

Freizeit und Tourismus Salzgitter



Regionales Umsetzungs- und Investorenkonzept Freizeit und Lebensqualität (RIK)

„Die Region soll bis 2020 die bundesweite Referenzregion für **Arbeit** und **Lebensqualität** werden!“

Region



Ziele des RIK:

- Steigerung der Lebensqualität der Einwohner durch die Umsetzung von Freizeitattraktionen mit PPP-Modellen
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und positive Auswirkung auf die Fachkräfteentwicklung in der Region
- Schaffung eines positiven Images für die gesamte Region
- Beitrag zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades im nationalen und internationalen Tourismusmarkt
- Gewinnung von privaten Investoren und Betreibern



 Ziel: Umsetzung des Regionalen Umsetzungs- und Investorenkonzepts Freizeit und Lebensqualität

Von der regionalen Strategie „RIK“ zum Konzept „Freizeit & Tourismus Salzgitter“

Prämissen

Leitbild Stadt Salzgitter



„Die Erlebnisregion“ (RIK)

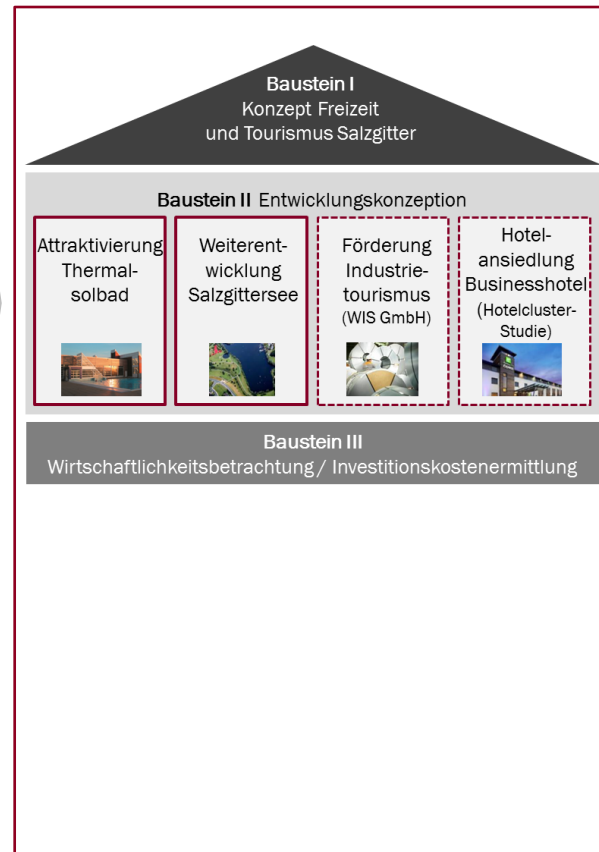


- Positionierung der Region als Tourismusdestination
- Wertschöpfung und Arbeitsplätze
- Stärkung der Identität nach Innen und des positiven Images nach Außen

Marktanalyse Salzgitter


Expertenstudie
„Tourismus-,
Freizeit- und
Gesundheits-
markt
Salzgitter“
(September
2013)

Themenfelder



Projekt

Start des Projektes
„Freizeit- und
Tourismus-
entwicklung
Salzgitter“ zu den
definierten
Schwerpunkt-
themen
„Attraktivierung
Thermalsolbad“
und
„Weiterentwicklung
Salzgittersee“ in
2014

- 
- Es wurden vier zentrale Tourismus- und Freizeitelemente für die Stadt Salzgitter identifiziert.
 - Die Schwerpunktthemen für die Stadt Salzgitter sind die Attraktivierung des Thermalsolbads und die Weiterentwicklung des Salzgittersees

Projektbeteiligte

Konzepterstellung „Weiterentwicklung Salzgittersee“ und „Attraktivierung Thermalsolbad“ (Dez. 2014 bis Juli 2015)



Prozesssteuerung



Teilkonzept A:
Weiterentwicklung
Salzgittersee



Teilkonzept B:
Attraktivierung
Thermalsolbad



Zusammenfassende Bewertung



Begleitung und Unterstützung

➔ Interdisziplinär abgestimmter Prozess durch parallele Beauftragung von Freizeitberatern, Planern und Wissenschaftlern in den Teilkonzepten „Weiterentwicklung Salzgittersee“ und „Attraktivierung Thermalsolbad“

