

Gutachten

Stand: 15. Dezember 2015

Machbarkeitsstudie Schwimm- halle Blankenfelde-Mahlow

**Gemeinde
Blankenfelde-Mahlow**

Projektleitung: Kim Adam
Mobil: 0172 – 406 74 35

Lofotenstr. 38c
22145 Hamburg

Fon: 040 - 669 053-49

Fax: 040 - 669 053-48

E-Mail: info@adam-und-partner.de

Bankverbindung: Commerzbank AG (BLZ 200 800 00), Konto-Nr.: 0644508100 (IBAN: DE33 2008 0000 0644 5081 00, BIC: DRESDEFF200)
USt-IdNr.: DE 118796695

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1. Marktanalyse	2
1.1 Definition des Einzugsgebietes	2
1.2 Check des relevanten Wettbewerbs	4
1.2.1 Bestehende Wasserfreizeitanlagen	4
1.2.2 Geplante Wasserfreizeitanlagen	23
1.3 Analyse der Nachfrage	24
1.3.1 Nachfrage durch Individualgäste	24
1.3.1.1 Variante 1: Sportbad	24
1.3.1.2 Variante 2: Freizeitbad	33
1.3.2 Nachfrage durch Touristen	43
1.3.3 Nachfrage durch Schulen und Vereine	44
1.3.4 Zwischenfazit	46
1.4 Potenzialbewertung	47
1.4.1 Prognose der erzielbaren Besuche: Sportbad	48
1.4.2 Prognose der erzielbaren Besuche: Freizeitbad	49
1.4.3 Zwischenfazit	50
2. Konzeptgrundlagen und Determinanten der Wirtschaftlichkeit	51
2.1 Konzeptgrundlagen	51
2.2 Determinanten der Wirtschaftlichkeitsberechnungen	56
2.2.1 Öffnungszeitenpolitik	60
2.2.2 Preispolitik	61
2.2.3 Erlöse und Kosten	62
2.2.3.1 Erlöse nach Erlösarten	63
2.2.3.2 Kosten nach Kostenarten	63
3. Variantenvergleich	67
3.1 Variante 1: Kleines Sportbad	71
3.1.1 Konzeptionelles Raumbuch	71
3.1.2 Funktionsplan	73
3.1.3 Grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens	73
3.1.4 Wirtschaftlichkeitsberechnungen	74
3.2 Variante 2: Erweitertes Sportbad	75
3.2.1 Konzeptionelles Raumbuch	76
3.2.2 Funktionsplan	77
3.2.3 Grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens	78
3.2.4 Wirtschaftlichkeitsberechnungen	78

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

3.3	Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna.....	80
3.3.1	Konzeptionelles Raumbuch	80
3.3.2	Funktionsplan.....	82
3.3.3	Grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens.....	82
3.3.4	Wirtschaftlichkeitsberechnungen	82
3.4	Zusammenfassung: Varianten im Überblick	88
4.	Fazit und Empfehlungen	90
4.1	Fazit	90
4.2	Empfehlungen.....	91

Urheberrecht: Die vorliegenden Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen etc. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Jede Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) darf nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers erfolgen. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben dem Verfasser.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Vorbemerkungen

Am 15. Juni 2015 beauftragte die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Adam & Partner Unternehmensberatung, Hamburg, mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow. Die Beauftragung erfolgte auf der Grundlage eines Beratungsangebotes, das am 17. April 2015 vorgelegt wurde.

Hintergrund: Im Rahmen des Bürgerhaushaltes wünschen sich die Einwohner der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow seit Jahren den Bau einer Schwimmhalle. Um eine solide Entscheidungsbasis zu erhalten, benötigt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Fakten und Argumente für und gegen eine solche Investition.

Die vorliegende Studie besteht aus vier aufeinander aufbauenden Untersuchungsschritten mit folgenden Inhalten:

- **Marktanalyse** mit den notwendigen Untersuchungsschritten zur Definition des Einzugsgebietes, eines Checks des relevanten Wettbewerbs, einer Durchführung der Analyse der Nachfrage sowie einer abschließenden Besuchsprognose für die Bereiche Bad und optional Sauna.
- **Erarbeitung von Konzeptvarianten** mit dem Ziel, das Spektrum möglicher Handlungsoptionen für einen Schwimmhallen-Neubau in Blankenfelde-Mahlow festzulegen und hierfür strategisch sinnvolle Angebotsbausteine aufzuzeigen. Die Grundlage hierfür bildet unter anderem eine Zwischenabstimmung mit dem Auftraggeber. In diesem Kontext erfolgt die Erarbeitung der jeweiligen Rahmendaten, wie grob überschlägige Ermittlung der Investitionskosten, verifizierte Besuchsprognosen, Öffnungszeiten- und Preispolitik, Auswirkungen auf die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow etc.
- Die abschließende **Wirtschaftlichkeitsprognose** dient der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der erarbeiteten Konzeptvarianten zur Einschätzung des unternehmerischen Risikos für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Betreiberin der Freizeitanlage.
- Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden in einem abschließenden **Fazit** zusammengefasst und mit **Empfehlungen** zur praktischen Umsetzung versehen.

Die für die Projektarbeiten benötigten Unterlagen wurden von den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in vorbildlicher Weise zusammengestellt.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1. Marktanalyse

1.1 Definition des Einzugsgebietes

Eine Voraussetzung zur Etablierung von marktgerechten Freizeiteinrichtungen ist die Abgrenzung bzw. Kenntnis des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet und die daraus resultierende An- und Abreisezeit (Mobilitätsbereitschaft) korreliert stark mit der Aufenthaltsdauer in einer Freizeiteinrichtung. Je länger sich der Gast in einer Freizeitanlage aufhalten kann, desto höher ist seine Bereitschaft, längere Anreisezeiten in Kauf zu nehmen. Selbstverständlich stellen neben der Verweildauer auch die Attraktivität und Einzigartigkeit der Anlage einen wichtigen Einflussfaktor auf das erreichbare Einzugsgebiet dar.

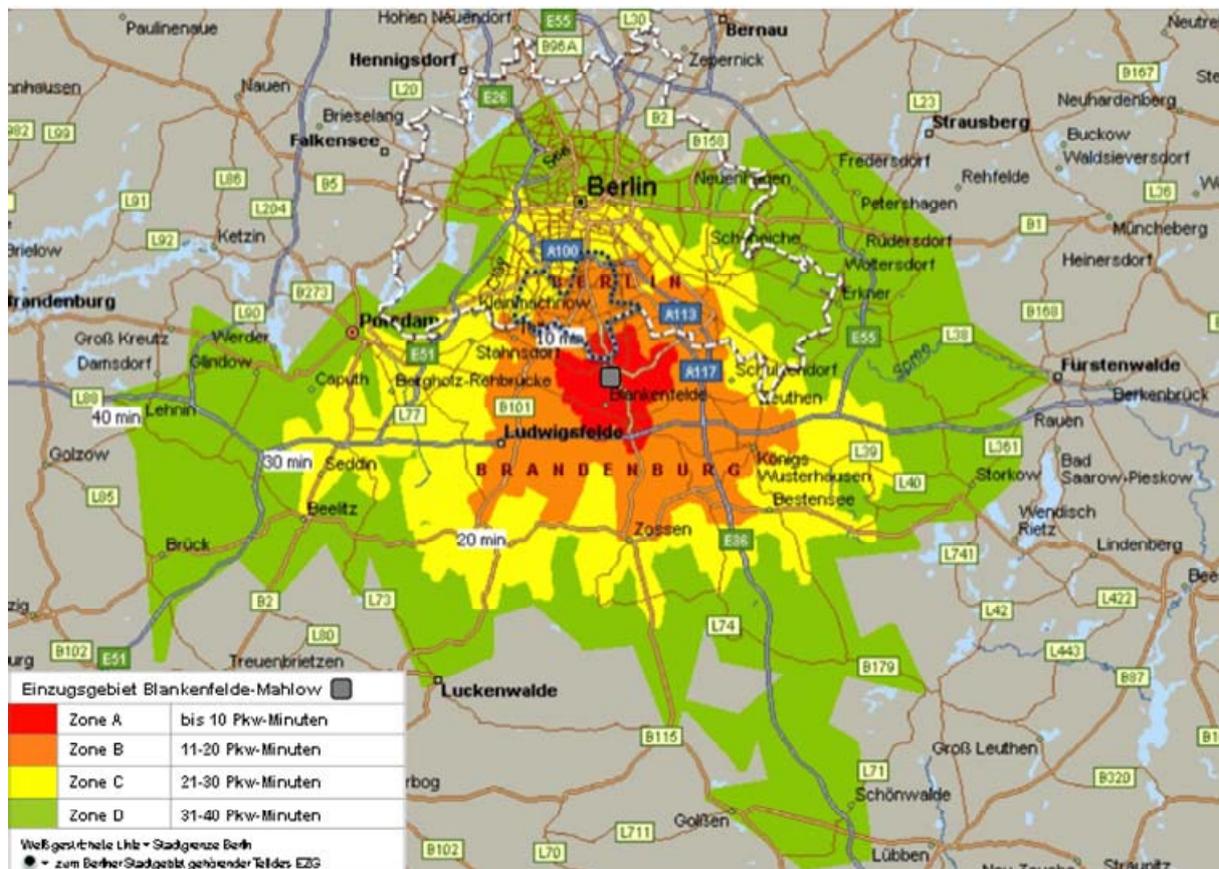
Nach einer Repräsentativbefragung der Stiftung für Zukunftsfragen von British American Tobacco zur Akzeptanz von Fahrzeiten zu ausgewählten Freizeitanlagen legen Freizeitbadbesucher durchschnittlich 40 Minuten Fahrzeit, bei sehr attraktiven Bädern auch deutlich längere Anfahrzeiten zurück. Marktforschungen und Erfahrungswerte belegen ergänzend, dass Nutzer funktionaler Sportbäder in der Regel nicht mehr als 30 Minuten Fahrzeit in Kauf nehmen. Saunabesucher erweiterten inzwischen ihren Aktionsradius von 30 Minuten und akzeptieren auch darüber hinausgehende Anfahrzeiten - bei attraktivem Angebot. Die Anreisebereitschaft von Touristen für Freizeiteinrichtungen liegt bei maximal 30 Minuten Fahrzeit. Die touristische Nachfrage gilt in Blankenfelde-Mahlow als Zusatzpotenzial und wird lediglich informatorisch auf Basis der amtlichen Statistik aufgeführt.

Für den Projektstandort in Blankenfelde-Mahlow wurde das Einzugsgebiet in zwei Varianten exklusive und inklusive acht ausgewählten Stadtteilen der südlichen Berliner Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln erarbeitet und wie folgt definiert:

Einzugsgebietszone	Fahrzeit (einfache Strecke)
Kerneinzugsgebiet	
Zone A	bis 10 Minuten
Zone B	11 - 20 Minuten
Erweitertes Einzugsgebiet	
Zone C	21 - 30 Minuten
Randeinzugsgebiet	
Zone D	31 - 40 Minuten

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Die nachstehende Grafik dokumentiert die räumliche Ausdehnung der vier Einzugsgebietszonen inklusive der ausgewählten Berliner Stadtteile.



Grafik: Adam & Partner Unternehmensberatung

Da es drei unterschiedliche Projektstandorte in Blankenfelde-Mahlow für die Errichtung einer Schwimmhalle gibt (Ortsteil Blankenfelde: Heinrich-Heine-Straße/Berliner Damm, Gewerbegebiet Mahlow: Entlang der Straße Krügers Land und Gewerbegebiet Dahlewitz: 3 Flächen in Fremdeigentum), wurde für die Berechnungen ein zentraler Standort am Glasower Damm zugrunde gelegt.

Das Gesamteinzugsgebiet des Projektstandortes ohne Berliner Stadtteile umfasst insgesamt 646.829 Einwohner in 55 Gemeinden in Brandenburg. Inklusive der Berliner Stadtteile werden darüber hinaus weitere 427.630 erschlossen, so dass sich in dieser Variante ein Gesamtpotenzial von rd. 1,074 Mio. Einwohner ergibt.

Da sich manche Kommunen bzw. Stadtteile über mehr als eine Einzugsgebietszone erstrecken, wurden diese aufgeteilt.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1.2 Check des relevanten Wettbewerbs

Die folgende Bewertung des relevanten Wettbewerbs in den Marktsegmenten Wasserfreizeit- und Saunaanlagen im Umfeld des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow dient der Einschätzung des vorhandenen Marktpotenzials. Eine umfassende Bestandsaufnahme wird nicht erstellt. Vielmehr dient dieser Check der Darstellung der sich im Markt befindlichen Anlagen, die bei der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen sind. Die Konkurrenzbewertung wurde zum Teil als Desk-Research (Schreibtisch-Recherche) durchgeführt, einzelne Anlagen wurden darüber hinaus von den Gutachtern besichtigt.

Unberücksichtigt bleiben die unzähligen Badestellen und Badeseen sowie Freibäder im Umfeld von Blankenfelde-Mahlow, die dem reinen Sommervergnügen der Einwohner in der Region dienen.

Um den Marktgegebenheiten gerecht zu werden, ist eine kontinuierliche und sorgfältige Beobachtung aller bekannten Anlagen der genannten Freizeitanlagentypen bezüglich ihrer Entwicklung sowie der Planungen erforderlich.

1.2.1 Bestehende Wasserfreizeitanlagen

Nur 4 Hallen- bzw. Kombibäder der insgesamt 62 Anlagen der Berliner Bäder-Betriebe (davon 31 Hallen- bzw. Kombibäder) werden als projektrelevant eingestuft und dokumentiert (informativ: Das Hallenbad des Kombibades Mariendorf ist seit Juli 2015 für die Öffentlichkeit geschlossen und wird als reines Schul- und Vereinsbad weiterbetrieben). Obwohl seit 2007 bereits rd. 80 Mio. EUR in die Berliner Bäder investiert wurden, bezifferte sich der Sanierungsstau per Anfang 2015 noch auf 93 Mio. EUR.

Eine mit 23 Anlagen ausgeprägte Wettbewerbssituation kennzeichnet das Umfeld des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow mit folgenden Charakteristika:

- **10 Mitbewerber** im Einzugsgebiet bis 40 Minuten Fahrzeit, davon:
 - Keine Anlage in der Einzugsgebietszone A bis 10 Minuten Fahrzeit.
 - 4 Mitbewerber in Zone B mit einer Fahrzeit von 11 bis 20 Minuten Fahrzeit: Die funktionale Schönfelder Welle mit einer Kleinstsauna, die Kristall Saunatherme in Ludwigsfelde, die u.a. der Versorgung der Schulen aus Blankenfelde-Mahlow dient und über eine Wellnesssauna verfügt, sowie das freizeitorientierte Wildorado mit Funktionssauna, ebenfalls Versorgungsbad von Schulen aus Blankenfelde-Mahlow. Von den Berliner Bädern ist hier das sanierungsbedürftige Kombibad Gropiusstadt gelegen.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

- 3 Anlagen in Zone C (21 bis 30 Minuten Fahrzeit): In dieser Zone sind die drei übrigen Berliner Anlagen repräsentiert: Die nach Sanierung 2014 wiedereröffnete Schwimmhalle Finckensteinallee mit 50m-Sportbecken, das "Sternebad" Stadtbad Lankwitz mit leichter Freizeitorientierung und das Sportbad in Tempelhof.
 - 3 Anlagen in Zone D (31 bis 40 Minuten Fahrzeit): Das einzigartige Tropical Islands mit seiner extremen und inzwischen über Deutschland hinausreichenden Strahlkraft, das Berliner Liquidrom als Nischenprodukt für Erholungs- und Entspannungssuchende sowie die deutlich in die Jahre gekommenen Thermen am Europa-Center in Berlin.
- Außerhalb des Einzugsgebietes in einer Entfernung von 31 bis 80 Minuten Fahrzeit befinden sich **13 nennenswerte Bäder bzw. Saunaanlagen** in unterschiedlichen Positionierungen und Qualitäten.
- Darüber hinaus existieren zahlreiche Bade- und Saunaanlagen in Hotels und Fitnessclubs bzw. sonstigen Sport- und Gesundheitseinrichtungen.

Einen exakten Überblick über die relevanten Mitbewerber der geplanten Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow in den Segmenten Wasserfreizeit- und Saunaanlagen bietet eine tabellarische Kurzdokumentation. Neben der Entfernung zum Projektstandort und einer Kurzbeschreibung des Angebotes sowie den Eintrittspreisen für Erwachsene und Ermäßigte nach Eintritt Bad und/oder Sauna wird der jeweilige Badtyp dargestellt, der sich als qualitative Bewertung anhand einer mehrdimensionalen Betrachtung in drei Schritten vollzieht:

Exkurs: Erläuterung des Badtyps

1. Bestimmung der Angebotsausrichtung

Insgesamt ist zwischen mono- und multifunktionalen Bädern einerseits sowie grundsätzlich monostrukturierten Saunaanlagen zu unterscheiden. Im Folgenden wird nicht auf Badeseen, Strandbäder, Naturschwimmteiche und Freibäder eingegangen, da diese Einrichtungen als bekannt vorausgesetzt werden und darüber hinaus rein witterungsabhängige Einrichtungen bilden. Entsprechend ist zwischen acht Anlagentypen zu differenzieren.

Monofunktionale Wasserfreizeitanlagen legen ihre nutzungsbezogene Ausrichtung ausschließlich auf jeweils einen der drei Bereiche Sport, Gesundheit oder Spaß:

- **1 - Sportbäder** dienen der Grundversorgung (Bevölkerung, Schul-, Vereinsschwimmern) und weisen in der Regel ein funktionales Angebot auf. Sie verfügen über (kom-

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Exkurs: Erläuterung des Badtyps

binierte) Sportbecken mit 25m- oder 50m-Bahnen zur Ausübung sport- oder fitness-orientierten Schwimmens (50m-Becken i.d.R. als Leistungszentren). Sprunganlagen und/oder Lehrschwimmbecken sind häufig Bestandteil dieses Bädertyps.

- **2 - Spaß- oder Erlebnisbäder** verfügen je nach Erstellungszeitpunkt i.d.R. über mindestens ein organisch geformtes Becken, dessen Nutzung sich vorrangig auf spannungsgeladene, spaß- bzw. vergnügungsorientierte Aktivitäten konzentriert. Entsprechend dieser Ausgestaltung der Wasserflächen werden als Besucher überwiegend Eltern oder Großeltern mit Kindern, Jugendliche und junge Erwachsene angesprochen.
- **3 - Gesundheitsbäder**, wie z.B. Solethermal- und Thermalbäder, werden für ruhige, entspannungsorientierte Aktivitäten und/oder medizinisch-therapeutische Anwendungen genutzt. Reine Gesundheitsbäder sind i.d.R. funktional gestaltet, das Angebot wird überwiegend (von älteren Zielgruppen) zu Kur-, Therapie- und Rehabehandlungen eingesetzt.

Je nach Erstellungszeitraum sind Zusatzangebote, wie Gastronomie (oft nur als Automaten), Sauna oder Massage, sowie atmosphärische Komponenten in monostrukturierten Bädern extrem funktional gehalten.

Multifunktionale Wasserfreizeitanlagen hingegen verknüpfen die Bereiche Sport, Erlebnis und Gesundheit in unterschiedlicher Zusammensetzung und weisen damit eine breitere Zielgruppenansprache auf. Je nach Erstellungszeitpunkt verfügen diese Anlagen über freizeitorientierte Ausstattungselemente. Die kombinierten Anlagentypen werden wie folgt typisiert:

- **4 - Sport- und Spaßbäder**
- **5 - Sport- und Gesundheitsbäder**
- **6 - Spaß- und Gesundheitsbäder**
- **7 - Sport-, Spaß- und Gesundheitsbäder**

Zusatzangebote multifunktionaler Bäder sind je nach Erstellungszeitraum und Konzept häufig großzügig und atmosphärisch ansprechend gestaltet. Teilweise generieren sie als Profit-Center nicht unerhebliche Zusatzerlöse und stützen so die Wirtschaftlichkeit des Bades.

- **8 - Saunananlagen** im Sinne solitärer Einrichtungen sind grundsätzlich monostrukturiert. Sie bezeichnen diejenigen Anlagen, die ausschließlich der Sauna- und ggf. Wellnessnutzung zur Verfügung stehen und je nach Angebotsausprägung (s.u.) auch über einen Pool verfügen können. Dieses Wasserangebot steht dann jedoch ausschließlich den Saunanutzern zur Verfügung und übernimmt nicht die Funktion eines Bades.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Exkurs: Erläuterung des Badtyps

2. Bestimmung der Angebotsausprägung der Sauna

Saunaeinrichtungen sind als Zusatzangebote von Bädern gerade auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit immer wichtiger geworden. Vier Ausstattungsstandards werden unterschieden:

- **A - Keine Sauna**
- **B - Funktionssauna** mit den Elementen klassische Finnische Schwitzstube(n), Abkühlbereich mit Tauchbecken, Fußwärmebecken und Ruheraum. Ergänzungen dieses puristischen Angebotes können zum Teil eine Farblicht-Sauna, ein Dampfbad, ein kleiner Außenbereich sowie eine einfache Gastronomie sein. Diese Elemente dürfen auch in keiner der nachfolgend aufgeführten Erlebnis- oder Wellnesssaunen fehlen. Klassische Saunaangebote zeigen erfahrungsgemäß ein funktionales, einfaches Erscheinungsbild.
- **C - Erlebnissauna** mit ergänzenden Angeboten, wie z.B. weitere Saunen unterschiedlicher Temperaturen/Themen (Aroma-, Heu-, Kristallsauna etc.), Whirlpools, Erlebnisduschen, Sprudel- oder Kneippbecken, erweiterter Außenbereich, Ruheräume, Gastronomie. Weitere Komponenten: Solarien, Kommunikationsräume, Pools, Außensaunen etc. Erlebnissaunen zeigen zumeist ein ansprechenderes Ambiente.
- **D - Wellnesssauna** = erweiterte Erlebnissauna, in der der Gast ergänzende (entgeltliche) Angebote zur Förderung von Gesundheit, Schönheit und Wohlbefinden nutzen kann, wie z. B. Hamam, Rasul- oder Cleopatrabad etc. Weitere mögliche Zusatzangebote: Kosmetikstudio, Day Spa, Friseur, Massagen, Reiki etc. Wellnesssaunen richten sich in erster Linie an lifestyleorientierte, kaufkräftige Zielgruppen ab 30 Jahren und bieten ein mehr oder weniger luxuriöses Ambiente, häufig verbunden mit Thematisierungsansätzen.

3. Bestimmung der Angebotsqualität

Abschließend wird die Angebotsqualität der wettbewerbsrelevanten Wasserfreizeitanlagen bestimmt, differenziert wird nach drei Qualitätsstufen und dem „Ampel-Prinzip“, in der nachfolgenden Tabelle durch Pfeile symbolisiert:

- **Grün - hohe Angebotsqualität** ↑: **Premiumsegment**
 - Großzügige Flächenauslegung mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Hohe Dienstleistungsqualität
 - Besondere Ausstattungsmerkmale
 - Gehobenes Ambiente
- **Gelb - durchschnittliche Angebotsqualität** ⇔: **Mediumsegment**
Alle Merkmale des Premiumsegmentes in durchschnittlicher Ausprägung

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Exkurs: Erläuterung des Badtyps

➤ Rot - niedrige Angebotsqualität ↓: Budgetsegment

- Funktionale, gering dimensionierte Flächen ohne besondere Aufenthaltsqualität bzw. animativen Charakter
- Nahezu kein Dienstleistungs- oder Servicegedanke
- Funktionale Gestaltung
- Versorgungs- statt Qualitätsanspruch

Die nachstehende Tabelle bildet den Wettbewerb im Einzugs- und Überschneidungsgebiet der geplanten Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow ab. In den beiden letzten Spalten sind die Eintrittspreise für den kürzesten Aufenthalt (je nach Anlage 1,5, 2 oder 3 Stunden, kein Frühschwimmen) sowie die Tageskarte für Bad (B) und Sauna inklusive Bad (S) aufgeführt. Fehlen diese Kürzel, so gibt es nur Tarife für die Nutzung der Gesamtanlage.

Lesebeispiel Schönfelder Welle: Erwachsene zahlen im Bad 4,00 EUR für eine 1,5-Std.-Karte und 7,00 EUR für die Tageskarte. Die Nutzung der Sauna inkl. Bad kostet 15,00 EUR für einen Erwachsenen im Tagestarif. Der Ermäßigten-Tarif beträgt im Bad 1,50 bzw. 4,00 EUR und in der Sauna 11,00 EUR.

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
Zone A (bis 10 Minuten Fahrzeit): Kein Wettbewerb							
Zone B (11 bis 20 Minuten Fahrzeit)							
1.	Schönfelder Welle Rudower Chaussee 1 12529 Schönefeld	12	11	1B ⇒	Sportbad mit kleiner Funktionssauna.	B: 4,00/7,00 S: 15,00	B: 2,50/4,00 S: 11,00

Angebotsbeschreibung:

Sportbad mit 25 x 15 m Sportbecken (6 Bahnen) sowie Nichtschwimmerbecken mit kleiner Rutsche und Planschbecken. je 2 x wöchentlich werden Schwimmkurse für Kinder und Aquafitness erteilt.

Sauna mit einer Trockensauna und einem Dampfbad sowie Abkühl- und Ruhebereich.

Öffnungszeiten:

Mo-Fr: 06:00 - 22:00 Uhr (Sauna ab 10:00 Uhr)

Sa: 06:00 - 18:00 Uhr (Sauna ab 10:00 Uhr)

So: 10:00 - 18:00 Uhr

Preispolitik:

Die Preise bezeichnen im Bad den 1,5- und den 3-Std.-Tarif, bei der Sauna 4 Std. Es erfolgen darüber hinaus Aufschläge pro halbe Stunde in Höhe von jeweils 1,00 EUR. Zudem gibt es 10er- und Jahreskarten (zeitlich begrenzt) sowie Sondertarife für Familien. Kinder unter 6 Jahren sind frei, Ermäßigte = 6- bis 17-Jährige.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
2.	Kristall Saunatherme Ludwigsfelde Fichtestraße 14974 Ludwigsfelde	18	20	5D ⇔	Typisches Bad der Kristall-Gruppe, die insgesamt 11 Anlagen in Deutschland betreibt und auch aufgrund des ungeklärten Brandes in Fichtelberg (Total Schaden) und Bauverzögerungen in Werder (Havel) einen zweifelhaften Ruf genießt.	18,00/33,00	10,80/20,60

Angebotsbeschreibung:
Sportbad mit 25m Sportbecken (5 Bahnen) und Planschbecken sowie Bistro, kleinen Tribünen und aufschiebbaren Seitenwänden zum Freigelände. Textiler Bereich, in dem auch Aquakurse sowie Schul- und Vereinsschwimmen stattfindet. Während des Vollmondschwimmens wird dieser Bereich ebenfalls textilfrei genutzt.
Therme mit 2 Thermalsole-Innenbecken ("sanfte" Sole bzw. 3-5% Solegehalt) und Wassertemperaturen von 33° C bis 36° C, Natron- und Süßwasserbecken sowie Poolbar. Über das Becken mit der sogenannten sanften Sole ist ein Thermalsole-Außenbecken mit Strömungskanal, Massageliegen sowie Wand- und Bodendüsen angebunden. In der Eigenwerbung heißt es unter anderem (Zitat): *"Die Thermen-Philosophie steht in engem Zusammenhang mit der Lehre der hl. Hildegard von Bingen, weshalb der Frischwasserzulauf über Edelsteine und Bergkristalle erfolgt. Zusätzlich wird das Frischwasser mit einer GRANDER Wasserbelebungsanlage aufbereitet. Basierend auf der GRANDER Technologie – benannt nach dem Verfahren des Tiroler Naturforschers Johann Grandner – wird das Wasser in seine natürliche, Millionen Jahre alte Struktur zurückversetzt und regeneriert sich in hohem Maße selbst. Das spürbar weichere Wasser sorgt für mehr Wohlbefinden, macht Haut und Haare geschmeidig und schont die Augen. Nach dem Baden in „belebtem GRANDER Wasser“ fühlt man sich frisch und entspannt."*
Wellnesssauna mit 8 Innen- und 5 Außensaunen, 2 Dampfbädern, Osmanischem Hamam. Geboten werden täglich mehr als 20 Aufgüsse und 2 Klangschalen-Meditationen. Im Wellnessbereich gibt es unterschiedlichste Kosmetik- und Massageanwendungen (u.a. Ayurveda) sowie Physiotherapie. Diverse Abkühl- (u.a. Eisnebelgrotte) und Ruhebereiche stehen zur Verfügung, ein kleiner Bach und ein "Sinnespfad" ergänzen das Gartenangebot.
Gastronomie: Neben dem bereits erwähnten Bistro im Sportbad und der Poolbar existieren eine große Thermengastronomie, eine "Schlemmerhütte" mit Terrasse im Garten sowie eine Stiefelgastronomie im Foyer.
Verleih von Handtüchern und Bademänteln gegen Pfand.
Öffnungszeiten:
 So-Do: 09:00 - 22:00 Uhr
 Fr-Sa: 09:00 - 23:00 Uhr
 Vollmond: 09:00 - 24:00 Uhr
 Sportschwimmen Di und Fr ab 07:00 Uhr zu normalen Eintrittstarifen
Preispolitik:
 Die Preise bezeichnen den 3-Std.- und den Tagestarif der Therme inkl. Sauna und Sportbad, zudem existiert ein 5-Std.-Tarif. Es erfolgen darüber hinaus Aufschläge pro halbe Stunde. Der "Mittwochstarif" ist etwas günstiger und gestattet textiles Schwimmen. Kinder unter 6 Jahren zahlen grundsätzlich 6,00 EUR, Ermäßigte = 6- bis 15-Jährige. Für die reine Sportbadnutzung mit reduzierten Konditionen (1,5-Std., 3-Std.- und Tageskarte, ebenfalls mit Aufschlägen pro 0,5 Std.): Erwachsene: 3,90 €, 5,90 €, 7,30 €
 Kinder / Jugendliche (3-14 Jahre): 2,00 €, 2,50 €, 3,00 €
 Ermäßigte*: 2,50 €, 3,90 €, 4,40 €
 Kinder unter 3 Jahren: 0,50 €
 * Ermäßigte = Jugendliche von 15-16 Jahren, Schüler, Auszubildende, Studenten im Direktstudium, Rentner, Vorruheständler, Schwerbehinderte, Empfänger von Arbeitslosengeld und Hartz IV bei entsprechender Vorlage der Bescheinigung / des Ausweises!
 Freier Eintritt für das Sportbad für Begleiter von Schwerbehinderten mit Schwerbehindertenausweis.

