

Machbarkeitsstudie Voerde

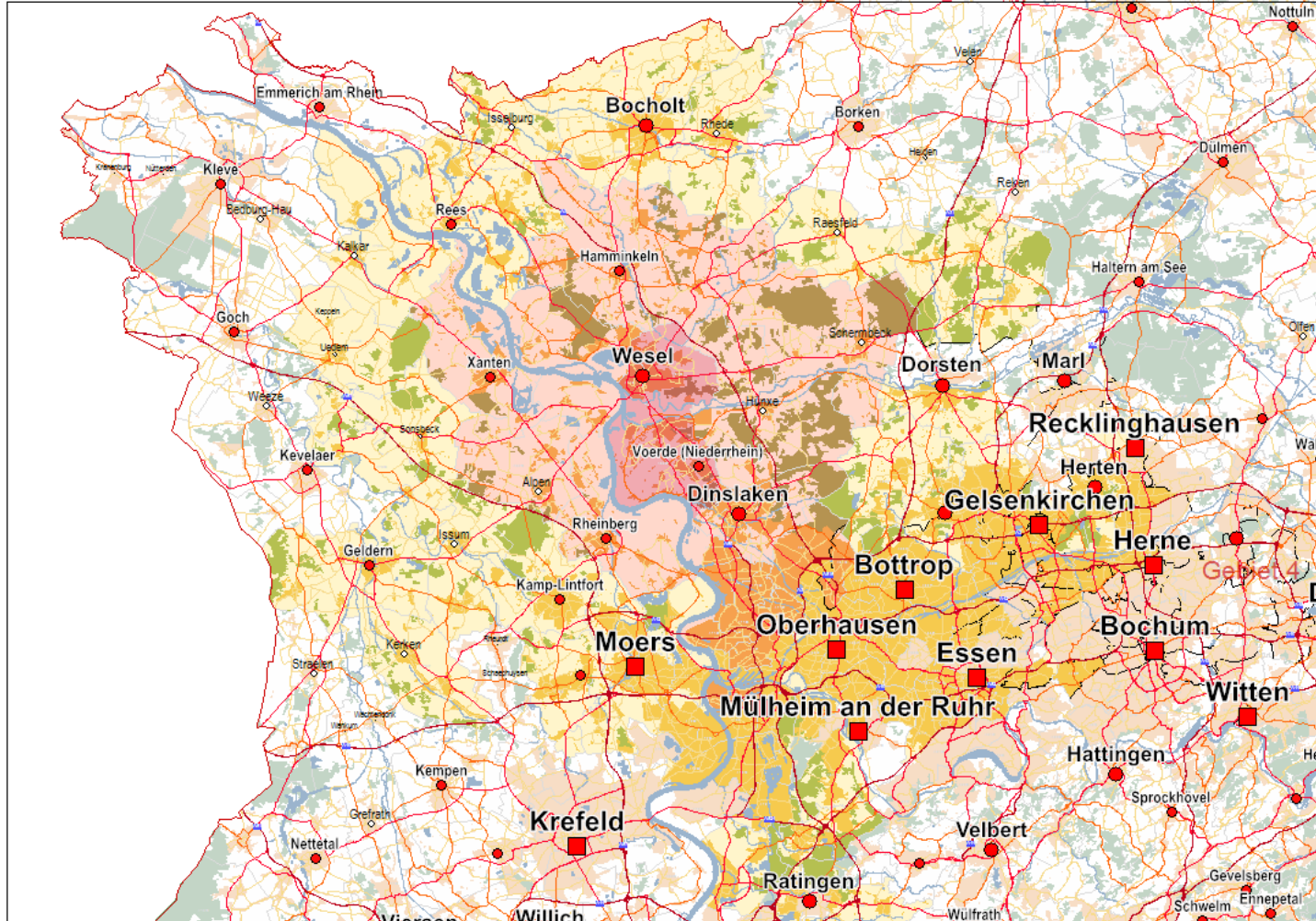
Marie Gudorf

m.gudorf@dsbg-herne.de



