

Zukunftsperspektiven für das Alpenbad Pfronten

Präsentation zur Machbarkeitsstudie der con.pro GmbH Kommunalberatung

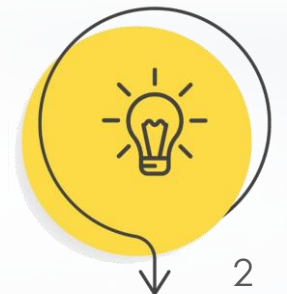


Sitzung des Gemeinderats am 21.03.2024



Agenda

- Auftragsgegenstand
- Erkenntnisse aus der Situationsanalyse (Standort- und Marktanalyse, Potentialanalyse)
- Zielgruppen und Angebotsprofil
- Raum- und Angebotsprogramm
- Approximative Kostenschätzung
- Aktuelle Fördermittelsituation
- Standorte



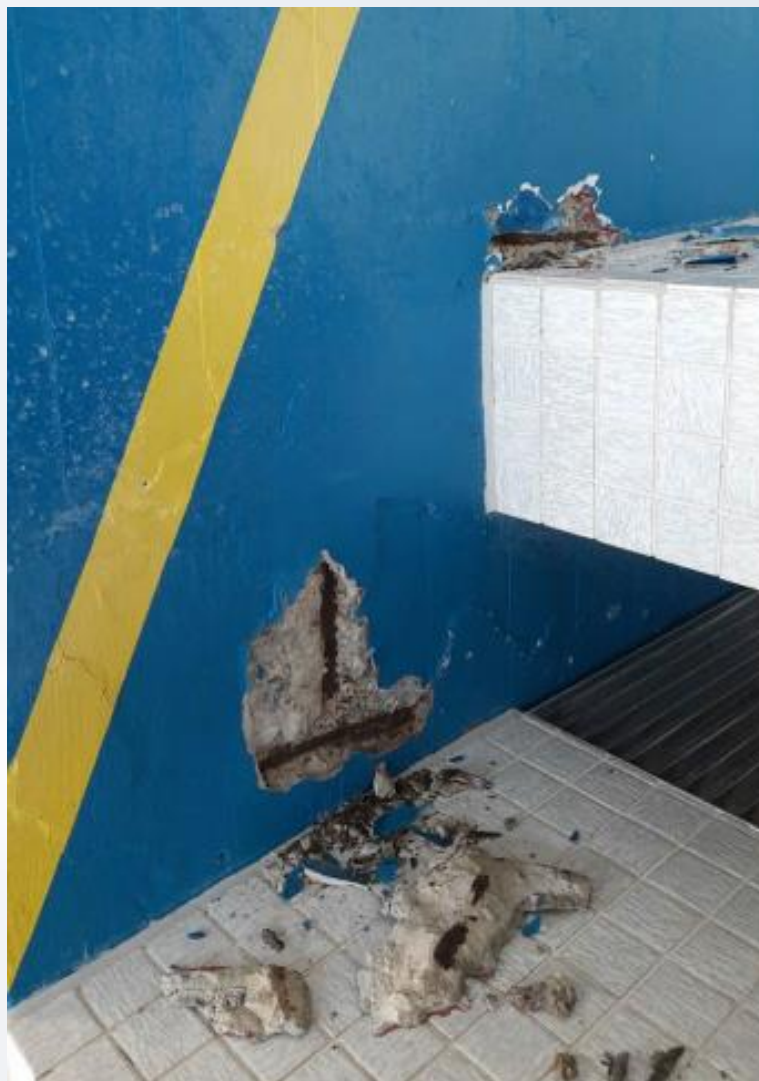
Auftragsgegenstand

Der Machbarkeitsstudie sollen folgende Leitfragen zugrunde gelegt werden:

1. Welches Bäderangebot braucht die Gemeinde Pfronten
 - für den Schulunterricht,
 - für die Sportvereine,
 - für die Bevölkerung im Ort und in der Region,
 - für den Tourismus?
2. Welches Angebotsprofil sollte ein bedarfsgerechtes und wirtschaftliches Bad haben?
3. Lässt sich dieses unter Nutzung des Bestandsgebäudes realisieren oder ist ein Neubau am bisherigen oder an einem anderen Standort sinnvoll und wenn ja, welcher Standort ist für das Konzept am besten geeignet?
4. Welche finanziellen Belastungen kommen aus Investition und Betrieb eines neuen Bades auf die Gemeinde zu und gibt es Förderprogramme?
5. Gibt es die Option einer interkommunalen Lösung?



Situationsanalyse Bestandsgebäude



Korrodierte
Bewehrungen an den
Stützen Ostseite
Schwimmhalle (2022)



Situationsanalyse Bestandsgebäude



Versinterung des austretenden Wassers:
„Tropfsteinhöhle“
(2022)



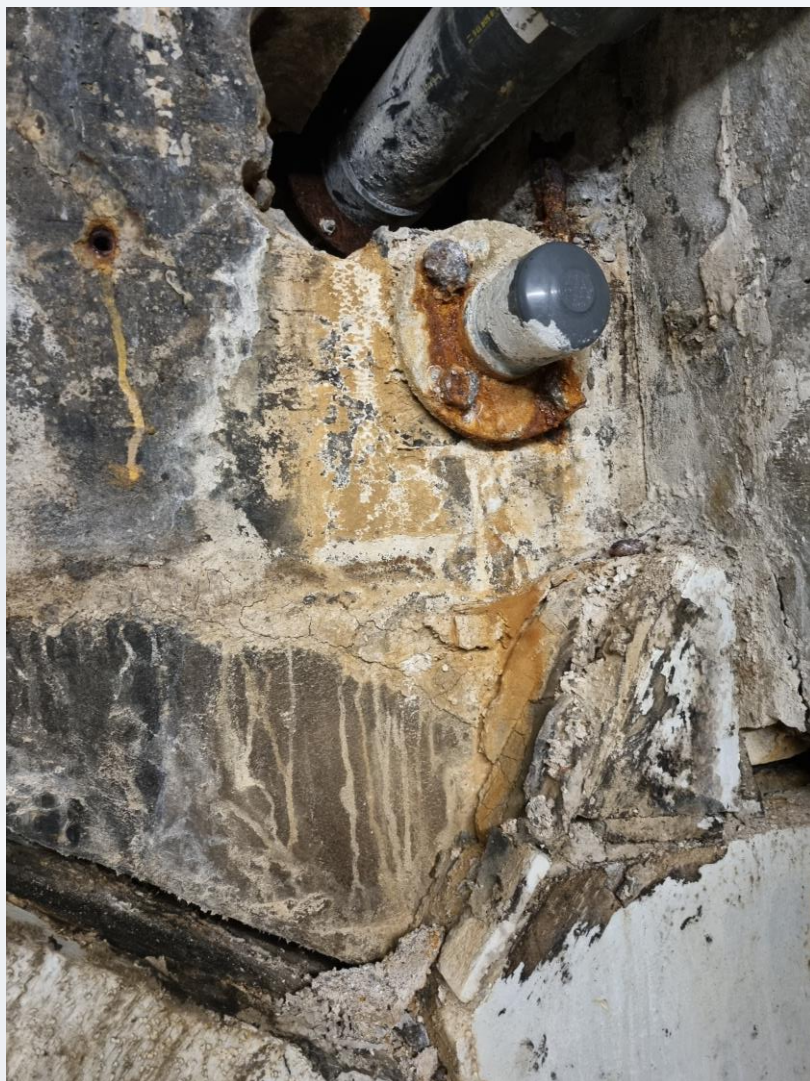
Situationsanalyse Bestandsgebäude



Poröser Beton, Rost, undichte Becken und Verrohrungen, korrodierte und freiliegende Bewehrungen im Untergeschoss (2024)



