

Abschlusspräsentation

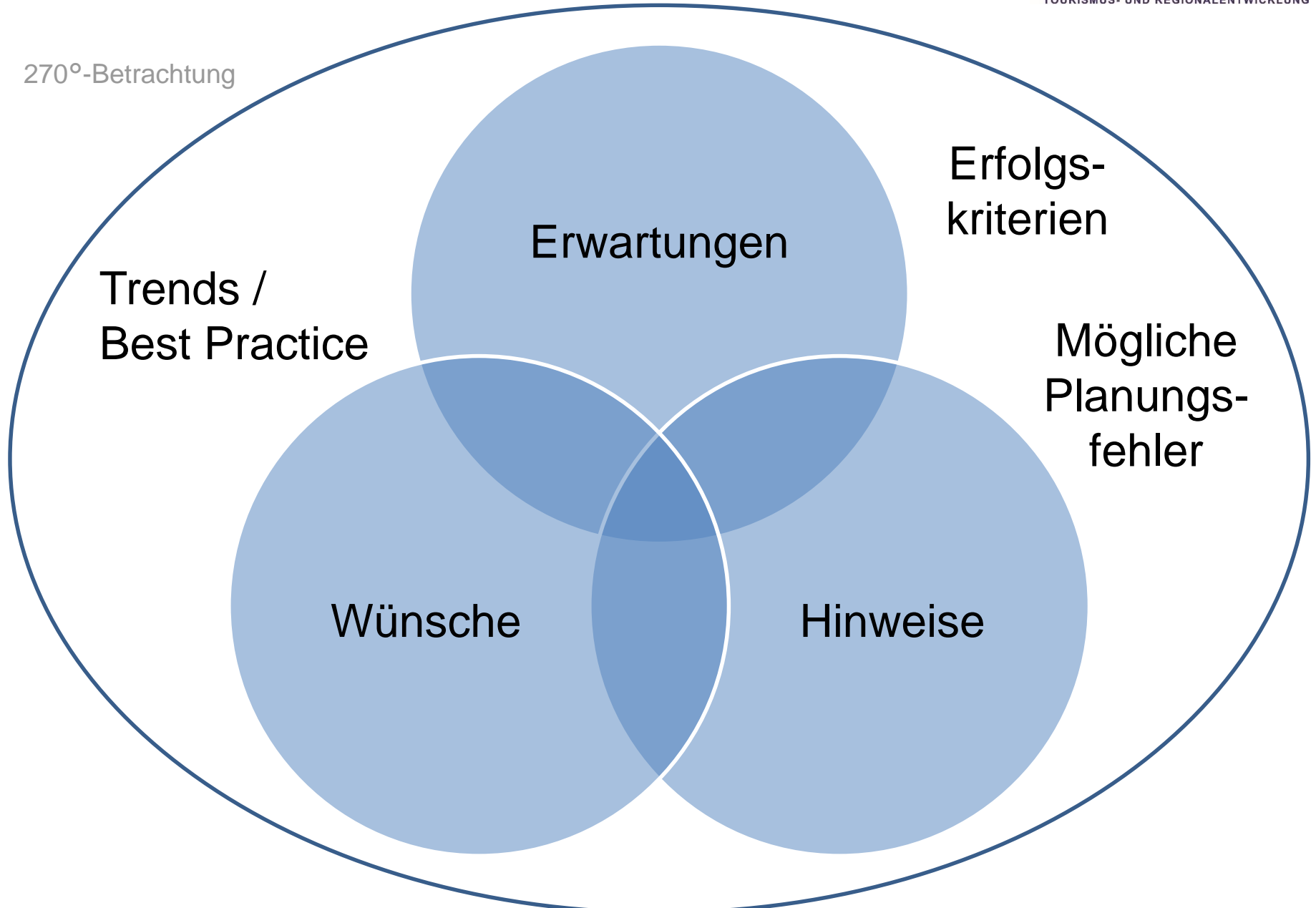
2. Sitzung des Schul- und Sportausschusses

