

# neues bad pulheim

freibad | hallenbad | sauna





- 1 Planungsbeteiligte
- 2 Planungsaufgabe
- 3 Planungsvorstellung V 1 | V 2 | V 3
- 4 Kostenvorstellung V 1 | V 2 | V 3
- 5 Fotorundgang



1.1.0

# Planungsbeteiligte



 Dr. Krieger  
 ARCHITEKTEN  
 INGENIEURE



**WSP CBP Projektmanagement**

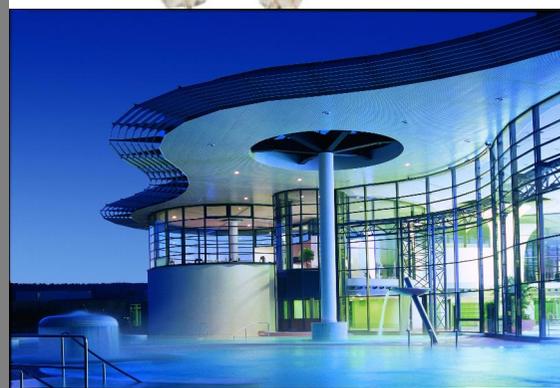
**Projektsteuerung | Projektleitung**

**Dr. Krieger Architekten Ingenieure**

**Generalplanung**

**GMF**

**Betriebsberatung**





2.2.0

## Planungsaufgabe "Bad Pulheim"

neues bad pulheim

Identität  
Genius loci

Vereine  
Schulen  
Familien  
Jugendliche  
Senioren  
Sportler  
Ruhesuchende



PFLICHTENHEFT  
GMF 24.06.09



Dr. Krieger  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

**GMF**  
GMF Gesellschaft für  
Entwicklung und Management von  
Freizeitsystemen mbH & Co.KG

**ORIENTIERUNG AN KOSTENZIEL**

**PFLICHTENHEFT GMF ABZGL. NOTWENDIGE EINSPARUNGEN**



► **RAUMPROGRAMM V 1**

[Lageplan Variante 1](#)

[EG Variante 1](#)

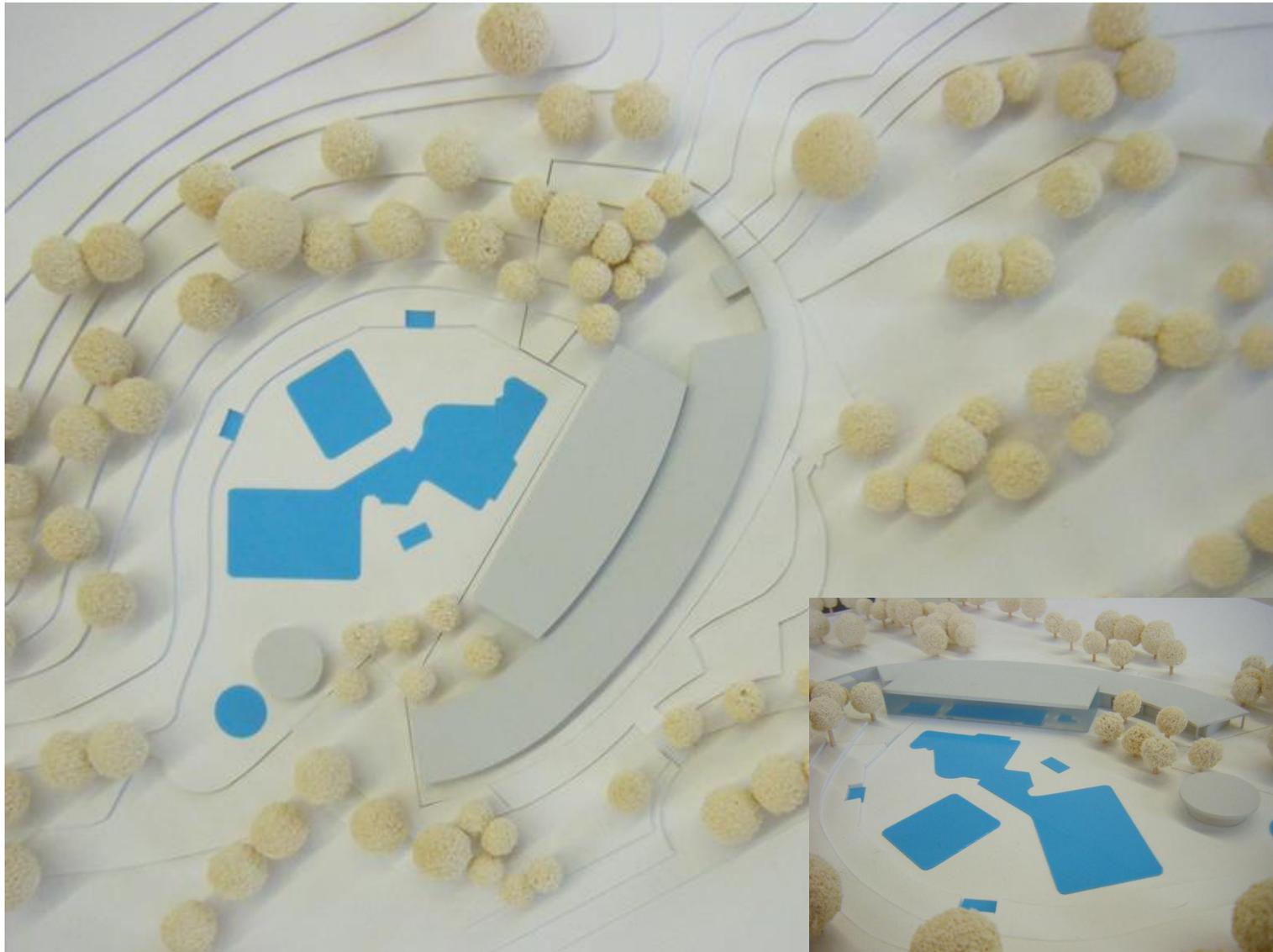
[Ansichten Variante 1](#)