Teilkonzept „Attraktivierung Thermalsolbad“



▪ Trend und Potential

Die soziodemografische Entwicklung bedingt und fördert den Trend des Gesundheitstourismus

▪ Markt und Wettbewerb

Starker Wettbewerb durch gesättigten Markt an unterschiedlichsten Bädertypen in der Region

▪ Empfehlungen der GMF

- Differenzierung von Mitbewerbern durch Alleinstellungsmerkmale (z.B. Natursole) notwendig
- Empfehlung für eine lokale bis regionale Ausrichtung an gesundheits- und wellnesorientierten Angeboten
- Maximale Steigerung des Besuchspotentials auf 190.000 Besuche (Durchschnittliche Besuchszahlen 2009 – 2014: 120.000)
- Verlagerung des nicht-öffentlichen Betriebes (Schul- und Vereinsschwimmen)

Strategische Ausrichtung des Thermalsolbad

Hauptzielgruppe

Angebots-Mix TSB

Gesundheits- und
Fitnessorientierte

(unter Beachtung
der jeweiligen Haupt-
nutzungen sowie
einer zeitlichen und
räumlichen Trennung!)

Gesundheitsbecken

Whirlpools, Textildampfbad,
Ruheflächen

Sauna mit Innen- und
Außenbereich

Fitnessclub

Wellness (Anwendungen
und Massagen)

Gastronomie
(Therme und Sauna)

Opt. Hotel mit Barfußgang
zur Therme



Positionierung als Gesundheits- und Wellnessanlage mit Fokus auf gesundheits- und fitnessorientierte Gäste allen Alters

Bestandsanalyse

- gut erhaltenes, sehr gepflegtes Bad mit altersüblichen Mängeln sowie nicht mehr zeitgemäßer Optik und Materialisierung generell überdimensionierte Anlage und nicht mehr zeitgemäße Angebote
 - sehr unspezifische Zielgruppenansprache, fehlende Thematisierung → „**Fitnessstudio mit angeschlossener Therme**“
- zu dominanter Fitnessbereich, Erweiterungspotential für Saunabereich, überdimensionierter Kur- und Therapiebereich, dezentrale Lage der Gastronomie, für diese Art Bad eigenwilliges Thermal-Sole-Wellen-Sportbecken

Umsatz

- Thermalsolbad gesamt: **ca. 1,5 Mio. Euro** Umsatz
→ für Anlage und Besucheranzahl relativ gering (inkl. Fitness und KG)
- am umsatzstärksten Fitness:
→ übliche Rangfolge: Sauna, Bad, Gastro, Fitness
- Sauna überproportional niedriger Umsatz

→ Das operative Defizit ist mit **Ø 534.000 Euro** für ein Thermalbad vergleichsweise hoch (wäre für Freizeitbad/Sportbad angemessen).

Kosten

- Gesamtkosten: **ca. 2,05 Mio. Euro**
→ für Anlagentyp und -größe angepasst
- Missverhältnis von Gesamtkosten zu den hohen Personalkosten und niedrigen Energiekosten
- vergleichsweise niedrige Kosten für Instandhaltung/Wartung
→ Benchmark: ca. 1 % der Investitionskosten (KG 300/400)



Anpassungsmaßnahmen sind notwendig, um die Umsätze durch eine Steigerung der Besucherzahlen in Verbindung mit Tarifierpassungen zu optimieren

