

## Beschlussvorlage

Beschluss-Nr.: VIII-275-26

<b>Amt:</b>	<b>Fachbereich I - Zentrale Verwaltung und Finanzen</b>	<b>öffentlich:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>Frau Löhnert</b>	<b>nicht öffentlich:</b>	<input type="checkbox"/>

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	öf	nöf	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschluss- empfehlung	
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.		
3	Stadtvertretung	29.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16	13	13				
2	Hauptausschuss	14.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	7	7				<input type="checkbox"/>
1	Ausschuss für Bildung, Kultur und Soziales	26.03.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7						<input type="checkbox"/>

\*Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung Aufgrund des § 24 KV MV

**Betreff:** Konzept für das Freibad Friedland

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Friedland beschließt das Konzept für das Freibad Friedland (ohne Wohnmobilstellplätze und sonstige Prioritäten).

### Problembeschreibung / Erläuterung:

Das Vorhalten eines Freibades ist den freiwilligen Leistungen zugeordnet. Die Stadtvertretung hat sich für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Freibades ausgesprochen. Um dieser Entscheidung noch mehr Gewicht zu verleihen und das Freibad auf die Zukunft auszurichten ist ein Konzept erforderlich, welches dann auch in der Umsetzung Berücksichtigung zu finden hat. Dieses wird fortlaufend weiter erarbeitet und durch Konzepterweiterungen ergänzt.

F. Nieswandt  
Bürgermeister

---

### Anlagen:

- 1.) Konzepterweiterung Wohnmobilstellplätze
  - 2.) Konzept Freibad Friedland
- 

### Stellungnahme der Kämmerei:

Finanzielle Auswirkungen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Erträge / Einzahlungen          | <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung       |
| <input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung | <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung |

**Bemerkungen:**

<b>gesetzlich gewählte Vertreter des Hauptausschusses:</b>		7
<b>anwesende Vertreter</b>		
<b>Gemäß § 24 der Kommunalverfassung M/V von der Beratung ausgeschlossen.</b>		
<b>Beschlossen mit dem Ergebnis</b>		
ja	nein	Enthaltungen

<b>gesetzlich gewählte Vertreter</b>		16
<b>anwesende Vertreter</b>		
<b>Gemäß § 24 der Kommunalverfassung M/V von der Beratung ausgeschlossen.</b>		
<b>Beschlossen mit dem Ergebnis</b>		
ja	nein	Enthaltungen



## **Entwicklungskonzept Freibad Friedland Vom saisonalen Freibad zum regionalen Freizeit- und Begegnungsort**



Friedland, 08.12.2025

# Inhaltsverzeichnis

## Übersicht

### **1. Ausgangslage und Zielbild**

- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Zielbild

### **2. Bestandsanalyse – Betrieb und Organisation**

- 2.1 Öffnungszeiten, Saison und Eintrittspreise
- 2.2 Eintrittsarten und Absatzstruktur
- 2.3 Besucherzahlen, Einnahmen, Öffnungstage
- 2.4 Wirtschaftliche Grundstrukturen und Einsparpotenziale

### **3. Technischer Zustand und Betriebssicherheit**

- 3.1 Mess-, Regel- und Dokumentationstechnik
- 3.2 Filteranlagen
- 3.3 Pumpenraum und Umwälzpumpen
- 3.4 Heizkessel und Übergangslösungen
- 3.5 Weitere technische Schwachstellen

### **4. Strategische Analyse**

- 4.1 SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)
- 4.2 Zielgruppenanalyse
- 4.3 Entwicklungspotenziale

### **5. Angebots- und Betriebskonzept**

- 5.1 Gastronomie & Aufenthaltsqualität
- 5.2 Events & Sonderformate
- 5.3 Kurse, Animation & begleitende Angebote
- 5.4 Spiel-, Freizeit- und Zusatzangebote
- 5.5 Shop & Verleih

### **6. Investitionen**

- 6.1 Schatten- und Liegemöglichkeiten
- 6.2 Ausbau Gastronomie

### **7. Marketing**

### **8. Zukunftsprojekte (Langfristige Planung)**

- 8.1 Wohnmobilstellplätze & Camping
- 8.2 Kinderbereich
- 8.3 Sauna- und Wellnessbereich

### **9. Anlagen**

- Kostenschätzung & Investitionsbedarf
- Übersicht Priorität 1: Betriebssicherung & Technik
- Übersicht Priorität 2: Umsatz & Quick Wins
- Übersicht Priorität 3: Attraktivierung

## Übersicht

Das Freibad Friedland ist weit mehr als eine saisonale Badeanlage. Es erfüllt eine zentrale soziale Funktion, bietet niedrigrschwellige Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen und trägt wesentlich zur Lebensqualität in der Stadt und im regionalen Umfeld bei. Gleichzeitig steht der Betrieb – wie viele kommunale Freibäder – vor wachsenden technischen, wirtschaftlichen und strukturellen Herausforderungen.

