



© .shock/fotolia.com

BÄDERSTRATEGIEKONZEPT OLDENBURG

PRESSEKONFERENZ 25. OKTOBER 2017

PRO|FUND
CONSULT

BÄDERSTRATEGIEKONZEPT

AGENDA



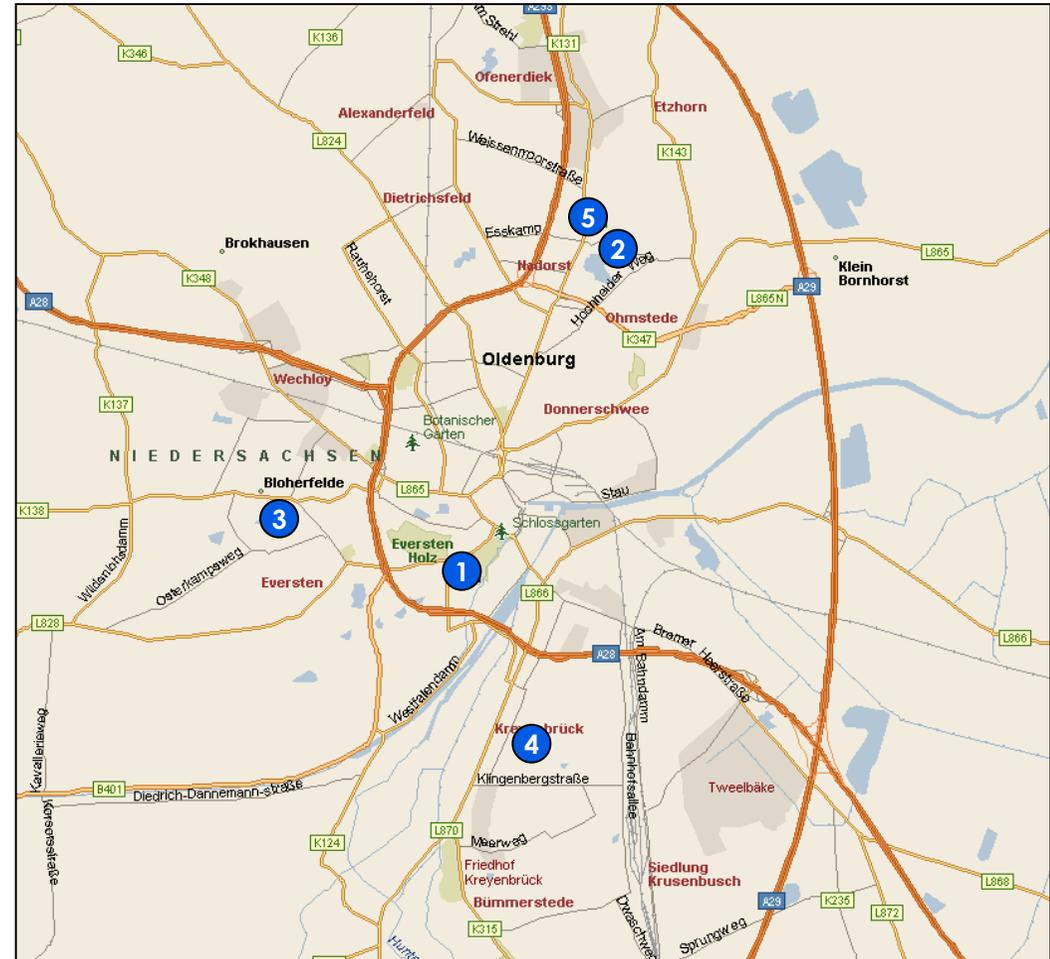
- 1. Grundlagenanalyse**
 - Bedarfsanalyse
 - Räumliche Betrachtung
 - Positionierungsmatrix
 - Analyse Produktportfolio
- 2. Handlungsperspektiven und Handlungsszenarien (inkl. Besuchsprognose und Wirtschaftlichkeit)**

BÄDERSTRATEGIEKONZEPT BÄDERSTANDORTE

Gegenstand der Studie sind folgende von der BBGO betriebene Badstandorte:

- 1) Freizeitbad OLantis (2005 neu errichtet) mit Freibad und Flussbad am Standort
- 2) Freibad Am Flötenteich (1977)
- 3) Hallenbad Eversten (1975)
- 4) Hallenbad Kreyenbrück (1974)
- 5) Therapie-/Warmbad Bischof Stählin (im Altenzentrum, 2007 übernommen)

Ebenfalls durch die BBGO betrieben werden der Campingplatz am Flötenteich, der Bornhorster See und der Wohnmobilstellplatz an der Hunte.



BEDARFSANALYSE

BEDARFSANALYSE BÄDERDICHTEN (VGL. ANDERE STÄDTE)

Region	Einwohner	Freibäder	Freizeitbäder/ Thermen	Hallen- bäder	Bäder pro 100.000 Einwohner
Oldenburg	158.658	2	1	2	2,5
Oldenburg inkl. externe Bäder	158.658	2	1	4	3,8
Osnabrück	155.625	1	1	2	1,9
Bremerhaven	108.323	1	1	2	3,7
Neuss	151.486	1	1	3	2,6
Mönchengladbach	360.146	1	1	5	1,9
Solingen	156.771	2		2	2,6
Potsdam	164.042	2		2	2,4
Darmstadt	151.897	3	1	3	4,6
Paderborn	145.176	2		4	4,1
30 Minuten um OL	626.202	11	4	17	4,0
30 Min. exkl. OL	467.544	9	3	13	4,5
Deutschland					8,8

- Deshalb an dieser Stelle der Vergleich der Bäderdichte in Oldenburg mit Städten ähnlicher Größe in Deutschland.
- Dabei wird deutlich, dass Oldenburg eine normale Versorgung mit Badanlagen aufweist und weder Über- noch Unterversorgungstendenzen erkennbar sind.

