

# 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 <sup>2</sup> (ca. 40m x 60m) zzgl. Nebenflächen
Stellplätze Kfz	ca. 150 StPl/ 3.750 m <sup>2</sup>
Stellplätze Rad	ca. 60 StPl/ 100 m <sup>2</sup>
Stellplätze Bus	4 (je 1/ Klasse)/ 400 m <sup>2</sup>

- 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 m<sup>2</sup> BGF, Grundstücksgröße mind. ca. 8.000 m<sup>2</sup> (je nach Zuschnitt)



# REFERENZOBJEKT

## Fjordarium Schleswig

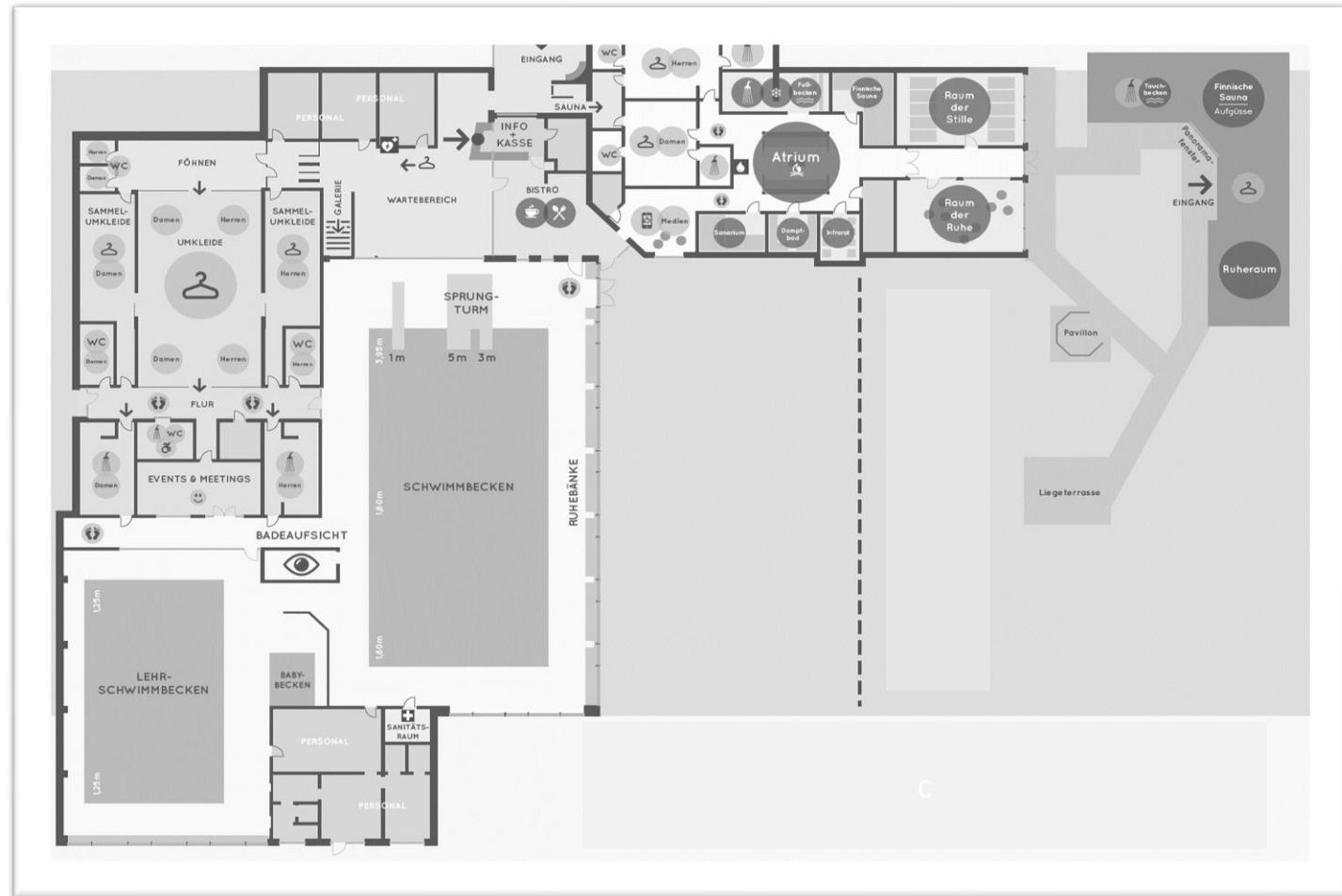
### REFERENZOBJEKT AUSSTATTUNG

**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 m<sup>2</sup>  
(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

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

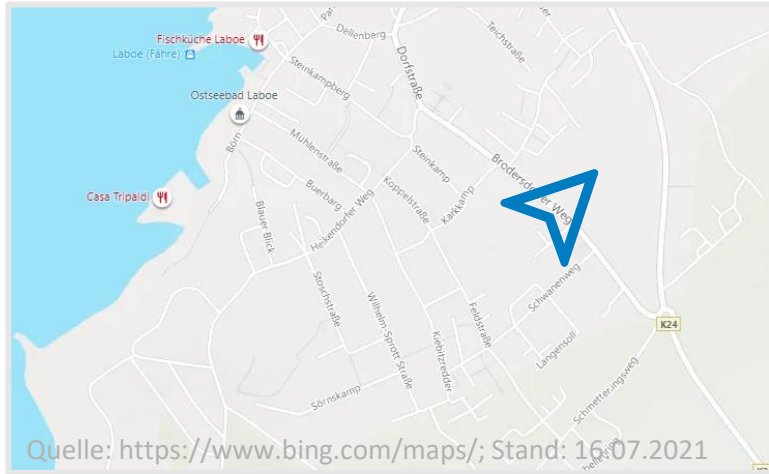


# AGENDA

- 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	
<b>Lage Grundstück</b>	Mergelgraben/ Steiner Weg, 24235 Laboe - Wiese
<b>Fläche Grundstück</b>	nord-östlicher Ortsrand von Laboe, Richtung Stein