Dieses Entwicklungskonzept verfolgt das Ziel, den Freibadbetrieb langfristig zu sichern, wirtschaftlich zu stabilisieren und schrittweise weiterzuentwickeln, ohne den Charakter einer öffentlichen, bezahlbaren Einrichtung zu verlieren. Im Mittelpunkt steht dabei kein radikaler Umbau, sondern eine modulare, realistische und finanzierbare Entwicklung, die auf den bestehenden Stärken des Freibades aufbaut.

Das Konzept kombiniert:

die Absicherung des Pflichtbetriebs (Technik, Rechtssicherheit, Betriebskontinuität),

eine gezielte Attraktivitätssteigerung durch zusätzliche Angebote,

die Erschließung neuer Einnahmequellen zur Entlastung des Haushalts,

sowie eine langfristige Perspektive zur Reduzierung der starken Saisonabhängigkeit.

Alle Maßnahmen sind so konzipiert, dass sie priorisiert, schrittweise umgesetzt und bei Bedarf angepasst werden können. Das Freibad soll sich dabei von einer reinen Badeanlage zu einem vielseitig nutzbaren Freizeit- und Begegnungsort entwickeln, der sowohl für die Bürgerschaft als auch für Besucher aus der Region attraktiv ist.

# 1. Ausgangslage und Zielbild

---

## 1.1 Ausgangslage

Das Freibad Friedland wird derzeit klassisch saisonal betrieben und ist in seinem Angebot primär auf den Badebetrieb ausgerichtet. Die technische Grundstruktur weist besondere Vorteile auf: Die Wasserversorgung erfolgt über Grundwasser, die Beheizung ausschließlich über Solarenergie. Dadurch liegen die laufenden Energie- und Betriebskosten im Vergleich zu anderen Freibädern auf einem niedrigen Niveau.

Demgegenüber steht ein zunehmender Investitions- und Modernisierungsbedarf in zentralen technischen Bereichen. Mehrere Anlagenkomponenten haben ihre empfohlene Nutzungsdauer deutlich überschritten, was mittelfristig Risiken für die Betriebssicherheit und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben birgt.

Auch auf der Angebotsseite besteht Entwicklungspotenzial. Der Badebetrieb ist stark wetterabhängig, die Aufenthaltsdauer vieler Gäste begrenzt, und zusätzliche Erlösquellen werden bislang nur in geringem Umfang genutzt. Gleichzeitig zeigt sich, dass in Friedland und im regionalen Umfeld ein Mangel an alternativen Sommer- und Freizeitangeboten besteht.

## 1.2 Zielbild

Vor diesem Hintergrund verfolgt das Entwicklungskonzept folgendes Zielbild:

Das Freibad Friedland entwickelt sich schrittweise von einer reinen saisonalen Badeanlage zu einem regional verankerten Freizeit-, Erlebnis- und Begegnungsort, der:

- einen sicheren, attraktiven und bezahlbaren Badebetrieb gewährleistet,
- unterschiedliche Zielgruppen anspricht (Familien, Jugendliche, Senioren, Touristen),
- zusätzliche Nutzungen wie Gastronomie, Kurse, Events und Freizeitangebote integriert,
- neue Einnahmen generiert, ohne soziale Zugänglichkeit zu verlieren,
- und perspektivisch auch außerhalb der klassischen Badesaison Wirkung entfaltet.

Die Weiterentwicklung erfolgt bewusst ohne Bruch mit dem bestehenden Betrieb. Bewährte Strukturen bleiben erhalten, werden jedoch ergänzt und sinnvoll erweitert. Das Freibad bleibt ein öffentlicher Ort für alle – gewinnt jedoch an Attraktivität, Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit.

## 2. Bestandsanalyse – Betrieb und Organisation

### 2.1 Öffnungszeiten & Eintrittspreise

#### Öffnungszeiten

ab Saisonbeginn	
Mo – Fr	13:00 – 20:00 Uhr
Sa, So, feiertags, Ferien MV	10:00 – 20:00 Uhr

Letzter Einlass ist 19:00 Uhr

nach Ende der Ferien	
Mo – Fr	13:00 – 19:00 Uhr
Sa, So	10:00 – 19:00 Uhr

Letzter Einlass ist 18:00 Uhr

#### Eintrittspreise

	Eintritt	Zehnerkarte	Saisonkarte
Erwachsen	5,00 €	45,00 €	200,00 €
Kind (3 - 16 Jahre)	3,50 €	31,50 €	120,00 €
Senioren			120,00 €
Familie 2 Erwachsene + 2 Kinder	14,00 €		280,00 €
jedes weitere Kind			30,00 €
Gruppe: Kinder bis 30 Personen inkl. Betreuer	90,00 €		

#### Schwimmunterricht

je Person im Gruppenunterricht pro Stunde	16,00 €
je Person im Einzelunterricht pro Stunde	30,00 €

Der Tageseintritt verliert gemäß Aushang beim Verlassen des Freibades seine Gültigkeit, um eine Weitergabe der Karten zu unterbinden. Ein vorübergehendes Verlassen und erneutes Betreten ist derzeit nur inoffiziell nach Rücksprache mit dem Kassenpersonal möglich.

- **Empfehlung:** Schaffung einer offiziellen Regelung für den Wiedereintritt.

