

Bäderstudie Bedarfsanalyse Schwimmbäder

Auftraggeber:

Lebensraum Tirol Holding GmbH
Maria-Theresien-Straße 55
6020 Innsbruck
www.lebensraum.tirol

Auftragnehmer:

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



Mag.^{FH} Martin Mayerhofer, MSc
Managing Partner Kohl ► Partner

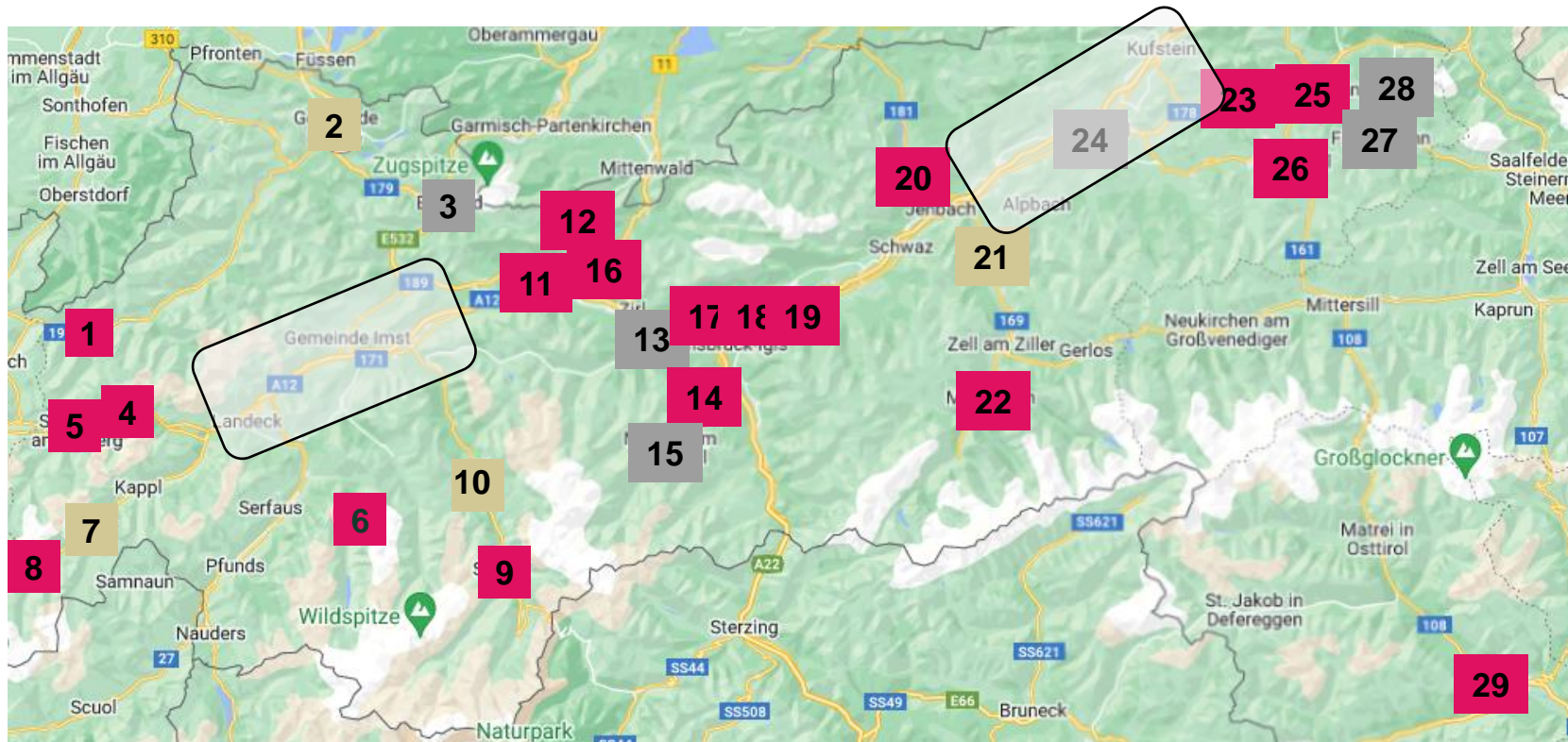
Zielsetzung und Durchführung.

- Zielsetzungen:
 - Bestands- und Bedarfserhebung.
 - Definition der Bäderversorgung.
 - Empfehlungen zu strategischen Entwicklungsperspektiven.
- Umfang:
 - Durchführungszeitraum bis Sommer 2024 – um sämtliche Frequenz- und Bilanzzahlen der Bäder aus dem Jahr 2023 einbinden zu können.
 - Umfassende Analyse aktuell in Betrieb befindlicher Hallenbäder.
 - Bedeutung von Frei-, See- und diversen Sportbädern.
- Fazit:
 - Faktenbasierende Aussagen und Empfehlungen aus Expertensicht.



Hallenbäder in Tirol.

Allgemeiner Überblick.



