



Plausibilisierung / Kurzexpertise der bestehenden Gutachten für ein Bäderkonzept Freizeitbad Pullach

Juli 2012

Auftraggeber

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal

Ansprechpartner

Hr. Bürgermeister Westenthanner
Hr. Kotzur (Leitung Abt. Bautechnik)
Hr. Dipl. Ing Schmidt

Auftragnehmer

GMF mbH & Co. KG
Floriansbogen 2/4
82061 Neuried b. München

Tel: (0049) (0)89-74518 0
Fax: (0049) (0)89-74518433

Internet: www.gmfneuried.de

Verfasser

Herr Thomas Meier, LL.M. (Oec.)

Rechtlicher Hinweis:

Die Urheberrechte dieser Studie liegen bei der GMF mbH & Co. KG. Jede Art der Vervielfältigung (darunter fällt ebenso eine Veröffentlichung im Internet), Nutzung und Weitergabe dieser Studie oder Teile hieraus ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet.

Die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Studie geben die Erfahrungen der GMF in den Bereichen Betriebsführung, Projektentwicklung und Beratung von Freizeitbädern, Thermen und Spa-Anlagen wieder und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird keinerlei Gewähr für die Inhalte der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen.

Haftungsansprüche gegenüber der GMF GmbH & Co. KG, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, sind ausgeschlossen.

Je nach Zeitpunkt und Art und Weise der Umsetzung der in der Studie dargestellten Empfehlungen kann es notwendig sein, die Aussagen auf Aktualität und Marktentwicklungen anzupassen.



0 Inhalt

- 1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen
- 2 Bewertung der bestehenden Gutachten
- 3 Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.1 Markt & Trends

1.2 Standort

1.3 Bestand

1.4 Bedarf

1.5 Grundlagen

1.6 Fazit



1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.1 Markt und Trends

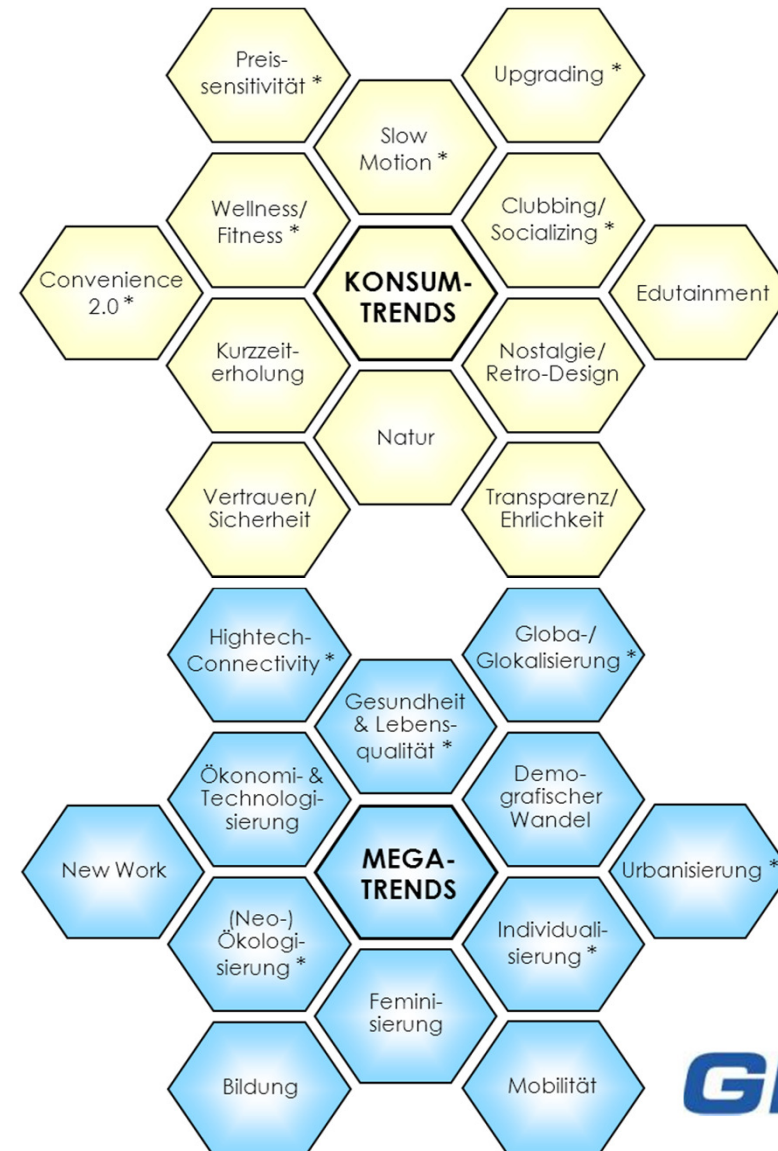
Ausgangslage – Bädermarkt

Deutschland & Regional

- hohe Bäderdichte
- Verdrängungswettbewerb
- Allgemeine Rezession der Besucher/Einnahmen
- konstante Kostensteigerungen
- tendenziell steigender jährlicher Zuschussbedarf

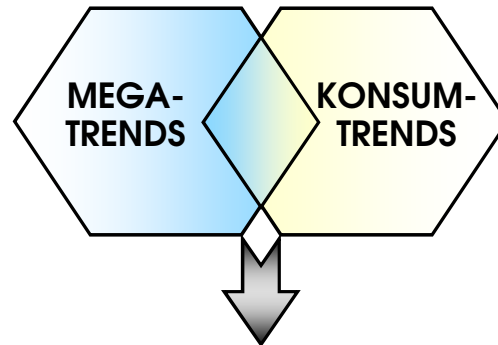
- Zu beachtende Mega-Trends sind v.a.
präventive Gesundheitsvorsorge & demographischer Wandel

- Trends im Bädermarkt:
 nach wie vor Wellness & **Sauna**
 sowie **Sportschwimmen**



