# KOHL > PARTNER

# **Bäderstudie**Bedarfsanalyse Schwimmbäder

#### Auftraggeber:

Regio-Tech Regionalentwicklungs-GmbH Mag. Stefan Niedermoser, MSc

Regio-Tech 1 6395 Hochfilzen

niedermoser@regio-tech.at www.regio-tech.at

#### Auftragnehmer:

Kohl & Partner GmbH Mag. FH Martin Mayerhofer, MSc Hans-Gasser-Platz 9 9500 Villach martin.mayerhofer@kohl-partner.at www.kohl-partner.at



Endpräsentation, 02. Februar 2023



K ≯ P

Mag.<sup>FH</sup> Martin Mayerhofer, MSc Managing Partner Kohl ➤ Partner

## Warum Kohl ➤ Partner

- 01 Hoch im Anspruch
- 02 Fair im Pricing
- 03 Konstant in der Qualität
- 04 Individuell im Zugang
- 05 Zielorientiert in der Umsetzung
- 06 Ganz in der Tiefe
- 07 Glühend im Spirit



K ≯ P

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

3



# **Ausgangslage**

- Rund um die Regio-Tech Regionalentwicklungs-GmbH wurde eine Diskussion über den aktuellen Bestand sowie zukünftigen Bedarf von Schwimmbädern gestartet.
- Neben der nüchtern-legitimen Grundsatzfrage wird diese Diskussion aktuell auch stark über die Entwicklung der Energiepreise befeuert, die die Haushalte der Gemeinden weiter belastet.
- Gemeindeübergreifend sollen diese Gespräche nunmehr strukturiert weitergeführt und zusätzlich aus fachtouristischer Sicht bewertet werden.





K ≯ P

# Zielsetzung

Zielsetzung vorliegender Studie ist, in einem ersten Schritt eine Bestandsanalyse zu den vorhandenen Schwimmbädern durchzuführen, um eine Bewertung des aktuellen Angebots aus Gästesicht zu haben.



- In einem zweiten Schritt soll eine Bedarfsanalyse durchgeführt werden, in welcher der Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen (Einheimische, Schulen, touristische Gäste, etc.) aufbereitet wird.
- Finale Erkenntnisse werden in Folge verschränkt und zielführende strategische Maßnahmen für die Region abgeleitet.

5

K ≯ P

# Badeanlagen

- Die Region regio<sup>3</sup> Pillerseetal-Leukental-Leogang umfasst in Summe 13 Gemeinden.
- In der engeren Betrachtung sind folgende Bäder eingeschlossen:
  - Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann
  - · Aubad, Fieberbrunn
  - Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
  - · Aquarena, Kitzbühel
- Das Kaiserbad in Ellmau wird als nächstgelegener Anbieter im Umfeld mitgedacht.



K ≯ P

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

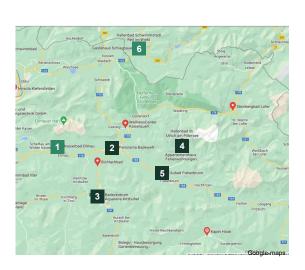
7

## K ≯ P

# Hallenbäder der Region.

Pillerseetal-Leukental-Leogang

- Hallenbäder:
  - 1. Kaiserbad, Ellmau
  - 2. Panorama Badewelt, St. Johann
  - 3. Aquarena, Kitzbühel
  - 4. Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
  - 5. Aubad, Fieberbrunn
  - 6. Hallenbad Reith im Winkl
- Darüber hinaus gibt es die Sauna im Wellnesscenter Kaiserquell in Kirchdorf i.T.
- Zudem verfügt die Region über mehrere Freibäder und Badeseen die den Gästen im Sommer zur Verfügung stehen.



K ≯ P

Preisvergleich.
Tageskarte Erwachsene im Hallenbad (Normaltarife).

		Panorama Badewelt Hallen- + Freibad	<b>Aubad</b> Hallenbad	Alpensportbad Hallenbad	<b>Aquarena</b> Kitzbühel		
Tag	Erw.	€ 18,40	€ 11,00	€ 7,50	€ 19,50		
ř	Kinder	€ 10,50	€ 6,00	€ 4,00	€ 9,80		
Abend	Erw.	(4 h) € 14,90	(2-3 h) € 8,00	(m. Gästekarte) € 5,00	(2,5 h) € 13,00		
Abe	Kinder	(4 h) € 8,50	(2-3 h) € 4,00	k.A.	(2,5 h) € 7,00		
Saison	Erw.	€ 175,00	(inkl. Sauna) € 220,00	€ 76,00	€ 215,00		
Sai	Kinder	€ 100,00	k.A.	€ 52,00	€ 107,50		
Jahr	Erw.	€ 275,00	(inkl. Sauna) € 260,00	k.A.	€ 365,00		
a L	Kinder	€ 150,00	k.A.	k.A.	k.A.		

							K	
		gszeiten.						
Гас	jes- und S	aisonöffnungszeit  Panorama Badewelt 2021/2022	<b>Aubad</b> 2018	Alpensportbad 2022	Aquarena 2022			
Sommer	Geöffnet	14.05. – 11.09. 09:30 bis 19:30 Uhr 12.09. – 02.10. 12:00 bis 21:00 Uhr	10.05. – 09.09. 10.00 bis 20.00 Uhr	28.05 - 30.10. Mittwoch bis Sonntag 14.00 bis 20.30 Uhr	Ganzjährig Täglich 10.00 bis 20.00 Uhr Mi: ab 07.00 Uhr			
Ó	In Tagen	121	123	112	365	<	Panorama	
	In Stunden	1210	1230	728	3806		Badewelt hat	
Winter	Geöffnet	01.11. – 17.12. 12.00 bis 21.00 Uhr 18.12. – 13.03. 10.00 bis 21.00 Uhr 14.03. – 24.04. 12.00 bis 21.00 Uhr	01.01. – 11.03. & 16.12. – 30.12. 10.00 bis 21.00 Uhr 12.03. – 08.04 & 30.09. – 15.12. 14.00 bis 21.00 Uhr	17.12. – 10.04. Mittwoch - Sonntag 14.00 bis 20.30 Uhr	siehe Sommer		zwischen 313 und 327 Tagen im Jahr geöffne (21/22 war Ausnahmejahr)	
	In Tagen	174	190	82				
	In Stunden	1738	1670	533				

K ≯ P

# Betriebszeit im Vergleich. Gegenüberstellung von Tagen und Stunden der einzelnen Bäder.

		Panorama Badewelt 2021/2022	<b>Aubad</b> 2018	Alpensportbad 2022	Aquarena 2022	
Sommer	In Tagen	121	123	112	365	
Son	In Stunden	1210	1230	728	3806	
Winter	In Tagen	174	190	82	Siehe Sommer	
Ş	In Stunden	1738	1670	533		
Betriebszeit/Jahr		295 Tage	313 Tage	194 Tage	365 Tage	
- Б	etriebszeit/Janir	2944 Stunden	2900 Stunden	1261 Stunden	3806 Stunden	

Panorama Badewelt hat normal normal zwischen 313 und 327 Tagen im Jahr geöffnet (21/22 war Ausnahmejahr)

Quelle: Zur Verfügung gestellte Daten bzw. Webseite des jeweiligen Betriebes.

11

K ≯ P

# Hotels mit Hallenbäder.

Vier- bzw. Fünf-Sterne-Hotels mit Hallenbädern in den jeweiligen Gemeinden.

Gemeinde	St. Johann in Tirol	Fieberbrunn	St. Ulrich	Kitzbühel		
Anzahl von Hotels in der 4*- und 5*- Kategorie:	5	4	-	23		
Davon mit Hallenbädern:	2	3 (4) (plus Campingplatz)	-	~14	<b>≺</b>	Ergebnisse schnell auffindbarer Hotels mit
Ergebnisse It. Internetrecherche	Sentido Alpenhotel Kaiserfels, Sporthotel Austria	Vaya Fieberbrunn, TUI Blue Fieberbrunn, Alte Post; (Sporthotel Fontana dzt. Im Umbau)	Landhotel Strasserwirt (nur Sauna)	Hotel Kaiserhof, Kitzhof Mountain Design Resort, Relais & Châteaux Tennerhof Gourmet; etc.		Hallenbäder.  Fazit: Mit Ausnahme von Kitzbühel sind eher wenige Hallenbäder vorhanden.

