

MACHBARKEITSSTUDIE

NATUR-SOLEBAD WERNE A. D. LIPPE



Quelle: www.natur-solebad-werne.de

Auftraggeber: Bäderbetriebe der Stadt Werne
Jahr: 2008/2009
Standort: Werne a.d. Lippe (Nordrhein-Westfalen)

Kurzbeschreibung:

Das Natur-Solebad in Werne a.d. Lippe gehört mit einer Besuchszahl von derzeit rd. 500.000 Jahreshäufigen Gästen zu den beliebtesten Solebädern in der Region. Aufgrund baulicher und technischer Mängel sowie einem starken Rückgang der Gästezahlen in den letzten Jahren beabsichtigt die Stadt Werne, das Natur-Solebad zu attraktivieren sowie zu modernisieren. Dabei steht die Optimierung der wirtschaftlichen Ertragslage im Vordergrund.

Das Architekturbüro geising + böker hat einen Masterplan zur weiteren Entwicklung des Bades aufgestellt. Dabei wurden seitens der Architekten vier unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet.

Um die Chancen und Risiken des Projektes besser einschätzen zu können, wurde die Wenzel Consulting AG bereits im Mai 2008 durch die Bäderbetriebe der Stadt Werne mit einer Plausibilitätsprüfung auf Grundlage des Masterplans beauftragt. Die Ergebnisse lagen dem Auftraggeber im Juni 2008 vor.



Im Zuge der weiteren Planungen wurde für das Natur-Solebad ein höherer Sanierungsbedarf als erwartet festgestellt. U.a. haben sich frühzeitig die für Bestandsumbauten typischen Bau- und Kostenrisiken offenbart. Zu dem hat die Entwurfsplanung ergeben, dass die zunächst favorisierte Lösung nur mit erheblichem baulichen Mehraufwand realisierbar ist.

Durch die veränderten Gegebenheiten und Anforderungen entstanden drei aktualisierte Konzeptideen, welche Anfang 2009 erneut durch Wenzel Consulting analysiert und bewertet wurden.

Leistungen:

- Markt- und Standortanalyse
 - Nachfrageanalyse (Einzugsgebiet etc.)
 - Wettbewerbsanalyse inkl. Wettbewerbsmatrix
- Darstellung und Bewertung der Handlungsoptionen
- Überschlägige Wirtschaftlichkeit aller Konzeptvarianten
 - Besuchspotenzialberechnung
 - Laufende Wirtschaftlichkeit
 - Entscheidungsmatrix