



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 |



PFÄFFENHOFEN A. D. ILM
Guter Boden für große Vorhaben



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)

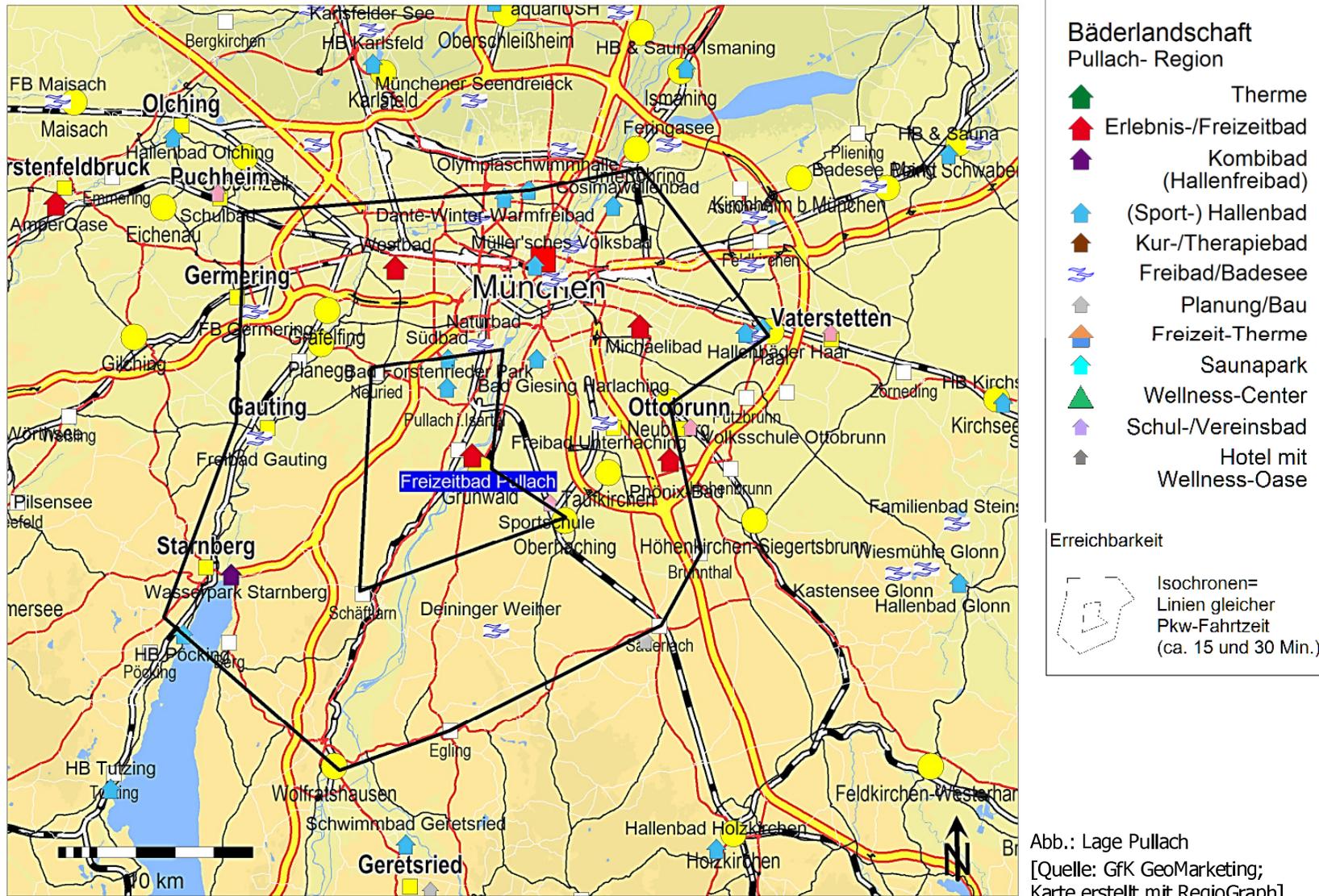
- Umsatz Brutto Gesamt pro Jahr ca. 500.000 €

