



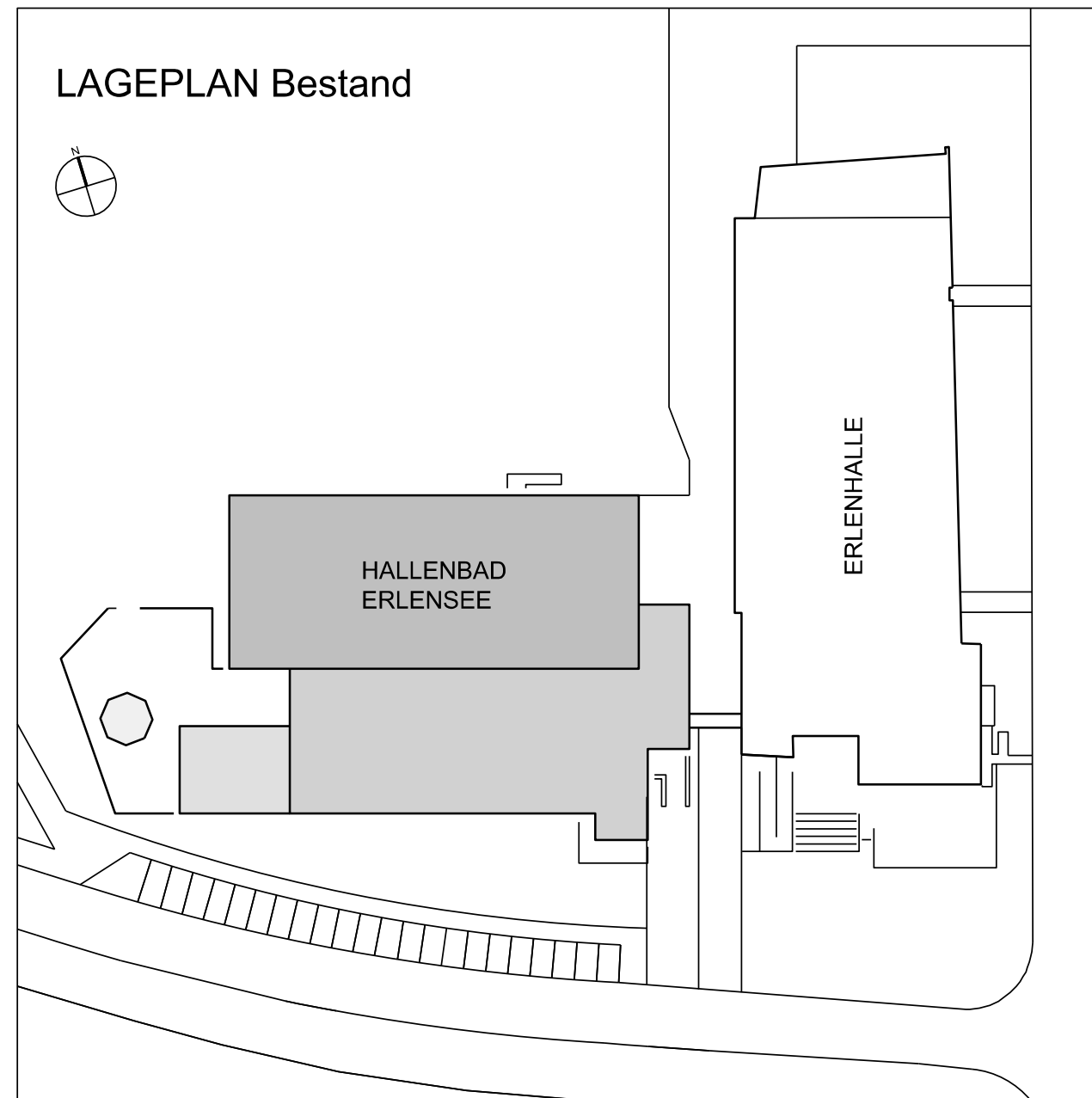
strukturiert effektiv teamorientiert detailbewusst strukturiert zielstrebig kostenbewusst strukturiert effektiv teamorientiert detailbewusst strukturiert zielstrebig kostenbewusst strukturiert effektiv tea
effektiv angesehen funktional ästhetisch verständlich kostenbewusst innovativ konstant effektiv angesehen funktional ästhetisch verständlich kostenbewusst innovativ konstant effektiv angesehen funkt
konstant kostenbewusst entwurfstark effektiv strukturiert innovativ konstant wirtschaftlich konstant kostenbewusst entwurfstark effektiv strukturiert innovativ konstant wirtschaftlich konstant kostenbewusst ent

HALLENBAD ERLENSEE



MACHBARKEITSSTUDIE

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

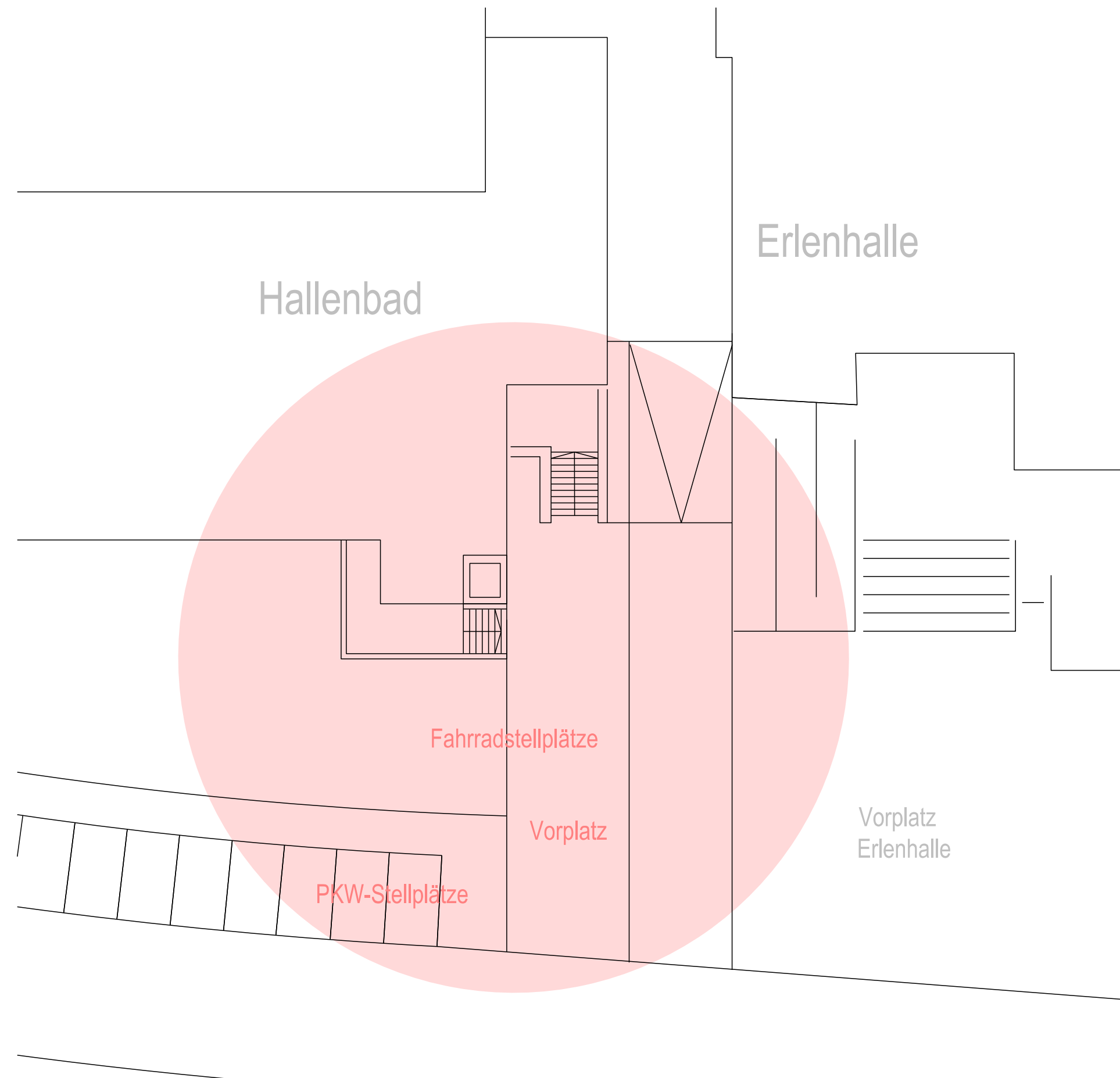
Erdgeschoss

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Vorplatz/ Stellplätze

Der Vorplatz befindet sich in altersgemäß gebrauchtem Zustand. Eine Laternenleuchte ist am Fahrradstellplatz vorhanden. Die Anforderung an die Beleuchtung muss überprüft werden.

Fahrradstellplätze:

Empfehlung KOK: 1Stpl je 5 Kleiderablagen
Vorgabe Stellplatzsatzung: 1Stpl je 5 Kleiderablagen
Grundlage 132 Kleiderablagen (Sollwert)
>> 27 Fahrradstellplätze empfohlen/ gefordert
>> 16 Fahrradstellplätze vorhanden

PKW-Stellplätze:

Empfehlung KOK: 1Stpl je 5-10 Kleiderablagen
Vorgabe Stellplatzsatzung: 1Stpl je 5 Kleiderablagen
Grundlage 132 Kleiderablagen (Sollwert)
>> 27 PKW-Stellplätze empfohlen/ gefordert
>> 23 PKW-Stellplätze vorhanden

(im Straßenraum angrenzend an Grundstück)

Bestand

Lageplan

Vorplatz/ Stellplätze

Erdgeschoss

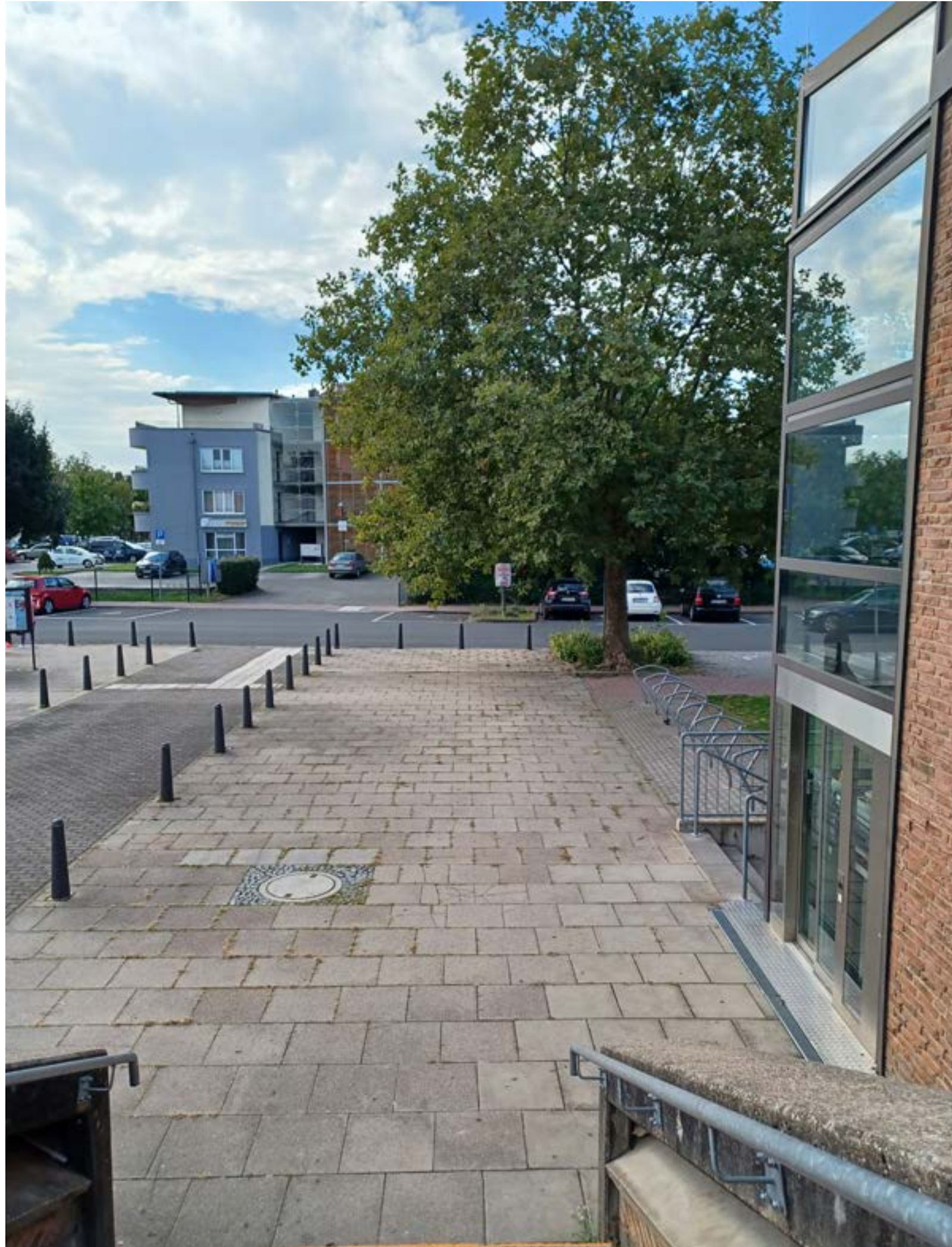
Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Vorplatz/ Stellplätze