Situationsanalyse Bestandsgebäude



Poröser Beton, Rost, undichte Becken und Verrohrungen, korrodierte und freiliegende Bewehrungen im Untergeschoss (2024)



Situationsanalyse Bestandsgebäude



Poröser Beton, Rost, undichte Becken und Verrohrungen, korrodierte und freiliegende Bewehrungen im Untergeschoss (2024)



Wesentliche Ergebnisse der Begutachtung Constrata 2022

- Vielzahl von Abplatzungen, freiliegende Bewehrungen
- Bewehrungen teilweise durch Blattrost nicht mehr existent
- Grosse Risse, Undichtigkeiten
- Jährlich schleichende Verschlechterung des Tragwerks
- Untergeschoss ist vollständig zu sanieren
- Einige Bauteile sind nicht mehr sanierungsfähig – Ersatz erforderlich
- Ggf. Stützerneuerung im Schwimmhalle Erdgeschoss
- Großteil der Außenbauteile ist sanierungsbedürftig
- Bauteile im 1. und 2. Obergeschoss sind sanierungsbedürftig
- Brandschutzertüchtigungen der Decken ist erforderlich
- **Zusätzliche Untersuchungen sind erforderlich, um Maßnahmen zur Betonsanierung und zum Brandschutz zu eruieren (dies ist aus heutiger Sicht auch bei temporärer Wiederinbetriebnahme zwingend notwendig)**
- **Weitere statische Untersuchungen bei Instandsetzung erforderlich (dies ist aus heutiger Sicht auch bei temporärer Wiederinbetriebnahme zwingend notwendig)**



Situationsanalyse Bestandsgebäude

- Angebot nicht mehr zeitgemäß und nachfragegerecht,
- unwirtschaftliche Kubaturen und große Verkehrsflächen bei gleichzeitig fehlenden Aufenthaltsflächen und geringer Aufenthaltsqualität,
- ungenutzte Räume aufgrund nicht mehr vorhandener Nachfrage,
- Zugang Sauna-Ruheraum erfolgt über nicht vorschriftsmäßig gesicherte Dachfläche,
- Hoher technischer und baulicher Sanierungsaufwand erkennbar,
- Havarie-Risiko und Betreiberrisiko aufgrund statischer Mängel ist durch Fachingenieure zwingend zu prüfen, sonst Gefahr eines Organisationsverschuldens nach § 823 BGB für die Gemeinde.



Stärken und Schwächen Bestandsbad und Mikrostandort

Stärken	Schwächen
Attraktiver Standort mit sehr schönem Panorama	Hoher, für den Gast an vielen Stellen erkennbarer Sanierungsaufwand
Ausreichend große Flächen für eine Angebots-Kombination aus Hallenbad und Freibad	Angebot Hallenbad und Sauna sind nicht mehr zeitgemäß
Als Bäderstandort bereits bekannt und gut eingeführt	Leerstands-Flächen aufgrund nicht mehr vorhandener Nachfrage (z.B. Hallenbadgastronomie)
	Unwirtschaftliche Kubaturen und große Verkehrsflächen verursachen unnötige Kosten (Energie, Reinigung, Personal etc.)
	Anfahrt durch Wohngebiet und geringes Parkplatzangebot
	Entfernung zu Schulen bedingt zusätzlichen Aufwand für Schülertransport
	Hohe Kosten für Wärmeenergie aufgrund nicht mehr zeitgemäßer energetischer Standards
	Verkehrsanbindung („Nadelöhr Brücke“) ist Erschwernisgrund bei Baumaßnahmen sowohl im Bestand als auch bei Abriss und Neubau



Kennziffern Makrostandort (Gemeinde Pfronten)

Kennziffer	Basisjahr	Wert (gerundet)
Bevölkerung Gemeinde Pfronten	2023	8.500
Bevölkerungsprognose 2039	2019	8.700
Kaufkraft je Einwohner in €	2023	27.145
Kaufkraftindex (Ø: 100)	2023	104,9
Kaufkraft je Einwohner in € Ostallgäu	2023	27.451
Kaufkraftindex (Ø: 100) Ostallgäu	2023	102,2
Pendlersaldo	2023	273
Einpendler	2023	2.100
Auspendler	2023	1.900
Gästeankünfte Gemeinde Pfronten	2022	111.900
Gästeübernachtungen Gemeinde Pfronten	2022	607.700
Ø Aufenthaltsdauer in Nächten	2022	5,4

Quellen: bayernportal.de, regionalstatistik.de, pendleratlas.de, mb-Research, nexiga.com, statistik.bayern.de, pronten.de



Kennziffern Makrostandort (Gemeinde Pfronten)

- geringe Bevölkerungszahl im Ort, aber positive Bevölkerungs-Prognose
- leicht positives Pendlersaldo
- leicht überdurchschnittliche Kaufkraft
- gute Zahl an Gästeankünften und Übernachtungen bei einer Aufenthaltsdauer, die typisch für Destinationen mit Erholungs- und Aktivurlaubern ist