3.	Wildorado Jahnstraße 30 15745 Wildau	19	22	4B ↗	Sportbad mit Rutsche, Fitnessclub und attraktiver Funktionssauna in tendenziell höherer Qualität.	B: 3,80/7,00 S:15,60/19,00	B: 2,60/4,40 S: 6,30/7,60
----	---------------------------------------------------	----	----	------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	------------------------------

Angebotsbeschreibung:
Sportbad mit übersichtlichen Spaalementen: 25m-Sportbecken mit 5 Bahnen, Variobecken, Eltern-Kind-Bereich, Whirl-

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
<p>pool, 80m-Rutsche, Gartenterrasse und Liegenwiese sowie Zugang zur Gastronomie. Einige Kursangebote existieren. <u>Sauna</u> mit Finnischer Sauna (außen), Sanarium und Dampfbad, Außentauchbecken im Saunagarten sowie Ruhe-, Entspannungs- und Restaurantbereich in ansprechendem Ambiente. Extern vergeben sind Massage, Kosmetik und Fußpflege.</p> <p><u>Fitnessclub</u> mit Geräte- und Kurstraining sowie Ernährungsprogrammen und Kinderbetreuung.</p> <p>Eine <u>Gastronomie</u> rundet das Angebot ab.</p> <p>Öffnungszeiten: Mo, Fr: 08:00 - 22:00 Uhr (Sauna Mo ab 10:00 Uhr, Fr ab 09:00 Uhr) Di - Do: 06:30 - 22:00 Uhr (Sauna ab 08:30 Uhr, Mi ab 09:00 Uhr) Sa, So: 09:00 - 19:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Die Preise bezeichnen im Bad den 1,- und den 3-Std.-Tarif, bei der Sauna 3-Std.- und Tagestarif. Es gibt ergänzend vergünstigte "Randzeitenttarife", Familien- und Gruppenrabatte sowie Wertkarten. Es erfolgen darüber hinaus Aufschläge bei Zeitüberschreitungen. Kinder unter 6 Jahren sind frei, Ermäßigte = 6- bis 15-Jährige.</p>							
4.	HFB Gropiusstadt Lipschitzallee 27-33 12351 Berlin-Buckow	20	12	1A↓	Kombibad der Berliner Bäder-Betriebe ohne Besonderheiten und in sanierungsbedürftigem Zustand.	3,50/5,50	2,00/3,50
<p>Angebotsbeschreibung: Funktionales <u>Sportbad</u> mit 50m-Becken sowie 1m- und 3m-Sprunganlage, Nichtschwimmerbecken und Restaurant sowie Freibad mit 50m-Becken.</p> <p>Öffnungszeiten: Sommerpause im Juli 2015, daher keine Infos.</p> <p>Preispolitik: Die Preise bezeichnen im Bad den Basistarif (Mo - Fr von 10:00 bis 15:00 Uhr) sowie den darüber hinausgehenden Haupttarif. Ermäßigte sind Kinder unter 5 Jahren sind frei, Ermäßigte = 6- bis 15-Jährige, Schüler, Studenten, Auszubildende, Empfänger von Sozial- bzw. Transferleistungen.</p>							
Zone C (21 bis 30 Minuten Fahrzeit): Kein Wettbewerb							
5.	SH Finckensteinallee Finckensteinallee 73 12205 Berlin-Lichterfelde	21	15	1A↗	Hallenbad der Berliner Bäder-Betriebe, Neueröffnung nach Sanierung in 2014, Invest: 13 Mio. EUR.	3,50/5,50	2,00/3,50
<p>Angebotsbeschreibung: Funktionales <u>Sportbad</u> mit 50 x 25m-Becken.</p> <p>Öffnungszeiten: Sommerpause im Juli 2015, daher keine Infos.</p> <p>Preispolitik: Die Preise bezeichnen im Bad den Basistarif (Mo - Fr von 10:00 bis 15:00 Uhr) sowie den darüber hinausgehenden Haupttarif. Ermäßigte sind Kinder unter 5 Jahren sind frei, Ermäßigte = 6- bis 15-Jährige, Schüler, Studenten, Auszubildende, Empfänger von Sozial- bzw. Transferleistungen.</p>							
6.	Stadtbad Lankwitz Leonorenstraße 39 12247 Berlin-Lankwitz	26	14	4B ⇒	Hallenbad der Berliner Bäder-Betriebe mit leichter Freizeitorientierung und Funktionssauna, sogenanntes "Sternebad".	B: 5,50/7,50 S: 19,00	B. 4,00/5,50 S: 16,00
<p>Angebotsbeschreibung: Funktionales <u>Sportbad</u> mit leichter Tendenz zu Freizeitelementen mit 25-m-Becken mit 1m- und 3m-Sprunganlage, Nichtschwimmerbecken, Whirlpools, Babybecken und 60m-Rutsche sowie Cafeteria.</p> <p><u>Sauna</u> mit Trocken-, Aufguss- und Bio-Sauna, Dampfsauna, Tauchbecken, Massage, Dachgarten und Sauna-Saftbar.</p> <p>Öffnungszeiten: Mo - Fr.: 06:30 - 22:00 Uhr Sa: 09:00 - 22:30 Uhr So: 09:00 - 19:30 Uhr</p>							

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
Preispolitik: Die Preise bezeichnen im Bad den Basistarif (Mo - Fr von 10:00 bis 15:00 Uhr) sowie den darüber hinausgehenden Haupttarif. In der Sauna werden Tageskarten angeboten. Ermäßigte sind Kinder unter 5 Jahren sind frei, Ermäßigte = 6- bis 15-Jährige, Schüler, Studenten, Auszubildende, Empfänger von Sozial- bzw. Transferleistungen.							
7.	Stadtbad Tempelhof Götzstraße 14-18 12099 Berlin-Tempelhof	28	20	1A ⇒	Hallenbad der Berliner Bäder-Betriebe ohne Besonderheiten.	3,50/5,50	2,00/3,50
Angebotsbeschreibung: Funktionales <u>Sportbad</u> mit 25-m-Becken, Sprungbecken mit 1m- und 3m-Sprunganlage, Nichtschwimmerbecken im Innenbereich bei hoher Behindertengerechtigkeit sowie zugeordnetem Freibad. Ein Restaurant ist vorhanden. Öffnungszeiten: Sommerpause im Juli 2015, daher keine Infos. Preispolitik: Die Preise bezeichnen im Bad den Basistarif (Mo - Fr von 10:00 bis 15:00 Uhr) sowie den darüber hinausgehenden Haupttarif. Ermäßigte sind Kinder unter 5 Jahren sind frei, Ermäßigte = 6- bis 15-Jährige, Schüler, Studenten, Auszubildende, Empfänger von Sozial- bzw. Transferleistungen.							
Zone D (31 bis 40 Minuten Fahrzeit)							
8.	Tropical Islands Tropical-Islands-Allee 1 15910 Krausnick	36	59	2D ↗	Tropisches Indoor-Spaßbad in der ehemaligen Cargolifter-Halle mit Sandstrand, Regenwald, Animation, Übernachtung und 24-Stunden-Betrieb, initiiert von einer malayischen Investorengruppe.	B. 36,00 S: 44,00	B: 28,50 S: 34,00
Angebotsbeschreibung: Laut Eigenwerbung handelt es sich um die größte freitragende Halle der Welt, die in ihrem Inneren bei einer lichten Höhe von 107 m eine Vielzahl an Attraktionen bietet. Das Bad wurde 2004 eröffnet und seither beständig weiterentwickelt. <u>Badbereich</u> "Tropische Welt" mit Regenwald, Tropendorf, Ballooning, Minigolf, Entertainment und Animation bei einer Raumtemperatur von 26° C und einer Luftfeuchtigkeit von 40% bis 60%. An Wasserattraktionen finden sich "Südsee" (140 m langer Pool, Wasserfläche: 4.400 m², Wassertemperatur: 28° C, 200 m Sandstrand) mit Kinderbereich (flacher Planschbereich mit Kinderrutsche, Kippeimer, Wasserspieltisch und Fontäne), "Lagune" (Wasserfläche: 1.200 m², Wassertemperatur 32° C, mit Grotte, Felsen, Fontänen, Wasserfall, 2 Strömungskanälen, Whirlpools und zwei unterirdischen Wasserrutschen), Wasserrutschen (Rutschenturm in 27m Höhe, diverse Rutschenattraktionen). Ab Frühjahr 2016 soll das Indoor-Angebot um ein 35.000 m² großes Außengelände mit Wildwasserrutsche, Sportpark, Pools und Liegeflächen etc. ergänzt werden. <u>Saunabereich</u> "Sauna & Spa" auf 10.000 m² und untergliedert in 7 thematisierte Bereiche. Geboten werden u.a. Edelstein- und Blütendampfbad, Stein-, Baum- und Kräutersauna, Heilerbad, Salzgrotte, Eisbrunnen, Nebelgrotte, Sprudelbecken sowie Erlebnisduschen. (Show-)Aufgüsse sowie Sauna- und Peelinganwendungen runden das Angebot ab. Des weiteren werden Maniküre, Pediküre, Kosmetik und diverse Wellnessanwendungen geboten. Der Saunabereich wurde nachträglich ausgebaut und 2007 eröffnet. Ein Außen- (= Frischluft-) Bezug ist nicht gegeben. <u>Fitness:</u> Der thematisierte <u>Fitnessbereich</u> ist dem "Sauna & Spa" zugeschlagen und wurde ebenfalls nachträglich integriert. Es werden Cardio- und Krafttraining geboten, entweder als Tagespreis (Aufschlag auf Sauna- oder Kombiticket) bzw. als Clubmitgliedschaft). <u>Gastronomie:</u> Das Tropical Islands verfügt über insgesamt 13 Outlets, die sich in der Gesamtanlage verteilen. Das Angebot reicht von Bars und Bistros über Snackshops und Lounges bis hin zu Full-Service-Restaurants. <u>Sonstige Angebote:</u> Im "Tropino Kinderclub" gibt es trockenen Spielspaß mit Beaufsichtigung, Kinderanimation und eigener Gastronomie. Der "Shopping-Boulevard" bietet diverse Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten. <u>Spezialangebote</u> zielen auf das MICE-Geschäft ab - dieser Markt wird über Incentives, Tagungen und Events akquiriert. <u>Übernachtung:</u> Das Übernachtungsgeschäft wurde und wird kontinuierlich ausgebaut, u.a. gibt es zwei Regenwaldcamps mit 133 Zelten und 197 Zimmern und Lodges (522 Betten), verteilt über die ganze Halle. Aufgrund von Reinigungsarbeiten zwischen 2.00 und 9.30 Uhr ist hier allerdings mit Störungen zu rechnen. 2008 wurde außerhalb der Halle ein Camping-							

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
<p>platz mit Stellplätzen, Tipi-Zelten und einer Zeltwiese gebaut. Seit 2010 bestehen neben der Halle auch Ferienhäuser. Insgesamt existieren derzeit 1.000 Betten.</p> <p>Öffnungszeiten: Im Grundsatz 24 Stunden an 7 Tagen pro Woche (Übernachtungsgäste), für Tagesgäste wird differenziert: Bad: Täglich 6:00 bis 24:00 Uhr Sauna: Täglich 9:00 bis 24:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Über die Tageskarten hinaus existieren 4-Stunden-Tarife für Tagesrandzeiten. Zudem werden diverse Specials und Sonderpreise beworben, die Preispolitik ist insgesamt eher intransparent. Tages-Tickets sind bis zu 19 Stunden gültig, um 1:00 Uhr morgens wird automatisch das Folge-Ticket gebucht. Kinder unter 6 Jahren sind frei, Ermäßigt sind 6- bis 14-Jährige, Schüler ab 15 Jahren mit Schülerschein, Studenten mit Studentenausweis, Senioren ab 65 Jahren, Behinderte ab GdB 70% (Begleitpersonen von Behinderten erhalten freien Eintritt, wenn der Anspruch lt. Behindertenausweis „B“ nachgewiesen wird).</p>							
9.	Liquidrom Möckernstraße 10 10963 Berlin	38	20	3B/C ↑	Die privatwirtschaftlich betriebene Wellnessanlage verschreibt sich der "urbanen Lebenskultur". Geboten werden Erholung und Entspannung in einer "Wasserwelt der Sinne".	19,50/29,50	./.
<p>Angebotsbeschreibung: Der <u>Badebereich</u> in minimalistischer Gestaltung umfasst eine Kuppelhalle mit warmem Salzwasser-Pool. Farb- und Lichtspiele sowie musikalische Untermalungen sollen der Entspannung dienen und alle Sinne ansprechen. Die <u>Funktionssauna</u> tendiert aufgrund der Massageanwendungen in Richtung Erlebnis, geboten werden Finnische, Himalaya- und Kelosauna sowie ein Dampfbad. Verschiedene Aufgüsse runden das Angebot ab. Die <u>Gastronomie</u> bietet leichte Snacks und Getränke. <u>Sonstiges:</u> Musikveranstaltungen werden temporär geboten, der Verleih von Badmänteln und -tüchern sowie Slippers ist entgeltpflichtig.</p> <p>Öffnungszeiten: Täglich: 09:00 - 24:00 Uhr, Fr und Sa bis 01:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Die dokumentierten Preise beziehen sich auf den 2-Std. und den Tagestarif. Darüber hinaus existiert noch ein 4-Std- Tarif für 24,50 EUR. Bis auf die 11er-Karte existieren keinerlei Vergünstigungen oder Sonderkonditionen bzw. Ermäßigungen.</p>							
10.	Thermen am Europa-Center Nürnberger Str. 7 10787 Berlin	38	25	3C ↘	Die privatwirtschaftlich betriebene Anlage galt zu ihrer Eröffnung als Hot-Spot, hat inzwischen allerdings merklich an Glanz und Ruf verloren.	19,90/21,90	17,00/19,00
<p>Angebotsbeschreibung: Der <u>Badebereich</u> bietet einen Innen- und Außen-Pool mit 0,5% Salzgehalt (Wassertemperatur 32° C) sowie Wasserattraktionen. Zu sehr wenigen Terminen wird Aquagym angeboten. Die <u>Erlebnissauna</u> verfügt insgesamt über 6 Innen- und 2 Außensaunen, darunter 2 Finnische Schwitzangebote, eine Kräutersauna, ein Sanarium und 3 Dampfbäder. Einer separater Frauenbereich ist vorhanden. Die üblichen Abkühl-, Liege- und Ruhemöglichkeiten runden das Angebot ab. Kosmetik- und Massageangebote werden ebenfalls offeriert. Die <u>Gastronomie</u> bietet Speisen und Getränke, im Sommer auch in einem Außenbistro. <u>Sonstiges:</u> Der Verleih von Badmänteln und -tüchern sowie Slippers ist entgeltpflichtig, kann jedoch über Paketpreise mitgebucht werden. Die Anlage bewirbt ihre 500 m² große Dachterrasse "über den Dächern von Berlin".</p> <p>Öffnungszeiten: Mo - Sa: 10:00 - 24:00 Uhr (Sommerzeit bis 21:00 Uhr) So: 10:00 - 21:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Die dokumentierten Preise beziehen sich auf den 3-Std. und den Tagestarif für die Gesamtanlage. Ermäßigte bezeichnen Studenten. Darüber hinaus existiert noch ein 1-Std- Tarif für 6,50 EUR, der nur die Poolnutzung beinhaltet. 10er- und 50er-Abos sowie Saison-, Jahres- und VIP-Karten werden ebenfalls angeboten.</p>							

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
Anlagen im Überschneidungsgebiet (41 bis 80 Minuten Fahrzeit)							
11.	Fläming-Therme Weinberge 40 14943 Luckenwalde	41	50	4C ⇨	Die Fläming-Therme wird als eines von 8 Bädern von der Aquapark Management GmbH, Münster, geführt. Das Freizeitbad bietet eine kleine Erlebnis-sauna.	B: 7,70/12,10 S: 11,40/19,50	B: 5,30/8,60 S: 7,80/12,30
<p>Angebotsbeschreibung: <u>Badebereich</u> mit Sportbecken (25 x 21 m, 8 Bahnen) und Tribüne, Freizeitbecken (261 m²) mit Strömungskanal, Wasserfall, Massagedüsen, Bodensprudler und Grotte, Kletternetz, 2 Hot-Whirlpools und Wintergarten sowie Kinderbecken (45 m²) mit Wasserspieltieren, Wasserspeiern, Rutsche und Wickelecke. Das Therapie- und Entspannungsbecken mit 2 Nackenduschen, Massagedüsen, Behindertenlift und -WC ergänzt das Angebot der Fläming-Therme ebenso wie eine 90m-Reifenrutsche und eine 57m-Turborutsche. Im Außenbereich existiert eine Liegewiese mit 3.000 m² begrünter Fläche sowie Holzplateau mit Sonnenliegen. <u>Im Saunabereich</u> besteht neben einer Finnischen Sauna und der "Karpatsensauna" seit kürzerem eine Erdsauna, das Schwitzangebot wird durch ein Sanarium und ein Dampfbad ergänzt. Zudem gibt es hier Kaltwassertauchbecken, Wärmesprudelbecken mit Massageliegen, einen Eisbrunnen, Fußwechselfäßer, Schwallwasser- und Duschstraße sowie einen Ruheraum und einen offenen Kamin. Ein weiteres Ruhehaus befindet sich im Saunagarten mit seinen Terrassen und Liegemöglichkeiten. Diverse Wellnessanwendungen (Massagen, Arrangements) runden das Angebot ab. <u>Gastronomie:</u> Sowohl im Bad als auch in der Sauna verfügt die Fläming-Therme über Gastronomieangebote. Ein <u>Shop</u> mit diversen Badeartikeln und -utensilien befindet sich im Eingangsbereich des Bades.</p> <p>Öffnungszeiten: Täglich: 10:00 bis 22:00 Uhr Di, Fr: 06:00 - 08:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Aufgeführt sind der 2-Std. und der Tages-Tarif, zusätzlich existiert noch ein 4-Std.Tarif. Montag bis Freitag existiert darüber hinaus ein separater Sportbadtarif für 2 Stunden. Nachzahlungen erfolgen pro 0,5 Stunden. Kinder bis 1m Größe zahlen pauschal 2,00 EUR. Ermäßigt sind 3- bis 15-Jährige. Zudem bestehen Familien- und Gruppenpreise. Wertkarten gewähren Rabatte von 5%, 10% und 15%.</p>							
12.	Vabali Spa Seydlitzstraße 6 10557 Berlin	43	23	8D ↑	Das Mitte 2014 als "balinesisches Dorf " auf 20.000 m ² eröffnete Spa wird durch die Theune-Gruppe betrieben. Beworben wird u.a. die zentrale Nähe am Bahnhof.	18,50/31,00 *20,50/33,00	./.
<p>Angebotsbeschreibung: Die <u>Wellnesssauna</u> bietet ein vielfältiges Schwitz- und Massageangebot: 11 Saunen und Dampfbäder sind auf 2 Ebenen angeordnet. Zudem gibt es u.a. einen 50 m² Innen- und einen 200 m² Außenpool. Abkühl-, Liege- und Ruhemöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die konsequente balinesische Gestaltung mit vielen atmosphärischen Komponenten und Accessoires bieten im Vabali Spa eine eigene Erlebniswelt. Eine Vielfalt an Kosmetik, Massagen und Körperbehandlungen wird in 9 Räumen bzw. Spa-Suiten angeboten, die Preisstruktur ist ebenfalls anspruchsvoll. <u>Fitnessclub:</u> Auf 2.000 m² bietet der Fitnessclub seinen Mitgliedern Kraft-, Cardio- und Kursbereiche. Der Club öffnet Mo - Fr bereits um 07:00 Uhr. Die Mitgliedschaft beginnt bei rd. 65 EUR pro Monat. <u>Gastronomie:</u> Die Gastronomie bietet im Schwerpunkt mediterrane und asiatische Gerichte sowie ein entsprechendes Getränkeangebot.</p> <p>Öffnungszeiten: Täglich: 10:00 - 24:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Die dokumentierten Preise bilden den 2-Std. und den Tagestarif ab. Darüber hinaus existiert noch ein 4-Std.-Tarif für 24,50 EUR. * bezeichnet den Wochenendtarif bzw. den Preis während der Weihnachtsferien und für Gutscheine (4 Std. 26,50 EUR). Ermäßigungen oder Vergünstigungen werden mit Ausnahme von 11er-Abos nicht gewährt.</p>							

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
13.	Schwapp Große Freizeit 1 15517 Fürstenwalde	45	63	4C ⇒	Das Schwapp wird nach mehreren Versuchen mit privaten Betreibergesellschaften inzwischen als kommunaler Eigenbetrieb geführt. Das Freizeitbad verfügt über Sportangebote und eine Erlebnissauna.	B: 13,25/17,50 S: 16,80/23,55	B: 9,25/13,25 S: 15,35/23,15

Angebotsbeschreibung:

Der Badebereich hält neben dem Sportbad (25 x 21m-Sportbecken mit 8 Bahnen sowie 1- und 3m-Sprunganlage, Nichtschwimmerbecken und Infrarotkabine) ein Spaßbad bereit. Hier finden sich im Innenbereich der Master Blaster (Berg- und Talrutsche), 2 Rutschen (109m Black Hole und 65m Röhrenrutsche, Actionriver mit Wellen, Kleinkinderbereich mit Spielgeräten, Rutsche und Wärmebecken, der "Drachenpalast", ein Wasserfall mit Grotte, ein Strömungskanal, Whirlpool und Whirlliegen. Im Außenbereich existieren zudem ein Außenbecken (Wasserfläche: 95 m²) mit Whirlliegen, Bodensprudler und Wasserkanone sowie ein Liegebereich, ein Kinderspielplatz und ein Beach-Volleyballfeld.

Die Erlebnissauna bietet innen Finnische Saunen, Meditationssauna, Tepidarium, Dampfbad, Infrarot- und Schneekabine, Warm- und Kaltfußbecken, Ruheraum mit Lichttherapie, Abkühlzonen und einen Massageraum. Im Außenbereich bestehen eine Blockhaus- und eine Banjasauna, ein Ruhehaus, der Garten mit Badeteich (Wasserfläche: 250 m²) und Erlebnisdusche. Zudem wird eine separate "Familiensauna" für 8 Personen angeboten, die u.a. über einen Whirlpool und Liegen verfügt.

Die Gastronomie bietet insgesamt 215 Plätze, davon 50 im Sportbad, 100 im Spaßbad und 65 in der Sauna.

Fitnessclub mit Cardio- und Krafttraining sowie Kursangeboten.

Sonstiges: Zu dem Freizeitkomplex gehören noch eine Tennishalle mit Außenplatz sowie eine Minigolfanlage.

Öffnungszeiten:

Mo - Do: 10:00 - 20:00 Uhr (Sauna bis 22:00 Uhr); Sportbad 14:00 - 22:00 Uhr

Fr, Sa: 10:00 - 23:00 Uhr; Sportbad ab 14:00 bzw. 12:00 Uhr

So: 10:00 - 20:00 Uhr; Sportbad ab 12:00 Uhr

Frühschwimmen an 3 Tagen der Woche ab 07:00 Uhr im Sportbad bis 08:00 bzw. 08:30 Uhr

Preispolitik:

Dargestellt wurden die gemittelten Eintrittspreise für den 3-Std.- und den Tagestarif des Spaßbades (Preise differenzieren nach Wochentag und Wochenende). Der reine Sportbadbesuch (gemittelt) beträgt 3,75 EUR bzw. 2,25 EUR für 1,5 Stunden, Zuschläge werden pro halbe Stunde erhoben. Kinder bis 1m Größe zahlen pauschal 4,00 EUR. Ermäßigte = bis unter 17-Jährige. Zudem gibt es einige Vergünstigungen und Familienkarten.

14.	Strausbad Wriezener Straße 30 15344 Strausberg	47	68	4B ⇒	Die FTG Strausberger Bäder GmbH betreibt neben dem Strausbad auch das Freibad sowie einen Bootsverleih. Das kleine freizeitorientierte Bad verfügt über eine Funktionssauna.	B: 3,50/6,50 S: 8,00/10,00	B: 2,00/3,50 S: 4,00/5,00
-----	-------------------------------------------------------------	----	----	------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	------------------------------

Angebotsbeschreibung:

Der Badebereich umfasst ein 25m-Sportbecken und ein Erlebnisbecken mit Bodensprudlern, Massagedüsen und Schwalldusche sowie ein Planschbecken und eine 63m-Wasserrutsche. Ein kleines Kursprogramm rundet das Angebot ab.

Die Funktionssauna erstreckt sich über 120 m² und beinhaltet eine Finnische Sauna, ein Dampfbad sowie Abkühl- und Ruhemöglichkeiten.

Öffnungszeiten:

Das Bad hat am Wochenende sowie am Dienstag geschlossen. Die Badezeiten differenzieren nach "Badespaß", "Bahenschwimmen" und "Badezeit" - sie bieten ganz unterschiedliche und vollkommen unverständliche Zeitfenster im Bereich jeweils weniger Stunden zur Nutzung an. Während der Sommerzeit ist das Bad vollständig geschlossen.

Preispolitik:

Die Badpreise differenzieren nach 1,5 und 3 Stunden, die Saunapreise nach 2 bzw. 3 Stunden. Unklar ist, ob der Saunaeintritt das Bad inkludiert. Der angegebene Preis für Ermäßigte bezeichnet Kinder bis unter 17 Jahren. Sonstige Ermäßigte haben einen anderen, zum Erwachsenenpreis reduzierten Tarif und gelten bei Vorlage eines Behindertenausweises, bei Nachweis Arbeitslosengeld II (ehemals Sozialhilfeausweis) oder des Strausberg-Passes. Zudem gibt es 10er-Karten sowie Familien- und Gruppentarife.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
15.	Saarow Therme Am Kurpark 1 15526 Bad Saarow	50	58	3D ↑	Die 1998 eröffnete Therme wird von der Bad Saarow Kur GmbH betrieben. Der moderne Gebäudekörper in geöffneter Architektursprache interpretiert das klassische Kurangebot auf neue Art und Weise, ergänzt um eine Wellnesssauna.	B: 15,00/20,00 S: 20,00/25,00	B: 10,00/15,00 S: 15,00/20,00

Angebotsbeschreibung:

Das Thermalbad speist sich aus eine eigenen Solequelle und verfügt im Innenbereich über eine große Beckenlandschaft mit Unterwassergeysiren, Massagepilz mit Strömungskanal, Whirlpools und Massagemulden. Hier existiert zudem ein Musik-Licht-Bad, das auch für therapeutische Zwecke genutzt wird. Auch im Außenbereich befindet sich ein großzügiges Thermalsolebecken, das durch ein 25m-Süßwasserbecken ergänzt wird. Die Solebecken (3% Solegehalt) haben eine Wassertemperatur von 35° C, das Sportbecken von 28° C. Es werden Aquakurse und Kurse für Kleinkinder angeboten. Liege- und Ruhebereiche stehen zur Verfügung.

Die Sauna bietet 2 Finnische Saunen, ein Sanarium, ein orientalisches Dampfbad, eine Kräuterstube, einen Kälteraum zum Abkühlen, einen Hamam und ein Rhasul. Zudem gibt es Abkühlzonen und Erlebnisduschen, Fußwärme- bzw. -wechselbäder, einen Whirlpool sowie eine Dachterrasse mit Blick in den Kurpark, einen Ruheraum und eine Kaminecke. Die jüngste Erweiterung der Sauna um eine Panoramasauna verfügt auf einer Fläche von 1.000 m² über eine Mühlrad-, eine Salz- und eine BrotbackSauna mit Brotverkostung, ein Dampfbad, die PanoramaBar, eine Außenterrasse, einen Ruhebereich mit Kamin, einen separaten Stillebereich sowie eine Dachterrasse mit Gradierwerk.

Wellness & Gesundheit bezeichnet neben Kosmetik-, Beauty- und Massageangeboten auch gesundheitsbezogene Anwendungen, wie medizinische Massagen, Gymnastik- und Bewegungstherapie, Elektro- sowie Wärme- und Kältetherapie. Auch Therapieangebote für Kinder werden geboten. Im Wellness- und Gesundheitsbereich kommt auch das Original Bad Saarower Naturmoor als zweites ortsgebundenes Heilmittel zum Einsatz. Zudem werden u.a. Vital- und Wellnessbäder, Peelings, Wärmeanwendungen und Softpack-Anwendungen angeboten. Eine SalzOase rundet das Angebot ab.

Die Gastronomie der Saarow Therme bietet den Stiefelbereich im Restaurant Bellevue, den Barfußbereich Aquamarin und eine Saunabar.

Der ThermeShop bietet neben Badebekleidung, Handtüchern etc. auch Pflegeprodukte, Salze und anderes.

Öffnungszeiten:

Täglich: 09:00 - 21:00 Uhr (Sommeröffnungszeit), in den Ferienzeiten bis 23:00 Uhr

Preispolitik:

Die dargestellten Preise bezeichnen den 3-Std. und den Tagestarif, darüber hinaus existiert noch ein 4-Std-Tarif. Ermäßigte sind Kinder von 1 bis 15 Jahren, Kinder unter 1 Jahr haben freien Eintritt. Schwerbeschädigte ab 70% erhalten 10% Ermäßigung auf den Eintrittspreis, die im Ausweis eingetragene Begleitperson hat freien Eintritt. Es gibt nur vereinzelt Sonderpreise, z.B. für 10er-Karten. Zudem werden Halbjahres-, Jahres- und Geldwertkarten angeboten. Während der Weihnachts-/Neujahrszeit gelten grundsätzlich höhere Tarife.

16.	SteinTherme Am Kurpark 15 14806 Belzig	51	84	3D ↗	Die von der Kur- und Freizeit Bad Belzig GmbH betriebene SteinTherme geriet u.a. aufgrund zu geringer Besuche, hoher Nachinvestitionen und unbefriedigender Zuschussituation immer wieder in die Schlagzeilen. Inzwischen bewegt sich das Gesundheitsbad mit Wellnesssauna in "ruhigerem Fahrwasser".	B: 14,00 S: 20,00/25,00	B: 5,00 S: 8,00/12,00
-----	-----------------------------------------------------	----	----	------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------	--------------------------

Angebotsbeschreibung:

BadeWelt mit 6 Thermalsole- und Warmwasserbecken und einer Wasserfläche von mehr als 750 m². Weitere Angebote sind verschiedene Ruhebereiche, Attraktionen (Massagedüsen, Sprudelliegen, Nackenduschen), ein Sole-Außenbecken im Garten und ein LichtKlangRaum. Kurse und Aquafitness runden das Angebot ab.

Die SaunaWelt bietet 2 Finnische Saunen, ein Sanarium, eine Eventaufguss- und eine Gradiersauna, ein Kräuterdampfbad, einen Heißlufttraum und ein Tepidarium. Zur Abkühlung stehen ein Eisbrunnen, ein Tauch- und Kaltbecken sowie ein Kneippbecken bereit, ebenso ein großer Saunagarten. Es existieren Ruhezonen und ein Kaminfeuer. Aufgüsse und Miternachtssauna komplettieren diesen Bereich.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
<p>Der Bereich <u>Wellness</u> bietet nicht nur unterschiedliche Kosmetik-, Massage- und Körperpflegeanwendungen, sondern auch ein umfassendes Programm an Physiotherapie, Prävention und Fitness.</p> <p>Die <u>Gastronomie</u> bietet 3 Servicebereiche: Das AquaMedici in der BadeWelt, das VitaMedici in der SaunaWelt und die VillaMedici im Foyer der Therme als Stiefelgastronomie.</p> <p>Der <u>SteinThermeShop</u> in der Anlage selbst und als Online-Angebot bietet u.a. Gutscheine und Arrangements. Darüber hinaus gibt es weitere Gutschein-Verkaufsstellen in Bad Belzig, aber auch in vielen anderen Städten.</p> <p>Öffnungszeiten: So - Do: 10:00 - 22:00 Uhr (Sommer bis 21:00 Uhr) Fr - Sa: 10:00 - 23:00 Uhr (Sommer bis 22:00 Uhr)</p> <p>Preispolitik: Für den Badebereich existieren neben der Tageskarte noch Sonderpreise zu Tagesrandzeiten. Saunapreise beziehen sich auf den 3-Std.- bzw. den Tagestarif. Ermäßigte bezeichnen Kinder zwischen 3 und 15 Jahren, Kinder unter 3 Jahren haben ebenso freien Eintritt wie Begleitpersonen von Schwerbehinderten. Darüber hinaus gibt es Gruppen- und Geldwert- sowie Jahreskarten.</p>							
17.	Spreewelten Alte Huttung 13 03222 Lübbenau/ Spreewald	52	81	2D ↑	Das frühere Kristallbad wird nach rechtlichen Auseinandersetzungen inzwischen von der Spreewelten GmbH als eigene Gesellschaft der WiS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH betrieben. Spektakulär ist das "Baden mit Pinguinen", investiert wurde jedoch nicht nur in das Bad, sondern auch in die Saunalandschaft.	B: 11,00/18,00 S: 20,00/27,00	B: 6,00/12,00 S: 15,00/21,00
<p>Angebotsbeschreibung: Im <u>Badebereich</u> bildet das zweigeteilte Außenbecken die Sensation: Der Besuch hat - obwohl durch eine Glasscheibe getrennt - den Eindruck, mit den Pinguinen zu schwimmen. Die strengen Auflagen des Tierschutzes in Bezug auf Haltung und Pflege der Tiere werden berücksichtigt, das "grüne Klassenzimmer" bietet Schulen ein Edutainmentangebot. Im Innenbereich werden ein Wellenbecken, Strömungskanal, Rutsche, Whirlpool, "Römische Therme" und ein Kinderplanschbereich geboten. Vielfältige Spiel- und Sportangebote finden Gäste darüber hinaus im Außenbereich.</p> <p>Der <u>Saunabereich</u> der Spreewelten erstreckt sich über 5.000 m² und verfügt über einen Innenbereich sowie das Saunadorf. Im Innenbereich werden Finnische Sauna, Sanarium, Dampf- und Aromabäder, Salzstollen und eine Infrarotkammer geboten. Das Saunadorf mit seinen unterschiedlich thematisierten Holzhütten erstreckt sich über die Außenanlage mit Bach und Holzbrücken bis hin zur Spreewaldscheune, dem Liege- und Ruhehaus mit Saunabar. Eine authentische Gestaltungslinie sowie kreative Themen- und Gestaltungsansätze kennzeichnen das Dorf, das tatsächlich alle Sinne des Besuchers anspricht. Diverse Abkühl-, Liege- und Ruhebereiche innen und außen sowie diverse Wellnessanwendungen runden das Saunaangebot ab.</p> <p>Die <u>Gastronomie</u> verfügt über unterschiedliche Bereiche: Das Bistro in der Badewelt, das Restaurant in der Saunawelt, die Futterkrippe in der Spreewaldscheune und das Pinguin-Erlebnisrestaurant „Baldura“. Bei den Speisen und Getränken wird Wert auf regionale Besonderheiten gelegt.</p> <p>Öffnungszeiten: So - Do: 09:00 - 22:00 Uhr Fr - Sa: 09:00 - 23:00 Uhr</p> <p>Preispolitik: Neben dem dokumentierten 2-Std.- und dem Tagestarif existiert noch ein 4-Std.-Tarif. Ermäßigte bezeichnen 6- bis 15-Jährige sowie Schüler und Studenten. Kinder unter 6 Jahren zahlen pauschal 3,00 EUR für das Bad bzw. 9,00 EU für die Sauna. Darüber hinaus gibt es Familientarife (nur ohne Sauna) sowie Gruppen- und Behindertentarife, des weiteren Geldwert- und Jahreskarten.</p>							

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
18.	Marienbad Sprengelstraße 1 14770 Brandenburg	56	79	4B ⇒	Das Freizeitbad mit Funktionssauna wird durch die privatwirtschaftliche GMF betrieben. Die Besonderheit bildet das Cabriobad mit 50m-Sportbecken, das u.a. der Vermarktung als Ganzjahresbad dient.	B: 7,20/9,20 S: 13,50/15,70	B: 5,20/6,60 S: 12,50/13,70

Angebotsbeschreibung:

Das Badeangebot untergliedert sich in die Schwimmhalle bzw. das Freibad und den Funbereich. Da die Schwimmhalle über ein Cabrio-Dach verfügt, wird sie auch als Freibad vermarktet. Hier besteht ein 50m-Sportbecken mit 1m- und 3m-Sprunganlage, ein überdachtes 25m-Becken und im Freibad ein Lehrschwimm- sowie ein Kinderbecken. Im Bad stehen Großwasserspielzeuge zur Verfügung, die Halle dient auch dem Vereins- und Wettkampfsport sowie für Schwimm- und Aquakurse. Beim Funbad handelt es sich um einen Rundbau mit 38 m Durchmesser. Dort existiert das Funbecken (Wasserfläche: 445m²) mit Gegenstromkanal, Luftperlliegen, Luftblubber, Breitwasserspeier, Nackenduschen, Massagedüsen, Wasserfall, Grotte und 3m-Breitwasserrutsche. Hinzu kommen 2 Whirlpools, eine 80m-Rutsche und ein Kleinkindbereich (Wasserfläche: 32,5m²) mit Wasserpilz, Wasserigel, Rutsche, Wasserspeier sowie Wickeltisch.