20. September 2018

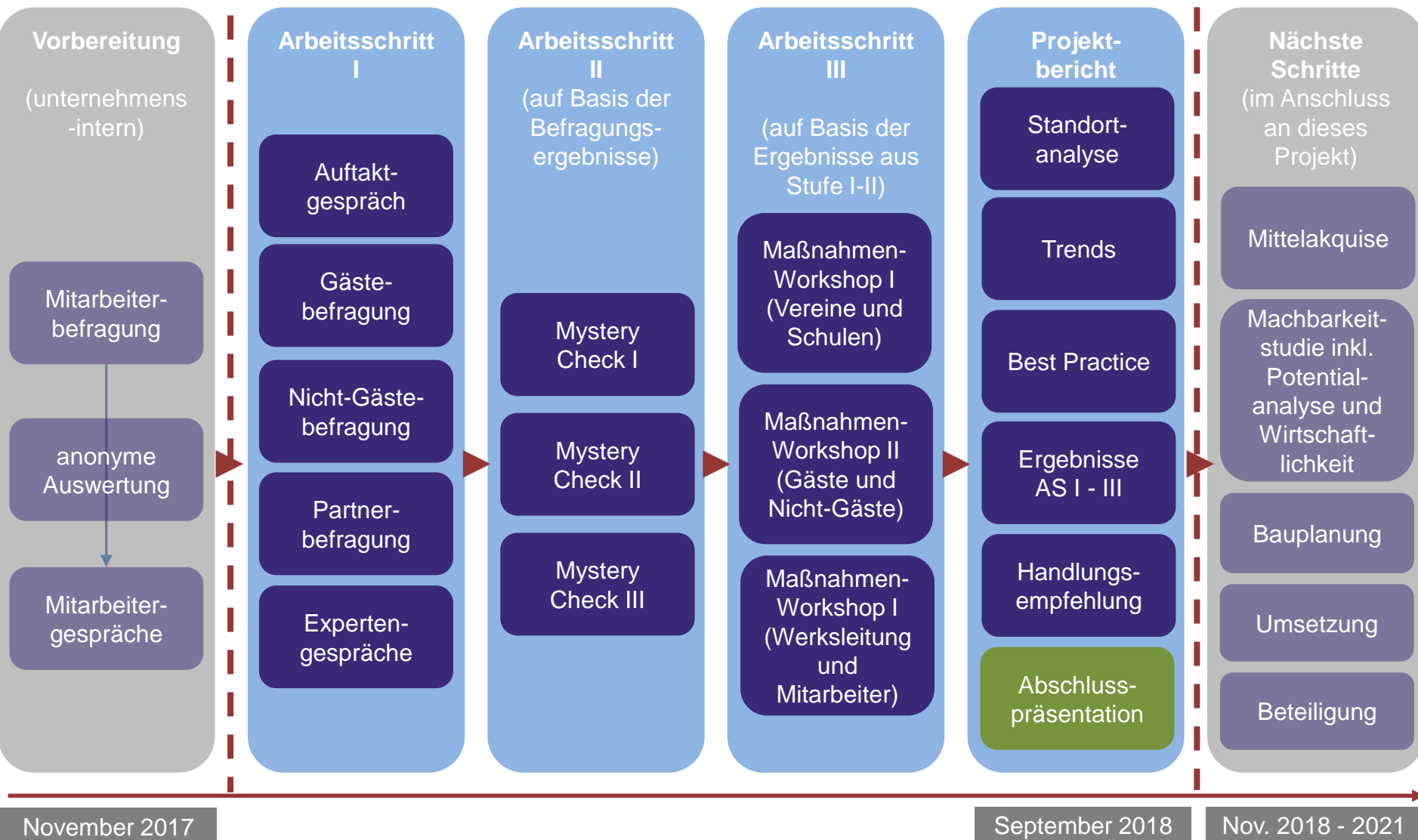


Gästabefragung und Beteiligungsverfahren
Neukonzeptionierung/Sanierung Sportbad St. Lorenz in Lübeck