<b>Eigentum</b>	ca. 113.038m <sup>2</sup> (Kantenlänge ca. 1,54 km)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Privater Eigentümer, Anhandgabe an Investor läuft Ende 2021 aus, anschließend Verkaufsinteresse
<b>Baurecht</b>	Landwirtschaftliche Weidefläche/ Ackerfläche
<b>Mikrostandort</b>	RROP: Tourismus& Erholung; FNP: Wohnbau- & gem. Bauflächen; Flurstück 42/15; 38/3; 35/5; vorh. Bez. B-Plan notwendig
<b>Anbindung</b>	Ortsumgehung „Steiner Weg/Brodersdorfer Weg“ – 120 m Bus: KVG 14/ VKP 102: 500 m / 7 Min.
<b>Entfernung Zentrum (Reventloustraße)</b>	Fußweg über Bauernvogtredder: ca. 15 Min. (1,1 km); Auto: ca. 5 Min. (2,1 km)
<b>Sonstiges</b>	
<b>Strandnähe</b>	Entfernung: ca. 1,5 km
<b>Weitere Angebote (bis max. 500m Entfernung)</b>	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 <sup>2</sup> (siehe beispielhafte Darstellung links oben)
Bodenrichtwert	Angrenzende Wohngebiete 250 € bis 260 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> x 8.000 m <sup>2</sup> = 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

