

Entwicklungskonzept Bäderlandschaft Heidelberg

Vorstellung zur Sitzung des Sportausschusses am 17.04.2024



Untersuchungsgegenstand

- Situationsanalyse der Heidelberger Bäder hinsichtlich
 - **Angebotsprofil** der einzelnen Standorte und Gesamtangebot
 - **Betriebliche Parameter** (Besucherzahlen, Öffnungszeiten, Aufbau- und Ablauforganisation etc.)
- Stärken und Schwächen
- **Potentialanalyse**
- Entwicklungschancen und -risiken und Integration in kommunale Entwicklungskonzepte
- Definition Zielgruppen und Leitbild
- Maßnahmen zur **Angebotsoptimierung im Bestand**
- **Entwicklungsszenarien**
 - Erhaltung und Optimierung der Bestandsbäder (defensives Szenario)
 - Ersatzneubau Sportbad mit 25-m-Becken (pragmatisches Szenario)
 - Ersatzneubau Sport- und Familienbad mit 50-m-Becken (angebotsoptimiertes Szenario)



Stärken und Schwächen Angebotsstruktur

Stärken	Schwächen
gute Absicherung des Basisbedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge	Hallenbäder entsprechen nur noch bedingt der tatsächlichen Nachfrage und haben Anmutung von Anlagen aus dem vorigen Jahrhundert
gute Verteilung der Standorte im Einzugsgebiet	Standorte bieten aufgrund ihrer Lage, Topographie und der baulichen Gegebenheiten teilweise keine Entwicklungsmöglichkeiten
attraktive Freibadstandorte mit hoher Besucherakzeptanz	es fehlt an Voraussetzungen, um potentielle Profitcenter (Sauna, Kurse) weiter nachfrageorientiert zu entwickeln und auszubauen
guter Erhaltungszustand der Anlagen durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen	mittelfristiger Sanierungsbedarf erkennbar



Stärken und Schwächen Betrieb

Stärken	Schwächen
Kostenbewusste Betriebsführung (Personaleinsatz, Öffnungszeiten etc.)	Öffnungszeiten für Individualbesucher teilweise kompliziert zu merken
„schlanke“ Betriebsorganisation mit wenigen Hierarchiestufen	Eintrittstarife nicht an Wirtschaftlichkeit orientiert, sehr komplizierte Tarifstruktur mit zu vielen und zu hohen Ermäßigungen
möglichst viele Nutzungsfenster für öffentlichen Badebetrieb	geringe Auslastung der Hallenbäder; sehr geringe Auslastung der Saunaanlagen
Integration relevanter Stakeholder in die Entscheidungsprozesse	Marketingbudget zu gering
hohe Auslastung der Freibäder	Onlineshop ausbaufähig
Möglichkeit zur Online-Ticketbuchung vorhanden	Saisonzeiten der Freibäder nicht wirtschaftlich
Maßnahmen zur Optimierung der Energie- und Klimabilanz werden umgesetzt	



Zusammenfassung der Situationsanalyse

- Die vorhandenen Frei- und Hallenbäder bedienen umfänglich den Bedarf der kommunalen **Daseinsvorsorge** (Schul- und Vereinssport und öffentlicher Badebetrieb),
- das Angebot für **Familien** ist in den Ganzjahresbädern nicht optimal,
- das **Saunaangebot** ist nur bedingt attraktiv, allerdings macht es keinen Sinn, in Konkurrenz zu überregionalen Mitbewerbern einzutreten,
- die Hallenbäder City-Bad und Hasenleiser weisen mittelfristig einen **hohen Sanierungsbedarf** und **geringe Entwicklungspotentiale** auf, ggf. sollten diese in eine andere Betriebsform (Schul- und Vereinsbad) überführt werden, um wirtschaftlicher betrieben zu werden,
- aufgrund der Stadt- und daraus resultierend der Bedarfsentwicklung ist es sinnvoll, parallel zur Umwidmung der beiden genannten Bäder ein neues **Sport- und Familienbad** zu errichten.