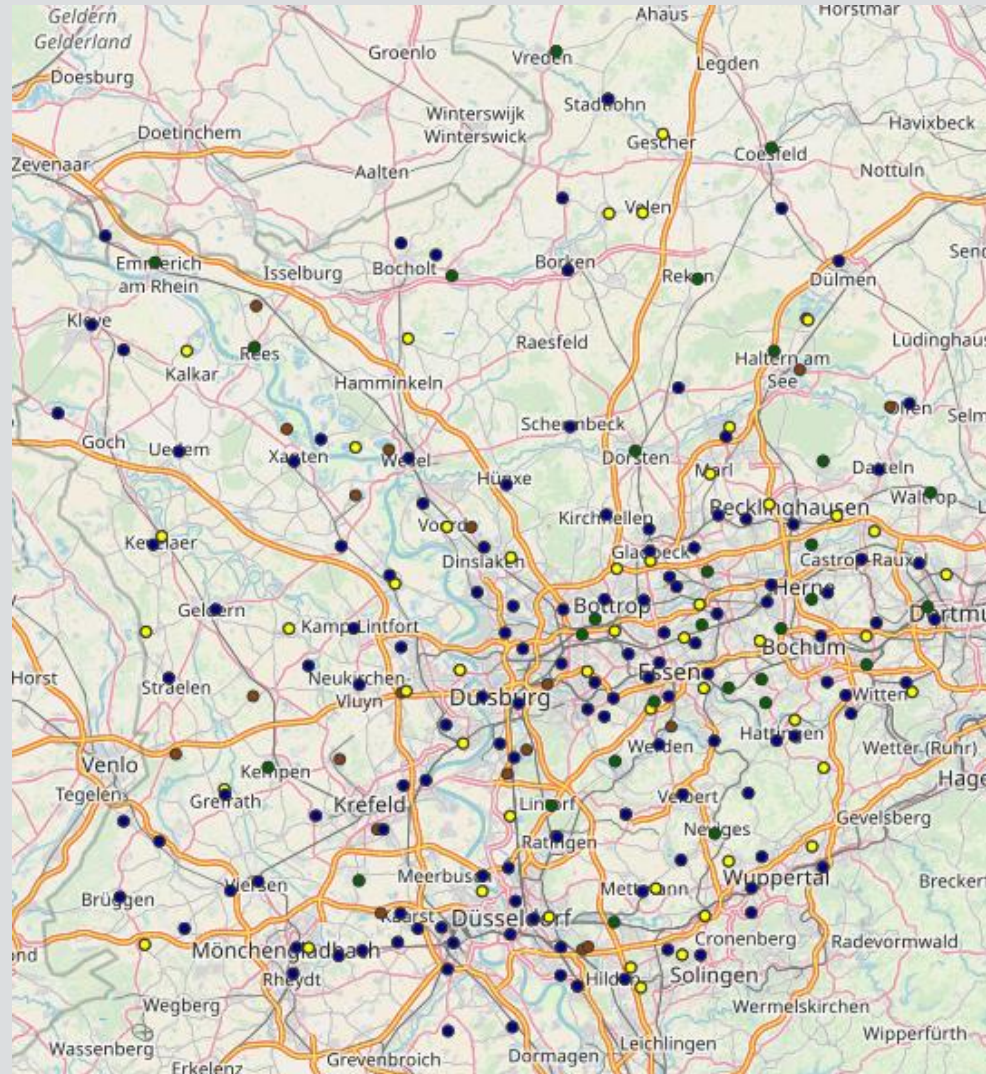
DEUTSCHE SPORTSTÄTTENBETRIEBS- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH & CO. KG

