

Betriebskosten Neubau Schwimmhalle als Versorgungsbad bei gleichem Angebot lt. Gutachten:

800.500

Variante 1 a

einschl. Zinsen	74.500
einschl. Abschreibung	333.100

Annahme: 50%iger Zuschuss führt zu 50%iger Reduzierung von Zins und Tilgung (Abschreibung)

Gemeinde	Einwohner Stand: 31.12.2020	Verbandsumlage nach Einwohner	Kosten pro Einwohner	Einwohner Verbands- gemeinden	Umlage Verbandsge- meinden nach Einwohner
Barsbek	553	9.760	17,65	553	9.760
Bendfeld	199	3.512	17,65	199	3.512
Brodersdorf	415	7.325	17,65	415	7.325
Fahren	124	2.189	17,65	124	2.189
Fiefbergen	537	9.478	17,65	537	9.478
Höhndorf	463	8.172	17,65	463	8.172
Köhn	760	13.414	17,65	760	13.414
Krokau	421	7.431	17,65	421	7.431
Krummbek	402	7.095	17,65	402	7.095
Laboe	5.150	90.896	17,65	5.150	90.896
Lutterbek	353	6.230	17,65	353	6.230
Passade	350	6.177	17,65	350	6.177
Prasdorf	439	7.748	17,65	439	7.748
Probsteierhagen	2.120	37.417	17,65	2.120	37.417
Schönberg	6.347	112.022	17,65	6.347	112.022
Stakendorf	470	8.295	17,65	470	8.295
Stein	761	13.431	17,65	761	13.431
Stoltenberg	326	5.754	17,65	326	5.754
Wendtorf	996	17.579	17,65	996	17.579
Wisch	700	12.355	17,65	700	12.355
Heikendorf	8.451	149.157	17,65	8.451	149.157
Schönkirchen	6.819	120.353	17,65	6.819	120.353
Mönkeberg	4.147	73.193	17,65	4.147	73.193
Dobersdorf	1.075	18.973	17,65	1.075	18.973
Fargau-Pratjau	828	14.614	17,65	828	14.614
Schwartbuck	762	13.449	17,65	762	13.449
Hohenfelde	1.016	17.932	17,65	1.016	17.932
Tröndel	371	6.548	17,65	371	6.548
Gesamt	45.355	800.500	17,65	45.355	800.500

Variante 1a Versorgungsbad

Träger = Zweckverband aus allen Gemeinden; auch weitere Mitglieder von Schulverbänden

Verbandsumlage im Verhältnis der Einwohnerzahlen

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Betriebskosten Neubau Schwimmhalle als Versorgungsbad bei gleichem Angebot lt. Gutachten:

800.500

Variante 1 b

einschl.	74.500
einschl. Abschreibung	333.100

Annahme: 50%iger Zuschuss führt zu 50%iger Reduzierung von Zins und Tilgung (Abschreibung)

Gemeinde	Einwohner Stand: 31.12.2020	Verbandsumlage nach Einwohner	Kosten pro Einwohner	Einwohner Verbands-gemeinden	Umlage <u>Verbandsge-</u> meinden nach Einwohner
Barsbek	553	10.718	19,38	553	10.718
Bendfeld	199	3.857	19,38	199	3.857
Brodersdorf	415	8.043	19,38	415	8.043
Fahren	124	2.403	19,38	124	2.403
Fiefbergen	537	10.408	19,38	537	10.408
Höhndorf	463	8.973	19,38	463	8.973
Köhn	760	14.730	19,38	760	14.730
Krokau	421	8.159	19,38	421	8.159
Krummbek	402	7.791	19,38	402	7.791
Laboe	5.150	99.813	19,38	5.150	99.813
Lutterbek	353	6.842	19,38	353	6.842
Passade	350	6.783	19,38	350	6.783
Prasdorf	439	8.508	19,38	439	8.508
Probsteierhagen	2.120	41.088	19,38	2.120	41.088
Schönberg	6.347	123.012	19,38	6.347	123.012
Stakendorf	470	9.109	19,38	470	9.109
Stein	761	14.749	19,38	761	14.749
Stoltenberg	326	6.318	19,38	326	6.318
Wendtorf	996	19.304	19,38	996	19.304
Wisch	700	13.567	19,38	700	13.567
Heikendorf	8.451	163.790	19,38	8.451	163.790
Schönkirchen	6.819	132.160	19,38	6.819	132.160
Mönkeberg	4.147	80.374	19,38	4.147	80.374
Dobersdorf		0	#DIV/0!	0	0
Fargau-Pratjau	0	0	#DIV/0!	0	0
Schwartbuck	0	0	#DIV/0!	0	0
Hohenfelde	0	0	#DIV/0!	0	0
Tröndel	0	0	#DIV/0!	0	0
Gesamt	41.303	800.500	19,38	41.303	800.500

Variante 1b Versorgungsbad

Träger = Zweckverband aus allen Gemeinden der Ämter Schrevenborn und Probstei

Verbandsumlage im Verhältnis der Einwohnerzahlen

kein Formelfehler in den Feldern D35, 37 - 40

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Betriebskosten Neubau Schwimmhalle als Versorgungsbad bei gleichem Angebot lt. Gutachten:

800.500

Variante 2 a

einschl. Zinsen

74.500

einschl. Abschreibung

333.100

Annahme: 50%iger Zuschuss führt zu 50%iger Reduzierung von Zins und Tilgung (Abschreibung)

Gemeinde	Steuerkraft- meßzahl	allg. Schlüssel- zuweisung	Sonder- schlüsselzu- weisung	Finanzkraft für das Hauhaltsjahr 2021	Anteil Finanzkraft in %	Verbands- sum- lage nach Finanzkraft
Barsbek	488.548	176.316	0	664.864	1,17	9.375
Bendfeld	160.587	91.800	0	252.387	0,44	3.559
Brodersdorf	359.421	117.636	0	477.057	0,84	6.727
Fahren	129.099	49.224	0	178.323	0,31	2.514
Fiefbergen	568.221	121.104	0	689.325	1,21	9.720
Höhndorf	411.653	133.644	0	545.297	0,96	7.689
Köhn	651.304	320.220	0	971.524	1,71	13.699
Krokau	312.167	173.496	0	485.663	0,86	6.848
Krummbek	364.965	131.760	0	496.725	0,87	7.004
Laboe	4.578.552	1.336.164	0	5.914.716	10,42	83.399
Lutterbek	307.739	136.332	0	444.071	0,78	6.261
Passade	316.395	100.560	0	416.955	0,73	5.879
Prasdorf	337.807	190.692	0	528.499	0,93	7.452
Probsteierhagen	1.616.204	818.724	0	2.434.928	4,29	34.333
Schönberg	5.503.604	2.033.244	0	7.536.848	13,28	106.271
Stakendorf	436.153	151.200	0	587.353	1,03	8.282
Stein	868.369	103.272	0	971.641	1,71	13.700
Stoltenberg	267.234	140.028	0	407.262	0,72	5.742
Wendtorf	923.490	259.020	0	1.182.510	2,08	16.674
Wisch	646.924	220.152	0	867.076	1,53	12.226
Heikendorf	8.740.979	1.619.700	0	10.360.679	18,25	146.087
Schönkirchen	10.827.935	-615.072	0	10.212.863	17,99	144.003
Mönkeberg	3.846.775	1.136.916	0	4.983.691	8,78	70.271
Dobersdorf	1.675.255	-78.396	0	1.596.859	2,81	22.516
Fargau-Pratjau	571.056	397.944	0	969.000	1,71	13.663
Schwartbuck	508.967	353.556	0	862.523	1,52	12.162
Hohenfelde	894.297	350.112	0	1.244.409	2,19	17.546
Tröndel	342.814	146.496	0	489.310	0,86	6.899
Gesamt	46.656.514	10.115.844	0	56.772.358	100	800.500

Variante 2a Versorgungsbad

Träger = Zweckverband aus allen Gemeinden; auch weitere Mitglieder von Schulverbänden

Verbandsumlage im Verhältnis der Steuerkraft

Steuerkraft gem. Grundlage Berechnung Kreisumlage Stand 02/2021

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Betriebskosten Neubau Schwimmhalle als Versorgungsbad bei gleichem Angebot lt. Gutachten:

800.500

Variante 2 b

einschl. Zinsen

74.500

einschl. Abschreibung

333.100

Annahme: 50%iger Zuschuss führt zu 50%iger Reduzierung von Zins und Tilgung (Abschreibung)

Gemeinde	Steuerkraft- meßzahl	allg. Schlüssel- zuweisung	Sonder- schlüsselzu- weisung	Finanzkraft für das Hauhaltjahr 2021	Anteil Finanzkraft in %	Verbandssum- lage nach Finanzkraft
Barsbek	488.548	176.316	0	664.864	1,29	10.312
Bendfeld	160.587	91.800	0	252.387	0,49	3.915
Brodersdorf	359.421	117.636	0	477.057	0,92	7.399
Fahren	129.099	49.224	0	178.323	0,35	2.766
Fiefbergen	568.221	121.104	0	689.325	1,34	10.692
Höhndorf	411.653	133.644	0	545.297	1,06	8.458
Köhn	651.304	320.220	0	971.524	1,88	15.069
Krokau	312.167	173.496	0	485.663	0,94	7.533
Krummbek	364.965	131.760	0	496.725	0,96	7.704
Laboe	4.578.552	1.336.164	0	5.914.716	11,46	91.740
Lutterbek	307.739	136.332	0	444.071	0,86	6.888
Passade	316.395	100.560	0	416.955	0,81	6.467
Prasdorf	337.807	190.692	0	528.499	1,02	8.197
Probsteierhagen	1.616.204	818.724	0	2.434.928	4,72	37.767
Schönberg	5.503.604	2.033.244	0	7.536.848	14,60	116.900
Stakendorf	436.153	151.200	0	587.353	1,14	9.110
Stein	868.369	103.272	0	971.641	1,88	15.071
Stoltenberg	267.234	140.028	0	407.262	0,79	6.317
Wendtorf	923.490	259.020	0	1.182.510	2,29	18.341
Wisch	646.924	220.152	0	867.076	1,68	13.449
Heikendorf	8.740.979	1.619.700	0	10.360.679	20,07	160.699
Schönkirchen	10.827.935	-615.072	0	10.212.863	19,79	158.406
Mönkeberg	3.846.775	1.136.916	0	4.983.691	9,66	77.299
Dobersdorf	0	0	0	0	0,00	0
Fargau-Pratjau	0	0	0	0	0,00	0
Schwartbuck	0	0	0	0	0,00	0
Hohenfelde	0	0	0	0	0,00	0
Tröndel	0	0	0	0	0,00	0
Gesamt	42.664.125	8.946.132	0	51.610.257	100	800.500