[Schnitte Variante 1](#)

**Schwimmerbecken 4 Bahnen à 25**  
**1 Kursbecken 10 x 9,2 o. Hubboden**  
**1 Kinderbereich**  
**2 Saunakabinen innen**  
**1 Saunakabine außen**

**Sportlergebäude**  
**Freibadumkleiden und Duschen**





## ORIENTIERUNG AN PFLICHTENHEFT GMF



### ► RAUMPROGRAMM V 2

[Lageplan Variante 2](#)

[EG Variante 2](#)

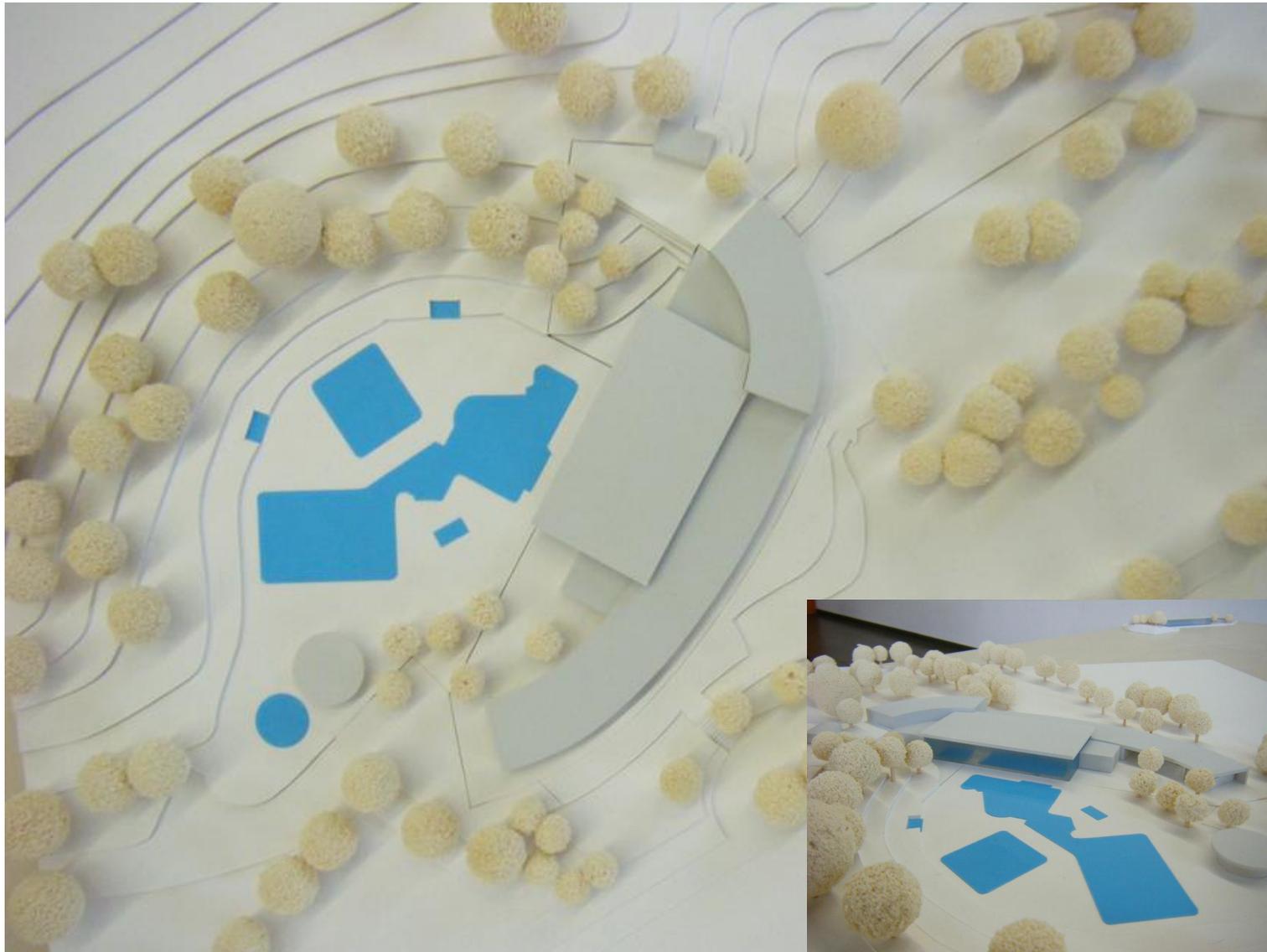
[OG Variante 2](#)

[Ansichten Variante 2](#)

[Schnitte Variante 2](#)

wie Variante 1

- + 2 Bahnen à 25 ( $\Sigma$ : 6 Bahnen)
- + Sprungturm (1 und 3 Meter)
- + 1. Kursbecken als LSB 8 x 12,5
- + 2. Kursbecken 8 x 10 m. Hub.
  
- + 1 Saunakabine innen
- + größere Saunakab. | sep. Ruher.



## ORIENTIERUNG AN RENTIERLICHER LÖSUNG



### ► RAUMPROGRAMM V 3

[Lageplan Variante 3](#)

[EG Variante 3](#)

[OG Variante 3](#)

[Ansichten Variante 3](#)

[Schnitte Variante 3](#)

wie Variante 1

+ 1 Bahn à 25 (Σ: 5 Bahnen)