1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.1 Markt und Trends



Relevante Konsequenzen für die Bäderbranche

- Schaffung, Erweiterung bzw. Anpassung von nassen und trockenen Angeboten aufgrund des wachsenden Gesundheitsbewusstseins sowie der steigenden Nachfrage an Gesundheitsangeboten unter Beachtung vorherrschender Mega- und Konsumtrends
- Wellness-Markt = Cash-Cow im Produkt- und Dienstleistungsportfolio von Bäderbetrieben
- Schaffung von „Third Places“ als Oasen zwischen Heim und Arbeitsplatz
→ wichtiger sozialer, halböffentlicher Raum für Gemeinschaft, Kommunikation und Austausch
- eindeutige Zielgruppendefinition und -differenzierung bei klarer Angebotsprofilierung und Qualitätsorientierung
- flexible Marktverhältnisse und Trendänderungen verlangen regelmäßige Innovationen/Erweiterungen und implizieren Ausbauflächen

→ unter Beachtung einer sich zusehends verschärfenden Konkurrenzsituation am Bädermarkt i. V. m. stetig wachsenden Kostenpositionen

1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.2 Standort

Standort Makro/Mikro

Pullach:

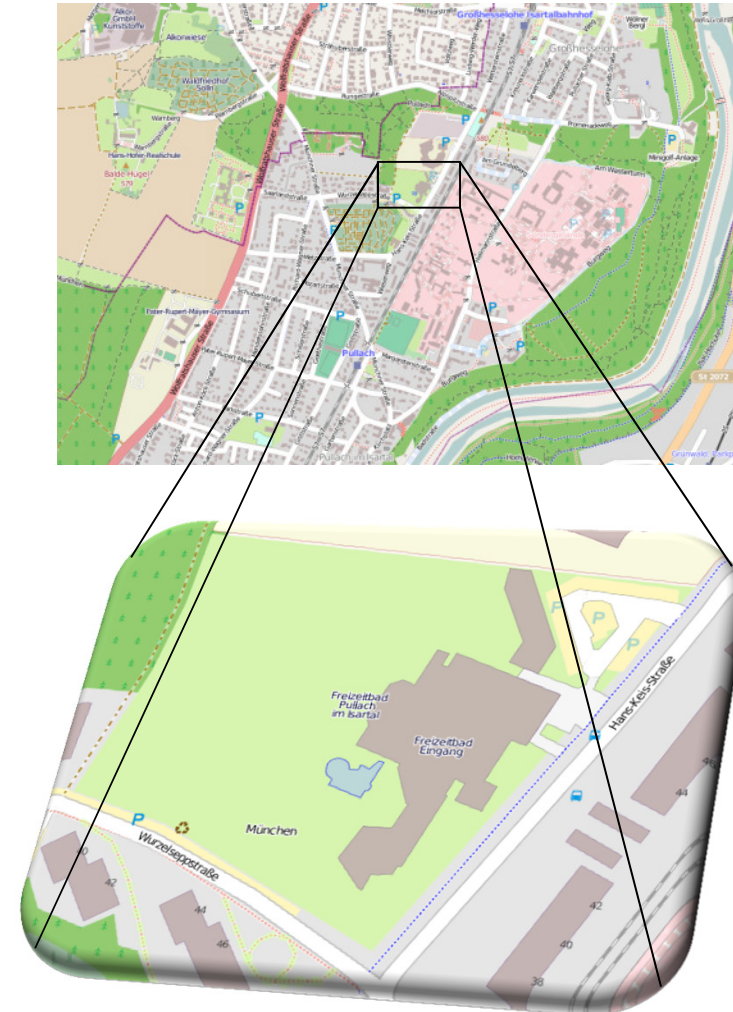
- gute Lage und Erreichbarkeit im Ballungsgebiet, südwestlich vom Zentrum der Landeshauptstadt München mit entsprechend gut ausgebauter verkehrlicher Infrastruktur (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr sowie ÖPNV)

Freizeitbad:

- zentrale Ortslage (Hans-Keis-Straße 59)
- Grundstückgröße 21.000 m²
- Schul- und angrenzende Wohnbebauung
- gute Infrastruktur und Erreichbarkeit
- eingeschränkte Parkplatzsituation