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

- 16 Mitarbeiter

2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

2.1 Standort



2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

2.2 Potentialanalyse öffentlicher Bedarf

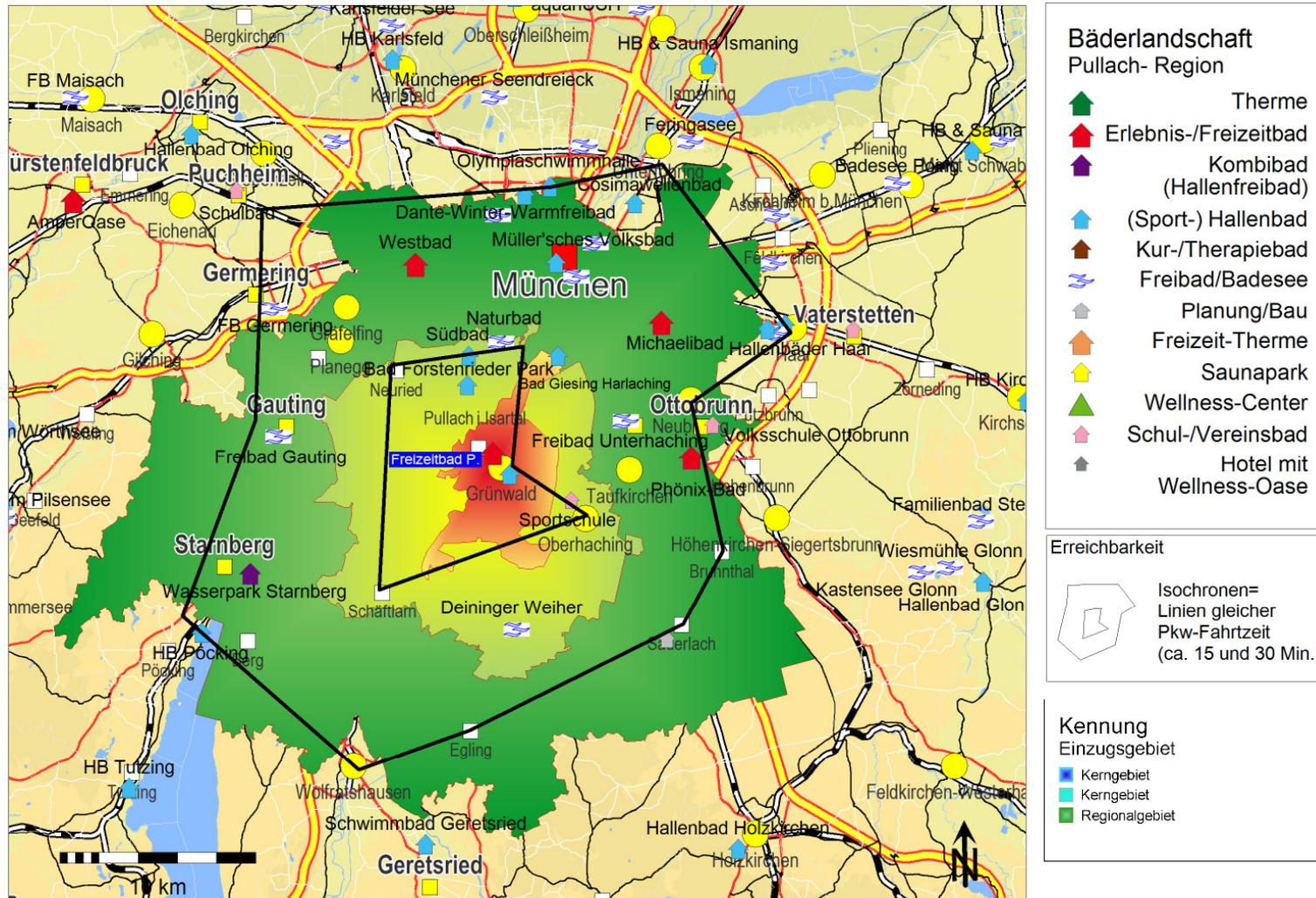


Abb.: Besucherpotential Pullach
[Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph]

