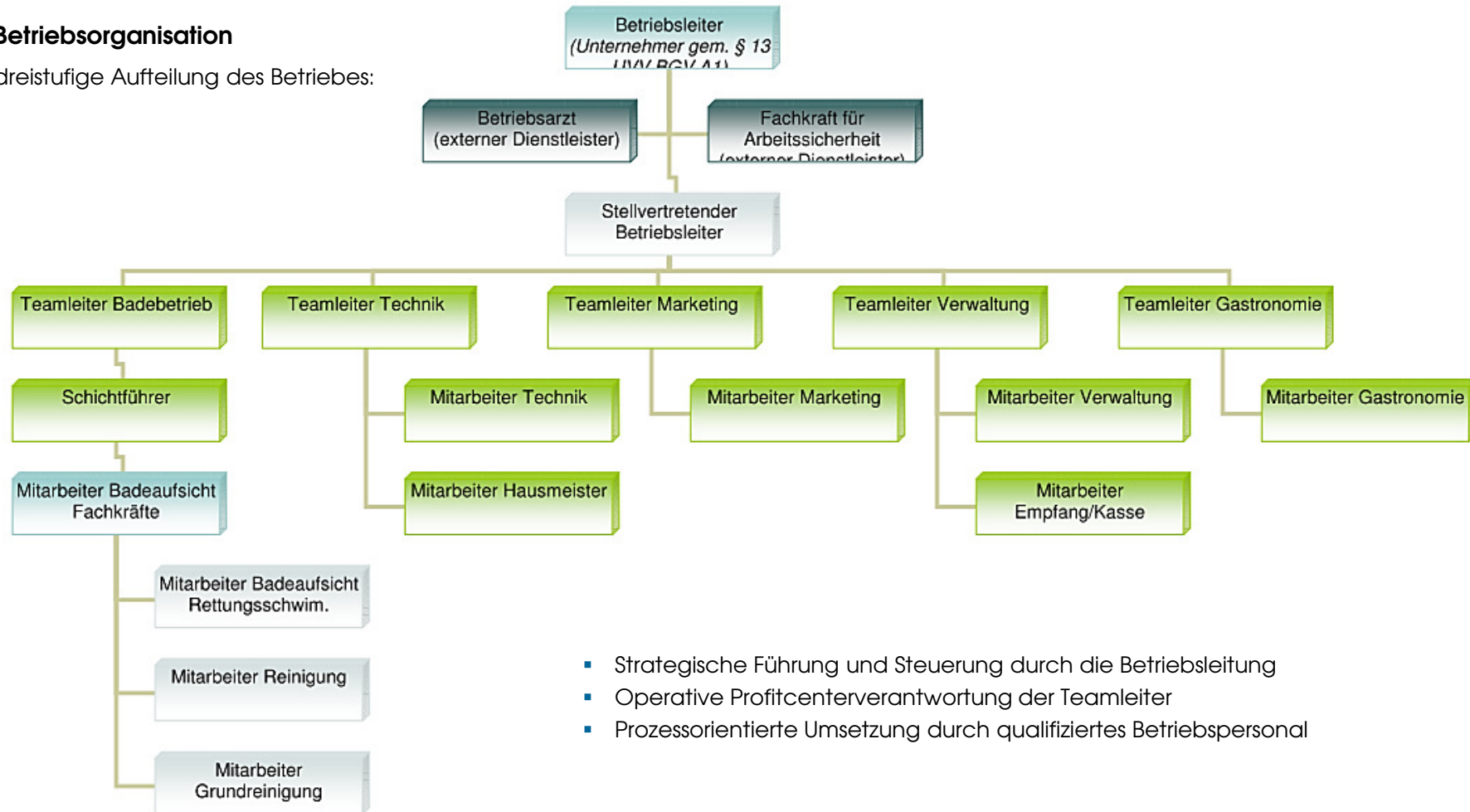
Tab. 13: Pro-Kopf-Umsatz Kombibad KH (eigene Darstellung)

2 Maßnahmenempfehlung

2.5 Annahmen Betriebskonzept

Betriebsorganisation

dreistufige Aufteilung des Betriebes:



- Strategische Führung und Steuerung durch die Betriebsleitung
- Operative Profitcenterverantwortung der Teamleiter
- Prozessorientierte Umsetzung durch qualifiziertes Betriebspersonal

2 Maßnahmenempfehlung

2.6 Wirtschaftlichkeit

Kennzahlen & Personalbedarf

- Es besteht Bedarf von 17,5 Stellen.
- Personaleinsatzzeiten sind inkl. Vor- und Nachlaufzeiten kalkuliert.
- Zusätzliches Personal für die Abgabe von Kursangeboten wird als Honorarkräfte unter Fremdleistungen geplant.
- Die Gehaltsstruktur ist auf das 3. Betriebsjahr angepasst
- Geplant sind 12,5 Gehälter.