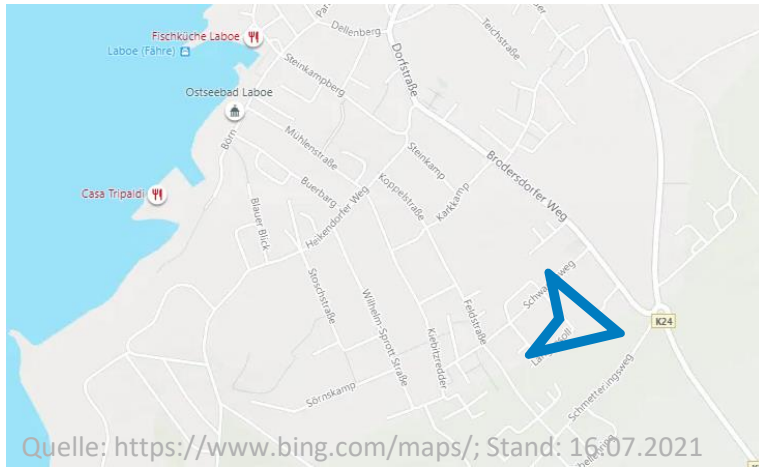
07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



# OPTION D – „BRACHFLÄCHE NORD“ SCHMETTERLINGSWEG/ BRODERSDORFER WEG



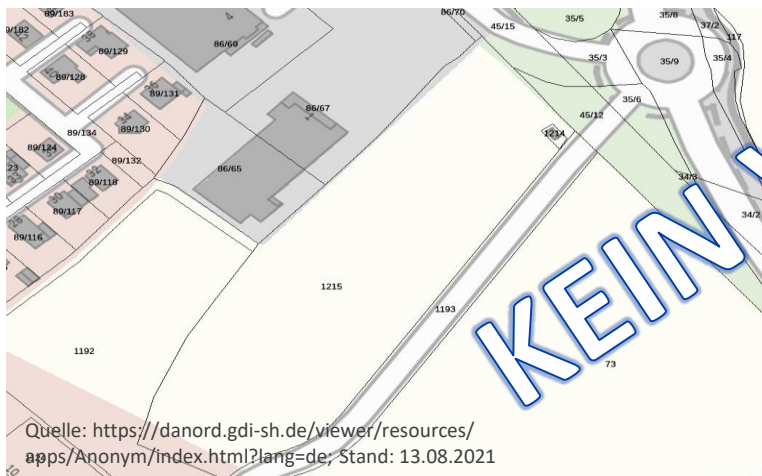
KEIN VERKAUFSINTERESSE!

Eckdaten	Brachfläche Nord" Schmetterlingsweg/ Brodersdorfer Weg	
<b>Lage Grundstück</b>	Süd-östlicher Ortsrand von Laboe, angrenzend an Gewerbe- und Wohn-Bebauung	
<b>Fläche Grundstück</b>	ca. 15.530 m <sup>2</sup> (Kartenlänge ca. 564,83 m)	
<b>Eigentum</b>	Privatbesitz	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Ackerfläche; tw. Baustellenstraße sowie Lager- und Ringierfläche für angrenzendes Wohn-Neubauegebiet; Regenrückhaltebecken	
<b>Baurecht</b>	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.	
<b>Ortsstandort</b>		
<b>Anbindung</b>	Ortsumgehung „Steiner Weg/Brodersdorfer Weg“ – 75 m Bus: KVG 14/ VKP 102: 650 m / 8 Min.	
<b>Entfernung Zentrum (Reventloustraße)</b>	Fußweg über Brodersdorfer Weg: ca. 17 Min. (1,4 km); 5 Min. (1,7 km)	Auto: ca.
<b>Sonstiges</b>		
<b>Strandnähe</b>	Entfernung: ca. 1,6 km	
<b>Weitere Angebote (bis max. 500m Entfernung)</b>	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 <sup>2</sup> (siehe oben, siehe Karte Darstellung links oben)
Bodenrichtwert	Angrenzende Wohngebiete 60 € bis 310 €/m <sup>2</sup> ; angrenzendes Gewerbegebiet 120 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> x 8.000 m <sup>2</sup> = 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