Quelle: St. Johann in Tirol, Fieberbrunn, St. Ulrich: <a href="www.kitzbuehler-alpen.com">www.kitzbuehler-alpen.com</a> (ausgewiesene Häuser lt. Zugriff am 07.12.2022) Kitzbühel: diverse Websiten

K ≯ P

# Bestandsanalyse

- a. Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann
- b. Aubad, Fieberbrunn
- c. Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
- d. Aquarena, Kitzbühel
- e. Kaiserbad, Ellmau



13

# Panorama Badewelt.

Bestand / Angebot

- Die Panorama Badewelt verfügt über ein großzügiges Außengelände sowie dem 50-Meter-Becken.
- Im Innenbereich ist ein wesentlicher Angebotsbestandteil der Rutschenturm.
- Der Kinderbereich und auch der Liegebereich wurden neu gestaltet und optimiert.
- Die Sauna ist im Innenbereich attraktiv jedoch fehlt hier eine Außensauna und dabei vor allem die Panorama-Aussicht.
- Die Gastronomie ist nunmehr ebenso top mit Tennis und Eislauf wird das Gesamtangebot abgerundet.







K ≯ P

#### Panorama Badewelt.

Hardware

- Nach den Investitionsimpulsen der letzten Jahre ist die Badeanlage in einem recht guten Zustand.
- Aufgrund der Größe werden sämtliche Badezielgruppen gut abgedeckt und bedient.
- Die großzügigen Wasserflächen im Freibad aber auch das Ausschwimmbecken des Hallenbades sind für Badegäste attraktiv.
- Besonders hochwertig ist die Gastronomie geworden bei welcher man auch einen besonders schönen Ausblick in die Bergwelt hat.
- Eine Erweiterung im Sauna-Außenbereich ist nach wie vor offen.



15

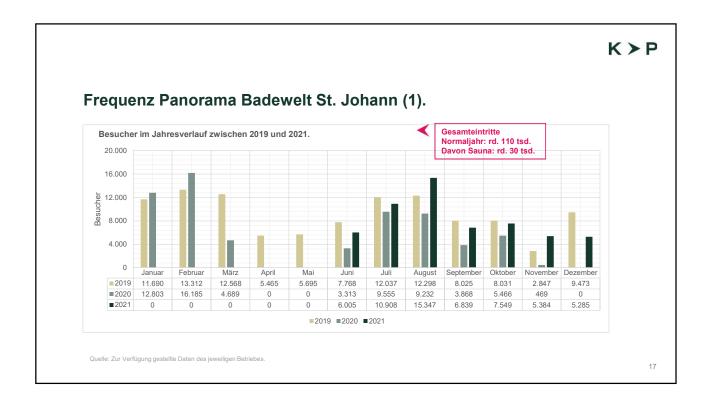
#### K ≯ P

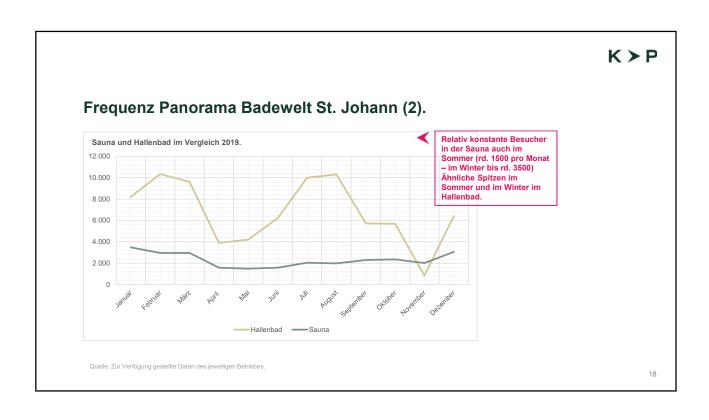
## Panorama Badewelt.

Standort

- Die Panorama Badewelt liegt sehr nahe an der zentralen Verbindungsstraße (B 178) und ist somit auch überregional sehr gut erreichbar.
- Mit dem großzügigen Freigelände und dem potenziell schönen Blick in die Bergwelt ist der Standort auch unter Berücksichtigung der zentralen Lage in St. Johann in Tirol als sehr gut zu werten.
- Die Badeanlage hat somit für die Region eine besondere Bedeutung – nicht zuletzt auch dadurch, dass es die größte Badeanlage der Region ist.





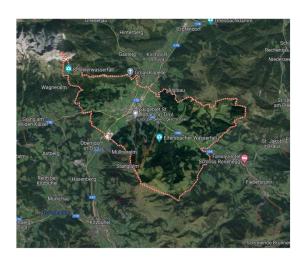


K ≯ P

## St. Johann in Tirol.

Touristische Eckdaten der Gemeinde.

- Einwohner: 9.750
- Beherbergungsbetriebe: 255 \* (Quelle: Statistik Austria. Tourismusstatistik (2019/20)
- Verfügbare Betten: 3.922 \*\* (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019/20)
- Nächtigungen/Jahr: 537.406
- Ankünfte/Jahr: 127.406
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 4,2 Tage (Quelle: Statistik Austria Tourismusstatistik (2019)
- \* Ganzjährig. Inklusive Camping. \*\* Ganzjährig. Exklusive Camping.

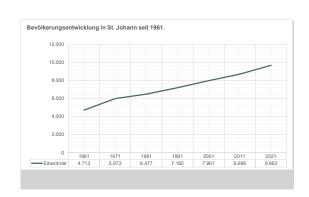


19

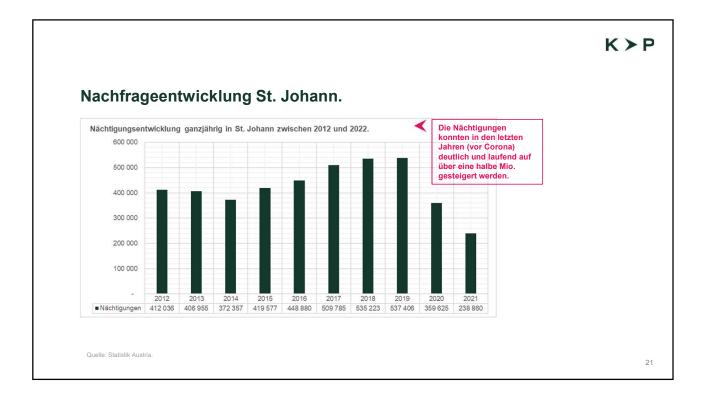
K ≯ P

# Bevölkerungsentwicklung St. Johann.

- Die Bevölkerungsentwicklung ist in St. Johann permanent im Steigen.
- Aktuell zählt man knapp 10 tsd. Einwohner, womit pro Jahrzehnt die Zahl jeweils um rd. 1 tsd. Personen gestiegen ist.
- Eine Gemeinde in dieser Größenordnung sollte jedenfalls (im n\u00e4heren Umfeld) eine Badeanlage haben.



Quelle: Statistik Austria –Bevölkerungszahlen nach Gemeinden. (2022)



K ≯ P

# St. Johann in Tirol

Zwischen-Fazit

- Mit rd. 4 tsd. Betten werden in St. Johann in Tirol etwas über einer halben Million Nächtigungen (in einem Normaljahr) generiert.
- Die Badeanlage z\u00e4hlt in einem Normaljahr rd. 110 tsd. Eintritte gesamt davon rd. 30 tsd. in der Sauna.
- > Das Hallenbad wird bei rd. 400 Personen gleichzeitig gesperrt (ca. 200 Kästchen).
- Bei dieser Gleichzeitigkeit verbleibt rd. 1m² Wasserfläche pro Gast (400m² Wasserfläche im Hallenbad).
- In den letzten Jahren wurden massive Investitionen in Erneuerungen gesetzt, weitere Investitionsschritte sind für die kommenden Jahre geplant.
- Der operative Zuschussbedarf pro Eintritt (GESAMT) liegt in einem Normaljahr bei rd. € 4,77 (inklusive Abschreibungen bei rd. € 7,95).