Potentialanalyse



Rot – lokal
Orange – regional
Gelb – überregional

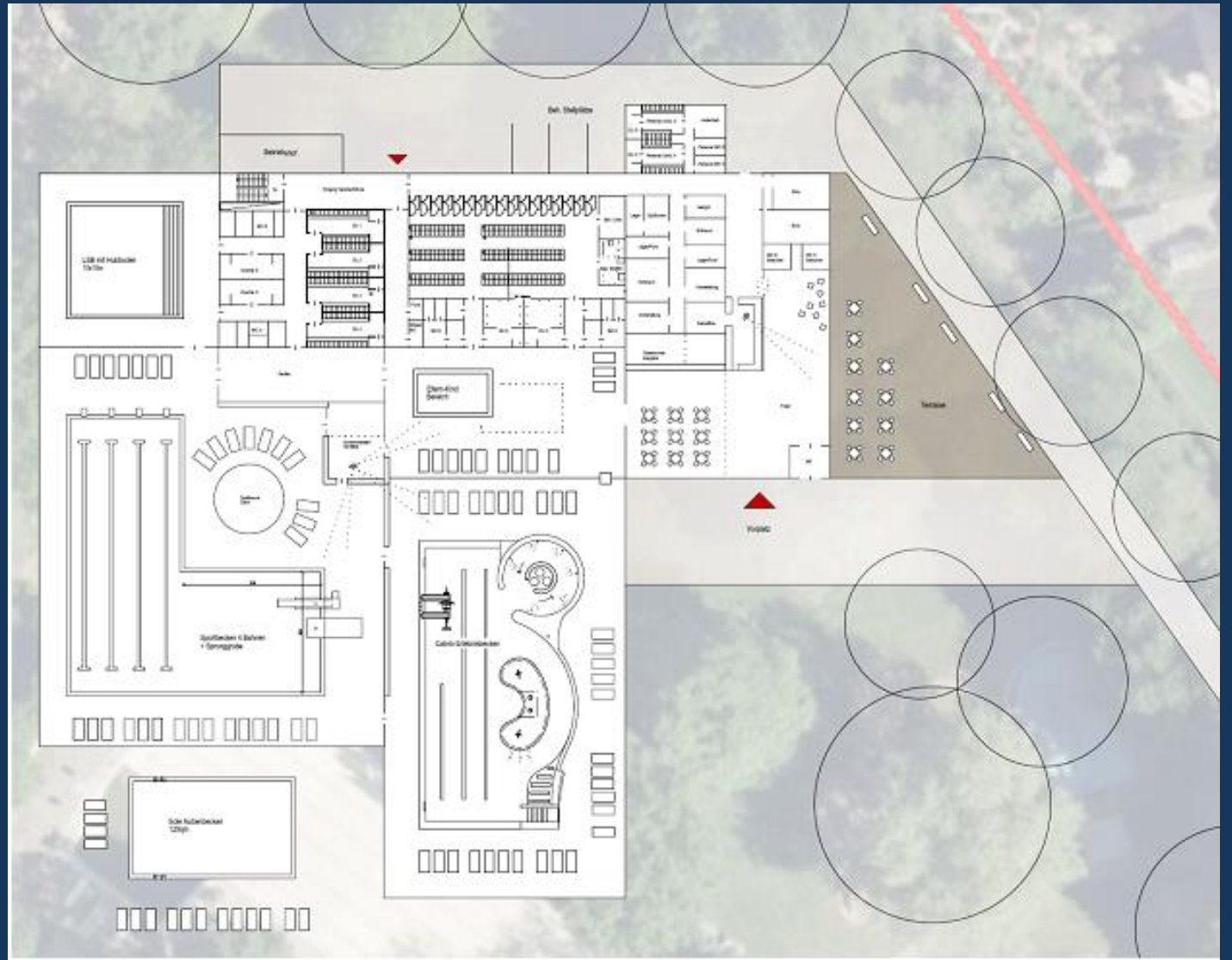
Konkurrenzanalyse



Quelle: Bäderatlas – Deutsche Gesellschaft für das Badewesen

Variante I – große Lösung

Die Konzeption



Quelle: KRIEGER Architekten | Ingenieure

Grobkostenschätzung

Projekt: Allwetterbad Voerde

Kostenrahmen / auf Basis Leer Fertigstellung 2/2019

Planstand: vom 03.04.2019

05.04.2019

Hallenbad:

Mehrzweckbecken 4 Bahnen a 2,50 x 25m

mit anh. Sprungbereich 1m Brett, 3m Plattf. WF ca.390m2

Kursbecken mit Hubboden 100m2 WT 1,80

Erlebnisbecken WT 1,25 , WF ca .320m²

Geräteraum

Textilsauna

Eltern Kind- Becken

Gastronomie

Nebenraumprogramm nach KOK

Außenbecken WF ca. 120m2

spezifischen Werte Familienbad + Sauna

BRI / m3 ca.

30050

BGF / m2 ca.

6290

Wasserfläche / m2 ca.

810

Familienbad + Sauna

€uro (netto)

KG 200 Erschließung + Abbruch Bestand

350.000 €

KG 300+400

13.680.250 €

KG 500 inkl. Parkplatz

600.000 €

KG 600

35.000 €

Solebecken 120m2

Fliesen

220.000 €

Zwischensumme 1 KG 200-600

14.885.250 €

KG 700

25%

3.721.313 €

Summe Hallenbad KG 200-700 exkl. Mwst.