Variante 2b Versorgungsbad

Träger = Zweckverband aus allen Gemeinden der Ämter Schrevenborn und Probstei

Verbandsumlage im Verhältnis der Steuerkraft

Steuerkraft gem. Grundlage Berechnung Kreisumlage Stand 02/2021

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Betriebskosten Neubau Schwimmhalle als Versorgungsbad bei gleichem Angebot lt. Gutachten:

800.500

Variante 3 a

einschl. Zinsen	74.500
einschl. Abschreibung	333.100

Annahme: 50%iger Zuschuss führt zu 50%iger Reduzierung von Zins und Tilgung (Abschreibung)

Gemeinde	SchülerInnen	Verbandsumlage nach SchülerInnen	Kosten pro SchülerIn	SchülerInnen Verbands-gemeinden	Umlage Verbandsge-meinden nach SchülerInnen
Barsbek	51	9.241	181,19	51	9.241
Bendfeld	21	3.805	181,19	21	3.805
Brodersdorf	34	6.160	181,19	34	6.160
Fahren	11	1.993	181,19	11	1.993
Fiefbergen	61	11.053	181,19	61	11.053
Höhdorf	50	9.060	181,19	50	9.060
Köhn	60	10.871	181,19	60	10.871
Krokau	30	5.436	181,19	30	5.436
Krummbek	57	10.328	181,19	57	10.328
Laboe	383	69.396	181,19	383	69.396
Lutterbek	43	7.791	181,19	43	7.791
Passade	53	9.603	181,19	53	9.603
Prasdorf	43	7.791	181,19	43	7.791
Probsteierhagen	216	39.137	181,19	216	39.137
Schönberg	564	102.191	181,19	564	102.191
Stakendorf	43	7.791	181,19	43	7.791
Stein	67	12.140	181,19	67	12.140
Stoltenberg	40	7.248	181,19	40	7.248
Wendtorf	82	14.858	181,19	82	14.858
Wisch	60	10.871	181,19	60	10.871
Heikendorf	895	162.166	181,19	895	162.166
Schönkirchen	679	123.028	181,19	679	123.028
Mönkeberg	495	89.689	181,19	495	89.689
Dobersdorf	111	20.112	181,19	111	20.112
Fargau-Pratjau	69	12.502	181,19	69	12.502
Schwartbuck	83	15.039	181,19	83	15.039
Hohenfelde	76	13.770	181,19	76	13.770
Tröndel	41	7.429	181,19	41	7.429
Gesamt	4.418	800.500	181,19	4.418	800.500

Variante 3a Versorgungsbad

Träger = Zweckverband aus allen Gemeinden; auch weitere Mitglieder von Schulverbänden

Verbandsumlage im Verhältnis der Schülerzahlen (alle Schüler einer Gemeinde)

Stand SchülerInnenzahlen 2020

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Betriebskosten Neubau Schwimmhalle als Versorgungsbad bei gleichem Angebot lt. Gutachten:

800.500

Variante 3 b

einschl. Zinsen

74.500

einschl. Abschreibung

333.100

Annahme: 50%iger Zuschuss führt zu 50%iger Reduzierung von Zins und Tilgung (Abschreibung)

Gemeinde	SchülerInnen	Verbandsumlage nach SchülerInnen	Kosten pro SchülerIn	SchülerInnen Verbands-gemeinden	Umlage Verbandsge-meinden nach SchülerInnen
Barsbek	51	10.110	198,24	51	10.110
Bendfeld	21	4.163	198,24	21	4.163
Brodersdorf	34	6.740	198,24	34	6.740
Fahren	11	2.181	198,24	11	2.181
Fiefbergen	61	12.093	198,24	61	12.093
Höhdorf	50	9.912	198,24	50	9.912
Köhn	60	11.895	198,24	60	11.895
Krokau	30	5.947	198,24	30	5.947
Krummbek	57	11.300	198,24	57	11.300
Laboe	383	75.927	198,24	383	75.927
Lutterbek	43	8.524	198,24	43	8.524
Passade	53	10.507	198,24	53	10.507
Prasdorf	43	8.524	198,24	43	8.524
Probsteierhagen	216	42.820	198,24	216	42.820
Schönberg	564	111.808	198,24	564	111.808
Stakendorf	43	8.524	198,24	43	8.524
Stein	67	13.282	198,24	67	13.282
Stoltenberg	40	7.930	198,24	40	7.930
Wendtorf	82	16.256	198,24	82	16.256
Wisch	60	11.895	198,24	60	11.895
Heikendorf	895	177.426	198,24	895	177.426
Schönkirchen	679	134.606	198,24	679	134.606
Mönkeberg	495	98.130	198,24	495	98.130
Dobersdorf	0	0	#DIV/0!	0	0
Fargau-Pratjau	0	0	#DIV/0!	0	0
Schwartbuck	0	0	#DIV/0!	0	0
Hohenfelde	0	0	#DIV/0!	0	0
Tröndel	0	0	#DIV/0!	0	0
Gesamt	4.038	800.500	198,24	4.038	800.500

Variante 3b Versorgungsbad

Träger = Zweckverband aus allen Gemeinden der Ämter Schrevenborn und Probstei

Verbandsumlage im Verhältnis der Schülerzahlen (alle Schüler einer Gemeinde)

Stand SchülerInnenzahlen 2020

kein Formelfehler in den Feldern D35, 37 - 40

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

**Zusammenfassung Grundtabelle 50% Baukostenzuschuss angenommen
außerdem Laboe zahlt 200.000,00 Sonderzuschuss**

Gemeinde	Variante 1a: Grundlage Einwohner- zahlen	Variante 1b: Grundlage Einwohner- zahlen	Variante 2a: Grundlage Steuerkraft	Variante 2b: Grundlage Steuerkraft	Variante 3a: Grundlage Schüler der Gemeinde	Variante 3b: Grundlage Schüler der Gemeinde	Mittelwert Varianten 1a, 2a und 3a	Mittelwert Varianten 1b, 2b und 3b
Barsbek	9.760	10.718	9.375	10.312	9.241	10.110	9.459	10.380
Bendfeld	3.512	3.857	3.559	3.915	3.805	4.163	3.625	3.978
Brodersdorf	7.325	8.043	6.727	7.399	6.160	6.740	6.737	7.394
Fahren	2.189	2.403	2.514	2.766	1.993	2.181	2.232	2.450
Fiefbergen	9.478	10.408	9.720	10.692	11.053	12.093	10.083	11.064
Höhndorf	8.172	8.973	7.689	8.458	9.060	9.912	8.307	9.114
Köhn	13.414	14.730	13.699	15.069	10.871	11.895	12.661	13.898
Krokau	7.431	8.159	6.848	7.533	5.436	5.947	6.571	7.213
Krummbek	7.095	7.791	7.004	7.704	10.328	11.300	8.142	8.932
Laboe	90.896	99.813	83.399	91.740	69.396	75.927	81.230	89.160
Lutterbek	6.230	6.842	6.261	6.888	7.791	8.524	6.761	7.418
Passade	6.177	6.783	5.879	6.467	9.603	10.507	7.220	7.919
Prasdorf	7.748	8.508	7.452	8.197	7.791	8.524	7.664	8.410
Probsteierhagen	37.417	41.088	34.333	37.767	39.137	42.820	36.962	40.558
Schönberg	112.022	123.012	106.271	116.900	102.191	111.808	106.828	117.240
Stakendorf	8.295	9.109	8.282	9.110	7.791	8.524	8.123	8.915
Stein	13.431	14.749	13.700	15.071	12.140	13.282	13.090	14.367
Stoltenberg	5.754	6.318	5.742	6.317	7.248	7.930	6.248	6.855
Wendtorf	17.579	19.304	16.674	18.341	14.858	16.256	16.370	17.967
Wisch	12.355	13.567	12.226	13.449	10.871	11.895	11.817	12.970
Heikendorf	149.157	163.790	146.087	160.699	162.166	177.426	152.470	167.305
Schönkirchen	120.353	132.160	144.003	158.406	123.028	134.606	129.128	141.724
Mönkeberg	73.193	80.374	70.271	77.299	89.689	98.130	77.718	85.268
Dobersdorf	18.973	0	22.516	0	20.112	0	20.534	0
Fargau-Pratjau	14.614	0	13.663	0	12.502	0	13.593	0
Schwartbuck	13.449	0	12.162	0	15.039	0	13.550	0
Hohenfelde	17.932	0	17.546	0	13.770	0	16.416	0
Tröndel	6.548	0	6.899	0	7.429	0	6.959	0
Summen	800.500	800.500	800.500	800.500	800.500	800.500	800.500	800.500

Zusammenfassung

Varianten a alle Gemeinden

Varianten b nur Gemeinden aus Schrevenborn und Probstei

weitere Hinweise in den Einzeltabellen

Basis Nettokosten incl. Abschreibung und Verzinsung (mit Grundstück)

= **800.500 Euro**

Eingabefeld

50%ige Baukostenzuschüsse reduzieren den Deckungsbeitrag II entsprechend

Sonderbeitrag Laboe 200.000,-- € als Vorwegabzug

Mitglied Schulverband Probstei West

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

Mitglied Schulverband Probstei

ERWEITERTE STANDORTUNTERSUCHUNG NEUES SCHWIMMBAD LABOE

STAND 10.09.2021

J. LENSCHOW





AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



ANFORDERUNGSKATALOG

Ausstattung/ Stellplätze/ Flächen

ANFORDERUNGSKATALOG

Wasserfläche	Hauptbecken 6 Bahnen mit 25m Länge 15,0m x 25,0m mit Sprungturm 1m/3m Tiefe mind. 1,80m Tiefe Sprungturm 3,80m
	Lehr-Schwimmbecken Tiefe 1,35m 10 x 16,5m
Flächenbedarf	ca. 2.400 m ² (ca. 40m x 60m) zzgl. Nebenflächen
Stellplätze Kfz	ca. 150 StPl/ 3.750 m ²
Stellplätze Rad	ca. 60 StPl/ 100 m ²
Stellplätze Bus	4 (je 1/ Klasse)/ 400 m ²

