



GMF MARKTPOTENTIALANALYSE SAUNA AM NEUBAU HALLENBAD PENZBERG

März 2017

1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

1.1 Ausgangslage

2 Bedarfsanalyse

2.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

2.2 Standortanalyse

2.3 Sozioökonomische und –demographische Besonderheiten

2.4 Wettbewerbsanalyse

2.5 Potentialanalyse Sauna (öffentlich und touristisch)

2.6 Fazit

3 Objektdaten

3.1. Bestand Sauna im alten Hallenbad

3.2. Planung neues Hallenbad

4 Maßnahmenempfehlung

4.1 Allgemeine Planungsthemen - Saunaaanlage

4.2 Standort- und Lageeinordnung

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept

4.4 Raum- und Flächenprogramm

4.5 Wirtschaftlichkeit

Anlagen

1 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Ausgangslage

Im Sommer 2018 soll das in der Stadt Penzberg stehende Hallenbad geschlossen und abgerissen werden.

Der Bau eines neuen Hallenbades ist bereits beschlossen. Folgendes Angebot wird im neuen Hallenbad mindestens beinhaltet seit:

- 25-Meter-Sportbecken mit fünf Bahnen
- 1m- und 3m-Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken (12,5m x 8m) inkl. Hubboden
- Familienbereich mit Kinderbecken
- Automatengastronomie

Optional wird das Minimalangebot um folgende Bestandteile erweitert:

- Ganzjahresaußenbecken
- Breitwasserrutsche
- Gastronomie
- Sauna
- Ergänzende Option: Sommeraußenbecken

GMF wurde damit beauftragt, eine Marktpotentialanalyse für die Sauna zu erstellen.

2 BEDARFSANALYSE

2.1 Trends und Konsequenzen für die Bäder- und Saunabranche

Bäder-, Sauna- und Thermenmarkt

Der Bäder-, Sauna- und Thermenmarkt ist von folgenden überregionalen Trends geprägt:

- sinkende Besucherzahlen in der Zielgruppe Familie (10 – 30%)
- steigende Besucherzahlen im Bereich Sauna und Wellnessangeboten
- Steigerung der Nutzung von Kursen- und Programmangeboten
- Anstieg der Gastronomieumsätze
- Investitionen hauptsächlich in Kindererlebniswelten, Sauna und Wellnessangeboten
- Schließungen und Rückbauten von Bädern mangels Finanzbudgets zu Defizitausgleich
- Insolvenz von PPP-Projekten (Public-private-Partnership)

Entwicklungstendenzen im Bädermarkt

Darüber hinaus werden von Fachleuten folgende Entwicklungstrends erörtert:

- Zunahme der Bedeutung von umfänglichen Angeboten zur Gesundheitsprävention
- Bäder als Begegnungszentren
- Bäder mit Zusatzangeboten, verringerter Wasserfläche und evtl. Synergie mit bäderfremden kommerziellen Freizeiteinrichtungen
- Authentische und konsequente Thematisierung von Anlagen
- marktunabhängige Energiequellen
- Rückkehr zu regionalen Einzugspotenzialen oder Marktalleinstellung
- Zunahmen der Bedeutung von Aufenthalts- und Ruhequalität, Service und Qualität

FAZIT

Wachsende Bedeutung von lokalen,
thematisch authentischen Angeboten
mit Top-Service

2 BEDARFSANALYSE

2.3 Standort Soziodemografie Soziodemografische Entwicklung

- Die Kleinstadt Penzberg hat 17.543 Einwohner (Stand: 24.03.2017)
 - Aktuelle Altersstruktur
- 0-16 Jahre → 2.713
- 17-64 Jahre → 11.192
- 65 → 3.678

Altersstruktur (2012 bis 2030)

- Die Bevölkerungsvorausberechnung sieht eine „stark zunehmende“ Bevölkerungsentwicklung vor.
- Vor allem der Anteil an über 65-Jährigen und Älteren hat eine starke Überrepräsentanz. Der Anteil der 16- bis 65-Jährigen ist jedoch rückläufig.

→ Die Altersstruktur entspricht dem demographischen Wandel, durch die höhere Lebenserwartung und gleichzeitig rückläufige Geburtenrate steigt der Anteil älterer Menschen, damit auch der Bedarf für gesundheitsorientierte Angebote.