UNTERSUCHTE VARIANTEN UND MAßNAHMENEMPFEHLUNG

Modul	* KG 300 – 600; netto ** Deckungsbeitrag I (nach Umsetzung der Maßnahmen) *** Deckungsbeitrag II = zzgl. KG 700 (28%), AFA, Kreditkonditionen 2 % (bei 100%iger Fremdfinanzierung)	Investitions- kosten- rahmen* in Mio € netto	Prognose Betriebsergebnis DB I** in €	Prognose Betriebsergebnis DB II*** in €	Wirt- schaft- lichkeit	Ziel- vorgaben- erfüllung	Ziel- gruppen- akzeptanz	Markt- posi- tionierung	Ranking
Variante 1	Bestandserhaltung Thermalbad	2,0	- 600.000 €	- 730.000 €	--	o	+	o	
Variante 2	Markt- und zielorientierte Weiterentwicklung Attraktivierungs-/Erweiterungsmaßnahmen	5,0	- 150.000 €	- 480.000 €	+	+++	++	++	
Variante 3.1	Modifikationen der Variante 2 (Erhalt Thermal-Sole-Wellenbad) + Attraktivierung/Erweiterung Thermalbad & Neubau Gesundheitsbecken (3.1)	7,5	- 400.000 €	- 890.000 €	-	++	++	+	
Variante 3.2	Modifikationen der Variante 2 (Erhalt Thermal-Sole-Wellenbad) + Attraktivierung/Erweiterung Thermalbad & Neubau 25-m-Sportbecken (3.2)	8,5	- 600.000 €	- 1.150.000 €	--	--	++	+	

Empfohlen wird die **Variante 2 modular** umzusetzen:

- **Markt- und zielorientierte Weiterentwicklung inkl. Attraktivierungs- und Erweiterungsmaßnahmen** zu einer **Gesundheits- und Wellnessanlage** (u. a. Erweiterung Saunabereich, Sanierung und Attraktivierung Thermalbadbereich bei Rückbau Wellenbecken, Attraktivierung Fitnessbereich und Gastronomie)
- Nach Umsetzung der Maßnahmen ist eine Steigerung des Netto-Umsatzes auf ca. 2,3 Mio. EUR realistisch.
- Der operativen Zuschussbedarf (DB I) wird auf ca. 100.000 bis 150.000 EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten ergibt sich ein Gesamtzuschussbedarf (DB II) von ca. 430.000 bis 480.000 EUR pro Jahr.
- Exkurs Hotelansiedlung am Standort: nur bei Variante 2 und entsprechend konsequenter Zielgruppenausrichtung sinnvoll

Variante 1:

- reine Bestandserhaltung, dadurch geringstes Investitionsvolumen (rund 2,0 Mio. EUR)
- führt aber zu einer Verschlechterung des operativen Betriebsergebnisses und erfüllt die Zielvorgaben am wenigsten

Variante 3.1. und 3.2.:

- durch Umbauten höhere Investitionskosten bei zugleich nicht erfüllten Zielvorgaben und schlechterem Betriebsergebnis

Teilkonzept „Weiterentwicklung Salzgittersee“

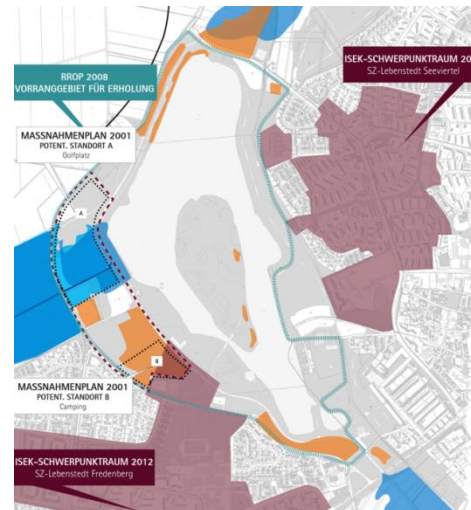
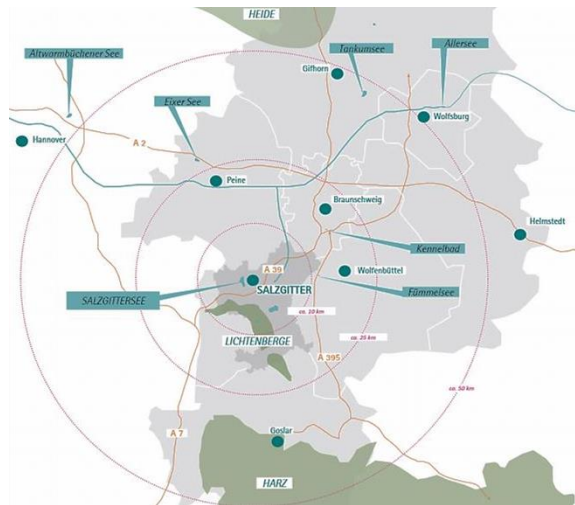