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/öffnenbare Front)

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

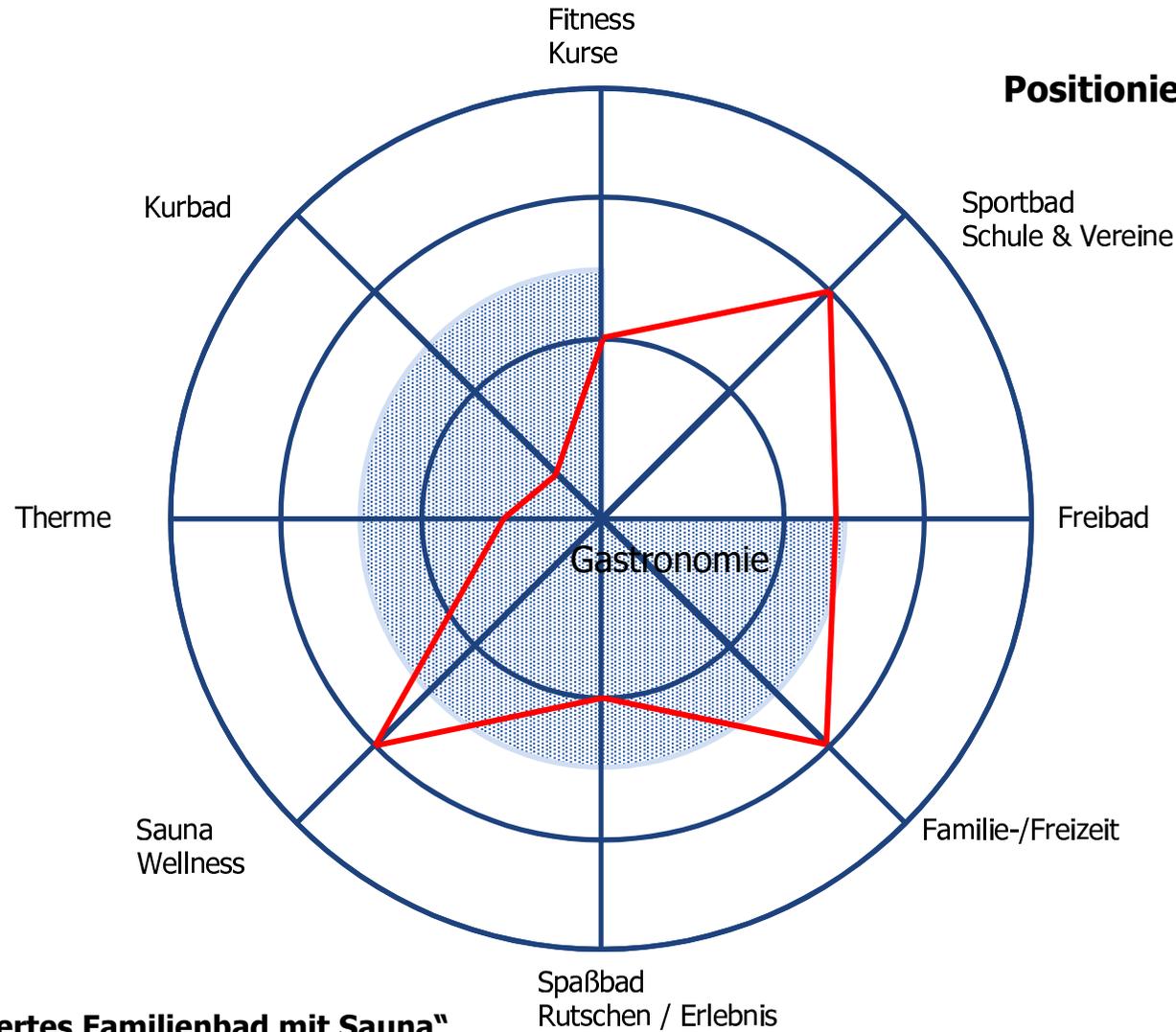
Hallenbadneubaus