Altersstruktur 2012-2030

Penzberg (im Landkreis Weilheim-Schongau)

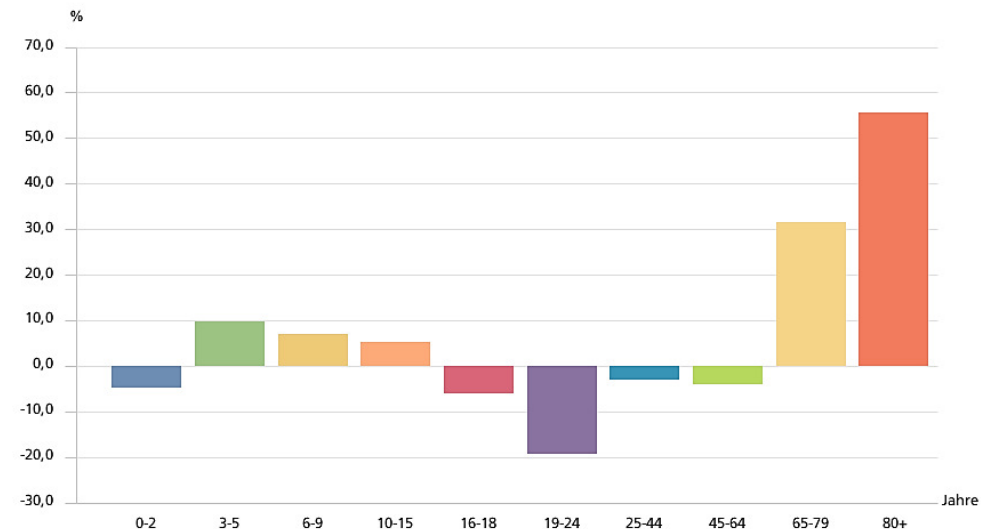


Abb.: Prognose 2012-2030 Altersstruktur Penzberg
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2 BEDARFSANALYSE

2.3 Standort Soziodemografie Soziodemografische Entwicklung

- Penzberg zählt zu den Demographietypen Typ 3 und wird als prosperierende Kommune im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren bezeichnet. Das bedeutet:
 - Hochwertige Wohn- und Wirtschaftsstandorte
 - Wirtschaftliche Entwicklung durch Einwohner- und Wirtschaftswachstum sowie Wohlstand geprägt
 - Bevölkerung momentan vergleichsweise jung
 - Homogene demographische und soziale Struktur
 - Relativ hoher Bestand an Arbeitsplätzen (9 Arbeitsplätze auf 10 Einwohner)
 - Hoher Akademikeranteil, höchste Kaufkraft der Privathaushalte unter allen Demographietypen
- Die Arbeitslosenquote ist mit ca. 4,2% (2014) niedrig (im Vergleich 2014: Bayern 5,1%, BRD 6,7%)
- Die Kaufkraft liegt mit 26.889 € / Einw. (2016) unter dem bayerischen Durchschnitt, jedoch über dem Bundesschnitt (im Vergleich 2016: Bayern 28.843 € / Einw.; BRD 21.879 € / Einw.).

Prosperierende Kommunen im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren

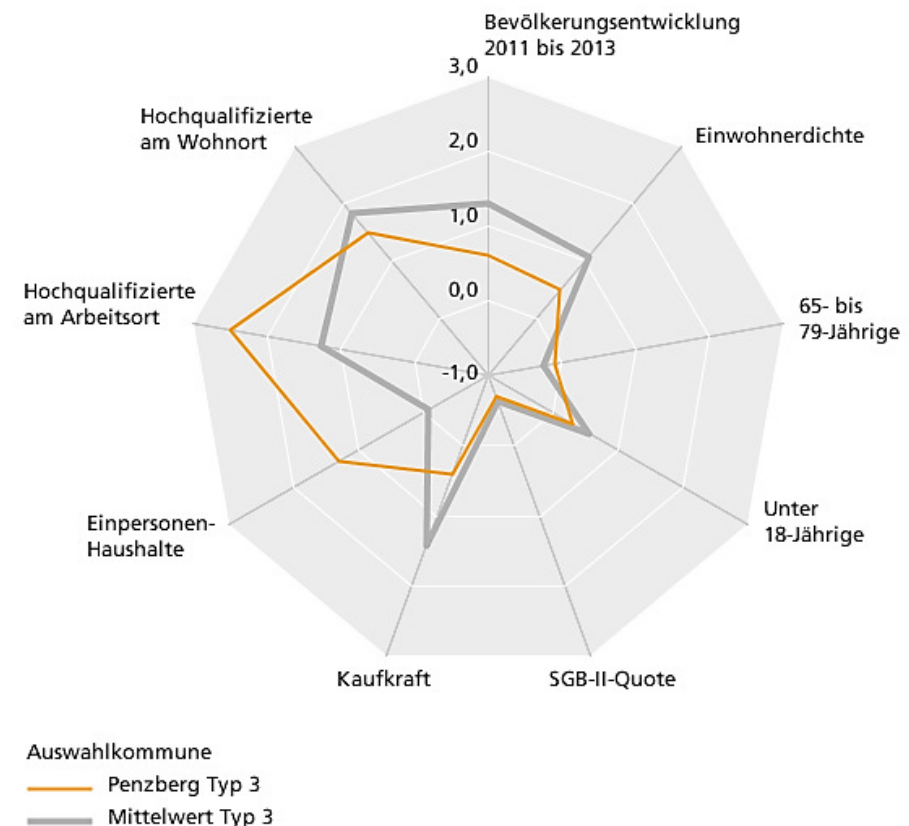


Abb.: Demographietyp 3
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2 BEDARFSANALYSE