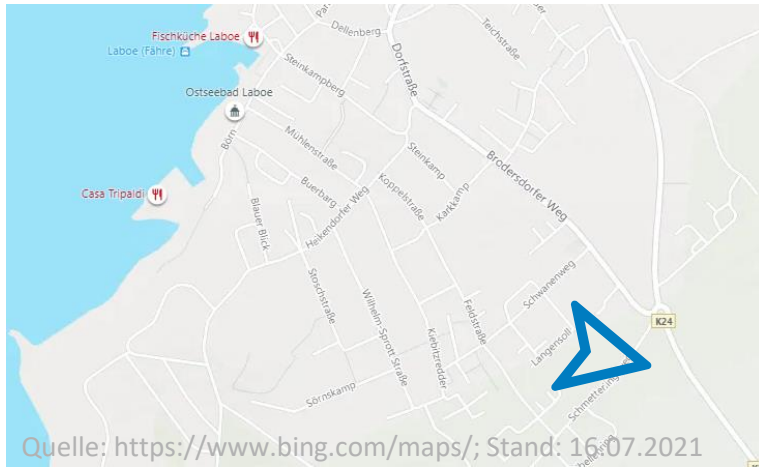
07 Ermittlung der voraussichtlichen laufenden Betriebskosten

08 Erarbeitung einer groben Zeitachse

09 Fazit



# OPTION E – „BRACHFLÄCHE SÜD“ SCHMETTERLINGSWEG/ BRODERSDORFER WEG

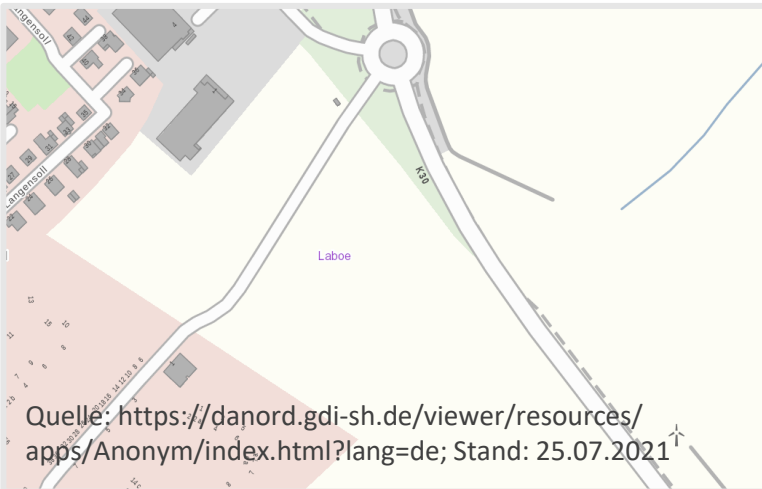


Eckdaten	
<b>Lage Grundstück</b>	Süd-östlicher Ortsrand von Laboe angrenzend an Gewerbeflächen und Wohn-Bebauung
<b>Fläche Grundstück</b>	ca. 36.816m <sup>2</sup> (Kantenlänge ca. 838,68 m)
<b>Eigentum</b>	Privater Eigentümer
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Ackerfläche; tw. Baustellenstraße sowie Lager- und Rangierfläche für angrenzendes Wohn-Neubauggebiet; Regenrückhaltebecken
<b>Baurecht</b>	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	
<b>Anbindung</b>	Ortsumgehung „Steiner Weg/Brodersdorfer Weg“ – 75 m Bus: KVG 14/ VKP 102: 650 m / 8 Min.
<b>Entfernung Zentrum (Reventloustraße)</b>	Fußweg über Brodersdorfer Weg: ca. 20 Min. (1,5 km); Auto: ca. 6 Min. (2,2 km)
Sonstiges	
<b>Strandnähe</b>	Entfernung: ca. 1,7 km
<b>Weitere Angebote (bis max. 500m Entfernung)</b>	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 <sup>2</sup> (siehe beispielhafte Darstellung links oben)
Bodenrichtwert	Angrenzende Wohngebiete 60 € bis 310 €/m <sup>2</sup> ; angrenzendes Gewerbegebiet 120 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> x 8.000 m <sup>2</sup> = 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