- 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



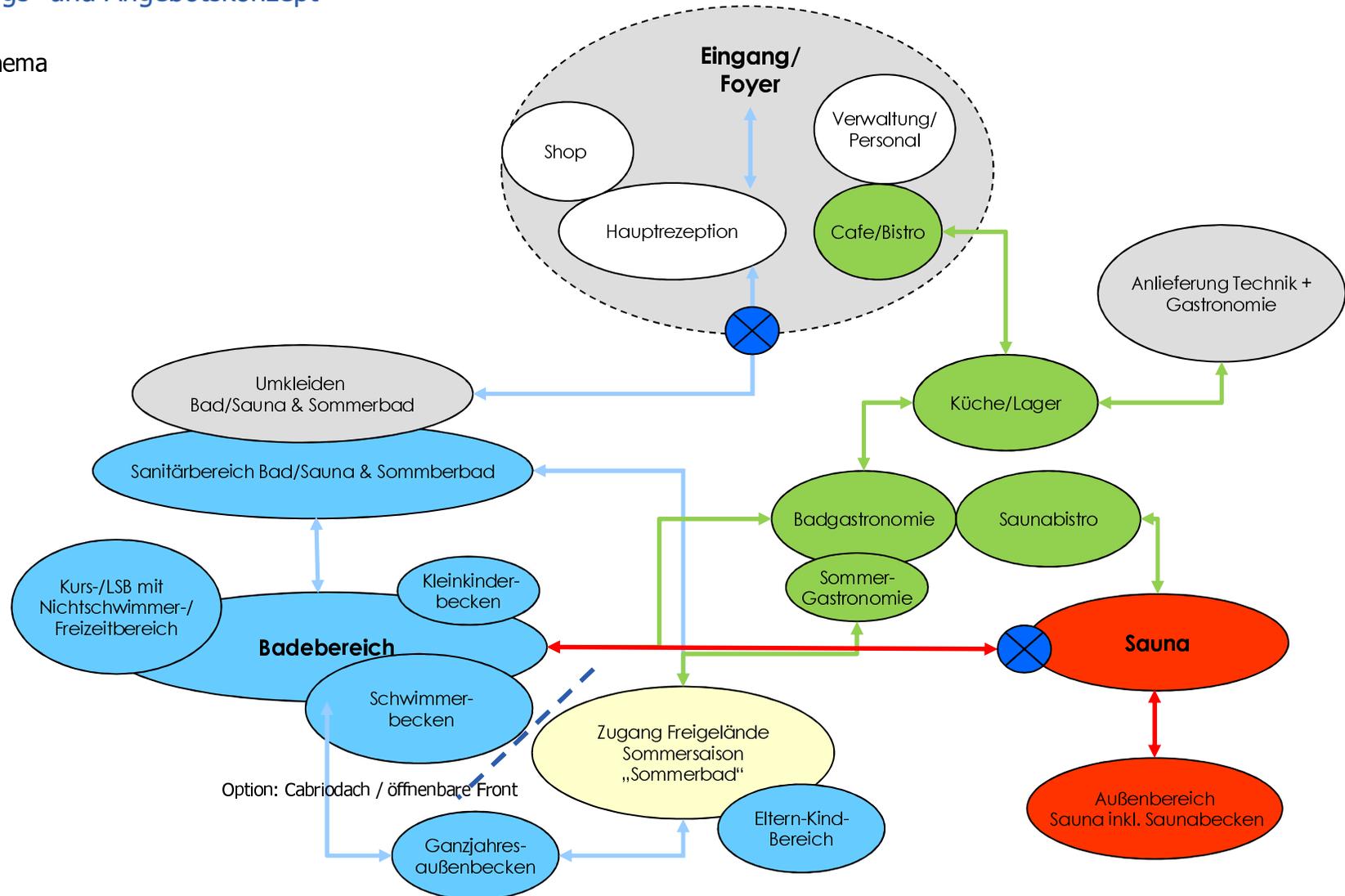
„Sportorientiertes Familienbad mit Sauna“

Abb.: Positionierung (eigene Darstellung)