➤ **Aus der Analyse der Bäderdichte bzw. der Versorgung der Bevölkerung mit Wasserfläche ergibt sich nicht der Bedarf nach Bäderschließungen bzw. Neuplanungen für die BBGO.**

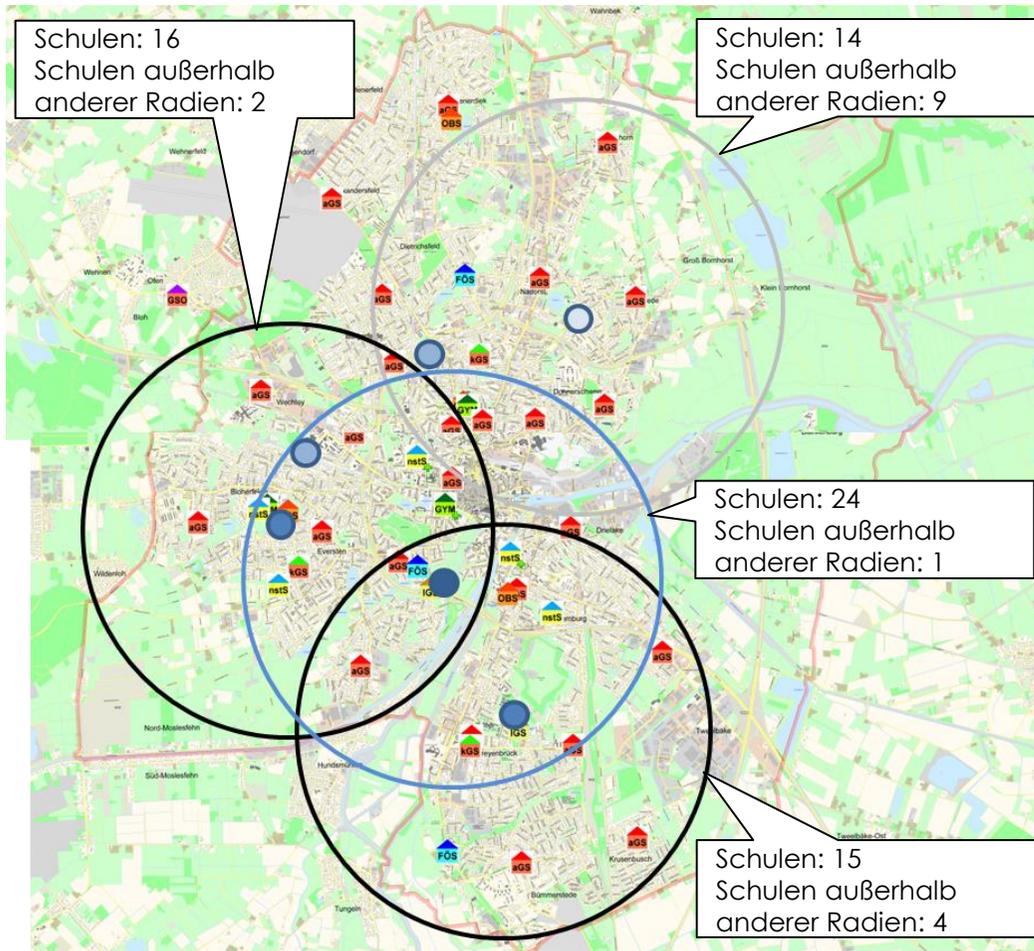
RÄUMLICHE BETRACHTUNG

RÄUMLICHE BETRACHTUNG LAGE DER BÄDER IN OLDENBURG (ÖFF.)



- **Versorgung der Bevölkerung Oldenburgs mit Schwimmbädern**
 - 3 Bäder bieten öffentliches Schwimmen an
 - Rd. 90 % der Oldenburger erreichen innerhalb von 10 Minuten ein Bad, in dem öffentliches Schwimmen angeboten wird.
 - Dabei muss beachtet werden, dass das BTB-Bad hauptsächlich auf die Vereinsmitglieder fokussiert und somit nur bedingt gewertet werden kann
 - Nur ein Bad der BBGO mit Angebot öffentliches Schwimmen.
- **Der Bevölkerung im Norden der Stadt steht in unmittelbarer Nachbarschaft lediglich ein Vereinsbad zur Verfügung. Bedarf an einem Badangebot im Norden diskussionswürdig.**

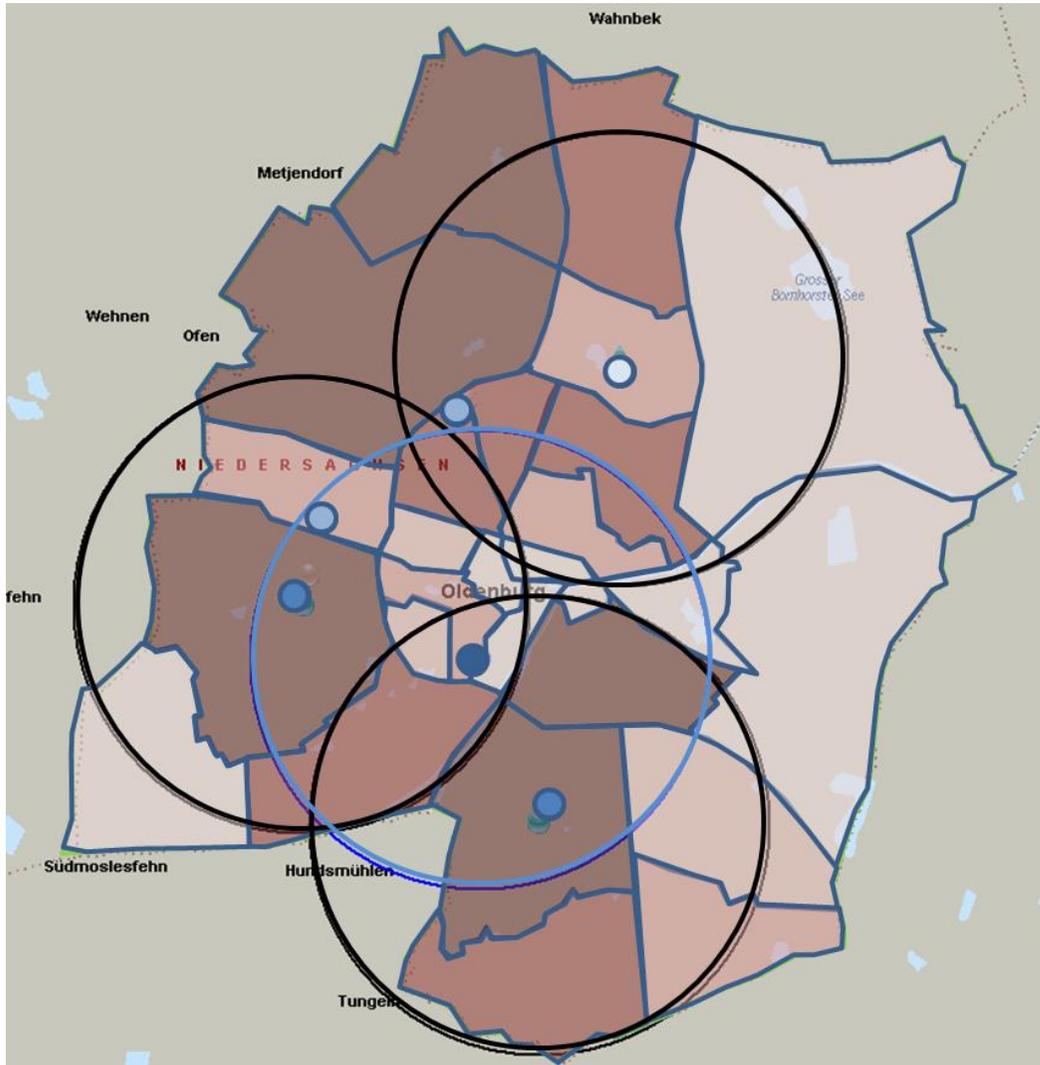
RÄUMLICHE BETRACHTUNG LAGE DER BÄDER IN OLDENBURG (SCHULEN)



