



GMF KONZEPT- UND MACHBARKEITSSTUDIE „NEUES HALLENBAD PULLACH“

VORSTELLUNG GMF

- Zentrale: Neuried bei München
Niederlassung: Schwerte
- Geschäftsmodell: Beratung & Betrieb von Bädern, Thermen, Wellnessanlagen
- Aktuell: 20 Freizeitbäder & Thermen im GMF Bäderverbund (Betriebsführungs-/Pachtobjekte) sowie 36 Bäder in Beratung
- über 500 Beratungsmandate, Studien und Analysen
- 30 Jahre Markt-, Betriebs-, PPP-Erfahrung,
- ca. 5 Millionen Besucher p. a. in GMF Bädern & Thermen
- ca. 500 GMF Mitarbeiter/
ca. 200 kommunale Angestellte
- ca. 50 Mio. Euro Umsatz p.a.



PLANUNGS- & BAUBEGLEITENDE BETRIEBS- & ORGANISATIONSBERATUNG

Neubauprojekte (D/AT/DK)

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| ▪ Neustadt am Rübenberge | Kombibad |
| ▪ Bad Kreuznach | Kombibad |
| ▪ Friedrichshafen | Hallenbad + Freibad |
| ▪ Langenhagen | Freizeitbad |
| ▪ Salzburg (AT) | Freizeitbad |
| ▪ Achensee (Tirol/AT) | Freizeitbad |
| ▪ Neumarkt i. d. OPF | Ganzjahresbad |
| ▪ Ried i. Innkreis (AT) | Freizeitbad |
| ▪ Vaterstetten | Schulbad |



weitere Projekte

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Starnberg | Erweiterung FZB |
| ▪ Bludenz (AT) | Analyse & Weiterentwicklungskonzept |
| ▪ Salzgitter | Weiterentwicklung Therme |
| ▪ Wörth Rhein | Analyse / Konzept Bäder |
| ▪ Weingarten | Analyse / Konzept Bäder |
| ▪ Germering | Analyse / Konzept Bäder |
| ▪ Pfaffenhofen | Machbarkeitsstudie |



VORSTELLUNG GMF

TEAM



Rainer Pethran

Geschäftsführung

Tätigkeitsbereich: Beratung, Vertrieb; bei GMF seit 1992

Wolfgang Debus

Prokurist - Projektleiter

Tätigkeitsbereich: Beratung, Betrieb; bei GMF seit 1985; Experte: Planung, Bau

Claus Rotthues

Prokurist – Kaufmännischer Leiter

Tätigkeitsbereich: Finanzen, Controlling; bei GMF seit 2005; Experte: Verträge

Harald Gabriel

Personal- und Projektleiter

Tätigkeitsbereich: Personal, Betrieb; bei GMF seit 1985; Experte: Personal, Betrieb

Thomas Eichhorn

Projektleiter

Tätigkeitsbereich: Beratung, Betrieb; bei GMF seit 1985; Experte: Betrieb, Marketing

Thomas Meier

Vertriebs- und Projektleiter

Tätigkeitsbereich: Vertrieb, Beratung; bei GMF seit 2002; Experte: Recht, Pre-O

Michael Bäuml

Projektleiter

Tätigkeitsbereich: Beratung, Betrieb; bei GMF seit 2005;
Experte: Technik, Planung, Betrieb

Silvia Wagner

Projektassistentin

Tätigkeitsbereich: Akquise, Beratung, Studien; bei GMF seit 2007;
Experte: Marktanalyse, Geo-Marketing

Christoph Löw

Projektleiter (Freier Mitarbeiter)

Tätigkeitsbereich: Beratung, Betrieb; bei GMF seit 2013;
Experte: Planung, Betrieb

Rebecca Woestmann

Projektassistentin

Tätigkeitsbereich: Akquise, Beratung, Studien; bei GMF seit 2016;

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2 Markt & Wettbewerb

3 Standortevaluation

4 Konzeption & Maßnahmenempfehlung

5 Wirtschaftlichkeit

1 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.2 Objektdaten

Projekt: Freizeitbad Pullach
 Betreiber: Gemeinde Pullach
 Baujahr: 1974
 Grundstücksfläche: 21.000 m²

Wasserflächen

25m Sportbecken: 325 m²
 Nichtschwimmerbecken: 108 m²
 Planschbecken: 16 m²
 Whirlpool: 7 m²

Außen

Erlebnisbecken: 205 m²
 Eltern-Kind-Bereich: 20 m²

Spindanzahl

Hallenbad: 390
 Freibad: 225

Angebote

- Massagedüsen im Nichtschwimmerbecken
- Gastronomie (verpachtet)
- Solarium
- Sauna
- Große Liegewiese
- Sommergarderobe
- Gastronomie (verpachtet)
- Massagedüsen, Sprudelliegen, Schwallbrause, Bodenblubber
- Klettergerüst
- Volleyballfeld und Tischtennisplatte

→ kaum Angebote für Kleinkinder, Attraktivität und Angebot nicht mehr zeitgemäß, Saunaangebot erfüllt nicht den aktuellen Bedarf und zeitgemäße Anforderungen

→ Bau/Technik: theoretische Nutzungszeit von max. 30 Jahren überschritten, funktionale Defizite, Hoher Energieverbrauch (-kosten)

→ massiv sanierungsbedürftiges Freizeitbad

1 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.2 Objektdaten

Besucher, Umsatz, Kosten

- In den ersten 10 Jahren nach Eröffnung ca. 90.000 Besucher jährlich (ohne Sauna)
- Erweiterung durch Sauna und Ganzjahresaußenbecken → steigende Besucherzahlen auf ca. 172.000 jährlich (davon ca. 30.000 Saunanutzer)
- Seit ca. 15 Jahren kontinuierlicher Rückgang
- Aktuell ca. 120.000 Besucher (davon ca. 13.000 Sauna)