+ 1. Kursbecken wie V 2

+ 2. Kursbecken wie V 2

+ 1 Saunakabine innen wie V 2

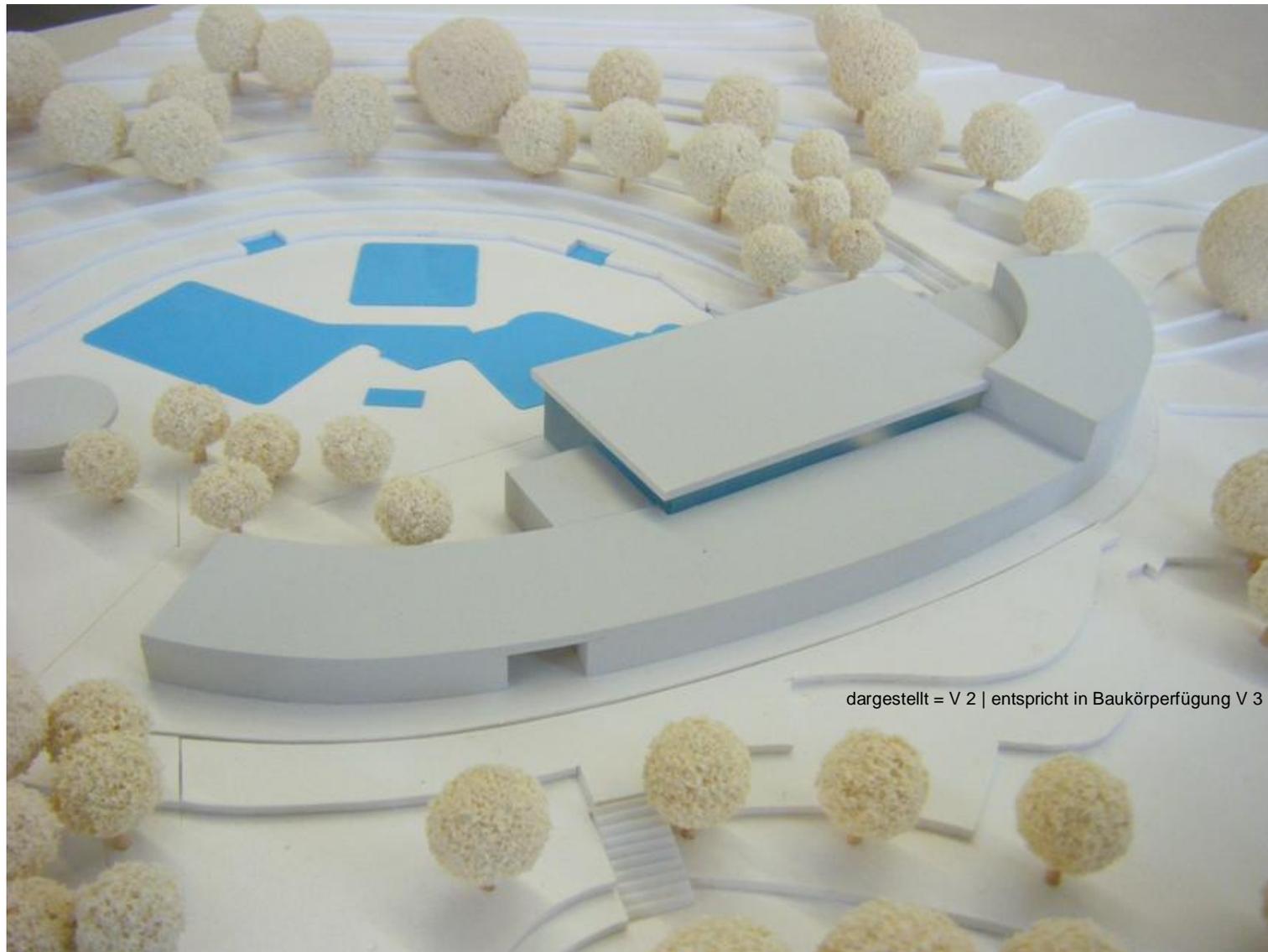
+ gr. Saunak. | sep. Ruher. wie V 2

+ Miniküche Sauna

+ Wasserattraktionen (3)

+ Lüftungsanl. mit Wärmepumpe

(bei V 3 wie V 1 kein Sprungturm)



dargestellt = V 2 | entspricht in Baukörperfugung V 3

**INVESTITIONSKOSTEN V 1**

ca. 9,7 Mio € netto



► **VARIANTE 1**

KGR 200 – 600 (o. FB   Sportlertr.)	6.621.815,- €
Freibadtrakt	117.212,- €
Sportlertrakt	300.550,- €
Freibadtechnik	549.655,- €
KGR 700	2.124.984,- €
 Summe	 9.714.216,- €



## 4.1.2

# Kostenvorstellung Betrieb V 1

### JAHRESBEDARF V 1

ca. 1,67 Mio € netto



#### ► VARIANTE 1

Nettoumsatz		544.341,- €
Wareneinsatz		27.361,- €
<b>Rohhertrag</b>	<b>+</b>	<b>516.980,- €</b>
<b>Operative Kosten</b>	<b>-</b>	<b>1.247.980,- €</b>
<b><u>Deckungsbeitrag 1</u></b>	<b>-</b>	<b><u>731.000,- €</u></b>
Zinsaufwendungen		451.500,- €
Abschreibung		347.600,- €
+ Sanierung Freibad (1996)		142.500,- €
<b><u>Deckungsbeitrag 2</u></b>	<b>-</b>	<b><u>1.672.600,- €</u></b>

