



# Senslerbad



# Inhaltsverzeichnis

- Ausgangslage**
- Projekt
- Kosten
- Weiteres Vorgehen





## **Ein Platz für jeden Schüler und jede Schülerin**

- Sicherheit und Selbstvertrauen
- Gewährleistung Lehrplan 21
- 2-4 weitere Bahnen während Schwimmunterricht zur freien Verfügung



## **Wohlbefinden für alle**

- Verringerung Risiko chronischer Krankheiten (Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Diabetes, Fettleibigkeit)
- Psychisches Wohlbefinden
- Ort der Begegnung und sozialen Zusammenhalts

## **Impulse für Tourismus und Wirtschaft**

- Zusatzangebot für den Tourismus
- Wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region
- Stärkung des Images und der Identität der Gemeinde Plaffeien



# Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage

**Projekt**

Kosten

Weiteres Vorgehen

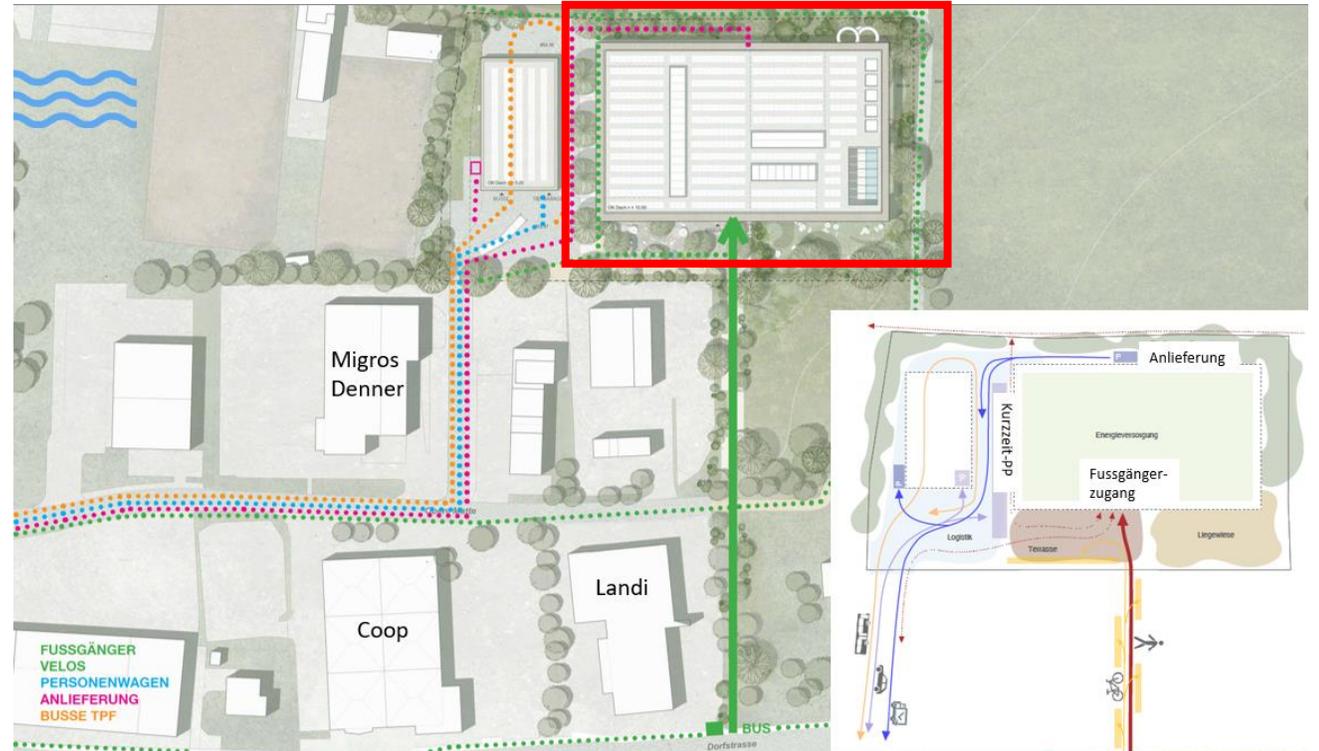
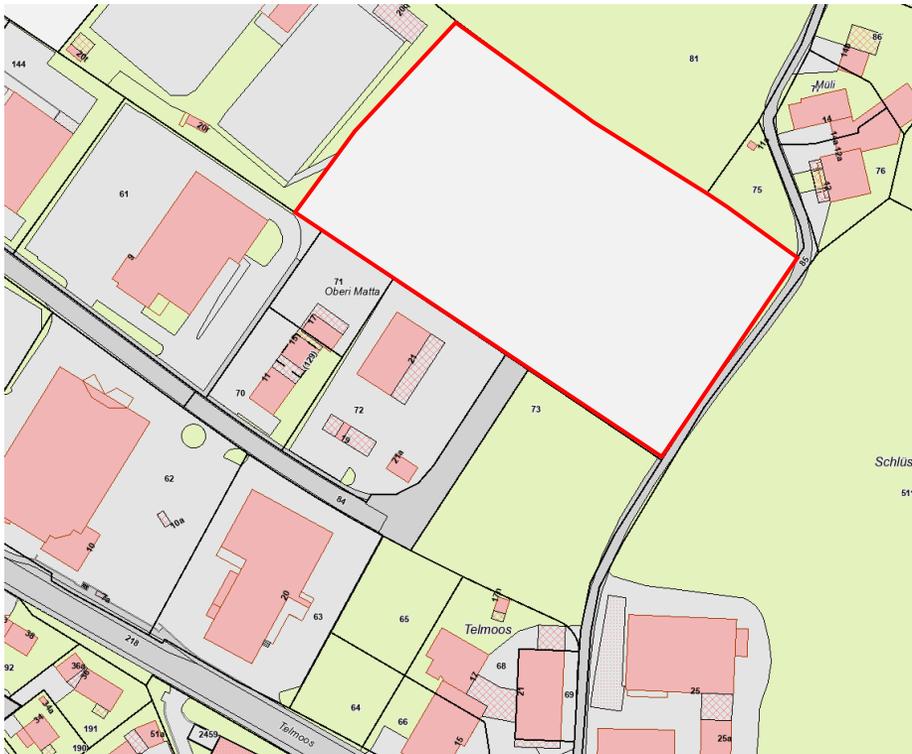