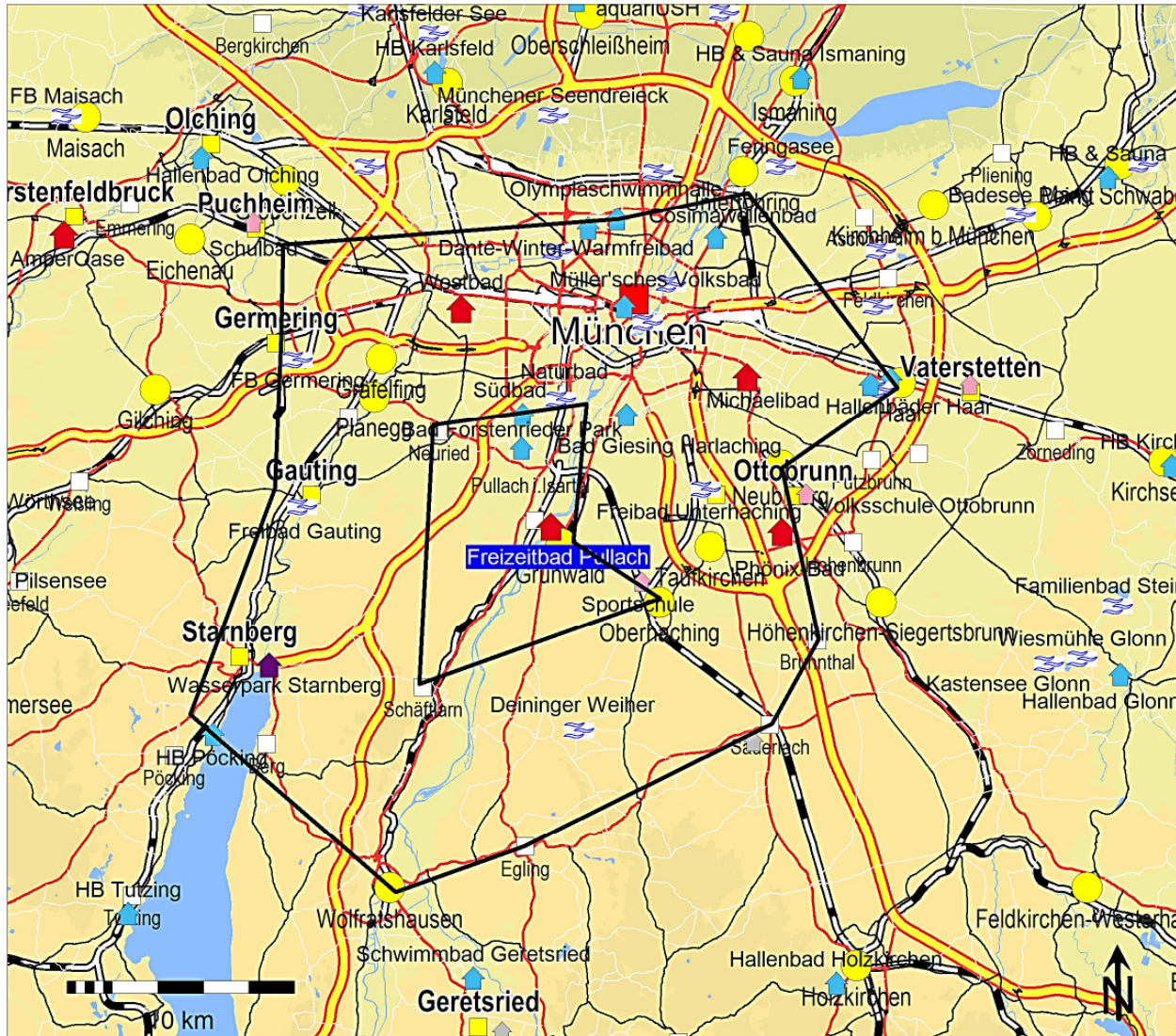
- Umsatz Brutto Gesamt pro Jahr ca. 500.000 €

- Kosten pro Jahr ca. 1,3 Mio. € (netto)

- 16 Mitarbeiter

2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

2.1 Standort



Bäderlandschaft Pullach- Region

- ▲ Therme
- ▲ Erlebnis-/Freizeitbad
- ▲ Kombibad (Hallenfreibad)
- ▲ (Sport-) Hallenbad
- ▲ Kur-/Therapiebad
- ▲ Freibad/Badesee
- ▲ Planung/Bau
- ▲ Freizeit-Therme
- ▲ Saunapark
- ▲ Wellness-Center
- ▲ Schul-/Vereinsbad
- ▲ Hotel mit Wellness-Oase

Erreichbarkeit

 Isochronen= Linien gleicher Pkw-Fahrtzeit (ca. 15 und 30 Min.)

Abb.: Lage Pullach
[Quelle: GfK GeoMarketing;
Karte erstellt mit RegioGraph]

2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

2.2 Potentialanalyse öffentlicher Bedarf

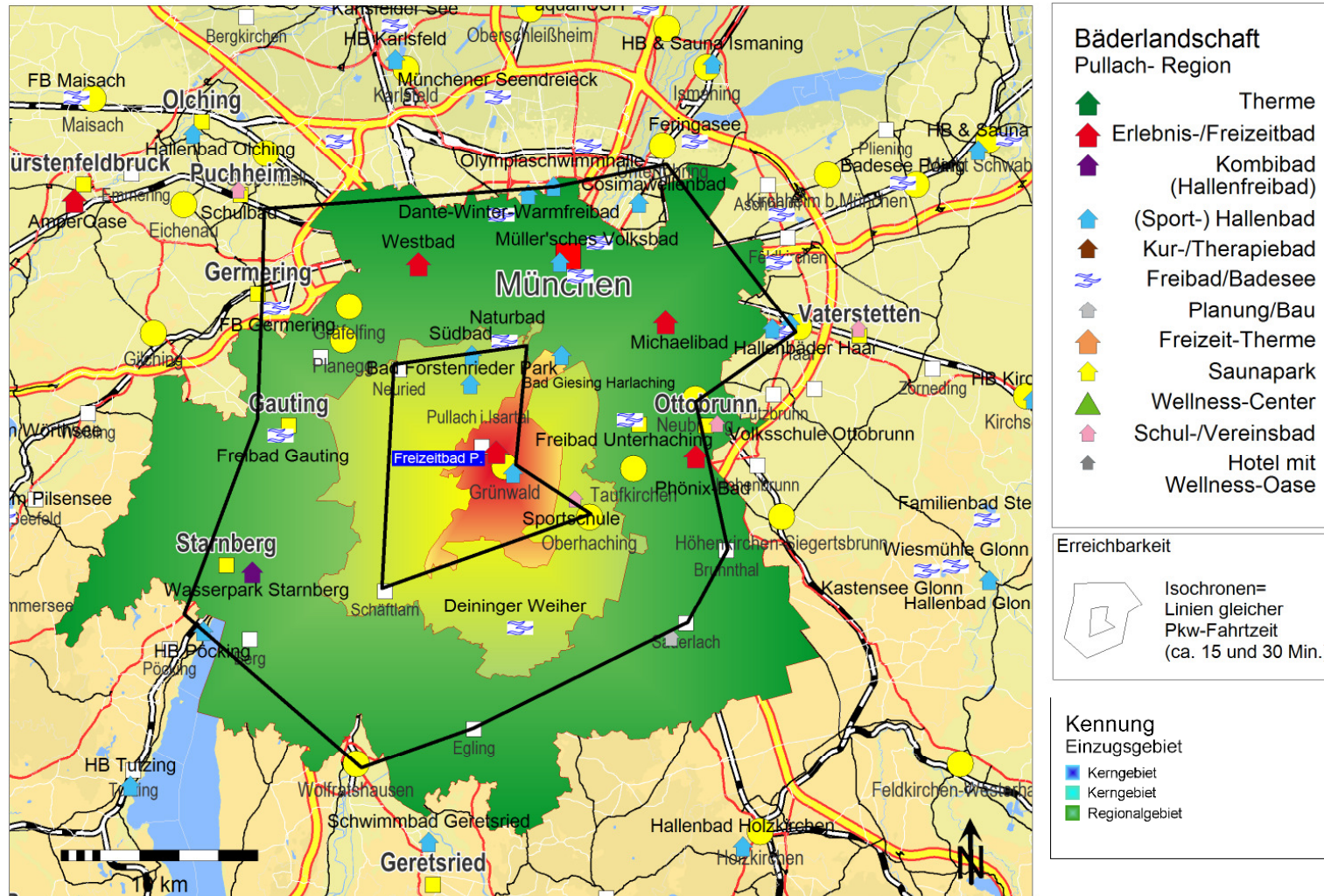


Abb.: Besucherpotential Pullach
[Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph]