### 2.2 Eintrittsarten und Absatzstruktur

	Einzel	Zehner	Saison	davon Familien	Gruppen	Besucher
2025	12.143	169	45	14	65	202
2024	16.466	234	41	13	69	
2023	19.449	216	13	4	61	
2022	16.525	200	75	22	75	
2021	8.493	190	52	12	43	
2020	7.032	145	42	13	28	
2019	10.673	301	94	27	52	

## 2.3 Besucherzahlen, Einnahmen, Öffnungstage

	Besucher	SU*	Einzahlung	Auszahlung	Saldo	Geöffnet	Tage
2025	36.330	248	72.359,68	354.834,93	-282.475,25	16. Mai. 13. Sep.	121
2024	43.936	297	88.584,75	375.778,86	-287.194,11	17. Mai. 15. Sep.	122
2023	25.400	151	63.090,60	354.461,30	-291.370,70	1. Jun. 15. Sep.	99
2022	54.700	154	69.810,48	313.572,88	-243.762,40	15. Mai. 9. Sep.	118
2021	23.600	293	52.774,43	290.966,34	-238.191,91	5. Jun. 10. Sep.	105
2020	19.100	114	41.493,19	273.291,11	-231.797,92	30. Mai. 11. Sep.	121
2019	36.100	301	64.866,27	335.016,12	-270.149,85	12. Mai. 13. Sep.	125

\*

Schwimmunterricht

## 2.4 Wirtschaftliche Grundstrukturen

Das Freibad Friedland verfügt über eine im Vergleich sehr günstige betriebliche Ausgangslage:

- Wasserversorgung über Grundwasser
- Beheizung ausschließlich durch Solarenergie
- geringer Verbrauch an Reinigungs- und Betriebsmitteln

Einsparpotenziale im laufenden Betrieb sind daher nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Der mit Abstand größte Kostenblock sind die Personalkosten, die im Freibadbetrieb strukturell kaum weiter reduzierbar sind.

### Schlussfolgerung:

Die wirtschaftliche Stabilisierung des Freibades kann nicht über weitere Einsparungen erreicht werden, sondern ausschließlich über:

- höhere Auslastung,
- längere Aufenthaltsdauer,
- zusätzliche Angebote,
- und neue Erlösquellen.

## 3. Technischer Zustand und Betriebssicherheit

---

### 3.1 Mess-, Regel- und Dokumentationstechnik

Die vorhandene Mess- und Regeltechnik ist veraltet und technisch komplex. Eine gesetzeskonforme und lückenlose Dokumentation der Wasserwerte ist derzeit nur eingeschränkt möglich, da die vorhandenen Punktschreiber defekt sind und Ersatzteile nicht mehr verfügbar sind.

**Risiko:**

Bei behördlichen Prüfungen besteht ein erhöhtes Beanstandungsrisiko. Zudem fehlt dem Betrieb eine zeitgemäße, übersichtliche Visualisierung der aktuellen Betriebsparameter.

**Empfehlung:**

Installation einer modernen Messstation mit digitaler Erfassung und Visualisierung im Schwimmmeisterraum.

**3.2 Filteranlagen**

Die Filteranlagen sind 30 bzw. 15 (Saison) Jahre alt. Nach DIN 19643 wird ein Austausch alle 7–8 Jahre empfohlen.

**Aktueller Zustand:**

- Sichtprüfungen zeigen starken Abbau des Filtersandes.
- Die Rückspülung funktioniert nicht mehr korrekt (Rinnenbildung, fehlerhaftes Filterbett)

Derzeit können gute Wasserwerte nur noch durch einen erhöhten Einsatz von Aufbereitungsschemie erreicht werden.

**Risiko:** Bei längerer hoher Beckenbelastung (z. B. mehrere Wochen mit hoher Besucherzahl) ist die Wasserqualität nicht mehr verlässlich einschätzbar, oder das System könnte Kippen. Ein technischer Ausfall mit der Folge einer temporären Betriebseinstellung ist nicht auszuschließen.

**3.3 Pumpenraum und Umwälzpumpen**

Im Pumpenraum befinden sich derzeit:

- vier große Umwälzpumpen für die beiden Becken (zwei getrennte Kreisläufe),
- eine separate Pumpe für die Wasserrutsche,
- sowie zwei Pumpen für zusätzliche Attraktionen.

Alle Pumpen sind stark korrodiert, sichtbar gealtert und haben ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer faktisch überschritten. Zwar sind aktuell noch alle Aggregate funktionsfähig, ein Ausfall einzelner Pumpen ist jedoch jederzeit möglich.

**Risiko:**

Ein ungeplanter Pumpenausfall würde kurzfristig hohe Ersatz- und Reparaturkosten verursachen und könnte – je nach betroffenem Kreislauf – zu einer teilweisen oder vollständigen Betriebseinstellung führen.

**Einordnung:**

Aufgrund der Größe und Leistung der verbauten Pumpen ist davon auszugehen, dass ein Ersatz mit erheblichen Investitionskosten verbunden wäre. Einzelreparaturen stellen dabei keine nachhaltige Lösung dar.