18.606.563 €

Quelle: KRIEGER Architekten I Ingenieure

Erlösprognose

Erlösart	Erträge netto
Eintrittserlöse	627.037 €
Gastronomie	158.352 €
Shop	13.066 €
Kurse	30.019 €
Schulsport	74.114 €
Vereinssport	47.319 €
sonstiges	
Gesamt	949.907 €

Deckungsbeitrag I

Badegäste	215.622
Erträge	960.043,40 €
Aufwendungen	1.894.953,26 €
Deckungsbeitrag I	- 934.909,86 €
Zuschuss je Gast	4,34 €

Kapitalkosten

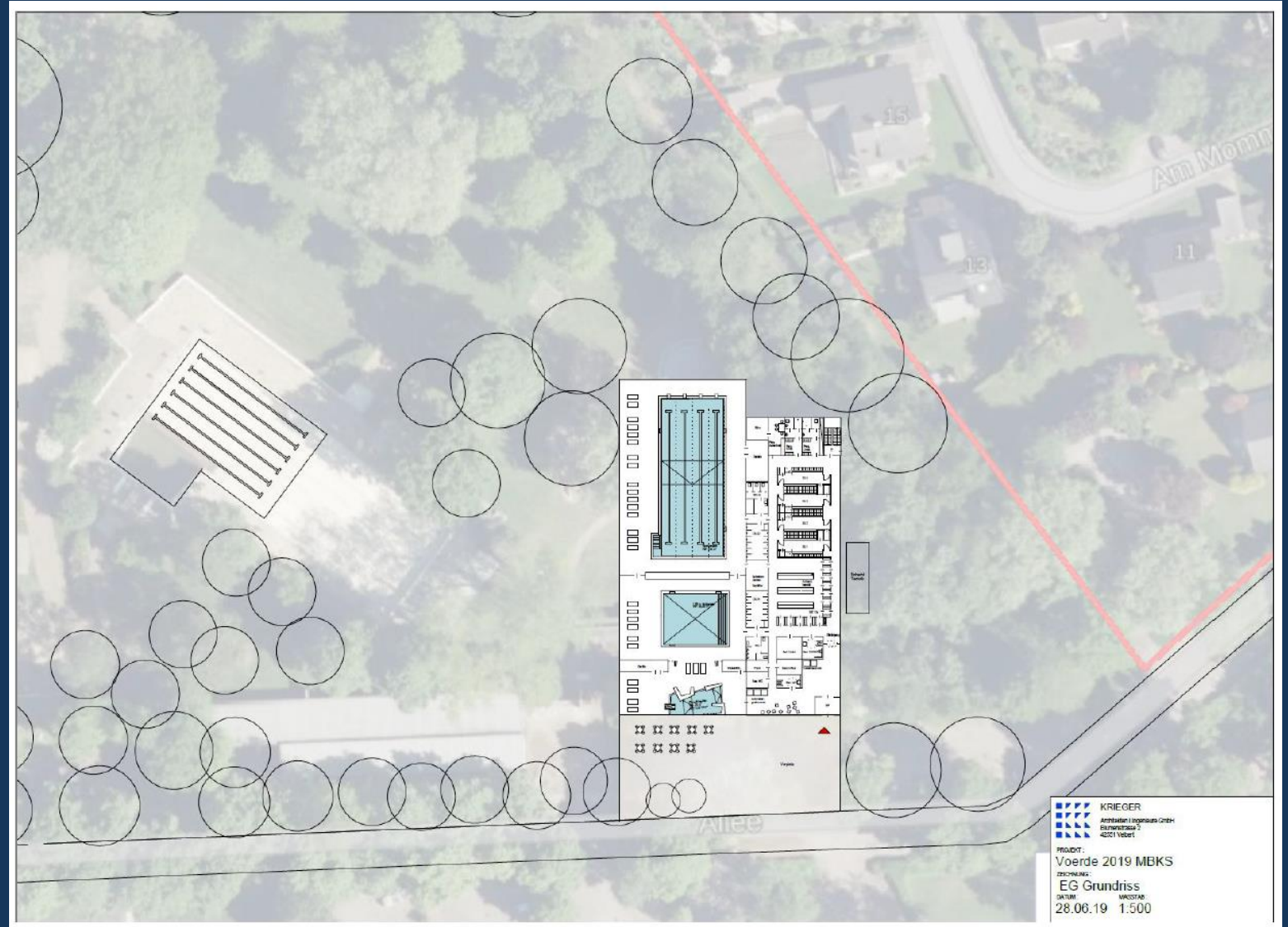
Kostengruppe 100	- €	
Kostengruppe 200	350.000,00 €	
Kostengruppe 300	9.266.833,33 €	
Kostengruppe 400	4.633.416,67 €	
Kostengruppe 500	600.000,00 €	
Kostengruppe 600	35.000,00 €	
Kostengruppe 700	3.721.313,00 €	
Summe	18.606.563,00 €	
technische Ausrüstung	KG 400	4.633.416,67 €
Gebäudekosten	KG 100, 200, 300, 500, 600	10.251.833,33 €
Baukosten		14.885.250,00 €
Nebenkosten	KG 700	3.721.313,00 €
Kostenschätzung	Architektur	18.606.563,00 €
Pre-Opening		150.000,00 €
Betreiberausstattung		170.000,00 €
Personalvorlauf		203.963,85 €
Marketingkonzepte		45.000,00 €
Schulungen und Inbetriebnahme		25.000,00 €
Energievorlauf		127.280,63 €
Eröffnungsveranstaltungen		30.000,00 €
Finanzierungsvolumen	Gesamt	19.357.807,47 €
Finanzierungsvolumen		19.357.807,47 €
Zinsen	2,00%	387.156,15 €
Tilgung Technik	5,00%	231.670,83 €
Tilgung Bauwerk + NK	3,50%	515.353,68 €
Kapitalaufwand		1.134.180,66 €