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept

Funktionsschema



4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept

Minimal-Variante: Sportbad

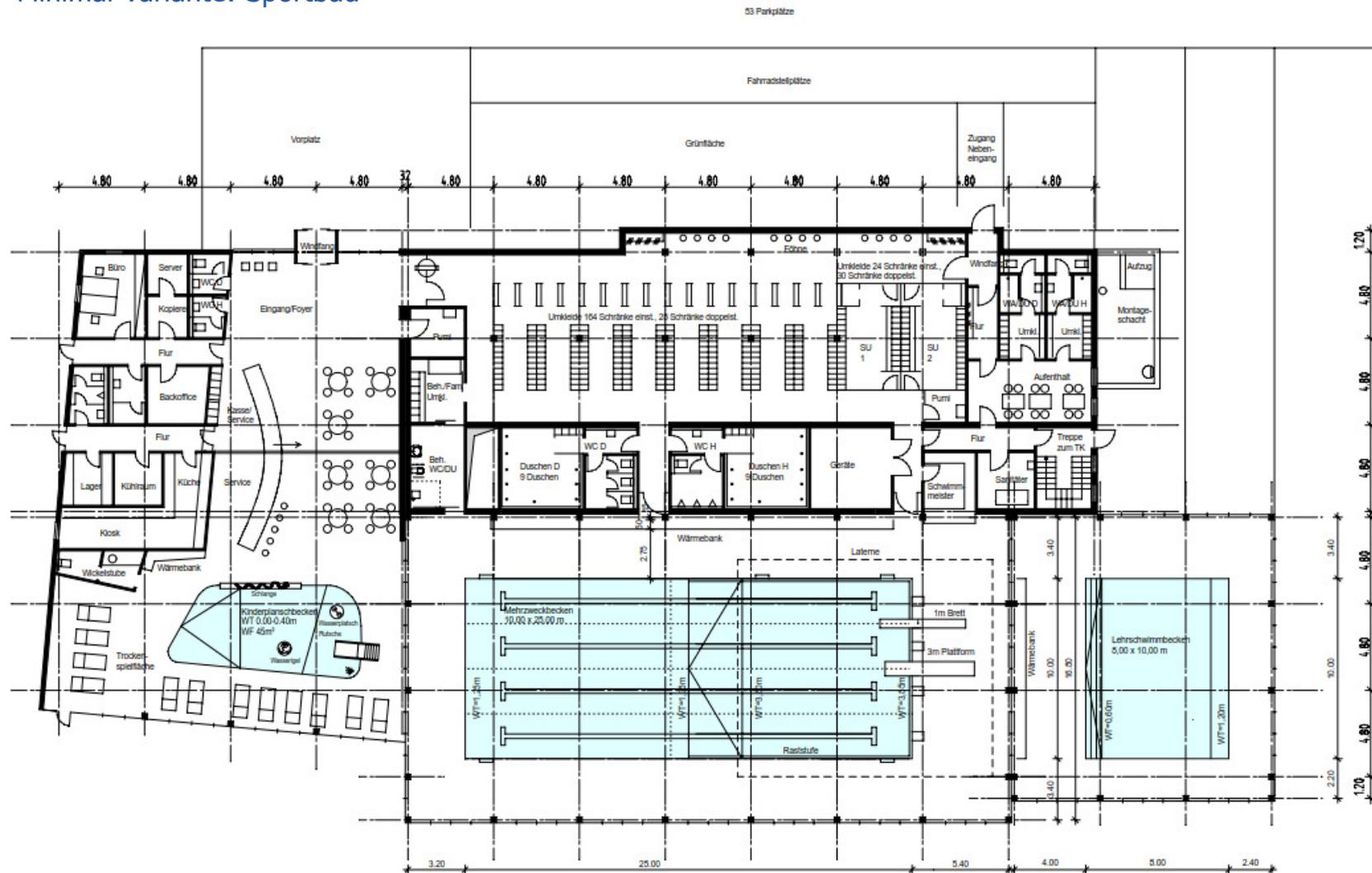


Abb.: Beispielplanung Sportbad; Quelle GMF

4 KONZEPTION & MAßNAHMENEMPFEHLUNG

4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept Variante 2 sowie „Zwischenvariante“