- **Versorgung der Schulen in Oldenburg mit Schwimmbädern**
- 4 Bäder, darunter ein Freibad, bieten die Möglichkeit für Schulsport an (OLantis, HB Kreyenbrück, HB Eversten und FB Flötenteich)
- Der Oldenburger Norden wird nur aufgrund des Freibades ausreichend versorgt. In kälteren Jahreszeiten müssen die Schulen aus dem Oldenburger Norden längere Anreisedistanzen in Kauf nehmen.

➤ **Für den Schulsport kann die Lage der Oldenburger Bäder als nicht optimal eingeschätzt werden.**

RÄUMLICHE BETRACHTUNG EINWOHNERPOTENZIALE BADSTANDORTE



- Darstellung der **Einwohnerpotenziale** der vier Badstandorte der BBGO in einem Radius von 3 km bzw. rd. 8 bis 10 Minuten Fahrzeit

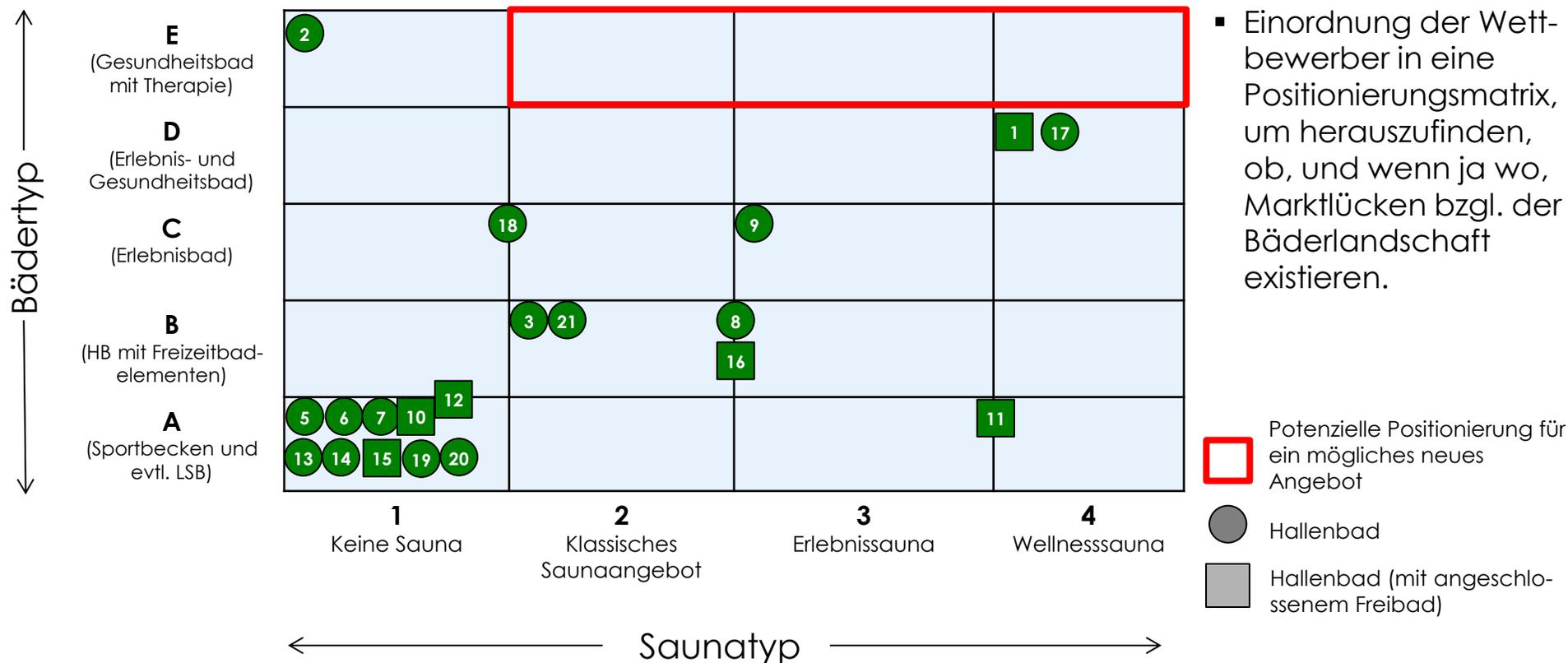
Standort	EW-Potenziale	Allein
OLantis	75.600	-
Eversten	54.200	10.400
Kreyenbrück	50.600	13.100
Flötenteich	59.300	40.400

- Große Überschneidungsmasse an Einwohnern der drei Badstandorte OLantis, Eversten und Kreyenbrück
- Flötenteich mit zweitgrößtem EZG

➤ **Bevölkerungsstarker Oldenburger Norden nur bedingt mit Badangebot in der Nähe**

POSITIONIERUNGSMATRIX

POSITIONIERUNGSMATRIX MARKTLÜCKEN



- Hinsichtlich der Positionierung der Anlagen im Konkurrenzumfeld gibt es eine Marktlücke im Bereich Gesundheitsbäder mit angeschlossenen Therapieangeboten, die über die normalen Kursangebote in anderen Bädern hinaus gehen. Das BTB-Bad, welches dieses Feld ebenfalls besetzt, fokussiert hauptsächlich auf die eigenen Vereinsmitglieder.