- Reine Ausrichtung auf Schul- und Breitensport als Grundversorgung der Anwohner der Gemeinde Laboe und der umliegenden Regionen
- Keine Touristische Nutzung vorgesehen
- Hauptbecken mit 6 Bahnen und 25m Bahnlänge
- Lehrschwimmbecken mit Wassertiefe 1,35m, Größe 10 x 16,5m
- Sprungturmanlage 1m und 3m Sprunghöhe, separat
- Umkleideanlagen für parallele Nutzung durch 2 Schulklassen (60 Personen) unter Berücksichtigung einer möglichen Überschneidung bei Belegungswechsel (doppelter Platzbedarf): Annahmen Anzahl Kleiderablagen => ca. 150 Stück
- Keine Zuschaueranlage vorgesehen
- Keine Gastronomie vorgesehen
- 150 Stellplätze für PKW und mind. 60 für Fahrräder
- 4 Busplätze für Zuführung Schulkassen sind zu berücksichtigen
- 3.000 m² BGF, Grundstücksgröße mind. ca. 8.000 m² (je nach Zuschnitt)



REFERENZOBJEKT

Fjordarium Schleswig

REFERENZOBJEKT AUSSTATTUNG

Wasserfläche

Hauptbecken
5 Bahnen mit 25m Länge
12,50m x 25,00m
mit Sprungturm 5,00m
Tiefe mind. 1,80m
Tiefe Sprungturm 3,95m

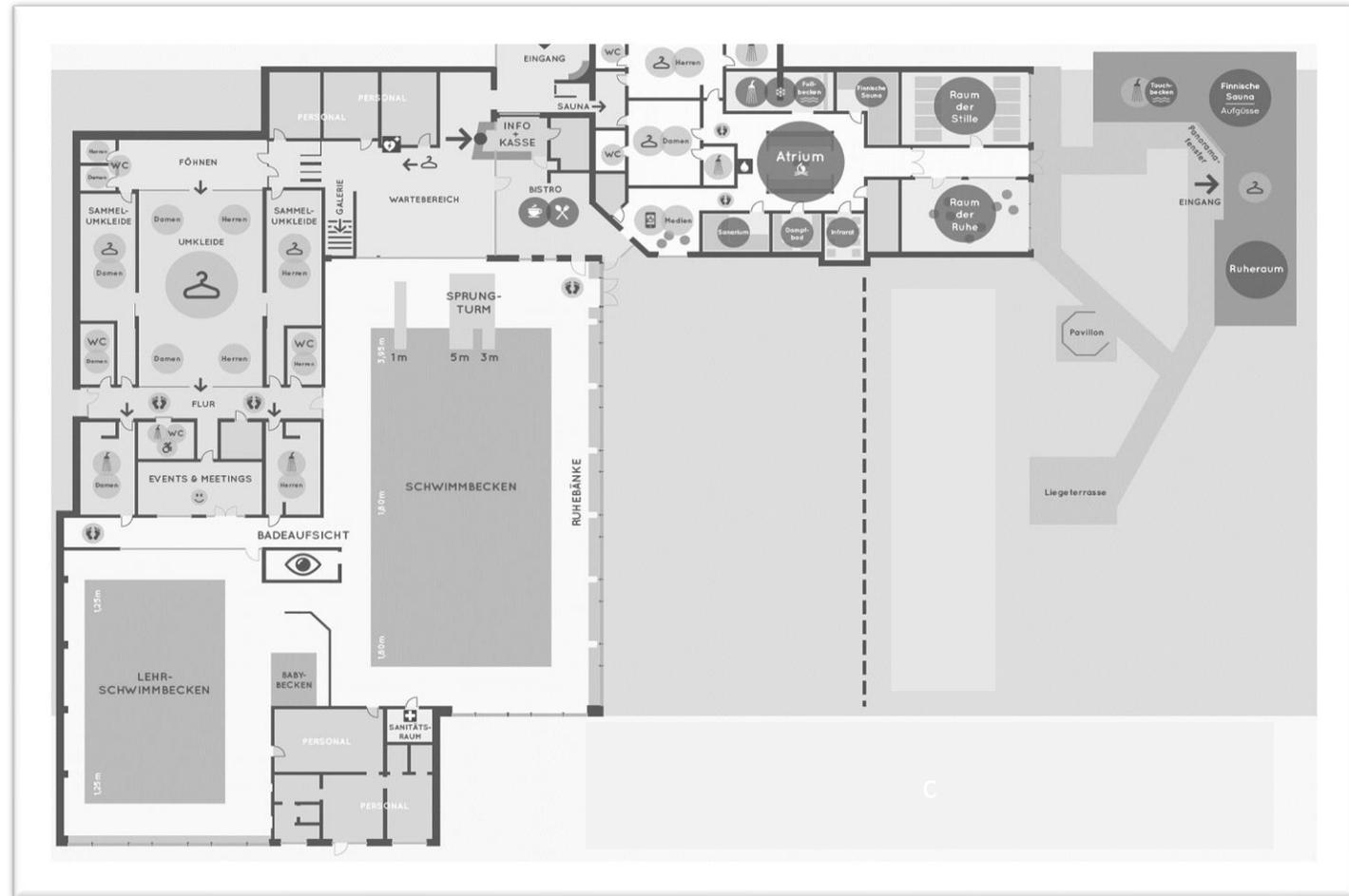
Lehr-Schwimmbecken
Tiefe 1,35m
ca. 10,00 x 16,50m

Flächenverbrauch

ca. 2.200 m²
(38,00m x 58,00m)
zzgl. Nebenflächen

Anmerkung

Die dargestellte
Saunalandschaft wird in
der Aufstellung nicht
berücksichtigt.





AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



ÜBERSICHTSKARTE ALLER STANDORTE



Option A – „Uferkoppel“ Prof.-Munzer-Ring

Option B – „Waldfläche“ Steiner Weg

Option C – „Wiese“ Mergelgraben/ Steiner Weg/ Brodersdorfer Weg

Option D – „Brachfläche Nord“ Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

Option E – „Brachfläche Süd“ Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

Quelle: <https://www.bing.com/maps/>; Stand: 25.07.2021



AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

03.1 Option A - "Uferkoppel" Prof. -Munzer-Ring (Präs. vom 27.10.2020)

03.2 Option B - "Waldfläche" Steiner Weg (Präs. vom 27.10.2020)

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



OPTION A – UFERKOPPEL – PROF. - MUNZER - RING

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	Professor-Munzer-Ring / Ecke Strandstraße, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am nördlichen Ortsrand von Laboe in Feldrandlage Angrenzend an Bebauung Strandklausen und Ehrenmal
Fläche Grundstück	ca. 4.400qm (Kantenlänge ca. 95m x 42-59m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche
Baurecht	Ausgewiesen als „sonstige Sondergebiete – Fremdenverkehr“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 450m Bus: KVG100: 1,3km/17Min; VKP120: 500m/7Min; SFK: 1,6km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Strandstraße: ca. 16 Min. (1,4 km) MIV: ca. 4 Min. (1,5km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 250-500m
Strandnähe	Entfernung: ca. 250-500m
Weitere Angebote	Einzelne Gastronomieangebote, Spielplätze, Hundestrand, Marineehrenmal und Technisches Museum U995

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!



AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

03.1 Option A - "Uferkoppel" Prof. -Munzer-Ring (Präs. vom 27.10.2020)

03.2 Option B - "Waldfläche" Steiner Weg (Präs. vom 27.10.2020)

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



OPTION B – WALDFLÄCHE – STEINER WEG

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	Steiner Weg, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am östlichen Ortsrand von Laboe; einseitig in Feldrandlage dreiseitig angrenzende Wohnbebauung
Fläche Grundstück	ca. 14.000qm (Abmessungen ca. 125m x 110m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Keine Nutzung, Grünfläche bewaldet
Baurecht	Ausgewiesen als „Wohnbaufläche Zielplanung Waldumwandlung“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 0m Bus: KVG100: 750m/9Min; VKP120: 150m/2Min; SFK: 1,3km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Strandstraße: ca. 11 Min. (850m) MIV: ca. 3 Min. (1,5km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 500-1.000m (Querung Wohngebiet)
Strandnähe	Entfernung: ca. 500-1.000m
Weitere Angebote	Im direkten Umfeld keine weiteren Angebote; Gastronomische / touristische Angebote ab ca. 500m Entfernung

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!



AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

04.1 Option C - "Wiese" Mergelgraben/ Steiner Weg/ Brodersdorfer Weg

04.2 Option D - "Brachfläche" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

04.3 Option E - "Brachfläche Süd" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



OPTION C – „WIESE“ MERGELGRABEN/ STEINER WEG/ BRODERSDORFER WEG



Eckdaten	
Mergelgraben/ Steiner Weg, 24235 Laboe - Wiese	
Lage Grundstück	nord-östlicher Ortsrand von Laboe, Richtung Stein
Fläche Grundstück	ca. 113.038m ² (Kantenlänge ca. 1,54 km)
Eigentum	Privater Eigentümer, Anhandgabe an Investor läuft Ende 2021 aus, anschließend Verkaufsinteresse
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Weidefläche/ Ackerfläche
Baurecht	RROP: Tourismus& Erholung; FNP: Wohnbau- & gem. Bauflächen; Flurstück 42/15; 38/3; 35/5; vorh. Bez. B-Plan notwendig
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/Brodersdorfer Weg“ – 120 m Bus: KVG 14/ VKP 102: 500 m / 7 Min.
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Bauernvogtredder: ca. 15 Min. (1,1 km); Auto: ca. 5 Min. (2,1 km)
Sonstiges	
Strandnähe	Entfernung: ca. 1,5 km
Weitere Angebote (bis max. 500m Entfernung)	Spielplatz; Tankstelle; Florist; DRK-Kindergarten; SUP-Shop



OPTION C – „WIESE“ MERGELGRABEN/ STEINER WEG/ BRODERSDORFER WEG

Darstellung Flächenbedarf



Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de>
Stand: 09.09.2021

Eckdaten	Mergelgraben/ Steiner Weg, 24235 Laboe - Wiese
Flächenbedarf	Ca. 8.000m ² (siehe beispielhafte Darstellung links oben)
Bodenrichtwert	Angrenzende Wohngebiete 250 € bis 260 €/m ²
Mögliche Hemmnisse	Grundstückserwerb von privat; Nutzungsänderung; ggf. Bodenbeschaffenheit
Standortnachteile	Kaum Gastronomie & Einzelhandel/ Attraktionen in 500m Umkreis
Standortvorteile	Bestehende Zufahrt von Bundesstraße über Steiner Weg; Randlage an regionalem Grünzug
Zuschläge Baukosten	Erschließung; ggf. Bodenverdichtung notw.
Grundstückswert	Ca. 260 €/m ² x 8.000 m ² = 2.000.000 € (Annahme)





AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

04.1 Option C - "Wiese" Mergelgraben/ Steiner Weg/ Brodersdorfer Weg

04.2 Option D - "Brachfläche Nord" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

04.3 Option E - "Brachfläche Süd" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



OPTION D – „BRACHFLÄCHE NORD“ SCHMETTERLINGSWEG/ BRODERSDORFER WEG



Quelle: <https://www.bing.com/maps/>; Stand: 16.07.2021



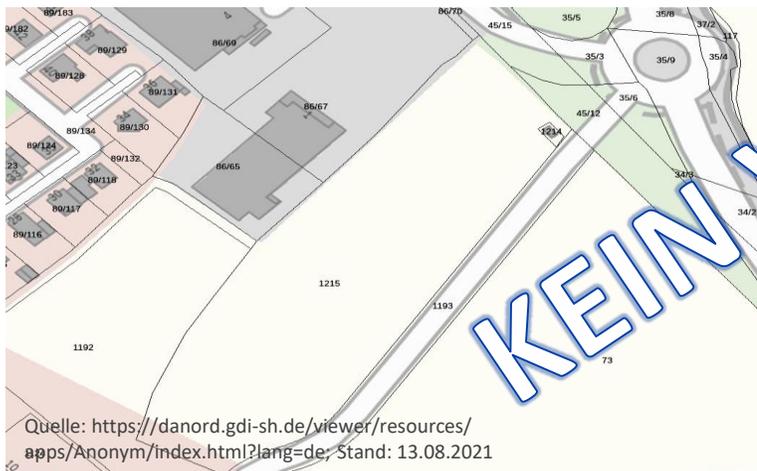
KEIN VERKAUFSINTERESSE!

Eckdaten	Brachfläche Nord" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg	
Lage Grundstück	Süd-östlicher Ortsrand von Laboe, angrenzend an Gewerbe- und Wohn-Bebauung	
Fläche Grundstück	ca. 15.530 m ² (Kartenlänge ca. 564,83 m)	
Eigentum	Privatbesitz	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Ackerfläche; tw. Baustellenstraße sowie Lager- und Ringierfläche für angrenzendes Wohn-Neubauegebiet; Regenrückhaltebecken	
Baurecht	RROP: Tourismus& Erholung; FNP: Gewerbliche Bauflächen sowie Landwirtschaftliche Flächen; Flurstücke Hauptfläche: 1215; Umgebung: 86/67, 86/65, 1192, 73; Grünflächen am Kreisverkehr: 34/3, 35/6, 45/12, 45/12, B-Plan vorhanden, vorhabenbezogene Änderung des B-Planes notwendig; Aktuell: Im Rahmen eines Bauantrages wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen erklärt.	
Wohnort		
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/Brodersdorfer Weg“ – 75 m Bus: KVG 14/ VKP 102: 650 m / 8 Min.	
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Brodersdorfer Weg: ca. 17 Min. (1,4 km); 5 Min. (1,7 km)	Auto: ca.
Sonstiges		
Strandnähe	Entfernung: ca. 1,6 km	
Weitere Angebote (bis max. 500m Entfernung)	Spielplatz; Tankstelle; Einzelhandel; Drogerie; Florist; SUP-Shop; Yacht-Charter; Fahrschule; Tierpension	



OPTION D – „BRACHFLÄCHE NORD“ SCHMETTERLINGSWEG/ BRODERSDORFER WEG

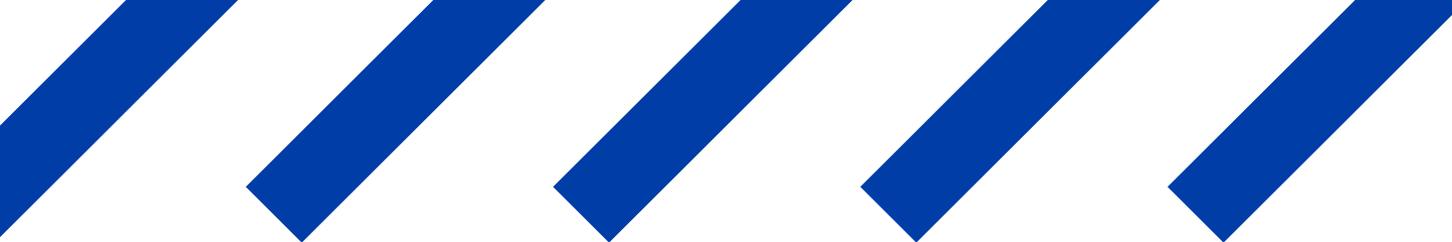
Darstellung Flächenbedarf



Eckdaten	Brachfläche Nord" Schmetterlingweg/ Brodersdorfer Weg
Flächenbedarf	Ca. 8.000m ² (siehe oben, siehe Karte Darstellung links oben)
Bodenrichtwert	Angrenzende Wohngebiete 60 € bis 310 €/m ² ; angrenzendes Gewerbegebiet 120 €/m ²
Mögliche Hemmnisse	Kein Grundstückserwerb von privat; ggf. Bodenbeschaffenheit
Standortnachteile	Viele einzelne Flurstücke; Regenrückhaltebecken im südl. Bereich; keine Gastronomie / Attraktionen in 500m Umkreis
Standortvorteile	Großzügige Fläche vorhanden; Nutzung als Gewerbegebiet tw. vorgesehen = einfachere Nutzungsänderung; einfache Zufahrt von Bundesstraße über Steiner Weg; Randlage an Regionalem Grünzug, Erschließung größtenteils vorhanden
Zusätzliche Baukosten	Rest-Erschließung sowie ggf. Bodenverdichtung notw.
Grundstückswert	Ca. 120 €/m ² x 8.000 m ² = 960.000 € (Annahme)



KEIN VERKAUFSINTERESSE!



AGENDA

01 Anforderungskatalog Schwimmbad

02 Übersicht aller Standorte

03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020

04 Untersuchung weiterer Standortvarianten

04.1 Option C - "Wiese" Mergelgraben/ Steiner Weg/ Brodersdorfer Weg

04.2 Option D - "Brachfläche" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

04.3 Option E - "Brachfläche Süd" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg

05 Zusammenfassung der Optionen

06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern

07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



OPTION E – „BRACHFLÄCHE SÜD“ SCHMETTERLINGSWEG/ BRODERSDORFER WEG

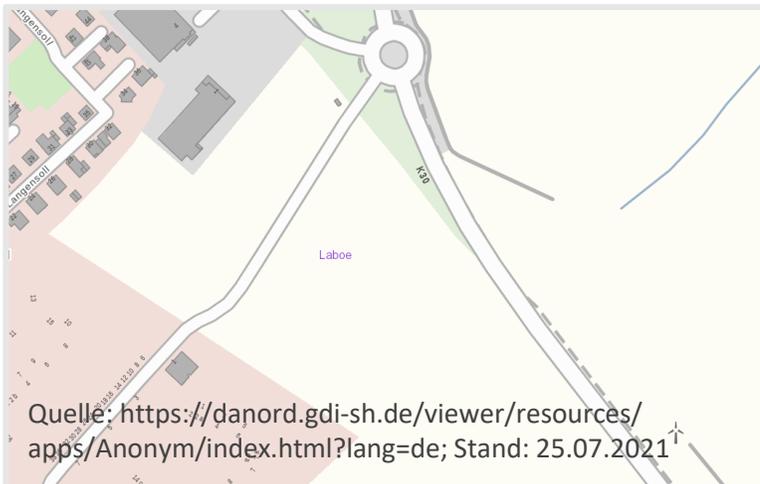


Eckdaten	
Lage Grundstück	Süd-östlicher Ortsrand von Laboe angrenzend an Gewerbeflächen und Wohn-Bebauung
Fläche Grundstück	ca. 36.816m ² (Kantenlänge ca. 838,68 m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Ackerfläche; tw. Baustellenstraße sowie Lager- und Rangierfläche für angrenzendes Wohn-Neubauggebiet; Regenrückhaltebecken
Baurecht	RROP: Tourismus& Erholung; FNP: Gewerbliche Bauflächen sowie Landwirtschaftliche Flächen; Flurstücke Hauptfläche:73; Rückhaltebecken und Umgebung: 70,71,72; Grünflächen am Kreisverkehr: 34/3, 35/6, 45/12, 45/12; vorh. Bez. B-Plan notwendig
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/Brodersdorfer Weg“ – 75 m Bus: KVG 14/ VKP 102: 650 m / 8 Min.
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Brodersdorfer Weg: ca. 20 Min. (1,5 km); Auto: ca. 6 Min. (2,2 km)
Sonstiges	
Strandnähe	Entfernung: ca. 1,7 km
Weitere Angebote (bis max. 500m Entfernung)	Spielplatz; Tankstelle; Einzelhandel; Drogerie; Florist; SUP-Shop; Yacht-Charter; Fahrschule; Tierpension