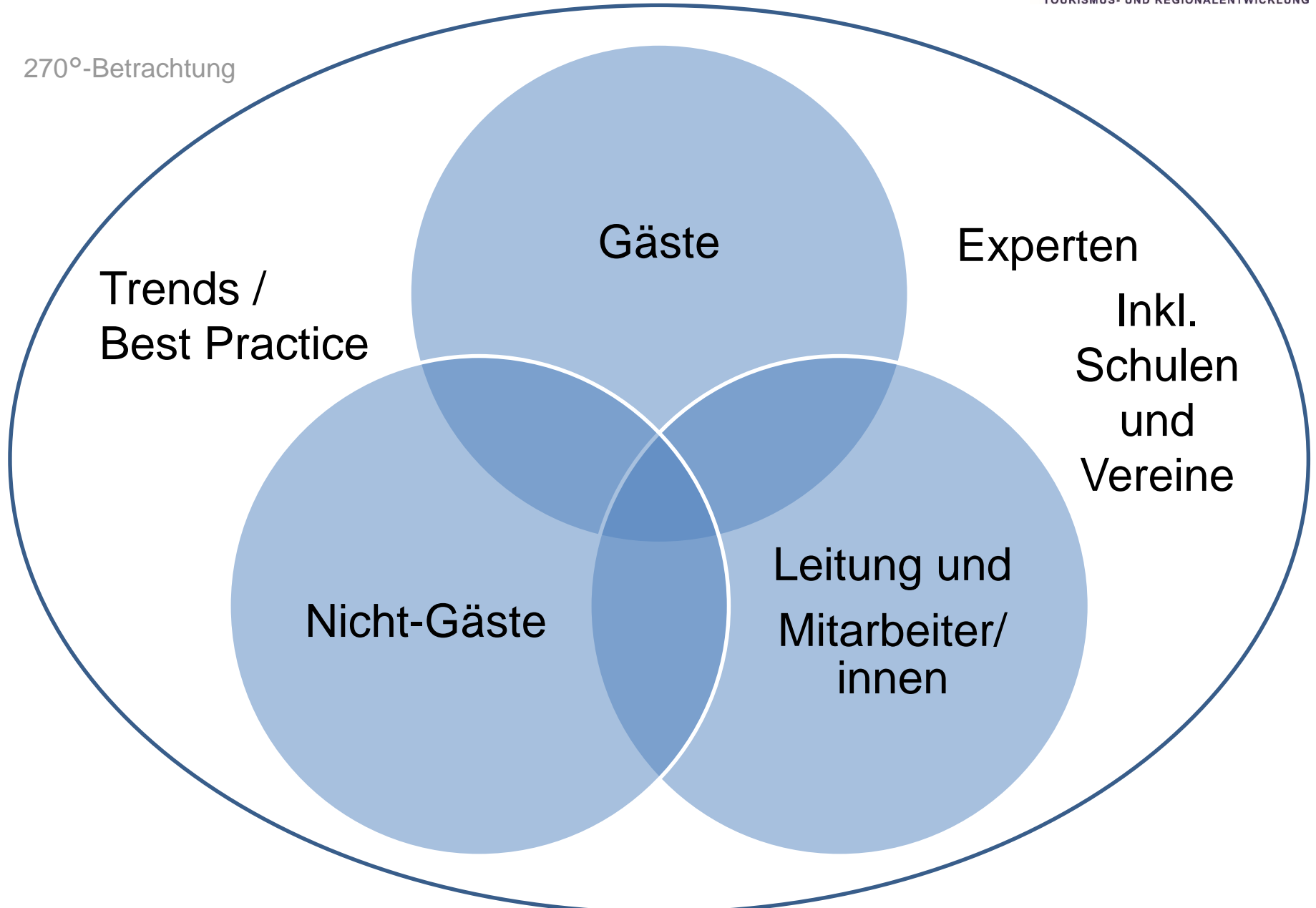
270°-Betrachtung



Projekttablauf



270°-Betrachtung



360°-Betrachtung

Beteiligungsverfahren

Anspruch
Trends und
Best
Practice

**Beteiligung
der
Anspruchs-
gruppen**

**Experten-
befragung**

Wirklichkeit

Baufachliche Analyse

Stärken
Schwächen
Chancen
Risiken

Raum-
programm

Machbarkeitsstudie

Potential

Wirtschaftlichkeit

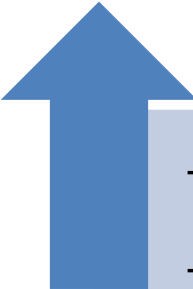

Stärken und Schwächen aus Gäste- (inkl. Schulen und Vereine) /Nicht-Gästabefragung, Mystery-Checks und Workshops

- Freundlichkeit des Personals
- 50-Meter-Bahnen und Sprungtürme
- Weiterempfehlungsbereitschaft
- Angebot für Schulen und Vereine
- Teilbarkeit des Beckens
- Kursangebot
- Kostenlose Parkplätze
- Verkehrsanbindung

- Bekanntheitsgrad
- Stammgastanteil
(Ø Besuchshäufigkeit) / Anzahl Vereins- und Schulschwimmer

- Allgemeinzustand des Bades
- Aufenthaltsqualität
- Ausstattungsqualität
- Barrierefreiheit
- Wegesystematik und -führung
- Wasserflächen (zu wenig für alle Anspruchsgruppen)
- Öffnungszeiten für Individualschwimmer
- Attraktivität für Kinder (Familien)
- Wasser-/Lufttemperatur
- Gastronomieangebot
- Verbindung Angebotsbereiche
- Wahrnehmung Preis-Leistungsverhältnis (Ø Aufenthaltsdauer)
- 60% Schul- und Vereinsschwimmer (niedriger Deckungsbeitrag)
- Geringe Verweildauer, keine Zusatzeinnahmen

Chancen und Risiken aus Gäste- (inkl. Schulen, Vereine) /Nicht-Gästabefragung, Mystery-Checks und Workshops

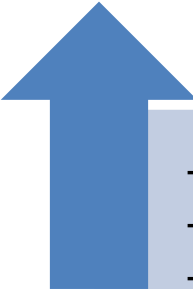
- 
- 
- Optimierung Ausstattungsqualität (inkl. Wettkampfeignung)
 - Optimierung Aufenthaltsqualität (inkl. Außenbereich)
 - Optimierung Angebotsqualität (inkl. Gastronomie)
 - Optimierung Barrierefreiheit
 - Optimierung Öffnungszeiten (inkl. Verfügbarkeit/Trennung Wasserflächen)
 - Optimierung Raumanordnung/Wege (inkl. Backstagebereiche)
 - Optimierung Atmosphäre (Licht, Akustik, Ton, Bild, Animation)
 - Optimierung Werbung und Homepage
 - Optimierung Multioptionalität und Zielgruppenkonflikte
 - Optimierung Betriebskosten
 - Generierung neuer Gäste
 - Steigerung Deckungsbeitrag
- Lange Schließzeit/Bauzeit
 - Verlust der Wettkampfeignung
 - Verlust der 50-Meter-Bahnen
 - Zunahme der Nichtschwimmerquote
 - Abschaffung der kostenlosen Parkplätze
 - Erhöhter Personalbedarf nach Umbau
 - Zu große Konkurrenz durch andere Freizeitangebote in Lübeck
 - Änderung Freizeitverhalten


Stärken und Schwächen aus Sicht der Schulen und Vereine – Ergebnisse aus Workshop

- Schulsportnutzung und Vereinsnutzung ist gegeben
- Es können Schulwettkämpfe durchgeführt werden (wettkampfgerechtes Becken)
- Brücke zur Teilung des Beckens
- Sprungtürme
- Genügend Platz am Beckenrand (um sich zu bewegen)
- Viele Umkleidekabinen und Schränke
- Bistro mit Snacks und Getränken

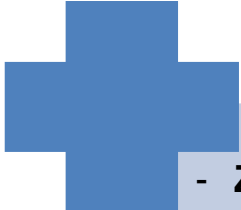
- Es gibt zu wenige Bahnen für die Vereine
- Es fehlt eine vernünftige Tribüne mit mehr Platz zum sitzen
- Die Startblöcke sind nicht mehr zeitgemäß
- Es fehlt eine Rückenstarthilfe für die Schwimmer
- Die elektronische Zeitnahme ist nicht mehr optimal
- Die Beschallung im Bad ist schlecht
- Das Lehrschwimmbecken ist zu klein
- Der Duschbereich ist sehr eng gestaltet
- Die Barrierefreiheit ist aktuell im Bad nicht erfüllt
- Der Eingangsbereich ist nicht attraktiv
- nicht genügend Parkplätze
- kein Kraftraum mehr vorhanden

