



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

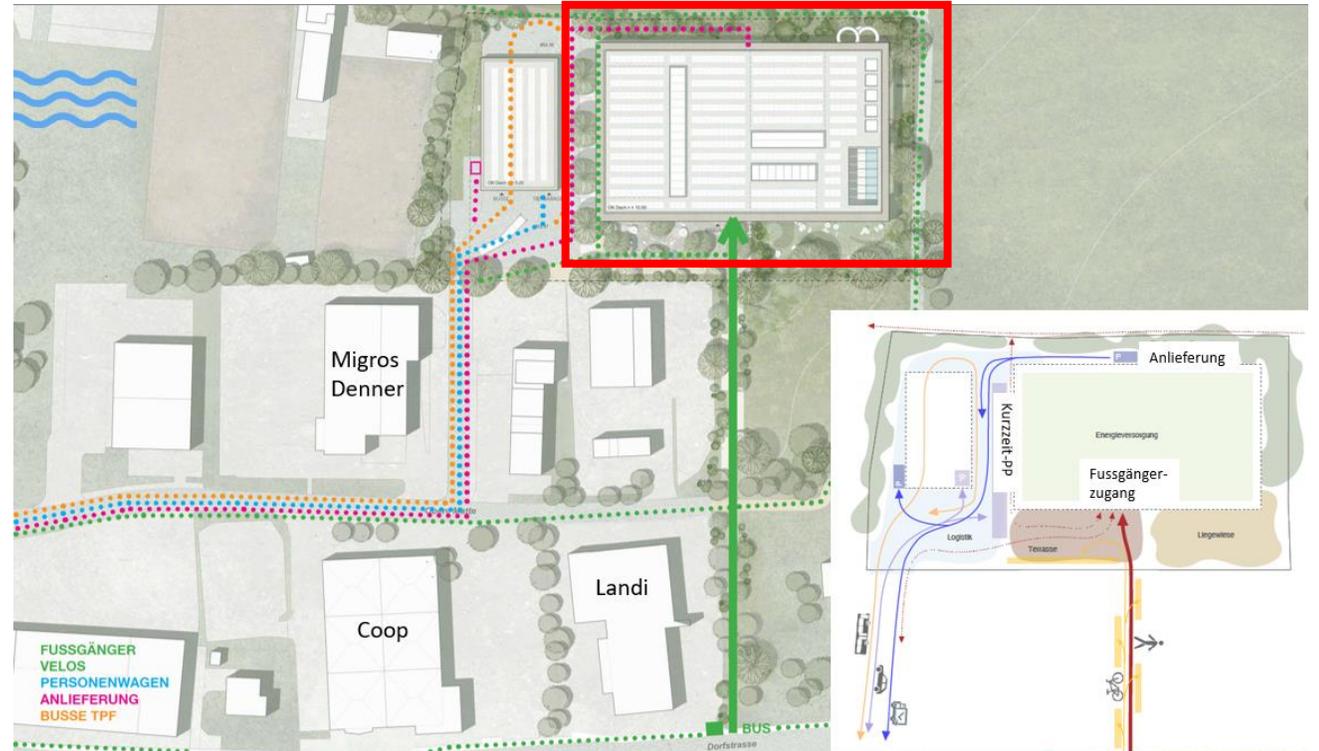
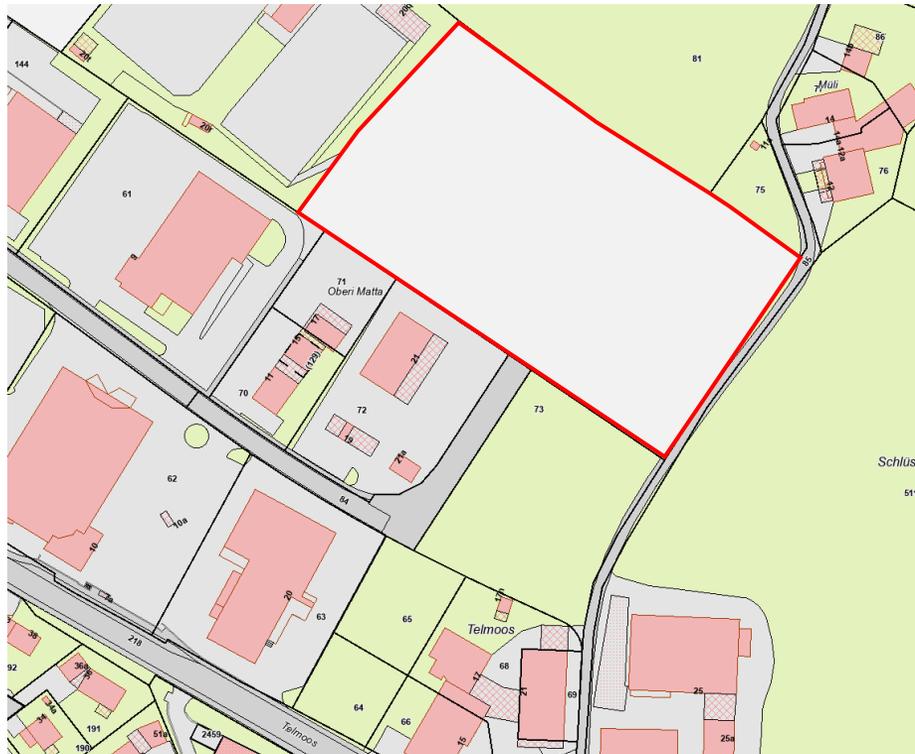




