



VARIANTENVERGLEICH SCHWIMMBAD LABOE

GEMEINDE LABOE

8. AUGUST 2024



CONSTRATA

PRO|FUND
CONSULT



Die Studie gliedert sich wie folgt.

1. Vorbemerkung	2
2. Bestandsbad MWSH	9
3. Einzugsgebietsanalyse	13
4. Wettbewerbsanalyse	22
5. Bedarfsanalyse	27
6. Standortanalyse	36
7. Produktdefinition	48
8. Planzeichnungen	58
9. Besuchsprognose	125
10. Wirtschaftlichkeit	136
11. Investitionskosten und Zeitplan	168
12. Fördermittel	172
13. Betriebsmodelle	179
14. Fazit	189
15. Verfasser und Urheberrecht	196

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Laboe
Reventloustr. 20, 24235 Laboe

Via: Amt Probstei
Knüll 4, 24217 Schönberg/Holstein

Auftragnehmer:

PROFUND Consult GmbH
Arndtstraße 16, 22085 Hamburg
und
CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH
Beckheide 1, 33689 Bielefeld

Bearbeitung: Februar bis Juli 2024

Genderhinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle drei Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keinerlei Wertung.

VORBEMERKUNG

VORBEMERKUNG PROJEKTHISTORIE



- Die Gemeinde Ostseebad Laboe betrieb von **1969 bis 2021 die in Strandlage errichtete Meerwasserschwimmhalle (MWSH).**
- Bereits in der Zeit vor 2014 begann angesichts steigender Kosten eine Diskussion in den Gremien der Selbstverwaltung, ob die Schwimmhalle auch angesichts steigender finanzieller Belastungen des Laboer Haushaltes weiterbetrieben werden kann und soll. Durch Bürgerentscheide in 2014 und 2017 wurde entschieden, dass ein Weiterbetrieb der Schwimmhalle für jeweils mindestens zwei Jahre entsprechend der Regelungen der schleswig-holsteinischen Gemeindeordnung erfolgen musste.
- Im März 2021 wurde der Betrieb der Schwimmhalle auf Beschluss der Gemeindevertretung eingestellt.
- Zwischen 2017 und 2021 ließ die Gemeinde die Zukunftsperspektiven für ein Schwimmangebot in Laboe aus verschiedenen Disziplinen prüfen.
 - 2016 untersuchten die Büros rimpf Architektur, Heise Elektrotechnik und Wolff und Partner den baulichen und technischen Zustand der Schwimmhalle und quantifizierten die Kosten für eine Bestandssanierung bzw. einen Ersatzbau.
 - 2017 betrachtet das Gutachten WSP/conpro die Betriebswirtschaftlichkeit mehrerer Ausführungsvarianten (Sanierung, Ersatzneubau). Ergänzend wurden verschiedene Modelle der Betriebsführung aufgezeigt.
 - 2020/2021 wurden durch Drees & Sommer neun Standortoptionen in ihrer Eignung als kommunaler Badstandort geprüft. Ergänzend wurde durch gmf eine grobe Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Sportbad über 10 Jahre aufgestellt.
- Nachfolgend werden die Kernaussagen der Bestandsgutachten kurz aufgeführt.

VORBEMERKUNG

TECHNIKGUTACHTEN 2016



- Das Technikgutachten von rimpf Architektur, Heise Elektrotechnik und Wolff und Partner aus dem Jahr 2016 liefert eine grundlegende Bestandsanalyse von Baukonstruktion und Haustechnik.
- Da keine Sanierung eingeleitet wurde, zeigt das Gutachten bis heute wesentliche Fakten auf, die noch heute gültig sind und deutlich gegen eine Bestandssanierung sprechen. Z.B. Die tragende Stahlkonstruktion wurde ohne die notwendige Brandschutzverkleidung gebaut (S. 8).
- Das Gutachten untersuchte ergebnisoffen 3 Varianten:
 1. Grundsanierung zum Istzustand des bestehenden Bades (10,3 Mio. EUR brutto, Stand 2016)
 2. Rückbau und Erneuerung des Bades am gleichen Standort (12,5 Mio. EUR brutto, Stand 2016)
 3. Rückbau und Erneuerung des Bades an einem anderen Standort (13 Mio. EUR brutto, Stand 2016)
- Die Sanierungs- und Instandhaltungskosten übersteigen den Wert von 75% des Neuwertes deutlich. **Die Sanierung kann deshalb nicht empfohlen werden.** Die Empfehlung kann deshalb eindeutig zum Ersatz-Neubau an gleicher - oder alternativer Stelle ausgesprochen werden.



VORBEMERKUNG

GUTACHTEN BETRIEBSKONZEPTE 2017

- Im Gutachten WSP/conpro aus 2017 wurden generelle Trends im Bädermarkt aufgezeigt, eine Bedarfsermittlung durchgeführt und drei mögliche Einnahmen- und Kostenmodelle (Generalsanierung, Ersatzneubau am selben Ort, Ersatzneubau an einem anderen Standort in Laboe oder der näheren Umgebung) einander gegenüber gestellt.
- Ziel war es, der Gemeinde eine Einschätzung über die zukünftig zu erwartenden jährlichen Betriebskostenzuschüsse der verschiedenen Handlungsoptionen zu geben.
- Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass sowohl eine Sanierung als auch ein Ersatzneubau aufgrund des jährlichen Defizits für eine kleine Gemeinde wie Laboe nicht zu verantworten ist. Somit wird die ersatzlose Schließung der MWSH empfohlen.
- Als **alternative Handlungsstrategien** werden marktgängige Ansätze wie **regionales Versorgungsbad versus touristisches Wellness- und Gesundheitsbad** benannt. Beide Optionen erfordern ein verändertes Angebotskonzept und Betreibermodell.
- Die Studie zeigt die marktgängigen Betreibermodelle auf und favorisiert für die Handlungsalternativen das Modell des Zweckverbands.



Gutachten

Bedarfsermittlung und Betriebsführungskonzepte für ein Hallenbad in Laboe bzw. im Amt Probstei



Bedarfsermittlung und Betriebsführungskonzepte für ein Hallenbad in Laboe bzw. im Amt Probstei,
© WSP Deutschland AG und con.pro GmbH Kommunalberatung 2017, Seite 1

VORBEMERKUNG

STANDORTGUTACHTEN 2020/2021

- Im Jahr 2020 wurden Büro Drees & Sommer zunächst sechs Standortoptionen für den Neubau eines Sportschwimmbades für Schul- und Vereinssport evaluiert, darunter auch der Bestandsstandort. Im Jahr 2021 wurden drei weitere Grundstücke analog bewertet. Alle Grundstücke wurden gemeinsam mit der Gemeinde ausgewählt.
- Methodisch erfolgte die Standortuntersuchung durch eine Nutzwertanalyse, im Rahmen derer relevante Standorteigenschaften erhoben, die mit einem Punktesystem bewertet und gewichtet wurden.
- Im Ranking schnitten die unbebauten Grünflächen östlich der Ortslage im Umfeld der Kreisstraße K30 am besten ab** (Mergelgraben, Steiner Weg, Prof-Munzer-Ring, An der Au).
- Einschätzung PROFUND Consult: Die favorisierten Optionen sind durch gute überregionale Erreichbarkeit und leichte Baustelleneinrichtung gekennzeichnet. Hinsichtlich Eigentums- und Baurecht blieben diverse Fragestellungen und Einordnungen offen. Teilweise erscheint uns eine Baurechtschaffung durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet wenig realistisch.*
- Die Schwäche „Komplettausfall Schwimmbad während Bauzeit“ besteht mittlerweile nicht mehr.



VORBEMERKUNG

AKTUELLER AUFTRAG PROFUND/CONSTRATA

- Weder die langjährigen Diskussionen über die Gründung eines Zweckverbandes (als kooperatives Trägermodell) noch die umfangreichen Standortprüfungen haben bis dato einen politischen Konsens über ein denkbares Zukunftskonzept zum Betrieb eines Schwimmangebotes in der Probstei erzielt.
- Ein neuerlicher Vorstoß wurde durch die Fraktion WIP (Wählerinitiative Pro Laboe) initiiert. Am 9. November 2023 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss, einen „Variantenvergleich eines neuen Schwimmangebotes für die Probstei in Laboe“ auszuschreiben.
- PROFUND Consult als fachspezialisiertes Beratungsunternehmen und die Constrata Ingenieurgesellschaft mbH als Ingenieurbüro im Bäderbau wurden per 10. Januar 2024 vom Amt Probstei beauftragt. Beide Unternehmen decken die erforderliche marktanalytische, strategische, betriebswirtschaftliche, bautechnische und kostenkalkulatorische Expertise ab.
- **Die Studie soll einen belastbaren, objektiven Vergleich von Handlungsvarianten in den Investitions- und Betriebskosten erarbeiten, um sowohl die Produktausrichtung des Bades zu klären (Versorgungsbad versus touristisches Nachfragebad) als auch den Planungsstandort zu konkretisieren.**
- Im Rahmen der Bearbeitung wurden/werden die Ergebnisse in folgenden Terminen präsentiert und diskutiert:
 - 3.4.2024: ViKo mit dem Bürgermeister und der Betriebsleiterin
 - 21.5.2024: Sondersitzung mit den Vertretern der Fraktionen
 - 19.6.2024: Zwischenpräsentation in der Gemeindevertretung
 - 11.9.2024: Endpräsentation im Werksausschuss

VORBEMERKUNG RELEVANTE FRAGESTELLUNGEN

Die Studie soll helfen **relevante Faktoren** für eine Bad-Projektierung zu konkretisieren.

- Bestandsstandort?
- Grüne Wiese Standort?

- Versorgungsbad?
 - Touristisches Nachfragebad?

Standort

Konzept

Investitions-
objekt

Träger und
Betreiber

- Sanierung Bestand?
- Neubau?

- Gemeinde Laboe?
- Kooperationsmodell?

BESTANDSBAD MWSH

BESTANDSBAD MWSH ANGEBOTSSTRUKTUR



Das Angebot des Meerwasser-schwimmbad umfasste:

- 25m-Becken, 5 Bahnen 312,5 m² WF (Baujahr 1969), Meerwasser
- Kleinkind-Becken 21 m² WF (Baujahr 1998), Meerwasser
- Rutsche 28 m mit separatem Landebecken (Baujahr 1998)
- Galerie mit Liegen und Blick auf die Förde (Baujahr 1998)
- Saunabereich mit 3 Schwitzangeboten innen, Außensauna (Baujahr 1998/2004)



Betriebsmodell:

- Badbetrieb durch Gemeinde (Werk) bis 31. März 2021
- Saunabetrieb durch privaten Pächter bis 3. April 2017

BESTANDSBAD MWSH

BESUCHSVOLUMEN

- Im Jahr 2018 verzeichnete die MWSH knapp **23.000 Badbesuche** aus dem Segment Öffentlichkeit. Dieser Wert ist – im Kontext einer schwebenden Zukunftsperspektive – beeinflusst durch reduzierte Öffnungszeiten, kein Marketing und kaum Kursangebote.
- In den Jahren 2013 bis 2016 lag das Volumen öffentlicher Badegäste im Badbereich **zwischen 30.000 und 40.000 Jahreshäufigen**.
- Hinzu kommen Nutzer aus den Segmenten **Schulschwimmen, Vereinsschwimmen und Rehaschwimmen**, die nicht enthalten sind. An diese Gruppen wurde die Halle **bahnenweise** vermietet, so dass keine belastbaren Daten vorliegen.
- Das letzte vollständige Saunajahr war 2016. Damals wurden knapp **2.500 Saunazutritte** erfasst. Der Saunabetrieb wurde am 3. April 2017 dauerhaft eingestellt.

Badbesuche 2018	
Januar	2.347
Februar	1.506
März	2.058
April	1.889
Mai	1.977
Juni	1.875
Juli	2.307
August	2.735
September	2.112
Oktober	2.288
November	1.362
Dezember	429
Gesamt	22.885

Saunabesuche 2016	
Januar	401
Februar	337
März	265
April	219
Mai	135
Juni	110
Juli	161
August	165
September	117
Oktober	305
November	232
Dezember	-
Gesamt	2.447

BESTANDSBAD MWSH

KEINE NACHNUTZBARKEIT ALS BAD

- Im Rahmen der Studie zur Variantenprüfung war keine bautechnische Analyse und Bewertung des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Es fand jedoch im Januar 2024 eine Begehung der öffentlichen Badbereiche sowie des Technikbereiches statt, auf der der Geschäftsführer der CONSTRATA-Ingenieurgesellschaft, Herr Jens Brand, Tragwerk und Technik in Augenschein nehmen konnte. Hierbei wurde bereits der fehlende Brandschutz am Tragwerk bemerkt.
 - Das Technikgutachten wies bereits 2016 darauf hin, dass die tragende Stahlkonstruktion ohne die notwendige Brandschutzverkleidung ausgeführt wurde. Die somit bekannte brandschutzrechtlich bedenkliche Situation wurde jedoch in der Folge nie behoben.
 - Durch die Meerwassernutzung besteht erhebliche Betonkorrosion. Teils ist das Wasser bis in die Stahlbewehrung eingedrungen.
- **Für die zukünftige Nutzung als Schwimmbad durch eine Sanierung scheidet der Baukörper aus folgenden Gründen aus:**
 - Allgemeiner altersgemäßer (sehr schlechter) Zustand des Bades
 - Nicht zu beseitigende funktionale Mängel
 - Erhebliche Betonkorrosion
 - Mängel beim Brandschutz
 - Unklar, wie weit das Tragwerk geschädigt ist
 - Unklar, inwieweit das Dachtragwerk ertüchtigt werden kann
 - Fehlende Technikflächen und -höhen (speziell für die Badewassertechnik und die zu erneuernde Lüftung)
 - **Die Klärung der Fragestellung, inwieweit das Gebäude für alternative Nutzungen fortbestehen könnte, kann an dieser Stelle nicht erfolgen.**

EINZUGSGEBIETSANALYSE

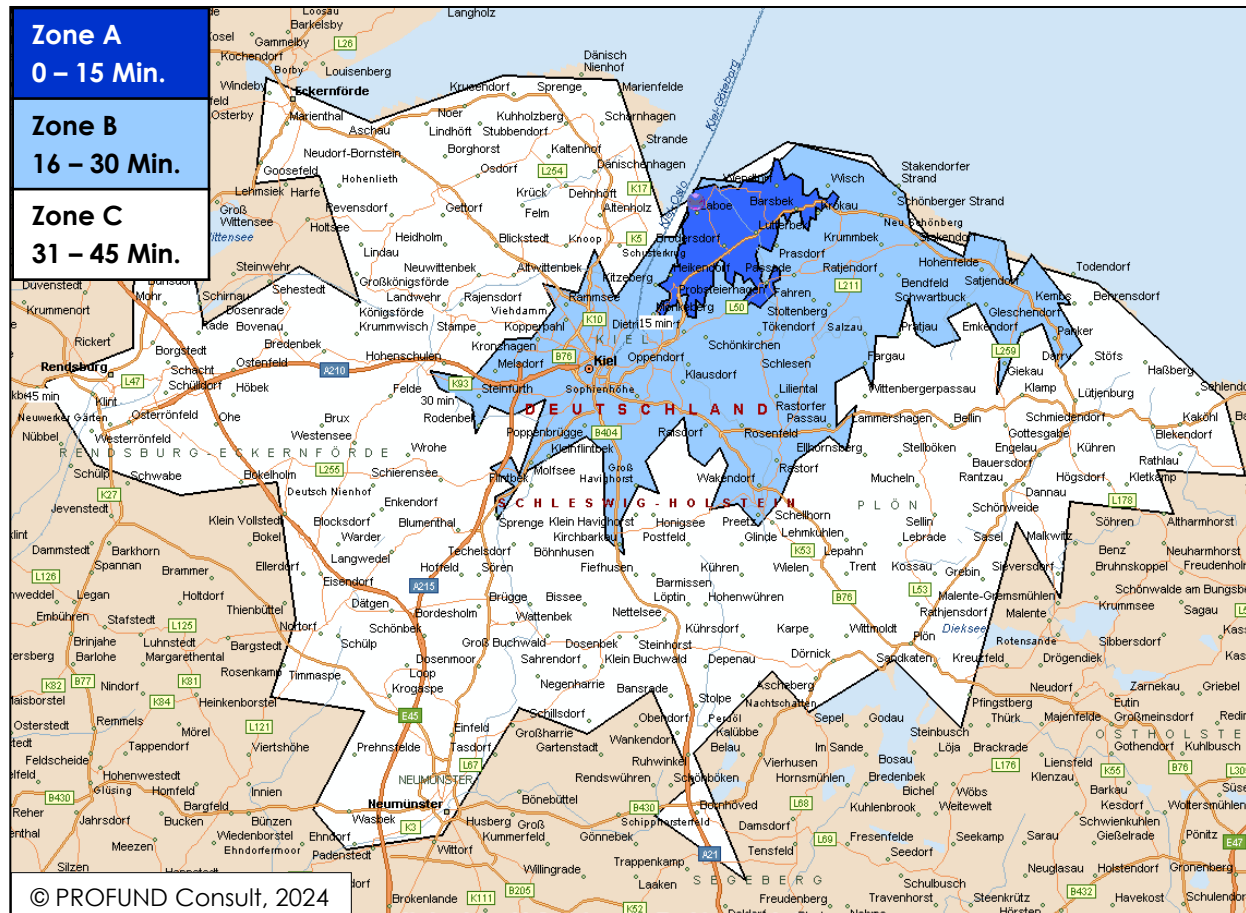
EINZUGSGEBIETSANALYSE

VORBEMERKUNG

- Die Analyse des Einzugsgebietes dient der Quantifizierung der Nachfragepotenziale im Marktgebiet. Dies ist Voraussetzung für die später durchgeführte Bedarfsanalyse sowie Besuchspotenzialermittlung.
- Die Größe des Einzugsgebiets basiert auf der mit dem Pkw akzeptierten An- und Abreisezeit potenzieller Besucher und korreliert stark mit der möglichen Aufenthaltsdauer in der Anlage und deren Umfeld. Je länger sich der Gast vor Ort aufhalten kann, desto höher ist seine Bereitschaft, längere Anreisedistanzen in Kauf zu nehmen.
- Neben der Verweildauer nehmen auch die Attraktivität und Einzigartigkeit des Angebots Einfluss auf das aktivierbare Potenzial und damit auf die Größe des Einzugs-(Markt-)gebiets.
- Für ein Schwimmbadangebot in Laboe, entweder als funktionales Angebot oder erweitert um ein touristisches Angebot, wird von einem Einzugsgebiet von maximal 45 Minuten Fahrzeit ausgegangen. Dies entspricht der maximalen Anreisebereitschaft von Freizeitbädern. Funktionale Hallenbäder haben i.d.R. eine maximale Anreisebereitschaft von rd. 30 Minuten.

EINZUGSGEBIETSANALYSE

EINZUGSGEBIET



- Die Abgrenzung des potenziellen Marktgebietes erfolgt anhand von Entfernungszonen nach Pkw-Fahrzeit.
- Die Kieler Förde limitiert die Ausweitung des Einzugsgebietes als natürliche Barriere. Die Lage an der Ostsee reduziert die Fläche des Einzugsgebietes.
- Das lokale Einzugsgebiet (bis 15 Minuten) beschränkt sich auf die Gemeinde Laboe sowie umliegende Gemeinden, wie Stein, Brodersdorf und Heikendorf.
- Das regionale Einzugsgebiet (bis 30 Minuten) umfasst das Amtsgebiet der Probstei sowie vollumfänglich das Stadtgebiet von Kiel.
- Das überregionale Einzugsgebiet (bis 45 Minuten) reicht bspw. bis Rendsburg, Eckernförde oder Neumünster.

EINZUGSGEBIETSANALYSE

BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL

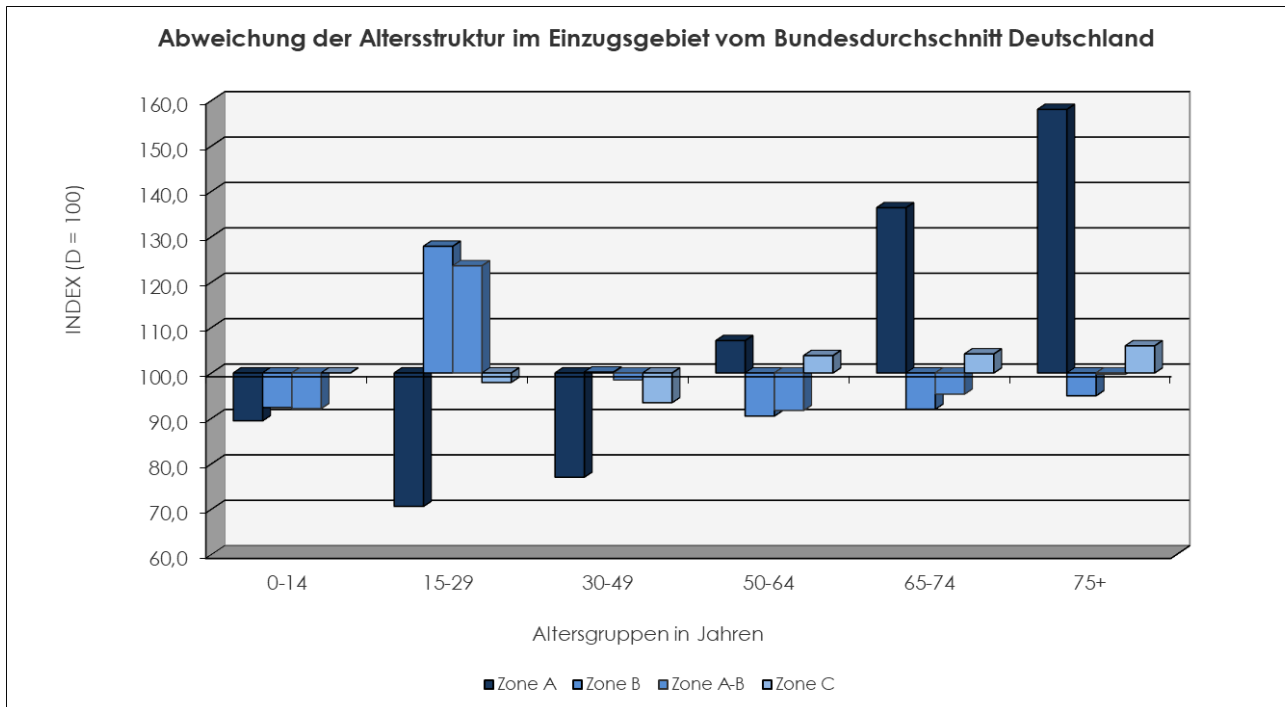
Zone	Einwohner	Fläche (km ²)	Bevölkerungsdichte (EW/km ²)	Kaufkraftkennziffer (D = 100)
Zone A (0 – 15 Min.)	22.800	65	349	112,0
Zone B (16 - 30 Min.)	281.100	449	625	96,0
Zone A – B (0 – 30 Min.)	303.900	515	590	97,2
Zone C (31 – 45 Min.)	295.500	1.508	196	98,9
Zone A – C (0 – 45 Min.)	599.400	2.023	296	98,0
Laboe	5.467	5,2	1.045	

- Die Bevölkerungsdichte im gesamten Einzugsgebiet liegt deutlich über dem deutschen Durchschnitt (236 EW/km²).
- Das Ausmaß des Einzugsgebietes ist aufgrund der Lage an der Ostsee jedoch limitiert, so dass das Gesamt-Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet tendenziell niedrig ist. Durch die Ostsee steht als Nachfragegebiet quasi lediglich ein „halbes Einzugsgebiet“ zur Verfügung.
- Die Kaufkraftstruktur, welche mitentscheidend für die Eintrittspreise in die Anlage ist, entspricht im gesamten Einzugsgebiet, im Rahmen der vertretbaren Abweichungen, in etwa dem deutschen Durchschnitt.
- Lediglich das lokale Einzugsgebiet weist eine hohe Kaufkraft auf.

➤ **Das Einzugsgebiet ist zwar relativ dicht besiedelt, jedoch ist es aufgrund der Lage an der Ostsee kleiner als andere Einzugsgebiete. Absolut leben im 30 Minuten Radius etwas mehr als 300.000 Menschen.**

EINZUGSGEBIETSANALYSE

ALTERSSTRUKTUR



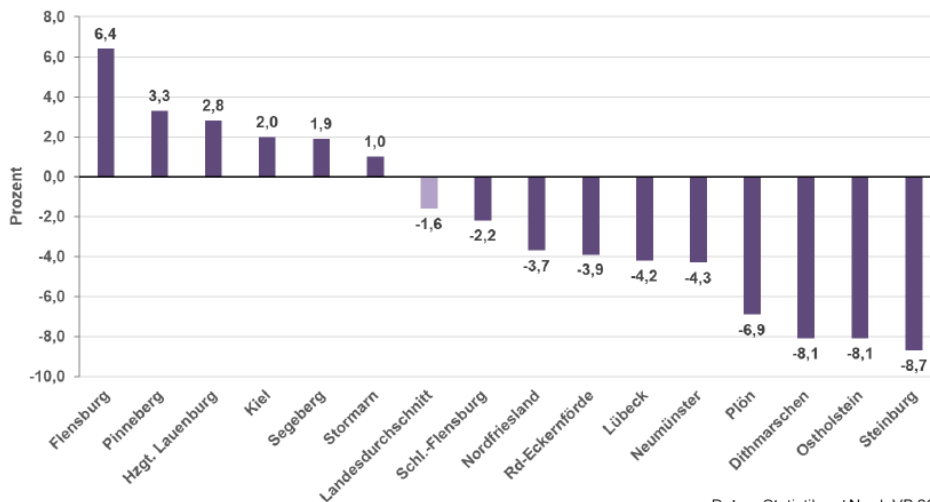
- Die Erhebung der Altersstruktur gibt Aufschluss über Unter- bzw. Überrepräsentanzen von Altersgruppen im Einzugsgebiet. Sie ist somit ein wichtiger Indikator bei der Wahl potenzieller Zusatzangebote in einem Bad.
- Das lokale Einzugsgebiet (bis 15 Minuten) weist eine sehr deutliche Überrepräsentanz von älteren Bevölkerungsgruppen auf, bei einer gleichzeitigen Unterrepräsentanz von Einwohnern jungen und mittleren Alters.
- Im regionalen und überregionalen Einzugsgebiet ist lediglich eine starke Überrepräsentanz der 15- bis 29-Jährigen feststellbar.

➤ Bei Fokussierung auf die lokalen Potenziale sollten die Bedürfnisse von „Silver Agern“ und Senioren im Fokus stehen. Bei Hinzunahme der Potenziale des gesamten Einzugsgebietes drängen sich ebenfalls die Bedarfe von Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf, wobei in diesem Gebiet keine signifikanten Unterrepräsentanzen vorherrschen.

EINZUGSGEBIETSANALYSE

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl
in den Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein
31.12.2020 bis 31.12.2040



Daten: Statistikamt Nord, VB 2021

- **Aufgrund des demographischen Wandels steigt der Anteil ältere Bevölkerungsgruppen im Einzugsgebiet deutlich an. Dieser Umstand sollte bei der Wahl möglicher Zusatzangebote berücksichtigt werden. Bzgl. der Gesamt-Einwohnerzahl ist für das lokale und regionale Einzugsgebiet von einem leichten Anstieg auszugehen. Das bedeutet, die Nachfrage nach Schwimmbadangeboten wird auch in der Zukunft höchstwahrscheinlich nicht nachlassen.**

- Nach Erhebungen des Statistikamtes Nord aus März 2022 wird das Bevölkerungspotenzial im lokalen und regionalen Einzugsgebiet (bis 30 Minuten) bis 2040 höchstwahrscheinlich ansteigen. Zwar befindet sich die Gemeinde Laboe im Landkreis Plön (für diesen wird ein Rückgang der Bevölkerung vorausgesagt), jedoch unterliegt sie dem Einfluss der Stadt Kiel. Somit ist davon auszugehen, dass auch in Laboe (und den umliegenden Gemeinden) die Bevölkerung bis 2040 ansteigen wird.
- Im überregionalen Einzugsgebiet (31 bis 45 Min.) muss von einem Rückgang der Bevölkerung ausgegangen werden.
- Besonders stark ansteigen wird das Potenzial an älteren Bevölkerungsgruppen (demographischer Wandel). Hier erhöht sich das Potenzial zwischen 32 % und 34 %. Aber für die Stadt Kiel (sowie dem Umland) wird auch von einem minimalen Anstieg an jüngeren Bevölkerungsgruppen ausgegangen (plus 2 %).
- Dennoch werden zukünftig die Zielgruppen der „Best Ager“, „Silver Ager“ und Senioren deutlich dominieren. Dieser Umstand sollte bei möglichen Zusatzangeboten im Bad berücksichtigt werden.

EINZUGSGEBIETSANALYSE

TOURISMUS

Zone	Ankünfte (stat. erfasst)	Übernachtungen (stat. erfasst)	Aufenthalts- dauer	Ankünfte im Graubereich*	Gesamt
Zone A (0 – 15 Min.)	46.200	249.600	5,4	~ 37.500	83.700
Zone B (16 - 30 Min.)	493.900	1.382.500	2,8	~ 100.000	593.900
Zone A – B (0 – 30 Min.)	540.100	1.632.100	3,0	~ 135.000	677.600
Laboe	32.500	161.300	5,0	~ 32.500	65.000

* auf Basis der Ausarbeitungen des Instituts für Tourismus- und Bäderforschung in Europa „Studie Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Gemeinde Laboe“, 2023

- Die Gemeinde Laboe befindet sich direkt an der Ostseeküste in einer touristisch sehr beliebten und stark frequentierten Region.
- In solchen Regionen können bis zu 25 % der Touristen, im Rahmen ihres Aufenthaltes, eine Bäderanlage besuchen. Von diesem Trend könnte auch ein touristisch orientiertes Produkt in Laboe profitieren.
- Es ist jedoch zu beachten, dass rd. $\frac{3}{4}$ der touristischen Ankünfte auf die Stadt Kiel entfallen. Diese sind zu großen Teilen sehr stark geschäftlich motiviert und nicht für den Besuch einer Bäderanlage zu akquirieren. Insofern gilt, dass für die Stadt Kiel maximal 1 % bis 2 % der Touristen für den Besuch eines Bades infrage kommen.
- Insgesamt ergibt sich somit ein für Bäder relevantes touristisches Potenzial von rd. 50.000 Urlaubsgästen im regionalen Einzugsgebiet (bis 30 Min.). Dieses Potenzial verteilt sich auf die Bäderanlagen in der Region. Grundsätzlich ist die Anreisebereitschaft von Touristen zu Bädern geringer als dies bei den Einwohnern der Fall ist (deshalb hier nur Auflistung der Potenziale bis 30 Minuten).

➤ **Im relevanten Einzugsgebiet existiert ein zusätzliches Nachfragepotenzial für Bäder von rd. 50.000 Touristen. Verglichen mit anderen touristischen Regionen an der Ost- oder Nordseeküste ist dieses Potenzial tendenziell eher gering einzuschätzen.**

EINZUGSGEBIETSANALYSE

TOURISMUS (ERGEBNISSE GÄSTEBEFragung)

Ergänzend werden nachfolgend Strukturdaten und Merkmale aus der Gästebefragung Laboe aus 2022 aufgeführt:

- Befragt wurden 703 Besucher der Gemeinde Laboe im Zeitraum Juli bis Oktober 2022.
- Angetroffen wurden 70% Tagesbesucher und 30% Übernachtungsgäste.
- Von den Tagesgästen waren 45% von ihrem Wohnort aus nach Laboe gekommen, 51% von ihrem Urlaubsort aus und 4% befanden sich auf einer mehrtägigen Rundreise (z.B. mit dem Wohnmobil oder Fahrrad).
- Von den Tagestouristen vom Wohnort kamen über Dreiviertel aus Schleswig-Holstein, davon gut ein Drittel aus Kiel, ein Viertel aus dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und 14% aus dem Kreis Plön.
- Von den Tagesgästen vom Urlaubsort aus **übernachteten 41% in der Probstei** und 22% in der Stadt Kiel.
- Von den Übernachtungsgästen kamen 99% aus Deutschland. Am häufigsten vertreten waren Gäste aus NRW (27%) und Niedersachsen (18%). 70% reisten mit dem Pkw an.
- Übernachtungsgäste blieben im Schnitt 7,2 Nächte in Laboe. Im Juli/August blieb ein Viertel sogar mindestens zehn Nächte oder länger.
- Gut die Hälfte übernachtete in einer **Ferienwohnung** oder einem Ferienhaus, je 15% im Hotel oder auf dem Wohnmobilstellplatz.
- Knapp ein Drittel der Übernachtungsgäste war zum ersten Mal in Laboe, die Hälfte der Befragten mindestens zum dritten Mal.
- Die Hälfte der Übernachtungsgäste ist durch Freunde oder Bekannte zum ersten Mal auf Laboe als Reiseziel aufmerksam geworden, jeder Zehnte kennt den Ort aus Reisen in der eigenen Kindheit.
- Für Dreiviertel der Übernachtungsgäste waren **Strand, Meer und Bademöglichkeiten bei der Entscheidung für Laboe als Reiseziel** besonders wichtig, gefolgt von der maritimen Atmosphäre (44%).
- **Bei den Verbesserungsvorschlägen nannten 86%, dass das Schwimmbad wieder eröffnen sollte.**

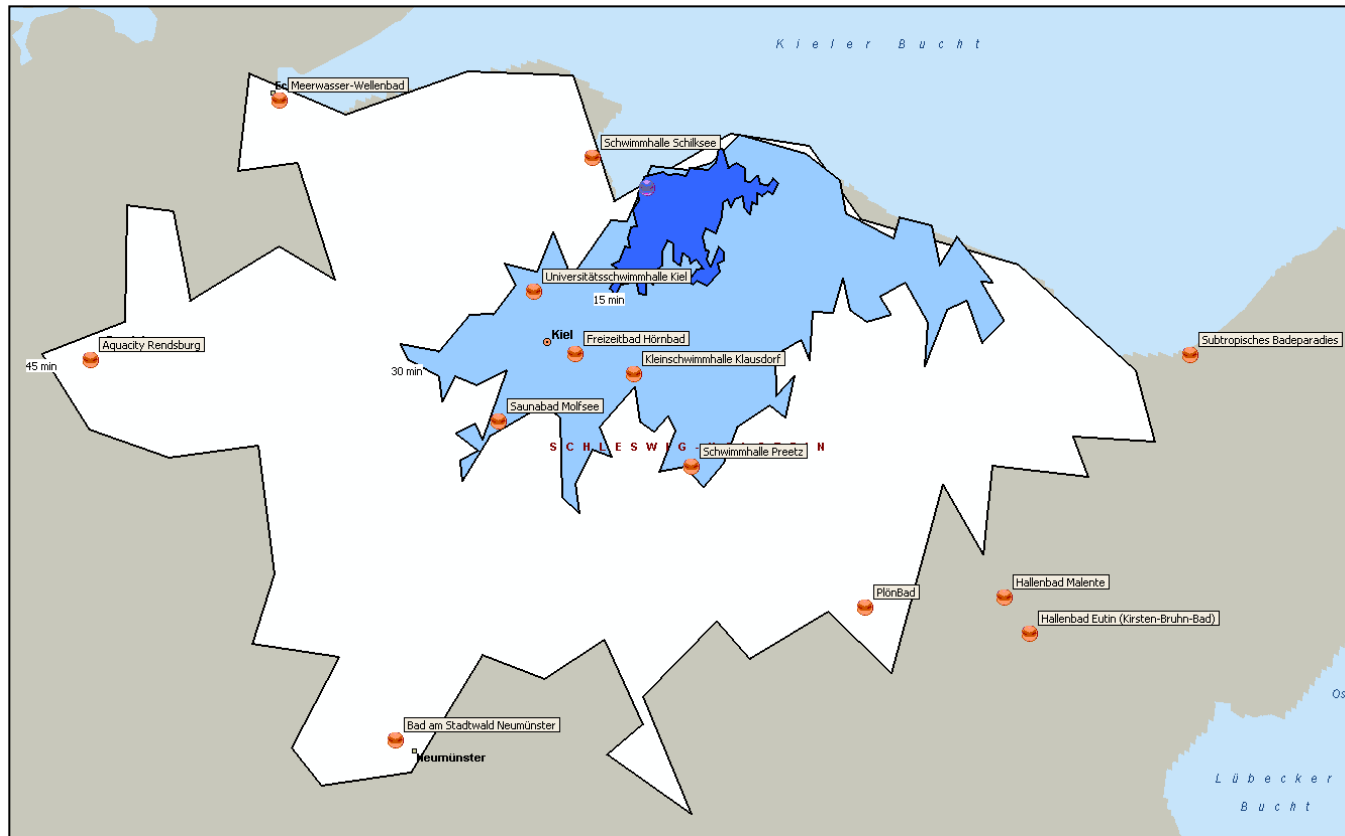
EINZUGSGEBIETSANALYSE ZWISCHENFAZIT

- Zwar liegt die Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet über dem deutschen Durchschnitt, durch die Lage an der Ostsee steht jedoch nur ein „halbes Einzugsgebiet“ zur Verfügung.
- Von daher sind die **Bevölkerungspotenziale** im Einzugsgebiet als **gering** zu bewerten.
- Im lokalen Einzugsgebiet bis 15 Minuten herrscht eine signifikante **Überrepräsentanz älterer Bevölkerungsgruppen** vor.
- Zukünftig wird für das regionale Einzugsgebiet (bis 30 Minuten) von einem **Anstieg der Bevölkerung** und damit auch von einer verstärkten Nachfrage nach Schwimmbadangeboten ausgegangen.
- Insbesondere das Potenzial älterer Bevölkerungsgruppen wird stark ansteigen. Dies gilt es bei der Wahl möglicher Zusatzangebote zu beachten.
- **Touristen** können ein attraktives **Zusatzpotenzial** für ein Schwimmbad in Laboe darstellen. In einem Umkreis bis 30 Minuten existiert ein Potenzial an rd. 50.000 Touristen (Ankünfte), welche im Rahmen ihres Aufenthaltes ein Schwimmbad besuchen.
- Die Gemeinde Laboe ist ein wichtiges Tagesausflugsziel. Dies gilt für die Einwohner der Region ebenso wie für die Urlauber in der Region Probstei.

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERBSKARTE



- Ein zukünftiges Badangebot in Laboe steht in Konkurrenz zu den vorhandenen Angebotsstrukturen in der Region.
- Die Karte stellt die relevanten Wettbewerbsanlagen im Einzugsgebiet von Laboe dar.
- In der Zone A (bis 15 Min.) hätte ein Schwimmbadangebot in Laboe eine Alleinstellung, da in dieser Zone keine weiteren Bäderanlagen existieren.
- Die Zone B (16 bis 30 Min.) verfügt mit fünf Wasserfreizeitanlagen (darunter das Freizeitbad Hörnbad) über eine sehr heterogene Angebotsstruktur.
- In der Zone C (31 bis 45 Min.) kommen weitere fünf Anlagen hinzu.