K ≯ P

# Bestandsanalyse

- a. Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann
- b. Aubad, Fieberbrunn
- c. Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
- d. Aquarena, Kitzbühel
- e. Kaiserbad, Ellmau



23

# Aubad Fieberbrunn.

Bestand / Angebot

- Das Aubad in Fieberbrunn war ehemals ein kombiniertes Hallen- und Freibad. Das Freibad ist aufgrund zu geringer Nachfrage nicht mehr in Betrieb

   die Gäste nutzen den attraktiven Lauchsee im Sommer.
- Das Hallenbad besteht im wesentlichen aus dem 25-Meter-Becken – die Nachfrage ist aufgrund der geringen Attraktivität laufend gesunken.
- Die Sauna-Anlage ist mit 2 Außensaunen und den einzelnen Saunahütten für den regionalen Bedarf OK, jedoch mit einem modernen "Wellness-"Angebot nicht vergleichbar.



K ≯ P

## Aubad Fieberbrunn.

Hardware

- Das Aubad in Fieberbrunn ist nahezu 50 Jahre alt und dementsprechend sanierungsbedürftig. Die Anlage ist aktuell geschlossen. Eine Arbeitsgruppe arbeitet derzeit an einer Zukunftslösung.
- Das 25-Meter-Becken ist mit unterschiedlicher Tiefe gut für Anfänger nutzbar – für Sportschwimmer ist es dadurch weniger geeignet.
- Angrenzend an die Badehalle befindet sich noch die Gastronomie. Eine Nachnutzung könnte hier mitunter im Zuge der Verlagerung der Schülerkantine zweckdienlich sein (aktuelle Überlegungen der Arbeitsgruppe).



25

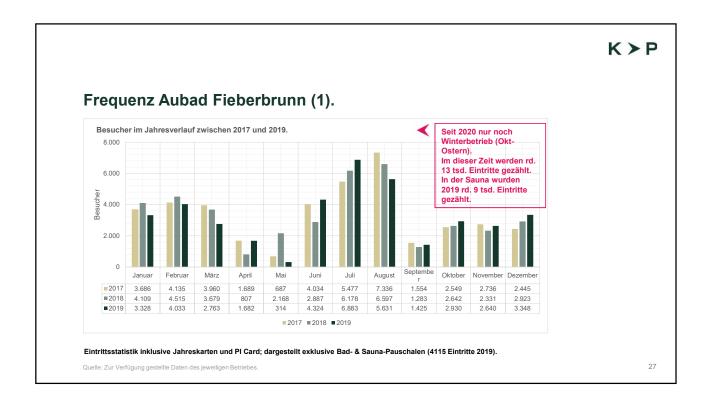
### K ≯ P

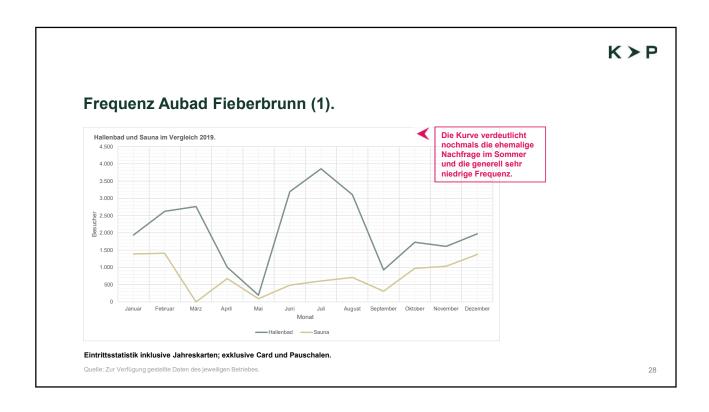
## Aubad Fieberbrunn.

Standort

- Das Aubad in Fieberbrunn liegt etwas abseits des Zentrums in ruhiger Lage.
- Als Standortbonus kann hier die gegenüberliegende Schule genannt werden. Diese hat mit ihrer Turnhalle einen Engpass in Bezug auf Turnunterricht womit auch gerne in die Schwimmhalle gegangen wird.
- Touristisch liegen keine Betriebe auf ganz kurzer Fußdistanz.







K ≯ P

# Fieberbrunn.

Touristische Eckdaten der Gemeinde.

- Einwohner: 4.525
- Beherbergungsbetriebe: 223 \* (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019/20))
- Verfügbare Betten: 3.574 \*\* (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019/20))
- Nächtigungen/Jahr: 538.317
- > Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 4,6 Tage



\* Ganzjährig. Inklusive Camping. \*\* Ganzjährig. Exklusive Camping.

2

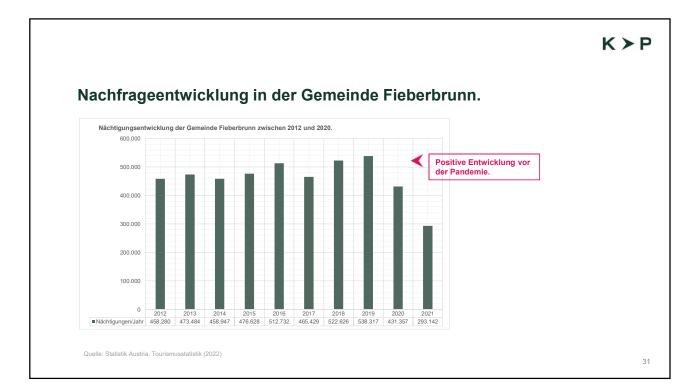
K ≯ P

# Bevölkerungsentwicklung Fieberbrunn.

- Auch die Bevölkerungsentwicklung in Fieberbrunn ist laufend im Steigen.
- Fieberbrunn ist im Vergleich zu St. Johann nur halb so groß.
- Die Nächtigungsentwicklung (siehe Folgeseite) ist ebenso bis vor Corona positiv.
- Fieberbrunn konnte im Jahr 2018 ebenso die 500-Tausendermarke durchbrechen.



Quelle: Statistik Austria –Bevölkerungszahlen nach Gemeinden. (2022)



K ➤ P

## Fieberbrunn

Zwischen-Fazit

- Das Aubad hat nunmehr nur noch zwischen 1. Oktober und Ostern geöffnet. Im Jahr 2019 zählte man in dieser Zeit rd. 13 tsd. Badeeintritte. In der Sauna zählte man 2019 ganzjährig rd. 9 tsd. Eintritte.
- Fieberbrunn zählt ein ähnlich hohes Nächtigungsvolumen wie St. Johann die Badeanlage kann (in dieser Konzeption) davon kaum profitieren.
- Im Schnitt zählt man pro Öffnungstag rd. 72 Personen in der Badeanlage (rein bezogen auf die neue Winteröffnungszeit), was äußerst gering ist.
- Der operative Zuschussbedarf pro Eintritt lag im Jahr 2019 noch bei rd. € 6,-. Würden bei etwa gleichbleibenden Eintritten rd. € 3 Mio. investiert werden, so würde sich der Zuschuss (inkl. AfA) pro Besucher zirka verdoppeln. Bei aktuell reinem Winterbetrieb ist von einem Zuschuss pro Besucher von zirka € 7 bis € 8 auszugehen (Näherung).

K ≯ P

# Bestandsanalyse

- a. Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann
- b. Aubad, Fieberbrunn
- c. Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
- d. Aquarena, Kitzbühel
- e. Kaiserbad, Ellmau



33

# Alpensportbad St. Ulrich.

Bestand / Angebot

- Das Alpensportbad in St. Ulrich hatte in seiner Geschichte absolut nur kleinregionale Relevanz.
- Zuletzt wurde es nur noch sehr gering von Gästen genutzt – lt. Auskunft unter anderen von einer aktiven Wasserrettung.
- Die Anlage besteht aus dem 25-Meter-Becken das Kleinkinderbecken ist als solches nicht wirklich erwähnenswert.
- Ebenso ist das Saunaangebot konzeptionell nicht mehr als marktadäquat zu bezeichnen.
- Statisch hat man insbesondere bei viel Schneefall etwas bedenken, wenngleich sie noch hält.



K ≯ P

# Alpensportbad St. Ulrich.

- Das 1971 erbaute Hallenbad hat mittlerweile ein halbes Jahrhundert am Markt gedient.
- Das Angebot diente vorwiegend dem Erlernen des Schwimmens.
- Die Grundsubstanz ist in Relation zum Alter noch solide. Summa summarum hat die Anlage als solches jedoch (bis auf einzelne Schwimmer:innen) keine Bedeutung mehr.
- Auch die Kooperation mit größeren Beherbergungsbetrieben wurde aufgrund der geringen Nachfrage auf den Erwerb von 10er-Blöcken reduziert.