Kennzahlen

Betriebsjahr: 3. volles Betriebsjahr

Betrieb: Bad Kreuznach

Spindanzahl:	280	
Gebäudevolumen:	-	m ³
Wasserfläche Gesamt:	570	m ²
Investitionsvolumen:	7.000.000	€

Besucher

Kombibad - Hallenbad	50.000	
	-	
	-	
Freibad	100.000	
Schulen & Vereine	30.000	
Gesamt II	180.000	

Öffnungszeiten

Durchschnitt pro Tag	8,1	Std.
----------------------	-----	------

Pro-Kopf-Umsatz

	Ø	
Kombibad - Hallenbad	3,91 €	
Kombibad - Freibad	2,00 €	
Gastronomie	0,70 €	
Gesamt Brutto	3,09 €	
Gesamt Netto	2,85 €	

Anzahl Mitarbeiter

umgerechnete Vollzeitstellen	17,5	
------------------------------	------	--

Energieverbrauch

Strom	884.761	kWh
Wasser	26.693	m ³
Wärme	1.492.322	kWh

Tab. 14:
Kennzahlen/
Personalbedarf
Kombibad KH
(eigene Darstellung)



2 Maßnahmenempfehlung

2.6 Wirtschaftlichkeit

Erlöse

Deckungsbeitragsrechnung - Real Case

Betriebsjahr: 3. volles Betriebsjahr	
Betrieb: Bad Kreuznach	
	Umsatzerlöse in € brutto
Kombibad - Hallenbad	195.400
	0
Sauna	0
Wellness/Spa	0
Fitness	0
Schulen & Vereine	30.000
Freibad	200.000
Gastronomie	35.000
Solarium	0
Sonstiger Verkauf & Verleih	20.000
Kurse	60.000
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht)	15.000
Brutto-Umsatz	555.400
Netto-Umsatz	512.500
Wareneinsatz gesamt	19.800
Rohhertrag	492.700

Tab. 15a: DB-Rechnung Kombibad KH
(eigene Darstellung)

Hinweise:

- Der Betrieb der gesamten Anlage und aller Profitcenter ist mit eigenem Personal gerechnet (Ausnahme Freibadkiosk → verpachtet).
- Der Verkauf von Badeartikeln über die Rezeption.
- Wareneinsatz = Wareneinsatz Gastronomie sowie Shop
- Netto-Umsatz Gesamt: 512.500 Euro
- Rohhertrag abzüglich Wareneinsatz: 492.700 Euro

2 Maßnahmenempfehlung

2.6 Wirtschaftlichkeit

Operative Kosten & Wirtschaftlichkeitsprognose

Deckungsbeitragsrechnung - Real Case

Betriebsjahr: 3. volles Betriebsjahr
Betrieb: Bad Kreuznach

Operative Kosten	
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,...)	495.100
Energie	421.900
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	165.000
Steuern/Versicherungen/Abgaben	30.000
Marketing	20.000
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	60.000
Betriebskosten gesamt	1.192.000
Deckungsbeitrag I	-699.300

Tab. 15b: DB-Rechnung Kombibad KH
 (eigene Darstellung)

Hinweise:

- Personalkosten = inkl. Sozialabgaben sowie Lohnbuchhaltung usw.
- Energiekosten = nach Verbrauch sowie Benchmark hochgerechnet
- Gesamtbetriebskosten = ohne Kapitaldienst (Afa/Zinsen): 1,192 Mio Euro
- **Deckungsbeitrag I = operatives Betriebsergebnis ohne Kapitaldienst (Afa/Zinsen) für Kombibad Bad Kreuznach: - 699.300 Euro**



