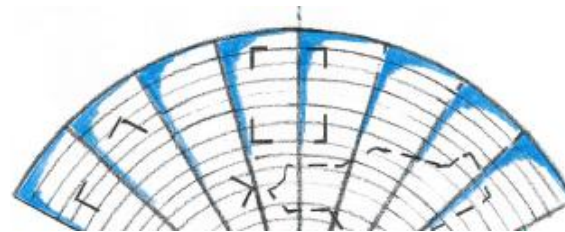


neues bad pulheim  
cabriobad | sauna



Stadtratssitzung Stadt Pulheim 11. Mai 2010

Variante 4 | Variante 5



neues bad pulheim  
allwetterbad | sauna

- 1 Planungsbeteiligte
- 2 Planungsaufgabe
- 3 Planungsansatz V 4
- 4 Planungsvorstellung V 4
- 5 Kostenvorstellung V 4
- 6 Planungsansatz V 5



1.1.0

## Planungsbeteiligte



**WSP CBP Projektmanagement**

**Projektsteuerung | Projektleitung**

**Dr. Krieger Architekten Ingenieure**

**Generalplanung**

**GMF**

**Betriebsberatung**

Beschluss Stadtratssitzung 16.03.2010



Die Verwaltung wird beauftragt, in Ergänzung zu den bisherigen Vorschlägen, verschiedene Varianten für den Neubau eines Hallenbades zu ermitteln, bei denen ein jährlicher städtischer Zuschussbedarf von 1,2 Millionen Euro nicht überschritten wird.

# neues bad pulheim

cabriobad | sauna



Beibehaltung möglichst aller Funktionen und Qualitäten  
Verzahnung Freibad | Hallenbad mittels Cabriodach

- ▶ Basis Variante 3
- ▶ Reduzierung Freibadeflächen
  - Beibehaltung Springerbecken
  - Verschiebbares Cabriodach
  - 6 Bahnen (wie V 2)
- ▶ Reduzierungen im Detail
- ▶ Verschiebung Baukörper  
(von Hochwasserschutzzone weg)



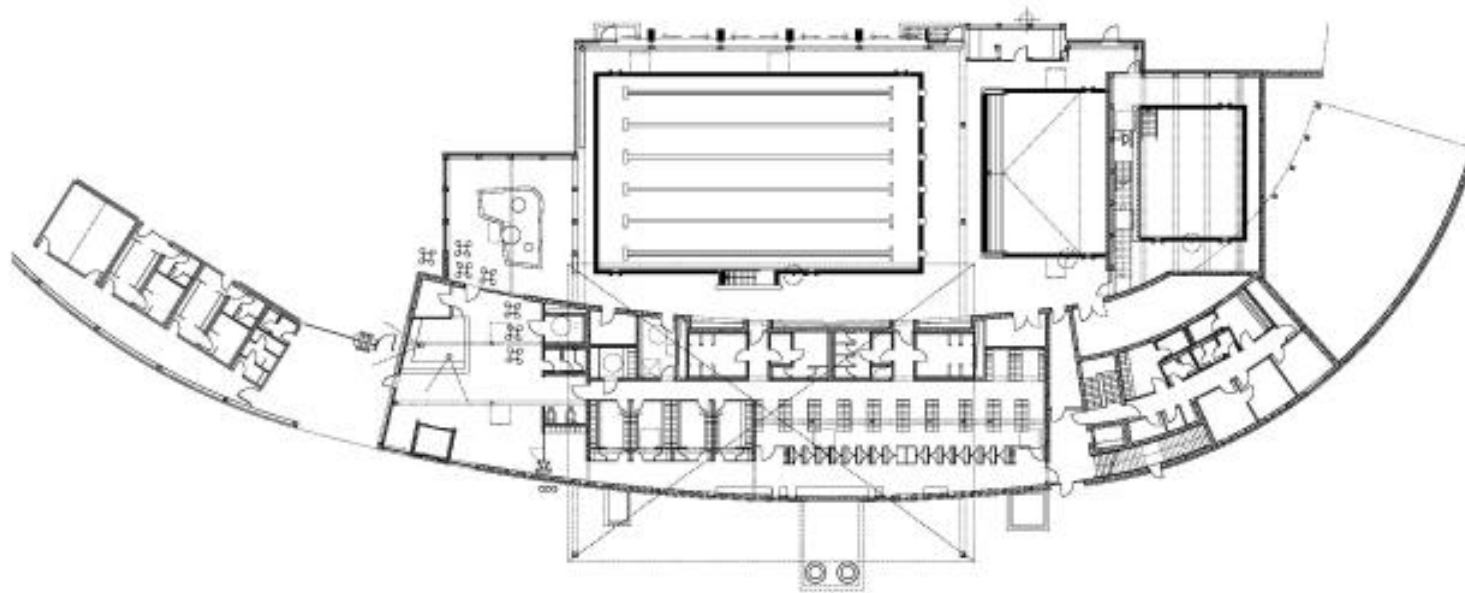
## 4.1.1 Planungsvorstellung V 4 Lageplan