Die Sauna mit funktionaler Auslegung bietet eine Finnische Schwitzstube, Meditations- und Softsauna sowie ein Aromadampfbad. Die übliche Infrastruktur zur Abkühlung und Ruhe sowie ein Saunagarten sind ebenfalls vorhanden. Über externe Dienstleister werden Kosmetik, Massagen und Pediküre geboten.

Gastronomie: Das Marienbad bietet ein Stiefelbistro im Eingangsbereich, eine Barfußgastronomie mit 64 Sitzplätzen im Funbereich sowie eine Saunabar. Während der Freibadsaison steht neben dem Terrassenbetrieb ein Kiosk zur Verfügung.

Öffnungszeiten:

Mo: 10:00 - 21:30 Uhr

Di - Fr: 9:00 - 21:30 Uhr; Frühschwimmen (Schwimmhalle): 7:00 - 9:00 Uhr

Sa, So: 9:00 - 20:00 Uhr

Freibad: Täglich 10:00 - 20:00

Preispolitik:

Neben dem dokumentierten 2-Std.- und dem Tagestarif werden Zeitüberschreitungen pro 1/4 Stunde abgerechnet. Für Schwimmhalle und Freibad gelten reduzierte Preise von 3,40/4,80 EUR für Erwachsene und 2,00/3,00 EUR für Ermäßigte. Ermäßigte bezeichnen Kinder bis zum 15. Lebensjahr; Schüler, Lehrlinge, Studenten bis zum 30. Lebensjahr; Menschen mit Behinderungen ab GdB 50; Freiwilligen Wehrdienstleistende (FWD) und Bundesfreiwilligendienstleistende (BFD). Die ermäßigten Tarife gelten nur bei Vorlage eines geeigneten gültigen Nachweises (z.B. Schülerschein). Kinder unter 1 m Größe zahlen pauschal 1,00 EUR. Darüber hinaus gibt es Familien- und Gruppentarife sowie Wertkarten ("Stammkundenkarten": 5%, 10% und 15% Rabatt), Sondertarife und Sonderkonditionen für die Parkhaus-Nutzung.

19.	Aqua Stadtbad Hennigsdorf Rigaerstraße 3 16761 Hennigsdorf	61	43	1B ⇒	Das Versorgungsbad mit Funktionssauna wird von der Betriebsgesellschaft Stadtbad Hennigsdorf mbH, einem Unternehmen der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH, betrieben.	B: 2,50/6,50 S: 10,55	B: 1,50/3,50 S: 5,55
-----	-----------------------------------------------------------------------------	----	----	------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	-------------------------

Angebotsbeschreibung:

Bad mit nicht-wettkampfgerechtem Becken (24 x 12m), Lehrschwimmbecken (12 x 6m), 44m-Wasserrutsche, Wärmebänken und Relaxliegen. Es werden Schwimmunterricht, Kurse und unterschiedliche Spiel- bzw. Zielgruppenangebote offeriert. Im Außenbereich gibt es eine kleine Liegewiese sowie eine Terrasse.

Die kleine Sauna bietet ein Trockenschwitz- und ein Dampfbad sowie Abkühlmöglichkeiten.

Öffnungszeiten:

Mo: 08:00 - 11:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr (Sauna: 09:00 - 21:00 Uhr)

Di: 12:30 - 15:30 Uhr (Sauna: 08:00 - 21:00 Uhr)

Mi: 12:30 - 17:00 Uhr (Sauna: 12:30 - 21:00 Uhr)

Do: 06:30 - 22:00 Uhr (Sauna: 08:00 - 22:00 Uhr)

Fr: 12:30 - 22:00 Uhr

Sa, So: 10:00 - 18:00 Uhr

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
Preispolitik:							
Neben dem dokumentierten 1,5-Std.- und dem Tagestarif erfolgen Zeitzuschläge pro 1/2 Stunde. Ermäßigte bezeichnen 3- bis 18-Jährige, unter 3-Jährige zahlen keinen Eintritt. Darüber hinaus gibt es Geldwertkarten (10%, 12% und 15% Rabatt), Donnerstag ist Spartag mit 10% Rabatt.							
20.	TURM ErlebnisCity André-Pican-Straße 42 16515 Oranienburg	62	56	7D ↗	Die multifunktionale Freizeitanlage wird von der Stadtservice Oranienburg GmbH betrieben. Das ursprüngliche Konzept wurde im Zeitablauf immer wieder optimiert, Herzstück der Anlage ist das Erlebnisbad mit Sauna.	B: 10,00/17,00 S: 19,00/25,00	B: 8,00/15,00 S: 13,00/19,00
Angebotsbeschreibung:							
Im <u>Badebereich</u> existiert neben dem Sportbad mit 25 x 12,5 m Sportbecken und 1m- und 3m-Sprunganlage auch ein Nichtschwimmerbecken (u.a. für Kurse). Das Erlebnisbad bietet sowohl Spaß als auch Erholung und Entspannung. Es verfügt über ein Wellenbecken (Wasserfläche: 400 m²), 2 Rutschen (80m Black Hole und 30m Turbo-Rutsche), ein Erlebnisbecken mit Wassersprudeln und Strömungskanal, einen Wasserspielgarten für Kinder sowie ein Solebecken mit Innen- und Außenbereich (Wassertemperatur 33° C, Salzgehalt 2% - 3%).							
Der Bereich <u>Sauna & Wellness</u> bietet diverse Schwitzangebote: Finnische-, Turm-, Panorama-, Erd- und Kristallsauna, Eventbanja, Russische Banja, Sanarium, Caldarium und Dampfbad, Darüber hinaus bestehen diverse Abkühl-, Liege- und Ruhemöglichkeiten, Whirlpool und ein Garten mit Teich und Liegeflächen. Diverse Kosmetik-, Massage- und Wellnessanwendungen runden das Angebot ab.							
<u>Fitness</u> bietet neben dem Sportbad auch der Fitnessclub mit Cardio-, Kraft- und Kursangeboten, das über Monats- und Jahresabos oder Tageskarten genutzt werden kann.							
<u>Sonstiges:</u> Die TURM ErlebnisCity ist eine multifunktionale Freizeitanlage. In der MBS Arena bzw. dem HBI SportForum stehen Flächen für Badminton, Basketball, Handball, Fußball, Tischtennis und Volleyball zur Verfügung. Im Gebäude existieren zudem Kegel- und Bowlingbahnen sowie eine Kletterwand.							
<u>Gastronomie:</u> Die Freizeitanlage verfügt über diverse gastronomische Outlets, z.B. das "FreeFlow"-Restaurant im Erlebnisbad, eine Saunabar, das TURM Café im Foyer, die Cocktailbar "Manjana" und die Sportsbar "Timeout".							
Öffnungszeiten:							
So - Do: 09:00 - 20:00 Uhr (Sauna bis 22:00 Uhr, Sportbad tagsüber abweichend und bis 22:00 Uhr)							
Fr, Sa: 09:00 - 22:00 Uhr							
Preispolitik:							
Neben dem dokumentierten 2-Std.- und dem Tagestarif für das Freizeitbad existiert noch ein 4-Std.-Tarif von 13,00 bzw. 11,00 EUR. In diesem Bereich gibt es Familienkarten und vergünstigte Seniorenzeiten. Bei der Sauna entfällt der 2-Std.-Tarif, es wurde entsprechend der 4-Std.- und der Tagestarif dargestellt. Hier existieren Familienkarten und ein Abendtarif. Im Sportbad gilt ein Einheitstarif von 4,50 (auch für Ermäßigte) für 1 Stunde, zzgl. Aufschlag von 1,00 EUR pro 1/2 Stunde. Ermäßigte bezeichnen Kinder/Jugendliche bis zum 16. Geburtstag, Schwerbehinderte mit mindestens 70% MdE, Merkmal G oder B mit entsprechendem Ausweis sowie deren Begleitperson. Kinder bis zum 6. Geburtstag haben im Erlebnisbad kostenfreien Eintritt. Darüber hinaus gibt es VIP-Karten (5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% Rabatt).							
21.	Freizeitbad „baff“ Heegermühler Str. 69a 16225 Eberswalde	65	107	4B ⇒	Betreiber des baff sind die Technischen Werke Eberswalde GmbH. Das Sportbad mit kleinem Freizeitangebot und Funktionssauna legt den Fokus auf Sport und Fitness.	B: 6,00/10,00 S: 12,00/16,00	B: 4,00/6,00 S: 8,00/10,00
Angebotsbeschreibung:							
Das <u>Bad</u> bietet einen Sportbereich mit 25m-Sportbecken und Nichtschwimmerbecken mit Gegenströmung. Im Spaßbereich existieren das Spaßbecken, ein Baby- und ein Außenbecken, Whirlpools, eine 83m-Rutsche und für 3- bis 12-Jährige den "Buffalo-Kinderclub".							
In der <u>Sauna</u> gibt es eine Finnische-, eine Infrarot- und eine Dampfsauna sowie eine Blockbohlensauna auf dem Dachgarten							
<u>Gastronomie:</u> Es gibt ein Bistro im Bad sowie die Stiefelgastronomie "Sunset".							
<u>Sonstiges:</u> Es besteht ein Fitnessbereich sowie Physiotherapie und Massage. Eine angegliederte Sporthalle bietet 800							

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
<p>Zuschauerplätze. Öffnungszeiten: Mo - Fr: 07:00 - 22:00 Uhr (Sauna: 10:00 - 22:00 Uhr) Sa: 08:00 - 22:00 Uhr (Sauna: 09:00 - 22:00 Uhr) So: 10:00 - 18:00 Uhr Preispolitik: Neben dem dokumentierten 2-Std.- und dem Tagestarif für das Bad (mit Aufschlag pro 1/2 Stunde) existiert ein 1-Std.-Tarif von 3,50 bzw. 2,50 EUR, das Frühschwimmen von 07:00 bis 08:00 Uhr ist um 0,50 EUR günstiger. Für die reine Saunanutzung existiert ein 3-Std.Tarif (9,50 bzw. 8,00 EUR) mit Zuschlag pro Stunde. Ermäßigte bezeichnen Kinder bis zum 15. Lebensjahr, Schüler, Lehrlinge, Studenten, Rentner, Schwer- und Schwerstbehinderte, Zivildienstleistende, Soldaten im GWD, Hartz IV-Empfänger und Sozialpassinhaber bei Vorlage eines geeigneten, gültigen Nachweises. Unter 6-Jährige zahlen pauschal 2,00 EUR für Bad und Sauna. Darüber hinaus gibt es Geldwertkarten (6%, 10%, 15% und 18% Rabatt) sowie Gruppen- und Familienkarten.</p>							
22.	Spreewald Therme Ringchaussee 152 03096 Burg	68	98	3C/D ↑	Betreiber der Anlage ist die zur Kannewischer Collection (5 weitere Thermenanlagen in Deutschland) zählende Spreewald Therme GmbH. Dem 2005 eröffneten Thermalbad mit konsequenter und authentischer Positionierung wurde nachträglich ein Hotel zugestellt.	15,00/24,00	7,50/12,00
<p>Angebotsbeschreibung: Im <u>SoleBad</u> bestehen 8 Badebecken mit unterschiedlicher Solekonzentration und einer Wassertemperatur von 38° C sowie ein Warmwasseraußenbecken mit Strömungskanal. Zudem gibt es hier ein Dampfbad und eine Sole-Inhalation in Gurkenfässern. Im <u>Saunabereich</u> SaunaGarten bietet der Innenbereich ein Sanarium, ein Caldarium, ein Aromadampfbad und eine Ruhesauna. Im Außenbereich ergänzen Feuer-, Spreewald- und Kräutersauna das Angebot. Abkühlmöglichkeiten sowie Liege- und Ruhebereiche komplettieren das Angebot. Die Kosmetik-, Massage- und Wellnessanwendungen auf der Wellness-Galerie werden in mit Liebe zum Detail ausgestatteten Räumen verabreicht. Besonderer Wert wird bei den verwendeten Pflegeprodukten auf das "Herkunftsland Spreewald" gelegt. Die Wirkungsweise wurde im Vorwege wissenschaftlich geprüft und belegt. Die Exklusivangebote sind auch im Thermenshop erhältlich. <u>Gastronomie:</u> Das ThermenRestaurant legt großen Wert auf Bioprodukte, regionale Lieferanten und "Spreewald-typische" Gerichte. <u>FitnessClub:</u> Ein Fitnessclub mit Cardio-, Kraft- und Kursangeboten unterstreicht den ganzheitlichen Ansatz der Gesamtanlage. Neben unterschiedlich langen Abo-Laufzeiten werden auch Tageskarten angeboten. <u>Hotel:</u> Das Spreewald Thermenhotel (4 Sterne) wurde im Dezember 2012 eröffnet und ist über einen Bademantelgang an die Spreewald Therme angebunden. Es verfügt über 83 Zimmer, einen Konferenzbereich, ein Restaurant und eine Bar. Öffnungszeiten: Täglich: 09:00 - 22:00 Uhr, Freitag bis 24:00 Uhr Preispolitik: Die Preise der Therme inkludieren grundsätzlich die Nutzung der Sauna. Dargestellt wurden der 2-Std.- und der Tagestarif, darüber hinaus gibt es auch noch einen 3- und einen 4-Std-Tarif (18,00 bzw. 21,00 EUR, Ermäßigte zahlen die Hälfte). Als Ermäßigte gelten Kinder bis 12 Jahre. Es existieren eine 100-EUR-Bonuskarte (15% Ermäßigung auf den Standardeintritt für Erwachsene) und eine Premium-Karte (mind. 200 EUR; 20% Ermäßigung auf den Standardeintritt für Erwachsene in der Spreewald Therme und allen anderen Thermen der Kannewischer Collection, 10% Ermäßigung beim Erwerb von Eintrittsgutscheinen der Spreewald Therme und aller anderen Thermen der Kannewischer Collection, 10% Ermäßigung bei 1-2 Übernachtungen bzw. 15% Ermäßigung ab 3 Übernachtungen im Spreewald Thermenhotel).</p>							

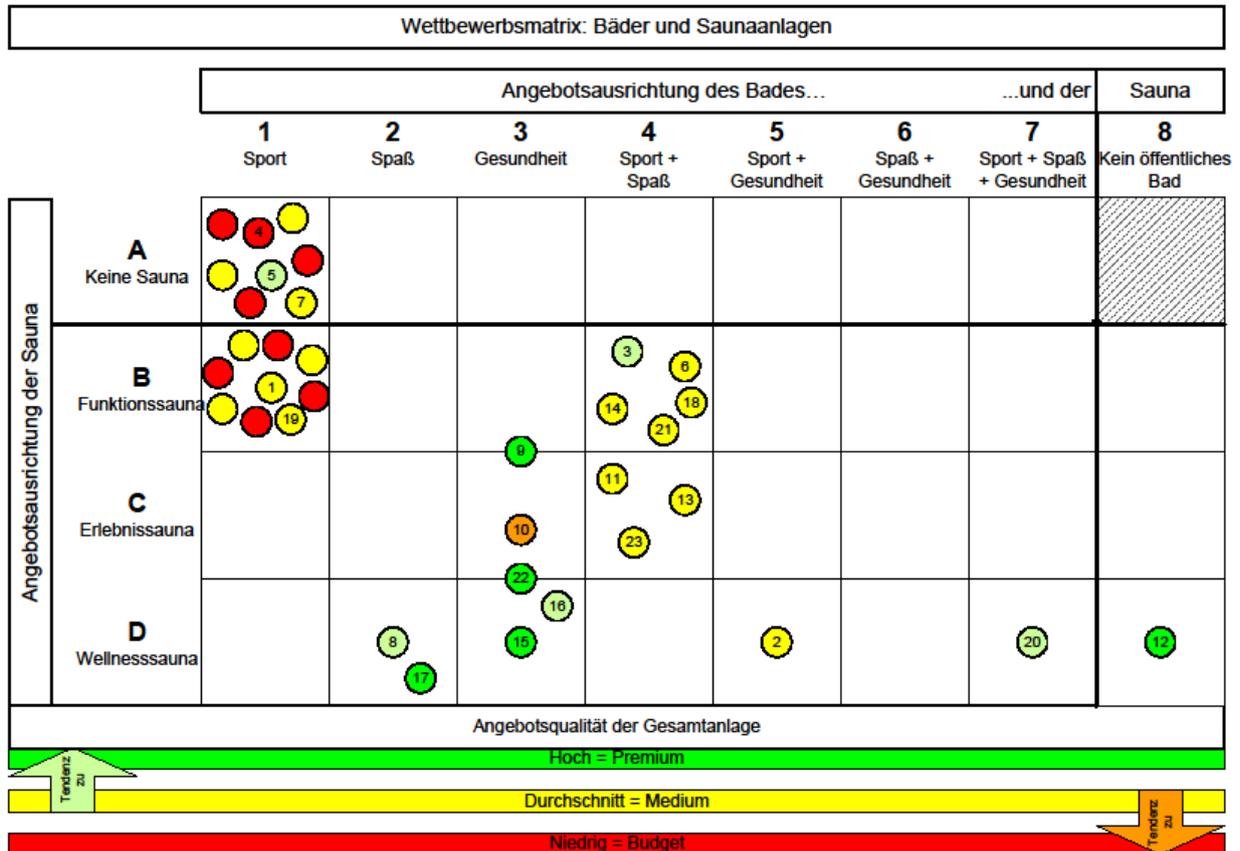
Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nr.	Name der Anlage	Entfernung		Typ	Angebot	Eintrittspreise in EUR	
		Min.	Km			Erwachsene	Ermäßigte
23.	Lagune Cottbus Sielower Landstraße 19 03044 Cottbus	74	111	4C ⇨	Auch die Lagune in Cottbus hat eine bewegte Geschichte hinter sich - nach der Insolvenz des ersten, privaten Betreibers wird es nun von der Lagune Cottbus GmbH betrieben, einer Tochtergesellschaft der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH.	B: 6,80/7,50 S: 10,50/12,50	B: 4,30/4,50 S: 6,50/7,50

Angebotsbeschreibung:
Badelandschaft mit Sportbereich (50m-Wettkampfbecken, durch verschiebbare Start- und Wendebrücke auf 25m verringert, 1m-, 3m- und 5m Sprunganlage) und Erlebnisbad mit Wellen- und Spaßbecken, 2 Rutschen (75m Black Hole, 110m Riesenrutsche) und Kinderbereich. Im Freibadbereich existieren u.a. ein Mehrzweckbecken, ein Kinderplanschbecken, Strömungskanal, Whirliegen, Breitspeier sowie Liege- und Spielflächen. Unter dem Mott "Events4Kids" bemüht man sich durch verschiedene Arrangements und Events besonders um die jüngeren Gäste.
 In der Sauna werden im Innen- und im Außenbereich die "Lagune Sauna", eine Finnische und eine "Tropicana" Sauna, ein Caldarium und ein Dampfbad vorgehalten. Zudem gibt es die üblichen Abkühl-, Liege- und Ruhebereiche sowie ein Wasserbecken und Spudelliegen und ein Schreitbecken nach kneippschem Vorbild. Ein begrenztes Massage- und Treatmentprogramm wird eigentlich angeboten, derzeit (Juli 2015) aber offenbar nicht.
Gastronomie: Ein Gastronomieangebot ist vorhanden, auch in der Sauna.
Öffnungszeiten:
 Mo - Fr: 09:00 - 21:00 Uhr (Sauna teilweise ab 10:00 Uhr, durchgehend bis 22:00 Uhr)
 Sa, So: 10:00 - 20:00 Uhr
Preispolitik:
 Die dokumentierten Eintrittspreise beziehen sich jeweils auf den 3-Std.- und den Tagestarif. Beim Bad existiert darüber hinaus noch ein 1,5-Std.-Tarif (4,90 bzw. 3,20 EUR). Als Ermäßigte sind hier Kinder bis 16 Jahre bezeichnet. Kinder unter 1m Größe zahlen pauschal 1,00 EUR. Zum Erwachsenentarif reduziert, jedoch über dem Kindertarif angesiedelt, sind separate Preise für Schüler, Auszubildende und Studenten. Darüber hinaus existieren weitere Sonderregelungen sowie Familienkarten und Gruppenrabatte. Sowohl für das Bad als auch für die Sauna werden 10er-, Monats- und Jahreskarten angeboten.

Die folgende Matrix dokumentiert die Positionierung der wettbewerbsrelevanten Bäder und Saunananlagen im definierten Einzugs- und Überschneidungsgebiet der geplanten Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015



Legende		
Zone A	Zone D	Fs. Überschneidungsgebiet
Kein Wettbewerb	8. Tropical Islands, Krausnick	17. Spreewelten, Lübbenau
Zone B	9. Liquidrom, Berlin	18. Marienbad, Brandenburg
1. Schönefelder Welle	10. Thermen am Europa-Center, Berlin	19. Aqua Stadtbad Hennigsdorf
2. Kristall Saunatherme Ludwigsfelde	Überschneidungsgebiet	20. TURM ErlebnisCity, Oranienburg
3. Wildorado, Wildau	11. Fläming-Therme, Luckenwalde	21. Freizeitbad "baff", Eberswalde
4. Kombibad Gropiusstadt, Berlin	12. Vabali Spa, Berlin	22. Spreewald Therme, Burg
Zone C	13. Schwapp, Fürstenwalde	23. Lagune Cottbus
5. SH Finckensteinallee, Berlin	14. Strausbad, Strausberg	
6. Stadtbad Lankwitz, Berlin	15. Saarow Therme, Bad Saarow	
7. Stadtbad Tempelhof, Berlin	16. SteinTherme, Belzig	

Grundsätzlich ist das Wettbewerbsumfeld des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow im Markt der Wasserfreizeit- und Saunaanlagen durch eine gewisse Angebotsvielfalt bei unterschiedlichen Qualitäten gekennzeichnet. Neben einer Vielzahl funktionaler Sportbäder, die maximal über Funktionssaunen verfügen, zeigen sich Angebotsverdichtungen primär bei den kombinierten Sport- und Spaßbädern und den solitären Gesundheitsbädern. Die zahlreichen (!) Bäder, die über Erlebnis- oder sogar Wellnesssaunen verfügen, weisen bis auf eine Anlage mindestens Medium-, in vielen Fällen jedoch auch (tenden-

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

zielle) Premiumqualitäten auf. Identisches gilt für die solitäre Saunaanlage. Die Bäder mit Funktionssaunen sind in der Regel in Mediumqualität ausgeprägt. Neben den nachstehend aufgeführten relevanten Mitbewerbern existieren noch funktionale Hallen-, Frei- und Kombibäder im Umfeld des Projektstandortes, die i.d.R. durch schlechte Qualitäten gekennzeichnet sind (z.B. Berliner Bäder).

Das **Einzugs- und Überschneidungsgebiet** einer Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow ist hinsichtlich der dort vorhandenen relevanten Mitbewerber wie folgt zu bewerten:

- 15 der 23 Anlagen verfügen über Sportbecken, davon 3 sogar mit ganzjährig nutzbarem 50m-Becken (zuzüglich SSE Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark der Berliner Bäder-Betriebe). Vor diesem Hintergrund wird dringend von der Realisierung eines 50m-Sportbeckens abgeraten!
- Bei 5 Anlagen (davon 4 im Einzugsgebiet) handelt es sich um reine Sportbäder in mittlerer bzw. schlechter Qualität. Eine Ausnahme bildet die sanierte Schwimmhalle Finckensteinallee in tendenziell besserer Qualität. Während 3 Bäder keine Sauna haben, besteht in 2 Bädern eine Funktionssauna.
- Den höchsten Marktbesatz zeigen die kombinierten Sport- und Spaßbäder mit 8 Anlagen, die alle zumindest über eine Funktionssauna verfügen und sich mit Ausnahme des tendenziell höherwertigen Wildorado in mittlerer Qualität präsentieren.
- Es folgen 5 reine Gesundheitsbäder, bis auf die Thermen am Europa-Center (tendenziell Budgetqualität) alle in (tendenzieller) Premiumqualität und ausgeprägterem Saunaangebot.
- 2 Anbieter setzen auf die Kombination aus Spaß und Wellnesssauna in Premiumqualität.
- Sport und Gesundheit mit Wellnesssauna bietet allein die Kristall Saunatherme in Ludwigfelde in Mediumqualität.
- Ein multifunktionales Sport- und Schwimmangebot mit Wellnesssauna hält mit der TURM ErlebnisCity in Oranienburg noch ein Anbieter parat, in tendenzieller Premiumqualität.
- Als solitärer Premium-Wellnesssaunaanbieter hat 2014 das Vabali Spa in Berlin eröffnet.

Freie Potenziale für eine neue Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow bestehen unter dem Aspekt des Wettbewerbs nicht. Sollte dennoch der Wunsch nach einem Schwimmangebot bestehen, so könnte eine konsequent sportliche Ausrichtung mit 25m-Becken, Kursbecken und Gymnastikraum sinnvoll sein, ggf. ergänzt um einen kleinen Kinderspielbereich. Die Ausprägung des Bades muss grundsätzlich in zumindest mittlerer Qualität erfolgen. Nicht oder nur bedingt sinnvoll ist die Ergänzung um eine funktionale Sauna im Sinne einer Sportsauna.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1.2.2 Geplante Wasserfreizeitanlagen

Im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung für die geplante Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow sind auch die Planungen von Bädern zu berücksichtigen. Im Kern sind dies Berlin, Werder und Potsdam:

- **Berlin:** Im Februar 2015 hat der Berliner Senat das „Berliner Bäderkonzept 2025“ beschlossen. Das Konzept sieht den Erhalt des aktuellen Berliner Wasserflächenangebots und vor allem eine strukturelle Veränderung der Berliner Bäderlandschaft vor. Neben der Sanierung im Bestand sollen auch zwei neue, ganzjährig nutzbare multifunktionale Schwimmbäder gebaut werden. Ein Standort soll Mariendorf in Zone B des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung Berlins sein, an dem dann auch eine "moderne Saunalandschaft" entstehen könnte. Das Vorhaben muss beobachtet werden.
- In **Werder (Havel)** befindet sich eine weitere Anlage der Kristall-Gruppe im Bau. Wie auch an anderen Standorten in Deutschland versucht der privatwirtschaftliche Investor und Betreiber die Gemeinde durch Nachforderungen und Einstellung der Bautätigkeiten massiv unter Druck zu setzen. Sollte eine gütliche Einigung zwischen Kristall-Gruppe und Gemeinde gelingen, so ist eine Fertigstellung etwa ab Mitte 2016 zu erwarten.
- In der Landeshauptstadt **Potsdam** entsteht am Brauhausberg auf einer Fläche von knapp 7 ha ein neues Freizeitbad, die Grundsteinlegung erfolgte am 12. Juni 2015. Das Investitionsvolumen liegt bei knapp 40 Mio. EUR. Das Bad wird über ein 50m-Sportbecken, ein Lehrbecken, einen Freizeitbereich sowie eine Sauna mit Wellnessangeboten verfügen. Architekten sind von Gerkan, Marg & Partner, das Bad soll Ende 2016/Anfang 2017 eröffnen.

Mit Potsdam wird ein weiteres 50m-Sportbecken im Umfeld von Blankenfelde-Mahlow realisiert, so dass die Empfehlung gegen ein solches Angebot am Projektstandort zusätzlich gestützt wird.

Insgesamt nimmt die Dichte an Wasserfreizeitanlagen im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont weiter zu, was zu prognostizierbaren geringeren Besuchen und damit einhergehend einem höheren Defizit führen wird.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1.3 Analyse der Nachfrage

Für die Erhebung der einwohnerinduzierten Nachfrage wurden statistische Grundlagendaten herangezogen, die von folgenden Institutionen zur Verfügung gestellt wurden (Datenstand: 31.12.2013):

- Statistisches Bundesamt, Wiesbaden
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam
- Statistische Abteilungen der Gemeinden Potsdam und Königs-Wusterhausen
- mb Research, Nürnberg

1.3.1 Nachfrage durch Individualgäste

Wie bereits in Kapitel 1.1 "Definition des Einzugsgebietes" dargestellt, werden im Folgenden zwei unterschiedliche Bewertungen des Einzugsgebietes hinsichtlich der Nachfrage durch Individualgäste vorgenommen:

- **Variante 1** bezieht sich auf die Errichtung eines Sportbades, das ggf. auch durch weitere kleinere Zusatzangebote, wie z.B. ein Kinderplanschbecken, eine Sportsauna o.ä., ergänzt werden könnte. Der Arbeitstitel für diese Variante lautet zur besseren Differenzierung "Sportbad". Hierfür wird das Einzugsgebiet ohne die ausgewählten Berliner Stadtteile zugrunde gelegt.
- **Variante 2** hingegen umfasst den Fall der Errichtung eines attraktiven Freizeitbades mit großer Strahlkraft bis hinein in die Bundeshauptstadt Berlin. Der Arbeitstitel für diese Variante lautet zur besseren Differenzierung "Freizeitbad". Hierfür wird das Einzugsgebiet inklusive der ausgewählten Berliner Stadtteile zugrunde gelegt. In Bezug auf das Stadtgebiet Berlins erfolgte dabei eine Beschneidung des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung des Mobilitätsverhaltens der Stadtberliner Bevölkerung.

Die quantitativen und qualitativen Untersuchungen der beiden unterschiedlichen Einzugsgebiete sind in beiden Varianten identisch.

