KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Prinzipien der Sanierung und Attraktivierung von Bädern

IAKS Management-Seminar

Heimberg, 9.11.2012

Dr. Stefan Kannewischer

Sanierung: Herausforderung der Zukunft

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

- In der Schweiz gibt es ca. 200 Hallen- und 500 Freibäder.
- Ein grosser Teil dieser Bäder wurde in den 60er und 70er Jahren gebaut.
- Deshalb steht die Sanierung und Attraktivierung vieler Bäder an.

Badekultur und Bäderqualität

Ziele von Erneuerungsmassnahmen

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

Technische / bauliche Instandstellung

Angebotsanpassung an heutige Bedürfnisse

Verbesserung der wirtschaftlichen Faktoren

Badekultur und Bäderqualität

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

[Sanierung]

Attraktivierung

Wirtschaftlichkeit

Fazit

Definition von Sanierung

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

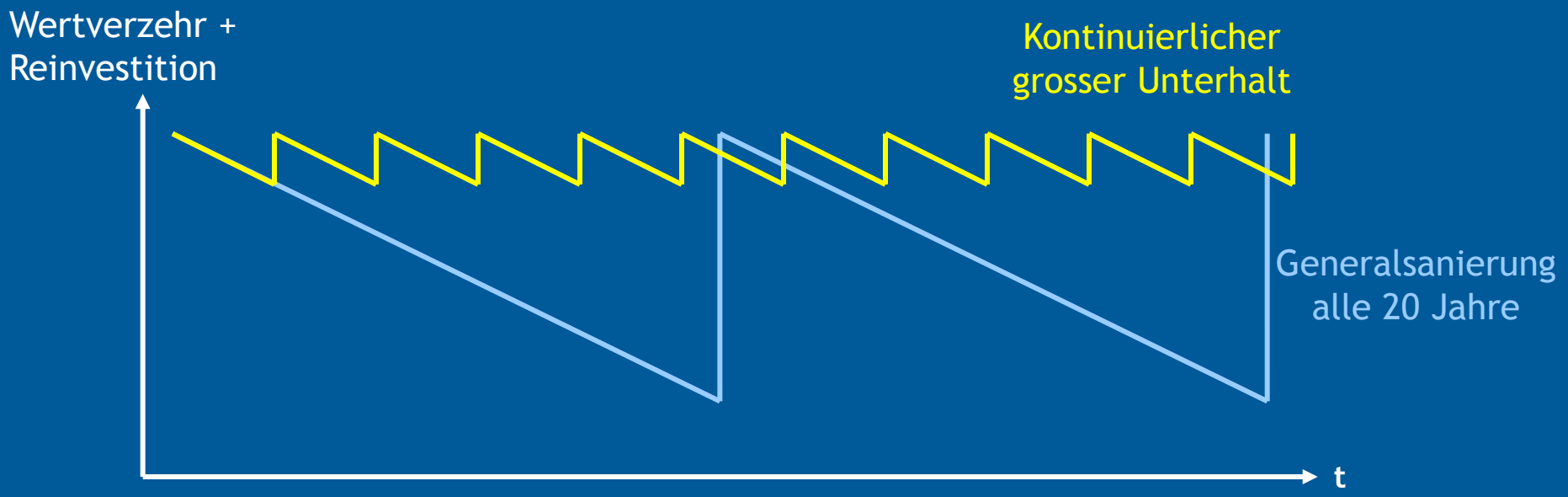
Wiederherstellung des aktuellen Zustands

- Mängelbehebung
- Ersatzinvestition bei gleicher Leistung

Sanierungsstrategie

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

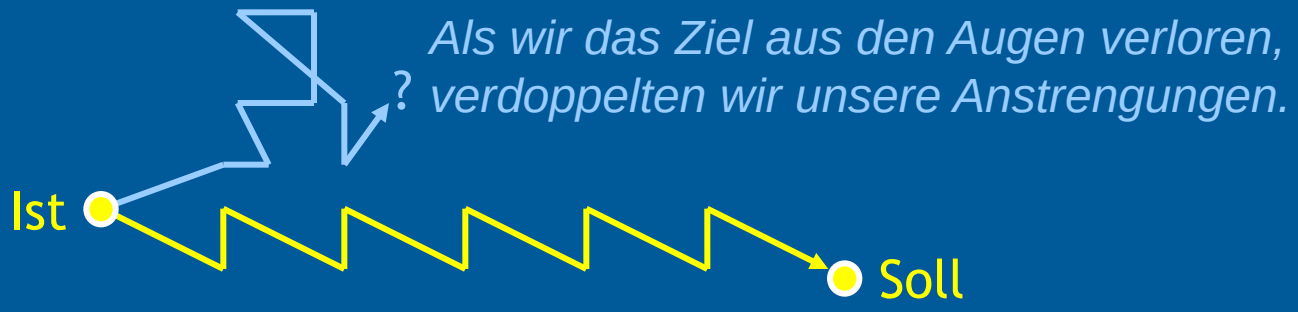
Unterlassener Unterhalt ist idR. teurer als kontinuierliche Erneuerung wegen Folgeschäden, sinkender Umsätze + Betriebsausfall