→ insgesamt gute Infrastruktur für alle Verkehrsteilnehmer

→ **mäßige Parkplatzsituation am Mikro-Standort beachten**



1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.2 Standort

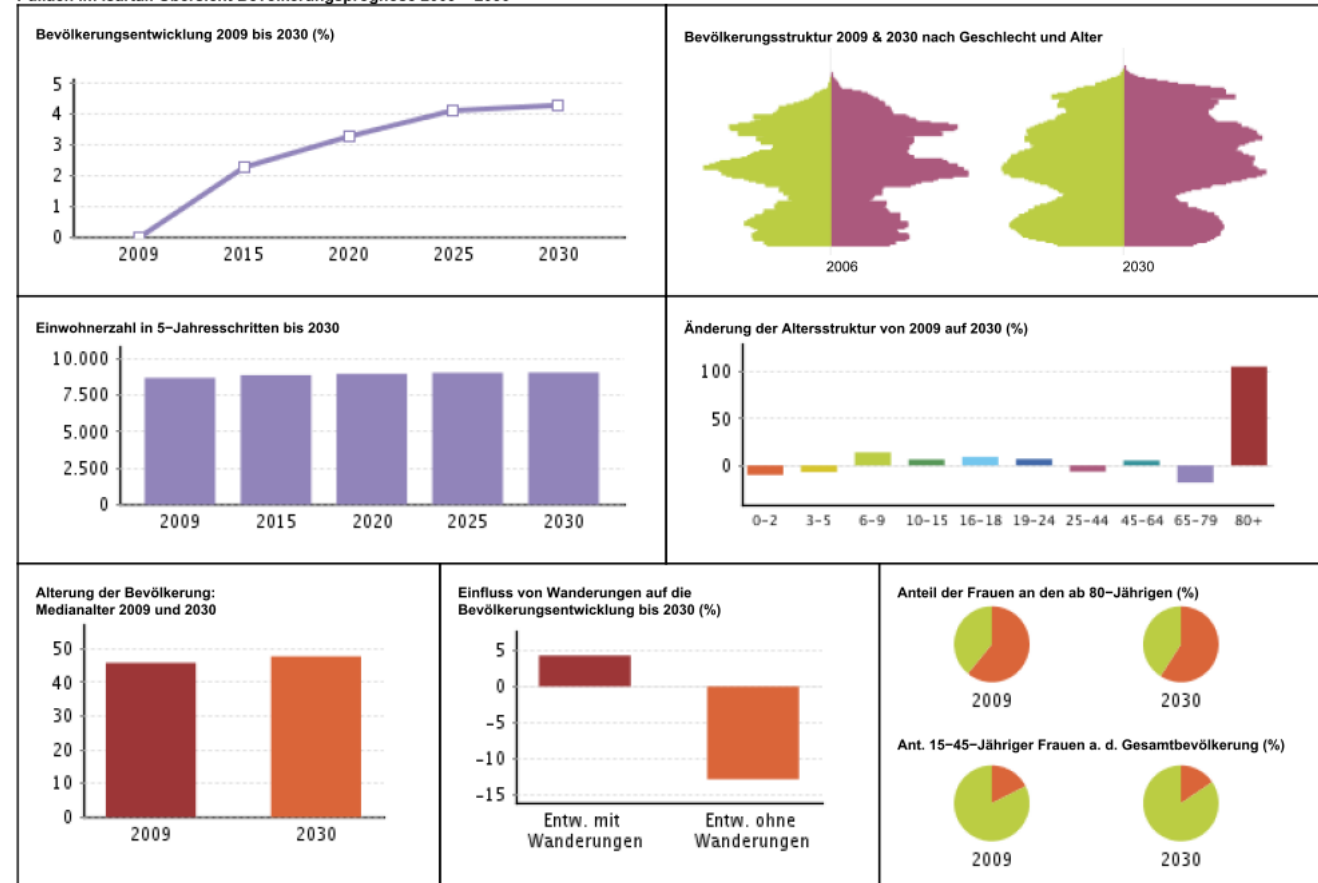
Soziodemographische

Entwicklung:

- ca. 9.000 Einwohner (leicht zunehmend)
- Alterungstendenz
- rel. stabile Altersstruktur (Ausnahme 80+)
- Demographietyp 8: Wirtschaftlich starke Gemeinde mit hoher Arbeitsplatzzentralität
- geringe Arbeitslosigkeit (aktuell 2,8 %, Ø West-Deutschland 6 %)
- sehr gute Kaufkraft im Landkreis München – pro Kopf ca. 28.000 Euro jährlich verfügbares Einkommen $\pm$ 139% (Ø Deutschland)

Wegweiser Kommune

Pullach im Isartal: Übersicht Bevölkerungsprognose 2009 – 2030



Quelle: ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

→ insgesamt sehr gute Voraussetzungen für ein Freizeit-/Familien-/Sportangebot



1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3 Bestand

Vorgaben und Rahmenbedingungen:

- Bäderkonzeption am bestehenden Standort
- Ausrichtung als **familienorientiertes Freizeitbad**
- **lokale und moderat überregionale Versorgung**

Eckdaten:

- Hallenbad 1974 erbaut
- erweitert zum Freizeitbad/umgebaut und saniert 1989/90
- massiver Besucherrückgang vor allem im Saunabereich

Bestand:

- kaum Angebote für Kleinkinder
- Attraktivität und Angebot nicht mehr zeitgemäß
- **grundsätzlich hoher baulicher und anlagentechnischer Sanierungsbedarf**



1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3 Bestand

Bau/Technik

- hochwertige Bauweise sowie eine optimale Betriebsführung und Pflege

aber:

- Gebäude und Technik haben zu großem Teil ihre theoretische Nutzungszeit von maximal 30 Jahren weit überschritten
- Funktionale Defizite
- Hoher Energieverbrauch (-kosten) bedingt durch mangelnde Dämmung, alte Lüftungsanlage und Kubatur
- Dringend/Wichtig: Dach, Fassade, Böden/Fliesen/Wände, Lüftung, Badewassertechnik

⇒ **Kurz- und mittelfristig notwendig sind umfassende und qualifizierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

(aktuell wird von einem Fachbüro ein separates Gutachten zum notwendigen baulichen und technischen Sanierungsaufwand erstellt)

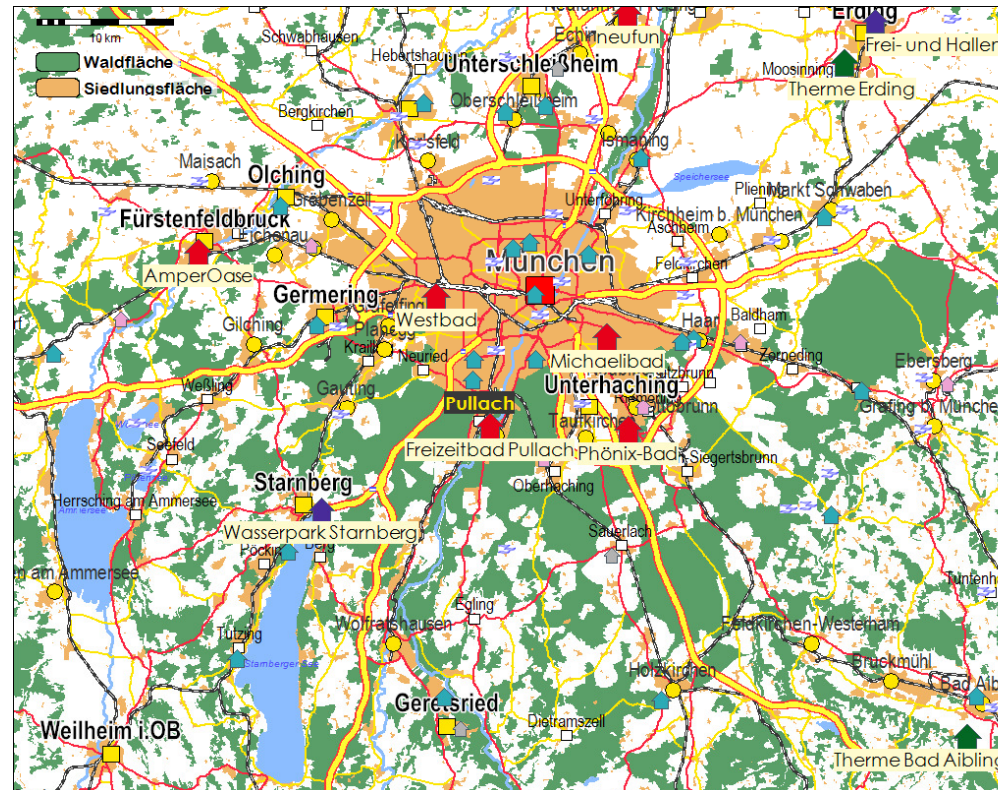


1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3 Bedarf

Konkurrenzanalyse

- allg. hohe Bäderdichte im Großraum München
- z. T. überregionale Ausrichtung einzelner Anlagen (z. B. Thermen in Erding, Bad Aibling und Bad Tölz)
- bzgl. freizeit-/erlebnisorientierter Angebote nahezu gesättigter Markt
- dichte Besetzung mit HB/FB → Relativierung aufgrund hoher Bevölkerungsdichte im Münchener Raum