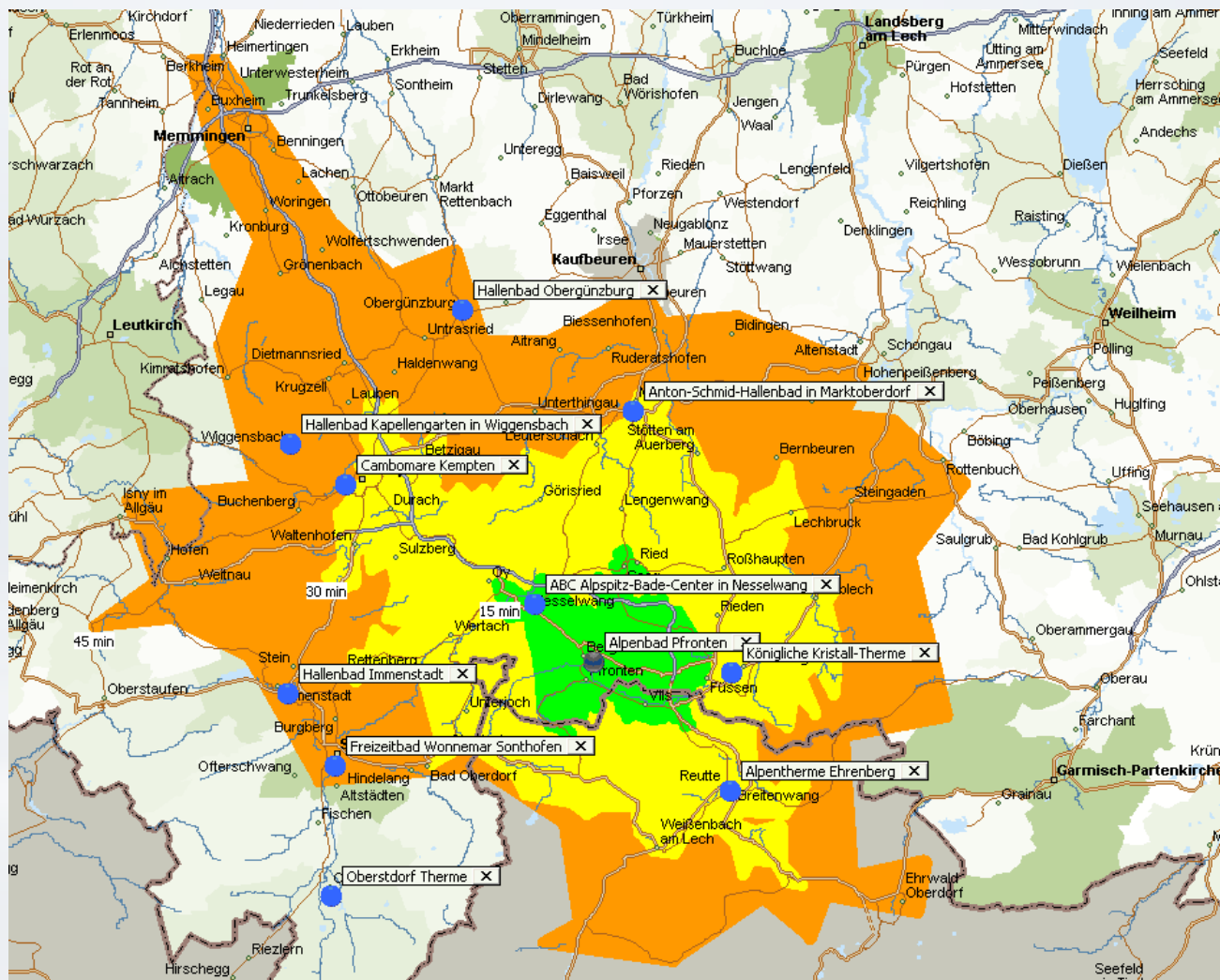


Stärken und Schwächen Makrostandort (Gemeinde Pfronten)

Stärken	Schwächen
(weiterführende) Schulen im Ort vorhanden	relativ geringe Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet
Urlaubsdestination mit zusätzlichen Besucherpotentialen aus dem Tourismus	saisonale Schwankungen bei den Übernachtungszahlen erschweren ganzjährig ausgeglichene Auslastung
ÖPNV-Anbindung (Bahnhof) vorhanden	in der Hochsaison teilweise starke Belastung auf überregionalen Verkehrswegen



Konkurrenzübersicht Ganzjahresbäder



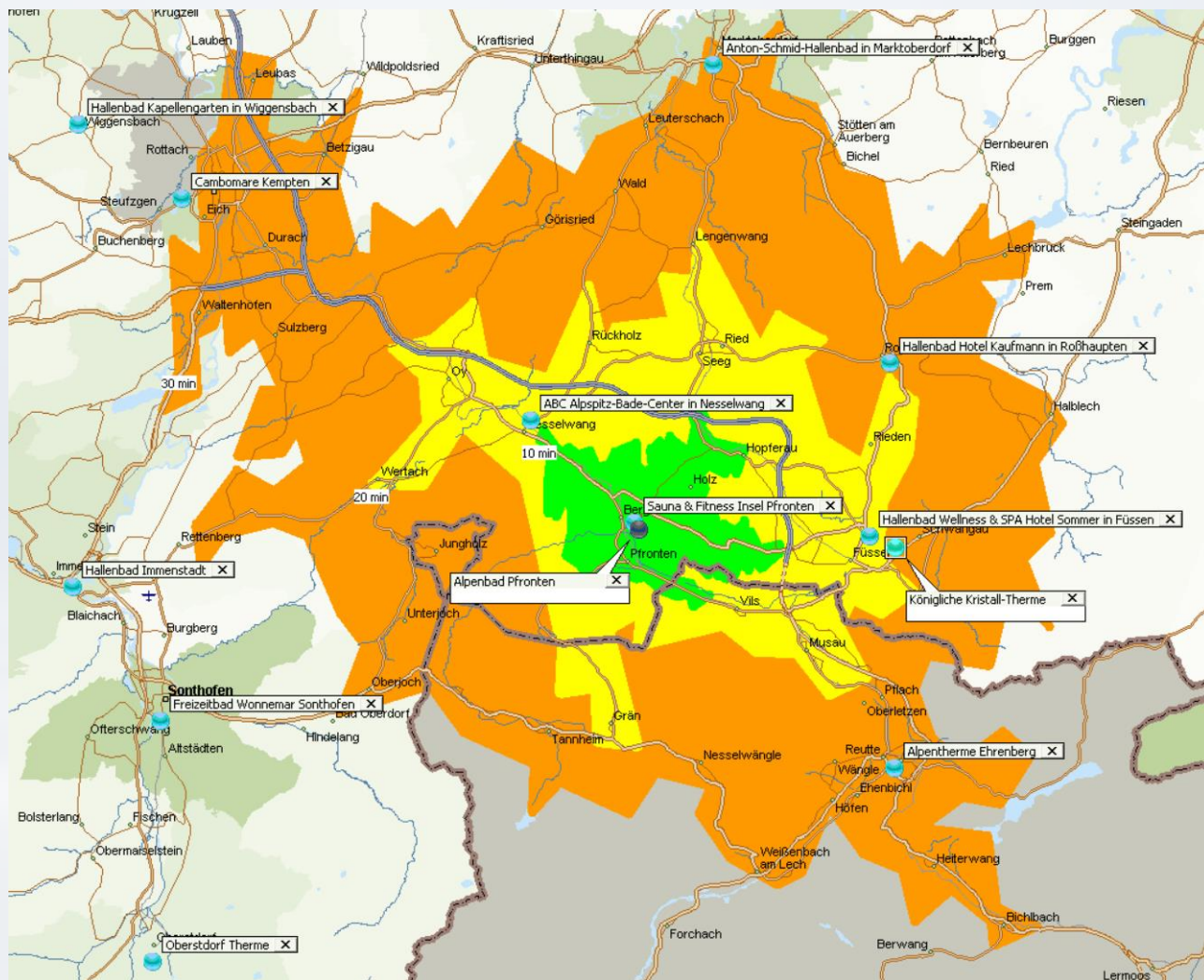
3 relevante Mitbewerber im Einzugsgebiet bis 30 Minuten Fahrtzeit:

- ABC Nesselwang
- Königliche Kristall-Therme Schwangau
- Alpentherme Ehrenberg (A)

Weitere Freizeitbäder und Hallenbäder im Einzugsgebiet bis 45 Minuten, zudem Freibäder, Badeseen und Hotel-Hallenbäder



Konkurrenzübersicht Saunaanlagen



3 relevante Mitbewerber im Einzugsgebiet bis 30 Minuten Fahrtzeit:

- ABC Nesselwang
- Königliche Kristall-Therme Schwangau
- Alpentherme Ehrenberg (A)
- Weitere Saunaanlagen in Freizeitbädern im erweiterten Einzugsgebiet bis 45 Minuten, zudem zahlreiche Hotel-Wellnessanlagen



Besucherpotentialermittlung Bad

- In einem ersten Schritt wird für die jeweilige Isochrone die Einwohnerzahl ermittelt.
- Auf Basis des statistisch ermittelten Besuchsverhaltens wird die Zahl der Bäderbesuche abgeleitet, die jede Gästegruppe pro Jahr absolviert.
- Basierend auf Befragungen zum Gästeverhalten wird der Anteil der potentiellen Besucher von öffentlichen Bädern ermittelt.
- Anhand der durchschnittlich akzeptierten Anfahrtszeiten erfolgt eine Staffelung.
- Die Wettbewerbssituation innerhalb der jeweiligen Isochrone wird über entsprechende Abschläge berücksichtigt.
- Da die ermittelten Daten auf Statistiken zum generellen Freizeit- und Badeverhalten der Bevölkerung beruhen, sind auch Besuche anderer Freizeitstätten berücksichtigt.
- Die Berechnung für den Sekundärmarkt erfolgt grundsätzlich analog. Basis sind hier die Zahl der Gästeankünfte und das Besuchsverhalten aus Urlaubsdestinationen.



Besucherpotential Hallenbad

Besucherpotential Alpenbad Pfronten

Einwohner Gemeinde Pfronten		8.447
Einwohner Einzugsbereich bis 15 Minuten		18.162
Potential regelmäßige Besucher	1,6%	291
Besuche pro Jahr	78,00	22.666
Potential Durchschnittsbesucher	10,7%	1.943
Besuche pro Jahr	18,00	34.980
Potential Gelegenheitsbesucher	13,1%	2.379
Besuche pro Jahr	12,00	28.551
Potenzial unregelmäßige Besucher	41,6%	7.555
Besuch pro Jahr	0,60	4.533
Potential Anfahrt bis 15 Minuten		90.730
davon Nutzerpotential Sport- und Familienbad	67,0%	60.789
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	28,6%	17.368

zusätzliche Einwohner Einzugsbereich bis 30 Minuten

		106.451
Potential regelmäßige Besucher	1,6%	1.703
Besuche pro Jahr	78,00	132.851
Potential Durchschnittsbesucher	10,7%	11.390
Besuche pro Jahr	18,00	205.025
Potential Gelegenheitsbesucher	13,1%	13.945
Besuche pro Jahr	12,00	167.341
Potenzial unregelmäßige Besucher	41,6%	44.284
Besuch pro Jahr	0,60	26.570

Potential Anfahrt bis 30 Minuten

davon verbleiben wegen Anfahrt	41,7%	221.755
davon Nutzerpotential Sport- und Familienbad	67,0%	148.576
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	15,4%	22.858

zusätzliche Einwohner Einzugsbereich bis 45 Minuten

		364.503
Potential Durchschnittsbesucher	10,7%	39.002
Besuche pro Jahr	18,00	702.033
Potential Gelegenheitsbesucher	13,1%	47.750
Besuche pro Jahr	12,00	572.999
Potenzial unregelmäßige Besucher	41,6%	151.633
Besuch pro Jahr	0,60	90.980

Potential Anfahrt bis 45 Min

davon verbleiben wegen Anfahrt	31,6%	431.660
davon Nutzerpotential Sport- und Familienbad	67,0%	289.212
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	15,4%	44.494

theoretisches Potential Primärmarkt

Besucherpotential Alpenbad Pfronten

Übertrag:		
theoretisches Potential Primärmarkt		84.720
Sekundärmarkt (Übernachtungstourismus)		
Gästeankünfte Pfronten		111.906
davon Nutzerpotential Sport- und Familienbad	64,0%	71.620
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	25,0%	17.905
theoretisches Potential Tourismus		17.905
theoretisches Gesamtpotential		102.625



Besucherpotential Hallenbad

- Unter Berücksichtigung eines maximalen Einzugsgebiets mit einer Anfahrtszeit bis 45 Minuten ergibt sich aus dem regionalen Tagestourismus ein theoretisches Besucherpotential von ca. 85.000 Gästen pro Jahr.
- Hinzu kommen weitere ca. 18.000 Gäste pro Jahr aus dem Übernachtungstourismus.
- Somit ergibt sich ein theoretisches Besucherpotential von ca. 103.000 Gästen p.a.
- Dabei ist der hohe Konkurrenzdruck durch die weiteren Bäderstandorte im Einzugsgebiet berücksichtigt.
- Diese Konkurrenzanalyse geht von einem Sport- und Familienbad aus.
- Eine Steigerung der Besucherzahlen setzt ein deutlich erweitertes Angebot in Richtung Erlebnisbad oder Therme voraus. Hier sehen wir aber aufgrund der Konkurrenzsituation und der Standortbedingungen (siehe Kennziffern) ein nicht vertretbares Investitions- und Betriebsrisiko.



Besucherpotential Sauna

Besucherpotential Alpenbad Pfronten Sauna

Einwohner Gemeinde Pfronten		8.447
Einwohner Einzugsbereich bis 10 Minuten		10.474
Potential regelmäßige Besucher	1,4%	147
Besuche pro Jahr	78,00	11.438
Potential Durchschnittsbesucher	5,7%	597
Besuche pro Jahr	18,00	10.746
Potential Gelegenheitsbesucher	7,3%	765
Besuche pro Jahr	12,00	9.175
Potenzial unregelmäßige Besucher	21,1%	2.210
Besuch pro Jahr	0,60	1.326
Potential Anfahrt bis 10 Minuten		32.685
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	40,0%	13.074

zusätzliche Einwohner Einzugsbereich bis 20 Minuten

		37.479
Potential regelmäßige Besucher	1,4%	525
Besuche pro Jahr	78,00	40.927
Potential Durchschnittsbesucher	5,7%	2.136
Besuche pro Jahr	18,00	38.453
Potential Gelegenheitsbesucher	7,3%	2.736
Besuche pro Jahr	12,00	32.832
Potenzial unregelmäßige Besucher	21,1%	7.908
Besuch pro Jahr	0,60	4.745
Potential Anfahrt bis 20 Minuten		116.957
davon verbleiben wegen Anfahrt	43,7%	51.110
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	18,2%	9.293