# Projekt | Perimeter

## Grundstück

- Parzellen Nr. 80 und 74 «Oberi Matta» mit 11'568 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gemeinde
- Zone mit Mischnutzung



## Lage

- Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Zugang zu Fuss
- In der Nähe von Primarschule Plaffeien-Brünisried-Plasselb und Orientierungsschule Plaffeien



# Projekt

## MANTELNUTZUNG

(als zusätzlicher Deckungsbeitrag)

Neue moderne  
Verkaufsflächen

Attraktive  
Arbeitsflächen

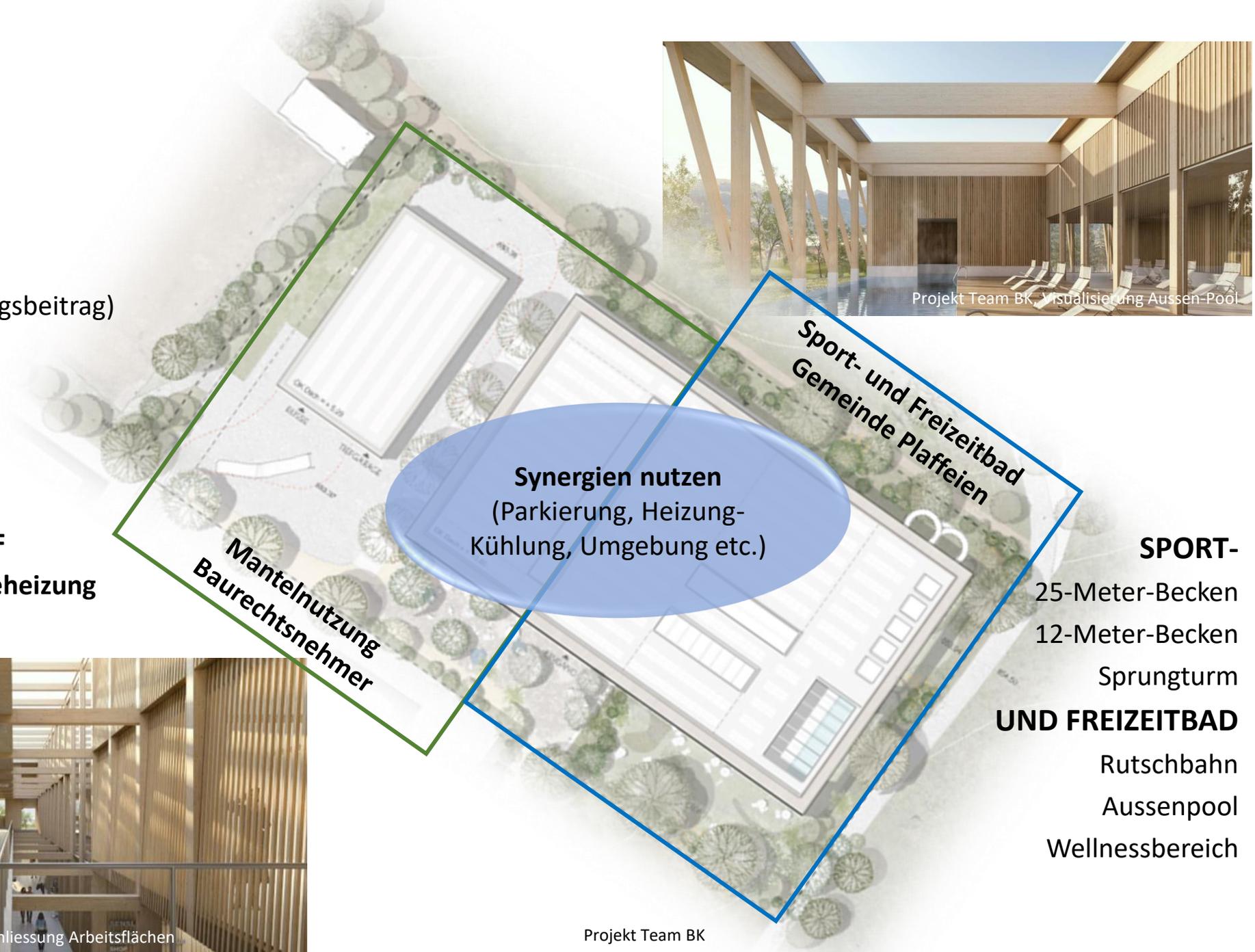
Einstellhalle

Busabstellplätze für TPF

Zentrale für Fernwärmeheizung



Projekt Team BK, Visualisierung Erschliessung Arbeitsflächen



Mantelnutzung  
Baurechtsnehmer

Synergien nutzen  
(Parkierung, Heizung-  
Kühlung, Umgebung etc.)

Sport- und Freizeitbad  
Gemeinde Plaffeien

- SPORT-**
- 25-Meter-Becken
- 12-Meter-Becken
- Sprungturm
- UND FREIZEITBAD**
- Rutschbahn
- Aussenpool
- Wellnessbereich