Entwicklungspotentiale Einzelstandorte

FB Thermalbad

- Stärkung des „Kultbad“-Charakters durch historische Bezüge in der Ausstattung
- Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots und des Eventprogramms im Zusammenwirken mit den Gastronomie-Pächtern
- Stärkung der Positionierung als gesundheitsorientiertes Freibad

FB Tiergartenbad

- weiterer Ausbau zum Familien-Freibad mit regionaler Anziehungskraft durch kindgerechte Attraktionen

HB Köpfel

- Positionierung als Familien-Hallenbad durch weitere kindgerechte Attraktionen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- bedarfsgerechter Ausbau des Saunaangebots

HB Hasenleiser

- Mittelfristig Sicherung der Bedeutung als Stadtteilbad mit einem hohen Anteil an Schulschwimmen, ggf. Verzicht auf das Saunaangebot

HB City-Bad

- Mittelfristig Optimierung der Wirtschaftlichkeit ggf. durch ausschließliche Nutzung für Schulen, Vereine und Kurse mit Ausbau des Kursangebots und dessen Konzentration auf diesen Standort



Entwicklungschancen und -risiken Gesamtbetrieb

Entwicklungschancen	Entwicklungsrisiken
<ul style="list-style-type: none"> Bei einer Konzentration auf das lokale Besucherpotential ist bereits eine ausreichende „kritische Masse“ für einen erfolgreichen Bäderbetrieb in Heidelberg erkennbar. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Besucherpotentiale werden bereits weitgehend ausgeschöpft. Es besteht ein extrem hoher Konkurrenzdruck im erweiterten Einzugsgebiet. Die Marktpotentiale für Freizeitbäder und Thermen sollten daher besser den bereits vorhandenen Mitbewerbern im Einzugsgebiet überlassen werden.
<ul style="list-style-type: none"> Mit einer Erhöhung der Servicequalität und Fokussierung auf Dienstleistungen mit USP-Potential (z.B. Ausbau der Kursangebote) besteht eine gute Möglichkeit, sich von den Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig einen hohen Investitionsdruck aufzufangen. 	<ul style="list-style-type: none"> Ein grundsätzliches Risiko ist auch eine mögliche ungünstige Relation von Investition zu wirtschaftlichen Effekten.
<ul style="list-style-type: none"> Mit einer eindeutigen Positionierung der einzelnen Bäderstandorte in Heidelberg bei einer gleichzeitig differenzierten Zielgruppenstrategie können deren bereits erkennbaren Stärken ausgebaut werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Das vorgenannte Risiko gilt vor allem dann, wenn an einzelnen Standorten (z.B. City-Bad) ein hoher Sanierungsaufwand erkennbar wird. In diesem Fall sollte man die Zukunft des Standorts kritisch prüfen.
<ul style="list-style-type: none"> Die Heidelberger Bäder verfügen bereits über ein Angebotsprofil, das den verschiedenen Interessengruppen entgegenkommt. Die noch bestehende Herausforderung, in den nachfrageorientierten Bädern eine durchgängig höhere Aufenthaltsqualität zu realisieren, ist mit deutlich geringerem Investitionsbedarf verbunden als dies bei einer erforderlichen Behebung von gravierenden Angebotsdefiziten der Fall wäre. 	<ul style="list-style-type: none"> Fehlt der Mut, dieser Entwicklung durch Nachinvestitionen oder ggf. auch die Entscheidung zur Schließung eines Standorts entgegenzutreten, besteht das Risiko, ein in der Gesamtheit unwirtschaftliches Bäderangebot dauerhaft zu zementieren.
	<ul style="list-style-type: none"> Bei stark steigenden Kosten, wie derzeit u.a. durch die Entwicklung der Energiepreise festzustellen, neigen Bäderbetriebe dazu, sich zu sehr auf eine Kostenminimierung zu konzentrieren und dabei eine Optimierung des Angebots zur Steigerung der Umsätze zu vernachlässigen.



Entwicklungsszenarien

- Defensiv: Kurz- bis mittelfristige Sicherung der 5 Standorte **ohne grundlegende Angebotsveränderung**
Investitionsbedarf 3,1 bis 8,1 Mio. Euro
- Pragmatisch: Langfristige Sicherung des bestehenden Angebots mit Schließung City-Bad (alternativ: Vereinsträgerschaft) und Umwandlung HB Hasenleiser zum Schul- und Vereinsbad; Neubau eines **Sporthallenbads mit 25-m-Schwimmerbecken**, Lehrschwimmbecken, Kursbecken und kompakter Wasserspiellandschaft für Kinder im Vorschulalter
Investitionsbedarf 21,2 bis 33,1 Mio. Euro
- Angebotsoptimiert: Langfristige Optimierung des bestehenden Angebots, City-Bad und HB Hasenleiser wie in „pragmatisch“, **Neubau eines Sport- und Familienbads** mit 50-m-Becken (teilbar), Lehrschwimmbecken, Kursbecken, komplexer Wasserspiellandschaft für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter
Investitionsbedarf 31,2 bis 44,1 Mio. Euro