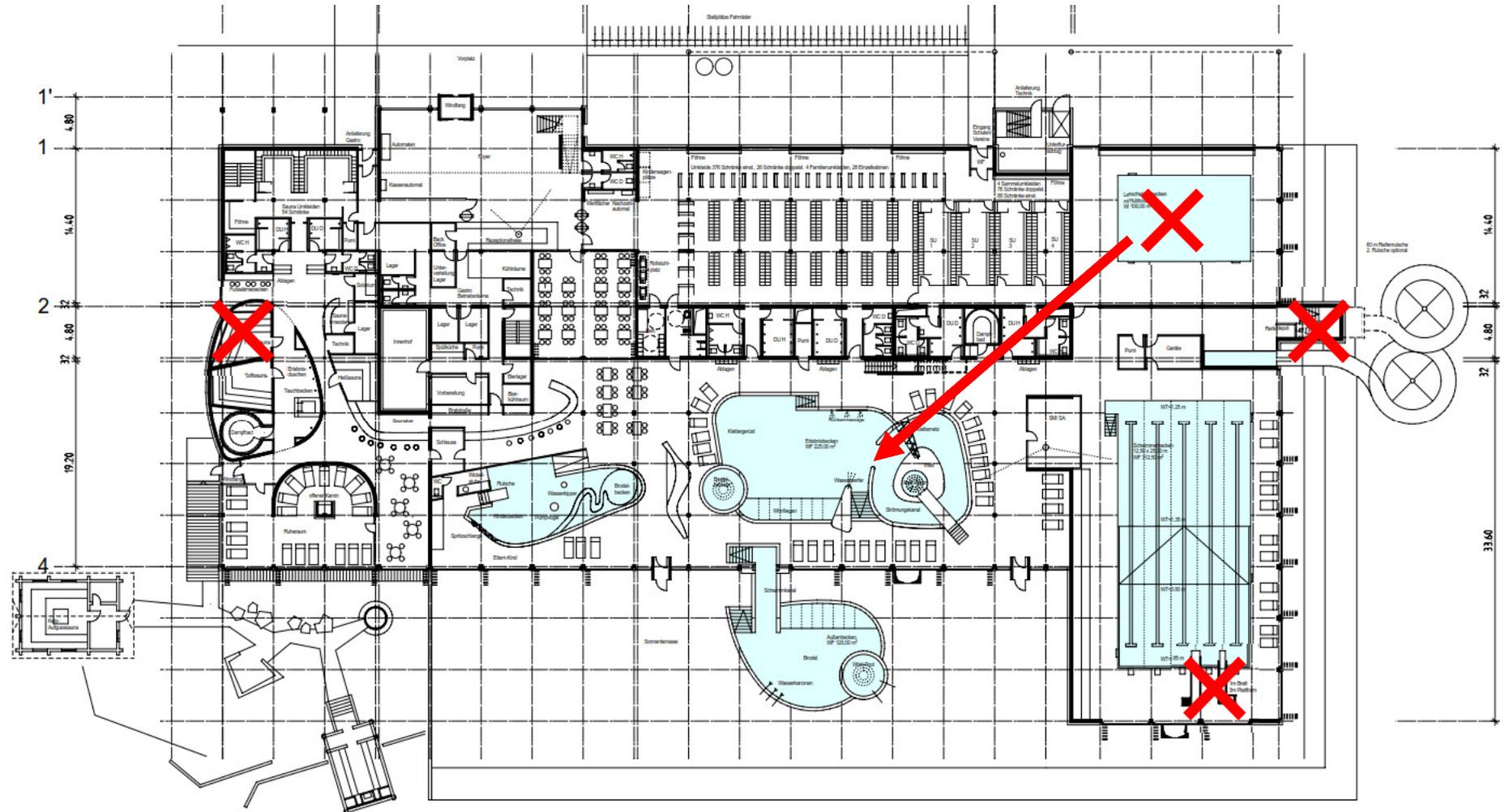


Abb.: Beispielplanung Familienbad; Quelle GMF

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; Einstiegleitern; 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“