Erdgeschoss

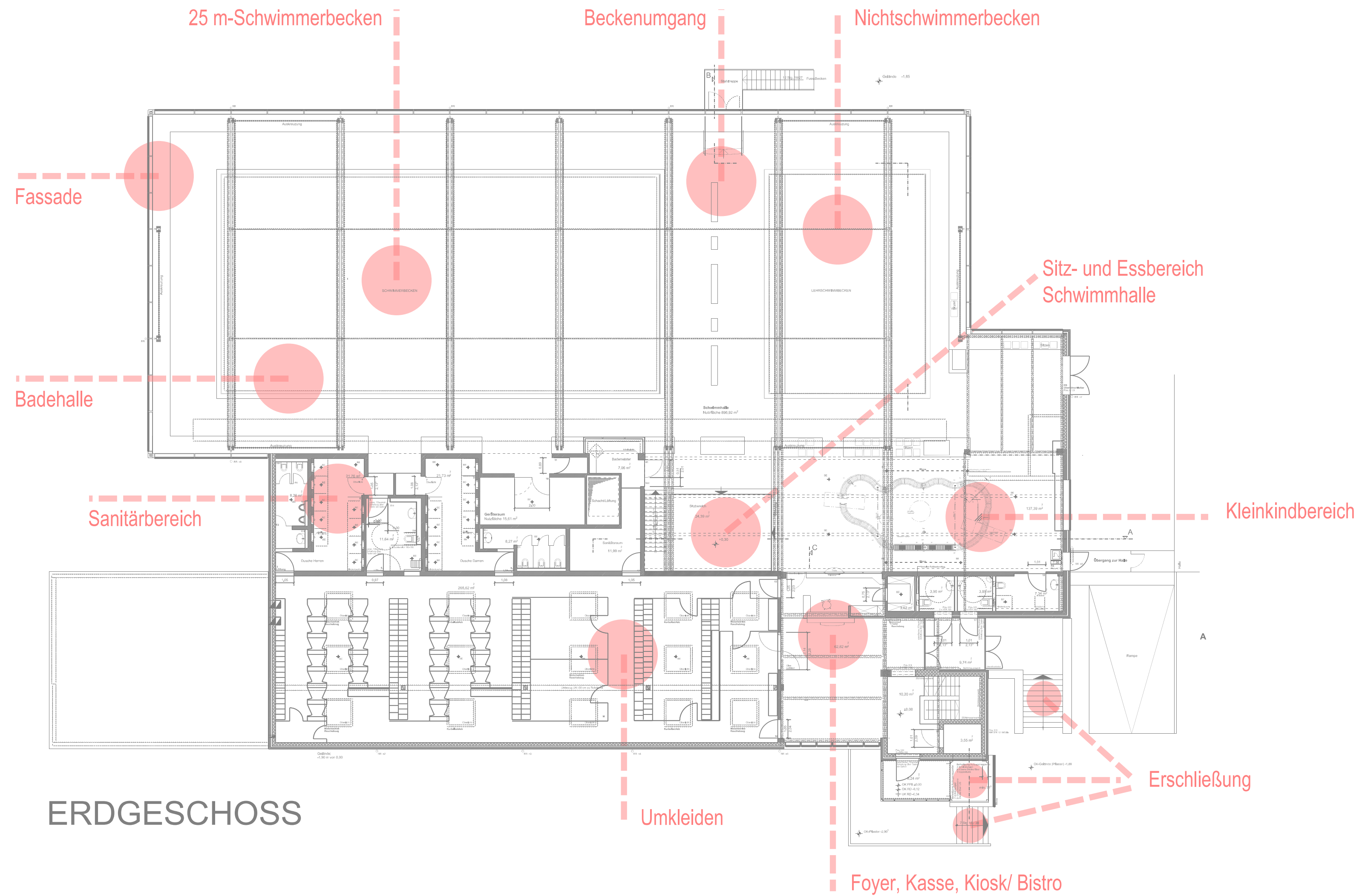
Untergeschoss

Fassade

Technik

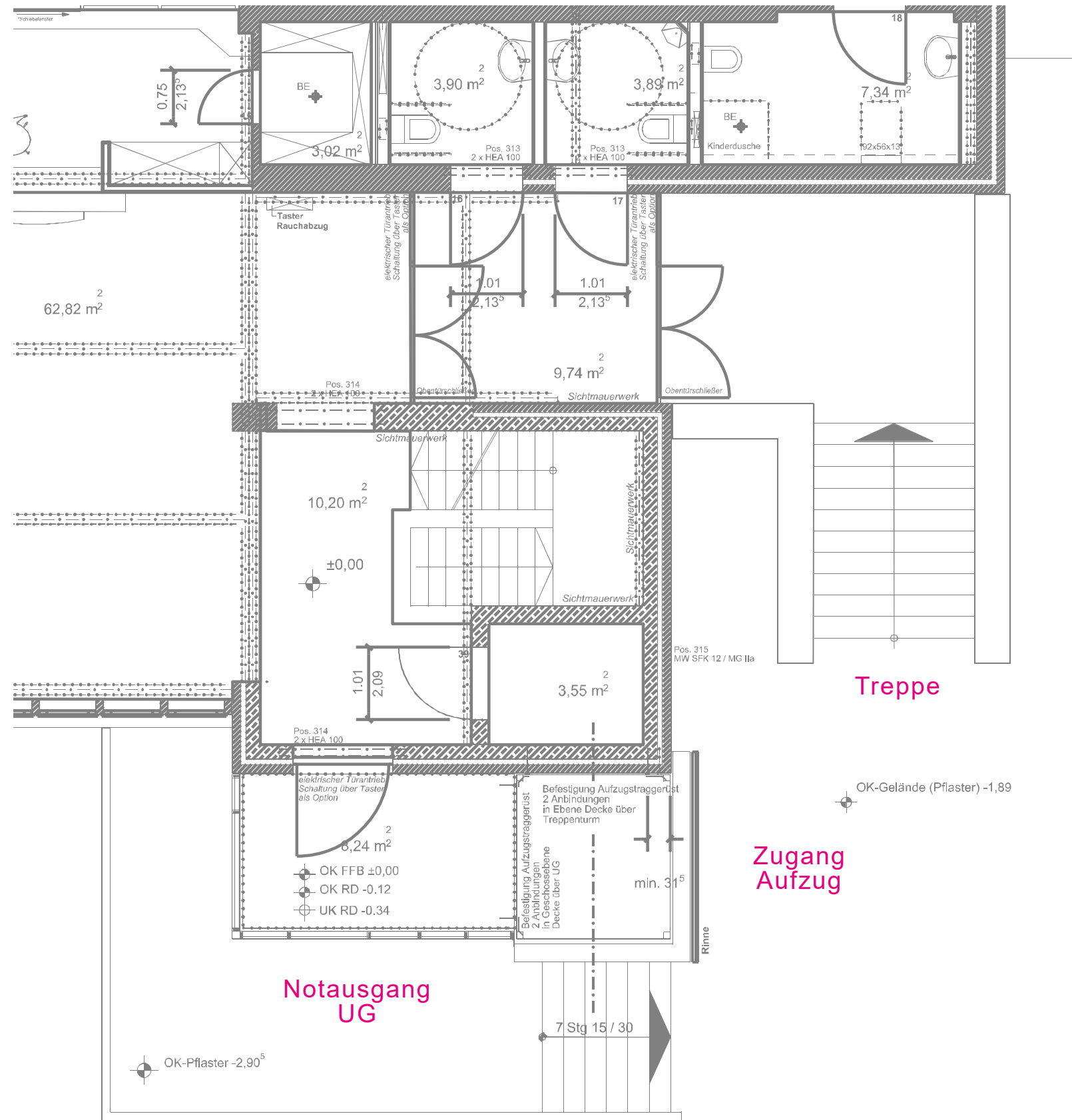
Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

- Lageplan
- Erdgeschoss
- Untergeschoss
- Fassade
- Technik
- Kosten



Erschließung

Die Erschließung des Schwimmbades im EG erfolgt über einen von außen zugänglichen Aufzug oder über eine große Außentreppe. Die Zugänge haben keinen überdachten Eingangsbereich. > Empfehlung KOK: mit Vordach
 Die Erschließung der Sauna im UG erfolgt über den Kassenbereich im EG. Die Schwimmhalle sowie der Saunabereich verfügen jeweils über einen zweiten Notausgang.

Sanierungsempfehlung ab 2030:

Neustrukturierung und Überdachung des Eingangsbereiches und Optimierung der Wegeführung.

Kosten: ca. 700.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

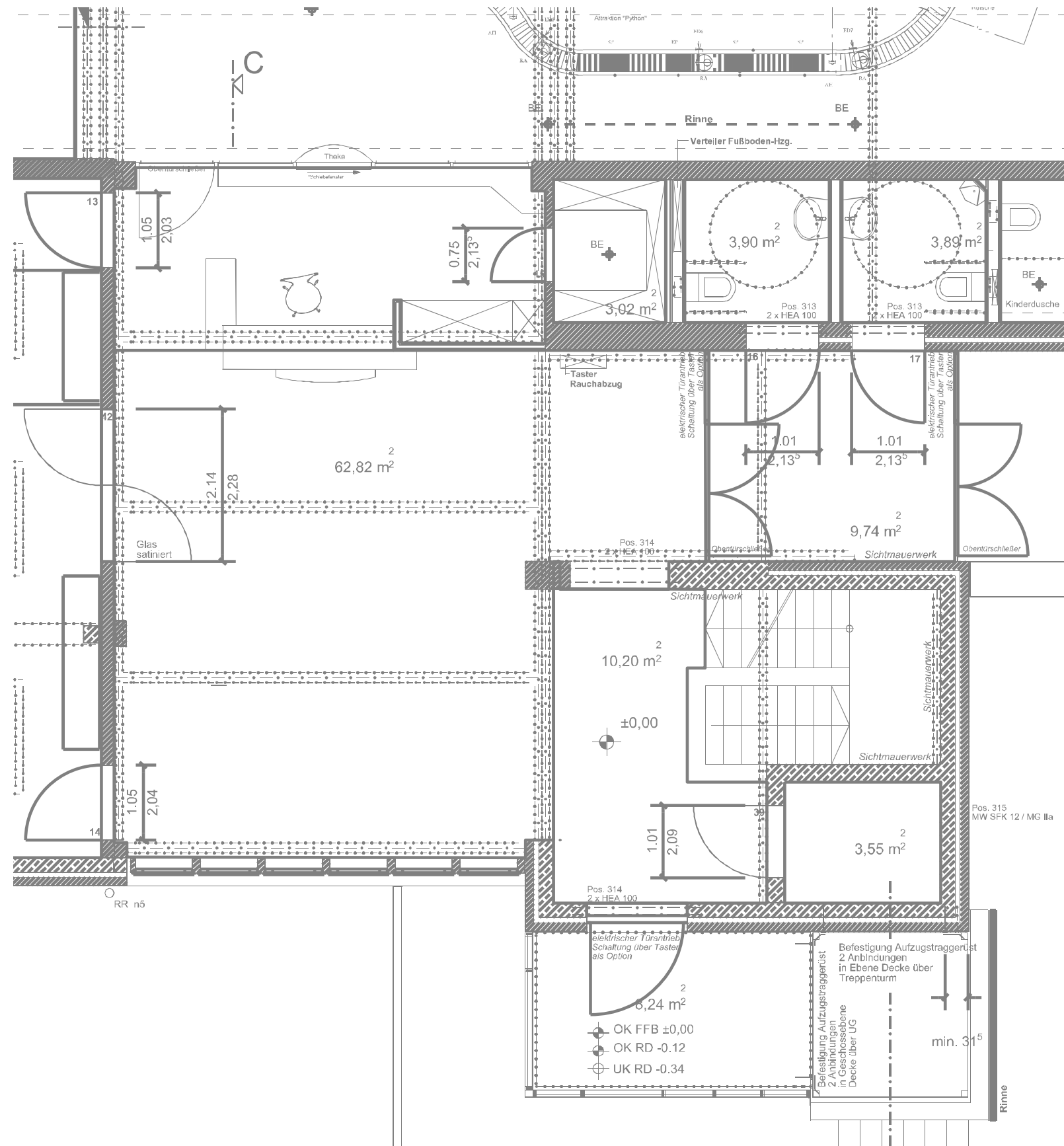
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Foyer

Das Foyer befindet sich in gutem Allgemeinzustand, ist jedoch ca. 30% kleiner, als die KOK empfiehlt.

Rückmeldung Nutzer: Bei normalem Betrieb ist der Platzbedarf im Foyer ausreichend, beim Wechsel von Schulklassen ist die Kapazität gering.

Kasse

Die Kasse befindet sich im EG. Für den Saunabesucher bedeutet das eine umständliche Wegeführung. Er muss vom Vorplatz ein halbes Stockwerk nach oben ins EG und von dort wieder ins UG.

Kiosk/ Bistro

Das Kiosk/ Bistro bedient sowohl die Badehalle wie auch das Foyer. Der Nutzer meldet, zur Attraktivierung wäre eine Vergrößerung des Bistrobereiches im Foyer sowie mehr Lagerfläche wünschenswert. Ebenso meldet der Nutzer geringe Kapazität im Essbereich der Badehalle.

Sanierungsempfehlung ab 2030:

Erweiterung des Foyers und Kiosk/ Bistro-Bereiches zur Attraktivierung und Generierung von mehr Aufenthaltsqualität.

Auslagerung der Kasse in einen zentralen und barrierefrei zu erreichenden Bereich wäre wünschenswert, jedoch personal-intensiv, alternativ Aufstellung eines Kassensautomaten in zentralen und barrierefrei zu erreichenden Bereich.

Kosten: ca. 450.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

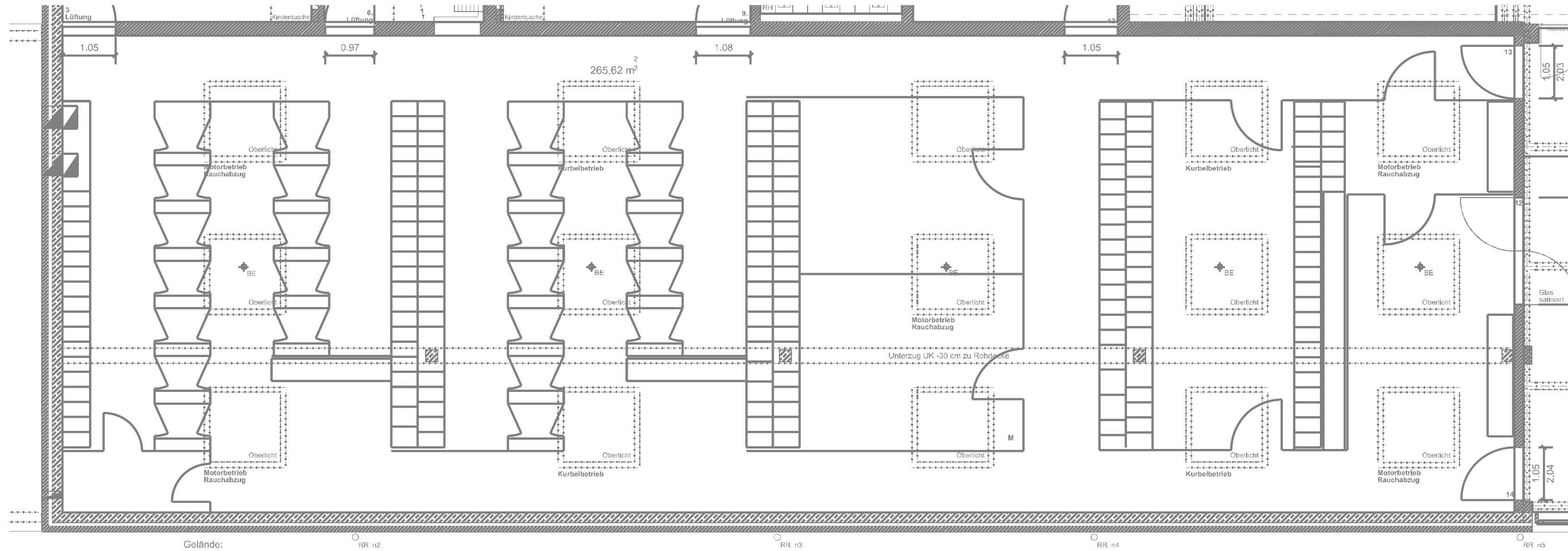
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

Umkleide

Die Umkleiden befinden sich in altersgemäßem überraschend gutem Allgemeinzustand.

Die Anzahl der Einzelkabinen beträgt 30% weniger, als die KOK empfiehlt, sind gem. Rückmeldung Nutzer aber meist ausreichend. Eine barrierefreie Kabine ist vorhanden und gem. KOK ausreichend.

Die Zahl der Garderobenschränke liegt 50% über dem gemäß KOK erforderlichen Bedarf.

Die Frisierplätze sind gem. KOK ausreichend vorhanden. Die Anzahl der Sammelkabinen gibt die KOK nicht vor, die Erfordernis klärt der Bedarf.

Sanierungsempfehlung ab 2030:

Wider Erwarten nur geringer Betonsanierungsbedarf.

