

Thematik Schwimmhalle 2022

Standpunkt der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn (08/2022)

Sehr geehrter Herr Kozián,

sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die aktuelle Diskussion zur Umsetzung einer Schwimmhalle, möchte ich Ihnen unseren Standpunkt zur Kenntnis geben.

Ausgangspunkt ist die Machbarkeitsstudie der Firma Pro Fund Consult (06/2021) und die Wirtschaftlichkeit Variante 4 (27.Juni 2022). Zur Diskussion stehen somit die folgenden Varianten:

- Neubau einer Schwimmhalle im Gebiet B25 „Grüner Weg“ (Varianten S-L)
- Anbau eines Springer- & Kursbeckens mit Hubboden am Kübomare
- Mitnutzung des Kübomare durch Zahlung eines Betreiberentgeltes

Der Neubau

Ein Neubau wird – je nach Variante - mit Investitionskosten in Höhe von 13,5 bis 26,4 Mio.EUR veranschlagt. Die veranschlagten Besuche liegen zwischen 42T EUR und 99 T EUR p.a..

Je nach konzeptioneller Ausprägung lag der Zuschussbedarf (unter Vollkostenbetrachtung) zwischen 1 Mio. und 1,4 Mio. EUR jährlich. Die Gesamtprojektdauer wird mit 48-50 Monate nach politischem Beschluss angegeben.

Die Marktanalyse ergab:

Bzgl. des Versorgungsgrades der Region mit Bädern ist eine Neuplanung in Kühlungsborn nur dann sinnvoll, wenn auch die Bedarfe des Umlandes berücksichtigt werden. Ein neues Bad, welches nur die Bedarfe der Stadt Kühlungsborns im Fokus hat, wird nicht als sinnvoll erachtet.

Die Einzugsgebietsanalyse ergab:

Tendenziell wird eine Fokussierung des neuen Bades auf Touristen nicht empfohlen, dennoch finden sportlich orientierte Urlaubsgäste oder evtl. Kursgäste mit dem projektierten Bad ein alternatives Angebot zum Kübomare.

Der Anbau (Variante 4b)

Die Investitionskosten für den Anbau werden mit 5,2 Mio. EUR veranschlagt.

Die veranschlagten Besuche liegen bei rund 48T Gästen (Kübomare aktuell 13,8T).

Für diese Variante beträgt das *mögliche* Betreiberentgelt rd. 440T EUR p.a. (bei einem tatsächlichen Mehraufwand von rd. 330T EUR). Hinzukommen bei dieser Variante noch die Finanzierungskosten in Höhe von rd. 288 T EUR für den Anbau.

Erforderlich wird die Stellung eines neuen Grundstücks für Parkplätze, falls der Anbau auf jetzigem Parkplatz realisiert wird.

Die Mitnutzung des Kübomare (Variante 4a)

Dabei sollten die Eintrittspreise für den Schwimmbadbereich auf ein sozialverträgliches Niveau gesenkt werden. Es ist vorgesehen, dass das Kübomare dann auch zukünftig weiter privatwirtschaftlich betrieben wird unter der Prämisse, dass der entstandene Mehraufwand für die Betreiber durch die Kommune, zusätzlich zu einer Art marktüblichen Managementvergütung, ausgeglichen wird. Es entstehen keine Investitionskosten, da keine Baumaßnahmen geplant sind.

Die veranschlagten Besuche liegen bei rund 43T Gästen (Kübomare aktuell 13,8T).

Für die Variante 4a ergibt sich ein mögliches Betreiberentgelt von rd. 260.000 EUR p.a. inklusive Management Fee.

Die Thematik Schwimmhalle aus Sicht des Tourismusstandortes Ostseebad Kühlungsborn

Ein prädikatisiertes Seebad, noch dazu mit dem Anspruch auf eine ganzjährige Attraktivität, sollte ein ausreichendes Portfolio an Schwimm- und Saunaangebote vorhalten. In einer nichtrepräsentativen Umfrage im Jahr 2020 gaben 61% der Gäste auf die Frage „*Welches zusätzliche Angebot hätten Sie sich im Ostseebad Kühlungsborn gewünscht?*“ an: Schwimmhalle.