zusätzliche Einwohner Einzugsbereich bis 30 Minuten

		107.094
Potential Gelegenheitsbesucher	7,3%	7.818
Besuche pro Jahr	12,00	93.814
Potenzial unregelmäßige Besucher	21,1%	22.597
Besuch pro Jahr	0,60	13.558
Potential Anfahrt bis 30 Minuten		107.372
davon verbleiben wegen Anfahrt	29,0%	31.138
Abschöpfungsquote Alpenbad Pfronten	9,5%	10.226

theoretisches Potential Sauna Primärmarkt

32.593

Besucherpotential Alpenbad Pfronten Sauna

Übertrag:		
Sekundärmarkt (Übernachtungstourismus)		
Gästeankünfte Pfronten		111.906
davon Nutzerpotential Sauna/Wellness Besucher	7,3%	8.169
theoretisches Potential Sauna Tourismus		8.169
theoretisches Gesamtpotential p.a.	~	40.762



Besucherpotential Sauna

- Unter Berücksichtigung eines maximalen Einzugsgebiets mit einer Anfahrtszeit bis 30 Minuten ergibt sich aus dem regionalen Tagestourismus ein theoretisches Besucherpotential für eine Sauna von ca. 33.000 Gästen pro Jahr.
- Hinzu kommen weitere ca. 8.000 Gäste pro Jahr aus dem Übernachtungstourismus.
- Somit ergibt sich ein theoretisches Besucherpotential von ca. 41.000 Gästen p.a. für eine Saunalandschaft.
- Dabei ist der hohe Konkurrenzdruck durch die weiteren Sauna-Standorte im Einzugsgebiet berücksichtigt.
- Diese Konkurrenzanalyse geht von einem Saunaangebot aus, das dem der Mitbewerber gleichwertig oder überlegen ist. Um dieses zu erreichen, muss die Gemeinde Pfronten jedoch ein nicht vertretbares Investitions- und Betriebsrisiko eingehen.



Entwicklungschancen und Entwicklungsrisiken

Entwicklungschancen	Entwicklungsrisiken
Es sind mehrere geeignete Standorte für unterschiedliche Ausrichtung des Bades (kommunale Daseinsvorsorge bzw. touristisches Angebot) vorhanden	Gefahr der Fehleinschätzung / Überbewertung der (touristischen) Nachfrage
Im Gegensatz zu einer Fortführung des Bestandsbads kann bei einem Neubau durch eine nachfragegerechte Angebotsgestaltung und verbesserte betriebliche Rahmenbedingungen (Energiekonzept etc.) die Wirtschaftlichkeit des Betriebs deutlich verbessert werden	Hoher Konkurrenzdruck durch andere Bäderstandorte im Einzugsgebiet
Neue Fördermittelprogramme des Freistaats Bayern können Investitionskosten senken	Bei einer Fortführung des Bestandsbads wird ein nicht mehr nachfragegerechtes Angebot konserviert und die Kosten werden bei nach wie vor geringen Einnahmeerwartungen deutlich ansteigen; zumal dann, wenn im Bestand die aktuellen energetischen Standards erfüllt werden sollen



Leitbild für ein neues Alpenbad



Leitbild für ein neues Alpenbad

Im Fokus stehen als Gästegruppen:

- Familien
- Schulen und Vereine (= kommunale Daseinsvorsorge)

ergänzt durch:

- Sportschwimmer
- Senioren
- Übernachtungsgäste (hier wiederum im Fokus: Familienurlaub und Senioren)

verzichtet wird auf:

- Spa- und Saunaangebote
- Attraktionen für Jugendliche (Großbrutschen etc.)

→ Ziel ist eine dem ermittelten Bedarf und der Konkurrenzsituation entsprechende Dimensionierung und Positionierung mit vertretbarem Investitions- und Betriebsrisiko



Raum- und Angebotsprogramm: Ausstattung

Grundausstattung (Beckenlandschaft):

- **Sportbecken** 4 bis 5 Bahnen 25 m x 10 (12,5 m, Wassertiefe 1,35 bis 1,80 m, mit Startblöcken, seitlicher Einstiegstreppe und mobilem Hebelift, ggf. mit Hubboden, 1-Meter-Sprungbrett und NinjaCross-Parcours
- **Warmbecken**, ca. 140 m², mit integriertem Lehrschwimmbecken, 12,5 m x 8 m, Wassertiefe 0,60 m bis 1,35 m, mit breiter Einstiegstreppe, optional auch mit Hubboden, seitliche Ausbuchtung mit Sprudelliegen und Massagedüsen
- **Kinderbecken** mit 2-3 unterschiedlichen Wassertiefen (0,20 m, 0,40 m, 0,60 m) und verschiedenen Wasserspielgeräten,
- Ruhe- und Aufenthaltsbereich
- optional: saisonales Außenbecken (Freibadfunktion)

Auf folgende Ausstattungselemente soll verzichtet werden, da unwirtschaftlich:

- 3-Meter-Sprungbrett, Groß-Rutschen und ähnliche Attraktionen
- Gastronomie,
- Sauna.



Investitionskostenschätzung (ohne Zusatzattraktionen und Außenbecken/Freibad)

- Nachfolgende Investitionskostenschätzung stellt keine Schätzung nach DIN 276 dar, da hierfür die Voraussetzungen (Vor- bzw. Entwurfsplanung) fehlen.
- Es handelt sich um eine approximative Schätzung auf der Grundlage von Vergleichsprojekten.
- Die Kostenschätzung geht von der Realisierung der Basisvariante aus:
 - 25-Meter-Sportbecken mit 4 Bahnen (Wasserfläche 250 m²), ohne 1-m-Brett,
 - Warmbecken mit integriertem Lehrschwimmbecken (Wasserfläche 160 m²),
 - Kinderbecken (Wasserfläche 30 m² + Attraktionsflächen).
- Die nachfolgende Investitionskostenschätzung geht von einer funktionalen, aber auf Langlebigkeit ausgerichteten Bauweise und Ausstattung aus.