**WSP | CBP**

**Dr. Krieger**  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

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

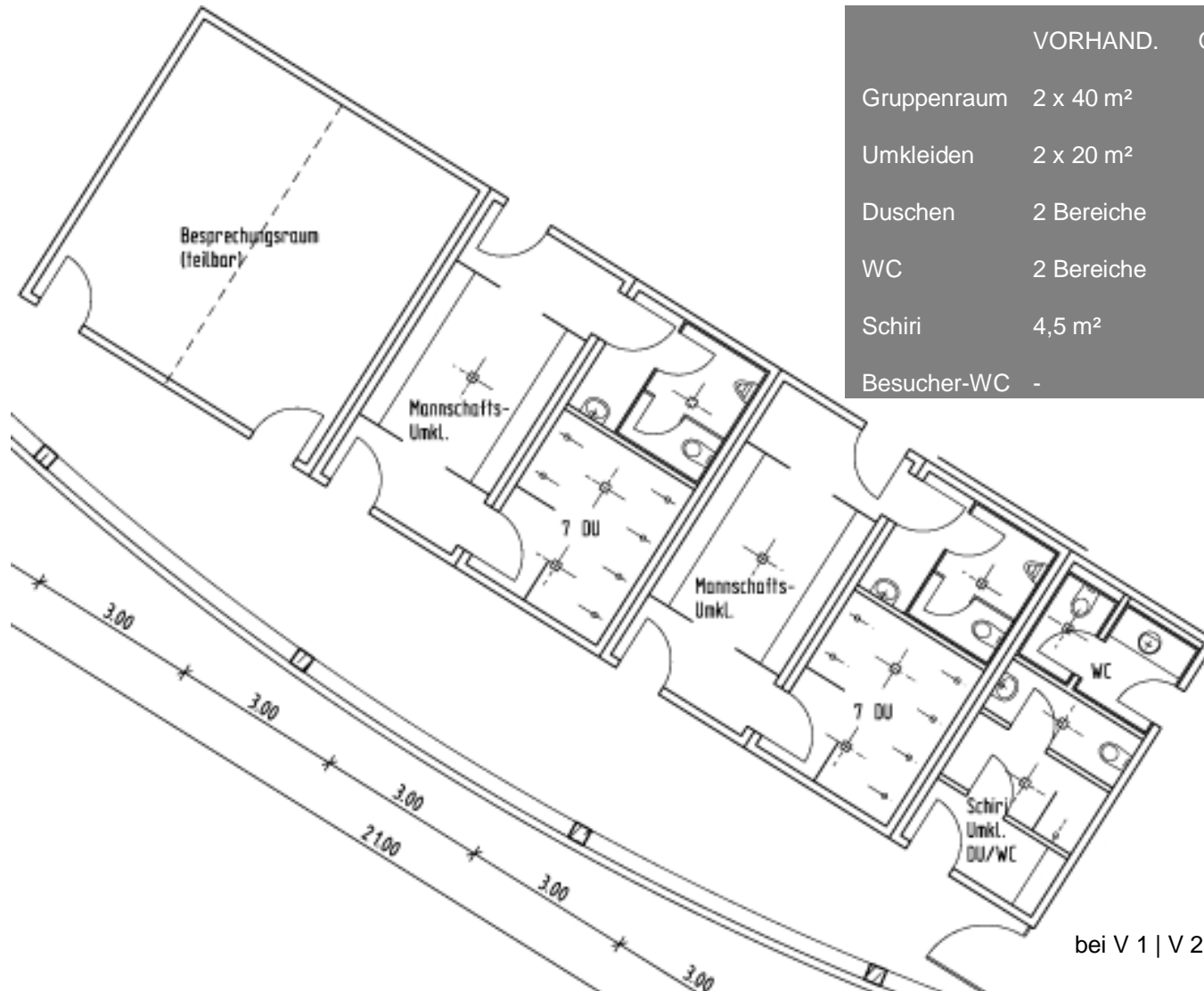






## 4.1.2.1

## Detail Sportlertrakt



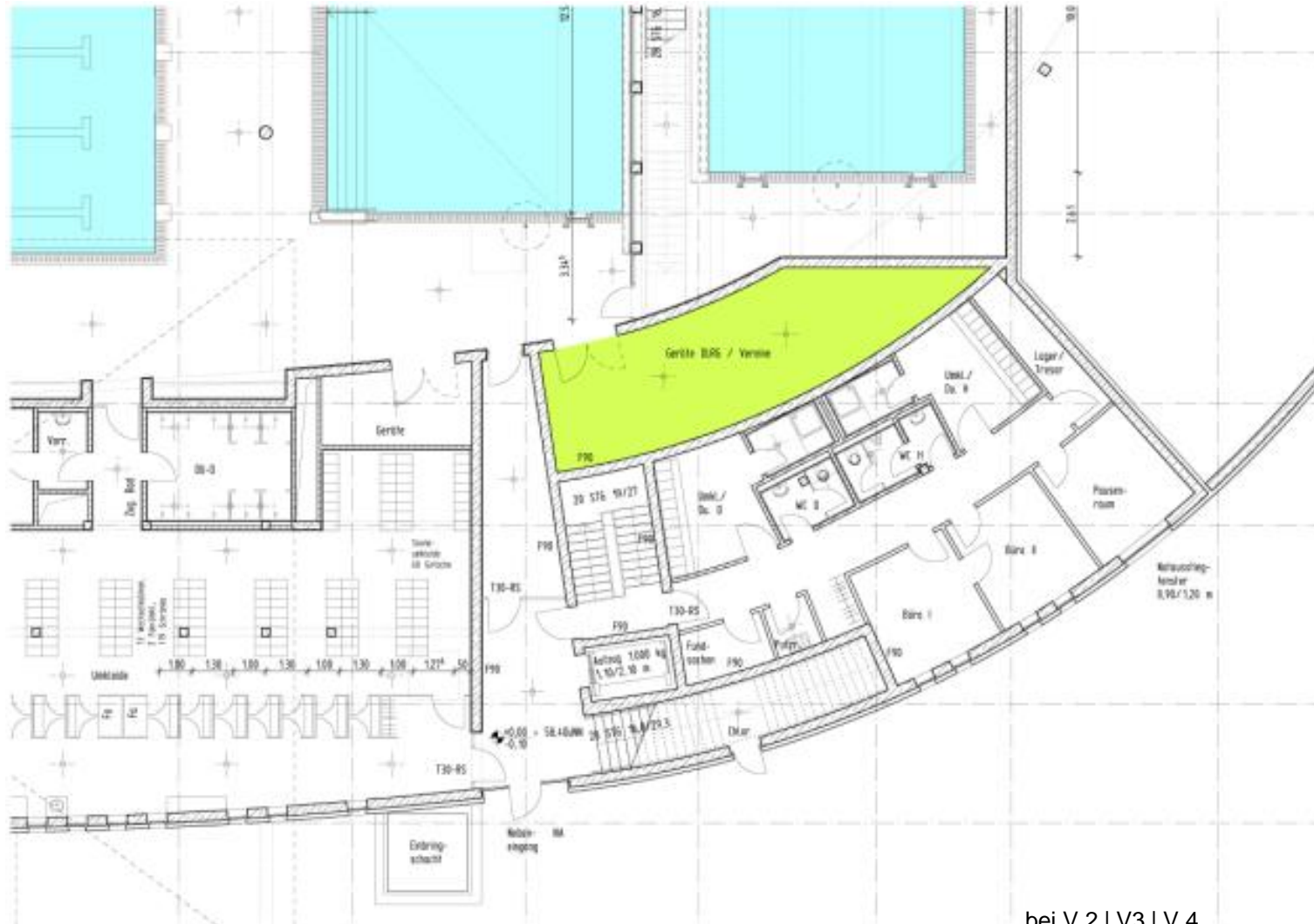
	VORHAND.	GEPLANT
Gruppenraum	2 x 40 m <sup>2</sup>	1 x 32,5 m <sup>2</sup> tb.
Umkleiden	2 x 20 m <sup>2</sup>	2 x 15,5 m <sup>2</sup>
Duschen	2 Bereiche	2 Bereiche
WC	2 Bereiche	2 Bereiche
Schiri	4,5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Besucher-WC	-	4,5 m <sup>2</sup>