Bädernamen

- 1 – Aqua Nova - Hallenbad Steeg
- 2 – Alpentherme Ehrenberg
- 3 – Hallenbad Ehrwald
- 4 – Wellnesspark Arlberg Stanzertal
- 5 – Arlberg WellCom
- 6 – Quellalpin Kautental
- 7 – Silvretta Therme Ischgl
- 8 – Erlebnishallenbad Silvapark Galtür
- 9 – Freizeitarena Sölden
- 10 – Aqua Dome Längenfeld
- 11 – Telfer Bad
- 12 – Erlebniswelt Leutasch
- 13 – Freizeitzentrum Axams (nur HB.)
- 14 – StuBay
- 15 – Hallenbad Neustift
- 16 – Olympia-Erlebnisbad Seefeld
- 17 – Hallenbad Höttinger Au
- 18 – Hallenbad Amraser Straße
- 19 – Hallenbad Olympisches Dorf
- 20 – Atoll Achensee
- 21 – Erlebnistherme Fügen
- 22 – Erlebnisbad Mayrhofen
- 23 – Kaiserbad Ellmau
- 24 – Wörgler Wasserwelt
- 25 – Panorama Badewelt
- 26 – Aquarena Kitzbühel
- 27 – Erlebnisbad Aubad Fieberbrunn (tw)
- 28 – Hallenbad St. Ulrich
- 29 – Dolomitenbad Lienz

Quelle:
My Maps.com

- Hallen- & Spaßbäder

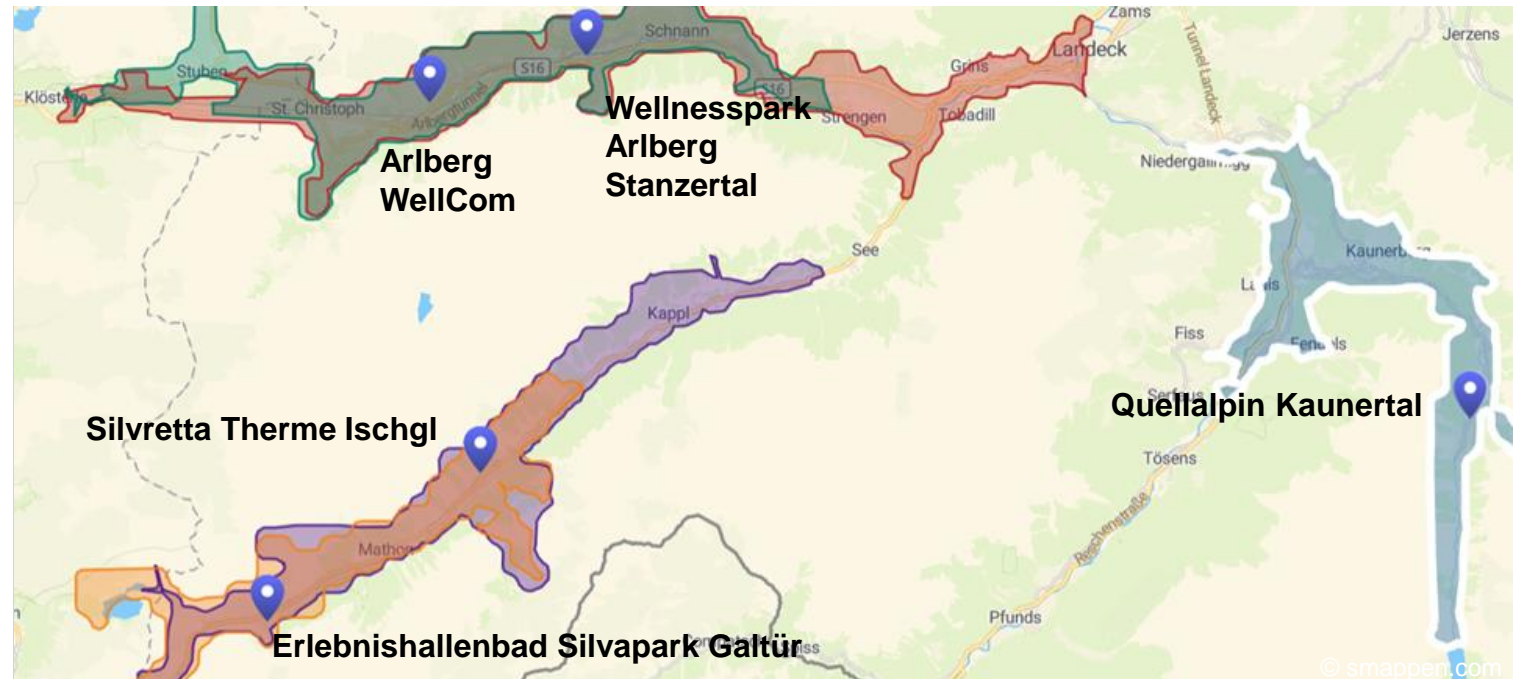
- (vorübergehend) geschlossene Bäder

- Thermen / als Therme bezeichnet / geführt

Einzugsgebiet Landeck.

20 Minuten.

- Bereits ab einem 20 Minuten PKW Radius können wesentliche Teile des Bezirks gut abgedeckt werden.
- Darin werden die touristischen Regionen Serfaus-Fiss-Ladis gestreift – die Orte in Richtung Reschenpass sind in dieser Fahrtzeitzone nicht erreichbar.
- Die Anlagen am Arlberg liegen sehr nahe beieinander und haben somit den gleichen, direkten Einzugsbereich.