Altersgemäßer Sanierungsbedarf:

-Boden: Erneuerung des Fußbodenaufbaus mit Estrich, Abdichtung und Fliesen

-Decken: Verbesserung der Akustik durch Einbau von Akustikdecken mit Erneuerung der technischen Einbauten

-Wände: Erneuerung Wandbeläge bis Minimum h=40 cm (Abdichtung)

Kosten: ca. 770.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

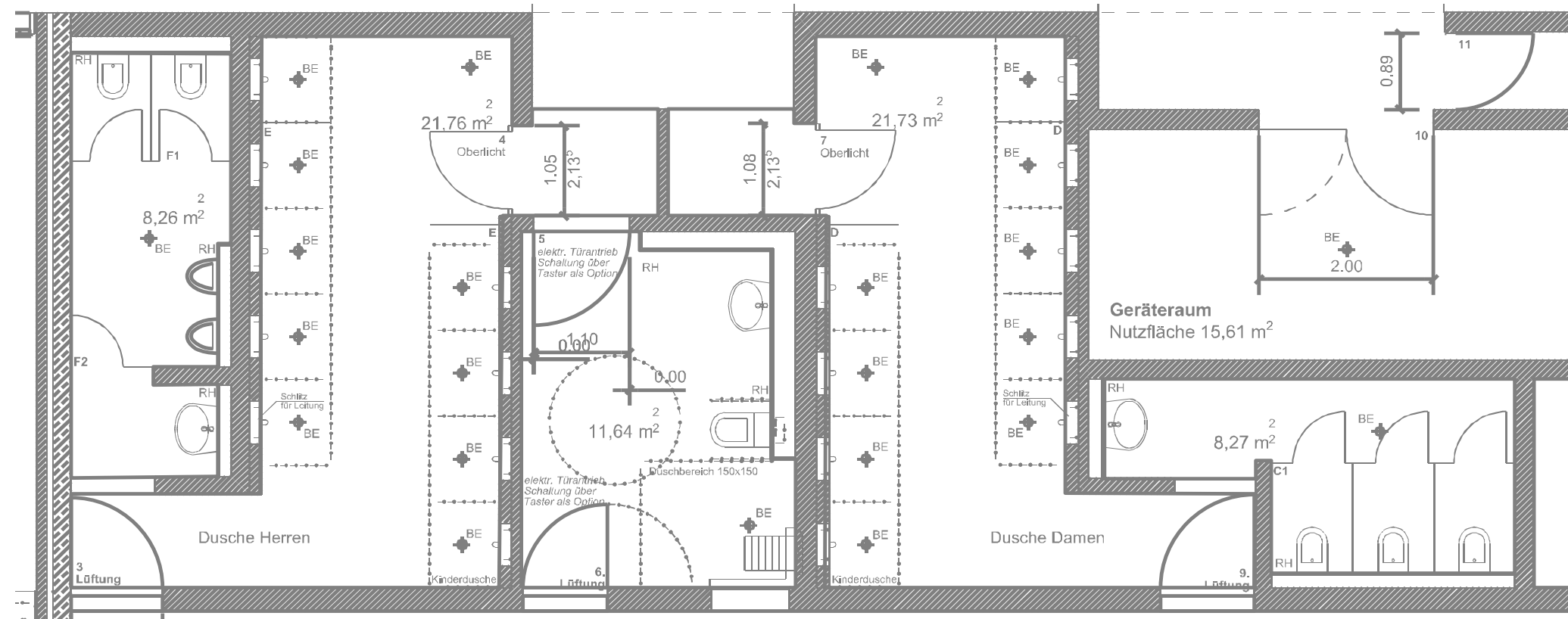
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

Sanitärbereich

Die Sanitäranlagen wurden zwischenteitlich erneuert und befinden sich in gutem Allgemeinzustand. Es gibt keine Aussagen zu bestehenden Mängeln und augenscheinlich sind auch keine Mängel zu erkennen.

Die Anzahl der Duschen beträgt 20% weniger, als die KOK empfiehlt, sind gem. Rückmeldung Nutzer aber bis auf wenige Ausnahmen ausreichend.

WC Damen und WC Herren entsprechen den Anforderungen der KOK, ebenso wie die barrierefreie WC/ Dusch - Kombination.

Sanierungsempfehlung:

Augenscheinlich besteht kein Sanierungsbedarf.

Eine gerinfügige Bearbeitung der Oberflächen (Erneuerung dauerelastische Fugen) wird empfohlen.

Die Sanitärleitungen sind zu erneuern. Dies kann Aufputz, also ohne Zerstörung der Oberflächen gemacht werden.

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

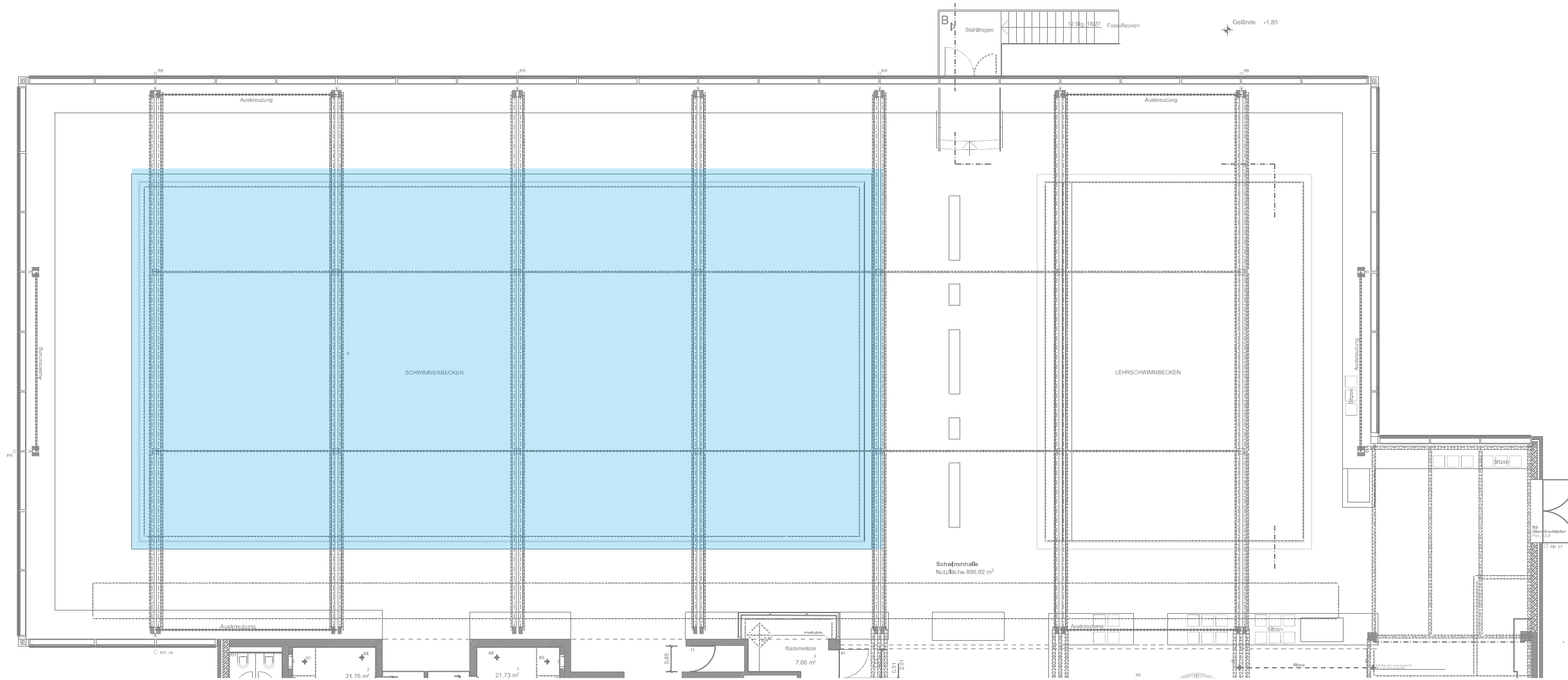
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Schwimmerbecken

Rechteckiges Betonbecken (gefliest)

Abmessung: Länge 25 m/ Breite 12,50m, entspricht Empfehlung KOK

5 Bahnen, 3 Startblöcke

Hochliegende abgedeckte Wiesbadener Rinne

4 Beckenleitern (wandbündig massiv, gefliest)

1 Beckentreppe (Edelstahl)

Sanierungsempfehlung ab 2030:

Wider Erwarten nur geringer Betonsanierungsbedarf

Aufgrund von Feuchteschäden im Fliesenaufbau und augenscheinlichen Fliesenschäden ist eine Kompletterneuerung von Abdichtung, Rinnen und Fliesenauskleidung erforderlich.

Kosten: ca. 685.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Ausführung nur zusammen mit Sanierung Nichtschwimmerbecken und Beckenumgänge möglich (Baukosten ohne Technik ca. 2.380.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt).

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

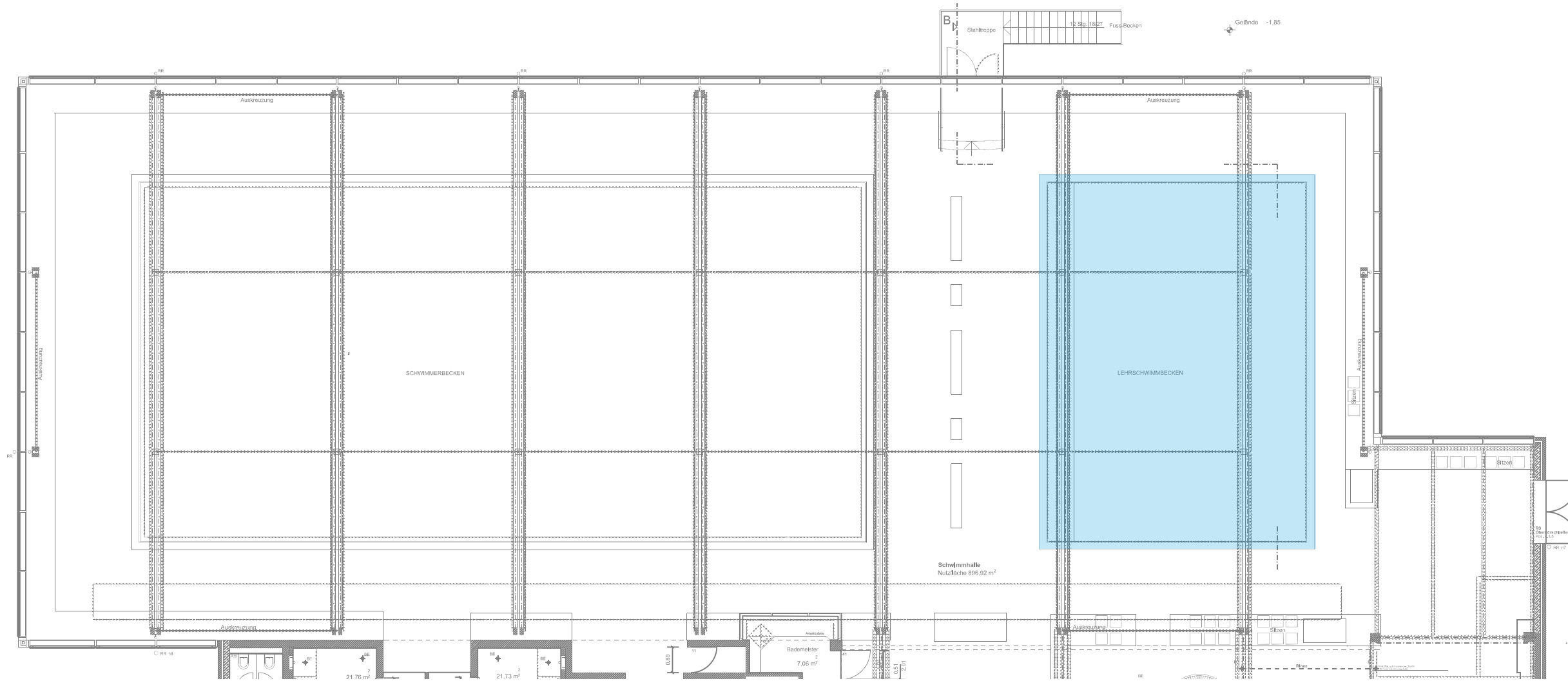
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Nichtschwimmerbecken/ Lehrschwimmbecken

Rechteckiges Betonbecken (gefliest)

Abmessung: Länge 12,50 m/ Breite 8,00 m, zzgl. Lauflänge Treppe, entspricht Empfehlung KOK

Hochliegende abgedeckte Wiesbadener Rinne

Konzipiert als Lehrschwimmbecken

Beckenzugang an langer Seite über Gewöhnungsstufen (gefliest), keine gegenüberliegenden Leitern in Nischen (Empfehlung KOK für Lehrschwimmbecken)

Wasserrutsche, Regenpilz, Ludftsprudelbank

Sanierungsempfehlung ab 2030:

Wider Erwarten nur geringer Betonsanierungsbedarf

Aufgrund von Feuchteschäden im Fliesenaufbau und augenscheinlichen Fliesenschäden ist eine Kompletterneuerung von Abdichtung, Rinnen und Fliesenauskleidung erforderlich.

Nachrüsten der fehlenden Leitern in Nischen.

Kosten: ca. 260.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Ausführung nur zusammen mit Sanierung Nichtschwimmerbecken und Beckenumgänge möglich (Baukosten ohne Technik ca. 2.380.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt).

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

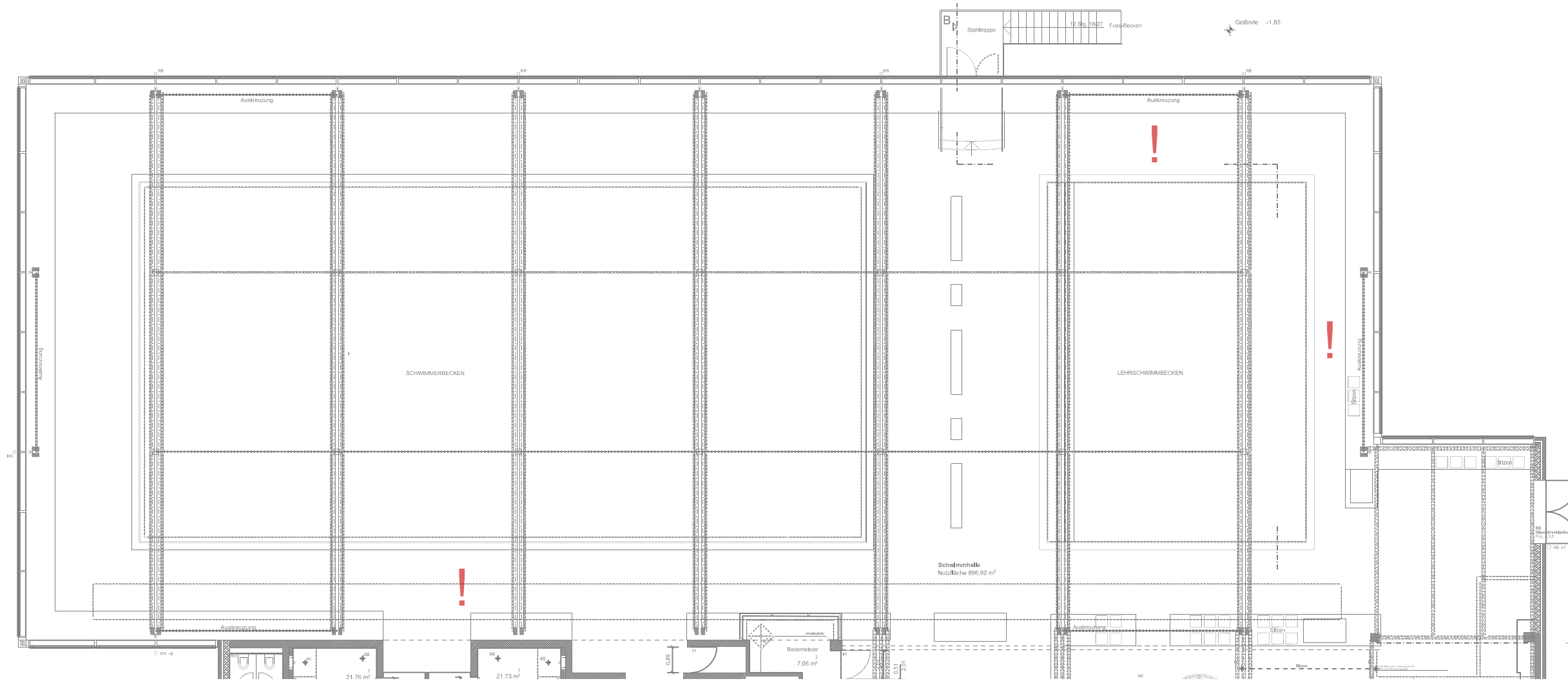
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Beckenumgang

Im Hauptzugangsbereich aus den Duschen zur Schwimmhalle beträgt die Breite des Umgangs ca. 85% der von der KOK geforderten Breite (3,00m). Zwischen SB und NSB ist die Breite ausreichend. Im Bereich lange Seite NSB und Fassade beträgt die Breite ca. 55% der von der KOK geforderten Breite (2,50m). Die übrigen Breiten sind ausreichend bzw. weichen nur geringfügig von der KOK-Empfehlung ab.