Das Tourismus Konzept aus dem Jahr 2010 dokumentierte, in einer repräsentativen Umfrage der Gäste auf die Frage „*Was hat den Gästen bei Ihrem Besuch gefehlt?*“ unter der Rubrik Indoorangebote 50%. Hierzu zählte u.a. auch eine Schwimmhalle. In beiden Umfragen waren Mehrfachnennungen möglich.

Vergleicht man die Übernachtungszahlen im jeweiligen Winterhalbjahr (November bis März) in den Jahren 2006/2007, 2013/2014 und 2018/2019 hinsichtlich deren Entwicklung, so verzeichnen wir eine Steigerung der Übernachtungszahlen von 22% bzw. 31 %. Im Winterhalbjahr 2018/2019 hatten wir somit 155T Übernachtungen mehr als noch im Jahr 2006/2007. Diese Steigerungen wurden (rein rechnerisch) erreicht, ohne das Angebot einer öffentlichen Schwimmhalle bzw. begünstigt durch die bereits bestehenden Angebote.

Hinsichtlich einer möglichen und nennenswerten Steigerung der Attraktivität, insbesondere für das Winterhalbjahr, erfüllt aus unserer Sicht ausschließlich die Variante L der Machbarkeitsstufe aus dem Jahr 2021. Die reine Nutzung durch Touristen wird, für den Bad- und Saunabereich, mit 35.300 Besucher p.a. angegeben. Einen Umsetzungsdruck, auch hinsichtlich vermeidlicher Mitbewerber, können wir hier nicht ableiten. Ein seriöser Kosten-Nutzen Vergleich empfiehlt daher aktuell den Verzicht.

Die Alternative eines Anbaus an das bestehenden Kübomare der Morada Gruppe und das zugrundeliegende Konzept schließt einen touristischen Mehrwert de facto aus. Das Angebot enthält kein Angebot für Familien bzw. schließt Kinder sogar als Zielgruppe aus. Die notwendige Querfinanzierung aus Kurtaxmitteln ist, wenn überhaupt, nur marginal zulässig.

Hinsichtlich der zukünftigen städtebaulichen und touristischen Entwicklung wäre ein weiterer Verlust eines städtischen Grundstückes, noch dazu in so exponierter Lage (neben dem Parkdeck in der Rudolf-Breitscheid Straße), ein gravierender Entschluss. Ein weiterer (Hotel) Parkplatz, in unmittelbarer Nähe zu bereits umfangreich vorhandenen Parkflächen, wäre sowohl umweltpolitisch als auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit absolut kontraproduktiv. Sowohl für ein prädikatisiertes Seebad als auch für die Entwicklung des städtischen Lebensraumes.

Fazit

Betrachtet man diese beiden Varianten, Neubau oder Anbau, unter den aktuellen Krisenszenarien und den damit verbundenen Herausforderungen kommt man unweigerlich zu der Erkenntnis, dass ein Verzicht aktuell der Vernunft entspräche.

Lösungsansatz

Bleibt die Option der Variante „Mitnutzung des Kübomare durch Gäste und Einheimische“. Hier ergibt sich die Möglichkeit einer weiterführenden Kooperation mit dem Betreiber, sofern der Betreiber planungssichere Ressourcen an Kapazitäten und Zeitfenstern - für Gäste und Einheimischen - anbieten kann. Zu diskutieren wäre dann ein erweiterter Leistungsabkauf seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, von dem sowohl Einheimische und Gäste profitieren würden.

Auf Grundlage der angebotenen Kapazitäten, der saisonalen Nutzung und des gewünschten Benefits (→sozialverträgliche Preise, Ermäßigung auf Kurkarten) errechnet sich ein maximaler Deckungsbetrag.

Diese Angebote könnten digital (→ Küsten Guide, Ticketshop) vermarktet und erfasst werden. Eine monatliche und transparente Auswertung im Rahmen des bestehenden Systems wäre einfach und kostenneutral umzusetzen. Zu empfehlen wäre hier ein Projekt über 24 Monate, um eine verlässliche Analyse von Angebot und Nachfrage zu gewährleisten.

Optional könnten regionale Angebote in das System integriert werden.

Nach Abschluss des Projektes kann sowohl die Machbarkeitsstudie als auch die Rahmenbedingungen aktualisiert bzw. neu bewertet werden.

Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn bietet ihre Unterstützung bei der Umsetzung an.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Langer