Investitionskostenschätzung (ohne Außenbecken/Freibad)

Kostengruppe	Leistung	Betrag (netto)
KG 1	Grundstückskosten und Abriss und Entsorgung	? €
KG 2	Herrichten und Erschließen (<i>Minimalsumme</i>)	377.500 €
KG 3	Bauwerk (Baukonstruktion)	8.829.000 €
KG 4	Bauwerk (technische Anlagen)	7.050.000 €
KG 5	Außenanlagen	725.000 €
KG 6	Ausstattung und Kunstwerke	480.000 €
KG 7	Baunebenkosten	4.889.220 €
KG 8	Finanzierung	- €
KG 9	Reserve (ca. 10 %)	2.235.072 €
	GESAMT KG 1-7,9	24.585.792 €
	Bauherren- und Pre-opening-Kosten	600.000 €
	GESAMT netto ohne Grundstück und Finanzierung	25.185.792 €
	GESAMT brutto ohne Grundstück und Finanzierung	29.971.092 €

(approximative
Kostenschätzung)



Zusatz-Optionen

Art der Maßnahme	Investitionsbedarf (netto) ca.	Auswirkungen auf die Betriebskosten
5. Bahn im Sportschwimmbecken	100.000 – 150.000 €	höher aufgrund größeren Umwälzvolumens
Teilhubboden im Sportschwimmbecken (inkl. Beckenvertiefung)	400.000 – 600.000 €	höher vor allem aufgrund des Wartungsaufwands
1-Meter-Sprungbrett (inkl. Beckenvertiefung)	120.000 – 180.000 €	höher aufgrund größeren Umwälzvolumens
3-Meter-Sprungbrett (inkl. Beckenvertiefung)	200.000 - 300.000 €	höher aufgrund größeren Umwälzvolumens
Ninja-Cross-Parcours	150.000 – 200.000 €	keine relevanten Auswirkungen
Außenbecken inkl. Technik und Funktionsgebäude (ohne Außenanlagen)	1.200.000 – 1.800.000 €	deutlich höher, vor allem bei einer Erwärmung des Beckenwassers



Aktuelle Fördermittelsituation

Bayern

- Förderung nach Bayerischem Finanzausgleichsgesetz; Sonderprogramm Schwimmbadförderung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
- Sonderprogramm Schwimmbadförderung SPSF (auf Sanierungsvorhaben fokussiert, Neuauflage 2024 zu erwarten)
- Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen RÖFE
- Fördersatzzuschläge bei interkommunalen Projekten

Bund

- Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur – Neuauflage 2024 nach aktuellem Stand 03/24 eher nicht zu erwarten
- Bundesförderung effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau (KFN) Kommunen

EU

- Europäischer Energieeffizienzfonds (EEF)
- Klimaschutzinitiative – Klimaschutzprojekte im kommunalen Umfeld
- Förderung der regionalen Entwicklung – Tourismus (EFRE)

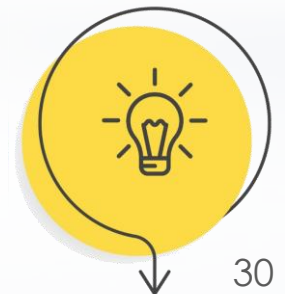


Aktuelle Fördermittelsituation

Beschluss der Bayerischen Staatsregierung vom 13. Juni 2023

Die Förderung von Kommunen beim Bau von Schulschwimmbädern wird weiter verbessert (kommunale Hochbauförderung): Kommunen, die ein Schulschwimmbad in interkommunaler Zusammenarbeit errichten, erhalten künftig einen Fördersatzzuschlag von 10 Prozentpunkten. Außerdem sollen die Kostenrichtwerte, also die Grundlage für die Förderungshöhe, nach einer baufachlichen Prüfung erhöht werden, um so den spezifischen Kostenentwicklungen beim Bau von Schulschwimmbädern besser Rechnung zu tragen.

Die Förderung der Sanierung, Modernisierung und barrierefreien Umgestaltung von kommunalen Bädern – überwiegend Freibäder, in denen Schulschwimmen oder Schwimmkurse angeboten werden – wird deutlich erhöht (Sonderprogramm Schwimmbadförderung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr): Der Förderrahmen wird verdoppelt und beträgt somit bis zu 80 %. Für finanzschwache Kommunen wird der Höchstfördersatz auf bis zu 90 % angehoben. Die Deckelung der zuwendungsfähigen Ausgaben wird von derzeit 5,807 Mio. Euro auf 8 Mio. Euro angehoben.



Standorte

Für den Neubau des Alpenbads stehen drei potentielle Standorte zur Verfügung:



- ① jetziger Standort Alpenbad
- ② Schulzentrum
- ③ TSV Pfronten

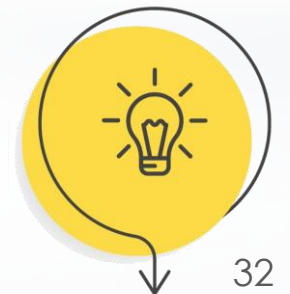
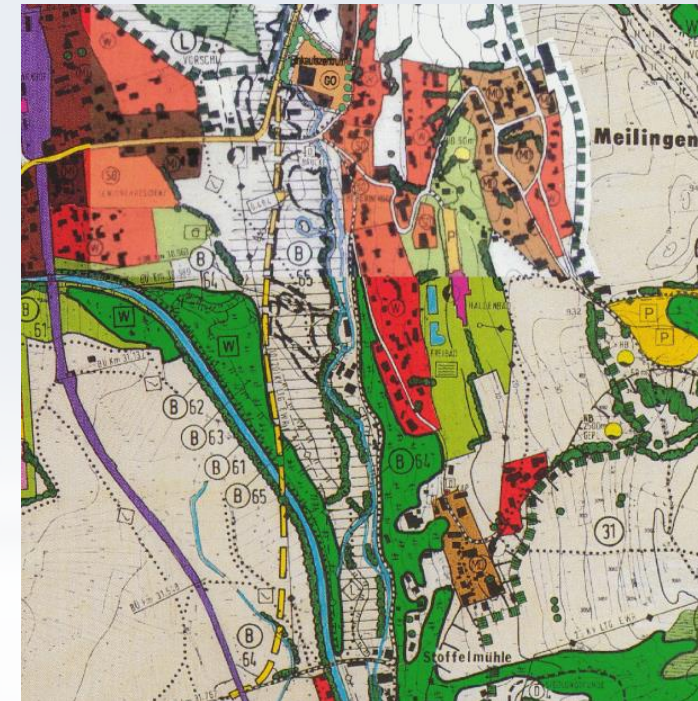


Standorte: Jetziger Standort Alpenbad

Grundstück



Flächennutzungsplan



Standorte: Jetziger Standort Alpenbad

Vorteile

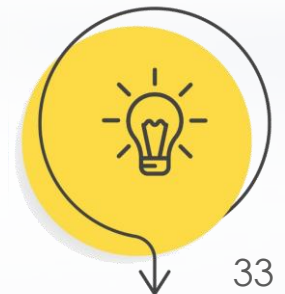
- bekannter, gut eingeführter Standort
- ausreichend Flächen für kombiniertes Hallenbad- und Freibadangebot
- attraktive Lage mit Talblick

Nachteile

- Zufahrt durch Wohngebiet
- geringes Parkplatzangebot
- schwierige Zufahrt für Baufahrzeuge aufgrund denkmalgeschützter Brücke mit geringer Höchstlast (Problem gilt auch bei Sanierung und ersatzlosem Abriss)
- keine direkte Anbindung an das Schulzentrum

