

STELLUNGNAHME



MARKTWIRKUNG BADESCHEUNE

Hamburg, den 24.5.2019
(Update der Stellungnahme vom 2.3.2018)

PROFUND Consult GmbH
Brooktorkai 20
D-20457 Hamburg

Tel. +49 40 398 450-20
Fax +49 40 398 450-15
info@profund-consult.de
www.profund-consult.de

Geschäftsführende
Gesellschafter:
Sonja Redies
Paul Oppermann

Amtsgericht Hamburg
HRB 118 724
St.-Nr. 43/752/00924
USt-IdNr. DE278261996

Bankverbindung:
Sparkasse Bremen
Konto 80 58 47 25
BLZ 290 501 01

1 VORBEMERKUNG

Am 31.1.2018 wurde PROFUND Consult von Herrn Robert Dahl beauftragt die im Rahmen der Ausbauplanung von Karls Erlebnis-Dorf in der Gemeinde Wustermark vorgesehene „Badescheune“ in ihrer Marktwirkung zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund einer Hallenbadplanung in der angrenzenden Gemeinde Falkensee.

Basis der Ausarbeitung sind folgende Unterlagen:

- Unterlagen zur Antragskonferenz im Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal
- Protokoll der Antragskonferenz
- Konzeptstudie des Sport- und Aktivbades Falkensee gemäß <https://www.falkensee.de/seite/296352/hallenbad.html>
- Absprache mit dem Auftraggeber über den Planungsstand des Projektes „Karls Badescheune“

Im Rahmen der Stellungnahme widmen wir uns folgenden Themen:

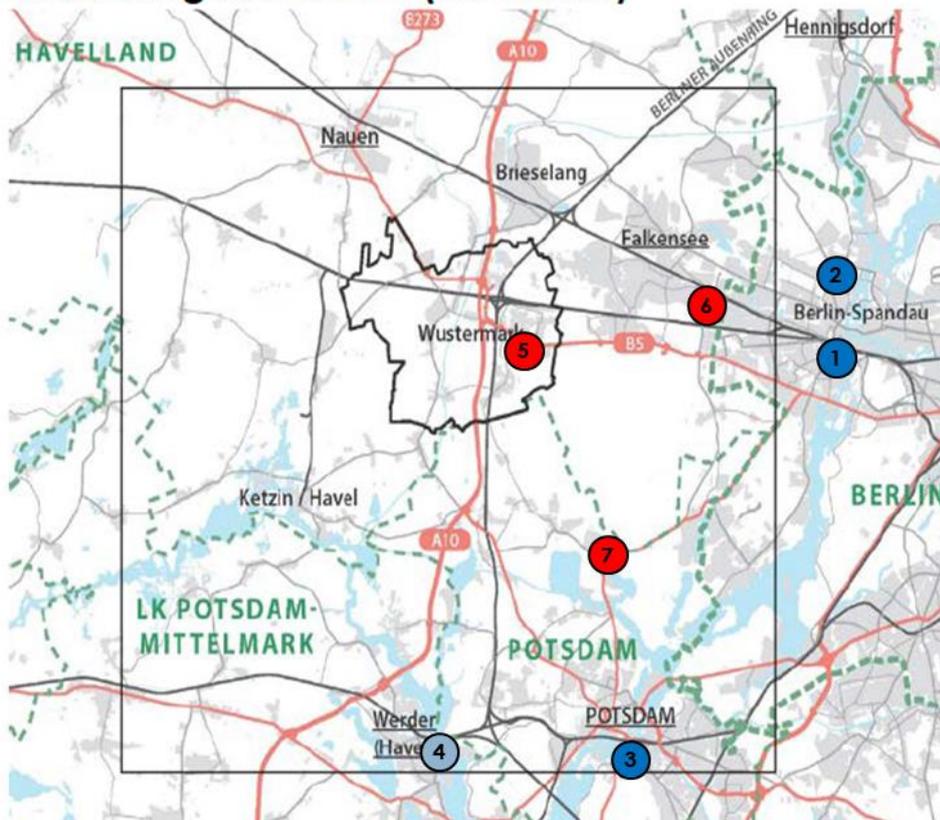
- Bäderangebot im Untersuchungsraum (Zone 3 ggf. erweitert um die Altstadt Spandau), Bewertung der bestehenden Versorgungssituation
- Konzept Badescheune, Einschätzung Zielgruppen, Reichweite, Besuchspotenzial Badescheune für die Szenarien I (2.000 Betten) und II (4.000 Betten)
- Darstellung und Einordnung der Badplanung Falkensee
- Gegenüberstellung von Produktausrichtung, Zielgruppen und Marktwirkung Badescheune versus Sportbad Falkensee
- Einschätzung der Auswirkungen des Projektes Badescheune auf die Bäderbestandssituation und insbesondere auf die Badplanung in Falkensee

Im Jahr 2019 wurde die Stellungnahme um eine aktuelle Badplanung der Landeshauptstadt Potsdam ergänzt.