	<b>Option A</b> „Uferkoppel“ Prof.-Munzer-Ring 	<b>Option B</b> „Waldfläche“ Steiner Weg 	<b>Option C</b> „Wiese“ Mergelgraben/Steiner Weg/Brodersdorfer WEG 	<b>Option D</b> „Brachfläche Nord“ Schmetterlingsweg/Brodersdorfer Weg 	<b>Option E</b> „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 <sup>2</sup> BGF]	4.239 m <sup>2</sup>	4.523 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	3.764 m <sup>2</sup>	3.164 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ] 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> WF] Inkl. Berücksichtigung Preisniveau	21.772	17.361	23.651	19.371	12.371	Durchschnitt =18.905 €/m <sup>2</sup>





# GROBBAUKOSTENERMITTLUNG AUF BASIS VON VERGLEICHBAREN BÄDERN

	[BGF]	[WF]
	<b>Ostseebad Laboe</b> <small>Kreis Pfln</small>	<b>Ostseebad Laboe</b> <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 <sup>2</sup> WF]		540
Bruttogeschossfläche gesamt [m <sup>2</sup> BGF]	3.000 m <sup>2</sup>	
Kostengruppe 300/400 [€ Brutto]	9.200.000	10.200.000
Kostenindex Brutto [€/m <sup>2</sup> ] <small>Inkl. Berücksichtigung Preisniveau</small>	Durchschnitt = 3.051 €/m <sup>2</sup>	Durchschnitt = 18.905 €/m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> GF	8.000	qm	150	Euro/ qm	Annahme	*1.200.000 Euro
KG 200 Herrichten / Erschließen	m <sup>2</sup> 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							<b>15.310.000 Euro</b>
Preissteigerung 2021- 2024 (200-700)	% Kosten			20%	% KG 200 -700	Annahme	3.062.000 Euro
<b>KOSTENPROGNOSE (Brutto, Gerundet)</b>							<b><u>18.400.000 Euro</u></b>

\*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
<b>Bad</b>	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 €
<b>Kombi</b>	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 €
<b>Sauna</b>	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 €
<b>Solarien</b>	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 €
<b>Aqua Kurse</b>	40.000 €	40.000 €	40.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	46.200 €	46.200 €
<b>Shopartikel</b>	10.000 €	10.250 €	10.506 €	10.769 €	11.038 €	11.314 €	11.597 €	11.887 €	12.184 €	12.489 €
<b>Fitness</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Wellness / Beauty</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Sonstiger Umsatz</b>	70.000 €	71.750 €	73.544 €	75.382 €	77.267 €	79.199 €	81.179 €	83.208 €	85.288 €	87.420 €
<b>Erlöse Gastronomie</b>	35.200 €	36.080 €	36.982 €	37.907 €	38.854 €	39.826 €	40.821 €	41.842 €	42.888 €	43.960 €
<b>Gesamterlöse, brutto</b>	<b>362.700 €</b>	<b>369.745 €</b>	<b>376.931 €</b>	<b>395.018 €</b>	<b>400.409 €</b>	<b>403.588 €</b>	<b>406.847 €</b>	<b>407.874 €</b>	<b>443.428 €</b>	<b>449.506 €</b>
<b>netto</b>	<b>334.700 €</b>	<b>343.432 €</b>	<b>350.106 €</b>	<b>366.906 €</b>	<b>371.914 €</b>	<b>374.866 €</b>	<b>377.893 €</b>	<b>378.847 €</b>	<b>411.871 €</b>	<b>417.516 €</b>
<b>Wareneinsatz Gesamt</b>	<b>14.800 €</b>	<b>15.170 €</b>	<b>15.549 €</b>	<b>15.938 €</b>	<b>16.336 €</b>	<b>16.745 €</b>	<b>17.163 €</b>	<b>17.593 €</b>	<b>18.032 €</b>	<b>18.483 €</b>
<b>Rohertrag</b>	<b>319.900 €</b>	<b>328.262 €</b>	<b>334.557 €</b>	<b>350.968 €</b>	<b>355.577 €</b>	<b>358.122 €</b>	<b>360.730 €</b>	<b>361.255 €</b>	<b>393.838 €</b>	<b>399.033 €</b>