Raumanalyse:

- Der Salzgittersee liegt als einziger See der Region direkt an der Innenstadt
- Er verbindet die offene Landschaft mit dem Herzen der Stadt
- Die Fuhse-Aue liegt als grünes Band zwischen Fredenberg und dem übrigen Lebenstedt
- Es besteht die Möglichkeit für Weiterentwicklungen, da keine massiven Restriktionen aus Natur- und Artenschutz, Eigentumsrechten, etc. bestehen

Zielgruppenanalyse:

Als relevante Zielgruppen wurden Familien, Aktive und Erholungssuchende, Wassersportler, Eventgäste und Tagungsgruppen identifiziert



Clusterbildung in 5 Themenräume

- Masterkonzept als übergeordneter Rahmen für die gesamte Seentwicklung
- Fünf thematische Räume strukturieren die zukünftige Ansiedlungspolitik und schaffen Orientierung für Investoren und Betreiber
- Guter Mix an öffentlich und privat getragenen Angeboten
- Neue Projektideen sind integrierbar, sofern sie zur Ausrichtung des jeweiligen Themenbereiches passen

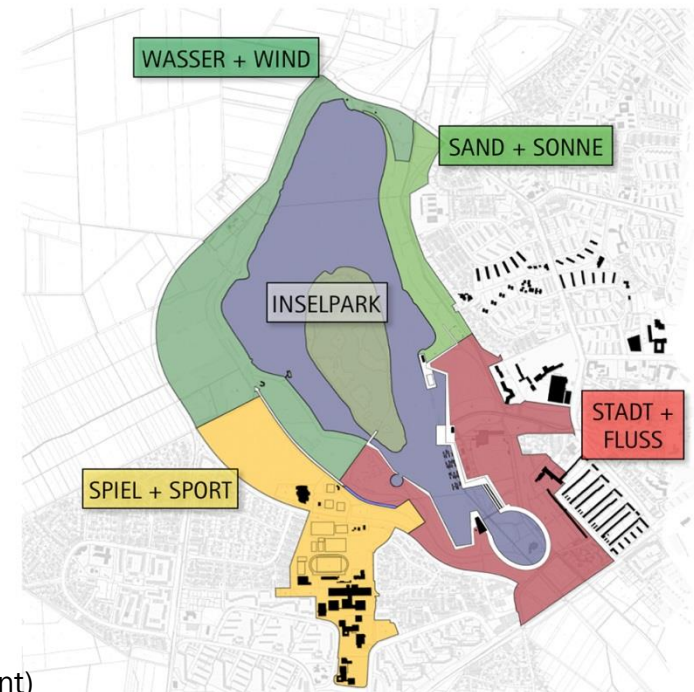
Beispiele möglicher Angebotsbausteine

Kurzfristig

- Strandbad und Beachsportangebot
- Beachclub am Strandbad
- Kinder-Wasserskianlage
- Wohnmobilstellplatz
- Fußballgolfanlage
- Mobile Brücke für Inselevents