2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

2.2 Potentialanalyse öffentlicher Bedarf / Schulen und Vereine

| Nachfragegruppe | Gebiet | Anzahl Personen | Aktivierungspotenzial (30 % d. Bev.) | Abschöpfungsquote bzw. geschätzter Marktanteil | Theoretisches Potenzial | Anzahl der Besuche p.a. | Besucherpotenzial |
|-----------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Bevölkerung | Kerngebiet 1 | 32.827 | 9.848 | 90,0% | 8.863 | 6 | 53.180 |
| | Kerngebiet 2 | 116.522 | 34.957 | 50,0% | 17.478 | 4 | 69.913 |
| | Regionalgebiet 1 | 1.178.762 | 353.629 | 20,0% | 70.726 | 2 | 141.451 |
| GESAMT | | | | | | | 264.544 |

| Szenarien | Sicherheitsabschlag | |
|------------|---------------------|----------------|
| Best Case | 100% | 264.544 |
| Real Case | -20% | 211.636 |
| Worst Case | -40% | 158.727 |


































- Das realistisch generierbare Besucherpotential beträgt ca. 195.000 öffentliche Besucher zzgl. Schulen & Vereinsnutzer (Gesamt ca. 210.000 Besucher)
- Davon ca. 40.000 Saunabesucher
- zzgl. ca. 15.000 Schüler / Vereine

2.3 Fazit

- Hoher Wettbewerb → Ausrichtung als „familien- und sport- (gesundheits-) orientiertes Freizeitbad“
- Lokale Orientierung, kein überregionaler Wettbewerb
- Ganzjährige Grundversorgung mit ergänztem Eltern-Kind-Bereich und attraktivem und zeitgemäßem Saunaangebot
- Vorhandenes Thermalwasser sollte genutzt werden (ohne Bezeichnung als „Therme“)
- Das Besucherpotential sieht wie folgt aus:
 - Hallenbad: ca. 155.000 Besucher
 - Sauna: ca. 40.000 Besucher
 - Schulen &
 - Vereine: ca. 15.000 Besucher

3 STANDORTEVALUATION

3.1 Bewertung der drei Standorte

| Option | Aktueller Standort | Liegewiese | Kuhwiese |
|------------------|---|---|--|
| Eigentümer |  Gemeinde Pullach |  Gemeinde Pullach |  Gemeinde Pullach |
| Lage |  Zentrale Ortslage (Hans-Kreis-Straße) |  Zentrale Ortslage (Wurzelseppstraße) |  Zentrale Ortslage (Münchener Straße) |
| Nachbarbebauung |  Angrenzende Schul- und Wohnbebauung, Allgemeines Wohngebiet |  Angrenzende Schul- und Wohnbebauung auf drei Seiten, Allgemeines Wohngebiet |  Angrenzende Wohnbebauung südlich und westlich (Reines- und Misch-, Allgemeines Wohngebiet, nördlich Wohnhaus des Ordens der Armen Schulschwestern) |
| Grundstücksgröße |  21.000 m ² , davon 11.800 m ² Liegefläche |  21.000 m ² |  23.584 m ² |
| Zugang |  Guter Zugang über Hans-Kreis-Straße |  Zugang über Wurzelseppstraße nur bedingt möglich (Baumbestand) |  Guter Zugang über Münchener Straße |
| Infrastruktur |  Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür |  Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür |  Sehr gute Infrastruktur und Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestelle befindet sich in 150 Meter Entfernung (Saarlandstraße) |
| Parkplätze |  Eingeschränkte Parkplatzsituation (47 Stellplätze); Anzahl Stellplätze muss erhöht werden |  Lage Parkplätze; Anzahl Stellplätze muss erhöht werden |  Keine bekannten Einschränkungen in der Parkplatzplanung |
| Bauphase |  Keine Ausweichmöglichkeit während Bau |  Derzeitiges Hallenbad könnte weiterhin geöffnet bleiben |  Derzeitiges Hallenbad könnte weiterhin geöffnet bleiben |
| Liegewiese |  Schatten durch Baumbestand auf Liegewiese; Anordnung Gebäudekörper und Liegewiese |  Kein Schatten auf Liegewiese, Wegfall Baumbestand, Liegewiese an der Straße |  Anordnung Gebäudekörper und Liegewiese |
| Lärmschutz |  Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung schwierig; hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen |  Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung schwierig; hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen; Liegewiese an der Straße |  Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung schwierig; hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen |
| Sonstiges |  |  |  - Im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, müsste geändert werden. |

3 STANDORTEVALUATION

3.1 Bewertung der drei Standorte



Abb.: Luftbild Kuhwiese

3 STANDORTEVALUATION

3.2 Fazit

- Favorisierter Standort „Kuhwiese“:
 - Lage/Erreichbarkeit: eine gute Erreichbarkeit.
 - Parkplätze: Die Planung ohne Einschränkung möglich
 - Bauphase: Derzeitiges Hallenbad kann während Bauphase weiter betrieben werden
 - Liegewiese: Abschirmung der Liegewiese zur angrenzenden Wohnbebauung möglich

- Der Standort „Liegewiese“ ist auf Grund erheblicher Einschränkungen (u.a. Parkplatz und Lage der Liegewiese) nicht zu empfehlen.

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Investitionsbedarf

- Investitionssumme laut Beschluss bei max. 20,0 Mio. €

Betriebskosten

- Effizienz der eingesetzten Mittel (v. a. Energieverbrauch und Personalproduktivität)

Gemeinderatsbeschluss

- Neubau eines „Familienorientierten Sportbades“

Thermalwasser

- Laut einer Studie der TU München (2007) ist das in Pullach vorhandene Wasser für die Prädikatisierung als natürliches Heilwasser anerkannt.
 - Die Quelle ist nicht staatlich anerkannt.
- Empfehlung GMF: Das vorhandene Thermalwasser sollte in der Anlage genutzt werden.

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Standortspezifische Vorgaben

- Barrierefreiheit und Zugänglichkeit
- Erhalt / Schaffung Sommerbadeangebot (ggf. multifunktionale Nutzung Indoorbereich durch Cabriodach/öffnbare Front)

Nicht-Öffentlicher/Öffentlicher Bedarf bzgl. des Beckenangebots eines zukünftigen