➤ In einem Umkreis von 45 Minuten existieren zehn solitäre Bäderanlagen. Davon sind drei Anlagen Freizeitbäder, eine Sauna und sechs funktionale Hallenbäder. Ein originäres Thermal- und Gesundheitsbad existiert nicht.

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERBANLAGEN

- Die Tabelle zeigt das Wettbewerbsumfeld in den Segmenten Hallenbäder (HB), Freizeitbäder (FZB) und Lehrschwimmbäder (LSB) und Saunaanlagen (SAU) für die abgegrenzten Entfernungszonen.

Zone	Nr.	Name	Ort	Typ	Wasserfläche	Sportbecken	LSB	Sonstige Ausstattung	Sauna Ausstattung
B	1	Freizeitbad Hörnbad (2018 neu eröffnet)	Kiel	FZB	1.720	x	x	5m-Sprungturm, Rutsche, Erlebnisbecken, Eltern-Kind-Bereich, Außenbecken, Warmwasserbecken	3 Saunen, 1 Dampfbad
B	2	Kleinschwimmbad Klausdorf	Schwentinental	LSB	100		x		
B	3	Universitätschwimmbad Kiel (temporär öffentlich zugänglich)	Kiel	HB	950	x		10m-Sprungturm mit Becken	
B	4	Saunabad Molfsee	Molfsee	SAU	72				6 Schwitzangebote
B	5	Schwimmbad Preetz	Preetz	HB	475	x	x		3 Saunen, 1 Dampfbad
C	6	Schwimmbad Schilksee (wg. Sanierung geschlossen)	Kiel	HB	320	x	x	3m-Sprungturm	
C	7	PlönBad	Plön	HB	500	x		Eltern-Kind-Bereich (Piratenland)	1 Dampfbad
C	8	Bad am Stadtwald Neumünster	Neumünster	FZB	1.600	x		Außenbecken, Rutsche, Cabriodach, Eltern-Kind-Bereich, Erlebnisbecken	4 Schwitzangebote
C	9	Aquacity Rendsburg	Rendsburg	HB (FZB)	500	x	x	Eltern-Kind-Bereich, Rutsche	2 Schwitzangebote
C	10	Meerwasser-Wellenbad	Eckernförde	FZB	629	(x)		Wellenbecken, Eltern-Kind-Bereich	4 Schwitzangebote

- Aktuelle Planungen: Sanierung der Schwimmbad Schilksee (Nr. 6) und Neubau des Ferienparks Marina Wendtorf mit Slowdown-Spa-Hotel mit Innen- und Außenpool und Saunalandschaft, Eröffnung Herbst 2024 in der Zone A.

WETTBEWERBSANALYSE

WETTBEWERB ERLÄUTERUNGEN

- Im Einzugsgebiet von Laboe (bis 45 Minuten) existieren insgesamt zehn solitäre Bäder bzw. Wasserfreizeitanlagen. In dieser Aufzählung nicht berücksichtigt sind Bäder, Schwimmbecken und/oder Saunen in Hotels oder Ferienparks, welche für externe Gäste nur bedingt zugänglich sind.
 - Außerhalb des Einzugsgebietes (bis ca. 60 Min.) existieren vier weitere Anlagen, darunter das Subtropische Badeparadies Weißenhäuser Strand.
 - Der größte Anbieter ist das Freizeitbad Hörnbad in Kiel. Das Bad hat im Jahr 2018 eröffnet und verfügt über ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot. Ebenfalls zum Angebotsportfolio gehört eine Saunaanlage. Bzgl. seiner Angebotsvielfalt und Größe deckt es die Bedarfe so gut wie jeder Zielgruppe in Kiel sowie dem Umland ab.
 - Ebenfalls erwähnenswert in der Zone B ist das Saunabad Molfsee, eine Saunaanlage, die zwar etwas in die Jahre gekommen ist, aber mit sechs Schwitzangeboten ein großes Angebot darstellt.
 - Alle weiteren Anlagen in einem Umkreis bis 30 Minuten sind funktionale Hallenbäder zur Versorgung der Einwohner vor Ort.
 - In der Zone C ist das Bad am Stadtwald in Neumünster das größte Angebot. Bzgl. seiner Angebotsvielfalt ist es ähnlich strukturiert wie das Freizeitbad Hörnbad in Kiel.
 - Touristisch interessant ist das Meerwasser-Wellenbad in Eckernförde, welches allerdings ebenfalls bereits in die Jahre gekommen ist.
 - Sonst sind auch in dieser Zone alle weiteren Bäder eher dem Segment der funktionalen Hallenbäder zuzuschreiben.
 - Auffällig ist das Fehlen eines originären Thermal- und Wellnessbades im Einzugsgebiet. Hier stellt die Ostsee Therme in Scharbeutz das nächstgelegene Angebot dar. Diese befindet sich allerdings weiter als eine Stunde von Laboe entfernt.
 - Ansonsten existieren wellness- und gesundheitsorientierte Angebote nur in Hotels. Hier eröffnet in der Zone A bspw. das Spa Hotel Marina Wendtorf mit einem starken Fokus auf Sauna und Treatments.
- **Es existiert eine Marktlücke im Bereich wellness- und gesundheitsorientierte Bäder Einzugsgebiet. Ansonsten ist das Einzugsgebiet hinsichtlich Qualität und Quantität ausreichend mit Bädern versorgt.**

WETTBEWERBSANALYSE

ZWISCHENFAZIT

- Im Einzugsgebiet (bis 45 Min.) existieren insgesamt zehn solitäre Bäder bzw. Wasserfreizeitanlagen. Davon befinden sich je fünf in der Zone B und C.
- In der Zone A (bis 15 Minuten) existiert derzeit **kein solitäres Schwimmbadangebot**.
- Das bedeutet, dass potenzielle Schwimmbadbesucher (auch Schulen und Vereine) mindestens 15 bis 20 Minuten Fahrtweg bis zum nächsten Angebot in Kauf nehmen müssen.
- In Kiel befindet sich das Freizeitbad Hörnbad. Dieses hat einen breiten Angebotsmix und deckt (auch aufgrund seiner Größe) einen Großteil der Bedarfe der Stadt Kiel sowie des Umlandes ab.
- Nach Auskunft der Gemeinde Laboe sind Bahnen-Zeiten zur Durchführung des Schulsports jedoch nur in Ausnahmefälle zu erlangen. Die Gemeinde Laboe hat derzeit keinen garantierten Zugriff auf garantierte Zeiten und Schwimmflächen z.B. im Hörnbad.
- Für den Sommer 2024 wird eine temporäre Containerlösung am Strand erwogen.
- Außerhalb von Hotels und anderen Beherbergungseinrichtungen existiert im Einzugsgebiet kein originäres Wellness-, Thermal- oder Gesundheitsbad.
- Dies könnte eine evtl. Marktlücke für ein touristisch geprägtes Bad in Laboe darstellen, wobei für ein größeres Angebot, die tendenziell geringeren Nachfragepotenziale restriktiv wirken könnten.

BEDARFSANALYSE

BEDARFSANALYSE VORBEMERKUNG

- Um gezielte Aussagen bzgl. der zukünftigen Ausrichtung eines Schwimmbadangebotes in Laboe treffen zu können, ist die Kenntnis der Versorgungssituation sowie der Dichte von bzw. an Bädern unabdingbarer Analysebestandteil.
- Zu diesem Zweck erfolgt in diesem Kapitel eine Ermittlung der Bäderdichte, der Versorgung der Bevölkerung mit Wasserflächen sowie der Vergleich der Auslastung der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle in Laboe mit ähnlichen Anlagen in Schleswig-Holstein, Mecklenburg Vorpommern und Deutschland.
- Ziel ist es zu eruieren, ob im Versorgungsgebiet eine Unter- bzw. Überversorgung mit Bädern bzw. Wasserflächen vorherrscht.
- Die Ergebnisse werden mit der Auslastung der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle in Laboe verglichen, um Missinterpretationen zu vermeiden (z.B. statistische Überversorgung mit Wasserflächen, aber auch deutlich höhere Auslastung des eigenen Bades).
- Durch die Vergleichbarkeit des eigenen Angebotes bzw. der Versorgungssituation können abschließend, auf den Ergebnissen dieser Analyse aufbauend, erste konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung eines Schwimmbadangebotes in Laboe getroffen werden.

BEDARFSANALYSE

BÄDERDICHTEN

	Einwohner	Anzahl Bäder	Bäderdichte je 100.000 EW
Zone A	22.800	0	0,0
Zone B	281.100	5	1,8
Zone A-B	303.900	5	1,6
Zone C	295.500	5	1,7
Zone A-C	599.400	10	1,7
SH	2.953.300	73	2,5
MV	1.628.400	31	1,9

- Die Tabelle stellt die Bäderdichte (nur Hallen-, keine Freibäder sowie Lehrschwimmbäder in Schulen) je 100.000 Einwohner im Einzugsgebiet bis 15 Minuten, 30 Minuten bzw. 45 Minuten dar.
- Vergleichend dazu wird ebenfalls der Durchschnitt von Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern abgebildet, da beide Länder eine ähnliche Struktur

hinsichtlich Bevölkerung und Tourismus besitzen. So wird sichergestellt, dass auch die touristischen Potenziale berücksichtigt sind.

- Insgesamt kommen in Schleswig-Holstein auf 100.000 Einwohner 2,5 Bäderanlagen und in Mecklenburg-Vorpommern 1,9 Bäderanlagen.
- Im Einzugsgebiet von Laboe liegt der Wert bei 1,6 Bäderanlagen bis 30 Minuten bzw. bei 1,7 Bäderanlagen bis 45 Minuten (je 100.000 Einwohner).
- Das bedeutet, dass das **Einzugsgebiet statistisch betrachtet mit Bäderanlagen unterversorgt** ist.
- Dabei muss beachtet werden, dass im Einzugsgebiet von Laboe viele größere Bäder existieren (z.B. Freizeitbad Hörnbad, Universitätsschwimmbad Kiel) und die Struktur somit tendenziell nicht als kleinteilig charakterisiert werden kann. Von daher ist neben der Bestimmung der Bäderdichte auch die Bestimmung der Versorgung mit Wasserflächen unabdingbar, um ein ganzheitliches Bild zu erhalten (siehe nächste Seite).
- Da in der Zone A derzeit kein solitäres Bad existiert müssen potenzielle Nutzer auf Anlagen, die weiter als 15 Minuten entfernt sind, ausweichen.

BEDARFSANALYSE

VERSORGUNG MIT WASSERFLÄCHEN

	Einwohner	Wasserfläche	Wasserfläche je 1.000 EW
Zone A	22.800	0	0,0
Zone B	281.100	3.317	11,8
Zone A-B	303.900	3.317	10,9
Zone C	295.500	3.549	12,0
Zone A-C	599.400	6.866	11,5
SH	2.953.300	36.500	12,4
MV	1.628.400	15.500	9,5

- Die Tabelle stellt den Versorgungsgrad mit Wasserflächen in Quadratmeter je 1.000 Einwohner im Einzugsgebiet bis 15, 30 bzw. 45 Minuten dar.
- Vergleichend dazu wird ebenfalls der Durchschnitt von Schleswig-Holstein sowie Mecklenburg-Vorpommern abgebildet.
- Insgesamt kommen bis 30 Minuten (Zone A bis B) auf 1.000 Einwohner rd. 10,9 m² Wasserfläche.

- Bis 45 Minuten (Zone A bis C) beträgt der Wert 11,5 m² Wasserfläche je 1.000 Einwohner.
- Damit liegt der Wert knapp unter dem statistischen Durchschnittswert von Schleswig-Holstein (12,4 m² WF je 1.000 EW) jedoch über dem Wert von Mecklenburg-Vorpommern (9,5 m² WF je 1.000 1.000 EW).
- Es kann konstatiert werden, dass sich im Gegensatz zu Bäderdichte, die Versorgung mit Wasserflächen im Einzugsgebiet von Laboe auf einem marktüblichen Niveau bewegt.
- Bei Berücksichtigung der mittlerweile geschlossenen Meerwasserschwimmhalle in Laboe würde sich der Wert für die Zone A bis B auf 12,2 m² Wasserfläche je 1.000 Einwohner erhöhen und damit ziemlich genau auf dem Durchschnittswert von Schleswig-Holstein liegen.

- **In der Zone A (bis 15 Minuten) fehlt derzeit ein Bad.**
- **Für die Realisierung eines neuen Angebotes lassen sich auf Basis der beiden Statistiken auf dieser und der Seite zuvor Argumente finden.**
- **Die Frage ist, wie sollte dieses Bad ausgestaltet sein?**

BEDARFSANALYSE

AUSLASTUNG MWSH LABOE

	Nutzungen je m ² Wasserfläche	Besuche je Öffnungsstunde
Meerwasserschwimmhalle Laboe*	118	19
Durchschnitt funktionale Hallenbäder in Deutschland	166	31
Durchschnitt Freizeitbäder in Deutschland	157	45

* Basis ist eine Gesamt-Individualbesuchszahl von rd. 27.000 Gästen p.a. (2018 Bad und 2016 Sauna) sowie einem geschätzten Volumen von rd. 20.000 Nutzungen durch Schulen und Vereine.

- Die Tabelle stellt die Auslastung der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle in Laboe (Besuche je m² Wasserfläche sowie Besuche je Öffnungsstunde) im Vergleich zu einem durchschnittlichen Hallenbad in Deutschland dar.
- In der ehemaligen MWSH Laboe kamen auf einen Quadratmeter Wasserfläche insgesamt 118 Nutzungen p.a., im Vergleich zu 165 Nutzungen je m² Wasserfläche in einem durchschnittlichen Hallenbad in Deutschland bzw. 157 Nutzungen in einem marktüblichen Freizeitbad.
- Auf eine Öffnungsstunde entfielen in der MWSH Laboe im Durchschnitt rd. 19 Besuche. Hier liegt der deutsche Durchschnittswert bei 31 Besuchen je Öffnungsstunde in einem Hallenbad bzw. 45 Besuchen in einem Freizeitbad.
- Damit war die ehemalige MWSH Laboe deutlich geringer ausgelastet als ein vergleichbares Hallenbad in Deutschland.
- Dieses Ergebnis steht somit im Widerspruch zu den Ergebnissen, die sich aus der Versorgungssituation mit Bädern sowie mit Wasserflächen ergeben.
- Die Frage ist, ob die niedrige Auslastung an der geringen Attraktivität der alten MWSH lag, oder aber ob der Grund in einer zu geringen Nachfrage vor Ort zu suchen ist? Auch mit den Besuchszahlen früherer Jahre hätte die MWSH eine unterdurchschnittliche Auslastung.

➤ **Die ehemalige Meerwasserschwimmhalle in Laboe wies eine geringere Nutzungsintensität als ein vergleichbares Bad auf. Dieses Ergebnis steht somit im Widerspruch zur Erhebung der Versorgungssituation.**

BEDARFSANALYSE

BEDARFE SCHULEN UND VEREINE

	Nutzungen je m ² Wasserfläche
Auslastung Schulen und Vereine in der MWSH Laboe	50
Auslastung Schulen und Vereine in einem durchschnittlichen deutschen Hallenbad	77

- Die Tabelle stellt die Nutzungsintensität durch Schulen und Vereine je Quadratmeter Wasserfläche in der ehemaligen MWSH in Laboe sowie vergleichend dazu in einem durchschnittlichen deutschen Hallenbad dar.
- In Laboe belegten die Schulen und Vereine im Durchschnitt rd. 50 m² Wasserfläche p.a. In einem durchschnittlichen deutschen Hallenbad beträgt die Nutzungsintensität rd. 77 Nutzungen je m² Wasserfläche p.a.
- Das bedeutet, dass die ehemalige MWSH Laboe weniger durch Schulen und Vereine ausgelastet war als ein durchschnittliches deutsches Hallenbad.
- Sollten keine weiteren, derzeit unerfüllten Bedarfe, durch Schulen und Vereine bekannt sein, würde statistisch betrachtet für das bestehende Potenzial an Schulen und Vereinen eine Wasserfläche von rd. 250 m² im neuen Schwimmbad in Laboe, bei gleichzeitiger Öffnung des Bades auch für Individualgäste, ausreichen.

➤ **Das derzeitige Potenzial an Schulen und Vereinen benötigt (statistisch betrachtet) rd. 250 m² Wasserfläche für eine bedarfsgerechte Abdeckung der vorhandenen Nachfrage.**

BEDARFSANALYSE SAUNADICHTE

	Einwohner	Anzahl Saunen	Saunadichte je 100.000 EW
A-B	303.900	3	1,0
A-C	599.400	7	1,2
Deutschland	84.400.000	900	1,1

- Die Tabelle stellt die Saunadichte je 100.000 Einwohner im Einzugsgebiet bis 30 Minuten bzw. 45 Minuten dar. Berücksichtigt sind lediglich solitäre Saunen bzw. Saunen in solitären Bädern. Nicht berücksichtigt sind Saunaanlagen in Beherbergungseinrichtungen.
- Vergleichend dazu wird ebenfalls der Durchschnitt von Deutschland abgebildet. Von Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern liegen leider keine aktuellen Daten vor.
- Insgesamt kommen im Einzugsgebiet auf 100.000 Einwohner rd. 1,0 bzw. 1,2 Saunaanlagen. Damit liegt die Versorgung der Bevölkerung mit Saunaanlagen in etwa auf dem deutschen Niveau.
- Bei Hinzunahme der relevanten touristischen Potenziale, die während ihres Aufenthaltes eine Saunaanlage besuchen, könnte für das Einzugsgebiet, auf Basis dieser Statistik, durchaus ein Bedarf nach einer weiteren Saunaanlage entstehen.
- Allerdings wird ab Herbst 2024 eine neue Spaanlage mit Pools und Saunen im Marinaresort Wendtorf eröffnen, die auch externen Wellnessgästen durch den Abverkauf von Treatments offen steht.

BEDARFSANALYSE ZWISCHENFAZIT

Kriterium	Kommentierung	Daraus abgeleitet Bedarf
Bäderdichte allgemein und Versorgung mit Wasserflächen	Im Einzugsgebiet herrscht eine leichte Unterversorgung mit Bädern vor, wohingegen sich die Versorgung mit Wasserflächen auf einem marktüblichen Niveau bewegt. Auf Basis dieser Statistik, und unter Berücksichtigung, dass es im lokalen Einzugsgebiet derzeit kein solitäres Bad gibt, existiert durchaus der Bedarf nach einem weiteren Bäderangebot.	+
Auslastung des eigenen Bades	Die ehemalige Meerwasserschwimmhalle war deutlich geringer ausgelastet, als dies in einem vergleichbaren Bad der Fall ist. Diese geringe Auslastung steht im Widerspruch zur statistischen Unterversorgung mit Bädern. Die Frage ist, lag dies an der geringen Attraktivität der Anlage oder an der zu geringen Nachfrage vor Ort? Auch mit den Besuchszahlen früherer Jahre hätte die MWSH eine unterdurchschnittliche Auslastung.	--
Sauna-dichte	Die Versorgung mit Saunen liegt im Einzugsgebiet auf einem marktüblichen Niveau. Bei Hinzunahme der touristischen Potenziale könnte durchaus ein Bedarf nach einer weiteren Saunaanlage abgeleitet werden. Allerdings gilt auch hier, dass die ehemalige Sauna in Laboe nur sehr wenig Besuche hatte. Das Marktumfeld wird derzeit um ein weiteres Angebot in Wendtorf erweitert.	o/-

BEDARFSANALYSE ZWISCHENFAZIT

- Die Ergebnisse der Bedarfsanalyse ergeben ein differenziertes Bild.
- Zum einen lässt sich durchaus der Bedarf nach einem neuen Bäderangebot (evtl. inkl. Sauna) in Laboe ableiten, da die **Versorgung mit Bädern im Einzugsgebiet unter dem Niveau von Schleswig-Holstein** und Mecklenburg-Vorpommern liegt. Auch bei der Erhebung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasserflächen lassen sich Argumente finden, die für ein neues Bad in Laboe sprechen.
- Dagegen spricht allerdings die **Auslastung** (sowohl Bad als auch insbesondere Sauna) der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle, welche teilweise **deutlich unter einem marktüblichen Niveau** lag, obwohl das Bad auch touristisch interessante Angebote bereit hielt (Meerwasser, Rutsche, Sauna etc.).
- Die Realisierung eines Bades, welches den **kommunalen Versorgungsauftrag erfüllt (Sportbecken plus evtl. Kursbecken)** lässt sich sehr gut verargumentieren, insbesondere vor dem

Hintergrund, dass potenzielle Nutzer (insbesondere Schulen und Vereine) derzeit mindestens 20 Min. bis zum nächsten Bad zurücklegen müssen. Selbst bei Inkaufnahme der Distanz fehlt es an freien Bahnen-Kapazitäten für das Schwimmen.

- Auf Basis der Erfahrungen mit der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle stellt die Realisierung eines touristischen Produktes jedoch ein sehr hohes Risiko dar, welches sorgfältig abgewogen werden muss.
- Für ein solches touristisches Produkt muss der Standort entsprechend attraktiv sein. Dies ist nur am Bestandsstandort gegeben. Dieser ist allerdings zu klein für eine größere Anlage. Der Alternativstandort hat eine nur sehr geringe touristische Anziehungskraft.

STANDORTANALYSE

STANDORTANALYSE VORBEMERKUNG

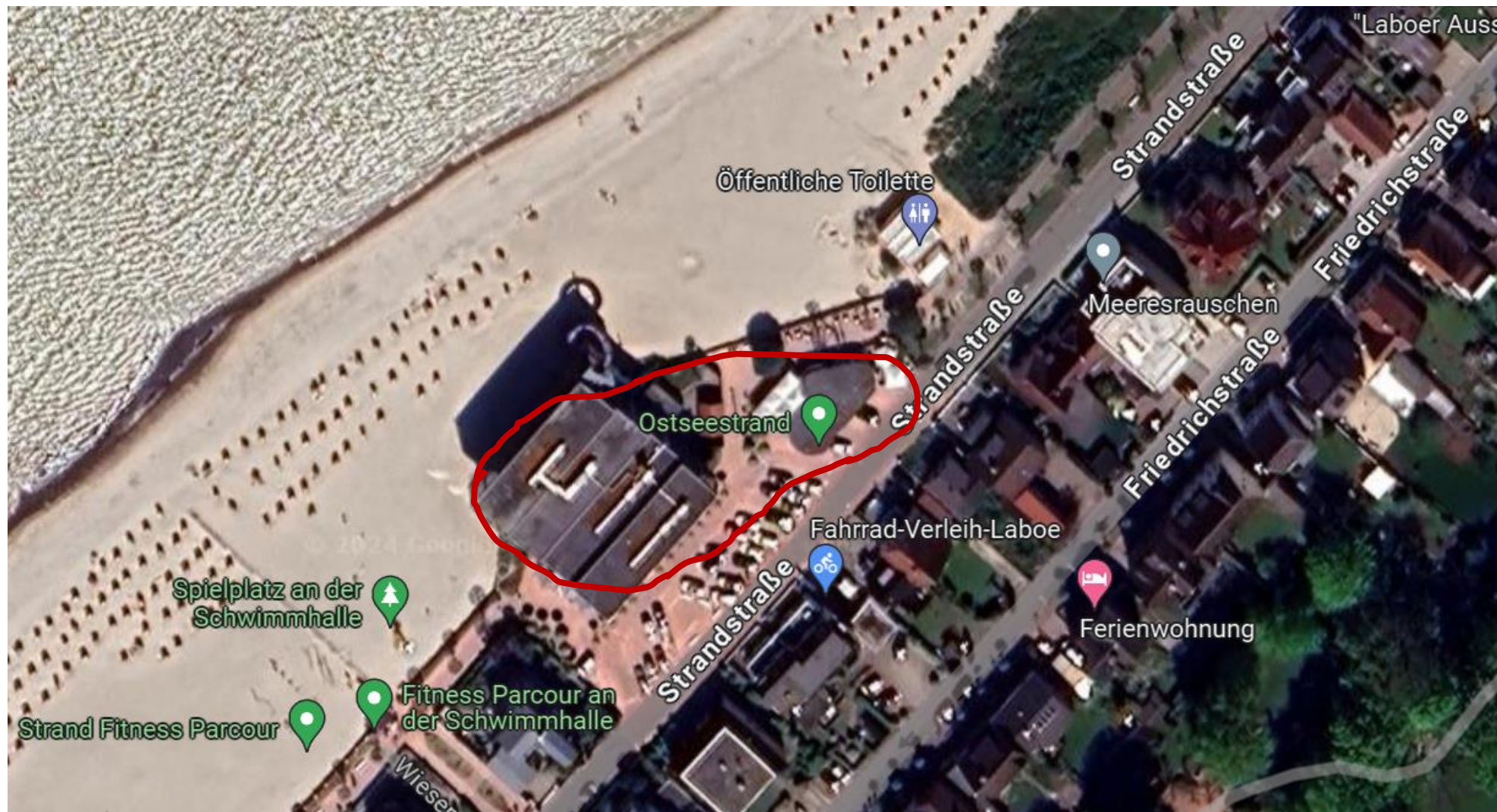
- In der Vergangenheit wurden bereits viele Standortoptionen in der Gemeinde Laboe im Hinblick auf ihre Eignung für die Realisierung eines Schwimmbades geprüft und verglichen.
- Das vorliegende Gutachten fokussiert auf die zwei derzeit in der Diskussion befindlichen Optionen
 - ❖ **Option A: Revitalisierung des Bestandsstandortes, jedoch als Neubaumaßnahme (vgl. Argumente S. 12)**
 - ❖ **Option B: Erschließung eines Grüne Wiese Standortes im Bereich des B-Plans 46**

Dabei wird die genaue Verortung der Schwimmbadplanung auf den potenziellen Grüne-Wiese-Grundstücken relativ offen gehalten.



STANDORTANALYSE

OPTION A: BESTANDSSTANDORT



STANDORTANALYSE

OPTION A: BESTANDSSTANDORT

Süd-West-Fassade



Nord-Ost-Fassade mit Rutsche



Süd-Ost-Fassade mit Eingang



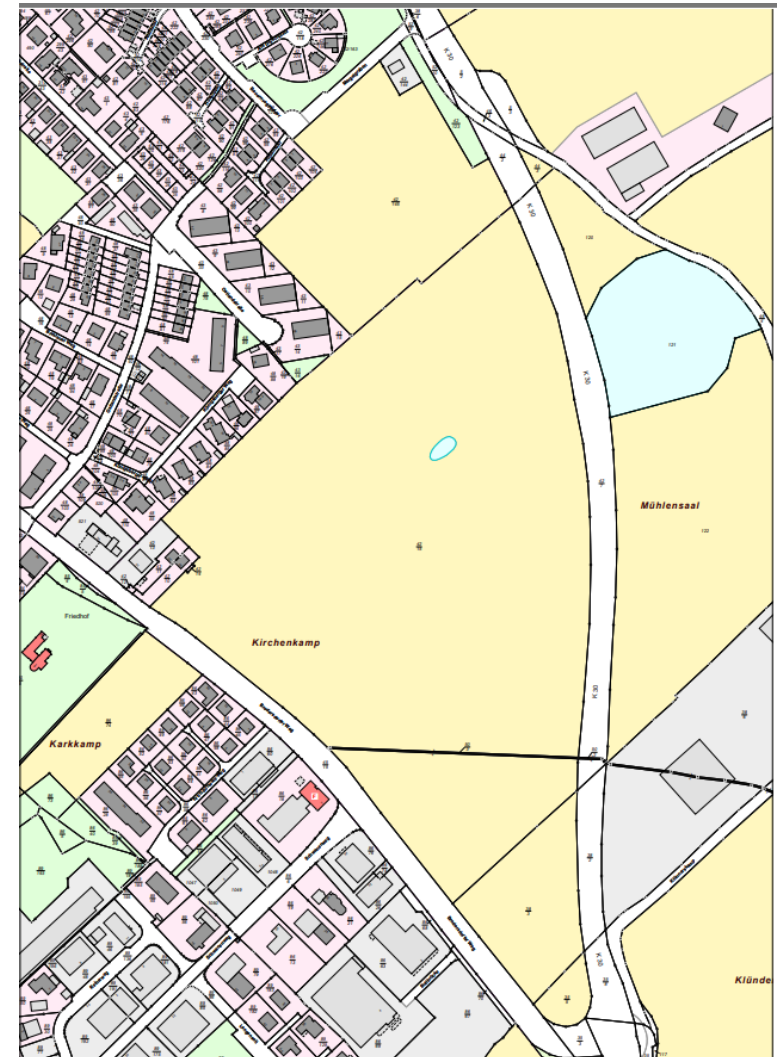
Östlich gelegene Gastronomie



STANDORTANALYSE

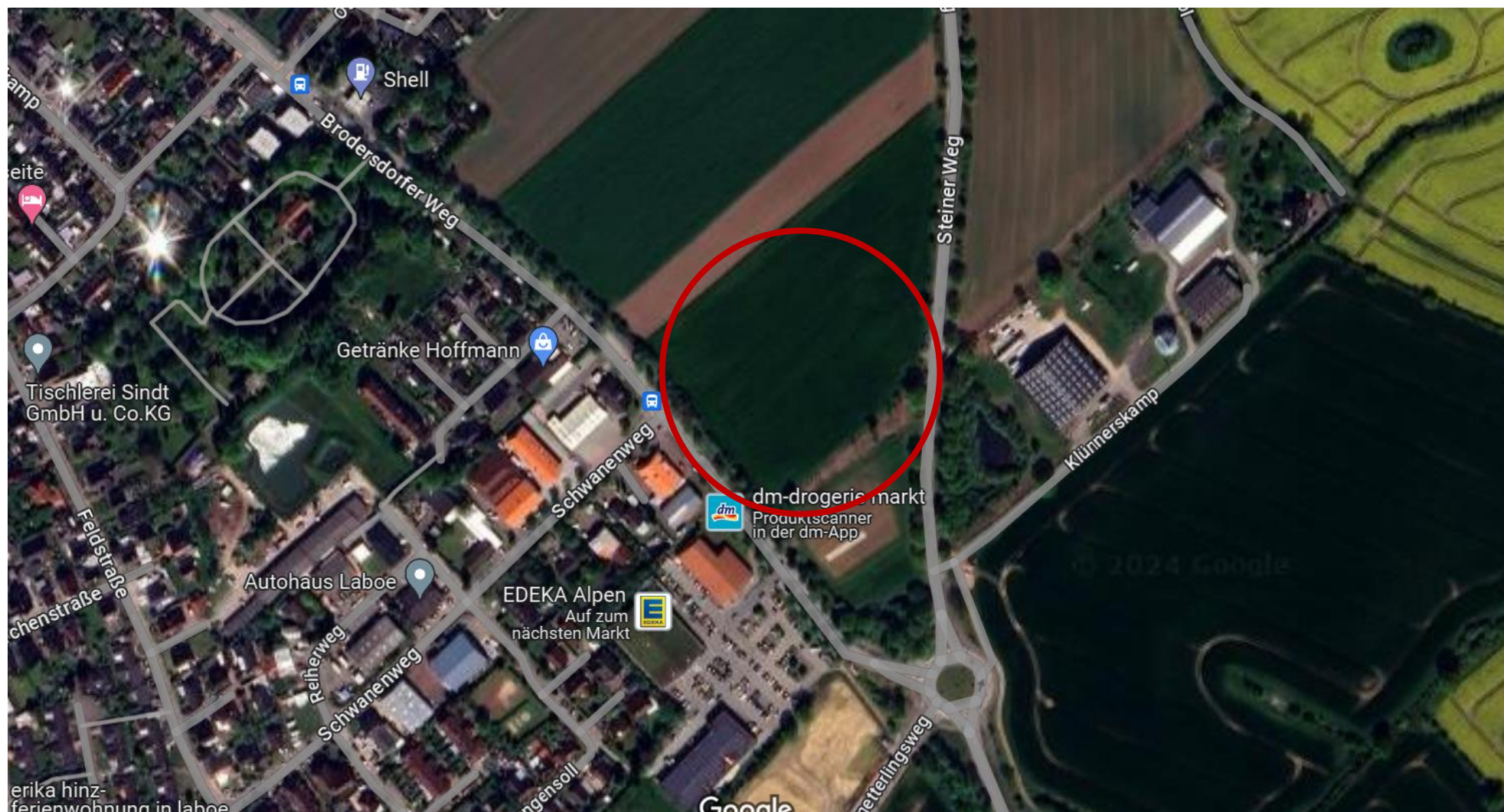
OPTION B: GRÜNE WIESE

- Alternativ zum Bestandsstandort besteht die Möglichkeit eines Schwimmbadneubaus auf der „grünen Wiese“. Die Gemeinde favorisiert nach Betrachtung mehrerer Optionen durch Drees & Sommer eine Realisierung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 46.
- Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche nordöstlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung Königsberger Weg/ Ostlandstraße/ Mergelgraben und westlich der Kreisstraße K30 misst insgesamt ca. 13,8 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden (Richtung Kreisel) ist eine Mischnutzung vorgesehen.
- Laut B-Plan soll auf der Teilfläche Flur 1, Flurstück 42/15 verbindlich preisgünstiger und demografiegerechter Mietwohnungsbau und gebietsbezogene Infrastruktur errichtet werden. Die anderen Teilflächen sollen ergänzenden Nutzungen bzw. auch übergebietlicher Infrastruktur dienen, gemäß des aufzustellenden Rahmenkonzeptes und städtebaulicher Vereinbarungen zur Absicherung des Entwicklungsziels.



STANDORTANALYSE

OPTION B: GRÜNE WIESE



STANDORTANALYSE

OPTION B: GRÜNE WIESE (B-PAN 46)

Nördlicher Bereich bei „Mergelgraben“



Straße „Mergelgraben“



Südlicher Bereich (nähe Edeka)



Südlicher Bereich mit Kreisstraße 30



STANDORTANALYSE

GRUNDSTÜCK UND BAURECHT

	OPTION A: BESTANDSSTANDORT	OPTION B: GRÜNE WIESE
Nutzung Status quo	Bestehender Badstandort	Landwirtschaftliche Fläche (ungenutzt)
Flächenverfügbarkeit	Flächenpotenzial am Bestandsstandort ist begrenzt, Erweiterungsspielraum ggf. auf der östlich gelegenen Liegenschaft (Eisdiele)	Ausreichend Flächenpotenzial auf den betrachteten Flächen gegeben
Eigentumsrecht	Gemeinde Laboe	Privateigentum (Ankauf erforderlich)
Bauleitplanung	Der Bestandsbau MWSH genießt Bestandsschutz. Für den Neubau eines Bades wäre Baurecht z.B. über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu zu schaffen. Aktuell befindet sich im Ortskern Laboe der B-Plan Nr. 47 in der Aufstellung (der Geltungsbereich klammert das Schwimmhallengrundstück jedoch aus).	Die unkonkrete Option B liegt im Geltungsbereich des neu aufgestellten B-Plan 46 über ca. 13,8 ha. Eine südliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan für Mischnutzung vorgesehen. Baurecht müsste im Zuge der Schwimmhallen-Planung über einen vorhabenbezogener Bebauungsplan oder eine Änderung des B-Plans mit Berichtigung FNP geschaffen werden.
Topografie	Leichtes Gefälle Richtung Strand	Leichte Geländebewegung

STANDORTANALYSE

FREIZEITQUALITÄT UND POTENZIALNÄHE

	OPTION A: BESTANDSSTANDORT	OPTION B: GRÜNE WIESE
Naturräumliche Qualitäten	Blick auf die Förde	Freiraum, im Rahmen der Maßnahme grüne Einfriedung (Sichtschutz) möglich
Freizeitimage	▪ Gelernter Badstandort ▪ Unmittelbare Lage am Stand, Blick auf die Förde, hohe Erholungsqualität, ▪ Anbindung von der Promenade, Lage im touristischen Lauf	/
Nähe zu Schulstandorten	Grundschule Laboe (10 Min. Fußweg)	Grundschule Laboe (18 Min. Fußweg bei Verortung Nähe Edeka)
Nähe zum Einwohnermarkt	Zentrale Lage im Ortskern	▪ Außerörtliche Lage ▪ Quartierslage bei Wohnbaulandentwicklung
Stellplatzkapazität	700-800 Stellplätze in der Ortsmitte vorhanden (Badfrequenzen i.d.R. gegenläufig zu Strandtourismus)	Grundstücksgröße ausreichend, um ausreichend Stellplätze am Bad zu realisieren
Stellplatzkapazität im Kontext Neubau	Im Kontext Badneubau gemäß Wasserfläche erforderliche Stellplatzzahl je Varianten (Stellplatznachweis): Variante 1: 11 Stellplätze, Variante 2: 13 Stellplätze, Variante 3: 14 Stellplätze, Variante 4: 16 Stellplätze, Variante 5: 17 Stellplätze	

STANDORTANALYSE

ERSCHLIESSUNG (VERKEHR UND ENERGIE)

	OPTION A: BESTANDSSTANDORT	OPTION B: GRÜNE WIESE
Erreichbarkeit ÖPNV	Linie 14 (Laboe - Heikendorf - Mönkeberg - Hbf – Mettenhof) täglich alle 30 Min. (Haltestelle Laboe Hafen), fußläufig etwas entfernt	Linie 14 (Laboe - Heikendorf - Mönkeberg - Hbf – Mettenhof) täglich alle 30 Min. (Haltestelle Brodersdorfer Weg)
Erreichbarkeit MIV	Aus Richtung Kiel und Richtung Schönberg jeweils über B502, dann über Kreisstraße K30 (Brodersdorfer Weg/Steiner Weg) über Mergelgraben zum Parkplatz Katzbek	Aus Richtung Kiel und Richtung Schönberg jeweils über B502, dann über Kreisstraße K30 (Brodersdorfer Weg/Steiner Weg)
Energieversorgung (denkbare Optionen, wobei Schwimmbad-betrieb nur Verbraucher ab Hausanschluss, nicht Energieproduzent ist)	▪ Blockheizkraftwerk, das perspektivisch mit grünem Wasserstoff betrieben werden kann ▪ PV Anlage auf dem Dach ▪ Aufbau eines quartiersbezogenen Fernwärmenetzes denkbar mit Schwimmbad als kontinuierlichem Verbraucher ▪ Lagebedingt Meeresthermie denkbar (ggf. als Modellprojekt förderfähig)	▪ Blockheizkraftwerk, das perspektivisch mit grünem Wasserstoff betrieben werden kann ▪ PV Anlage auf dem Dach ▪ Aufbau eines quartiersbezogenen Fernwärmenetzes (im Kontext Wohnbaulandentwicklung)

STANDORTANALYSE

STANDORTVERBUND MIT SPORTHALLE

- Die Gemeinde Laboe hat als wachsende Gemeinde nachweislich Bedarf nach einer neuen Sporthalle.
- Für diese Nutzung wurde bereits eine Machbarkeitsstudie durch die Büros Siller Landschaftsarchitekten & Schnittger Architekten erstellt (siehe Grafik). Planungsstandort ist das Sportplatz-gelände am Heikendorfer Weg.
- Im Auftaktgespräch wurde PROFUND Consult gebeten die mögliche Standortkombination von Schwimmbad und Sporthalle zu kommentieren.
- Grundsätzlich wäre ein Standortverbund beider Nutzungen möglich. Die Synergien beschränken sich jedoch auf Baustelleneinrichtung, gemeinsame Stellplätze, Hausmeister und die Bewirtschaftung der Außenanlagen. Beide Nutzungen bedürfen Umkleiden, Sanitär- und Funktionsbereichen; es ergeben sich somit keine Einsparungen in den jeweiligen Raumprogrammen.