Deckungsbeitrag II

	Prognose
Badegäste	215.622
Erträge	960.043,40 €
Aufwendungen	1.894.953,26 €
Deckungsbeitrag I	- 934.909,86 €
Zuschuss je Gast	4,34 €
Kapitalkosten	1.134.180,66 €
Deckungsbeitrag II	- 2.069.090,52 €
Zuschuss je Gast	9,60 €
davon anfänglich nicht erforderliche Instandhaltung	172.019,58 €
davon Attraktivierung	61.516,41 €
DBI I	- 701.373,87 €
BDB II	- 1.835.554,53 €

Variante II - puristisch

Die Konzeption



Quelle: KRIEGER Architekten | Ingenieure

Grobkostenschätzung

Projekt: Allwetterbad Voerde - puristisch



Kostenrahmen / auf Basis Leer Fertigstellung 2/2019

Planstand: vom 28.06.2019

02.08.2019

Raumprogramm - Größen wie Bestand

Hallenbad:

Mehrzweckbecken 4 Bahnen a 2,50 x 25m

Kursbecken mit Hubboden 80m2 WT 1,80

Eltern Kind- Becken 25m2

Geräteraum

Nebenraumprogramm nach KOK

Freibadbecken:

Modernisierung Außenbecken in Edelstahl auf 6 Bahnen a 25m ,

Sprunganlage 1m Brett ,3m Plattform

spezifischen Werte Sportbad

BRI / m3 ca. 15000

BGF / m2 ca. 3185

Wasserfläche / m2 ca. 355

Sportbad Euro (netto)

KG 200 Erschließung + Abbruch Bestand 150.000 €

KG 300+400 7.484.750 €

KG 500 inkl. Parkplatz 300.000 €

KG 600 25.000 €

Zwischensumme Sportbad KG 200-600 7.959.750 €

Freibadbecken Euro (netto)

KG 200 Abbruch Bestand 50.000 €

KG 300 710.000 €

KG 400 335.000 €

KG 500 115.000 €

KG 600 - €

Zwischensumme Freibad KG 200-600 1.210.000 €

Zwischensumme gesamt KG 200-600 9.169.750 €

KG 700 28% 2.567.530 €

Summe Hallenbad KG 200-700 exkl. Mwst. 11.737.280 €

Erlösprognose

Erlösart	Erträge netto
Eintrittserlöse	469.349 €
Gastronomie	38.591 €
Shop	7.646 €
Kurse	30.019 €
Schulsport	67.338 €
Vereinssport	42.993 €
sonstiges	
Gesamt	655.936 €