2 BÄDERANGEBOT UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum ergibt sich aus dem Festlegungsprotokoll der Antragskonferenz. Für den Bereich Freizeit (Badescheune) als relevant angesehen wird die Zone 3 ergänzt um die Altstadt Spandau.

Abbildung 13: Zone 3 (ca. 30 km)



Der Untersuchungsraum Zone 3 zzgl. Altstadt Spandau ist durch folgende Bäder bzw. Badplanungen besetzt:

Nr.	Gemeinde, Name	Badtyp	Besuche p.a.
BESTAND			
1	Berlin-Spandau, Kombibad Spandau Süd - Halle	Kombibad (Hallen- und Freibad)	200.000
2	Berlin-Spandau, Stadtbad Spandau Nord	Hallenbad (historische Badehalle)	

Nr.	Gemeinde, Name	Badtyp	Besuche p.a.
3	Potsdam, blu	Sport- und Freizeitbad (2017 neu eröffnet)	320.000 (2018)
IN BAU			
4	Werder, Blüten-therme	Therme	Rohbau ruine, nach Insolvenz Bau und Betrieb neu ausgeschrieben
PLANUNG			
5	Wustermark, Badescheune	Erlebnisbad, Resortbad	Planung Karls
6	Falkensee, Sport- und Aktivbad	Sportbad + Sauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 134.000 Bad p.a. ▪ 43.000 Sauna p.a. (studie kplan)
7	Potsdam-Nord	Kommunales Hallenbad	Projekt in Prüfung

Die Hallenbäder im Bestand fokussieren auf die umliegenden Versorgungsgebiete von Spandau und Potsdam. Sie befinden sich außerhalb oder knapp an der Grenze des Untersuchungsraumes.

Die Bestandssituation im Untersuchungsraum ist somit durch das Fehlen von Bädern und Wasserfläche gekennzeichnet. Dies gilt insbesondere für ein ganzjährig nutzbares Indoor-Schwimmangebot.

In der Karte nicht dargestellt sind einige Freibäder, die in der Region auch für den Schulschwimmunterricht genutzt werden (Stadtbad Nauen, Waldbad Brieselang, Freibad am Waldbad Falkensee, Sommerbad Staaken-West).

3 DAS PROJEKT BADESCHEUNE

Die projektierte Badescheune ist eine der Angebotskomponenten, die der Ausbau von Karls Erlebnis-Dorf zum Freizeitpark und Resort mit sich bringt. Sie soll an der Erdbeerpromenade als Teil der auch nach Betriebsschluss des Erlebnis-Dorfes frei zugänglichen Infrastruktur im westlichen Erweiterungsbereich realisiert werden.

Eine Erlebnisbadelandschaft gehört zum klassischen Attraktionsmix aus Aktiv-, Spiel-, Unterhaltungs- und Naturangeboten, die ein größeres Resort (Feriendorf) marktüblich vorhält. Bei der Buchungsentcheidung für den Mehrtagesaufenthalt einer Familie kommt dem

Erlebnisbad als Infrastrukturkomponente i.d.R. eine tragende Rolle zu.

3.1 ANGEBOTSKONZEPT

Das Erlebnisbad in Elstal wird – gemäß der Karls eigenen Profilierung und Thematisierung (Dorf und Landleben) als „Badescheune“ konzipiert. Das Gebäude wird eine Grundfläche von rd. 4.000 m² einnehmen und ca. 600 m² Wasserfläche und vielfältige Wasserattraktionen vorhalten.