ANALYSE PRODUKTPORTFOLIO

ANALYSE PRODUKTPORTFOLIO

ANGEBOTSSTRUKTUR

Angebot	OL	FL	EV	KR	BS
Frühschwimmen		nur Sommer			
Schwimmen (Öff.)		nur Sommer			
Kurse (Öff.)					
Familienfreizeit		nur Sommer			
Sauna/Wellness					
Freibad		nur Sommer			
Schulsport		nur Sommer			
Vereinsport		nur Sommer			
Gesundheit					bedingt

- **Familienfreizeit, Wellness und Öffentliches Schwimmen fokussieren bereits heute auf Olanis, wenig Kapazitäten für Kurse; Thema Gesundheit nur nachrangig vertreten**

ZWISCHENFAZIT

ZWISCHENFAZIT

VERDICHTUNG DER ERGEBNISSE

STÄRKEN

- Keine Über- bzw. Unterversorgung an Bädern in Oldenburg (keine Notwendigkeit von Bäderschließungen und/oder Neuplanungen)
- Gute Versorgungssituation für die Öffentlichkeit mit Bädern in OL (unter Berücksichtigung Unibad und BTB-Bad)
- Lage des OLantis hinsichtlich Erreichbarkeit sehr gut gewählt (große Überschneidung mit den EZG von Eversten und Kreyenbrück)
- Hohe Standortqualitäten der Standorte OLantis und Flötenteich
- Stabiles Besucherniveau im OLantis und auch in den Hallenbädern Eversten und Kreyenbrück (stabile Nachfrage durch Schulen und Vereine)
- Bedarf der Schulen und Vereine nach Zeiten kann weitestgehend gedeckt werden
- Thema Erlebnis und Sauna wird im OLantis gut abgedeckt (bietet jedoch auch Entwicklungspotenziale)

ZWISCHENFAZIT

VERDICHTUNG DER ERGEBNISSE

HERAUSFORDERUNGEN / POTENZIALE / ABLEITUNGEN

- Räumliche Versorgungssituation hinsichtlich Schulschwimmen nicht optimal
- Bevölkerung im Oldenburger Norden nicht optimal an die Badstandorte der BBGO angebunden (Abwanderung nach Rastede?)
- Neues Badangebot im Oldenburger Norden würde im Zusammenspiel mit dem OLantis die bestmögliche Abdeckung garantieren
- Zukünftiger Bedarf: Bevölkerung steigt leicht an; Schülerzahlen sinken nicht; auch zukünftig ähnlicher Bedarf nach Badangeboten erwartet
- Marktlücke im Bereich Gesundheitsbad mit angeschlossenen Therapiemöglichkeiten
- Viele Angebotsbausteine in Bädern und Saunen werden bisher in den Anlagen im Einzugsgebiet kaum oder nur teilweise angeboten
- Flötenteich als Standort mit den besten Entwicklungspotenzialen
- Sinkende Nachfrage im Freibad Flötenteich (2. Freibad weiterhin sinnvoll?)
- Zukunftsfähigkeit von Bischof-Stählin mehr als fraglich
- Thema Gesundheit in Bädern bietet noch Entwicklungspotenziale und ist Trendthema