Öffnungszeiten

BAD	Ab	Bis	Öffnungszeiten
Montag	8,00	21,00	637 pro Jahr
Dienstag	8,00	21,00	637 pro Jahr
Mittwoch	8,00	21,00	637 pro Jahr
Donnerstag	8,00	21,00	637 pro Jahr
Freitag	8,00	21,00	637 pro Jahr
Samstag	8,00	21,00	637 pro Jahr
Sonntag	8,00	21,00	637 pro Jahr
Öffnungszeiten im Jahr Bad			4.459 pro Jahr

Deckungsbeitrag I

Badegäste	168.629
Erträge	655.936,17 €
Aufwendungen	1.425.363,86 €
Deckungsbeitrag I	- 769.427,69 €
Zuschuss je Gast	4,56 €

Kapitalkosten

Kostengruppe 100	- €
Kostengruppe 200	200.000,00 €
Kostengruppe 300	5.699.833,33 €
Kostengruppe 400	2.829.916,67 €
Kostengruppe 500	415.000,00 €
Kostengruppe 600	25.000,00 €
Kostengruppe 700	2.567.530,00 €
Summe	11.737.280,00 €

technische Ausrüstung	KG 400	2.829.916,67 €
Gebäudekosten	KG 100, 200, 300, 500, 600	6.339.833,33 €
Baukosten		9.169.750,00 €
Nebenkosten	KG 700	2.567.530,00 €
Kostenschätzung	Architektur	11.737.280,00 €
Pre-Opening		150.000,00 €
Betreiberausstattung		170.000,00 €
Personalvorlauf		170.217,15 €
Marketingkonzepte		45.000,00 €
Schulungen und Inbetriebnahme		25.000,00 €
Energievorlauf		75.542,63 €
Eröffnungsveranstaltungen		30.000,00 €
Finanzierungsvolumen	Gesamt	12.403.039,78 €

Finanzierungsvolumen		12.403.039,78 €
Zinsen	2,00%	248.060,80 €
Tilgung Technik	5,00%	141.495,83 €
Tilgung Bauwerk + NK	3,50%	335.059,31 €
Kapitalaufwand		724.615,94 €

Deckungsbeitrag II

	Prognose
Badegäste	168.629
Erträge	655.936,17 €
Aufwendungen	1.425.363,86 €
Deckungsbeitrag I	- 769.427,69 €
Zuschuss je Gast	4,56 €
Kapitalkosten	724.615,94 €
Deckungsbeitrag II	- 1.494.043,63 €
Zuschuss je Gast	8,86 €
davon anfänglich nicht erforderliche Instandhaltung	105.847,08 €
davon Attraktivierung	44.343,20 €
DBI I	- 619.237,41 €
BDB II	- 1.343.853,34 €

Variantenvergleich

Vergleich Variante I, II und IST-Situation

Variante I – große Lösung

	Prognose
Badegäste	215.622
Erträge	960.043,40 €
Aufwendungen	1.894.953,26 €
Deckungsbeitrag I	- 934.909,86 €
Zuschuss je Gast	4,34 €
Kapitalkosten	1.134.180,66 €
Deckungsbeitrag II	- 2.069.090,52 €
Zuschuss je Gast	9,60 €
davon anfänglich nicht erforderliche Instandhaltung	172.019,58 €
davon Attraktivierung	61.516,41 €
DBI I	- 701.373,87 €
BDB II	- 1.835.554,53 €

Variante II – puristische Lösung

	Prognose
Badegäste	168.629
Erträge	655.936,17 €
Aufwendungen	1.425.363,86 €
Deckungsbeitrag I	- 769.427,69 €
Zuschuss je Gast	4,56 €
Kapitalkosten	724.615,94 €
Deckungsbeitrag II	- 1.494.043,63 €
Zuschuss je Gast	8,86 €
davon anfänglich nicht erforderliche Instandhaltung	105.847,08 €
davon Attraktivierung	44.343,20 €
DBI I	- 619.237,41 €
BDB II	- 1.343.853,34 €

IST-Situation Frei- und Hallenbad

	IST
Badegäste	106.687
Erträge	208.577,00 €
Aufwendungen	879.385,00 €
Deckungsbeitrag I	- 670.808,00 €
Kapitalkosten	37.288,00 €
Deckungsbeitrag II	- 708.096,00 €

Noch Fragen?

Marie Gudorf

m.gudorf@dsbg-herne.de



DEUTSCHE SPORTSTÄTTENBETRIEBS- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH & CO. KG