OPTION E – „BRACHFLÄCHE SÜD“ SCHMETTERLINGSWEG/ BRODERSDORFER WEG

Darstellung Flächenbedarf



Eckdaten	Brachfläche Nord" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg
Flächenbedarf	Ca. 8.000m ² (siehe beispielhafte Darstellung links oben)
Bodenrichtwert	Angrenzende Wohngebiete 60 € bis 310 €/m ² ; angrenzendes Gewerbegebiet 120 €/m ²
Mögliche Hemmnisse	Grundstückserwerb von privat; ggf. Bodenbeschaffenheit
Standortnachteile	Viele einzelne Flurstücke; Regenrückhaltebecken im südl. Bereich; keine Gastronomie / Attraktionen in 500m Umkreis
Standortvorteile	Großzügige Fläche vorhanden; Nutzung als Gewerbegebiet tw. vorgesehen = einfachere Nutzungsänderung; einfache Zufahrt von Bundesstraße über Steiner Weg; Randlage an Regionalem Grünzug
Zuschläge Baukosten	Erschließung; ggf. Bodenverdichtung notw.
Grundstückswert	Ca. 120 €/m ² x 8.000 m ² = 960.000 € (Annahme)





AGENDA

- 01 Anforderungskatalog Schwimmbad
- 02 Übersicht aller Standorte
- 03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020
- 04 Untersuchung weiterer Standortvarianten
- 05 Zusammenfassung der Optionen**
- 06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern
- 07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten
- 08 Erarbeitung einer groben Zeitachse
- 09 Fazit



TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG

	Option A „Uferkoppel“ Prof.-Munzer-Ring 	Option B „Waldfläche“ Steiner Weg 	Option C „Wiese“ Mergelgraben/Steiner Weg/Brodersdorfer WEG 	Option D „Brachfläche Nord“ Schmetterlingsweg/Brodersdorfer Weg 	Option E „Brachfläche Süd“ Schmetterlingsweg/Brodersdorfer Weg 
Positive Aspekte	Nähe Ehrenmal, Fläche im F-Plan als Sondergebiet-Fremdenverkehr ausgewiesen	Ebene und mit viel grün eingesäumte Fläche.	verkehrsgünstige Lage, keine rechtlichen Schwierigkeiten zu erwarten, ebene und offene Fläche	verkehrsgünstige Lage, keine rechtlichen Schwierigkeiten zu erwarten, ebene und offene Fläche. Markante Lage am Ortseingang., Fläche größtenteils vorhanden	verkehrsgünstige Lage am Ortseingang, keine rechtlichen Schwierigkeiten zu erwarten, ebene und offene Fläche. Das plane Grundstück ermöglicht Varianten in der Platzierung.
Mögliche Einschränkungen:					
zeitlich	Grundstückserwerb und vorhabenbez. B-Plan notwendig	Grundstückserwerb und vorhabenbez. B-Plan notwendig	Grundstückserwerb und vorhabenbez. B-Plan notwendig	Grundstückserwerb und vorhabenbez. B-Plan notwendig	Grundstückserwerb und vorhabenbez. B-Plan notwendig
rechtlich	vorhabenbezogener B-Plan notw.	Im F-Plan als "Wohnbaufläche Zielplanung Waldumwandlung", vorhabenbezogener B-Plan notw., Einsprüche TÖBs und Nachbarn möglich	vorhabenbezogener B-Plan notw.,	vorhabenbezogener B-Plan notw.	vorhabenbezogener B-Plan notw.
Grundstückserwerb	Privateigentümer	Privateigentümer	Privateigentümer	Privateigentümer	Privateigentümer
baulich	starkes Gefälle, kleines Grundstück ->Tiefgarage (Mehrkosten Invest und Betrieb) oder Stellplätze auf anderen Grundstücken?, Buswende schwierig, neue Erschließung notwendig	Waldrodung und Herrichten erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen für Waldfläche erforderlich, neue Erschließung von K 30 notwendig	neue Erschließung notwendig. Zufahrt von Kreisstraße ist zu überprüfen.	Neue Erschließung notwendig	Neue Erschließung notwendig.

KEIN VERKAUFSINTERESSE!



AGENDA

- 01 Anforderungskatalog Schwimmbad
- 02 Übersicht aller Standorte
- 03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020
- 04 Untersuchung weiterer Standortvarianten
- 05 Zusammenfassung der Optionen
- 06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern**
- 07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten
- 08 Erarbeitung einer groben Zeitachse
- 09 Fazit



GROBBAUKOSTENERMITTLUNG AUF BASIS VON VERGLEICHBAREN BÄDERN

[BGF]



Referenz Bad	Bitterfeld	Schwerin	Riedlingen	Dessau	Ludwigsburg	
	Das Sportbad verfügt über eine 25-m Wettkampfbahn mit 6 Bahnen, ein Nichtschwimmerbecken von 10x10 mit einer max. Tiefe von 1,26 m	Schwimmhalle mit wettkampfgerechtem Schwimmerbecken mit sechs 25-MeterBahnen, Mehrzweckbecken Planschbecken mit 25m2. Massivbau.	Schwimmbecken mit vier 25-Meter-Bahnen	Neben dem wettkampffähigen großen Schwimmbecken mit sechs 25-Meter-Bahnen gibt es ein Nichtschwimmerbecken.	Schwimmbecken mit sechs 25-Meter-Bahnen	Hauptbecken 6 Bahnen mit 25m Länge Lehrschwimmbecken 10 x 16,5m
Bruttogeschossfläche gesamt [m ² BGF]	4.239 m ²	4.523 m ²	2.250 m ²	3.764 m ²	3.164 m ²	3.000 m ²
Kostengruppe 300/400 [€ Brutto]	9.950.000	11.250.000	7.450.000	11.448.000	7.200.000	9.200.000
Kostenindex Brutto [€ / m ²] Inkl. Berücksichtigung Preisniveau	2347*1,1 =2582	2488*1,1= 2737	3311*1,1= 3642	3041**1,1 5=3497	2276*1,23= 2799	Durchschnitt = 3.051 €/m ²
Quelle:	BKI	BKI	GMF	BKI, GMF	GMF	



GROBBAUKOSTENERMITTLUNG AUF BASIS VON VERGLEICHBAREN BÄDERN

[WF]

						
Referenz Bad	Bitterfeld	Schwerin	Riedlingen	Dessau	Ludwigsburg	
	Das Sportbad verfügt über eine 25-m Wettkampfbahn mit 6 Bahnen, ein Nichtschwimmerbecken von 10x10 mit einer max. Tiefe von 1,26 m	Schwimmhalle mit wettkampfgerechtem Schwimmerbecken mit sechs 25-MeterBahnen, Mehrzweckbecken Planschbecken mit 25m2. Massivbau.	Schwimmbecken mit vier 25-Meter-Bahnen	Neben dem wettkampffähigen großen Schwimmbecken mit sechs 25-Meter-Bahnen gibt es ein Nichtschwimmerbecken.	Schwimmbecken mit sechs 25-Meter-Bahnen	Hauptbecken 6 Bahnen mit 25m Länge Lehrschwimmbecken 10 x 16,5m
Wasserfläche [m ² WF]	475	648	315	591	582	540
Kostengruppe 300/400 [€ Brutto]	9.950.000	11.250.000	7.450.000	11.448.000	7.200.000	10.200.000
Kostenindex Brutto [€ / m ² WF] Inkl. Berücksichtigung Preisniveau	21.772	17.361	23.651	19.371	12.371	Durchschnitt =18.905 €/m ²



GROBBAUKOSTENERMITTLUNG AUF BASIS VON VERGLEICHBAREN BÄDERN

	[BGF]	[WF]
	Ostseebad Laboe <small>Kreis Pfln</small>	Ostseebad Laboe <small>Kreis Pfln</small>
	Hauptbecken 6 Bahnen mit 25m Länge Lehrschwimmbecken 10 x 16,5m	Hauptbecken 6 Bahnen mit 25m Länge Lehrschwimmbecken 10 x 16,5m
Wasserfläche [m ² WF]		540
Bruttogeschossfläche gesamt [m ² BGF]	3.000 m ²	
Kostengruppe 300/400 [€ Brutto]	9.200.000	10.200.000
Kostenindex Brutto [€ / m ²] <small>Inkl. Berücksichtigung Preisniveau</small>	Durchschnitt = 3.051 €/m ²	Durchschnitt = 18.905 €/m ²

Ergebnis der Vergleichsbewertung aus
Bruttogeschossfläche [BGF]
und Wasserfläche [WF]:

Gewählter Wert für die Investitionssumme für KG 300/ 400:

10.000.000 € Brutto



GROBBAUKOSTENERMITTLUNG AUF BASIS VON VERGLEICHBAREN BÄDERN

Kostengruppe DIN 276	Bezug	Größe	Einheit	Kostensatz	Einheit	Bemerkung	Teilbetrag (Brutto)
KG 100 Grundstück	m ² GF	8.000	qm	150	Euro/ qm	Annahme	*1.200.000 Euro
KG 200 Herrichten / Erschließen	m ² GF	8.000	qm	50	Euro/ qm	Zzgl. Verkehrerschließung	*1.000.000 Euro
KG 300 / 400 Bauwerk	BGF	3.000	qm	3.333	Euro / qm		10.000.000 Euro
KG 500 Außenanlagen	Kosten	Parken 3.500 Grün 1.500	qm qm	100 40	Euro / qm		410.000 Euro
KG 600 Ausstattung	% Kosten			2	% KG 300/400		200.000 Euro
KG 700 Baunebenkosten	% Kosten			25	% KG 300/400		2.500.000 Euro
Zwischensumme KG 100 - 700							15.310.000 Euro
Preissteigerung 2021- 2024 (200-700)	% Kosten			20%	% KG 200 -700	Annahme	3.062.000 Euro
KOSTENPROGNOSE (Brutto, Gerundet)							<u>18.400.000 Euro</u>

*KG 100 Annahme, da Bodenrichtwerte unterschiedlich sind und noch keine Verhandlungen geführt wurden.

*KG 200 Annahme, da Grundstücke unterschiedlich erschlossen sind und nicht einzeln bewertet werden.