### Deckungsbeitragsrechnung

Betriebsjahr: 2012				
Betrieb: Pulheim				
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %
Sportbad	4,17 €	41.000	171.005 €	28,99%
Schulen und Vereine	0,50 €	73.500	36.750 €	6,23%
Freibad	2,73 €	62.000	169.312 €	28,71%
Sauna		12.000	113.378 €	19,22%
Solarium		12.000	- €	0,00%
Aqua-Kurse			3.680 €	0,62%
Sauna Verleihartikel			1.060 €	0,18%
Shop			600 €	0,10%
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	2,03%
Gastronomie (Automaten)	0,80 €	115.000	82.000 €	13,90%
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>5,13 €</b>	<b>115.000</b>	<b>589.784 €</b>	<b>100</b>
<b>Netto-Umsatz</b>			<b>544.341 €</b>	<b>100</b>
Wareneinsatz Gastronomie	33%		27.060 €	4,97%
Wareneinsatz Shopartikel	60%		301 €	0,06%
Fremdleistung Solarium	50%		- €	0,00%
Wareneinsatz			<b>27.361 €</b>	<b>5,03%</b>
<b>Rohhertrag</b>			<b>516.980 €</b>	<b>94,97%</b>
<b>Operative Kosten</b>				
Personal			690.260 €	126,81%
Raum- und Energie			350.000 €	64,30%
Instandhaltung			22.520 €	4,14%
Steuern und Versicherungen			19.500 €	3,58%
Werbekosten			10.050 €	1,85%
Verschiedenes inkl. Miete IMMO 94.000,- BK Erst. 57.450,-			155.650 €	28,59%
<b>Betriebskosten gesamt</b>			<b>1.247.980 €</b>	<b>229,26%</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>			<b>- 731.000 €</b>	<b>-134,29%</b>
<b>Fixe Kosten</b>				
Zinsaufwendungen inkl. 28.500,- kalk. Zins Freibadbecken			480.000 €	88,18%
Abschreibung inkl. 114.000,- Abschreibung 10 Jahre Freibadebecken			461.600 €	84,80%
<b>Summe</b>			<b>941.600 €</b>	<b>172,98%</b>
<b>Deckungsbeitrag II</b>			<b>- 1.672.600 €</b>	<b>-307,27%</b>

**INVESTITIONSKOSTEN V 2**

ca. 12,7 Mio € netto



▶ <b>VARIANTE 1</b>	9.714.216,- €
+ Sprungturm	268.800,- €
+ 2 Bahnen à 25 m	856.771,- €
+ 1. LSB + 2. Kursb.m.Hub.	1.324.080,- €
+ Saunaerweiterung	486.400,- €
+ 3. Saunakabine	57.600,- €
 Summe	 12.707.867,- €

[Zusatzmodule](#)



## 4.2.2

# Kostenvorstellung Betrieb V 2

### JAHRESBEDARF V 2

ca. 1,8 Mio € netto



▶ <b>VARIANTE 2</b>	
Nettoumsatz	787.414,- €
Wareneinsatz	41.716,- €
<b>Rohhertrag</b>	<b>+ 745.698,- €</b>
<b>Operative Kosten</b>	<b>- 1.385.320,- €</b>
<b>Deckungsbeitrag 1</b>	<b>- 639.622,- €</b>
Zinsaufwendungen	598.700,- €
Abschreibung	427.170,- €
+ Sanierung Freibad (1996)	142.500,- €
<b>Deckungsbeitrag 2</b>	<b>- 1.807.992,- €</b>