# BETRIEBSKOSTEN FORECAST 10 JAHRE

-In Zusammenarbeit mit GMF-

<b>Operative Kosten</b>										
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 €
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>912.800 €</b>	<b>938.514 €</b>	<b>965.850 €</b>	<b>994.160 €</b>	<b>1.023.487 €</b>	<b>1.053.872 €</b>	<b>1.085.360 €</b>	<b>1.117.999 €</b>	<b>1.151.838 €</b>	<b>1.186.927 €</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-592.900 €</b>	<b>-610.252 €</b>	<b>-631.293 €</b>	<b>-643.192 €</b>	<b>-667.909 €</b>	<b>-695.750 €</b>	<b>-724.631 €</b>	<b>-756.745 €</b>	<b>-757.999 €</b>	<b>-787.894 €</b>
<b>Fixe Kosten</b>										
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 €
<b>Deckungsbeitrag II*</b>	<b>-1.408.100 €</b>	<b>-1.240.653 €</b>	<b>-1.297.493 €</b>	<b>-1.458.392 €</b>	<b>-1.483.109 €</b>	<b>-1.510.950 €</b>	<b>-1.539.831 €</b>	<b>-1.571.945 €</b>	<b>-1.573.199 €</b>	<b>-1.603.094 €</b>

\*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!