1.3.1.1 Variante 1: Sportbad

Einwohner: Anzahl und Dichte

Die nachfolgende Tabelle stellt neben der **Anzahl der Einwohner** in den definierten Zonen des Einzugsgebietes auch die **Bevölkerungsdichte** dar, die einen Indikator zur Aktivierung des Nachfragepotenzials bildet.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet: Sportbad				
Zone(n)	Bevölkerung			Bevölkerungs- dichte (EW/km ²)
	absolut	anteilig A - C = 100%	anteilig A - D = 100 %	
A: bis 10 Minuten	26.147	7,94%	4,04%	474
B: 11-20 Minuten	109.822	33,37%	16,98%	263
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	135.969	41,31%	21,02%	288
C: 21-30 Minuten	193.168	58,69%	29,86%	285
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 1	329.137	100,00%	50,88%	286
D: 31-40 Minuten	317.692		49,12%	148
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 2	646.829		100,00%	196
<i>Zum Vergleich</i>				
Deutschland	80.767.463			226
Brandenburg	2.449.193			83

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Das Einzugsgebiet des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow weist eine eher kleinteilige Prägung in der Metropolregion Berlin auf: Insgesamt knapp 650.000 Einwohner leben in den Fahrzeitenisochronen bis 40 Minuten Fahrzeit.

Die Kleinteiligkeit der Gesamtstruktur zeigt sich auch in der Bevölkerungsdichte: Mit insgesamt 196 Einwohnern je Quadratkilometer liegt dieser Wert zwar deutlich über dem Vergleichswert Brandenburgs, jedoch sichtbar unter dem Bundesdurchschnitt.

- **Kerneinzugsgebiet: Zonen A und B (bis 20 Minuten Fahrzeit):** Zone A mit ihren etwas mehr als 26.000 Einwohnern bildet die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vollständig ab, darüber hinaus werden keine weiteren Kommunen erfasst. Hier liegt mit 474 Einwohnern pro Quadratkilometer auch die höchste Bevölkerungsdichte des Gesamteinzugsgebietes vor, die auf eine kleinstädtische Struktur verweist.

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow	A	26.147	474
Gesamt		A	26.147	474

In Zone B mit ihren insgesamt rd. 110.000 Einwohnern bilden Teltow (24.031), Ludwigfelde (23.956) und anteilig Königs Wusterhausen (59,7% von insgesamt 34.240 Einwohnern = 20.441) die größten Agglomerationen. Es folgen Schönefeld mit knapp 14.000 und Rangsdorf mit rund 11.000 Einwohnern, während Mittenwalde und Großbeeren jeweils noch mehr als 8.000 Einwohner aufweisen. Im Durchschnitt der Zone ist gegenüber Zone A mit 263 Einwohnern pro Quadratkilometer bereits eine deutlich verringerte Bevölkerungsdichte zu verzeichnen, jedoch verfügen Teltow und Königs

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Wusterhausen über jeweils mehr als 1.000 Einwohner pro Quadratkilometer. Den geringsten Dichtewert dieser Zone zeigt Mittenwalde mit 88.

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	B	20.441	1.065
Dahme-Spreewald	Mittenwalde	B	8.734	88
Potsdam-Mittelmark	Teltow	B	24.031	1.113
Dahme-Spreewald	Schönefeld	B	13.760	169
Teltow-Fläming	Großbeeren	B	8.291	160
Teltow-Fläming	Ludwigsfelde	B	23.956	218
Teltow-Fläming	Rangsdorf	B	10.609	314
Gesamt		B	109.822	263

Insgesamt stellen rd. 136.000 Personen die Nachfrage im Kerneinzugsgebiet und damit 21% der Nachfrage im Gesamteinzugsgebiet. Mit 288 Einwohnern pro Quadratkilometer dokumentiert sich eine Bevölkerungsdichte, die deutlich über den Vergleichswerten des Bundes und insbesondere des Landes Brandenburg liegt.

- **Erweitertes Einzugsgebiet 1:** Im erweiterten Einzugsgebiet 1 stellt Zone C (21 bis 30 Minuten Fahrzeit) mit ihren rd. 193.000 Einwohnern etwa 30% der Gesamtnachfrage im Einzugsgebiet. Die Einwohnerdichte verweist hier mit 285 Personen pro Quadratkilometer auf ein weniger städtisch geprägtes Gebiet. Es entfallen mit Abstand die meisten Einwohner auf den Anteil der Landeshauptstadt Potsdam (32% von 161.097 Einwohnern = 51.493) mit dem höchsten Dichtewert der Zone (2.682 Einwohner pro Quadratkilometer). Kleinmachnow und Zossen mit ihren 20.405 bzw. 17.600 Einwohnern bilden die nächst größeren Agglomerationsschwerpunkte. Während die Bevölkerungsdichte in Kleinmachnow noch auf die Randlage zu Berlin verweist, liegt dieser Wert in Zossen nur leicht über dem Durchschnitt Brandenburgs (1.715 bzw. 98 Einwohner pro Quadratkilometer). Über mehr als 10.000 und unter 15.000 Einwohner verfügen noch Stahnsdorf (14.415), der zweite und letzte Anteil Königs Wusterhausens (40,3% = 13.799), Michendorf (11.937) und Zeuthen (10.811). Alle übrigen Kommunen verzeichnen weniger als 10.000 Einwohner, die kleinste in dieser Zone ist Seddiner See mit knapp 4.000. Die Gemeinde Eichwalde mit ihren knapp 6.360 Einwohnern nimmt die höchste Einwohnerdichte der Zone ein (2.271 Einwohner pro Quadratkilometer), auch Wildau mit 1.085 zeigt bei 9.878 Einwohnern eine hohe Verdichtung.

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Dahme-Spreewald	Bestensee	C	6.860	181
Dahme-Spreewald	Eichwalde	C	6.359	2.271
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	C	13.799	180
Dahme-Spreewald	Schulzendorf	C	7.633	839
Dahme-Spreewald	Wildau	C	9.878	1.085
Dahme-Spreewald	Zeuthen	C	10.811	851
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	C	20.405	1.715
Potsdam-Mittelmark	Michendorf	C	11.927	174

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Potsdam-Mittelmark	Nuthetal	C	8.747	182
Potsdam-Mittelmark	Seddiner See	C	3.991	166
Potsdam-Mittelmark	Stahnsdorf	C	14.415	291
Teltow-Fläming	Trebbin	C	9.250	73
Teltow-Fläming	Zossen	C	17.600	98
Kreisfreie Stadt	Potsdam	C	51.493	2.682
Gesamt		C	193.168	285

Das erweiterte Einzugsgebiet 1 bis 30 Minuten Fahrzeit von Blankenfelde-Mahlow hat insgesamt rd. 329.100 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von 286 Einwohnern pro Quadratkilometer. Es stellt circa die Hälfte des Gesamteinzugsgebietes.

- **Erweitertes Einzugsgebiet 2:** Knapp 318.000 Einwohner bilden das Nachfragepotenzial der Zone D (31 bis 40 Minuten Fahrzeit) – etwas weniger als die Hälfte der Nachfrage im erweiterten Einzugsgebiet 2 und ein Potenzial, das nur mit erhöhtem Kommunikationsaufwand erreichbar ist! Diese Zone zeigt mit durchschnittlich 148 Einwohnern je Quadratkilometer einen etwas ländlicher geprägten Charakter, der deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und sichtbar über dem Vergleichswert Brandenburgs liegt. Kleinen Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern stehen mittlere und größere Städte gegenüber, Agglomerationsschwerpunkt ist der zweite Anteil Potsdams mit 94.957 Einwohnern, das sind weitere 58,9% des Landeshauptstadt (die letzten 9,1% = 14.647 Einwohner liegen außerhalb des Einzugsgebietes und bleiben unberücksichtigt). Hier ist auch die Bevölkerungsdichte am höchsten und liegt bei 1.129 Einwohnern pro Quadratkilometer. Weitere nennenswerte Agglomerationen bilden noch Werder (Havel) mit 23.838 Einwohnern sowie Neuenhagen bei Berlin (17.185), Hoppegarten (16.920) und Rüdersdorf bei Berlin (15.117). Alle anderen Städte und Gemeinden weisen teilweise deutlich weniger als 15.000 Einwohner und eine Bevölkerungsdichte von weniger als 900 Einwohnern pro Quadratkilometer auf.

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Dahme-Spreewald	Heidesee	D	6.864	51
Dahme-Spreewald	Krausnick Groß-Wasserburg	D	589	11
Dahme-Spreewald	Groß Köris	D	2.209	32
Dahme-Spreewald	Halbe	D	2.150	28
Dahme-Spreewald	Märkisch Buchholz	D	769	31
Dahme-Spreewald	Schwerin	D	792	118
Dahme-Spreewald	Teupitz	D	1.785	37
Dahme-Spreewald	Bersteland	D	902	31
Dahme-Spreewald	Golßen	D	2.532	40
Dahme-Spreewald	Kasel-Golzig	D	685	20
Dahme-Spreewald	Rietzneuendorf-Staakow	D	626	22
Dahme-Spreewald	Schönwald	D	1.144	25
Märkisch-Oderland	Fredersdorf-Vogelsdorf	D	12.771	779
Märkisch-Oderland	Hoppegarten	D	16.920	529
Märkisch-Oderland	Neuenhagen bei Berlin	D	17.185	877

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Märkisch-Oderland	Petershagen/Eggersdorf	D	14.204	807
Märkisch-Oderland	Rüdersdorf bei Berlin	D	15.117	215
Oder-Spree	Erkner	D	11.509	698
Oder-Spree	Grünheide (Mark)	D	8.111	64
Oder-Spree	Schöneiche bei Berlin	D	12.014	719
Oder-Spree	Storkow (Mark)	D	8.898	49
Oder-Spree	Woltersdorf	D	7.885	866
Oder-Spree	Gosen-Neu Zittau	D	3.002	196
Oder-Spree	Spreenhagen	D	3.208	23
Potsdam-Mittelmark	Beelitz	D	11.889	66
Potsdam-Mittelmark	Kloster Lehnin	D	10.669	53
Potsdam-Mittelmark	Schwielowsee	D	10.103	173
Potsdam-Mittelmark	Werder (Havel)	D	23.838	204
Potsdam-Mittelmark	Borkheide	D	1.877	276
Potsdam-Mittelmark	Borkwalde	D	1.459	298
Potsdam-Mittelmark	Brück	D	3.702	43
Potsdam-Mittelmark	Linthe	D	887	30
Teltow-Fläming	Am Mellensee	D	6.440	62
Kreisfreie Stadt	Potsdam	D	94.957	1.129
Gesamt		D	317.692	148

Das Gesamteinzugsgebiet mit seinen knapp 647.000 Einwohnern zeigt einen hohen Nachfragebesatz, jedoch ist für die am weitesten entfernten Zone D mit einer erhöhten Vertriebs- und Kommunikationsleistung zu rechnen.

Bevölkerungsprognose 2013

Für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow ist auch die mittel- bis langfristige **Entwicklung der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet** von Relevanz, hierfür liegen Prognosedaten für das Jahr 2030 vor:

Entwicklung der Nachfrage im Einzugsgebiet bis 2030: Sportbad			
Zone(n)	Bevölkerung		Abweichung 2030 zu 2013 in %
	2013	2030	
A: bis 10 Minuten	26.147	26.108	-0,1%
B: 11-20 Minuten	109.822	112.864	2,8%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	135.969	138.972	2,2%
C: 21-30 Minuten	193.168	202.874	5,0%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 1	329.137	341.846	3,9%
D: 31-40 Minuten	317.692	321.149	1,1%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 2	646.829	662.995	2,5%

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

<i>Entwicklung der Nachfrage im Einzugsgebiet bis 2030: Sportbad</i>	
<i>Zum Vergleich</i>	
Deutschland	-1,4%
Brandenburg	-8,1%

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Die Gesamtbilanz zur Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow bis zum Jahr 2030 fällt mit einem 2,5%-igen Anstieg gegen den Bundes- und insbesondere den Landestrend Brandenburgs sehr positiv aus. Allein für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wird ein marginaler Einwohnerrückgang prognostiziert, alle übrigen Gemeinden entwickeln sich prosperierend. Dies gilt in besonderem Maße für die Zone C mit einem Bevölkerungszuwachs von 5%. Diese Entwicklung wird sich im Realisierungsfall auch auf die Besuche des Bades in Blankenfelde-Mahlow auswirken, die sich in Folge der steigenden Einwohnerzahl im Zeithorizont der nächsten 15 Jahre entsprechend entwickeln werden.

Die dargestellten Fakten verweisen auf eine insgesamt positive Ausgangssituation für ein Sportbad – bezogen auf die einwohnerinduzierte Nachfrage!

Altersstruktur der Bevölkerung

Bezüglich der Angebotsausrichtung muss der Blick auch auf die Altersstruktur im Einzugsgebiet des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow gerichtet werden:

Altersstruktur im Einzugsgebiet: Sportbad								
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben absolut)							Gesamt
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75	
A: bis 10 Minuten	3.324	3.550	3.036	4.185	6.434	2.915	2.703	26.147
B: 11-20 Minuten	14.046	14.176	12.461	17.663	27.382	12.420	11.674	109.822
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	17.370	17.726	15.497	21.848	33.816	15.335	14.377	135.969
C: 21-30 Minuten	25.699	26.964	23.780	30.254	45.590	20.907	19.974	193.168
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	43.069	44.690	39.277	52.102	79.406	36.242	34.351	329.137
D: 31-40 Minuten	41.375	43.858	39.181	48.484	76.742	34.476	33.576	317.692
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	84.444	88.548	78.458	100.586	156.148	70.718	67.927	646.829
<i>Prozentuale Verteilung</i>								
Anteil am EZG	13,06%	13,69%	12,13%	15,55%	24,14%	10,93%	10,50%	100,00%
<i>Zum Vergleich</i>								
Deutschland	13,13%	17,01%	12,03%	15,34%	21,65%	10,61%	10,22%	100,00%
Brandenburg	12,18%	13,13%	11,16%	15,20%	25,47%	11,68%	11,16%	100,00%

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Folgende Abweichungen des **Gesamteinzugsgebietes** zu den Durchschnittswerten des Bundes bzw. des Landes Brandenburg fallen auf:

- **Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene** bis 29 Jahre sind zum Bund unter-, zum Land jedoch überrepräsentiert.
- Überdurchschnittlich vertreten hingegen sind die **beiden mittleren Altersgruppen** zwischen 30 und 49 Jahren, und zwar zu beiden Vergleichswerten.
- Durchgehende Überrepräsentanzen zum Bundesdurchschnitt bei ebenfalls durchgehenden Unterrepräsentanzen zum Mittel des Landes Brandenburg zeigen alle Altersklassen ab 50 Jahren: **Best Ager, (Jung-)Senioren und (Hoch-)Betagte**.

Die Abweichungen der Altersstruktur in den Einzugsgebietszonen zum **Bundesindex** bzw. zum **Landesindex Brandenburgs** dokumentieren die folgenden Tabellen – sie verdeutlichen die genauen Abweichungsgrade der Altersgruppen in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes zu den jeweiligen Indizes.

Altersstruktur im Einzugsgebiet Sportbad: Vergleich zum Bundesindex (D = 100%)							
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben indiziert)						
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75
A: bis 10 Minuten	96,80%	79,83%	96,49%	104,31%	113,65%	105,10%	101,12%
B: 11-20 Minuten	97,39%	75,89%	94,29%	104,82%	115,16%	106,61%	103,98%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	97,28%	76,65%	94,72%	104,72%	114,87%	106,32%	103,43%
C: 21-30 Minuten	101,31%	82,07%	102,30%	102,07%	109,01%	102,03%	101,15%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	99,64%	79,83%	99,17%	103,17%	111,43%	103,81%	102,09%
D: 31-40 Minuten	99,17%	81,17%	102,49%	99,46%	111,50%	102,30%	103,38%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	99,41%	80,49%	100,80%	101,35%	111,50%	103,07%	102,73%
Markierung	Ausprägung der Abweichungen						
	Bezeichnung	Indexwert	Prozentpunkte				
	stark	mehr als 110%	mehr als +10 Prozentpunkte				
	deutlich	105,1 bis 110%	+5,1 bis +10 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	101,1 bis 105%	+1,1 bis +5 Prozentpunkte				
	nicht / marginal	101 bzw. 99,0%	+/-1 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	95 bis 98,9%	-1,1 bis -5 Prozentpunkte				
	deutlich	90 bis 94,9%	-5,1 bis -10 Prozentpunkte				
	stark	unter 90%	mehr als -10 Prozentpunkte				

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3.; eigene Berechnungen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Überrepräsentanzen zum Bundesindex:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre leicht in Zone C
- 30- bis 39-Jährige leicht in den Zonen C und D
- 40- bis 49-Jährige mittel bis stark in allen Zonen außer der durchschnittlichen Zone D
- 50- bis 64-Jährige durchgehend und teilweise sehr stark in allen Zonen
- 65- bis 74-Jährige deutlich im Kerneinzugsgebiet, mittel bis stark in Zonen C und D
- Ab 75-Jährige ebenfalls in allen Zonen und in leichter bis mittlerer Ausprägung

Unterrepräsentanzen zum Bundesindex:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre mittel im Kerneinzugsgebiet
- Jugendliche, junge Erwachsene zwischen 15 und 29 Jahren durchgehend und in sehr starker Ausprägung
- 30- bis 39-Jährige im Kerneinzugsgebiet, insbesondere Zone B

Altersstruktur im Einzugsgebiet Sportbad: Vergleich zum Landesindex (Brandenburg = 100%)							
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben indiziert)						
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75
A: bis 10 Minuten	104,40%	103,40%	104,00%	105,27%	96,60%	95,41%	92,59%
B: 11-20 Minuten	105,04%	98,31%	101,63%	105,78%	97,88%	96,79%	95,21%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	104,91%	99,29%	102,09%	105,68%	97,63%	96,52%	94,70%
C: 21-30 Minuten	109,26%	106,31%	110,26%	103,01%	92,65%	92,63%	92,61%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	107,46%	103,41%	106,89%	104,11%	94,71%	94,24%	93,48%
D: 31-40 Minuten	106,96%	105,14%	110,47%	100,37%	94,83%	92,87%	94,66%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	107,21%	104,26%	108,64%	102,28%	94,77%	93,57%	94,06%
Markierung	Ausprägung der Abweichungen						
	Bezeichnung	Indexwert	Prozentpunkte				
	stark	mehr als 110%	mehr als +10 Prozentpunkte				
	deutlich	105,1 bis 110%	+5,1 bis +10 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	101,1 bis 105%	+1,1 bis +5 Prozentpunkte				
	nicht / marginal	101 bzw. 99,0%	+/-1 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	95 bis 98,9%	-1,1 bis -5 Prozentpunkte				
	deutlich	90 bis 94,9%	-5,1 bis -10 Prozentpunkte				
	stark	unter 90%	mehr als -10 Prozentpunkte				

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Überrepräsentanzen zum Landesindex Brandenburgs:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre in allen Zonen, besonders ab Zone B
- Jugendliche und junge Erwachsene von 15 bis 29 Jahren in allen Zonen außer B
- 30- bis 39-Jährige durchgehend in allen Zonen, insbesondere in C und D
- 40- bis 49-Jährige ebenfalls in allen Zonen und deutlich im Kerneinzugsgebiet

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Unterrepräsentanzen zum Landesindex Brandenburgs:

- Jugendliche und junge Erwachsene von 15 bis 29 Jahren leicht in Zone B
- 50- bis 74-Jährige mittel im Kerneinzugsgebiet und deutlich im erweiterten Einzugsgebiet der Zonen C und D
- Ab 75-Jährige sichtbar in allen Zonen des Einzugsgebietes

Zusammenfassend ist für das relevante Einzugsgebiet des Projektstandortes Variante 1 in Blankenfelde-Mahlow hinsichtlich der Altersgruppen Folgendes festzustellen: Auch wenn im Vergleich zum deutschen Gesamt zunächst Unterrepräsentanzen bei den jüngeren und Überrepräsentanzen bei den älteren Zielgruppen bestehen, so erweist sich das Einzugsgebiet im Vergleich zum Gesamt des Landes Brandenburg als relativ jung: Die Lage in der Metropolregion Berlin führt dazu, dass eine gewisse Anziehungskraft für Familien mit Kindern bis 14 Jahren sowie in Ausbildung oder im ersten, zweiten und mittleren Teil des Berufslebens stehende Personen zwischen 15 und 49 Jahren besteht. Interessante Ausbildungsorte, Studienplätze oder Arbeitsplätze scheinen vergleichsweise in gutem Umfang vorhanden zu sein. Die anspruchsvollen Altersklassen ab 50 Jahren einschließlich Best Ager, Senioren, aber auch Hochbetagten sind hingegen eher unterrepräsentiert, was für eine gewisse Vitalität und Impulswirkung des Einzugsgebietes spricht.

Hinsichtlich der Nachfrage für eine eventuelle Badansiedlung in Blankenfelde-Mahlow spricht ein Sportangebot die Einwohner gezielt an. Zudem könnten Spielangebote für jüngere Kinder sinnvolle Angebotskomponenten bilden. Aber: Rund 61% der Einwohner im Gesamteinzugsgebiet sind älter als 40 Jahre - und damit potenzielle Nachfrager für Erholungs- und Entspannungsangebote. Diese Fakten sind im weiteren Untersuchungsverlauf zu berücksichtigen.

Kaufkraft der Einwohner

Die Kaufkraft eines Einzugsgebietes spiegelt das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen wider und liefert unter anderem Rückschlüsse auf die Ausgabebereitschaft der Wohnbevölkerung, der Bundesdurchschnitt beträgt 100%.

Kaufkraft 2013 nach Zonen: Sportbad	
Zone(n)	Kaufkraftindex (D = 100)
A: bis 10 Minuten	91,6
B: 11-20 Minuten	94,0
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	93,5
C: 21-30 Minuten	95,8
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 1	94,8
D: 31-40 Minuten	94,2
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 2	94,5

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Kaufkraft 2013 nach Zonen: Sportbad	
Zone(n)	Kaufkraftindex (D = 100)
<i>Zum Vergleich</i>	
Brandenburg	90,4

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Die Kaufkraft liegt in allen Zonen des Einzugsgebietes um rd. 5,5 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch um rd. 4 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des mit stark unterdurchschnittlicher Kaufkraft ausgestatteten Landes Brandenburg. Besonders gering ist die Kaufkraft in Blankenfelde-Mahlow, hier wird der Bundesindex um 8,4 Prozentpunkte unter-, der Landeswert allerdings noch um 1,2 Prozentpunkte leicht überschritten. Alle übrigen Zonen bewegen sich in etwa im Bereich des Gesamteinzugsgebietes, wobei Zone C mit knapp 96% den besten Kaufkraftwert aufweist.

Hinsichtlich der Kaufkraft ist festzustellen, dass insgesamt und mit Blick auf das Gesamt des Landes Brandenburg ein gewisser preispolitischer Spielraum für ein neues Bad in Blankenfelde-Mahlow besteht.

1.3.1.2 Variante 2: Freizeitbad

Einwohner: Anzahl und Dichte

Die nachfolgende Tabelle stellt neben der **Anzahl der Einwohner** in den definierten Zonen des Einzugsgebietes auch die **Bevölkerungsdichte** dar, die einen Indikator zur Aktivierung des Nachfragepotenzials bildet.

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet: Freizeitbad				
Zone(n)	Bevölkerung			Bevölkerungsdichte (EW/km ²)
	absolut	anteilig A - C = 100%	anteilig A - D = 100 %	
A: bis 10 Minuten	51.007	6,74%	4,75%	846
B: 11-20 Minuten	314.008	41,49%	29,22%	683
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	365.015	48,23%	33,97%	702
C: 21-30 Minuten	391.753	51,77%	36,46%	553
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 1	756.768	100,00%	70,43%	616
D: 31-40 Minuten	317.692		29,57%	148
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 2	1.074.460		100,00%	318
<i>Zum Vergleich</i>				
Deutschland	80.767.463			226
Brandenburg	2.449.193			83

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet: Freizeitbad				
Zone(n)	Bevölkerung			Bevölkerungs- dichte (EW/km ²)
	absolut	anteilig A - C = 100%	anteilig A - D = 100 %	
Berlin	3.562.166			3.994

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

In dieser Betrachtungsvariante für ein attraktives Freizeitbad weist das Einzugsgebiet des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow aufgrund der Einbeziehung ausgewählter Berliner Stadtteile eine für eine Großstadt-Randlage typische Prägung auf: Insgesamt knapp 1,1 Mio. Einwohner leben in den Fahrzeitenisochronen bis 40 Minuten Fahrzeit, das sind fast 430.000 Einwohner mehr, als in der zuvor betrachteten Variante.

Die tendenziell großstädtische Prägung zeigt sich auch in der Bevölkerungsdichte: Mit insgesamt 318 Einwohnern je Quadratkilometer liegt dieser Wert sehr deutlich über den Vergleichswerten des Bundes und Brandenburgs.

➤ **Kerneinzugsgebiet: Zonen A und B (bis 20 Minuten Fahrzeit):** Zone A verfügt hier über fast doppelt so viele Einwohner, wie in Variante 1, da neben Blankenfelde-Mahlow anteilig die Hälfte der Einwohner von Lichtenrade berücksichtigt wurde. Darüber hinaus werden keine weiteren Kommunen erfasst. Mit 846 Einwohnern pro Quadratkilometer liegt hier auch die höchste Bevölkerungsdichte des Gesamteinzugsgebietes vor, da in Lichtenrade 4.923 Einwohner pro Quadratkilometer leben.

Kreis/Bezirk	Gemeinde/Stadtteil	Zone	Einwohner	EW/km ²
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow	A	26.147	474
Tempelhof-Schöneberg	Lichtenrade	A	24.860	4.923
Gesamt		A	51.007	846

In Zone B verdreifacht sich die Bevölkerungszahl fast zu Variante 1 mit ihren insgesamt rd. 110.000 Einwohnern auf etwas mehr als 314.000 Einwohner. Zusätzlich zu den dargestellten Kommunen Brandenburgs sind hier die Berliner Stadtteile Lichtenrade (anteilig), Mariendorf, Marienfelde, Tempelhof und Buckow enthalten. Nicht zuletzt aufgrund des Einflusses der Städte und Gemeinden aus Brandenburg sinkt hier im Vergleich zu Zone A die durchschnittliche Bevölkerungsdichte auf 683 Einwohner pro Quadratkilometer. Alle Berliner Stadtteile weisen Werte von mehr als 3.000 Einwohnern pro Quadratkilometer auf, wobei Buckow mit 6.123 die Spitzenposition einnimmt.

Kreis/Bezirk	Gemeinde/Stadtteil	Zone	Einwohner	EW/km ²
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	B	20.441	1.065
Dahme-Spreewald	Mittenwalde	B	8.734	88
Potsdam-Mittelmark	Teltow	B	24.031	1.113
Dahme-Spreewald	Schönefeld	B	13.760	169
Teltow-Fläming	Großbeeren	B	8.291	160

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Kreis/Bezirk	Gemeinde/Stadtteil	Zone	Einwohner	EW/km ²
Teltow-Fläming	Ludwigsfelde	B	23.956	218
Teltow-Fläming	Rangsdorf	B	10.609	314
Tempelhof-Schöneberg	Lichtenrade	B	24.861	4.923
Tempelhof-Schöneberg	Mariendorf	B	49.818	5.300
Tempelhof-Schöneberg	Marienfelde	B	31.099	3.380
Tempelhof-Schöneberg	Tempelhof	B	59.220	4.854
Neukölln	Buckow	B	39.188	6.123
Gesamt		B	314.008	683

Insgesamt stellen rd. 365.000 Personen die Nachfrage im Kerneinzugsgebiet der Variante 2 und damit gut ein Drittel der Nachfrage im Gesamteinzugsgebiet. Mit 702 Einwohnern pro Quadratkilometer dokumentiert sich eine sehr hohe Bevölkerungsdichte, die nahezu um das Dreifache über dem Bundesdurchschnitt angesiedelt ist.

- **Erweitertes Einzugsgebiet 1:** Im erweiterten Einzugsgebiet 1 der Zone C (21 bis 30 Minuten Fahrzeit) verdoppelt sich die Bevölkerung zu Variante 1. Sie stellt mit ihren knapp 392.000 Einwohnern weitere rd. 36% der Gesamtnachfrage im Einzugsgebiet. Die Einwohnerdichte verweist hier mit 553 Personen pro Quadratkilometer auf ein teils urban und teils etwas ländlicher geprägtes Gebiet. Neben den bereits dargestellten Städten und Gemeinden Brandenburgs sind hier die letzten, ausgewählten Berliner Stadtteile Lankwitz, Lichterfelde und Steglitz enthalten. Diese haben Dichtewerte von mehr als 4.500 Einwohnern pro Quadratkilometer, den Spitzenwert erzielt Steglitz mit 10.918.

Kreis/Bezirk	Gemeinde/Stadtteil	Zone	Einwohner	EW/km ²
Dahme-Spreewald	Bestensee	C	6.860	181
Dahme-Spreewald	Eichwalde	C	6.359	2.271
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	C	13.799	180
Dahme-Spreewald	Schulzendorf	C	7.633	839
Dahme-Spreewald	Wildau	C	9.878	1.085
Dahme-Spreewald	Zeuthen	C	10.811	851
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	C	20.405	1.715
Potsdam-Mittelmark	Michendorf	C	11.927	174
Potsdam-Mittelmark	Nuthetal	C	8.747	182
Potsdam-Mittelmark	Seddiner See	C	3.991	166
Potsdam-Mittelmark	Stahnsdorf	C	14.415	291
Teltow-Fläming	Trebbin	C	9.250	73
Teltow-Fläming	Zossen	C	17.600	98
Kreisfreie Stadt	Potsdam	C	51.493	2.682
Steglitz-Zehlendorf	Lankwitz	C	42.066	6.009
Steglitz-Zehlendorf	Lichterfelde	C	82.277	4.521
Steglitz-Zehlendorf	Steglitz	C	74.242	10.918
Gesamt		C	391.753	553

Das erweiterte Einzugsgebiet 1 bis 30 Minuten Fahrzeit von Blankenfelde-Mahlow hat in Variante 2 insgesamt rd. 757.000 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von 616

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Einwohnern pro Quadratkilometer. Es stellt mehr als zwei Drittel des Gesamteinzugsgebietes.

- **Erweitertes Einzugsgebiet 2:** Knapp 318.000 Einwohner bilden das Nachfragepotenzial der Zone D (31 bis 40 Minuten Fahrzeit). Dieses Nachfragepotenzial ist zu Variante 1 unverändert, da hier keine weiteren Berliner Stadtteile enthalten sind. Identisches gilt für die Bevölkerungsdichte von 148 Einwohnern je Quadratkilometer.

Kreis	Gemeinde	Zone	Einwohner	EW/km ²
Dahme-Spreewald	Heidesee	D	6.864	51
Dahme-Spreewald	Krausnick Groß-Wasserburg	D	589	11
Dahme-Spreewald	Groß Köris	D	2.209	32
Dahme-Spreewald	Halbe	D	2.150	28
Dahme-Spreewald	Märkisch Buchholz	D	769	31
Dahme-Spreewald	Schwerin	D	792	118
Dahme-Spreewald	Teupitz	D	1.785	37
Dahme-Spreewald	Bersteland	D	902	31
Dahme-Spreewald	Golßen	D	2.532	40
Dahme-Spreewald	Kasel-Golzig	D	685	20
Dahme-Spreewald	Rietzneuendorf-Staakow	D	626	22
Dahme-Spreewald	Schönwald	D	1.144	25
Märkisch-Oderland	Fredersdorf-Vogelsdorf	D	12.771	779
Märkisch-Oderland	Hoppegarten	D	16.920	529
Märkisch-Oderland	Neuenhagen bei Berlin	D	17.185	877
Märkisch-Oderland	Petershagen/Eggersdorf	D	14.204	807
Märkisch-Oderland	Rüdersdorf bei Berlin	D	15.117	215
Oder-Spree	Erkner	D	11.509	698
Oder-Spree	Grünheide (Mark)	D	8.111	64
Oder-Spree	Schöneiche bei Berlin	D	12.014	719
Oder-Spree	Storkow (Mark)	D	8.898	49
Oder-Spree	Woltersdorf	D	7.885	866
Oder-Spree	Gosen-Neu Zittau	D	3.002	196
Oder-Spree	Spreenhagen	D	3.208	23
Potsdam-Mittelmark	Beelitz	D	11.889	66
Potsdam-Mittelmark	Kloster Lehnin	D	10.669	53
Potsdam-Mittelmark	Schwielowsee	D	10.103	173
Potsdam-Mittelmark	Werder (Havel)	D	23.838	204
Potsdam-Mittelmark	Borkheide	D	1.877	276
Potsdam-Mittelmark	Borkwalde	D	1.459	298
Potsdam-Mittelmark	Brück	D	3.702	43
Potsdam-Mittelmark	Linthe	D	887	30
Teltow-Fläming	Am Mellensee	D	6.440	62
Kreisfreie Stadt	Potsdam	D	94.957	1.129
Gesamt		D	317.692	148

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Das Gesamteinzugsgebiet der Variante 2 besteht zu 60% aus Kommunen Brandenburgs und zu 40% aus Berliner Stadtteilen. Mit seinen gut 1,07 Mio. Einwohnern zeigt es einen sehr hohen Nachfragebesatz, jedoch ist für die am weitesten entfernten Zone D mit einer erhöhten Vertriebs- und Kommunikationsleistung zu rechnen.