Mittelfristig

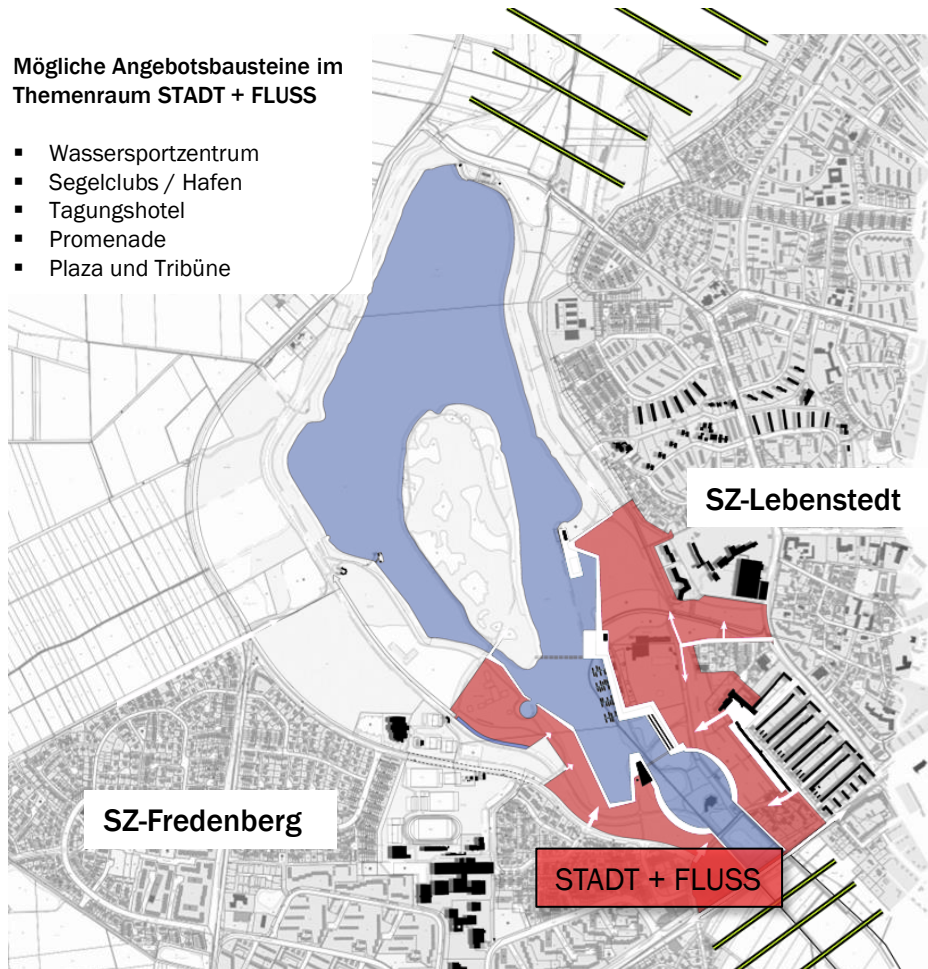
- Wassersportzentrum (Infopoint)
- Hochseilgarten
- Adventuregolf-Anlage
- Einfache Blockhütten am See
- Unterwasserskulpturenpark
- Kletterwand (an der Eishalle)
- Indoor-Hallenspielplatz