Neues Sport- und Familienbad: angebotsoptimierte Variante

- Prämissen: Neues Hallenbad soll am Bedarf der kommunalen **Daseinsvorsorge** ausgerichtet werden (Schul- und Vereinsschwimmen und öffentlicher Badebetrieb); keine Sauna, **HB City-Bad** sollte nach Möglichkeit als Schul- und Vereinsbad in Regie eines Vereins weitergeführt werden, **HB Hasenleiser** ebenfalls als Schul- und Vereinsbad, durch Stadtwerke Heidelberg Bäder GmbH künftig nur noch technische Betriebsführung, Sauna im **HB Köpfel** wird moderat erweitert, Badebereich ebenfalls für Familien attraktiver gestaltet,
- Ökologisches und CO₂-neutrales **Architektur-, Energie- und Betriebskonzept** für Neubau.
- Ausstattung: **50-m-Sportbecken**, teilbar in zwei 25-m-Becken (4 Klassen/Kurse/Vereine gleichzeitig),
Lehrschwimmbecken (+1 Klasse/Kurs/Verein),
Kursbecken mit Hubboden (+1 Klasse/Kurs/Verein),
Wasserspielplatz für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter.





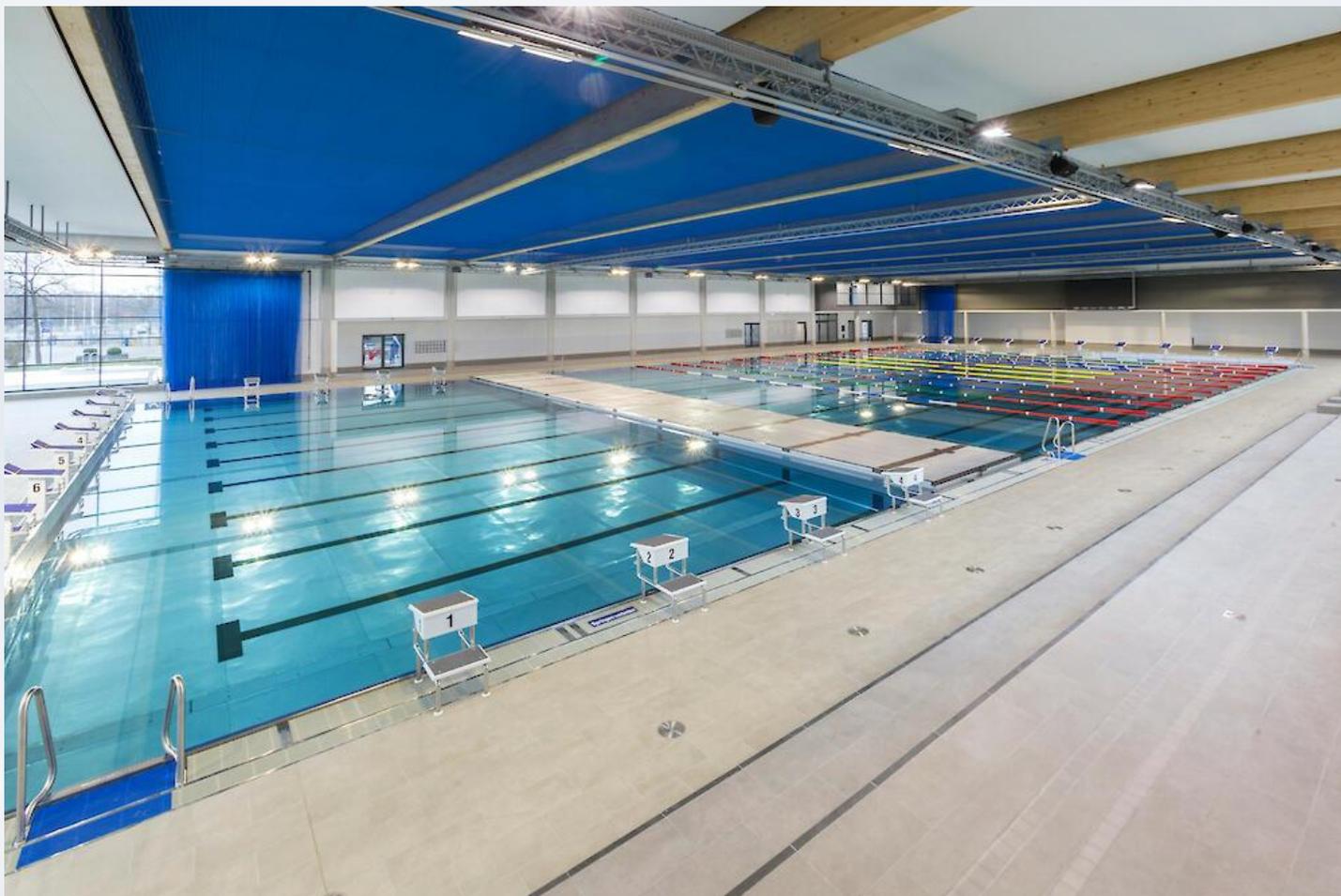
Neues Sport- und Familienbad: Anmutung



Beispiel: Projektstudie Chris Lange, Berlin (mit Sprungbecken)



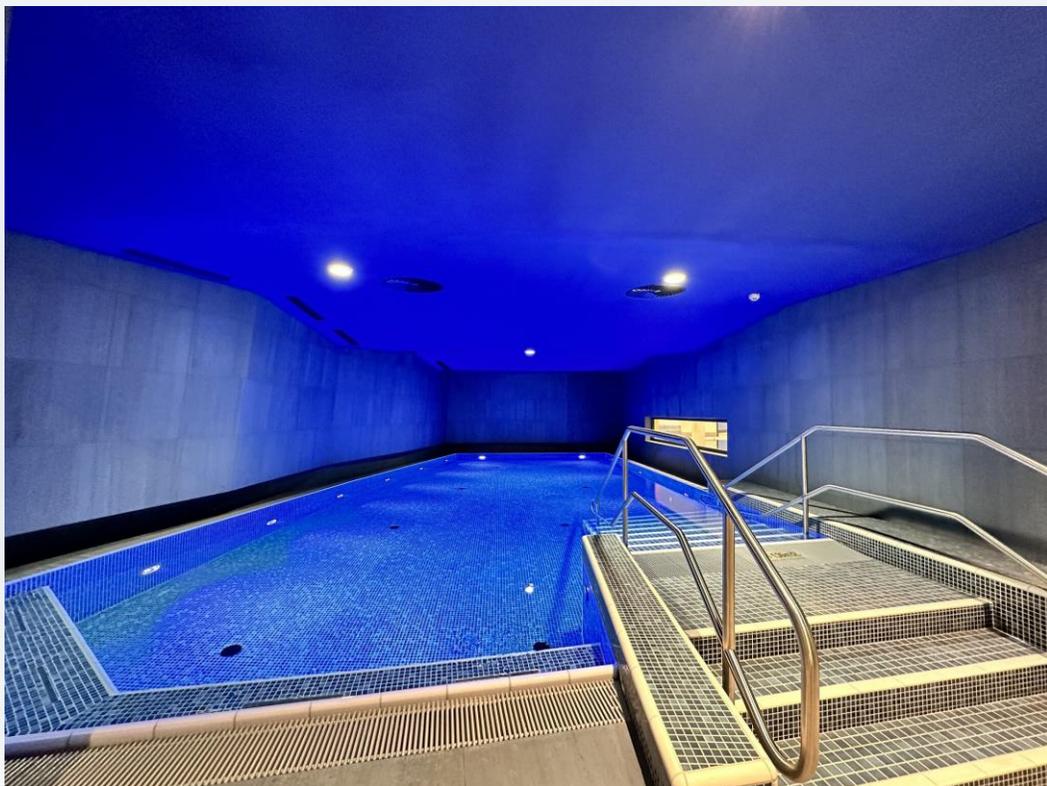
Neues Sport- und Familienbad: 50-m-Sportbecken



Beispiel: 50-m-Sportbecken mit Teilung und temporäre Nutzungsoptionen



Neues Sport- und Familienbad: Lehrschwimmbecken/ Kursbecken



Multifunktional durch Hubboden, ggf. zusätzliche Attraktionen (Massagedüsen etc.)



Neues Sport- und Familienbad: Wasserspielplatz



Beispiel: Atlantis Herzogenaurach (Schulkinderbereich / Planschbecken)