Die Attraktionen innerhalb des Bades werden explizit auf die Bedürfnisse der Resortgäste, also primär Familien mit Kindern, ausgerichtet. Das Angebotskonzept umfasst zum gegenwärtigen Planungsstand:

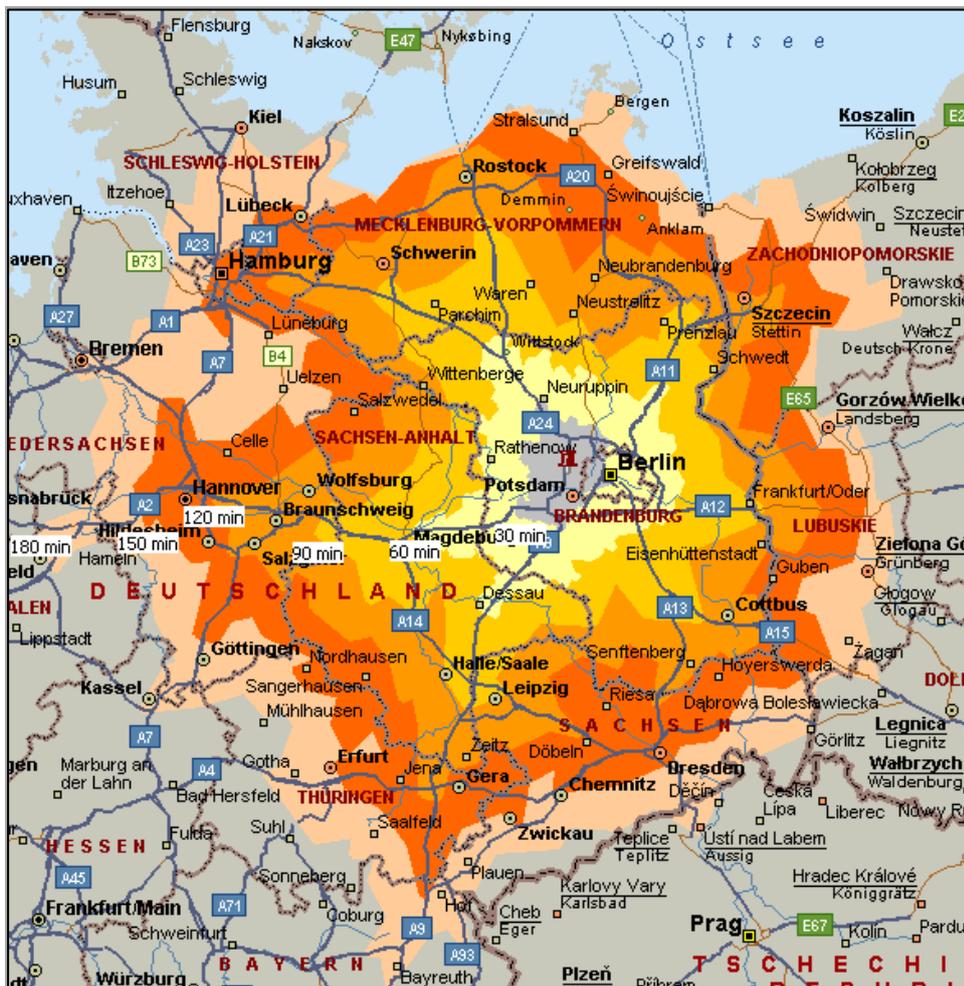
- 3 Rutschen
- 600 m² Wellenbecken
- 600 m² Wasserspielplatz für Kinder
- Spabereich für Anwendungen



Beispielanlagen: H2O Herford (Kinderbereich Tabokiri), Badegärten Eibenstock, Freizeitbad Topas Dankern (Wasserspielplatz), Eurothermenresort Bad Schallerbach (Storytelling, Inszenierung, Attraktionen)

3.2 ZIELGRUPPEN UND BESUCHSPOTENZIALE

Vergleichbare Resortentwicklungen zeigen, dass der Großteil der Erlebnisbadbesucher aus dem Potenzial der Resortgäste generiert wird. Für das Resort wurde von PROFUND Consult in der vorliegenden Studie „Plausibilisierung Karls Erdbeerresort, 2017“ eine Reichweite von 180 Minuten Fahrzeit angenommen. Diese Reichweite orientiert sich an der Reichweite familienorientierter Feriendörfer in Norddeutschland (Schloss Dankern, Center Parcs Bispingen).



Die betrachteten Benchmarkanlagen besitzen ebenfalls Erlebnisbadlandschaften, die von den Feriendörfergästen während ihres Aufenthaltes intensiv genutzt werden. Bei kurzen Aufenthalten sind die Gäste im Schnitt jeden zweiten Tagen im Bad, bei längeren Aufenthalten ca. alle drei Tage im Bad.