Projekt | Perimeter

Grundstück

- Parzellen Nr. 80 und 74 «Oberi Matta» mit 11'568 m² 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

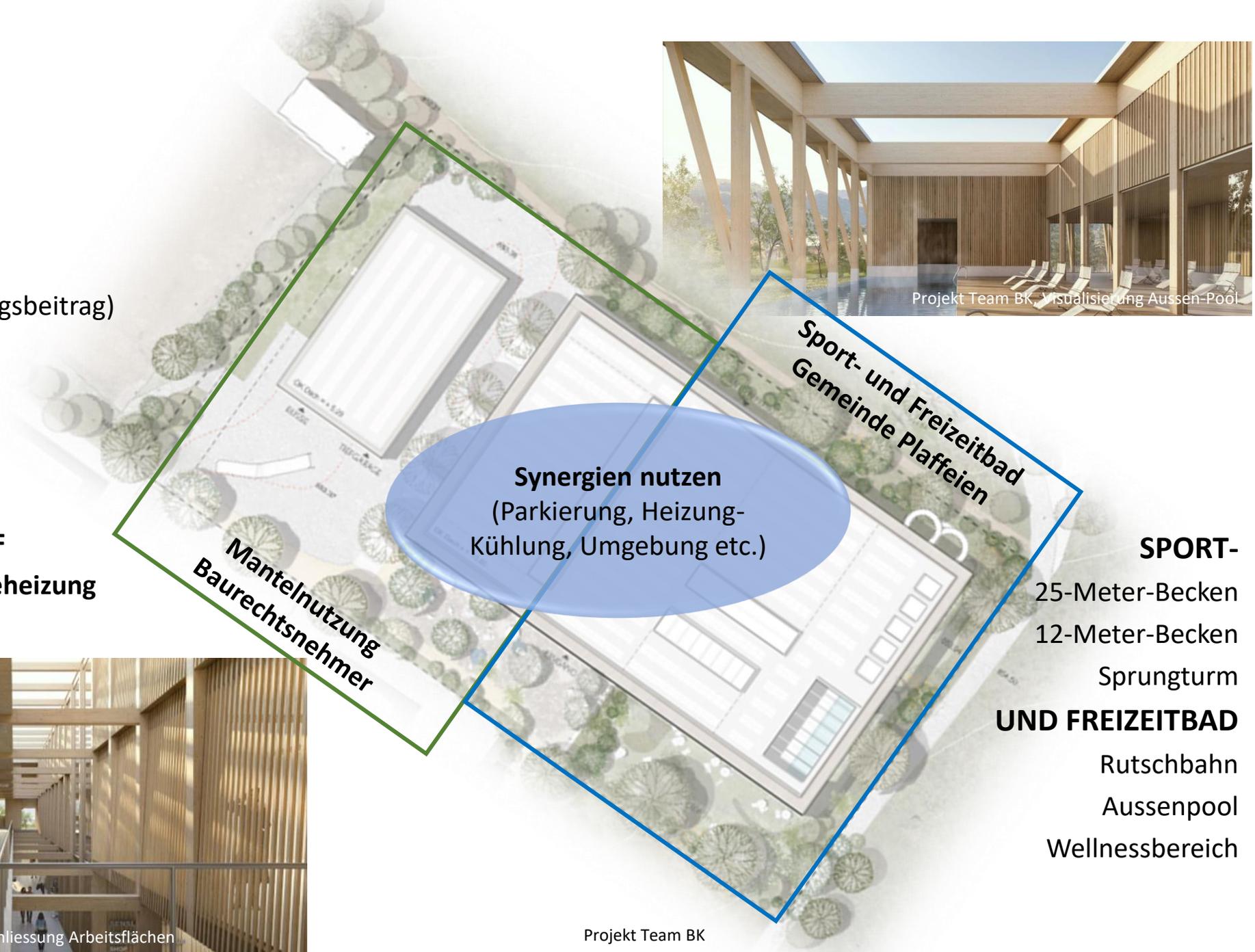
Einstellhalle

Busabstellplätze für TPF

Zentrale für Fernwärmeheizung



Projekt Team BK, Visualisierung Erschliessung Arbeitsflächen



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