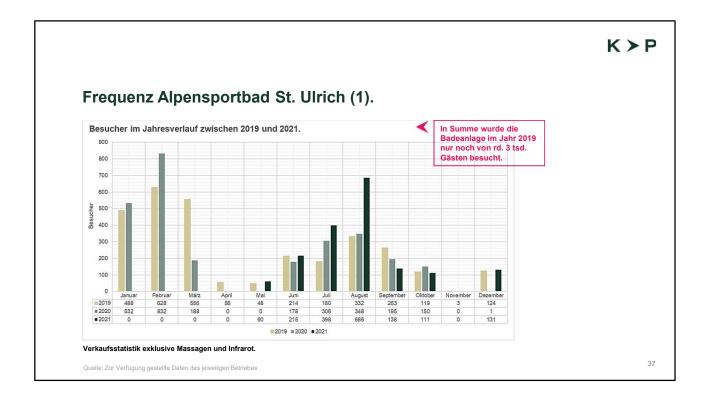
K ≯ P

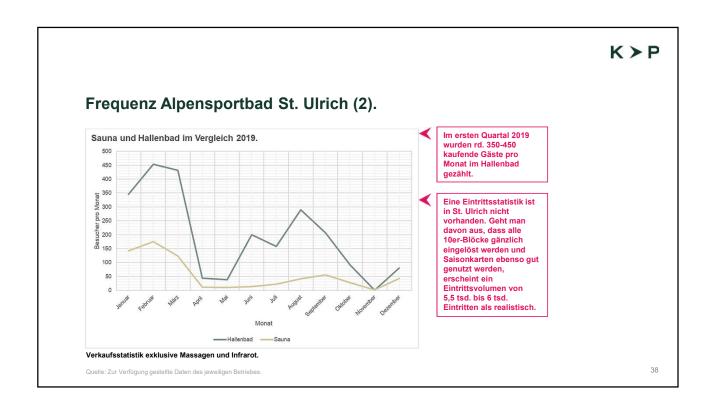
# Alpensportbad St. Ulrich.

Standort

- St. Ulrich am Pillersee liegt in der Region sehr idyllisch jedoch etwas abgelegen.
- Im Zentrum befinden sich sämtliche Infrastrukturen die kompakt fast zu einer Einheit verbunden sind.
- Die angrenzenden Einheiten wie z.B. der Kindergarten leiden unter Platzmangel womit für diese weitere Flächen zu suchen sind.







K ≯ P

## St. Ulrich.

Touristische Eckdaten der Gemeinde.

- Einwohner: 1.908
- Beherbergungsbetriebe: 132 \*
- Nächtigungen/Jahr: 152.596 (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019)
- Verfügbare Betten: 1.179 \*\* (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019)
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 5,7 Tage (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019)

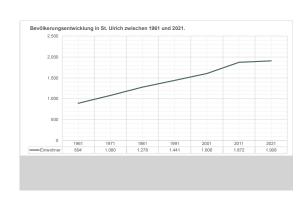


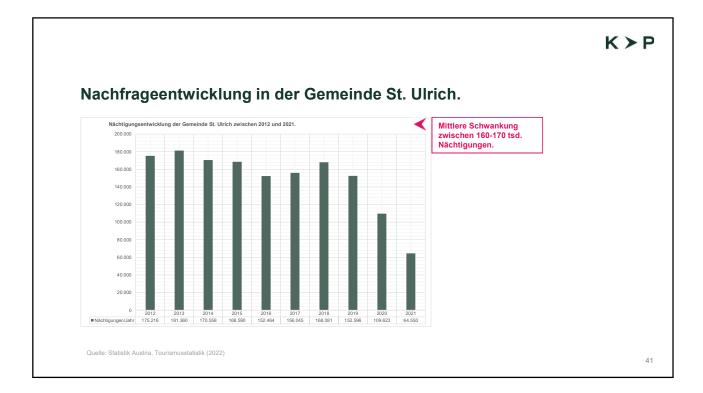
\* Ganzjährig. Inklusive Camping. \*\* Ganzjährig. Exklusive Camping.

## K ≯ P

# Bevölkerungsentwicklung St. Ulrich.

- St. Ulrich ist eine kleine Gemeinde die auch über ein deutlich geringeres Nächtigungsvolumen verfügt.
- Dieses (siehe auch Folgeseite) schwankte bis zum Jahr 2019 um rd. 160-170 tsd. pro Jahr.
- Die Entwicklung der Bevölkerung war im letzten Jahrzehnt eher stabil – zuvor steigend (im Vergleich jedoch auf deutlich niedrigerem Niveau als andere Gemeinden der Bäder-Region).





K ≯ P

## St. Ulrich

Zwischen-Fazit

- Das Alpensportbad in St. Ulrich z\u00e4hlte zuletzt rd. 3 tsd. G\u00e4ste im Jahr (2019) die unter Hochrechnung der Saisonkarten max. 5,5-6 tsd. Eintritte ausl\u00f6sten.
- Für die rd. 150 tsd. Nächtigungen hat diese Badeanlage de facto keine Relevanz.
- ➤ Dementsprechend exorbitant war der Zuschuss pro Besucher → für diese geringe Frequenz wird üblicherweise keine Anlage mehr in Betrieb genommen.
- In St. Ulrich ist vor allem die Wasserrettung zu erwähnen, die diese Anlage noch regelmäßig nutzt.

K ≯ P

# Bestandsanalyse

- a. Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann
- b. Aubad, Fieberbrunn
- c. Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
- d. Aquarena, Kitzbühel
- e. Kaiserbad, Ellmau



43

# Aquarena Kitzbühel.

Bestand / Angebot

- Die Aquarena in Kitzbühel verfügt über verschiedene Angebotsbereiche:
  - 25-Meter-Schwimmbecken
  - Erlebnisbecken
  - Rutschenangebote
  - Ab der kommenden Saison 22/23 soll auch ein Wasserparcours angeboten werden.
- Neben dem Badeangebot wird noch eine Sauna betrieben – abgerundet wird das Produkt durch diverse Massageangebote.



K ≯ P

# Aquarena Kitzbühel.

Hardware

- Die Aquarena, welche seit 1976 durch die Bergbahn betrieben wird, ist mittlerweile auch stark in die Jahre gekommen.
- Lt. Bergbahnen wird aktuell geprüft, ob und inwieweit der Bestand saniert und zukünftig genutzt werden kann oder ob Teile komplett neu zu erbauen sind.
- Das Alter der Anlage ist augenscheinlich womit eine (schrittweise) Modernisierung unausweichlich ist.



45

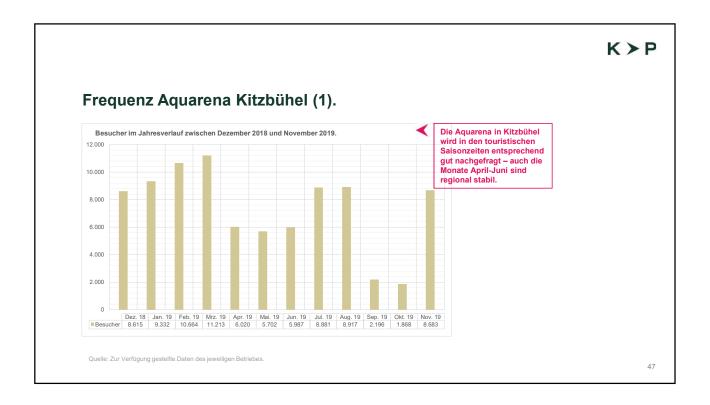
## K ≯ P

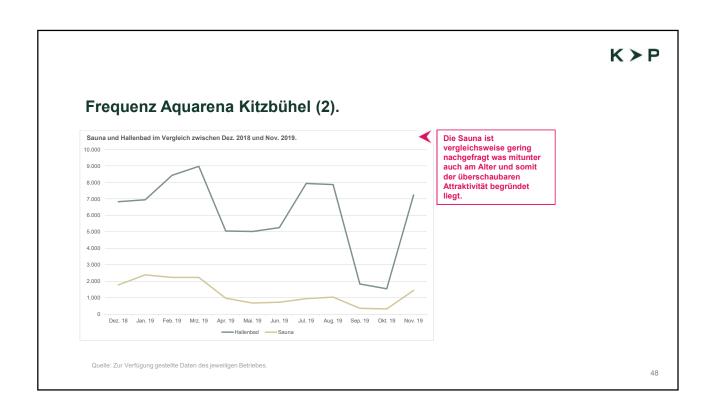
# Aquarena Kitzbühel.