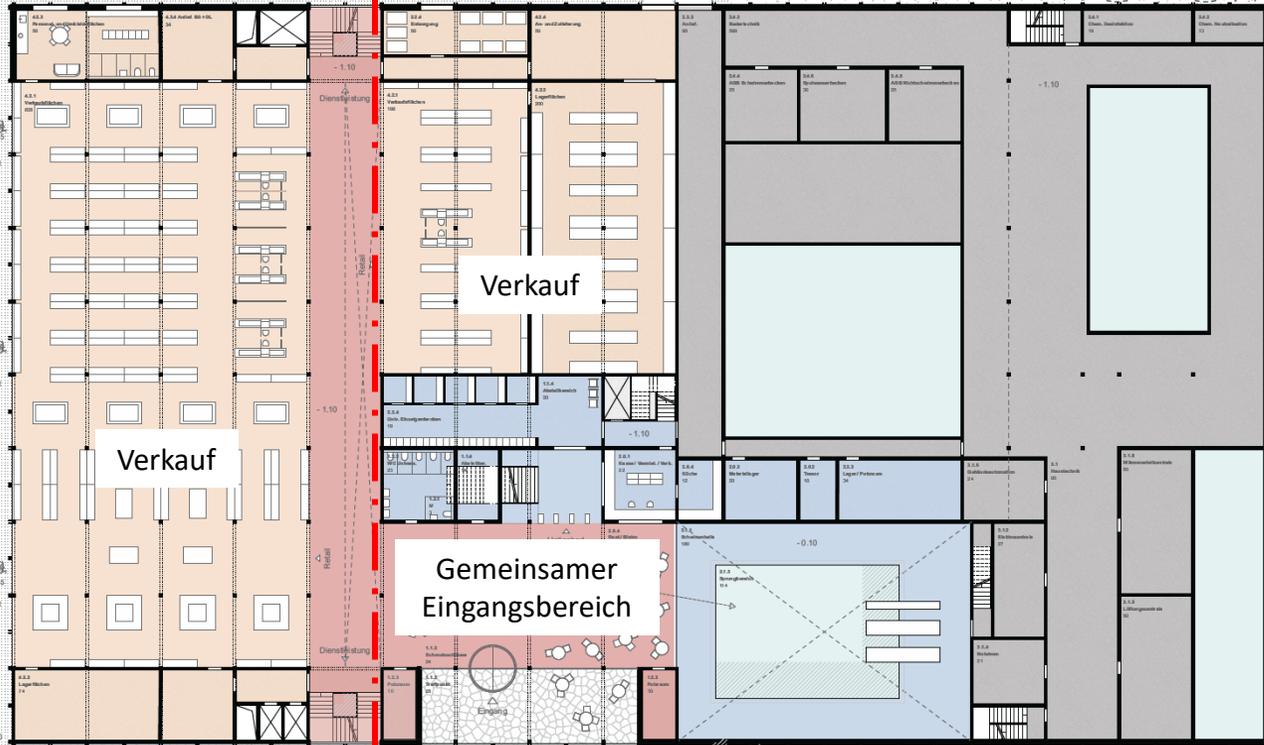
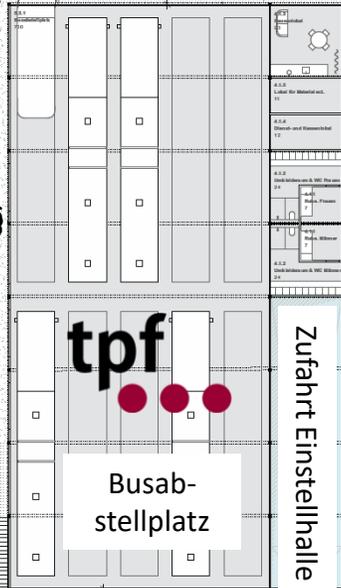
Projekt Team BK, Visualisierung Aussen-Pool