2 Maßnahmenempfehlung

2.7 Fazit

- Das Hallenbad Kilianstraße hat mit nahezu 50 Betriebsjahren sein Lebensalter erreicht und ist als abgängig zu bezeichnen. Das Freibad Salinental ist stark sanierungsbedürftig.
- Eine Zusammenschluss von Hallen- und Freibad an einem Standort ergibt bedeutende Vorteile und Synergieeffekte sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch im Bereich der Betriebsabläufe, Betriebsführung und Organisation (insbesondere während der Übergangszeiten).
- Zu beachten ist der Stadtratsbeschluss vom 28. Februar 2013 (vgl. Fazit Kapitel 1) bezüglich Ergänzung Hallenbad zum bestehenden Freibad Salinental in kleinstmöglicher Größe unter Berücksichtigung der Zielgruppen *Familien*, *Schulen* und *Vereine*.
- Der gesetzte Standort *Salinental* birgt zahlreiche positive Eigenschaften. Als Badstandort ist er bereits etabliert und grundsätzlich für eine Angebotserweiterung im Sport- und Freizeitbereich gut geeignet, ohne dass eine Erweiterung des Freibadgeländes erforderlich ist.
- Für Bad Kreuznach verbleibt entsprechend der Wettbewerbsanalyse die Ausrichtung als funktionelles Kombibad im Bereich Sport- und Freizeit, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedürfnisse Bad Kreuznachs mit einer vornehmlich lokalen Orientierung. Unberücksichtigt bleiben das Bäderhaus sowie die *crucenia thermen*.
- Das theoretisch mögliche öffentliche Besucherpotenzial für ein Hallenbad mit sportlich- und freizeitorientierten Bereichen in Bad Kreuznach liegt im Real-Case-Szenario bei ca. 50.000 Besuchen pro Jahr. Hinzu kommen weitere durchschnittlich 90.000 bis 100.000 potenzielle öffentliche Freibadbesuche. Der ganzjährige Nachfragebedarf nichtöffentlicher Nutzergruppen (Schulen, Vereine...) beträgt durchschnittlich 34.000 Nutzern.
- Eine durchgeführte Fragebogenaktion zeigte ein übereinstimmendes Bild des nichtöffentlichen Bedarfs, ebenso bzgl. des Beckenangebots eines zukünftigen Hallenbadneubaus. Benötigt werden folgende Ausstattungselemente:
 - Schwimmerbecken (25 m mit mind. fünf Bahnen)
 - inkl. Beckentiefe zwischen 3,5 und 5 m (Sprunggrube)
 - Sprunganlage (bis 3 m)
 - separates Lehrschwimmbecken

2 Maßnahmenempfehlung

2.7 Fazit

- Ein Kombibad aus sportorientiertem Hallenbad mit ergänzenden Angeboten (z. B. für Familien mit Kindern) sowie einem Freibad spricht die Zielgruppen Sportler, Schulen, Vereine, sowie Familien und erwachsene Singles/ Paare an.
- Der Standort „bisheriges Freibad-Versorgungsgebäude“ ist als Standort Hallenbadneubau zur Schaffung eines Kombibades zu empfehlen.
- Standortspezifische Rahmenbedingungen wie die exponierte Lage Salinental, Vorgaben Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Parkplatzsituation, Behindertengerechtigkeit, steuerlicher Querverbund, usw. sind zu beachten.
- Das Hallenbad sollte folgende Ausstattungselemente besitzen:
 - 25m-Sportschwimmbecken mit 6 Bahnen (Breite: 16,66 m), 6 Startblöcke, Wassertiefe 1,80 m mit Fußraste und abfallend auf 3,80 m (417 m²)
 - Sprunganlage mit 1m-Brett und 3m-Plattform (Sprunggrube integriert in 25m-Becken)
 - Lehrschwimm-/Kursbecken (8 x 12,5 m) mit Wassergewöhnungstreppe und abfallenden Boden von 0,80 – 1,35 m (100 m²)
 - Kinderplanschbecken, Wassertiefe abfallend von 0,0 auf max. 0,4 m; diverse Kinderattraktionen (55 m²)
- Der Gesamtflächenbedarf inkl. Wasserfläche Hallenbad (ohne Freibad) beträgt ca. 3.050 m².
- Der Kostenrahmen für die Errichtung des Hallenbades (ohne Sanierungen bzw. Ersatzbauten Freibad) beträgt rund 7 Mio. Euro.
- Für eine optionale Erweiterung um ein Solebecken sind weitere 400.000 Euro zu berücksichtigen.
- Der operative Rohertrag des Kombibades Salinental (Hallenbad und Freibad) beträgt ca. 492.000 Euro. Die Gesamtbetriebskosten ohne Kapitaldienst (AfA/Zinsen) betragen ca. 1,192 Mio. Euro. Der Deckungsbeitrag I (operatives Betriebsergebnis ohne Kapitaldienst) beträgt ca. – 699.000 Euro.