## Raumklima Pumpenraum

Der Pumpenraum weist eine dauerhaft hohe Luftfeuchtigkeit auf. Diese begünstigt Korrosion und hat maßgeblich zum aktuellen Zustand der Pumpen beigetragen.

### **Empfehlung:**

Im Falle einer Pumpenerneuerung sind zwingend begleitende bauliche und technische Maßnahmen vorzusehen, z. B.:

- Verbesserung der Be- und Entlüftung,
- Rücksprache mit Fachfirma

Ohne diese Maßnahmen würde sich der Alterungsprozess neuer Pumpen erheblich beschleunigen.

## 3.4 Heizkessel und Übergangslösungen

Im Technikbereich ist weiterhin ein großdimensionierter Heizkessel installiert, der ursprünglich zur Beckenbeheizung vorgesehen war. Für die Beckenheizung wird dieser Kessel faktisch nicht mehr genutzt.

Der Kessel befindet sich derzeit in einer Art Notbetrieb und dient ausschließlich dazu, eine Heizfunktion im Filterraum aufrechtzuerhalten.

### Strategische Fragestellung:

Sofern künftig verbindlich festgelegt wird, dass die Beckenbeheizung dauerhaft ausschließlich über Solarenergie erfolgt, ist ein vollständiger Rückbau dieses Kessels zu prüfen.

Potenzial: Möglichkeit, für die verbleibende Technik (z. B. Filterraumheizung) eine deutlich kleinere und wirtschaftlichere Lösung zu installieren

## 3.5 Weitere technische Schwachstellen

- Durchschreitebecken sind derzeit nicht normgerecht ausgeführt. Eine reine Pflasterung (Nivellierung) ist unzureichend, da so weiterhin Schmutz in die Schwimmbecken gelangt.  
**Empfehlung:** Installation standardisierter Durchschreitebecken. Die Umrandung (Zäune/Hecken) muss lückenlos anschließen.  
**Hinweis:** Der Bereich am Schwimmmeisterraum ist für eine lückenlose Umrandung nicht ausgelegt. Zur Kostenoptimierung ist die notwendige Anzahl der Becken zu prüfen.
- Zahlreiche Absperrklappen im gesamten System undicht oder spröde
- Schwallwassertank: Putz und Beton spröde und rissig
- Wärmehalle stark sanierungsbedürftig (Scheiben verschmutzt bzw. beschädigt)  
**Hinweis:** Bei der Sanierung ist auf Plexiglas zu verzichten, um eine erneute schnelle Eintrübung zu vermeiden.

- Unterwasserscheinwerfer im Sportbecken defekt  
Kosten: Reparatur ca. 10.000–20.000 €.  
Wirtschaftlichkeit prüfen: Da Nachtevents nur sehr selten (1–3 Mal/Saison) geplant sind.  
Alternative: Einsatz mobiler Beleuchtungslösungen (z. B. Standscheinwerfer).

## 4. Strategische Analyse

---

### 4.1 SWOT-Analyse

Die nachfolgende Analyse dient der strukturierten Einordnung der aktuellen Situation und bildet die Grundlage für die Ableitung realistischer Entwicklungsmaßnahmen.

#### Stärken

- Sehr günstige betriebliche Rahmenbedingungen durch Grundwasserspeisung und solare Beheizung
- Großzügiges, zusammenhängendes Gelände mit Erweiterungsflächen
- Zentrale Bedeutung für die lokale Bevölkerung, inkl. Anklam und Neubrandenburg und Umland
- Niedrigschwelliger Zugang für alle Altersgruppen

#### Schwächen

- Deutlicher Investitionsstau in zentralen technischen Bereichen
- Stark saison- und wetterabhängiger Betrieb
- Begrenzte Aufenthaltsdauer vieler Besucher
- Bisher geringe Ausschöpfung zusätzlicher Erlöspotenziale

#### Chancen

- Fehlende alternative Sommer- und Freizeitangebote in Friedland
- Wachsende Nachfrage nach wohnortnaher Freizeit, Erlebnissen und Begegnungsorten
- Trend zu Events, Kursangeboten und kombinierten Freizeitformaten
- Steigendes Interesse an Wohnmobil- und Campingtourismus
- Großes, derzeit unterversorgtes Einzugsgebiet Neubrandenburg (ca. 65–70.000 Einwohner + Umland) in direkter räumlicher Nähe
- Fehlende bzw. begrenzte Sauna-, Wellness- und Freizeitangebote im unmittelbaren Umfeld

#### Risiken

- Technische Ausfälle bei hoher Auslastung
- Steigende Anforderungen an Personalverfügbarkeit und Qualifikation
- Unvorhersehbare Wetterlagen
- Verzögerungen bei Investitionen

## 4.2 Zielgruppenanalyse

Die Weiterentwicklung des Freibades erfordert eine differenzierte Betrachtung der bestehenden und potenziellen Nutzergruppen.