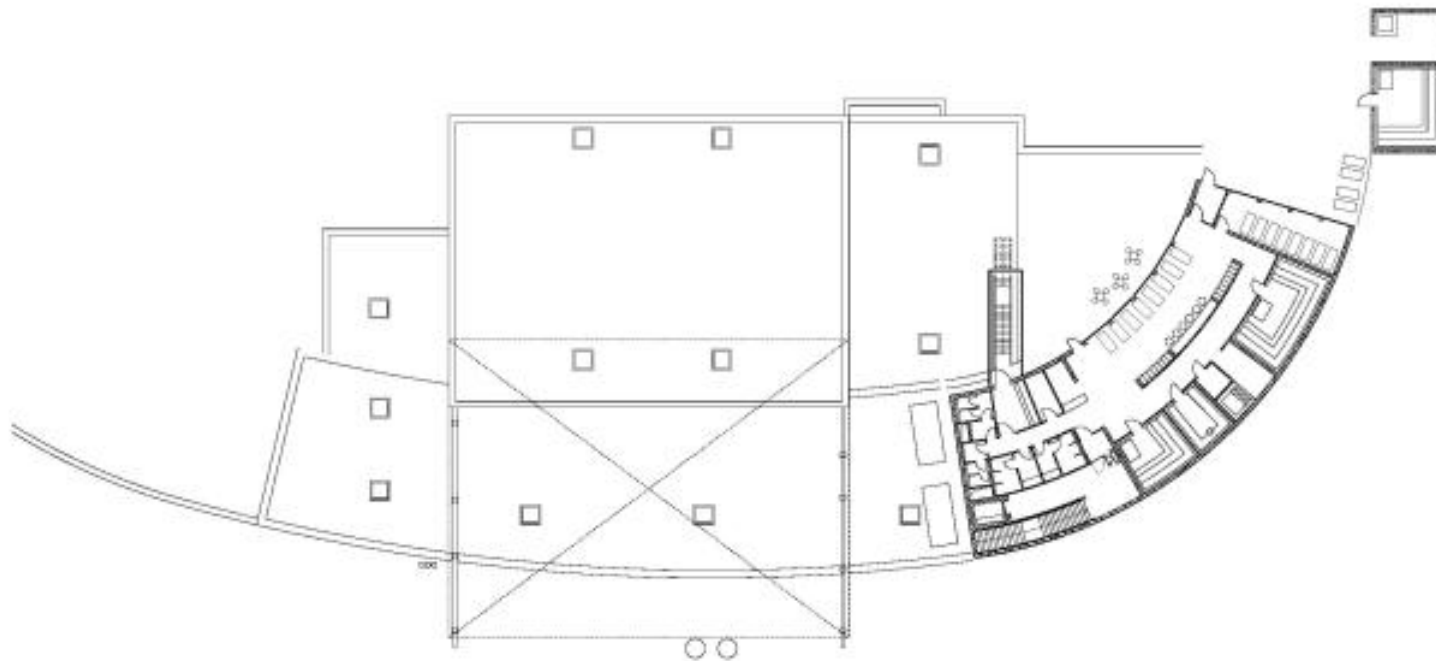
bei V 1 | V 2 | V 3 | V 4

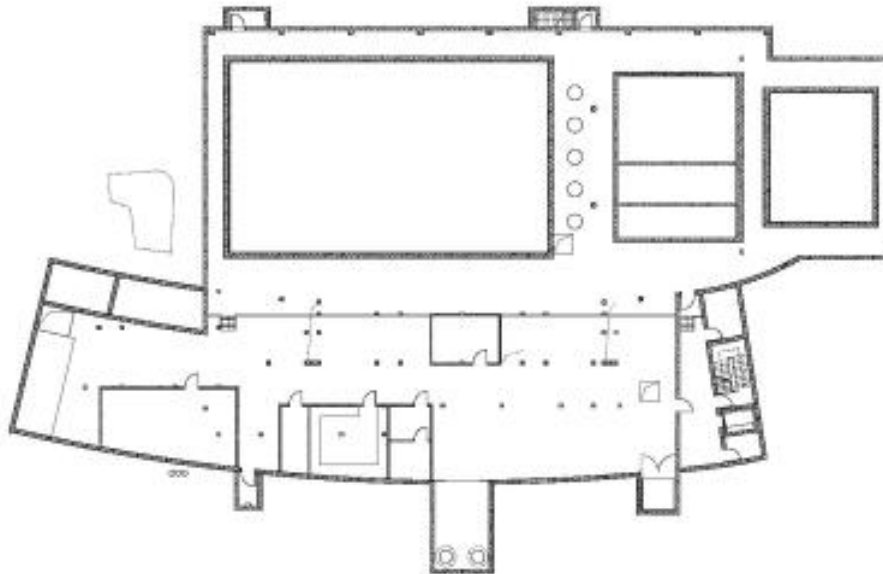
## 4.1.2.2

## Detail Lagerräume

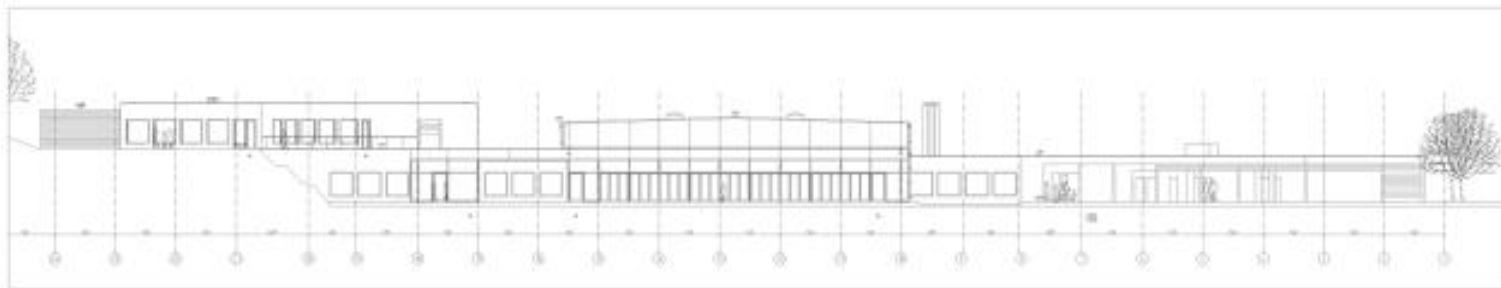


bei V 2 | V3 | V 4

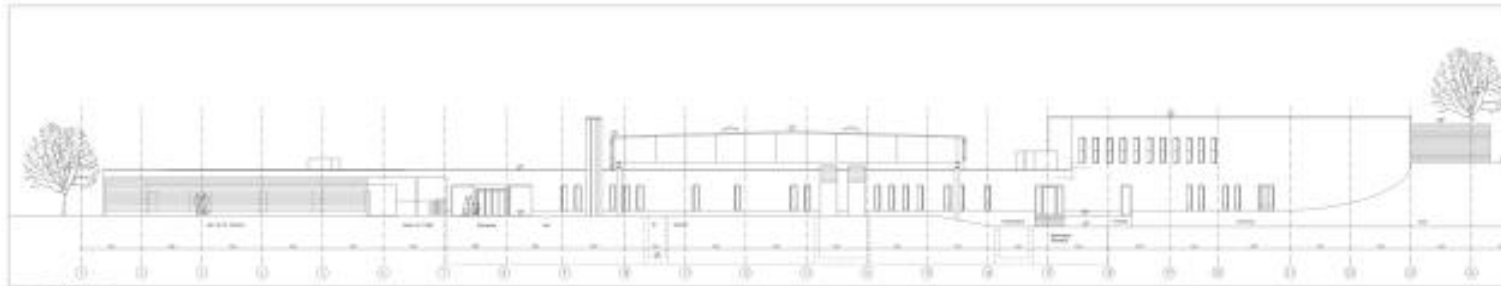




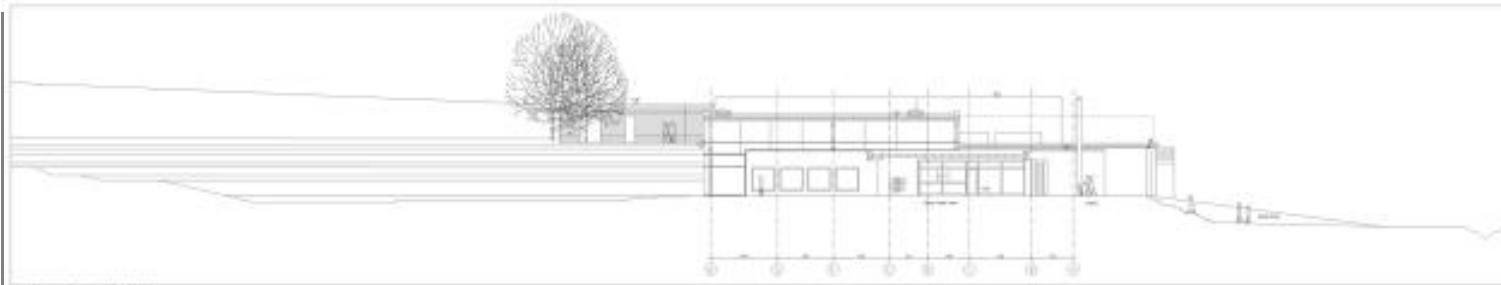
## 4.1.5 Planungsvorstellung V 4 Ansichten