HANDLUNGSSZENARIEN

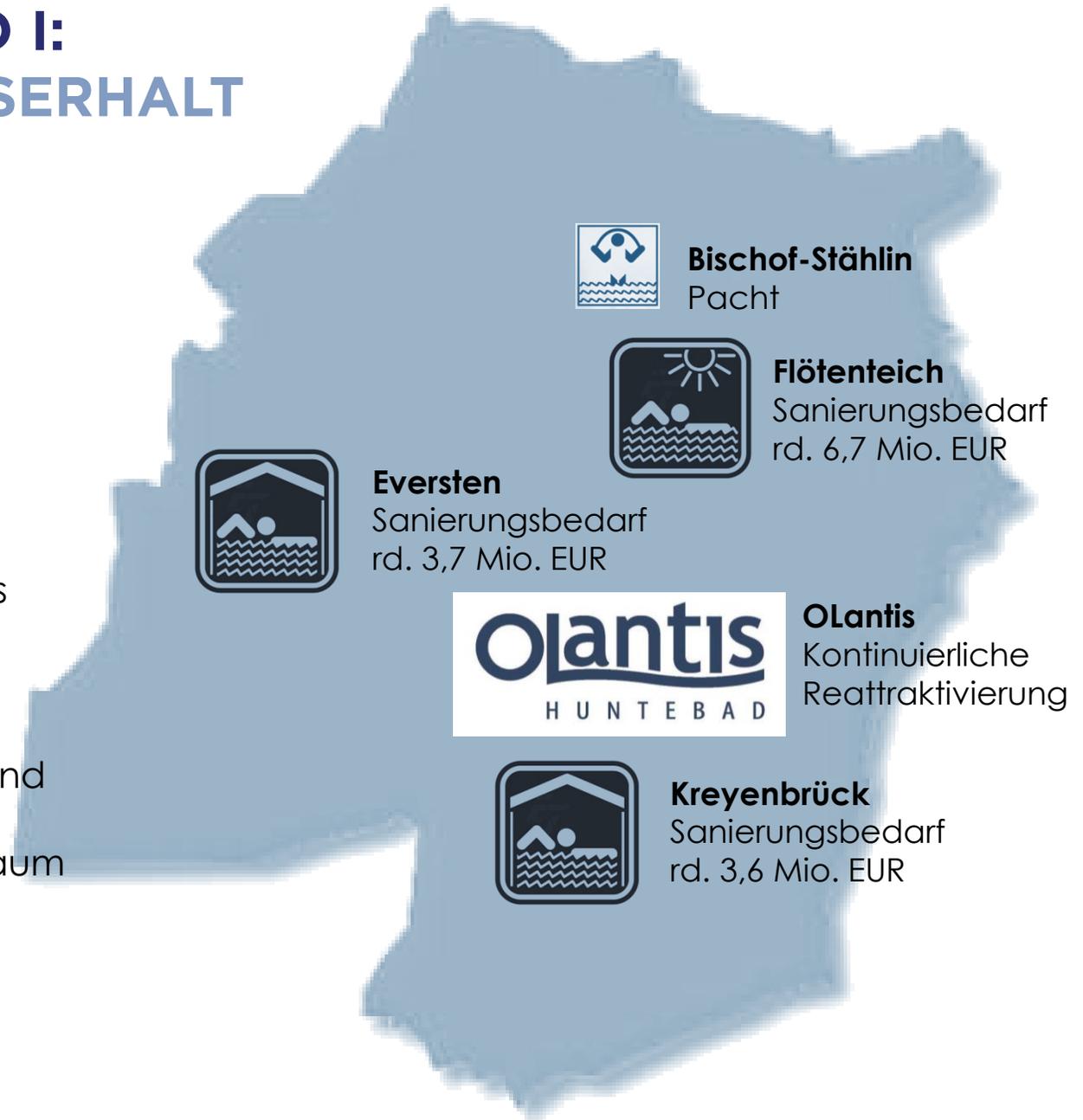
SZENARIO I: BESTANDSERHALT

Ansatz: Aufrechterhaltung des bedarfsgerechten „gelernten“ Bäderangebotes

Maßnahmen:

- Mittelfristig umfängliche Sanierung der Hallenbäder in Eversten und Kreyenbrück
- Grundlegende Sanierung des Freibades Flötenteich (ggf. Reduktion der Wasserfläche)

Risiken: Hoher Sanierungsaufwand im Freibad Flötenteich ohne Chancen auf Refinanzierung; kaum Attraktivitätssteigerung



SZENARIO I: BESUCHE UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Besuche: Bleiben nach Abschluss aller Maßnahmen auf dem Niveau, wie es heutzutage ist (rd. 578.000 Besuche p.a.)

Investitionsaufwand: Rd. 16 Mio. EUR (gesamt)

	Durchschnitt letzte Jahre	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	4.700.000	4.900.000	4.740.100	4.786.800	4.926.600	5.120.500
pro Kopf	8,14	8,48	8,83	8,98	9,47	8,85
Betriebskosten	7.100.000	7.250.000	7.003.500	7.038.000	6.952.500	7.540.000
pro Kopf	12,29	12,55	13,05	13,21	13,36	13,03
Deckungsbeitrag I	-2.400.000	-2.350.000	-2.263.400	-2.251.200	-2.025.900	-2.419.500
Zinsen		0	84.000	166.000	310.000	320.000
Abschreibungen		0	210.000	415.000	775.000	800.000
Deckungsbeitrag II		-2.350.000	-2.557.400	-2.832.200	-3.110.900	-3.539.500
Abschreibungen		0	210.000	415.000	775.000	800.000
Tilgung		0	172.900	341.600	637.900	658.500
Cash-Flow		-2.350.000	-2.520.300	-2.758.800	-2.973.800	-3.398.000

SZENARIO II: MINIMALVARIANTE

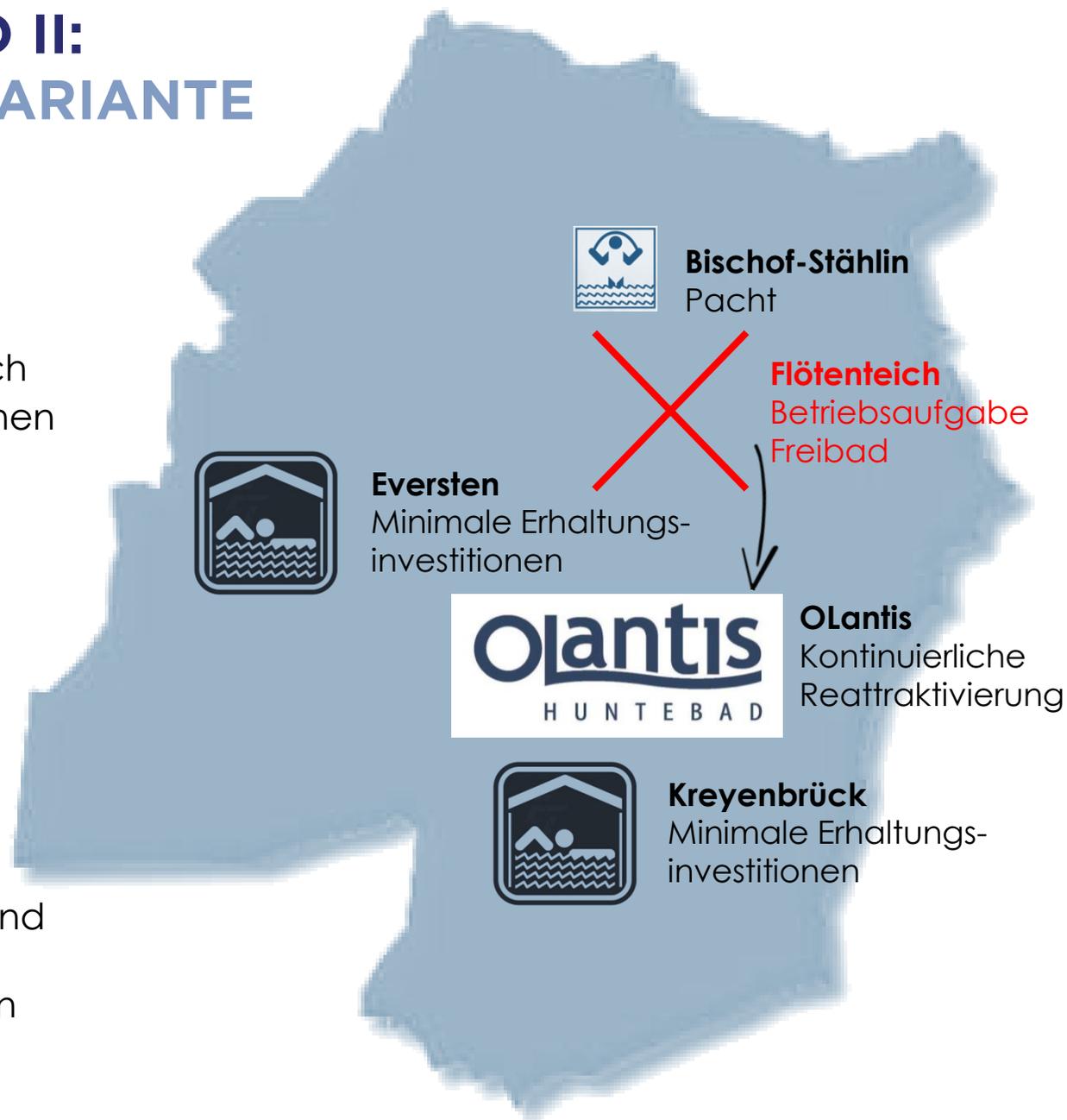
Ansatz: Minimale Investitionen

Maßnahmen:

- Schließung Freibad Flötenteich
- Minimale Erhaltungsinvestitionen in die Hallenbadstandorte Eversten und Kreyenbrück

Chancen: Einsparungen durch Freibadbetrieb Flötenteich, Stärkung des OLantis-Freibads

Risiken: Perspektivisch stark sinkende Angebotsqualität der Oldenburger Bäder, langfristig Betriebsaufgabe von Eversten und Kreyenbrück zu erwarten; Einwohner im OL-Norden müssen auf andere Bäder (nicht BBGO) ausweichen



SZENARIO II: BESUCHE UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Besuche: Sinken von derzeit rd. 578.000 p.a. auf rd. 462.000 p.a. (bedingt durch Wegfall der beiden Stadtteilbäder sowie des Freibades) → Keine adäquate Versorgung mehr der Bevölkerung sowie der Schul- und Vereinsschwimmer

Investitionsaufwand: Rd. 4 Mio. EUR (gesamt)

	Durchschnitt letzte Jahre	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	4.700.000	4.810.000	4.445.700	4.725.300	4.771.400	4.441.300
pro Kopf	8,14	9,09	9,15	8,93	9,02	9,59
Betriebskosten	7.100.000	6.750.000	6.343.750	6.765.000	6.831.000	6.165.500
pro Kopf	12,29	12,76	13,05	12,78	12,91	13,32
Deckungsbeitrag I	-2.400.000	-1.940.000	-1.898.050	-2.039.700	-2.059.600	-1.724.200
Zinsen		0	50.000	60.000	70.000	80.000
Abschreibungen		0	125.000	150.000	175.000	200.000
Deckungsbeitrag II		-1.940.000	-2.073.050	-2.249.700	-2.304.600	-2.004.200
Abschreibungen		0	125.000	150.000	175.000	200.000
Tilgung		0	103.900	123.500	144.000	164.600
Cash-Flow		-1.940.000	-2.051.950	-2.223.200	-2.273.600	-1.968.800

SZENARIO III: WEITERENTWICKLUNG MAXIMALVARIANTE

Ansatz: Bedarfs- und zukunftsorientierte Versorgung durch BBGO, ohne Begrenzung der Investitionen

Maßnahmen:

- Flötenteich als Entwicklungsstandort für ein Vitalbad unter Erhalt des Freibades
- Betriebsaufgabe Therapiebad Bischof-Stählin
- Ersatzneubauten oder Sanierung der beiden Sport-Hallenbäder
- Weiterentwicklung des OLantis als Freizeit- und Familienbad (z.B. durch Wildwasserkanal)

Chancen: Sanierungsstau beseitigt, zukunftsfähiges Badangebot; optimale Versorgung d. Bevölkerung

Risiken: Bedarf wirklich so hoch?; Investiv kostenintensivste Variante



Eversten
Ersatzneubau
Sportbad



Bischof-Stählin
Betriebsaufgabe



Flötenteich
Neubau Vitalbad
und Erhalt Freibad

OLantis
HUNTEBAD

OLantis
Konsequente Weiterentwicklung, Ausbau des Flagships



Kreyenbrück
Ersatzneubau
Sportbad

SZENARIO III: BESUCHE UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Besuche: Steigern sich von derzeit rd. 578.000 p.a. auf rd. 702.000 p.a. → Bedingt u.a. durch Neubau Vitalbad sowie Erhalt aller vorhandenen Bäder

Investitionsaufwand: Rd. 20,8 Mio. EUR (gesamt)

	Durchschnitt letzte Jahre	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	4.700.000	4.670.000	4.537.100	4.438.300	5.552.900	5.867.800
pro Kopf	8,14	8,70	8,45	9,36	8,50	8,36
Betriebskosten	7.100.000	6.900.000	6.851.300	6.406.300	7.970.200	8.437.700
pro Kopf	12,29	12,86	12,77	13,50	12,20	12,03
Deckungsbeitrag I	-2.400.000	-2.230.000	-2.314.200	-1.968.000	-2.417.300	-2.569.900
Zinsen		84.000	94.000	176.000	406.000	416.000
Abschreibungen		210.000	235.000	440.000	1.015.000	1.040.000
Deckungsbeitrag II		-2.524.000	-2.643.200	-2.584.000	-3.838.300	-4.025.900
Abschreibungen		210.000	235.000	440.000	1.015.000	1.040.000
Tilgung		172.900	193.400	362.200	835.500	856.100
Cash-Flow		-2.486.900	-2.601.600	-2.506.200	-3.658.800	-3.842.000

SZENARIO IV a: PROFILIERTE WEITERENTWICKLUNG

Ansatz: Bedarfs- und zukunftsorientierte Versorgung durch alle Anbieter, gezielte Kanalisierung der Investitionen

Maßnahmen:

- Flötenteich als Entwicklungsstandort für ein Vitalbad
- Betriebsaufgabe Therapiebad Bischof-Stählin
- Ersatzneubau oder umfängliche Sanierung des Hallenbades in Kreyenbrück
- Weiterentwicklung des OLantis als Freizeit- und Familienbad (z.B. durch Wildwasserkanal)



SZENARIO IV b: PROFILIERTE WEITERENTWICKLUNG

Chancen: Optimales Zusammenspiel wirtschaftlicher und attraktivitätssteigernder Belange; „Freiwerdende Mittel“ durch Schließung eines Hallenbades könnten in den Neubau Flötenteich investiert werden; Bessere Abdeckung insbesondere des Schulsports in Oldenburg; Sanierungsstau beseitigt; insbesondere bei Schließung Eversten optimale Versorgung der Bevölkerung Oldenburg mit Bädern der BBGO.