### Kernzielgruppen

- Familien mit Kindern aus Friedland und dem direkten Umland
- Kinder und Jugendliche (Freizeit, Schwimmen, Treffen)
- Senioren und gesundheitsorientierte Nutzer

### Erweiterte Zielgruppen

- Jugendliche und junge Erwachsene (Events, Abendangebote)
- Schulklassen, Vereine und Gruppen
- Wohnmobil- und Campingtouristen
- Besucher aus dem regionalen Umfeld

#### Einordnung:

Ziel ist es nicht, alle Zielgruppen gleichzeitig anzusprechen, sondern durch zeitlich und inhaltlich abgestimmte Angebote eine parallele Nutzung des Freibadgeländes zu ermöglichen.

## 4.3 Entwicklungspotenziale

Aus der SWOT- und Zielgruppenanalyse ergeben sich folgende zentrale Entwicklungspotenziale:

- Verlängerung der Aufenthaltsdauer durch Gastronomie und Freizeitangebote
- Erschließung neuer Erlöse durch Kurse, Events und Zusatzangebote
- Verbesserung der Auslastung auch außerhalb der klassischen Badezeiten
- Positionierung des Freibades als sozialer Treffpunkt und Veranstaltungsort

Diese Potenziale bilden die Grundlage für das nachfolgende Angebots- und Betriebskonzept.

## 5. Angebots- und Betriebskonzept

---

### 5.1 Gastronomie & Aufenthaltsqualität

Die Gastronomie ist einer der zentralen Schlüssel zur wirtschaftlichen Stabilisierung und zur Öffnung des Freibades als sozialer Treffpunkt. Der aktuelle Zustand des Kiosks bildet hierfür jedoch keine tragfähige Grundlage.

#### Ist-Zustand:

Der derzeit vorhandene Kiosk ist ein kleiner, baulich veralteter Baukörper mit sehr eingeschränkter Nutzbarkeit:

- sehr geringe Verkaufs- und Arbeitsfläche
- keine einladende Sitz- und Tischmöglichkeiten
- keine ausreichenden Lager-, Kühl- oder Vorbereitungsflächen
- keine überdachte Aufenthaltsmöglichkeit für Gäste

Der bestehende Kiosk ist funktional als einfacher Badebetriebskiosk konzipiert und nicht erweiterungsfähig. Ein Ausbau oder eine schrittweise Weiterentwicklung auf Basis der bestehenden Substanz ist technisch und betrieblich nicht sinnvoll möglich.

#### **Ausgangslage und Besonderheit:**

Im Stadtgebiet Friedland existiert derzeit kein klassischer Biergarten, keine vergleichbare offene Außengastronomie und kein sommerliches Abendangebot.

#### **Entwicklungsansatz:**

- Weiterentwicklung des bestehenden Kioskbetriebs zu einem klar strukturierten Gastronomieangebot
- Schaffung eines eindeutig definierten Außenbereichs (Biergarten / Sitzterrasse)
- Öffnung der Gastronomie auch unabhängig vom Badebetrieb (z. B. abendliche Nutzung)
- Ausschank alkoholischer Getränke kann einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leisten.

#### **Betriebliche Effekte:**

- deutliche Erhöhung der Pro-Kopf-Umsätze
- Verlängerung der Aufenthaltsdauer
- Ansprache neuer Zielgruppen (Abendgäste, Nichtbadegäste)
- Stärkung der regionalen Identität als sommerlicher Treffpunkt

## **5.2 Events & Sonderformate**

Gezielte Veranstaltungen erhöhen die Sichtbarkeit des Freibades.

#### **Mögliche Formate:**

- Musik- und Themenabende  
Event-Gastronomie: „Musiksommer“ Live Musikabende – 1x monatlich oder wöchentlich, 18:30 – 21:30 Uhr, mit und ohne parallel laufenden Badebetrieb umsetzbar, Prüfung von Fördermitteln (z.B. Sofortprogramm „Re-Start Lebendige Innenstädte MV)
- Mondscheinbaden  
Als Einzelveranstaltung oder in Kombination mit dem Musikabend, 1x monatlich Badebetrieb bis 23:00 Uhr
- Holi Festival

Erfreuen sich großer Beliebtheit, Saisonabschluss-Event am letzten Tag (wegen Reinigungsaufwand), Großes überregionales Potenzial (bis Neubrandenburg), Voraussetzung für den Erfolg ist ein intensives und zielgruppengerechtes Marketing

- Familien- und Aktionstage
- saisonale Sonderveranstaltungen

### 5.3 Kurse, Animation & begleitende Angebote

Kurs- und Animationsangebote sprechen gezielt bestimmte Zielgruppen an und schaffen planbare Nutzungszeiten. Derzeit beschränkt sich das Angebot nur auf Anfängerschwimmkurse für Kinder.

