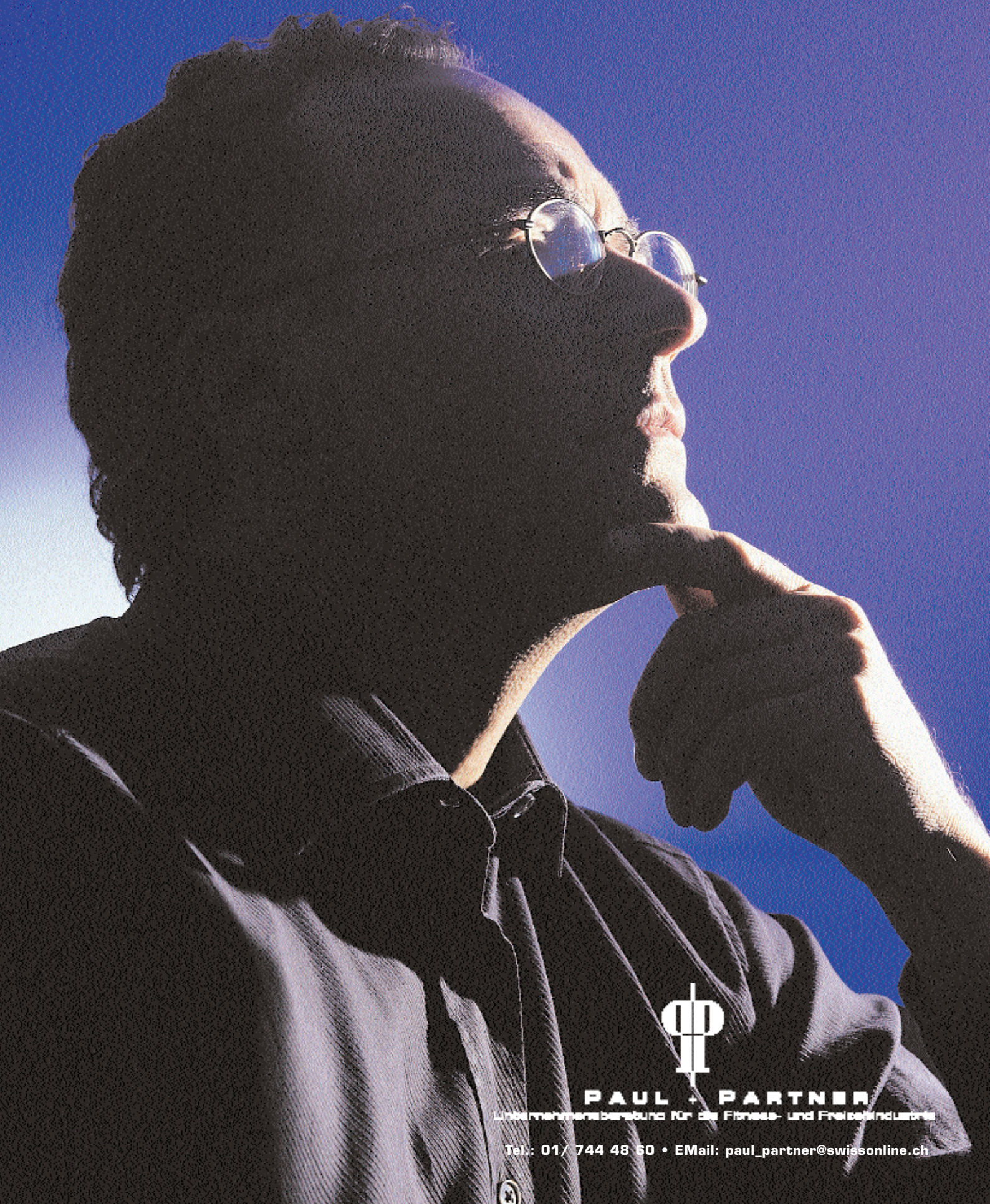


Berater kommen und gehen.*

* Edy Paul, seit über 30 Jahren in der Fitness- und Freizeitbranche!



PAUL + PARTNER
Unternehmensberatung für die Fitness- und Freizeitindustrie

Tel.: 01/ 744 48 60 • EMail: paul_partner@swissonline.ch

Wie plant man eine Fitnessanlage?

Fitness ist eine Boombranche, und es erstaunt deshalb nicht, dass von allen Seiten her versucht wird, hier Fuss zu fassen. Was jedoch erstaunt, ist vielfach die Vorgehensweise beim Bau einer neuen Anlage. Da wird viel Geld in Projekte investiert, ohne dass die dazu notwendigen Abklärungen und Planungen seriös erfolgt sind. Dies muss nicht sein.