Bevölkerungsprognose 2013

Für ein Freizeitbad in Blankenfelde-Mahlow ist auch die mittel- bis langfristige **Entwicklung der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet** von Relevanz, hierfür liegen Prognosedaten für das Jahr 2030 vor:

Entwicklung der Nachfrage im Einzugsgebiet bis 2030: Freizeitbad			
Zone(n)	Bevölkerung		Abweichung 2030 zu 2013 in %
	2013	2030	
A: bis 10 Minuten	51.007	51.674	1,3%
B: 11-20 Minuten	314.008	323.321	3,0%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	365.015	374.995	2,7%
C: 21-30 Minuten	391.753	412.960	5,4%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 1	756.768	787.955	4,1%
D: 31-40 Minuten	317.692	321.149	1,1%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 2	1.074.460	1.109.104	3,2%
Zum Vergleich			
Deutschland			-1,4%
Brandenburg			-8,1%
Berlin			5,4%

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Die Gesamtbilanz zur Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow bis zum Jahr 2030 fällt in Variante 2 mit einem 3,2%-igen Anstieg gegen den Bundes- und insbesondere den Landestrend Brandenburgs sehr positiv aus. Zur Variante 1 des Einzugsgebietes für ein Sportbad liegt die positive Bevölkerungsprognose noch um 0,7 Prozentpunkte über dem Prognosewert der Variante 1. Dies liegt am Einfluss der Berliner Stadtteile - für die Gesamtstadt wird ein Bevölkerungsanstieg um 5,4% angenommen. In diesem Vergleichswert bewegt sich die Zone C des Einzugsgebietes. In Zone A gleicht der Einfluss des Berliner Stadtteils Lichtenrade die Negativbilanz von Blankenfelde-Mahlow aus. Die prosperierende Entwicklung wird sich im Realisierungsfall auch auf die Besuche eines Freizeitbades in Blankenfelde-Mahlow auswirken, die sich in Folge der steigenden Einwohnerzahl im Zeithorizont der nächsten 15 Jahre entsprechend entwickeln werden.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Die dargestellten Fakten verweisen auf eine insgesamt positive Ausgangssituation für ein Freizeitbad – bezogen auf die einwohnerinduzierte Nachfrage!

Altersstruktur der Bevölkerung

Bezüglich der Angebotsausrichtung muss der Blick auch auf die Altersstruktur im Einzugsgebiet des Projektstandortes in Blankenfelde-Mahlow gerichtet werden:

Altersstruktur im Einzugsgebiet: Freizeitbad								
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben absolut)							Gesamt
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75	
A: bis 10 Minuten	6.446	7.044	5.502	7.704	11.981	6.629	5.701	51.007
B: 11-20 Minuten	38.803	48.452	37.175	45.697	70.414	38.994	34.473	314.008
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	45.249	55.496	42.677	53.401	82.395	45.623	40.174	365.015
C: 21-30 Minuten	49.646	58.224	48.079	58.820	88.132	46.747	42.105	391.753
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	94.895	113.720	90.756	112.221	170.527	92.370	82.279	756.768
D: 31-40 Minuten	41.375	43.858	39.181	48.484	76.742	34.476	33.576	317.692
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	136.270	157.578	129.937	160.705	247.269	126.846	115.855	1.074.460
Prozentuale Verteilung								
Anteil am EZG	12,68%	14,67%	12,09%	14,96%	23,01%	11,81%	10,78%	100,00%
Zum Vergleich								
Deutschland	13,13%	17,01%	12,03%	15,34%	21,65%	10,61%	10,22%	100,00%
Brandenburg	12,18%	13,13%	11,16%	15,20%	25,47%	11,68%	11,16%	100,00%
Berlin	12,82%	18,23%	15,63%	14,33%	19,81%	10,12%	9,05%	100,00%

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Folgende Abweichungen des **Gesamteinzugsgebietes** zu den Durchschnittswerten des Bundes bzw. der Länder Brandenburg und Berlin fallen auf:

- **Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene** bis 29 Jahre sind zum Bund und zu Berlin unter-, zum Land Brandenburg jedoch überrepräsentiert.
- Die **30- bis 39-Jährigen** sind zu den Vergleichswerten von Bund und Brandenburg überdurchschnittlich vertreten, zu Berlin jedoch stark unterdurchschnittlich.
- Genau umgekehrt verhält es sich mit den **40- bis 49-Jährigen**: Diese sind zu Bund und Brandenburg unter-, zu Berlin hingegen überrepräsentiert.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

- Bei den **50- bis 64-Jährigen** sowie den **ab 75-Jährigen** zeigen sich Überrepräsentanzen zum Bundesdurchschnitt und zum Land Berlin, jedoch Unterrepräsentanzen zum Mittel des Landes Brandenburg.
- Allein die **65- bis 74-Jährigen** erweisen sich als zu allen Vergleichswerten überrepräsentiert.

Die Abweichungen der Altersstruktur in den Einzugsgebietszonen zum **Bundesindex** bzw. zu den **Landesindizes von Brandenburg und Berlin** dokumentieren die folgenden Tabellen – sie verdeutlichen die genauen Abweichungsgrade der Altersgruppen in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes zu den jeweiligen Indizes.

Altersstruktur im Einzugsgebiet Freizeitbad: Vergleich zum Bundesindex (D = 100%)							
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben indiziert)						
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75
A: bis 10 Minuten	96,23%	81,19%	89,64%	98,43%	108,49%	122,52%	109,33%
B: 11-20 Minuten	94,10%	90,72%	98,38%	94,84%	103,57%	117,07%	107,39%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	94,40%	89,39%	97,16%	95,34%	104,26%	117,83%	107,66%
C: 21-30 Minuten	96,50%	87,38%	101,99%	97,85%	103,91%	112,49%	105,13%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	95,48%	88,35%	99,66%	96,64%	104,08%	115,07%	106,35%
D: 31-40 Minuten	99,17%	81,17%	102,49%	99,46%	111,57%	102,30%	103,38%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	96,57%	86,23%	100,50%	97,48%	106,29%	111,29%	105,47%
Markierung	Ausprägung der Abweichungen						
	Bezeichnung	Indexwert	Prozentpunkte				
	stark	mehr als 110%	mehr als +10 Prozentpunkte				
	deutlich	105,1 bis 110%	+5,1 bis +10 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	101,1 bis 105%	+1,1 bis +5 Prozentpunkte				
	nicht / marginal	101 bzw. 99,0%	+/-1 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	95 bis 98,9%	-1,1 bis -5 Prozentpunkte				
	deutlich	90 bis 94,9%	-5,1 bis -10 Prozentpunkte				
	stark	unter 90%	mehr als -10 Prozentpunkte				

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3.; eigene Berechnungen

Überrepräsentanzen zum Bundesindex:

- 30- bis 39-Jährige leicht ein den Zonen C und D
- 50- bis 64-Jährige durchgehend und teilweise sehr stark in allen Zonen
- 65- bis 74-Jährige sehr stark in den Zonen A bis C, leicht bis mittel in D
- Ab 75-Jährige ebenfalls in allen Zonen und in deutlicher Ausprägung

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Unterrepräsentanzen zum Bundesindex:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre leicht bis mittel in allen Zonen
- Jugendliche, junge Erwachsene zwischen 15 und 29 Jahren durchgehend und in sehr starker Ausprägung
- 30- bis 39-Jährige im Kerneinzugsgebiet, insbesondere Zone A
- 40- bis 49-Jährige durchgehend, besonders in Zone B

Altersstruktur im Einzugsgebiet Freizeitbad: Vergleich zum Landesindex (Brandenburg = 100%)							
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben indiziert)						
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75
A: bis 10 Minuten	103,78%	105,17%	96,62%	99,34%	92,21%	111,23%	100,11%
B: 11-20 Minuten	101,48%	117,51%	106,04%	95,17%	88,03%	106,28%	98,33%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	101,81%	115,79%	104,72%	96,22%	88,61%	106,97%	98,58%
C: 21-30 Minuten	104,07%	113,19%	109,93%	98,75%	88,31%	102,12%	96,26%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	102,98%	114,44%	107,42%	97,53%	88,46%	104,46%	97,38%
D: 31-40 Minuten	106,96%	105,14%	110,47%	100,37%	94,83%	92,87%	94,66%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	104,16%	111,69%	108,32%	98,37%	90,34%	101,04%	96,58%
Markierung	Ausprägung der Abweichungen						
		Bezeichnung	Indexwert	Prozentpunkte			
		stark	mehr als 110%	mehr als +10 Prozentpunkte			
		deutlich	105,1 bis 110%	+5,1 bis +10 Prozentpunkte			
		leicht bis mittel	101,1 bis 105%	+1,1 bis +5 Prozentpunkte			
		nicht / marginal	101 bzw. 99,0%	+/-1 Prozentpunkte			
		leicht bis mittel	95 bis 98,9%	-1,1 bis -5 Prozentpunkte			
		deutlich	90 bis 94,9%	-5,1 bis -10 Prozentpunkte			
		stark	unter 90%	mehr als -10 Prozentpunkte			

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Überrepräsentanzen zum Landesindex Brandenburgs:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre in allen Zonen, besonders Zone D
- Jugendliche und junge Erwachsene von 15 bis 29 Jahren stark in allen Zonen, besonders B und C
- 30- bis 39-Jährige durchgehend ab Zone B, insbesondere in D
- 65- bis 74-Jährige in Zonen A bis C, insbesondere in A

Unterrepräsentanzen zum Landesindex Brandenburgs:

- 30- bis 39-Jährige leicht in Zone B
- 40- bis 49-Jährige durchgehend leicht bis mittel
- 50- bis 64-Jährige durchgehend, besonders in Zonen B und C

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

- 65- bis 74-Jährige, mittel und nur in Zone C
- Ab 75-Jährige in allen Zonen des Einzugsgebietes, besonders Zone D

Altersstruktur im Einzugsgebiet Freizeitbad: Vergleich zum Landesindex (Berlin = 100%)							
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben indiziert)						
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75
A: bis 10 Minuten	98,55%	75,75%	69,00%	105,39%	118,57%	128,38%	123,50%
B: 11-20 Minuten	96,38%	84,64%	75,73%	101,55%	113,19%	122,67%	121,31%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	96,67%	83,40%	74,79%	102,08%	113,94%	123,47%	121,62%
C: 21-30 Minuten	98,82%	81,53%	78,51%	104,77%	113,56%	117,88%	118,76%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG 1	97,79%	82,43%	76,72%	103,47%	113,75%	120,57%	120,14%
D: 31-40 Minuten	101,56%	75,73%	78,90%	106,49%	121,94%	107,20%	116,78%
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes EZG 2	98,90%	80,45%	77,36%	104,37%	116,17%	116,62%	119,15%
Markierung	Ausprägung der Abweichungen						
	<i>Bezeichnung</i>	<i>Indexwert</i>	<i>Prozentpunkte</i>				
	stark	mehr als 110%	mehr als +10 Prozentpunkte				
	deutlich	105,1 bis 110%	+5,1 bis +10 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	101,1 bis 105%	+1,1 bis +5 Prozentpunkte				
	nicht / marginal	101 bzw. 99,0%	+/-1 Prozentpunkte				
	leicht bis mittel	95 bis 98,9%	-1,1 bis -5 Prozentpunkte				
	deutlich	90 bis 94,9%	-5,1 bis -10 Prozentpunkte				
	stark	unter 90%	mehr als -10 Prozentpunkte				

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Überrepräsentanzen zum Landesindex Berlins:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre, leicht und nur in Zone D
- Alle Altersklassen ab 40 Jahren in allen Zonen des Einzugsgebietes, insbesondere die ab 50-Jährigen stark ausgeprägt

Unterrepräsentanzen zum Landesindex Berlins:

- Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre in Zonen A bis C, leicht bis mittel
- 15- bis 39-Jährige stark und in allen Zonen des Einzugsgebietes

Zusammenfassend ist für das relevante Einzugsgebiet des Projektstandortes Variante 2 in Blankenfelde-Mahlow hinsichtlich der Altersgruppen Folgendes festzustellen: Auch wenn im Vergleich zum deutschen Gesamt und insbesondere zum Land Berlin zunächst Unterrepräsentanzen bei den jüngeren und Überrepräsentanzen bei den älteren Zielgruppen bestehen, so erweist sich das Einzugsgebiet im Vergleich zum Gesamt des Landes Brandenburg als sehr jung: Die Lage in der Metropolregion Berlin führt dazu, dass eine hohe Anziehungskraft für Familien mit Kindern bis 14 Jahren sowie in Ausbil-

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

derung oder im ersten Teil des Berufslebens stehende Personen zwischen 15 und 39 Jahren besteht. Interessante Ausbildungsorte, Studienplätze oder Arbeitsplätze sind in gutem Umfang vorhanden. Senioren zwischen 65 und 74 Jahren finden hier ebenfalls eine adäquate Lebensqualität, während die 50- bis 64-Jährigen und die ab 75-Jährigen unterrepräsentiert sind. Auch hier zeigen sich Vitalität und Impulswirkung des Einzugsgebietes.

Hinsichtlich der Nachfrage für die eventuelle Ansiedlung eines Freizeitbades in Blankenfelde-Mahlow spricht ein Angebot für Familien und Jugendliche die Einwohner gezielt an. Dabei ist zu beachten, dass die Altersgruppen zwischen etwa 13 und 20 Jahren nur schwer für Freizeitbäder rekrutierbar sind. Sportangebote bilden sinnvolle Angebotskomponenten. Und auch in Variante 2 sind 60% der Einwohner im Gesamteinzugsgebiet älter als 40 Jahre - und damit potenzielle Nachfrager für Erholungs- und Entspannungsangebote. Diese Fakten sind im weiteren Untersuchungsverlauf zu berücksichtigen.

Kaufkraft der Einwohner

Die Kaufkraft eines Einzugsgebietes spiegelt das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen wider und liefert unter anderem Rückschlüsse auf die Ausgabebereitschaft der Wohnbevölkerung, der Bundesdurchschnitt beträgt 100%.

Kaufkraft 2013 nach Zonen	
Zone(n)	Kaufkraftindex (D = 100)
A: bis 10 Minuten	88,7
B: 11-20 Minuten	87,8
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	87,9
C: 21-30 Minuten	95,3
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 1	91,8
D: 31-40 Minuten	94,2
A - D: bis 40 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet 2	92,5
<i>Zum Vergleich</i>	
Brandenburg	90,4
Berlin	92,9

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Die Kaufkraft liegt in allen Zonen des Einzugsgebietes um rd. 7,5 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch um rd. 2 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des mit stark unterdurchschnittlicher Kaufkraft ausgestatteten Landes Brandenburg und in etwa gleichauf mit dem Durchschnitt Berlins. Die Bundeshauptstadt führt auch dazu, dass die Kaufkraftwerte im Vergleich zu Variante 1 für das Einzugsgebiet eines Freizeitbades in Blankenfelde-Mahlow deutlich schlechter sind. Besonders gering ist die Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet, hier wird der Bundesindex um 12,1 Prozentpunkte, der Mit-

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

telwert Berlins um 5,0 und derjenige Brandenburgs um 2,5 Prozentpunkte unterschritten. Alle übrigen Zonen bewegen sich in etwa im Bereich des Gesamteinzugsgebietes, wobei Zone C mit rd. 95% den besten Kaufkraftwert aufweist.

Hinsichtlich der Kaufkraft ist festzustellen, dass insgesamt und mit Blick auf das Gesamteinzugsgebiet ein begrenzter preispolitischer Spielraum für ein neues Freizeitbad in Blankenfelde-Mahlow besteht.

1.3.2 Nachfrage durch Touristen

Touristen lassen sich für Freizeitangebote üblicherweise maximal aus einer Entfernung bis zu 30 Minuten Fahrzeit akquirieren, eine adäquate Aufenthaltsdauer vorausgesetzt. Sie stellen für die geplante Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow allenfalls ein untergeordnetes Zusatzpotenzial dar, das zudem nur im Falle der Realisierung eines attraktiven Freizeitbades mobilisiert werden könnte.

Folgende Fremdenverkehrsdaten sind für das relevante Quellgebiet der Touristen bis 30 Minuten vom Projektstandort statistisch ausgewiesen:

Touristisches Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet (statistisch ausgewiesen): Freizeitbad					
Zone(n)	Ankünfte		Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer in Tagen
	absolut	in %	absolut	in %	
A: bis 10 Minuten	125.578	9,76%	291.064	9,93%	2,3
B: 11-20 Minuten	692.965	53,84%	1.557.856	53,13%	2,2
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	818.543	63,60%	1.848.920	63,05%	2,3
C: 21-30 Minuten	468.433	36,40%	1.083.332	36,95%	2,3
A - C: bis 30 Minuten Relevantes Einzugsgebiet	1.286.976	100,00%	2.932.252	100,00%	2,3
Zum Vergleich					
D	160.790.784		424.061.525		2,6
Brandenburg	4.400.436		11.935.669		2,7
Berlin	11.871.326		28.688.683		2,4

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.3; eigene Berechnungen

Im touristisch relevanten Einzugsgebiet weist die Statistik knapp 1,3 Mio. Ankünfte bei rd. 2,9 Mio. Übernachtungen aus. Die zum Land Brandenburg unterdurchschnittliche Aufenthaltsdauer ist nicht nur den Touristen in den Berliner Stadtteilen geschuldet, die primär durch Kurzaufenthalte (Geschäfts- und Städtereisen) gekennzeichnet sind. Ohne die Berliner Stadtteile ergeben sich insgesamt rd. 0,63 Mio. touristische Ankünfte mit knapp 1,37 Mio. Übernachtungen. Somit verzeichnet der relevante Bereich der Metropolregion Berlin in Brandenburg ebenfalls nur unterdurchschnittliche Aufenthaltsdauern von 2,2 Tagen.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Hinweis: Die offiziellen Fremdenverkehrsstatistiken weisen alle Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mehr als 9 Betten aus. Private oder kleinere Betriebe mit weniger als 9 Betten bleiben dabei ebenso unberücksichtigt wie Besuche bei Verwandten und Bekannten. Und: In den Statistiken werden auch Geschäftsreisende ausgewiesen, die für den Besuch von Freizeiteinrichtungen in der Regel nicht aktivierbar sind.

1.3.3 Nachfrage durch Schulen und Vereine

Die **Versorgung von Schulen** durch Schwimmstätten stellt eine der grundlegenden kommunalpolitischen Zielsetzungen dar. Aus diesem Grunde ist der Ermittlung des Bedarfs der Schulen eine sehr hohe Priorität einzuräumen. Das Schulschwimmen ist in Brandenburg verbindlich für die Schüler der 3. oder 4. Grundschulklassen vorgeschrieben. Darüber hinaus soll die erlernte Schwimmfähigkeit bis zur 10. Klasse zusätzlich in 15 Unterrichtsstunden verfestigt werden.

Laut vorgelegter Schulstatistik wurden im Schuljahr 2014/2015 in Blankenfelde-Mahlow insgesamt 2.137 Schüler an 6 Schulen in öffentlicher zuzüglich 259 Schüler an einer Schule in privater Trägerschaft unterrichtet. Der Gesamtbedarf liegt somit bei 2.396 zu versorgenden Schülern. Diese splitten sich wie folgt nach Schulformen und Jahrgangsstufen:

Übersicht Schülerzahlen nach Klassenstufen	Anzahl der Schüler
Grundschulen (städtische und nicht-städtische Trägerschaft)	
Jahrgangsstufe 1	250
Jahrgangsstufe 2	261
Jahrgangsstufe 3	263
Jahrgangsstufe 4	260
Jahrgangsstufe 5	269
Jahrgangsstufe 6	235
Zwischensumme	1.538
Weiterführende Schulen	
Jahrgangsstufe 5	0
Jahrgangsstufe 6	27
Jahrgangsstufe 7	166
Jahrgangsstufe 8	153
Jahrgangsstufe 9	166
Jahrgangsstufe 10	176
Jahrgangsstufe 11	100
Jahrgangsstufe 12	70

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Übersicht Schülerzahlen nach Klassenstufen	Anzahl der Schüler
Zwischensumme	858
Gesamt	2.396

Quelle: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Rein rechnerisch sind pro Schuljahr demnach 263 Grundschüler (davon 219 an städtischen Schulen) und 153 Schüler an weiterführenden Schulen mit Schwimmunterricht zu versorgen. Die tatsächliche Versorgungsbilanz wurde wie folgt dokumentiert:

Grundschulen, Versorgung in der Kristall-Saunatherme in Ludwigsfelde:

- 2 dritte Klassen der Astrid-Lindgren-Grundschule jeweils 2 Schulstunden (je 45 Min.) mittwochs im 1. Schulhalbjahr
- 2 dritte Klassen der Ingeborg-Feustel-Grundschule jeweils 2 Schulstunden (je 45 Min.) dienstags im 1. Schulhalbjahr
- 2 dritte Klassen der Wilhelm-Busch-Grundschule jeweils 2 Schulstunden (je 45 Min.) montags im 1. Schulhalbjahr
- 2 dritte Klassen der Herbert-Tschäpe-Grundschule jeweils 2 Schulstunden (je 45 Min.) dienstags im 1. Schulhalbjahr
- 1 dritte Klasse der Herbert-Tschäpe-Grundschule jeweils 2 Schulstunden (je 45 Min.) dienstags im 2. Schulhalbjahr

Weiterführende Schulen, sonstige Versorgung:

- Die achten Klassen des Kopernikusgymnasiums jährlich 1 Woche im Schwimmlager in Lindow
- Die Schüler der achten Klasse der Herbert-Tschäpe-Oberschule an 7 Terminen je 4 Stunden im Wildorado in Wildau

Somit werden die Schüler der städtischen Schulen in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ordnungsgemäß versorgt. Über die Schulversorgung der Evangelischen Grundschule liegen keine Informationen vor, eine neue Schwimmhalle könnte auch diesen Schülern Unterricht anbieten. Aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung wird für die Zukunft von gleichbleibenden Schülerzahlen ausgegangen, so dass im Minimum 372 und im Maximum 416 Schüler pro Schuljahr versorgt werden müssen. Hierfür reichen eine Bahn in einem Sportbecken sowie ein Lehrschwimmbecken aus.

Die **Vereinsschwimmer** bilden eine weitere Besuchergruppe, deren Versorgung zu den kommunalen Aufgaben gehört. Schwimmvereine bestehen mangels bestehendem Bad in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow nicht. Über Schwimmsparten in Sportvereinen besteht keine Kenntnis. Unter den Vereinen, die auf der Internetseite der Gemeinde aufgeführt sind, könnten im Falle der Realisierung einer Schwimmhalle zukünftig und rein

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

spekulativ ggf. die folgenden das Schwimmen in ihr Programm aufnehmen und Trainingszeiten beanspruchen:

- Mahlower Sportverein 1977 e.V.
- Polizeisportverein Zossen e.V.
- Freiwillige Feuerwehr
- Rolls-Royce Deutschland Betriebssportgemeinschaft e.V.
- SV Blau-Weiß Dahlewitz e.V.
- Deutsche Rheumaliga e.V.

Selbst wenn sich pro Verein 30 Mitglieder in einer Schwimmsparte organisieren sollten, so würde zu deren Versorgung eine Bahn in einem Sportbecken ausreichen. In der Praxis beanspruchen Vereine, ebenso wie die Schulen, häufig deutlich höhere Kapazitäten als es der tatsächliche Auslastungsgrad der reservierten Schwimmbahnen rechtfertigt. Daher stellt die spätere Berechnung der Belegungszeiten, die für die Vereine vorgehalten werden, eine wichtige Planungsgrundlage dar.

Sofern die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow eine Schwimmhalle realisiert ist darauf zu achten, dass jegliche Form von Schwimmunterricht für Individualgäste (Anfänger-, Fortgeschrittenen-, Baby-, Schwangeren-, Seniorenschwimmen etc.) sowie jegliche Art an Kursangeboten (Aqua-Gym-, -Jogging, -Zumba, -Fitness etc.) ausschließlich durch den Betreiber und nicht durch Vereine angeboten wird. Hier liegen wichtige Erlöspotenziale, die sonst unwiederbringlich aufgegeben werden.

Unter Umständen müssten in einer Schwimmhalle der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow auch die 6 **Kindertagesstätten** und die 4 **Horte** mit ihren 1.600 Kindern versorgt werden. Ein Bedarf für diese Gruppen ist nicht ermittelbar, ggf. wäre jedoch mit 160 Kindern pro Woche zu rechnen. Zu deren Versorgung wäre ein Lehrschwimmbecken notwendig.

1.3.4 Zwischenfazit

Die Analyse der Nachfrage zeigt für das Einzugsgebiet einer Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow eine quantitativ gute Nachfrage, die überproportional durch die jüngeren und mittleren Altersgruppen geprägt ist und sich prosperierend entwickeln wird. Preispolitisch bestehen begrenzte Handlungsspielräume. Die Versorgung der Schulen ist in adäquatem Maße gewährleistet, eine Nachfrage durch Vereine besteht (noch) nicht.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1.4 Potenzialbewertung

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den Ergebnissen der vorangestellten Untersuchungen des Wettbewerbs und der Nachfrage sowie aktuellen Erhebungen zum Schwimm- und Saunaverhalten der Bevölkerung. Sie beruhen auf den Ergebnissen verschiedener repräsentativer Marktuntersuchungen sowie eigenen Erhebungen zum Freizeitverhalten und basieren im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Die **Reaktionsquote** stellt den prozentualen Anteil der Bevölkerung dar, der Sport- oder Erlebnisbäder bzw. Saunaanlagen nutzt. Für Sportbäder ermittelte TNS Emnid, dass dieser Badtypus von 54% der Einwohner durchschnittlich 5 Mal pro Jahr besucht wird. Nach Untersuchungen der Stiftung für Zukunftsfragen von British American Tobacco werden Freizeitbäder von rd. 28% der Bevölkerung genutzt - und das durchschnittlich 3,2 Mal pro Jahr. Für Saunaanlagen identifizierte der Deutsche Saunabund e.V. eine Reaktionsquote von inzwischen rd. 14% der ab 15-jährigen Bevölkerung, die mit durchschnittlich 8 Besuchen pro Jahr eine hohe Besuchshäufigkeit aufweist. In einem konservativen Ansatz wird für die folgenden Berechnungen jedoch lediglich eine Reaktionsquote von 10% in Ansatz gebracht. Die Einwohner wurden für die Berechnung der Saunanachfrage um den Anteil der unter 15-Jährigen bereinigt.
- Der **Marktanteil** zeigt, in welchem Wettbewerbsumfeld eine Anlage positioniert ist. Neben der quantitativen und qualitativen Struktur und Ausstattung der Konkurrenzanlagen haben auch die Entfernung, das Marketing und die Besuchsfrequenzen Auswirkungen auf die Nachfrage für Bade- und Saunaangebote. Diese Einflussfaktoren schlagen sich im Marktanteil nieder, der den prozentualen Besuchsanteil am Gesamt-Besuchspotenzial der Region aufzeigt. Indirekte Konkurrenzbezüge zu anderen kommunalen und kommerziellen Freizeitangeboten, wie sonstige Sport- und Freizeitanlagen, Veranstaltungen, Medien, Shopping, Gastronomie, Kino, Museen, etc. lassen sich nur mit großem empirischem Aufwand ermitteln und bleiben daher unberücksichtigt.

Die theoretisch erzielbaren Prognosewerte erfolgen differenziert für ein Sportbad, ein attraktives Freizeitbad und eine Sauna am Projektstandort in Blankenfelde-Mahlow. Sie beziehen sich auf die Nachfragegruppe der Individualgäste, denen in einer überschlägigen Schätzung noch Besuche durch Schul- und Vereinsschwimmer hinzuzuzählen sind.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

1.4.1 Prognose der erzielbaren Besuche: Sportbad

Die folgende Tabelle dokumentiert die prognostizierbare Entwicklung für ein Sportbad in Blankenfelde-Mahlow:

Zone	Besuchspotenzial: Sportbad				
	Einwohner	Reaktions- quote	Besuche p.a.	Markt- anteil	Gesamt- besuche p.a.
A (bis 10 Minuten)	26.147	54%	5	25,00%	17.649
B (11-20 Minuten)	109.822	54%	5	10,00%	29.652
A-B (bis 20 Minuten) Kern-EZG	135.969	54%	5	12,88%	47.301
C (21-30 Minuten)	193.168	54%	5	2,50%	13.039
A-C (bis 30 Minuten) Gesamt-EZG	329.137	54%	5	6,79%	60.340

Ein ganzjährig nutzbares Sportbad kann durch Individualgäste jährlich rd. 60.000 Besuche erzielen. Hinzu kommen rd. 12.000 Besuche durch Schulschwimmer und bis zu 6.000 Besuche durch Vereinsschwimmer und KiTas. Es ergibt sich ein potenzielles Nachfragevolumen von **bis zu 78.000 Besuchen**.

Sollte das Sportbad um einen kleinen Kinderbereich ergänzt werden, so könnte sich die Nachfrage durch Individualgäste auf 66.000 Besuche steigern und so ein Gesamtvolumen von **84.000 Besuchen** erzielt werden.

Insgesamt liegt mit den prognostizierten Besuchszahlen ein unbefriedigender Wert vor, der auf die gute regionale Ausstattung mit Sportbädern verweist.

Sofern dem Sportbad eine funktionale Sauna im Sinne einer Sportsauna zugeordnet wird, ergeben sich für diesen Angebotsbaustein folgende Besuche:

Zone	Besuchspotenzial: Sportsauna				
	Einwohner ab 15 Jahren	Reaktions- quote	Besuche p.a.	Markt- anteil	Gesamt- besuche p.a.
A (bis 10 Minuten)	22.823	10%	8	25,00%	4.565
B (11-20 Minuten)	95.776	10%	8	10,00%	7.662
A-B (bis 20 Minuten) Kern-EZG	118.599	10%	8	12,89%	12.227
C (21-30 Minuten)	167.469	10%	8	2,50%	3.349
A-C (bis 30 Minuten) Gesamt-EZG	286.068	10%	8	6,81%	15.576

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Durch eine kleine Sportsauna sind am Projektstandort in Blankenfelde-Mahlow in einer wahrscheinlichen Betrachtung knapp 16.000 Besuche pro Jahr erzielbar. Diese bilden kein absolutes Zusatzpotenzial, da es sich teilweise um kombinierte Bad-/ Saunanutzungen handelt (ca. 5.100). Der Anteil der Besuche durch Nur-Saunisten lässt sich auf rd. 10.400 Besuche prognostizieren.

Je nach zu realisierender Sportbad-Variante addieren sich die Gesamtbesuche aus Bad und Sauna auf **88.000 bzw. 94.000 Besuche** pro Jahr (inklusive Schul- und Vereinsschwimmen).

1.4.2 Prognose der erzielbaren Besuche: Freizeitbad

Sollte die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ein Freizeitbad realisieren, so ist von folgenden Besuchen durch Individualgäste auszugehen:

Zone	Besuchspotenzial: Freizeitbad				
	Einwohner	Reaktionsquote	Besuche p.a.	Marktanteil	Gesamtbesuche p.a.
A (bis 10 Minuten)	51.007	28%	3,2	40,00%	18.281
B (11-20 Minuten)	314.008	28%	3,2	15,00%	42.203
A-B (bis 20 Minuten) Kern-EZG	365.015	28%	3,2	16,57%	60.484
C (21-30 Minuten)	391.753	28%	3,2	8,00%	28.081
A-C (bis 30 Minuten) Erweitertes EZG 1	756.768	28%	3,2	11,70%	88.564
D (31-40 Minuten)	317.692	28%	3,2	3,00%	8.540
A-D (bis 40 Minuten) Gesamt-EZG	1.074.460	28%	3,2	9,04%	97.104

Zuzüglich der 18.000 Besuche durch Schul-, Vereins- und sonstige Schwimmer ergeben sich hieraus insgesamt **115.100 Besuche** p.a.