Anlagen

Anlage 1 – Motive für einen Badbesuch

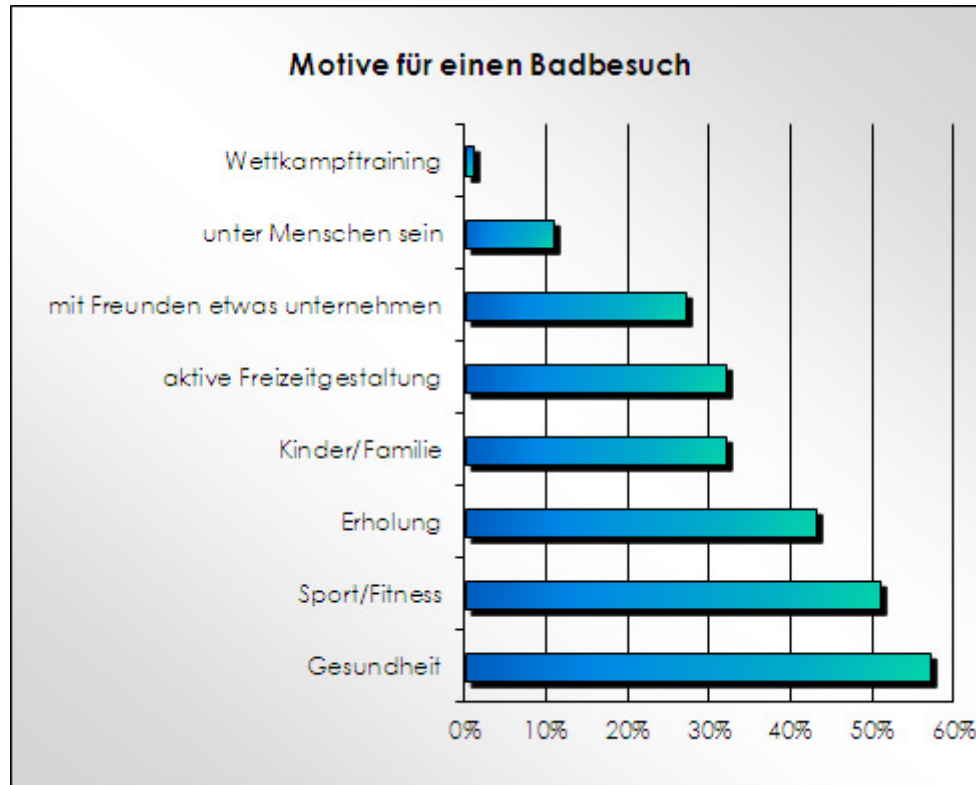


Abb. 41: Motive für einen Badbesuch
 (Quelle: Stadt Münster - Amt für Stadt- und Regionalentwicklung,
 Statistik - Bürgerumfrage 2004, Januar 2005/Auflage 650, S. 51 –
 Befragung von Bürgern der Stadt Münster ab 18 Jahre (n=2.511);
 eigene Darstellung)