Bäderlandschaft Region Pullach

- Thermen
- Freizeit-/Erlebnisbad
- Kombibad
- (Sport-)Hallenbad
- Kur-/Therapiebad
- Freibad/Badesee
- Planung/Bau
- Freizeit-Theme
- Saunapark
- Wellness-Center
- Schul-/Vereinsbad
- Hotel mit Wellness-Oase

(GfK GeoMarketing;
Karte erstellt mit
RegioGraph)

- insgesamt sind ausreichend Bäderangebote regional vorhanden
- entsprechende Einschränkungen bestehen bzgl. Besucherpotenzial
- **vornehmlich verbleibt daher eine lokale/moderat regionale Ausrichtung für ein sport- und freizeitorientiertes Bäderangebot in Pullach**

1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3 Bedarf

Nachfragebedarf:

Nachfragegruppe	Gebiet	Anzahl Personen *	Aktivierungspotenzial (30 % d. Bev.)	Abschöpfungsquote bzw. geschätzter Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl der Besuche p.a.	Besucherpotenzial
Bevölkerung	Kerngebiet 1	30.612	9.184	90,0%	8.265	8	66.122
	Kerngebiet 2	122.616	36.785	50,0%	18.392	6	110.354
	Regionalgebiet 1	1.198.214	359.464	20,0%	71.893	2	143.786
	Regionalgebiet 2	781.296	234.389	10,0%	23.439	2	46.878
GESAMT							367.140

* In Anlehnung an
BÖB-Datenerhebung

Potential bis ca. 45 min Einzugsgebiet

Szenarien	Sicherheitsabschlag	
Best Case	100%	367.140
Real Case	-20%	293.712
Worst Case	-40%	220.284

Potential bis ca. 30 min

Szenarien	Sicherheitsabschlag	
Best Case	100%	320.262
Real Case	-20%	256.210
Worst Case	-40%	192.157

Potential bis ca. 15 min

Szenarien	Sicherheitsabschlag	
Best Case	100%	176.476
Real Case	-20%	141.181
Worst Case	-40%	105.886

1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3 Bedarf

Nachfragebedarf:

- Die Tabelle weist das Nachfragepotenzial für das Freizeitbad Pullach bezogen auf zahlende Gäste aus
- Aufgrund des bestehenden Bäderangebotes kann das Einzugsgebiet nicht vollständig abgeschöpft werden (entsprechende Abschläge in der Abschöpfungsquote).
- Als sehr gering ist der aktuelle Anteil nichtöffentlicher Nutzungen zu bezeichnen – Vereine nur knapp 9 % und Schulen nur gut 2 %, obwohl Öffnungszeiten für Vereins- bzw. Schulschwimmen mit ca. 18 bzw. 22 Stunden ($\cong$ 15 bzw. 18 %) zur Verfügung gestellt werden (gem. Besucherstatistik/Öffnungs- und Belegungszeiten Gemeinde Pullach).
- Die verschiedenen Szenarien prognostizieren die Besucherzahlen für verschiedene Einzugsgebiete (ca. 15 bis 45 Autominuten – je nach Ausrichtung, Ausstattung und Organisation eines zukünftigen Bäderangebots).
 - ❖ Ca. 45 min Einzugsgebiet entspricht Potential einer neuen Thermenanlage
 - ❖ Ca. 30 min Einzugsgebiet entspricht Potential eines Freizeitbades
 - ❖ Sanierte & attraktivierte Bestandsanlage ca. 193.000 Besuche
 - ❖ Neubau zeitgemäßes Freizeitbad ca. 256.000 Besuche
 - ❖ Ca. 15 min Einzugsgebiet entspricht Potential eines lokalen Hallenbades

1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3 Bedarf

Nachfragebedarf:

- Gem. Benchmarks GMF können grundsätzlich für ein freizeitorientiertes Bäderangebot mit entsprechender Saunaanlage etwa 25 % der Gesamtbesucher als Saunagäste gezählt werden.
- In Anbetracht der bestehenden Bädersituation im Großraum München sowie der unter 2.3 bestimmten Zielformulierung ist ein Real-Case-Szenario im Einzugsgebiet bis max. 30 min Anfahrtszeit als realistisch zu bezeichnen.
- Dies bedeutet für Pullach bei lokaler/moderat regionaler Ausrichtung als familienorientiertes Freizeitbad mit adäquater Ausstattung ein Besucherpotenzial von ca. 190 -250 TSD Besucher (je nach Ausgestaltung der Anlage (Sanierung/Attraktivierung bzw. Neubau)).

1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.4 Grundlagen

- Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge (Öffentlichkeit)
- Sicherstellung der notwendigen Schul- und Vereinsversorgung (nichtöffentliche Nutzer)
→ Beachtung von Konfliktpotenzial im Parallelbetrieb während öffentlicher Öffnungszeiten
- angemessene Öffnungszeiten und Tarifgestaltung/Schwachlastzeiten-Management
- zeitgemäße Angebotsgestaltung unter Berücksichtigung aktueller Trends
→ besonderes Augenmerk liegt auf den Themen Gesundheit, Wellness, Erholung sowie Sport und Freizeit
- kein Aufbau einer (über)regionalen Wettbewerbssituation zu den in der Umgebung befindlichen Thermen, Freizeit- und Kombibädern
- Optimierung von Funktion und Konzept, Betriebsorganisation sowie technischer Anlagen
(hier v. a. zur Reduzierung der erhöhten Verbräuche)
- Konzipierung als familienorientiertes Freizeitbad mit lokaler/
moderat regionaler Versorgung der verschiedenen Nutzergruppen