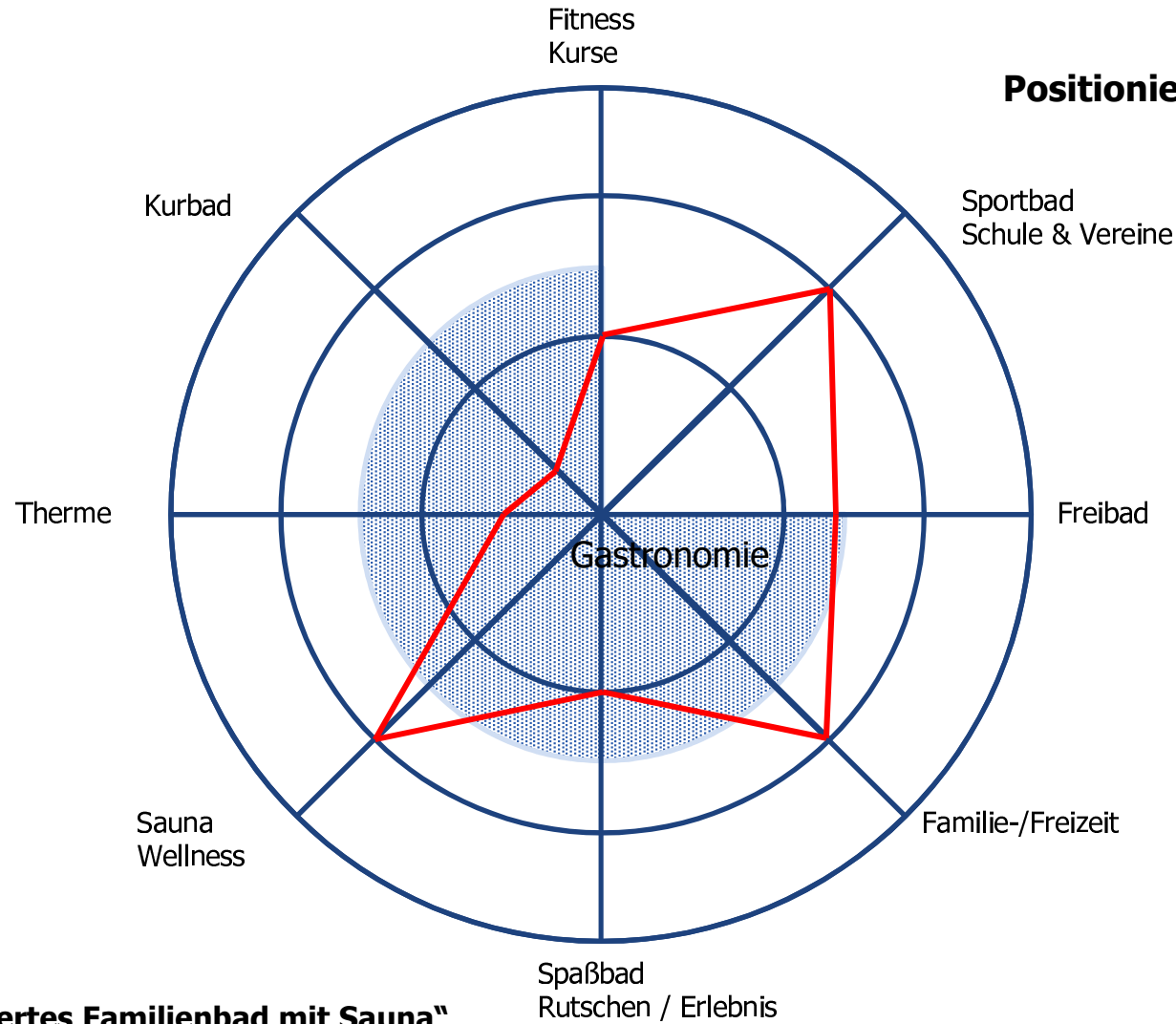
Hallenbadneubaus

- Der öffentliche und nicht-öffentliche Bedarf orientiert sich am Bestandsangebot
 - 25m Sportbecken mit 5 Bahnen
 - Nichtschwimmerbecken
 - Erlebnisbecken und Eltern-Kind-Bereich in der Außenanlage
- Der Hallenbad-Bestand sollte um einen attraktiven Eltern-Kinder-Bereich ergänzt werden
- Das Saunaangebot sollte dem aktuellen Bedarf und den zeitgemäßen Anforderungen entsprechen

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.2 Markt- und Zielgruppenstrategie

Positionierungsmatrix Bäder



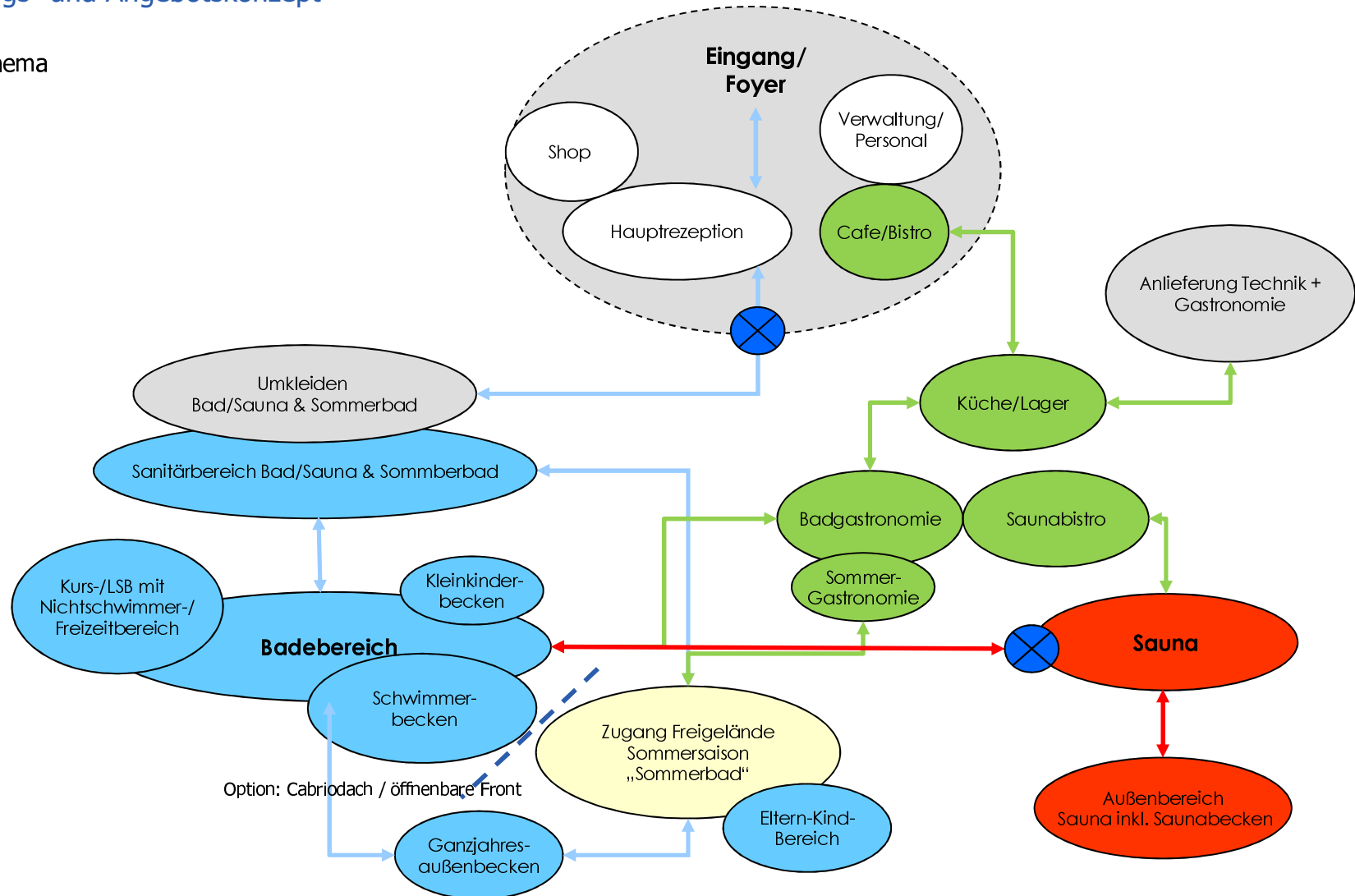
„Sportorientiertes Familienbad mit Sauna“