Badekultur und Bäderqualität

Investitionsplan

In kleinen Schritten zum gewünschten Zustand…



- Bestandesanalyse (Ist-Zustand)
- Ziel definieren (Soll-Zustand)
- Investitionsbedarf in Teilschritte zerlegen

} Sanierungsstudie

Badekultur und Bäderqualität

Sanierungsmanagement im laufenden Betrieb (grosser Unterhalt)

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

- Ist eine Schliessung überhaupt nötig? Können die Arbeiten ausserhalb des Betriebes durchgeführt werden?
- Schliesszeit in besucherschwächste Zeit legen
- Kritischer Pfad definieren und diesen mit Zusatzkapazitäten und Schichtarbeit beschleunigen
- Nicht in Tagen sondern Stunden planen
- Eigene Mannschaft zu 100% an Bord

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Sanierung

[Attraktivierung]

Wirtschaftlichkeit

Fazit

Warum Attraktivierung?

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

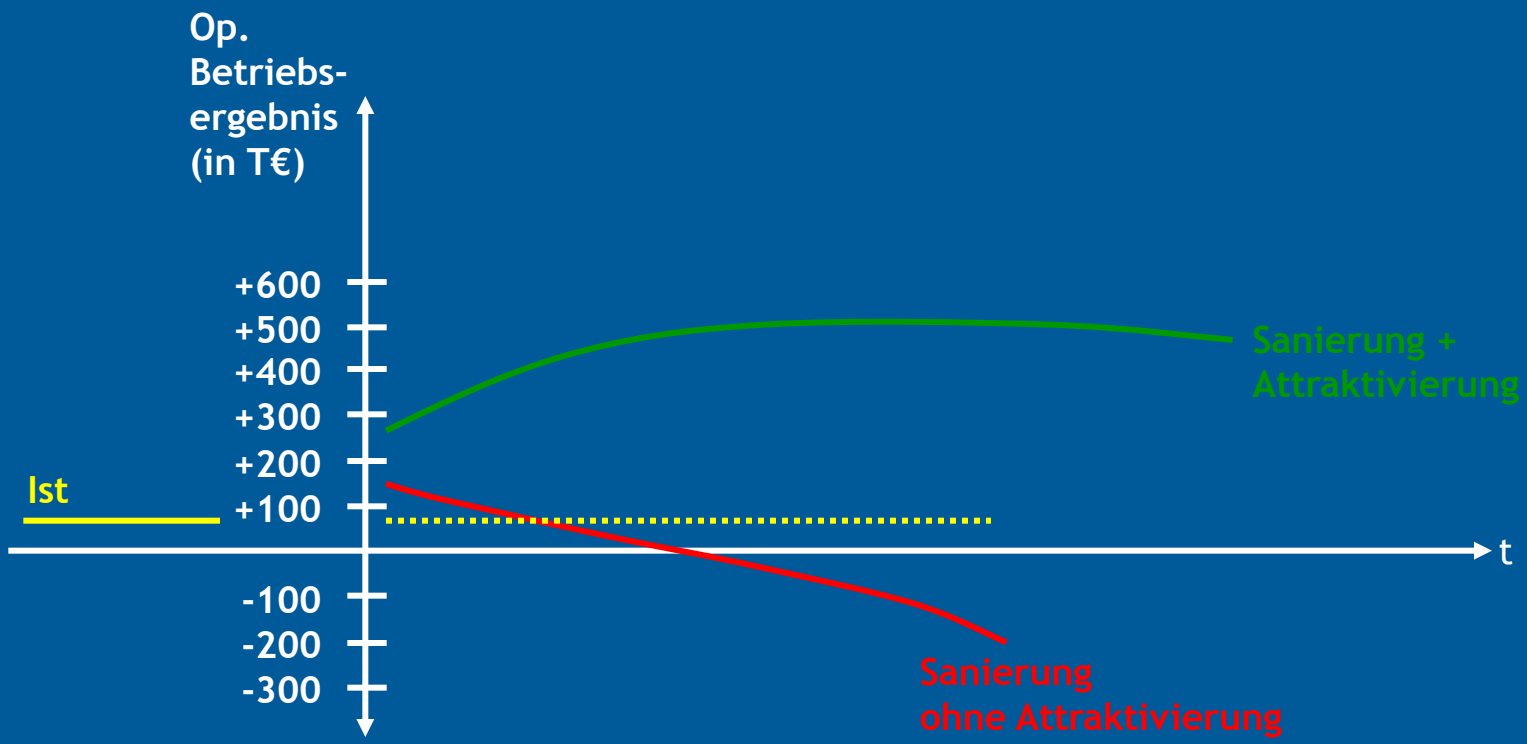
„Wenn Du willst,

dass alles bleibt wie es ist,

dann musst Du alles ändern.“

Entwicklung mit + ohne Attraktivierung

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG



Badekultur und Bäderqualität

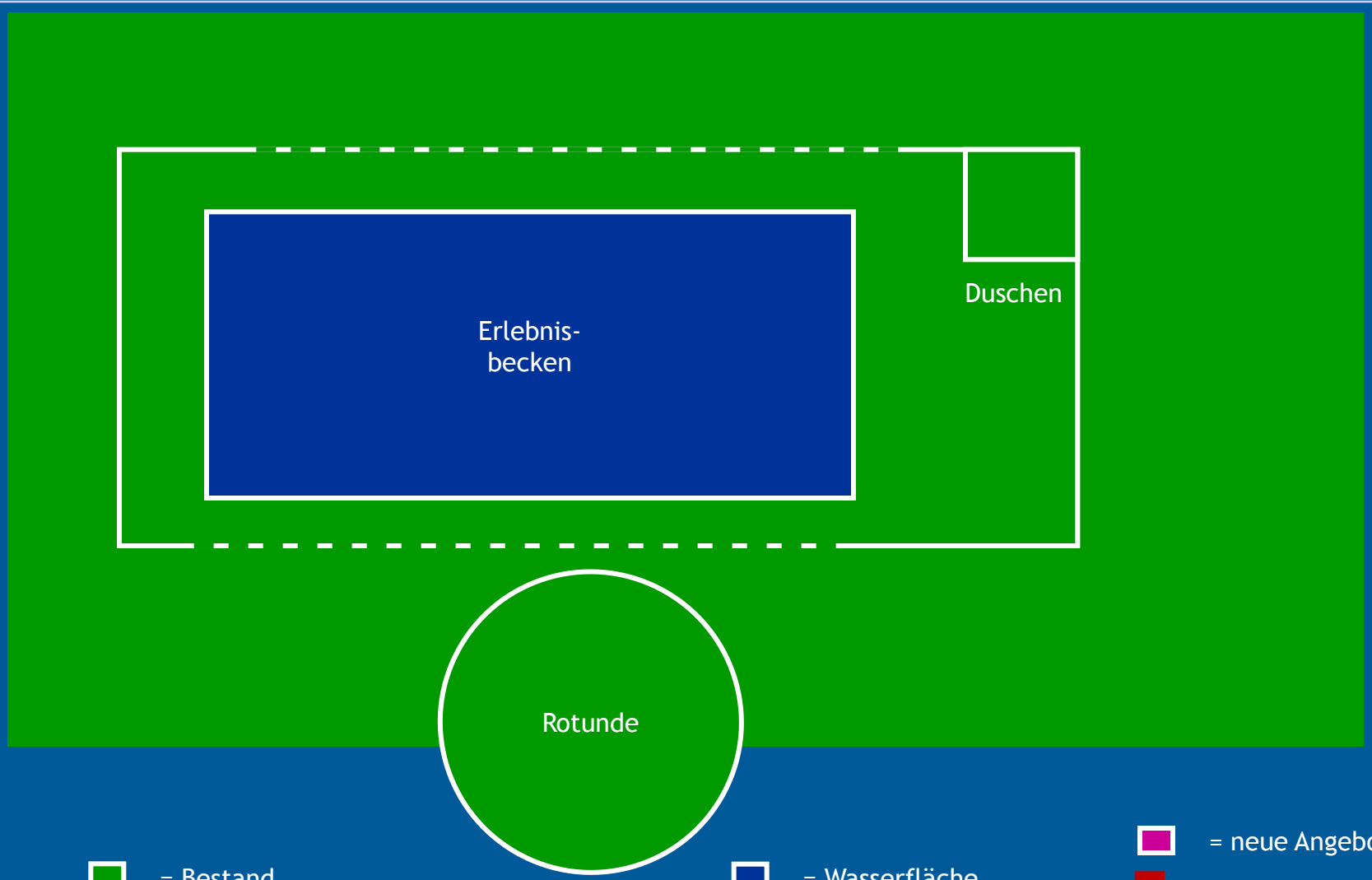
Attraktivierungsmassnahmen

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

- quantitativ vs. qualitativ
- Im Freibad nur beschränkt sinnvoll. Hauptdeterminante ist das Wetter