## 4.2.3

# Kostenvorstellung Betrieb V 2

### Deckungsbeitragsrechnung

Betriebsjahr: 2012					
Betrieb: Pulheim					
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %	
Sportbad	4,58 €	58.700	268.999 €	31,53%	
Schulen und Vereine	0,50 €	73.500	36.750 €	4,31%	
Freibad	2,73 €	62.000	169.312 €	19,84%	
Sauna		20.000	220.627 €	25,86%	
Solarium		20.000	- €	0,00%	
Aqua-Kurse			18.400 €	2,16%	
Sauna Verleihartikel			1.060 €	0,12%	
Shop			600 €	0,07%	
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	1,41%	
Gastronomie (Automaten)	1,00 €	140.700	125.500 €	14,71%	
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>6,06 €</b>	<b>140.700</b>	<b>853.247 €</b>	<b>100</b>	
<b>Netto-Umsatz</b>			<b>787.414 €</b>	<b>100</b>	
Wareneinsatz Gastronomie	33%		41.415 €	5,26%	
Wareneinsatz Shopartikel	60%		301 €	0,04%	
Fremdleistung Solarium	50%		- €	0,00%	
Wareneinsatz			<b>41.716 €</b>	<b>5,30%</b>	
<b>Rohhertrag</b>			<b>745.698 €</b>	<b>94,70%</b>	
<b>Operative Kosten</b>					
Personal			736.500 €	93,53%	
Raum- und Energie			411.000 €	52,20%	
Instandhaltung			22.520 €	2,86%	
Steuern und Versicherungen			19.500 €	2,48%	
Werbekosten			10.050 €	1,28%	
Verschiedenes inkl. BK Erst. 57.450,- u. Miete 124.100,-			185.750 €	23,59%	
<b>Betriebskosten gesamt</b>			<b>1.385.320 €</b>	<b>175,93%</b>	
<b>Deckungsbeitrag I</b>			<b>-</b>	<b>639.622 €</b>	<b>-81,23%</b>
<b>Fixe Kosten</b>					
Zinsaufwendungen inkl. 28500,- Zins Freibadbecken			627.200 €	79,65%	
Abschreibung inkl. 114.000,- Abschreibung Freibadbecken			541.170 €	68,73%	
<b>Summe</b>			<b>1.168.370 €</b>	<b>148,38%</b>	
<b>Deckungsbeitrag II</b>			<b>-</b>	<b>1.807.992 €</b>	<b>-229,61%</b>



**INVESTITIONSKOSTEN V 3**

ca. 12,45 Mio € netto



▶ <b>VARIANTE 1</b>	9.714.216,- €
+ 1 Bahn à 25 m	694.561,- €
+ 1. LSB + 2. Kursb.m.Hub.	1.324.080,- €
+ Saunaerweiterung	486.400,- €
+ 3. Saunakabine	57.600,- €
+ Miniküche Sauna	76.800,- €
+ Wasserattraktionen (3)	29.440,- €
+ Wärmepumpe	61.440,- €

Zusatzmodule

Summe 12.444.537,- €