Chancen und Risiken aus Sicht Schulen, Vereine – Ergebnisse aus Workshop

- 
- Erweiterung Zeiten für Vereine
 - Lagerräume für Schulen und Vereine
 - Anbau eines zweiten Lehrschwimmbeckens
 - weiteres 8 x 50m-Schwimmbad
 - Gegenstromanlage
 - Wasserballvoraussetzungen u. Equipment
 - Schwimmbahnen abtrennen (angepasst an die Zielgruppen / Geschwindigkeiten)
 - Weitere Attraktionen schaffen (Anreiz zum Schwimmen gehen geben)
 - Barrierefreiheit ermöglichen, Familien mit Kindern anziehen, aber wettkampfgerecht bleiben
 - Erfüllung der Richtlinien für nationale Wettkämpfe
 - Entstehung eines Leistungssportzentrums

- 
- Verlust der Wettkampftauglichkeit
 - Umwidmung zu einem Spaßbad
 - Rückgang der Schwimmer im Allgemeinen
 - Konkurrenz der Fitnessstudios insbesondere im Hinblick auf die 24/7 Öffnungszeiten im Vergleich zu den begrenzten Öffnungszeiten im Schwimmbad
 - Unterschiedliche Interessen der Zielgruppen in der heutigen Zeit (betrifft insbesondere auch die Vereine)
 - Großes Angebot in Lübeck an Freizeitmöglichkeiten (große Konkurrenz für ein Schwimmbad)

Ergebnisse aus den Expertengesprächen – Erfolgskriterien

- 
- **Zuerst Entscheidung pro oder Contra Wettkampf-Sportbad u. Saunaangebot**
 - Einbindung aller Anspruchsgruppen in den Planungsprozess
 - **Notwendigkeiten und Wünsche strikt trennen**
 - Gutachten und Machbarkeitsstudie vorab (mindestens für Sauna – „ganz oder gar nicht/minimale Funktionssauna“)
 - **Klares Leitthema für Raumplanung, Ausstattung und Angebot**
 - Variantenplanung als Entscheidungsgrundlage
 - Zeitlose Gestaltung mit hochwertigen, pflege- und wartungsfreundlichen Materialien und deren optimaler Einbau
 - **Realistische Budgetplanung ohne „faule Kompromisse“ für mind. 25 bis 30 Jahre**
 - Zeitliche Bewertung aufeinander folgender Sanierungs- und Attraktivierungsschritte sowie Masterplan für langfristige Reattraktivierung inkl. Schaffung baulicher Voraussetzungen
 - **Klare, transparente Öffnungszeiten und Preissystem (keine kostenlosen Eintritte sowie mindestens niedrigster Listenpreis auch für Schulen und Vereine)**
 - Kurz-, mittel- und langfristig orientierte gesellschaftspolitische Begleitmaßnahmen
 - **Bei Entscheidung für Sauna zentrale, gute Gastronomie**
 - **Kursangebote ausbauen, mind. 1 Kursbecken schaffen**

Ergebnisse aus den Expertengesprächen – mögliche Planungsfehler

- **Entwurfsplanung ohne vorgelagerte Definition einer angebotsseitigen Grundausrichtung sowie der Vorgabe Raum- und Funktionsprogramm, thematische Verwässerung**
- zu langes und zu spätes Mitspracherecht für diverse Entscheidungsträger
- **Ausblenden von Problemen des baulichen Bestandes und zu späte Einholung von grundlegenden Bauuntersuchungen/ Bestandsanalysen**
- Keine Marktanalyse im Vorfeld durchzuführen, kurzfristige Moden mitmachen
- **Nicht mind. 20% Preissteigerung (Baukosten, Ausschreibungskosten, Baunebenkosten) einzukalkulieren**
- Klein zu denken, in Details zu sparen
- **Immobilie aufbauten wie z. B. Kletterwände am Beckenrand zu planen, die (wenn gewünscht) eine Wettkampftauglichkeit konterkarieren würden**
- Es allen recht machen zu wollen / alles unter einem Dach umsetzen
- Profitable Bereiche (Kurse, ggf. Gastronomie) fremdvergeben
- Keine Abstimmung der Bauplanung mit Eventplanung (Ausstattung, Funktionalität)
- **Keine Digitalisierung der Steuerungstechnik**
- Keine optimale Licht- und Tonausstattung sowie Planung multimedialer Inhalte
- Viel Geld in eine nicht rentable Sauna zu investieren oder aber keine klare politische Entscheidung für negative Deckungsbeiträge erzielen

Zielgruppenkonflikte und Lösungsansätze

Eingeschränkte Wasserflächen
für alle Anspruchsgruppen

Grds. durchgehendes Sicherstellen/Trennen von
Wasserflächen (auch für Individualschwimmer)

Unübersichtliche Öffnungszeiten / Schließzeiten
für Individualbesucher durch Trainingszeiten

Grds. durchgehendes Sicherstellen/Trennen von
Wasserflächen (auch für Individualschwimmer)

Ausstattung / Attraktivität für Individualbesucher
(Familien mit Kindern) vs. Wettkampfrichtlinien

Mobile Attraktionen, Kurse, Animation, Licht-,
Ton und Bild, Inszenierung/Atmosphäre

Wasser-/Lufttemperatur wg. Wettkampfeignung
vs. Aufenthaltsqualität / \emptyset Verweildauer

Kompromiss der Wasser- /Lufttemperatur pro
Aufenthaltsqualität - außer bei Wettkämpfen

Lautstärke während Schul-/Trainingszeiten
vs. Aufenthaltsqualität / \emptyset Verweildauer