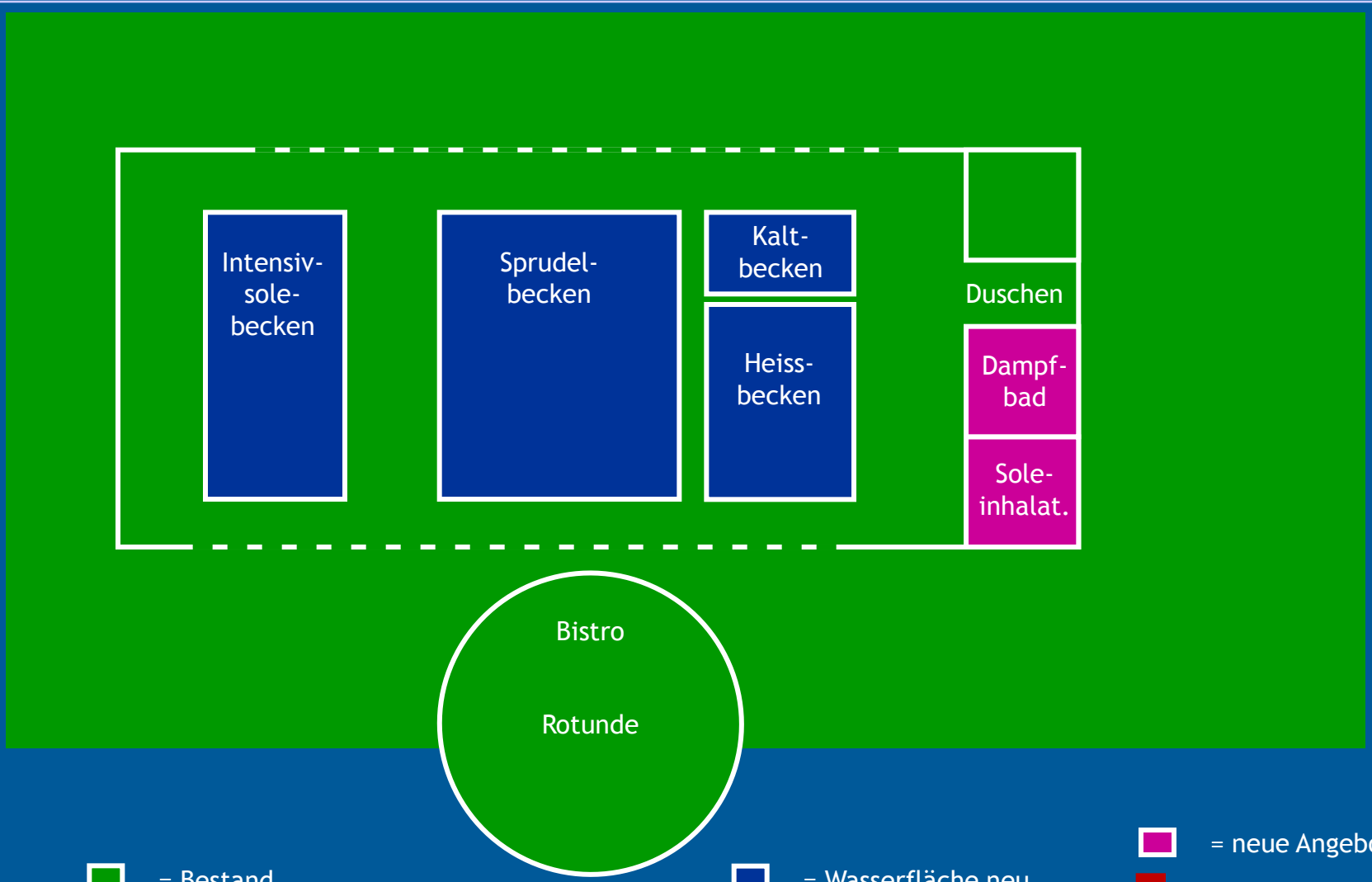
VitaSol Therme - vorher

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG



VitaSol Therme - nachher

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG



VitaSol Therme - vorher

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Badekultur und Bäderqualität

VitaSol Therme - nachher

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Badekultur und Bäderqualität