**JAHRESBEDARF V 3**

ca. 1,74 Mio € netto



▶ <b>VARIANTE 3</b>	
Nettoumsatz	808.033,- €
Wareneinsatz	41.716,- €
<b>Rohhertrag</b>	<b>766.317,- €</b>
<b>Operative Kosten</b>	<b>1.369.220,- €</b>
<b><u>Deckungsbeitrag 1</u></b>	<b><u>602.903,- €</u></b>
Zinsaufwendungen	561.400,- €
Abschreibung	433.200,- €
+ Sanierung Freibad (1996)	142.500,- €
<b><u>Deckungsbeitrag 2</u></b>	<b><u>1.740.003,- €</u></b>

### Deckungsbeitragsrechnung

Betriebsjahr: 2012					
Betrieb: Pulheim					
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %	
Sportbad	4,58 €	58.700	268.999 €	30,73%	
Schulen und Vereine	0,50 €	73.500	36.750 €	4,20%	
Freibad	2,73 €	62.000	169.312 €	19,34%	
Sauna		22.000	242.690 €	27,73%	
Solarium		22.000	- €	0,00%	
Aqua-Kurse			18.400 €	2,10%	
Sauna Verleihartikel			1.060 €	0,12%	
Shop Verkaufsartikel			600 €	0,07%	
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	1,37%	
Gastronomie (Automaten)	1,00 €	142.700	125.500 €	14,34%	
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>6,13 €</b>	<b>142.700</b>	<b>875.310 €</b>	<b>100</b>	
<b>Netto-Umsatz</b>			<b>808.033 €</b>	<b>100</b>	
Wareneinsatz Gastronomie	33%		41.415 €	5,13%	
Wareneinsatz Shopartikel	60%		301 €	0,04%	
Fremdleistung Solarium	50%		- €	0,00%	
Wareneinsatz			<b>41.716 €</b>	<b>5,16%</b>	
<b>Rohhertrag</b>			<b>766.317 €</b>	<b>94,84%</b>	
<b>Operative Kosten</b>					
Personal			736.500 €	91,15%	
Raum- und Energie			399.000 €	49,38%	
Instandhaltung			22.520 €	2,79%	
Steuern und Versicherungen			19.500 €	2,41%	
Werbekosten			10.050 €	1,24%	
Verschiedenes inkl. BK Erst. IMMO 57.450 u. Miete 120.000,-			181.650 €	22,48%	
<b>Betriebskosten gesamt</b>			<b>1.369.220 €</b>	<b>169,45%</b>	
<b>Deckungsbeitrag I</b>			<b>-</b>	<b>602.903 €</b>	<b>-74,61%</b>
<b>Fixe Kosten 5% Zins</b>					
Zinsaufwendungen inkl. 28500,-Freibad kalk. Zins			589.900 €	73,00%	
Abschreibung inkl. 114.000,- Abschreibung Freibad			547.200 €	67,72%	
<b>Summe</b>			<b>1.137.100 €</b>	<b>140,72%</b>	
<b>Deckungsbeitrag II</b>			<b>-</b>	<b>1.740.003 €</b>	<b>-215,34%</b>