Abb.: Positionierung (eigene Darstellung)

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept

Funktionsschema



4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept

Minimal-Variante: Sportbad

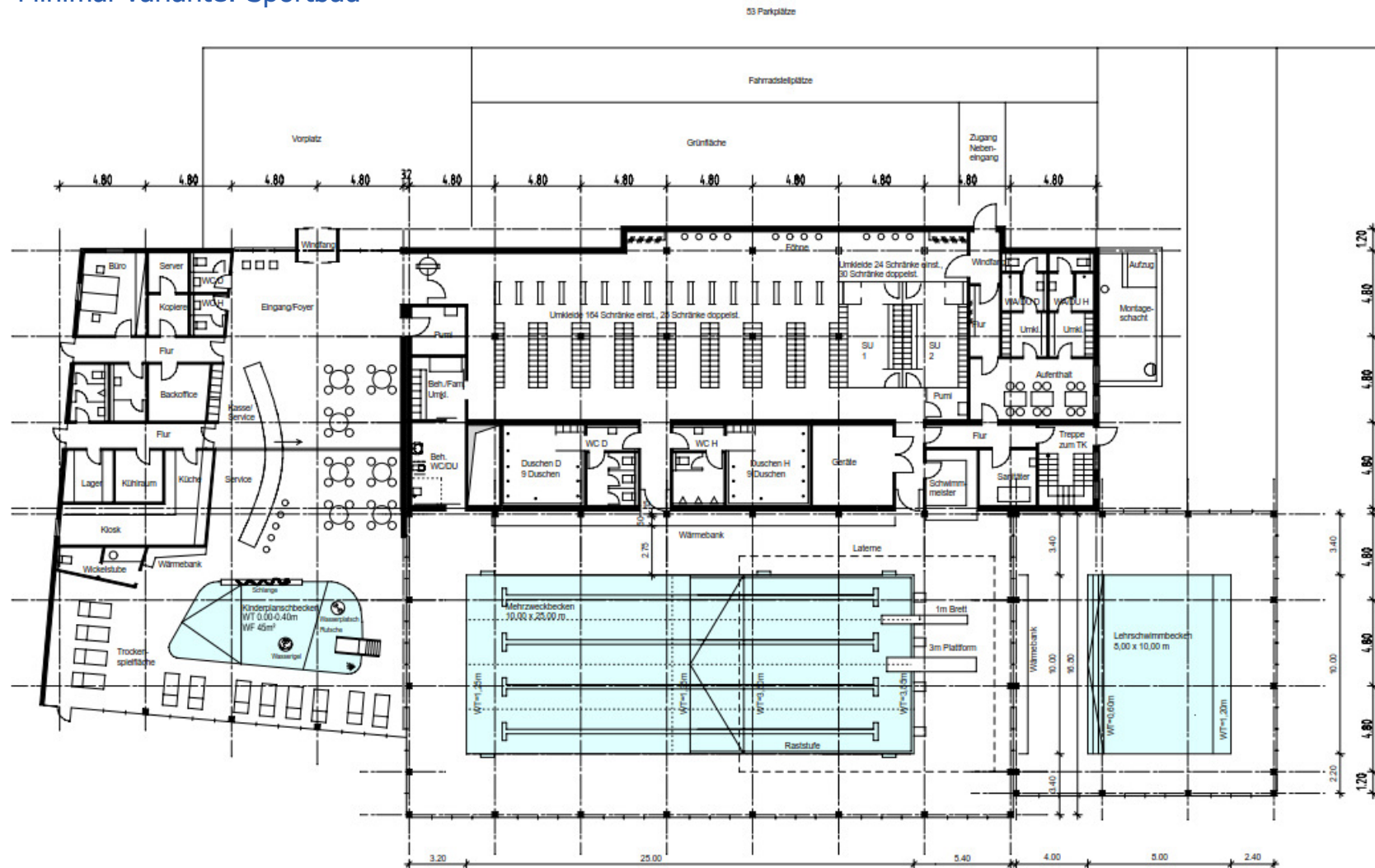


Abb.: Beispielplanung Sportbad; Quelle GMF

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept Variante 2 sowie „Zwischenvariante“

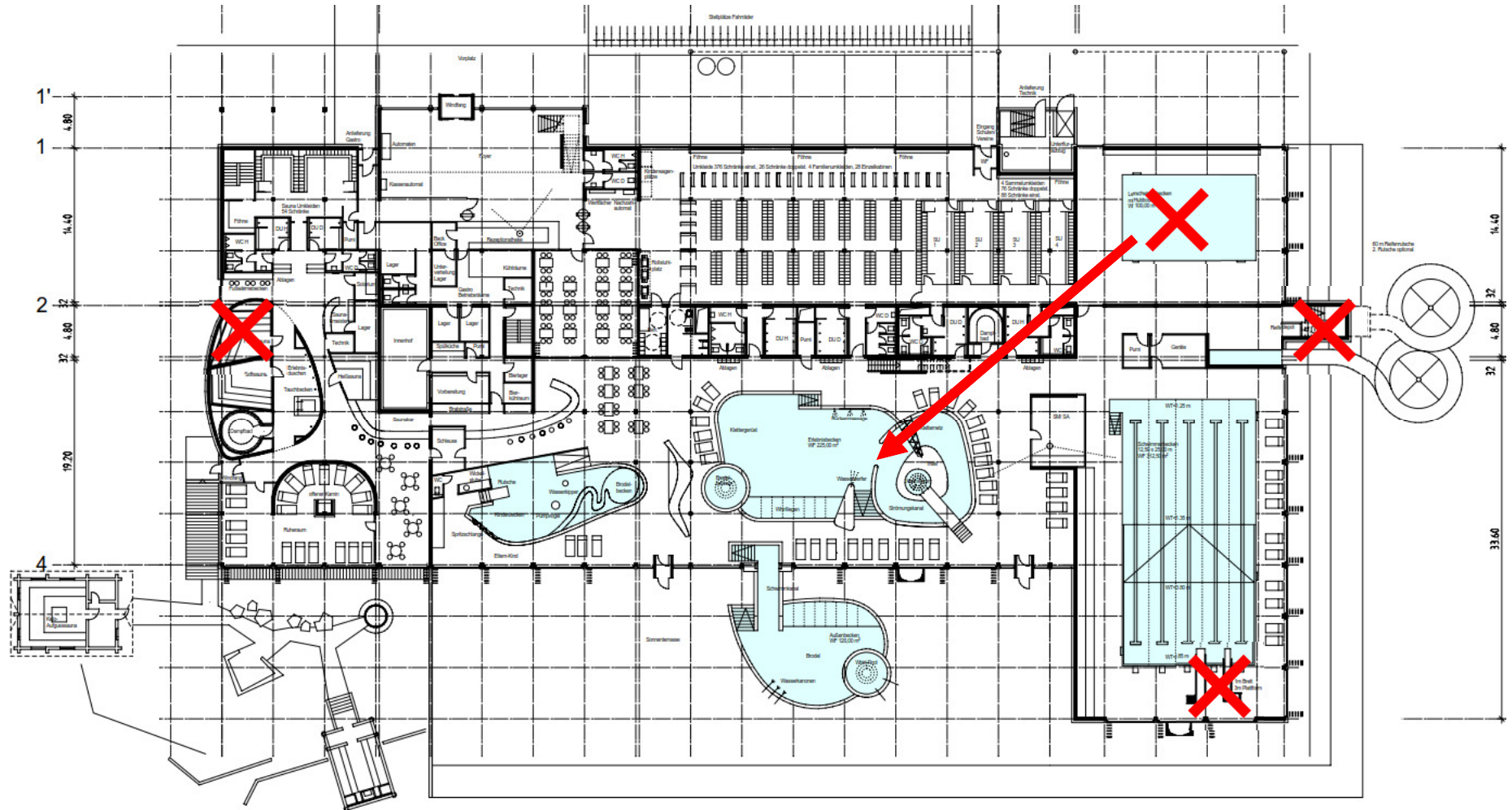


Abb.: Beispielplanung Familienbad; Quelle GMF

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm Wasserfläche „Zwischenvariante“