- Grundsätzlich wäre eine Kombination von zwei infrastrukturellen Neubaumaßnahmen möglich. Jedoch bringt eine Standortkombination weniger Kostensynergien mit sich als erwartet.
- Sofern der bisherige Planungsstandort verfügbar ist und eine gute Kombination von Innen- und Außensportflächen bietet, sollte er beibehalten werden.

STANDORTANALYSE

ZWISCHENFAZIT

	OPTION A: BESTANDSSTANDORT	OPTION B: GRÜNE WIESE
PRO	+ Innerörtliche touristisch attraktive Lage (Promenade, Strand, Blick auf die Förde) + Gute fußläufige Erreichbarkeit aus Laboe (Schüler, Anwohner, Gäste) + Synergieeffekte für Gastronomie & Handel + Grundstück im Eigentum der Kommune + Bekannter Standort für Schwimmbad + Energetisch wäre Meeresthermie (Fördewasser) möglich - o Meerwassernutzung möglich (einzig in Eckernförde, aber investiv und betrieblich Mehraufwand, daher nicht empfohlen)	+ Hohe Flächenverfügbarkeit, theoretisch größeres Badangebot umsetzbar + Gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV und ÖPNV), bei Umsetzung Nahe Bushalt + Ausreichend Fläche für Realisierung von Stellplatzkapazitäten direkt am Bad + Siedlungsrandlage: geringe nachbarschaftliche Beeinträchtigung + Spätere Erweiterung des Produktes möglich (Flächenreserve) - o Realisierung im Standortverbund mit Sporthalle möglich (wenn gewollt)
CONTRA	- Begrenzte Flächenverfügbarkeit, insb. keine Flächen für spätere Erweiterung - Abriss erforderlich (Mehrkosten) - Stellplatzkapazitäten fußläufig entfernt - Innerörtliches Verkehrskonzept erforderlich (aber Frequenz Badgäste wetterbedingt gegenläufig zu Strandgastaufkommen)	- Gemeindlicher Grundstückserwerb erforderlich (Mehrkosten) - Erschließungsaufwand (Mehrkosten) - Eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit - Keine Synergieeffekte durch Badbesucher in Gastronomie & Handel

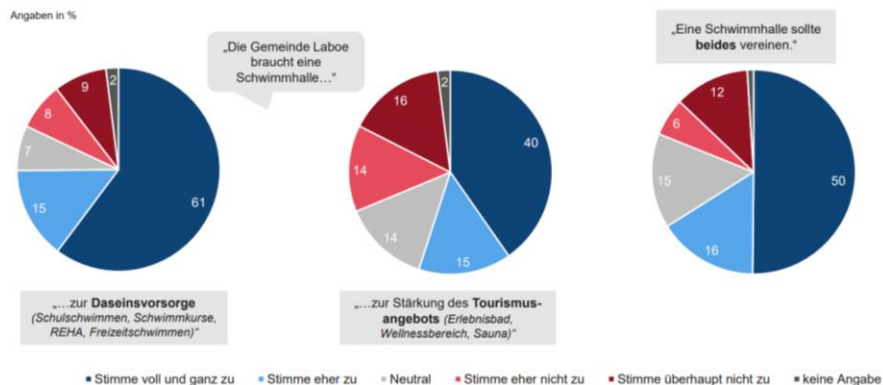
PRODUKTDEFINITION

PRODUKTDEFINITION

EINWOHNERBEFRAGUNG ZU SCHWIMMHALLE

- Im Rahmen der Einwohnerbefragung in Laboe im April - Juni 2022 durch das NIT zur Tourismusakzeptanz in der Gemeinde wurden auch Fragen zur Schwimmhalle gestellt.
- Der Aussage, dass die Schwimmhalle Laboe der Daseinsvorsorge (Schulschwimmen, Kurse, Reha, Freizeitschwimmen) dienen soll, stimmen 75% der Befragten zu. Ein Angebot, dass der Stärkung des Tourismus dient, befürworten immerhin noch 55%.
- Im Ergebnis **befürwortet die Mehrzahl der Einwohner grundsätzlich eine Schwimmhalle**. Aus der Befürworterstruktur sticht die Zielgruppe 65+ deutlich hervor.

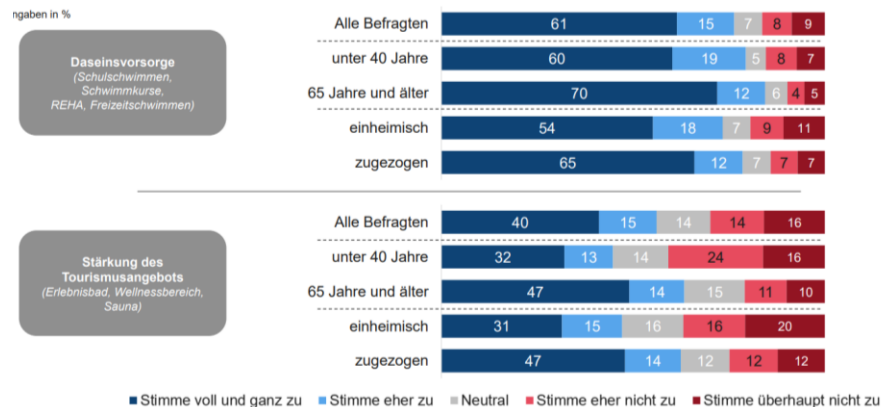
Schwimmhallenentwicklung: die Mehrzahl der Befragten befürwortet grundsätzlich eine Schwimmhalle in Laboe.



L1: Nun geht es um die Schwimmhalle in Laboe. Bitte geben Sie an, inwiefern Sie folgenden Aussagen zustimmen. (bitte nur eine Angabe je Zeile)
Basis: Alle Befragten Laboe n=881



Schwimmhallenentwicklung: die Zustimmungsraten zu beiden Optionen sind unter Älteren und Zugezogenen höher.



L1: Nun geht es um die Schwimmhalle in Laboe. Bitte geben Sie an, inwiefern Sie folgenden Aussagen zustimmen. (bitte nur eine Angabe je Zeile)
Basis: Alle Befragten Laboe n=881; 16-39 J. n=168, ab 65 J. n=340, einheimisch n=367, zugezogen n=514

PRODUKTDEFINITION

ERKENNTNISSE UND VORGABEN SYNCHRON

Erkenntnisse aus der Markt- und Bedarfsanalyse:

- Bäderdichte rechtfertigt einen Badneubau in der Probstei. Zone A derzeit ohne Schwimmangebot.
- Sportschwimmbecken für die Daseinsvorsorge
- **Mind. 250 m² Wasserfläche zur Versorgung von Schulen und Vereinen**
- Geringes Bevölkerungspotenzial erfordert Angebotskonzept, das **Wiederholungsbesuche** generiert (Kurse, Programme, Trainings)
- Hoher Anteil älterer Altersgruppen im Einzugsgebiet -> Produktgestaltung muss auf Bedarfe für Ältere reagieren (Freizeitbad Auf der Hörn bietet keine Gesundheitskomponenten)
- Hohes Maß an **Multifunktionalität** der Wasser- und Trockenflächen vorteilhaft
- Kein separater Saunabereich, Textilwellness als Beimischung

Ziele der Gemeinde im Kontext des Auftrags:

- Studie soll Diskussion um Bad neu entfachen

Standorte:

- Objektive Würdigung des Bestandsstandorts
- Grüne Wiese, verschiedene Optionen

Ausrichtung/Profil:

- Daseinsvorsorge als Priorität
- Touristische Ansprache nicht als Alternative sondern als nachgelagerte/ergänzende Zielgruppe (Beimischung)

Zielgruppen Priorisierung:

- (1) Schwimmausbildung (insb. Kinder)
- (2) Schulversorgung
- (3) Vereine/Reha
- (4) Öffentliche Gäste (Einwohner und Touristen)

PRODUKTDEFINITION

ZIELGRUPPEN



SCHWIMMAUSBILDUNG



SCHULEN



SPORTSCHWIMMER



VEREINE



REHASPORT, AQUAKURSE, BABYKURSE

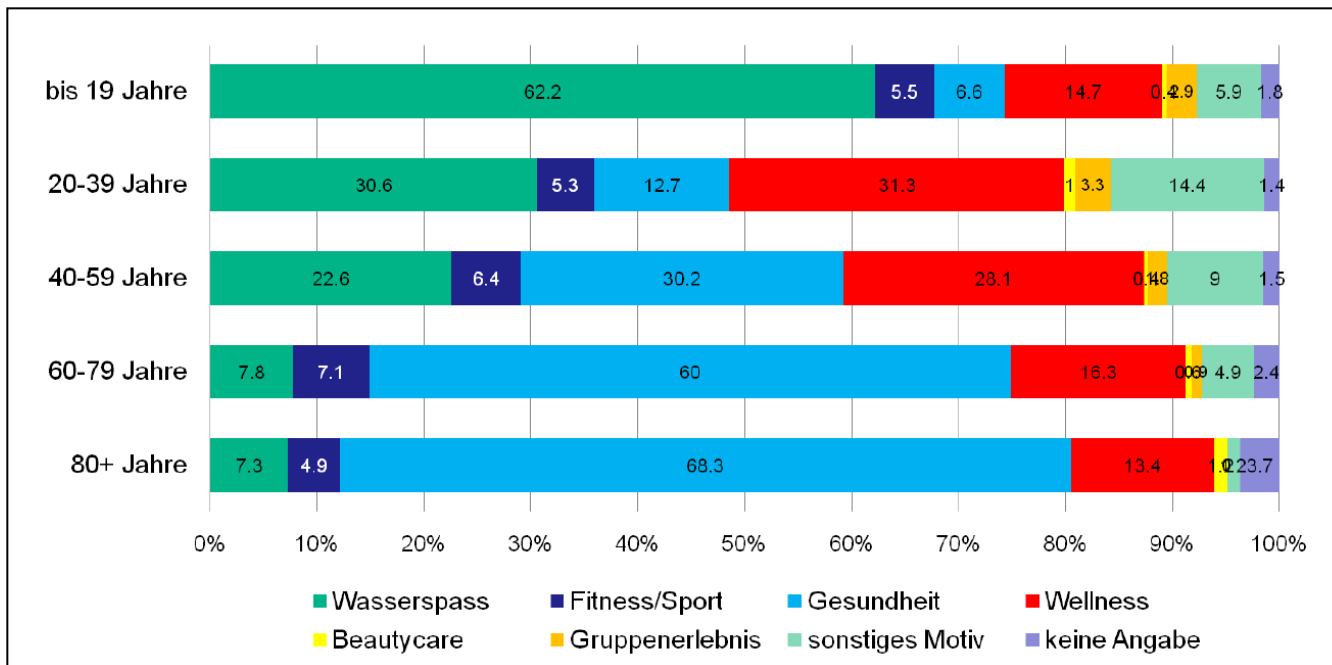


AKTIVE BEST UND SILVER AGER

PRODUKTDEFINITION

KUNDENBEDÜRFNISSE NACH ALTERSGRUPPEN

- Die Altersstruktur (siehe Abschnitt Einzugsgebietsanalyse) zeigt eine deutliche Überrepräsentanz älterer Zielgruppen im Nahberiech (15 Minuten Zone). Insofern sollten bei der Produktdefinition verstärkt badspezifische Themen berücksichtigt werden, die die Altersgruppen 60 bis 79 Jahre und älter ansprechen. Ab 60 Jahre steigt die Nachfrage nach einem gesundheitsorientierten Badangebot drastisch an, wie die nachfolgende Grafik zeigt.
- Im Spagat mit dem Schul- und Vereinssport wäre somit ein zweites Becken für Gesundheitskurse ratsam.



PRODUKTDEFINITION

BESTÄTIGTE ANGEBOTSBAUSTEINE



- 25-m-Sportbecken (4 oder 5 Bahnen)
- Startblöcke
- ggf. Teilhubboden



- Warmwasser-Variobecken mit Hubboden (alternativ zum Kursbecken)



- Kursbecken mit Hubboden



- Soledampfbad, Textilsauna (ergänzend zum Warmwasserbecken)



- Multifunktionaler Bewegungsraum (Rehasport, Kurse, Veranstaltungen, Kindergeburtstage)

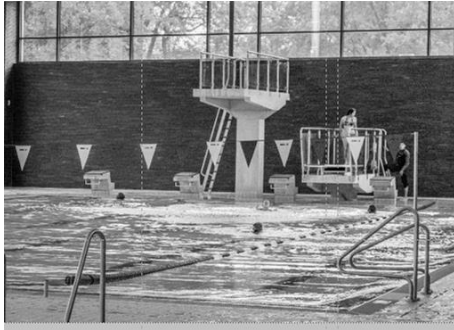


Ergänzend am Bestandsstandort:

- *Dachterrasse mit Liegen und Fördeblick*
- *Externe Gastronomie (Eisdiele, Café, Bäckerei)*

PRODUKTDEFINITION

NEGIERTE ANGEBOTSBAUSTEINE



Kein Sprungturm!

- Hohe Baukosten durch Gebäudevolumen
- Marktumfeld mit guter Ausstattung (Hörnbad, Freibäder)



Kein Saunabereich!

- Marktumfeld besetzt
- Profitabilität nicht als Beimischung (hohe Anforderungen an, Personal und Qualität)



Keine Rutschen!

- Hohe Investition und Folgeinvestitionen bei Reattraktivierung
- Kombination mit Erlebnisbecken



Keine badinterne Gastronomie!

- Gästeaufkommen und Aufenthaltsdauer zu gering, um Gastronomie rentabel zu betreiben



Kein Eltern-Kind-Bereich!

- Zielgruppe Familien erwartet Aufenthaltsflächen, Gastronomie, Erlebnisbecken
- Marktumfeld besetzt



Keine Meerwassernutzung!

- Keine zusätzliche Zugkraft
- Höhere Investitions- und Betriebskosten

PRODUKTDEFINITION

MEERWASSERNUTZUNG

- Die Nutzung von Meerwasser wäre ausschließlich für den Bestandsstandort A, analog zur Bestandssituation, zu erwägen.
- Im Wettbewerbsumfeld bietet einzig das Bad in Eckernförde Meerwasser an. Da dieses als Wellenbad betrieben wird, ist die Meerwassernutzung sehr authentisch. Seine Zugkraft auf Familien und Freizeitgäste generiert das Bad jedoch primär durch das Wellenbad, weniger durch die Meerwassernutzung.
- Die WSP/conpro-Studie zu Laboe aus 2017 beschreibt die Meerwassernutzung bereits lediglich als „Abhebungsmerkmal“.
- Auch PROFUND Consult sieht in der **Meerwassernutzung kein Alleinstellungsmerkmal**, mit dem ein Bad in Laboe zusätzliche Besucher in die Region zieht.
- Kostentechnisch stehen den Einsparungen beim Einkauf von Beckenwasser (Kosten für Betriebsmittel) deutlich höhere Investitionskosten (z.B. durch erhöhte Soleresistenz von Baustoffen, Leitungen, Fliesen) und höhere Aufwendungen im laufenden Betrieb (Reinigung, Instandhaltung) gegenüber.
- Die **Nutzung von Meerwasser im Konzept wird somit von den Gutachtern nicht empfohlen** und in keiner der nachfolgenden Varianten berücksichtigt. Die Varianten 4 a und b bieten alternativ ein Variobecken mit wärmerem Wasser und Sprudeldüsen, Rückenschwallern und Massageliegen.

PRODUKTDEFINITION

EMPFEHLUNG HANDLUNGSVARIANTEN

Auf Basis der Markt- und Bedarfsanalyse und der potenziellen Angebotsbausteine eines Bades am Standort Laboe werden folgende Produktvarianten als marktgängig angesehen (Reihenfolge nach Dimension der Wasserfläche).

VAR	PROGRAMM	Profil	Wasserfläche
VAR 1	- Sportbecken 25 x 10 m (4 Bahnen mit Teil-Hubboden), Startblöcke - Bewegungsraum 80 m² für Rehasport	Daseinsvorsorge	250 m²
VAR 2	- Sportbecken 25 x 12,5 m (5 Bahnen mit Teil-Hubboden), Startblöcke - Bewegungsraum 80 m² für Rehasport	Daseinsvorsorge	312,5 m²
VAR 3	- Sportbecken 25 x 10 m (4 Bahnen), Startblöcke, 250 m² WF - Kursbecken 12,5 x 8 m (mit Hubboden), 100 m² WF - Bewegungsraum 80 m² für Rehasport	Daseinsvorsorge	350 m²
VAR 4	- Sportbecken 25 x 10 m (4 Bahnen) Startblöcke, 250 m² WF - Warmwasser-Variobecken 15 x 10 m, mit Hubboden, 150 m² WF, Ausstattung: Sprudeldüsen, Rückenschwaller und Massageliegen - Textilsauna, Soledampfbad	Daseinsvorsorge, Tourismus	400 m²
VAR 5	- Sportbecken 25 x 12,5 m (5 Bahnen), Startblöcke, 312,5 m² WF - Kursbecken 12,5 x 8 m (mit Hubboden) 100 m² WF	Daseinsvorsorge	412,5 m²

PRODUKTDEFINITION

HANDLUNGSVARIANTEN UND ZIELGRUPPENFIT

VAR 1	 4 Bahnen				✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner
VAR 2	 5 Bahnen				✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner
VAR 3	 4 Bahnen				✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner + Touristen
VAR 4	 4 Bahnen				✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner + Touristen
VAR 5	 5 Bahnen				✓ Schwimmbildung ✓ Schulen ✓ Vereine/Reha ✓ Einwohner + Touristen

PLANZEICHNUNGEN

PLANZEICHNUNGEN

VORBEMERKUNG

- Die für die Gemeinde Laboe definierten **fünf Handlungsvarianten** eines marktgerecht dimensionierten Angebotsprogramms werden im Folgenden **sowohl für den Bestandsstandort als auch für einen potenziellen Grüne-Wiese-Standort** konkretisiert.
- An dieser Stelle soll nochmals auf zwei Tatbestände hingewiesen werden:
 - Der Standort A (Bestandsstandort) wird ausschließlich mit Neubauvarianten beplant.
 - Der Standort B (Grüne Wiese) ist ein hypothetischer Standort. Das in den Zeichnungen dargestellte Grundstück steht beispielhaft innerhalb des B-Plan Nr. 46. Es fanden keinerlei Vorgespräche mit dem Eigentümer u.ä. statt.
- Die Planzeichnungen bilden beispielhaft die Umsetzung des definierten Angebotsprogramms ab, sie ersetzen nicht die spätere Vor- und Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1 bis 3). Die Planung dient der Bestimmung der Bruttogeschossflächen (BGF), die wichtige Eingangsgrößen der nachfolgenden Investitionskostenberechnungen sind. Die Investitionskosten wiederum fließen über die Finanzierungskosten in die laufenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum Deckungsbeitrag II ein.
- In die Erstellung der Planzeichnungen hat die CONSTRATA-Ingenieurgesellschaft den Architekten Andreas Löweneck vom Büro L+S Architekten, München, eingebunden.

VARIANTE 1A

NEUBAU AM BESTANDSSTANDORT
SPORTBECKEN 25,00 m x 10,00 m

VARIANTE 1A (250 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 1A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 250 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	355 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.210 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.265 m² (BGF a) 2.620 m ² (BGF a+b)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > ähnliche Baukörperabmessungen wie Bestand
- > Systematik des "ausragenden Beckens über den Strand und der aufwändigen Gründung analog Bestand
- > Beibehaltung der Parkplatzsituation

VARIANTE 1A (250 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 1A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 250 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	355 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.210 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.265 m² (BGF a)
		2.620 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 1A (250 m² WF) OBERGESCHOSS



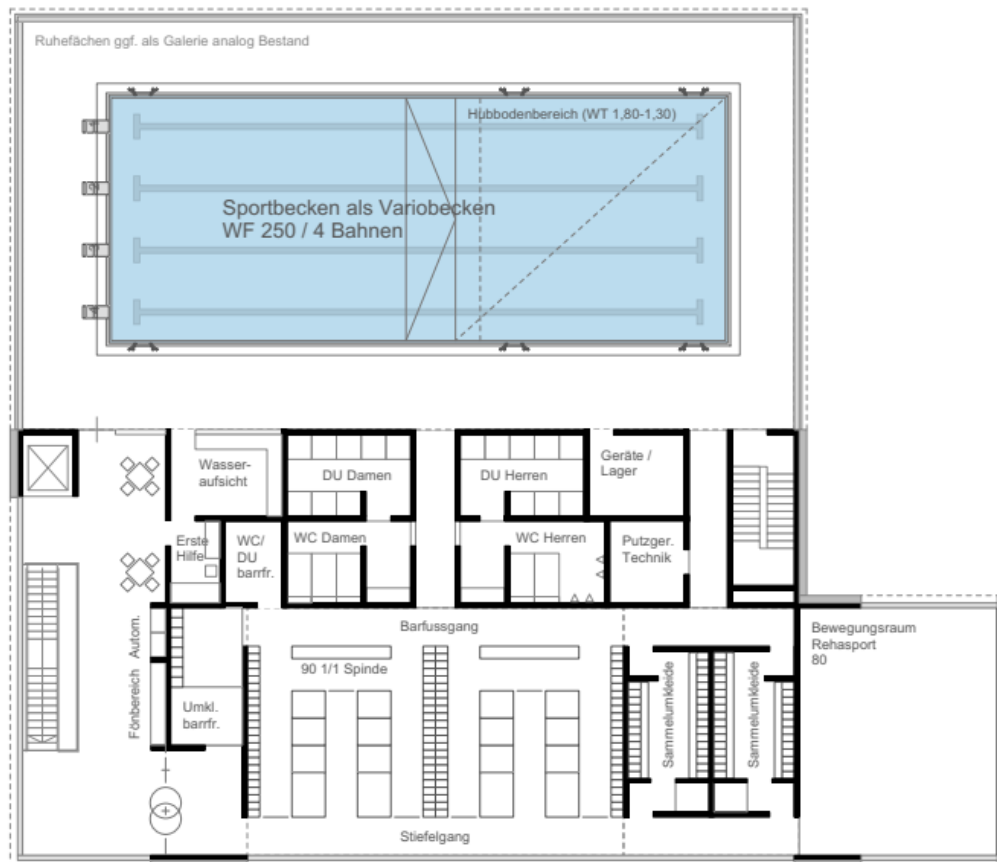
Beispielhafte Darstellung der Variante 1A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 250 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	355 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.210 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.265 m² (BGF a) 2.620 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 1A (250 m² WF) OBERGESCHOSS (M: 1:200)



Beispielhafte Darstellung der Variante 1A

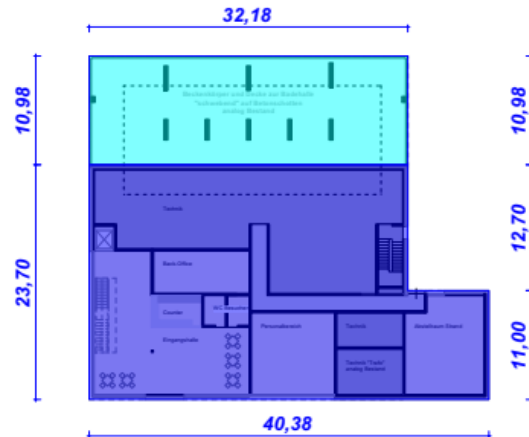
Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 250 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	355 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.210 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.265 m² (BGF a)
		2.620 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 1A (250 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE

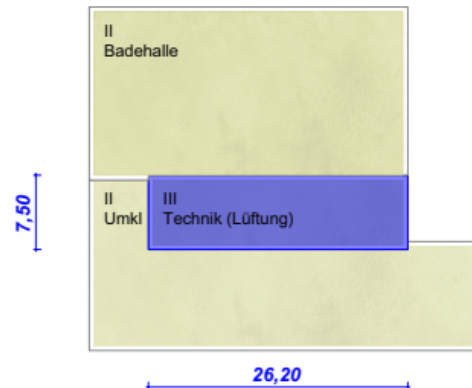
Variante 1A - EG BGF + Baukörpergröße



Variante 1A - OG BGF + Baukörpergröße



Variante 1A - DA BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 1A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 250 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	355 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.210 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.265 m² (BGF a)
		2.620 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 2A

NEUBAU AM BESTANDSSTANDORT
SPORTBECKEN 25,00 m x 12,50 m

VARIANTE 2A (312,5m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 2A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 312,5 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.290 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.345 m² (BGF a) 2.780 m ² (BGF a+b)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > ähnliche Baukörperabmessungen wie Bestand
- > Systematik des "auskragenden Beckens" über den Strand und der aufwändigen Gründung analog Bestand
- > Parkplatzsituation wird eingeschränkt, Neuordnung + ergänzender Nachweis erforderlich

VARIANTE 2A (312,5 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 2A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 312,5 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.290 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.345 m² (BGF a) 2.780 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 2A (312,5 m² WF) OBERGESCHOSS



Beispielhafte Darstellung der Variante 2A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 312,5 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.290 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.345 m² (BGF a) 2.780 m ² (BGF a+b)

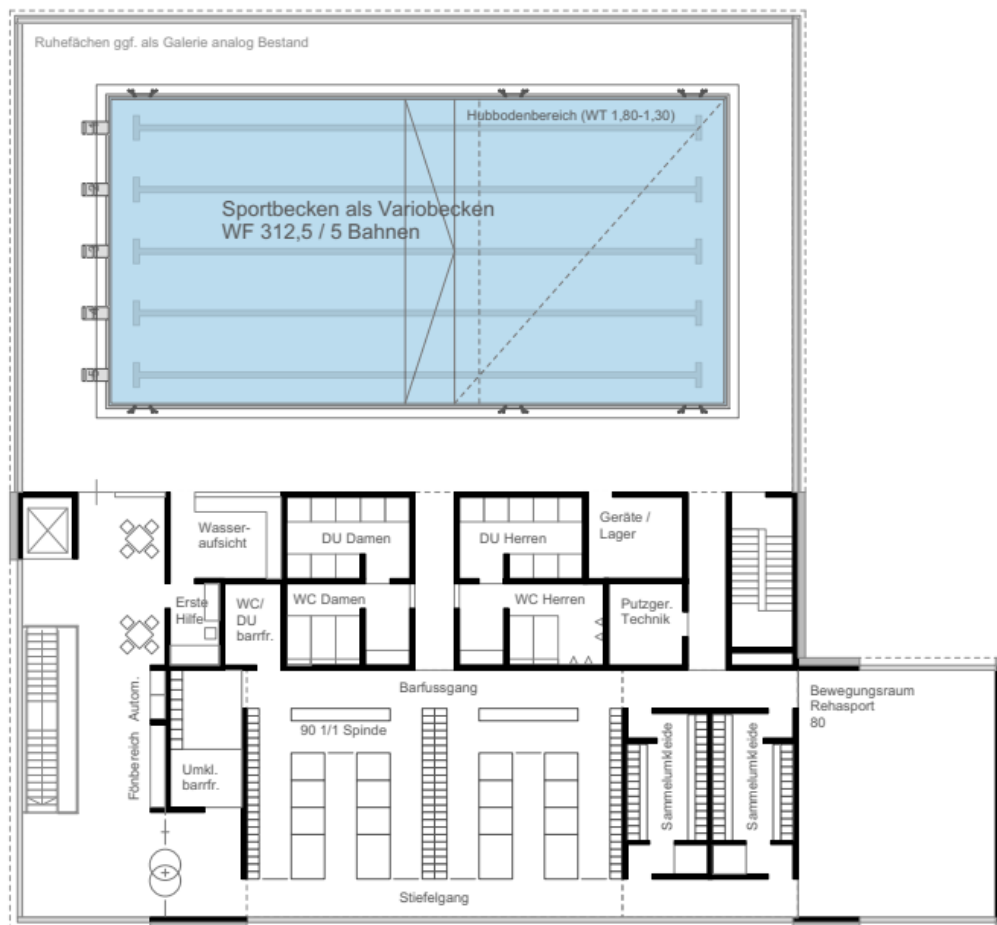
VARIANTE 2A (312,5 m² WF) OBERGESCHOSS (M: 1:200)

Beispielhafte Darstellung der Variante 2A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 312,5 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

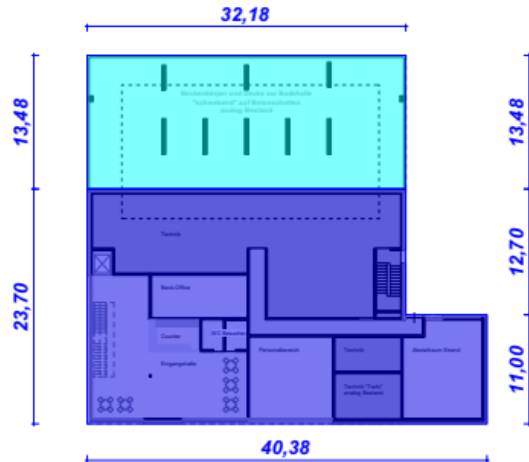
Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.290 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.345 m² (BGF a)
		2.780 m ² (BGF a+b)

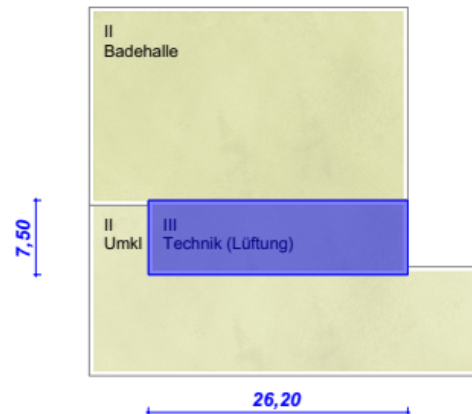


VARIANTE 2A (312,5 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE

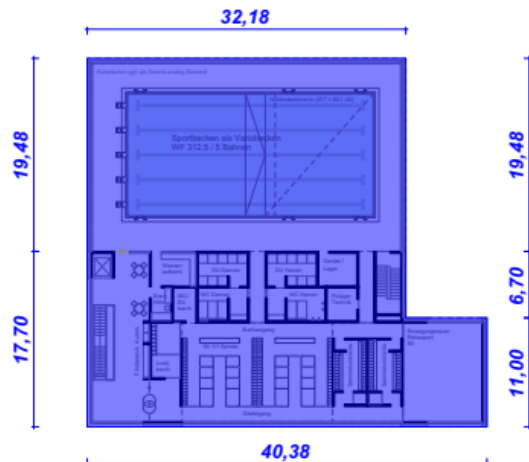
Variante 2A - EG BGF + Baukörpergröße



Variante 2A - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 2A - OG BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 2A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 312,5 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	855 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.290 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	200 m ²
Summe		2.345 m² (BGF a)
		2.780 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 3A

NEUBAU AM BESTANDSSTANDORT

SPORTBECKEN 25,00 m x 10,00 m

KURSBECKEN 12,50 m x 8,00 m

VARIANTE 3A (350 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 3A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.025 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.450 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.765 m² (BGF a) 3.200 m ² (BGF a+b)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > deutlich größere Baukörperabmessungen wie Bestand
- > Systematik des "auskragenden Beckens" über den Strand und der aufwändigen Gründung analog Bestand
- > Parkplatzsituation nicht mehr / nur sehr eingeschränkt auf dem Grundstück lösbar

VARIANTE 3A (350 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 3A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.025 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.450 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.765 m² (BGF a)
		3.200 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 3A (350 m² WF) OBERGESCHOSS



Beispielhafte Darstellung der Variante 3A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.025 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.450 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.765 m² (BGF a)
		3.200 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 3A (350 m² WF) OBERGESCHOSS (M: 1:200)



Beispielhafte Darstellung der Variante 3A

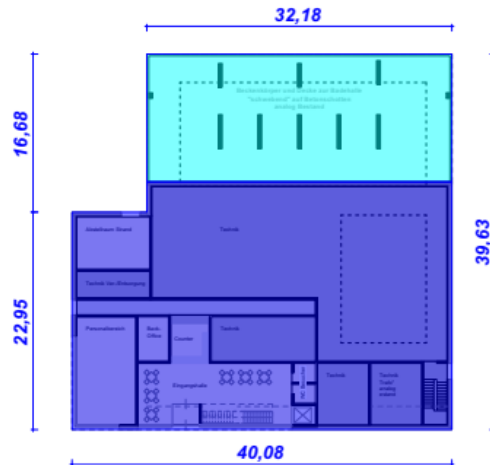
Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen) Startblöcke, 250 m ² WF Kursbecken mit Hubboden, 100 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

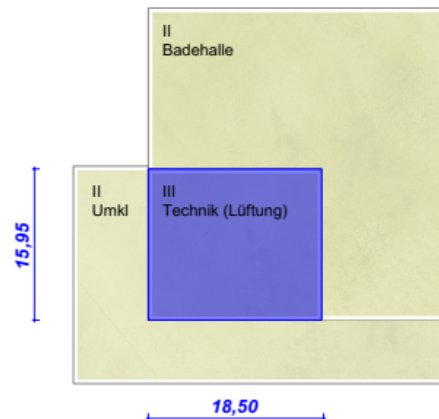
BGF	Erdgeschoss	1.025 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.450 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.765 m² (BGF a)
		3.200 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 3A (350 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE

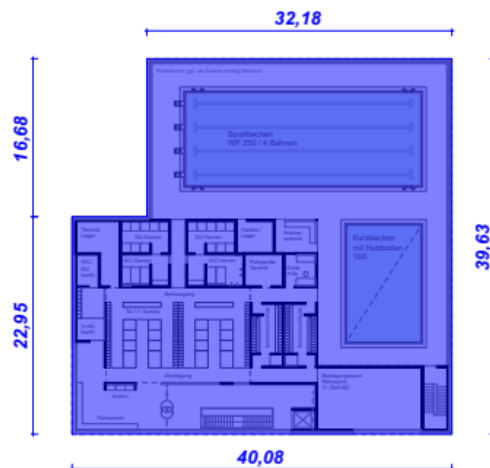
Variante 3A - EG BGF + Baukörpergröße



Variante 3A - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 3A - OG BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 3A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.025 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.450 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.765 m² (BGF a)
		3.200 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 4A

NEUBAU AM BESTANDSSTANDORT

SPORTBECKEN 25,00 m x 10,00 m

VARIOBECKEN 15,00 m x 10,00 m

VARIANTE 4A (400 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 4A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Touristisch

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.120 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.555 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.960 m² (BGF a)
		3.395 m ² (BGF a+b)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > deutlich größere Baukörperabmessungen wie Bestand
- > Systematik des "auskragenden Beckens über den Strand und der aufwändigen Gründung analog Bestand
- > Parkplatzsituation nicht mehr / nur sehr eingeschränkt auf dem Grundstück lösbar

VARIANTE 4A (400 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 4A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Touristisch

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.120 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.555 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.960 m² (BGF a)
		3.395 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 4A (400 m² WF) OBERGESCHOSS



Beispielhafte Darstellung der Variante 4A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Touristisch

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.120 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.555 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.960 m² (BGF a)
		3.395m ² (BGF a+b)

VARIANTE 4A (400 m² WF) OBERGESCHOSS (M: 1:200)

Beispielhafte Darstellung der Variante 4A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Touristisch

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

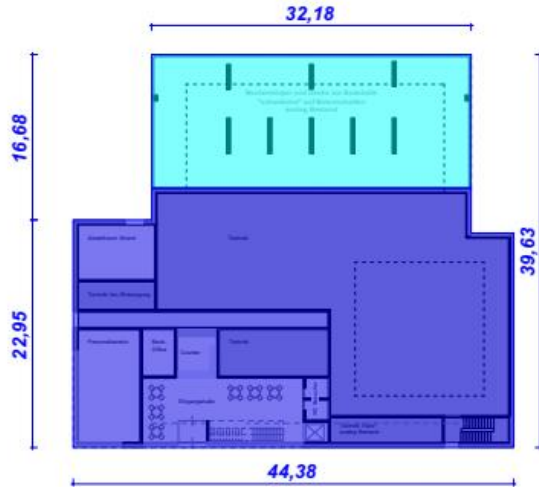
Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Edgeschoss	1.120 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.555 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
	Summe	2.960 m² (BGF a)
		3.395 m ² (BGF a+b)

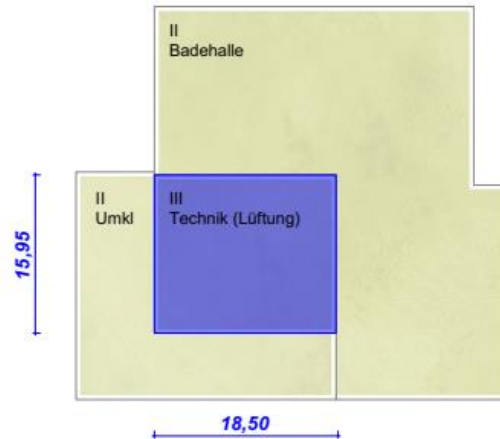


VARIANTE 4A (400 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE

Variante 4A - EG BGF + Baukörpergröße



Variante 4A - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 4A - OG BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 4A

Lage	Bestandsstandort (Standort A)
Aufgabe	Daseinsvorsorge + Touristisch
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen) Startblöcke, 250 m ² WF Warmwasser Variobecken mit Hubboden, 150 m ² WF mit Attraktionsangebot Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.120 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.555 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	290 m ²
Summe		2.960 m² (BGF a)
		3.395m ² (BGF a+b)