Standort

- Die Aquarena in Kitzbühel ist sehr zentral gelegen und nur wenige Meter vom absoluten Zentrum entfernt.
- Im hinteren Bereich der Anlage befinden sich schöne Grünflächen in einem Park.
- Gäste die mit dem PKW anreisen können auf den umliegenden Parkplätzen der Bergbahn parken.







K ≯ P

## Kitzbühel.

Touristische Eckdaten der Gemeinde.

- Einwohner: 8.212
- Beherbergungsbetriebe: 281 \* (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019/20)
- Verfügbare Betten: 5.474 \*\* (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik (2019/20)
- Nächtigungen/Jahr: 836.192
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 3,4 Tage



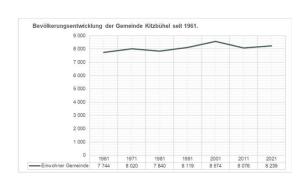
\* Ganzjährig. Inklusive Camping. \*\* Ganzjährig. Exklusive Camping.

4

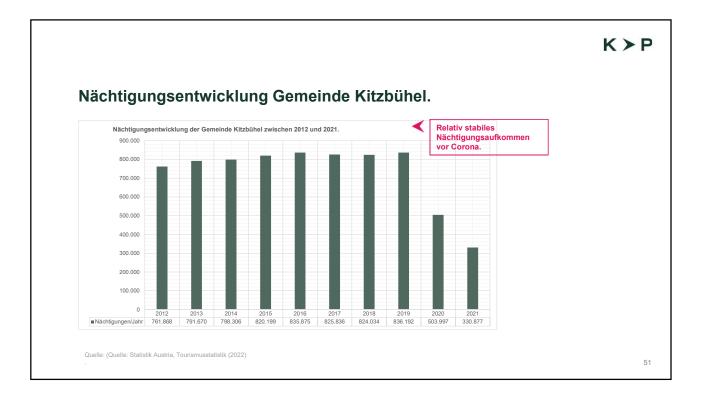
K ≯ P

# Bevölkerungsentwicklung Kitzbühel.

- Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kitzbühel ist relativ stabil-positiv und schwankt rd. um bzw. leicht über 8 tsd. Personen.
- Somit ist die Wachstumsrate in der Gemeinde Kitzbühel nicht so stark wie im Bezirk. Dieser stieg seit 1961 von rd. 40 tsd. auf rd. 65 tsd. Einwohner.
- Die Nächtigungsentwicklung in den letzten Jahren pendelte rd. um die 800-Tausender-Marke (siehe Folgeseite).



Quelle: Statistik Austria –Bevölkerungszahlen nach Gemeinden. (2022)



K ≯ P

## Kitzbühel.

Zwischen-Fazit

- Kitzbühel ist mit seinen offiziellen Einwohner- als auch Nächtigungszahlen deutlich stärker als die anderen Gemeinden dieser Betrachtung.
- Mit rd. 800 tsd. Nächtigungen pro Jahr kann ein hohes Volumen in Normaljahren gehalten werden. Diese Größe hat auch entsprechende Relevanz für die Bereitstellung von Freizeitinfrastrukturen.
- Selbst in der Schultersaison im Frühjahr werden monatlich über 6 tsd. Eintritte (in einem Normaljahr) gezählt.
- Der operative Zuschussbedarf pro Eintritt liegt vor AfA etwas unter € 5,berücksichtigt man die noch vorhandenen aktuellen Abschreibungen steigt dieser auf rd. € 5,60.

K ≯ P

# Bestandsanalyse

- a. Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann
- b. Aubad, Fieberbrunn
- c. Alpensportbad, St. Ulrich am Pillersee
- d. Aquarena, Kitzbühel
- e. Kaiserbad, Ellmau



53

# Kaiserbad in Ellmau.

Bestand / Angebot

- Das Kaiserbad in Ellmau (außerhalb der Regio-Region im Bezirk Kufstein), liegt im Freizeitareal in welchem auch Klettern und Tennis angeboten wird.
- Im Außenbereich besticht es durch eine großzügige Liegewiese und schönem Panorama.
- Im Innenbereich sind vor allem die Wasserrutschen, sowie das Kindererlebnisangebot ("Ellmis Freunde") mit Klettergerüst und Kippfass zu erwähnen.
- Im Saunabereich sind die Ruhebereiche attraktiviert worden – mit der Blockhaus-Sauna und dem Warmwasserbecken besteht zudem ein attraktiver FKK-Außenbereich.



K ≯ P

## Kaiserbad in Ellmau.

Standort

- Der Standort des Kaiserbades ist nördlich der Loferer Straße (B 178) und somit auch überregional schnell und gut erreichbar.
- Das Freizeitareal liegt somit in ruhiger Lage mit entsprechenden Grünflächen im Umfeld.
- Vom Zentrum von Ellmau liegt man allerdings etwas entfernt womit der Großteil der Gäste mit dem PKW anreist
- > Der Standort ist als attraktiv zu werten.



55

K ≯ P

## Kaiserbad in Ellmau.

Frequenzen

- Nachdem das Kaiserbad nicht Teil der Regio-Region ist, ist es in der detaillierten Zahlen-Betrachtung nicht integriert.
- Lt. Gesprächen in der Region zählt es jedoch zu den wesentlichen Anbietern und profitiert zuletzt auch durch den Zufluss der Gäste aus dem Westen, nachdem das Wave in Wörgl geschlossen wurde.
- Aufgrund der überschaubaren Größe wird es sicherlich großteils als Ergänzungsangebot genutzt und kurze Aufenthaltsdauern haben.
- Die Region ist stark touristisch womit sie auch stark saisonal ausgelastet sein wird.



K ≯ P

## Wirtschaftlichkeit

- Ergänzend zu den Analysen des Bestands (sowie in Folge des Bedarfs) wurde seitens Kohl > Partner auch die Wirtschaftlichkeit der Anlagen gesichtet und mit berücksichtigt. Hierzu ist festzuhalten, dass
  - eine detaillierte Prüfung der Wirtschaftlichkeit nicht Auftragsbestandteil war.
  - man sich darauf geeinigt hat, wirtschaftliche Detaildaten nicht zu veröffentlichen.
  - Hallenbäder generell nicht kostendeckend zu führen sind (K≯P ist bis dato auf keine kommunale Badeanlage gestoßen, die keine Abgänge produziert)
  - die Anlagen somit entsprechend ihrem Alter, ihrer Frequenz und ihrem Preisgefüge nicht aus dem Vergleichsrahmen fallen.
- Entsprechend dieser Fakten ist danach zu trachten, überregional zu denken und bedacht mit öffentlichen Geldern umzugehen.

57

K ≯ P

# Zwischen-Fazit zum Bestand.

Überblick

Badeanlagen	Panorama Badewelt	Aubad Fieberbrunn	Aubad Fieberbrunn	Alpensport- bad St. Ulrich	Aquarena Kitzbühel	
		alt mit Sommer	neu - nur Winter	Frequenzen → hier Tickets		
Frequenzen *)	110 tsd.	40 tsd.	25 tsd.	3 tsd.	90 tsd.	
davon Bad	80 tsd.	30 tsd.	15tsd.	2 tsd.	73 tsd.	
davon Sauna	30 tsd.	10 tsd.	10 tsd.	1 tsd.	15 tsd.	
Einwohner	10 tsd.	5 tsd.	5 tsd.	2 tsd.	8 tsd. 5,5 tsd.	
Betten	4 tsd.	3,5 tsd.	3,5 tsd.	1,2 tsd.		
Nächtigungen	540 tsd.	540 tsd.	540 tsd.	150 tsd.	840 tsd.	
ОНТ	295		190	194	365	
Durchschn. Gäste pro OHT	373		72	15	247	
Zuschuss / Eintritt (ohne AfA)	€ 4,77	€ 6,00	€ 7,50	*) € 45,00	€ 4,70	
Zuschuss / Eintritt (mit AfA)	€ 7,95		€ 12,00	€ 45,00	€ 5,60	
Anmkerungen	Wirtschaftlichkeit über alle Ang- Bereiche		inkl. AfA bei 3 Mio Invest // kaum Preisanpassungen möglich	kaum noch AfA	weitere Investitionen erforderlich	

hohen Zuschussbedarf von Bädern generell, der jedoch mit sinkender Größe und Attraktivität weiter ansteigt.
Zudem ist ersichtlich, dass Bäder nahezu ausschließlich bzw. vorwiegend mit steigender Attraktivität eine Nachfrage wecken – eine verhältnismäßige Nachfrage von Einwohnern und Gästen ist bei einer reinen Badehalle nicht mehr gegeben.