# Projekt

Planung  
Team BK  
Erdgeschoss

Mantelnutzung | Sport- und Freizeitbad



17 Kurzzeit-PP

Verkauf

Verkauf

Gemeinsamer Eingangsbereich

Vorplatz

Veloabstellplätze

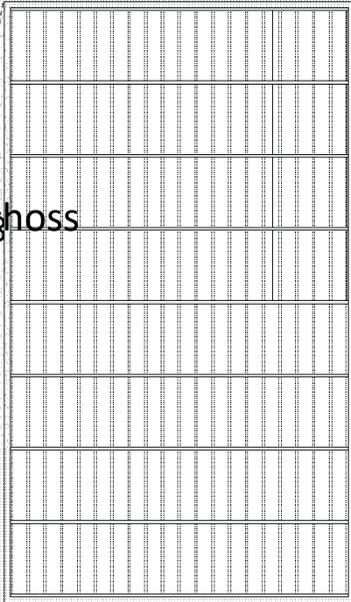
Eingangshalle & Bistro 460m <sup>2</sup>	Retail 1460m <sup>2</sup>	Einstellhalle 90m <sup>2</sup>
Hallenbad 570m <sup>2</sup>	Haustechnik 1160m <sup>2</sup>	Busdepot TPF 810m <sup>2</sup>

Historische Sträucher:  
 Rhus copallina  
 Rhamnus cathartica  
 Viburnum lantana  
 Cornus sanguinea  
 Cornus mas  
 Sorbus aucuparia  
 Sambucus nigra  
 Cornus alba  
 Prunus padus



# Projekt

Planung  
Team BK  
1. Obergeschoss



Mantelnutzung | Sport- und Freizeitbad



Arbeiten

Sport- und  
Freizeitbad

Aussenraum Bad

- Eingangshalle & Bistro 250m<sup>2</sup>
- Hallenbad 2700m<sup>2</sup>
- Büro & Dienstleistung 980m<sup>2</sup>
- Haustechnik 0m<sup>2</sup>