Anlage 2 – Ausgeübte Sportarten I

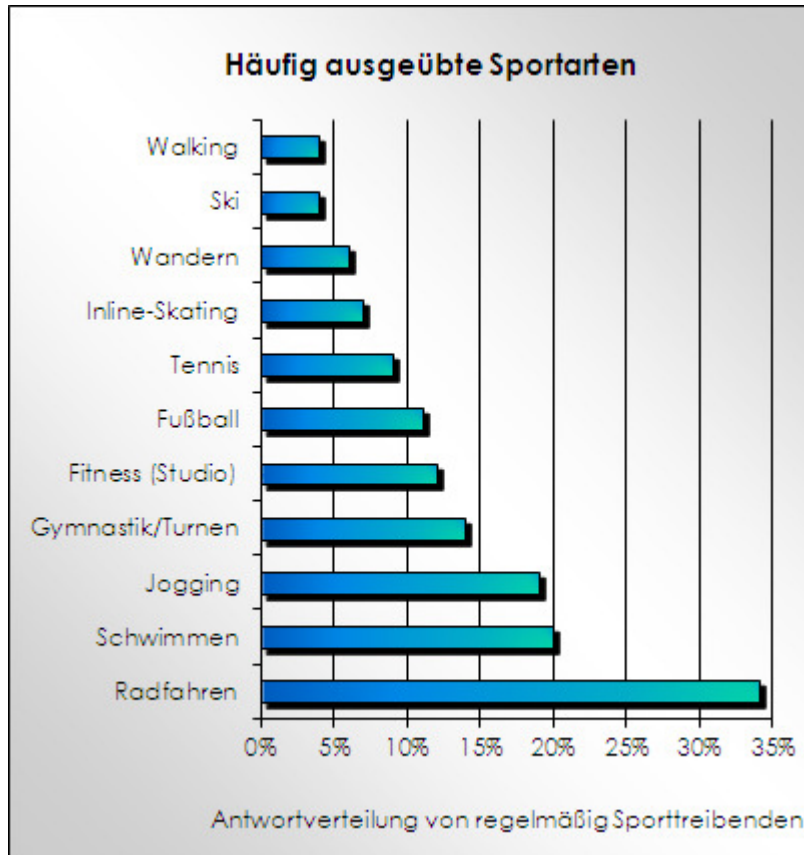
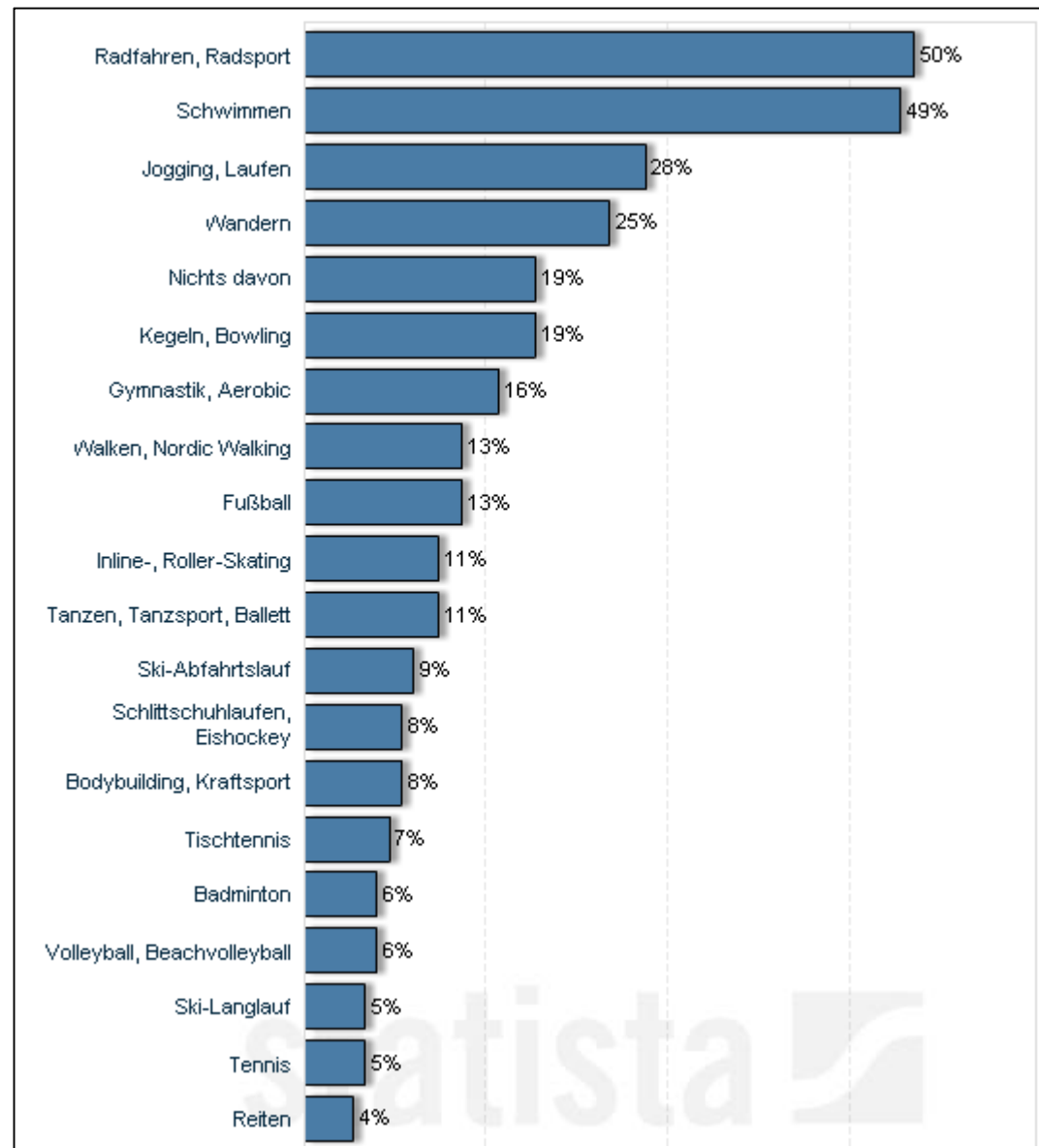


Abb. 42: Häufig ausgeübte Sportarten
 (Quelle: Veltins Sportstudie 2001, S. 8 – Befragung von Sportverein-Mitgliedern (n=439), Mitglieder in kommerziellen Sportstätten (n=129) und Nicht-Organisierten (n=476); eigene Darstellung)