| Bezeichnung | Wasserfläche m ² | |
|--|--------------------------------|--------------|
| Schwimmerbecken | | |
| - 5 Bahnen (12,5 m x 25 m) - Durchgängige Wassertiefe 1,80 m; Raststufe auf 1,35 m - Startblöcke; Einstiegsleitern; seitliche Einstiegstreppe - Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED); Versenkbare Leinen - Wettkampfgerechtigkeit (DSV/FINA D) - öffnenbare Front | 312,5 | |
| OPTIONEN: - Hubboden - Cabriodach | | |
| Kombibecken (Kurs-/Lehrschwimm integriert in Nichtschwimmerbecken) | | |
| - Freizeitbecken mit integriertem Kurs-/Lehrschwimmbecken - Wassertiefe max 1,35m - Lehrschwimbereich 8,00m x 12,5m mit Wassergewöhnungstreppe und abfallendem Boden von 0,9 - 1,35 m - Wasserattraktionen: Massagedüsen, Sprudelliegen, Wasserspeier, - Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED) - Wärmebänke - zugeordneter Lagerraum | 220 | |
| OPTIONEN: - separates Kurs-/Lehrschwimmbecken | | |
| (Klein-)Kinderbecken | | |
| - Wassertiefe abfallend von 0,0 auf max. 0,4 m - kindgerechte Attraktionen: Schiffchenkanal, Wasserspritzfiguren, Rutsche, ... - Trennung / Barriere zu tieferen Becken - ausreichend Liege-/Sitzmöglichkeiten um das Becken | 40 | |
| OPTIONEN: - Wasserspielgarten angrenzend - angrenzender Wickelraum, Kindertoilette, ... | | |
| Wasserfläche BAD INNEN | | 572,5 |
| Ganzjahresaußenbecken | | |
| - Zugang aus Innenbereich; absperzbare Windschleuse - Wasserattraktionen: Sprudelliegen, Massagedüsen, Bodensprudler, ... - Beckenabdeckung - Nutzung Thermalwasser! | | 130 |
| OPTIONEN: - Strömungskanal - Sole | | |
| Kinderbecken Außen | | |
| - Wassertiefe abfallend von 0,0 auf max. 0,4 m - kindgerechte Attraktionen: Schiffchenkanal, Wasserspritzfiguren, Rutsche, ... - Trennung / Barriere zu tieferen Becken - Edelstahlbecken - ausreichend Liege-/Sitzmöglichkeiten um das Becken | | 40 |
| OPTIONEN: - Ergänzung um Matschplatz - Ergänzung um Abenteuerspielplatz | | |
| Wasserfläche BAD AUßEN | | 170 |
| Sauna-Außenbecken | | |
| - Ganzjahres Sauna-Außenbecken - Wasserattraktionen: Massagedüsen - Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED) - Thermalwassernutzung - Beckenabdeckung | | 30 |
| OPTIONEN: - naturnahe Gestaltung (Saunateich) | | |
| Tauchbecken | | |
| - Saunatauchbecken | | 4 |
| OPTIONEN: - Tauchzuber/-fass | | |
| Wasserfläche SAUNA | | 34 |
| Gesamtwasserfläche BAD | | 776,5 |

→ Wasserfläche gesamt: 776,5 m²

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm Wasserfläche „Zwischenvariante“



Abb.: Bsp. Öffenbare Front

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm Wasserfläche „Zwischenvariante“

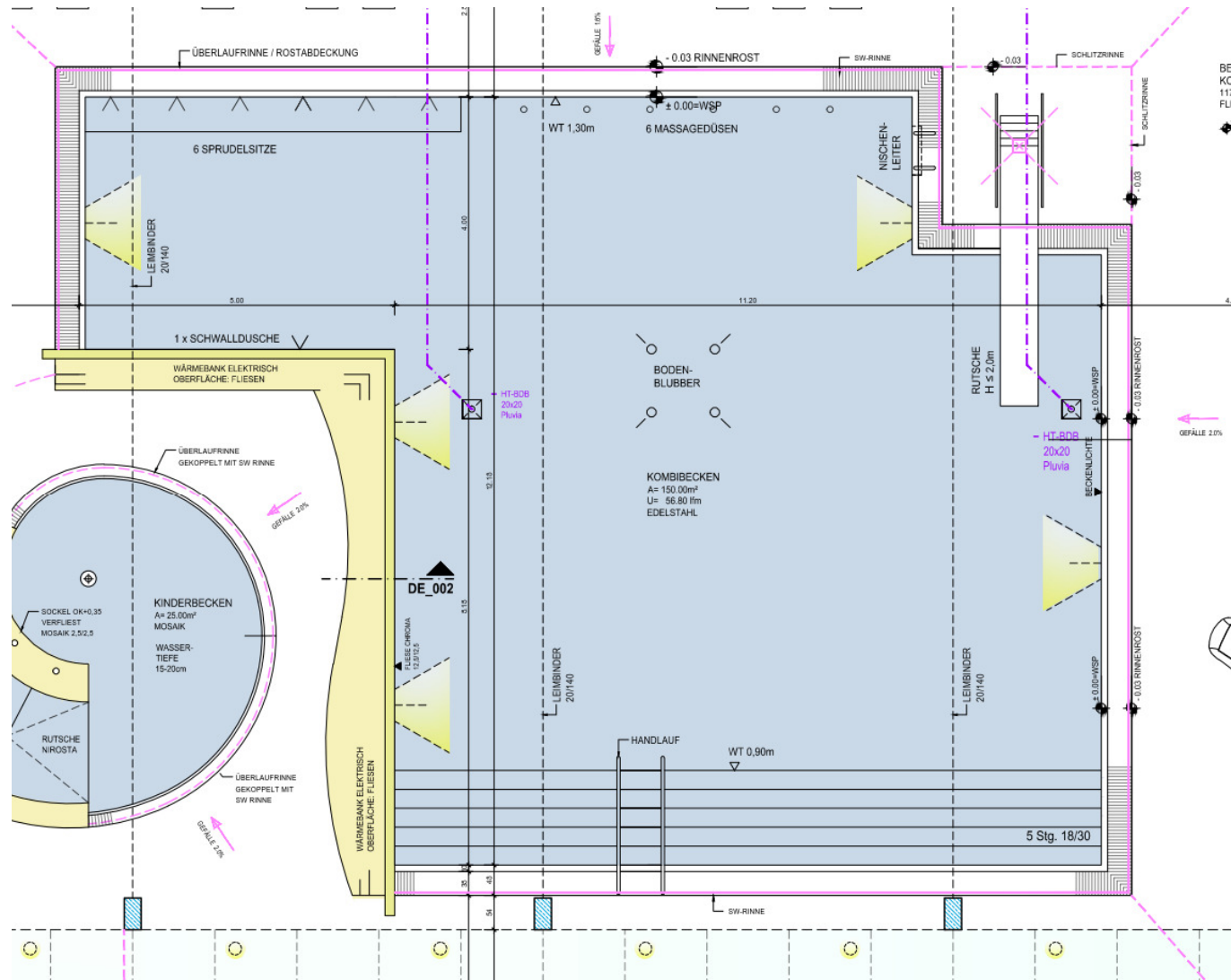


Abb.: Bsp. Kombibecken

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.4 Raum- und Flächenprogramm Saunaprogramm „Zwischenvariante“