BENCHMARKS	Übernach- tungen p.a.	Badeintritte durch Über- nachtungs- gäste p.a.	Abschöpfung Badeintritte aus Übernachtun- gen
Ferienpark Schloss Dan- kern (Freizeit- bad Topas)	720.000	200.000	28%
Center Parcs Bispingen (Aqua Mundo)	1 Mio.	450.000	45%

Die Abschöpfung Badeintritte je Übernachtung bewegt sich zwischen 28 und 45%. Der Ferienpark Dankern ist gut mit Karls Erlebnisresort vergleichbar, da dem Gast alternativ zum Badbesuch ebenfalls eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten offeriert wird. Im Center Parcs stellt das Aqua Mundo hingegen den größten Erlebnisanker dar. Die gute Vergleichbarkeit zum Center Parcs ergibt sich hier aus dem Profil als Kurzreisedestination.

Für die Badescheune werden auf Grundlage des erwarteten Übernachtungsaufkommens in Karls Ferienresort und einer Abschöpfung von 45% bzw. 30% folgende Badeintritte durch Übernachtungsgäste prognostiziert:

PROGNOSE BADESCHAU	Betten	Übernach- tungen p.a.	Ab- schöp- fung	Badeintritte durch Resort- gäste p.a.
Szenario I	2.000	424.800	45%	191.160
Szenario II (in 10 Jahren)	4.000	748.800	30%	224.640

Hinzuzurechnen sind Badeintritte durch Tagesgäste. Diese liegen bei den betrachteten Benchmarkanlagen unter 10%.

BENCHMARKS	Badein- tritte p.a.	davon externe Gäste	Anteil externe Gäste
Ferienpark Schloss Dan- kern (Freizeit- bad Topas)	225.000	25.000	10%
Center Parcs Bispingen (Aqua Mundo)	480.000	30.000	6%

Durch die am Standort Elstal bereits vorhandenen Tagesgastfrequenzen, die sich bereits heute auf rd. 1 Mio. Menschen p.a. belaufen, ist davon auszugehen, dass der Anteil externer Gäste in der Badescheune einen höheren Anteil erreichen wird, als in den Benchmarkanlagen, denen keine vergleichbare Relevanz als Tagesausflugsziel zuzuschreiben ist.

PROFUND Consult schätzt ab, dass von den zukünftig 2 Mio. Tagesgästen – da viele aufgrund einer anderen Primärmotivation an den Standort kommen – in etwa jeder Zwanzigste als Badegast gewonnen werden könnte, so dass dem Szenario I (mit 2.000 Betten) in Summe rd. 291.160 Badegäste pro Jahr (191.160 aus dem Resort, 100.000 aus dem Tagesgastaufkommen) bescheinigt werden.

Perspektivisch wären im Kontext Ausbaus des Resorts (auf 4.000 Betten) höhere Besuchszahlen erzielbar. Die geplante Dimensionierung der Badescheune mit rd. 600 m² Wasserfläche limitiert jedoch die abwickelbaren Kapazitäten auf max. 300.000 Badegäste p.a., so dass für den Einlass externer Tagesgäste im Szenario II lediglich Restzeiten in Schwachlastphasen zur Verfügung stehen.

PROGNOSE BADESCHEUNE	Betten	Übernach- tungen p.a.	Badein- tritte durch Re- sort- gäste p.a.	Badein- tritte ex- terne Gäste	Badeintritte p.a. gesamt
Szenario I	2.000	424.800	191.160	100.000	291.160
Szenario II (in 10 Jahren), erfordert auch Ausbau der Badscheune	4.000	748.800	224.640	70.000	294.640

Das erzielbare Besuchspotenzial der Badescheune bewegt sich zwischen 291.160 (Szenario I) und 294.640 (Szenario II). Die Resortgäste nehmen einen Anteil zwischen 65 und 76% ein. Die Tagesgäste sind eine „Beimischung“, die aufgrund der Ausflüglerfrequenz am Standort auf einem Niveau von 34% startet und perspektivisch mit Ausbau des Resorts auf 23% zurückgeht.