AGENDA

- 01 Anforderungskatalog Schwimmbad
- 02 Übersicht aller Standorte
- 03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020
- 04 Untersuchung weiterer Standortvarianten
- 05 Zusammenfassung der Optionen
- 06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern
- 07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten**
- 08 Erarbeitung einer groben Zeitachse
- 09 Fazit



BETRIEBSKOSTEN FORECAST 10 JAHRE

-In Zusammenarbeit mit GMF-

Index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Eintrittspreise Steigerung	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Besucher	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	2,00%	1,00%
Preissteigerung Verleih, Shop, Gastro	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Personal	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Energie	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Allgemeine Kostensteigerung	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kommentar		Beispiel Nachattraktivierung					Nachattraktivierung			

Erträge	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bad	207.500 €	211.665 €	215.899 €	228.960 €	231.250 €	231.250 €	231.250 €	228.938 €	256.868 €	259.437 €
Besucher	44.000	44.880	45.778	46.235	46.698	46.698	46.698	46.231	47.155	47.627
Ertrag pro Kopf	4,72 €	4,72 €	4,72 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	5,45 €	5,45 €
Kombi	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Besucher	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Ertrag pro Kopf	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sauna	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Besucher	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Ertrag pro Kopf	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Solarien	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ertrag pro Kopf	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aqua Kurse	40.000 €	40.000 €	40.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	46.200 €	46.200 €
Shopartikel	10.000 €	10.250 €	10.506 €	10.769 €	11.038 €	11.314 €	11.597 €	11.887 €	12.184 €	12.489 €
Fitness	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Wellness / Beauty	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sonstiger Umsatz	70.000 €	71.750 €	73.544 €	75.382 €	77.267 €	79.199 €	81.179 €	83.208 €	85.288 €	87.420 €
Erlöse Gastronomie	35.200 €	36.080 €	36.982 €	37.907 €	38.854 €	39.826 €	40.821 €	41.842 €	42.888 €	43.960 €
Gesamterlöse, brutto	362.700 €	369.745 €	376.931 €	395.018 €	400.409 €	403.588 €	406.847 €	407.874 €	443.428 €	449.506 €
netto	334.700 €	343.432 €	350.106 €	366.906 €	371.914 €	374.866 €	377.893 €	378.847 €	411.871 €	417.516 €
Wareneinsatz Gesamt	14.800 €	15.170 €	15.549 €	15.938 €	16.336 €	16.745 €	17.163 €	17.593 €	18.032 €	18.483 €
Rohertrag	319.900 €	328.262 €	334.557 €	350.968 €	355.577 €	358.122 €	360.730 €	361.255 €	393.838 €	399.033 €



BETRIEBSKOSTEN FORECAST 10 JAHRE

-In Zusammenarbeit mit GMF-

Operative Kosten										
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,...)	514.700 €	524.994 €	535.494 €	546.204 €	557.128 €	568.270 €	579.636 €	591.229 €	603.053 €	615.114 €
Energie	248.600 €	261.030 €	274.082 €	287.786 €	302.175 €	317.284 €	333.148 €	349.805 €	367.295 €	385.660 €
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	83.500 €	85.170 €	86.873 €	88.611 €	90.383 €	92.191 €	94.035 €	95.915 €	97.834 €	99.790 €
Steuern/Versicherungen/Abgaben	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €	22.082 €	22.523 €	22.974 €	23.433 €	23.902 €
Marketing	24.000 €	24.480 €	25.704 €	26.989 €	28.339 €	29.756 €	31.243 €	32.806 €	34.446 €	36.168 €
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	22.000 €	22.440 €	22.889 €	23.347 €	23.814 €	24.290 €	24.776 €	25.271 €	25.777 €	26.292 €
Betriebskosten gesamt	912.800 €	938.514 €	965.850 €	994.160 €	1.023.487 €	1.053.872 €	1.085.360 €	1.117.999 €	1.151.838 €	1.186.927 €
Deckungsbeitrag I	-592.900 €	-610.252 €	-631.293 €	-643.192 €	-667.909 €	-695.750 €	-724.631 €	-756.745 €	-757.999 €	-787.894 €
Fixe Kosten										
Neutraler Aufwand (Zinsenaufwend.)	149.000 €	0 €	0 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €
Neutraler Ertrag (Betr.kostenzusch.)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	602.833 €
Abschreibungen	666.200 €	630.400 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €
Kosten Geschäftsführung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rücklagen Instandhaltung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rücklagen Attraktivierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Deckungsbeitrag II*	-1.408.100 €	-1.240.653 €	-1.297.493 €	-1.458.392 €	-1.483.109 €	-1.510.950 €	-1.539.831 €	-1.571.945 €	-1.573.199 €	-1.603.094 €

*So Fördermittel in die Betrachtung einfließen, verändern sich dargestellter Zins und AfA im gleichen Prozentsatz, in der sich die Gesamtinvestitionssumme reduziert.

Der Forecast berücksichtigt folgende Parameter:

- Regelmäßige Eintrittspreissteigerungen alle 4-5 Jahre (angepasst an allg. Preissteigerungsrate sowie an etwaige Nachattraktivierungen in der Anlage)
- Besucherzahlenveränderungen siehe Index
- Personalkostensteigerung 2% pro Jahr
- Allgemeine Preissteigerung 2,5% pro Jahr
- Energiekostensteigerung 3,0% pro Jahr

Zur Herleitung der Betriebskosten siehe Anlage!



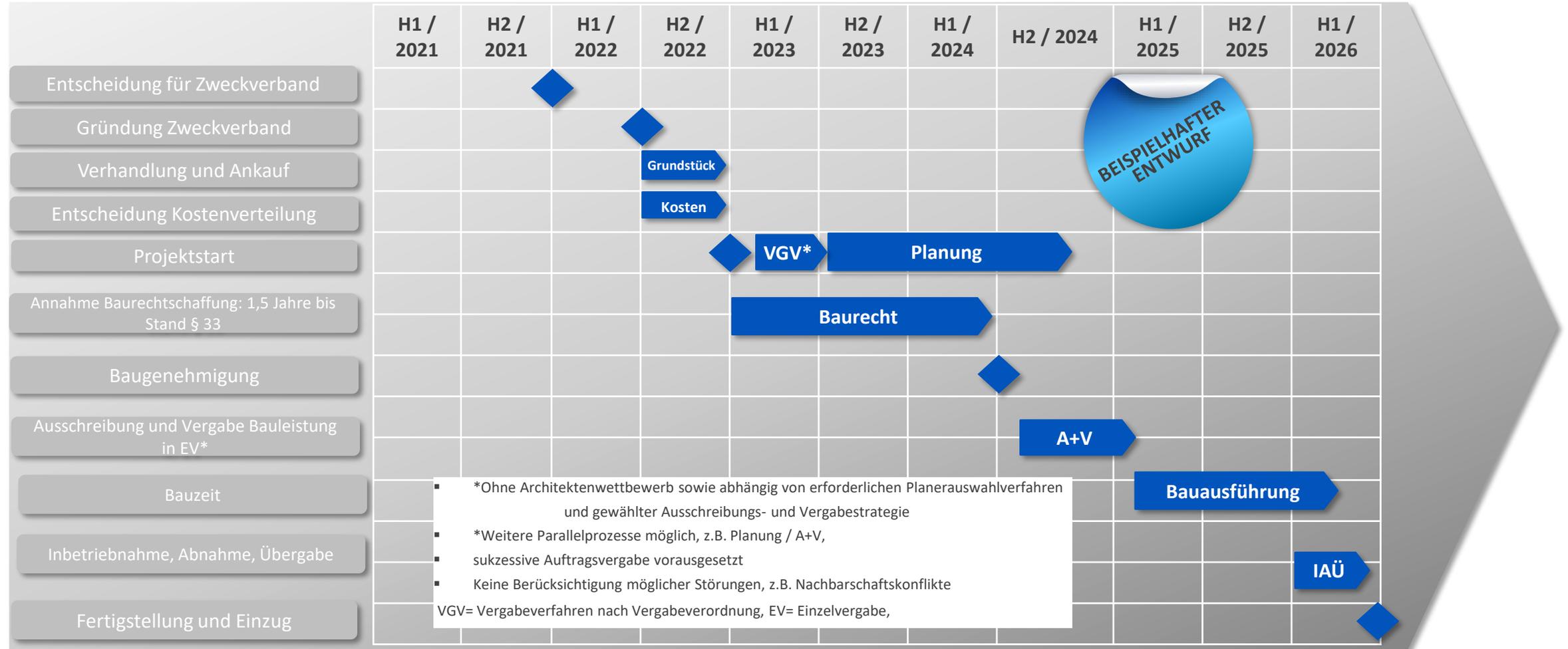
AGENDA

- 01 Anforderungskatalog Schwimmbad
- 02 Übersicht aller Standorte
- 03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020
- 04 Untersuchung weiterer Standortvarianten
- 05 Zusammenfassung der Optionen
- 06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern
- 07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten
- 08 Erarbeitung einer groben Zeitachse**
- 09 Fazit



SCHEMATISCHER GROBTERMINPLAN EIGENREALISIERUNG

Möglicher Zeitablauf der Realisierung und Umsetzung





AGENDA

- 01 Anforderungskatalog Schwimmbad
- 02 Übersicht aller Standorte
- 03 Standorte aus Präsentation vom 27.10.2020
- 04 Untersuchung weiterer Standortvarianten
- 05 Zusammenfassung der Optionen
- 06 Grobbaukostenermittlung auf Basis von vergleichbaren Bädern
- 07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten
- 08 Erarbeitung einer groben Zeitachse
- 09 Fazit**

////// FAZIT

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden 5 Grundstücke im Gebiet der Gemeinde Laboe in Bezug auf ihre wirtschaftliche Nutzung für ein Sportschwimmbad für Schul- und Vereinssport bewertet.

Da alle untersuchten Grundstücke sich nicht im Eigentum der Gemeinde Laboe befinden und erst noch erworben werden müssen und auch für alle Grundstücke noch ein Vorhaben bezogener B-Plan erstellt werden muss, sind die Unterschiede der Grundstücke nur in einigen Punkten deutlich sichtbar.