#### Potenzial:

- Schwimmkurse erweitern: Erwachsene Kurse, fortgeschrittene Kurse, Wassergewöhnung für Eltern und Kind
- Kindergeburtstag verschiedene Pakete - Kombination aus:
  - freier Eintritt und gratis Menü für das Geburtstagskind
  - Drei Menüvarianten zur Auswahl (z. B. Kinderschnitzel, Chicken Nuggets, Nudeln mit Tomatensoße – jeweils inkl. Capri-Sonne und Eis am Stiel)
  - Kleines Geschenk seitens des Freibades
  - Optional: Nutzung der Aquawalking -Bälle
  - Auf Wunsch: Bereitstellung einer Schatzkiste zum Selberbefüllen
  - eventuell Mindestanzahl festlegen (Kostendeckung)
- Meerjungfrauenschwimmen
  - Investitionsbedarf: Anschaffung von Kostümen (40–80 €/Stk.), wasserfester Schminke (ca. 20 €) und einer Unterwasserkamera (ab 60 €).
  - Ablauf: Die Teilnehmer werden vor Ort von einer geschulten Mitarbeiterin geschminkt, erhalten Kostüme und absolvieren ein angeleitetes Unterwasser-Fotoshooting. Die Bilder werden im Anschluss digital bereitgestellt.
  - Ertragspotenzial: 25 – 50 € pro Person
- Schnuppertauchen
  - Konzept: Einweisung in das Flaschentauchen mit anschließender Praxiserfahrung im Becken.
  - Umsetzung: Kooperation mit örtlichen Tauchern oder Tauchvereinen zur Bereitstellung von Equipment und Instruktoern.
  - Ertragspotenzial: 25–50 € pro Person.
- Schwangeren- und Babyschwimmen
  - Voraussetzung: Die notwendige Zusatzqualifikation für Mitarbeiter ist über Tages- oder Wochenkurse an Akademien kurzfristig erwerbbar.
  - Durchführung: Bedingt durch die erforderliche Wassertemperatur (ca. 30 °C) ist dieses Angebot auf warme Wetterperioden beschränkt.
- Aquafitness
- Gesundheits- und Präventionsangebote
- Ferienprogramme

## 5.4 Spiel-, Freizeit- und Zusatzangebote

**Bestandsaufnahme:** Die aktuelle Ausstattung der Freizeitanlagen beschränkt sich auf einen kleinen Kinderspielplatz, zwei Tischtennisplatten, zwei Beachvolleyballfelder sowie einen Fußballplatz.

**Erweiterungsmaßnahmen:** Um die Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu steigern, besteht erhebliches Entwicklungspotenzial.

- Modernisierung des Kinderspielplatzes: Ersatz der Bestandsanlage durch einen größeren, zeitgemäßen Spielbereich. Der Markt bietet hier vielfältige Konzepte, die den Erlebnisfaktor weit über das derzeitige Maß hinaus anheben. Empfehlenswert ist die Integration eines Matschbereichs.
- Minigolfplatz: Errichtung einer Anlage zur Nutzung gegen Gebühr (Generierung von Zusatzeinnahmen).
- Bocciaplatz: Schaffung eines Angebots für geselliges Spiel, das besonders für die generationsübergreifende Nutzung geeignet ist.
- Fitness: Installation von Outdoor-Fitnessgeräten oder eines Bewegungsparcours.
- Torwand und Slackline

## 5.5 Shop & Verleih

- Shop: Verkauf von Badeartikeln vor Ort (Wasserbälle, Schwimmflügel, Sonnencreme). Erstbestellung bereits erfolgt.
- Verleih: Ausbau des Angebots gegen Gebühr (Schirme, Taucherbrillen, Liegen).

## 6. Investitionen

---

### 6.1 Schatten & Liegemöglichkeiten

Es besteht Bedarf an Beschattung und Liegeflächen.

- Optionen Schatten: Sonnenschirme groß fest installiert oder klein zum Ausleihen, Sonnensegel, Bäume
- Option Liegemöglichkeiten: weitere Liegen (eventuell mit Pfandsystem), Strandkörbe oder fest installierte Holzliegeflächen vom Schreiner.
- Kosten: Abhängig von der gewählten Variante.

### 6.2 Ausbau Gastronomie

Der Kiosk ist baulich veraltet, klein und begrenzt das Angebot. Zur Attraktivitätssteigerung sind Investitionen notwendig:

- Installation von Snackautomaten - wetterunabhängig und Alternative wenn die reguläre Gastronomie geschlossen ist.
- größerer und moderner Kiosk
- Einrichtung eines Biergartens

## 7. Marketing

---

- Social Media: Ausbau der Präsenz (Facebook-Seite, Instagram-Stories).
- Vor-Ort-Marketing: Bessere Sichtbarkeit der Angebote (z. B. Aquawalkingballs), da diese bisher kaum wahrgenommen wurden.

## 8. Zukunftsprojekte

---

(Langfristige Planung, höhere Investitionen, Baugenehmigungen erforderlich)

### 8.1 Wohnmobilstellplätze & Camping

**Wohnmobilstellplätze:** Der Parkplatz des Freibades wird bereits heute von Wohnmobilreisenden für Übernachtungen genutzt (teilweise auch für längere Aufenthalte), wobei die vorhandenen sanitären Anlagen mitgenutzt werden. Um dieses Potenzial wirtschaftlich zu heben, ist eine Professionalisierung notwendig.