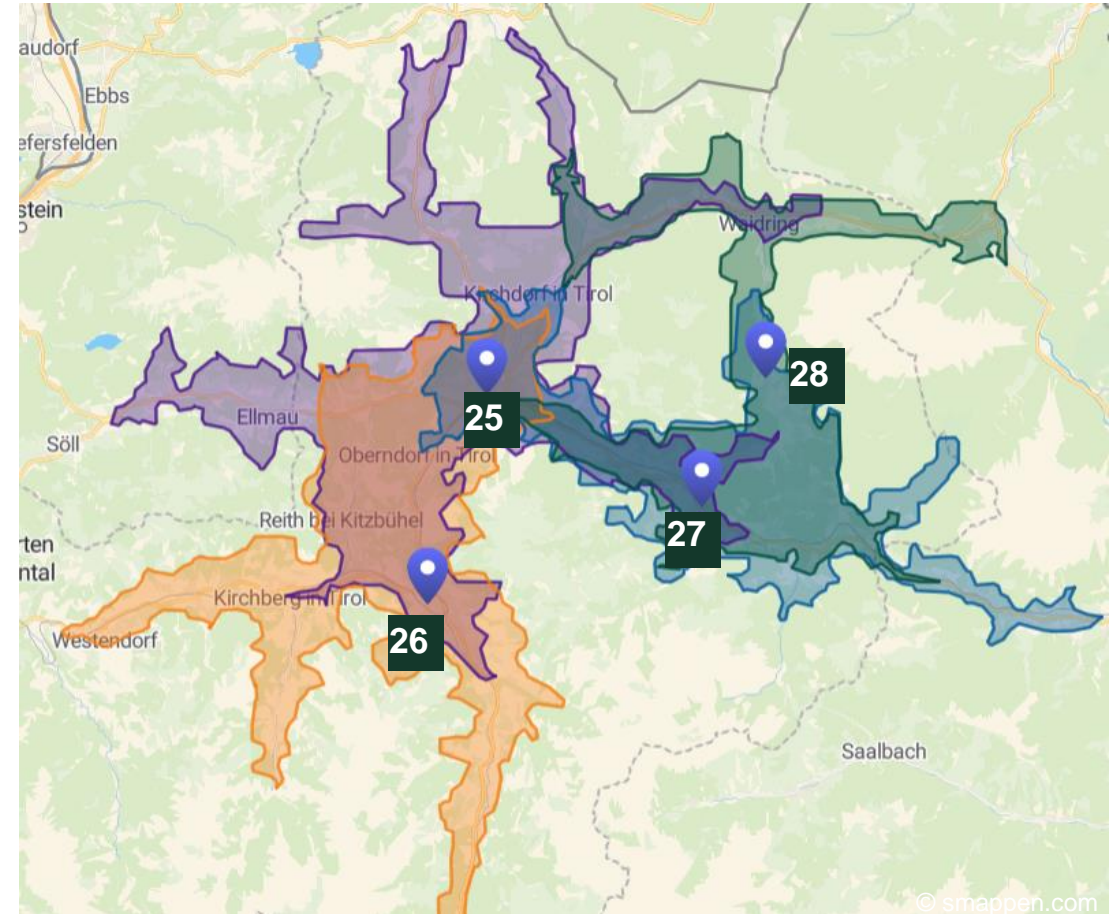


Einzugsbereich Kitzbühel.

20 Minuten.

- In dieser Region herrscht eine hohe Bäderdichte vor. Bis letzten Jahres bestand zusätzlich noch das Alpensportbad in St. Ulrich.
- Die Entfernung von Fieberbrunn nach St. Johann beträgt per Zug 7 Minuten und per PKW rd. 15 Minuten (lt. Routenplaner).
- St. Ulrich ist weitere rd. 10 Minuten entfernt.