Bei der Option A „Uferkoppel“ entsteht ein zusätzlicher Aufwand für Bau- und Betrieb einer Tiefgarage, da das Grundstück für ebenerdige Stellplatzflächen auf dem Grundstück zu klein sind. Zudem müssen die Busse notgedrungen beim Wenden an der Kreuzung Strandstraße/ Prof.-Munzer-Ring zurücksetzen .

Bei der Option B „Waldfläche“ sind Ersatzflächen zu schaffen und es ist eine neue Anbindung von der Kreisstraße erforderlich.

Die Grundstücksoption D „Brachfläche Nord“ steht zwischenzeitlich nicht mehr zur Verfügung, da keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Die Option C „Wiese“ sowie die Option E „Brachfläche Süd“ sind ausreichend groß und ähneln sich aus wirtschaftlicher Sicht, allerdings hat die Option E den Vorzug, dass die Verkehrsanbindung bereits besteht. Bei der Option C läuft Ende 2021 eine Anhandgabe an einen Investor aus.

Aus diesen Überlegungen wird aus Sicht Drees & Sommer das Grundstück der Option E „Brachfläche Süd“ Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg zur Weiterentwicklung für den geplanten Neubau des Schwimmbades empfohlen, sofern ein angemessener Kaufpreis verhandelt werden kann.

Da allerdings die Option C ähnlich geeignet ist (und das Grundstück dann tatsächlich Anfang 2022 zur Verfügung steht), kann der ausgehandelte Kaufpreis des Grundstücks entscheiden.

Kiel, den 10.09.2021, Joachim Lenschow

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER



GMF

Kompetenz für Bäder & Thermen

Betriebswirtschaftliche Prognose

Neubau Hallenbad Laboe

Auftragnehmer

GMF GmbH & Co. KG
Floriansbogen 2/4
82061 Neuried
Tel. +49 89 74518-0
Fax +49 89 74518-433
info@gmfneuried.de
www.gmfneuried.de

Verfasser

Herr Wolfgang Debus

Rechtliche Hinweise:

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

Die Aussagen und Ergebnisse des vorliegenden Konzeptes geben die Erfahrungen der GMF in den Bereichen Betriebsführung, Projektentwicklung und Beratung von Freizeitbädern, Thermen sowie Aqua-Parks 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 mbH und 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.

Betriebswirtschaftliche Parameter

Projektdaten		Afa und Zins*	
Projekt/Betrieb:	Laboe	Investition Gesamt (netto):	14.900.000 €
Art des Bades (Freibad/Thermalbad/ usw.):	Sportbad 2024	Planungskosten KG 700	2.980.000 €
Betriebsjahr:		Baukosten Gesamt KG 200-600	11.920.000 €
Anzahl der Spinde gesamt:	180	Anteil Gebäude (KG 300)	6.079.200 €
Gebäudevolumen (Bruttorauminhalt):		Anteil Technik (KG 400)	4.768.000 €
Wasserfläche (Gesamt, ohne Freibad):	540	Afa Technik/Gebäude linear/Jahr	666.196 €
Öffnungstage im Jahr:	340	100 % Fremdfinanzierung zu Kommunalkreditkondition	1,00%
Mehrwertsteuer (nur die Zahl eingeben)	19 % MwSt.	Zinsbelastung pro Jahr	149.000 €
MwSt. ermäßigt (nur die Zahl eingeben)	7 % MwSt.		
Investitions in Mio. € (netto inkl. Nebenk.):	14,9		

Öffnungstage

Die Anlage ist ganzjährig geöffnet. Ausnahmen bilden eine jährlich notwendige Revision (ca. 3 Wochen) sowie ggf. einzelne Schließtage (z. B. Weihnachten).

→ jährlich im Schnitt 340 Tage geöffnet

Öffnungszeiten Öffentlichkeit

Betrieb: Laboe

Betriebsjahr: 2024

	Sportbad			Std.
Montag	9,00	-	20,00	11,00
Dienstag	9,00	-	20,00	11,00
Mittwoch	9,00	-	20,00	11,00
Donnerstag	9,00	-	20,00	11,00
Freitag	9,00	-	20,00	11,00
Samstag	10,00	-	18,00	8,00
Sonntag	10,00	-	18,00	8,00

Durchschnittl. ÖZ Bad* pro Tag 10

Für die Öffentlichkeit ist das Bad im Schnitt 10 Stunden am Tag geöffnet, **es findet eine Parallelnutzung mit Schulen und Vereinen statt.**

Hierbei wurden die Öffnungszeiten des bisherigen Bades vornehmlich in den Abendzeiten moderat ausgedehnt.

Schulen und Vereine

Schulnutzungszeiten sind von Montag bis Freitag 8 bis 15 Uhr,

Vereinszeiten Montag bis Freitag von ca. 15 bis 20 Uhr.

Geplant ist, maximal 3 Bahnen für Schulen und/oder Vereine zur Verfügung zu stellen. In Ausnahmefällen kann dies auf 4 Bahnen erweitert werden.

Besucherprognose

Die Planung der Besucher beruht auf GMF Benchmarks für Sportbäder mit mehr als 250m² Wasserfläche, sowie den aktuellen Bäderreports der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen und des Altenburg Bäderreports. (Hier lag der Besucherdurchschnitt 2019 bei 74.320 zahlenden Gästen.)

Ferner sind die Besucherzahlen des Bestandsbades als kalkulatorische Grundgröße berücksichtigt worden.

Besucherplanung

Real Case	Jahresbesucher	Anteil in %
Bad	44.000	100,00%
Kombi		0,00%
Sauna	-	0,00%
Gesamt I	44.000	100,00%
Freibad		
Schulen & Vereine	28.000	
Gesamt II	72.000	

Best Case	Jahresbesucher	Anteil in %
Bad	52.800	100,00%
Kombi	-	0,00%
Sauna	-	0,00%
Gesamt I	52.800	100,00%
Freibad	-	
Schulen & Vereine	28.000	
Gesamt II	80.800	

Worst Case	Jahresbesucher	Anteil in %
Bad	35.200	100,00%
Kombi	-	0,00%
Sauna	-	0,00%
Gesamt I	35.200	100,00%
Freibad	-	
Schulen & Vereine	28.000	
Gesamt II	63.200	

Tarifstruktur

Vorgeschlagen wird:

Bad: Tag- (Basistarif) 1,5 Std. Sportschwimmer

Tarifgruppen

Bad: Erwachsene, Kinder, Ermäßigte, Familienkarten*, Schulen/Vereine

*Kleinfamilienkarte: 1 Erwachsener, 2 Kinder oder 2 Erwachsene, 1 Kind
oder

Familienkarte: 2 Erwachsene, 2 Kinder; jedes weitere Kind vergünstigter Preis

Neben den Einmaleintritten sollte es Geldwert-/Bonuskarten geben (z. B.

50/100/150 EUR mit 5-15% Rabatt auf die Standard-Eintrittspreise).

Betrieb: Laboe

Betriebsjahr:

2024

Zeiteinheiten und Eintrittspreise

Angebot	Zeiteinheit	Pauschal	Erwachsene	Kinder	Ermäßigte	Familienkarte	Geldwertkarte
						(4 Personen)	20%
Bad	Tag		6,00 €	4,00 €	5,00 €	16,00 €	4,80 €
	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Sport 1,5h		4,00 €	2,50 €	3,00 €		3,20 €
Kombi							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
Sauna							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
Freibad							0,00 €
							0,00 €
	Saisonkarte						
Schulen & Vereine	Nutzung p. Person	2,50 €					

Aus der Nutzung und Verteilung der Tarifgruppen ergeben sich folgende Brutto-Durchschnittserlöse je Gast:

Bad: 4,70 €

Für die Nutzung durch Schüler oder Vereine sollte mind. der 1,5h-Tarif Kinder zugrunde gelegt werden (entspricht auch dem Benchmark für Nutzung Schulen/Vereine).

Schulen/Vereine: 2,50 € *

* Im Bäderdurchschnitt werden im Schul-Vereinssport Nutzungsentgelte in dieser Höhe generiert. Es handelt sich dennoch um eine kalkulatorische Größe, da i.d.R. eine Querverrechnung, bzw. interner Ausgleich erfolgt

Personalbedarf

Im Einzelnen wurde folgender Personalbedarf ermittelt:

Überschlägige Berechnung Personal	Kasse	FAB	Rettungschw.	Reinigung	Gastronomie	Grundreinigung
Durchschn. Öffnungsstunden	10	10	10	10	10	-
Vor- und Nachlauf	-	2,0	1,0	-	-	3,0
Anzahl Mitarbeiter pro Schicht	1,0	1,0	1,0	0,5	-	2,0
Öffnungstage im Jahr	340	340	340	340	340	340
Benötigt werden	2,2	2,6	2,4	1,1	0,0	1,3

Daraus ergibt sich der Gesamt-Personalbedarf von 11 Vollzeitäquivalenten:

Abteilungen	Mitarbeiter VZ-Stellen	Monatsgehalt brutto
Betriebsleitung	0,5	4.400 €
Verwaltung	0,5	2.500 €
Empfang/Kasse	2,2	2.500 €
Fachkräfte Aufsicht	2,6	2.800 €
Rettungsschwimmer	2,4	2.100 €
Saunaaufsicht		
Haustechnik/ Instandhaltung	1,0	3.000 €
Gastronomie	-	0 €
Reinigung	1,1	2.500 €
Grundreinigung	1,3	2.300 €
Fitness/Kurse	-	0 €
Wellness/Spa	-	-
Freibadsaison		
Personalkosten Gesamt I	11	22.100 €

Die Stellen sollten bzw. müssen zu großem Teil mit Teilzeitkräften sowie geringfügig beschäftigten Mitarbeitern besetzt werden.

Planung 2. volles Betriebsjahr

Abhängig vom Eröffnungstermin wird das erste Betriebsjahr ein Rumpfbetriebsjahr sein. Durch die Notwendigkeit der Platzierung der Anlage auf dem Bädermarkt ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Besucherzahlen **frühestens ab dem 2. vollen Betriebsjahr** eintreten werden.