# Projekt

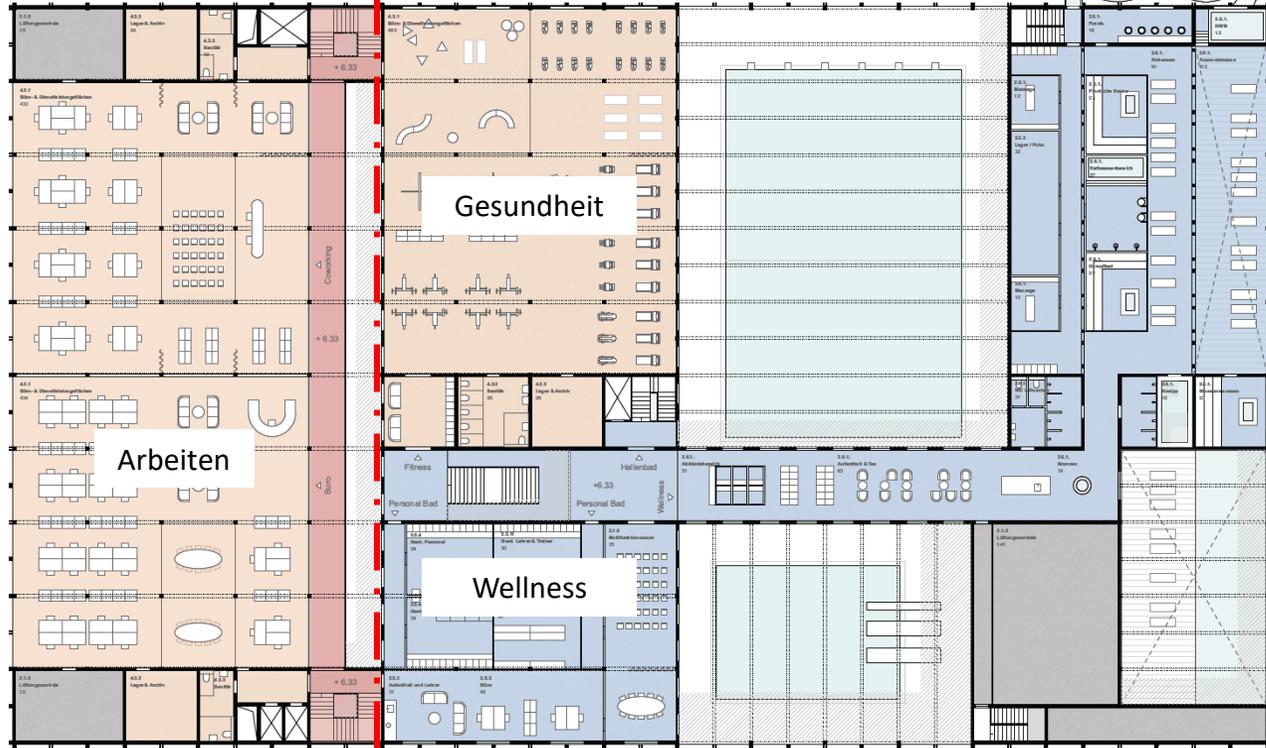
Planung

Team BK

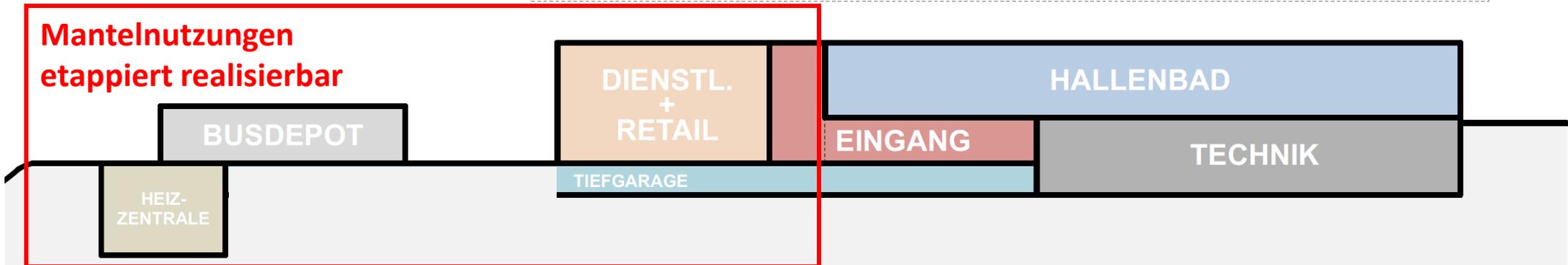
2. Obergeschoss / Längsschnitt



Mantelnutzung | Sport- und Freizeitbad



Mantelnutzungen  
etappiert realisierbar





# Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage

Projekt

**Kosten**

Weiteres Vorgehen





# Kosten

## Investitionskosten | Innovativ öffentlich-privat finanziert

in CHF inkl. 8.1% MwSt.	Sport- und Freizeitbad	Mantelnutzung	Total Investitionen	Finanzierung
Grundstück (Gemeinde Plaffeien)	1'000'000	--	1'000'000	Gemeinde Plaffeien
Sportbad (gem. kantonalen Anforderungen)*	22'270'000	--	22'270'000	Gemeinde, Region, Kanton**
Kantonale Subventionen	6'000'000			Subventionierung von Schwimmbädern
Weitere kantonale Subventionen	500'000			Energie, Tourismus etc.
Investitionskostenbeitrag MZV Sense	15'770'000			inkl. Teuerung
Freizeitbad (Fremdkapital)*	5'000'000	--	5'000'000	Gemeinde Plaffeien
Verkaufs-, Dienstleistungs- und Arbeitsflächen inkl. Einstellhalle	--	18'800'000	18'800'000	Investor
<b>Total Anlagekosten inkl. MWST</b>	<b>28'270'000</b>	<b>18'800'000</b>	<b>47'070'000</b>	



# Kosten

## Betriebsrechnung Sport- und Freizeitbad

### Ertrag: CHF 1.8 Mio.

- 21% aus Eintritten und Abo-Verkäufen
- Über 16% der Einnahmen stammen aus Erlösen für die Schulen
- Varia: Wellness, Massagen, Kosmetik
- 12% der Einnahmen fallen bei der Kasse mit Bistro und Shop ab

### Operativer Aufwand: CHF 1.6 Mio.

- Personalaufwand nimmt 53% der Kosten ein inkl. Kursleitende
- 11% nehmen die Versorgungskosten ein
- Restlicher Aufwand für Verbrauchsmaterial, Versicherung und Verwaltung etc.