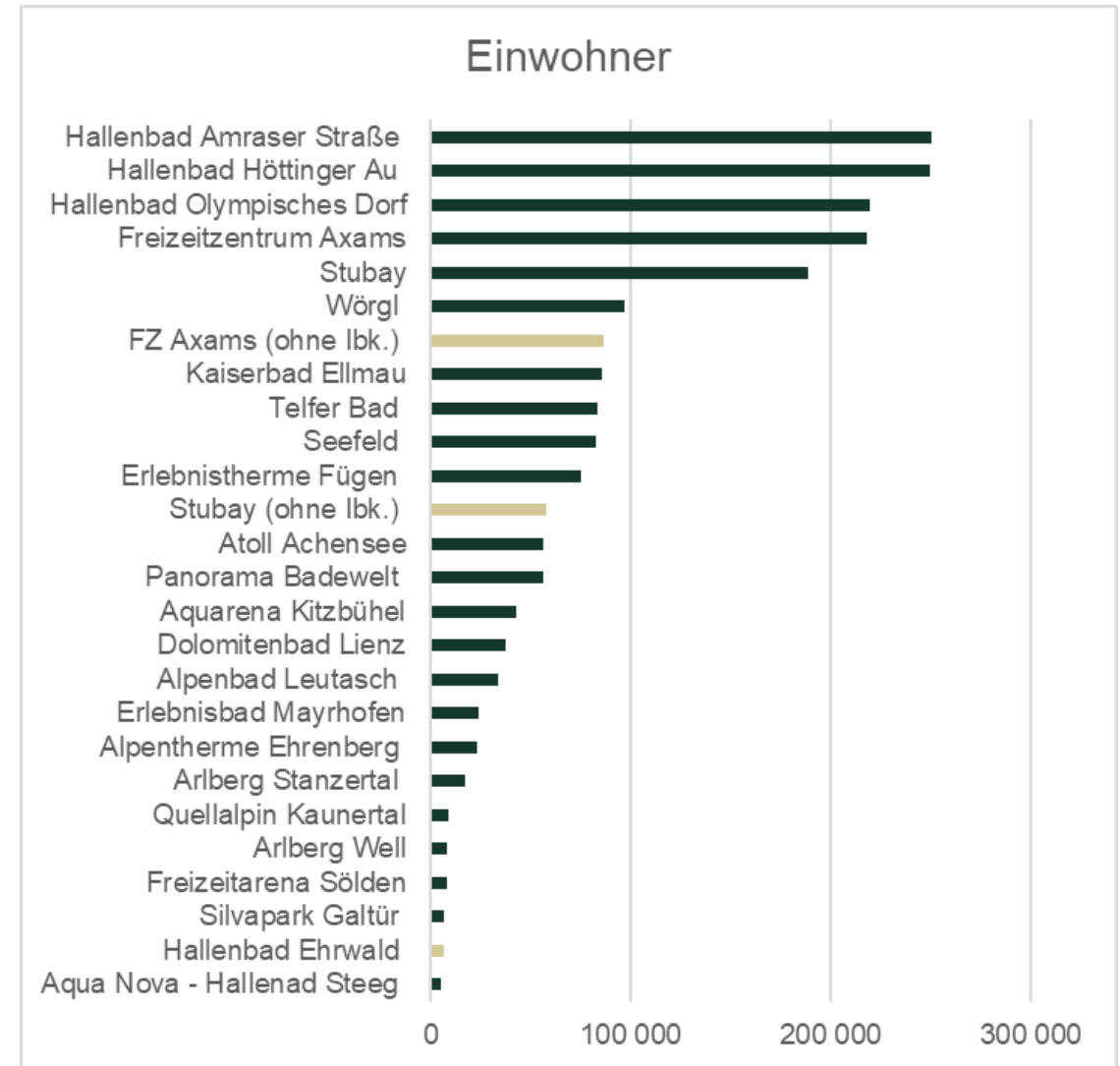
Nr.	Hallenbad
25	Panorama Badewelt
26	Aquarena Kitzbühel
27	Erlebnisbad Aubad Fieberbrunn
28	St. Ulrich



Einzugsbereichs-Stärke.

Einwohner im 20 Minuten Einzugsbereich.

- Der Zentralraum in und um Innsbruck ist am dichtesten besiedelt. Selbst wenn man bei den Anlagen in Axams und Stubay die Einwohner von Innsbruck Stadt abzieht, zählen diese zu den einwohnerstärksten Gebieten mit Bädern.
- Ebenso stärker besiedelt ist die Region Wörgl-Kufstein, was sich auch positiv für Ellmau auswirkt.
- Die geringsten Einwohnerpotenziale sind in den abgelegenen, touristischen Gebieten gegeben. Diese Anlagen haben vielfach eher touristische Bedeutung, wengleich sie auch für einzelne Schulen und Einwohner ein Angebot in kurzer Distanz darstellen.