GMF Betriebskostenprognose :

Deckungsbeitragsrechnung - Real Case

Betriebsjahr:	2024		
Betrieb:	Laboe		
	Umsatzerlöse in € brutto	DB in %	
Bad	207.500	57,21%	
Kombi	0	0,00%	
Sauna	0	0,00%	
Wellness/Spa	0	0,00%	
Fitness	0	0,00%	
Schulen & Vereine	70.000	19,30%	
Freibad	0	0,00%	
Gastronomie nur Automaten	35.200	9,70%	
Solarium	0	0,00%	
Sonstiger Verkauf & Verleih	10.000	2,76%	
Kurse	40.000	11,03%	
Sonstiger Umsatz (z.B. Pacht)	0	0,00%	
Brutto-Umsatz	362.700	100	
Netto-Umsatz	334.700	100	
Wareneinsatz gesamt	14.800	4,42%	
Rohertrag	319.900	95,58%	
Operative Kosten			
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, LoBu,...)	514.700	153,78%	
Energie	248.600	74,28%	
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	83.500	24,95%	
Steuern/Versicherungen/Abgaben	20.000	5,98%	
Marketing	24.000	7,17%	
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	22.000	6,57%	
Betriebskosten gesamt	912.800	272,72%	
Deckungsbeitrag I	-592.900	-177,14%	
Fixe Kosten			
Neutraler Aufwand (Zinsenaufwend.)	149.000	44,52%	
Neutraler Ertrag (Betr.kostenzusch.)	0	0,00%	
Abschreibungen	666.200	199,04%	
Kosten Geschäftsführung		0,00%	
Rücklagen Instandhaltung		0,00%	
Rücklagen Attraktivierung		0,00%	
Deckungsbeitrag II	-1.408.100	-420,71%	
Deckungsbeitrag II Best Case			
	-1.430.600		
Deckungsbeitrag II Worst Case			
	-1.385.600		

Umsatz:

Bad:

- Durchschnittserlös pro Gast 4,70

Schulen Vereine:

Durchschnittserlös pro Nutzung 2,50 €

Sonstiger Verleih & Verkauf:

- Benchmark GMF pro Gast 0,20 €.

Kurse:

- Benchmark Kurseinnahmen GMF für vergleichbare Sportbäder mit Lehrschwimmbecken

Gastronomie (Automaten):

Benchmark GMF pro Gast 0,80 €

Wareneinsatz:

- 60 % Shopumsatz netto

Kosten:

Energie:

Gesamtenergieverbrauch (nach Gästen, Real Case)		
Wärme	kWh	1.025.577
Strom	kWh	539.369
Wasser	m ³	12.375
Abwasser	m ³	12.375

Gesamtenergieverbrauch (nach Wasserfläche)		
Wärme	kWh	1.235.984
Strom	kWh	666.297
Wasser	m ³	13.567
Abwasser	m ³	13.567

Zur Kalkulation der Kosten wird der Mittelwert aus den Verbräuchen nach Gästen und Wasserfläche herangezogen

Gesamtenergiekosten Real Case	
Wärme	90.462 €
Strom	120.567 €
Wasser	10.377 €
Abwasser	27.239 €
Gesamt	248.645 €

Gesamtenergieverbrauch (nach Gästen, Best Case)		
Wärme	kWh	1.150.925
Strom	kWh	605.292
Wasser	m ³	13.888
Abwasser	m ³	13.888

Gesamtenergiekosten Best Case	
Wärme	95.476 €
Strom	127.159 €
Wasser	10.982 €
Abwasser	28.827 €
Gesamt	262.444 €

Gesamtenergieverbrauch (nach Gästen, Worst Case)		
Wärme	kWh	900.228
Strom	kWh	473.447
Wasser	m ³	10.863
Abwasser	m ³	10.863

Gesamtenergiekosten Worst Case	
Wärme	85.449 €
Strom	113.974 €
Wasser	9.772 €
Abwasser	25.651 €
Gesamt	234.845 €

Forecast 10 Jahre

Index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Eintrittspreise Steigerung	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Besucher	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	2,00%	1,00%
Preissteigerung Verleih, Shop, Gastro	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Personal	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Energie	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Allgemeine Kostensteigerung	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kommentar	Beispiel Nachattraktivierung					Nachattraktivierung				

Erträge	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bad	207.500 €	211.665 €	215.899 €	228.960 €	231.250 €	231.250 €	231.250 €	228.938 €	256.868 €	259.437 €
Besucher	44.000	44.880	45.778	46.235	46.698	46.698	46.698	46.231	47.155	47.627
Ertrag pro Kopf	4,72 €	4,72 €	4,72 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	5,45 €	5,45 €
Konstl	0 €									
Besucher	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Ertrag pro Kopf	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sauna	0 €									
Besucher	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Ertrag pro Kopf	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Solarien	0 €									
Ertrag pro Kopf	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aqua Kurse	40.000 €	40.000 €	40.000 €	42.000 €	46.200 €	46.200 €				
Shopticket	10.500 €	10.500 €	10.500 €	10.769 €	11.038 €	11.314 €	11.597 €	11.887 €	12.184 €	12.489 €
Fitness	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Wellness / Beauty	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sonstiger Umsatz	70.000 €	71.750 €	73.544 €	75.382 €	77.267 €	79.199 €	81.179 €	83.208 €	85.288 €	87.420 €
Erträge Gastronomie	35.200 €	35.990 €	36.962 €	37.907 €	38.854 €	39.825 €	40.821 €	41.842 €	42.889 €	43.960 €
Gesamtergebnis Gesamt	362.700 €	369.745 €	376.931 €	395.018 €	400.409 €	403.588 €	406.847 €	407.874 €	443.428 €	449.506 €
netto	334.700 €	343.432 €	350.106 €	366.906 €	371.914 €	374.866 €	377.893 €	378.847 €	414.871 €	417.516 €
Wareneinsatz Gesamt	14.800 €	15.170 €	15.549 €	15.938 €	16.336 €	16.745 €	17.163 €	17.593 €	18.032 €	18.483 €
Rohertrag	319.900 €	328.262 €	334.557 €	350.968 €	355.577 €	358.122 €	360.730 €	361.255 €	393.836 €	399.033 €
Operative Kosten										
Personal (incl. Nebenkosten, Bekleidung, Leih...)	514.700 €	524.994 €	535.494 €	546.204 €	557.128 €	568.270 €	579.636 €	591.229 €	603.053 €	615.114 €
Energie	248.600 €	261.030 €	274.062 €	287.786 €	302.175 €	317.284 €	333.148 €	349.805 €	367.295 €	385.660 €
Instandhaltung/Wartung/Betriebsbedarf	83.500 €	85.170 €	86.873 €	88.611 €	90.383 €	92.191 €	94.035 €	95.915 €	97.834 €	99.790 €
Steuern/Versicherungen/Kapital	20.000 €	20.400 €	20.800 €	21.224 €	21.649 €	22.082 €	22.523 €	22.974 €	23.433 €	23.902 €
Marketing	24.000 €	24.480 €	25.704 €	26.989 €	28.339 €	29.756 €	31.243 €	32.806 €	34.446 €	36.168 €
Verschiedenes (Honorare, Telefon, Buchhaltung, ...)	22.000 €	22.440 €	22.889 €	23.347 €	23.814 €	24.290 €	24.776 €	25.271 €	25.777 €	26.292 €
Betriebskosten gesamt	912.800 €	938.514 €	965.850 €	994.160 €	1.023.487 €	1.053.872 €	1.085.360 €	1.117.999 €	1.151.838 €	1.186.927 €
Deckungsbeitrag I	-92.900 €	-510.252 €	-631.293 €	-683.192 €	-667.910 €	-665.750 €	-724.631 €	-756.745 €	-757.999 €	-787.894 €
Fixe Kosten										
Neutraler Aufwand (Zinsenaufwand)	149.000 €	0 €	0 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €	149.000 €
Neutraler Ertrag (Betr.kostenvermeidung)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	602.833 €
Abzweigungen	666.200 €	630.400 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €	666.200 €
Kosten Geschäftsführung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rücklagen Instandhaltung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rücklagen Attraktivierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Deckungsbeitrag II*	-1.408.100 €	-1.240.653 €	-1.297.493 €	-1.458.392 €	-1.483.109 €	-1.510.950 €	-1.539.831 €	-1.571.945 €	-1.573.199 €	-1.603.094 €

*So Fördermittel in die Betrachtung einfließen, verändern sich dargestellter Zins und AFA im gleichen Prozentsatz, in der sich die Gesamtinvestitionssumme reduziert.

Der Forecast berücksichtigt folgende Parameter:

- Regelmäßige Eintrittspreissteigerungen alle 4-5 Jahre (angepasst an allg. Preissteigerungsrate sowie an etwaige Nachattraktivierungen in der Anlage)
- Besucherzahlenveränderungen siehe Index
- Personalkostensteigerung 2% pro Jahr
- Allgemeine Preissteigerung 2,5% pro Jahr
- Energiekostensteigerung 3,0% pro Jahr

Es ist zu beachten, dass die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur, des Bädermarktes, der Wettbewerbssituation usw. nur sehr bedingt langfristig einschätzbar ist. Berücksichtigt sind Parameter, welche in der Rückschau sowie der aktuellen Entwicklung maßgeblich sind.

Im Zeithorizont von 20 Jahren ist anzuraten, eine größere Anpassung an den Bädermarkt sowie dann aktuelle Kundenbedürfnisse vorzunehmen.

Die Entwicklung des operativen Zuschussbedarfes hängt stark von der Vermarktung, der Attraktivierung der Anlage sowie der Eintrittspreisentwicklung ab.

Nachattraktivierungen sind z. B. zusätzliches Groß-Wasserspielgerät, Slack-Line über dem Becken, Fußreflexzonenparcour im Außenbereich, neue Bestuhlung/Liegen, Trinkbrunnen sowie Dekoration. Dies kann auch eine Veränderung des Farbkonzeptes in der Anlage sein. Diese Maßnahmen sollten im Rahmen des laufenden Betriebes abgebildet werden.

Größere Nachattraktivierungen sind nicht im Forecast berücksichtigt und stellen eher eine Erweiterung der Anlage dar