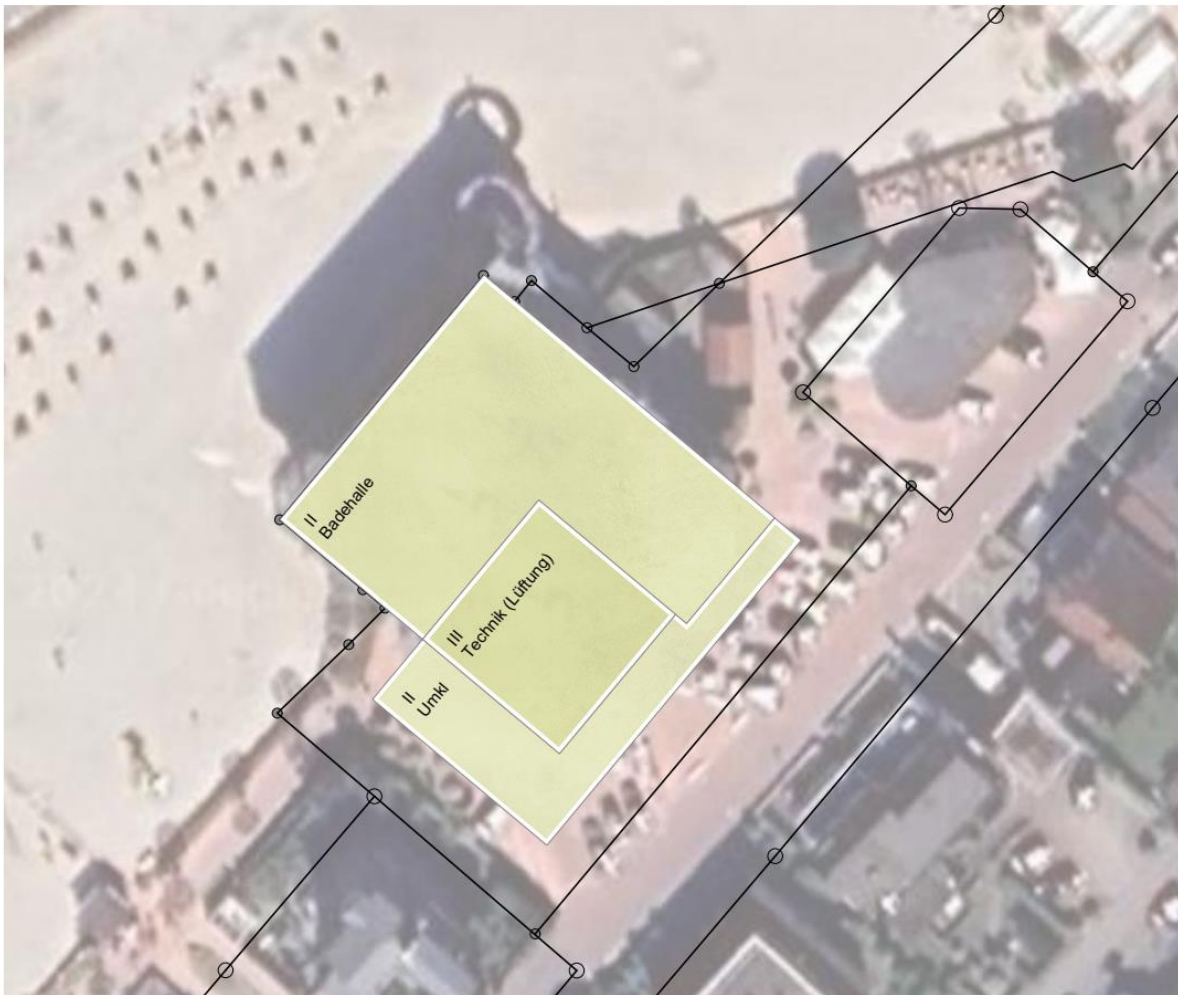
VARIANTE 5A

NEUBAU AM BESTANDSSTANDORT

SPORTBECKEN 25,00 m x 12,50 m

KURSBECKEN 12,50 m x 8,00 m

VARIANTE 5A (412,5 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 5A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² W

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.090 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.525 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	330 m ²
Summe		2.945 m² (BGF a)
		3.380 m ² (BGF a+b)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > deutlich größere Baukörperabmessungen wie Bestand
- > Systematik des "auskragenden Beckens" über den Strand und der aufwändigen Gründung analog Bestand
- > Parkplatzsituation nicht auf dem Grundstück lösbar

VARIANTE 5A (412,5 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 5A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

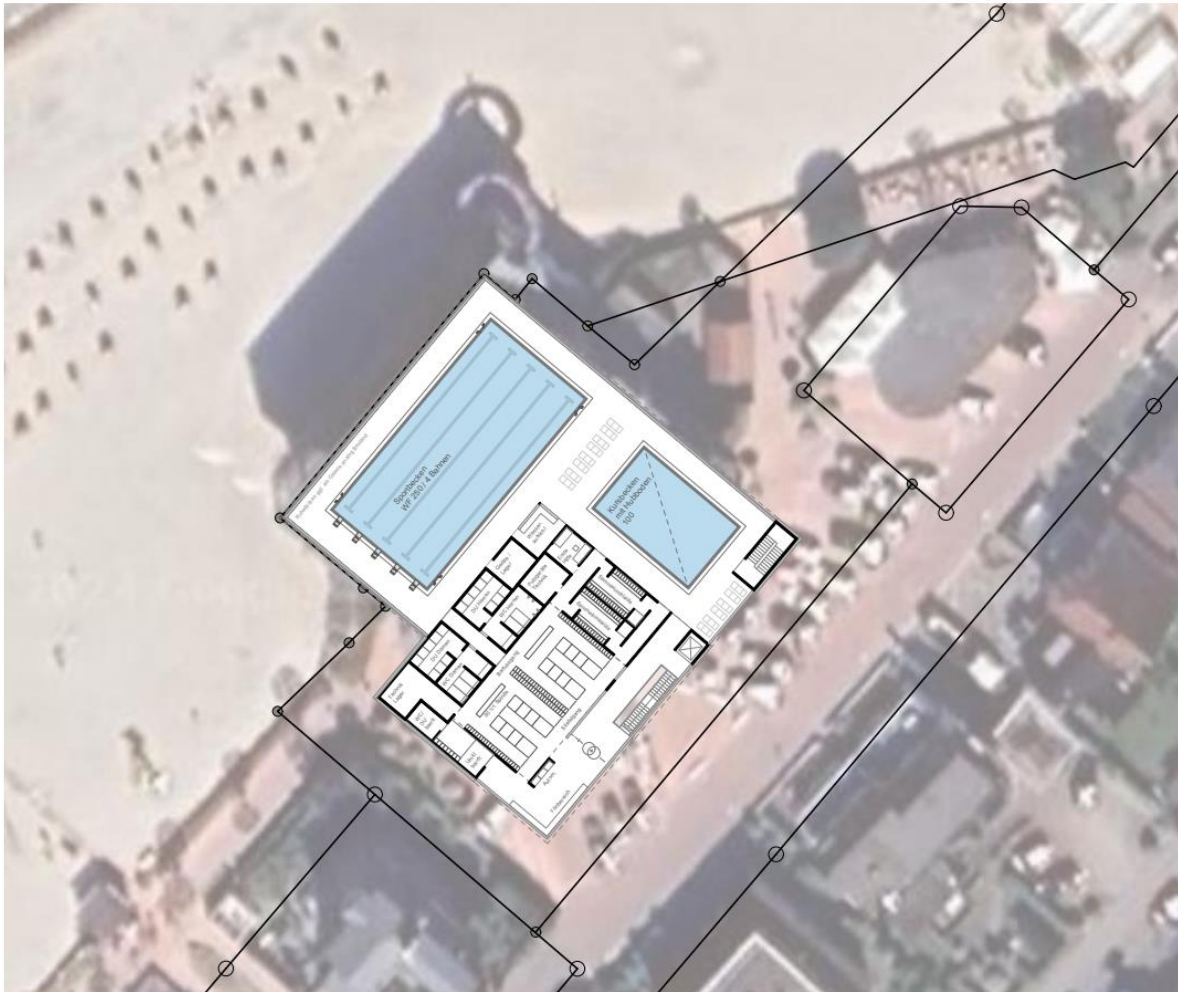
Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² W

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.090 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.525 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	330 m ²
Summe		2.945 m² (BGF a)
		3.380 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 5A (412,5 m² WF) OBERGESCHOSS



Beispielhafte Darstellung der Variante 5A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² W

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.090 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.525 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	330 m ²
Summe		2.945 m² (BGF a) 3.380 m ² (BGF a+b)

VARIANTE 5A (412,5 m² WF) OBERGESCHOSS (M: 1:200)

Beispielhafte Darstellung der Variante 5A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² W

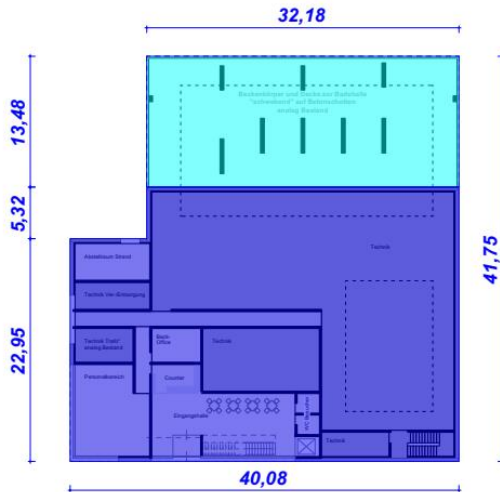
Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.090 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.525 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	330 m ²
Summe		2.945 m² (BGF a)
		3.380 m ² (BGF a+b)

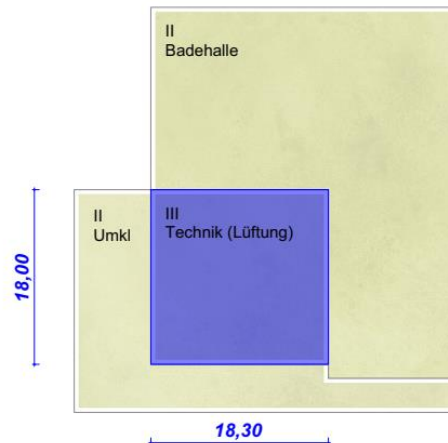


VARIANTE 5A (412,5 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE

Variante 5A - EG BGF + Baukörpergröße



Variante 5A - DA BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 5A

Lage Bestandsstandort (Standort A)

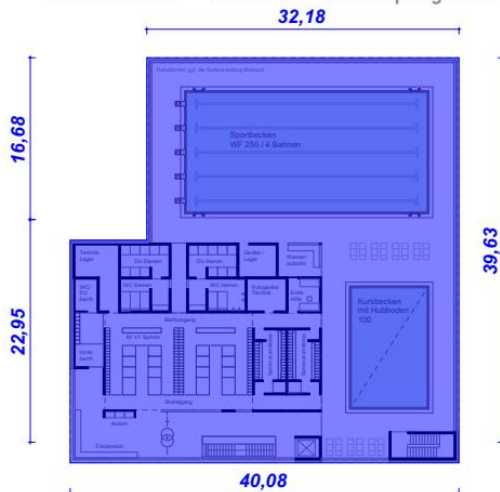
Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² W

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Erdgeschoss	1.090 m ²
	(+ überbauter Bereich)	435 m ² (BGF b)
	Obergeschoss	1.525 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	330 m ²
Summe		2.945 m² (BGF a)
		3.380 m ² (BGF a+b)

Variante 5A - OG BGF + Baukörpergröße



VARIANTE 1B

NEUBAU AUF DER „GRÜNE WIESE“
SPORTBECKEN 25,00 m x 10,00 m

VARIANTE 1B (250 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 1B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
250 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	660 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	285 m ² *
	Erdgeschoss	1.465 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.495 m² (BGF a)
		2.780 m ² (*s.o.)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > alle wesentlichen Funktionsbereiche im EG
- > Untergeschoß mit Technikbereich
- > Parkplatzsituation nur exemplarisch dargestellt)

VARIANTE 1B (250 m² WF) UNTERGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 1B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
250 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	660 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	285 m ² *
	Erdgeschoss	1.465 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.495 m² (BGF a)
		2.780 m ² (*s.o.)

VARIANTE 1B (250 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 1B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
250 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	660 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	285 m ² *
	Erdgeschoss	1.465 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.495 m² (BGF a)
		2.780 m ² (*s.o.)

VARIANTE 1B (250 m² WF) ERDGESCHOSS (M: 1:200)



Beispielhafte Darstellung der Variante 1B

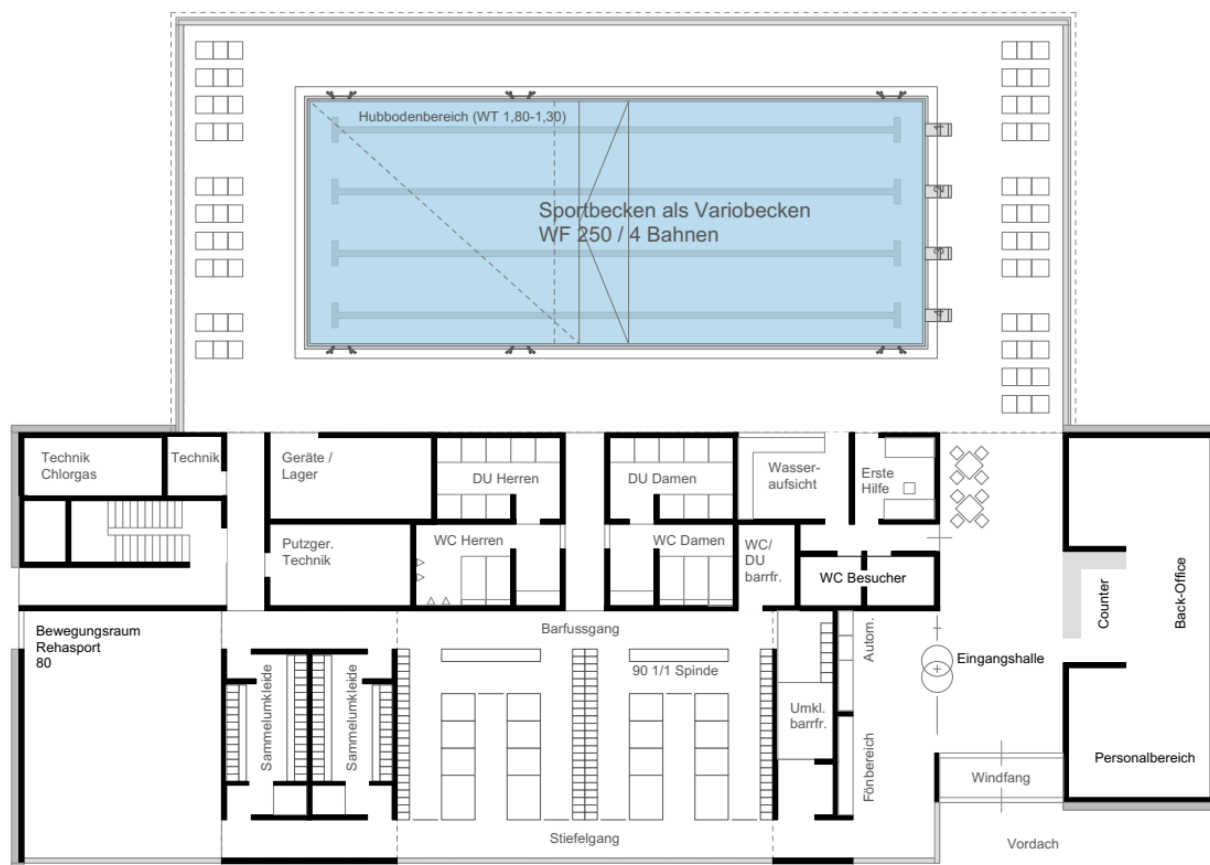
Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
250 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

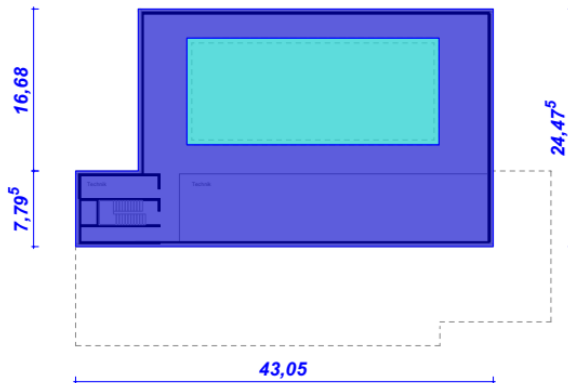
Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF Untergeschoss 660 m²
(+ Bereich unter Becken) 285 m² *
Erdgeschoss 1.465 m²
Dachgeschoss (Lüftung) 370 m²
Summe **2.495 m² (BGF a)**
2.780 m² (*s.o.)

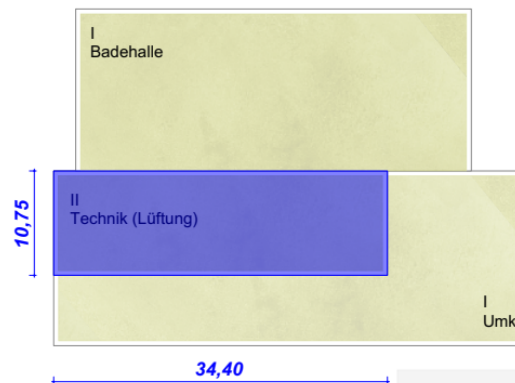


VARIANTE 1B (250 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE

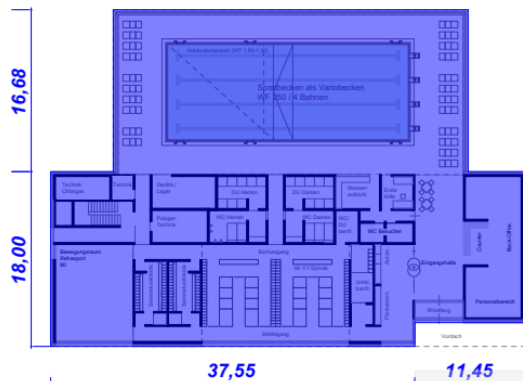
Variante 1B - UG BGF + Baukörpergröße



Variante 1B - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 1B - EG BGF + Baukörpergröße



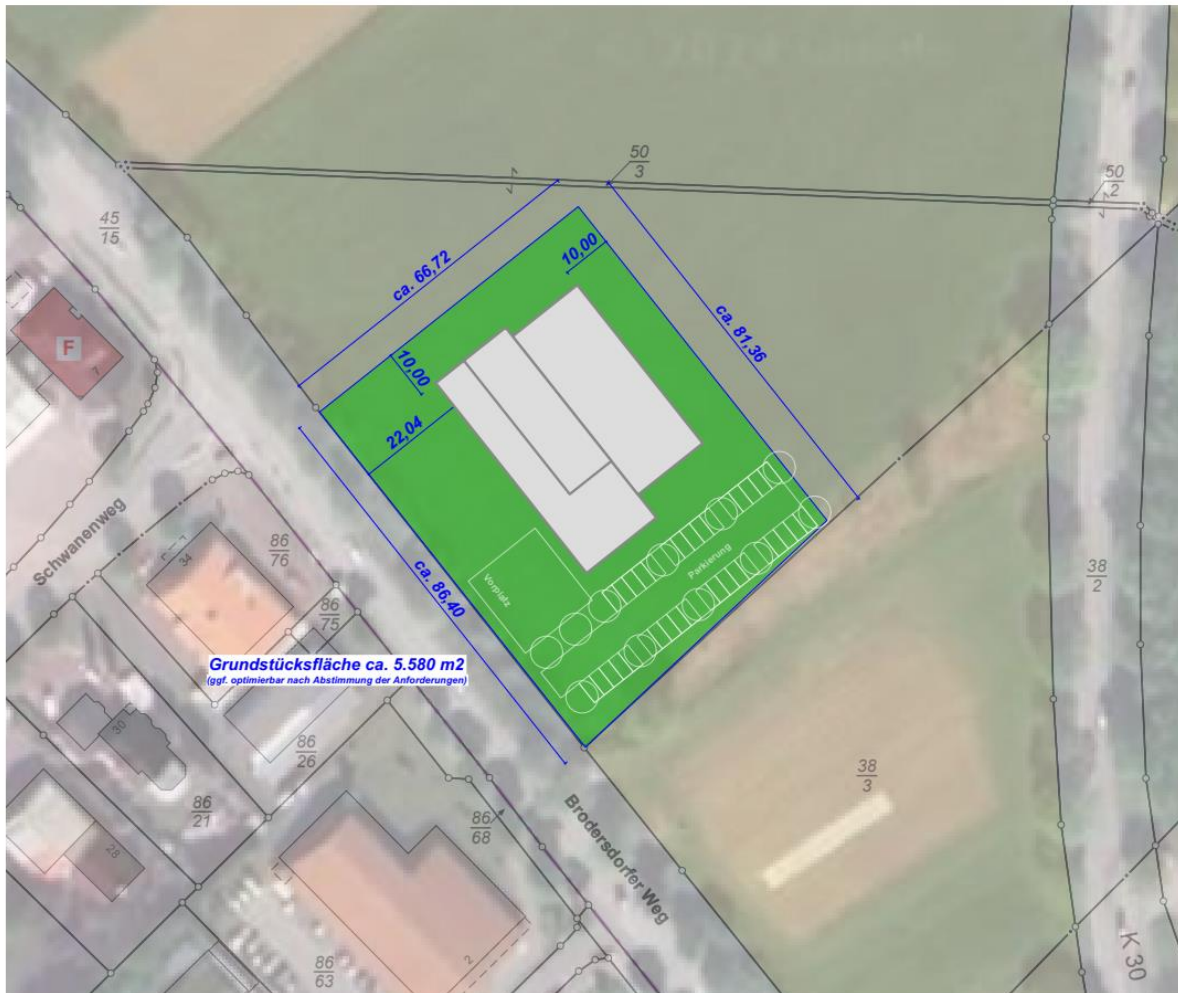
Beispielhafte Darstellung der Variante 1B

Lage	"Grüne Wiese" (Standort B)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 250 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	660 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	285 m ² *
	Erdgeschoss	1.465 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.495 m² (BGF a)
		2.780m ² (*s.o.)

VARIANTE 1B (250 m² WF) GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (1:1000)



Beispielhafte Darstellung der Variante 1B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
250 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Grundstücksfläche grob abgeschätzt ca. 5.580 m²

Fläche optimierbar, nach Abstimmung der Anforderungen:

- Stellplatzbedarf
- Außen-/Liegebereich für Hallenbad
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Anforderungen für Wegeverbindungen (Sporthalle?)
- Ggf. Gebäude für Wärmeenergieerzeugung erforderl.

VARIANTE 2B

NEUBAU AUF DER „GRÜNEN WIESE“
SPORTBECKEN 25,00 m x 12,50 m

VARIANTE 2B (312,5 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 2B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
312,5 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	688 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	350 m ² *
	Erdgeschoss	1.556 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.594 m² (BGF a)
		2.964 m ² (*s.o.)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > alle wesentlichen Funktionsbereiche im EG
- > Untergeschoß mit Technikbereich
- > Parkplatzsituation nur exemplarisch dargestellt)

VARIANTE 2B (312,5 m² WF) UNTERGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 2B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
312,5 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	688 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	350 m ² *
	Erdgeschoss	1.556 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.594 m² (BGF a)
		2.964 m ² (*s.o.)

VARIANTE 2B (312,5 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 2B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
312,5 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	688 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	350 m ² *
	Erdgeschoss	1.556 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.594 m² (BGF a)
		2.964 m ² (*s.o.)

VARIANTE 2B (312,5 m² WF) ERDGESCHOSS (M: 1:200)



Beispielhafte Darstellung der Variante 2B

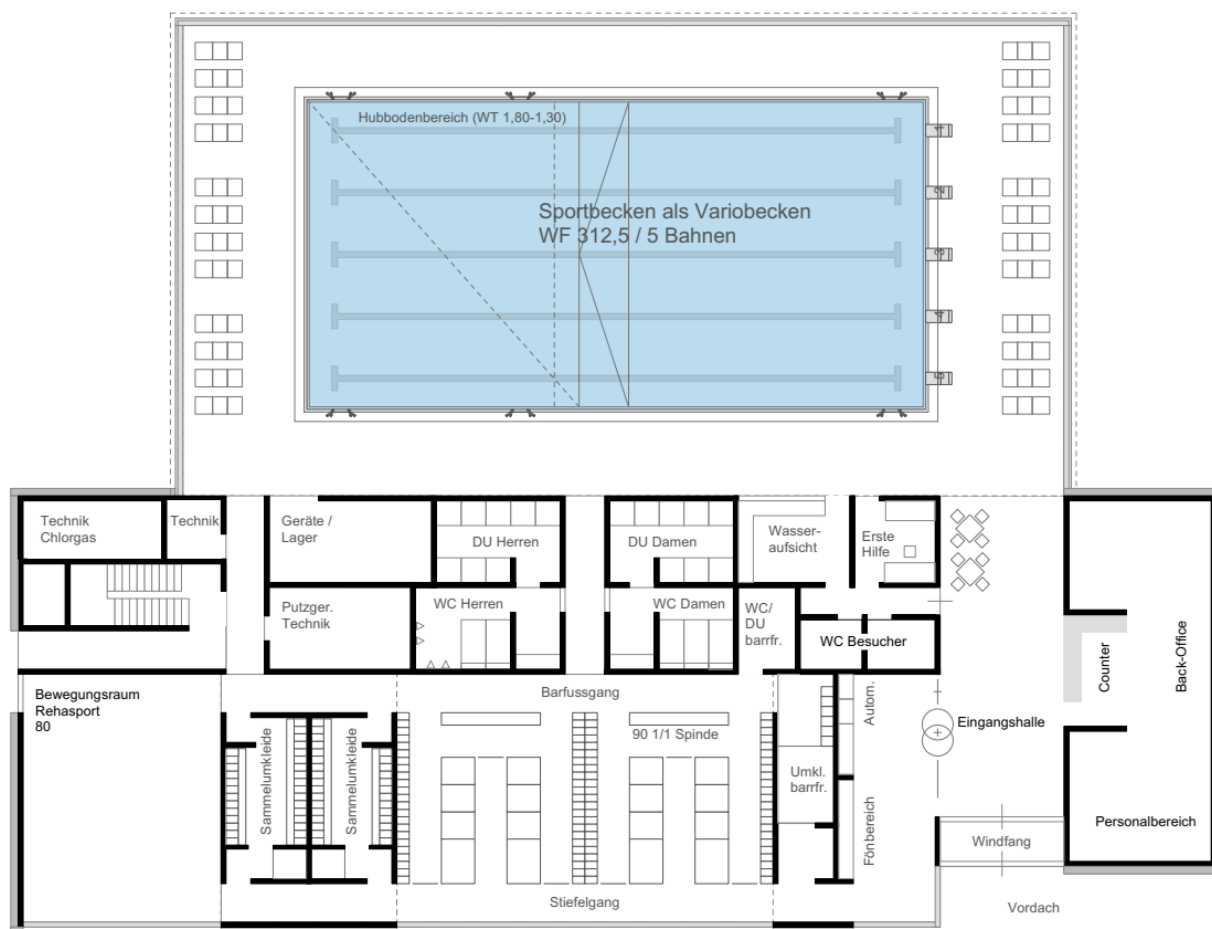
Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
312,5 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

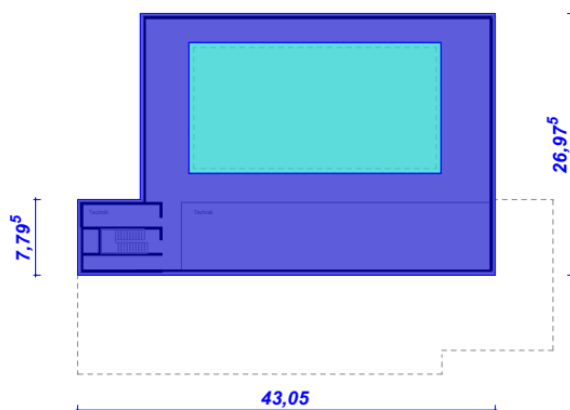
BGF	Untergeschoss	688 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	350 m ² *
	Erdgeschoss	1.556 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.594 m² (BGF a)
		2.964 m ² (*s.o.)



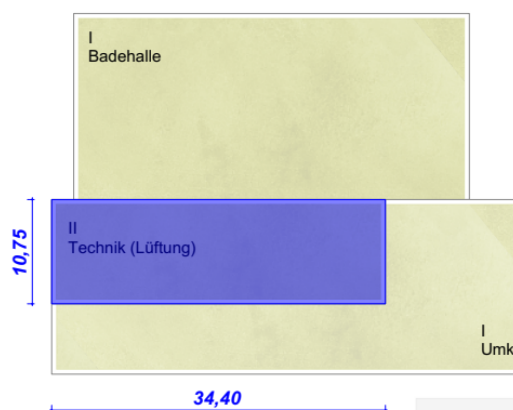
VARIANTE 2B (312,5 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE



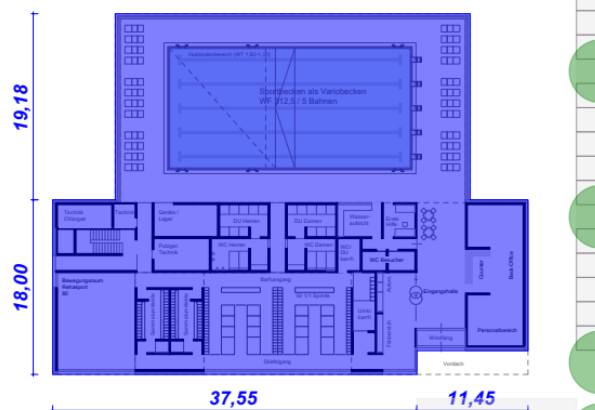
Variante 2B - UG BGF + Baukörpergröße



Variante 2B - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 2B - EG BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 2B

Lage	"Grüne Wiese" (Standort B)
Aufgabe	Daseinsvorsorge
Angebot	Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden) Startblöcke 312,5 m ² WF Bewegungsraum 80 m ² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	688 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	350 m ² *
	Erdgeschoss	1.556 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.594 m² (BGF α)
		2.964 m ² (*s.o.)

VARIANTE 2B (312,5 m² WF) GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (1:1000)



Beispielhafte Darstellung der Variante 2B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen mit Teil-Hubboden)
Startblöcke
312,5 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Grundstücksfläche grob abgeschätzt ca. 5.580 m²

Fläche optimierbar, nach Abstimmung der Anforderungen:

- Stellplatzbedarf
- Außen-/Liegebereich für Hallenbad
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Anforderungen für Wegeverbindungen (Sporthalle?)
- Ggf. Gebäude für Wärmeenergieerzeugung erforderl.

VARIANTE 3B

NEUBAU AUF DER „GRÜNE WIESE“

SPORTBECKEN 25,00 m x 10,00 m

KURSBECKEN 12,50 m x 8,00 m

VARIANTE 3B (350 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 3B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	830 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	406 m ² *
	Erdgeschoss	1.725 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.925 m² (BGF a)
		3.331 m ² (*s.o.)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > alle wesentlichen Funktionsbereiche im EG
- > Untergeschoß mit Technikbereich
- > Parkplatzsituation nur exemplarisch dargestellt)

VARIANTE 3B (350 m² WF) UNTERGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 3B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	830 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	406 m ² *
	Erdgeschoss	1.725 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
	Summe	2.925 m² (BGF a)
		3.331 m ² (*s.o.)

VARIANTE 3B (350 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 3B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	830 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	406 m ² *
	Erdgeschoss	1.725 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.925 m² (BGF a)
		3.331 m ² (*s.o.)

VARIANTE 3B (350 m² WF) ERDGESCHOSS (M: 1:200)



Beispielhafte Darstellung der Variante 3B

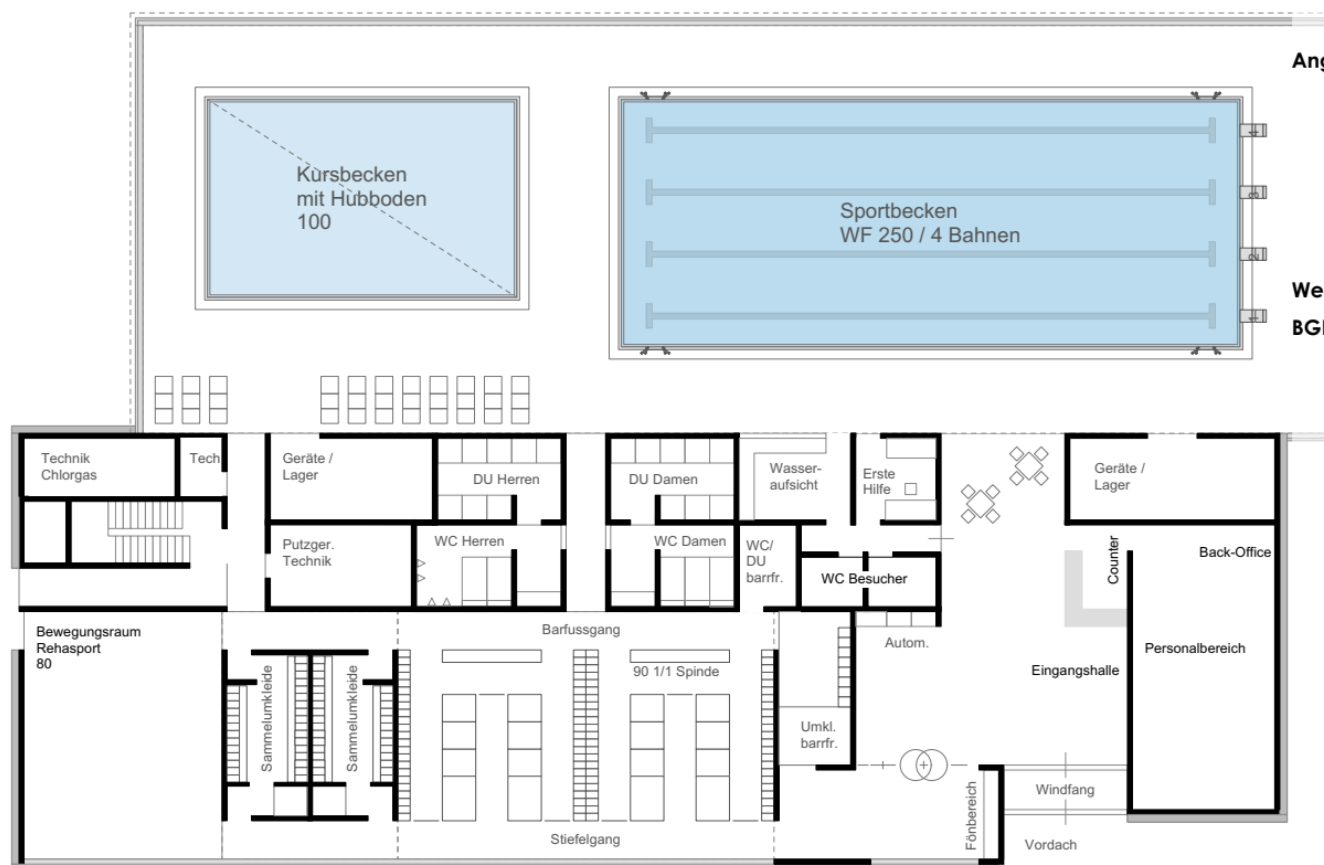
Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

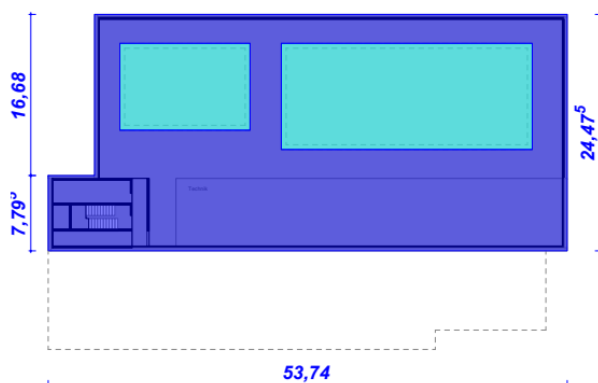
BGF Untergeschoss 830 m²
(+ Bereich unter Becken) 406 m² *
Erdgeschoss 1.725 m²
Dachgeschoss (Lüftung) 370 m²
Summe **2.925 m² (BGF a)**
3.331 m² (*s.o.)