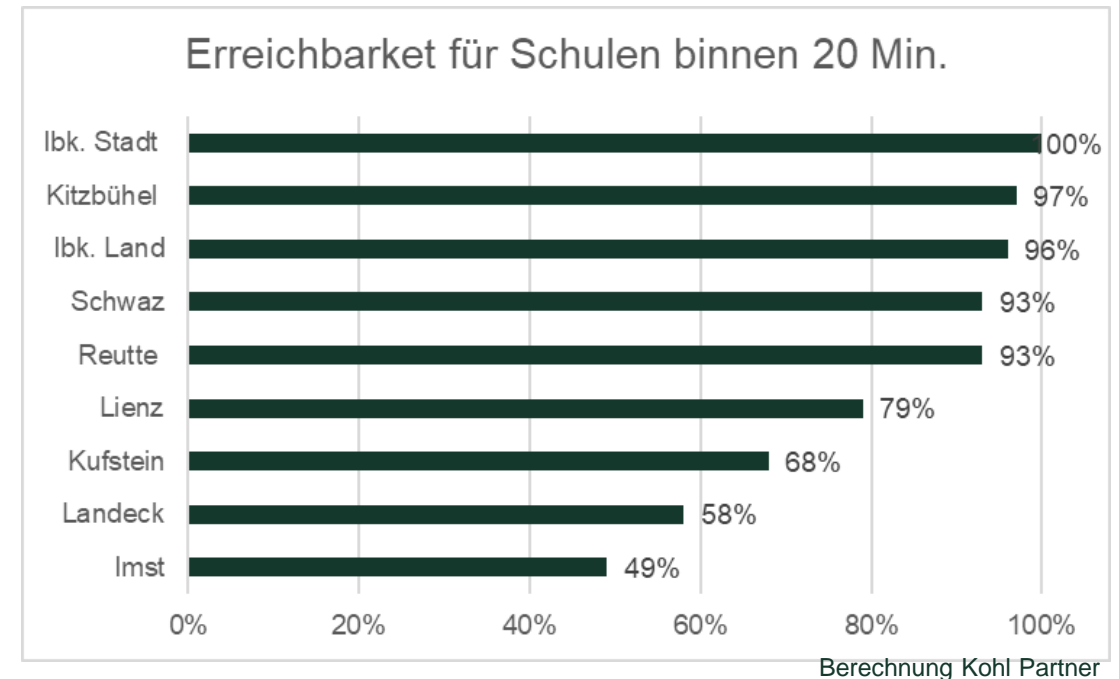


Download: Amt der Tiroler Landesregierung <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/wohnbevoelkerung/>

Abdeckung Schulen.

Erreichbarkeit von Hallenbädern ausgehend von den Schulstandorten (Gde).

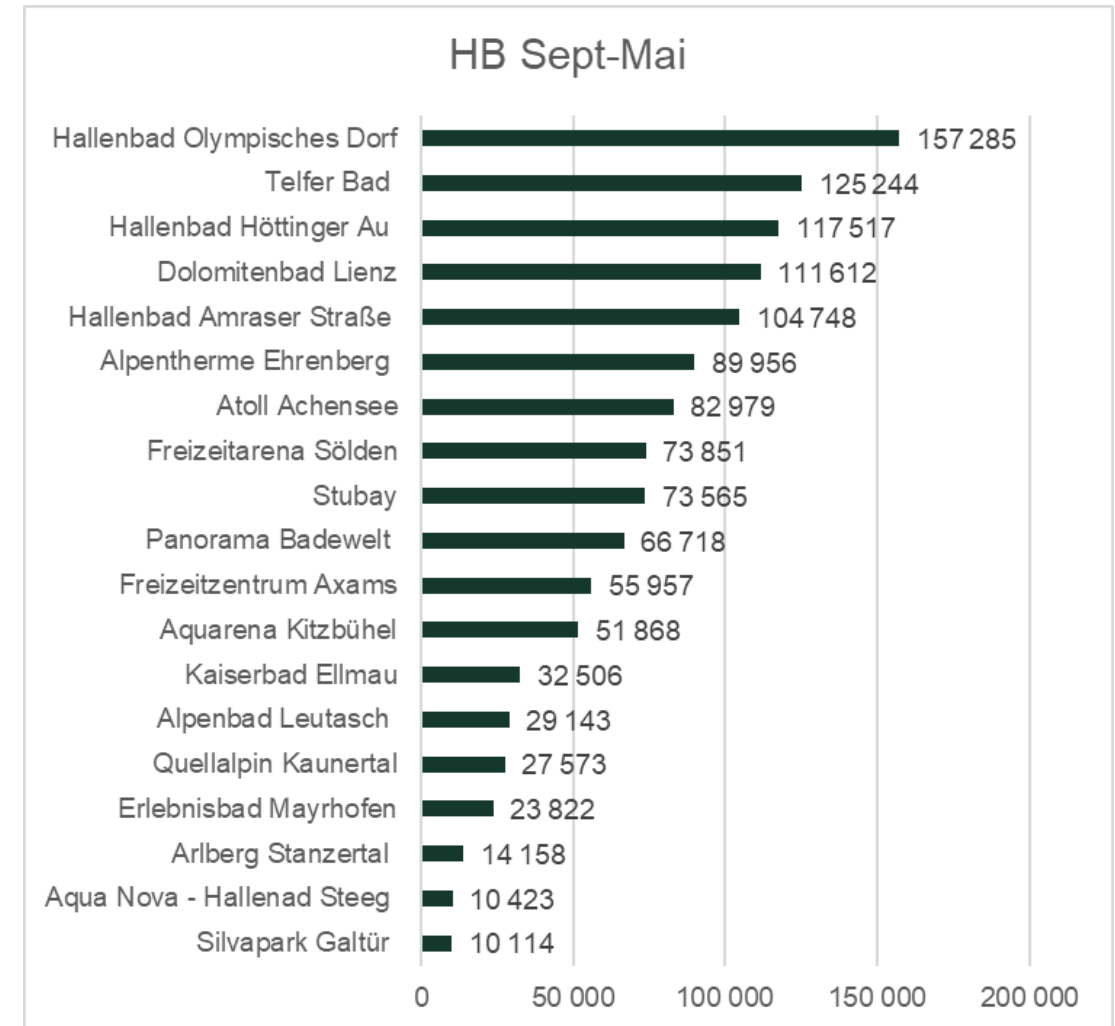
- In einer Näherungsbetrachtung der Schulen im Zuge der Bäderstudie zeigt sich, dass rd. 85% der Schulen binnen einer Fahrtzeit von 20 Minuten ein Hallenbad im Einzugsbereich erreichen. Für rd. 15% liegen Hallenbäder weiter entfernt als 20 Minuten.
- Die Analyse zeigt, dass im Bezirk Imst und Landeck der größte Anteil an Schulen eine Entfernung zum nächsten Hallenbad von (tw. weit) über 20 Minuten hat, gefolgt von den Bezirken Kufstein und Lienz.