Bewertung

→ **Der Standort ist besonders gut geeignet für ein Hallenbad mit saisonalem Außenbecken mit Ausrichtung auch auf touristische Nutzergruppen**

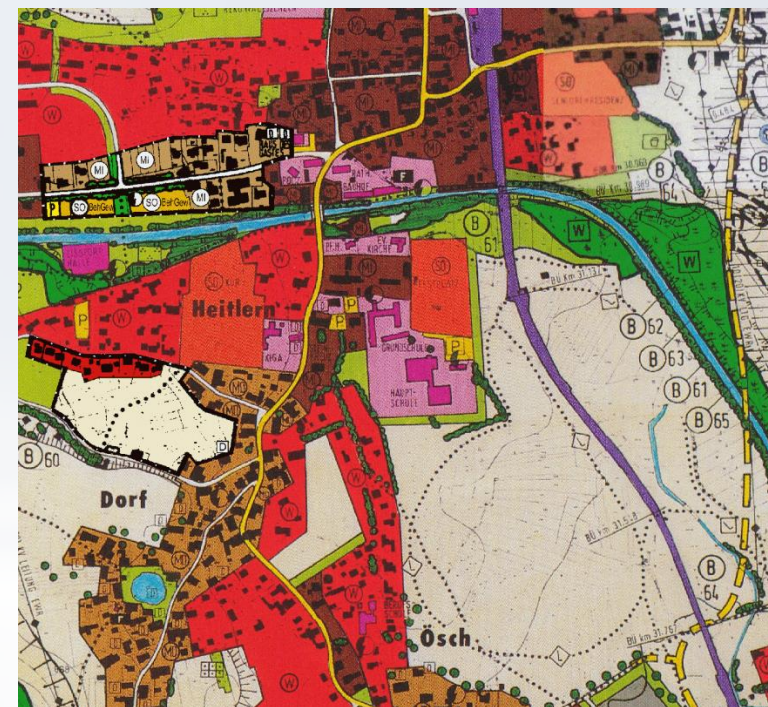


Standorte: Schulzentrum

Grundstück



Flächennutzungsplan



Standorte: Schulzentrum

Vorteile

- direkte Nachbarschaft zu Schulen ermöglicht optimale Ausnutzung der Unterrichtszeiten und spart Kosten für den Schülertransport
- zentrale Lage, gute Anbindung an ÖPNV und Parkplatzsituation

Nachteile

- gemeindeeigene Grundstücke werden von Privatgrundstück durchschnitten
- ungünstig geschnittene Grundstücksflächen

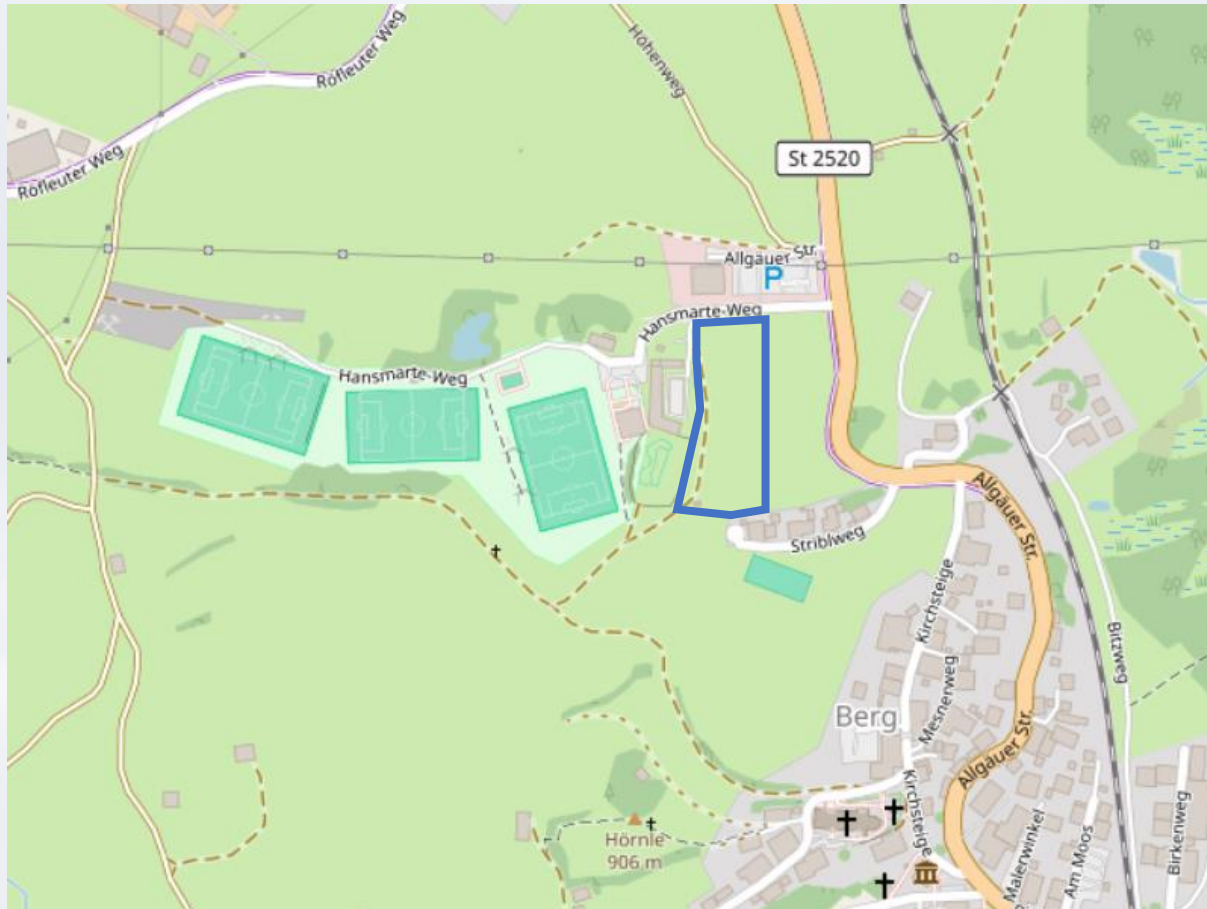
Bewertung

→ **Der Standort ist besonders gut geeignet für ein Hallenbad mit Fokus auf den Bedarf der kommunalen Daseinsvorsorge (Schul- und Vereinsschwimmen); die Flächen für ein saisonales Außenbecken (Freibad) sind zu gering; die Attraktivität des Grundstücks für eine touristische Ausrichtung des Bäderangebots ist nicht gegeben**