1 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.5 Fazit

Standort:

- allgemein gute Standorteigenschaften aber limitierte Grundfläche und eingeschränkte Parkplatzsituation

Bestand:

- massiv sanierungsbedürftiges Freizeitbad
- Angebot und Angebotsdarstellung sind allgemein nicht mehr zeitgemäß
- Angebotsdefizite im Bestand, speziell für Familien mit Kindern sowie im Saunabereich

Wettbewerb:

- hohe Bäderdichte im Großraum München/eingeschränktes Besucher- und Ertragspotenzial
- Eintritt in (über)regionalen Wettbewerb vermeiden
- Schaffung notwendiger Grundlagen, um kostenseitige Optimierung sowie ertragsseitige Steigerungen (zunehmende Besucherzahlen und Umsätze) bei aktualisiertem sowie erweitertem und in seiner Attraktivität gesteigertem Angebot zu realisieren

Bedarf:

- Unter Berücksichtigung von Standort und Wettbewerb sowie durchgeführter Erneuerungen und zukünftiger Ausrichtung als familienorientiertes Freizeitbad kann mit ca. 190 -250 TSD öffentlichen Besucher gerechnet werden.



2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.1 Übersicht Gutachten

2.2 Varianten

2.3 Übersicht

2.4 Fazit



2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.1 Übersicht Gutachten

- Pullach Th 1a Heilquellenanalyse, TU München, 2007
- Bäderkonzept für das Freizeitbad Pullach
(Teil A: Bau und Technik, Teil B: Betriebswirtschaft), BÖB, 2009
- Heilquellennutzung in Pullach, LMU, 2010
- Bäderkonzept Pullach (Heilwassernutzung), BÖB, 2010

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

1. Sanierung
2. Sanierung und Attraktivierung
3. Neubau Freizeitbad
4. Neubau Therme (Nutzung Heilwasser)

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

1. Sanierung (ohne Attraktivierung)

**Geschätzter bereinigter
Sanierungsaufwand 6,7 Mio Euro**

**Ermittlung Kosten über Daten
Vergleichsneubau (BÖB)**

Bewertung GMF:

- Umfang und Kosten sind nach uns zur Verfügung stehenden Daten realistisch und tendentiell eher höher.
- Weiterhin Defizite im Bestand
- Keine Verbesserung im Bestand
- Erhöhung Zuschussbedarf

**=> Eine „reine“ Sanierung ist
nicht zu empfehlen!**

Tabelle 13 geschätzter bereinigter Sanierungsaufwand (inkl. MwSt)

KG	Bezeichnung	Betrag €	Anteil BGF	Anteil %	Bemerkung
300+400	Bauwerk	11.324.215	2.596	100,0	vergl. Neubaukosten
minus	Anteil Rohbau Bestand ca. 34,6%	3.918.178	898		Anteil nach BKI
minus	Anteil Technik Bestand ca. 53%	2.247.643	515		Anteil ermittelt
300+400	Sanierungsaufwand	5.158.394	1.182		
plus	selektiver Abbruch	130.890	30	1,1	Annahme 30 €/BGF
700	Baunebenkosten	1.322.321	303	25,0	höherer Aufwand bei Umbau im Bestand
300-700	Zwischensummen	6.611.605	1.515	126,1	
plus	für Unwägbarkeiten beim Bauen im Bestand	88.395			Der Anteil kann u. U. höher werden.
300-700	Summen	6.700.000	1.537		

Tabelle aus Gutachten BÖB

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

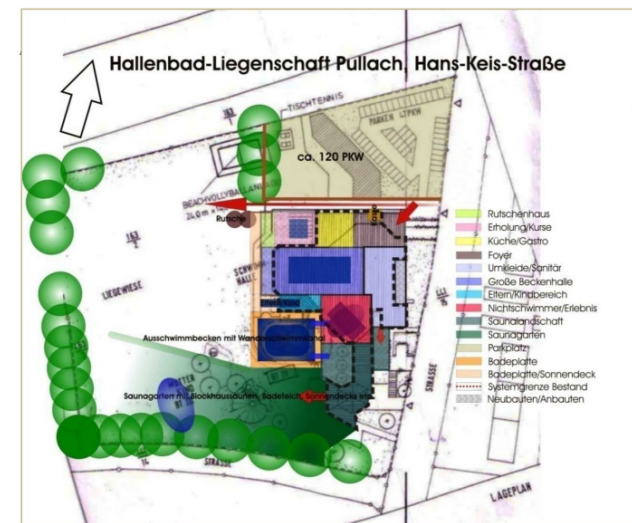
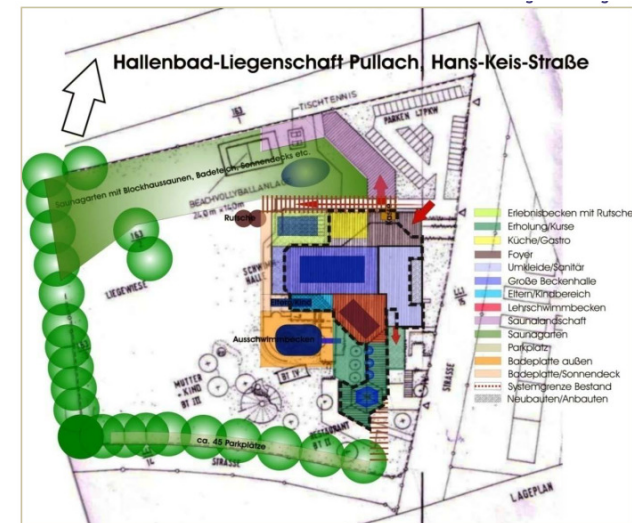
2. Sanierung und Attraktivierung

2 Varianten (BÖB)

Jeweils Behebung der Bestandsschwächen (v.a. Sauna, Mutter-Kind-Bereich, Erholungs- sowie Erlebnis-Bereich) und Vergrößerung Parkplätze.

Bewertung GMF:

- Ein Mix aus ertüchtigtem Bestand und neuen zukunftssträchtigen Angebotsformen mit dem Potenzial neben den bestehenden neue Besuchergruppen zu erschließen.
- Über das differenzierte Angebot würden zusätzliche Ertragspotenziale entstehen.
- Aufgrund moderner Technik und geringer Instandhaltung würden sich die Betriebskosten reduzieren.
- Die empfohlenen Maßnahmen sind grundsätzlich sinnvoll.