Gesamtüberblick.

Frequenzen September bis Mai.

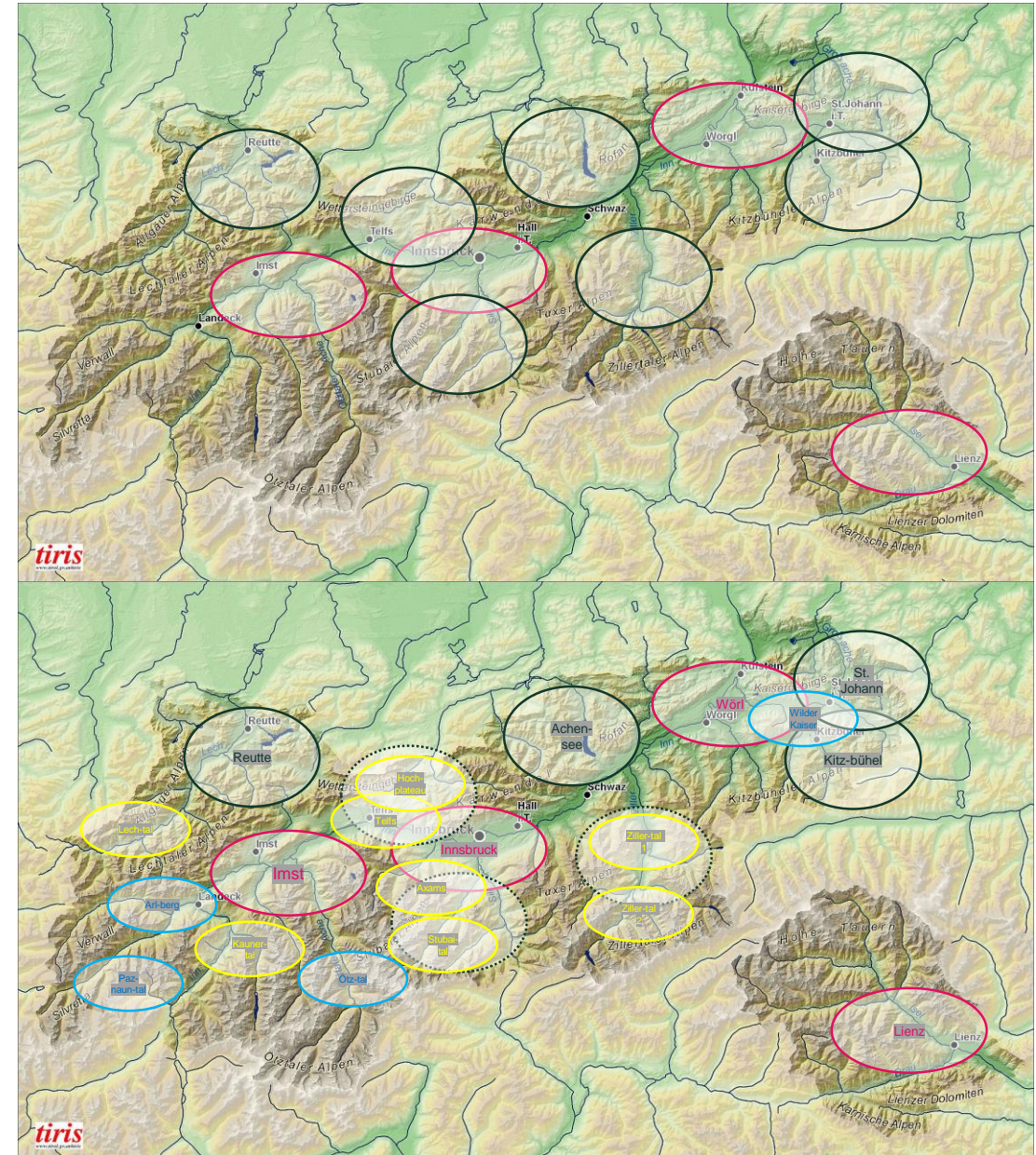
- Nebenstehende Grafik zeigt die höchsten Frequenzen der Monate Jänner bis Mai und September bis Dezember der jeweiligen Badeanlage aus jeweils einem der erhobenen 3 Jahre (somit stammen die Daten aus 3 unterschiedlichen Jahren).
- Äußerst starke Frequenzveränderungen in der Gesamtjahresbetrachtung gäbe es bei kombinierten Bädern bzw. Bädern mit Freibädern wie:
 - Kaiserbad Ellmau
 - Alpenbad Leutasch
 - Erlebnisbad Mayrhofen
 - Stubay



Bäderstrategien.