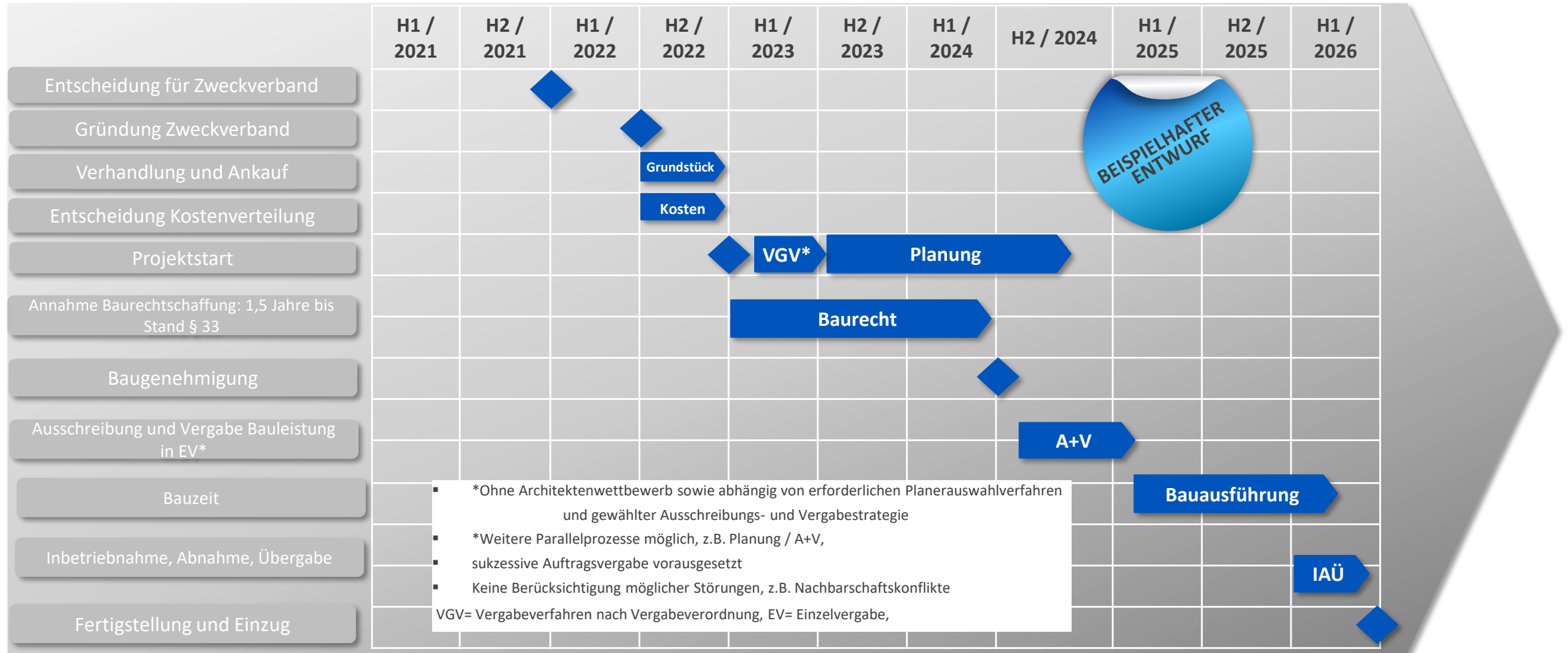
# AGENDA

- 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

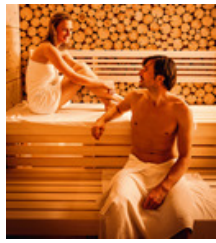
RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &  
SOMMER



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	<b>Afa Technik/Gebäude linear/Jahr</b>	<b>666.196 €</b>
Öffnungstage im Jahr:	340	100 % Fremdfinanzierung zu Kommunalkreditkondition	1,00%
Mehrwertsteuer (nur die Zahl eingeben)	19 % MwSt.	<b>Zinsbelastung pro Jahr</b>	<b>149.000 €</b>
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 250m<sup>2</sup> 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 %
<b>Bad</b>	<b>44.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Kombi</b>		<b>0,00%</b>
<b>Sauna</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Gesamt I</b>	<b>44.000</b>	<b>100,00%</b>
Freibad		
Schulen & Vereine	28.000	
<b>Gesamt II</b>	<b>72.000</b>	

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

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

## 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 (4 Personen)	Geldwertkarte
							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	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>

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		
<b>Personalkosten Gesamt I</b>	<b>11</b>	<b>22.100 €</b>

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%
<b>Gastronomie nur Automaten</b>		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%
<b>Brutto-Umsatz</b>		<b>362.700</b>	<b>100</b>
<b>Netto-Umsatz</b>		<b>334.700</b>	<b>100</b>
Wareneinsatz gesamt		14.800	4,42%
<b>Rohertrag</b>		<b>319.900</b>	<b>95,58%</b>
<b>Operative Kosten</b>			
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%
<b>Betriebskosten gesamt</b>		<b>912.800</b>	<b>272,72%</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>		<b>-592.900</b>	<b>-177,14%</b>
<b>Fixe Kosten</b>			
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%
<b>Deckungsbeitrag II</b>		<b>-1.408.100</b>	<b>-420,71%</b>
<b>Deckungsbeitrag II Best Case</b>			
		-1.430.600	
<b>Deckungsbeitrag II Worst Case</b>			
		-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 <sup>3</sup>	12.375
Abwasser	m <sup>3</sup>	12.375

Gesamtenergieverbrauch (nach Wasserfläche)		
Wärme	kWh	1.235.984
Strom	kWh	666.297
Wasser	m <sup>3</sup>	13.567
Abwasser	m <sup>3</sup>	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 €
<b>Gesamt</b>	<b>248.645 €</b>

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

Gesamtenergiekosten Best Case	
Wärme	95.476 €
Strom	127.159 €
Wasser	10.982 €
Abwasser	28.827 €
<b>Gesamt</b>	<b>262.444 €</b>

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

Gesamtenergiekosten Worst Case	
Wärme	85.449 €
Strom	113.974 €
Wasser	9.772 €
Abwasser	25.651 €
<b>Gesamt</b>	<b>234.845 €</b>