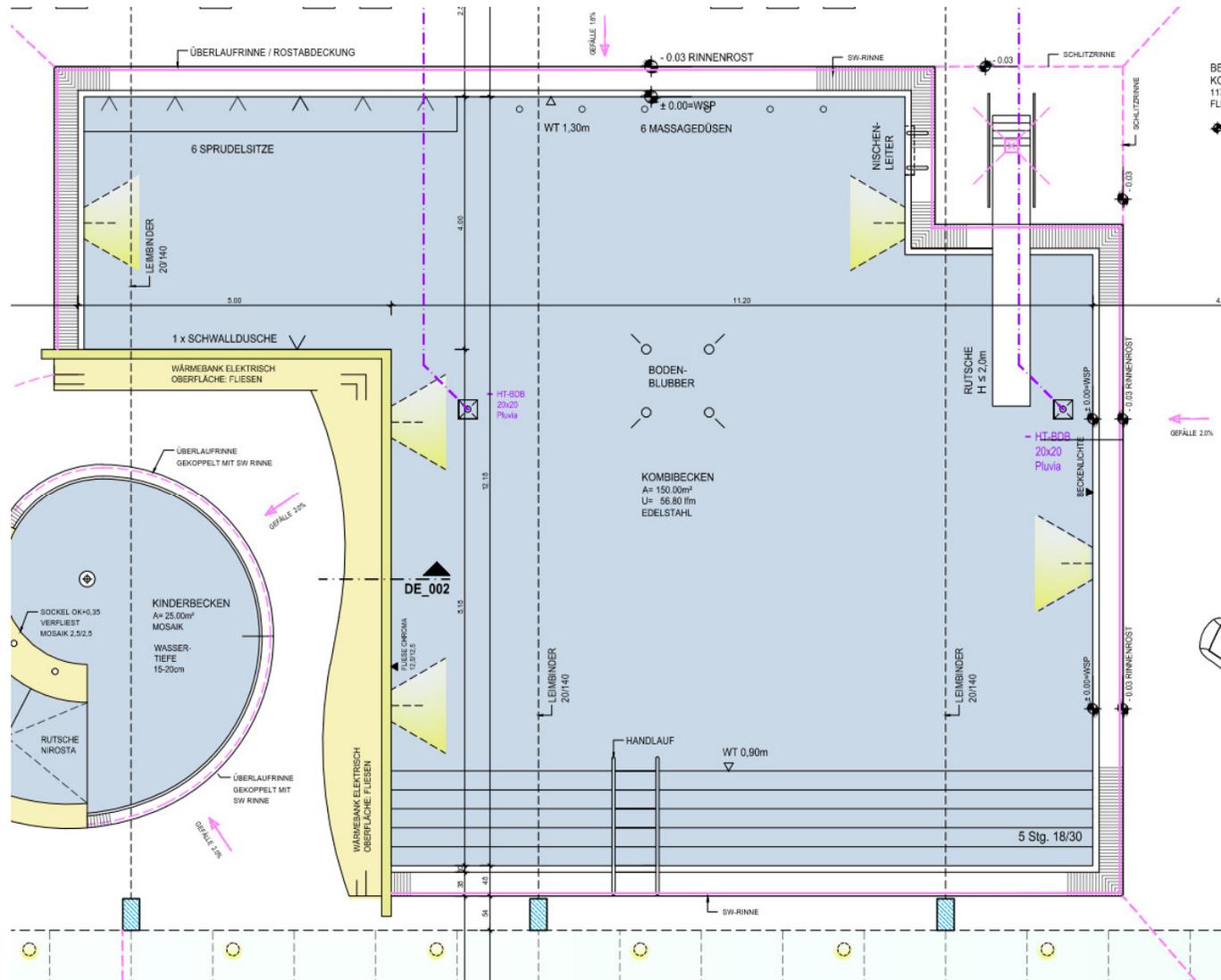


Abb.: Bsp. Kombibecken

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 Kapitaldienst!)
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