- **Infrastruktureller Ausbau:** Schaffung von Strom- und Wasseranschlüssen, WLAN-Zugang, optional Entsorgungsstation
- **Vermarktung:** Durch die offizielle Registrierung in Camping- und Wohnmobilportalen können neue Besuchergruppen gezielt angesprochen werden.
- **Ziel:** Generierung zusätzlicher Einnahmen durch Stellplatzgebühren und Nutzung der Infrastruktur. Gewinn neuer Besuchergruppen für das Freibad.

**Campingplatz:** Das Freibad verfügt über weitläufige, derzeit ungenutzte Wiesenflächen, die sich ideal für einen Campingbetrieb eignen.

- **Betriebsmodelle:** Denkbar ist sowohl ein regulärer Zeltplatz für Einzelreisende und Familien als auch ein fokussiertes Angebot für Gruppen (z. B. Vereine, Jugendgruppen).
- **Bauliche Voraussetzungen:** Die Größe des Geländes erlaubt eine klare räumliche Trennung vom Badebetrieb (z. B. durch Umzäunung).
- **Betriebliche Synergien (Kosteneffizienz):**
  - Tagsüber: Betreuung der Camper durch das reguläre Badpersonal.
  - Nachts: Kein zusätzliches Personal erforderlich. Der Zugang zu den sanitären Anlagen wird über moderne Schließsysteme gesichert.

### 8.2 Kinderbereich

Die gepflasterten Beckenumgänge sind steil, uneben und sicherheitstechnisch bedenklich.

- Option A: Austausch der Beläge.
- Option B: Neubau eines modernen Sprayparks (höhere Sicherheit und Attraktivität).

### 8.3 Sauna- und Wellnessbereich

Marktanalyse & Potenzial: Sauna- und Wellnessangebote verzeichnen seit Jahrzehnten eine ungebrochen hohe Nachfrage. In der Region Friedland sowie dem Großraum

Neubrandenburg (Einzugsgebiet > 80.000 Einwohner) herrscht jedoch eine signifikante Unterversorgung an öffentlichen Angeboten. Lediglich das Hotel Bornmühle verfügt über eine erwähnenswerte Wellnesslandschaft. Das Fehlen eines leicht zugänglichen öffentlichen Angebots in einem Einzugsgebiet dieser Größe stellt eine Marktlücke dar. Die Etablierung einer modernen Wellnesslandschaft würde nicht nur die Lebensqualität für die lokale Bevölkerung steigern, sondern auch den Gesundheitstourismus fördern und eine bestehende Versorgungslücke schließen.

### **Szenarienbewertung:**

#### **Variante 1: „Kleine Lösung“ (Bestandsintegration)**

- **Konzept:** Errichtung von zwei kleinen Saunen unter Mitnutzung der bestehenden Sanitäranlagen und Umkleiden des Freibades.
- **Investition:** ca. 30.000 €.
- **Bewertung:** Von diesem Ansatz wird abgeraten. Ein solches Rumpfangebot wird voraussichtlich nur vereinzelt angenommen und ist wirtschaftlich kaum tragfähig zu betreiben.

#### **Variante 2: „Mittlere Lösung“ (Attraktive Saunalandschaft)**

Diese Variante sieht eine eigenständige, professionelle Saunalandschaft auf dem Freibadgelände vor. Damit diese erfolgreich betrieben werden kann, sind folgende Qualitätsstandards und Elemente erforderlich:

- Ausstattung: Mindestens zwei größere Saunen mit unterschiedlichen Temperaturen sowie ein Dampfbad.
- Abkühlung: Diverse Möglichkeiten wie Außenduschen, Tauchbecken und Kneippbecken.
- Erholung: Ausreichende Liege- und Ruhezone.
- Gastronomisches Angebot
- Massage-, Beauty- und Kosmetikleistungen.
- Professionelle Betreuung durch Personal (stündliche Aufgüsse, Peelings, Events).

#### **Variante 3: „Große Lösung“ (Regionale Wellness-Destination)**

- **Konzept:** Eine umfassende Dimensionierung der unter „Variante 2“ genannten Elemente, um das gesamte Potenzial des Einzugsgebietes (80.000 Einwohner) maximal auszuschöpfen. Dies würde Friedland als zentralen Wellness-Standort der Region etablieren.

**Abgrenzung** Unabhängig von der gewählten Größe (Mittel oder Groß) wird von einer Kombination mit einem **Spaß- oder Freizeitbad** dringend abgeraten. Diese Anlagen sind im Unterhalt extrem kostenintensiv und lassen sich erfahrungsgemäß in den seltensten Fällen wirtschaftlich betreiben.

## Anlage 1: Kostenschätzung & Investitionsbedarf

Die nachfolgende Aufstellung dient als Orientierungsgrundlage für die Haushaltsplanung und basiert auf aktuellen Marktpreisen sowie vorliegenden Erfahrungswerten und Angeboten (Stand 12/2025). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um unverbindliche Netto-Schätzwerte handelt. Die tatsächlichen Kosten können in Abhängigkeit von konjunkturellen Preisschwankungen, dem konkreten Detail-Leistungsverzeichnis sowie den Ergebnissen der notwendigen Ausschreibungen variieren. Bauseitige Vorleistungen (z. B. Erdarbeiten, Fundamente, Zuleitungen) sind in den Einzelpositionen – sofern nicht gesondert vermerkt – noch nicht vollumfänglich enthalten.