Räumliche Trennung von Wasserflächen
und sehr gutes Akustikkonzept

Rückgang der Nachfrage nach Schwimmen /
Anstieg Nichtschwimmerquote vs. Angebot

Gesellschaftspolitische Maßnahmen wie
Förderung Wassergewöhnung/Schwimmkurse

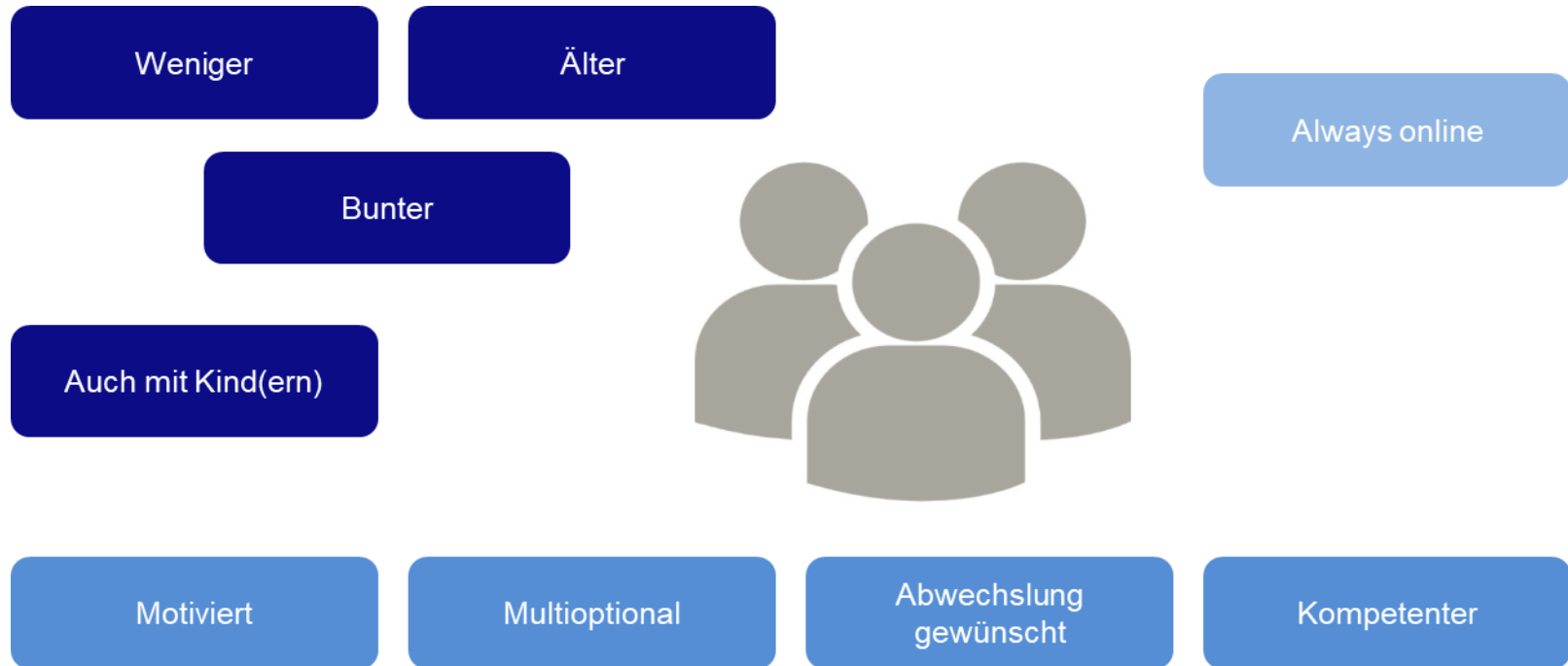
Transparentes, gerechtes Preissystem
vs. Förderung Schulen/Vereine

Förderung der Anspruchsgruppen anstelle
Ausgleich negativer Deckungsbeiträge

Optimierung Deckungsbeitrag
vs. Ausrichtung des Bades

Klare politische Entscheidung pro Sportbad UND
Optimierung Angebot/Öffnungszeiten für
Individualbesucher

Freizeitrends



Trends in Schwimmbädern und Saunen

Infrastruktur

- Zeitlose Architektur, hohe Ausstattungsqualität
- Wellnesseinrichtung
- Trennung von Schwimmflächen
- Multifunktionale Becken (mit Hubboden)
- Mobile und modulare Attraktionen: z. B. Sprungelemente, Kletterwände, Slackline, Kletternetze, Aquafitnessgeräte
- angeschlossene Hotels / Ferienanlagen / Wohnmobilstellplätze (Bademantelzugang, „Übernachten im Schwimmbad“)