Die Entwässerung des Umgangs erfolgt aktuell über die Beckenrinne mit Rinnenumschaltung. Die Gefällesituation scheint nach erster Betrachtung zu gering. Der Beckenumgang weist ein altersgemäßes Erscheinungsbild mit augenscheinlichen Feuchteschäden auf.

Sanierungsempfehlung ab 2030:

Wider Erwarten nur geringer Betonsanierungsbedarf.

Demontage und Erneuerung des gesamten Beckenumgangs.

Die Herstellung einer separaten Entwässerung ist unbedingt empfehlenswert, ebenso die Herstellung der erforderlichen Gefälleausbildung. Da die Vorgaben zur Breite des Beckenumgangs in einigen Bereichen unterschritten werden, empfehlen wir organisatorische Maßnahmen zu treffen.

Kosten: ca. 1.435.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Ausführung nur zusammen mit Sanierung Nichtschwimmerbecken und Beckenumgänge möglich (Baukosten ohne Technik ca. 2.380.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt).

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

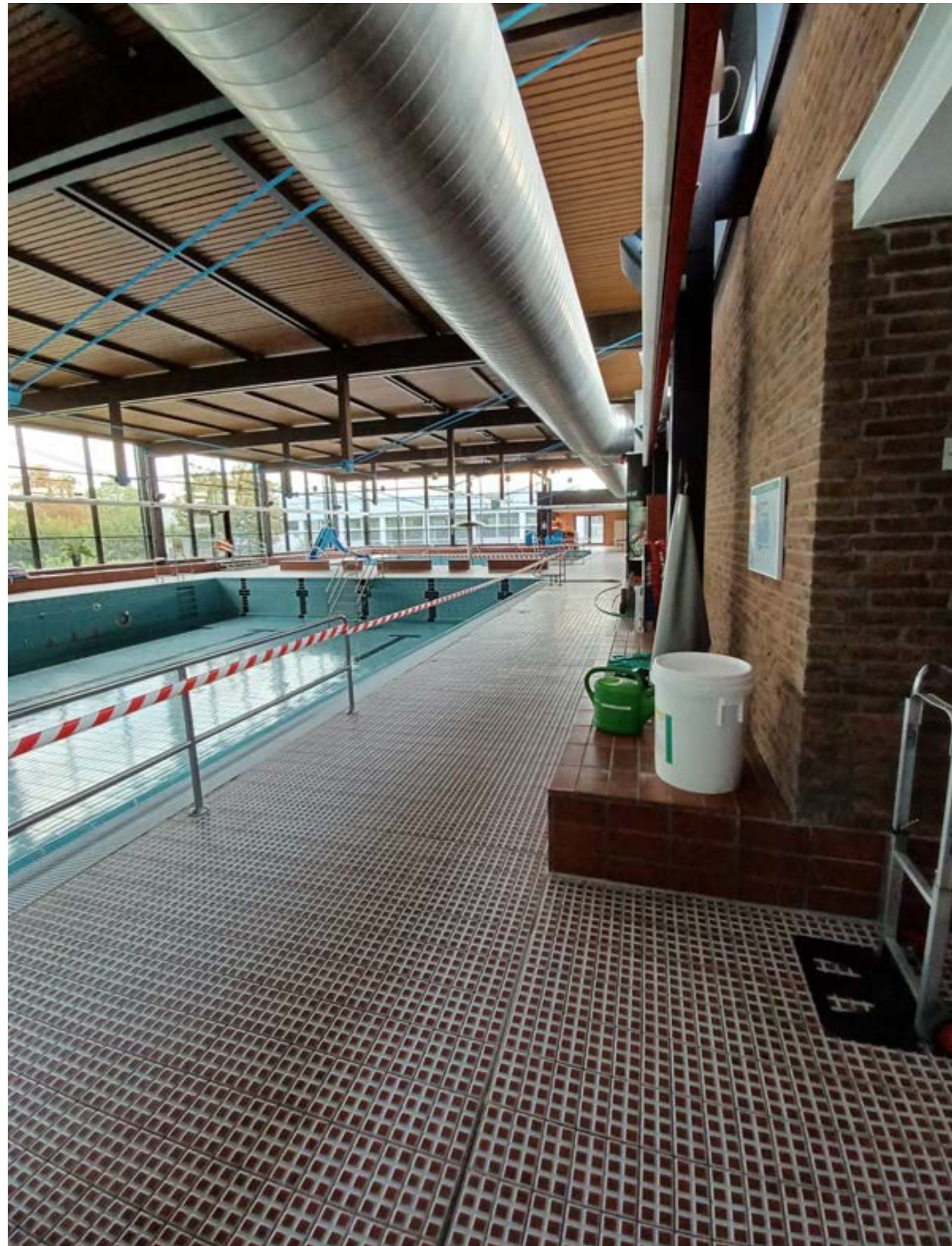
Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

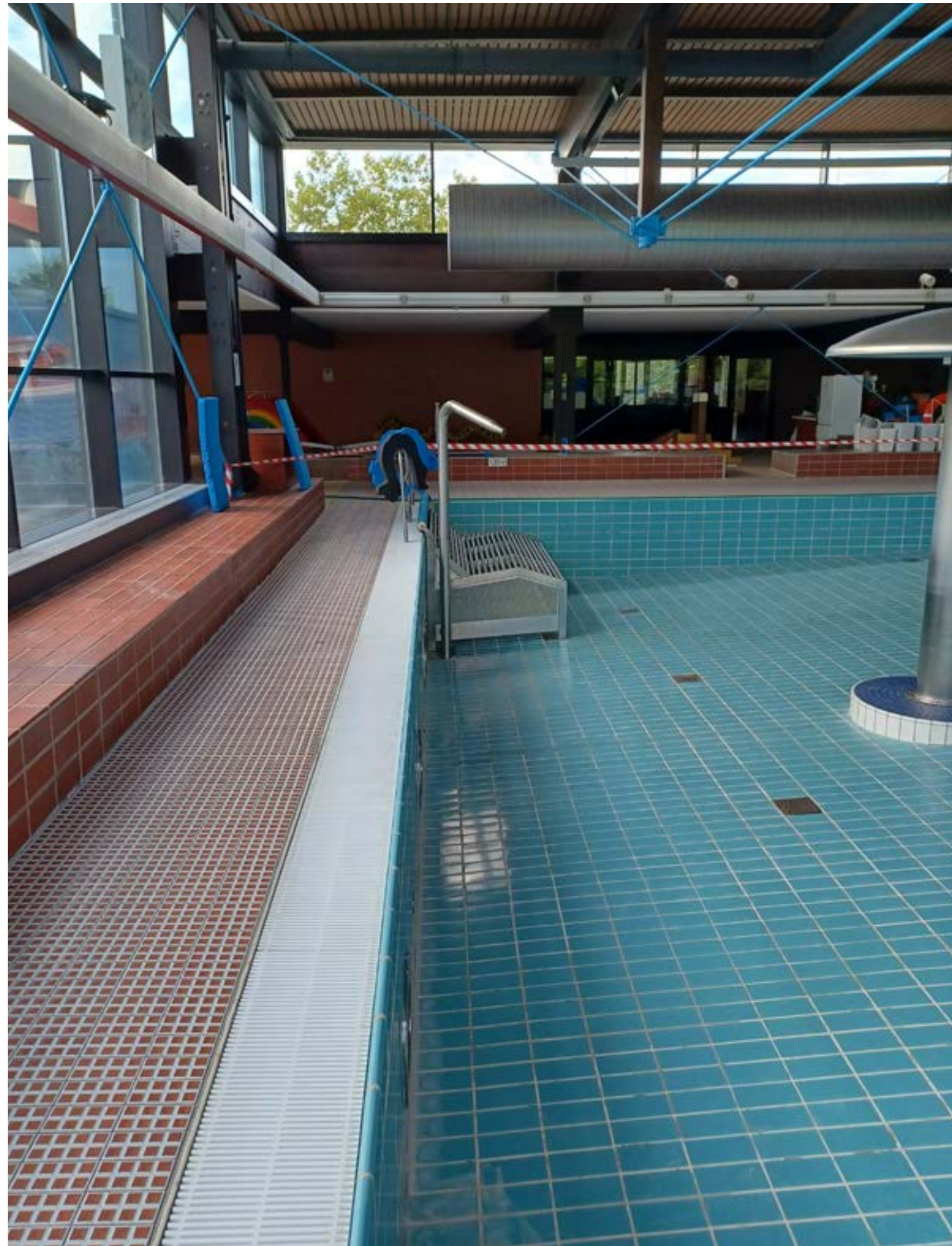
Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

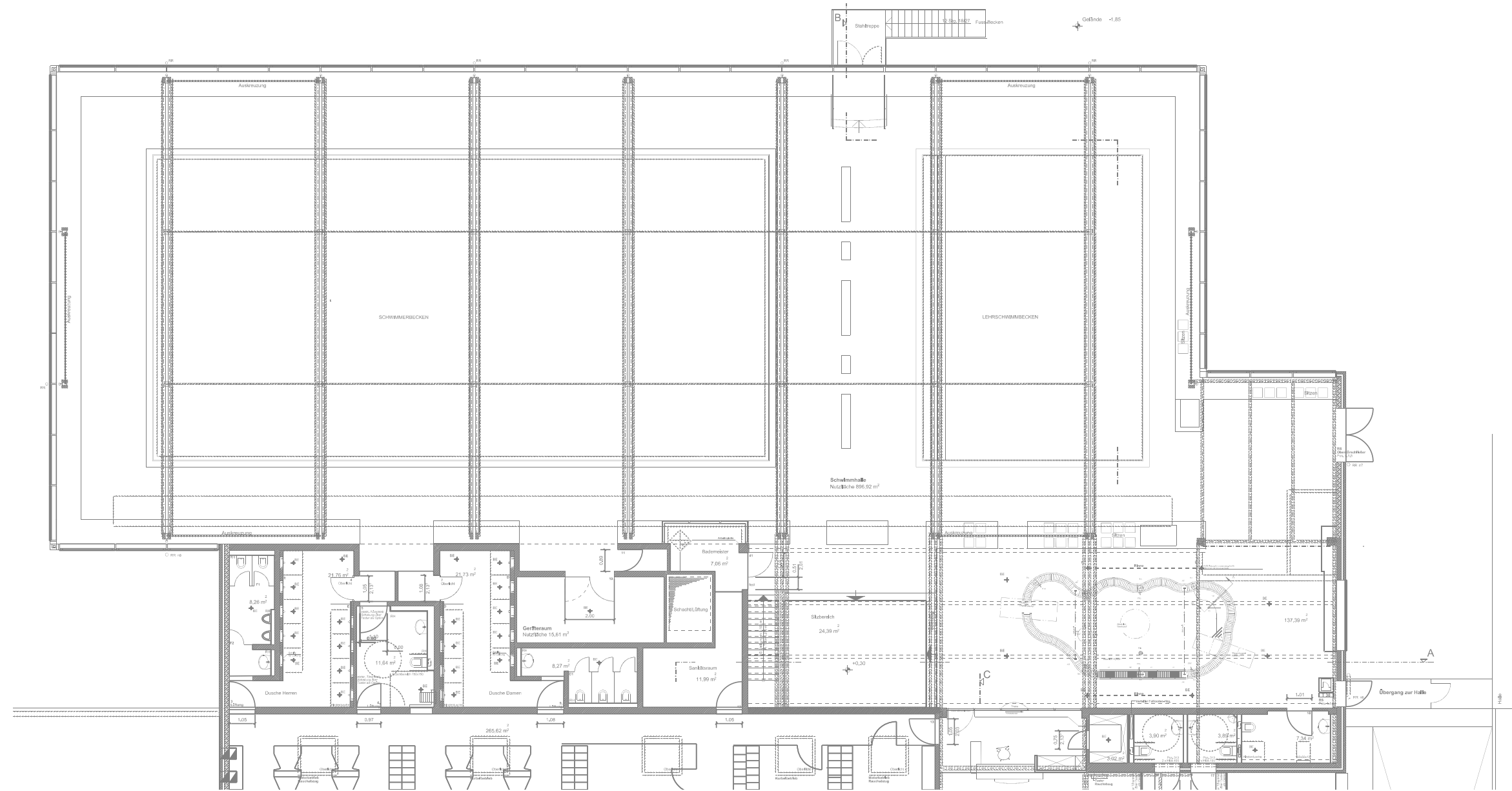
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Badehalle

Die Konstruktion des Hallentragwerks ist in altersgemäßem Zustand. Korrosionen an den Stahlbauteilen sowie Feuchteschäden an den Holzbauteilen können nicht ausgeschlossen werden.

Die Wand- und Deckenbeläge sowie die Beleuchtung sind in altersgemäßem gepflegtem Zustand.

Sanierungsempfehlung vor Wiedereröffnung (Tragwerk):

Gemäß Prüfbericht zur Inspektion des Dachtragwerks 2024 sind folgende Instandsetzungsmaßnahmen vor weiterer Nutzung empfohlen:

Instandsetzung der feuchtegeschädigten Stützenfüße sowie Überprüfung/ Instandsetzung der Gewindeschraubverbindungen an Dachbinderkonstruktion und Stützen. (Sofortmaßnahme)
Kosten: ca. 640.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Die Deckenverkleidung ist hinsichtlich des Schallschutzes zu optimieren, die Beleuchtung zu erneuern. Die Wandbeläge sind im Zuge der Erneuerung des Beckenumgangs bis Minimum $h=40\text{cm}$ (Abdichtung) zu erneuern.