### Übersicht Priorität 1 (Betriebsicherung & Technik)

Position	Menge	Einzelpreis (ca.)	Gesamtpreis (Spanne)	Details / Erläuterung
Durchschreitebecken	5 Stk.	A: ~5.000 € (Sanierung) B: 24.744 € / 37.189 €	25.000 € – 148.608 €	Variante A: Sanierung Bestand (Fliesen/GFK). Variante B: Neubau Edelstahl V4A lt. Angebot. (3x Standard + 2x Barrierefrei). Hinweis: Preise zzgl. bauseitiger Leistungen.
Option: Standbrause	1 Stk.	2.600 €	2.600 €	Optional zu den Becken: Edelstahl-Standbrause mit Zeitventil (gem. Angebot Pos. 3). Hinweis: Bei Bedarf für jedes Becken skalierbar.
Mess- & Regeltechnik	4 Kreisläufe	5.000 € – 8.000 €	20.000 € – 32.000 €	Neue Stationen pro Beckenkreislauf inkl. Sonden (Chlor, pH, Redox, Temp.) & Visualisierung.
Filtersanierung	3 Filter	10.000 € – 20.000 € (Worst Case größerer Schaden im Filter > 30.000 €)	30.000 € – 60.000 €	Austausch Filtersand, Prüfung Düsenböden, Innenbeschichtung (pro Behälter).
Absperrklappen	Pauschal	50 € – 300 €	6.000 € – 12.000 €	Kalkulation für Austausch einer höheren zweistelligen Zahl defekter Klappen (Größe DN 50 bis DN 200).
Schwallwassertank	1 Stk.	4.000 € – 6.000 €	4.000 € – 6.000 €	Sanierung Betonwände / Spezialbeschichtung.
<b>SUMME PRIO 1</b>			<b>ca. 87.600 € – 261.208 €</b>	<b>Spanne stark abhängig von Materialwahl (Edelstahl vs. Sanierung)</b>

## Übersicht Priorität 2 (Umsatz & Quick Wins)

Position	Menge	Einzelpreis (ca.)	Gesamtpreis (Modell)	Details / Erläuterung
Snackautomat	1 Stk.	4.000 € – 6.000 €	4.000 € – 6.000 €	Outdoor-Automat inkl. Vandalismusschutz. Option Leasing: Statt Kauf ist Leasing möglich (Liquidität schonen).
Biergarten-Möbel	40 Plätze	Garnitur: ~200 € Set: ~350 €	0 € – 3.500 €	Variante A (Kauf): 5 Garnituren oder Tische/Stühle. Variante B (Brauerei): Kostenlose Leihstellung durch Brauerei oft möglich.
Biergarten-Schirme	2 Stk.	1200	2400	Großschirme inkl. Bodenhülsen (ggf. auch über Brauerei beziehbar).
Stromsäule (Camping)	1 Stk.	2000	2000	Für 4 Stellplätze: Säule mit 4 Steckdosen (Münz-/Karte). Zzgl. Erdkabel (ca. 2.000 € pauschal).
Frischwasser	1 Stk.	1500	1500	Zentrale Zapfsäule: Frostsichere Säule zum Befüllen der Wassertanks (Münzbetrieb). Alternativ. Einfacher Wasserhahn am Gebäude (günstiger).
Meerjungfrau-Set	8 Stk.	150	1200	Kostüm + Monoflosse für 1 Kursgruppe.
Mobile Beleuchtung	2 Stk.	600	1200	LED-Hochleistungsstrahler auf Stativ (Ersatz für UWS).
Shop-Ausstattung	Pauschal	-	500 € – 1.000 €	Wareneinkauf (bereits getätigt).
<b>SUMME PRIO 2</b>			<b>ca. 12.800 € – 21.300 €</b>	

### Übersicht: Priorität 3 (Attraktivierung)

Position	Menge	Einzelpreis (ca.)	Gesamtpreis (Modell)	Details / Erläuterung
Sonnenliege (Standard)	20 Stk.	200	4000	Stapelbar, Kunststoff/Alu.
Sonnenliege (Holz)	2 Stk.	1.500 €	3.000 €	Fest installiertes "Waldsofa" (Schreinerqualität).
Spielplatz	Pauschal	-	15.000 € – 40.000 €	Modernisierung inkl. Großgerät & Matschbereich.
Minigolf-Bahn	9 o. 18 Stk.	3000	27.000 € – 54.000 €	Preis pro Bahn. 9 Bahnen (Freizeit) oder 18 Bahnen (Turnier).
Outdoor-Fitness	3 Stk.	2000	6000	Preis pro Gerätestation (oder eine Calisthenics-Kombianlage).
Torwand	1 Stk.	2000	2000	Beton/Stahl massiv.
Entsorgungsstation	1 Stk.	6000	6000	Für Wohnmobile (Grauwasser/Chemie).
<b>SUMME PRIO 3</b>			<b>ca. 63.000 € – 115.000 €</b>	