

Überarbeitung Wirtschaftsplan 2006 einschließlich neues Saunakzept

1. Ausgangssituation

In seiner Sitzung am 12.12.2005 hat der Aufsichtsrat dem Wirtschaftsplan 2006 seine Zustimmung erteilt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den vorliegenden Wirtschaftsplan zu bestätigen.

Die Geschäftsführung hat zwischenzeitlich, wie in der Berichterstattung am 12.12.2005 dargelegt, das bis dahin vorläufige Saunakzept abschließend überarbeitet und den dieser Vorlage beigefügten Wirtschaftsplan 2006 infolge des höheren Investitionsbedarfes fortgeschrieben.

2. Zielsetzung

- Ziel der Gesamtinvestition (1. und 2. Bauabschnitt) der Gesellschaft ist es, eine attraktive Sport- und Freizeitanlage (kein Spaß- bzw. Erlebnisbad) zu errichten, wobei angrenzend an das bereits geschaffene Freibad die vorhandene Schwimmhalle saniert und erweitert und gleichzeitig ein Saunaneubau angegliedert wird.
- Der vornehmlich sportorientierte Charakter soll durchgehend erhalten bleiben und maßvoll um freizeitorientierte Angebotsbausteine ergänzt werden.
- Ein attraktives Saunakzept spielt hierbei aus Akzeptanzgründen der Bevölkerung die entscheidende Rolle für die künftige Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage.

⇒ **Das Saunakzept muß das Potential besitzen, um in Anbetracht der dauerhaft defizitären Jahresergebnisse des Freibades und des Hallenbades positive Deckungsbeiträge zum Betriebsergebnis zu erwirtschaften.**

3. Bedarfsanalyse

3.1. Markt und Trends

Für die Entscheidungsfindung sind folgende Trends im Freizeit- und Bädermarkt grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Eigenverantwortliche Gesundheitsprävention als Megatrend im Sinne von Bewegen, Entspannen und Vorbeugen
- Trend mentaler und physischer Kurzeiterholung und -entspannung als Gegenpol zur wachsenden Arbeitsbelastung
- Durch die Individualisierung der Lebensstile werden Gästegruppen weniger und kleiner
- Gesundheit, Fitness und Leistungsfähigkeit sind Maßstäbe für soziale Anerkennung
- Demografische Alterung der deutschen Bevölkerung und der damit zuwachsende Bedarf an Freizeit und Erholung
- Lebensqualität und Erholungsmöglichkeiten sind wesentliche weiche Standortfaktoren jeder Kommune.

3.2. Wettbewerbsanalyse

Im Widerspruch zur vorherrschenden Bevölkerungsdichte verfügt West- und Südwest-Thüringen über eine überproportional hohe Bäderdichte, in welchen mehr oder weniger attraktive Saunaanlagen bereits vorhanden sind und von der Eisenacher Bevölkerung auch über weitere Entfernungen angefahren werden.

Die analysierte Wettbewerbssituation stellt sich wie folgt dar:

Thermal- und Kurbäder

- Keltenbad Bad Salzungen
 - . moderne, attraktive Anlage, ergänzt durch Wellness und Beauty- und Therapiebereich
 - . sehr hohe Wettbewerbsposition
- Friederiken-Therme Bad Langensalza
 - . Thermalbad mit ausreichendem Wellnessangebot
 - . hohe Wettbewerbsposition
- Thüringentherme Mühlhausen
 - . Standardsaunaangebot in relativ nüchterner Ausführung
 - . mittlere Wettbewerbsposition

- Reha-Zentrum Bad Liebenstein
 - . klassische Kuranlage mit mäßigem Saunaangebot
 - . niedrige Wettbewerbsposition

Freizeit- und Erlebnisbäder

- Tabbs Tabarz
 - . Standortangebot mit relativ nüchterner Darstellung
 - . mittlere Wettbewerbsposition
- Rennsteig-Thermen Oberhof
 - . umfangreiches Saunaangebot in attraktiver, moderner Darstellung
 - . hohe Wettbewerbsposition
- Inselfbergbad Brotterode
 - . umfangreiches Saunaangebot in moderner Darstellung
 - . hohe Wettbewerbsposition

Saunen in Sporthallenbädern

Einige Sporthallenbäder der Region bieten Saunen an, allerdings ist der Umfang und die Darstellung zweckmäßig und nüchtern gehalten, so daß diese nicht in Konkurrenz zur geplanten Anlage in Eisenach treten können.

Fazit: Die geplante Eisenacher Saunaanlage tritt nicht in direkte Konkurrenz zu den sehr attraktiven Saunaanlagen des Keltenbades, der Friederiken-Therme sowie der Rennsteig-Thermen.

Sie besitzt jedoch genügend Attraktivität, mit wirtschaftlich vertretbarem Investitionsumfang ausreichendes Gästepotential der Region Eisenach zu akquirieren.

3.3. Nachfragebedarf

Der langfristig gesicherte, aktivierbare öffentliche Nachfragebedarf beträgt rund 35.000 Besucher pro Jahr.

4. Entscheidungsfindung

4.1. Saunakzept

Das Eisenacher Saunakzept sieht eine Innensauna, ausgeführt als Römisches Bad, und einen Saunagarten, ausgeführt in Blockbauweise im klassischen Finnischen Stil vor.

Inhalte der Innensauna:

- Grundsätzliche Ausführungsform als Keramiksauna im Niedrigtemperaturbereich
- Tepidarium mit Raumtemperaturen zwischen 30 - 40°C
- Laconium mit Raumtemperaturen bei 55°C
- Dampfsauna mit Raumtemperaturen zwischen 60 - 65°C
- Erlebnisduschbereich
- Ruhebereich

Inhalte der Außensauna:

- Zweigeschossiges Saunablockhaus mit der Finnischen 90°C-Sauna und der 60°C-Biosauna einschließlich Duschbereich im Erdgeschoß und Ruhebereich im Obergeschoß
- Saunablockhaus als Erdsauna mit 90 - 100°C
- Blockhaus, ausgeführt als Salzgrotte bzw. Inhalationsraum
- Edelstahlabkühlbecken

4.2. Investitionsmehrbedarf 2006

Der Investitionsmehrbedarf für das überarbeitete Saunakzept beträgt in 2006 ca. 950 T€. Davon entfallen Mehrkosten in Höhe von ca. 250 T€ auf den Innensaunabereich infolge der Keramikausführung im Vergleich zur vorherigen Holzausstattung. Die Mehrkosten für den Saunagarten betragen ca. 700 T€ infolge der Angebotserweiterung.

Der Gesamtinvestitionsbedarf für 2006 erhöht sich somit um ca. 950 T€ auf insgesamt 3,5 Mio € für den Rohbau der Hallenerweiterung, den Rundbaukörper sowie den Innen- und Außensaunabereich.