Kosten: ca. 740.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

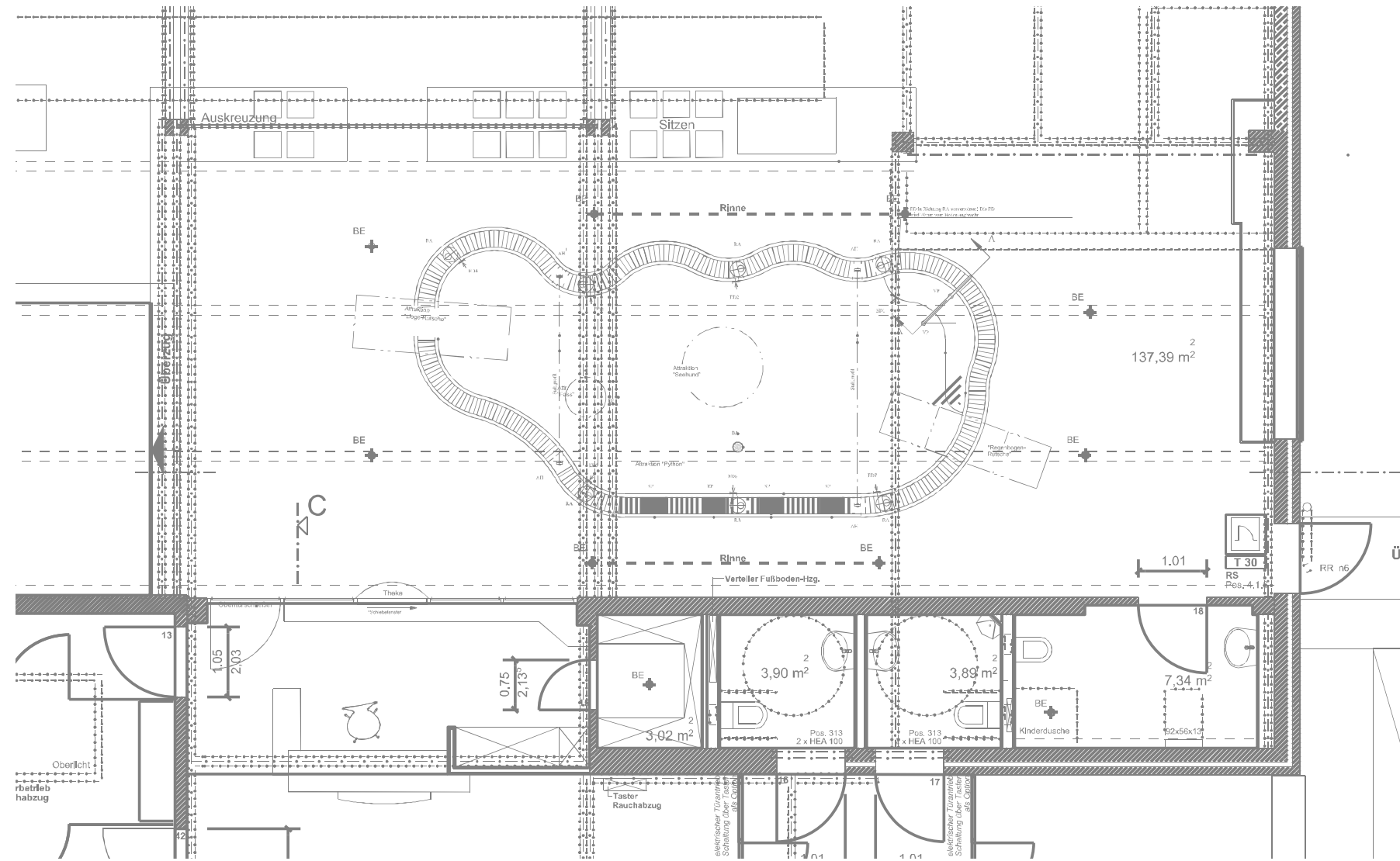
Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Kleinkindbereich

Der Kleinkindbereich um das Kinderplanschbecken ist in einem sanierten und augenscheinlich gepflegten Zustand.

Die Beckenwände des Kinderplanschbeckens bestehen aus Kunststoff und sind über den Beckenumgang hochgeführt, der Wasserspiegel ist höherliegend, der Beckenboden ist gefliest.

Die direkte räumliche Zuordnung der Familiendusche ist eine gute und sinnvolle Bereicherung für den Kleinkindbereich.

Sanierungsempfehlung:

Das Planschbecken ist in gebrauchsfähigem Zustand, eine Verbesserung wäre nur erreichbar durch den Einbau eines Edelstahlbeckens mit gleichbleibender Größe der Wasserfläche.

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Erschließung

Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro

Umkleide

Sanitärbereich

Schwimmerbecken

Nichtschwimmerbecken

Beckenumgang

Badehalle

Kleinkindbereich

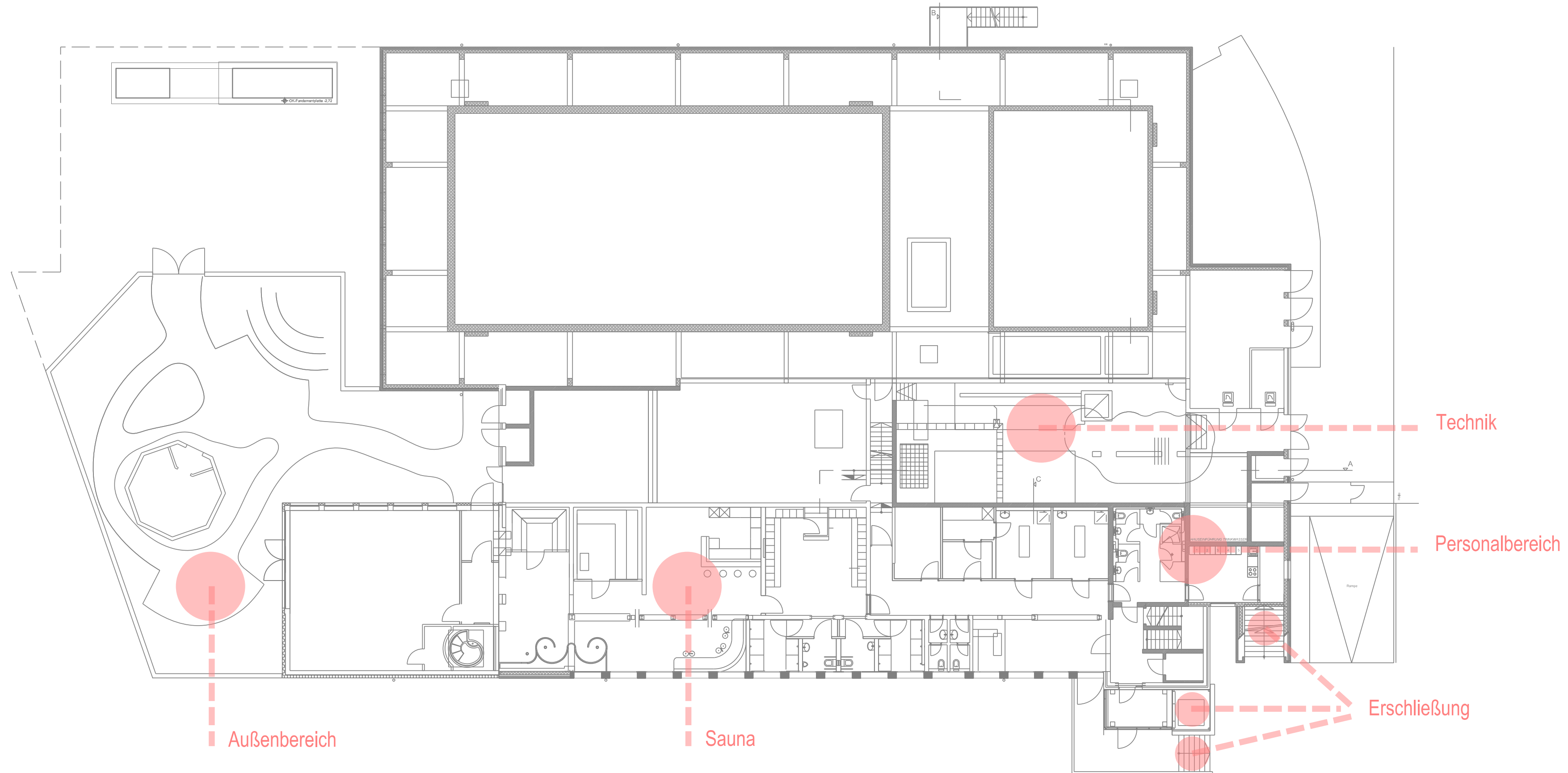
Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

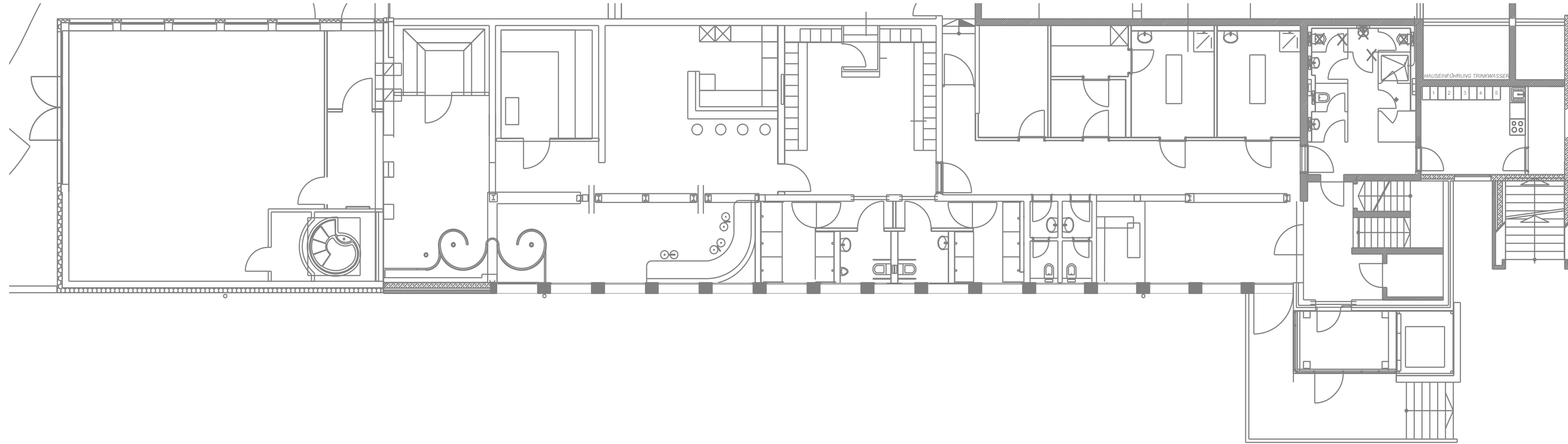
HALLENBAD ERLENSEE



UNTERGESCHOSS

Bestand

- Lageplan
- Erdgeschoss
- Untergeschoss**
- Fassade
- Technik
- Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Sauna

Personalbereich

Außenbereich

Fassade

Technik

Kosten

Sauna

Die Sauna weist eine durch einen Wasserschaden geschädigte Bau-
substanz auf. Die Unterbringung im Untergeschoss bedingt wenig Au-
ßenbezug.

Sanierungsempfehlung ab 2030:

-Boden: Erneuerung des Fußbodenaufbaus mit Estrich, Abdichtung
und Fliesen.

-Wände: Erneuerung Wandbeläge bis Minimum h=40 cm (Abdichtung)

-De- und Remontage der Einbauten

-Abgrabung und Abdichtung der Außenwände

Eine Kapazitätsvergrößerung (z.B. Erweiterung im Garten Hallenbad)
ist wegen der im Außenbereich liegenden Lüftungstechnik nicht mög-
lich.

Ein Weiterbetrieb Sauna im UG wäre vergleichbar mit dem bisherigen
Saunabetrieb. Eine Qualitätsverbesserung (z.B. durch Verbesserung
der natürlichen Belichtung) wäre möglich.

Eine alternative Nutzung im Untergeschoss wäre ebenso denkbar.

Kosten: ca. 1.350.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Sauna

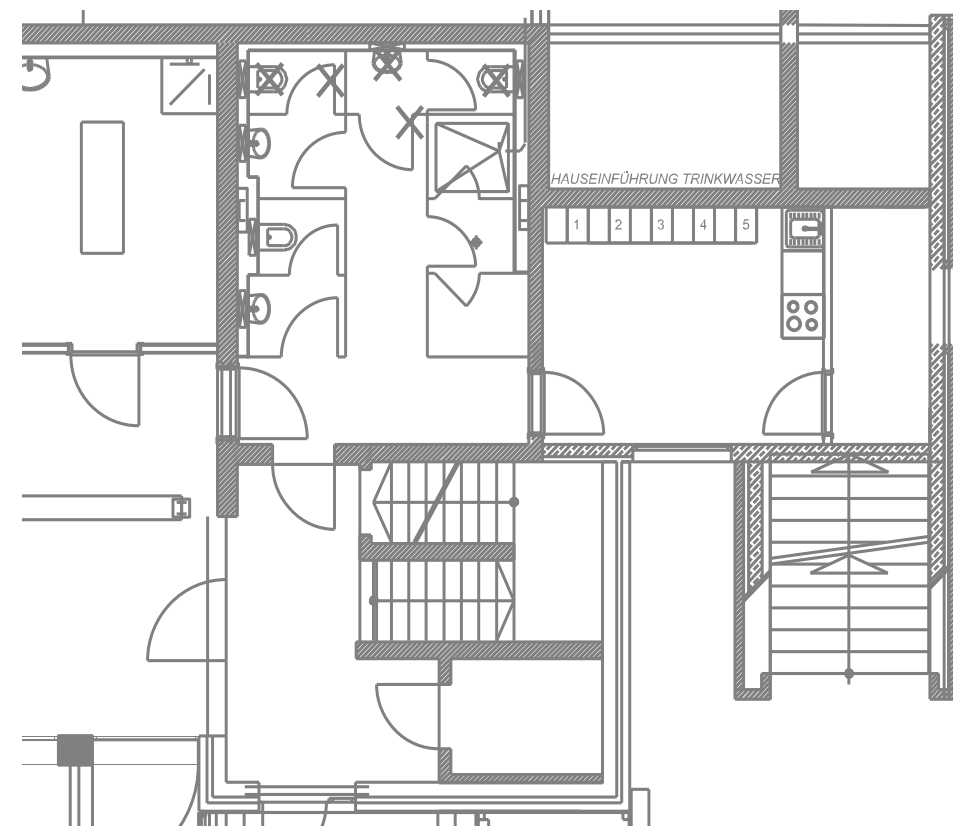
Personalbereich

Außenbereich

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Sauna

Personalbereich

Außenbereich

Fassade

Technik

Kosten

Personalbereich

Ein von anderen Nutzungen abgetrennter Pausenraum ist augenscheinlich nicht vorhanden. Die Umkleiden sind räumlich vom Pausenraum zu trennen.