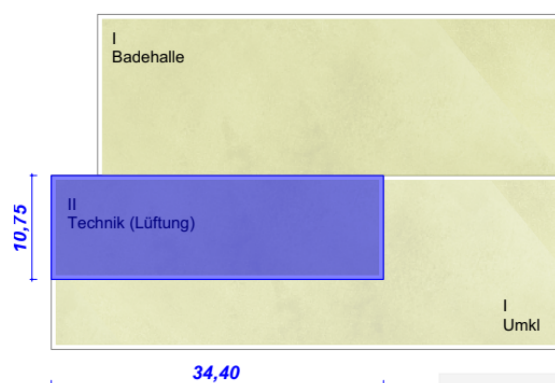
VARIANTE 3B (350 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE



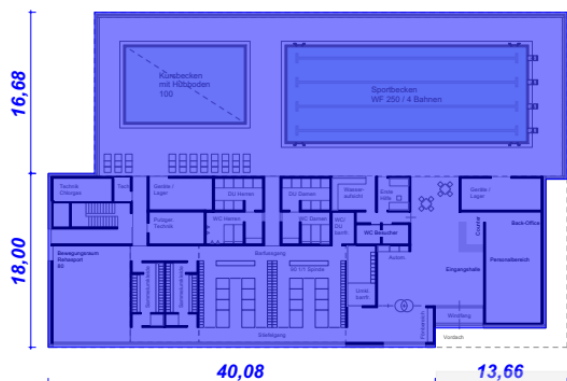
Variante 3B - UG BGF + Baukörpergröße



Variante 3B - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 3B - EG BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 3B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

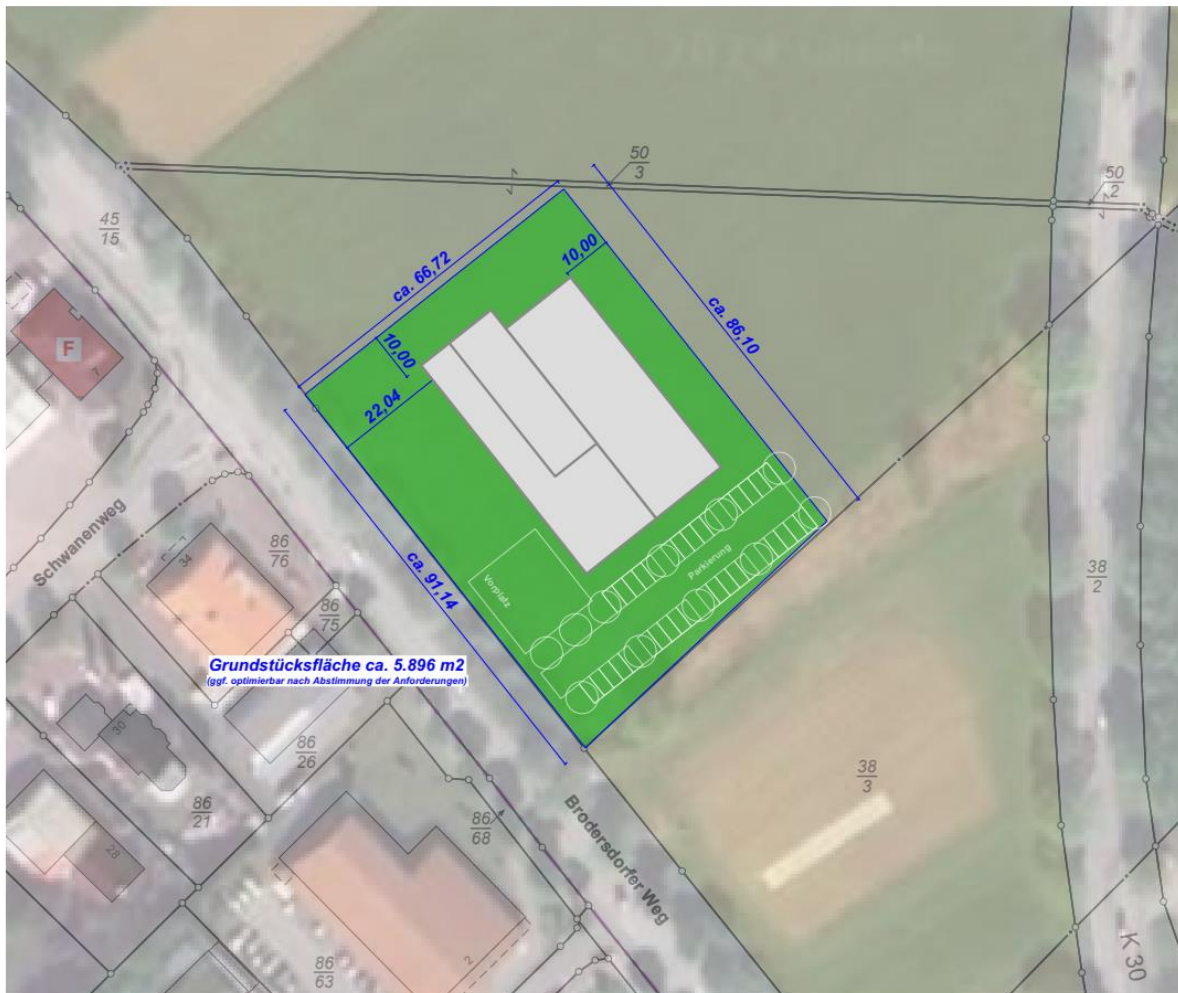
Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	830 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	406 m ² *
	Erdgeschoss	1.725 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
	Summe	2.925 m² (BGF a)
		3.331 m ² (*s.o.)

VARIANTE 3B (350 m² WF) GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (1:1000)



Beispielhafte Darstellung der Variante 3B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Kursbecken mit Hubboden, 100 m² WF
Bewegungsraum 80 m² für Rehasport

Grundstücksfläche grob abgeschätzt ca. 5.896 m²

Fläche optimierbar, nach Abstimmung der Anforderungen:

- Stellplatzbedarf
- Außen-/Liegebereich für Hallenbad
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Anforderungen für Wegeverbindungen (Sporthalle?)
- Ggf. Gebäude für Wärmeenergieerzeugung erforderl.

VARIANTE 4B

NEUBAU AUF DER „GRÜNE WIESE“
SPORTBECKEN 25,00 m x 10,00 m
VARIIOBECKEN 15,00 m x 10,00 m

VARIANTE 4B (400 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 4B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Tourismus

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	892 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	460 m ² *
	Erdgeschoss	1.746 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	377 m ²
Summe		3.015 m² (BGF a)
		3.475 m ² (*s.o.)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > alle wesentlichen Funktionsbereiche im EG
- > Untergeschoß mit Technikbereich
- > Parkplatzsituation nur exemplarisch dargestellt

VARIANTE 4B (400 m² WF) UNTERGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 4B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Tourismus

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	892 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	460 m ² *
	Erdgeschoss	1.746 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	377 m ²
Summe		3.015 m² (BGF a)
		3.475 m ² (*s.o.)

VARIANTE 4B (400 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 4B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Tourismus

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	892 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	460 m ² *
	Erdgeschoss	1.746 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	377 m ²
Summe		3.015 m² (BGF a)
		3.475 m ² (*s.o.)

VARIANTE 4B (400 m² WF) ERDGESCHOSS (M: 1:200)

Beispielhafte Darstellung der Variante 4B

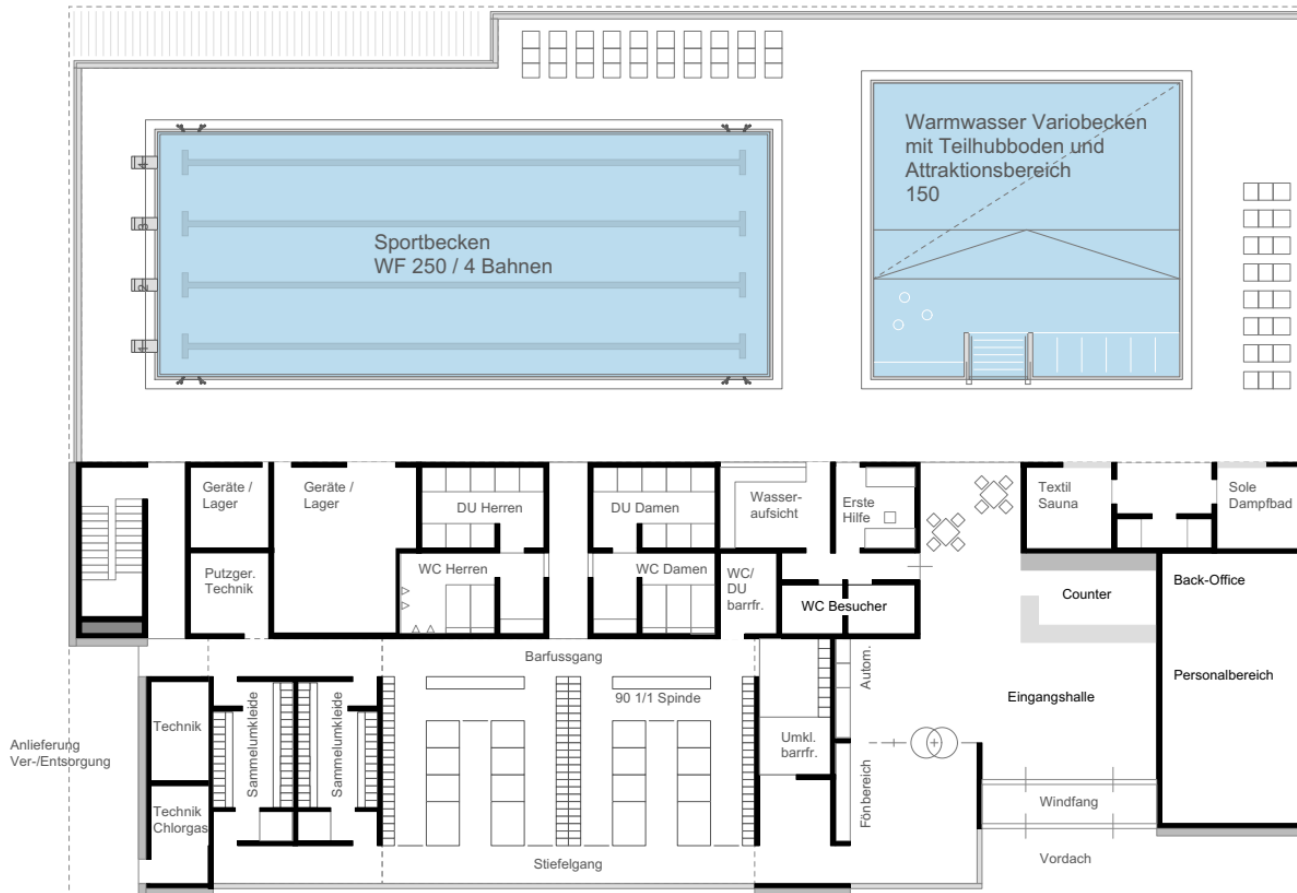
Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge + Tourismus

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

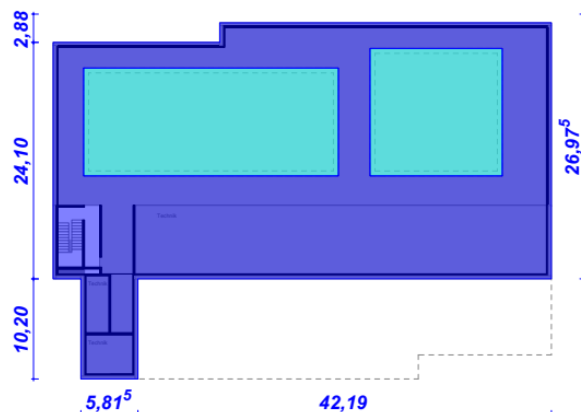
BGF	Untergeschoss	892 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	460 m ² *
	Erdgeschoss	1.746 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	377 m ²
Summe		3.015 m² (BGF a)
		3.475 m ² (*s.o.)



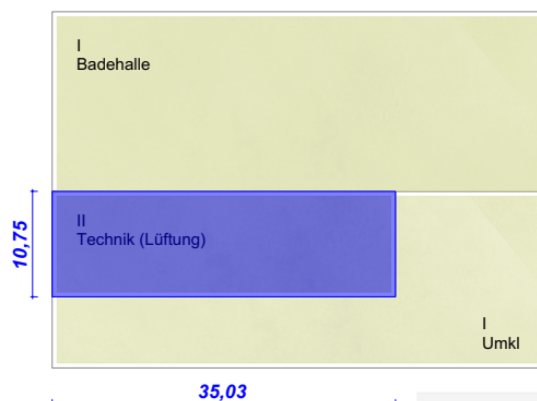
VARIANTE 4B (400 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE



Variante 4B - UG BGF + Baukörpergröße



Variante 4B - DA BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 4B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

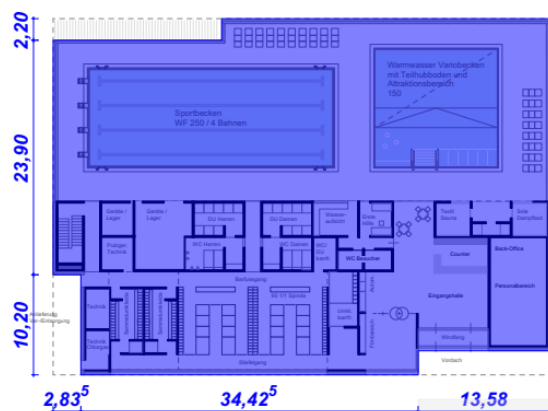
Aufgabe Daseinsvorsorge + Tourismus

Angebot Sportbecken (4 Bahnen)
Startblöcke, 250 m² WF
Warmwasser Variobecken mit Hubboden,
150 m² WF mit Attraktionsangebot
Textilsauna, Soledampfbad

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	892 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	460 m ² *
	Erdgeschoss	1.746 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	377 m ²
Summe		3.015 m² (BGF a)
		3.475 m ² (*s.o.)

Variante 4B - EG BGF + Baukörpergröße



- Stellplatzbedarf
- Außen-/Liegebereich für Hallenbad
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Anforderungen für Wegeverbindungen (Sporthalle?)
- Ggf. Gebäude für Wärmeenergieerzeugung erforderl.

VARIANTE 5B

NEUBAU AUF DER „GRÜNE WIESE“
SPORTBECKEN 25,00 m x 12,50 m
KURSBECKEN 12,50 m x 8,00 m

VARIANTE 5B (412,5 m² WF) DACHAUFSICHT



Beispielhafte Darstellung der Variante 5B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² WF

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	835 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	470m ² *
	Erdgeschoss	1.660 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.865 m² (BGF a) 3.335m ² (*s.o.)

Bewertung der Machbarkeit

- > Programm auf dem Grundstück verortbar
- > Realisierbar innerhalb der Grundstücksgrenzen
- > alle wesentlichen Funktionsbereiche im EG
- > Untergeschoß mit Technikbereich
- > Parkplatzsituation nur exemplarisch dargestellt

VARIANTE 5B (412,5 m² WF) UNTERGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 5B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² WF

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	835 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	470m ² *
	Erdgeschoss	1.660 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.865 m² (BGF a)
		3.335m ² (*s.o.)

VARIANTE 5B (412,5 m² WF) ERDGESCHOSS SCHEMATISCH



Beispielhafte Darstellung der Variante 5B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² WF

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	835 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	470m ² *
	Erdgeschoss	1.660 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.865 m² (BGF a)
		3.335m ² (*s.o.)

VARIANTE 5B (412,5 m² WF) ERDGESCHOSS (M: 1:200)



Beispielhafte Darstellung der Variante 5B

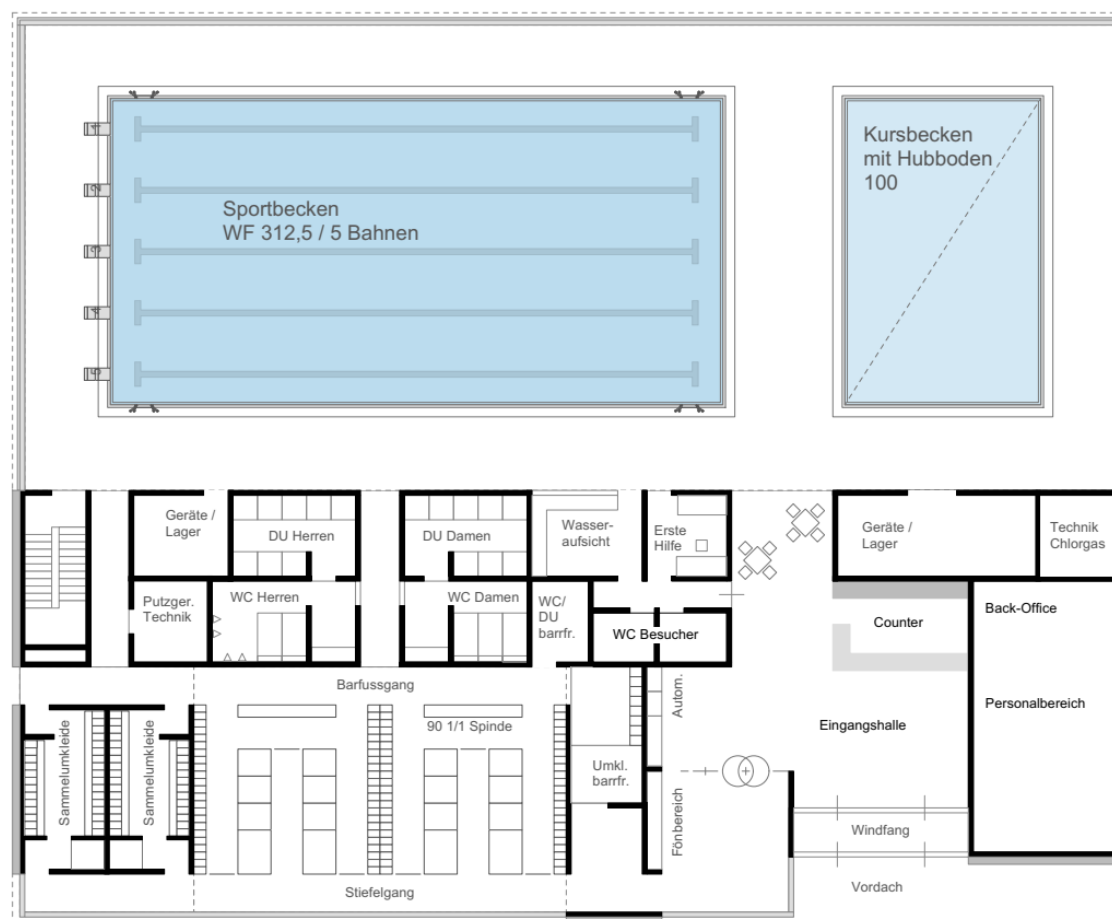
Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² WF

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

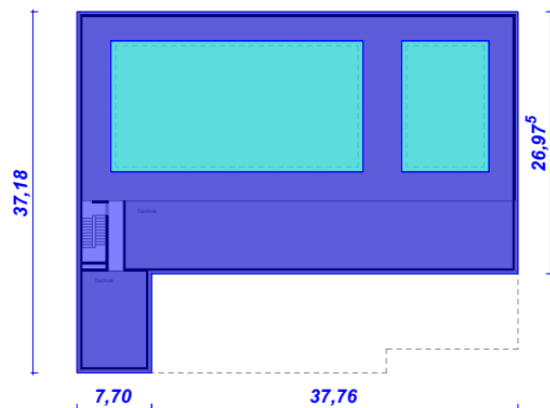
BGF	Untergeschoss	835 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	470m ² *
	Erdgeschoss	1.660 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.865 m² (BGF a)
		3.335m ² (*s.o.)



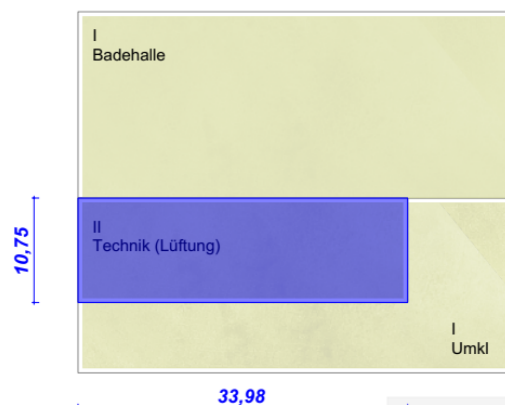
VARIANTE 5B (412,5 m² WF) BGF UND BAUKÖRPERGRÖSSE



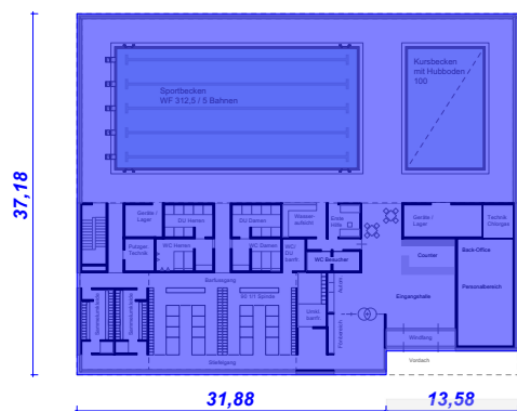
Variante 5B - UG BGF + Baukörpergröße



Variante 5B - DA BGF + Baukörpergröße



Variante 5B - EG BGF + Baukörpergröße



Beispielhafte Darstellung der Variante 5B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² WF

Wesentliche Kennwerte grob abgeschätzt

BGF	Untergeschoss	835 m ²
	(+ Bereich unter Becken)	470m ² *
	Erdgeschoss	1.660 m ²
	Dachgeschoss (Lüftung)	370 m ²
Summe		2.865 m² (BGF a)
		3.335m ² (*s.o.)

VARIANTE 5B (412,5 m² WF) GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (1:1000)



Beispielhafte Darstellung der Variante 5B

Lage "Grüne Wiese" (Standort B)

Aufgabe Daseinsvorsorge

Angebot Sportbecken (5 Bahnen)
Startblöcke, 312,50 m² WF
Kursbecken mit Hubboden,
100 m² WF

Grundstücksfläche grob abgeschätzt ca. 5.560 m²

Fläche optimierbar, nach Abstimmung der Anforderungen:

- Stellplatzbedarf
- Außen-/Liegebereich für Hallenbad
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Anforderungen für Wegeverbindungen (Sporthalle?)
- Ggf. Gebäude für Wärmeenergieerzeugung erforderl.

BESUCHSPROGNOSE

BESUCHSPROGNOSE

VORBEMERKUNG

Die Bestimmung der Besuchspotenziale erfolgt für ein betriebstypisches Jahr für die projektierten Varianten für ein neues Schwimmbadangebot in Laboe.

Dabei wird unterschieden zwischen den Varianten 1A, 2A, 3A, 4A und 5A (A = Schwimmbad am Bestandsstandort) und den Varianten 1B, 2B, 3B, 4B und 5B (B = Schwimmbad auf der „Grünen Wiese“). Konzeptionell unterscheiden sich die jeweiligen Varianten untereinander nicht (Var. 1A konzeptionell gleich zu Variante 1B usw.).

Die Prognose basiert auf den im Rahmen der Einzugsgebietsanalyse ermittelten Nachfragepotenzialen sowie aus den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse.

Die Aktivierungsansätze beruhen auf repräsentativen Marktuntersuchungen der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen, dem Deutschen Saunabund sowie den Marktkennntnissen von PROFUND Consult.

Der Einschätzung der Auslastung liegt eine tendenziell konservative Herangehensweise zugrunde, d. h. die Besuchszahlen in den nachfolgenden Tabellen orientieren sich eher am mittleren, hinsichtlich der erzielbaren Auslastung realistischen Niveau.

Dabei sind folgende Ansätze eingeflossen:

Badebereich Abschöpfungsrate:

- Laut der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen existieren in Deutschland rd. 2.200 Indoor-Wasserfreizeitanlagen (Hallen-, Freizeit- und Thermalbäder), die auch ein Sportbecken besitzen.
- Im Durchschnitt werden diese Bäder von rd. 75.000 Individualgästen p.a. aufgesucht (ohne Berücksichtigung Schul- und Vereinsnutzungen sowie Sauna (diese werden separat kalkuliert)).
- Insgesamt ergibt sich somit ein Potenzial von rd. 165 Millionen Besuchen durch Individualgäste in den Badbereichen in Bädern in Deutschland, die ein Sportbecken besitzen.

BESUCHSPROGNOSE VORBEMERKUNG

- Im Folgenden wird mit einer **Abschöpfungsrate von 2,0 Individualbesuchen pro Einwohner gerechnet** (ergibt sich aus 75.000 Individualgästen pro Bad * 2.200 Bäder in Deutschland / 84,4 Mio. Einwohner in Deutschland).
- Zusätzlich zu den Individualbesuchen kommen noch die Besuche durch Schulen und Vereine hinzu, welche in der o.g. Abschöpfungsrate nicht berücksichtigt sind.
- Zur Plausibilisierung dieser Rechnung kann eine Analyse des Institutes für Demoskopie Allensbach herangezogen werden, in der berechnet wurde, dass 73 % der Gesamtbevölkerung zu den Besuchen eines sportorientierten Bades gehören. Dieser Anteil besucht im Durchschnitt dreimal pro Jahr eine solche Anlage. Daraus würde sich also ein Gesamtpotenzial von rd. 181 Mio. Schwimmern ergeben.

Marktanteil:

- Der erzielbare Marktanteil (prozentuale Anteil an den erzielbaren Besuchen aus dem Gesamt-Besuchspotenzial der Region) wird maßgeblich beeinflusst durch Anzahl, Anfahrtszeit, Angebotsstruktur, Attraktivität und Marketing sowie die Besuchsfrequenz der Konkurrenzanlagen.

Nachfolgend werden zunächst aus den Bestandsdaten die Abschöpfungsquoten und Marktanteile für die ehemalige MWSH abgeleitet.

Anschließend werden die Besuchspotenziale für die fünf unterschiedlichen Konzeptvarianten ermittelt, zunächst für den Bestandsstandort dann für die Standortoption „Grüne Wiese“.

BESUCHSPROGNOSE

IST-BESUCHSSTRUKTUR (EHM. MWSH)

Meerwasserschwimmhalle Laboe - IST-Besuchsstruktur (Badbereich)					
Gästepotenzial Einwohner					
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrage	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Laboe	5.500	200%	11.000	70,0%	7.700
Rest Zone A	17.300	200%	34.600	35,0%	12.100
B	281.100	200%	562.200	2,0%	11.200
A-B	303.900	200%	607.800	5,1%	31.000
C	295.500	200%	591.000	0,1%	300
Gesamt	599.400	200%	1.198.800	2,6%	31.300

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	46.200	25,0%	1,0	11.550	25,0%	2.900
Gesamt	645.600			1.210.350		34.200

Gästepotenzial Schulen + Vereine (Schätzung auf Basis der Einwohnerdaten)	15.000
---	--------

Besuche (Individualbesuche + Schulen und Vereine)	49.200
---	--------

Gesamt (Badbereich + Sauna)	52.100
-----------------------------	--------

- Die Tabelle stellt die Ist-Besuchsstruktur der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle in Laboe auf Basis von Erfahrungswerten der PROFUND Consult GmbH dar. Grundlage bilden der Durchschnitt der Besuchszahlen der Jahre 2014 bis 2018.
- Im Jahr 2018 hatte die Meerwasserschwimmhalle mit lediglich rd. 26.000 Gästen p.a. das geringste Besuchsvolumen. Dennoch werden auch die besucherstärkeren Jahre davor berücksichtigt, da sie

einen Hinweis auf das grundsätzlich aktivierbare Potenzial geben.

- Die hier dargestellten Berechnungen bilden die Grundlage für die nachfolgend durchgeführten Besuchsprognosen.
- Es wird davon ausgegangen, dass in der Gemeinde Laboe ein Marktanteil von rd. 70 % erreicht wurde. Die restlichen 30 % verteilten sich auf anderen Anlagen im Wettbewerbsumfeld. Gründe hierfür können fehlenden Angebote bzw. andere Präferenzen sein.
- Für die restliche Zone A wird noch von einem Marktanteil von rd. 35 % ausgegangen. Die meisten potenziellen Besucher aus dieser Zone sind aufgrund des heterogenen Wettbewerbsumfeldes bereits auf andere Bäder ausgewichen.
- Für die Zonen B und C wird aufgrund des verringerten Angebotes in der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle von nur noch sehr geringen Marktanteilen ausgegangen.
- Ein nicht unwesentliches Potenzial stellten noch Touristen dar, aufgrund der Lage der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle in einer touristisch relevanten Region.

BESUCHSPROGNOSE

VARIANTE 1A (250 M² WASSERFLÄCHE)

Schwimmbadangebot Laboe - Variante 1a (Bestandsstandort)					
Gästepotenzial Einwohner					
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Laboe	5.500	200%	11.000	50,0%	5.500
Rest Zone A	17.300	200%	34.600	20,0%	6.900
B	281.100	200%	562.200	0,5%	2.800
A-B	303.900	200%	607.800	2,5%	15.200
C	295.500	200%	591.000	0,0%	0
Gesamt	599.400	200%	1.198.800	1,3%	15.200

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	46.200	25,0%	1,0	11.550	5,0%	600
Gesamt	645.600			1.210.350		15.800

Gästepotenzial Schulen + Vereine	15.000
Bewegungsraum	1.500

Besuche (Individualbesuche + Schulen und Vereine)	32.300
--	---------------

- Für die Variante 1a geht PROFUND Consult von einem jährlichen Besuchsaufkommen von rd. 30.800 Gästen aus. Dabei steht das neue Schwimmbad am derzeitigen gelernten Badstandort in Laboe und bietet seinen Gästen ein Sportbecken mit 25m Länge und vier Bahnen.
- Im Vergleich zur ehemaligen MWSH verringert sich das Aufkommen um mehr als 20.000 Gäste p.a., allerdings muss berücksichtigt werden, dass bei der Variante 1 auch ein deutlich geringeres Angebot zur Verfügung steht.
- Nahezu alle Gäste, welche als primäres Besuchsmotiv Erholung, Spaß und Wellness haben, werden andere

Wettbewerbsanlagen aufsuchen, da das neue Bad in der Variante 1 für diese Zielgruppe keine Angebote bereit hält. Diese Abwanderung kann in einem geringen Umfang verhindert werden, wenn spezielle Eventtage angeboten werden (z.B. Warmbadetage, Familientage mit z.B. „Wibit“ Elementen etc.).

- Im hohem Umfang bleiben die sportlich orientierten Besuche sowie teilweise Kursgäste übrig.
- Dieses Potenzial wird sich jedoch hauptsächlich aus dem lokalen (bis 15 Min.) und maximal regionalen (bis 30 Min.) Einzugsgebiet rekrutieren. Darüber hinaus sind keine Gäste zu erwarten. In einem sehr geringen Umfang können auch sportlich orientierte touristische Gäste für das Bad akquiriert werden.
- Den Nutzergruppen der Schulen und Vereine wird beim neuen Bad eine erhöhte Priorität (gegenüber den Individualgästen) eingeräumt, so dass hier, gegenüber den Werten der ehemaligen MWSH, von keinen Verlusten ausgegangen wird. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur im lokalen Einzugsgebiet werden 15.000 Nutzungen durch diese Zielgruppe als realistisch angesehen.

Variante 1b (Schwimmbad am neuen Standort)

- Das Nutzungsvolumen im Bewegungsraum verringert sich (Erklärung diesbezüglich → siehe Variante 2b)

BESUCHSPROGNOSE

VARIANTE 2A (312,5 M² WASSERFLÄCHE)

Schwimmbadangebot Laboe - Variante 2a (Bestandsstandort)					
Gästepotenzial Einwohner					
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Laboe	5.500	200%	11.000	55,0%	6.100
Rest Zone A	17.300	200%	34.600	21,0%	7.300
B	281.100	200%	562.200	0,55%	3.100
A-B	303.900	200%	607.800	2,7%	16.500
C	295.500	200%	591.000	0,0%	0
Gesamt	599.400	200%	1.198.800	1,4%	16.500

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	46.200	25,0%	1,0	11.550	5,5%	600
Gesamt	645.600			1.210.350		17.100

Gästepotenzial Schulen + Vereine	15.000
Bewegungsraum	1.500

Besuche (Individualbesuche + Schulen und Vereine)	33.600
--	---------------

- Für die Variante 2a geht PROFUND Consult von einem jährlichen Besuchsaufkommen von rd. 32.100 Gästen aus. Dabei steht das neue Schwimmbad am derzeitigen gelernten Badstandort und bietet seinen Gästen ein Sportbecken mit 25m Länge und fünf Bahnen.
- Im Vergleich zur ehemaligen Meerwasserschwimmbadhalle verringert sich das Aufkommen um genau 20.000 Gäste p.a., allerdings muss berücksichtigt werden, dass bei der Variante 2 auch ein deutlich geringeres Angebot zur Verfügung steht.

- Prinzipiell gelten für die Variante 2 die gleichen Prämissen wie bei der Variante 1.
- Aufgrund des größeren Beckens (fünf statt vier Bahnen) ist während des Betriebs jedoch eine größere Flexibilität gewährleistet, die einen reibungsloseren Parallelbetrieb zwischen Individualgästen sowie Schulen und Vereinen ermöglicht.
- Prinzipiell könnten durch die zusätzliche Bahn auch die Öffnungszeiten für Individualgäste erweitert werden. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Varianten untereinander wird jedoch bei der Variante 2 von einer ähnlichen Öffnungszeit wie bei der Variante 1 ausgegangen.

Variante 2b (Schwimmbad am neuen Standort)

- Wie bei der Variante 1b, verringert sich das Nutzungsvolumen im Bewegungsraum, da davon ausgegangen wird, dass ein Bewegungs-/Multi-funktionsraum am Bestandsstandort attraktiver und somit einfacher zu vermieten ist (z.B. bei Events).
- Ansonsten werden keine Unterschiede bei der Variante 2b gegenüber der Variante 2a erwartet.

BESUCHSPROGNOSE

VARIANTE 3A (350 M² WASSERFLÄCHE)

Schwimmbadangebot Laboe - Variante 3a (Bestandsstandort)					
Gästepotenzial Einwohner					
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Laboe	5.500	200%	11.000	62,5%	6.900
Rest Zone A	17.300	200%	34.600	25,0%	8.700
B	281.100	200%	562.200	0,65%	3.700
A-B	303.900	200%	607.800	3,2%	19.300
C	295.500	200%	591.000	0,0%	0
Gesamt	599.400	200%	1.198.800	1,6%	19.300

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	46.200	25,0%	1,0	11.550	6,5%	800
Gesamt	645.600			1.210.350		20.100

Gästepotenzial Schulen + Vereine	15.000
Bewegungsraum	1.500

Besuche (Individualbesuche + Schulen und Vereine)	36.600
--	---------------

- Für die Variante 3a geht PROFUND Consult von einem jährlichen Besuchsaufkommen von rd. 35.100 Gästen aus. Dabei steht das neue Schwimmbad am derzeitigen gelernten Badstandort in Laboe und bietet seinen Gästen ein Sportbecken mit 25m Länge und vier Bahnen sowie ein Lehrschwimmbecken (mit Hubboden) mit 100 m² Wasserfläche.
- Im Vergleich zur ehemaligen Meerwasserschwimmbadhalle verringert sich das Aufkommen um rd. 17.000 Gäste p.a., allerdings muss berücksichtigt werden,

dass bei der Variante 3 auch ein deutlich geringeres Angebot zur Verfügung steht.

- Auch bei der Variante 3 gelten ähnliche Prämissen wie bei den Varianten 1 und 2.
- Die Reduzierung des Sportbeckens auf nun wieder vier Bahnen verringert zwar die Flexibilität dieses Beckens während des Betriebs, dafür wird jedoch ein Lehrschwimm-/Kursbecken realisiert, wodurch das Bad deutlich an Attraktivität gewinnt.
- Durch dieses neue Kursbecken können potenzielle Kursgäste von den sportlichen Schwimmern getrennt werden, so dass es zu keinen Nutzungskonflikten mehr kommt.

Variante 3b (Schwimmbad am neuen Standort)

- Wie bei den Varianten 1b und 2b, verringert sich das Nutzungsvolumen im Bewegungsraum, da davon ausgegangen wird, dass ein Bewegungs-/Multi-funktionsraum am Bestandsstandort attraktiver und somit einfacher zu vermieten ist (z.B. bei Events).
- Ansonsten werden keine Unterschiede bei der Variante 3b gegenüber der Variante 3a erwartet.

BESUCHSPROGNOSE

VARIANTE 4A (400 M² WASSERFLÄCHE)

Schwimmbadangebot Laboe - Variante 4a (Bestandsstandort)					
Gästepotenzial Einwohner					
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Laboe	5.500	200%	11.000	70,0%	7.700
Rest Zone A	17.300	200%	34.600	30,0%	10.400
B	281.100	200%	562.200	1,50%	8.400
A-B	303.900	200%	607.800	4,4%	26.500
C	295.500	200%	591.000	0,1%	600
Gesamt	599.400	200%	1.198.800	2,3%	27.100

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	46.200	25,0%	1,0	11.550	15,0%	1.700
Gesamt	645.600			1.210.350		28.800

Gästepotenzial Schulen + Vereine	15.000
----------------------------------	--------

Besuche (Individualbesuche + Schulen und Vereine)	43.800
--	---------------

- Für die Variante 4a geht PROFUND Consult von einem jährlichen Besuchsaufkommen von rd. 43.800 Gästen aus. Dabei steht das neue Schwimmbad am derzeitig gelernten Badstandort in Laboe und bietet seinen Gästen ein Sportbecken mit 25m Länge und vier Bahnen, ein Warmwasser-Variobecken (mit Hubboden, Sprudeldüsen, Rückenschwallern und Massageliegen) mit 150 m² Wasserfläche sowie eine Textilsauna und ein Sole-Dampfbad.
- Diese Variante hat neben den Einwohnern auch die Touristen vor Ort als Zielgruppe.

- Im Vergleich zur ehemaligen MWSH verringert sich das Aufkommen um weniger als 10.000 Gäste p.a. PROFUND Consult geht aus Vorsichtsgründen davon aus, dass das alte Besuchsniveau (zwischen 2013 und 2016) nur bei optimistischer Betrachtungsweise erreicht werden kann.
- Gründe hierfür sind die starke Konkurrenz zu anderen Bädern in der Region (insbesondere zum „neuen“ Hörnbad) sowie der bereits rückläufige Trend der Besuchszahlen in der ehemaligen Meerwasser-schwimmbad in Laboe (zwischen 2016 und 2018).
- Darüber hinaus gibt es in der neuen Schwimmbad in der Variante 4 kein Meerwasser sowie keine Rutsche.
- Dennoch präsentiert sich das neue Bad in der Variante 4 als attraktives Produkt mit einer möglichst breiten Zielgruppenansprache. Mit den neuen Angeboten grenzt es sich auch so gut es geht vom Hörnbad ab.
- Neben den Zielgruppen der sportlich orientierten Schwimmer sowie Kursgäste, können nun in einem kleinen Umfang auch wellness- und erholungssuchende Gäste (auch Touristen) angesprochen werden.

Variante 4b (Schwimmbad am neuen Standort)

- Da der neue Standort eine geringere touristische Attraktivität aufweist, wird mit weniger touristischen Gästen bei der Variante 4b kalkuliert.

BESUCHSPROGNOSE

VARIANTE 5A (412,5 M² WASSERFLÄCHE)

Schwimmbadangebot Laboe - Variante 5a (Bestandsstandort)					
Gästepotenzial Einwohner					
Zone	Anzahl Nachfrager	Abschöpfungsrate	Potenzial	Marktanteil	Besuche
Laboe	5.500	200%	11.000	67,5%	7.400
Rest Zone A	17.300	200%	34.600	26,0%	9.000
B	281.100	200%	562.200	0,70%	3.900
A-B	303.900	200%	607.800	3,3%	20.300
C	295.500	200%	591.000	0,0%	0
Gesamt	599.400	200%	1.198.800	1,7%	20.300

Gästepotenzial Touristen (Zusatzpotenzial)						
Zone	Anzahl Nachfrager	Akt.Quotient	Häufigkeit	Potenzial	Marktanteil	Besuche
A	46.200	25,0%	1,0	11.550	7,0%	800
Gesamt	645.600			1.210.350		21.100

Gästepotenzial Schulen + Vereine	15.000
----------------------------------	--------

Besuche (Individualbesuche + Schulen und Vereine)	36.100
--	---------------

- Für die Variante 5a geht PROFUND Consult von einem jährlichen Besuchsaufkommen von rd. 36.100 Gästen aus. Dabei steht das neue Schwimmbad am derzeitigen gelernten Badstandort in Laboe und bietet seinen Gästen ein Sportbecken mit 25m Länge und fünf Bahnen sowie ein Lehrschwimmbecken (mit Hubboden) mit 100 m² Wasserfläche.
- Im Vergleich zur ehemaligen Meerwasserschwimmhalle verringert sich das Aufkommen um rd. 16.000 Gäste p.a., allerdings muss berücksichtigt werden,

dass bei der Variante 5 auch ein deutlich geringeres Angebot zur Verfügung steht.