## 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	2,00%	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
<b>Bad</b>	<b>207.500 €</b>	<b>211.665 €</b>	<b>215.899 €</b>	<b>228.960 €</b>	<b>231.250 €</b>	<b>231.250 €</b>	<b>231.250 €</b>	<b>228.938 €</b>	<b>256.868 €</b>	<b>259.437 €</b>
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 €
<b>Konstl</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Sauna</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Solarium</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Aqua Kurse</b>	<b>40.000 €</b>	<b>40.000 €</b>	<b>40.000 €</b>	<b>42.000 €</b>	<b>42.000 €</b>	<b>42.000 €</b>	<b>42.000 €</b>	<b>42.000 €</b>	<b>46.200 €</b>	<b>46.200 €</b>
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 €
<b>Wellness / Beauty</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Sonstiger Umsatz	70.000 €	71.750 €	73.544 €	75.382 €	77.267 €	79.199 €	81.179 €	83.208 €	85.288 €	87.420 €
<b>Kritische Gastronomie</b>	<b>35.200 €</b>	<b>35.990 €</b>	<b>36.962 €</b>	<b>37.907 €</b>	<b>38.854 €</b>	<b>39.825 €</b>	<b>40.821 €</b>	<b>41.842 €</b>	<b>42.889 €</b>	<b>43.960 €</b>
<b>Gesamtergebnis Gesamt</b>	<b>362.700 €</b>	<b>369.745 €</b>	<b>376.931 €</b>	<b>395.018 €</b>	<b>400.409 €</b>	<b>403.588 €</b>	<b>406.847 €</b>	<b>407.874 €</b>	<b>443.428 €</b>	<b>449.506 €</b>
<b>netto</b>	<b>334.700 €</b>	<b>343.432 €</b>	<b>350.106 €</b>	<b>366.906 €</b>	<b>371.914 €</b>	<b>374.866 €</b>	<b>377.893 €</b>	<b>378.847 €</b>	<b>414.871 €</b>	<b>417.516 €</b>
<b>Wareneinsatz Gesamt</b>	<b>14.800 €</b>	<b>15.170 €</b>	<b>15.549 €</b>	<b>15.938 €</b>	<b>16.336 €</b>	<b>16.745 €</b>	<b>17.163 €</b>	<b>17.593 €</b>	<b>18.032 €</b>	<b>18.483 €</b>
<b>Rohertrag</b>	<b>319.900 €</b>	<b>328.262 €</b>	<b>334.557 €</b>	<b>350.968 €</b>	<b>355.577 €</b>	<b>358.122 €</b>	<b>360.730 €</b>	<b>361.255 €</b>	<b>393.838 €</b>	<b>399.033 €</b>
<b>Operative Kosten</b>										
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/Kapitalien	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 €
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>912.800 €</b>	<b>938.514 €</b>	<b>965.850 €</b>	<b>994.160 €</b>	<b>1.023.487 €</b>	<b>1.053.872 €</b>	<b>1.085.360 €</b>	<b>1.117.999 €</b>	<b>1.151.838 €</b>	<b>1.186.927 €</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-92.900 €</b>	<b>-510.252 €</b>	<b>-631.293 €</b>	<b>-643.192 €</b>	<b>-667.910 €</b>	<b>-695.750 €</b>	<b>-724.631 €</b>	<b>-756.745 €</b>	<b>-797.999 €</b>	<b>-847.894 €</b>
<b>Fixe Kosten</b>										
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 €	0 €
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 €
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>-1.408.100 €</b>	<b>-1.240.653 €</b>	<b>-1.297.493 €</b>	<b>-1.458.392 €</b>	<b>-1.483.109 €</b>	<b>-1.510.950 €</b>	<b>-1.539.831 €</b>	<b>-1.571.945 €</b>	<b>-1.573.199 €</b>	<b>-1.603.094 €</b>

\*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