Bestandssicherungs-Strategie.

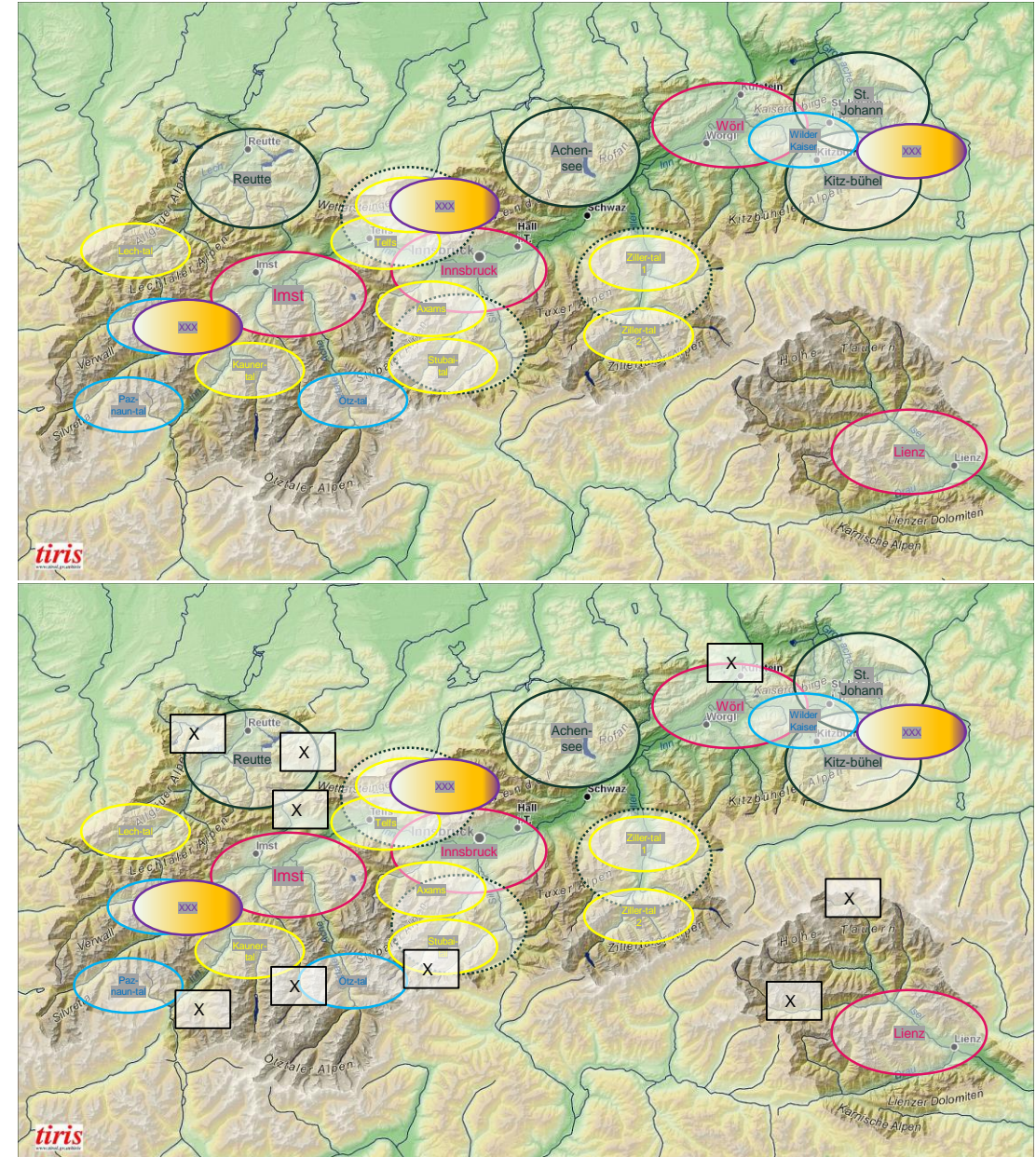
- Nebenstehendes Schaubild skizziert eine Minimalanforderung an Bäderstandorten mit jeweils überregionalem Einzugsbereich.
- Diese können wie im Schaubild unten durch einzelne weitere Anlagen ergänzt werden.
- Begründungen:
 - Splitten der Angebote in manchen Regionen auf jeweils 2 Anlagen bzw. abgelegene Standorte (gelbe Kreise).
 - Zusätzliche, vorwiegend touristische Standorte / Alternativen zu Thermen (hellblaue Kreise).



Bäderstrategien.

Bestandssicherungs-Strategie.

- Wiederum aufbauend auf den Ergänzungs-Strategien könnte auf die Erhaltungsstrategie übergegangen werden.
- Dementsprechend kämen folgende weitere Anlagen hinzu: eine 2. Anlage am Arlberg; eine 2. Anlage am Seefelder Plateau; eine 3. Anlage im Raum Kitzbühel. ➔ siehe Bild oben.
- Würde diese Strategie (oben) eingeschlagen, müssten auch weitere Standorte unterstützt/geprüft werden: z.B. Kufstein, Täler in Osttirol, inneres Stubaital (Neustift), Pitztal, Reschenpass, Tannheimertal, Zugspitzarena, Fernpass.