2.5 Potentialanalyse Sauna

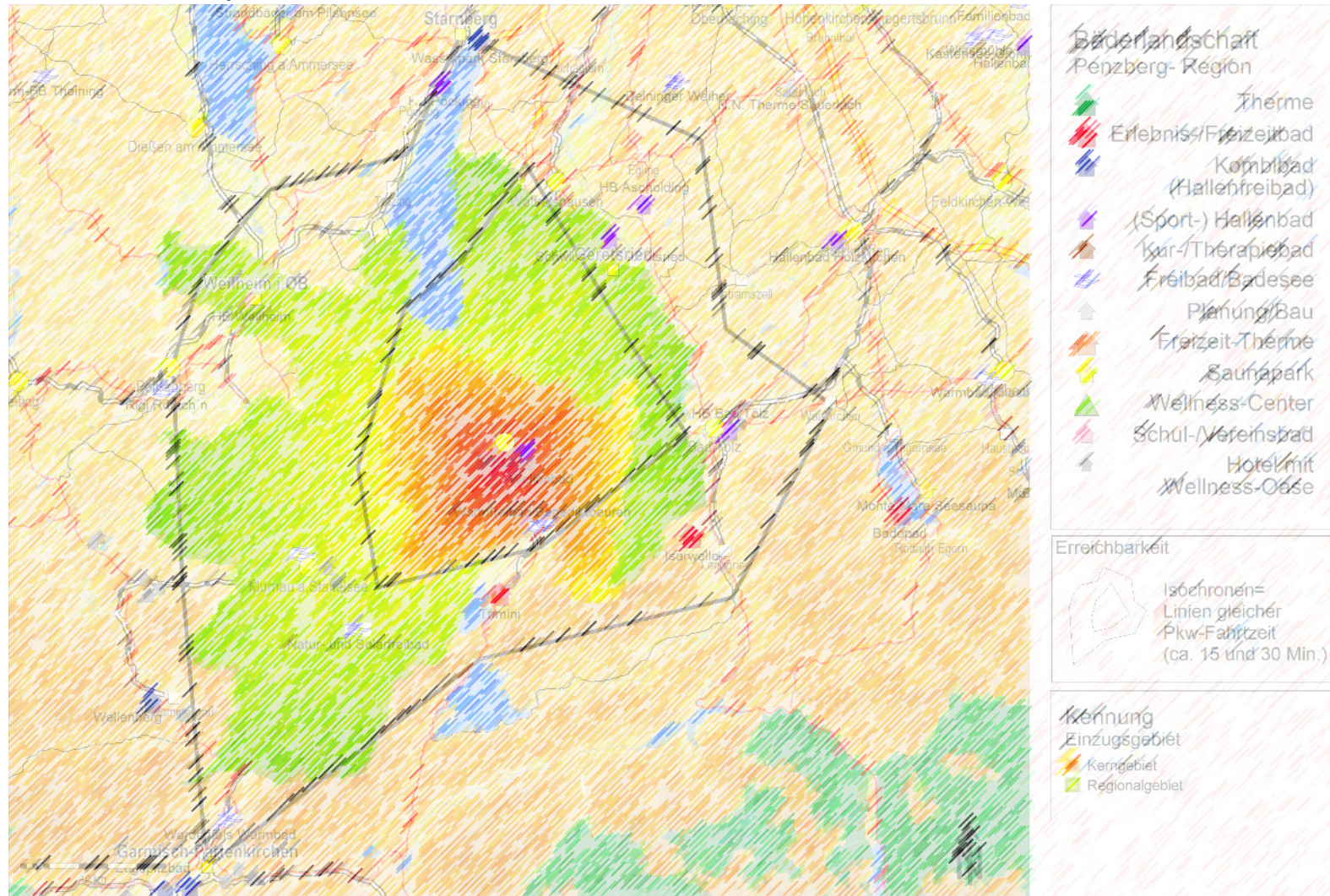


Abb.: Einzugsgebiet Penzberg

(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)

Konzeption „Potentialanalyse Sauna Penzberg“

2 BEDARFSANALYSE

2.5 Potentialanalyse Sauna

Nachfragegruppe Stammgäste	Gebiet	Anzahl Personen	Anteil >15 Jahre	Aktivierungs- potenzial (7,5% d. Bev.)	Abschöpfungs- quote bzw. geschätzter Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl der Besuche p.a.	Besucher- potenzial
Bevölkerung GESAMT	Kerngebiet	33.043	75,00%	1.859	80,0%	1.487	8	11.895
	Regionalgebiet	102.060	75,00%	5.741	30,0%	1.722	8	13.778
								25.674

Nachfragegruppe sporadische Gäste	Gebiet	Anzahl Personen	Anteil >15 Jahre	Aktivierungs- potenzial (31% d. Bev.)	Abschöpfungs- quote bzw. geschätzter Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl der Besuche p.a.	Besucher- potenzial
Bevölkerung GESAMT	Kerngebiet	33.043	75,00%	7.682	10,0%	768	2	1.536
	Regionalgebiet	102.060	75,00%	23.729	10,0%	2.373	2	4.746
	Gästekünfte	165.216	75,00%	38.413	5,0%	1.921	1	1.921
								8.203

- Das realistische Besucherpotential einer Sauna angedockt an ein kleines Sportbad liegt bei ca. 27.000 Besuchern pro Jahr.
- Für die große Variante kann mit bis zu ca. 34.000 Saunabesuchern pro Jahr gerechnet werden.

Szenarien gesamt	Sicherheits- abschlag	
Best Case	100%	33.877
Real Case	80%	27.101
Worst Case	60%	20.326

2 BEDARFSANALYSE

2.6 Fazit

- Die Region ist dicht mit Bädern (sowie Saunaanlagen) verschiedener Kategorien besetzt. Zwar relativiert sich diese Tatsache, betrachtet man die hohe Bevölkerungsdichte aufgrund der in der Region gelegenen Großstadt, dennoch liegt angesichts der Ausrichtung und Ausstrahlung der bestehenden Anlagen eine Beschränkung des Einzugsgebietes und damit des Besucherpotenzials vor. Ein Eintritt in den (über-) regionalen Wettbewerb ist daher nicht zweckmäßig oder empfehlenswert.
- Relevant für ein künftiges kombiniertes Badeangebot in Penzberg sind insbesondere Wettbewerber mit freizeit- und sportorientierten Angeboten im Bade- und Saunabereich.
- Eine zusätzliche Belastung des Besucher- und Umsatzpotenzials durch neu entstehende Anlagen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht abschließend abschätzbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Potential für Penzberg tangiert wird.
- Das Besucherpotential mit ca. 27.000-34.000 Besuchern für die Sauna in Penzberg ist als eher durchschnittlich einzuschätzen.
- Demnach ist zwar ein durchaus nachhaltiger Bedarf für eine Saunaanlage vorhanden, jedoch nicht in einer Größenordnung welcher die Errichtung einer wirtschaftlich tragfähigen Sauna (sowie des Engagement eines privaten Investors) rechtfertigen würde.