Hier zeigt sich der hohe Wettbewerbsbesatz der Region mit Freizeitbädern - der Wert von knapp 100.000 Besuchen durch Individualgäste stellt einen für eine derartige Anlage unverträglich geringen Wert dar. Die geringe Besuchszahl führt in der Folge zu vergleichsweise niedrigen Erlösen - und damit zu einem erhöhten Zuschuss für die Gemeinde.

Sollte ergänzend zum Freizeitbad in Blankenfelde-Mahlow eine Erlebnissauna entstehen, so könnte diese folgende Besuche generieren:

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Zone	Besuchspotenzial: Erlebnissauna				
	Einwohner ab 15 Jahren	Reaktions- quote	Besuche p.a.	Markt- anteil	Gesamt- besuche p.a.
A (bis 10 Minuten)	44.561	10%	8	10,00%	3.565
B (11-20 Minuten)	275.205	10%	8	8,00%	17.613
A-B (bis 20 Minuten) Kern-EZG	319.766	10%	8	8,28%	21.178
C (21-30 Minuten)	342.107	10%	8	3,00%	8.211
A-C (bis 30 Minuten) Erweitertes EZG 1	661.873	10%	8	5,55%	29.389
D (31-40 Minuten)	276.317	10%	8	0,50%	1.105
A-D (bis 40 Minuten) Gesamt-EZG	938.190	10%	8	4,06%	30.494

Durch ein attraktives Saunaangebot in Kombination mit einem Freizeitbad sind am Projektstandort in Blankenfelde-Mahlow in einer wahrscheinlichen Betrachtung knapp 30.500 Besuche pro Jahr erzielbar. Diese bilden ebenfalls kein absolutes Zusatzpotenzial, da es sich teilweise um kombinierte Bad-/ Saunanutzungen handelt (ca. 10.000). Der Anteil der Besuche durch Nur-Saunisten lässt sich auf rd. 20.000 Besuche prognostizieren.

Das prognostizierte Gesamtpotenzial beträgt damit 117.500 Besuche durch Individualgäste pro Jahr. Zuzüglich der 18.000 Schul- und Vereinsschwimmer wären somit **135.500 Besuche** p.a. in einem Freizeitbad mit Erlebnissauna zu generieren.

1.4.3 Zwischenfazit

Die Prognosedaten für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow dokumentieren sowohl für den Realisierungsfall eines Sportbades als auch für die Variante der Errichtung eines Freizeitbades den bereits stark durch Mitbewerber besetzten Markt mit entsprechend geringen Besuchserwartungen. Auch die Beistellung einer Sport- oder Erlebnissauna führt nicht zu befriedigenden Besuchszahlen.

Hierbei ist zudem zu beachten, dass sich die Prognosedaten auf das erste repräsentative Betriebsjahr (= 3. Betriebsjahr) beziehen und im ersten Betriebsjahr noch geringer ausfallen werden.

Zudem setzt die Erzielung der Prognosedaten einen professionellen Betrieb und ein offensives Marketing voraus - ist dies nicht gewährleistet, so sind ebenfalls unter den Prognosewerten liegende Besuchszahlen vorhersehbar!

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

2. Konzeptgrundlagen und Determinanten der Wirtschaftlichkeit

2.1 Konzeptgrundlagen

Auf der Basis der Marktanalyse und in Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgte die Entwicklung von drei Konzeptvarianten, die am 08. September 2015 im Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow präsentiert und diskutiert wurden.

Einleitend wurden den Ausschussmitgliedern zum besseren Verständnis in Form eines Exkurses die unterschiedlichen Bädertypen erläutert:

1. Marktanalyse

Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Sportbad

Spaßbad

Gesundheitsbad

Adam & Partner Unternehmensberatung | Lofotenstr. 38c | 22145 Hamburg

11

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

1. Marktanalyse

Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?

Beispiel Sportbad: Sportgebundene Aktivitäten

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Beispiel: Planung Herne

Beispiel: Schönfelder Welle

Beispiel: Planung Ingolstadt

Adam & Partner Unternehmensberatung | Lofotenstr. 38c | 22145 Hamburg 12

1. Marktanalyse

Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?

Beispiel Freizeitbad: Sportbad + Spa-Elemente

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Beispiele: Wildorado, TURM ErlebnisCity

Beispiel: Planung Herne „in Wirklichkeit“

Adam & Partner Unternehmensberatung | Lofotenstr. 38c | 22145 Hamburg 13

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1. Marktanalyse

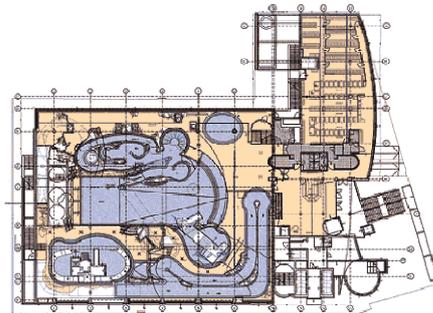
Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Beispiel Spaßbad: Spaalemente ohne Sport



Beispiel: Tropical Islands



Beispiel: Dianabad Wien

Adam & Partner Unternehmensberatung | Lofotenstr. 38c | 22145 Hamburg

14

1. Marktanalyse

Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Beispiel Thermalbad: (Mineral-)Grundwasser mit Austrittstemperatur +20° C



Beispiel: Carolus Thermen Bad Aachen



Beispiel: Therme Bad Aibling

Adam & Partner Unternehmensberatung | Lofotenstr. 38c | 22145 Hamburg

15

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

1. Marktanalyse

Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?

Beispiel Therme: Warmes Wasser, kann alles sein



Beispiel: Therme Erding

Beispiel Erlebnisbad: Kann ebenfalls alles sein

Adam & Partner Unternehmensberatung | Lofotenstr. 38c | 22145 Hamburg 16

Die konkreten Vorschläge zu den Konzeptvarianten für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow, die den Ausschussmitgliedern anschließend vorgestellt wurden, beschränkten sich im Fokus auf ein Sportbad. Ein wesentlicher Grund hierfür bestand in den Ergebnissen der im Rahmen der Marktanalyse durchgeführten Untersuchungen zur Wettbewerbssituation, die den hohen Besatz der Region mit Schwimmhallen und insbesondere mit freizeitorientierten Bädern dokumentierte. Außerdem sollten durch die Konzeptvorschläge sämtliche, zuvor in Blankenfelde-Mahlow diskutierte Optionen berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund beinhalteten die Vorschläge zu den Konzeptvarianten neben der allgemein notwendigen Infrastruktur eines Sportbades, wie Kasse, Umkleiden, Sanitärbereiche, Neben- und Lagerräume etc., folgende Inhalte:

- **Konzeptvorschlag 1: „Kleines Sportbad“**
- 25 x 10 m Sportbecken (4 Bahnen)
 - Hubboden oder Lehrschwimmbecken
 - Primär für Schulen, Vereine und Gruppen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

➤ **Konzeptvorschlag 2: „Erweitertes Sportbad“**

- 25 x 12,5 m Sportbecken (5 Bahnen)
- Lehrschwimm- oder Kursbecken
- Kleiner Kinderbereich
- Bistro
- Cabriodach

➤ **Konzeptvorschlag 3: „Leistungszentrum“**

- 50 x 21 m Sportbecken (8 Bahnen)
- Kursbecken
- Fitnessclub
- Sportsauna
- Sportsbar

Die Mitglieder des Ausschusses für Bildung, Jugend und Sport der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erbat nach kurzer Diskussion für die Konzeptvorschläge 2 und 3 abweichende Inhalte, so dass im nachfolgenden Kapitel 3. die Konzeptvarianten wie folgt ausgearbeitet werden:

➤ **Variante 1: „Kleines Sportbad“**

- 25 x 10 m Sportbecken (4 Bahnen)
- Hubboden oder Lehrschwimmbecken
- Primär für Schulen, Vereine und Gruppen

➤ **Variante 2: „Erweitertes Sportbad“**

- 25 x 12,5 m Sportbecken (5 Bahnen)
- Lehrschwimm- oder Kursbecken
- Kleiner Kinderbereich
- Bistro
- Geschlossene Bauweise ohne Cabriodach

➤ **Variante 3: „Erweitertes Sportbad + Sauna“**

Ausstattung analog Variante 2

- 25 x 12,5 m Sportbecken (5 Bahnen)
- Lehrschwimm- oder Kursbecken
- Kleiner Kinderbereich
- Bistro
- Geschlossene Bauweise ohne Cabriodach

Zusatzmodul

- Sauna
- Saunabar

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

2.2 Determinanten der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine eventuelle Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow durchgeführten Berechnungen basieren unter anderem auf:

- den Ergebnissen der Analyse von Wettbewerb und Nachfrage sowie der Berechnung der erzielbaren Besuche,
- den Konzeptvorschlägen für die drei Angebotsvarianten im vorangestellten Kapitel des vorliegenden Gutachtens,
- den tatsächlichen, in Blankenfelde-Mahlow vorgefundenen Rahmenbedingungen,
- aktuellen Branchenkenziffern sowie Erfahrungswerten der Gutachter,
- einem Eigenbetrieb, z.B. als städtische GmbH.

Exkurs: Betriebsform von Bädern

In Bezug auf die unterschiedlichen Betriebsformen von Bädern ist ganz allgemein feststellbar, dass öffentliche Bäder - zumindest in Deutschland - aufgrund der Rahmenbedingungen, wie sehr hohe Bäderdichte, Witterungseinflüsse, hohe bauliche und technische Anforderungen, subventionierte Preispolitik etc., bis auf sehr (!) wenige Ausnahmen durchgehend stark defizitär sind und in der Regel nicht einmal die operativen Kosten decken können. Bei diesen Spezialimmobilien bestehen somit keine Renditeaussichten für Investoren und/oder Betreiber - sie unterliegen nahezu durchgehend einer Zuschusspflicht durch Dritte, in der Regel durch die Kommune. Hinzu kommt: Wie bei allen Freizeitimmobilien müssen auch bei Bädern regelmäßige Reattraktivierungsmaßnahmen mit Folgeinvestitionen durchgeführt werden, um Sanierungsstaus zu vermeiden und die Nachfragegerechtigkeit im Zeitablauf sicherzustellen. Und: Bäder unterliegen besonderen Anforderungen an die Aufenthalts- und Servicequalität sowie die Kundenorientierung, die durch den Betrieb sicherzustellen ist. Denn Bäder als Freizeit-Immobilien sind Management-Immobilien, die nur durch ein professionelles Management und ein offensives Marketing einen geringstmöglichen Zuschuss erwirtschaften können.

Ganz grundsätzlich basieren Entscheidungen zugunsten der unterschiedlichen Betriebsformen von Bädern auf nachstehenden Überlegungen:

- Verwaltung: Entlastung notwendig?
- Betriebsführung: Professionell möglich (Stichwort: Management-Immobilie)?
- Bäderbetrieb: Mitarbeiter und Know-How vorhanden (Stichwort: Servicequalität)?
- Entscheidungswege: Kurz und flexibel?
- Marketing: Professionell gewährleistet?
- Wirtschaftlichkeit: Geringstmöglicher Zuschussbedarf?
- Grundstück und Immobilie: Eigentumsverhältnisse?

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Diese Überlegungen betreffen Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb einer eventuellen Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow und sind im Weiteren zu berücksichtigen.

Bei der **Eigenbetriebslösung** betreibt die Kommune das Bad in Eigenregie, in der Regel in einer 100%-igen Tochter-GmbH der Gemeinde. Die Eigenbetriebslösung ist ein im Zusammenhang mit öffentlichen Bädern übliches Realisierungsmodell. Durch die Gründung einer Bäder GmbH und die damit verbundene Eigenständigkeit können - im Gegensatz zu einem bei der Verwaltung angesiedelten Betrieb - fachliche Kompetenzen eingekauft sowie flexible Entscheidungsstrukturen und ein funktionierendes Controlling geschaffen werden. Das Modell lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Eigentum an Grundstück und Gebäuden liegt bei der Gemeinde
- Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb erfolgen durch die Bäder GmbH der Gemeinde (inklusive notwendiger Ausschreibungen und Vergaben)
- Betrieb obliegt der Bäder GmbH bei maximalem Mitspracherecht der Kommune
- Betriebskostenzuschuss liegt bei der Gemeinde

SWOT-Analyse: Eigenbetriebslösung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Kosteneinsparungen im Bau durch Kommunalkreditkonditionen - Maximales Mitspracherecht der Kommune - Kein Insolvenzrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung, Planung und Bau binden Ressourcen in der Verwaltung - Zusätzliche Kosten für professionelle Projektsteuerung, Bau- und Kostencontrolling
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Relativ schnelle Realisierung ist möglich - Hohe Gestaltungsspielräume 	<ul style="list-style-type: none"> - Planung eher unter Funktions- als unter Nachfragegesichtspunkten - Mangelnde Betreiberprofessionalität und/oder Dominanz politischer Einflussnahme führen zu Fehlentwicklungen und höheren Zuschüssen - Fehlendes Know-how muss zugekauft werden

Die **Managementlösung** sichert durch den Einkauf von externem Know-how den funktionierenden Betrieb und Unterhalt des Bades. Fachliche Kompetenzen sind gesichert, im Zusammenspiel mit der Kommune sollten flexible Entscheidungsstrukturen und ein funktionierendes Controlling gesichert werden. Das Modell lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Eigentum an Grundstück und Gebäuden liegt bei der Gemeinde, es erfolgt allerdings keine Verpachtung an die Managementgesellschaft
- Finanzierung, Planung und Bau erfolgen durch die Gemeinde (inklusive notwendiger Ausschreibungen und Vergaben)

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

- Betriebskostenzuschuss liegt bei der Gemeinde
- Betrieb obliegt dem Betreiber auf Basis eines Management-Vertrages mit entsprechender Management-Fee bei begrenzten Laufzeiten, die Handlungsfreiheiten sind beschränkt (z.B. Nutzungsaufgaben, Zustimmungsvorbehalte, Vertragsvereinbarungen im Sinne kommunaler Versorgungsziele oder Vermögensrechte), jedoch bestehen Entscheidungsspielräume für die operative Betriebsführung
- Eventuell bestehende Mitarbeiter werden im Zuge einer Personalgestellung zur Verfügung gestellt oder vom privaten Managementbetrieb übernommen (§ 613a BGB), neu zu besetzende Mitarbeiterstellen werden vom privaten Betreiber besetzt
- Management handelt im Namen und auf Rechnung der Kommune

SWOT-Analyse: Managementlösung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Kosteneinsparungen im Bau durch Kommunalkreditkonditionen - Entlastung der Kommune beim Betrieb - Hohes Mitspracherecht der Kommune ist möglich - Hohe Betreiberkompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung, Planung und Bau binden Ressourcen in der Verwaltung - Zusätzliche Kosten für professionelle Projektsteuerung, Bau- und Kostencontrolling - Zusatzkosten durch Management-Fee
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Kurzfristige Realisierung ist möglich - Begrenzte Vertragslaufzeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Planung eher unter Funktions- als unter Nachfragegesichtspunkten - Mitspracherecht der Kommune führt zu Fehlentwicklungen und höheren Zuschüssen

Bei der **Investoren- und Betreiberlösung** handelt es sich um ein PPP- oder ÖPP-Modell, das primär dazu dient, die öffentlichen Haushalte durch die Übertragung von notwendigen Investitionen auf privatwirtschaftliche Investoren zu entlasten. Bei öffentlichen Bädern gelingt dies im Sinne einer fairen Partnerschaft oftmals nicht, da Private in der Regel das Investitionsrisiko über Bürgschaften oder Fortfaitierungen an die Kommune zurückgeben. Zudem können Kommunen, zumindest sofern sie über die entsprechenden Haushaltsmittel verfügen, aufgrund der möglichen Kommunalkredite vergleichsweise kostengünstiger finanzieren. Die investiven und planerischen Aktivitäten erfolgen durch eine Objektgesellschaft des Privaten, die betrieblichen durch eine darunter angeordnete Betriebsgesellschaft (mit begrenzter Haftung, i.d.R. GmbH & Co. KG). Die Koppelung von Investor und Betreiber schafft zusätzliche Abhängigkeiten zu Lasten der Kommune, wie im Fall der Kristall-Gruppe beispielsweise in Werder zu beobachten ist. Bis zur Vertragsfähigkeit entsteht für die Kommune ein zeitaufwändiges, kostenintensives Interessenbekundungs- und Verhandlungsverfahren. Das Modell lässt sich wie folgt charakterisieren:

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

- Eigentum am Grundstück wird verhandelt, möglich ist entweder die Eigentumsübertragung, die Grundstücksgestellung (Achtung: Verdeckter Zuschuss) oder die Grundstücksverpachtung durch die Gemeinde
- Eigentum an Gebäuden liegt bei dem privaten Investor, i.d.R. über Bürgschaft oder Fortfäitierung abgesichert (Heimfallrecht)
- Finanzierung, Planung und Bau erfolgen durch den privaten Investor (inklusive notwendiger Ausschreibungen und Vergaben), Mitspracherecht der Kommune ist eingeschränkt
- Betrieb obliegt dem privaten Investor und Betreiber auf Basis eines Betreibervertrages mit üblicherweise langen Laufzeiten, es besteht stark eingeschränktes Mitspracherecht der Kommune
- Zuschuss wird mit der Gemeinde verhandelt
- Eventuell bestehende Mitarbeiter werden im Zuge einer Personalgestellung zur Verfügung gestellt oder vom privaten Betreiber übernommen, neu zu besetzende Mitarbeiterstellen werden vom Privaten besetzt
- Betreiber handelt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung

SWOT-Analyse: Investoren- und Betreiberlösung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung der Kommune bei Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb - Hohe Betreiberkompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher zeitlicher und monetärer Aufwand des PPP-Verfahrens, komplexe juristische Betreuung ist unabdingbar - Erhöhte Kosten durch privatwirtschaftliche Finanzierung und entsprechenden Zuschuss - Keine oder stark eingeschränkte kommunale Mitsprache
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt einer nachfragegerechten, marktfähigen Wasserfreizeitanlage 	<ul style="list-style-type: none"> - Lange Realisierungszeit - Starke Abhängigkeit der Kommune - Insolvenzrisiko des Privaten - Lange Vertragslaufzeit

Unter Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile bildet der Eigenbetrieb eines Bades für Kommunen die Betriebsform mit den meisten Steuerungsmechanismen. Dies gilt insbesondere auch für den Zuschussbedarf sowie die Ausfallrisiken - und nur unter der Prämisse eines professionellen Managements. In der Rangreihe folgt die Managementlösung, vor allem aufgrund der Vorteile in der Betriebsführung, einer adäquaten Angebotspositionierung sowie vermindertem Ausfallrisiko bei einer gewissen Verlässlichkeit in Bezug auf die vertragliche Bindung. Dennoch muss die Gemeinde bei dieser Variante Finanzierung, Planung und Bau übernehmen. Die Investoren- und Betreiberlösung bietet tatsächlich mehr Nach- als Vorteile, nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise hohen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Ausfallrisiken und einem sehr langen Vorlauf bis zu einer möglichen Inbetriebnahme des Bades. Einzig nennenswerte Pluspunkte liegen hier in einem geringeren Investitionsbedarf seitens der Gemeinde sowie einer hohen Betriebsführungskompetenz und Positionierung.

2.2.1 Öffnungszeitenpolitik

Durch eine nachfragegerechte, einfache und übersichtliche Staffelung der Öffnungszeiten kann eine zeitliche Verteilung der Leistungen mit dem Ziel der möglichst gleichmäßigen Auslastung des Bades erreicht werden. Hierzu dient auch aus Gründen der besseren Kommunizier- und Merkbarkeit ein feststehender Öffnungszeitenplan, auch für Wochenenden und Feiertage.

Die täglichen Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit reduzieren sich in **Variante 1** auf die Wochenenden. Die Schwimmhalle steht den Schulen und Vereinen an den Wochentagen nahezu uneingeschränkt zur Verfügung, erfahrungsgemäß ist jedoch von folgenden Belegungszeiten auszugehen, die sich für die Vereine mangels bisheriger Nachfrage reduziert darstellen.

Öffnungszeiten Variante 1: Kleines Sportbad		
Zielgruppe	Wochentag	Uhrzeit
Öffentlichkeit	Samstag, Sonntag	10.00 – 20.00 Uhr
Schulschwimmen	Montag bis Freitag	08.00 – 15.00 Uhr
Vereinschwimmen	Montag bis Freitag	15.00 – 20.00 Uhr

Zu den dargestellten Zeiten könnten im Sportbecken 42.000 Schüler und 28.000 Vereinsschwimmer versorgt werden.

In den **Varianten 2 und 3** sehen die Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit einen täglichen Badebetrieb vor, wobei die Zeiten für Schulen und Vereine aufgrund des Parallelbetriebes (3 Bahnen Öffentlichkeit, 2 Bahnen Schulen bzw. Vereine) auf Kernzeiten reduziert werden:

Öffnungszeiten Varianten 2 und 3: Erweitertes Sportbad (+Sauna)		
Zielgruppe	Wochentag	Uhrzeit
Öffentlichkeit	Täglich	10.00 – 20.00 Uhr
Schulschwimmen (2 Bahnen)	Montag bis Freitag	08.00 – 13.00 Uhr
Vereinschwimmen (2 Bahnen)	Montag bis Freitag	17.00 – 20.00 Uhr

Zu den dargestellten Zeiten könnten im Sportbecken 15.000 Schüler und 8.400 Vereinsschwimmer versorgt werden. Hinzu kämen ggf. weitere bis zu 15.000 Schüler und 9.000 Vereinsschwimmer im Lehrschwimm-/Kursbecken. Die errechneten Bedarfe durch ca. 12.000 Schul- und bis zu 6.000 Vereinsschwimmer werden in jedem Fall abgedeckt.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Für das neue Badeangebot wird ein Betrieb an 350 Tagen vorgesehen, die jährliche Revisionszeit von 2 Wochen entspricht den Erfahrungswerten und ist berücksichtigt. Frühschwimmen wird nicht angeboten. Eine Verkürzung der Öffnungszeiten ist nach ausreichender Betriebserfahrung eventuell notwendig und sinnvoll. Hierbei kommt es in Variante 3 vor allem auf die Nachfrage der Saunagäste an. Eine Schließung des Hallenbades eine Stunde vor Ende der Saunazeit ergibt keine signifikanten wirtschaftlichen Vorteile. Da der Saunatarif die Nutzung des Hallenbades beinhaltet, würde eine vorzeitige Schließung eines Teilbereiches zu Konflikten führen.

2.2.2 Preispolitik

Die Eintrittspreise orientieren sich in allen Varianten an den Ergebnissen der Marktanalyse (u.a. örtliche Bedingungen, Mitbewerber im Einzugsgebiet, Kaufkraft) sowie vergleichbaren kommunalen Bädern. Sie werden auf das erste Betriebsjahr 2019 hochgerechnet.

Zu beachten ist dabei, dass die Kommunikation der Eintrittspreise einen sensiblen Umgang erfordert, da sich hier erfahrungsgemäß das größte Konfliktpotenzial befindet. Den Bürgern muss plausibel dargestellt werden, dass es sich um ein neues Bad handelt, welches man nicht mit älteren Bädern vergleichen kann.

Da die zu erwartenden Erlöse einen wichtigen Eckpunkt für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bilden, wurde für die drei Konzeptvarianten folgende Preisstruktur entwickelt:

Tarif	Eintrittspreise	
	netto	brutto
Variante 1: Kleines Sportbad		
Erwachsene	6,54 €	7,00 €
Ermäßigte	3,74 €	4,00 €
Variante 2: Erweitertes Sportbad		
Erwachsene	7,48 €	8,00 €
Ermäßigte	4,67 €	5,00 €
Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna		
Bad		
Erwachsene	7,48 €	8,00 €
Ermäßigte	4,67 €	5,00 €
Sauna		
Saunazuschlag	5,04 €	6,00 €
Sauna	11,76 €	14,00 €

Es werden ausschließlich Tageskarten ohne Zeitbeschränkung angeboten. Kinder sollten grundsätzlich mit Eintrittspreisen belegt werden, der Erwachsenentarif ab 16 Jahren

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Geltung finden. Ermäßigte Tarife für die Saunanutzung sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow zu 70% durch Erwachsene und zu 30% durch Ermäßigte genutzt wird.

Folgende **Ermäßigungen** werden in Form von Wertkarten gewährt:

- Wertkarten 50,00 EUR = 5% Ermäßigung
- Wertkarten 100,00 EUR = 10% Ermäßigung
- Wertkarten 200,00 EUR = 15% Ermäßigung

Es werden nur Rabatte für Wertkarteninhaber gewährt. Einzelne Gruppen werden nicht bevorzugt, es können alle Gäste in den Genuss eines Rabattes kommen. Die Wertkarten sind übertragbar und können entsprechend von Familien, Vereinen, Firmen etc. genutzt werden. Die Wertkarten sind wie Bargeld anzusehen mit dem Vorteil, dass die Gäste kein Bargeld mehr benötigen, eine Karte bei Verlust gesperrt und dann eine Ersatzkarte neu ausgegeben werden kann. Auch können zusätzliche Leistungen, wie Gastronomie, Shop oder Sauna, damit bezahlt werden.

Die Wertkarten mit entsprechender Rabattierung stellen sicher, dass sich alle Gäste gleich fair behandelt fühlen. Daher sind Saison- und Jahreskarten nicht vorgesehen. Denn: Saison- und Jahreskarten sind aufgrund der wetterunabhängigen Nutzung des neuen Ganzjahresbades zwar vorteilhaft für die Inhaber, nicht aber für die regulären Gäste – damit ist eine durchgehend hohe Gästezufriedenheit gefährdet. Und auch für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stellen sie eine unverhältnismäßig teure und damit nachteilige Variante dar.

Endgültige Entscheidungen bezüglich der Eintrittspreisgestaltung sollten erst kurz vor Eröffnung des neuen Badeangebotes nach aktuellen Erhebungen im Konkurrenzumfeld und einer Überprüfung der Preiselastizität (Auswirkungen des Preises auf die Nachfrage) getroffen werden.

Für die Nutzung der Schwimmhalle durch Schul- und Vereinsschwimmer sowie sonstige Gruppen werden in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen 3,50 EUR (netto) pro Besuch zugrunde gelegt.

2.2.3 Erlöse und Kosten

Die Erlöse und Kosten in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf aktuellen Daten und Erfahrungswerten von Vergleichsanlagen, die das derzeitige Preisniveau repräsentieren und auf das Jahr 2019 hochgerechnet sind. Bei allen im Folgenden aufgeführten Beträgen handelt es sich um Netto-Werte.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

2.2.3.1 Erlöse nach Erlösarten

Die **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte** basieren auf der Annahme einer optimalen Angebotsausprägung und einem professionellen Betrieb. Hierbei werden die Netto-Eintrittspreise analog, wie bereits dargestellt, für das Bad prozentual auf Erwachsene (70%) und Ermäßigte (30%) verteilt. Für die Sportsauna in Variante 3 werden ausschließlich Erwachsenentarife in Ansatz gebracht. Eine Rabattierung erfolgt pauschal in Höhe von 10% aufgrund der Wertkarten. Eine Steigerung der Erlöse wird nach dem 2. und dem 4. Betriebsjahr in Höhe von 5% vorgenommen.

Gastronomieerlöse: Die Bistro-Gastronomie in den Varianten 2 und 3 wird anhand der Betriebserfahrung vergleichbarer Bäder in Ansatz gebracht. Die prognostizierten Gastronomie-Umsätze basieren je nach Variante ohne bzw. mit Sportsauna mit 0,80 EUR bzw. 1,30 EUR pro Individualbesuch auf branchenüblichen Werten und berücksichtigen gleichzeitig Zusatzerlöse durch externe Nutzer.

Umsätze aus **Kursgebühren** werden in den Berechnungen auf Basis von Erfahrungswerten ebenfalls pauschal angesetzt. In Variante 1 werden 0,09 EUR, in den Varianten 2 und 3 durchschnittlich 0,25 EUR pro Individualgast eingestellt. Hier besteht in Abhängigkeit des später tatsächlich realisierten Raum- und Betriebskonzeptes ggf. ein Zusatzpotenzial. Die Steigerung der Kursgebühren entspricht derjenigen der Eintrittspreise (nach dem 2. und 4. Betriebsjahr um jeweils 5%)

Sonstige Erlöse bilden in Variante 2 und 3 Umsätze durch Shop- und sonstige Verkäufe sowie Verleih von Handtüchern und Bademänteln. Sie werden pauschal mit 0,09 EUR (netto) pro Besuch auf relativ niedrigerem Niveau angesetzt. Darüber hinaus gehende Erlöse sind als zusätzliches Einnahmepotenzial anzusehen. Die jährliche Preissteigerung um 2% ist berücksichtigt.

2.2.3.2 Kosten nach Kostenarten

A Wareneinsatz

Wareneinsatzkosten wurden nach marktüblichen Werten für die Gastronomie mit 35% und für die Shopverkäufe mit 40% vom Umsatz in Ansatz gebracht.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

B Betriebskosten

Einen der umfangreichsten Blöcke bei den Betriebskosten stellen die **Personalkosten** dar, die Mitarbeiterzahl wurde den entsprechenden betrieblichen Erfordernissen angeglichen. Die Personalkosten orientieren sich an den gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Aufsichtspflicht und den Arbeitszeitgesetzen. Fehlzeiten wurden nach Erfahrungswerten berücksichtigt. Bei den Personalkosten handelt es sich um Fixkosten, die nur marginal von den entsprechenden zu erwartenden Besucherströmen beeinflusst werden können. Hierbei ist bereits eine angemessene Servicequalität unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten angesetzt. Sollten sich bestimmte Parameter, wie Öffnungszeiten, optionales Saunaangebot etc., ändern, werden die Personalkosten auch entsprechend dynamisch angepasst.

Die folgende Tabelle zeigt den überschlägig ermittelten Personalbedarf auf Basis von Vollzeitstellen für das neue Badeangebot in Variante 2 und 3 mit optionaler Sauna in Blankenfelde-Mahlow auf, wobei von einem flexiblen Personaleinsatz ausgegangen wird.

Personalbedarf und -kosten: Varianten 2 und 3		
Bereich / Funktion	Anzahl	AG Bruttobetrag p.a.
Verwaltung	3	146.000 €
Betriebsleitung	1	60.000 €
Technische Leitung	1	53.000 €
Verwaltung	1	33.000 €
Rezeption und Reinigung	5	132.800 €
MitarbeiterIn (inkl. Aushilfen Gastronomie)	5	132.800 €
Sportbad	7	279.600 €
MeisterIn Bäderbetrieb	3	147.900 €
Fachangestellte/r	2	95.700 €
RettungsschwimmerIn / Rettungskräfte	3	47.500 €
Summe	16	596.900 €
Optional: Sauna	3	54.700 €
MitarbeiterIn	3	54.700 €

In Variante 1 wird dem gegenüber ein stark reduzierter Mitarbeiterbestand vorgesehen, da für den Schul- und Vereinsbetrieb zwar von einer Verkehrssicherungspflicht, nicht jedoch von einer Aufsichtspflicht auszugehen ist.

Der genaue Personalbedarf ist erst nach Verabschiedung der endgültigen Konzeptplanung ermittelbar.

Unter den **Energiekosten** sind die Kosten des Jahresbezugs für Strom, Gas (Wärme), Wasser und Abwasser zu verstehen. Die Ermittlung der Kosten erfolgte nach den in Blankenfelde-Mahlow maßgeblichen Abgabepreisen:

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Position	Kosten pro Einheit	Einheit
Wasser	1,39 EUR + Grundgebühr	m ³
Abwasser	2,75 EUR + Grundgebühr	m ³
Strom	0,1305 EUR	kWh
Wärme	0,0552 EUR + Grundgebühr	kWh

Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der prognostizierbaren Entwicklung jeweils auf das erste Betrachtungsjahr hochgerechnet. Für den Wasserverbrauch werden 1/6 m³ pro Badegast (166 l) in Ansatz gebracht. Das Abwasser reduziert sich dem gegenüber um 10% des Verbrauches aufgrund von Verdunstung, Verschleppung etc. Für die Berechnungen erfolgt die Multiplikation der tatsächlichen Energiepreise in Blankenfelde-Mahlow (s.o.) mit den auf Basis vergleichbarer Anlagen ermittelten Verbrauchswerten. Eine verlässliche Prognose lässt sich jedoch erst nach einer definitiven Festlegung des Bauumfangs erarbeiten, wobei auch ein Fachplaner die entsprechenden Gewerke unter Berücksichtigung von möglichen Einsparmaßnahmen bewerten muss.