Entwicklungsszenario – „Stadtquartier am See“ im Themenraum STADT + FLUSS

Mögliche Angebotsbausteine im Themenraum STADT + FLUSS

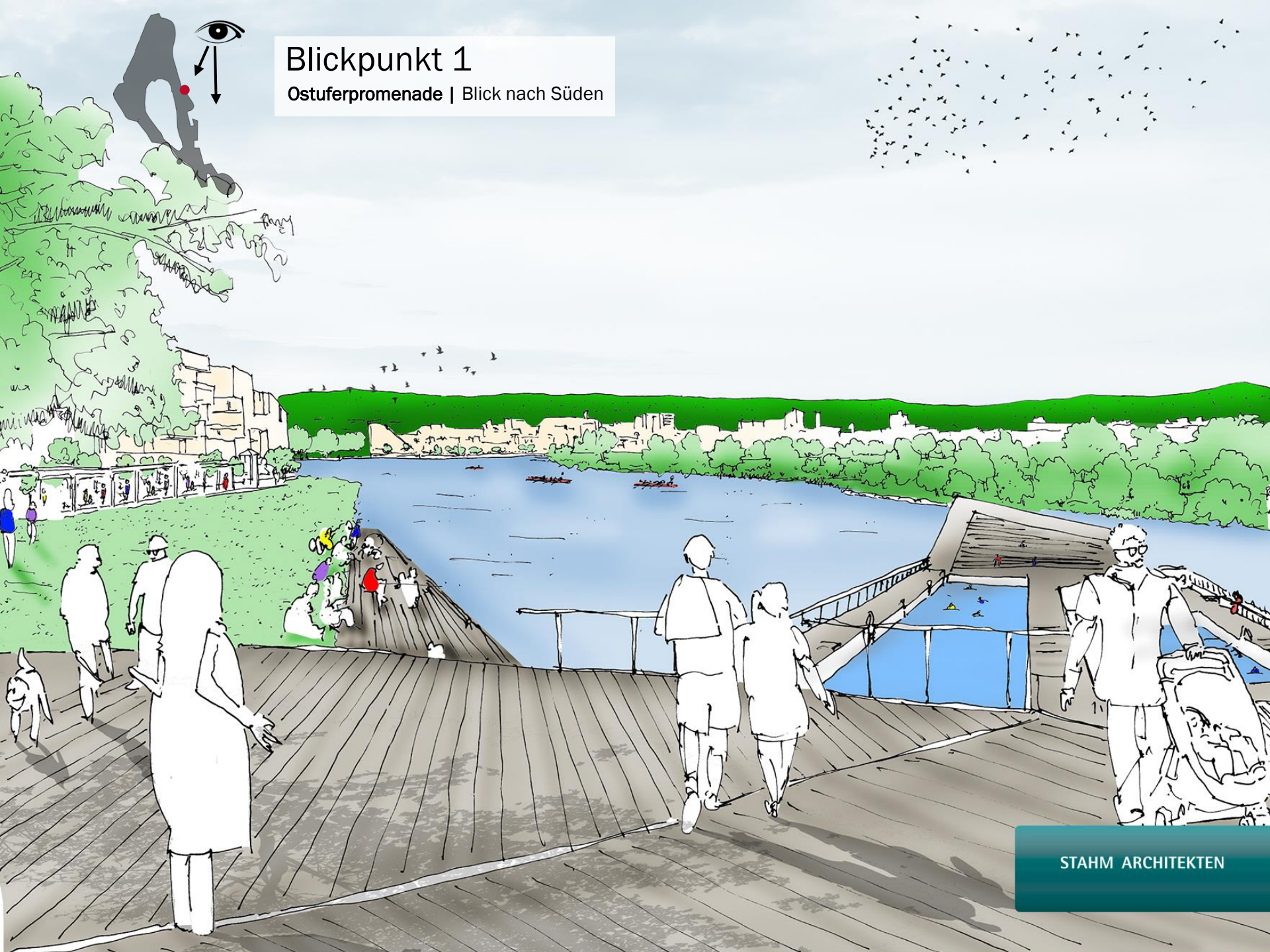
- Wassersportzentrum
- Segelclubs / Hafen
- Tagungshotel
- Promenade
- Plaza und Tribüne



- Großzügiges städtisches Seeufer als Klammer zwischen Fredenberg und dem übrigen Lebenstedt
- Die Einzigartigkeit des Standortes wird genutzt für eine Kombination von Freizeit-, Wohn- und Stadtentwicklung
- Lebenswertes, urbanes Wohnquartier für junge Familien, Neubürger und Fachkräfte am Wasser
- Großes Potenzial für ein neues Image der Stadt Salzgitter
- Stärkung der bestehenden Stadtstruktur und der Innenstadt
- Das Seeufer wird rundum frei zugänglich gehalten!
- Die bereits beschlossene Seepromenade und das Gesamtkonzept stärken sich gegenseitig

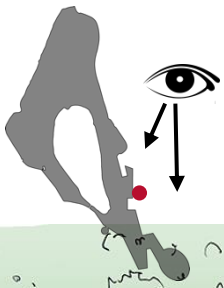


Schaffung eines neuen Stadtquartiers am See in urbaner Wasserlage mit neuer Attraktivität, Wertigkeit und Zugkraft