Die Übersicht veranschaulicht den

aktiv genutzt, kann von einer Frequenz von rd. 5,5 tsd. bis 6 tsd. Besuchern ausgegangen werden. Demgemäß läge der Zuschuss pro Eintritt bei rd. € 25,-. Im Falle von Sanierungsinvestitionen (Annahme rd. 1-1,5 Mio.) steigt der Zuschuss pro Eintritt inkl. AfA auf rd. € 45 an.

58

K ≯ P

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

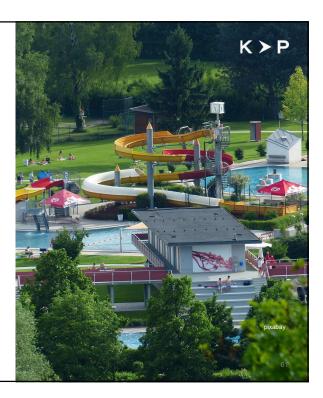
59

#### K ≯ P Marktentwicklungen. Gesundheit **Events** Positionierung. Qualität Wellness Wasserspielplatz Die Bäder aus den 1970er-Jahren haben das Ende der Lebensdauer erreicht und werden schrittweise vom Markt genommen. Gesundheit Die Gäste von Heute splitten sich in ganz klare Unterhaltung differenziertei & Wellness & Spaß Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen: Bereich Erholungsgäste Sauna- und Wellnessgäste Sauna Rutschen Sportschwimmer • Familien mit Kindern Sie suchen Anlagen die ihre Bedürfnisse perfekt Kinderbecken Schwimmen abdecken womit reine Schwimmhallen de facto nur noch von Sportschwimmern, Schulen und Vereinen nachgefragt werden. 60

# Marktentwicklungen.

Größere Einheiten.

- Anstelle von vielen kleinen Badehallen entstehen überregionale, größere Freizeitbäder, da
  - die Erwartungen der Gäste in das Angebot steigt,
  - die Gäste mobil sind und somit zu den Anlagen fahren die ihren Anforderungen entsprechen,
  - nicht zuletzt die Budgets der Kommunen in diesem Segment zum Wohle der Haushaltskassen gebündelt werden (müssen – sofern dies Länder oder auch kleine Budgets vorschreiben).
- Die Gäste von Heute sind bereit, etwas h\u00f6here Eintrittsgelder zu bezahlen wenn das Angebot entsprechend gr\u00f6\u00dfer und attraktiver ist.



K ≯ P

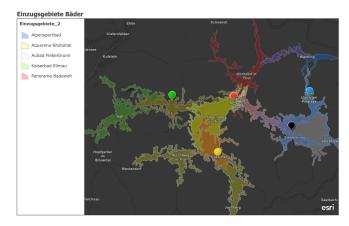
# Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

K ≯ P

# Einzugsbereiche.

Starke Überschneidungen der Einzugsbereiche der Bäder



Nebenstehende Grafik veranschaulicht die stark überlappenden Einzugsbereiche der einzelnen Anlagen.

Letztlich ist die Dichte an Hallenbädern äußerst hoch und in dieser Form in Österreich nahezu einzigartig.

63

K ≯ P

# Bedarfsanalyse.

Ableiten des Bedarfs aus Einheimischen und touristischen Gästen.

- Für touristische Gäste stellt ein Bad eine klassische Schlechtwetteralternative dar. Dementsprechend sind bei absolut schlechten Witterungsverhältnissen in der Hauptsaison die Badeanlagen an Einzeltagen voll ausgelastet.
  - → Eine Ausrichtung auf absolute Spitzentage ist jedoch nicht angemessen bzw. wäre nicht verhältnismäßig!
- Für reine "Badegäste" der Region kann rechnerisch keine konkrete Bedarfs-Ableitung gemacht werden. Vielmehr zeigt sich, dass die reinen Badehallen / Schwimmbecken kaum (bzw. eben nur von Vereinen) nachgefragt werden.
- Mit steigendem Angebot (Rutschen, Spaßelementen aber auch Sauna-Wellness-Angeboten) wird das Bedürfnis geweckt. Eine Badeversorgung (insbesondere der einheimischen Bevölkerung) betrifft vor allem den Sommer mit ihren Freibadanlagen und Badeseen.

K ≯ P

# Bedarfsanalyse.

- Der aktuelle Bedarf an den Hallenbädern ist anhand der bestehenden (vielfach sehr geringen) Frequenz ablesbar und zeigt somit, dass in bestehender Form ein absolutes Überangebot besteht.
- Auch zeigt es, dass B\u00e4der mit breiterem und modernerem Angebot mehr nachgefragt sind – womit die unmittelbare Anreisezeit / Fahrdistanz nicht ausschlaggebend ist.
- Der Bedarf (an Schulen und Vereinen) muss somit insofern in den Anlagen berücksichtigt werden, dass diese z.B. das Schwimmen lernen ermöglichen.
- Weitere Bade-Bedürfnisse können somit vor allem mit steigender Größe und moderner Konzeption geweckt werden – womit wiederum eine Konzentration auf wenige größere Anlagen zu empfehlen ist.

65

K ≯ P

# Bedarfsanalyse.

- Ein nachweislicher Bedarf an den Hallenbädern ist von Schulen und Vereinen festzumachen. Jedoch zeigt sich, dass nicht mehr alle Lehrkräfte den Schwimmunterricht anstreben – da es neben einem zusätzlichen Aufwand auch eine entsprechende Verantwortung bedarf (genereller Trend).
- Schulen in kurzer (fußläufiger) Distanz, nutzen Badeanlagen z.T. noch regelmäßig. Für Schulen mit etwas größerer Entfernung hat es sich erfolgsversprechend gezeigt, das Schulschwimmen komprimiert auf einzelne Tage im Jahre zu lagern.
- Hierfür erweist es sich auch als zielführend, entsprechend geschulte Schwimmtrainer bereitzustellen, die ein professionelles Schwimm-Training ermöglichen.



# Nachfolgend ist der Bedarf in den Bädern Fieberbrunn und St. Ulrich dargestellt.



67

K ≯ P

## Schülerzahlen.

Schülerzahlen im Pillerseetal (theoretische Bedarfsgrundlage).

- Im Pillerseetal z\u00e4hlt man in den Volksschulen aktuell gesamt etwas \u00fcber 400 Sch\u00fcler in 23 Klassen (knapp 6 Klassen pro Jahrgang).
- Von denen wird das Aubad in Fieberbrunn derzeit nicht (oder nur ganz vereinzelt) genutzt.
- Die Mittelschule Fieberbrunn (mit Schülern aus St. Ulrich, St. Jakob, Fieberbrunn und Hochfilzen) kommt 1-2x pro Schulwoche für 2 Stunden schwimmen.

Statistik Schüler Pillerseetal Schuljahr 2022/2023														
Volksschulen Pillerseetal	Hoch	filzen	Waio	Iring	St.Ja	akob	St.U	Irich	Fieberbrunn Dorf Rose					
	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler
Erste Klasse	1	12	1	19	0,5	14	1	17	1	23	1	15	0,25	4
Zweite Klasse	1	17	1	18	0,5	10	1	25	1	19	1	21	0,25	4
Dritte Klasse	1	11	1	16	0,5	12	1	22	1	17	1	17	0,25	4
Vierte Klasse	1	14	1	17	0,5	9	1	22	1	18	1	10	0,25	4
Summen	4	54	4	70	2	45	4	86	4	77	4	63	1	16

Diese aktuelle Nachfrage könnte leicht auch wöchentlich in St. Johann abgedeckt werden.

Alternativ könnten Schwimmtage komprimiert eingeführt werden.

Eine alternative Sportmöglichkeit sollte aufgrund des Engpasses Turnhalle gegeben sein.

K ≯ P

# Konkrete Bedarfs-Rückmeldungen.

Zum aktuellen Bedarf von Schulen im Aubad Fieberbrunn.