3 OBJEKTDATEN

3.1 Angebot Sauna im alten Wellenbad

- Trennung von Damen- und Herrensauna
 - Je ein Schwitzraum (Finnische Sauna) mit Farblicht (80°C/90°C)
 - Je 30 Spinde
 - Fußbecken
 - Tauchbecken
 - Ruhebereich
 - Solarium
 - Infrarotkabine
 - Massagestühle
 - Austritt in kleinen Außenbereich möglich
- Gemeinschafts- & Familiensauna (Di., Do., Sa., So.)
- Getrennte Saunanutzung (Mo., Mi., Fr.)



- Die aktuelle Saunaanlage ist nicht mehr zeitgemäß, dringend sanierungsbedürftig und nicht wettbewerbsfähig!
- Das Angebot ist minimal, die Aufenthaltsflächen sind zweckmäßig. Eine Außensauna ist nicht vorhanden ein Außenbereich nur proforma.
- Trotz des minimalen Angebotes hat die Sauna mit ca. 18.000 Besuchern pro Jahr vergleichsweise gute Besucherzahlen.

3 OBJEKTDATEN

3.2 Planung neues Hallenbad

Am 30.11.2016 und 15.12.2016 wurde vom Verwaltungsrat folgende Festlegung bzgl. des Raumprogramms für ein neues Hallenbad beschlossen:

- 25-Meter-Sportbecken mit fünf Bahnen und Seiteneinstieg
- Ein-Meter und ein Drei-Meter-Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken (12,5m x 8m) inkl. Hubboden
- Familienbereich mit Kinderbecken
- Automatengastronomie

Das Sportbadangebot wird um folgende Bestandteile erweitert:

- Ganzjahresaußenbecken
- Breitwasserrutsche
- Gastronomie
- Sauna
- Ergänzende Option: Sommeraußenbecken

Öffnungszeiten Bad & Sauna (außer Fest- & Feiertage)

Montag	09:00-18:00
Dienstag bis Sonntag	09:00-21:00

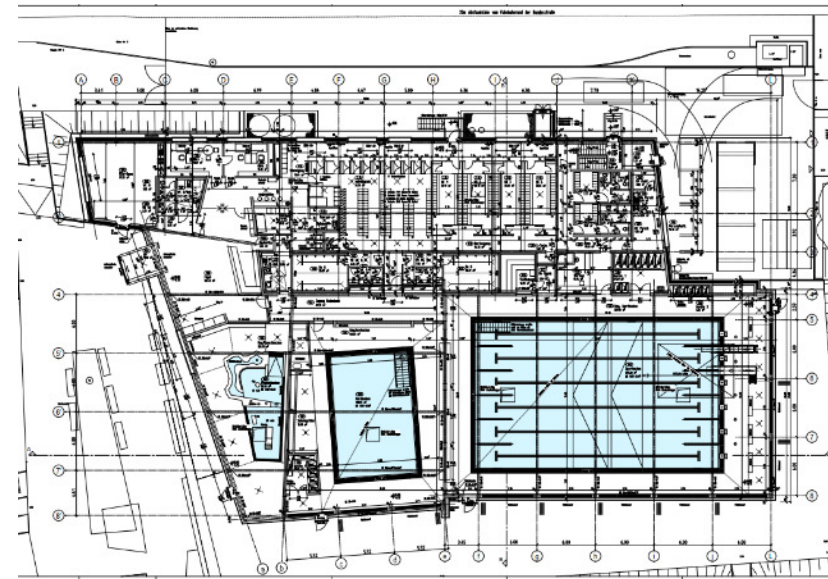


Abb.: Beispieldarstellung Sportbad
(Quelle: Stadtwerke Penzberg)

Besucherprognose (constrata):

- Badegäste 90.000
- Schulen und Vereine 12.500
- Kinder < 6 Jahre 12.000
- Sauna 32.000 (GMF vgl. Kap 2 27.000-34.000)

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.1 Allgemeine Planungsthemen - Saunaanlage