**Sport- und Freizeitbad
Gemeinde Plaffeien**

**Mantelnutzung
Baurechtsnehmer**

Projekt Team BK, Visualisierung Aussen-Pool

SPORT-

25-Meter-Becken

12-Meter-Becken

Sprungturm

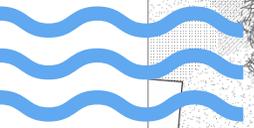
UND FREIZEITBAD

Rutschbahn

Aussenpool

Wellnessbereich

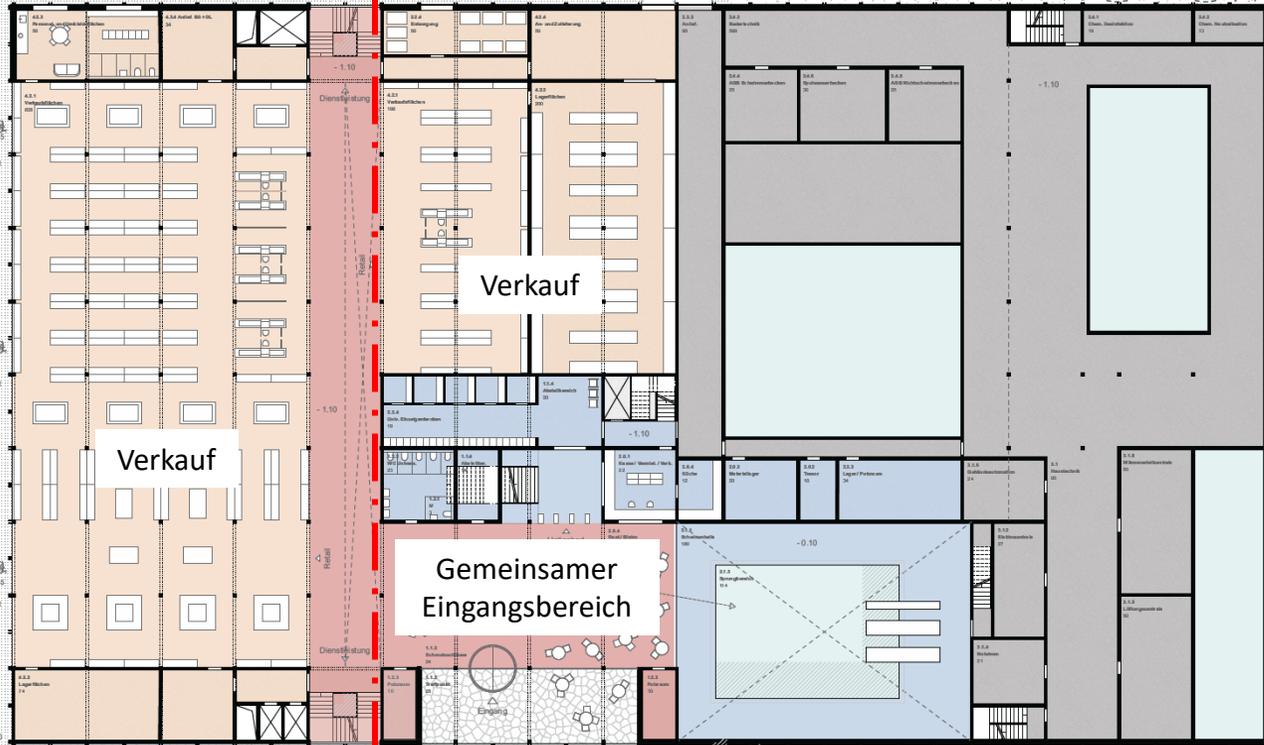
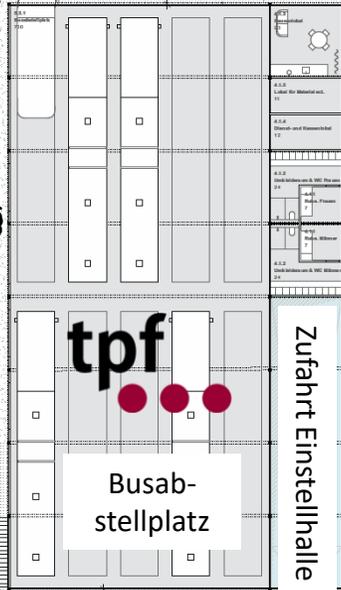
Projekt Team BK