<b>Betriebsrechnung Sensler Sport- und Freizeitbad</b> (Zahlen in CHF pro Jahr inkl. 8.1% MwSt.)	
Eintritte (ca. 100'000 )	400'000
Schulschwimmen	295'000
Kurswesen	390'000
Gesundheitsangebote (Massagen, Wellness usw.)	435'000
Bistro, Werbung und Kickbacks	250'000
<b>Total jährliche Einnahmen</b>	<b>1'770'000</b>
Personalaufwand	-860'000
Versorgungsaufwand	-180'000
Unterhalt und Verbrauchsmaterial	-330'000
Verwaltungsaufwand	-175'000
Miete (Fläche Gesundheit)	-95'000
<b>Total jährliche Kosten</b>	<b>-1'640'000</b>
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>130'000</b>



# Inhaltsverzeichnis

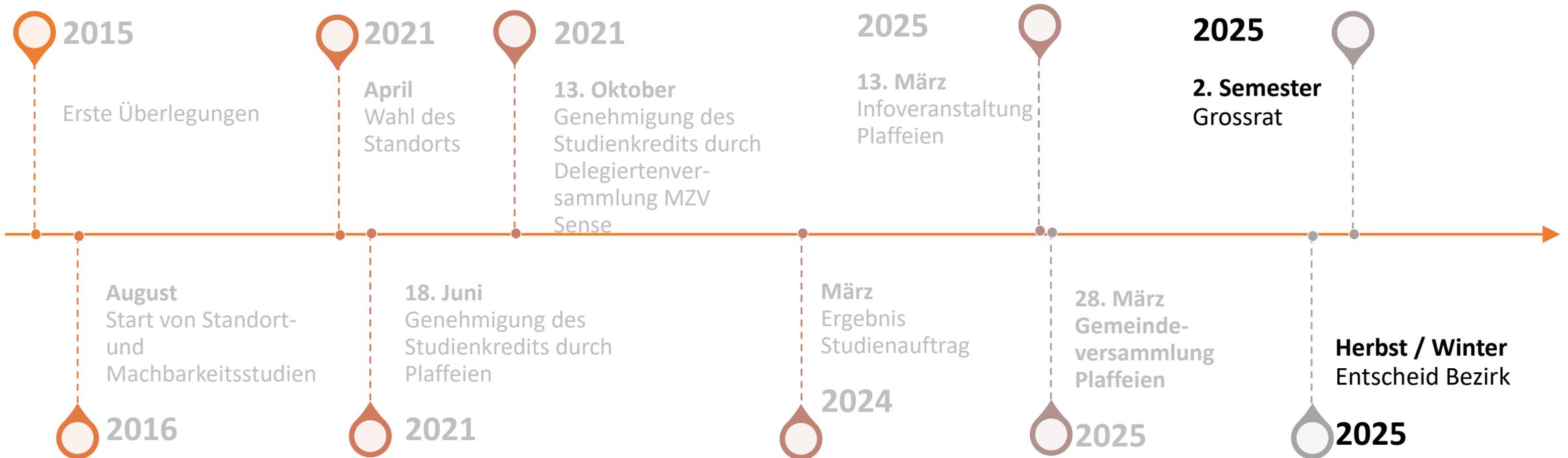
- Ausgangslage
- Projekt
- Kosten
- Weiteres Vorgehen**





# Weiteres Vorgehen

## Voraussichtlicher Terminplan



A modern wooden spa building with a large outdoor pool and lounge chairs. The building features a prominent wooden structure with thick columns and beams. The pool is filled with clear blue water, and several white lounge chairs are arranged on the wooden deck. The background shows a scenic view of mountains and trees.

# Senslerbad in Plaffeien

[info@sensler-bad.ch](mailto:info@sensler-bad.ch)