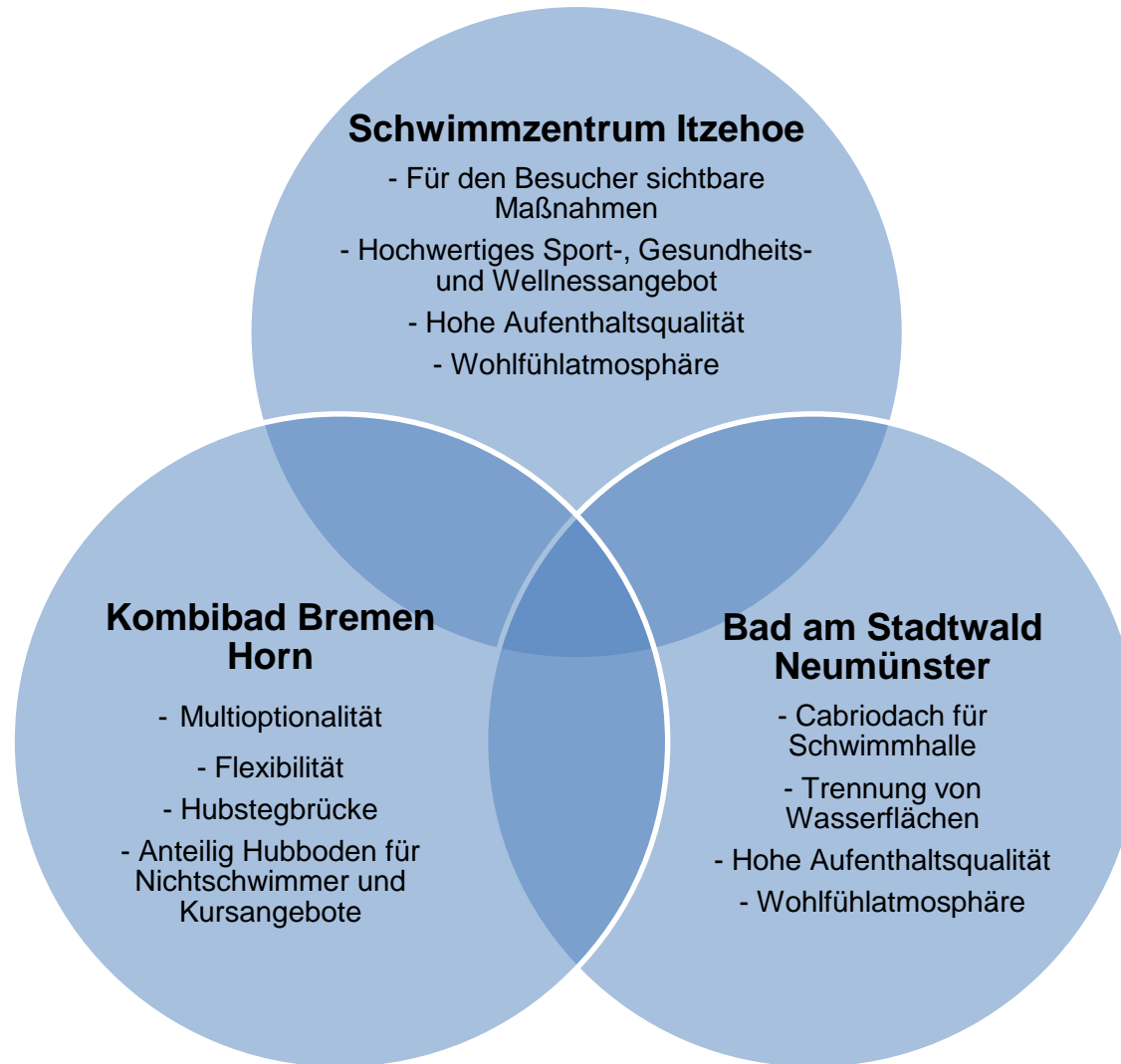
Inszenierung

- Klares Leitthema
- Wohlfühlatmosphäre (hohe Aufenthaltsqualität)
- DMX-Steuerung für Licht- und Tontechnik: Stimmungsvolle Poolbeleuchtung / Licht-/Videoinszenierung (z.B. Videoprojektion 360 Grad in der Sauna über Leinwand)
- RGB-Beleuchtung über und unter Wasser sowie in der Sauna
- Virtual Reality Effekte
- Farbkonzept
- Animation
- Themenevents