1. Zugang Sauna aus einem zentralen Eingangsbereich (keine separate Kasse!)
2. Umkleide- & Sanitärbereich idealerweise gemeinsam mit dem Bad
3. Schema => Zutritt Anlage – Umkleide / Beautybereich – Dusche (Vorreinigung) / Toilette => Übertritt Sauna - Wechselzone / Taschenablage / Wertfächer
4. Zentraler „Marktplatz“ – Anordnung Saunaangebote
5. Ruhe- / Kommunikationsbereiche (je Gast 1 Liege!, Zonierung der Aufenthaltsbereiche,..)
6. Thematisierung - Licht, Duft, Farben und Stimmungen (Wohlfühlambiente!!!!!!)
7. Trink-, Eisbrunnen
8. Personal-, Lager-, Aufgussmittel-, Technikräume!!
9. Großzügiger und gestalteter Saunaaußenbereich
10. Möglichkeit der Erweiterbarkeit der Sauna
11. Die Sauna muss in Schwachlastzeiten vom Bad-Personal mitbetreut werden können
12. Wichtig ist eine gastronomische Versorgung der Saunagäste (aus einer zentralen Küche!!)



(Die Beispielfotos stellen keine Gestaltungsvorschläge dar, sondern dienen exemplarisch zur Visualisierung der Funktionen, Rahmenbedingungen und Thematisierungen!)

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.2 Standort- und Lageeinordnung

- Die Situierung der Sauna ist in Anlehnung an die Planung des neuen Hallenbades anzupassen (ein zentraler Eingangs-/Umkleide- und Sanitärbereich; eine zentrale Gastronomie!)
- Charakter der Sauna muss hinsichtlich der Zielgruppen und der Funktionalität zum Charakter des Bades passen (Therme + Wellness-Sauna, Freizeitbad + Erlebnissauna, Sportbad + Funktionsauna).
- Neben der Schaffung eines attraktiven und zeitgemäßen Innenbereiches ist vor allem auch ein attraktiver Saunaaußenbereich zu gestalten, der optimal an den Sauna-Innenbereich angeschlossen ist. => Der Zugang und die Einbeziehung des Säubachs und des Waldstücks im Westen des Grundstücks sollten gewährleistet sein.



Abb.: Situierung Sauna
(Quelle: www.google.de/maps)

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm

Hallenbad Penzberg (nur Sauna)
Saunaprogramm

Bezeichnung	Größe m²
Sauna 1	
- Aufgussauna - Finnische Sauna; zentraler Ofen - Temp 80°-90°C - Kapazität ca. 20 Personen	25
OPTIONEN: - Thematisierung	
Sauna 2	
- Dampfbad - keramische Sauna - hinterleitetes Bild - Temp 40°C, 95% LF - Kapazität ca. 8 Personen	12
OPTIONEN: - Soledampfbad	
Sauna 3	
- Niedertemperatursauna, Bio- oder Softsauna - Kapazität ca. 12 Personen - Temp 50-60°C	20
OPTIONEN: - Thematisierung: Kräuter-Sanarium	
Saunakabinen INNEN	57

Sauna 1	
- Große Aufgussauna - zentraler Saunaofen - Licht- & Soundmodul - Temp 90°C - Kapazität 35-40 Personen	50
OPTIONEN: - Thematisierung	
OPTION: Erweiterung Sauna 2	
- Thematisierte Heißluftsauna - Temp offen - Kapazität ca. 12-15 Personen	20
OPTIONEN: - Thematisierung	
Saunakabinen AUßEN	70
Saunakabinen GESAMT	127

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm

Hallenbad Penzberg (nur Sauna)
Wasserflächenprogramm

Sauna-Außenbecken	
- Ganzjahres Sauna-Außenbecken	30
- Wasserattraktionen: Massagedüsen	
- Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED)	
- Beckenabdeckung	
OPTIONEN:	
- naturnahe Gestaltung (Saunateich)	

Tauchbecken	
- Saunatauchbecken	4
OPTIONEN:	
- Tauchzuber/-fass	

Wasserfläche SAUNA 34

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm



Abb.: Bsp. Große Aufgussauna

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm



Abb.: Gestaltungsbeispiel Saunabar

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm



Abb.: Gestaltungsbeispiel Saunaruheraum

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm



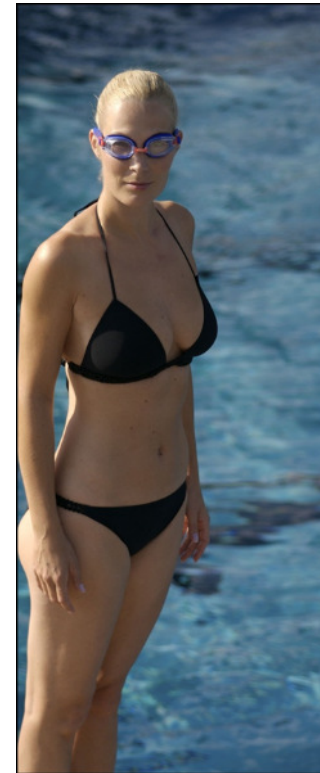
Abb.: Gestaltungsbeispiel Saunagarten mit Saunahaus und Naturbadeteich