- Angebotsseitig ist die Variante 5 mit der Variante 3 zu vergleichen. Einziger Unterschied ist, dass bei der Variante 5 das Sportbecken fünf statt vier Bahnen hat.
- Es wird, aufgrund der größeren Flexibilität wegen der einen zusätzlichen Schwimmbahn, von einer leichten Steigerung des Besuchsvolumen (im Vergleich zur Variante 3) ausgegangen.
- Die zusätzliche Bahn als auch das Lehrschwimm-/Kursbecken erhöhen die Flexibilität der Anlage während des Betriebes.

Variante 5b (Schwimmbad am neuen Standort)

- Bei der Variante 5b (Schwimmbad am neuen Standort) werden, im Vergleich zur Variante 5a (Schwimmbad am Bestandsstandort), keine Veränderungen bei der Nutzungsintensität erwartet.
- Ein Bewegungsraum ist bei dieser Variante nicht vorgesehen.

BESUCHSPROGNOSE

ZWISCHENFAZIT VAR. A BESTANDSSTANDORT

	Status Quo (Ø 2014 bis 2018)	Variante 1a (250 m² WF)	Variante 2a (313 m² WF)	Variante 3a (350 m² WF)	Variante 4a (400 m² WF)	Variante 5a (413 m² WF)
Individualbe- suche Bad (Einwohner)	31.300	15.200	16.500	19.300	27.100	20.300
Individualbe- suche Bad (Touristen)	2.900	600	600	800	1.700	800
Bewegungs- raum	./.	1.500	1.500	1.500	./.	./.
Schulen und Vereine	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Gesamt- besuche	52.100* (mit Sauna)	32.300	33.600	36.600	43.800	36.100

- Das höchste Besuchsvolumen für den Neubau einer Schwimmhalle in Laboe (am Bestandsstandort) wird bei Realisierung der Variante 4a erwartet, da diese das breiteste Angebot und somit die breiteste Zielgruppenansprache ermöglicht (Daseinsvorsorge und touristisch).
- Bei allen anderen Varianten sind die Unterschiede bei den prognostizierten Besuchen weniger stark ausgeprägt, da sich das Angebot auch nicht so stark unterscheidet (Daseinsvorsorge).
- Das Besuchsvolumen der Meerwasserschwimmhalle aus den Jahren 2014-2018 wird bei keiner Variante erreicht (da die Sauna entfällt und das Wettbewerbsumfeld mit dem Freizeitbad Kiel-Hörn ausgebaut wurde).

BESUCHSPROGNOSE

ZWISCHENFAZIT VAR. B NEUER STANDORT

	Status Quo (ø 2014 bis 2018)	Variante 1b (250 m² WF)	Variante 2b (313 m² WF)	Variante 3b (350 m² WF)	Variante 4b (400 m² WF)	Variante 5b (413 m² WF)
Individualbe- suche Bad (Einwohner)	31.300	15.200	16.500	19.300	27.100	20.300
Individualbe- suche Bad (Touristen)	2.900	600	600	800	1.200	800
Bewegungs- raum	./.	1.000	1.000	1.000	./.	./.
Schulen und Vereine	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Gesamtbe- suche	52.100* (mit Sauna)	31.800	33.100	36.100	43.300	36.100

- Im Gegensatz zu den Varianten A werden bei den Varianten 1b bis 3b weniger Nutzungen im Bewegungsraum erwartet, da der Standort für einige Events weniger attraktiv erscheint.
- Ansonsten ergeben sich für die Varianten 1, 2, 3 und 5 keine Unterschiede. Es wird von gleichen Nutzungspotenzialen ausgegangen.
- Einzig bei der Variante 4b werden weniger touristische Schwimmgäste, als bei der Variante 4a erwartet. Auch hier spielt der touristisch weniger attraktive neue Standort eine entscheidende Rolle.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

WIRTSCHAFTLICHKEIT VORBEMERKUNGEN

- Die in diesem Abschnitt von PROFUND Consult durchgeführten Berechnungen basieren auf den ermittelten Besuchszahlen für die projektierten Varianten der neuen Schwimmhalle in Laboe sowie der Voraussetzung eines nach Wirtschaftlichkeitskriterien geführten Betriebes.
- Die Kostenarten bei den aufgezeigten Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf aktuellen Daten und repräsentieren das derzeitige Niveau.
- Die Wirtschaftlichkeitsanalyse berücksichtigt die unterschiedlichen Umsätze pro Gast und Besuchszahlen für die einzelnen Angebotsbausteine.
- Bei den Erlösarten werden die Einnahmen aus Eintritten, Automaten-Gastronomie und Nutzungsentgelten aufgezeigt und den jeweiligen Kostenarten gegenüber gestellt.
- Eine erste Berechnung des operativen Ergebnisses endet in der Ausweisung des Deckungsbeitrages I.
- Die Ausweisung des Deckungsbeitrages II, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Cash Flows erfolgt auf Basis der durch die CONSTRATA Ingenieurgesellschaft mbH zugelieferten Investitionsvolumina für die zehn Varianten (siehe Kapitel Investitionskosten).
- Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit erfolgt dynamisch für die ersten fünf Betriebsjahre.
- **Der Berechnung der Wirtschaftlichkeit liegt eine tendenziell konservativ vorsichtige Herangehensweise zugrunde! Sondereffekte (wie z.B. Krisen, Pandemien, Rezessionen u.ä.) können bei der Kalkulation nicht berücksichtigt werden.**

WIRTSCHAFTLICHKEIT PRÄMISSEN

- Die Kalkulation der Wirtschaftlichkeit beruht auf folgenden Prämissen:
 - Die wöchentliche Öffnungszeit für Individualgäste beträgt, wie in der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle, durchschnittlich rd. 47 Stunden pro Woche (im Durchschnitt hat ein funktionales Hallenbad in Deutschland eine durchschnittliche wöchentliche Öffnungszeit von 49 Stunden).
 - Aus Gründen der Vergleichbarkeit gilt dies für alle Varianten. Für ein größeres Angebot (wie z.B. bei den Varianten 3, 4 oder 5) könnten die Öffnungszeiten für Individualgäste auch erweitert werden, da ein Parallelbetrieb mit Schulen und Vereinen einfacher möglich ist.
 - Das Personal des Hallenbades wird tariflich vergütet.
 - Die Durchführung der Kurse erfolgt durch Honorarkräfte.
 - Die Reinigung des Bades erfolgt durch eigenes Personal und wird nicht fremdvergeben.
 - Die Kasse wird lediglich zu Hochfrequenzzeiten einfach besetzt. In Niedrigfrequenzzeiten müssen Tickets über einen Automaten vor Ort und/oder online bezogen werden. Über das Kassenspersonal erfolgt auch der Verkauf von Badeutensilien.
 - Schul- und Vereinssport wird von den jeweiligen Nutzergruppen eigenverantwortlich durchgeführt. Weder Lehr- noch Aufsichtskräfte werden seitens der Gemeinde während dieser Zeiten zur Verfügung gestellt.
 - Der Kostenblock Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurde unter der Prämisse kalkuliert, dass keine Warmbadetage stattfinden, sondern die Wassertemperatur im Sportbecken konstant um die 28°C (+/-) gehalten wird. Sollten Warmbadetage stattfinden, muss mit erhöhten Betriebskosten gerechnet werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ANSÄTZE UMSÄTZE

- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung am Konkurrenzangebot in der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt (Auswahl):

	Varianten 1 und 2	Varianten 3 und 5	Variante 4
Tageskarte Erw. Bad	6,-	6,50	8,00
Tageskarte Erm. Bad	3,50	4,-	5,-

- Darüber hinaus wurden bei den Berechnungen Rabattierungen durch Ermäßigungen, Zeitkarten o.ä. im üblichen Umfang berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Ein eigenständiger Gastronomiebereich wird aufgrund der Größe des Bades nicht rentabel am Markt operieren können. Es werden Snack- und Getränkeautomaten aufgestellt.
- Es wird von einem Umsatz (je nach Variante) zwischen 0,075 und 0,10 EUR je Gast ausgegangen.

- **Kurse:** Es wird von einem Kursgästepotenzial zwischen 1.600 Gästen und 3.600 Gästen ausgegangen (je nach Variante). Der durchschnittliche Umsatz je Kursgast wird mit 7,50 EUR (brutto, exkl. Eintrittsentgelt) angesetzt.
- **Vereine und Schulen:** Pauschaler Ansatz von 2,50 EUR pro Schul- und Vereinsnutzung; Marktüblich ist ein Wert zwischen 2,- und 3,- EUR je Schul- und Vereinsnutzung in deutschen Hallenbädern.
- **Vermietung Bewegungsraum:** Es wird von einem Umsatzpotenzial von 5,- EUR pro Nutzung ausgegangen. Der Raum kann für sowohl für sportliche Zwecke (Kurse) gebucht werden, als auch für andere Veranstaltungen und Zusammenkünfte.
- **Verkäufe:** Verkäufe werden vom Kassenspersonal getätigt oder erfolgen über einen Automaten. Es wird mit einem marktüblichen Ansatz von 0,05 EUR bis 0,10 EUR (brutto) je Gast kalkuliert.
- **Sonstige Erträge:** kein Ansatz

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ANSÄTZE BETRIEBSKOSTEN

Kostenposition	Ansatz
Personalkosten	▪ Es wurde für jede Variante ein überschlägiger Personalbedarfsplan erstellt. ▪ Für die Varianten 1 und 2 wird von 8,5 Vollzeitäquivalenten als Personalbedarf ausgegangen (kein Kursbecken). ▪ Für die Variante 3 wird von 9,5 Vollzeitäquivalenten als Personalbedarf ausgegangen (Bewegungsraum sowie Kursbecken). ▪ Für die Varianten 4 und 5 wird von 9,0 Vollzeitäquivalenten als Personalbedarf ausgegangen (nur Kurs- bzw. Multifunktionsbecken; kein Bewegungsraum). ▪ Vorschläge, wie ein gemeinsamer Personalpool mit den Kieler Bädern oder der Schwimmhalle Preetz können die Kalkulationen verbessern, sind an dieser Stelle aus Vorsichtsgründen noch nicht berücksichtigt.
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	▪ Kalkulation der Verbrauchswerte erfolgt anhand von Benchmarkanlagen ▪ Durchschnittlich hat ein neues funktionales Hallenbad einen kombinierten Strom- und Wärmeverbrauch von rd. 2.000 kWh p.a. pro m² Wasserfläche. Neubauten können bei entsprechender Bauweise geringere Verbrauchswerte erreichen. ▪ Es wird aus Vorsichtsgründen dennoch mit einem kombinierten Verbrauch von 2.000 kWh pro m² Wasserfläche kalkuliert. ▪ Der Verbrauch für Wasser und Abwasser beträgt 22,5 m³ p.a. pro m² Wasserfläche. ▪ Hinzu kommen noch die Kosten für Hilfsstoffe und sonstige Kosten, welche diesem Kostenblock zuzurechnen sind (marktüblich 10 % Aufschlag auf die Wärme-, Strom- und Wasserkosten).

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ANSATZ BETRIEBSKOSTEN

Kostenposition	Ansatz
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	Angesetzt werden rd. 0,2 % bis 0,3 % von den Investitionskosten als marktüblicher Wert bei den Neubauszenarien.
Aufwand für weitere Fremdleistungen	- Ansatz: 40,- EUR bis 50,- EUR pro m² Wasserfläche - Benchmark Deutschland: Hallenbäder 10,- bis 250,- EUR pro m² Wasserfläche - Wahl eines niedrigeren Ansatzes, da Reinigung nicht fremdvergeben wird. - Derzeit entstehen dem Stadtbad Schwerte Kosten in diesem Bereich von rd. 51.000 EUR p.a.
Übriger Aufwand	- Zu diesen Kosten zählen bspw. Versicherungen, Marketing, Verwaltungskosten etc. - Ansatz: 190,- EUR bis 250,- EUR pro m² Wasserfläche - Benchmark Deutschland: Hallenbäder 150,- bis 300,- EUR pro m² Wasserfläche - Wahl eines mittleren marktüblichen Ansatzes
Wareneinstand	- Gastronomie: marktüblich 33 % vom Umsatz - Verkäufe: marktüblich 40 % vom Umsatz

WIRTSCHAFTLICHKEIT

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG

- Bei den Berechnungen wird modellhaft davon ausgegangen, dass die Besuchszahlen der Individualgäste in den kommenden Jahren, aufgrund des zu erwartenden Anstieges der Bevölkerung, um rd. 0,5 % zunehmen werden.
- Für das Potenzial an Schul- und Vereinsnutzungen wird von einem gleichbleibendem Potenzial ausgegangen.
- Über alle Betriebsjahre werden Erlössteigerungen von 3% in die Berechnungen eingestellt. Die Eintrittspreise erhöhen sich einmalig nach dem dritten Betriebsjahr um 7,5 %.
- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 3 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.

Finanzierungsmodell:

- Es wird modellhaft davon ausgegangen, dass die Investitionskosten zu 100 % fremdfinanziert werden, bei einem Zinssatz von 3,5 % und einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren.
- Die **Abschreibungsdauer** wird insgesamt modellhaft auf **33 Jahre** festgelegt (Mischkalkulation).
- Veränderungen am Finanzierungsmodell (z.B. andere Finanzierungsbedingungen, Eigenkapital) können das betriebswirtschaftliche bzw. liquiditätswirksame Ergebnis erheblich beeinflussen. Die Investitionskosten wurden von der CONSTRATA Ingenieurgesellschaft mbH geliefert und können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 1A

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 1a																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	32.300				32.400				32.500				32.600			
Individualgäste Badbereich	15.800				15.900				16.000				16.100			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	1.500				1.500				1.500				1.500			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	59.800	3,78	46,4%		60.200	3,79	45,0%	60.600	3,79	44,5%	65.500	4,07	45,8%	65.900	4,07	45,3%
Snack- und Getränkeautomat	1.000	0,06	0,8%		1.000	0,03	0,7%	1.100	0,03	0,8%	1.100	0,03	0,8%	1.100	0,03	0,8%
Kurse etc.	10.000	0,63	7,8%		12.900	0,81	9,6%	13.400	0,84	9,8%	13.900	0,86	9,7%	14.400	0,89	9,9%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	29,1%		38.600	2,57	28,9%	39.800	2,65	29,2%	41.000	2,73	28,7%	42.200	2,81	29,0%
Vermietung Bewegungsraum	7.500	5,00	5,8%		7.700	5,13	5,8%	7.900	5,27	5,8%	8.100	5,40	5,7%	8.300	5,53	5,7%
Verkäufe	700	0,02	0,5%		700	0,02	0,5%	700	0,02	0,5%	700	0,02	0,5%	800	0,02	0,5%
Sonstige Erträge	12.500	0,39	9,7%		12.600	0,39	9,4%	12.700	0,39	9,3%	12.800	0,39	8,9%	12.900	0,39	8,9%
Nettoumsatz gesamt	129.000	3,99	100,0%		133.700	4,13	100%	136.200	4,19	100%	143.100	4,39	100%	145.600	4,45	100%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-300	-0,01	0,2%		-300	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-300	-0,01	0,2%		-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%
Rohrertrag	128.400	3,98	99,5%		133.100	4,11	99,6%	135.500	4,17	99,5%	142.400	4,37	99,5%	144.900	4,43	99,5%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-386.000	-11,95	299,2%	62,8%	-397.600	-12,27	297,4%	-409.500	-12,60	300,7%	-421.800	-12,94	294,8%	-434.400	-13,28	298,4%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-121.000	-3,75	93,8%	19,7%	-124.600	-3,85	93,2%	-128.400	-3,95	94,3%	-132.200	-4,06	92,4%	-136.200	-4,17	93,5%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-32.700	-1,01	25,3%	5,3%	-32.700	-1,01	24,5%	-32.700	-1,01	24,0%	-49.100	-1,51	34,3%	-49.100	-1,50	33,7%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-12.500	-0,39	9,7%	2,0%	-12.900	-0,40	9,6%	-13.300	-0,41	9,8%	-13.700	-0,42	9,6%	-14.100	-0,43	9,7%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-62.500	-1,93	48,4%	10,2%	-64.400	-1,99	48,2%	-66.300	-2,04	48,7%	-68.300	-2,10	47,7%	-70.300	-2,15	48,3%
Zwischensumme Kosten gesamt	-614.700	-19,03	476,5%	100,0%	-632.200	-19,51	472,8%	-650.200	-20,01	477,4%	-685.100	-21,02	478,8%	-704.100	-21,53	483,6%
III. Deckungsbeitrag I (= I. / . II)	-486.300	-15,06	-377,0%	-20,9%	-499.100	-15,40	-373,3%	-514.700	-15,84	-377,9%	-542.700	-16,65	-379,2%	-559.200	-17,10	-384,1%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 1A

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:

Neues Hallenbad Laboe - Variante 1a

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	32.300	32.400	32.500	32.600	32.700
Umsatz/Gast [EUR]:	3,99	4,13	4,19	4,39	4,45
Rohertrag	128.400	133.100	135.500	142.400	144.900
- Betriebskosten	-614.700	-632.200	-650.200	-685.100	-704.100
Kosten/Gast [EUR]:	-19,03	-19,51	-20,01	-21,02	-21,53
Deckungsbeitrag I	-486.300	-499.100	-514.700	-542.700	-559.200
Kostendeckungsgrad	20,9%	21,1%	20,8%	20,8%	20,6%
- Zinsen	-572.700	-561.600	-550.100	-538.200	-525.900
- Abschreibungen	-495.800	-495.800	-495.800	-495.800	-495.800
Deckungsbeitrag II	-1.554.800	-1.556.500	-1.560.600	-1.576.700	-1.580.900
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	495.800	495.800	495.800	495.800	495.800
- Tilgung	-316.900	-328.000	-339.500	-351.400	-363.700
Cash Flow	-1.375.900	-1.388.700	-1.404.300	-1.432.300	-1.448.800

- Investitionsvolumen Variante 1a: 16.361.600 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 1a in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 490.000 EUR und 560.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,57 Mio. EUR.**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,38 Mio. EUR und 1,45 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 2A

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 2a																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	33.600				33.700				33.800				33.900			
Individualgäste Badbereich	17.100				17.200				17.300				17.400			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	1.500				1.500				1.500				1.500			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	64.700	3,78	48,0%		65.100	3,78	46,6%	65.500	3,79	46,0%	70.800	4,07	47,3%	71.200	4,07	46,8%
Snack- und Getränkeautomat	1.100	0,06	0,8%		1.100	0,03	0,8%	1.200	0,04	0,8%	1.200	0,04	0,8%	1.200	0,04	0,8%
Kurse etc.	10.800	0,63	8,0%		14.000	0,81	10,0%	14.500	0,84	10,2%	15.000	0,86	10,0%	15.500	0,89	10,2%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	27,8%		38.600	2,57	27,6%	39.800	2,65	27,9%	41.000	2,73	27,4%	42.200	2,81	27,7%
Vermietung Bewegungsraum	7.500	5,00	5,6%		7.700	5,13	5,5%	7.900	5,27	5,5%	8.100	5,40	5,4%	8.300	5,53	5,5%
Verkäufe	700	0,02	0,5%		700	0,02	0,5%	800	0,02	0,6%	800	0,02	0,5%	800	0,02	0,5%
Sonstige Erträge	12.500	0,37	9,3%		12.600	0,37	9,0%	12.700	0,38	8,9%	12.800	0,38	8,6%	12.900	0,38	8,5%
Nettoumsatz gesamt	134.800	4,01	100,0%		139.800	4,15	100,0%	142.400	4,21	100,0%	149.700	4,42	100,0%	152.100	4,47	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-400	-0,01	0,3%		-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-300	-0,01	0,2%		-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%
Rohrertrag	134.100	3,99	99,5%		139.100	4,13	99,5%	141.700	4,19	99,5%	149.000	4,40	99,5%	151.400	4,45	99,5%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-386.000	-11,49	286,4%	59,2%	-397.600	-11,80	284,4%	-409.500	-12,12	287,6%	-421.800	-12,44	281,8%	-434.400	-12,78	285,6%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-151.300	-4,50	112,2%	23,2%	-155.800	-4,62	111,4%	-160.500	-4,75	112,7%	-165.300	-4,88	110,4%	-170.300	-5,01	112,0%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-34.900	-1,04	25,9%	5,4%	-34.900	-1,04	25,0%	-34.900	-1,03	24,5%	-52.400	-1,55	35,0%	-52.400	-1,54	34,5%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-14.100	-0,42	10,5%	2,2%	-14.500	-0,43	10,4%	-14.900	-0,44	10,5%	-15.300	-0,45	10,2%	-15.800	-0,46	10,4%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-65.600	-1,95	48,7%	10,3%	-67.600	-2,01	48,4%	-69.600	-2,06	48,9%	-71.700	-2,12	47,9%	-73.900	-2,17	48,6%
Zwischensumme Kosten gesamt	-651.900	-19,40	483,6%	100,0%	-670.400	-19,89	479,5%	-689.400	-20,40	484,1%	-726.500	-21,43	485,3%	-746.800	-21,96	491,0%
III. Deckungsbeitrag I (= I./II.)	-517.800	-15,41	-384,1%	-20,6%	-531.300	-15,77	-380,0%	-547.700	-16,20	-384,6%	-577.500	-17,04	-385,8%	-595.400	-17,51	-391,5%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 2A

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Neues Hallenbad Laboe - Variante 2a					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	33.600	33.700	33.800	33.900	34.000
Umsatz/Gast [EUR]:	4,01	4,15	4,21	4,42	4,47
Rohertrag	134.100	139.100	141.700	149.000	151.400
- Betriebskosten	-651.900	-670.400	-689.400	-726.500	-746.800
Kosten/Gast [EUR]:	-19,40	-19,89	-20,40	-21,43	-21,96
Deckungsbeitrag I	-517.800	-531.300	-547.700	-577.500	-595.400
Kostendeckungsgrad	20,6%	20,7%	20,6%	20,5%	20,3%
- Zinsen	-611.200	-599.300	-587.100	-574.400	-561.300
- Abschreibungen	-529.100	-529.100	-529.100	-529.100	-529.100
Deckungsbeitrag II	-1.658.100	-1.659.700	-1.663.900	-1.681.000	-1.685.800
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	529.100	529.100	529.100	529.100	529.100
- Tilgung	-338.300	-350.100	-362.300	-375.000	-388.200
Cash Flow	-1.467.300	-1.480.700	-1.497.100	-1.526.900	-1.544.900

- Investitionsvolumen Variante 2a: 17.461.600 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 2a in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 520.000 EUR und 600.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,67 Mio. EUR.**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,47 Mio. EUR und 1,54 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 3A

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 3a																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	36.600				36.700				36.800				36.900			
Individualgäste Badbereich	20.100				20.200				20.300				20.400			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	1.500				1.500				1.500				1.500			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	84.100	4,18	52,7%		84.500	4,18	52,1%	84.900	4,18	51,5%	91.700	4,50	52,8%	92.200	4,50	52,3%
Snack- und Getränkeautomat	1.400	0,07	0,9%		1.500	0,04	0,9%	1.500	0,04	0,9%	1.600	0,04	0,9%	1.600	0,04	0,9%
Kurse etc.	15.800	0,79	9,9%		16.400	0,81	10,1%	17.000	0,84	10,3%	17.600	0,86	10,1%	18.200	0,89	10,3%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	23,5%		38.600	2,57	23,8%	39.800	2,65	24,2%	41.000	2,73	23,6%	42.200	2,81	23,9%
Vermietung Bewegungsraum	7.500	5,00	4,7%		7.700	5,13	4,7%	7.900	5,27	4,8%	8.100	5,40	4,7%	8.300	5,53	4,7%
Verkäufe	800	0,02	0,5%		900	0,02	0,6%	900	0,02	0,5%	900	0,02	0,5%	1.000	0,03	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,34	7,8%		12.600	0,34	7,8%	12.700	0,35	7,7%	12.800	0,35	7,4%	12.900	0,35	7,3%
Nettoumsatz gesamt	159.600	4,36	100,0%		162.200	4,42	100,0%	164.700	4,48	100,0%	173.700	4,71	100,0%	176.400	4,77	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-500	-0,01	0,3%		-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-300	-0,01	0,2%		-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%
Rohrertrag	158.800	4,34	99,5%		161.300	4,40	99,4%	163.800	4,45	99,5%	172.800	4,68	99,5%	175.500	4,74	99,5%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-416.000	-11,37	260,7%	58,2%	-428.500	-11,68	264,2%	-441.300	-11,99	267,9%	-454.600	-12,32	261,7%	-468.200	-12,65	265,4%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-169.400	-4,63	106,1%	23,7%	-174.500	-4,75	107,6%	-179.700	-4,88	109,1%	-185.100	-5,02	106,6%	-190.700	-5,15	108,1%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-39.700	-1,08	24,9%	5,6%	-39.700	-1,08	24,5%	-39.700	-1,08	24,1%	-59.600	-1,62	34,3%	-59.600	-1,61	33,8%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-15.800	-0,43	9,9%	2,2%	-16.300	-0,44	10,0%	-16.800	-0,46	10,2%	-17.300	-0,47	10,0%	-17.800	-0,48	10,1%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-73.500	-2,01	46,1%	10,3%	-75.700	-2,06	46,7%	-78.000	-2,12	47,4%	-80.300	-2,18	46,2%	-82.700	-2,24	46,9%
Zwischensumme Kosten gesamt	-714.400	-19,52	447,6%	100,0%	-734.700	-20,02	453,0%	-755.500	-20,53	458,7%	-796.900	-21,60	458,8%	-819.000	-22,14	464,3%
III. Deckungsbeitrag I (= I. - II.)	-555.600	-15,18	-348,1%	-22,2%	-573.400	-15,62	-353,5%	-591.700	-16,08	-359,3%	-624.100	-16,91	-359,3%	-643.500	-17,39	-364,8%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 3A

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Neues Hallenbad Laboe - Variante 3a					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	36.600	36.700	36.800	36.900	37.000
Umsatz/Gast [EUR]:	4,36	4,42	4,48	4,71	4,77
Rohertrag	158.800	161.300	163.800	172.800	175.500
- Betriebskosten	-714.400	-734.700	-755.500	-796.900	-819.000
Kosten/Gast [EUR]:	-19,52	-20,02	-20,53	-21,60	-22,14
Deckungsbeitrag I	-555.600	-573.400	-591.700	-624.100	-643.500
Kostendeckungsgrad	22,2%	22,0%	21,7%	21,7%	21,4%
- Zinsen	-695.500	-682.000	-668.100	-653.700	-638.700
- Abschreibungen	-602.200	-602.200	-602.200	-602.200	-602.200
Deckungsbeitrag II	-1.853.300	-1.857.600	-1.862.000	-1.880.000	-1.884.400
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	602.200	602.200	602.200	602.200	602.200
- Tilgung	-384.900	-398.400	-412.400	-426.800	-441.700
Cash Flow	-1.636.000	-1.653.800	-1.672.200	-1.704.600	-1.723.900

- Investitionsvolumen Variante 3a: 19.871.600 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 3a in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 560.000 EUR und 640.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,87 Mio. EUR.**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,64 Mio. EUR und 1,72 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 4A

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 4a																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	43.800				43.900				44.000				44.100			
Individualgäste Badbereich	28.800				28.900				29.000				29.100			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	0				0				0				0			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	146.700	5,09	65,8%		147.200	5,09	65,2%	147.700	5,09	64,7%	159.300	5,47	65,8%	159.900	5,48	65,2%
Snack- und Getränkeautomat	2.400	0,08	1,2%		2.500	0,06	1,2%	2.600	0,06	1,2%	2.700	0,06	1,2%	2.800	0,06	1,2%
Kurse etc.	22.700	0,79	10,2%		23.500	0,81	10,4%	24.200	0,83	10,6%	25.100	0,86	10,4%	25.900	0,89	10,6%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	16,8%		38.600	2,57	17,1%	39.800	2,65	17,4%	41.000	2,73	16,9%	42.200	2,81	17,2%
Vermietung Bewegungsraum	0	0,00	0,0%		0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
Verkäufe	1.200	0,03	0,5%		1.200	0,03	0,5%	1.300	0,03	0,6%	1.300	0,03	0,5%	1.400	0,03	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,29	5,6%		12.600	0,29	5,6%	12.700	0,29	5,6%	12.800	0,29	5,3%	12.900	0,29	5,3%
Nettoumsatz gesamt	223.000	5,09	100,0%		225.600	5,14	100,0%	228.300	5,19	100,0%	242.200	5,49	100,0%	245.100	5,55	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-800	-0,02	0,4%		-800	-0,02	0,4%	-900	-0,02	0,4%	-900	-0,02	0,4%	-900	-0,02	0,4%
Wareneinstand Verkäufe	-500	-0,01	0,2%		-500	-0,01	0,2%	-500	-0,01	0,2%	-500	-0,01	0,2%	-600	-0,01	0,2%
Rohrertrag	221.700	5,06	99,4%		224.300	5,11	99,4%	226.900	5,16	99,4%	240.800	5,46	99,4%	243.600	5,51	99,4%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-401.000	-9,16	179,8%	53,8%	-413.000	-9,41	183,1%	-425.400	-9,67	186,3%	-438.200	-9,94	180,9%	-451.300	-10,21	184,1%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-206.000	-4,70	92,4%	27,7%	-212.200	-4,83	94,1%	-218.500	-4,97	95,7%	-225.100	-5,10	92,9%	-231.900	-5,25	94,6%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-42.000	-0,96	16,8%	5,6%	-42.000	-0,96	16,6%	-42.000	-0,95	16,4%	-63.000	-1,43	26,0%	-63.000	-1,43	25,7%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-16.000	-0,37	7,2%	2,1%	-16.500	-0,38	7,3%	-17.000	-0,39	7,4%	-17.500	-0,40	7,2%	-18.000	-0,41	7,3%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-80.000	-1,83	35,9%	10,7%	-82.400	-1,88	36,5%	-84.900	-1,93	37,2%	-87.400	-1,98	36,1%	-90.000	-2,04	36,7%
Zwischensumme Kosten gesamt	-745.000	-17,01	334,1%	100,0%	-766.100	-17,45	339,6%	-787.800	-17,90	345,1%	-831.200	-18,85	343,2%	-854.200	-19,33	348,5%
III. Deckungsbeitrag I (= I./I. II)	-523.300	-11,95	-234,7%	-29,8%	-541.800	-12,34	-240,2%	-560.900	-12,75	-245,7%	-590.400	-13,39	-243,8%	-610.600	-13,81	-249,1%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 4A

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:

Neues Hallenbad Laboe - Variante 4a

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	43.800	43.900	44.000	44.100	44.200
Umsatz/Gast [EUR]:	5,09	5,14	5,19	5,49	5,55
Rohertrag	221.700	224.300	226.900	240.800	243.600
- Betriebskosten	-745.000	-766.100	-787.800	-831.200	-854.200
Kosten/Gast [EUR]:	-17,01	-17,45	-17,90	-18,85	-19,33
Deckungsbeitrag I	-523.300	-541.800	-560.900	-590.400	-610.600
Kostendeckungsgrad	29,8%	29,3%	28,8%	29,0%	28,5%
- Zinsen	-734.700	-720.400	-705.700	-690.500	-674.700
- Abschreibungen	-636.100	-636.100	-636.100	-636.100	-636.100
Deckungsbeitrag II	-1.894.100	-1.898.300	-1.902.700	-1.917.000	-1.921.400
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	636.100	636.100	636.100	636.100	636.100
- Tilgung	-406.600	-420.800	-435.600	-450.800	-466.600
Cash Flow	-1.664.600	-1.683.000	-1.702.200	-1.731.700	-1.751.900

- Investitionsvolumen Variante 4a: 20.990.500 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 4a in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 520.000 EUR und 610.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,91 Mio. EUR.**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,66 Mio. EUR und 1,75 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 5A

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 5a																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	36.100				36.200				36.300				36.400			
Individualgäste Badbereich	21.100				21.200				21.300				21.400			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	0				0				0				0			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	88.200	4,38	56,2%		88.700	4,38	55,6%	89.100	4,38	55,0%	96.200	4,50	56,2%	96.700	4,50	55,7%
Snack- und Getränkeautomat	1.500	0,07	1,0%		1.600	0,04	1,0%	1.600	0,04	1,0%	1.700	0,05	1,0%	1.700	0,05	1,0%
Kurse etc.	16.600	0,79	10,6%		17.200	0,81	10,8%	17.800	0,84	11,0%	18.400	0,86	10,8%	19.100	0,89	11,0%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	23,9%		38.600	2,57	24,2%	39.800	2,65	24,6%	41.000	2,73	24,0%	42.200	2,81	24,3%
Vermietung Bewegungsraum	0	0,00	0,0%		0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
Verkäufe	900	0,02	0,6%		900	0,02	0,6%	900	0,02	0,6%	1.000	0,03	0,6%	1.000	0,03	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,35	8,0%		12.600	0,35	7,9%	12.700	0,35	7,8%	12.800	0,35	7,5%	12.900	0,35	7,4%
Nettoumsatz gesamt	157.200	4,35	100,0%		159.600	4,41	100%	161.900	4,46	100%	171.100	4,70	100%	173.600	4,76	100%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-500	-0,01	0,3%		-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%	-600	-0,02	0,4%	-600	-0,02	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-400	-0,01	0,3%		-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%
Rohrertrag	156.300	4,33	99,4%		158.700	4,38	99,4%	161.000	4,44	99,4%	170.100	4,67	99,4%	172.600	4,73	99,4%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-401.000	-11,11	255,3%	54,4%	-413.000	-11,41	258,8%	-425.400	-11,72	262,8%	-438.200	-12,04	256,3%	-451.300	-12,36	260,0%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-199.700	-5,53	127,0%	27,2%	-205.700	-5,68	128,9%	-211.900	-5,84	130,9%	-218.200	-5,99	127,5%	-224.800	-6,36	129,5%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-41.800	-1,16	26,6%	5,7%	-41.800	-1,15	26,2%	-41.800	-1,15	25,8%	-62.700	-1,72	36,6%	-62.700	-1,72	36,3%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-16.500	-0,46	10,5%	2,2%	-17.000	-0,47	10,7%	-17.500	-0,48	10,8%	-18.000	-0,49	10,5%	-18.500	-0,51	10,7%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-78.400	-2,17	49,9%	10,6%	-80.800	-2,23	50,6%	-83.200	-2,29	51,4%	-85.700	-2,35	50,3%	-88.300	-2,42	50,9%
Zwischensumme Kosten gesamt	-737.400	-20,43	469,1%	100,0%	-758.300	-20,95	475,1%	-779.800	-21,48	481,7%	-822.800	-22,60	480,9%	-845.600	-23,17	487,1%
III. Deckungsbeitrag I (= I./I.)	-581.100	-16,10	-369,7%	-21,2%	-599.600	-16,56	-375,7%	-618.800	-17,05	-382,2%	-652.700	-17,93	-381,5%	-673.000	-18,44	-387,7%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 5A

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:

Neues Hallenbad Laboe - Variante 5a

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	36.100	36.200	36.300	36.400	36.500
Umsatz/Gast [EUR]:	4,35	4,41	4,46	4,70	4,76
Rohertrag	156.300	158.700	161.000	170.100	172.600
- Betriebskosten	-737.400	-758.300	-779.800	-822.800	-845.600
Kosten/Gast [EUR]:	-20,43	-20,95	-21,48	-22,60	-23,17
Deckungsbeitrag I	-581.100	-599.600	-618.800	-652.700	-673.000
Kostendeckungsgrad	21,2%	20,9%	20,6%	20,7%	20,4%
- Zinsen	-731.700	-717.500	-702.800	-687.600	-671.900
- Abschreibungen	-633.500	-633.500	-633.500	-633.500	-633.500
Deckungsbeitrag II	-1.946.300	-1.950.600	-1.955.100	-1.973.800	-1.978.400
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	633.500	633.500	633.500	633.500	633.500
- Tilgung	-404.900	-419.100	-433.800	-449.000	-464.700
Cash Flow	-1.717.700	-1.736.200	-1.755.400	-1.789.300	-1.809.600

- Investitionsvolumen Variante 5a: 20.904.400 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 5a in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 580.000 EUR und 670.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,96 Mio. EUR.**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,72 Mio. EUR und 1,81 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 1B

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 1b																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	31.800				31.900				32.000				32.100			
Individualgäste Badbereich	15.800				15.900				16.000				16.100			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	1.000				1.000				1.000				1.000			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	59.800	3,78	47,3%		60.200	3,79	45,9%	60.600	3,79	45,3%	65.500	4,07	46,6%	65.900	4,07	46,2%
Snack- und Getränkeautomat	1.000	0,06	0,8%		1.000	0,03	0,8%	1.100	0,03	0,8%	1.100	0,03	0,8%	1.100	0,03	0,8%
Kurse etc.	10.000	0,63	7,9%		12.900	0,81	9,8%	13.400	0,84	10,0%	13.900	0,86	9,9%	14.400	0,89	10,1%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	29,6%		38.600	2,57	29,4%	39.800	2,65	29,8%	41.000	2,73	29,2%	42.200	2,81	29,5%
Vermietung Bewegungsraum	5.000	5,00	4,0%		5.200	5,20	4,0%	5.400	5,40	4,0%	5.600	5,60	4,0%	5.800	5,80	4,1%
Verkäufe	700	0,02	0,6%		700	0,02	0,5%	700	0,02	0,5%	700	0,02	0,5%	800	0,02	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,39	9,9%		12.600	0,39	9,6%	12.700	0,40	9,5%	12.800	0,40	9,2%	12.900	0,40	9,0%
Nettoumsatz gesamt	126.500	3,98	100,0%		131.200	4,11	100,0%	133.700	4,18	100,0%	140.600	4,38	100,0%	143.100	4,44	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-300	-0,01	0,2%		-300	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-300	-0,01	0,2%		-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%
Rohrertrag	125.900	3,96	99,5%		130.600	4,09	99,5%	133.000	4,16	99,5%	139.900	4,36	99,5%	142.400	4,42	99,5%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-386.000	-12,14	305,1%	62,4%	-397.600	-12,46	303,0%	-409.500	-12,80	306,3%	-421.800	-13,14	300,0%	-434.400	-13,49	303,6%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-121.000	-3,81	95,7%	19,6%	-124.600	-3,91	95,0%	-128.400	-4,01	96,0%	-132.200	-4,12	94,0%	-136.200	-4,23	95,2%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-36.800	-1,16	29,1%	5,9%	-36.800	-1,15	28,0%	-36.800	-1,15	27,5%	-55.200	-1,72	39,3%	-55.200	-1,71	38,6%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-12.500	-0,39	9,9%	2,0%	-12.900	-0,40	9,8%	-13.300	-0,42	9,9%	-13.700	-0,43	9,7%	-14.100	-0,44	9,9%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-62.500	-1,97	49,4%	10,1%	-64.400	-2,02	49,1%	-66.300	-2,07	49,6%	-68.300	-2,13	48,6%	-70.300	-2,18	49,1%
Zwischensumme Kosten gesamt	-618.800	-19,46	489,2%	100,0%	-636.300	-19,95	485,0%	-654.300	-20,45	489,4%	-691.200	-21,53	491,6%	-710.200	-22,06	496,3%
III. Deckungsbeitrag I (= I./I. II)	-492.900	-15,50	-389,6%	-20,3%	-505.700	-15,85	-385,4%	-521.300	-16,29	-389,9%	-551.300	-17,17	-392,1%	-567.800	-17,63	-396,8%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 1B