Die Sanitärräume entsprechen den Anforderungen an den Arbeitsschutz für bis zu 5 Mitarbeitern:

- 1 WC + 1 Handwaschbecken
- 1 Duschplatz
- 1 Waschplatz
- 1 Umkleide

Sanierungsempfehlung ab 2030:

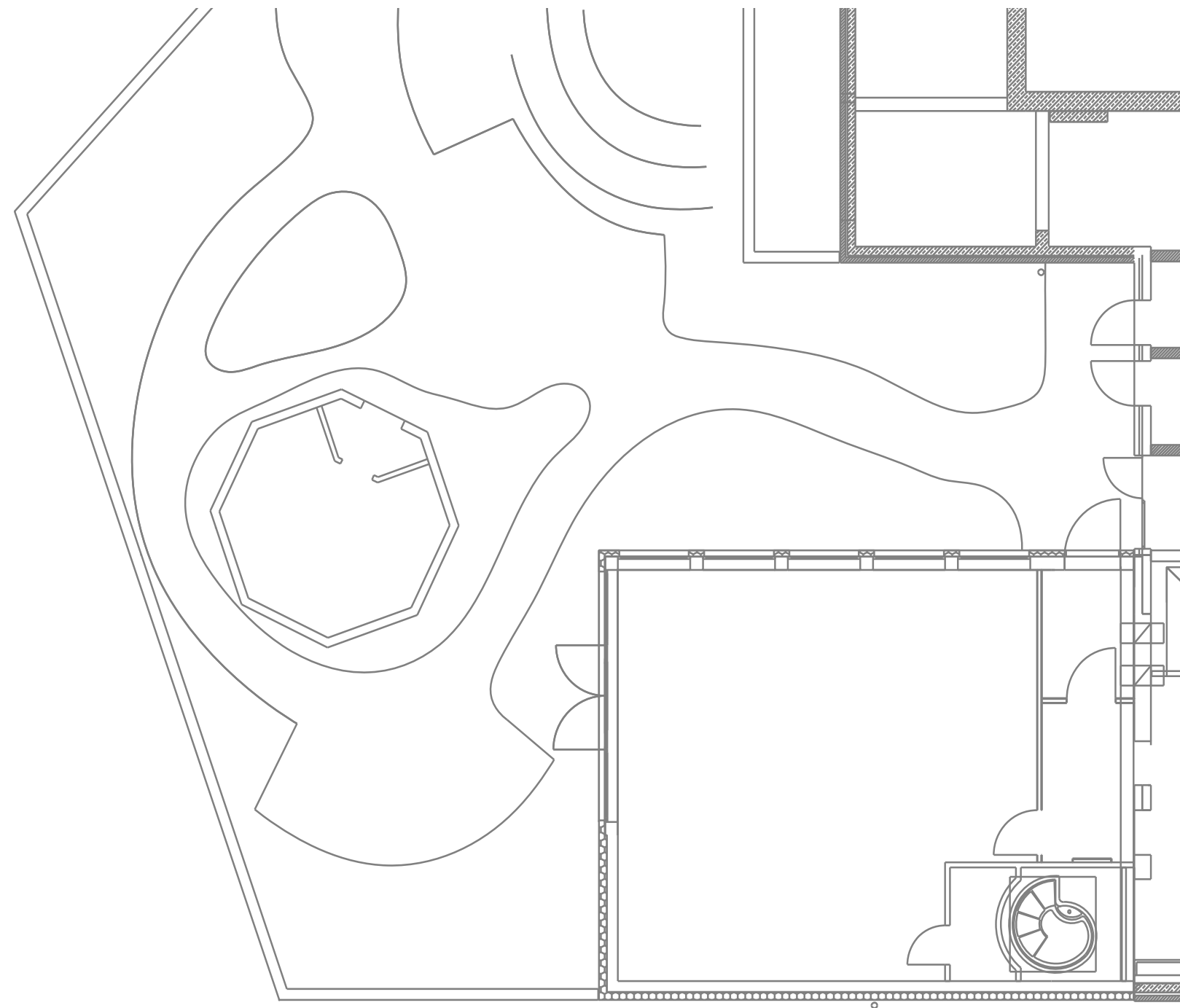
-Boden: Erneuerung des Fußbodenaufbaus mit Estrich, Abdichtung und Fliesen.

-Wände: Erneuerung Wandbeläge bis Minimum h=40 cm (Abdichtung)

Die Sanitärräume (Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume) sind räumlich vom Pausenraum zu trennen. Dazu ist unmittelbar ein Raum für Personalnutzung umzuwidmen. Bei Betrachtung des späteren Nutzungskonzepts ist dies weiter zu berücksichtigen.

Bei einer höheren Mitarbeiterzahl (mehr als 5 Mitarbeiter) ist der Bestand an den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Kosten: ca. 140.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt



Außenbereich

Der Außenbereich ist gepflegt und verfügt über einen Baumbestand, Beleuchtung und Wegeflächen. Eine ehemals vorhandene Außensauna ist rückgebaut.

Sanierungsempfehlung:

In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung im UG ist die Gestaltung des Außenbereichs entsprechend in das neue Konzept zu integrieren.

Kosten für Saunanutzung: ca. 510.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt (ohne Außensauna)

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Sauna

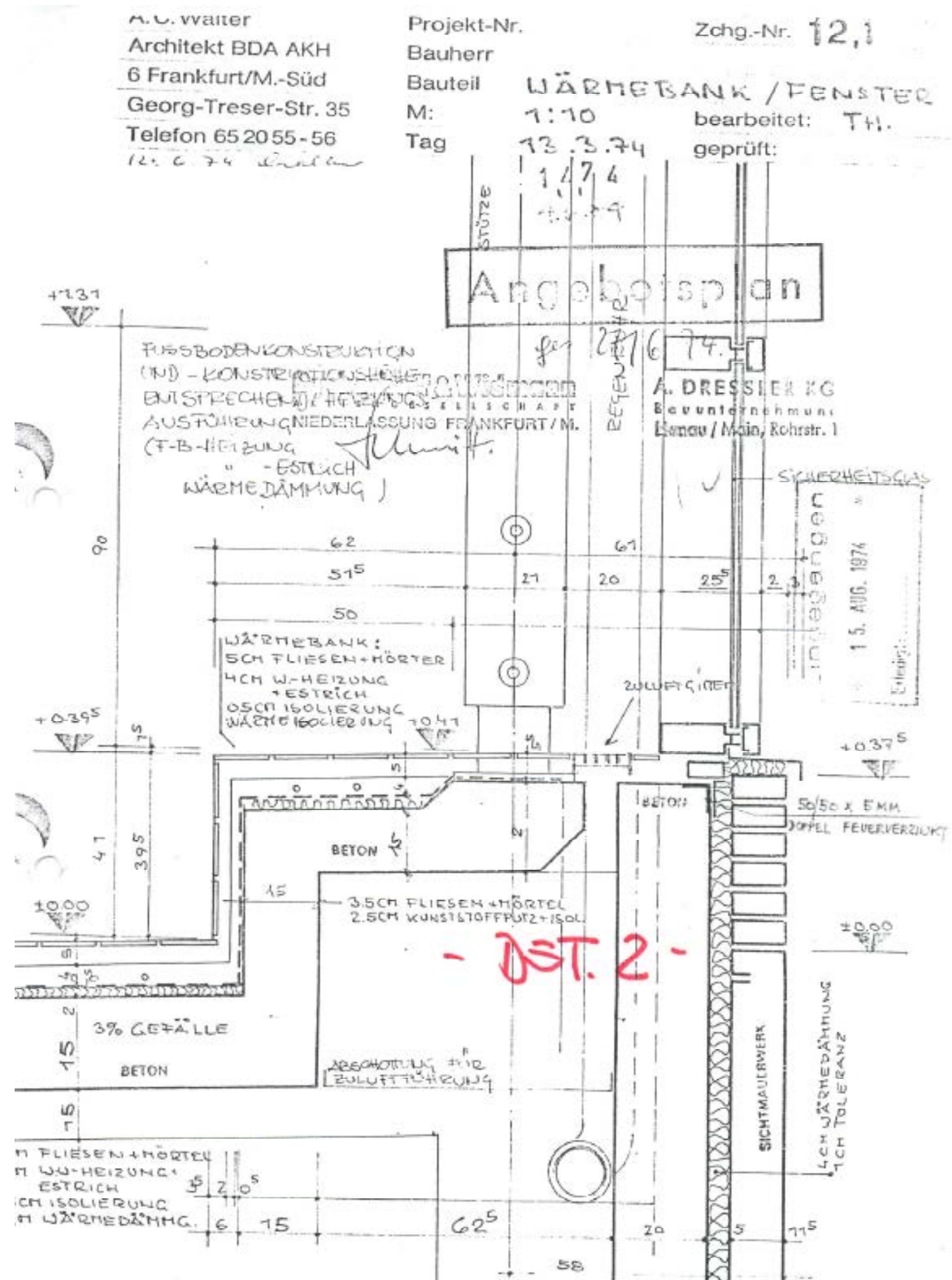
Personalbereich

Außenbereich

Fassade

Technik

Kosten



Fassade

Das Gebäude besteht aus einer der Betontragkonstruktion vorangestellten Klinkerfassade mit einer zwischengestellten 4cm starken Dämmung. Die Fassade befindet sich altersbedingtem Zustand aus dem Baujahr 1974.

Die Badehalle im EG verfügt über eine Pfosten-Riegel-Fassade, hier wurden im Jahr 2010 die Gläser ausgetauscht.

Eine Untersuchung auf Korrosion und Feuchteschäden kann nur mit aufwendiger Fassadenöffnung durchgeführt werden und wäre Teil einer konkreten Planung.

Sanierungsempfehlung zur Klinkerfassade:

Es gibt zwei mögliche Vorgehensweisen:

- a) stellenweise Reparatur (<10%) zum Erhalt
- b) Kompletterneuerung aus energetischer Sicht

Wir empfehlen eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Aus bautechnischen Gesichtspunkten kann die Fassade vermutlich erhalten werden.

Sanierungsempfehlung zur Pfosten-Riegel-Fassade:

Untersuchung der Fußpunkte erst im Zuge der Bauteilöffnung zur Sanierung der Stützenfüße möglich.

Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten

HALLENBAD ERLENSEE



Bestand

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Fassade

Technik

Kosten



Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten

Sanitärtechnische Anlagen

Entwässerung Beckenumgang nach Schwallwasserinne Badewas-
sertechnik

Abwasserhebeanlagen für gesamtes Abwasser aus Errichtungsjahr
Hallenbad

Trinkwasserhausanschluss aus Errichtungsjahr Hallenbad

Mischinstallation durch teilweise Erneuerung Sanitär- und Leitungs-
anlagen

Lösungsansätze Sanitärtechnische Anlagen

Sofortmaßnahmen zur Wiederinbetriebnahme:

- Erneuerung Hebeanlagen
 - Rückbau Trinkwasserinstallationen ehem. Saunabereich
- Kosten: ca. 83.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Ab 2030 Sanierungsbeginn:

- Neue Bodenabläufe und Entwässerungsleitungen Badeplatte und
Infrastrukturbereich
- Neuer Hauswasseranschluss und Sanitärinstallationen

Kosten: ca. 288.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.



Heizungstechnische Anlagen

Wärmeerzeugungsanlage als Gaskessel im Nebengebäude

ca. 20 Jahre alt

Heizungsverteiler aus dem Errichtungsjahr

Teilweise neue Heizungspumpen

Druckhaltung Kompressorgesteuert

Ende der Laufzeit Wärmeerzeuger ist erreicht

(Wärmebedarf Hallenbad ca. 90% der Kesselanlage,
restlicher Bedarf Mehrzweckhalle)

Lösungsansätze Heizungstechnische Anlagen

Ab 2030 Sanierungsbeginn:

-Neue regenerative Wärmeerzeugungsanlage

(Hackschnitzel und Spitzengaskessel)

-Mögliche Einbindung zweier Kitas in unmittelbarer Nähe

(Sandweg und Friedenstraße)

-Erneuerung Heizungsverteiler, Pumpen, Steuerung

-Erneuerung Heizungsverrohrung und Dämmung

Kosten: ca. 950.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

>Wärmeconcept im Rahmen einer Gesamtmaßnahme ab 2030

>Bei Ausfall Kesselanlage bereits vor 2030 Handlungsbedarf

Vorab Klärung, ob Wärmeconcept zentral analog bestand oder dezentral
(getrennt nach Schwimmbad und Mehrzweckhalle (Unabhängigkeit Mehr-
zweckhalle))

>Empfehlung: kurzfristige Planung Wärmeconcept mit Einstellung
Budget hierfür bis 2028/29 (ca. 100.000,00 Euro netto)

Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten





Lüftungstechnische Anlagen

Lüftungsgeräte Schwimmhalle, Umkleide / Duschen EG und Umkleide /Duschen UG

RLT-Anlagen sind bedarfsgerecht aus dem Jahr 2010

Wärmebedarf Lüftungstechnik:

ca. 40-50% des Wärmebedarfs Hallenbad



Lösungsansätze Lüftungstechnische Anlagen

Sofortmaßnahmen zur Wiederinbetriebnahme:

-Änderung Zuluft-Bodenkanal: Aussparung der Fassadenelemente/ Bereich Stützenfuß (Gewerk Rohbau)

Ab 2030 Sanierungsbeginn:

-Kompletterneuerung aller RLT-Anlagen, Steuerung und Kanalnetz (z.T. notwendige Sanierungsmaßnahmen i.d. Entwässerungstechnik) unter Berücksichtigung effizienter und energiesparender Lüftungshydraulik.

Kosten: ca. 1.210.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.



Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten



Badetechnische Anlagen

3 Wasserkreisläufe (Schwimmerbecken, Nichtschwimmerbecken und Kinderplanschbecken)
mit GfK-Druckfiltration, Stangenventilen, Kunststoffpumpen aus dem Jahr 2010 entsprechend DIN 19643, kein Spülwasserbehälter und Wärmerückgewinnung

Beckenhydraulik noch aus dem Errichtungsjahr nicht DIN 19643 konform (Rohwasserabsaugung statt 100% über Rinne)
Beckeneinbauteile in Guss korrodiert, Beckenundichtigkeiten erkennbar.