Abbildungen aus Gutachten
BÖB



2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

2. Sanierung und Attraktivierung

Die Kosten für die Attraktivierungsvorschläge sind plausibel, jedoch tendentiell zu niedrig (nicht alle Kosten sind in der Tabelle aufgeführt, vgl. Gutachten BÖB!).

Pro: „liebgewonnenes“ und gewohntes altes Freizeitbad wird auf modernen Stand gebracht.

Contra: es wird immer nur ein Beheben von Bestandsschwächen und den Zwängen des Bestandes unterliegen. Unvorhergesehenes ist bei Bestandssanierungen zu beachten. Das Besucherpotential kann nicht ausgeschöpft werden.

=> Nur bedingt zu empfehlen.

Tabelle 16 Zusammenfassung Sanierungs- und Attraktivierungskosten (inkl. MwSt.)

Nr.	Maßnahme	Planungs- kennwert	Kosten- kennwert	Schätzkosten (€)	Konzeptschätzung (€)
		BGF (m²)	KK (€)		
1	Sanierung des Bestands	4.363	1.536	6.700.000	
2	Attraktivierungsvorschlag 1	1.620	3.797	6.152.500	
3	Attraktivierungsvorschlag 2	1.250	4.165	5.206.000	
5	Sanierung + Attraktivierung 1	5.983	2.148		12.852.500
6	Sanierung + Attraktivierung 2	5.613	2.121		11.906.000
7	Zum Vergleich Neubaukennwerte			2.725 - 3.348 - 3.520 €/BGF* = 61% - 79%	

Tabelle aus Gutachten BÖB

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

3. Neubau Freizeitbad

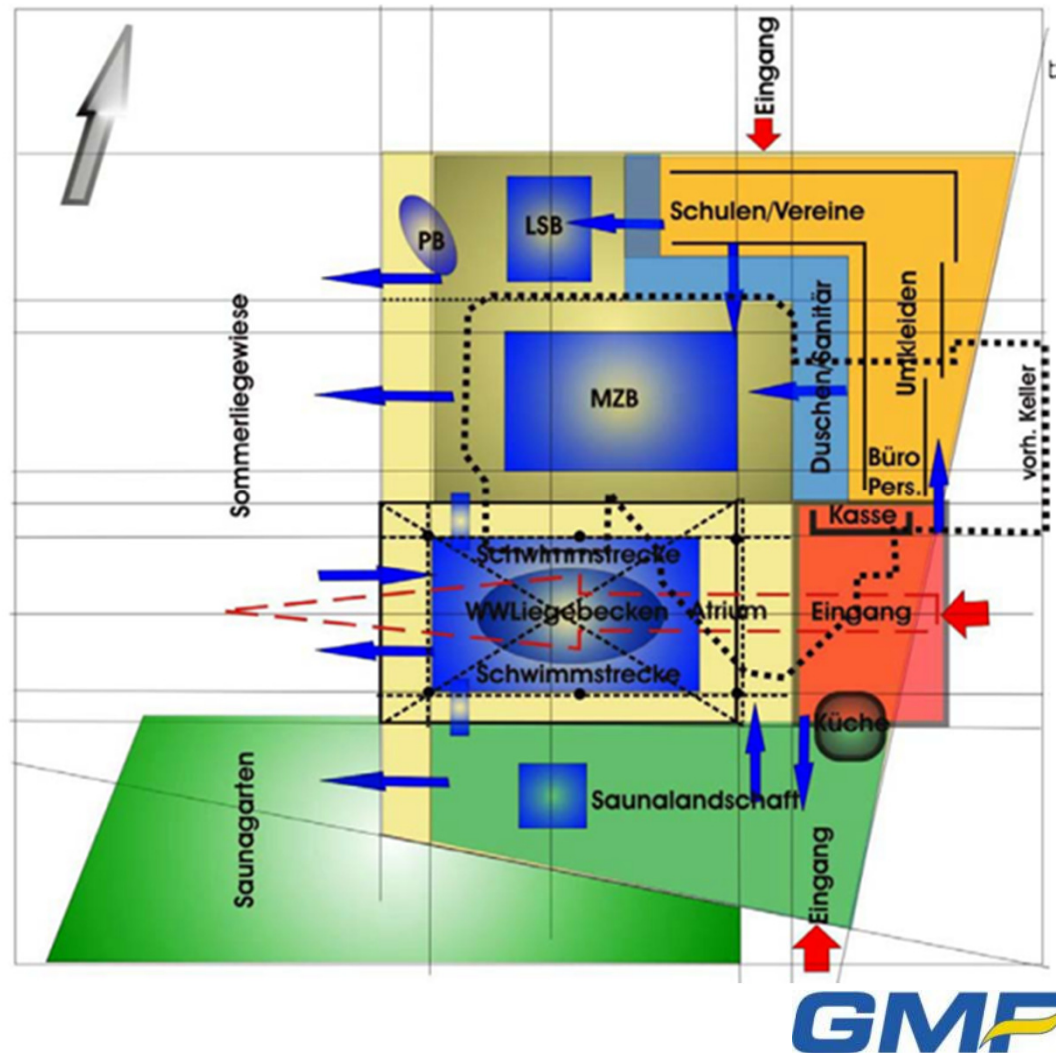


Abbildung aus Gutachten BÖB

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

3. Neubau Freizeitbad

Daten Gutachten (BÖB)

WF Innen	563 m²
	MZB (25m x 12,5 m)
WF Außen	240 m²
Baufenster	5.500 m²
BGF FZB	4.500 m²
BGF Sauna	650 m²

Besucher Gesamt	160.000
Besucher Sauna	32.000
Besucherprognose	183.000

Baukosten **ca. 15,7 Mio Euro.**

Tabelle 34 Zusammenstellung der Kosten (inkl. MwSt.)