Attraktivitätsfaktoren eines Bades

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

1. Gestaltung und Ambiente
2. Angebot
3. Wege / Abläufe des Gastes
4. Servicequalität

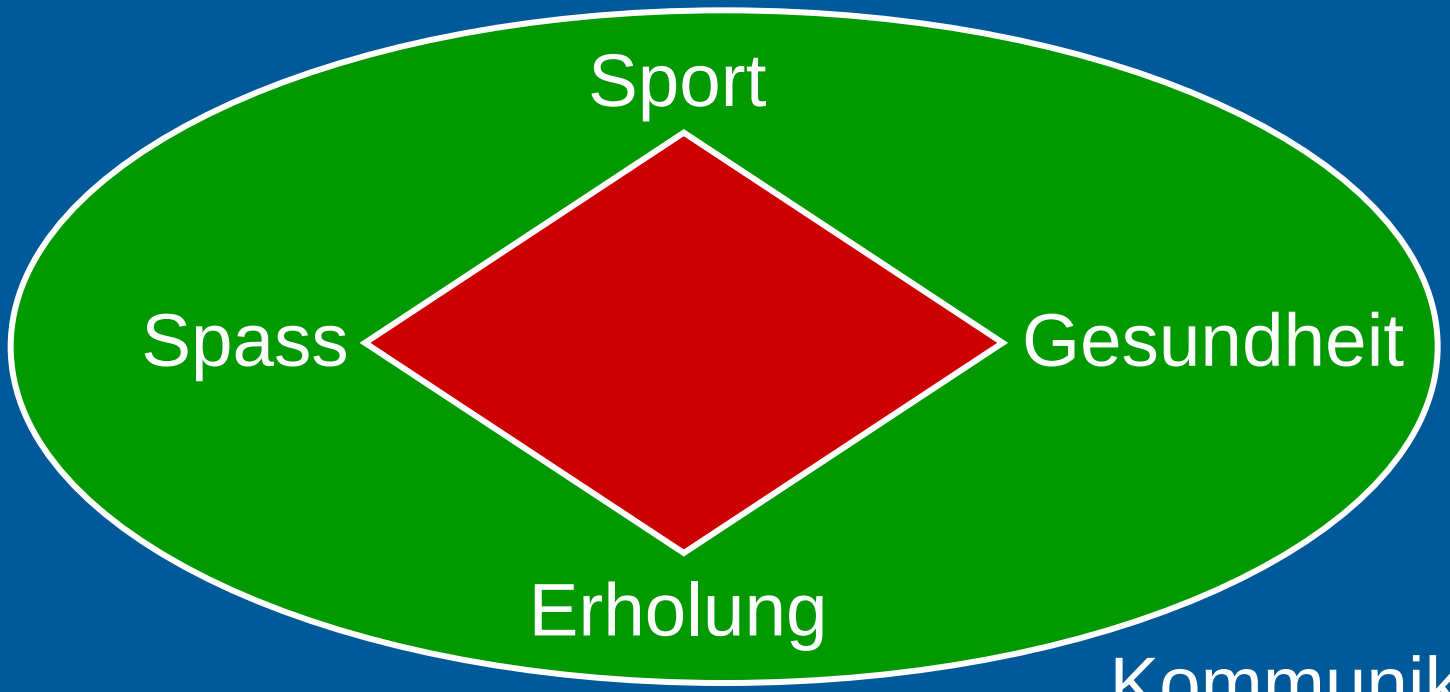
1. Gestaltung und Ambiente

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

- Standort
- Ausblick
- Herausragende Gestaltung
- Qualität
- Hell
- Freundlich
- Wohlfühlig
- Aussenbereich