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:

Neues Hallenbad Laboe - Variante 1b

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	31.800	31.900	32.000	32.100	32.200
Umsatz/Gast [EUR]:	3,98	4,11	4,18	4,38	4,44
Rohertrag	125.900	130.600	133.000	139.900	142.400
- Betriebskosten	-618.800	-636.300	-654.300	-691.200	-710.200
Kosten/Gast [EUR]:	-19,46	-19,95	-20,45	-21,53	-22,06
Deckungsbeitrag I	-492.900	-505.700	-521.300	-551.300	-567.800
Kostendeckungsgrad	20,3%	20,5%	20,3%	20,2%	20,1%
- Zinsen	-643.900	-631.400	-618.500	-605.100	-591.300
- Abschreibungen	-557.500	-557.500	-557.500	-557.500	-557.500
Deckungsbeitrag II	-1.694.300	-1.694.600	-1.697.300	-1.713.900	-1.716.600
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	557.500	557.500	557.500	557.500	557.500
- Tilgung	-356.400	-368.800	-381.700	-395.100	-408.900
Cash Flow	-1.493.200	-1.505.900	-1.521.500	-1.551.500	-1.568.000

- Investitionsvolumen Variante 1b: 18.395.900 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 1b in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 490.000 EUR und 570.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,70 Mio. EUR (130.000 EUR teurer ggü. Variante 1a).**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,49 Mio. EUR und 1,57 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 2B

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 2b																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	33.100				33.200				33.300				33.400			
Individualgäste Badbereich	17.100				17.200				17.300				17.400			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	1.000				1.000				1.000				1.000			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	64.700	3,78	48,9%		65.100	3,78	47,4%	65.500	3,79	46,8%	70.800	4,07	48,3%	71.200	4,07	47,6%
Snack- und Getränkeautomat	1.100	0,06	0,8%		1.100	0,03	0,8%	1.200	0,04	0,9%	1.200	0,04	0,8%	1.200	0,04	0,8%
Kurse etc.	10.800	0,63	8,2%		14.000	0,81	10,2%	14.500	0,84	10,4%	15.000	0,86	10,2%	15.500	0,89	10,4%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	28,3%		38.600	2,57	28,3%	39.800	2,65	28,4%	41.000	2,73	27,9%	42.200	2,81	28,2%
Vermietung Bewegungsraum	5.000	5,00	3,8%		5.200	5,20	3,8%	5.400	5,40	3,9%	5.600	5,60	3,8%	5.800	5,80	3,9%
Verkäufe	700	0,02	0,5%		700	0,02	0,5%	800	0,02	0,6%	800	0,02	0,5%	800	0,02	0,5%
Sonstige Erträge	12.500	0,38	9,4%		12.600	0,38	9,2%	12.700	0,38	9,2%	12.800	0,38	8,7%	12.900	0,39	8,6%
Nettoumsatz gesamt	132.300	4,00	100,0%		137.300	4,14	100,0%	139.900	4,20	100,0%	147.200	4,41	100,0%	149.600	4,47	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-400	-0,01	0,3%		-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-300	-0,01	0,2%		-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%	-300	-0,01	0,2%
Rohrertrag	131.600	3,98	99,5%		136.600	4,11	99,5%	139.200	4,18	99,5%	146.500	4,39	99,5%	148.900	4,44	99,5%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-386.000	-11,66	291,8%	58,8%	-397.600	-11,98	289,6%	-409.500	-12,30	292,7%	-421.800	-12,63	286,5%	-434.400	-12,97	290,4%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-151.300	-4,57	114,4%	23,0%	-155.800	-4,69	113,5%	-160.500	-4,82	114,7%	-165.300	-4,95	112,3%	-170.300	-5,08	113,8%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-39.400	-1,19	29,8%	6,0%	-39.400	-1,19	28,7%	-39.400	-1,18	28,2%	-59.100	-1,77	40,1%	-59.100	-1,76	39,5%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-14.100	-0,43	10,7%	2,3%	-14.500	-0,44	10,6%	-14.900	-0,45	10,7%	-15.300	-0,46	10,4%	-15.800	-0,47	10,6%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-65.600	-1,98	49,6%	10,0%	-67.600	-2,04	49,2%	-69.600	-2,09	49,7%	-71.700	-2,15	48,7%	-73.900	-2,21	49,4%
Zwischensumme Kosten gesamt	-656.400	-19,83	496,1%	100,0%	-674.900	-20,33	491,6%	-693.900	-20,84	496,0%	-733.200	-21,95	498,1%	-753.500	-22,49	503,7%
III. Deckungsbeitrag I (= I./II.)	-524.800	-15,85	-396,7%	-20,0%	-538.300	-16,21	-392,1%	-554.700	-16,66	-396,5%	-586.700	-17,57	-398,6%	-604.600	-18,05	-404,1%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 2B

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Neues Hallenbad Laboe - Variante 2b					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	33.100	33.200	33.300	33.400	33.500
Umsatz/Gast [EUR]:	4,00	4,14	4,20	4,41	4,47
Rohertrag	131.600	136.600	139.200	146.500	148.900
- Betriebskosten	-656.400	-674.900	-693.900	-733.200	-753.500
Kosten/Gast [EUR]:	-19,83	-20,33	-20,84	-21,95	-22,49
Deckungsbeitrag I	-524.800	-538.300	-554.700	-586.700	-604.600
Kostendeckungsgrad	20,0%	20,2%	20,1%	20,0%	19,8%
- Zinsen	-689.900	-676.500	-662.700	-648.400	-633.600
- Abschreibungen	-597.300	-597.300	-597.300	-597.300	-597.300
Deckungsbeitrag II	-1.812.000	-1.812.100	-1.814.700	-1.832.400	-1.835.500
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	597.300	597.300	597.300	597.300	597.300
- Tilgung	-381.800	-395.200	-409.000	-423.400	-438.200
Cash Flow	-1.596.500	-1.610.000	-1.626.400	-1.658.500	-1.676.400

- Investitionsvolumen Variante 2b: 19.711.500 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 2b in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 530.000 EUR und 600.000 EUR (netto).
- **Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 1,82 Mio. EUR (150.000 EUR teurer ggü. Variante 2a).**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,60 Mio. EUR und 1,68 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 3B

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 3b																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	36.100				36.200				36.300				36.400			
Individualgäste Badbereich	20.100				20.200				20.300				20.400			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	1.000				1.000				1.000				1.000			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	84.100	4,38	53,5%		84.500	4,38	52,9%	84.900	4,38	52,3%	91.700	4,50	53,6%	92.200	4,50	53,0%
Snack- und Getränkeautomat	1.400	0,07	0,9%		1.500	0,04	0,9%	1.500	0,04	0,9%	1.600	0,04	0,9%	1.600	0,04	0,9%
Kurse etc.	15.800	0,79	10,3%		16.400	0,81	10,3%	17.000	0,84	10,5%	17.600	0,86	10,3%	18.200	0,89	10,5%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	23,9%		38.600	2,57	24,2%	39.800	2,65	24,5%	41.000	2,73	23,9%	42.200	2,81	24,3%
Vermietung Bewegungsraum	5.000	5,00	3,2%		5.200	5,20	3,3%	5.400	5,40	3,3%	5.600	5,60	3,3%	5.800	5,80	3,3%
Verkäufe	800	0,02	0,5%		900	0,02	0,6%	900	0,02	0,6%	900	0,02	0,5%	1.000	0,03	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,35	8,0%		12.600	0,35	7,9%	12.700	0,35	7,8%	12.800	0,35	7,5%	12.900	0,35	7,4%
Nettoumsatz gesamt	157.100	4,35	100,0%		159.700	4,41	100,0%	162.200	4,47	100,0%	171.200	4,70	100,0%	173.900	4,76	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-500	-0,01	0,3%		-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-300	-0,01	0,2%		-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%
Rohrertrag	156.300	4,33	99,5%		158.800	4,39	99,4%	161.300	4,44	99,4%	170.300	4,68	99,5%	173.000	4,74	99,5%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-416.000	-11,52	264,8%	57,9%	-428.500	-11,84	268,3%	-441.300	-12,36	272,3%	-454.600	-12,49	265,5%	-468.200	-12,83	269,2%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-169.400	-4,69	107,8%	23,6%	-174.500	-4,82	109,3%	-179.700	-4,95	110,8%	-185.100	-5,09	108,3%	-190.700	-5,22	109,7%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-43.800	-1,21	27,9%	6,3%	-43.800	-1,21	27,4%	-43.800	-1,21	27,0%	-65.800	-1,81	38,4%	-65.800	-1,80	37,8%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-15.800	-0,44	10,3%	2,2%	-16.300	-0,45	10,2%	-16.800	-0,46	10,4%	-17.300	-0,48	10,3%	-17.800	-0,49	10,2%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-73.500	-2,04	46,8%	10,2%	-75.700	-2,09	47,4%	-78.000	-2,15	48,3%	-80.300	-2,21	46,9%	-82.700	-2,27	47,6%
Zwischensumme Kosten gesamt	-718.500	-19,90	457,4%	100,0%	-738.800	-20,41	462,6%	-759.600	-20,93	468,3%	-803.100	-22,06	469,1%	-825.200	-22,61	474,5%
III. Deckungsbeitrag I (= I./I.)	-562.200	-15,57	-357,9%	-21,8%	-580.000	-16,02	-363,2%	-598.300	-16,48	-368,9%	-632.800	-17,38	-369,6%	-652.200	-17,87	-375,0%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 3B

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:

Neues Hallenbad Laboe - Variante 3b

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	36.100	36.200	36.300	36.400	36.500
Umsatz/Gast [EUR]:	4,35	4,41	4,47	4,70	4,76
Rohertrag	156.300	158.800	161.300	170.300	173.000
- Betriebskosten	-718.500	-738.800	-759.600	-803.100	-825.200
Kosten/Gast [EUR]:	-19,90	-20,41	-20,93	-22,06	-22,61
Deckungsbeitrag I	-562.200	-580.000	-598.300	-632.800	-652.200
Kostendeckungsgrad	21,8%	21,5%	21,2%	21,2%	21,0%
- Zinsen	-767.200	-752.300	-736.900	-721.000	-704.500
- Abschreibungen	-664.200	-664.200	-664.200	-664.200	-664.200
Deckungsbeitrag II	-1.993.600	-1.996.500	-1.999.400	-2.018.000	-2.020.900
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	664.200	664.200	664.200	664.200	664.200
- Tilgung	-424.600	-439.500	-454.800	-470.800	-487.200
Cash Flow	-1.754.000	-1.771.800	-1.790.000	-1.824.600	-1.843.900

- Investitionsvolumen Variante 3b: 21.918.600 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 3b in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 560.000 EUR und 650.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 2,00 Mio. EUR (130.000 EUR teurer ggü. Variante 3a).**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,75 Mio. EUR und 1,84 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 4B

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 4b																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	43.300				43.400				43.500				43.600			
Individualgäste Badbereich	28.300				28.400				28.500				28.600			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	0				0				0				0			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	144.100	5,09	65,5%		144.700	5,10	65,0%	145.200	5,09	64,4%	156.600	5,48	65,6%	157.100	5,47	65,0%
Snack- und Getränkeautomat	2.400	0,08	1,2%		2.500	0,06	1,2%	2.500	0,06	1,2%	2.600	0,06	1,2%	2.700	0,06	1,2%
Kurse etc.	22.300	0,79	10,2%		23.000	0,81	10,3%	23.800	0,84	10,6%	24.600	0,86	10,3%	25.400	0,89	10,5%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	17,0%		38.600	2,57	17,3%	39.800	2,65	17,7%	41.000	2,73	17,2%	42.200	2,81	17,5%
Vermietung Bewegungsraum	0	0,00	0,0%		0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
Verkäufe	1.200	0,03	0,5%		1.200	0,03	0,5%	1.300	0,03	0,6%	1.300	0,03	0,5%	1.400	0,03	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,29	5,7%		12.600	0,29	5,7%	12.700	0,29	5,6%	12.800	0,29	5,4%	12.900	0,30	5,3%
Nettoumsatz gesamt	220.000	5,08	100,0%		222.600	5,13	100,0%	225.300	5,18	100,0%	238.900	5,48	100,0%	241.700	5,53	100,0%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-800	-0,02	0,4%		-800	-0,02	0,4%	-800	-0,02	0,4%	-900	-0,02	0,4%	-900	-0,02	0,4%
Wareneinstand Verkäufe	-500	-0,01	0,2%		-500	-0,01	0,2%	-500	-0,01	0,2%	-500	-0,01	0,2%	-600	-0,01	0,2%
Rohrertrag	218.700	5,05	99,4%		221.300	5,10	99,4%	224.000	5,15	99,4%	237.500	5,45	99,4%	240.200	5,50	99,4%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-401.000	-9,26	182,3%	53,6%	-413.000	-9,52	185,5%	-425.400	-9,78	188,8%	-438.200	-10,05	183,4%	-451.300	-10,33	186,7%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-206.000	-4,76	93,6%	27,5%	-212.200	-4,89	95,3%	-218.500	-5,02	97,0%	-225.100	-5,16	94,2%	-231.900	-5,31	95,9%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-45.400	-1,05	20,6%	6,1%	-45.400	-1,05	20,4%	-45.400	-1,04	20,2%	-68.100	-1,56	28,5%	-68.100	-1,56	28,2%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-16.000	-0,37	7,3%	2,1%	-16.500	-0,38	7,4%	-17.000	-0,39	7,5%	-17.500	-0,40	7,3%	-18.000	-0,41	7,4%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-80.000	-1,85	36,4%	10,7%	-82.400	-1,90	37,0%	-84.900	-1,95	37,7%	-87.400	-2,00	36,6%	-90.000	-2,06	37,2%
Zwischensumme Kosten gesamt	-748.400	-17,28	340,2%	100,0%	-769.500	-17,73	345,7%	-791.200	-18,19	351,2%	-836.300	-19,18	350,1%	-859.300	-19,66	355,5%
III. Deckungsbeitrag I (= I. / II.)	-529.700	-12,23	-240,8%	-29,2%	-548.200	-12,63	-246,3%	-567.200	-13,04	-251,8%	-598.800	-13,73	-250,6%	-619.100	-14,17	-256,1%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 4B

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:

Neues Hallenbad Laboe - Variante 4b

Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	43.300	43.400	43.500	43.600	43.700
Umsatz/Gast [EUR]:	5,08	5,13	5,18	5,48	5,53
Rohrertrag	218.700	221.300	224.000	237.500	240.200
- Betriebskosten	-748.400	-769.500	-791.200	-836.300	-859.300
Kosten/Gast [EUR]:	-17,28	-17,73	-18,19	-19,18	-19,66
Deckungsbeitrag I	-529.700	-548.200	-567.200	-598.800	-619.100
Kostendeckungsgrad	29,2%	28,8%	28,3%	28,4%	28,0%
- Zinsen	-795.100	-779.700	-763.700	-747.200	-730.200
- Abschreibungen	-688.400	-688.400	-688.400	-688.400	-688.400
Deckungsbeitrag II	-2.013.200	-2.016.300	-2.019.300	-2.034.400	-2.037.700
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	688.400	688.400	688.400	688.400	688.400
- Tilgung	-440.000	-455.400	-471.400	-487.900	-505.000
Cash Flow	-1.764.800	-1.783.300	-1.802.300	-1.833.900	-1.854.300

- Investitionsvolumen Variante 4b: 22.716.300 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 4b in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 530.000 EUR und 620.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 2,02 Mio. EUR (110.000 EUR teurer ggü. Variante 4a).**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,76 Mio. EUR und 1,85 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

KOSTEN-ERLÖS-PHASING – VARIANTE 5B

Ergebnisvorschau Neues Hallenbad Laboe - Variante 5b																
	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr			
Besuche gesamt davon:	36.100				36.200				36.300				36.400			
Individualgäste Badbereich	21.100				21.200				21.300				21.400			
Schulen und Vereine	15.000				15.000				15.000				15.000			
Bewegungsraum	0				0				0				0			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. K.
I. Umsatz																
Betriebsbezogener Umsatz																
Eintrittsentgelt Hallenbadbereich	88.200	4,38	56,2%		88.700	4,38	55,6%	89.100	4,38	55,0%	96.200	4,50	56,2%	96.700	4,50	55,7%
Snack- und Getränkeautomat	1.500	0,07	1,0%		1.600	0,04	1,0%	1.600	0,04	1,0%	1.700	0,05	1,0%	1.700	0,05	1,0%
Kurse etc.	16.600	0,79	10,6%		17.200	0,81	10,8%	17.800	0,84	11,0%	18.400	0,86	10,8%	19.100	0,89	11,0%
Schulen und Vereine	37.500	2,50	23,9%		38.600	2,57	24,2%	39.800	2,65	24,6%	41.000	2,73	24,0%	42.200	2,81	24,3%
Vermietung Bewegungsraum	0	0,00	0,0%		0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
Verkäufe	900	0,02	0,6%		900	0,02	0,6%	900	0,02	0,6%	1.000	0,03	0,6%	1.000	0,03	0,6%
Sonstige Erträge	12.500	0,35	8,0%		12.600	0,35	7,9%	12.700	0,35	7,8%	12.800	0,35	7,5%	12.900	0,35	7,4%
Nettoumsatz gesamt	157.200	4,35	100,0%		159.600	4,41	100%	161.900	4,46	100%	171.100	4,70	100%	173.600	4,76	100%
Wareneinstand																
Wareneinstand Gastronomie	-500	-0,01	0,3%		-500	-0,01	0,3%	-500	-0,01	0,3%	-600	-0,02	0,4%	-600	-0,02	0,3%
Wareneinstand Verkäufe	-400	-0,01	0,3%		-400	-0,01	0,3%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%	-400	-0,01	0,2%
Rohrertrag	156.300	4,33	99,4%		158.700	4,38	99,4%	161.000	4,44	99,4%	170.100	4,67	99,4%	172.600	4,73	99,4%
II. Ausgaben																
Betriebskosten																
Personalaufwand	-401.000	-11,11	255,3%	54,2%	-413.000	-11,41	258,8%	-425.400	-11,72	262,8%	-438.200	-12,04	256,3%	-451.300	-12,36	260,0%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-199.700	-5,53	127,0%	27,0%	-205.700	-5,68	128,9%	-211.900	-5,84	130,9%	-218.200	-5,99	127,5%	-224.800	-6,36	129,5%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-43.600	-1,21	27,7%	5,9%	-43.600	-1,20	27,3%	-43.600	-1,20	26,9%	-65.400	-1,80	38,2%	-65.400	-1,79	37,7%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-16.500	-0,46	10,5%	2,2%	-17.000	-0,47	10,7%	-17.500	-0,48	10,8%	-18.000	-0,49	10,5%	-18.500	-0,51	10,7%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-78.400	-2,17	49,9%	10,6%	-80.800	-2,23	50,6%	-83.200	-2,29	51,4%	-85.700	-2,35	50,3%	-88.300	-2,42	50,9%
Zwischensumme Kosten gesamt	-739.200	-20,48	470,2%	100,0%	-760.100	-21,00	476,3%	-781.600	-21,53	482,8%	-825.500	-22,68	482,5%	-848.300	-23,24	488,7%
III. Deckungsbeitrag I (= I./I.)	-582.900	-16,15	-370,8%	-21,1%	-601.400	-16,61	-376,8%	-620.600	-17,10	-383,3%	-655.400	-18,01	-383,1%	-675.700	-18,51	-389,2%

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASH FLOW RECHNUNG – VARIANTE 5B

DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG:					
Neues Hallenbad Laboe - Variante 5b					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	36.100	36.200	36.300	36.400	36.500
Umsatz/Gast [EUR]:	4,35	4,41	4,46	4,70	4,76
Rohertrag	156.300	158.700	161.000	170.100	172.600
- Betriebskosten	-739.200	-760.100	-781.600	-825.500	-848.300
Kosten/Gast [EUR]:	-20,48	-21,00	-21,53	-22,68	-23,24
Deckungsbeitrag I	-582.900	-601.400	-620.600	-655.400	-675.700
Kostendeckungsgrad	21,1%	20,9%	20,6%	20,6%	20,3%
- Zinsen	-763.100	-748.300	-733.000	-717.200	-700.800
- Abschreibungen	-660.700	-660.700	-660.700	-660.700	-660.700
Deckungsbeitrag II	-2.006.700	-2.010.400	-2.014.300	-2.033.300	-2.037.200
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	660.700	660.700	660.700	660.700	660.700
- Tilgung	-422.300	-437.100	-452.400	-468.300	-484.700
Cash Flow	-1.768.300	-1.786.800	-1.806.000	-1.840.900	-1.861.200

- Investitionsvolumen Variante 5b: 21.802.700 EUR (netto)
- Das operative Defizit beträgt bei der Variante 5b in den ersten fünf Betriebsjahren zwischen 580.000 EUR und 680.000 EUR (netto).
- Der Zuschussbedarf beläuft sich, unter der Annahme, dass das Investitionsvolumen zu 100 % fremdfinanziert wird, auf einen Betrag von durchschnittlich rd. 2,02 Mio. EUR (60.000 EUR teurer ggü. Variante 5a).**
- Dem gegenüber steht das liquiditätswirksame Ergebnis, welches einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,77 Mio. EUR und 1,86 Mio. EUR (netto) aufweist.

Alle Umsatz- und Kostenkalkulationen sind netto gerechnet

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ZUSAMMENFASSUNG – VARIANTEN A

	Variante 1A	Variante 2A	Variante 3A	Variante 4A	Variante 5A
Besuche/Jahr	32.300	33.600	36.600	43.800	36.100
Umsatz/Gast [EUR]:	3,99	4,01	4,36	5,09	4,35
Rohertrag	128.400	134.100	158.800	221.700	156.300
- Betriebskosten	-614.700	-651.900	-714.400	-745.000	-737.400
Kosten/Gast [EUR]:	-19,03	-19,40	-19,52	-17,01	-20,43
Deckungsbeitrag I	-486.300	-517.800	-555.600	-523.300	-581.100
Kostendeckungsgrad	20,9%	20,6%	22,2%	29,8%	21,2%
- Zinsen	-572.700	-611.200	-695.500	-734.700	-731.700
- Abschreibungen	-495.800	-529.100	-602.200	-636.100	-633.500
Deckungsbeitrag II	-1.554.800	-1.658.100	-1.853.300	-1.894.100	-1.946.300

WIRTSCHAFTLICHKEIT

ZUSAMMENFASSUNG – VARIANTEN B

	Variante 1B	Variante 2B	Variante 3B	Variante 4B	Variante 5B
Besuche/Jahr	31.800	33.100	36.100	43.300	36.100
Umsatz/Gast [EUR]:	3,98	4,00	4,35	5,08	4,35
Rohertrag	125.900	131.600	156.300	218.700	156.300
- Betriebskosten	-618.800	-656.400	-718.500	-748.400	-739.200
Kosten/Gast [EUR]:	-19,46	-19,83	-19,90	-17,28	-20,48
Deckungsbeitrag I	-492.900	-524.800	-562.200	-529.700	-582.900
Kostendeckungsgrad	20,3%	20,0%	21,8%	29,2%	21,1%
- Zinsen	-643.900	-689.900	-767.200	-795.100	-763.100
- Abschreibungen	-557.500	-597.300	-664.200	-688.400	-660.700
Deckungsbeitrag II	-1.694.300	-1.812.000	-1.993.600	-2.013.200	-2.006.700

Betriebsergebnis I

- Das operative Ergebnis ist bei allen Varianten ab dem 1. Betriebsjahr deutlich negativ. Dies gilt sowohl für die Varianten A als auch die Varianten B.
- Am geringsten fällt das Defizit bei der Variante 1a aus. Im 1. Betriebsjahr wird mit einem operativen Zuschussbedarf von rd. 490.000 EUR gerechnet.
- Das höchste operative Defizit verzeichnet mit rd. 580.000 EUR p.a. die Variante 5b.
- Grundsätzlich weisen die B-Varianten immer einen leicht höheren operativen Zuschussbedarf als die korrespondierenden A-Varianten auf.
- Das ist begründet in den leicht geringeren Gästeaufkommen.

Betriebsergebnis II

- Beim tatsächlichen Zuschussbedarf (inkl. Zinsen und Afa) ist das Ergebnis bei allen Varianten ebenfalls deutlich negativ.
 - Auch hier weist die Variante 1a mit rd. 1,55 Mio. EUR p.a. den geringsten Zuschussbedarf auf.
 - Das höchste Defizit verzeichnet hier die Variante 4b. Für diese wird mit einem Zuschussbedarf von rd. 2,01 Mio. EUR p.a. kalkuliert.
 - Auch hier weisen die A-Varianten, aufgrund des niedrigeren Investitionsaufwandes, immer ein geringeres Defizit als die korrespondierenden B-Varianten auf.
- **Es muss für ein neues Schwimmbad in Laboe, je nach Standort, Konzept sowie Finanzierungsmodell, mit einem Zuschussbedarf von mindestens 1,55 Mio. EUR p.a. kalkuliert werden.**

WIRTSCHAFTLICHKEIT

EXKURS: 50 % FÖRDERUNG (VARIANTEN A)

Exkurs: 50 % Förderung	Variante 1A	Variante 2A	Variante 3A	Variante 4A	Variante 5A
Besuche/Jahr	32.300	33.600	36.600	43.800	36.100
Umsatz/Gast [EUR]:	3,99	4,01	4,36	5,09	4,35
Rohertrag	128.400	134.100	158.800	221.700	156.300
- Betriebskosten	-614.700	-651.900	-714.400	-745.000	-737.400
Kosten/Gast [EUR]:	-19,03	-19,40	-19,52	-17,01	-20,43
Deckungsbeitrag I	-486.300	-517.800	-555.600	-523.300	-581.100
Kostendeckungsgrad	20,9%	20,6%	22,2%	29,8%	21,2%
- Zinsen	-286.400	-305.600	-347.800	-367.400	-365.900
- Abschreibungen	-247.900	-264.600	-301.100	-318.100	-316.800
Deckungsbeitrag II	-1.020.600	-1.088.000	-1.204.500	-1.208.800	-1.263.800

- Die dargestellten Kalkulationen unterstellen eine 50 prozentige Förderung auf das Investitionsvolumen bei den Varianten A (z.B. 35% vom Land, 15% vom Kreis).
- Mit einer solchen Förderung würde sich das jährliche Defizit für das projektierte Schwimmbad deutlich verringern.
- Die Einsparung liegt, je nach Variante, zwischen 530.000 EUR bis hin zu 690.000 EUR p.a.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

EXKURS: 50 % FÖRDERUNG (VARIANTEN B)

Exkurs: 50 % Förderung	Variante 1B	Variante 2B	Variante 3B	Variante 4B	Variante 5B
Besuche/Jahr	31.800	33.100	36.100	43.300	36.100
Umsatz/Gast [EUR]:	3,98	4,00	4,35	5,08	4,35
Rohertrag	125.900	131.600	156.300	218.700	156.300
- Betriebskosten	-618.800	-656.400	-718.500	-748.400	-739.200
Kosten/Gast [EUR]:	-19,46	-19,83	-19,90	-17,28	-20,48
Deckungsbeitrag I	-492.900	-524.800	-562.200	-529.700	-582.900
Kostendeckungsgrad	20,3%	20,0%	21,8%	29,2%	21,1%
- Zinsen	-322.000	-345.000	-383.600	-397.600	-381.600
- Abschreibungen	-278.800	-298.700	-332.100	-344.200	-330.400
Deckungsbeitrag II	-1.093.700	-1.168.500	-1.277.900	-1.271.500	-1.294.900

- Die dargestellten Kalkulationen unterstellen eine 50 prozentige Förderung auf das Investitionsvolumen bei den Varianten B.
- Mit einer solchen Förderung würde sich das jährliche Defizit für das projektierte Schwimmbad deutlich verringern.
- Die Einsparung liegt, je nach Variante, zwischen 600.000 EUR bis hin zu 740.000 EUR p.a.

INVESTITIONSKOSTEN UND ZEITPLAN

INVESTITIONSKOSTEN

KOSTENRAHMEN NEUBAU BESTANDSSTANDORT

Für einen Neubau am Bestandsstandort (Ersatzbau) wurden für die fünf Bad-Varianten folgende Baukosten nach Kostengruppen der Din 276 ermittelt.

Kosten- gruppe	Beschreibung	Quelle / Ansatz	Variante 1A [2.620 m² BGF]	Variante 2A [2.780 m² BGF]	Variante 3A [3.200 m² BGF]	Variante 4A [3.395 m² BGF]	Variante 5A [3.380 m² BGF]
100	Grundstück		- €	- €	- €	- €	- €
	Grunderwerb (Hier: Verkauf!)		- €	- €	- €	- €	- €
	Notarkosten	7% auf Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €
200	Vorbereitende Maßnahmen		650.000,00 €	650.000,00 €	650.000,00 €	650.000,00 €	650.000,00 €
	Hausanschlusskosten	Schätzpreis	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
	Abbrucharbeiten	Schätzpreis	600.000,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €
	Erschließungsmaßnahmen	Schätzpreis	- €	- €	- €	- €	- €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		6.550.000,00 €	6.950.000,00 €	8.000.000,00 €	8.487.500,00 €	8.450.000,00 €
	Baukonstruktionen	2.500 €/m² BGF	6.550.000,00 €	6.950.000,00 €	8.000.000,00 €	8.487.500,00 €	8.450.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		3.406.000,00 €	3.614.000,00 €	4.160.000,00 €	4.413.500,00 €	4.394.000,00 €
	Technische Anlagen	1.300 €/m² BGF	3.406.000,00 €	3.614.000,00 €	4.160.000,00 €	4.413.500,00 €	4.394.000,00 €
500	Außenanlagen und Freiflächen		300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
	Wiederherstellen Außenanlagen & Parkplätze	Schätzpreis	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
	Ausstattungen (Möbel, etc.)	Schätzpreis	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
	Kunst am Bau	kein Ansatz	- €	- €	- €	- €	- €
	Σ KGR 100 bis 600		10.956.000,00 €	11.564.000,00 €	13.160.000,00 €	13.901.000,00 €	13.844.000,00 €
700	Baunebenkosten gerundet pauschal (ohne KG 100&200)	28%	2.885.680,00 €	3.237.920,00 €	3.684.800,00 €	3.892.280,00 €	3.876.320,00 €
	Σ KGR 100 bis 700 Basiskosten		13.841.680,00 €	14.801.920,00 €	16.844.800,00 €	17.793.280,00 €	17.720.320,00 €
Reserve 1	Projektrisiko (bezogen auf Basiskosten)	5,00%	547.800,00 €	578.200,00 €	658.000,00 €	695.050,00 €	692.200,00 €
	Preissteigerung	7,50%	821.700,00 €	867.300,00 €	987.000,00 €	1.042.575,00 €	1.038.300,00 €
	Σ KGR 100 bis 700 Errichtungskosten		15.211.180,00 €	16.247.420,00 €	18.489.800,00 €	19.530.905,00 €	19.450.820,00 €
Reserve 2	Bauherrenrisiko (bezogen auf Basiskosten)	3,00%	328.680,00 €	346.920,00 €	394.800,00 €	417.030,00 €	415.320,00 €
	Preissteigerung auf Bauherrenrisiko	7,50%	821.700,00 €	867.300,00 €	987.000,00 €	1.042.575,00 €	1.038.300,00 €
	Σ KGR 100 bis 700 Gesamtkosten		16.361.560,00 €	17.461.640,00 €	19.871.600,00 €	20.990.510,00 €	20.904.440,00 €
	Mehrwertsteuer	19%	3.108.696,40 €	3.317.711,60 €	3.775.604,00 €	3.988.196,90 €	3.971.843,60 €
	<i>zur Rundung</i>						
	Σ KGR 100 bis 700, Brutto Gesamtkosten		19.470.256,40 €	20.779.351,60 €	23.647.204,00 €	24.978.706,90 €	24.876.283,60 €

➤ Die Investition bewegt sich inkl. Risikozuschlägen zwischen rd. 16,3 und knapp 21 Mio. EUR netto.

INVESTITIONSKOSTEN

KOSTENRAHMEN NEUBAU GRÜNE WIESE

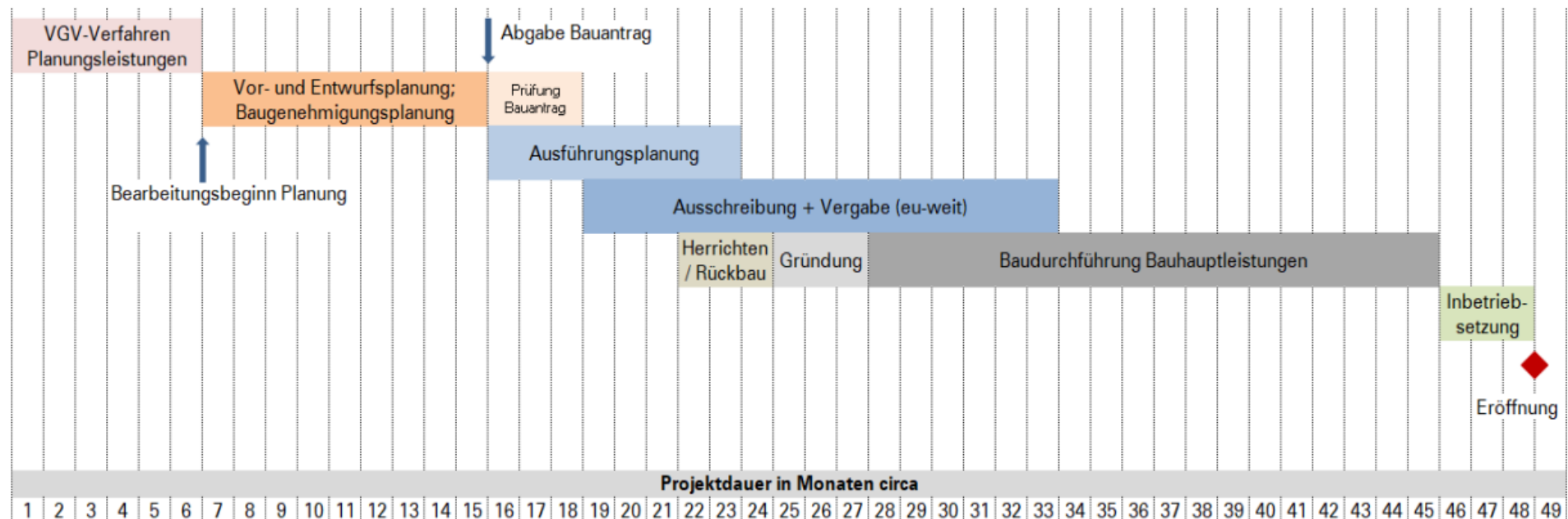
Für einen Neubau auf der „Grünen Wiese“ (Neuerschließung) wurden für die fünf Bad-Varianten folgende Baukosten nach Kostengruppen der Din 276 ermittelt.

Kosten- gruppe	Beschreibung	Quelle / Ansatz	Variante 1B [2.780 m² BGF]	Variante 2B [2.964 m² BGF]	Variante 3B [3.331 m² BGF]	Variante 4B [3.475 m² BGF]	Variante 5B [3.335 m² BGF]
100	Grundstück		716.472,00 €	716.472,00 €	757.046,40 €	750.754,80 €	713.904,00 €
	Grunderwerb	BORIS 120 €/m² GRF	669.600,00 €	669.600,00 €	707.520,00 €	701.640,00 €	667.200,00 €
	Notarkosten	7% auf Grunderwerb	46.872,00 €	46.872,00 €	49.526,40 €	49.114,80 €	46.704,00 €
200	Vorbereitende Maßnahmen		300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
	Hausanschlusskosten	Schätzpreis	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
	Abbrucharbeiten	Schätzpreis	- €	- €	- €	- €	- €
	Erschließungsmaßnahmen	Schätzpreis	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		6.950.000,00 €	7.410.000,00 €	8.327.500,00 €	8.687.500,00 €	8.337.500,00 €
	Baukonstruktionen	2.500 €/m² BGF	6.950.000,00 €	7.410.000,00 €	8.327.500,00 €	8.687.500,00 €	8.337.500,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		3.614.000,00 €	3.853.200,00 €	4.330.300,00 €	4.517.500,00 €	4.335.500,00 €
	Technische Anlagen	1.300 €/m² BGF	3.614.000,00 €	3.853.200,00 €	4.330.300,00 €	4.517.500,00 €	4.335.500,00 €
500	Außenanlagen und Freiflächen		740.700,00 €	724.320,00 €	750.780,00 €	738.180,00 €	702.000,00 €
	Wiederherstellen Außenanlagen & Parkplätze	180 €/m² GRF	740.700,00 €	724.320,00 €	750.780,00 €	738.180,00 €	702.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
	Ausstattungen (Möbel, etc.)	Schätzpreis	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
	Kunst am Bau	kein Ansatz	- €	- €	- €	- €	- €
	Σ KGR 100 bis 600		12.371.172,00 €	13.053.992,00 €	14.515.626,40 €	15.043.934,80 €	14.438.904,00 €
700	Baunebenkosten gerundet pauschal (ohne KG 100&200)	28%	3.179.316,00 €	3.655.117,76 €	4.064.375,39 €	4.212.301,74 €	4.042.893,12 €
	Σ KGR 100 bis 700 Basiskosten		15.550.488,00 €	16.709.109,76 €	18.580.001,79 €	19.256.236,54 €	18.481.797,12 €
Reserve 1	Projektrisiko (bezogen auf Basiskosten)	5,00%	618.558,60 €	652.699,60 €	725.781,32 €	752.196,74 €	721.945,20 €
	Preissteigerung	7,50%	927.837,90 €	979.049,40 €	1.088.671,98 €	1.128.295,11 €	1.082.917,80 €
	Σ KGR 100 bis 700 Errichtungskosten		17.096.884,50 €	18.340.858,76 €	20.394.455,09 €	21.136.728,39 €	20.286.660,12 €
Reserve 2	Bauherrenrisiko (bezogen auf Basiskosten)	3,00%	371.135,16 €	391.619,76 €	435.468,79 €	451.318,04 €	433.167,12 €
	Preissteigerung auf Bauherrenrisiko	7,50%	927.837,90 €	979.049,40 €	1.088.671,98 €	1.128.295,11 €	1.082.917,80 €
	Σ KGR 100 bis 700 Gesamtkosten		18.395.857,56 €	19.711.527,92 €	21.918.595,86 €	22.716.341,55 €	21.802.745,04 €
	Mehrwertsteuer	19%	3.495.212,94 €	3.745.190,30 €	4.164.533,21 €	4.316.104,89 €	4.142.521,56 €
	<i>zur Rundung</i>						
	Σ KGR 100 bis 700, Brutto Gesamtkosten		21.891.070,50 €	23.456.718,22 €	26.083.129,08 €	27.032.446,44 €	25.945.266,60 €

➤ Die Investition bewegt sich inkl. Risikozuschlägen zwischen rd. 18,4 und knapp 21,8 Mio. EUR netto.