### Deckungsbeitragsrechnung

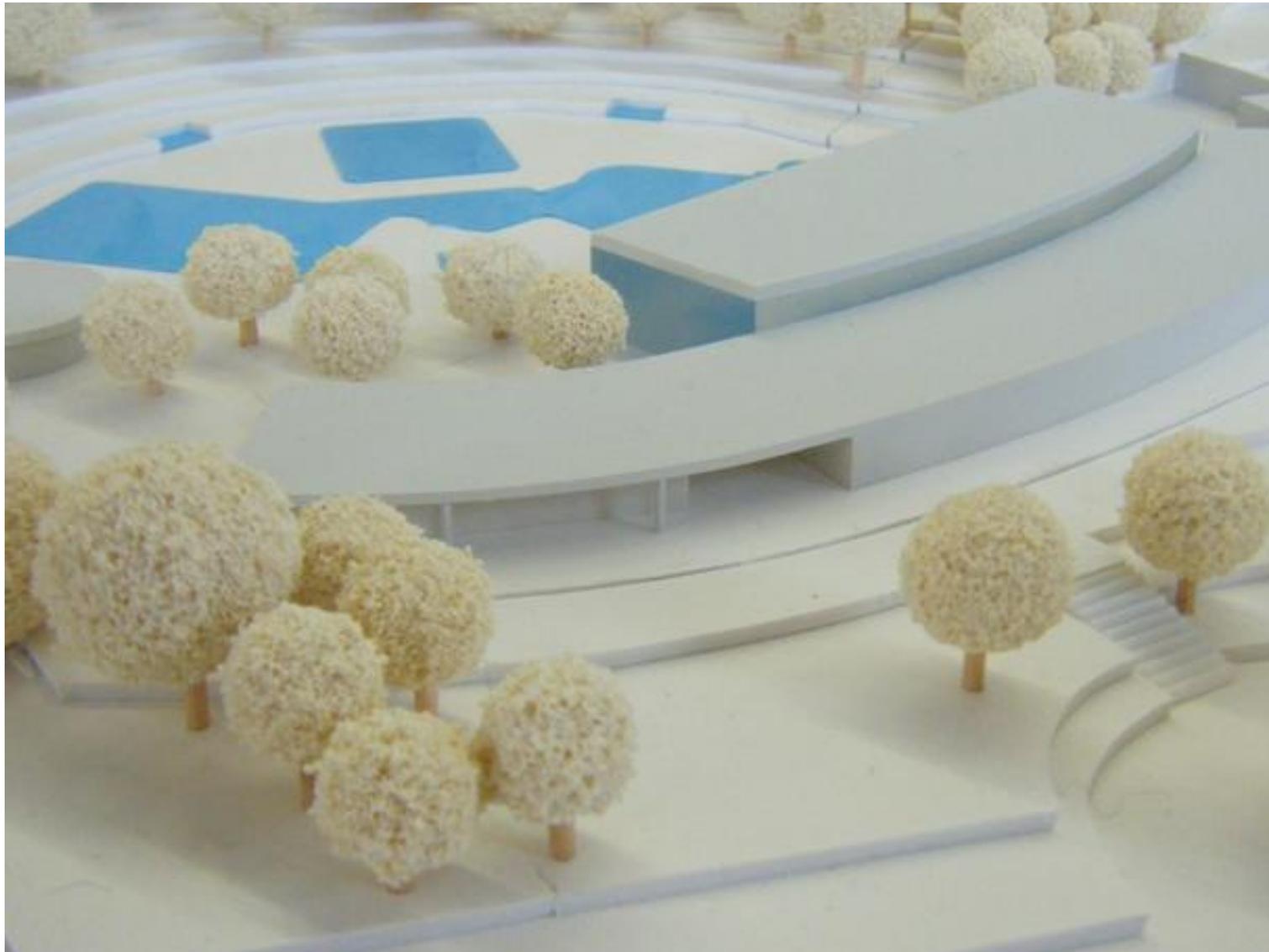
Betriebsjahr:	2012		
Betrieb:	Pulheim (3. Betriebsjahr)		
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €
Sportbad	4,58 €	63.700	291.912 €
Schulen und Vereine	1,75 €	73.500	128.625 €
Freibad	2,73 €	62.000	169.312 €
Sauna	9,45 €	21.300	201.246 €
Solarium	0,11 €	21.300	2.343 €
Aqua-Kurse			22.400 €
Verleihartikel			1.600 €
Shopartikel			2.300 €
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €
Gastronomie (Automaten)	0,15 €	147.000	22.155 €
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>5,81 €</b>	<b>147.000</b>	<b>853.892 €</b>
<b>Netto-Umsatz</b>			<b>795.217 €</b>
Wareneinsatz Gastronomie	33%		6.833 €
Wareneinsatz Shopartikel	60%		1.154 €
Fremdleistung Solarium	50%		980 €
Wareneinsatz			<b>8.966 €</b>
<b>Rohertrag</b>			<b>786.250 €</b>
<b>Operative Kosten</b>			
Personal			730.740 €
Raum- und Energie			232.200 €
Instandhaltung			28.600 €
Steuern und Versicherungen			25.500 €
Werbekosten			12.550 €
Verschiedenes			244.200 €
<b>Betriebskosten gesamt</b>			<b>1.273.790 €</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>			<b>- 487.540 €</b>
<b>Fixe Kosten</b>			
Zinsaufwendungen			386.726 €
Abschreibung			340.187 €
<b>Summe</b>			<b>726.913 €</b>
<b>Deckungsbeitrag II</b>			<b>- 1.214.453 €</b>