2. Angebot: Badebedürfnisse

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

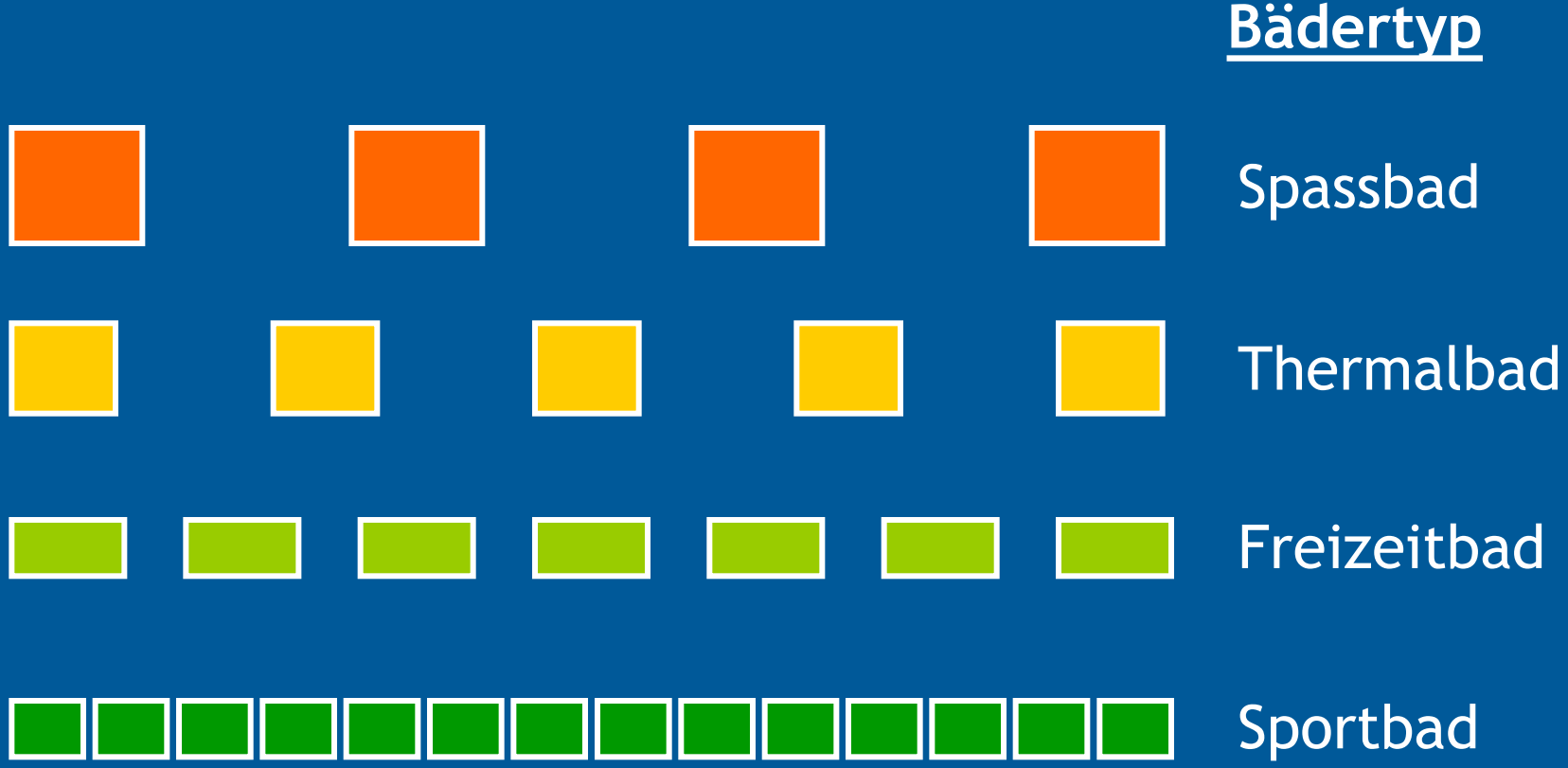


Kommunikation

Badekultur und Bäderqualität

2. Angebot: Stufenmodell der Bäderversorgung

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG



Badekultur und Bäderqualität

2. Angebot: Bewertung der Angebote (1)

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

- Bad:
  - gehört dazu (Muss)
  - balneologische Vielfalt wichtig
  - Weil teuer, optimieren / aufs Wesentliche beschränken
- Sauna:
  - Gehört fast immer mit dazu
  - Hohe Attraktivität wichtig
  - Wenn möglich Saunagarten oder zumindest Aussenbereich
- Fitness:
  - Je nach Ausrichtung wünschenswert
  - kritische Grösse notwendig
  - anderes Geschäftsmodell (Club)