Der Aufwand für **Instandhaltung** wurde unter Berücksichtigung der Gewährleistungsfristen mit 0,5% vom Invest in Ansatz gebracht. Entsprechend des zunehmenden Alters und des im Zeitablauf veränderten Pflegezustandes der Anlage sind nach dem 2. Betriebsjahr 1,5% und somit höhere Kosten einzustellen.

Materialaufwand, Fremdleistungen bezeichnen unter anderem Verbrauchsmaterialien und die tägliche Durchführung der Reinigung von einer Fremdfirma unter Berücksichtigung der hygienischen Parameter und Anforderungen eines modernen Bades in Ansatz gebracht. Die Kostenansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung basieren auf aktuellen Bezugs- und Erfahrungswerten.

Unter **Sonstige betriebliche Aufwendungen** sind unter anderem Abfallbeseitigung / Entsorgung, Bürobedarf, Kosten für Dienstbekleidung, Fahrzeuge etc. aufgeführt.

Kosten für **Versicherungen** beinhalten neben der Gebäudeversicherung auch die Betriebshaftpflicht.

Marketingkosten beziehen sich im Wesentlichen auf die Kosten für Kommunikationsmaßnahmen, wie Werbung und Verkaufsförderung. Es wurden 0,60 EUR pro Besuch über alle Besuchergruppen zugrunde gelegt. Dieser eher zurückhaltend bemessene Wert spiegelt jedoch die tatsächlichen Aufwendungen in ihrer Notwendigkeit für den Launch eines neuen Schwimmbades wider.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

C Kalkulatorische Kosten

Die **Investitionskosten** wurden auf Basis der für die drei Konzeptvarianten grob überschlägig geschätzten Werte berechnet. Für die Variante 1 sind demnach rd. 5,5 Mio. EUR, für Variante 2 rd. 7,5 Mio. EUR und für Variante 3 rd. 8,3 Mio. EUR anzusetzen.

Zu den nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermittelnden Kosten gehören auch die **Abschreibungen**, die nach der Nutzungsdauer gleichmäßig zu bemessen sind. Voraussetzung ist die vollständige Bewertung des Anlagevermögens. Die Ermittlung der Abschreibungen orientiert sich an der voraussichtlichen durchschnittlichen Nutzungsdauer der Anlagegüter. In den nachfolgenden Berechnungen ist die Abschreibung mit 20 Jahren enthalten.

Zinsen für Fremdkapital: Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzierung der Baumaßnahmen vollständig durch Fremdkapital erfolgt. Das aufzuwendende Invest wurde analog der o.g. Ausführungen in Ansatz gebracht. Hierfür wurde jeweils ein Zinssatz von 2,5% p.a. bei einer Laufzeit von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Für die Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow wird die Deckungsbeitragsrechnung für die drei Varianten in einer wahrscheinlichen Annahme durchgeführt und jeweils über fünf Betriebsjahre dargestellt (Kosten-Erlös-Verlauf), Kostensteigerungen bewegen sich zwischen +2% und +3% pro Jahr. Grundsteuern sind nicht berücksichtigt.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

3. Variantenvergleich

Wie bereits in Kapitel 2. dargestellt, bezieht sich der nachfolgende Variantenvergleich auf die drei durch die Mitglieder des Ausschusses für Bildung, Jugend und Sport der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erbetenen Konzeptvarianten:

- **Variante 1: „Kleines Sportbad“**
 - 25 x 10 m Sportbecken (4 Bahnen)
 - Hubboden oder Lehrschwimmbecken
 - Primär für Schulen, Vereine und Gruppen

- **Variante 2: „Erweitertes Sportbad“**
 - 25 x 12,5 m Sportbecken (5 Bahnen)
 - Lehrschwimm- oder Kursbecken
 - Kleiner Kinderbereich
 - Bistro
 - Geschlossene Bauweise ohne Cabriodach

- **Variante 3: „Erweitertes Sportbad + Sauna“**
 - Ausstattung analog Variante 2
 - 25 x 12,5 m Sportbecken (5 Bahnen)
 - Lehrschwimm- oder Kursbecken
 - Kleiner Kinderbereich
 - Bistro
 - Geschlossene Bauweise ohne Cabriodach
 - Zusatzmodul
 - Sauna
 - Saunabar

Die Bauweise ist jeweils als Stahlbetonkonstruktion vorgesehen. In allen Varianten ist ein Multifunktions- bzw. Vereinsraum berücksichtigt, der mit einem Sportboden ausgestattet ist, so dass hier temporär ggf. auch Trockensportkurse durchgeführt werden könnten. Besondere Ausstattungsmerkmale oder Thematisierungsansätze verzeichnen die Planungen nicht, vielmehr wird aus Kostengründen eine solide, aber funktionale Gestaltung der Schwimmhalle vorgesehen.

Zu den drei Varianten für das optionale Schwimmangebot in Blankenfelde-Mahlow werden - nach dem folgenden Exkurs zur Angebotsbeschreibung - jeweils das konzeptionelle Raumbuch mit Ausweisung von Flächen (BGF = Brutto-Grundfläche) für die Angebotsmodule in tabellarischer Form, ein Funktionsplan, die grob überschlägig geschätzte Investitionssumme sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgelegt.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Exkurs: Beschreibung der Angebotsbausteine

- Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Besucher des neuen Bades mit dem Pkw anreist, entsprechend bildet eine hinreichende Anzahl an **Parkplätzen** eine Voraussetzung für die spätere Akzeptanz, der standortbezogene Bedarf liegt je nach Konzeptvariante bei 30, 80 bzw. rd. 100 Parkplätzen, die dem Haupteingang räumlich nahe gelegen sein sollten. Eine hinreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen ist ebenfalls vorzusehen.
- Der erste Eindruck einer Freizeitanlage entsteht für den Gast mit dem Betreten des **Eingangsbereiches**. Entsprechend muss eine besonders einladende Eingangssituation geschaffen werden, denn hier werden alle Besucher willkommen geheißen. Die Funktion dieses Gebäudeteiles sollte daher nicht unterschätzt werden (Visitenkartenfunktion). Der Eingangsbereich sollte folgende Ausstattungsmerkmale aufweisen:
 - Personenbesetzte Kasse bei öffentlichem Badebetrieb und Information im Sinne einer Rezeption
 - Verteilerfunktion und direkter Zugang zu den Umkleiden
 - EDV-gestütztes Eingangs- und Ausgangs-Kontrollsystem sowie Automatenkasse
 - Wartezone, in den Varianten 2 und 3 mit kleinem Gastronomieangebot und Shop, von der Kasse aus zu bedienen
 - Verwaltungs-, Lager- und Personalräume
 - WC-Anlage für Damen, Herren und Rollstuhlfahrer

Die Kasse stellt bei öffentlichem Badebetrieb die zentrale Serviceeinheit im Eingangsbereich dar und übernimmt gleichzeitig sowohl die Informationsfunktion als auch - in den Varianten 2 und 3 - den Verkauf von Shopartikeln und gastronomischen Snacks sowie Getränken. Die Auslegung des Kassensystems sollte den bargeldlosen Zahlungsverkehr innerhalb der Gesamtanlage sicherstellen (Chipcoin-System), sodass z.B. die nachträgliche Aufbuchung des Gastronomieverzehr in den Varianten 2 und 3 bzw. in Variante 3 der Sauna möglich ist (Umsatz!).

Über aktuelle Kurse oder Events im Bad informiert ein gut sichtbar aufgehängter Veranstaltungsplan, über Flatscreens können darüber hinaus gezielte Bildimpressionen aus dem Bad bzw. in Variante 3 der Sauna vermittelt werden.

Der Eingangsbereich sollte Lounge-Charakter haben und zum Aufenthalt (Wartezeiten überbrücken, mit anderen Gästen / Kursteilnehmern kommunizieren) einladen. Daher sollte in diesem Gebäudeteil eine freundliche und offene Atmosphäre herrschen, die einerseits über übersichtliche Funktionen und Servicepunkte verfügt, andererseits eine Einstimmung in das den Gast erwartende Thema/Erlebnis liefert.

Ein Vereins- bzw. Multifunktionsraum ist über den Eingangsbereich angebunden und auch vom Bad zugänglich. Er verfügt über einen Sportboden und kann daher ggf. auch für Trockensportkurse genutzt werden.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

- **Umkleiden und Sanitärbereiche:** Mit dem Betreten der Umkleiden beginnt nach dem Check in die zweite Phase des Badbesuchs. Trotz aller Funktionalität dieses Bereiches besitzt auch hier das Wohlfühlen der Gäste eine hohe Priorität. Der besseren Orientierung der Gäste dienen Ausschilderungen, die hier beziffert und mit unterschiedlichen Symbolen versehen sind. In Variante 1 wird ein reduziertes Umkleideangebot mit Sammelumkleiden und wenigen Wechselzellen vorgehalten, das in den Varianten 2 und 3 um ein größeres Raumangebot mit mehr Wechselzellen und Schränken ergänzt wird. Behindertenumkleiden mit Sanitärbereich und Schränken sind in allen Varianten enthalten, in den Varianten 2 und 3 darüber hinaus auch Familienumkleiden. Die Auslegung der Sanitärbereiche ist den Besuchsprognosen angepasst. Grundsätzlich sollten die sensiblen Umkleide- und Sanitärbereiche eine ansprechende Farb- und Lichtgebung bei adäquater Ausstattungsqualität aufweisen.
- Der **Badebereich** befindet sich in direkter Anbindung an die Umkleiden und Sanitärbereiche. Er wird sowohl von der Öffentlichkeit als auch von Schulen und Vereinen genutzt und ist in bis zu zwei Angebotsbereiche gegliedert:
- **Sportbereich** mit den Komponenten
 - Sportbecken, in Variante 1 mit 4 Bahnen (25 x 10m, Wasserfläche: 250 m², ohne Sprunganlage, Hubboden und Wassertiefe bis 1,80m), in den Varianten 2 und 3 mit 5 Bahnen (25m x 12,5m, Wasserfläche: 312,5 m² mit integrierter Sprunganlage (1- und 3m), Wassertiefe: 1,80 bis 3,80 m)
 - In den Varianten 2 und 3: Separates Lehrschwimm-/Kursbecken (100 m² Wasserfläche) mit Hubboden
 - Angenehme, jedoch nicht überdimensionierte Aufenthaltsfläche mit Wärmebänken

Das Kernpotenzial der Besucher des Sportbereichs setzt sich aus sportlichen und fitnessorientierten Einwohnern im Einzugsgebiet sowie Schul- und Vereinsschwimmern zusammen. Darüber hinaus wird der Anlagenteil in den Varianten 2 und 3 von Kursteilnehmern besucht, die hier Wasser- und ggf. Trockensportkurse wahrnehmen – ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Entsprechend des Veranstaltungsprogramms gehören demzufolge auch Zielgruppen, wie Senioren, Schwangere, Übergewichtige etc., zu den Besuchern des Bereiches.
 - **In den Varianten 2 und 3: Kinderplanschbereich** mit den Ausstattungsmerkmalen
 - Kinderplanschbecken (Wassertiefe: 0 bis 40 cm) in gestaffelter Ausführung mit attraktiven (!) Wasserspiel- und -spritzeinheiten
 - Kindgerechte (!) Sanitäranlagen sowie Wickeltisch, separiert im Beckenumgang
 - Hohe Aufenthaltsqualität für Kinder und Begleitpersonen
 - Nähe zum Bistro-Innenbereich, deutliche Entfernung zum Sportbereich (Sicherheit)!

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Zielgruppen dieses Bereiches sind Familien mit kleinen Kindern bis etwa 7 Jahre. Die Begleitpersonen bilden in der Regel Eltern und Großeltern, bei der Auswahl des Mobiliars sind daher unterschiedliche Altersstufen zu berücksichtigen. Die Be- spielung mit Animationen und insbesondere jederzeit möglichen (!) Kinderge- burtstagen bei adäquaten Angebotspackage bilden eine wesentliche Komponente zur Akzeptanz dieses Angebotes.

➤ **Varianten 2 und 3: Bistro-Gastronomie**

Das Bistro ist so konzipiert, dass es von der Kasse aus mitbedient werden kann - so- wohl in den Eingangsbereich als auch in den Badebereich, in Variante 3 auch in die Sauna. Entsprechend kann nur ein übersichtliches Angebot an Speisen und Geträn- ken vorgehalten werden, das sich für die unterschiedlichen Zielgruppen dennoch att- raktiv präsentieren muss. Eine adäquate Ausstattung mit Tischen und Stühlen (auch: Kinderstühle) in ansprechendem Ambiente ist vorzusehen.

Gastronomieumsätze müssen im Interesse des bargeldlosen Zahlungsverkehrs in- nerhalb der Gesamtanlage auf den Chipcoin des jeweiligen Gastes aufgebucht wer- den können.

➤ **Variante 3: Saunabereich**

Die Kernzielgruppe für das Saunaangebot bilden mittlere, anspruchsvolle und kauf- kräftige Zielgruppen zwischen 30 und 49 Jahren sowie Best Ager ab 50 Jahren, die ein ausgeprägtes Interesse an diesem entspannungs- und gesundheitsorientierten Angebot hegen. Zudem sind bereits junge Erwachsene ab 20 Jahren zunehmend Sauna-affin. Der Besuch wird hauptsächlich gemeinsam von Paaren oder von Singles unternommen. Ein naturnahes Umfeld kommt der entsprechenden Affinität von Sau- nagängern entgegen, die ihren Saunagang in der Regel mit einer Abkühlung an der frischen Luft beenden.

Die Sauna wird als kleine Sportsauna mit Innen- und Außenbereich angelegt und ver- fügt über folgende Angebotskomponenten:

- **Innenbereich**

- Eine Finnische Schwitzstube mit temporärem Aufgussprogramm
- Eine Farblichts sauna
- Ein (keramisches!) Dampfbad
- Abkühlgasse mit Tauchbecken
- Aufenthaltsfläche mit Fußwärmebecken
- Liege- und Ruhefläche
- Ansprechender Bistrobereich (Bewirtschaftung von der Kasse)

- **Außenbereich** mit ansprechend gestaltetem Saunagarten, der ebenfalls über Lie- gen verfügt.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

3.1 Variante 1: Kleines Sportbad

Die erste Variante bildet die Basisversion, aus der sich die übrigen Varianten ableiten. Das Sportbecken ist hier lediglich mit Startblöcken ausgestattet, dies führt zu einem geringeren Wassertiefe von 1,80m und zum anderen zu einer geringstmöglichen Gebäudekubatur. Beide Faktoren zusammen beeinflussen die Investitionskosten.

Da das Sportbad in Variante 1 überwiegend durch Gruppen, z.B. Schulen und Vereine, genutzt werden soll und der Öffentlichkeit lediglich an den Wochenenden zur Verfügung steht, reduzieren sich die zu erwartenden Besuche durch Individualgäste in erheblichem Maße: Von den prognostizierten 60.340 Besuchen im 3. Betriebsjahr können lediglich 20.000 Besuche generiert werden. Hinzu kommen 18.000 Besuche durch Gruppen, so dass im 3. Betriebsjahr insgesamt rd. 38.000 Besuche erzielbar sind.

Angesichts dieser geringen Besuche wird für Variante 1 kein separates Lehrschwimmbekken vorgesehen, sondern das Sportbecken durch einen Hubboden in eine variable Nutzung überführt.

3.1.1 Konzeptionelles Raumbuch

Variante 1: Konzeptionelles Raumbuch			
Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	
		BGF	Wasserfläche
0.0	Parkplatz		
	30 PKW-Stellplätze		
	30 Fahrradstellplätze		
1.0	Eingangsbereich	156	
	Windfang	17	
	Foyer mit Wartezone, Drehkreuz	41	
	Empfang mit Kasse	8	
	Lagerraum	2	
	WC-Anlage D/H, behindertengerecht	6	
	Multifunktions-/Vereinsraum (NGF: 60 m ²) mit WC-Anlage	82	
2.0	Umkleiden und Sanitärbereiche	242	
	Stiefel- und Barfußgänge	91	
	Frisierbereich	4	
	4 Sammelumkleiden à 20 Halbschränke mit Einzelumkleide	80	
	Behindertenumkleide/Sanitär mit 2 Schränken	16	
	Je 6 Duschen Damen und Herren	35	
	WC-Anlagen Damen und Herren	16	
3.0	Verwaltungsbereich/Personalräume	109	
	Büro Verwaltung	18	
	Sozialraum mit Teeküche	18	
	Umkleiden (4 Schränke), Duschen, WC-Anlagen	24	

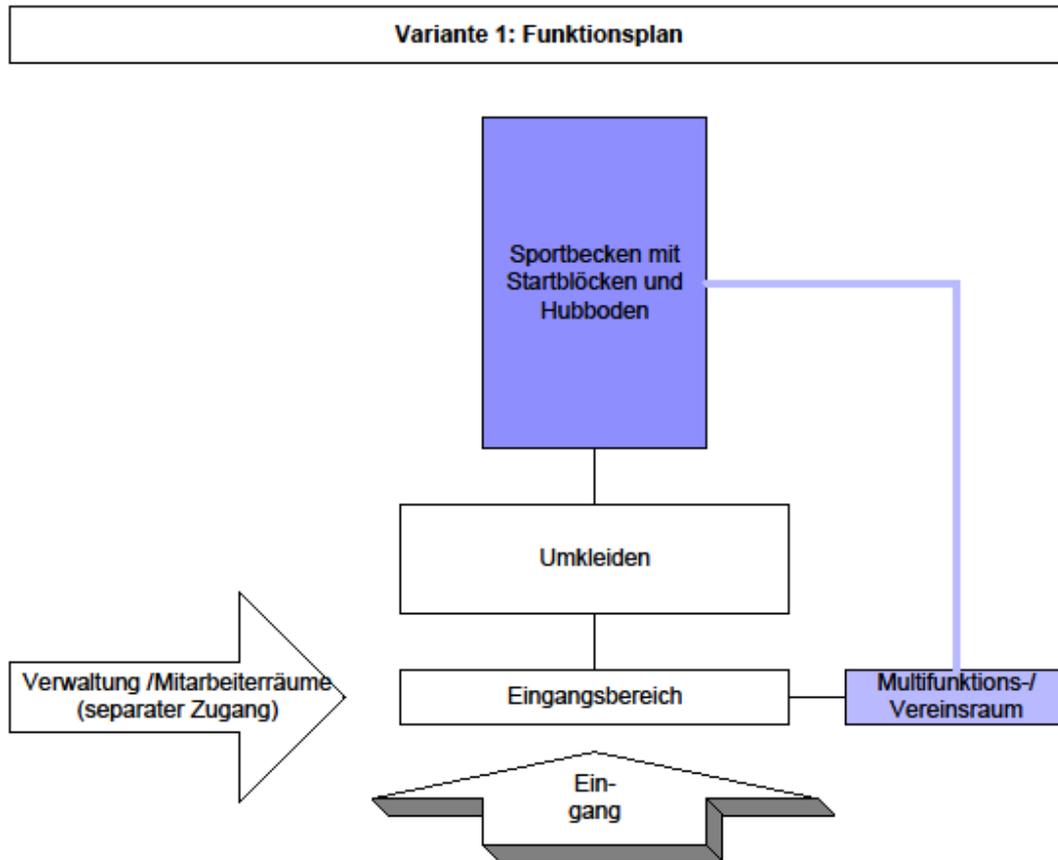
Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Variante 1: Konzeptionelles Raumbuch			
Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	
		BGF	Wasserfläche
	- Damen		
	- Herren		
	Lagerraum	8	
	Flur	17	
	Treppenhaus	24	
4.0	Badebereich	511	250
4.1	Sportbecken	469	250
	25 x 10 m-Sportbecken, 4 Startblöcke, Wassertiefe: 1,80m	255	250
	Beckenumgang	214	
4.2	Sonstiges	42	
	Aufsicht, Sanitätsraum	20	
	Geräte-/Lagerraum	22	
5.0	Technik	500	
	Technik- und Nebenflächen	500	
Gesamtfläche		1.518	250

In Variante 1 sind sämtliche Flächen auf ein Minimum reduziert, da lediglich von geringen Besuchsfrequenzen auszugehen ist. Dennoch muss eine gewisse Anzahl an Pkw- und Fahrradstellflächen vorgesehen werden. Diese sind in den Gebäudeflächen nicht enthalten, jedoch bei der späteren Planung auf dem Grundstück vorzusehen.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

3.1.2 Funktionsplan



3.1.3 Grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens

In einer grob überschlägigen Schätzung auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten und vergleichbaren Projekten kann das Investitionsvolumen für die Variante 1 für die Kostengruppen 200 bis 700 einschließlich Sicherheiten auf rd. **5,5 Mio. EUR** beziffert werden.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

3.1.4 Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 1: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	34.295	36.100	38.000	38.000	37.600
Bad - Individualgäste	18.050	19.000	20.000	20.000	19.600
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombiutzer	0	0	0	0	0
Saunabereich	0	0	0	0	0
Berechnungen					
Erlöse	147,0	154,8	171,0	171,1	177,3
Bad - Individualgäste	92,6	97,5	107,7	107,7	110,9
Bad - Schulen, Vereine	53,1	55,9	61,8	61,8	64,9
Zuschlag Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkäufe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kursgebühr	1,2	1,4	1,4	1,5	1,5
./. Wareneinstand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wareneinstand Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wareneinstand Shop	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Rohertrag	147,0	154,8	171,0	171,1	177,3
./. Betriebskosten	-508,2	-522,4	-565,8	-578,6	-592,0
Personal	-247,3	-252,3	-257,3	-262,5	-267,7
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-90,2	-95,6	-101,4	-104,5	-107,3
Wasser	-10,2	-11,1	-12,2	-12,5	-12,9
Abwasser	-19,0	-20,8	-22,7	-23,4	-24,0
Wärme	-33,9	-35,4	-36,9	-38,0	-39,1
Strom	-27,2	-28,4	-29,6	-30,5	-31,3
Instandhaltung	-27,5	-28,1	-57,2	-58,4	-60,1
Materialaufwand / Fremdleistung	-48,5	-49,5	-50,5	-51,5	-52,5
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-47,0	-47,9	-48,9	-49,9	-50,9
Versicherungen	-12,1	-12,3	-12,5	-12,8	-13,1
Marketing	-20,6	-21,0	-21,4	-21,8	-22,2
Sonstiges	-15,0	-15,8	-16,5	-17,4	-18,2
= Deckungsbeitrag I	-361,2	-367,6	-394,8	-407,5	-414,8
./. Kalkulatorische Kosten	-412,5	-407,1	-401,6	-395,9	-390,1
Zinsen Fremdkapital	-137,5	-132,1	-126,6	-120,9	-115,1
Afa	-275,0	-275,0	-275,0	-275,0	-275,0
= Deckungsbeitrag II	-773,7	-774,7	-796,4	-803,5	-804,9

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow können in einer wahrscheinlichen Betrachtungsweise für die ersten fünf Betriebsjahre der **Variante 1** wie folgt zusammengefasst werden:

- Die **Nutzungen** steigern sich von rd. 34.300 im ersten auf rd. 38.000 im dritten Betriebsjahr, stagnieren dann und entwickeln sich im fünften Betriebsjahr auf 37.600 rückläufig.
- Die **Erlöse** erhöhen sich entsprechend von rd. 147 TEUR im ersten auf 177 TEUR im letzten Betrachtungsjahr. Hierbei sind jedoch die Preiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr zu berücksichtigen.
- Entsprechend des fehlenden Zusatzangebotes entstehen keine **Wareneinsatzkosten** für Gastronomie und Shop.
- Ein kontinuierliches Wachstum zeigen die **Betriebskosten**: Von 508 TEUR im ersten Betriebsjahr steigen sie im Zeitablauf um rd. 84 TEUR auf 592 TEUR im fünften Betrachtungsjahr an.
- Der **Deckungsbeitrag I** bezeichnet das Betriebsergebnis aus Erlösen abzüglich der Betriebskosten. Der operative Zuschuss steigt von rd. -361 TEUR im ersten Betrachtungsjahr kontinuierlich bis auf rd. -415 TEUR an. Hier zeigen sich die beständig steigenden Kosten, die durch die Eintrittspreiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr nicht abgefangen werden können. Im 3. Betriebsjahr schlägt zudem die Erhöhung der Instandhaltungskosten zu Buche. Der Kostendeckungsgrad liegt lediglich bei 29%.
- Der **Deckungsbeitrag II** dokumentiert die hohen Kapitalkosten, die sich hier bemerkbar machen. Er steigt ebenfalls kontinuierlich an - von rd. -774 TEUR im ersten auf knapp -805 TEUR im letzten Prognosejahr. Diese Werte bilden gleichzeitig das Ergebnis vor Steuern im Sinne einer Gewinn- und Verlustrechnung.

3.2 Variante 2: Erweitertes Sportbad

In Variante 2 wird das 25m-Sportbecken um eine Bahn auf 12,5m verbreitert. Zur Abnahme von Schwimmprüfungen wird zudem eine 1- und 3m-Sprunganlage vorgesehen, sodass die Wassertiefe im Bereich der Sprunganlage auf 3,80m erhöht wird. Die Sprunganlage führt zu einer höheren Kubatur im Bereich des Sportbeckens. Für Variante 2 ist zudem ein separates Multifunktionsbecken vorgesehen, das durch einen Hubboden die variable Nutzung als Lehrschwimm- und als Kursbecken zulässt, und im Um-

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

gangsbereich Wärmebänke vorhält. Auch ein attraktiver Kinderplanschbereich mit Spielgeräten und Wickelraum sowie ein von der Kasse aus zu bedienendes Bistro (mit Ausgabe in den Eltern-Kind-Bereich) sind Bestandteil der Variante 2.

Da das Sportbad in Variante 2 neben Gruppen, z.B. Schulen und Vereine, an 7 Tagen pro Woche auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden soll, ist von den prognostizierten 66.000 Besuchen im 3. Betriebsjahr auszugehen. Hinzu kommen 18.000 Besuche durch Gruppen, so dass im 3. Betriebsjahr insgesamt rd. 84.000 Besuche erzielbar sind.

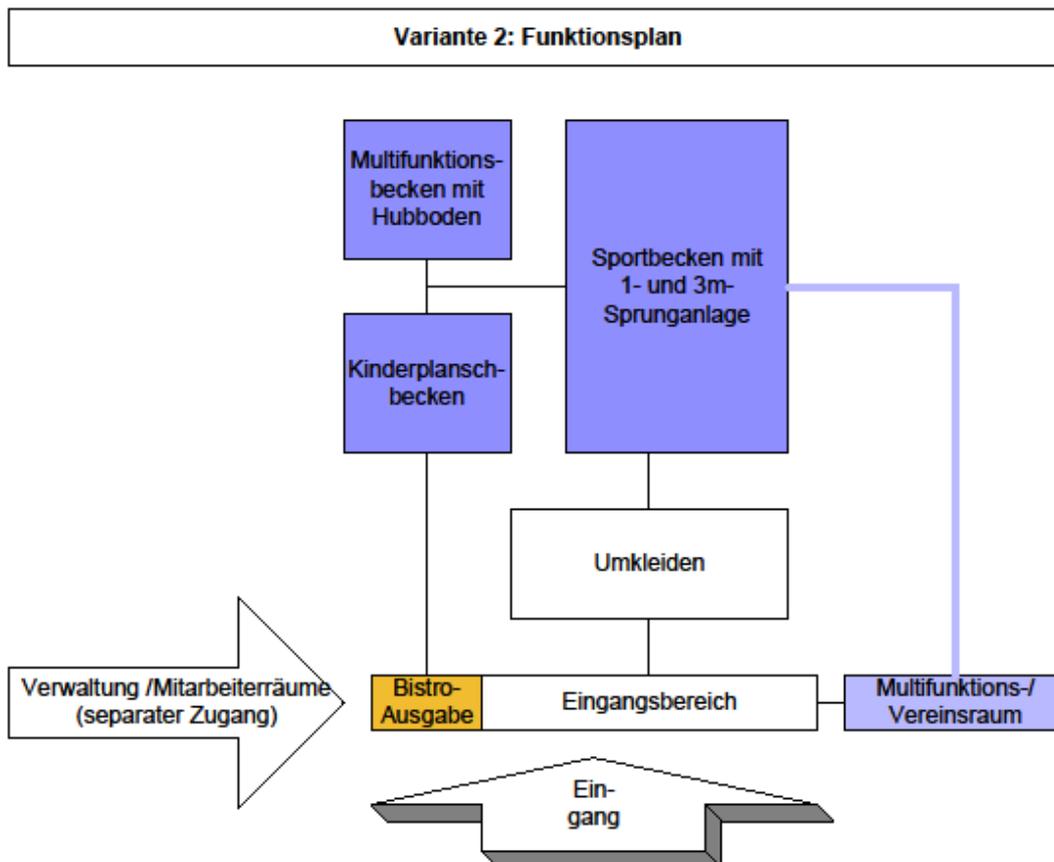
3.2.1 Konzeptionelles Raumbuch

Variante 2: Konzeptionelles Raumbuch			
Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	
		BGF	Wasserfläche
0.0	Parkplatz		
	80 PKW-Stellplätze		
	50 Fahrradstellplätze		
1.0	Eingangsbereich	195	
	Windfang	17	
	Foyer mit Wartezone, Drehkreuz	50	
	Empfang mit Kasse, Shop, Ausgabestation Bistro	30	
	Lageraum	10	
	WC-Anlage D/H, behindertengerecht	6	
	Multifunktions-/Vereinsraum (NGF: 60 m ²) mit WC-Anlage	82	
2.0	Umkleiden und Sanitärbereiche	328	
	Stiefel- und Barfußgänge	111	
	Frisierbereich	7	
	4 Sammelumkleiden à 20 Halbschränke mit Einzelumkleide	80	
	4 Einzel- und 2 Familienumkleiden mit 60 Vollschränken	50	
	Behindertenumkleide/Sanitär mit 2 Schränken	16	
	Je 8 Duschen Damen und Herren	44	
	WC-Anlagen Damen und Herren	20	
3.0	Verwaltungsbereich/Personalräume	109	
	Büro Verwaltung	18	
	Sozialraum mit Teeküche	18	
	Umkleiden (4 Schränke), Duschen, WC-Anlagen	24	
	- Damen		
	- Herren		
	Lageraum	8	
	Flur	17	
	Treppenhaus	24	
4.0	Badebereich	1.053	442,5
4.1	Sportbecken	585	312,5
	25 x 12,5m-Sportbecken, 1-/3m-Sprunganlage, Wassertiefe: 1,80- 3,80m	318	312,5
	Beckenumgang	267	

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Variante 2: Konzeptionelles Raumbuch			
Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	
		BGF	Wasserfläche
4.2	Multifunktionsbecken	258	100
	8 x 12,5m-Lehrschwimmbecken, Hubboden bis 1,35m	115	100
	Beckenumgang	143	
4.3	Kinderplanschbecken	168	30
	Kleinkinderbecken mit Attraktionen, Wassertiefe: 0,15 - 0,40m	30	30
	Beckenumgang, Ausgabe Bistro	132	
	Wickelraum, Kindersanitäreinrichtung	6	
4.4	Sonstiges	42	
	Aufsicht, Sanitätsraum	20	
	Geräte-/Lagerraum	22	
5.0	Technik	700	
	Technik- und Nebenflächen	700	
Gesamtfläche		2.385	442,5

3.2.2 Funktionsplan



Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

3.2.3 Grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens

In einer grob überschlägigen Schätzung auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten und vergleichbaren Projekten kann das Investitionsvolumen für die Variante 2 für die Kostengruppen 200 bis 700 einschließlich Sicherheiten auf rd. **7,5 Mio. EUR** beziffert werden.