- ➤ Volksschule Dorf: 8 Besuche pro Schuljahr zuletzt (3x 1. Klasse und 5x 2. Klasse) <
- Volksschule Pfaffenschwendt: 2 Besuche pro Schuljahr (zuletzt aus beiden Klassen gemeinsam)
- Lt. Rückmeldungen der Direktion der Volksschulen (via Amtsleiter Fieberbrunn).
- > Volksschulen der Nachbargemeinden waren bislang nicht im Hallenbad Fieberbrunn.
- Volksschule Rosenegg: mind. 12 Besuche pro Jahr zuletzt (jede der 4. Klassen mindestens 3x)

69

K ≯ P

# Bedarf St. Ulrich.

Wassersportverein, Schulen und Badegäste.

- Die gezählten Tageseintritte mit rd. 3 tsd. pro Jahr sind absolut überschaubar und fallen in die normale Schwankungsbreite der anderen Badeanlagen der Region.
- ➤ Der Bedarf an Schulen reduziert sich auf die Volksschule Waidring die zuletzt 4x pro Jahr zum Schwimmen kam → auch das wäre überall leicht zu bewältigen.
- > Der Bedarf ist vorwiegend aus dem Bereich der Wasserrettung gegeben:
  - WR Waidring: Montag Abend für 2h (ca. 20 Personen)
  - WR St. Ulrich-Fieberbrunn: Freitag 18:00-20:30 (ca. 45 Personen)
- Nachdem der Wassersportverein in St. Johann recht aktiv ist, wäre mitunter zu prüfen, ob Kapazitäten in der Aquarena verfügbar wären.

Die Fahrtzeit würde nach Kitzbühel von ca. 15 Minuten dzt. auf rd. 25 Minuten ansteigen (je nach Wohnort).

# Bedarf und Kapazitäten. > Panorama Badewelt, Gemeinde St. Johann > Aquarena, Kitzbühel

K ≯ P

# Bedarf Wassersportverein.

St. Johann in Tirol.

- Die Panorama Badewelt hat einzelne Schulen (Borg, Mittelschulen) die regelmäßig (im 14-Tage-Rhythmus) zum Schwimmen kommen. Es sind jedoch auch am Vormittag noch entsprechende Zeitfenster verfügbar.
- Eine höhere Bahnenauslastung ist (vor allem durch den Wassersportverein) an Nachmittagen gegeben. Der Großteil des Beckens muss für normale Badegäste zurückgehalten werden, womit nur 2 (vereinzelt auch 3) Bahnen abgetrennt werden.
- Dieser Wassersportverein bedarf der Zeiten an Wochentagen ab 15:30 Uhr.
  - Alternativ-Kapazitäten stehen an Samstagen und Sonntagen (oder auch am Mittwoch) noch zur Verfügung.
  - Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Zusammenlegung einzelner Vereine (z.B. dass die Wasserrettungen Waidring, Fieberbrunn und Going am Mittwoch gemeinsam trainieren).

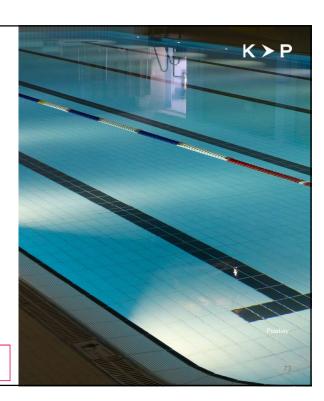
# Bedarf und Kapazitäten.

Wassersportverein und Schulen.

- Im Zuge dieser Studie wurden die aktuellen Bahnenbelegungen in St. Johann und Kitzbühel erhoben und geprüft, ob der aktuelle (zusätzliche) Bedarf von Schulen und Wassersportvereinen, die derzeit in St. Ulrich und Fieberbrunn schwimmen gehen, entsprechende freie Kapazitäten vorfinden.
- Das Ergebnis (in Abstimmung und Reflexion mit den Betriebsleitern der Bäder) zeigt, das dieser Bedarf gut abgedeckt werden kann und darüber hinaus weitere Kapazitäten für weitere Schulen (die derzeit noch nicht zum Schwimmen gehen) verfügbar sind.
- Ein genauer Belegungsplan wäre zukünftig somit zwischen Interessenten und Bäderbetreibern abzustimmen.

  Für Schulen mit etwas weiterer Anre

Für Schulen mit etwas weiterer Anreise haben sich Schulschwimmwochen als zielführend erwiesen (z.B. Erpfendorf)



K ≯ P

# Zwischenfazit zum Bedarf.

- Die nachgefragte Bedarfsprüfung zeigt, dass sowohl in der Panorama Badewelt als auch in der Aquarena noch Kapazitäten verfügbar sind, welche einen regelmäßigen Schwimmbetrieb für Schulen als auch der Wasserrettung der Region ermöglichen.
- Zudem sind die Anlagen von Tagesgästen nicht überlaufen, sodass die bestehende Nachfrage nach reinem Schwimmen abgedeckt werden kann.
- Einzelne Schlechtwettertage in der touristischen Hochsaison sind dabei ausgenommen – auf diese Nachfrage ist das Angebot jedoch nicht auszurichten.
- Die Empfehlungen von Kohl > Partner gehen somit ganz klar in die Auslegung der Kapazitäten auf den tatsächlichen Bedarf.

K ≯ P

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

75

#### K ≯ P **Entwicklungs-Szenarien** Überbrückungs-Variante Konzentrations-> Erhalten eines Konzentration auf Ergänzendes halten zusätzlichen Saunaangebots – Badeanlagen die freizeittouristische eines Badeangebots vorwiegend für den vorwiegend für Relevanz haben: → Freizeitbad für Bedarf einzelner einheimische Einheimische und Schulen. Saunarunden. → Infrastruktur für Überbrücken der touristische Gäste kommenden Jahre bis auch dieses Angebot ggf. keine Bedeutung mehr 76

K ≯ P

# Zu den Entwicklungs-Szenarien.

- > Szenario 1: Konzentration auf wenige aber bedeutsame Anlagen:
  - Diese Entwicklung soll jedenfalls den Leitgedanken für die regionale Bäderstrategie darstellen.
  - In Zeiten von Energiekrisen, steigenden Kosten sowie knapper Haushaltsbudgets, sollte ein "Erhalten von Angeboten nur weil man sich es (irgendwie) leisten kann", nicht mehr Gebot der Stunde sein.
- Szenario 2: Halten des Bedarfs (vor allem für Schulen):
  - Dieses Szenario hat für K≯P nur insofern eine Berechtigung, sofern
    - die Anlage für Schwimmen unbedingt erhalten werden muss, da andernfalls keine Möglichkeit des Schwimmen-Lernens besteht, und
    - die Anlage eine vertretbare Auslastung schafft, die dies rechtfertigen lässt.

77

K > P

# Zu den Entwicklungs-Szenarien.

- > Szenario 3: Erhalt einzelner Sauna-Anlagen:
  - Da die Sauna-Anlagen großteils gut abgetrennt vom Badeangebot sind, kann deren Betrieb separat bewertet werden. Jedoch gilt auch hier, dass verbleibende Anlagen nicht Einzelwünschen entsprechen, sondern den Gesamtbedarf der Region gut versorgen.

Dementsprechend sind die Szenarien de facto als verbindende Gedankenansätze zu werten und schrittweise in Kombination zu prüfen. Ein reines Angebots-Erhalten welches über den nachgefragten Gesamtbedarf der Region übersteigt, ist aus Sicht von Kohl > Partner heutzutage nicht mehr zu vertreten.

K ≯ P

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

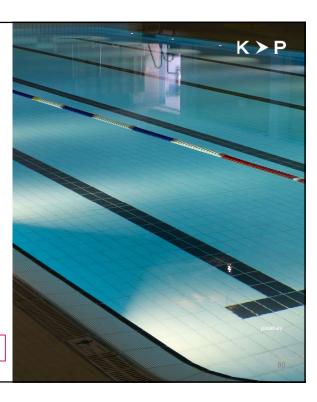
7

# Bäderkonzept

Für die Regio<sup>3</sup>-Region

- ➤ In der Regio³-Region befindet sich eine überaus hohe Dichte an meist kleinen Bäderangeboten.
- Auf Basis der aktuellen Trends und der Bedürfnisse moderner Kunden sind viele dieser nicht mehr marktadäquat.
- Aus heutiger Sicht würde man sowohl von der Anzahl als auch von deren Konzeption absehen.
- Dementsprechend basiert die von Kohl > Partner empfohlene B\u00e4derkonzept auf:
  - Dem regionalen Bedarf von Einheimischen und Gästen
  - Einem marktadäquaten, zeitgemäßen Angebot.