2. Angebot: Bewertung der Angebote (2)

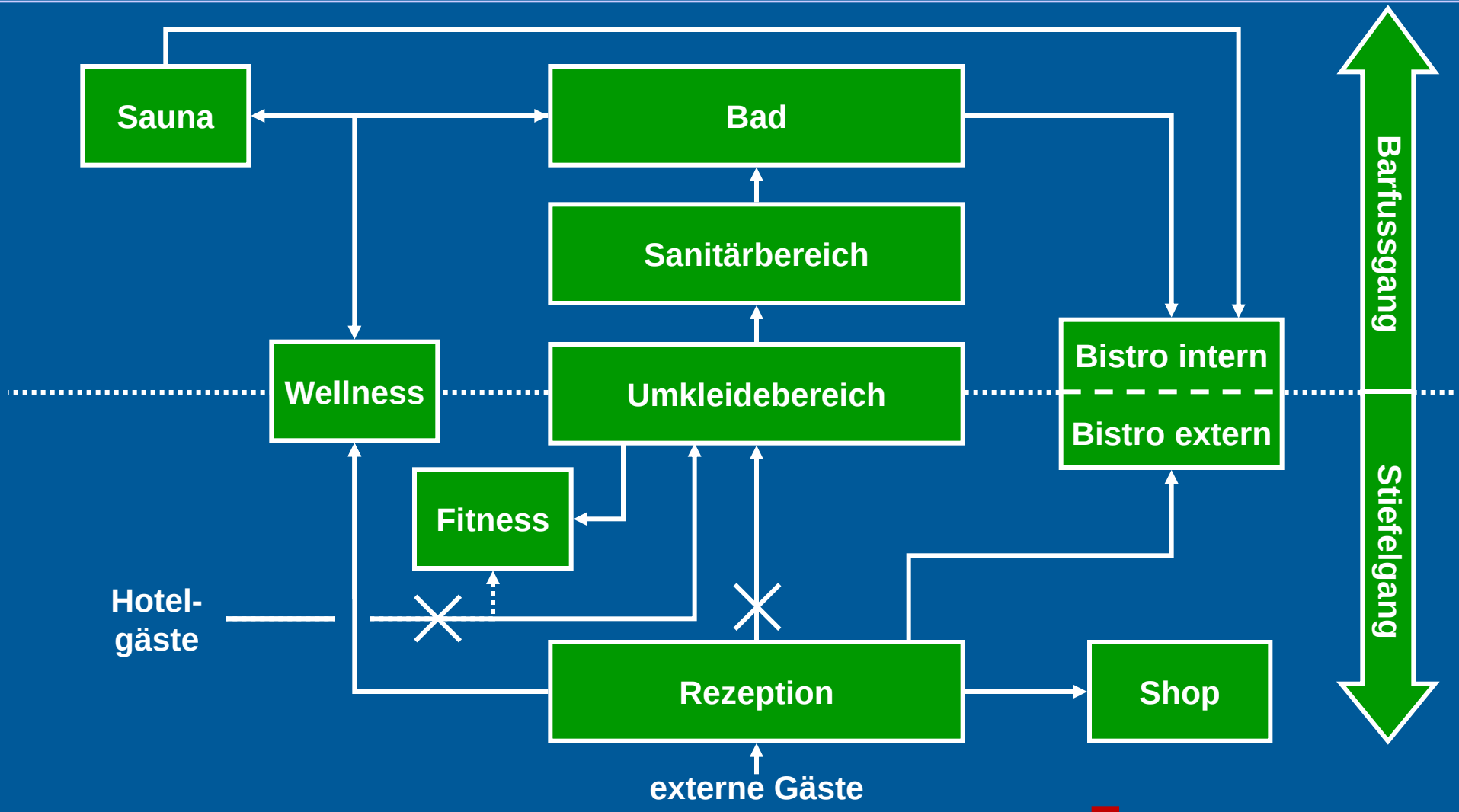
KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

Wellness: je nach Ausrichtung wünschenswert, verdient kein Geld, hohe Personalauslastung in kleinen Anlagen als Herausforderung

- Massage: immer noch der Renner
- Wannen: v.a. als Kaiserbad beliebt
- Softpack: leider heute verkannt
- Kosmetik: auch für Männer steigende Bedeutung
- Hamam: ein Hauch orientalischer Luxus
- Rasul + Co.: Attraktiv, aber aufwendig
- Private Spa: v.a. für Luxushotels relevant