**INVESTITIONSKOSTEN | DECKUNGSBEITRAG**

(inkl. Zins/Abschreibung Freibadsanierung 1996 bei V 1 | V 2 | V 3)



▶ <b>MB-STUDIE</b>	Investitionskosten Deckungsbeitrag 1 Deckungsbeitrag 2	ca. 9,50 Mio € ca. - 0,49 Mio € ca. - 1,21 Mio €
▶ <b>VARIANTE 1</b>	Investitionskosten Deckungsbeitrag 1 Deckungsbeitrag 2	ca. 9,70 Mio € ca. - 0,73 Mio € ca. - 1,67 Mio €
▶ <b>VARIANTE 2</b>	Investitionskosten Deckungsbeitrag 1 Deckungsbeitrag 2	ca. 12,70 Mio € ca. - 0,64 Mio € ca. - 1,81 Mio €
▶ <b>VARIANTE 3</b>	Investitionskosten Deckungsbeitrag 1 Deckungsbeitrag 2	ca. 12,45 Mio € ca. - 0,60 Mio € ca. - 1,74 Mio €







## 5.3.0

# Fotorundgang: Umkleiden









## 5.7.0 Fotorundgang: Sauna Außenbereich



# neues bad pulheim

freibad | hallenbad | sauna



... eine runde sache





Danke für Ihre Aufmerksamkeit

FÜR FRAGEN STEHEN WIR IHNEN ZUR VERFÜGUNG

HERR SCHUBERT WSP CBP

FRAU JARZEMBOWSKI WSP CBP

HERR KRIEGER DR. KRIEGER ARCHITEKTEN

HERR BATZ DR. KRIEGER ARCHITEKTEN

HERR KÖGLER DR. KRIEGER ARCHITEKTEN

HERR DEBUS GMF