ANSICHT VON NORD-WESTEN



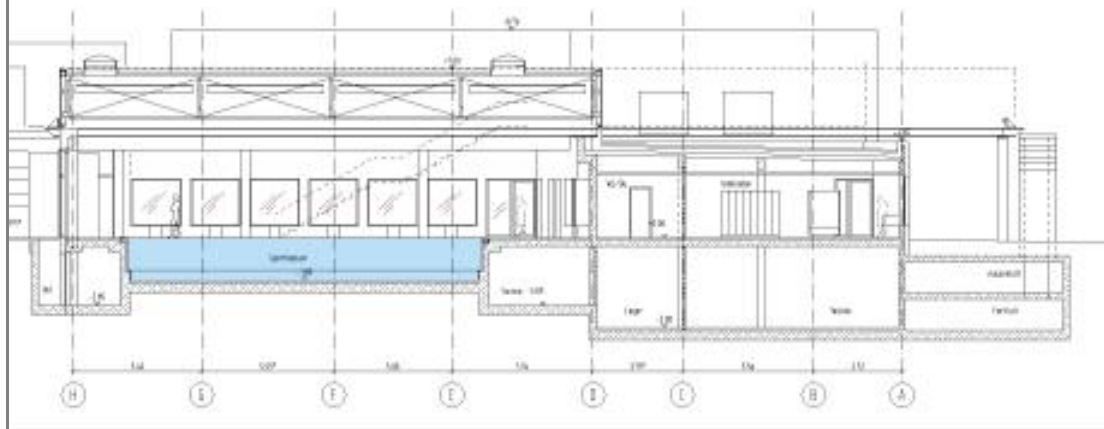
ANSICHT VON SÜD-WESTEN



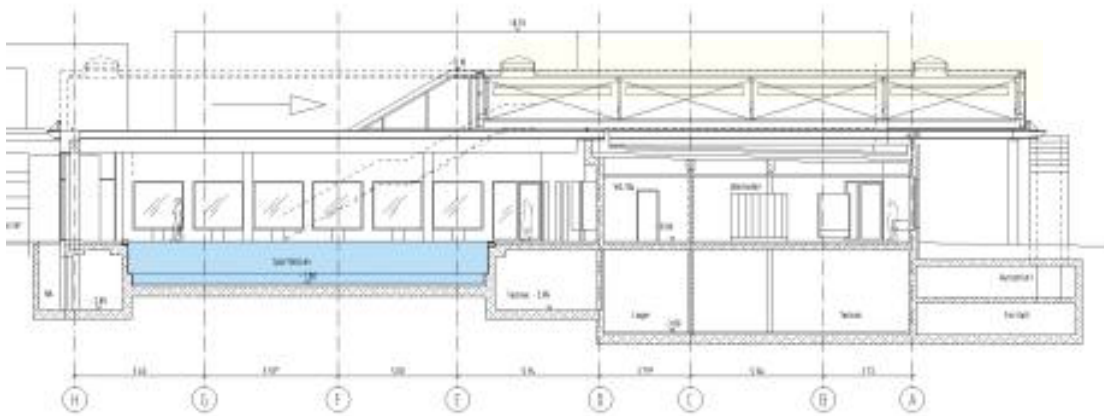
SCHNITTANSICHT VON SÜD-WESTEN

## 4.1.6 Planungsvorstellung V 4 Schnitte

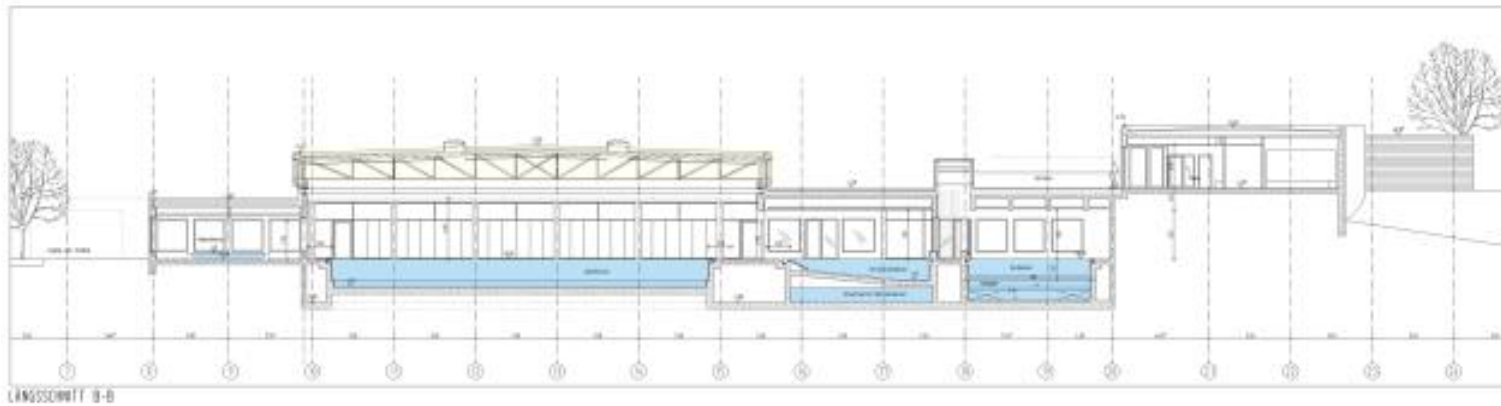
**Cabriodach geschlossen**



**Cabriodach geöffnet**



## 4.1.7 Planungsvorstellung V 4 Schnitte



## 4.2.1

## Rundgang Vorplatz | Eingang



**WSP | CBP**

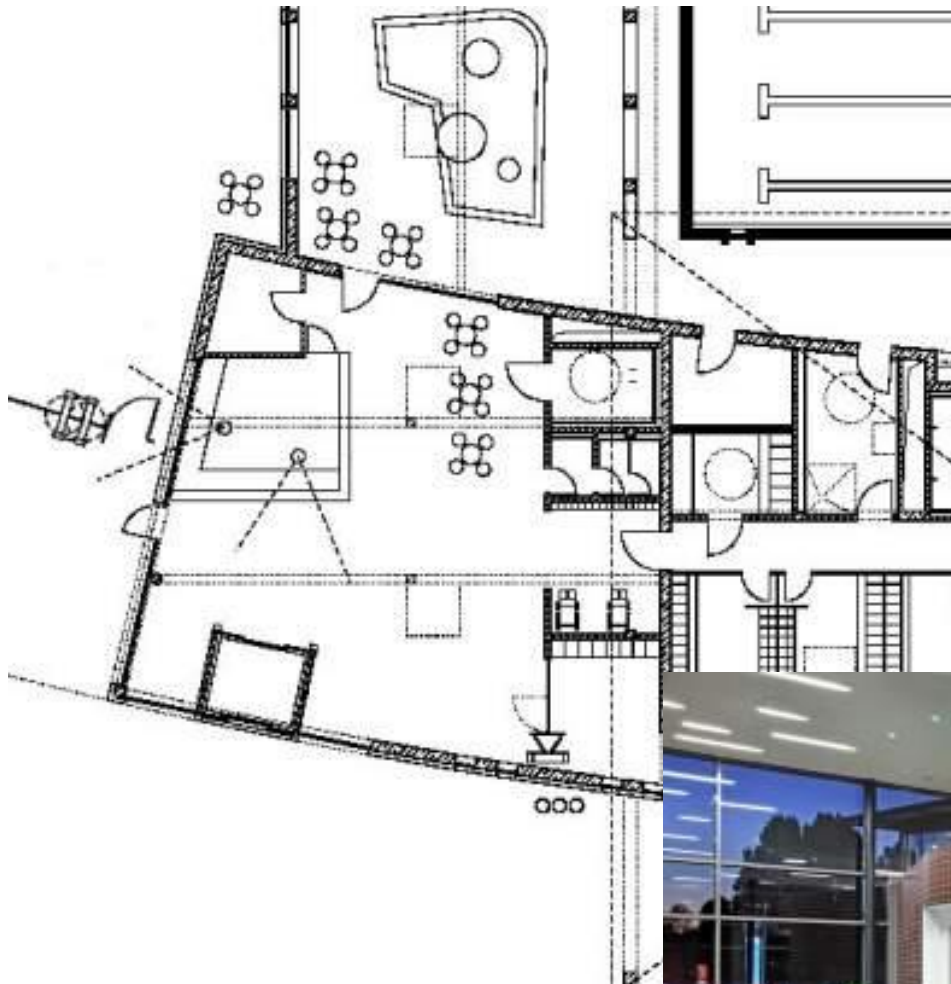
**Dr. Krieger**  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