Risiken: Welches Hallenbad soll aufgegeben werden?; erhöhtes Risiko durch großes Invest (geringer als im Szenario 3)



Eversten

Sanierung oder Ersatzneubau Sportbad



Bischof-Stählin
Betriebsaufgabe



Flötenteich

Neubau Vitalbad & Aufgabe Freibad



Olantis

Konsequente Weiterentwicklung, Ausbau des Flagships



Kreyenbrück
Betriebsaufgabe

SZENARIO IV a: BESUCHE UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Besuche: Steigern sich von derzeit rd. 578.000 p.a. auf rd. 671.000 p.a. → Bedingt u.a. durch Neubau Vitalbad sowie Erhalt des Hallenbades Kreyenbrück

Investitionsaufwand: Rd. 14,6 Mio. EUR (gesamt)

	Durchschnitt letzte Jahre	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	4.700.000	4.900.000	4.628.400	4.438.300	5.613.900	5.687.900
pro Kopf	8,14	8,48	8,75	9,17	8,40	8,48
Betriebskosten	7.100.000	7.250.000	6.699.000	6.406.250	7.859.100	7.962.000
pro Kopf	12,29	12,55	12,66	13,24	11,76	11,87
Deckungsbeitrag I	-2.400.000	-2.350.000	-2.070.600	-1.967.950	-2.245.200	-2.274.100
Zinsen		0	10.000	92.000	282.000	292.000
Abschreibungen		0	25.000	230.000	705.000	730.000
Deckungsbeitrag II		-2.350.000	-2.105.600	-2.289.950	-3.232.200	-3.296.100
Abschreibungen		0	25.000	230.000	705.000	730.000
Tilgung		0	20.600	189.300	580.300	600.900
Cash-Flow		-2.350.000	-2.101.200	-2.249.250	-3.107.500	-3.167.000

SZENARIO V: PROFILIERTE WEITERENTWICKLUNG (alternativ)

Ansatz: Bedarfs- und zukunftsorientierte Versorgung durch alle Anbieter, gezielte Kanalisierung der Investitionen

Maßnahmen:

- Flötenteich als Entwicklungsstandort für ein Vitalbad
- Betriebsaufgabe Therapiebad Bischof-Stählin
- Ersatzneubau oder umfängliche Sanierung des Hallenbades in Kreyenbrück
- Weiterentwicklung des OLantis als Freizeit- und Familienbad (z.B. durch Wildwasserkanal)
- Erhalt Freibad im Neubau Vitalbad Flötenteich (z.B. Erhalt des 50m Beckens oder Erhalt des Multifunktionsbeckens)



SZENARIO V: BESUCHE UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

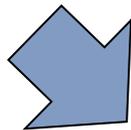
Besuche: Steigern sich von derzeit rd. 578.000 p.a. auf rd. 705.000 p.a. → Bedingt u.a. durch Neubau Vitalbad sowie Erhalt des Hallenbades Kreyenbrück und des Freibades am Flötenteich

Investitionsaufwand: Rd. 14,6 Mio. EUR (gesamt)

	Durchschnitt letzte Jahre	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	4.700.000	4.900.000	4.770.500	4.438.300	5.678.100	5.752.700
pro Kopf	8,14	8,48	8,12	9,17	8,09	8,17
Betriebskosten	7.100.000	7.250.000	7.206.500	6.406.250	8.104.300	8.209.300
pro Kopf	12,29	12,55	12,26	13,24	11,54	11,65
Deckungsbeitrag I	-2.400.000	-2.350.000	-2.436.000	-1.967.950	-2.426.200	-2.456.600
Zinsen		0	10.000	92.000	322.000	332.000
Abschreibungen		0	25.000	230.000	805.000	830.000
Deckungsbeitrag II		-2.350.000	-2.471.000	-2.289.950	-3.553.200	-3.618.600
Abschreibungen		0	25.000	230.000	805.000	830.000
Tilgung		0	20.600	189.300	662.000	683.200
Cash-Flow		-2.350.000	-2.466.600	-2.249.250	-3.410.200	-3.471.800

HANDLUNGSVISION: NEUBAU VITALBAD FLÖTENTEICH

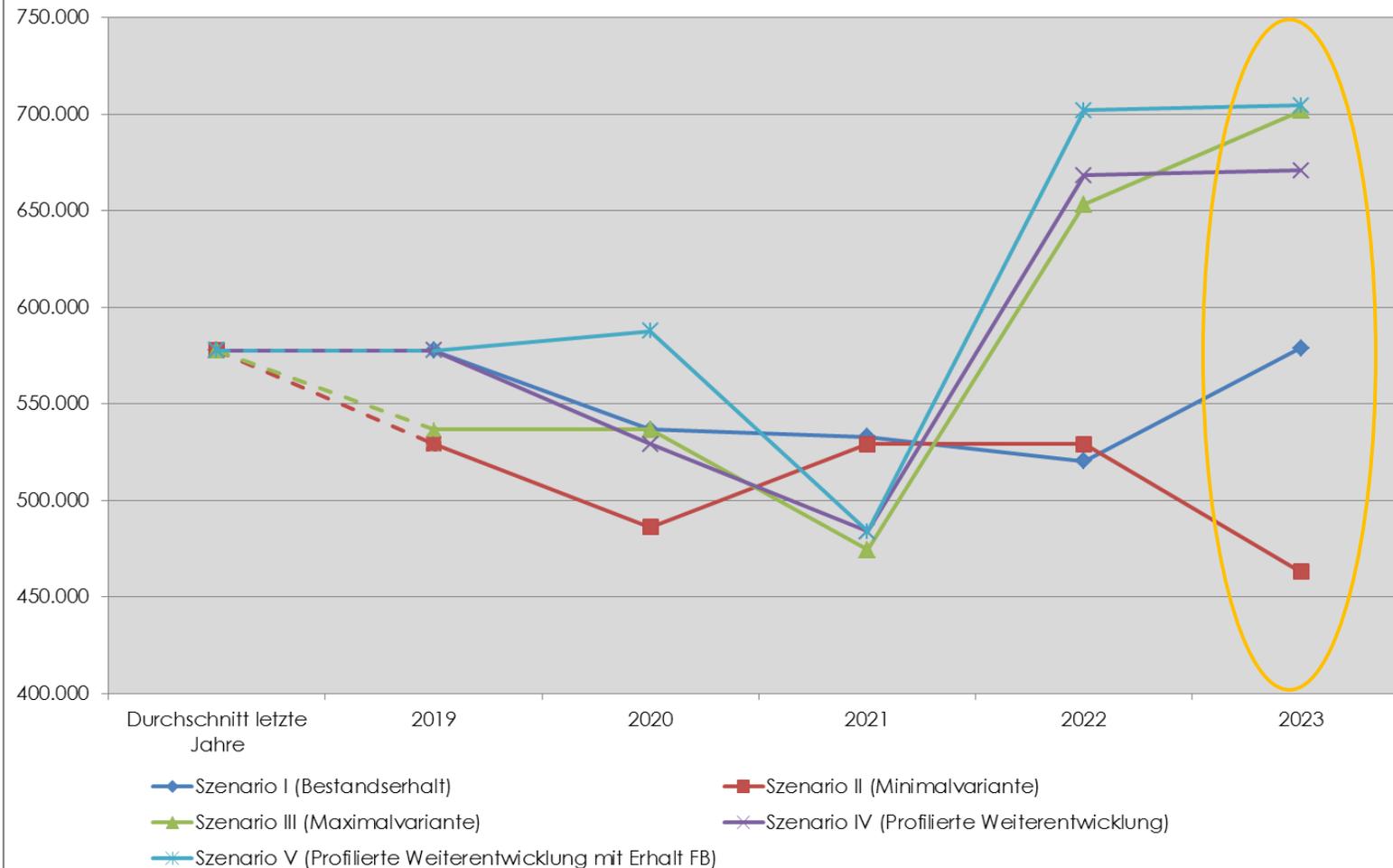
- Zu viel Wasserfläche im Freibad
- Erheblicher Sanierungsstau (6,7 Mio. EUR)
- Sinkende Nachfrageentwicklung
- Generell rückläufiger Bedarf an Freibädern
- Konkurrenz zum Freibad OLantis
- Umgestaltung zum Naturfreibad aufgrund des Flussbades am OLantis und mehreren Badeseen in der Region nicht sinnvoll
- Fehlendes Indoor-Schwimmangebot im Norden
- Tendenziell ältere Bevölkerung im Umfeld
- Therapiebecken im Altenzentrum nicht adäquat (alt, klein, kein Entwicklungspotenzial, Standortdefizite)
- Gesundheit als Zukunftsthema