Etwaige Strategien wie günstigst und fußläufig allen Einheimischen ein Schwimmangebot zu bieten, finden in diesem Zugang keine Berücksichtigung!



# Bäderkonzept

- Aus moderner, fachtouristischer Marktsicht sind für die Region 2 (größere) Bäder zu empfehlen – auf Basis der aktuell größeren Anlagen wären dies:
   1. Kitzbühel und 2. St. Johann in Tirol
- Diese sollten laufend an die Marktanforderungen angepasst werden und entsprechend des Regionsbedarfs ausgestattet werden.
- Flankiert werden die B\u00e4der durch das Kaiserbad in Ellmau, das Innsola in Kiefersfelden, das Tauernspa in Kaprun und Therme Bad Reichenhall.
- Ein Saunaangebot könnte z.B. in Fieberbrunn noch erhalten bleiben, solange ein Bedarf gegeben ist, der über kleinere Saunarunden hinausgeht und die anderen noch nicht ausgebaut sind.



K ≯ P

# **Empfehlungen**

Für die beiden Bäder Kitzbühel und St. Johann

#### Aquarena Kitzbühel

- > Umfassende Sanierung des gesamten Bestands.
- > Fresh-up sämtlicher Oberflächen.
- Nutzung und Integration von Außenbereichen (vor allem für den Sauna-Bereich).
- Entwicklung einer ergänzenden Positionierung in Abstimmung mit der Panorama Badewelt.

#### Panorama Badewelt St. Johann in Tiro

- > Entwicklung eines Sauna-Außenbereichs mit
  - PANORAMA!
  - Großer Aufguss-Sauna
  - FKK-Liegewiese mit attraktiver Gartengestaltung
  - Warmes Sauna-Außenbecken
  - Ergänzende Ruhezonen

Grundsätzlich werden beide Badeanlagen Angebotsbestandteile für mehrere Zielgruppen (Schwimmer, Familien mit Kindern sowie Sauna/Wellnessgäste) vorhalten. Inhaltlich sollten sie ergänzende Schwerpunkte und Ausprägungen entwickeln, sodass beide gleichermaßen attraktiv für Gäste der Region sind!

K>P

# **Empfehlungen**

Zu den weiteren Badeanlagen.

- Das Alpensportbad St. Ulrich ist jedenfalls zu schließen. Der Standort kann sehr gut für fehlende Flächen für Schule und Kindergarten etc. fungieren.
- Ebenso hat das Aubad in Fieberbrunn in ihrer Konzeption keine Marktberechtigung mehr.
- ➤ Auf Basis der vorrangigen Nutzung der Schulen, der nicht vorhandenen touristischen Relevanz und des fehlenden freizeittouristischen Charmes für die einheimische Bevölkerung sollte man sich von diesen Anlagen verabschieden und regional auf die beiden Badeanlagen Kitzbühel und St. Johann konzentrieren. → Hier können Schulschwimmtage abgewickelt werden.



83



# Zukunftsempfehlungen.

Fieberbrunn

- Die Nachnutzung der Halle / Gebäudehülle in Fieberbrunn könnte eine tolle Alternative in der Kombination einer Sport- und Spielehalle sein:
  - Ninja Warrior für Kinder
  - Trampolinpark
- Diese ist günstiger im Betrieb und stellt ein alternativattraktives Schlechtwetterangebot für die Region dar.
- Die Halle könnte somit multifunktional genutzt werden.

Die Instandsetzung des Hallenbades damit die Kinder HIER schwimmen lernen können hat vorrangig nostalgischen Charakter. Weder ist eine freizeittouristische Relevanz gegeben, noch stehen die Energie- und Betriebsaufwendungen in einer vertretbaren Relation!



K ≯ P

# Nachnutzung der Halle.

Fieberbrunn.

- Die genaue Konzeption der Nachnutzung der Halle in Fieberbrunn ist separat zu entwickeln und nicht Bestandteil dieser Studie.
- Inhaltlich können Elemente wie folgt angedacht und eingeplant werden:
  - Turnhalle bzw. Sporthalle für verschiedene Sportarten.
  - Freizeit-Fun-Halle mit z.B. Trampolinspringen.
  - Kinder-Erlebnis-Angebote.

Dabei ist das bestehende Angebot in der Region zu erheben und zu evaluieren um nicht in direkten neuen Mitbewerb zu gehen!



85

K ≯ P

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung
- 2. Bestands-Analyse
- 3. Marktentwicklungen & Trends
- 4. Bedarfs-Analyse
- 5. Entwicklungs-Szenarien
- 6. Zukunfts-Empfehlungen
- 7. Schlussbemerkung

K ≯ P

# Schlussbemerkung

 Die strategische Prüfung des Bestands- und Bedarfs brachte aus Sicht von Kohl > Partner eine massive erforderliche Konzentration des Angebots der Bäder.



- In einem ersten Moment könnte es den Anschein haben, als ob das Angebot drastisch reduziert werden sollte. Vielmehr aber soll durch die Konzentration der Abgang (Zuschussbedarf öffentlicher Steuergelder) reduziert und zu Gunsten von anderwärtigen Angeboten als auch der konzentrierten Qualitätsverbesserung verbleibender Anlagen investiert werden.
- Die Entfernungen sind für alle Einwohner:innen überwindbar bei Bedarf kann fallweise ein Shutteldienst eingerichtet werden. Schulen müssten ihre Schwimmtag konzentriert abhalten um Fahrtzeit in Relation zum Schwimmunterricht stimmig zu halten.

87

K ≯ P

# Schlussbemerkung

Die politischen Entscheidungsträger:innen haben hier sowohl Verantwortung für Gäste die Bäder nutzen und jene Personen, die anstatt dieser Anlagen andere Infrastrukturen in der Gemeinde erwarten und nutzen.



- > Zudem liegt die Verantwortung darin,
  - die Budgets äußerst sorgsam einzusetzen und
  - durch ein "sich trennen von Altem" "Freiräume für Neues" zu schaffen,
  - ...und keinesfalls darin, alles zu erhalten was man sich (gerade noch) leisten kann.
- Dabei ist auch ein sparsamer Ressourcen-Einsatz in Bezug auf eingesetzte Materialien, Energie, Emissionen etc. zu achten.

K ≯ P

# Schlussbemerkung

Für die Investitionen und den Betrieb der verbleibenden Bäder sollte ein fairer überregionaler Verteilungsschlüssel gefunden werden.



- Hierbei bedarf es erfahrungsgemäß einer gewissen Kompromiss-Bereitschaft, die
  - auch Vorteile durch zusätzliche (zahlende!) Frequenzen Mehrerlöse in bestehende
  - durch den Wegfall einzelner Anlagen in den Gemeinden eine Beteiligung an anderen Anlagen ermöglicht,
  - · auch Gemeinden berücksichtigt, die bis dato kein eigenes Bad hatten und keinen Beitrag geleistet haben,
  - auch andere gemeinschaftliche Investitionen in Infrastrukturen mitbewertet.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass größere Freizeitbäder auch eine touristische Relevanz haben - was nicht zuletzt an der Besucherverteilung abzulesen ist.

K > P

Wir wünschen den Entscheidungsträgern der Region konstruktive Gespräche für die weitere Entscheidung und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit. Für etwaige weiterführende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mag.FH Martin Mayerhofer, MSc

Villach, 02. Februar 2023

Die vorgehenden Informationen wurden durch die "Kohl & Partner GmbH" nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie beruhen auf spezifischen Branchenerfahrungswerten, entsprechen dem letzten Wissens- und Informationsstand der "Kohl & Partner GmbH" und basieren auf Informationen, die der "Kohl & Partner GmbH" zum Zeitpunkt der Berichtsausarbeitung zur Verfügung standen. Die "Kohl & Partner GmbH" übernimmt keine Haftung für die budgetierten Zahlen. Jede Entscheidung, die auf Basis der aufbereiteten Unterlagen getroffen wird, geschieht auf Verantwortung des Verwenders.

# Besten Dank! martin.mayerhofer@kohl-partner.at +43 664 85 88 693 +43 4242 21123 Kohl & Partner GmbH Hans-Gasser-Platz 9, 9500 Villach © 2023 Kohl & Partner, www.kohl-partner.at Alle Rechtle vorbehalten. Rechtle der Veröffentlichung, Übersetzung, Speicherung auf elektronischen Medien und dergleichen benötigen die schriftliche Genehmigung von Kohl & Partner.