Lösungsansätze Badetechnische Anlagen

Ab 2030 Sanierungsbeginn:
-Einhaltung DIN 19643 mit Beckenquerdurchströmung und 100% Überlauf
-Beckensanierung Schwimmer- und Lehrschwimmbecken mit neuen Einbauteilen, inkl. Unterwasserbeleuchtung
-Einbau Saugnische Schwimmerbecken für Nachtumwälzung
-Spülspeicher mit Wärmerückgewinnung
-Marmorkiesbehälter Desinfektion statt Laugendosierung
-Pneumatische Klappen statt Stangenventile
-Saugfilter statt Druckfiltration
-Erneuerung Umwälzpumpen mit PM-Motor
-Erneuerung Badewasserschaltschrank und Mess-Steuer-Dosier-technik
Kosten: ca. 1.310.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

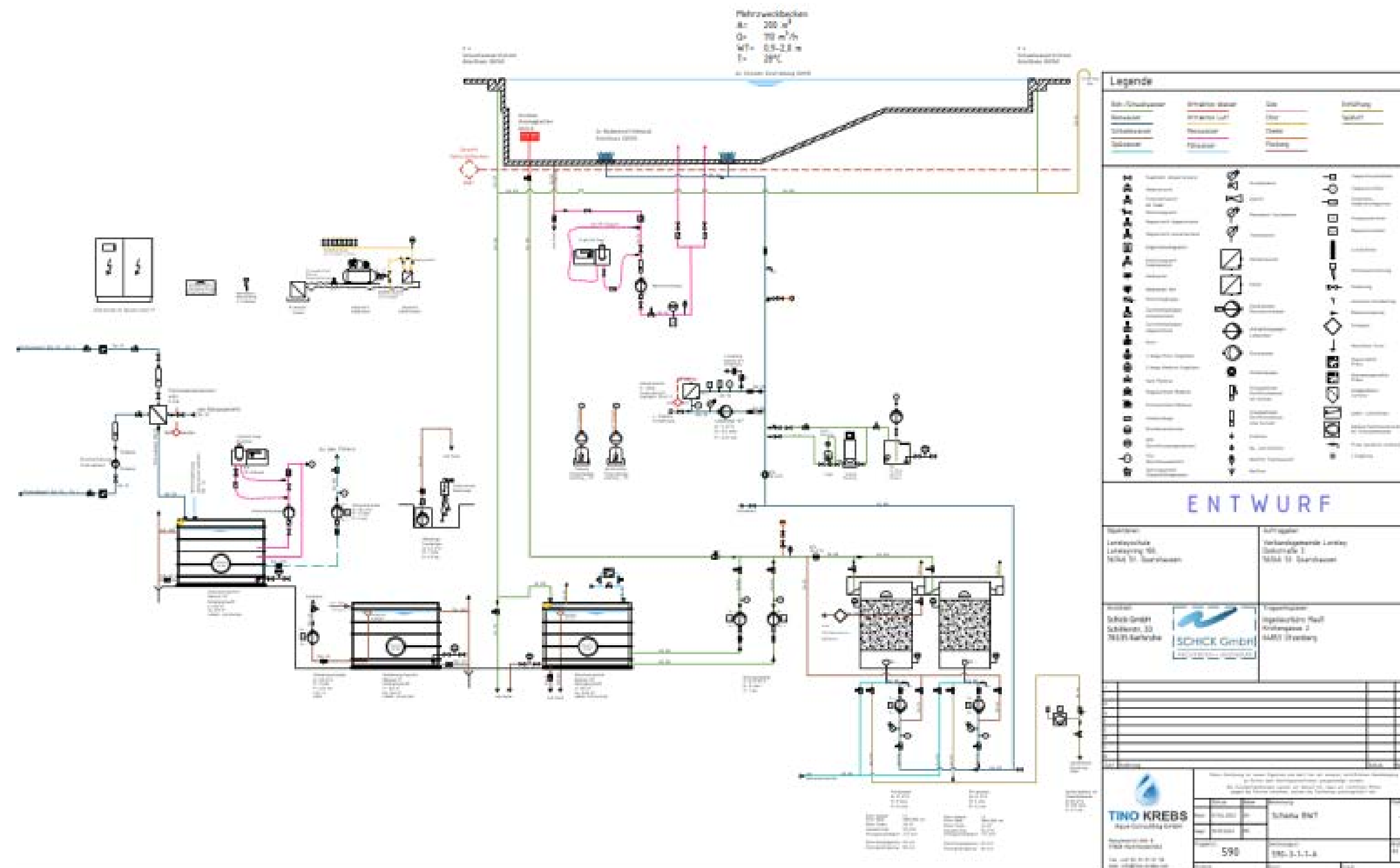
Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten

Loreleyschule St. Goarshausen



Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

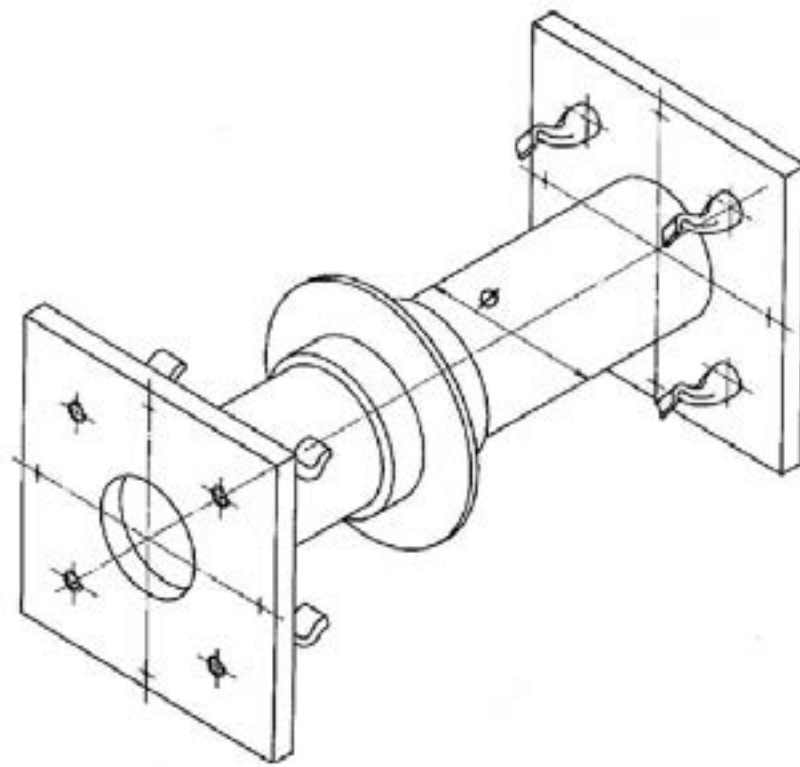
Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten



Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten

Lösungsansätze Badetechnische Anlagen

Sämtliche Einbauteile sind wie folgt ausgeführt:

- Material PVC
- Mauerdichtkragen
- Abdichtungsseitig immer mit Andichtflansch
min. 50 mm umlaufend



Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten

Lösungsansätze Badetechnische Anlagen

Die Filter werden aus Platzgründen als Saugfilter;

Pumpen Frequenzumformer gesteuert;

Klappen mit pneumatischem Antrieb und IO-Master Ansteuerung;

Verrohrung in Polyethylen-HD, Kleinverrohrung in PVC



Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten

Baustelleneinrichtung (KG 490)

Ab 2030 Sanierungsbeginn:

-im Rahmen der Gesamtanierung notwendige Baustelleneinrichtung und Abbruchmaßnahmen der TGA

Kosten: ca. 90.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Lösungsansätze Elektrotechnische Anlagen (KG 440)

Ab 2030 Sanierungsbeginn:

-Kompletterneuerung aller Elektrotechnischer Anlagen (Unterverteilungen, Verkabelung, Sicherheitstechnik, Blitzschutz und Erdung)

Kosten: ca. 475.000,00 Euro inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.

Sofortmaßnahmen TGA zur Wiederinbetriebnahme

Sanierungsmaßnahme	Kostenannahme netto
KG 410 3x Hebeanlagen	45.000,00 €
KG 410 Rückbau TW-Installation Saunabereich	20.000,00 €
Summe TGA	65.000,00 €
ohne Nebenkosten (KG 700)	
Summe TGA	83.000,00 €
inkl. Nebenkosten (KG 700)	

Generalsanierung TGA spätestens ab 2030

Sanierungsmaßnahme	Kostenannahme netto
KG 410 Entwässerung Infrastrukturbereich	25.000,00 €
KG 410 Entwässerung Badeplatte	35.000,00 €
KG 410 Hauswasseranschluss	5.000,00 €
KG 410 Sanitärinstallationen	160.000,00 €
KG 420 Wärmeerzeugungsanlage	500.000,00 €
KG 420 Heizungsverteiler, Pumpen, Steuerung	80.000,00 €
KG 420 Heizungsverrohrung, Dämmung	160.000,00 €
KG 430 RLT Kompletterneuerung	950.000,00 €
KG 440 ELT Erneuerung	370.000,00 €
KG 470 BWT für Beckensanierung inkl. UWB	300.000,00 €
KG 470 BWT Nachtumwälzung	15.000,00 €
KG 470 BWT Spül- Spülabwasserspeicher mit WRG	60.000,00 €
KG 470 BWT Desinfektion Marmorkiesreaktoren	30.000,00 €
KG 470 BWT Saugfilter inkl. Klappen	360.000,00 €
KG 470 BWT Umwälzpumpen	60.000,00 €
KG 470 BWT Schaltschrank u. MSR-Technik	200.000,00 €
KG 490 Baustelleneinrichtung und Abbruch TGA	70.000,00 €
Summe TGA	3.380.000,00 €
ohne Nebenkosten (KG 700)	
Summe TGA	4.323.000,00 €
inkl. Nebenkosten (KG 700)	

Bestand

Technik

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

Badetechnik

Elektrotechnik

Grobkostenschätzung

Kosten

Kostengruppe 300

Bestand
Technik
Kosten

Kostengruppe 300		Maßnahme	Notwendigkeit der Sanierung				Zeitraum		€ Netto zzgl. NK zzgl. MwSt.	€ Netto inkl. NK zzgl. MwSt.
			erforderlich	empfehlenswert	"nice to have"	nicht erforderlich	sofort	Generalsanierung (Ausführung spätestens ab 2030)		
Vorplatz/ Stellplätze		Stellplätze				x		x		
		Beleuchtung				x		x		
Erdgeschoss - Infrastruktur	Erschließung	Neustrukturierung Eingangsbereich			x			x		
		Überdachung Eingangsbereich			x			x		
		Optimierung Wegeführung			x			x	500.000	700.000
	Foyer, Kasse, Kiosk/ Bistro	Erweiterung Foyer/ Kasse >Aufenthaltsqualität			x			x		
		Auslagerung Kasse			x			x		
		Vergrößerung Bistro			x			x	350.000	450.000
	Umkleide	geringer Betonsanierungsbedarf		x				x		
		Erneuerung Bodenaufbau		x				x		
		Erneuerung Garderoben/ Umkleiden		x				x		
		Wände (bis h=40cm)		x				x		
	Decken		x				x	600.000	770.000	
	Sanitärbereich					x				
Erdgeschoss - Badehalle	Schwimmerbecken	Erneuerung Abdichtung, Rinnen und Fliesen	x					x		
		geringer Betonsanierungsbedarf	x					x	535.000	685.000
	Nichtschwimmerbecken	Erneuerung Abdichtung, Rinnen und Fliesen	x					x		
		geringer Betonsanierungsbedarf	x					x		
		Nachrüsten fehlende Leitern in Nischen	x					x	200.000	260.000
	Beckenumgang	Herstellung separater Entwässerung	x					x		
		Herstellung erforderliches Gefälle	x					x		
		Erneuerung Bodenaufbau	x					x		
		Wände (bis h=40cm)	x					x	1.120.000	1.435.000
	Badehalle	Tragwerk Sanierung Stützenfüße	x					x (vor Wieder- eröffnung)		
Tragwerk Sanierung Gewindeschraubverbindungen		x					x (vor Wieder- eröffnung)	500.000	640.000	
Decken		x					x	580.000	740.000	
	Kleinkindbereich					x				
Untergeschoss	Sauna	Erneuerung Bodenaufbau	x					x		
		Wände (bis h=40cm)	x					x		
		Demontage+Remontage Einbauten	x					x		
		Abgrabung + Abdichtung Außenwände	x					x	1.055.000	1.350.000
	Personalbereich	Erneuerung Bodenaufbau	x					x		
		Wände (bis h=40cm)	x					x		
	Demontage+Remontage Einbauten	x					x	110.000	140.000	
Gesamt Kostengruppe 300						500.000 €	5.050.000 €	5.550.000	7.170.000	

Kostengruppe 400

Bestand
Technik
Kosten

Kostengruppe 400		Maßnahme	Notwendigkeit der Sanierung				Zeitraum		€ Netto zzgl. NK zzgl. MwSt.	€ Netto inkl. NK zzgl. MwSt.
			erforderlich	empfehlenswert	"nice to have"	nicht erforderlich	sofort	Generalsanierung (Ausführung spätestens ab 2030)		
Technik	Sanitärtechnik	Erneuerung Hebeanlage	x				x		65.000	83.000
		Rückbau Trinkwasserinstallation	x				x			
		Sauna	x							
		Bodenabläufe und Entwässerungs-leitungen	x					x	225.000	288.000
	Heizungstechnik	Badeplatte + Infrastruktur	x							
		Neuer Hauswasseranschluss und Sanitärinstallationen	x					x		
		Neue regenerative Wärmeerzeugungsanlage	x						740.000	950.000
		Mögliche Einbindung KITAS	x					x		
	Lüftungstechnik	Erneuerung Heizungsverteiler, Pumpen, Steuerung	x					x		
		Erneuerung Heizungsverrohrung und Dämmung	x					x		
	Badetechnik	Kompletterneuerung RLT-Anlagen, Steuerung und Kanalnetz	x					x	950.000	1.210.000
		Einhaltung DIN 19643	x					x		
		Beckensanierung SB und LSB	x					x		
		Einbau Saugnische SB	x					x		
		Spülspeicher mit Wärmerückgewinnung	x					x		
		Marmorkiesbehälter Desinfektion	x					x		
		Pneumatische Klappen	x					x		
Saugfilter		x					x			
Erneuerung Umwälzpumpen		x					x			
Erneuerung Badewasserschaltschrank und Mess-Steuer-Dosiertechnik		x					x	1.025.000	1.310.000	
Elektrotechnik	Kompletterneuerung aller Elektrotechnischer Anlagen	x					x	370.000	475.000	
	Baustelleneinrichtung und Abbruch	x					x	70.000	90.000	
Gesamt Kostengruppe 400							65.000	3.380.000	3.445.000	4.406.000

HALLENBAD ERLENSEE

Kostengruppe 500

Bestand
Technik
Kosten

Kostengruppe 500			Notwendigkeit der Sanierung				Zeitraum		€ Netto zzgl. NK zzgl. MwSt.	€ Netto inkl. NK zzgl. MwSt.
			erforderlich	empfehlenswert	"nice to have"	nicht erforderlich	sofort	Generalsanierung (Ausführung spätestens ab 2030)		
Außenanlagen	Außenbereich Sauna	Neugestaltung			x			x	400.000	510.000
Gesamt Kostengruppe 500								400.000	400.000	510.000

Kostenrahmen

Bestand
Technik
Kosten

Kostenrahmen	Kostengruppe	Zeitraum	
		sofort	Generalsanierung (Ausführung spätestens ab 2030)
Alle Beträge netto, ohne MwSt.		Betrag in Euro	Betrag in Euro
100	Grundstück	0,00	0,00
200	Herrichten & Erschließen	0,00	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	500.000,00	5.050.000,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	65.000,00	3.380.000,00
500	Außenanlagen	0,00	400.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,00
700	Nebenkosten 28%	158.200,00	2.472.400,00
	Nebenkosten Umwidmung*	100.000,00	-100.000,00
	Zur Aufrundung	800,00	600,00
100 - 700	Gesamtkosten netto	824.000,00	11.203.000,00
	Mehrwertsteuer 19 %	156.560,00	2.128.570,00
100 - 700	Gesamtkosten brutto	980.560,00	13.331.570,00

*Vorgezogene Planungskosten Heizung für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs vor 2030

„Zur Umsetzung der in dieser Machbarkeitsstudie empfohlenen Maßnahmen könnten sich die Kosten zeitlich wie folgt verteilen:

Sofortmaßnahmen

2025 980.560 €

Maßnahmen zur Ausführung spätestens ab 2030

2027 250.000 € (nur Planung)

2028 500.000 € (nur Planung)

2029 500.000 € (nur Planung)

2030 4.500.000 € (Planung & Ausführung)

2031 4.500.000 € (Planung & Ausführung)

2032 3.081.570 € (Planung & Ausführung)**

HALLENBAD ERLENSEE



KONTAKT

BZM ARCHITEKTEN Matthias Marhöfer

Sommerstraße 3
65197 Wiesbaden

FON 0611 - 34130 - 0
0611 - 39 74 1
FAX 0611 - 39 74 3

architekten@a-bzm.de

www.architekten-bzm.de

Büroinhaber
Matthias Marhöfer
Dipl. Ing. Architekt

Übersicht Investitionen und laufende Kosten - BEST CASE
keine Dynamisierung jeglicher Kosten
inkl. 6,1 Mio. € Zuschüsse
ohne Unvorhergesehenes und Positionen ohne Kostenansätze