Kostenkennwerte	Kosten (€)	Bemerkung
Hallenbad	12.870.000	
Saunaanlage	2.816.958	Saunagarten, Außensaunen,
Zusammen	15.686.959	

Option:

Rutschenanlage mit Treppenaufgang und Landebecken (€) **450.000**

Kosten für Grundstücksarrondierungsmaßnahmen, Abbrüche, Parkplätze und ev. weitere städtebauliche Maßnahmen sind unberücksichtigt geblieben.

Tabelle aus Gutachten BÖB

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

3. Neubau Freizeitbad

- Bewertung GMF:

Das heutige Angebot wird durch einen zeit- und trendgerechten Neubau ersetzt, der alle Rahmenbedingungen und Vorgaben an ein Bäderangebot am Standort berücksichtigt und sich frei von Vorgaben des Altbestands unter der Maßgabe eines wirtschaftlich optimierten Ergebnisses entwickeln kann.

- Raum- und Flächenprogramm BÖB ist plausibel, muss jedoch überarbeitet werden (Thermalwasser*, SPA, ...)
- Wegfall Angebot während Bauzeit beachten!
- Baukosten sind plausibel, jedoch tendentiell zu niedrig

=> Maßnahme ist zu empfehlen.

* auch Anmerkung BÖB Übernahme Thermalwasser in Bäderkonzept!



2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

4. Neubau Therme (Nutzung Heilwasser)

Nutzung des natürlichen Heilwassers
(schwefelhaltige – iodidhaltige – fluoridhaltige –
Natrium – Chlorid – Hydrogenkarbonat – Therme)

Empfehlung BÖB (Abänderung der Variante
Freizeitbad):

- Betrieb Außenbecken bzw. Erlebnisbecken mit Thermalwasser
- Vergrößerung der Sauna-/Wellnessanlage

Daten Gutachten BÖB:

Besucherprognose 214.000

Davon Besucher Sauna 64.000

Baukosten 17,85 Mio Euro

Tab. 17 Planungskennwerte (PKK)

Gebäudebereich	BGF m ²	BRI m ³	BRI/BGF m	Bemerkung
Thermalbad	4.200	22.000	5,24	Bestandskeller
Sauna-Wellness	1.000	4.700	4,70	ohne Keller
Gesamt	5.200	26.700	5,13	

Tab. 18 Zusammenstellung Schätzkosten Gesamtojekt (inkl. MwSt)

Gebäudebereich	Schätzkosten €	Rundung €	Summe (neu) €	Summe (alt) €
Thermalbad	13.770.900			12.870.000
Sauna-Wellness	4.050.000			2.816.958
Gesamt	17.820.900	29.100	17.850.000	15.686.958

Tab. 24 Betriebsergebnis

Position	Thermalbad €	Kostendeckung %	Bisher (€)	Kostendeckung %
Erlöse/a	1.590.000		525.913	
Betriebskosten/a	1.636.336		1.296.337	
Betriebsergebnis	-46.336	97,17%	-770.424	40,57%

Tab. 26 Jahresergebnis

Betriebsergebnis (€)	-46.336	
Annuität (€)	-1.009.636	
Jahresergebnis (€)	-1.055.972	Zuschußbetrag inkl. Annuität

Tabellen aus Gutachten BÖB



2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.2 Varianten

4. Neubau Therme (Nutzung Heilwasser)

Bewertung GMF:

- Raum- und Flächenprogramm BÖB ist plausibel, muss jedoch überarbeitet werden („multifunktionale Therme“ nur bedingt zu empfehlen)
- Besucherpotential ist unklar
- Höherer Flächen- und Parkplatzbedarf! (ggf. Alternativstandort)
- Baukosten sind plausibel, jedoch tendentiell zu niedrig
- Widerspricht den Vorgaben und Rahmenbedingungen an Zielgruppen und Einzugsgebiet
- Eintrittspreisniveau im Vergleich zu Hallenbad und Freizeitbad am höchsten

=> Nutzung als multifunktionale Therme (Hallenbad, Therme, Sauna/SPA) und unterschiedlichen Zielgruppen nur bedingt zu empfehlen.

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.3 Übersicht der Varianten (gem. BÖB)

	Status Quo (Ist-Daten)	Sanierung	Sanierung & Attraktivierung	Neubau FZB	Neubau Therme
		Kosten Neubau Status Quo ca. 14,3 Mio €			
Investitionssumme brutto (BÖB)	0 €	6,7 Mio €	11,9 Mio € bis 12,8 Mio €	15,7 Mio €	17,8 Mio €
Besucher (BÖB)	160.000 (davon ca. 13.000 Sauna)	160.000 (15.000 Sauna)	185.000 (27.500 Sauna)	200.000* 183.000 – 227.800** (40.000 Sauna)	214.000 – 300.000* (davon 65.000 Sauna)
Operativer Zuschussbedarf (BÖB)	700.000 €	545.000 €	406.000 €	300.000 €	50.000 €
Gesamt Zuschussbedarf (BÖB)		Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	1,05 Mio €**
Kommentare GMF				* Unterschiedliche Daten je nach Kapitel Gutachten BÖB ** GMF höheres Potential	* Potential unklar ** sehr niedrige Kapitalkosten

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.3 Übersicht der Varianten (gem. BÖB)

	Status Quo	Sanierung	Sanierung & Attraktivierung	Neubau FZB	Neubau Therme
Vorgabenerfüllung Zielgruppen		+	++	++	+-
Eintrittspreisniveau		→	↑	↑	↑↑
Fixkosten (Energie & Personal)		Geringerer Energieverbrauch; etwa konstanter Personalbedarf	Grundsätzlich geringerer Energieverbrauch; durch Erweiterung aber Mehrbedarf; höherer Personalbedarf	Grundsätzlich geringerer Energieverbrauch; durch Erweiterung Angebot aber Mehrbedarf; höherer Personalbedarf	Grundsätzlich höherer Energieverbrauch; höchster Bedarf an Personal (Service und Angebot)
Parkplatzbedarf		→	↑	↑	↑↑
			Für alle Varianten gilt ein höheres Besucherpotential, d.h. höheres Verkehrsaufkommen sowie höherer Parkplatzbedarf . => zusätzliche Kosten für Parkraum/-deck.		
Baukosten		Es ist von ca. 10 -20 % höheren Kosten auszugehen.	Es ist von ca. 10 -20 % höheren Kosten auszugehen.	Es ist von ca. 10 -20 % höheren Kosten auszugehen.	Es ist von ca. 10 -20 % höheren Kosten auszugehen.
				Zu beachten zusätzliche Abrisskosten. Ggf. Alternativstandort sowie Verwertung bestehendes Grundstück.	
Bewertung		Keine Verbesserung Angebot, keine Besuchersteigerung => Nicht zu empfehlen	Unterliegt Bestandszwängen und ist risikobehaftet => Nur bedingt zu empfehlen	Wird mit dem Hinweis auf Thermalwassernutzung empfohlen	„multifunktionale“ Therme (Hallenbad, Schulen, Vereine, Therme, Sauna/SPA) => Nur bedingt zu empfehlen