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



## 4.2.2

## Rundgang Foyer



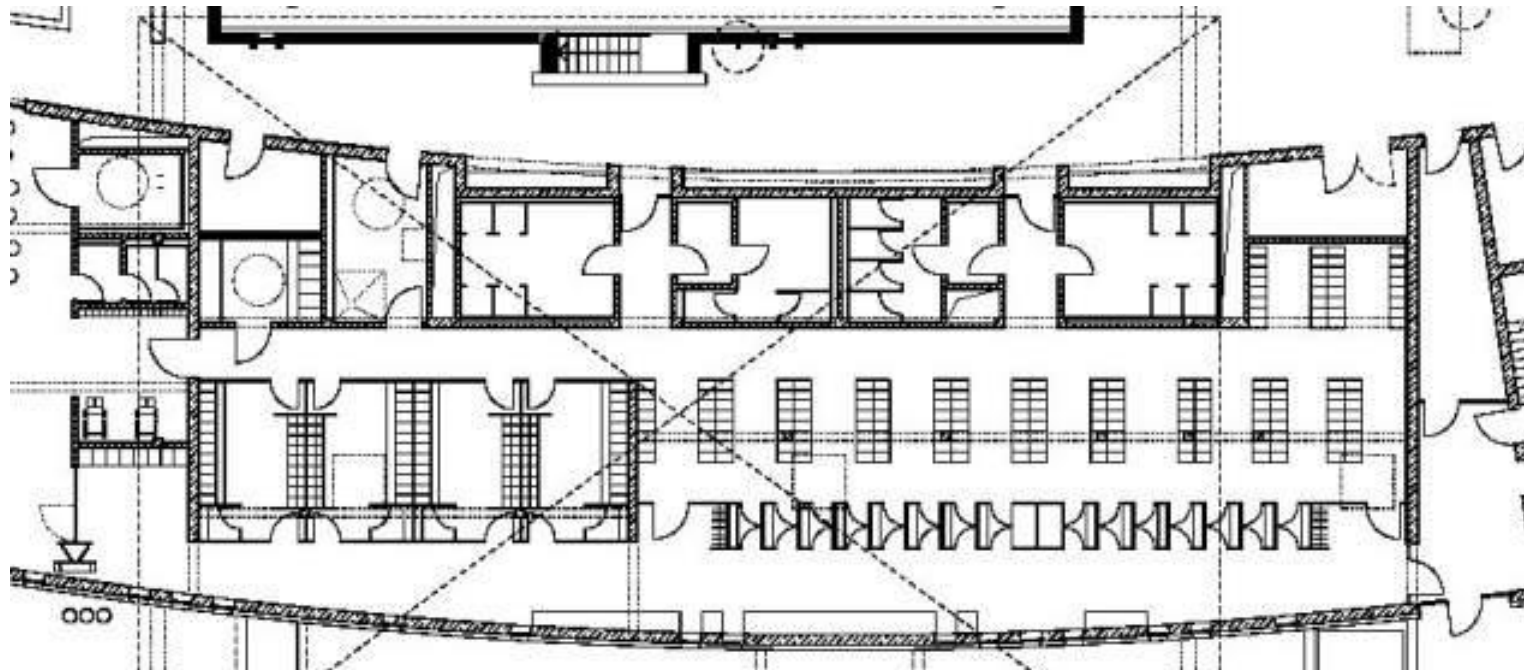
 **WSP** | **CBP**

 **Dr. Krieger**  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

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

## 4.2.3

## Rundgang Umkleiden



 **WSP | CBP**

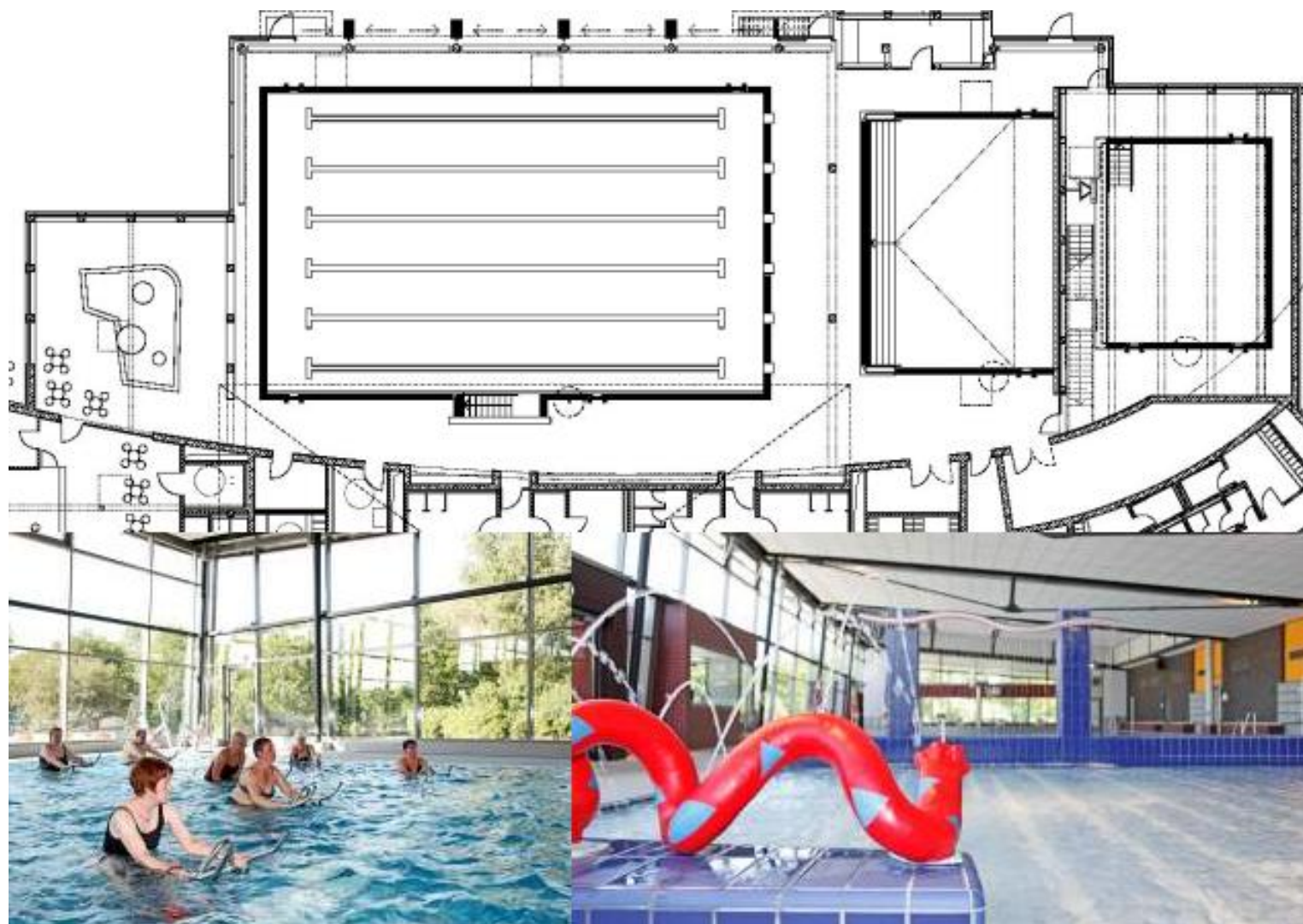
 **Dr. Krieger**  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

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



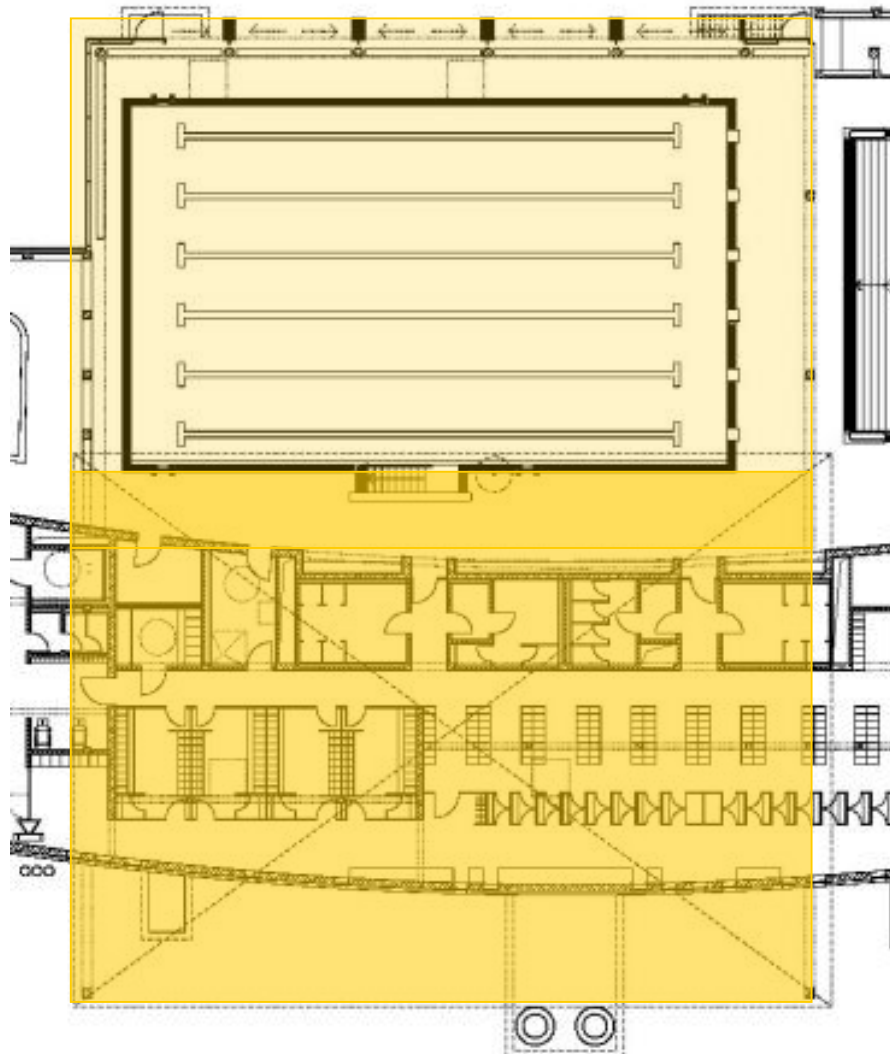
## 4.2.4

## Rundgang Badeplatte



## 4.2.5.1

## Rundgang Cabriodach



**WSP | CBP**

**Dr. Krieger**  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

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

## 4.2.5.2

## Rundgang Cabriodach



### 4.2.5.3

## Rundgang Cabriodach





## 4.2.6 Rundgang Öffentliche Fassade

 **WSP** | **CBP**

 **Dr. Krieger**  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

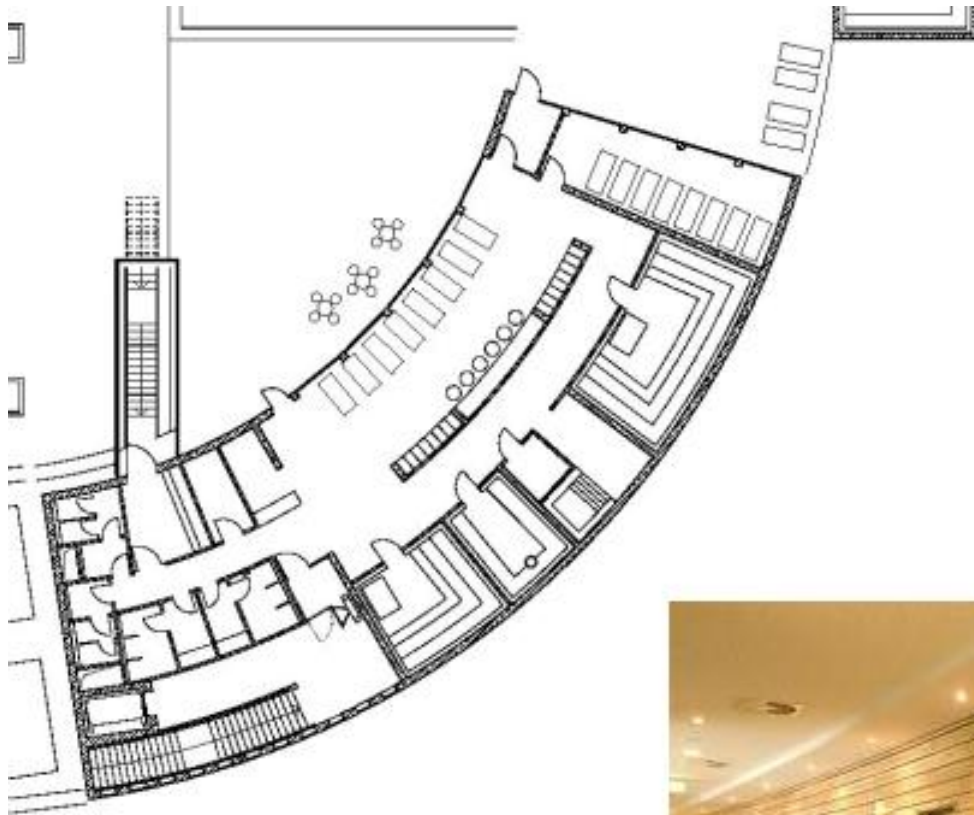
**GMF**  
GMF Gesellschaft für  
Entwicklung und Management von  
Freizeitsystemen mbH & Co.KG