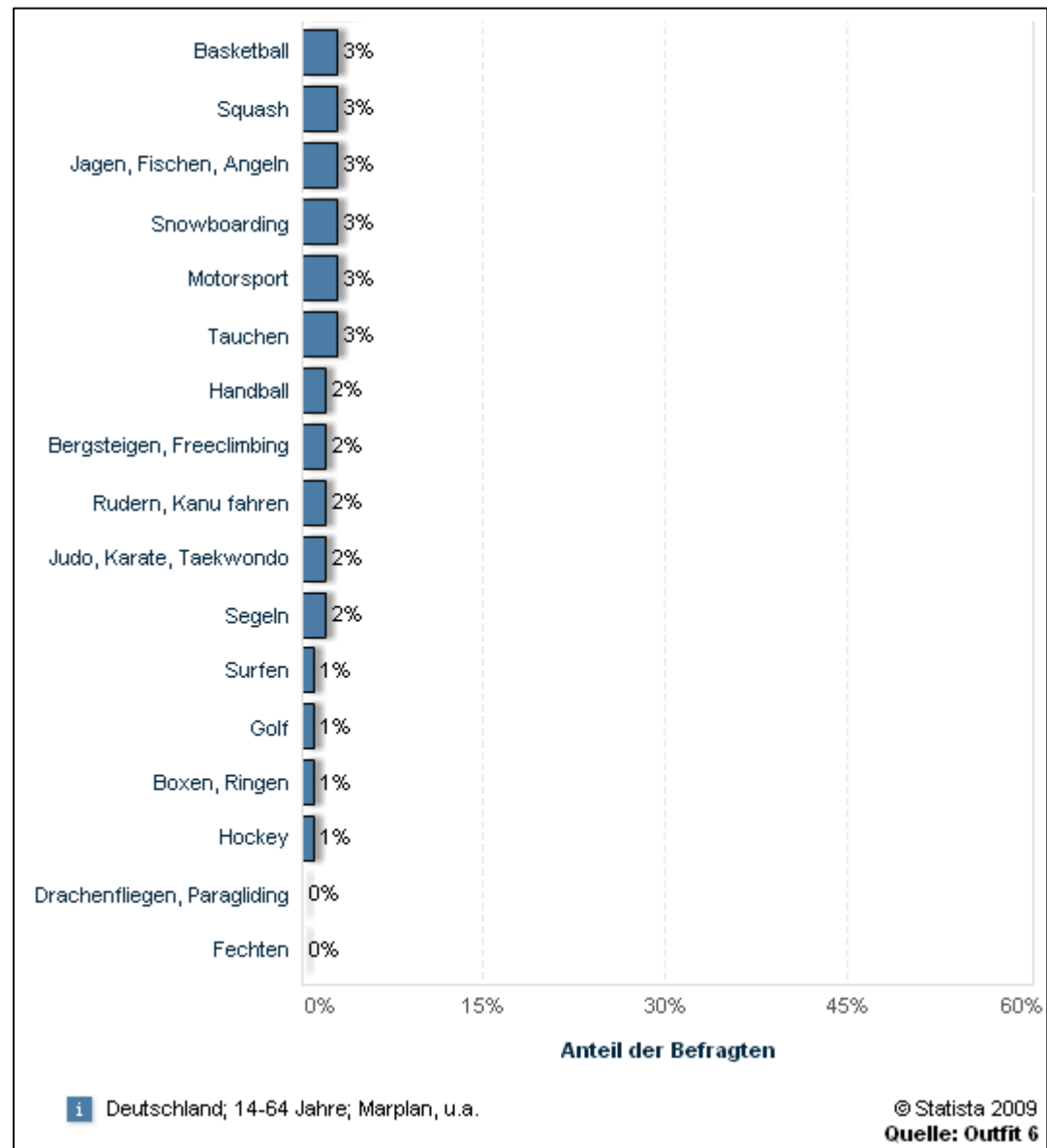
Anlage 2 – Ausgeübte Sportarten II

Abb. 43a: Sportarten-Ranking, Teil 1
 (Quelle: Statista 2009, nach SPIEGEL-Studie „Oufit 6“, 2007 mit 10.167 Befragten
<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/174210/umfrage/ausgeuebte-sportarten/>)



Anlage 2 – Ausgeübte Sportarten II

Abb. 43b: Sportarten-Ranking, Teil 2
 (Quelle: Statista 2009, nach SPIEGEL-Studie „Outfit 6“, 2007 mit 10.167 Befragten
<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/174210/umfrage/ausgeuebte-sportarten/>)