4 BADPLANUNG FALKENSEE

4.1 Angebotskonzept

Die bestehende Badplanung der Gemeinde Falkensee sieht die Realisierung eines kommunalen Hallenbades mit folgenden Angebotskomponenten vor:

- Sportbecken 25 m mit 5 Bahnen und Teilhubboden (312,5 m² Wasserfläche)
- Multifunktions-Aktivbecken (100 m² Wasserfläche)
- Babybecken und Kleinkinderbereich (Splash Pad) 80 m² Wasserfläche
- Saunabereich mit Außenbezug

Als Sport- und Aktivbad zielt das Bad- und Saunaangebot auf die Belange der lokalen Bevölkerung ab. Es deckt folgende Besuchsmotive ab:

- Öffentliches Schwimmen (Früh-, Sportliches Schwimmen, Bewegung im Wasser)
- Schulschwimmen, Schwimmunterricht
- Vereinsschwimmen, Training DLRG/Rettungstaucher etc.
- Aquakurse (regelmäßige Teilnahme)
- Schwimmkurse
- Wassergewöhnung, Babyschwimmen
- Sauna

4.2 Zielgruppen und Besuchspotenziale

Das geplante Sport- und Aktivbad Falkensee fokussiert auf die klassischen drei Zielgruppen im Bädermarkt:

- Öffentlichkeit (Bahnschwimmer, Kursteilnehmer, Saunagäste)
- Schulen
- Vereine

Die vorliegende Machbarkeitsstudie der kplan AG quantifiziert am Standort Seegefild (östlicher Ortsausgang von Falkensee, mit guter Verkehrsverbindung nach Berlin-Spandau) ein Jahresbesuchsvolumen von 134.000 Gästen p.a. zzgl. 43.000 Saunaeintritte. Voraussetzung ist, dass der Betrieb des bestehenden Freibades am Waldbad einstellt wird.

Die Marktreichweite wird im Kern auf 20 Minuten Fahrzeit, erweitert auf 30 Minuten Fahrzeit abgeschätzt, das Bad ist somit primär ein Bad für die Einwohner der Gemeinde Falkensee und angrenzender Gemeinden wie etwa Brieselang, Dallgow, Schönwalde, Elstal.

Da es derzeit im Landkreis östliches Havelland keine Möglichkeit gibt den Schwimmunterricht in überdachten Hallenbädern anzubieten, kommt dem Badneubau in der Versorgung der lokalen Bevölkerung, insbesondere im Bereich Schwimmenlernen, eine bedeutende Rolle zu. Derzeit werden die Freibäder in der Region (Freibad am Waldbad Falkensee, Freibad Stadtbad Neuen) für das Schulschwimmen genutzt.

5 WECHSELWIRKUNGEN BADESCHEUNE ./.. SPORT- UND AKTIVBAD FALKENSEE

Eine direkte Kannibalisierung zwischen den beiden Planungen Badescheune und Stadtbad Falkensee wird nicht befürchtet, da die Planungen jeweils in eigenständigen Marktsegmenten und Nachfragemärkten agieren.

KRITERIUM	KARLS BADESCHEUNE ELSTAL	SPORT- UND AKTIVBAD FALKENSEE
PRODUKT	Thematisierte Erlebnisbadelandschaft als Teil eines Freizeitparkresorts	Funktionales Sport- und Aktivhallenbad zur kommunalen Daseinsvorge
MARKTSEGMENT	Resort- und Erlebnisbad	Hallenbad mit Saunananlage
ZIELGRUPPEN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Resortgäste ▪ Tagesausflügler ▪ insb. Familien mit Kindern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentlichkeit (Bahnenschwimmer, Kursteilnehmer) ▪ Schulen ▪ Vereine
REICHWEITE	Überregionales Angebot für Mehrtagesgäste aus 180 Minuten Fahrzeitenradius	Regionales Angebot für Einwohner der Gemeinde Falkensee und angrenzender Gemeinden

KRITERIUM	KARLS BADE-SCHEUNE ELSTAL	SPORT- UND AKTIV-BAD FALKENSEE
MARKTPOTENZIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das primäre Marktpotenzial von Karls Resort beläuft sich auf rd. 24 Mio. Menschen (30 bis 180 Minuten Fahrzeit). ▪ Hier ist die 30 Min. Zone als Marktgebiet gar nicht berücksichtigt! 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktpotenzial von rd. 230.000 Einwohnern in einem Radius von ca. 30 Minuten Fahrzeit (Zone B kplan Studie S. 17)

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht nochmals differenzierte Angebotspolitik beider Badplanungen:

AUSSTATTUNGS-MERKMALE	KARLS BADE-SCHEUNE ELSTAL	SPORT- UND AKTIV-BAD FALKENSEE
Sportbecken (25 m Bahnen)		X
Babybecken		X
Multifunktionsbecken		X
Schwimmzeiten für Schulen		X
Schwimmzeiten für Vereine		X
Aquakurse		X
Schwimmkurse		X
Saunabereich		X
Spa (Anwendungen)	X	
Wasserrutschen	X	
Erlebnisbecken/Wellenbecken	X	
Wasserspielplatz	X	X
Freibad		

Das einzige Ausstattungsmerkmal, das für beide Planungen benannt wird, ist der Wasserspielplatz. Hier sind planerisch und thematisch Differenzierungen zu erwarten.

Aus der Ausstattungspalette der Badplanungen resultieren die Besuchsmotive, die das Angebot abdeckt. Hier wird erneut deutlich, dass die beiden Produkte angebotspolitisch zu differenzieren sind:

KRITERIUM	KARLS BADESCHEUNE ELSTAL	SPORT- UND AKTIVBAD FALKENSEE
BESUCHSMOTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserspaß ▪ Wellenbaden ▪ Erlebnisrutschen ▪ Gemeinschaftserlebnis/Geselligkeit ▪ Wasserspiel ▪ Erholung/Ab-schalten (Spabe-reich) <p>➤ ERLEBNIS als Aus-zeit vom Alltag</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportliches Schwimmen (u.a. Frühschwimmen) ▪ Aquakurse (regel-mäßige Teil-nahme) ▪ Schwimmkurse ▪ Schulschwimmen, Schwimmunter-richt ▪ Vereinsschwim-men, Training DLRG/Rettungs-taucher etc. ▪ Wassergewöh-nung, Baby-schwimmen ▪ Sauna ▪ Gesundheit <p>➤ AKTIVITÄT in den Alltag integriert</p>

Eine weitere Differenzierung liegt in der Preispolitik. Die Badescheune als Infrastrukturkomponente von Karls Resort wirkt sich als Buchungskriterium aus, insofern ist ihr Eintritt bereits im Übernachtungsentgelt enthalten. Für Resortgäste fällt somit kein Eintritt in die Erlebnisbadelandschaft mehr an. Für externe Tagesgäste hingegen wird ein Eintrittspreis zu entrichten sein, der sich an vergleichbaren Erlebnisangeboten orientiert.

Zum Vergleich sein an dieser Stelle nochmals die Benchmarks konsultiert:

BENCHMARKS	Badeintritt Resortgäste	Badeintritt externe Gäste
Ferienpark Schloss Dankern (Freizeitbad Topas)	2 bis 4 Eintritte pro Person inklusive, je nach Aufenthaltsdauer	Erwachsene 11 EUR Kinder 8 EUR
Center Parcs Bispingen (Aqua Mundo)	Inklusivleistung „so lange und so oft sie wollen“	Ab 16 Jahre: 11 EUR bis 21 EUR* 5-14 Jahre: 7 bis 14 EUR* * Abhängig von Tageszeit und Dauer

Auch in den Standortgemeinden der Benchmarks werden öffentliche Bäder betrieben, die die lokalen Bedarfe des öffentlichen Schwimmens, Schul- und Vereinsschwimmen abdecken. Die Verdeutlichung der friedlichen Co-Existenz beider Bädertypen zeigt auch das nachfolgende Statement der Gemeinde Haren (Ems) als Standortgemeinde des Ferienparks Schloss Dankern, die gegenwärtig plant das städtische Badangebot durch einen Neubau zu ersetzen:

„Das Spaßbad Topas ist Teil des Ferienzentrums Schloss Dankern und dient dort aus Sicht des Betreibers in erster Linie als Angebot für die Übernachtungsgäste. Diese erhalten je nach Länge des Aufenthalts dort einen oder mehrere Tage freien Eintritt. Das Topas hat nur während der Saison des Ferienzentrums von den Ostern- bis zu den Herbstferien geöffnet. Durch den vergleichsweise hohen Eintrittspreis (Erwachsener 11 Euro, Kinder 9 Euro) soll die Attraktivität für externe Gäste minimiert werden, um den zahlenden Gästen des Ferienzentrums eine ausreichende Nutzung zu garantieren. Das Spaßbad hat ein besonderes Angebot an Rutschen und Spielmöglichkeiten, jedoch kein Schwimmbecken oder einen Sprungturm.