| Bezeichnung | Größe m ² |
|---|-------------------------|
| Sauna 1 | |
| - Aufgussauna - Finnische Sauna; zentraler Ofen - Temp 80°-90°C - Kapazität ca. 20-25 Personen | 30 |
| OPTIONEN: - Thematisierung | |
| Sauna 2 | |
| - Dampfbad - keramische Sauna - hinterleitetes Bild - Temp 40°C, 95% LF - Kapazität ca. 10 Personen | 15 |
| OPTIONEN: - Soledampfbad | |
| Sauna 3 | |
| - Niedertemperatursauna, Bio- oder Softsauna - Kapazität ca. 12 Personen - Temp 50-60°C | 20 |
| OPTIONEN: - Thematisierung: Kräuter-Sanarium | |

Saunakabinen INNEN

65

| | |
|---|----|
| Sauna 1 | |
| - Große Aufgussauna - zentraler Saunaofen - Licht- & Soundmodul - Temp 90°C - Kapazität 40 Personen | 50 |
| OPTIONEN: - Thematisierung | |
| Sauna 2 | |
| - Thematisierte Heißluftsauna - Temp offen - Kapazität ca. 12-15 Personen | 20 |
| OPTIONEN: - Thematisierung | |

Saunakabinen AUßEN

70

Saunakabinen GESAMT

135

→ Saunaprogramm gesamt: 135 m²

5 WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

5.1 Wirtschaftlichkeit - Gegenüberstellung

| Neubau Freizeitbad Pullach | | | | | | | | | Kommentar: |
|---|------------------------------------|--|----------------|----------------|---|----------------|----------------|----------------|---|
| Variante 1 Minimalvariante Sportbad: 5 Bahnen + LSB + Kinderbecken | IST Bestand Freizeitbad Pullach | "Zwischenvariante" Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + KombiB + GJAB + Sauna | | | Variante 2 Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + LSB + FamB + GJAB + Sauna + Rutsche | | | | |
| Angebote | | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | |
| Sportbecken | 5 Bahnen | 312,5 | 5 Bahnen | 325 | 5 Bahnen | 312,5 | 5 Bahnen | 312,5 | Doppelübungsst. = 312,5 m ² ; seitl. Einstiegstreppe öffnenbare Front (Sommerbad) |
| Nichtschwimmer- /Familienbecken | | 0 | | | | 220 | | 220 | in der Zwischenvariante Kombibecken aus LSB und NSB |
| Kurs-/Lehrschwimmbecken | | 100 | | 108 | | 0 | | 100 | |
| Kinderbecken | | 40 | | 16 | | 40 | | 40 | |
| Rutsche- und Landebecken | | 0 | | 0 | | 0 | | 15 | Reifenrutsche mind. 70m |
| Whirlpool | | 0 | | 7 | | 0 | | 0 | In der neuen Anlage kein Whirlpool |
| Ganzjahresaußenbecken | | 0 | | 205 | | 130 | | 130 | |
| Kinder-Außenbecken | | 0 | | 20 | | 40 | | 40 | |
| Sauna-Außenbecken | | 0 | | 0 | | 30 | | 30 | |
| Tauchbecken | | 0 | | 0 | | 4 | | 4 | |
| Summe Wasserfläche | | 452,5 | | 681 | | 776,5 | | 891,5 | |
| Sauna | nein | | Sauna | | Sauna | | Sauna | | Gesundheitssauna = 3 Kabinen Innen & 2 Außen |
| Gastronomie | nein | | ja | | ja | | ja | | Bad; Sauna; Sommerbad; Foyer Automat/Kaffeebar |
| Spindanzahl | | 300 | | 615 | | 669 | | 740 | |
| Standort | | 21.260 | | 21.260 | | 21.260 | | 21.260 | in m ² ; Aktueller Standort |
| | | 23.584 | | 23.584 | | 23.584 | | 23.584 | in m ² ; "Kuhwiese" |

- Gegenübergestellt sind die aufgeführte Minimalvariante (Variante 1), die „große“ Variante (Variante 2), die Zwischenvariante (= reduzierte Variante 2; im Kapitel 4 ausführlich dargestellt) sowie der aktuelle IST-Zustand.
- Geringste Wasserfläche „rot“ = Minimalvariante, Größte Wasserfläche „grün“ = Variante 2

5 WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

5.1 Wirtschaftlichkeit - Gegenüberstellung

| Neubau Freizeitbad Pullach | | | | | Kommentar: |
|---|--------------------------------|--|---|---------------------|--|
| Variante 1 | IST | "Zwischenvariante" | Variante 2 | | |
| Minimalvariante Sportbad: 5 Bahnen + LSB + Kinderbecken | Bestand Freizeitbad Pullach | Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + KombiB + GJAB + Sauna | Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + LSB + FamB + GJAB + Sauna + Rutsche | | |
| Kostenrahmen | | | | | |
| Gesamt KG 100 - 600 | 5.830.000 € | - € | 13.920.000 € | 15.920.000 € | netto; Kennzahlen BKI & Vergleichsprojekte GMF |
| + Risiken Boden | - € | - € | - € | - € | keine Schätzung möglich; Bodengutachten notwendig |
| + Risiken Lärmschutz | - € | - € | - € | - € | keine Schätzung möglich; abhängig von Planung |
| KG 700 - Baunebenkosten | 1.457.500 € | - € | 3.480.000 € | 3.980.000 € | 25% KG 100 - 600 |
| Gesamt (netto) | 7.287.500 € | - € | 17.400.000 € | 19.900.000 € | ohne Risiken Boden, Tiefgarage/Parckdeck & Abrisskosten |
| Gesamt (brutto) | 8.672.125 € | - € | 20.706.000 € | 23.681.000 € | brutto inkl. KG 700 |

| Optionen | | |
|--------------------|------------------|--|
| Rutsche | 1,2 - 1,4 Mio € | Reifenrutsche (mind. 70m) inkl. Turm, BWT, ... |
| Cabriodach | 0,3 - 0,5 Mio € | |
| Kurs-/LSB | 0,6 - 0,8 Mio € | |
| Saunakabine | 0,1 - 0,25 Mio € | |
| Hausmeisterwohnung | 0,3 - 0,4 Mio € | bei neuen Bädern nicht mehr üblich |