Blickpunkt 1
Ostufersperrade | Blick nach Süden

STAHM ARCHITEKTEN



Blickpunkt 2

Ostufersperrade | Blick nach Süden
Mögliche Marina, städtisches Seeufer



STAHM ARCHITEKTEN

Bewertung der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften



Wissenschaftliche Einschätzung

Gesamtwirkung

Blick auf die Stadt

- Salzgitter ist ein **Industriestandort**: Die touristische Entwicklung begleitet und fördert diese Wirtschaftskraft.
- Im Fokus steht die Steigerung der **Lebensqualität** und **Attraktivität** Salzgitters für **Bewohner** und **potenzielle Neubürger**: Die größte ökonomische Impulswirkung ist die **Gewinnung und Bindung junger Fachkräfte** für die technologieorientierten Unternehmen der Stadt.
- Die Umsetzung beider Projekte wird die **Wahrnehmbarkeit Salzgitters** als Ausflugsziel und auch als attraktiven Wohnstandort deutlich erhöhen. Es kommt zur **Profilschärfung** im Vergleich zur ‚Erlebnisstadt‘ Wolfsburg und zur ‚Kulturstadt‘ Braunschweig.

Blick auf die Region

- Die RIK-Region soll bis 2020 die **Referenzregion für Arbeit und Lebensqualität** werden: Die Projekte Thermalsolbad und Salzgittersee eignen sich, diese Vision Wirklichkeit werden zu lassen. Beide Ansätze passen sehr gut zusammen, erhöhen die **Wertschöpfung** und stärken den **Erlebnisraum Gesundheit & Wohlbefinden**.
- Die Effekte können dazu beitragen, die **Lebensqualität** in einem solchen Ausmaß am Standort zu erhöhen, dass die ganze Region dadurch profitiert.
- Es entstehen **zukunftsfähige Projekte**, welche die **Identität** der Region nach innen und außen stärken und die **weichen Anteile des Images** positiv prägen.

Wissenschaftliche Einschätzung

Teilprojekt Thermalsolbad

- Die Gutachter schaffen mit dem **Gesundheitsschwerpunkt** eine klare **Profilbildung** des Thermalsolbades innerhalb der Bäder der Stadt und der Region.
- Stabilisierung** der Besucherzahlen, die stadtweit in den Bädern rückläufig sind.
- Signifikante Erhöhung der **Attraktivität** des Stadtteils und der Gesamtstadt **bei vergleichbaren Ausgaben**, der operative Verlusts sinkt sogar markant.

Ziele für Salzgitter	Variante Status Quo Nicht erreicht – Voll erreicht	Variante Thermalbad Nicht erreicht – Voll erreicht
Überregionale Bekanntheit für Freizeit und Tourismus	●○○○○	●●●○○
Strukturentwicklung und Wertschöpfung für Salzgitter	●●○○○	●●●●○
Angebote für Familien und Kinder verstärken	●●●○○	●●○○○
Freizeitwert und Lebensqualität für Bewohner erhöhen	●●○○○	●●●●○
Attraktivität für Investoren, Betreiber, Fachkräfte steigern	●○○○○	●●●●●
Aufenthaltsdauer von Touristen erhöhen	●○○○○	●●●●●

Wissenschaftliche Einschätzung

Teilprojekt Salzgittersee

- Für SZ-Lebenstedt stellt das Gutachten ein **visionäres Gesamtkonzept** beinahe **historischer Dimension** dar. Das vorliegende Gutachten sehen wir als ersten Schritt und **empfehlen dringend den aufgezeigten Weg weiter zu gehen!**
- Die Besonderheit liegt in der **Ganzheitlichkeit** des Ansatzes, insbesondere Lebensqualität und touristische Entwicklung gleichermaßen zu stärken.
- Die Einzelbausteine können zur Attraktivitätssteigerung beitragen, wenn sie in **ihrer Gänze** entwickelt werden. Entscheidend sind nun professionelle **konkrete Planungen aus einer Hand, mit einem begleitenden Risikomanagement.**

Ziele für Salzgitter	nicht erreicht – voll erreicht
Überregionale Bekanntheit für Freizeit und Tourismus	●●●○○
Strukturentwicklung und Wertschöpfung für Salzgitter	●●●●●
Angebote für Familien und Kinder verstärken	●●●●●
Freizeitwert und Lebensqualität für Bewohner erhöhen	●●●●●
Attraktivität für Investoren, Betreiber, Fachkräfte steigern	●●●●●
Aufenthaltsdauer von Touristen erhöhen	●●●○○