## 4.2.7

## Rundgang Sauna

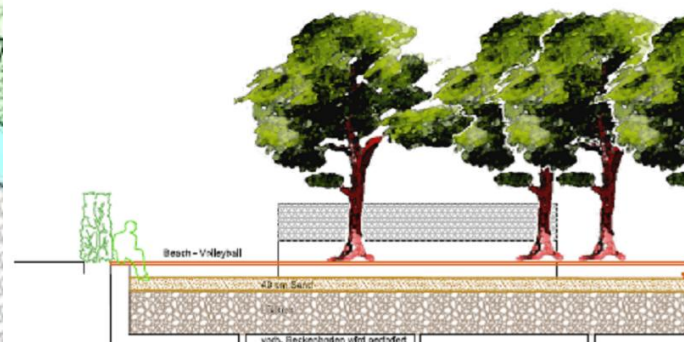


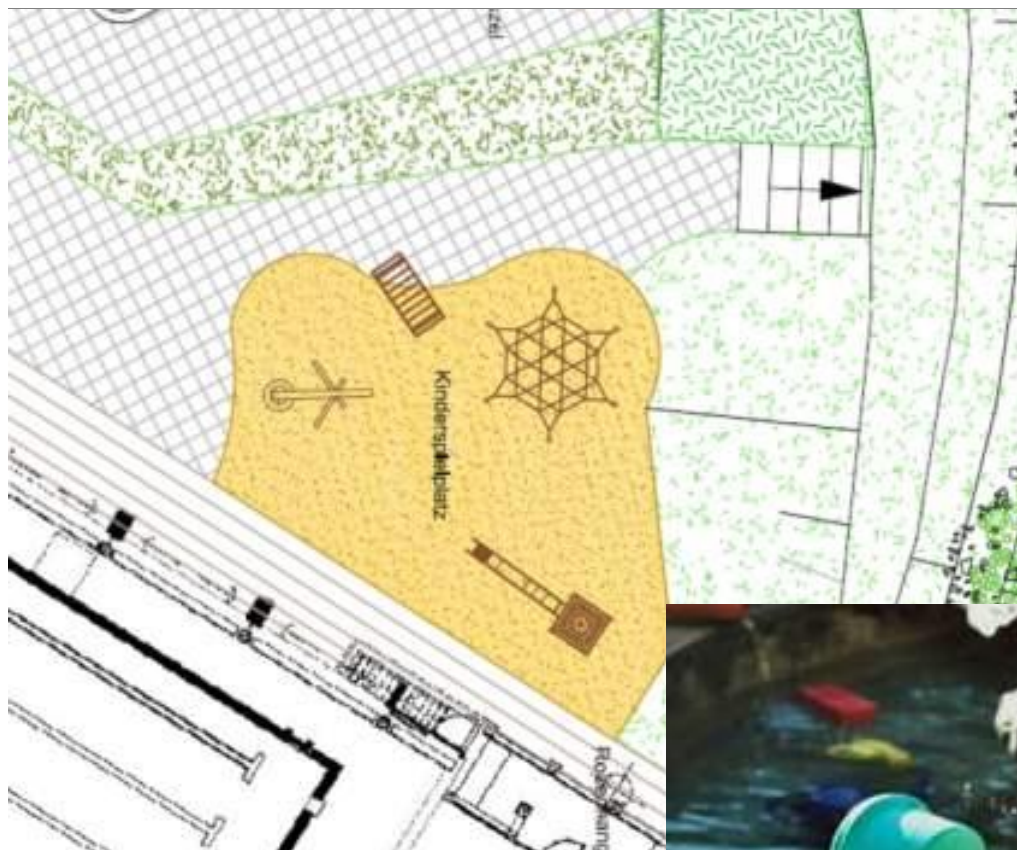
## 4.2.8

## Rundgang Saunagarten



## 4.2.9 Rundgang Beachvolleyball





**INVESTITIONSKOSTEN V 4**

**11.711.455,09 € netto**



<b>KGR 300   400   500 Sportlertrakt</b>	<b>271.800,00 €</b>
<b>KGR 200</b>	<b>274.420,00 €</b>
<b>KGR 300</b>	<b>5.376.285,00 €</b>
<b>KGR 400 inkl. Technik Sprungbecken</b>	<b>2.907.043,98 €</b>
<b>KGR 500</b>	<b>284.782,50 €</b>
<b>KGR 600</b>	<b>35.235,00 €</b>
<b>KGR 700</b>	<b>2.561.878,61 €</b>

▶ Verkauf Edelstahlbecken entspricht Herrichten Außenanlagenflächen

**JAHRESBEDARF V 4 (2012)**



	GMF	NKF
<b>▶ VARIANTE 4</b>		
Nettoumsatz	897.555,- €	identisch
Wareneinsatz	- 41.992,- €	identisch
<b>Rohrertrag</b>	<b>+ 855.563,- €</b>	<b>identisch</b>
<b>Operative Kosten</b>	<b>- 1.237.340,- €</b>	<b>identisch</b>
<b>Deckungsbeitrag 1</b>	<b>- 381.777,- €</b>	<b>identisch</b>
Zinsaufwendungen	- 585.000,- €	- 105.000,- €*
* für zusätzlichen Investitionsaufwand 11,7 Mio € - 9,6 Mio € = 2,1 Mio €		
Abschreibung	- 380.620,- €	identisch
+ verbleib. AfA Beckensan.	- 68.400,- €	identisch
<b>Deckungsbeitrag 2</b>	<b>- 1.415.797,- €</b>	<b>- 935.797,- €</b>
zzgl. einmalige Belastung aus Sonderabschreibung (V1 V2 V3 V4)		
	Freibadgebäude 308.000 €	
	(V4) Beckenanlagen 478.000 €	
	Summe 786.000 €	

## 5.2.2.1 Kostenvorstellung Betrieb V 4 GMF

### Deckungsbeitragsrechnung

Betriebsjahr: 2012				
Betrieb: Pulheim				
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %
Sportbad	4,58 €	92.000	421.599 €	43,41%
Schulen und Vereine	0,50 €	73.500	36.750 €	3,78%
Freibad	#DIV/0!	-	- €	0,00%
Sauna		23.500	342.282 €	35,25%
Solarium		23.500	- €	0,00%
Aqua-Kurse			30.800 €	3,17%
Sauna Verleihartikel			1.060 €	0,11%
Shop Verkaufsartikel			1.150 €	0,12%
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	1,24%
Gastronomie	1,00 €	125.000	125.500 €	12,92%
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>8,41 €</b>	<b>115.500</b>	<b>971.141 €</b>	<b>100</b>
<b>Netto-Umsatz</b>			<b>897.555 €</b>	<b>100</b>
Wareneinsatz Gastronomie	33%		41.415 €	4,61%
Wareneinsatz Shopartikel	60%		577 €	0,06%
Fremdleistung Solarium	50%		- €	0,00%
Wareneinsatz			<b>41.992 €</b>	<b>4,68%</b>
<b>Rohhertrag</b>			<b>855.563 €</b>	<b>95,32%</b>
<b>Operative Kosten</b>				
Personal			699.000 €	77,88%
Raum- und Energie			295.300 €	32,90%
Instandhaltung			31.840 €	3,55%
Steuern und Versicherungen			19.500 €	2,17%
Werbekosten			10.050 €	1,12%
Verschiedenes inkl. BK Erst. IMMO 57.450 u. Miete 120.000,-			181.650 €	20,24%
<b>Betriebskosten gesamt</b>			<b>1.237.340 €</b>	<b>137,86%</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>			<b>- 381.777 €</b>	<b>-42,54%</b>
<b>Fixe Kosten 5% Zins</b>				
Zinsaufwendungen			585.000 €	65,18%
Abschreibung inkl. FB alt = 68.400,- Euro			449.020 €	50,03%
<b>Summe</b>			<b>1.034.020 €</b>	<b>115,20%</b>
<b>Deckungsbeitrag II</b>			<b>1.415.797 €</b>	<b>-157,74%</b>