Zuerst sollte man sich über die Ausgangslage im Klaren sein: In vielen Gebieten befinden wir uns bereits seit längerer Zeit in einem Verdrängungsmarkt, wobei der Eintritt von Grossinvestoren sowie die stark aufkommenden Kettenbetriebe diesen Trend zusätzlich verstärkten. Im Weiteren haben wir eine starke Diversifizierung des Marktes sowie einige so genannte Nischen-Player. Fitness ist nicht mehr nur Training, sondern sowohl Lifestyle als auch Raumdesign.

Deshalb sind folgende aktuelle Ausstattungstrends wichtig:

- Der Fitnessklub als Lebensraum
- Design und Raumkultur (künstlerischer Aspekt)
- Licht- und Farbgestaltung
- Grössere Umkleiden und Sanitärbereiche
- Ansprechendes Ambiente
- Klare Raumaufteilung
- Hochwertige Materialien
- Einwandfreie Belüftung/ Klimatisierung

Für die Konzeption der Anlage ist auch die Unterscheidung verschiedener Varianten wichtig:

- Klassisches Fitnessangebot (Kraft, Ausdauer und Beweglichkeit)
- Gesundheitsklub (ganzheitliches Bodymanagement)

- Wellness-Klub (grosser Entspannungsbereich)
- Business-Klub (Kommunikation, sachliches Design, Unterhaltung mit modernster Technologie)
- Lifestyle-Klub (Architektur, Styling, Design)
- Multifunktionelle Anlage (Fitness mit z.B. Badminton, Beach-Volleyball, Tennis, Squash, Kletterwand)
- Family-Klub (für die ganze Familie)
- Monosegmentierte Klubs (Ladies only, Men only, Kardio)
- Bodybuilding-Klub (Leistungssport)
- Reha-Klub (medizinische Ausrichtung)

Mit diesen Kenntnissen vor Augen, kommen wir zu den wichtigsten Punkten in der Konzeption einer neuen Anlage: Nach dem Durchführen einer Konkurrenz- und Marktanalyse müssen die Kundenbedürfnisse anhand einer Befragung eruiert werden. Die Finanzierung mit genügender Reserve muss sichergestellt und optimale Flächenverhältnisse müssen geschaffen werden. Neben der optimalen Logistik im Raumkonzept darf die Flexibilität für die Zukunft nicht vergessen werden. Es empfiehlt sich, unbedingt einen Berater und einen Architekten mit Branchenerfahrung beizuziehen.

Für die Projektrealisierung gibt es dann mehrere Möglichkeiten:

1. Eigentum schaffen:

- Statt Miete Eigentum schaffen
- Wertvermehrung des eigenen Kapitals
- Steuerliche Vorteile
- Projektentwicklung
- Planung
- Umsetzung

2. Der Vermieter investiert:

- Der Vermieter stellt dem Betreiber die Umbausumme zur Verfügung.
- Steuerung des Mietzinses durch Höhe des EK
- Projektentwicklung
- Planung

- Umsetzung
- Vorteil: alles aus einer Hand

3. Der Betreiber plant – der Vermieter realisiert.

- Mietvertragsberatung
- Detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Ausführungsplanung
- Qualitätsmanagement

4. Beratung

- Der Betreiber hat einen eigenen Architekten.
- Wir machen zum Beispiel nur die Planung.
- Durchführen und Erstellen von Analysen, Flächen, Grundskizzen, etc.
- Die Verantwortung bleibt beim eigenen Architekten

Zum Abschluss möchte ich hier noch auf einige der grössten Fehler im Studiobau eingehen, da diese erstens vermeidbar sind und zweitens sehr grosse finanzielle Auswirkungen haben können. Sie sollten diese Fehler also nicht nachmachen:

- Das falsche Konzept am falschen Ort!
- Die Flächenverhältnisse sind nicht optimal!
- Keine optimale Anordnung der Räume, schlechte Logistik
- Die Klubgrösse stimmt nicht im Verhältnis zum Einzugsgebiet.
- Die Gestaltung des Klubs passt nicht in das Einzugsgebiet.
- Das Projekt ist unterfinanziert.
- Unflexibles Raumkonzept (für Erweiterungen oder neue Konzepte)
- Sparen am falschen Ort (z.B. bei Lüftung, Bodenbelägen, Nasszonen etc.)

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen einen kleinen Einblick in die Problematik beim Bau einer neuen Fitnessanlage gegeben zu haben, und würde mich freuen, Ihnen für Ihr nächstes Projekt beratend zur Seite zu stehen.