ERSTELLT VON: MAGISTRAT DER STADT ERLENSEE

Dynamisierung Baukosten ab 2026 Prozent
 Dynamisierung laufende Kosten ab 2026 Prozent

'- die zeitliche Aufteilung der Planungs- und Investitionskosten entspricht der Empfehlung der Machbarkeitsstudie, S. 48 -'

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investion	980.560,00 €		250.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	3.081.570,00 €		
Zuschuss	-100.000,00 €		-200.000,00 €	-500.000,00 €	-500.000,00 €	-4.500.000,00 €	-300.000,00 €			
Kreditaufnahme	880.560,00 €	- €	50.000,00 €	- €	- €	- €	4.200.000,00 €	3.081.570,00 €	- €	- €
Auflösung Sonderposten	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-15.000,00 €	-40.000,00 €	-65.000,00 €	-290.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €
Zuschuss an Förderverein Betrieb		150.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	150.000,00 €		150.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Unterhalt Gebäude/Außenanlage/"ILV"	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
Zinsen 3,2%	28.177,92 €	28.177,92 €	29.777,92 €	29.777,92 €	29.777,92 €	29.777,92 €	164.177,92 €	262.788,16 €	262.788,16 €	262.788,16 €
Tilgung 20 Jahre (analog Afa)	44.028,00 €	44.028,00 €	46.528,00 €	46.528,00 €	46.528,00 €	46.528,00 €	256.528,00 €	410.606,50 €	410.606,50 €	410.606,50 €
Zwischensumme ohne Afa - T €	102.000,00 €	252.000,00 €	406.000,00 €	406.000,00 €	406.000,00 €	256.000,00 €	451.000,00 €	853.000,00 €	1.003.000,00 €	1.003.000,00 €
Abschreibungen 20 Jahre	49.028,00 €	49.028,00 €	61.528,00 €	86.528,00 €	111.528,00 €	336.528,00 €	561.528,00 €	715.606,50 €	715.606,50 €	715.606,50 €
jährliche Belastung Erg.Haushalt - T €	151.000,00 €	301.000,00 €	468.000,00 €	493.000,00 €	518.000,00 €	593.000,00 €	1.013.000,00 €	1.569.000,00 €	1.719.000,00 €	1.719.000,00 €

Summe Kreditaufnahmen	Summe Zuschüsse
880.560,00 €	
7.331.570,00 €	
8.212.130,00 €	-6.100.000,00 €

Summe Darlehen aus 2025 nach 2034 noch 10 Jahre: 281.779,20 €

Übersicht Investitionen und laufende Kosten - WORST CASE
Dynamisierung der Kosten mit 3%
ohne Zuschüsse
AUCH ohne Unvorhergesehenes und Positionen ohne Kostenansätze

ERSTELLT VON: MAGISTRAT DER STADT ERLENSEE

Dynamisierung Baukosten ab 2026 3 Prozent
 Dynamisierung laufende Kosten ab 2026 3 Prozent

'- die zeitliche Aufteilung der Planungs- und Investitionskosten entspricht der Empfehlung der Machbarkeitsstudie, S. 48 -'

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investion	980.560,00 €		265.225,00 €	546.363,50 €	562.754,41 €	5.216.733,33 €	5.373.235,33 €	3.789.942,41 €		
Zuschuss										
Kreditaufnahme	980.560,00 €	- €	265.225,00 €	546.363,50 €	562.754,41 €	5.216.733,33 €	5.373.235,33 €	3.789.942,41 €	- €	- €
Auflösung Sonderposten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zuschuss an Förderverein Betrieb		154.500,00 €	318.270,00 €	327.818,10 €	337.652,64 €	173.891,11 €		184.481,08 €	380.031,02 €	391.431,96 €
Unterhalt Gebäude/Außenanlage/"ILV"	30.000,00 €	30.900,00 €	31.827,00 €	32.781,81 €	33.765,26 €	34.778,22 €	35.821,57 €	36.896,22 €	38.003,10 €	39.143,20 €
Zinsen 3,2%	31.377,92 €	31.377,92 €	39.865,12 €	57.348,75 €	75.356,89 €	242.292,36 €	414.235,89 €	535.514,05 €	535.514,05 €	535.514,05 €
Tilgung 20 Jahre (analog Afa)	49.028,00 €	49.028,00 €	62.289,25 €	89.607,43 €	117.745,15 €	378.581,81 €	647.243,58 €	836.740,70 €	836.740,70 €	836.740,70 €
Zwischensumme ohne Afa - T €	110.000,00 €	266.000,00 €	452.000,00 €	508.000,00 €	565.000,00 €	830.000,00 €	1.097.000,00 €	1.594.000,00 €	1.790.000,00 €	1.803.000,00 €
Abschreibungen 20 Jahre	49.028,00 €	49.028,00 €	62.289,25 €	89.607,43 €	117.745,15 €	378.581,81 €	647.243,58 €	836.740,70 €	836.740,70 €	836.740,70 €
jährliche Belastung Erg.Haushalt - T €	159.000,00 €	315.000,00 €	514.000,00 €	598.000,00 €	683.000,00 €	1.209.000,00 €	1.744.000,00 €	2.431.000,00 €	2.627.000,00 €	2.640.000,00 €

Summe Kreditaufnahmen	Summe Zuschüsse
980.560,00 €	
15.754.253,98 €	
16.734.813,98 €	0,00 €

Summe Darlehen aus 2025 nach 2034 noch 10 Jahre: 313.779,20 €

Dimension - Einordnung der Entscheidung

€-Zahlen im Überblick

Defizit jährlich - BEST Case: 1.719.000,00 €

Defizit je Woche - BEST Case rd.: 33.000,00 €

'= 40 % der aktuellen Jahreserträge GrdSt'

Defizit jährlich - WORST Case: 2.640.000,00 €

Defizit je Woche - WORST Case rd.: 51.000,00 €

'= 62 % der aktuellen Jahreserträge GrdSt'

Freiwillige Leistungen insg. - ohne Hallenbad: 2.700.000,00 €

Jahresaufkommen Grundsteuer: 4.245.000,00 €

Hebesatz - 5 Punkte: 33.000,00 €

Hebesatz - 15 Punkte: 100.000,00 €

Auffangen Defizit - BEST Case = 675 + 260 Punkte = 935 Punkte

Auffangen Defizit - WORST Case = 675 + 400 = 1.075 Punkte

Zeitliche Bindung = 20 JAHRE

Übersicht Investitionen und laufende Kosten - BEST CASE
keine Dynamisierung der Kosten
Zuschuss 100.000 €
ohne Unvorhergesehenes und Positionen ohne Kostenansätze

ERSTELLT VON: MAGISTRAT DER STADT ERLENSEE

BETRIEB BIS 2030 + X

ABER THEMA HEIZUNG !!!

Dynamisierung Baukosten ab 2026 Prozent
 Dynamisierung laufende Kosten ab 2026 Prozent

'- die zeitliche Aufteilung der Planungs- und Investitionskosten entspricht der Empfehlung der Machbarkeitsstudie, S. 48 -'

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investition	980.560,00 €									
Zuschuss	-100.000,00 €									
Kreditaufnahme	880.560,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Auflösung Sonderposten	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €
Zuschuss an Förderverein Betrieb		150.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €				
Unterhalt Gebäude/Außenanlage/"ILV"	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €				
Zinsen 3,2%	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €	28.177,92 €
Tilgung 20 Jahre (analog Afa)	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €	44.028,00 €
Zwischensumme ohne Afa - T €	102.000,00 €	252.000,00 €	402.000,00 €	402.000,00 €	402.000,00 €	402.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €
Abschreibungen 20 Jahre	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €
jährliche Belastung Erg.Haushalt - T €	151.000,00 €	301.000,00 €	451.000,00 €	451.000,00 €	451.000,00 €	451.000,00 €	121.000,00 €	121.000,00 €	121.000,00 €	121.000,00 €

Summe Kreditaufnahmen
880.560,00 €
- €
880.560,00 €

Summe Zuschüsse
-100.000,00 €

Betriebsdauer = 4 1/2 Jahre

Ergebnishaushalt Summe bis 2030 2,256 Mio. €
Folgejahre bis einschl. 2044 = 121.000 € p.a. = 1,694 Mio. €

SUMME = 3,950 Mio. €

Übersicht Investitionen und laufende Kosten - WORST CASE

keine Dynamisierung der Kosten 3 %

kein Zuschuss

AUCH ohne Unvorhergesehenes und Positionen ohne Kostenansätze

ERSTELLT VON: **MAGISTRAT DER STADT ERLENSEE**

BETRIEB BIS 2030 + X

ABER THEMA HEIZUNG !!!

Dynamisierung Baukosten ab 2026
Dynamisierung laufende Kosten ab 2026

	3	Prozent
	3	Prozent

'- die zeitliche Aufteilung der Planungs- und Investitionskosten entspricht der Empfehlung der Machbarkeitsstudie, S. 48 -'

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investion	980.560,00 €									
Zuschuss										
Kreditaufnahme	980.560,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Auflösung Sonderposten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zuschuss an Förderverein Betrieb		154.500,00 €	318.270,00 €	327.818,10 €	337.652,64 €	347.782,22 €				
Unterhalt Gebäude/Außenanlage/"ILV"	30.000,00 €	30.900,00 €	31.827,00 €	32.781,81 €	33.765,26 €	34.778,22 €				
Zinsen 3,2%	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €	31.377,92 €
Tilgung 20 Jahre (analog Afa)	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €
Zwischensumme ohne Afa - T €	110.000,00 €	266.000,00 €	431.000,00 €	441.000,00 €	452.000,00 €	463.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €
Abschreibungen 20 Jahre	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €	49.028,00 €
jährliche Belastung Erg.Haushalt - T €	159.000,00 €	315.000,00 €	480.000,00 €	490.000,00 €	501.000,00 €	512.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €

Summe Kreditaufnahmen	
980.560,00 €	
- €	
980.560,00 €	

Summe Zuschüsse	2.457.000,00 €
0,00 €	

Betriebsdauer = 4 1/2 Jahre

Ergebnishaushalt Summe bis 2030 2,457 Mio. €
Folgejahre bis einschl. 2044 = 129.000 € p.a. = 1,806 Mio. €

SUMME = 4,263 Mio. €

Übersicht Investitionen und laufende Kosten - BEST CASE

keine Dynamisierung der Kosten

Zuschüsse 6,1 Mio. €

ohne Unvorhergesehenes und Positionen ohne Kostenansätze

ERSTELLT VON: **MAGISTRAT DER STADT ERLENSEE**

Generalsanierung SOFORT !

Dynamisierung Baukosten ab 2026 Prozent
 Dynamisierung laufende Kosten ab 2026 Prozent

'- die zeitliche Aufteilung der Planungs- und Investitionskosten entspricht der Empfehlung der Machbarkeitsstudie, S. 48 -'

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investion	1.000.000,00 €	2.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	1.312.130,00 €					
Zuschuss	-100.000,00 €		-2.000.000,00 €	-2.000.000,00 €	-2.000.000,00 €					
Kreditaufnahme	900.000,00 €	2.000.000,00 €	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	687.870,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Auflösung Sonderposten	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-105.000,00 €	-205.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €	-305.000,00 €
Zuschuss an Förderverein Betrieb					150.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Unterhalt Gebäude/Außenanlage/"ILV"	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	50.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
Zinsen 3,2%	28.800,00 €	92.800,00 €	188.800,00 €	284.800,00 €	262.788,16 €	262.788,16 €	262.788,16 €	262.788,16 €	262.788,16 €	262.788,16 €
Tilgung 20 Jahre (analog Afa)	45.000,00 €	145.000,00 €	295.000,00 €	445.000,00 €	410.606,50 €	410.606,50 €	410.606,50 €	410.606,50 €	410.606,50 €	410.606,50 €
Zwischensumme ohne Afa - T €	154.000,00 €	318.000,00 €	564.000,00 €	810.000,00 €	873.000,00 €	1.003.000,00 €	1.003.000,00 €	1.003.000,00 €	1.003.000,00 €	1.003.000,00 €
Abschreibungen 20 Jahre	50.000,00 €	150.000,00 €	400.000,00 €	650.000,00 €	715.606,50 €	715.606,50 €	715.606,50 €	715.606,50 €	715.606,50 €	715.606,50 €
jährliche Belastung Erg.Haushalt - T €	204.000,00 €	468.000,00 €	964.000,00 €	1.460.000,00 €	1.589.000,00 €	1.719.000,00 €	1.719.000,00 €	1.719.000,00 €	1.719.000,00 €	1.719.000,00 €

Summe Kreditaufnahmen
900.000,00 €
7.312.130,00 €
8.212.130,00 €

Summe Zuschüsse
-6.100.000,00 €

Übersicht Investitionen und laufende Kosten - WORST CASE

Dynamisierung der Kosten mit 3%

ohne Zuschüsse

AUCH ohne Unvorhergesehenes und Positionen ohne Kostenansätze

ERSTELLT VON: **MAGISTRAT DER STADT ERLENSEE**

Generalsanierung SOFORT !

Dynamisierung Baukosten ab 2026 3 Prozent
 Dynamisierung laufende Kosten ab 2026 3 Prozent

'- die zeitliche Aufteilung der Planungs- und Investitionskosten entspricht der Empfehlung der Machbarkeitsstudie, S. 48 -'

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investion	1.000.000,00 €	2.060.000,00 €	5.304.500,00 €	5.463.635,00 €	1.476.813,87 €					
Zuschuss										
Kreditaufnahme	1.000.000,00 €	2.060.000,00 €	5.304.500,00 €	5.463.635,00 €	1.476.813,87 €	- €	- €	- €	- €	- €
Auflösung Sonderposten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zuschuss an Förderverein Betrieb					168.826,32 €	347.782,22 €	358.215,69 €	368.962,16 €	380.031,02 €	391.431,96 €
Unterhalt Gebäude/Außenanlage/"ILV"	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	50.000,00 €	34.778,22 €	35.821,57 €	36.896,22 €	38.003,10 €	39.143,20 €
Zinsen 3,2%	32.000,00 €	97.920,00 €	267.664,00 €	442.500,32 €	489.758,36 €	489.758,36 €	489.758,36 €	489.758,36 €	489.758,36 €	489.758,36 €
Tilgung 20 Jahre (analog Afa)	50.000,00 €	153.000,00 €	418.225,00 €	691.406,75 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €
Zwischensumme ohne Afa - T €	162.000,00 €	331.000,00 €	766.000,00 €	1.214.000,00 €	1.474.000,00 €	1.638.000,00 €	1.649.000,00 €	1.661.000,00 €	1.673.000,00 €	1.686.000,00 €
Abschreibungen 20 Jahre	50.000,00 €	153.000,00 €	418.225,00 €	691.406,75 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €	765.247,44 €
jährliche Belastung Erg.Haushalt - T €	212.000,00 €	484.000,00 €	1.184.000,00 €	1.905.000,00 €	2.239.000,00 €	2.403.000,00 €	2.414.000,00 €	2.426.000,00 €	2.438.000,00 €	2.451.000,00 €

Summe Kreditaufnahmen
1.000.000,00 €
14.304.948,87 €
15.304.948,87 €

Summe Zuschüsse
0,00 €