### Kennzahlen

Betriebsjahr: 2012			
Betrieb: Pulheim			
Besucher	360	Ø Tag	Ø Monat
Freizeitbad		256	7.667
Schulen und Vereine		204	6.125
Freibad		-	-
Sauna		65	1.958

Erlöse	360	Ø Umsatz Tag	Ø Monat
Gastronomie		347 €	10.417 €
<b>Brutto-Umsatz</b>		<b>2.698 €</b>	<b>80.928 €</b>
<b>Netto-Umsatz</b>		<b>2.493 €</b>	<b>74.796 €</b>

Operative Kosten	Ø Tag	Ø Monat
Personal	1.942 €	58.250 €
Raum- und Energie	820 €	24.608 €
Instandhaltung	88 €	2.653 €
Steuern und Versicherungen	54 €	1.625 €
Werbekosten	28 €	838 €
Verschiedenes	505 €	15.138 €
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>3.437 €</b>	<b>103.112 €</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>- 1.060 €</b>	<b>- 31.815 €</b>
<b>Fixe Kosten</b>		
Neutrales Ergebnis	1.625 €	48.750 €
Abschreibungen	1.247 €	37.418 €
<b>Summe</b>	<b>2.872 €</b>	<b>86.168 €</b>
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>- 3.933 €</b>	<b>- 117.983 €</b>



## 5.2.2.2 Kostenvorstellung Betrieb V 4 NKF

### Deckungsbeitragsrechnung

Betriebsjahr:	2012				
Betrieb:	Pulheim				
	Ø Erlös	Besucherplanung	Umsatzerlöse in €	DB in %	
Sportbad	4,58 €	92.000	421.599 €	43,41%	
Schulen und Vereine	0,50 €	73.500	36.750 €	3,78%	
Freibad	#DIV/0!	-	- €	0,00%	
Sauna		23.500	342.282 €	35,25%	
Solarium		23.500	- €	0,00%	
Aqua-Kurse			30.800 €	3,17%	
Sauna Verleihartikel			1.060 €	0,11%	
Shop Verkaufsartikel			1.150 €	0,12%	
Sonstiger Umsatz (Pacht/Miete)			12.000 €	1,24%	
Gastronomie	1,00 €	125.000	125.500 €	12,92%	
<b>Brutto-Umsatz</b>	<b>8,41 €</b>	<b>115.500</b>	<b>971.141 €</b>	<b>100</b>	
<b>Netto-Umsatz</b>			<b>897.555 €</b>	<b>100</b>	
Wareneinsatz Gastronomie	33%		41.415 €	4,61%	
Wareneinsatz Shopartikel	60%		577 €	0,06%	
Fremdleistung Solarium	50%		- €	0,00%	
Wareneinsatz			<b>41.992 €</b>	<b>4,68%</b>	
<b>Rohhertrag</b>			<b>855.563 €</b>	<b>95,32%</b>	
<b>Operative Kosten</b>					
Personal			699.000 €	77,88%	
Raum- und Energie			295.300 €	32,90%	
Instandhaltung			31.840 €	3,55%	
Steuern und Versicherungen			19.500 €	2,17%	
Werbekosten			10.050 €	1,12%	
Verschiedenes inkl. BK Erst. IMMO 57.450 u. Miete 120.000,-			181.650 €	20,24%	
<b>Betriebskosten gesamt</b>			<b>1.237.340 €</b>	<b>137,86%</b>	
<b>Deckungsbeitrag I</b>			<b>-</b>	<b>381.777 €</b>	<b>-42,54%</b>
<b>Fixe Kosten 5% Zins</b>					
<b>NKF Betrachtung</b>			105.000 €	11,70%	
<b>Abschreibung inkl. FB alt = 68.400,- Euro</b>			449.020 €	50,03%	
<b>Summe</b>			<b>554.020 €</b>	<b>61,73%</b>	
<b>Deckungsbeitrag II</b>			<b>-</b>	<b>935.797 €</b>	<b>-14,26%</b>

### Kennzahlen

Betriebsjahr:	2012		
Betrieb:	Pulheim		
Besucher	360	Ø Tag	Ø Monat
Freizeitbad		256	7.667
Schulen und Vereine		204	6.125
Freibad		-	-
Sauna		65	1.958

Erlöse	360	Ø Umsatz Tag	Ø Monat
Gastronomie		347 €	10.417 €
<b>Brutto-Umsatz</b>		<b>2.698 €</b>	<b>80.928 €</b>
<b>Netto-Umsatz</b>		<b>2.493 €</b>	<b>74.796 €</b>

Operative Kosten	Ø Tag	Ø Monat	
Personal	1.942 €	58.250 €	
Raum- und Energie	820 €	24.608 €	
Instandhaltung	88 €	2.653 €	
Steuern und Versicherungen	54 €	1.625 €	
Werbekosten	28 €	838 €	
Verschiedenes	505 €	15.138 €	
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>3.437 €</b>	<b>103.112 €</b>	
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-</b>	<b>1.060 €</b>	<b>-</b>
<b>Fixe Kosten</b>	<b>Ø Tag</b>	<b>Ø Monat</b>	
Neutrales Ergebnis	292 €	8.750 €	
Abschreibungen	1.247 €	37.418 €	
<b>Summe</b>	<b>1.539 €</b>	<b>46.168 €</b>	
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>-</b>	<b>2.599 €</b>	<b>-</b>





## 5.2.3

## Kostenvorstellung Betrieb V 4

Angebot	Zeiteinheit	Pauschal	Erwachsene (ab 16 Jahre)	Kinder (5-15 Jahre)	Ermäßigte**	Familienkarte	Geldwert-karte	Geldwert-karte
						(4 Personen)	5%	10%
Sportbad	2h		4,50 €	3,50 €	4,00 €	12,50 €	4,28 €	4,05 €
	4h		7,50 €	6,50 €	7,00 €	21,50 €	7,13 €	6,75 €
Sauna inkl. Sportbad	3h		14,00 €	13,00 €	13,50 €	0,00 €	13,30 €	12,60 €
	5h		15,50 €	14,00 €	14,50 €	0,00 €	14,73 €	13,95 €
Sommerferien-Tarif	Tag		4,00 €	3,00 €	3,50 €	0,00 €		
	Abendtarif*		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Saisonkarte		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Schulen/Vereine	Nutzung	0,50 €						





## 5.3.0

## Kostengegenüberstellung

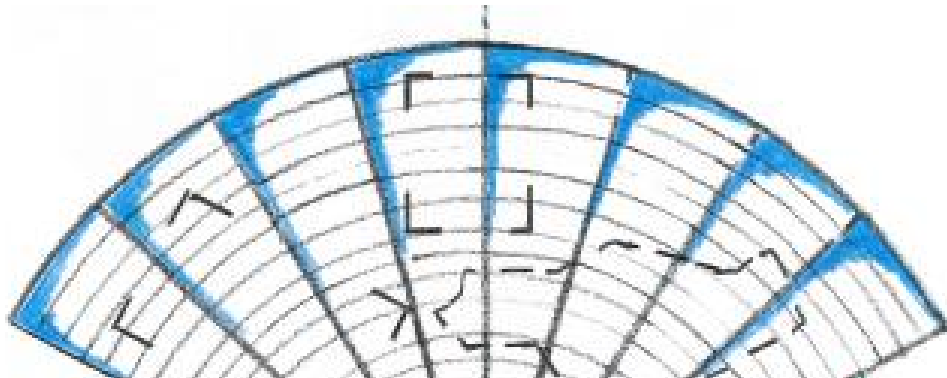
<b>INVESTITIONSKOSTEN   DECKUNGSBEITRAG DB 1 – DB 2 (2012)</b>				Mehrbelast. NKF lfd.	Haushalt einmalig
<small>(alle Werte netto   ca.-Werte) (bei V 2   V 3 Eintrittspreise an V 4 angeglichen – daher Änderung bei DB 1   DB 2 ggü. 16.03.2010)</small>					
▶ HEUT. HAUSH.BEL.	DB 1	GMF --	NKF - 0,70 Mio €	--	--
	DB 2	--	- 0,97 Mio €	--	--
▶ MB-STUDIE	Invest	9,50 Mio €			
	DB 1	- 0,49 Mio €	--	--	+ 0,31
	DB 2	- 1,21 Mio €	--	--	
▶ VARIANTE 1	Invest	9,70 Mio €			
	DB 1	- 0,73 Mio €	- 0,73 Mio €	+ 0,03	+ 0,31
	DB 2	- 1,67 Mio €	- 1,16 Mio €	+ 0,19	
▶ VARIANTE 2	Invest	12,70 Mio €			
	DB 1	- 0,58 Mio €	- 0,58 Mio €	- 0,12	+ 0,31
	DB 2	- 1,79 Mio €	- 1,28 Mio €	+ 0,31	
▶ VARIANTE 3	Invest	12,45 Mio €			
	DB 1	- 0,54 Mio €	- 0,54 Mio €	- 0,16	+ 0,31
	DB 2	- 1,73 Mio €	- 1,22 Mio €	+ 0,25	
▶ VARIANTE 4	Invest	11,71 Mio €			
	DB 1	- 0,38 Mio €	- 0,38 Mio €	- 0,32	+ 0,79
	DB 2	- 1,42 Mio €	- 0,94 Mio €	+ 0,03	