3. Wege des Gastes

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG



Badekultur und Bäderqualität

4. Servicequalität

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

- Freundlich
- Zuvorkommend
- Zuverlässig
- Kompetent

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Sanierung

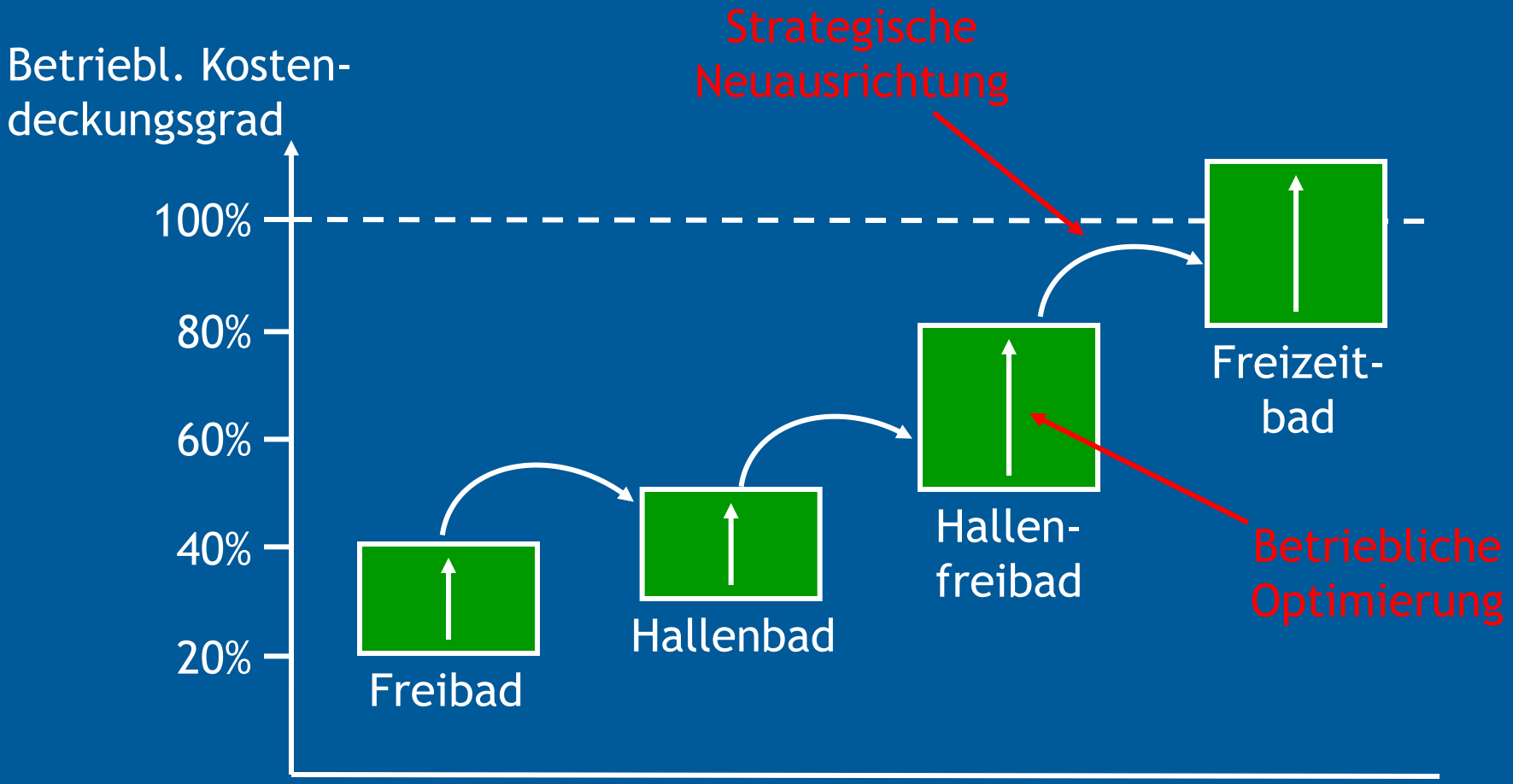
Attraktivierung

[Wirtschaftlichkeit]

Fazit

Wirtschaftlichkeit Hallen- und Freibäder

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG



Badekultur und Bäderqualität

Wirtschaftlichkeitsverbesserung (1)

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

- Zusammenlegung von Hallen- und Freibad
- Ausbau zum Freizeitbad
- Anbau Sauna
- Betriebsabläufe wirtschaftlicher gestalten (Anzahl Stellen)
- Reinigung durch Verbesserung der Gästewege (konstruierte Hygiene)

Wirtschaftlichkeitsverbesserung (2)

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

Energie:
- Betriebliche Massnahmen
- Wärmerückgewinnung
- Isolation
- Erzeugung optimieren (auch Geothermie)

Abwasser:
- Reduktion durch Vorreinigung
- Wasserrückgewinnung

Unterhalt:
- Qualitativ hochwertige Investition
- Zeitloses vs. modisches Design

Sanierung vs. Neubau

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

Eine Sanierung empfiehlt sich, wenn

- Strategische Grundpfeiler stimmen (Standort, Ausrichtung, Erreichbarkeit etc.)
- Sanierung viel günstiger als Neubau ist
- Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind
- Keine strategischen Sprünge geplant sind (Zusammenlegung von Hallenbad + Freibad, Ausbau zum Freizeitbad etc.)

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Sanierung

Attraktivierung

Wirtschaftlichkeit

[Fazit]

Fazit

KANNEWISCHER MANAGEMENT AG

- Die Ziele der Erneuerung von Bädern sind Sanierung, Attraktivierung und Wirtschaftlichkeit
- Die Definition der Ziele und das Abwägen von Investitions- vs. Betriebskosten bedarf auch bei der Erneuerung von Bädern einer gut vorbereiteten Entscheidungsgrundlage
- Kontinuierlicher grosser Unterhalt ist die bessere Strategie als die Generalsanierung alle 20 Jahre
- Fokussierung auf das Wesentliche: Es können nicht alle Alles machen und es sollten auch nicht alle in Richtung Wellness gehen
- Bei grösseren Sanierungspaketen sollte unbedingt auch über Attraktivierung und Wirtschaftlichkeitsverbesserung nachgedacht werden

KANNEWISCHER
MANAGEMENT AG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kannewischer Management AG
Dr. Stefan Kannewischer

Chamerstrasse 52
CH-6300 Zug
Tel +41-41-726 53 83
Fax +41-41-726 53 93
management@kannewischer.com

Kannewischer Ingenieurgesellschaft mbH
Jürgen Kannewischer

Beuttenmüllerstrasse 30
D-76530 Baden-Baden
Tel +49-7221-9799-0
Fax +49-7221-9799-70
info@kannewischer.com

www.kannewischer.com