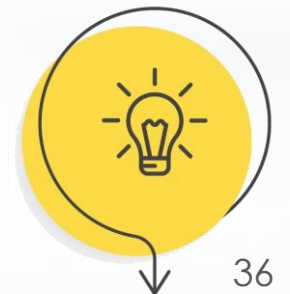
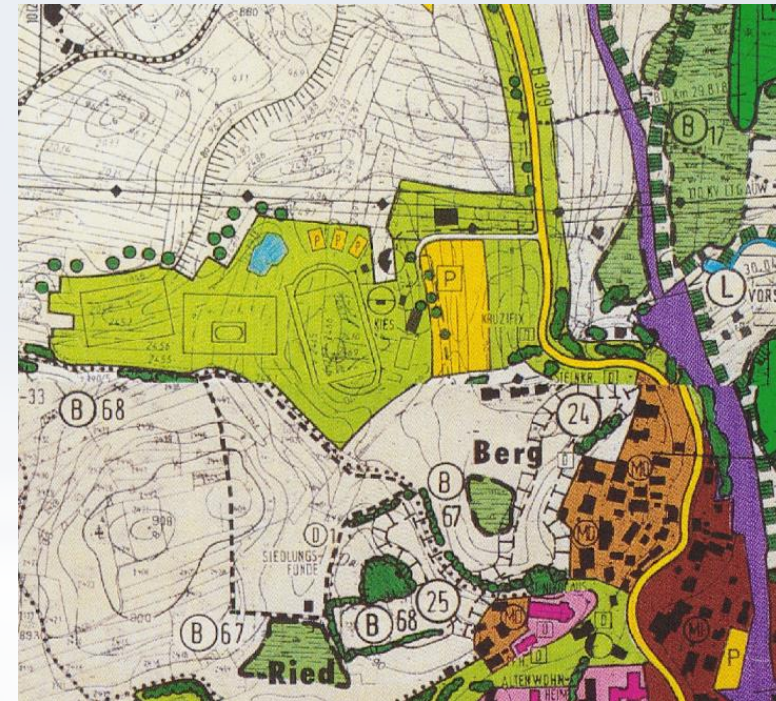


Standorte: Nähe TSV Pfronten / Wertstoffhof

Grundstück



Flächennutzungsplan



Standorte: Nähe TSV Pfronten / Wertstoffhof

Vorteile

- sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit durch direkte Nähe zur St 2520
- Nähe zu anderen Sport- und Freizeiteinrichtungen, Parkplatzflächen vorhanden
- gute Lage mit Blick auf die Berge

Nachteile

- Fläche ggf. nur ausreichend für einen sehr kompakten Außenbereich
- aufwendiges Herstellen der Baugrube aufgrund Erdhügel
- keine direkte Anbindung an das Schulzentrum

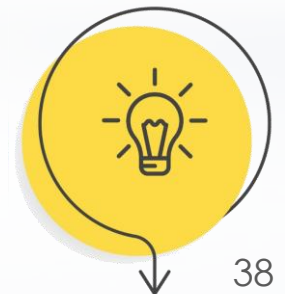
Bewertung

→ **Der Standort ist gut geeignet für ein Hallenbad mit kompaktem saisonalem Außenbecken, die Synergien zu den Sportanlagen des TSV Pfronten sind eher gering, die touristische Relevanz höher als der Standort Schulzentrum, aber geringer als der jetzige Standort. Nachbarschaft zum Wertstoffhof mindert Wertigkeit des Standorts.**



Fazit und Empfehlung

- Eine **Generalsanierung** des Bestandsbades ist aufgrund des nicht mehr nachfragegerechten Angebots, der unwirtschaftlichen Kubaturen und des hohen Sanierungsaufwands aufgrund des technischen und baulichen **Zustands in keinem Fall zu empfehlen.**
- Eine **temporäre Wiederinbetriebnahme** ist mit dem **Risiko eines Organisationsverschuldens** verbunden und darf nicht ohne vorherige Prüfung der Statik und des baulichen und technischen Zustands erfolgen. Die Kosten für einen temporären Betrieb sind aufgrund der Maßnahmen zur Herstellung eines Zustands, der eine ausreichende Verkehrs- und Betriebssicherheit gewährleistet, unverhältnismäßig hoch. Hinzu kommen weitere Betriebskosten, die aufgrund des Zustands des Bades (energetische Mängel, Dimensionierung der Anlage) in keiner vernünftigen Relation zu den Umsatzerwartungen stehen.
- Aus der Potential- und Konkurrenzanalyse lässt sich vor allem ein **Bedarf im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge** mit deutlich geringerer Nachfrage aus dem Übernachtungstourismus ableiten: **Kompaktes Sport- und Familienbad, ggf. ergänzt durch ein saisonales Außenbecken.**



Fazit und Empfehlung

- Für ein **Freizeitbad mit Saunalandschaft** ist das Potential nicht zuletzt aufgrund des Konkurrenzdrucks zu gering. Es wäre ein **hoher Investitionsbedarf** mit entsprechenden Risiken aus den Finanzierungskosten erforderlich. Hinzu kommen **deutlich höhere Betriebskosten**, die nicht durch die erforderlichen höheren Umsätze kompensiert werden können.
- Wir empfehlen den **Neubau eines kompakten Sport- und Familien-Hallenbads**, ggf. erweitert um ein saisonal betriebenes Außenbecken mit Liegewiese.
- Auch bei einem kompakten, am Bedarf der kommunalen Daseinsvorsorge und von Familien orientierten Neubau ist ein **Investitionsbedarf von ca. 25 Millionen Euro (netto)** erforderlich, Grundstücks- sowie Abriss und Entsorgungskosten und Finanzierungskosten sind dabei noch nicht berücksichtigt.
- Die Gemeinde Pfronten muss sich daher dauerhaft darauf einstellen, dass auch ein neu errichtetes Alpenbad einen **jährlichen Zuschussbedarf für den Betrieb** erfordert und dass die **Kapitalkosten nicht erwirtschaftet werden** können.
- Allerdings ist der **Zuschussbedarf bei einem Neubau** aufgrund des optimierten Angebots und der optimierten Kubatur **deutlich geringer als bei einer Generalsanierung**.



Fazit und Empfehlung

Je nach der Zielgruppen-Ausrichtung des zukünftigen Bäderangebots in Pfronten sind zwei Standorte grundsätzlich zu empfehlen:

- Der **jetzige Standort des Alpenbads** ist vor allem dann vorteilhaft, wenn das Bad eine **größere touristische Relevanz** haben soll.
- Wird das Bad primär am Bedarf der **kommunalen Daseinsvorsorge** ausgerichtet, ist der **Standort am Schulzentrum** zu bevorzugen.
- Der **Standort in Nähe TSV Pfronten / Wertstoffhof** weist keine spezifischen Vorteile gegenüber den beiden anderen Standorten auf, wäre aber eine Alternative, wenn es um eine **Kompromisslösung** hinsichtlich der Angebotsausrichtung des neuen Bades geht.

Bei Aufgabe des Standorts des jetzigen Alpenbades besteht ggf. die Option, die dort freiwerdenden, auch für ein Hotel oder eine andere touristische Einrichtung attraktiven **Grundstücke zu vermarkten** und damit eine **Teil-Finanzierung des Badneubaus** zu sichern.