Noch nicht berücksichtigte Chancen | Risiken

- ▶ Evtl. Einsparung durch Ehrenamt | Vereine
- ▶ Evtl. Vorteile durch steuerlichen Querverbund | Stadtwerkelösung
- ▶ Evtl. Einsparungen durch Contracting (z.B. Wärmecontracting)
- ◀ Evtl. Fördermittelrückforderung







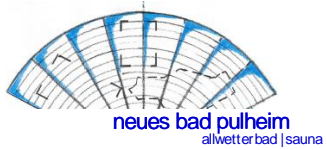
# neues bad pulheim

allwetterbad | sauna



Dr. Krieger  
ARCHITEKTEN  
INGENIEURE

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



6.1.0

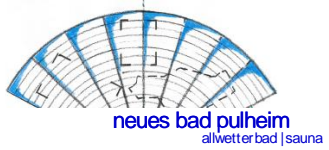
## Planungsansatz V 5

Vorhandenes Freibad wird neues Allwetterbad

Überdachung mit transluzenter Konstruktion | Öffensbare Fassaden

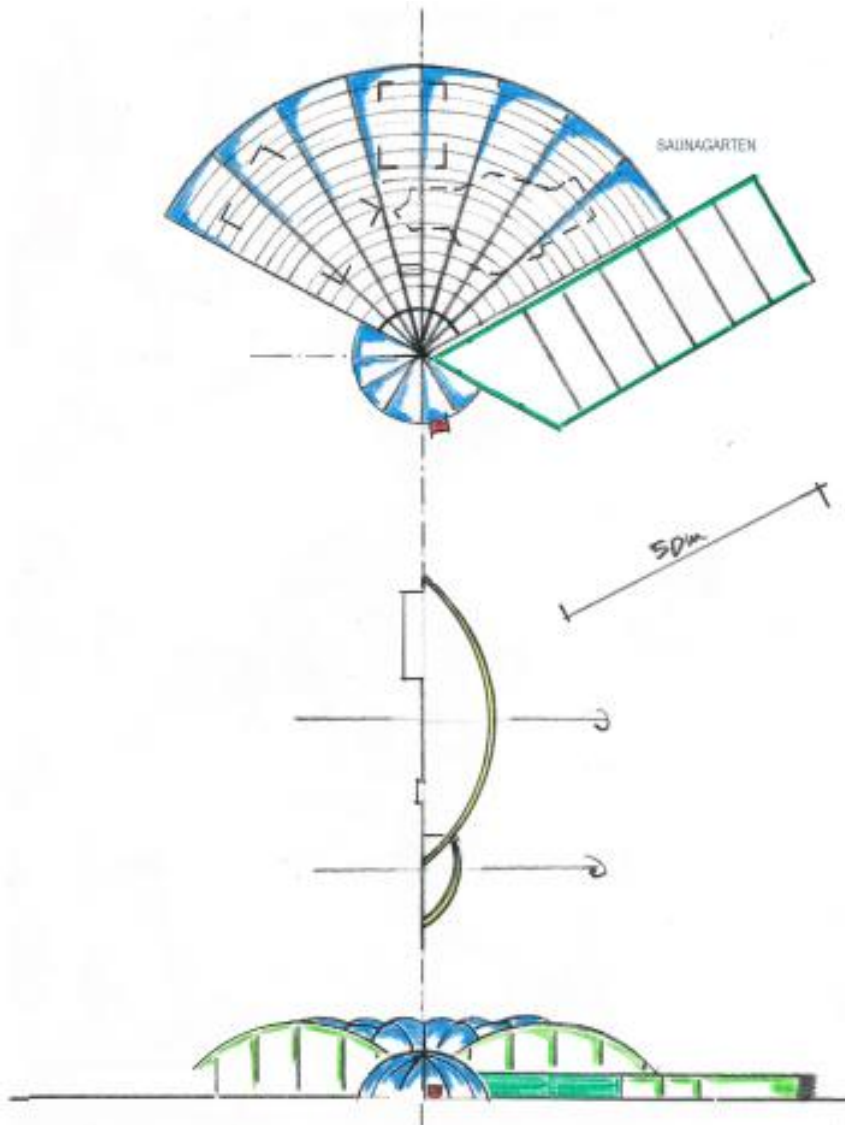
- ▶ Alle Freibadebecken bleiben erhalten.
- ▶ Keine neuen Hallenbadbecken

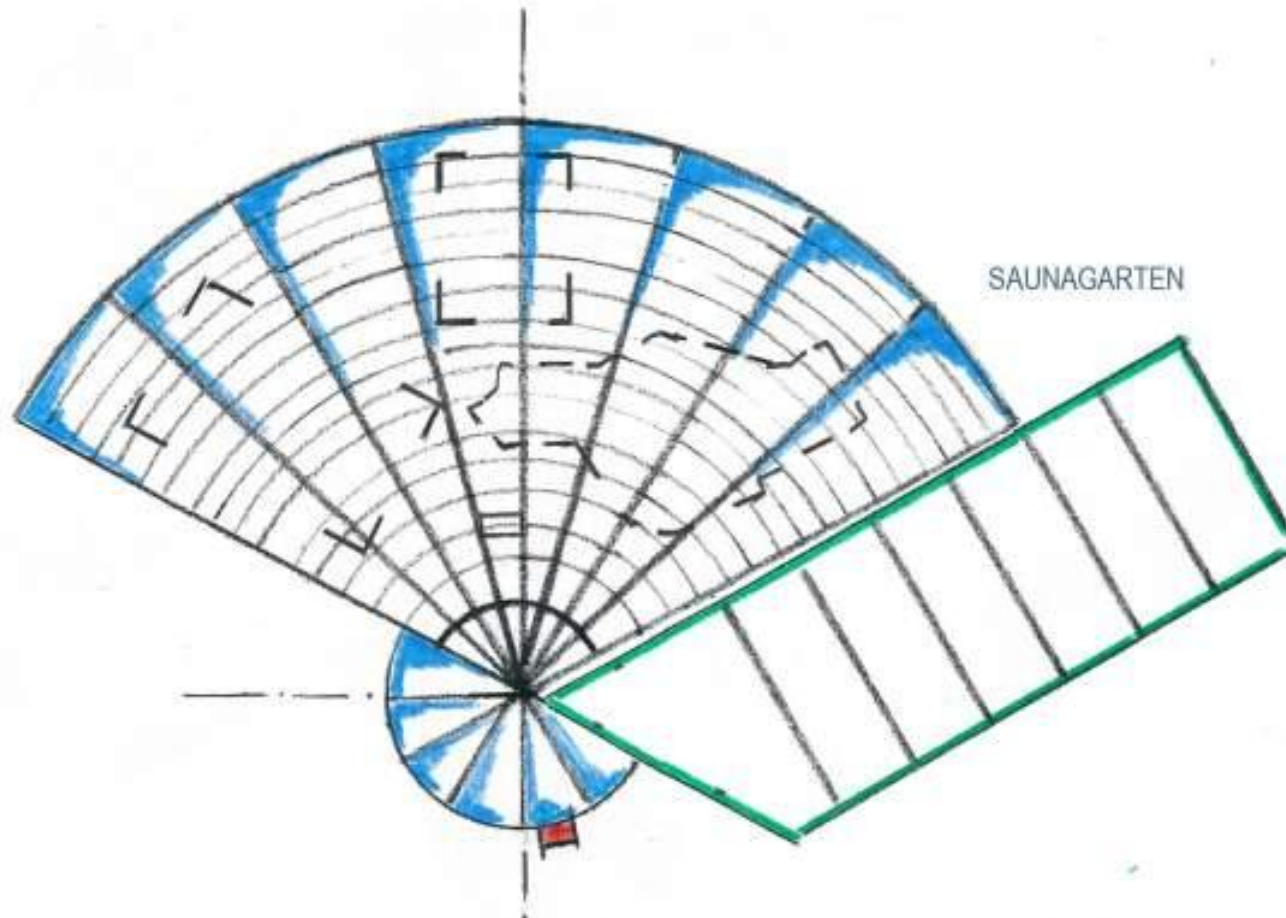




6.2.0

Skizze V 5

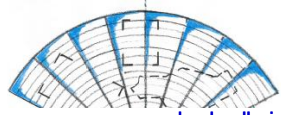








neues bad pulheim  
cabriobad | sauna



neues bad pulheim  
allwetterbad | sauna

Danke

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