Anlage 2 – Ausgeübte Sportarten III

Tab. 16: Sportarten-Ranking 50+
 (Quelle: Markt-Media-Studie „Typologie der Wünsche“
 2006/07, Burda Community Network,
 in: WundV Compact, Nr. 3/2007, S. 8)

Sportarten der über 50-Jährigen		
„Mache ich häufig/gelegentlich“	Über 50 Jahre in Mio. ¹	Anteil in % der Aktiven ²
Radfahren	11,92	38
Schwimmen	9,44	36
Wandern	8,93	61
Gymnastik	4,30	46
Walken, Nordic Walking	2,39	38
Joggen, Laufen	2,21	19
Fitnessstraining/Aerobic	1,62	28
Skilaufen	1,40	23
Fitness-/ Aerobicstudio	1,17	18

¹ Basis: 29,8 Mio. über 50 Jahre. (= 46% der Bevölkerung ab 14 Jahre).
² Anteil über 50 Jahre an allen Betreibern der Sportart.

Anlage 3 – Belegungsplan Hallenbad Kilianstraße Bad Kreuznach

		Belegungsplan Hallenbad ab 01.09.2012																					
		Zeit																					
		7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00					
Tag	Zeit	6,30	7,30	8,30	9,30	10,30	11,30	12,30	13,30	14,30	15,30	16,30	17,30	18,30	19,30	20,30	21,30	22,30					
Montag	Reinigung			13	12	5	4	7	Grundreinigung					VFL	TSG								
				10		14	4	7															
Dienstag		Familienbad						3	15	Familienbad			DLRG-KH										
								6		Schwimmschule Flip													
Mittwoch	Reinigung	1			6		9	Familienbad					VFL										
			1	8		6	13	5	Schwimmschule Flip														
Donnerstag		3	2	3	3	2	Familienbad					SFC	TG										
		11	2	11	3	11	Schwimmschule Flip																
Freitag		Familienbad					1	1	Familienbad					DLRG	BME								
									Schwimmschule Flip														
Samstag		Familienbad					SFC	Familienbad					Kanu-Sport										
		Schwimmschule Flip						TuS	VFL														
Sonntag		Familienbad					DitiB Bad Kreuznach		Volkers Tauchschule		DLRG Bad Sobern.												

Realschule Plus KH	1	GS Dr.M.L.King	4	GS Hofgarten	7	SFC=GS Freilaubersh.	10	Sonders. L	13
Gymnasium Röka	2	Integr. Gesamtschule	5	GS Planig	8	Gym. Stadtmauer	11	Sonders. G	14
Lina Hilger	3	GS Kleiststraße	6	GS Winzenheim	9	WFB	12	Berufsschule KH	15

Stand, 18.10.2012

Abb. 44: Belegungsplan Hallenbad KH
(Quelle: BAD)

Anlage 4 – Allgemeine Erläuterungen zum Nachfragepotenzial

Bestimmung des Einzugsgebietes:

- Grundsätzlich steht im Fall eines Kombibades (ohne Sauna) ein theoretisch maximal erreichbares Einzugsgebiet von etwa 30 bis 45 Minuten Fahrzeit zur Verfügung und damit das größtmögliche Potenzial (Entfernungen in km sind für den Kunden weniger ausschlaggebend, sondern insbesondere die benötigte Reisezeit zum Zielort → vgl. Isochronen).
- Das theoretische Einzugsgebiet wird jedoch von Einzugsgebieten anderer Wettbewerber sowie der soziodemografischen Entwicklung und den sozioökonomischen Faktoren der Region beeinträchtigt. Das tatsächliche Einzugsgebiet wird somit eingeschränkt.
- Die Unterteilung in die verschiedenen Kern- und Regionalgebiete orientiert sich zudem an den Fahrzeit-Isochronen. Entsprechend der Entfernung sowie unter Berücksichtigung der genannten vorherrschenden Wettbewerbssituation und soziodemografischer wie -ökonomischer Gegebenheiten erfolgt die Zuweisung einzelner Gemeinden zum Kern- bzw. Regionalgebiet. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeindegrenzen nie vollkommen mit den Isochronen übereinstimmen.