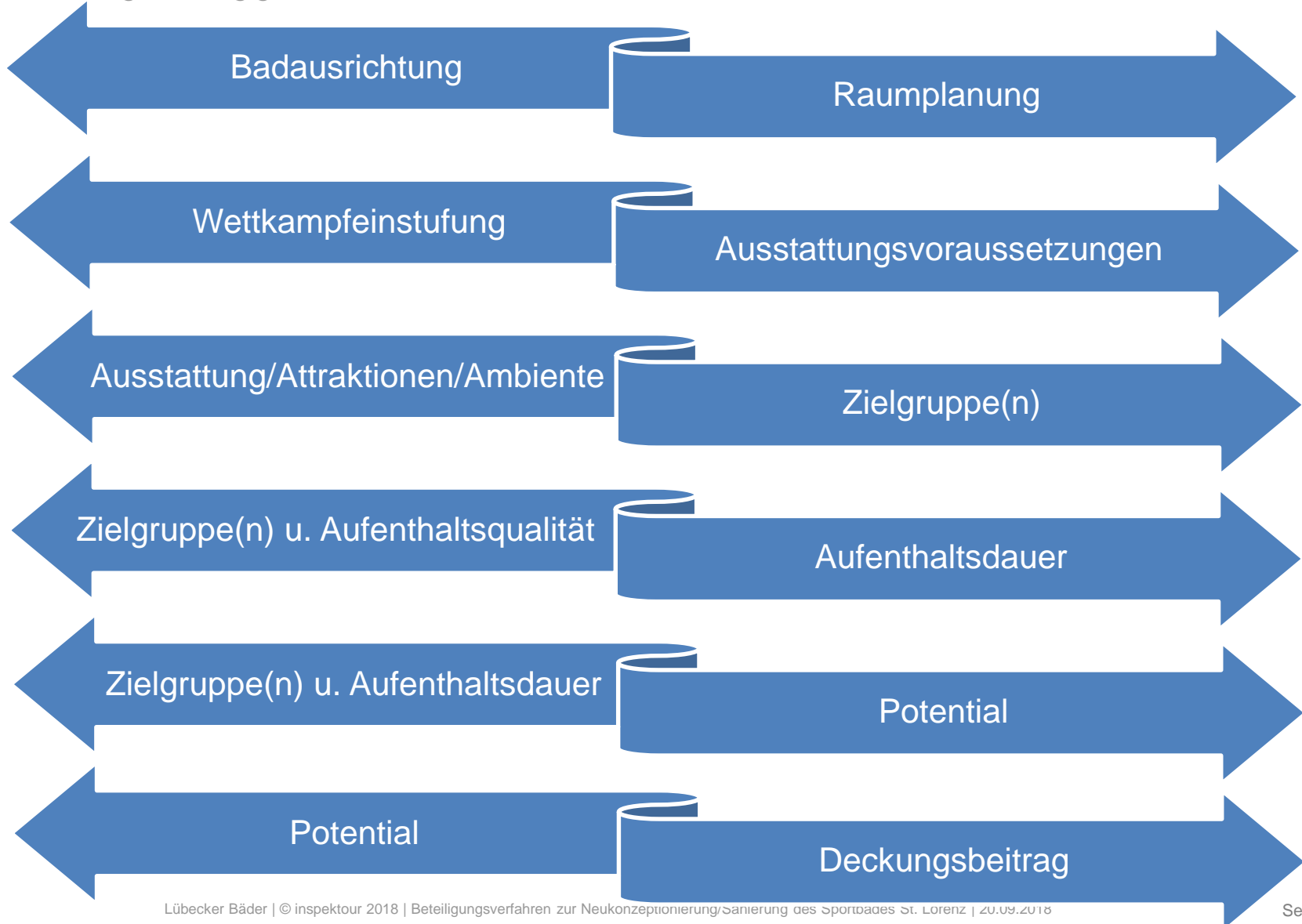
Service

- Hohe Angebots- und Servicequalität
- Wechselnde Kursprogramme für alle Altersgruppen, z. B. Aqua Cycling, Aqua Step, Aqua Fatburner, Aqua Balancing, Aqua Dancing, Aqua Boxing, Aqua Bootcamp, Schwangerenschwimmen
- Wassergewöhnungskurse
- Spezielle Schwimmkurse
- Wellnessangebote
- Präventionsangebote
- Betriebliches Gesundheitsmanagement
- Freie WLAN-Bereiche im Bad/Bistro

Best Practice – sanierte und attraktivierte Sportbäder



Entscheidungsabhängigkeiten



Fazit



„SPORTBAD plus“

Gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen,
Quartiersentwicklung und Bäderkonzept parallel
bearbeiten

Masterplan - energetische und
technische Sanierung
UND inhaltliche, sichtbare
Attraktivierung

räumlich getrennte/trennbare
Wasserflächen,
multifunktionales Kursbecken
und mobile Attraktionen

Herausragende (Kurs-)
Angebote (z. B. Trendsport,
Prävention, Fitness, Wellness)

Saunabedarf und Potential
prüfen!
Wenn Sauna, dann unbedingt
zentrale Gastronomie

Klare Thematisierung und
entsprechende Inszenierung

Sehr gute Ausstattungs-,
Aufenthalts- und Servicequalität

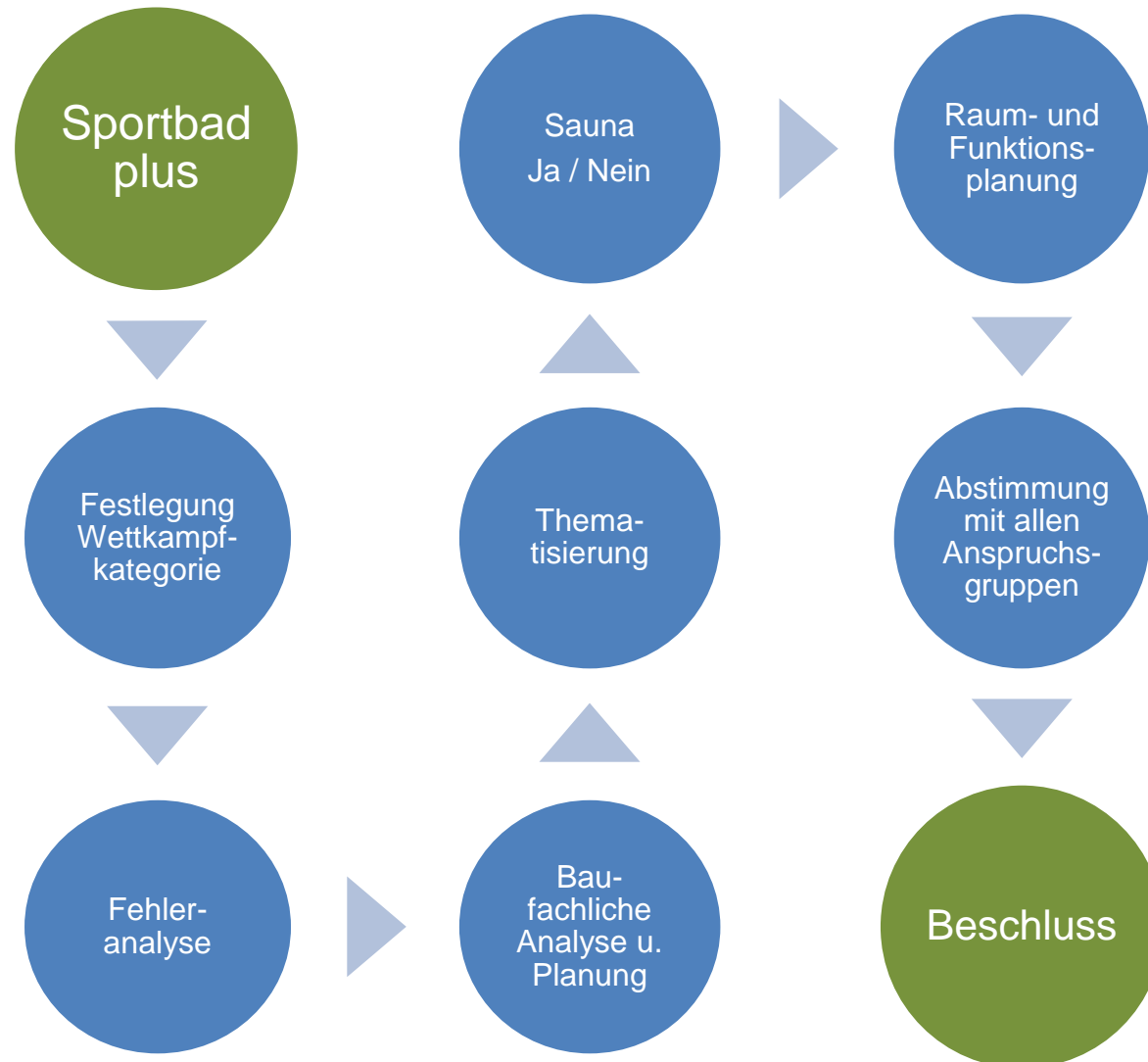
Höchstmögliche Barrierearmut
für alle Zielgruppen
(offline und online)