- Gegenübergestellt ist der Kostenrahmen für die Minimalvariante (Variante 1), die „große“ Variante (Variante 2) sowie die Zwischenvariante (= reduzierte Variante 2; im Kapitel 4 ausführlich dargestellt).
- Höchste Investitionskosten „rot“ = Variante 2, Geringste Investitionskosten „grün“ = Variante 1
- Ergänzend sind Zusatzoptionen (welche z. T. in der Variante 2 enthalten sind) mit aufgeführt. Beispielsweise Mehrkosten Rutsche in der „Zwischenvariante“ + ca. 1,2 – 1,4 Mio. Euro

5 WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

5.1 Wirtschaftlichkeit - Gegenüberstellung

| Neubau Freizeitbad Pullach | | | | | | | Kommentar: |
|---|------------------------------------|--|---|--|-----------|--------------------------------|------------|
| Variante 1 Minimalvariante Sportbad: 5 Bahnen + LSB + Kinderbecken | IST Bestand Freizeitbad Pullach | "Zwischenvariante" Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + KombiB + GJAB + Sauna | Variante 2 Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + LSB + FamB + GJAB + Sauna + Rutsche | | | | |
| Sowiesokosten | | | | | | | |
| Abriss Bestandsanlage Parkfläche | 400.000 € | - € | 400.000 € | 400.000 € | 400.000 € | Abrisskosten Vergleichsanlagen | |
| Parkplatz (1Stp/10Sp) | 30 225.000 € | 67 501.750 € | 74 555.000 € | Ebenerdiger Parkplatz, ohne Parkdeck/Tiefgarage; je Stellplatz 7,5 Tsd € (1 Stellplatz je 10 Spinde) | | | |
| Parkplatz (1Stp/4Sp) | 75 562.500 € | 167 1.254.375 € | 185 1.387.500 € | Ebenerdiger Parkplatz, ohne Parkdeck/Tiefgarage; je Stellplatz 7,5 Tsd € (1 Stellplatz je 4 Spinde) | | | |
| Parkdeck 30% (1Stp/10Sp) | 30 292.500 € | 67 652.275 € | 74 721.500 € | 70 % Stellplätze ebenerdig, 30 % Parkdeck; je Stellplatz Parkdeck 15 Tsd € (1 Stellplatz je 10 Spinde) | | | |
| Parkdeck 30% (1Stp/4Sp) | 75 731.250 € | 167 1.630.688 € | 185 1.803.750 € | 70 % der Stellplätze ebenerdig, 30 % Parkdeck; je Stellplatz Parkdeck 15 Tsd € (1 Stellplatz je 4 Spinde) | | | |
| Parkdeck 100% (1Stp/10Sp) | 30 450.000 € | 67 1.005.000 € | 74 1.110.000 € | 100 % Parkdeck; je Stellplatz Parkdeck 15 Tsd € (1 Stellplatz je 10 Spinde) | | | |
| Parkdeck 100% (1Stp/4Sp) | 75 1.125.000 € | 167 2.505.000 € | 185 2.775.000 € | 100 % Parkdeck; je Stellplatz Parkdeck 15 Tsd € (1 Stellplatz je 4 Spinde) | | | |
| Tiefgarage 30% (1Stp/10Sp) | 30 427.500 € | 67 953.325 € | 74 1.054.500 € | 70 % der Stellplätze ebenerdig, 30 % Tiefgarage je Stellplatz Tiefgarage 30 Tsd € (1 Stellplatz je 10 Spinde) | | | |
| Tiefgarage 30% (1Stp/4Sp) | 75 1.068.750 € | 167 2.383.313 € | 185 2.636.250 € | 70 % der Stellplätze ebenerdig, 30 % Tiefgarage je Stellplatz Tiefgarage 30 Tsd € (1 Stellplatz je 4 Spinde) | | | |
| Tiefgarage 100% (1Stp/10Sp) | 30 900.000 € | 67 2.010.000 € | 74 2.220.000 € | 100 % der Stellplätze Tiefgarage, je Stellplatz Tiefgarage 30 Tsd € (1 Stellplatz je 10 Spinde) | | | |
| Tiefgarage 100% (1Stp/4Sp) | 75 2.250.000 € | 167 5.010.000 € | 185 5.550.000 € | 100 % der Stellplätze Tiefgarage je Stellplatz Tiefgarage 30 Tsd € (1 Stellplatz je 4 Spinde) | | | |

- Ergänzende Kosten durch Abriss Altgebäude sowie Parklösungen (dargestellte Varianten ebenerdiger Parkplatz, Parkdeck (30 % bzw. 100 %) sowie Tiefgarage (30 % sowie 100 % des ruhenden Verkehrs) sowohl für eine minimale Stellplatzanzahl (1 Stellplatz je 10 Spinde) als auch für die Empfehlung GMF 1 Stellplatz je 4 Spinde.

5 WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE

5.1 Wirtschaftlichkeit - Gegenüberstellung

| Neubau Freizeitbad Pullach | | | | | Kommentar: |
|---|------------------------------------|--|---|----------------------|--|
| Variante 1 Minimalvariante Sportbad: 5 Bahnen + LSB + Kinderbecken | IST Bestand Freizeitbad Pullach | "Zwischenvariante" Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + KombiB + GJAB + Sauna | Variante 2 Familien-/Mehrgenerationenbad SpB + LSB + FamB + GJAB + Sauna + Rutsche | | |
| Wirtschaftlichkeit | | | | | |
| Besucherzahlen | | | | | |
| Bad | 70.000 | 100.000 | 135.000 | 155.000 | |
| Sauna | - | 11.000 | 35.000 | 40.000 | |
| Schulen & Vereine | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | |
| Gesamt | 85.000 | 126.000 | 185.000 | 210.000 | |
| Rohrertrag | 270.050 € | 485.710 € | 1.154.100 € | 1.393.850 € | |
| Kosten Gesamt | 671.125 € | 1.421.120 € | 2.029.075 € | 2.205.600 € | |
| Betriebsergebnis I | - 401.075 € | - 935.410 € | - 874.975 € | - 811.750 € | Operatives Betriebsergebnis (ohne Kapitaleinst.) |
| Zuschussbedarf je Gast | - 4,72 € | - 7,42 € | - 4,73 € | - 3,87 € | Operativer Zuschussbedarf je Gast |
| Afa | 201.000 € | - € | 479.222 € | 548.111 € | Gebäude 30 J / Technik 18 J; linear |
| Zinsen | 109.313 € | - € | 261.000 € | 298.500 € | 1,5% |
| Betriebsergebnis II | - 711.388 € | - 935.410 € | - 1.615.197 € | - 1.658.361 € | |

- Gegenübergestellt sind die aufgeführte Minimalvariante (Variante 1), die „große“ Variante (Variante 2), die Zwischenvariante (= reduzierte Variante 2; im Kapitel 4 ausführlich dargestellt) sowie der aktuelle IST-Zustand.
- Höchster operativer Zuschussbedarf „rot“ = Bestand, Geringster Zuschussbedarf „grün“ = Variante 1

Fazit GMF

- Nutzung des Gebiets „Kuhwiese“
- Errichtung eines Familien-/Mehrgenerationenbades mit optimierter Wasserfläche sowie Erweiterungsmöglichkeiten („Zwischenvariante“)
- Minimalvariante Sportbad zeigt zwar die niedrigsten Investitionskosten und den geringsten operativen Zuschussbedarf, deckt jedoch nicht Bedarf ab
- Variante 2 („Große Variante“) deckt zwar den Bedarf vollständig ab, überschreitet jedoch die maximale Investitionssumme

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Zeit für Fragen