3.2.4 Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 2: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	69.705	76.500	84.000	84.000	82.680
Bad - Individualgäste	53.460	59.400	66.000	66.000	64.680
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinitzer	0	0	0	0	0
Saunabereich	0	0	0	0	0
Berechnungen					
Erlöse	422,4	466,4	538,5	539,5	555,3
Bad - Individualgäste	319,3	354,7	413,9	413,9	425,9
Bad - Schulen, Vereine	53,1	55,9	61,8	61,8	64,9
Zuschlag Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie	33,1	37,1	41,5	42,4	42,5
Verkäufe	4,6	5,1	5,7	5,8	5,8
Kursgebühr	12,3	13,5	15,6	15,6	16,1
./. Wareneinstand	-15,1	-16,9	-18,9	-19,3	-19,4
Wareneinstand Gastronomie	-13,3	-14,8	-16,6	-17,0	-17,0
Wareneinstand Shop	-1,8	-2,0	-2,3	-2,3	-2,3
= Rohertrag	407,3	449,5	519,6	520,2	535,9
./. Betriebskosten	-1.005,2	-1.037,8	-1.110,9	-1.135,8	-1.161,2
Personal	-596,9	-608,8	-621,0	-633,4	-646,1
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-170,4	-185,7	-202,9	-209,0	-214,4
Wasser	-20,6	-23,9	-27,6	-28,4	-29,2
Abwasser	-37,5	-43,4	-50,2	-51,7	-53,1
Wärme	-65,0	-68,6	-72,4	-74,6	-76,5
Strom	-47,3	-49,9	-52,6	-54,2	-55,6
Instandhaltung	-37,5	-38,3	-77,3	-78,9	-81,2
Materialaufwand / Fremdleistung	-70,7	-72,1	-73,6	-75,0	-76,5
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-53,3	-54,4	-55,5	-56,6	-57,7
Versicherungen	-14,6	-14,9	-15,2	-15,5	-15,8
Marketing	-41,8	-42,7	-43,5	-44,4	-45,2
Sonstiges	-20,0	-21,0	-22,1	-23,2	-24,3
= Deckungsbeitrag I	-597,8	-588,3	-591,3	-615,6	-625,3

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 2: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR) 1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
./ Kalkulatorische Kosten	-562,5	-555,2	-547,6	-539,9	-532,0
Zinsen Fremdkapital	-187,5	-180,2	-172,6	-164,9	-157,0
Afa	-375,0	-375,0	-375,0	-375,0	-375,0
= Deckungsbeitrag II	-1.160,3	-1.143,4	-1.138,9	-1.155,5	-1.157,3

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow können in einer wahrscheinlichen Betrachtungsweise für die ersten fünf Betriebsjahre der **Variante 2** wie folgt zusammengefasst werden:

- Die **Nutzungen** steigern sich von rd. 69.700 im ersten auf rd. 84.000 im dritten Betriebsjahr, stagnieren dann und entwickeln sich im fünften Betriebsjahr auf 82.700 rückläufig.
- Die **Erlöse** erhöhen sich entsprechend von rd. 422 TEUR im ersten auf 555 TEUR im letzten Betrachtungsjahr. Hierbei sind jedoch die Preiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr zu berücksichtigen.
- Entsprechend der Zusatzangebote aus Gastronomie und Shop entstehen **Wareneinsatzkosten**, die sich entsprechend der Umsatzsteigerungen im Zeitablauf leicht erhöhen.
- Ein kontinuierliches Wachstum zeigen die **Betriebskosten**: Von 1,05 Mio. EUR im ersten Betriebsjahr steigen sie im Zeitablauf um rd. 156 TEUR auf 1,16 Mio. EUR im fünften Betrachtungsjahr an.
- Der **Deckungsbeitrag I** bezeichnet das Betriebsergebnis aus Erlösen abzüglich der Betriebskosten. Der operative Zuschuss steigt von rd. -598 TEUR im ersten Betrachtungsjahr kontinuierlich bis auf rd. -625 TEUR an. Hier zeigen sich die beständig steigenden Kosten, die durch die Eintrittspreiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr nicht abgefangen werden können. Im 3. Betriebsjahr schlägt zudem die Erhöhung der Instandhaltungskosten zu Buche. Der Kostendeckungsgrad liegt bei 42%.
- Der **Deckungsbeitrag II** dokumentiert die hohen Kapitalkosten, die sich hier bemerkbar machen. Er sinkt marginal von rd. -1,160 Mio. EUR im ersten auf rd. -1,157 Mio. EUR im letzten Prognosejahr. Diese Werte bilden gleichzeitig das Ergebnis vor Steuern im Sinne einer Gewinn- und Verlustrechnung.

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Das erweiterte Badeangebot sowie die Zusatzangebote führen aufgrund vergleichsweise geringer Besuche zu einem insgesamt hohen Defizit, das noch über demjenigen der Variante 1 angesiedelt ist!

3.3 Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna

Variante 3 entspricht vollumfänglich Variante 2 des erweiterten Sportbades. Einzig der Konzeptbaustein Sauna inklusive Saunabistro wird hinzugegestellt.

Den Besuchen der Variante 2 werden entsprechend die in der Besuchsprognose für das 3. Betriebsjahr ausgewiesenen 15.576 Saunabesuche zugeschlagen, davon rd. 5.100 als kombinierte Bad-/Saunanutzungen und rd. 10.400 als Nur-Saunisten.

3.3.1 Konzeptionelles Raumbuch

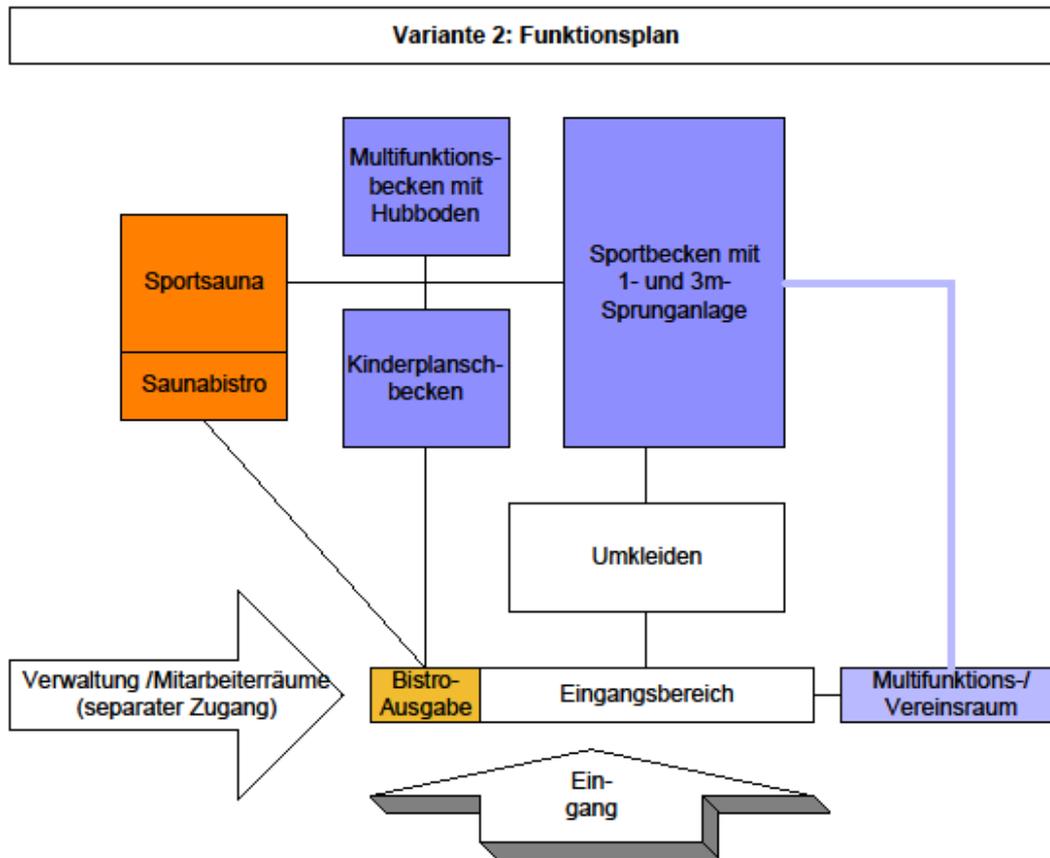
Variante 3: Konzeptionelles Raumbuch			
Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	
		BGF	Wasserfläche
0.0	Parkplatz		
	100 PKW-Stellplätze		
	50 Fahrradstellplätze		
1.0	Eingangsbereich	195	
	Windfang	17	
	Foyer mit Wartezone, Drehkreuz	50	
	Empfang mit Kasse, Shop, Ausgabestation Bistro	30	
	Lagerraum	10	
	WC-Anlage D/H, behindertengerecht	6	
	Multifunktions-/Vereinsraum (NGF: 60 m ²) mit WC-Anlage	82	
2.0	Umkleiden und Sanitärbereiche	328	
	Stiefel- und Barfußgänge	111	
	Frisierbereich	7	
	4 Sammelumkleiden à 20 Halbschränke mit Einzelumkleide	80	
	4 Einzel- und 2 Familienumkleiden mit 60 Vollschränken	50	
	Behindertenumkleide/Sanitär mit 2 Schränken	16	
	Je 8 Duschen Damen und Herren	44	
	WC-Anlagen Damen und Herren	20	
3.0	Verwaltungsbereich/Personalräume	109	
	Büro Verwaltung	18	
	Sozialraum mit Teeküche	18	
	Umkleiden (4 Schränke), Duschen, WC-Anlagen	24	
	- Damen		
	- Herren		
	Lagerraum		8

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Variante 3: Konzeptionelles Raumbuch			
Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	
		BGF	Wasserfläche
	Flur	17	
	Treppenhaus	24	
4.0	Badebereich	1.053	442,5
4.1	Sportbecken	585	312,5
	25 x 12,5m-Sportbecken, 1-/3m-Sprunganlage, Wassertiefe: 1,80- 3,80m	318	312,5
	Beckenumgang	267	
4.2	Multifunktionsbecken	258	100
	8 x 12,5m-Lehrschwimmbecken, Hubboden bis 1,35m	115	100
	Beckenumgang	143	
4.3	Kinderplanschbecken	168	30
	Kleinkinderbecken mit Attraktionen, Wassertiefe: 0,15 - 0,40m	30	30
	Beckenumgang, Ausgabe Bistro	132	
	Wickelraum, Kindersanitäreinrichtung	6	
4.4	Sonstiges	42	
	Aufsicht, Sanitätsraum	20	
	Geräte-/Lagerraum	22	
5.0	Saunabereich	179	5
	3 Schwitzkabinen, je 15 m ² NGF	54	
	Vorreinigungs- und Abkühlbereich	25	5
	Ruhebereich	50	
	Saunabistro	50	
6.0	Technik	700	
	Technik- und Nebenflächen	700	
Gesamtfläche		2.564	447,5

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

3.3.2 Funktionsplan



3.3.3 Grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens

In einer grob überschlägigen Schätzung auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten und vergleichbaren Projekten kann das Investitionsvolumen für die Variante 3 für die Kostengruppen 200 bis 700 einschließlich Sicherheiten auf rd. **8,3 Mio. EUR** beziffert werden.

3.3.4 Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die nachstehende Tabelle dokumentiert zunächst die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das **erste Betriebsjahr, getrennt für Bad und Sauna**, sowie das Gesamtergebnis:

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Kosten-/Erlösrechnung 1. Betriebsjahr (Beträge netto in TEUR)			
Kennwerte	Bad	Sauna	Gesamt
Basisdaten			
Besuche/Nutzungen p.a., davon*	69.705	12.617	82.322
Bad - Individualgäste	53.460	0	53.460
Bad - Schulen, Vereine	16.245	0	16.245
Saunabereich - Kombiutzer	0	4.163	4.163
Saunabereich	0	8.453	8.453
Berechnungen			
Erlöse	422,4	134,7	557,1
Bad - Individualgäste	319,3	0,0	319,3
Bad - Schulen, Vereine	53,1	0,0	53,1
Zuschlag Saunabereich	0,0	21,0	21,0
Saunabereich	0,0	99,4	99,4
Gastronomie	33,1	11,7	44,8
Verkäufe	4,6	0,6	5,2
Kursgebühr	12,3	1,9	14,2
./. Wareneinstand	-15,1	-5,0	-20,1
Wareneinstand Gastronomie	-13,3	-4,7	-18,0
Wareneinstand Shop	-1,8	-0,3	-2,1
= Rohertrag	407,3	129,8	537,0
./. Betriebskosten	-1.005,2	-179,8	-1.185,0
Personal	-596,9	-80,3	-677,2
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-170,4	-52,9	-223,3
Wasser	-20,6	-4,0	-24,6
Abwasser	-37,5	-7,6	-45,1
Wärme	-65,0	-6,1	-71,1
Strom	-47,3	-35,2	-82,5
Instandhaltung	-37,5	-4,0	-41,5
Materialaufwand / Fremdleistung	-70,7	-20,0	-90,7
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-53,3	-10,0	-63,3
Versicherungen	-14,6	-5,0	-19,6
Marketing	-41,8	-7,6	-49,4
Sonstiges	-20,0		-20,0
= Deckungsbeitrag I	-597,8	-50,0	-648,0
./. Kalkulatorische Kosten	-562,5	-60,0	-622,5
Zinsen Fremdkapital	-187,5	-20,0	-207,5
Afa	-375,0	-40,0	-415,0
= Deckungsbeitrag II	-1.160,3	-110,0	-1.270,5

* inklusive Mehrfachnutzungen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Die **isolierte Betrachtung der Sauna** im Verlauf der ersten fünf abgeschlossenen Betriebsjahre zeigt folgende Ergebnisse:

Sauna Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR) 1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	12.617	14.018	15.576	15.576	15.420
Bad - Individualgäste	0	0	0	0	0
Bad - Schulen, Vereine, Uni	0	0	0	0	0
Saunabereich - Kombinutzer	4.163	4.626	5.140	5.140	5.089
Saunabereich	8.453	9.392	10.436	10.436	10.332
Berechnungen					
Erlöse	134,7	150,0	174,5	182,6	189,4
Bad - Individualgäste	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bad - Schulen, Vereine, Uni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuschlag Saunabereich	21,0	23,3	27,2	28,6	29,7
Saunabereich	99,4	110,5	128,9	135,4	140,7
Gastronomie	11,7	13,3	15,1	15,4	15,5
Verkäufe	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8
Kursgebühr	1,9	2,1	2,5	2,5	2,6
./ Wareneinstand	-5,0	-5,6	-6,4	-6,5	-6,6
Wareneinstand Gastronomie	-4,7	-5,3	-6,0	-6,2	-6,2
Wareneinstand Shop	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
= Rohertrag	129,8	144,4	168,2	176,2	182,8
./ Betriebskosten	-179,8	-186,0	-196,6	-201,2	-205,7
Personal	-80,3	-81,9	-83,6	-85,2	-86,9
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-52,9	-56,6	-60,6	-62,4	-64,1
Wasser	-4,0	-4,4	-4,9	-5,1	-5,2
Abwasser	-7,6	-8,4	-9,3	-9,6	-9,9
Wärme	-6,1	-6,5	-6,8	-7,0	-7,2
Strom	-35,2	-37,3	-39,5	-40,7	-41,8
Instandhaltung	-4,0	-4,1	-8,2	-8,4	-8,6
Materialaufwand / Fremdleistung	-20,0	-20,4	-20,8	-21,2	-21,6
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-10,0	-10,2	-10,4	-10,6	-10,8
Versicherungen	-5,0	-5,1	-5,2	-5,3	-5,4
Marketing	-7,6	-7,7	-7,9	-8,0	-8,2
= Deckungsbeitrag I	-50,0	-41,6	-28,5	-25,0	-22,9
./ Kalkulatorische Kosten	-60,0	-59,2	-58,4	-57,6	-56,7
Zinsen Fremdkapital	-20,0	-19,2	-18,4	-17,6	-16,7
Afa	-40,0	-40,0	-40,0	-40,0	-40,0
= Deckungsbeitrag II	-110,0	-100,9	-86,9	-82,6	-79,6

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine **Sauna** in der Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow können in einer wahrscheinlichen Betrachtungsweise für die ersten fünf Betriebsjahre der **Variante 3 in einer isolierten Betrachtung** wie folgt zusammengefasst werden:

- Die **Nutzungen** steigern sich von rd. 12.600 im ersten auf rd. 15.600 im dritten Betriebsjahr, stagnieren dann und entwickeln sich im fünften Betriebsjahr auf 15.400 rückläufig.
- Die **Erlöse** erhöhen sich entsprechend von rd. 135 TEUR im ersten auf 189 TEUR im letzten Betrachtungsjahr. Hierbei sind jedoch die Preiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr zu berücksichtigen.
- Entsprechend der Zusatzangebote aus Gastronomie und Shop entstehen **Wareneinsatzkosten**, die sich entsprechend der Umsatzsteigerungen im Zeitablauf leicht erhöhen.
- Ein kontinuierliches Wachstum zeigen die **Betriebskosten**: Von 180 TEUR im ersten Betriebsjahr steigen sie im Zeitablauf um rd. 26 TEUR auf 206 TEUR im fünften Betrachtungsjahr an.
- Der **Deckungsbeitrag I** bezeichnet das Betriebsergebnis aus Erlösen abzüglich der Betriebskosten. Der operative Zuschuss sinkt von rd. -50 TEUR im ersten Betrachtungsjahr kontinuierlich bis auf rd. -23 TEUR ab. Hier zeigen sich die theoretisch vorhandenen Potenziale des Angebotes. Im 3. Betriebsjahr schlägt zudem die Erhöhung der Instandhaltungskosten zu Buche.
- Der **Deckungsbeitrag II** dokumentiert die vorhandenen Kapitalkosten, die sich hier bemerkbar machen. Er entwickelt sich ebenfalls kontinuierlich rückläufig, und zwar von rd. -110 TEUR im ersten auf rd. -80 TEUR im letzten Prognosejahr. Diese Werte bilden gleichzeitig das Ergebnis vor Steuern im Sinne einer Gewinn- und Verlustrechnung.

Das reine Saunaangebot führt aufgrund vergleichsweise geringer Besuche zu einer Erhöhung des insgesamt hohen Defizits, das sich allerdings im Zeitablauf verringert!

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

Abschließend folgt die **zusammengefasste Betrachtung der Variante 3 aus erweitertem Sportbad + Sauna** im Verlauf der ersten fünf Betriebsjahre:

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung					
(Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon*	82.322	90.518	99.576	99.576	98.100
Bad - Individualgäste	53.460	59.400	66.000	66.000	64.680
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	4.163	4.626	5.140	5.140	5.089
Saunabereich	8.453	9.392	10.436	10.436	10.332
Berechnungen					
Erlöse	557,1	616,4	713,0	722,1	744,7
Bad - Individualgäste	319,3	354,7	413,9	413,9	425,9
Bad - Schulen, Vereine	53,1	55,9	61,8	61,8	64,9
Zuschlag Saunabereich	21,0	23,3	27,2	28,6	29,7
Saunabereich	99,4	110,5	128,9	135,4	140,7
Gastronomie	44,8	50,4	56,6	57,8	58,0
Verkäufe	5,2	5,8	6,5	6,6	6,6
Kursgebühr	14,2	15,6	18,1	18,1	18,7
./ Wareneinstand	-20,1	-22,4	-25,2	-25,8	-25,8
Wareneinstand Gastronomie	-18,0	-20,1	-22,6	-23,2	-23,2
Wareneinstand Shop	-2,1	-2,3	-2,6	-2,6	-2,6
= Rohertrag	537,0	594,0	687,8	696,3	718,9
./ Betriebskosten	-1.185,0	-1.223,8	-1.307,5	-1.337,0	-1.366,9
Personal	-677,2	-690,7	-704,5	-718,6	-733,0
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-223,3	-242,3	-263,5	-271,4	-278,5
Wasser	-24,6	-28,3	-32,5	-33,5	-34,4
Abwasser	-45,1	-51,8	-59,6	-61,3	-63,0
Wärme	-71,1	-75,1	-79,2	-81,6	-83,8
Strom	-82,5	-87,2	-92,1	-94,9	-97,4
Instandhaltung	-41,5	-42,3	-85,5	-87,2	-89,8
Materialaufwand / Fremdleistung	-90,7	-92,5	-94,4	-96,3	-98,2
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-63,3	-64,6	-65,9	-67,2	-68,5
Versicherungen	-19,6	-20,0	-20,4	-20,8	-21,2
Marketing	-49,4	-50,4	-51,4	-52,4	-53,4
Sonstiges	-20,0	-21,0	-22,1	-23,2	-24,3
= Deckungsbeitrag I	-648,0	-629,8	-619,7	-640,7	-648,0
./ Kalkulatorische Kosten	-622,5	-614,4	-606,1	-597,5	-588,8
Zinsen Fremdkapital	-207,5	-199,4	-191,1	-182,5	-173,8
Afa	-415,0	-415,0	-415,0	-415,0	-415,0
= Deckungsbeitrag II	-1.270,5	-1.244,2	-1.225,8	-1.238,2	-1.236,8

* inklusive Mehrfachnutzungen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow können in einer wahrscheinlichen Betrachtungsweise für die ersten fünf Betriebsjahre der **Variante 3** wie folgt zusammengefasst werden:

- Die **Nutzungen** steigern sich von rd. 82.300 im ersten auf knapp 99.600 im dritten Betriebsjahr, stagnieren dann und entwickeln sich im fünften Betriebsjahr auf 98.100 rückläufig.
- Die **Erlöse** erhöhen sich entsprechend von rd. 557 TEUR im ersten auf 745 TEUR im letzten Betrachtungsjahr. Hierbei sind jedoch die Preiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr zu berücksichtigen.
- Entsprechend der Zusatzangebote aus Gastronomie und Shop entstehen **Waren-einsatzkosten**, die sich entsprechend der Umsatzsteigerungen im Zeitablauf leicht erhöhen.
- Ein kontinuierliches Wachstum zeigen die **Betriebskosten**: Von 1,185 Mio. EUR im ersten Betriebsjahr steigen sie im Zeitablauf um rd. 182 TEUR auf 1,367 Mio. EUR im fünften Betrachtungsjahr an.
- Der **Deckungsbeitrag I** bezeichnet das Betriebsergebnis aus Erlösen abzüglich der Betriebskosten. Der operative Zuschuss sinkt zunächst von rd. -648 TEUR im ersten Betrachtungsjahr bis auf rd. -619 TEUR und steigt danach wiederum auf -648 TEUR an. Hier zeigen sich die beständig steigenden Kosten, die durch die Eintrittspreiserhöhungen nach dem zweiten und dem vierten Betriebsjahr nur bedingt abgefangen werden können. Im 3. Betriebsjahr schlägt zudem die Erhöhung der Instandhaltungskosten zu Buche.
- Der **Deckungsbeitrag II** dokumentiert die hohen Kapitalkosten, die sich hier bemerkbar machen. Er sinkt ebenfalls bis zum dritten Betriebsjahr - von rd. -1,270 Mio. EUR im ersten auf rd. -1,226 Mio. EUR. Danach steigt er wiederum bis auf 1,237 Mio. EUR im letzten Prognosejahr. Diese Werte bilden gleichzeitig das Ergebnis vor Steuern im Sinne einer Gewinn- und Verlustrechnung.

Das erweiterte Badeangebot + Sauna führt trotz der im Zeitablauf verbesserten Zuschuss-Situation in der Sauna aufgrund vergleichsweise geringer Besuche zu einem insgesamt hohen Defizit, das noch über demjenigen der Variante 2 angesiedelt ist!

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
 Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 15. Dezember 2015

3.4 Zusammenfassung: Varianten im Überblick

Die drei unterschiedlichen Varianten für den optionalen Neubau einer Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow können hinsichtlich der Rahmendaten wie folgt zusammengefasst werden:

Rahmendaten im Vergleich	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Ausstattung			
25m-Sportbecken, 4 Bahnen	✓		
25m-Sportbecken, 5 Bahnen		✓	✓
1- und 3m-Sprunganlage		✓	✓
Multifunktionsbecken		✓	✓
Kinderplanschbecken		✓	✓
Bistro		✓	✓
Sauna mit Saunabistro			✓
Öffnungszeiten: Öffentlichkeit			
Montag - Freitag		10:00 - 20:00 Uhr	10:00 - 20:00 Uhr
Samstag, Sonntag	10:00 - 20:00 Uhr	10:00 - 20:00 Uhr	10:00 - 20:00 Uhr
Besuche (3. Betriebsjahr)			
Bad: Öffentlichkeit	20.000	66.000	66.000
Bad: Gruppen	18.000	18.000	18.000
Sauna			15.600
Investitionsvolumen (netto)	5.500.000 €	7.500.000 €	8.300.000 €
Wirtschaftlichkeit (1. Betriebsjahr)	Beträge netto in TEUR		
Erlöse	147,0	422,4	557,1
./. Wareneinstand	0,0	-15,1	-20,1
= Rohertrag	147,0	407,3	537,0
./. Betriebskosten	-508,2	-1.005,2	-1.185,0
= Deckungsbeitrag I	-361,2	-597,8	-648,0
./. Kapitalkosten	-412,5	-562,5	-622,5
= Deckungsbeitrag II	-773,7	-1.160,3	-1.270,5

Naturgemäß zeigen die Varianten mit zunehmender Ausstattung auch ein steigendes Invest. Durch die reduzierten Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit in Variante 1 und daraus resultierenden, sehr geringen Besuchen, wird der Zuschussbedarf zumindest in Bezug auf die reinen Betriebskosten in dieser Variante am höchsten sein.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen dokumentieren, dass ein Schwimmhallen-Neubau in Blankenfelde-Mahlow zu einem nachhaltig mehr oder minder hohen Defizit führt und den Haushalt der Gemeinde nachhaltig mit mindestens rd. 800 TEUR pro Jahr (!) belastet.

Zudem steigt der Zuschuss sowohl im Deckungsbeitrag I als auch im Deckungsbeitrag II automatisch mit den Varianten 2 und 3, da sich hier aufgrund erweiterter Gebäudestrukturen und Wassertiefen bzw. -flächen die Betriebskosten erhöhen. Dies führt dann zu

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

weiter verschlechterten Deckungsbeiträgen I. Auch die zur Variante 1 höheren Investitionskosten sind zu berücksichtigen, die zu entsprechenden Steigerungen bei den Kapitalkosten und damit steigenden Deckungsbeiträgen II führen. Die Sauna in Variante 3 führt zu einer weiteren Erhöhung des Zuschussbedarfs und kann keine Quersubventionierung des defizitären Badbereiches bewirken. Dies gilt gleichermaßen für die Zusatzangebote (Gastronomie, Shop) in den Varianten 2 und 3.

Der wesentliche Grund für die dargestellte Entwicklung liegt in dem dichten Wettbewerbsbesatz der Region mit Bädern unterschiedlicher Art und Ausprägung, die zu sehr geringen Besuchen - und damit Erlösen! - führen

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

4. Fazit und Empfehlungen

4.1 Fazit

Die vorliegende Machbarkeitsstudie für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow dokumentiert zusammenfassend folgende Ergebnisse:

➤ **Marktanalyse**

- Die **Definition des Einzugsgebietes** wurde zum einen für die Variante eines Sportbades auf 30 Minuten ohne anteilige Bezirke Berlins und zum anderen auf die Variante eines Freizeitbades auf 40 Minuten inklusive ausgewählter Bezirke Berlins ausgelegt. Somit wurde eine breite Grundlage für die späteren Besuchsprognosen und Konzeptvarianten geschaffen.
- Der **Check des relevanten Wettbewerbs** in den Marktsegmenten der ganzjährig nutzbaren Wasserfreizeit- und Saunaanlagen dokumentiert eine sichtbare Angebotsvielfalt bei unterschiedlichen Qualitäten. Neben einer Vielzahl funktionaler Sportbäder, die maximal über Funktionssaunen verfügen und sich vorwiegend im Budget- oder Mediumsegment positionieren, zeigen sich Angebotsverdichtungen primär bei den kombinierten Sport- und Spaßbädern bzw. Gesundheitsbädern. Freie Potenziale für eine neue Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow bestehen unter dem Aspekt des Wettbewerbs nicht.
- Das **Nachfragepotenzial** im hierfür relevanten Einzugsgebiet eines Sportbades bis 30 Minuten Fahrzeit bilden knapp 330.000 Einwohner, für ein Freizeitbad sind dies 1,074 Mio. Einwohner. Die Analyse der Nachfrage zeigt für das Einzugsgebiet einer Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow somit eine quantitativ gute Nachfrage, die überproportional durch die jüngeren und mittleren Altersgruppen geprägt ist und sich prosperierend entwickeln wird. Preispolitisch bestehen begrenzte Handlungsspielräume. Die Versorgung der Schulen ist derzeit in adäquatem Maße gewährleistet, eine Nachfrage durch Vereine besteht (noch) nicht.
- Die **Prognose der erzielbaren Besuche** zeigt, dass sowohl für den Realisierungsfall eines Sportbades als auch für die Variante der Errichtung eines Freizeitbades den bereits stark durch Mitbewerber besetzten Markt mit entsprechend geringen Besuchserwartungen. Auch die Beistellung einer Sport- oder Erlebnissauna führt nicht zu befriedigenden Besuchszahlen.

➤ **Konzeptgrundlagen und Determinanten der Wirtschaftlichkeit** bilden die Basis für den nachfolgenden Variantenvergleich, neben einer Herleitung der Konzeptvarianten werden die Determinanten der Wirtschaftlichkeit einschließlich Öffnungszeiten- und Preispolitik dokumentiert..

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

➤ **Variantenvergleich**

Für eine Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow wurden im Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow drei Konzeptvarianten festgelegt, für die neben einer Beschreibung der Angebotsbausteine jeweils ein konzeptionelles Raumbuch, ein Funktionsplan, eine grob überschlägige Schätzung des Investitionsvolumens und Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen wurden. Die Konzeptvarianten differieren nach Fläche und Wasserfläche, Kubatur, Öffnungszeiten sowie Investitionsvolumina, die sich zwischen 5,5 und 8,3 Mio. EUR bewegen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die drei erarbeiteten Konzeptvarianten schließen mit folgenden Kernaussagen:

- **Variante 1: Kleines Sportbad.** Das Invest beträgt 5,5 Mio. EUR. Die Gesamtbesuche bewegen sich zwischen 34.300 und 38.000 pro Jahr. Der Deckungsbeitrag I steigt von -361 TEUR auf -390 TEUR, der Deckungsbeitrag II von -774 TEUR auf -805 TEUR.
- **Variante 2: Erweitertes Sportbad.** Das Invest beträgt 7,5 Mio. EUR. Die Besuche liegen mit Werten von 69.700 bis 84.000 deutlich höher als in Variante 1. Dies gilt allerdings auch für die Deckungsbeiträge: Der Deckungsbeitrag I erhöht sich von -598 TEUR auf -625 TEUR, der Deckungsbeitrag II sinkt leicht von -1,160 Mio. EUR auf -1,157 Mio. EUR.
- **Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna.** Das Invest beträgt 8,3 Mio. EUR. Die Nutzungen (inklusive Mehrfachnutzungen!) liegen mit Werten von 82.300 bis 99.600 aufgrund der Sauna noch einmal höher als in Variante 2. Dies gilt allerdings auch für die Deckungsbeiträge: Der Deckungsbeitrag I reduziert sich zunächst leicht, steigt dann jedoch auf den Ursprungswert von -648 TEUR an. Der Deckungsbeitrag II sinkt von -1,271 Mio. EUR auf -1,237 Mio. EUR. Die Sauna führt somit zu einer Erhöhung des Zuschussbedarfs!

Die hohen Zuschussbedarfe resultieren vor allem aus einem wettbewerbsbedingten Mangel an freier Nachfrage im Einzugsgebiet, die sich in erheblich zu geringen Besuchen und damit einhergehenden, niedrigen Erlösen auf die Ergebnisse niederschlägt.

4.2 **Empfehlungen**

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow folgt mit der Ausschreibung der Machbarkeitsstudie für eine Schwimmhalle dem Bürgerwunsch nach einem derartigen Angebot.

Vor diesem Hintergrund muss eine politische Entscheidung pro oder contra einer solchen Einrichtung unter Einbeziehung des kommunalen Haushaltes getroffen werden. In jeder der aufgezeigten Varianten entsteht ein unterschiedlich hohes Defizit, das sich

Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow
Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Stand: 15. Dezember 2015

über die Standzeit der Anlage auf ein Mehrfaches des Investitionsvolumens kumuliert. Es müsste daher die Bereitschaft bestehen, diesen Negativposten auf Dauer zu tragen.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Neubau einer Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow nicht zuletzt aufgrund der guten Versorgungssituation der Region mit Bädern nicht zu empfehlen!