- Realisierung eines mit dem Thema Gesundheit profilierten Bades im Norden
- Nutzung der Lagequalität im Grünen mit Wasserblick und der sehr guten Standortkonditionen

BESUCHSPROGNOSE ZUSAMMENFASSUNG SZENARIEN

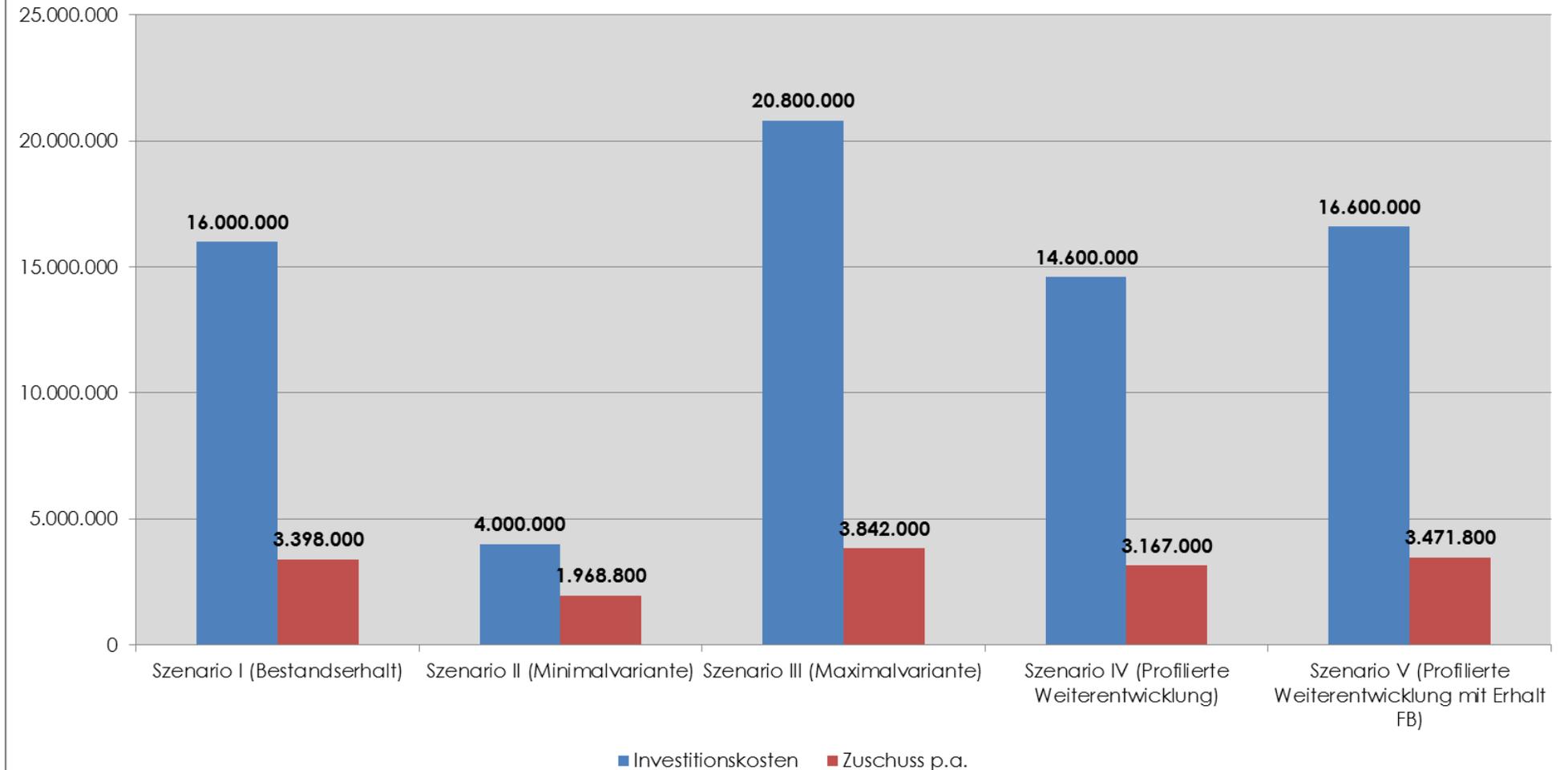
Entwicklung der Besuche nach Szenario BBGO



WIRTSCHAFTLICHKEIT

ZUSAMMENFASSUNG SZENARIEN

Übersicht Wirtschaftlichkeit Szenarien





© .shock/fotolia.com

**HERZLICHEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

PRO|FUND
CONSULT