Transparente, durchgängige
Öffnungszeiten (Zugang zu
Wasserflächen)

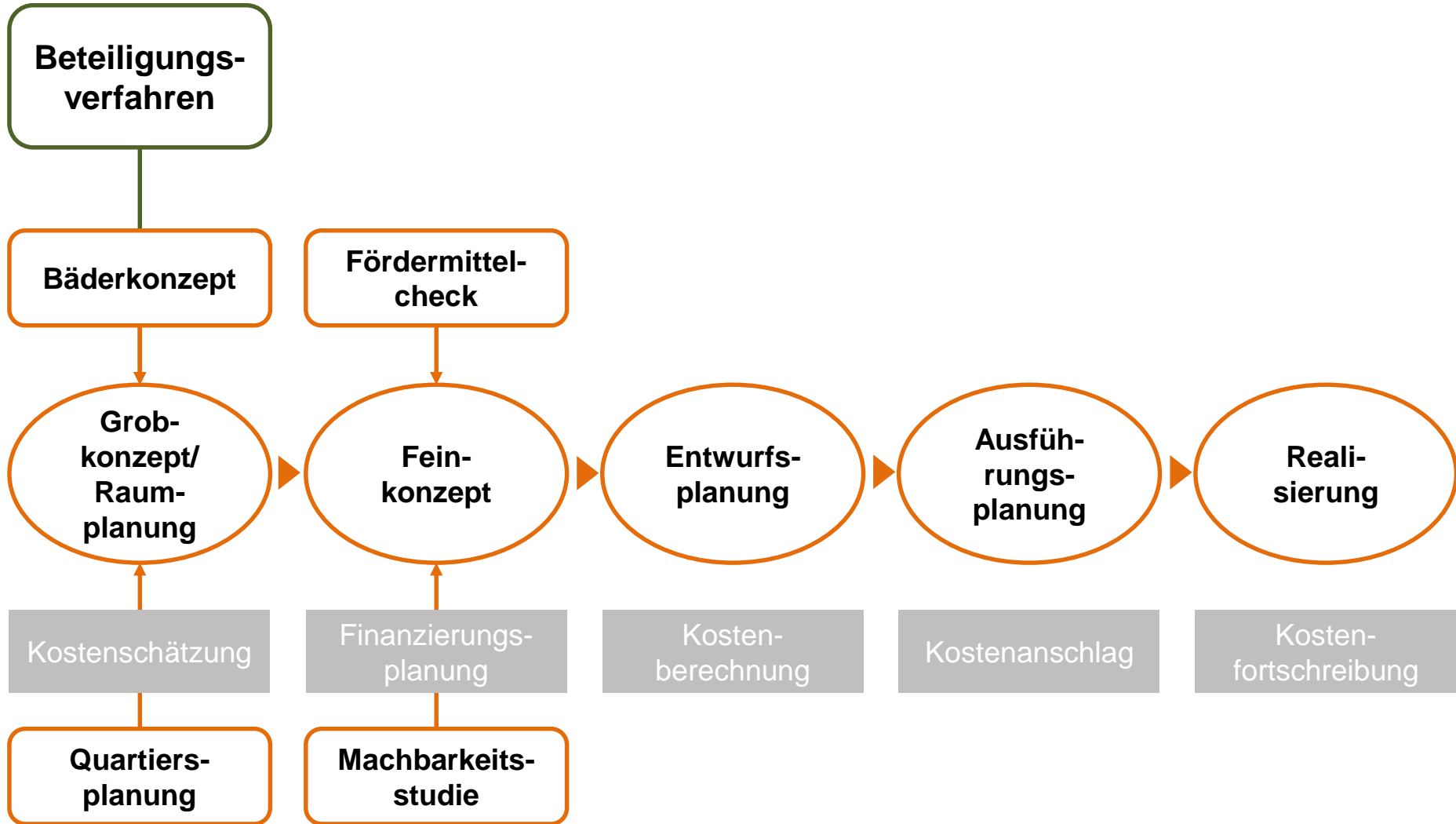
Transparentes und faires
Preissystem

Langfristig konsumtive Mittel für
regelmäßige Wartung,
Instandhaltung und
Reattraktivierung einplanen

Entscheidungsprozess



Nächste Schritte



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



inspektour GmbH
Tourismus- und Regionalentwicklung

Osterstraße 124
20255 Hamburg

www.inspektour.de