Das städtische Hallenbad ist dagegen in den 70er Jahren für den Vereins- und Schulschwimmsport gebaut worden und wird bis heute so genutzt. Der Saunabetrieb wurde vor sechs Jahren trotz fehlender Alternative im Stadtgebiet mangels Nachfrage geschlossen. Das städtische Hallenbad verfügt über ein 25-Meter Schwimmbecken sowie einen Sprungturbereich. Die zurückgehenden Besucherzahlen haben ihre Ursache ausschließlich im Alter und der Attraktivität des Hallenbades, **eine Abwanderung in das private Spaßbad ist von beiden Seiten nicht zu bestätigen. Im Zuge des geplanten Neubaus sollen diese Angebote erhalten und um einen Familien- und Textilsaunabereich erweitert werden.**

Beide Bäder ergänzen damit in ihrer Ausrichtung und Zielgruppe auch künftig das Freizeitangebot in der Stadt Haren (Ems) und dürften damit allenfalls Auswirkungen auf benachbarte Kommunen und deren Bäderstruktur haben.“ (Stadt Haren; Fachbereich 1 Bildung, Kultur, Soziales 2018).

6 BADPLANUNG POTSDAM

Seit Dezember 2018 ist PROFUND Consult zudem eine Hallenbadplanung der Landeshauptstadt Potsdam im Potsdamer Norden bekannt, die ebenfalls in die Zone 3 fällt.

Zu diesem Projekt, das sich gegenwärtig in Prüfung befindet, können keine Detailangaben bekannt gegeben werden. PROFUND Consult liegen diese als involviertem Gutachter intern jedoch vor.

Noch deutlicher als bei der Angebotskonzeption in Falkensee steht bei dieser Planung der funktionale Schwimmsport für Schüler und Vereine im Mittelpunkt. Die Badplanung erfolgt zur lokalen Bedarfsdeckung im Kontext des anhaltenden Einwohnerwachstums in Potsdam.

Eine Kannibalisierung mit der geplanten Badescheune von Karls wird auch hier nicht angenommen, da die Besuchsmotivationen und die Zielgruppen deutlich abweichen.

7 FAZIT

Für den Untersuchungsraum östliches Havelland ist ein genereller Bedarf an Wasserfreizeitanlagen zu konstatieren. Dies gilt insbesondere für ein ganzjährig nutzbares Indoor-Schwimmangebot.

Nach Einschätzung von PROFUND Consult haben alle drei Badplanungen – das Resortbad „Badescheune“, das kommunal initiierte „Sport- und Aktivpark“ der Gemeinde Falkensee und das Nordbad Potsdam – ihre Existenzberechtigung, da jede Planung in eigenständigen Marktsegmenten und Nachfragemärkten agiert.

Hintergrund bildet hier die Angebotsstruktur (Ausstattung) der Badescheune, die auf den Erlebnisaufenthalt (Ferienaufenthalt/Tagesausflug) abzielt. Klassische Bademotive des Einwohnermarktes (Frühschwimmen, Sportschwimmer, Aquakurse, Schwimmunterricht etc.)

werden in den auf die Urlaubsmotive der Übernachtungsgäste abgestimmten Resortbädern nicht angesprochen und bedient.

Während die Falkenseer Planung auf das regionale Umfeld (bis max. 30 Minuten Fahrzeit) ausgerichtet ist und das Potsdamer Nordbad die Kapazitäten im organisierten Schwimmsport im Stadtgebiet Potsdam erweitern soll, zieht der Freizeitpark von Karls aus dem überregionalen Raum Menschen in die Region. Für die Übernachtungsentscheidung (Buchung eines Resorts) ist das Vorhandensein einer Badelandschaft ein nicht unerhebliches Ausstattungsmerkmal.

Im Bereich Tagesfreizeit (Ausflugziel für Familien mit Kindern) konkurriert die Badescheune eher mit den Spreewelten in Lübbenau oder dem Tropical Islands, als mit dem Sport- und Aktivbad in Falkensee. Dieses wiederum wird eher Auswirkungen auf die Spandauer Bäder zeigen.

In Summe decken die beiden kommunalen Planungen den Bedarf der lokalen Bevölkerung (Falkensee und Umlandgemeinden bzw. Stadtgebiet Potsdam) ab, während die Badescheune auf die Tages- und Übernachtungsgäste am Standort Karls abzielt.