2 Bewertung der bestehenden Gutachten

2.4 Fazit

- In den Gutachten BÖB wurden die Varianten „reine“ Sanierung, Sanierung & Attraktivierung, Neubau Freizeitbad (Ganzjahresbad) und Nutzung Thermalwasser im Freizeitbad (Therme) untersucht.
- Die sehr umfangreichen Ausführungen des BÖB sind im Grundsatz plausibel, jedoch sind die Daten nicht immer schlüssig bzw. eindeutig nachzuvollziehen. Zudem müssen insbesondere die Investitionskosten an die heutigen Marktverhältnisse und Preisindex angepasst werden.
- Die Potentialerwartungen für eine moderne Anlage sind vergleichsweise niedrig.
- Die Variante „reine“ Sanierung wird nicht empfohlen.
- Die Variante Sanierung & Attraktivierung ist nur bedingt zu empfehlen.
- Das Angebots- und Raumprogramm Freizeit-(Ganzjahres-)Bad ist plausibel, sollte lediglich um die Nutzung des Thermalwassers ergänzt werden und ist zu empfehlen.
- Die Ausrichtung auf eine „klassische“ Therme ist nicht zu empfehlen.
- **Schwerpunkt sollte ein lokal-, familien- und sport- (gesundheits-) orientiertes Freizeitbad sein, welches auch über ein bzw. mehrere Becken verfügt, in welchem Thermalwasser vorhanden ist.**

3 Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

3.1 Zusammenfassung

3.2 Vergleichsrechnung



3 Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

3.1 Zusammenfassung

- Pullach benötigt ein lokal-, familien- und sport- (gesundheits-) orientiertes Freizeitbad.
- Die Anlage verfügt über allgemein gute Standorteigenschaften bei einer limitierten Grundfläche und eingeschränkter Parkplatzkapazität.
- Das bestehende Freizeitbad ist massiv sanierungsbedürftig. Das Angebot und die Angebotsdarstellung sind allgemein nicht mehr zeitgemäß.
- Ein Neubau stellt die wirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.
- Unter Berücksichtigung von Standort und Wettbewerb sowie durchgeführter Erneuerungen und zukünftiger Ausrichtung als familienorientiertes Freizeitbad kann mit ca. 190 -250 TSD öffentlichen Besucher gerechnet werden.
- Das vorhandene Thermalwasser sollte in der Anlage genutzt werden.
- Ein operativer Zuschussbedarf von ca. 300.000 Euro ist realistisch.

3 Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

3.2 Vergleichsrechnung

Deckungsbeitragsrechnung - Real Case

Betriebsjahr:	Musterjahr
Betrieb:	Pullach
	Umsatzerlöse in € brutto
Freizeitbad	817.600
	0
Sauna	558.000
Wellness/Spa	30.000
Fitness	0
Schulen & Vereine	33.000
Freibad	0
Gastronomie	400.000
Solarium	0
Sonstiger Verkauf & Verleih	20.000
Kurse	60.000
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht)	0
Brutto-Umsatz	1.918.600

Netto-Umsatz	1.750.700
Wareneinsatz gesamt	141.200
Rohhertrag	1.609.500

Operative Kosten

Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,..)	959.800
Energie	530.400
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	230.000
Steuern/Versicherungen/Abgaben	35.000
Marketing	80.000
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	83.000
Betriebskosten gesamt	1.918.200

Deckungsbeitrag I	-308.700
--------------------------	-----------------

Fixe Kosten

Neutraler Aufwand (Zinsenaufwend.)	975.000
Neutraler Ertrag (Betr.kostenzusch.)	0
Abschreibungen	643.200
Kosten Geschäftsführung	
Rücklagen Instandhaltung	
Rücklagen Attraktivierung	

Deckungsbeitrag II	-1.926.900
---------------------------	-------------------

Kennzahlen

Betriebsjahr: Musterjahr
Betrieb: Pullach

Spindanzahl:	500	
Gebäudevolumen:	30.000	m³
Wasserfläche Gesamt:	800	m²
Investitionsvolumen:	19.500.000	€

Besucher

Freizeitbad	160.000	
	-	
Sauna	40.000	
Freibad	-	
Schulen & Vereine	16.500	
Gesamt II	216.500	

Öffnungszeit

Durchschnitt pro Tag	12,0	Std.
----------------------	------	------

Pro-Kopf-Umsatz

	Ø	
Freizeitbad	5,11 €	
	#DIV/0!	
Sauna	13,95 €	
Gastronomie	2,00 €	
Gesamt Brutto	8,86 €	
Gesamt Netto	8,09 €	

Anzahl Mitarbeiter

umgerechnete Vollzeitstellen	25,4	
------------------------------	------	--

Energieverbrauch

Strom	1.111.946	kWh
Wasser	33.549	m³
Wärme	1.877.082	kWh



3 Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

3.2 Vergleichsrechnung

Bemerkungen zur Berechnung:

- Nutzung Thermalwasser sowie 10 % höhere Investitionskosten => Gesamtinvest 19,5 Mio Euro
- Kapitaldienst bei 100%iger Fremdfinanzierung zzgl. AfA
- Gesamtbesucher 200.000 (davon 40.000 Sauna)
- Die Anlage wird Gesamt von eigenem Personal betrieben (incl. Gastronomie und Reinigung)

Der Zuschussbedarf von operativ ca. 300.000 Euro ist realistisch und entspricht dem Zuschussbedarf Gutachten BÖB Teil Freizeitbad.

Zu beachten sind die je nach Finanzierungsart deutlich höheren Kosten für den Kapitaldienst!