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.5 Wirtschaftlichkeit

Rahmendaten Betriebskonzept

- Sauna ca. 32.000 Besucher
- Sauna ganzjährig geöffnet
- Betrieb Sauna in Schwachlastzeiten mit Personal Bad;
zu Starklast (Abend, Wochenende, Ferien) zzgl. Saunameister;
anteilig Technik-, Verwaltung- und Reinigungspersonal
- Zentraler gemeinsamer Eingangsbereich
- Gastronomie verpachtet
- Saunaeintrittspreise angepasst an Wettbewerber



4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.5 Wirtschaftlichkeit

Erlöse, Kosten, Ergebnis

Erlöse (netto)	Pro-Kopf		
Bad	- €	- €	
Sauna	12,50 €	400.000 €	
Schulen & Vereine	2,00 €	- €	
Kurse		- €	
Gastronomie	0,15 €	4.800 €	nur Pachteinnahme
Sonstige	0,10 €	3.200 €	
Gesamt		408.000 €	
Kosten			
Stromverbrauch	450.000		kWh; Daten Benchmark GMF/ÜÖBV
Stromkosten	0,17 €	76.500 €	
Wärmeverbrauch	650.000		kWh; Daten Benchmark GMF/ÜÖBV
Wärmekosten	0,04 €	28.600 €	
Wasserverbrauch	150	4.800	.. Je Gast In m³
Kosten Wasser/Abwasser	3,89 €	18.672 €	
Energiekosten Gesamt		123.772 €	
Personalkosten		120.000 €	Aufsicht, Anteilig Verwaltung / Technik / Reinigung
Wartung / Inst. / Betrie.		26.250 €	1,5 % KG 300/400
Marketing		16.000 €	4 % Umsatz
Sonstiges		50.000 €	Versicherung, Buchhaltung, Betriebsmittel...
Kosten Gesamt		336.022 €	
Betriebsergebnis I		71.978 €	Operatives Betriebsergebnis (ohne Kapitaldienst!)

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.5 Wirtschaftlichkeit

Erlöse, Kosten, Ergebnis

- Invest 2,5 Mio. EURO
- Zinssatz 2,3%
- Afa Gebäude 30 Jahre, Technik 18 Jahre; linear

Afa	75.000 €	Gebäude 30 J / Technik 18 J; linear
Zinsen	57.500 €	2,3%
<u>Betriebsergebnis II</u>	- 60.522 €	

- Die Saunaanlage ist operativ kostendeckend. Unter Berücksichtigung des Kapitaldienstes Zuschussbedarf in Höhe von ca. 60.000 € pro Jahr.

4 MAßNAHMENEMPFEHLUNG

Zusammenfassung

- Unter Berücksichtigung des Marktes und des starken Wettbewerbes ist ein realistisches Potential von ca. 32.000 Besuchern jährlich zu erwarten.
- Ein Eintritt in den überregionalen Wettbewerb ist nicht zu empfehlen.
- Aufgrund der Ausrichtung und des Angebotes des Hallenbades ist eine kleine und zeitgemäße Funktional- bis Erlebnissauna zu empfehlen.
- Wichtig ist die Nutzung eines zentralen Eingangs-, Umkleide- und Sanitärbereiches sowie eine gastronomische Versorgung über eine zentrale Küche.
- Eine zeitlose und regionale Thematisierung unter Einbeziehung des Außenbereiches ist notwendig.
- Die Saunaanlage ist operativ kostendeckend. Unter Berücksichtigung des Kapitaldienstes Zuschussbedarf in Höhe von ca. 60.000 € pro Jahr.
- Die Einbeziehung eines privaten Investors ist unter Berücksichtigung der engen Verzahnung mit dem Bad sowie dem beschränkten Erlöspotentials unwahrscheinlich.