ZEITPLAN TERMINRAHMEN

- ❖ Durchführung Verhandlungsverfahren nach § 17 VGV für Planungsleistungen
- ❖ ca. 9 Monate Bearbeitungszeitraum ab Beauftragung der Planer bis zur Abgabe des Bauantrags
- ❖ ca. 9 Monate ab Abgabe Bauantrag bis zum Beginn der Bauarbeiten (Planung+eu-weite Ausschreibung)
- ❖ Bauzeit von ca. 20 - 22 Monaten (je nach Witterung / Winter / Größe des Projektes)
- ❖ Abnahme, Inbetriebsetzung, Probetrieb und Eröffnung - ca. 3 Monate



➔ PROJEKTLAUFZEIT RUND 50 MONATE - je nach politischen Beschlüssen / B-Plan / Förderkulissen!!!

FÖRDERMITTEL

Für die Realisierung öffentlicher Projekte werden unter bestimmten Voraussetzungen Fördermittel gewährt, die die Finanzierung der Projekte mit nicht rückzahlbaren öffentlichen Zuschüssen aus **Bundes- oder Landesprogrammen** unterstützen.

Förderwürdige Themen waren bis dato:

- Sicherung der Zukunftsfähigkeit kommunaler Infrastruktur
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Bauliche Sanierung und Ausbau von Sportstätten
- Stärkung und Ausstattung der sozialen Infrastruktur von Quartieren
- Förderung von Sportvereinen
- Förderung von touristischen und gesundheitstouristischen Einrichtungen
- Barrierefreiheit, Inklusion
- Förderung neu geschaffener Arbeitsplätze

Im Rahmen der Fördermittelrecherche wurden sowohl Bundes- als auch Landesförderdatenbanken ausgewertet.

auf Bundesebene:

- Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
- Bundesministerium des Inneren und Heimat
- *KfW-Bank*
- *Projektträger Jülich*

auf Landesebene:

- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
- Ministerium für berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
- *Investitionsbank SH*

FÖRDERMITTEL (BUND)

INVESTITIONSPAKT SPORTSTÄTTEN

- Mit dem Bund-Länder-Programm Investitionspakt Sportstätten, eine Ergänzung der Städtebauförderung, wurde in den letzten Jahren die Sanierung und der Ausbau von Sportstätten unterstützt um die städtebauliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Qualität im Quartier zu verbessern und die Zukunftsfähigkeit kommunaler Infrastruktur zu stärken.
- Gefördert wurde die bauliche Sanierung, der Ausbau und der Ersatzneubau. In besonders **begründeten Ausnahmefällen** waren auch **Ersatzneubauten förderfähig**, insbesondere in wachsenden Kommunen oder verdichteten Räumen, in denen Sportstätten fehlten.
- Förderfähig waren Sportstätten, die primär der Ausübung von Sport dienen (Sporthallen, Schwimmbäder, Freibäder) sowie deren typische bauliche Bestandteile und zweckdienliche Folgeeinrichtungen (z. B. Umkleide- und Sanitärräume). Darüber hinaus waren auch angemessene investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen förderfähig.
- In den Jahren 2021 bis 2023 waren jeweils weitere 110 Mio. € und 2024 noch einmal 160 Mio. € Bundesmittel vorgesehen.
- In den Programmjahren 2020 bis 2022 trug der Bund 75 % der förderfähigen Kosten, die Landesförderung variierte. Die Antragsstellung erfolgte durch die Kommunen bei den jeweils zuständigen Stellen der Länder, die über die Aufnahme ins Programm entschieden haben.

Perspektiven für Laboe?

- Die Entwicklung des Bestandsstandortes mit einer Bad-Sanierung oder einem erforderlichen Ersatzneubau hätte in den letzten Jahren gut zu den Programm-Bedingungen gepasst. Die Gemeinde Laboe hatte das Badprojekt 2021 angemeldet, wurde jedoch nicht bedacht.
- **Aktuell ist unklar, ob das Programm mit identischen oder geänderten Bedingungen oder überhaupt nicht wieder aufgenommen wird. Seit dem Jahr 2023 werden keine neuen Projekte mehr aufgenommen.**

FÖRDERMITTEL (BUND)

SJK-PROGRAMM

- Der Bau und der Erhalt von Sportstätten des Breiten- und Vereinssports liegt grundsätzlich in der Zuständigkeit der Kommunen. Für deren Finanzausstattung sind die Länder zuständig.
- Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs im Bereich kommunaler Sportstätten unterstützte der Bund die Kommunen jedoch beim Erhalt und Ausbau der Sportinfrastruktur mit städtebaulichen Förderprogrammen.
- Wesentliches Programm für die Sanierung kommunaler Schwimmbäder und Sportstätten war seit 2015 das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“. Dieses legte den Schwerpunkt auf die bauliche **Sanierung** von kommunalen Sportstätten, Schwimmhallen und Freibädern. Neubauten waren über das Bundesprogramm nicht förderfähig. In begründeten **Ausnahmefällen** wurde die Förderung von **Ersatzneubauten** bewilligt.

Perspektiven für Laboe?

- Hier ergeben sich - Stand heute - für Laboe leider ebenso negative Rahmenbedingungen. **Das SJK-Programm wurde spontan am 18. Januar 2024 im Zuge der Haushaltskrise eingestellt (Urteil des Bundesverfassungsgericht erklärt Nachtragshaushalt für 2021 als unrechtmäßig).**
- **Inwieweit der Bund zukünftig an das Programm anknüpft ist aktuell offen. Fünfzehn bundesweit agierende Verbände (u.a. BDS, DGfDB, IAKS, IAB, DLRG u.a.) haben sich zur BÄDERALLIANZ Deutschland zusammen-geschlossen und votieren sehr deutlich für eine Fortführung der Infrastrukturförderung durch den Bund.**

FÖRDERMITTEL (BUND)

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU (KFN)

- Der Bund gewährt Kommunen Förderungen in Form von Investitionszuschüssen zur Verringerung der Umweltwirkungen und zur Erhöhung der Nachhaltigkeitsstandards bei der Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude.
- Ziele des Förderprogramms „Effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ sind die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus, die Verringerung des Primärenergiebedarfs in der Betriebsphase und die Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens.
- Die Bundesförderung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird über die KfW vergeben.
- Antragsberechtigt sind: kommunale Gebietskörperschaften, Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften sowie Gemeindeverbände und Zweckverbände.
- Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten, Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen, Dienstleistungen durch Energieexperten. Der Grundstücksankauf ist nicht förderfähig.
- Die förderfähige Summe je Vorhaben ist gedeckelt. Bei nicht zertifizierten Nichtwohngebäuden können max. 5% der max. Förder-summe von 10 Mio. EUR netto gefördert werden. Dies entspricht einem Zuschuss von max. 500.00 EUR.
- Bei QNG*-zertifizierten Nichtwohngebäuden ergibt sich bei maximaler Förderung i.H.v. 10% der max. Fördersumme von 15 Mio. EUR netto ein Zuschuss von 1,5 Mio. EUR.

Perspektiven für Laboe?

- **Das Programm bietet gegenwärtig in geringem Umfang einen potenziellen Zuschuss für ein kommunales Invest in Laboe.**
- **Ein potenzieller Grundstücksankauf ist nicht förderfähig.**

*QNG = Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude

FÖRDERMITTEL (LAND)

LÄNDERSPEZIFISCHE THEMEN

- Die aktuellen Förderbeispiele von Schwimmbädern in Schleswig-Holstein zeigen eine eher themengeleitete spezifische, weniger eine grundlegende Förderung.
- Das Innenministerium SH fördert die **Sanierung und die barrierefreie Zugänglichkeit** bestehender Sportstätten für den Vereins- und Breitensport. Für die Sanierung kommunaler Sportstätten stehen in der aktuellen Förderperiode 7,5 Mio. EUR zur Verfügung, die sich auf 56 Projekte aufteilen. Die Mitte, die hauptsächlich aus dem Programm IMPULS stammen, können immer nur eine ergänzende Finanzierung sein.
- Das Bildungsministeriums SH unterstützte jüngst die Bäder, die den **Schulschwimmsport** aufrecht-erhalten, mit 4 Mio. EUR Fördermitteln. Ergänzend erfolgt die institutionelle Förderung von Vereinen.
- Die Fördermittel im Tourismus, die größtenteils aus europäischen Fonds (EFRE) stammen, werden gegenwärtig in SH auf andere Themen als Schwimmbäder ausgerichtet:
 - Wirtschaftsnahe Infrastruktur (Technologie-, Gründerzentren u.ä.)
 - Investive Maßnahmen Natur- und Kulturerbe
 - Nichtinvestive Projekte Kultur- und Naturerbe
 - Digitalisierung und Internationalisierung der touristischen Anbieter (private Antragsteller)

Perspektiven für Laboe?

Perspektiven für Laboe?

- **Im laufenden Badbetrieb ergeben sich perspektivisch Fördermöglichkeiten im Bereich Schulschwimmen und institutionelle Förderung von Vereinen.**
- **Die Chance touristische Fördermittel des Landes für die Projektierung eines Schwimmbades in Laboe einzuwerben, wird derzeit als wenig aussichtsreich erachtet. Das Übernachtungsvolumen der Gemeinde ist zu gering und die Programme decken andere Themen ab.**
- **Die Badvarianten zielen primär auf den Einwohnermarkt ab. Einzig die Variante 4 kann in Teilbereichen als touristische Infrastruktur angesehen werden.**

- Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass mit der Beantragung von Fördermitteln Vorentwurfs- und Entwurfspläne zur Baumaßnahme und eine Kostenberechnung nach Din 276 einzureichen sind, die erst mit Abschluss der Vor- bzw. Entwurfsplanung (Leistungsphase 1 bis 3) vorliegen werden.
- Insofern sind die derzeit für ein entsprechendes Projekt relevanten Fördermittelrichtlinien nur als grobe Orientierung zu verstehen.
- **Die Recherche zeigt jedoch, dass wesentliche Förderprogramme des Bundes für den Bäderbau Anfang des Jahres eingestellt werden mussten und derzeit nicht in Aussicht gestellt werden können. Es ist nicht absehbar, ob der Bund die Programme erneut und wenn ja, mit welchen Förderthemen, auflegen wird.**
- **Die Förderung auf Landesebene erfolgt themenspezifisch und projektbezogen. Hier ist bestenfalls, bspw. für die Sicherung von Schwimmernkompetenz und Schulsportwasserflächen, ein geringer Zuschuss zu erwarten.**
- **Ergänzend besteht seit November 2017 ein Kreistagsbeschluss, dass sich der Kreis Plön – im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel – an den gemeindlichen Investitionskosten eines Bades mit 15% beteiligt. In welchem Umfang diese Unterstützung für den projektierten Schwimmbad-Neubau in Laboe in den nächsten fünf Jahren einkalkuliert werden kann, kann gegenwärtig von den Gutachtern nicht eingeschätzt werden.**
- Für die Option A (Bestandsstandort) könnte im Kontext des energetischen Konzeptes ggf. Meeresthermie eingebunden werden. Hier wäre eine Förderung aufgrund aktueller Förderthemen sehr wahrscheinlich. Die Förderung käme jedoch nicht dem Badbetrieb, sondern dem Energieversorger des Bades zugute.

BETRIEBSMODELLE

- Die Entscheidung über den Bau umfasst i.d.R. auch die Entscheidung über den zukünftigen Betrieb.
- Dieses Kapitel zeigt zunächst in der Übersicht die Bandbreite marktgängiger und bewährter Betriebsmodelle im deutschen Bädermarkt.
- Die verschiedenen Betriebsmodelle wurde bereits im Gutachten WSP/conpro aus dem Jahr 2017 ausführlich dargestellt und in ihren Stärken und Schwächen für den Standort Laboe bewertet. Zur generellen Informationen wird auf die dort kommentierten Ausführungen verwiesen.
- In der Folgezeit des Gutachten wurde längere Zeit die Gründung eines Zweckverbandes der Gemeinden der Probstei als Option diskutiert. An diese Gespräche sollte im Nachgang dieser Studie angeknüpft werden.
- Aufbauend auf den Vorbetrachtungen und Vorgesprächen in der Region werden in diesem Kapitel die drei Optionen detaillierter betrachtet, die gegenwärtig als potenzielle Betriebsmodelle für ein Schwimmbad am Standort Laboe als realistisch anzusehen sind. Als kooperative Lösung für die Region Probstei kommt die Option Zweckverband in Betracht. Alternativ stehen zwei Modelle zur Verfügung, wenn die Gemeinde Laboe allein in die Träger- und Betreiberrolle geht.

BETRIEBSMODELLE

ÜBERSICHT BETRIEBSMODELLE

- Das Spektrum möglicher Betriebsmodelle von Schwimmbädern reicht vom kommunalen Betrieb, über Mischmodelle bis zu einem komplett privatwirtschaftlich aufgestellten Bäderbetrieb. Im Einzelnen finden sich im Markt folgende Modelle:

KOMMUNALER BETRIEB	KÖRPERSCHAFTEN UND PERSONENVERBÄNDE	EINBINDUNG PRIVATER PARTNER (PPP)	PRIVATER BETRIEB
▪ Kommunaler Regiebetrieb bzw. Eigenbetrieb ▪ Kommunale GmbH – Abteilung oder Tochtergesellschaft der Stadtwerke – selbständige kommunale Bäderbetriebs-gesellschaft	KÖRPERSCHAFT: ▪ Betrieb durch einen Zweckverband PERSONENVERBÄNDE: ▪ Betrieb durch einen Verein ▪ Betrieb durch eine Genossenschaft	▪ Eigentumsübertragung an einen privaten Betreiber ▪ Öffentlich-Private-Partnerschaft in Form von – Management-vertrag – Geschäftsbesor-gungsvertrag – Pachtvertrag	▪ Privater Betreiber

- Für den Badbetrieb eines Hallenbades in Laboe werden gegenwärtig die beiden kommunalen Betriebsformen sowie die in der Region bereits vordiskutierte Option eines Zweckverbandes als geeignete Betriebsmodelle angesehen.

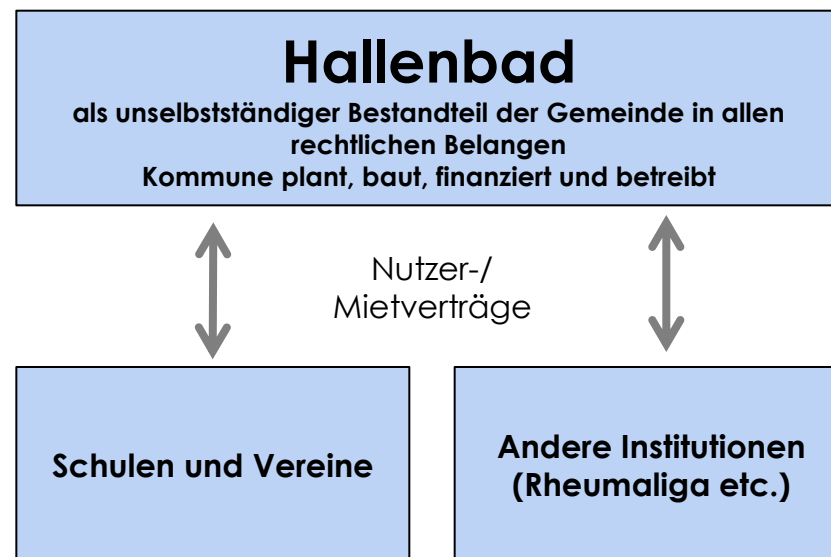
BETRIEBSMODELLE

REGIE-/EIGENBETRIEB

- Modell ohne Beteiligung privater Partner
- Marktüblichste Betriebsform von funktionalen Hallenbädern in Deutschland.

PRINZIP:

- Regiebetrieb als haushaltsrechtlich, rechnungstechnisch, organisatorisch und personell unselbstständiger Bestandteil der Gemeinde
- Die wirtschaftliche Aufgabe des Betriebs des Hallenbades wird von der Gemeinde miterledigt
- Vermögen ist Bestandteil des übrigen Vermögens des Verwaltungsträgers



BETRIEBSMODELLE

REGIE-/EIGENBETRIEB

PRO

- Sozialverträgliche Umlage problemlos möglich (politisch gewollte Quersubventionierung des Hallenbades)
- Uneingeschränktes Weisungsrecht der Kommune bleibt erhalten (kein Einflussnahme von Dritten)
- Personal (z.B. Geschäftsführer, Werksleiter) kann direkt von der Kommune gestellt und von dieser auch bezahlt werden (belastet somit nicht das Ergebnis des Hallenbades)
- Möglichkeit für Kommunalkredit (aktuelle Zinskonditionen günstiger als für privatwirtschaftlich agierende Unternehmen)

CONTRA

- Invest und mögliches Defizit bleiben alleine in der Hand der Kommune
- Kein Know-how privater mitunter seit Jahren am Bädermarkt agierender Akteure
- Personalstellung liegt alleine in der Hand der Stadt (schwierig, gutes Personal zu finden)
- Langfristige Entscheidungsprozesse aufgrund mangelnder Flexibilität
- Personal muss bei dieser Betriebsform tariflich bezahlt werden (i.d.R. erhöhte Personalkosten)

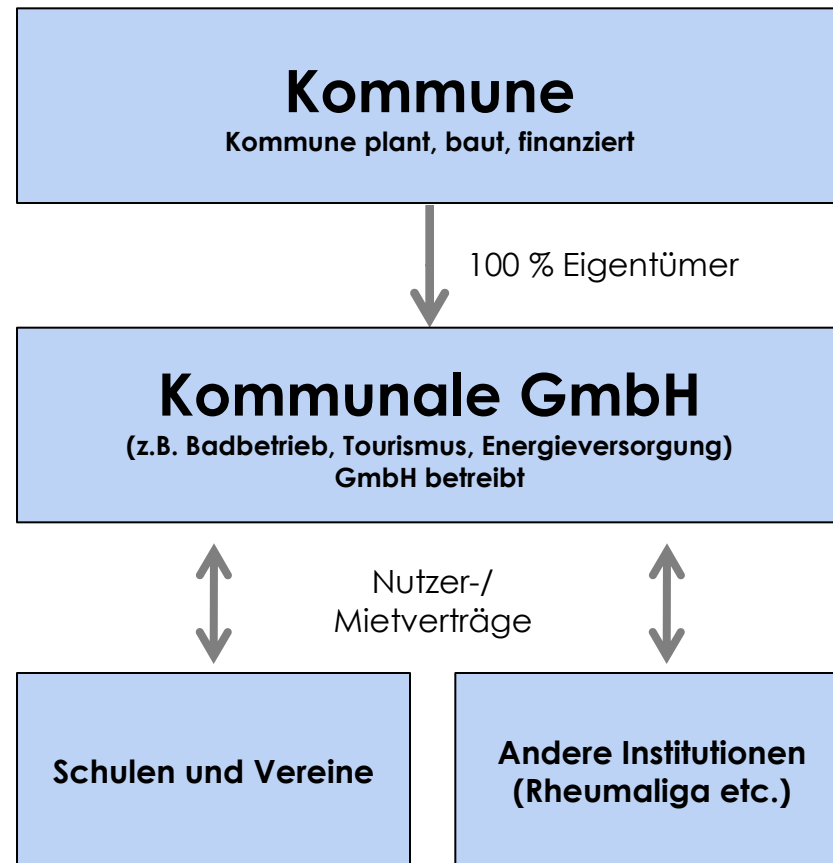
BETRIEBSMODELLE

KOMMUNALE EIGENGESELLSCHAFT

- Modell ohne Beteiligung privater Partner
- Alternative öffentliche Betriebsform von Hallenbädern in Deutschland.

PRINZIP:

- Gemeinde als alleiniger Gesellschafter (städtische Gesellschaft) hält Stamm- bzw. Grundkapital der Gesellschaft und sichert sich dadurch Einflussrechte.
- Überführung in Gesellschaft als formale Privatisierung, wobei Kommune sich nicht ihrer Aufgabe entledigt, sondern nur in eine privatwirtschaftliche Form überführt.
- Oftmals fokussiert sich die Kommunale GmbH auf den Betrieb, während die Kommune plant, baut und finanziert.
- Die Kommune bleibt Eigentümer des Hallenbades und ist Fördermittelempfänger.
- Das Prinzip funktioniert beim Betrieb direkt über die Stadtwerke ähnlich.



BETRIEBSMODELLE

KOMMUNALE EIGENGESELLSCHAFT

PRO

- Höhere Effizienz und Flexibilität durch privatrechtliche Organisationsform gegenüber anderen öffentlich-rechtlichen Betriebsformen (Regiebetrieb).
- Schnellere und beweglichere Entscheidungsprozesse, Umgehung des öffentlichen Dienstrechtes und des öffentlichen Vergabewesens.
- Kommune sichert sich durch Wahl dieses Modells die größtmögliche Einflussnahme und ist nicht abhängig von der „Willkür“ privater Partner.
- Vorsteuerabzugsberechtigung
- Keine Bindung an den TVÖD (reduzierte Personalkosten möglich, derzeit aber unrealistisch aufgrund schwieriger Personallage)
- Bei Betrieb als Energieversorger Möglichkeit des steuerlichen Querverbundes

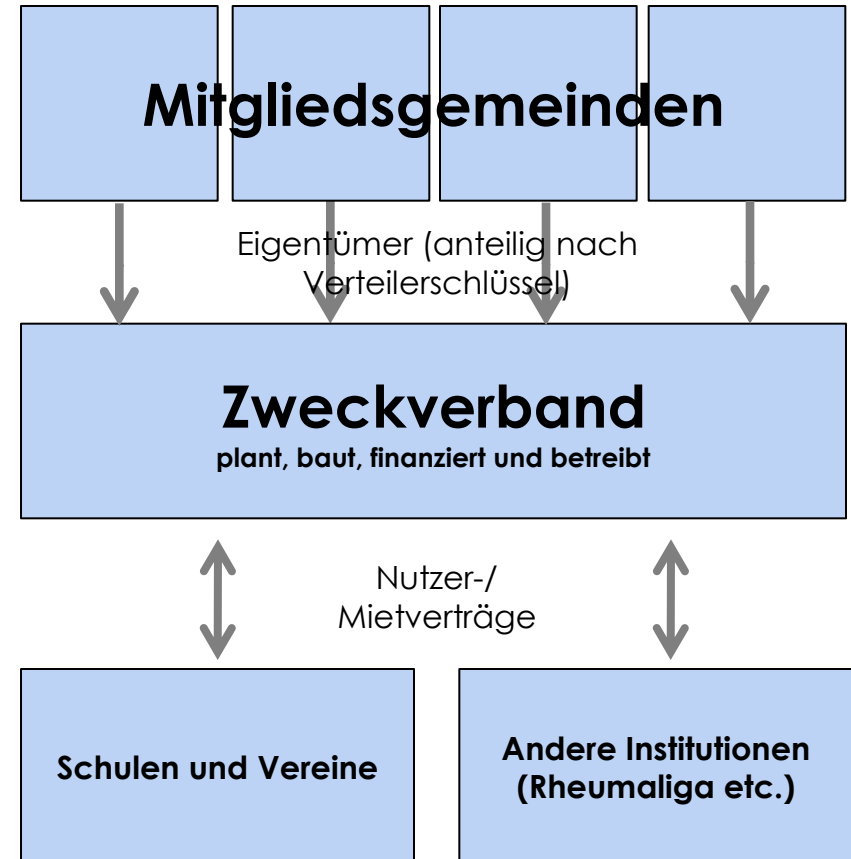
CONTRA

- Invest und mögliches Defizit bleiben alleine in der Hand der Kommune
- Kein Know-how Privater mitunter seit Jahren am Bädermarkt agierender Akteure
- Personalstellung liegt alleine in der Hand der Kommune (schwierig, gutes Personal zu finden)
- Kapital zur Gründung einer GmbH
- Etwas ungünstigere Kreditkonditionen als Kommunalkredit zu erwarten (aktueller Zinssatz für solvente Stadtwerke beginnt bei 3,5%)

- Kooperatives Modell mehrerer Gemeinden
- Beispiele bestehen in touristischen Regionen; tendenziell für Thermen/Freizeitbäder

PRINZIP:

- Öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit zur Erfüllung von Aufgaben die nur durch den Zusammenschluss mehrere Kommunen und nicht von einer Kommune allein geleistet werden können.
- Seine Organe sind der Verbandsvorsteher, der für die Leitung und Verwaltung des Verbandes zuständig ist, und die Verbandsversammlung, die über sämtliche Entscheidungsrechte verfügt und den Vorsteher kontrolliert.
- Mitglieder eines Zweckverbandes können öffentliche Körperschaften, Anstalten, Stiftungen, aber auch Personen des privaten Rechts sein.
- Einflussmöglichkeiten des einzelnen Mitglieds aber auch die Lastenübernahme aus Investition und Betrieb wird über feste Anteile geregelt.



BETRIEBSMODELLE

ZWECKVERBAND

PRO

- Das Bad ist Eigentum des Zweckverbands, die beteiligten Gemeinden können über Konzeption und Raumfunktionsprogramm maßgeblich mitentscheiden.
- Die beteiligten Kommunen haben Einfluss bei betrieblichen Entscheidungen (z.B. Gestaltung der Eintrittstarife und Öffnungszeiten, Belegung durch Schulen und Vereine, Personaleinsatz etc.) und bestimmen die Unternehmenspolitik des Bades.
- Die Belastungen aus Bau und Betrieb des Bades werden gemäß vereinbarter Anteile (z.B. nach Einwohnerzahl), auf mehrere Kommunalhaushalte verteilt.
- Weitestgehende Transparenz des Wirtschaftens für die beteiligten Kommunen.
- Regionaler Schulterschluss, der der räumlichen Wirkung eines Bades als Infrastruktur entspricht.

CONTRA

- Das unternehmerische Risiko für Investition und Betrieb liegt bei den beteiligten Kommunen, die den Defizitausgleich leisten müssen.
- Es besteht ein erhöhter Koordinierungsaufwand zur Errichtung des Zweckverbands. Einhergehend mit dem Aufbau einer Personalstruktur.
- Die Verständigung auf einen Badstandort erfordert Zugeständnisse und verzögert oftmals den Planungsprozess.
- Auch in einem Zweckverband gilt die Bindung an kommunale Tarifstrukturen (TVöD).
- Sitzt die Zweckverbandsleitung nicht direkt am Bad, fehlt dieser der Einblick in das Tagesgeschäft.
- Es bedarf eines präzisen Vertragswerks über die Rechte und Pflichten der einzelnen Zweckverbandsmitglieder und den Umgang mit außergewöhnlichen wirtschaftlichen Belastungen.

- Das mit der Infrastrukturentwicklung eines Bades verbundene dauerhafte Defizit gemeinsam im regionalen Verbund zu schultern, wäre durch die **Gründung eines Zweckverbands** möglich. Die Herausforderungen dieses Modells liegen darin, Einigkeit über den Standort und die Verteilung der finanziellen Lasten zu erzielen. Zudem muss geregelt werden, wer für außergewöhnliche und außerplanmäßige Belastungen aus dem Betrieb und für den Erhalt des Bades aufkommt.
- Wenn die interkommunale Lösung nicht gelingt, zeichnet sich für einen Badbetrieb in Laboe – analog zur Vergangenheit – der **Eigenbetrieb durch den Gemeindebetrieb Ostseebad Laboe** als denkbares Betriebsmodell ab. Die bestehende Konstellation bieten eine gute Ausgangsbedingung um Tourismus, Hafen, Baubetrieb und Badbetrieb aus einer Hand zu gestalten. **Der Eigenbetrieb ist auch die marktgängigste Betriebsform von funktionalen Hallenbädern in Deutschland.**
- Alternativ, insbesondere wenn das Thema Energieversorgung angegangen wird, wäre eine **kommunale GmbH** anzudenken, die dann auch weitere Geschäftsfelder des Eigenbetriebs (z.B. Tourismus, Veranstaltungen, Energiewirtschaft) übernehmen könnte. In lokalen Fernwärmenetzen, sichert der Verbraucher Bad eine gute Grundlast. Wirtschaftlich lassen sich dann die Verluste aus dem Badbetrieb mit Einnahmen aus der Energieversorgung verrechnen (steuerlicher Querverbund).
- Die Einbindung privater Partner wird nicht als realistisch angesehen.
- **Vorrangig sollte die kommunalkooperative Option Zweckverband erwogen werden, da sie das Risiko der Gemeinde Laboe reduziert.**
- **Alternativ wird die Gemeinde Laboe in der alleinigen Träger- und Betreiberrolle gesehen.**



FAZIT

FAZIT

ZENTRALE ERKENNTNISSE



Als Ergebnis Studie und des begleitenden Prozesses sind folgende zentrale Erkenntnisse festzuhalten:

- **Der Bedarf für ein Schwimmbad in der Probstei begründet sich vorrangig aus der fehlenden Versorgung mit Schwimmsportflächen für den Schul- und Vereinssport und dem Defizit an Kursangeboten für das Schwimmlernen.**
- **Das derzeitige Potenzial an Schulen und Vereinen benötigt (statistisch betrachtet) rd. 250 m² Wasserfläche für eine bedarfsgerechte Abdeckung der vorhandenen Nachfrage.**
- Ergänzend können Wasserflächen für Individualbadegäste in geringem Umfang angedacht werden, z.B. als Kursbecken (für Schwimmlernkurse und Aktivangebote für regelmäßige Kursgäste) oder mit einem Warmbecken und Textilsauna, die gesundheitsorientierte Touristen, Paare und Best Ager der Region ansprechen.
- **Prinzipiell ist Laboe aufgrund seiner Größe anzuraten, die bedarfsgerechte Wasserfläche nicht unnötig auszuweiten. Je mehr Wasserfläche geplant wird, desto teurer wird ein Bad.**
- **Die Beschränkung des Angebotes bedingt auch eine Absage an Ausstattungselemente wie Rutschen, Sprungturm, Eltern-Kind-Bereich, Saunabereich und interne Badgastronomie.**
- Auch das Thema Meerwassernutzung im Bad wird von den Gutachtern aufgrund von höheren Investitions- und Betriebskosten nicht empfohlen.
- Im Rahmen der Studie wurden fünf differenzierte Varianten eines Bades, die primär auf das Thema Daseinsvorsorge ausgerichtet sind, planerisch betrachtet und in den Investitionskosten kalkuliert.
- **Alle Varianten betrachten eine Neubaulösung, da das Bestandsgebäude aufgrund Bauzustand, Statik, Brandschutz und Dachtragwerk nicht mehr für die Nutzung als Schwimmbad geeignet ist.**
- Um der Diskussion der alternativen Standorte – Bestandsstandort versus Grüne Wiese – gerecht zu werden, wurden alle 5 Bad-Varianten jeweils für beide Standortoptionen geplant und berechnet.

FAZIT

DATENBLATT VAR. A BESTANDSSTANDORT

Für den Bestandsstandort kommen die detaillierten Berechnungen zu folgenden Ergebnissen:

	VARIANTE 1A	VARIANTE 2A	VARIANTE 3A	VARIANTE 4A	VARIANTE 5A
Wasserfläche	250 m ²	312,5 m ²	350 m ²	400 m ²	412,5 m ²
BGF in m²	2.620 m ²	2.780 m ²	3.200 m ²	3.395 m ²	3.380 m ²
Investitions- kosten (netto)	16,36 Mio. EUR	17,46 Mio. EUR	19,87 Mio. EUR	20,99 Mio. EUR	20,90 Mio. EUR
Besuche p.a.	32.300	33.600	36.600	43.800	36.100
Rohertrag p.a.	128.400	134.100	158.800	221.700	156.300
Betriebskosten p.a.	-614.700	-651.900	-714.400	-745.000	-737.400
DB I (operatives Ergebnis) p.a.	-486.300	-517.800	-555.600	-523.300	-581.100
Kosten- deckungsgrad	20,9%	20,6%	22,2%	29,8%	21,2%
DB II (inkl. Rückführung Investition) p.a.	-1.554.800	-1.658.100	-1.853.300	-1.894.100	-1.946.300

FAZIT**DATENBLATT VAR. B GRÜNE WIESE**

Für den Grüne Wiese Standort kommen die detaillierten Berechnungen zu folgenden Ergebnissen:

	VARIANTE 1B	VARIANTE 2B	VARIANTE 3B	VARIANTE 4B	VARIANTE 5B
Wasserfläche	250 m ²	312,5 m ²	350 m ²	400 m ²	412,5 m ²
BGF in m²	2.780 m ²	2.964 m ²	3.331 m ²	3.475 m ²	3.335 m ²
Investitions- kosten (netto)	18,40 Mio. EUR	19,71 Mio. EUR	21,92 Mio. EUR	22,72 Mio. EUR	21,80 Mio. EUR
Besuche p.a.	31.800	33.100	36.100	43.300	36.100
Rohertrag p.a.	125.900	131.600	156.300	218.700	156.300
Betriebskosten p.a.	-618.800	-656.400	-718.500	-748.400	-739.200
DB I (operatives Ergebnis) p.a.	-492.900	-524.800	-562.200	-529.700	-582.900
Kosten- deckungsgrad	20,3%	20,0%	21,8%	29,2%	21,1%
DB II (inkl. Rückführung Investition) p.a.	-1.694.300	-1.812.000	-1.993.600	-2.013.200	-2.006.700

FAZIT

RANKING NACH ZUSCHUSS DB II

- Wesentliche Vergleichsgröße und Entscheidungsgrundlage ist der Deckungsbeitrag II, der abbildet in welchem Maße der Schwimmhallenneubau den Gemeindehaushalt pro Jahr belastet. Die Investitionskosten wurden in den Modellrechnungen zu 100% fremdfinanziert bei einem Zinssatz von 3,5 % und einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren. Fördermittel wurden im Sinne einer konservativen Betrachtung nicht einkalkuliert.
- Das Ranking zeigt in welchem Umfang Varianten mit nur einem Schwimmerbecken (1 und 2) besser abschneiden als Varianten mit zusätzlichen Becken (3 bis 5). Ferner zeigt sich, dass ein Neubau auf der grünen Wiese (B) bei identischem Angebotsprogramm nicht günstiger zu errichten ist, als ein Neubau am Bestandsstandort (A).

VAR 1A	VAR 2A	VAR 1B	VAR 2B	VAR 3A	VAR 4A	VAR 5A	VAR 3B	VAR 5B	VAR 4B
-1.554.800	-1.658.100	-1.694.300	-1.812.000	-1.853.300	-1.894.100	-1.946.300	-1.993.600	-2.006.700	-2.013.200

FAZIT

ZENTRALE ERKENNTNISSE



- Die Investitionskostenschätzung berücksichtigt für den Bestandsstandort (A) die zusätzlichen Abrisskosten, für einen potenziellen Grüne Wiese Standort den Grundstücksankauf und den Erschließungsaufwand.
- Die Spannbreite der Investitionskosten kommt bei Betrachtung identischer Ausstattungsvarianten
 - für den Bestandsstandort (A) je nach Variante auf ein Investitionskosten zwischen 16,36 Mio. EUR und 20,90 Mio. EUR netto
 - für den Grüne Wiese Standort (B) je nach Variante auf Investitionskosten zwischen 18,40 Mio. EUR und 21,80 Mio. EUR netto.
- Die Kalkulationen zeigen somit, dass ein identisches Badprogramm auf der Grünen Wiese nicht kostengünstiger zu errichten wäre, als am Bestandsstandort.
- Die planerische Vertiefung zeigt wiederum, dass die empfohlene Angebotsstruktur am Bestandsstandort flächenmäßig umsetzbar ist.
- **Aus dem direkten Vergleich ergibt sich als kostengünstigste Variante (inkl. Rückführung der Investition) die Variante 1A mit dem geringsten Wasserangebot und den geringsten Investitionskosten. Sie belastet den Kommunalen Haushalt pro Jahr mit rd. 1,55 Mio. EUR, bei 100% Fremdfinanzierung der Investition und noch ohne Annahme von Fördermitteln (z.B. Kreis, Land).**
- **Die Variante 4A, die ergänzend zur kommunalen Daseinsvorsorge auch etwas touristisch profiliert ist, besitzt mit 29,8% den besten Kostendeckungsgrad im Vergleich aller Varianten. Sie würde den Gemeindehaushalt mit knapp 1,9 Mio. EUR p.a. bei 100% Fremdfinanzierung der Investition und noch ohne Annahme von Fördermitteln (z.B. Kreis) belasten.**
- **Mit Blick auf marktgängige Betreibermodelle für den Schwimmbadbetrieb erscheinen der bereits vordiskutierte Zweckverband sowie kommunale Modelle (Eigenbetrieb, kommunale GmbH) derzeit am realistischsten für eine Umsetzung.**

FAZIT ZENTRALE ERKENNTNISSE



BESTANDSSTANDORT
mit guten, synergetischen
Entwicklungschancen!
GRÜNE WIESE Standort nicht
kostengünstiger zu
bebauen!

Standort

**Produktgestaltung mit Fokus
auf DASEINSVORSORGE!**

Konzept

Investitions-
objekt

Träger und
Betreiber

NEUBAU!
Das Bestandsgebäude kann
nicht als Bad nachgenutzt
werden!

ZWECKVERBAND oder
GEMEINDE LABOE in der
Träger- und Betreiberrolle!

VERFASSTER UND URHEBERRECHT

PRO|FUND
C O N S U L T CONSTRATA**L + S**
Architekten GmbH**Sonja Redies**
Paul OppermannPROFUND Consult GmbH
Arndtstraße 16
22085 Hamburg**Jens-Wilhelm Brand**CONSTRATA Ingenieur-
Gesellschaft mbH
Beckheide 1
33689 Bielefeld**Andreas Löweneck**L+S Architekten GmbH
Aldringenstraße 9
80639 München

Urheberrecht

Diese Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Verfasser.