Bestimmung des Nachfragepotenzials:

- Für die Bestimmung des Nachfragepotenzials werden Berechnungsmethoden verwendet, welche Aktivierungspotenziale, Abschöpfungsquoten, Besucherhäufigkeiten sowie langjährige Erfahrungswerte berücksichtigen (→ gemittelte Werte!).
- Aktivierungspotenzial: Durchschnittlich 30 % der Bevölkerung können aus physischen, finanziellen und zeitlichen Gründen zu potenziellen Badbesuchern gezählt werden.
- Abschöpfungsquote: Je nach Entfernung des Gebietes zum untersuchten Standort, der Wettbewerbssituation sowie den soziodemografischen und -ökonomischen Gegebenheiten kann von den 30 % der Einwohner nur ein Teil abgeschöpft werden.
- Besuchshäufigkeit: Diese liegt je potentiellm Gast bei ca. 3,5 Besuchen pro Jahr (durchschnittlicher Wert, basierend auf den in einschlägiger Literatur aufgeführten verschiedenen wissenschaftlichen Erhebungen).

Anlage 5 – Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Beispiele Mega-Trends	S. 6
Abb. 2	Beispiele Konsum-Trends	S. 7
Abb. 3	Lage Bad Kreuznach	S. 10
Abb. 4	Standort Freibad Salinental I	S. 11
Abb. 5	Standort Freibad Salinental II	S. 12
Abb. 6	Freibad Salinental	S. 13
Abb. 7-10	Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und -struktur in Bad Kreuznach 2009 – 2030	S. 14
Abb. 11	Arbeitslosenquote im Mai 2013	S. 15
Abb. 12	Bäderlandschaft Region Bad Kreuznach	S. 16
Abb. 13-15	Hallenbad KH	S. 20
Abb. 16-18	FB Salinental	S. 21
Abb. 19	FB Bosenheim	S. 22
Abb. 20	FB Bad Münster am Stein-Ebernburg	S. 23
Abb. 21	Wirtschaftlichkeit Hallenbad KH	S. 24
Abb. 22	Einzugsgebiet Bad Kreuznach (kombiniertes Badangebot)	S. 25
Abb. 23	Besucherentwicklung HB KH 2007 - 2012	S. 27
Abb. 24/25	Schülerentwicklung Bad Kreuznach	S. 39
Abb. 26	Bädertypen und Marktposition	S. 49

Anlage 5 – Abbildungsverzeichnis

Abb. 27	Zielgruppen- und Angebotskonzeption	S. 50
Abb. 28	Lageplan Freibad Salinental	S. 52
Abb. 29	Übersicht möglicher Projektstandorte	S. 53
Abb. 30	Arbeitskarte Überschwemmungsgebiet der Nahe	S. 57
Abb. 31	Funktional-Beispiel zur Veranschaulichung einer möglichen Wegeföhrung	S. 59
Abb. 32	Bsp. Rezeption	S. 69
Abb. 33	Bsp. Umkleide	S. 69
Abb. 34	Bsp. 25m-Sportbecken	S. 70
Abb. 35	Bsp. Kurs-/Lehrschwimmbecken	S. 70
Abb. 36	Bsp. Kinderbecken	S. 71
Abb. 37	Bsp. Freibad-Kiosk	S. 71
Abb. 38	Bsp. Gastronomiebereich Bad	S. 71
Abb. 39	Bsp. offene, lichtdurchflutete Konstruktion	S. 75
Abb. 40	Bsp. Außenansicht Hallenbadneubau auf Freibadgelände	S. 76
Abb. 41	Motive für einen Badbesuch	S. 92
Abb. 42	Häufig ausgeübte Sportarten	S. 93
Abb. 43a/b	Sportarten-Ranking	S. 94/95
Abb. 44	Belegungsplan Hallenbad KH	S. 97

Anlage 6 – Tabellenverzeichnis

Tab. 1/2	Potenzialberechnung Hallenbad/Szenarien	S. 26
Tab. 3a-h	Auswertung Fragebogen	S. 32-35
Tab. 4	Zusatzangaben zum Fragebogen	S. 36
Tab. 5	Bedarfsdeckung Kombibad	S. 46
Tab. 6	Zielgruppenbedürfnisse/erforderliche Angebote	S. 51
Tab. 7a-c	Raum- und Flächenprogramm grob	S. 60-62
Tab. 8a-f	Raum- und Flächenprogramm detailliert	S. 63-68
Tab. 9	Gesamtflächenberechnung	S. 72
Tab. 10	Investitionskostenberechnung	S. 73
Tab. 11	Optionale Erweiterungen	S. 74
Tab. 12	Besucherplanung Kombibad KH	S. 83
Tab. 13	Pro-Kopf-Umsatz Kombibad KH	S. 84
Tab. 14	Kennzahlen/Personalbedarf Kombibad KH	S. 86
Tab. 15a/b	DB-Rechnung Kombibad KH	S. 87/88
Tab. 16	Sportarten-Ranking 50+	S. 96