Optimal-Strategie.

Konkretisierung von Kohl > Partner.

Unterversorgung:

- Im Raum Imst / Imst-Landeck und im Raum Wörgl / Wörgl-Kufstein.
➔ Die Frequenzen von Einheimischen, Schulen und Gästen konnten hier nicht in anderen Anlagen aufgefangen werden. Diese Lücken sind zu schließen.
- Ebenso kann die Nachfrage in Innsbruck bzw. im Raum Innsbruck aktuell nicht gedeckt werden – auch hier sollte nachjustiert werden.

Hohe Angebotsdichte:

- Eine hohe Dichte besteht beim Arlberg (hier werden 2 Kleinanlagen auf engstem Raum betrieben). Noch dichter ist das Angebot rund um Kitzbühel, hier werden 3 (vormals 4) Anlagen in kürzester Fahrdistanz in Betrieb gehalten.

Optimal-Strategie.

Konkretisierung von Kohl > Partner.

Touristische Anlagen:

- Am Seefelder Plateau werden 2 Anlagen auf engem Raum betrieben. Dies kann nur in Bezug auf touristische Relevanz gedeutet werden (eine Anlage könnte die aktuelle Nachfrage zu vielen touristischen Hochsaisonzeiten nicht auffangen).
- Im Ötztal, Zillertal und auch Paznauntal bestehen jeweils 2 Anlagen, wovon jeweils eine als Therme geführt und positioniert ist. Inwieweit hier die regionale Daseinsvorsorge mit gestützten Tarifen in der jeweiligen Thermenanlage aufzunehmen wäre, wäre zu prüfen/verhandeln. Gelingt dies, wäre der Bedarf der jeweils weiteren kleineren Kommunal-Anlage zu prüfen / zu hinterfragen.

Raum Innsbruck:

- Im Raum Innsbruck bestehen mehrere Anlagen die aktuell gut nachgefragt sind, bzw. der Nachfrage nach Schulschwimmen nicht nachgekommen werden kann. Hier besteht Nachholbedarf – in Innsbruck selber sollte sich die Anzahl an Bädern nicht erhöhen.

Bäderstandorte.

Versorgung Bestand

Ehrenberg.
Telfs.
Leutasch / Seefeld.
Telfes im Stubai.
Amraser Straße.
Olympisches Dorf.
Achensee.
Fügen.
St. Johann / Kitzbühel.
Dolomitenbad Lienz.

Versorgung Neu

Höttinger Au (Sanierung
– Standort?)
Axams.
Imst-Umgebung /
Imst-Landeck.
Großraum Wörgl.

Touristische Anlagen

St. Anton.
Kaunertal.
Sölden.
Mayrhofen.
Ellmau.
Stl. Johann /
Kitzbühel.
Leutasch / Seefeld.

Rein lokale / tw. tour. Bedeutung

Steeg.
Galtür.
Pettneu (Alternative
Imst-Landeck).

Fieberbrunn.

Ehrwald.
St. Ulrich.

Erläuterungen.

- Die zu erhaltenden, marktadäquaten Badeanlagen sind (wie definiert) auf einem modernen, attraktiven Standard und so zu erhalten (bzw. auch weiter zu entwickeln).
- Zu erneuernde oder eigentlich neu zu schaffende Anlagen dienen der überregionalen Bäderversorgung.
- Touristische Anlagen sind vorwiegend zur Stärkung des Tourismus und stellen für Einheimische eine näher gelegene Bademöglichkeit dar.
- Anlagen mit ausschließlich lokaler Bedeutung sind für Urlaubsentscheidungen kaum buchungsrelevant und konzeptionell mäßig attraktiv. Diese Anlagen weisen meist eine äußerst geringe Ganzjahresauslastung auf womit deren Frequenzen oftmals auch in anderen Anlagen im Umfeld aufgefangen werden könnten.
 - ➔ Hier müssten ggf. Maßnahmen für sozialverträgliche Eintrittsmöglichkeiten für die Daseinsvorsorge geschaffen werden.

Expertenempfehlungen.

Regionalbäder	Entwicklung umfassender, zentralgelegener, ganzjähriger Regionalbäder mit einer Zielgröße von mind. 100 tsd. Eintritten.
Frei- und Seebäder	Ergänzungsangebote und vorwiegend Freizeitangebote für die Sommermonate (nicht als Daseinsvorsorge zu werten).
Zeitliche Dimension	Bestand nutzen und bei Grundsatzentscheidungen (höheren Investitionen) strategischen Entwicklungsschritten folgen.
Gemeindeübergreifend	Gemeindeübergreifende Entwicklung, Finanzierung und Betrieb.

Besten Dank!



Mag.^{FH} Martin Mayerhofer, MSc
Managing Partner und Geschäftsführer

martin.mayerhofer@kohl-partner.at
+43 664 85 88 693
+43 4242 21123

Kohl & Partner GmbH
Hans-Gasser-Platz 9, 9500 Villach



ENTWICKLUNG
Pioniere
SEIT 1981