Projekt

Planung
Team BK
Erdgeschoss

Mantelnutzung | Sport- und Freizeitbad



17 Kurzzeit-PP

Verkauf

Verkauf

Gemeinsamer Eingangsbereich

Vorplatz

Veloabstellplätze

Eingangshalle & Bistro 460m²
Hallenbad 570m²

Retail 1460m²
Haustechnik 1160m²

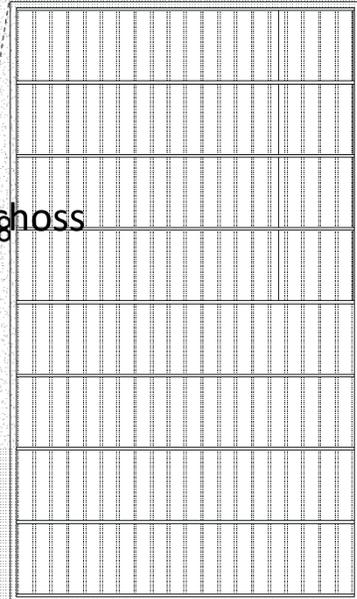
Einstellhalle 90m²
Busdepot TPF 810m²

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

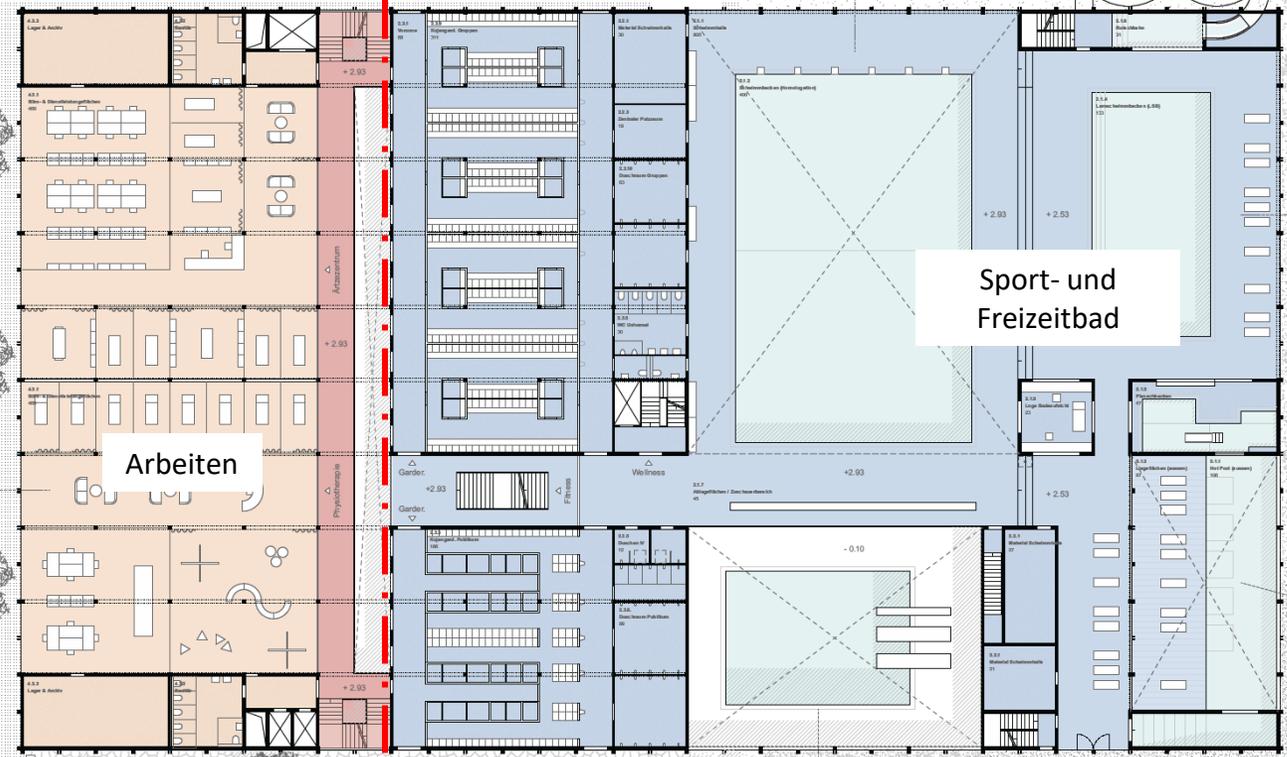


Projekt

Planung
Team BK
1. Obergeschoss



Mantelnutzung | Sport- und Freizeitbad



Arbeiten

Sport- und
Freizeitbad

Aussenraum Bad

- Eingangshalle & Bistro 250m²
- Hallenbad 2700m²
- Büro & Dienstleistung 980m²
- Haustechnik 0m²



Projekt

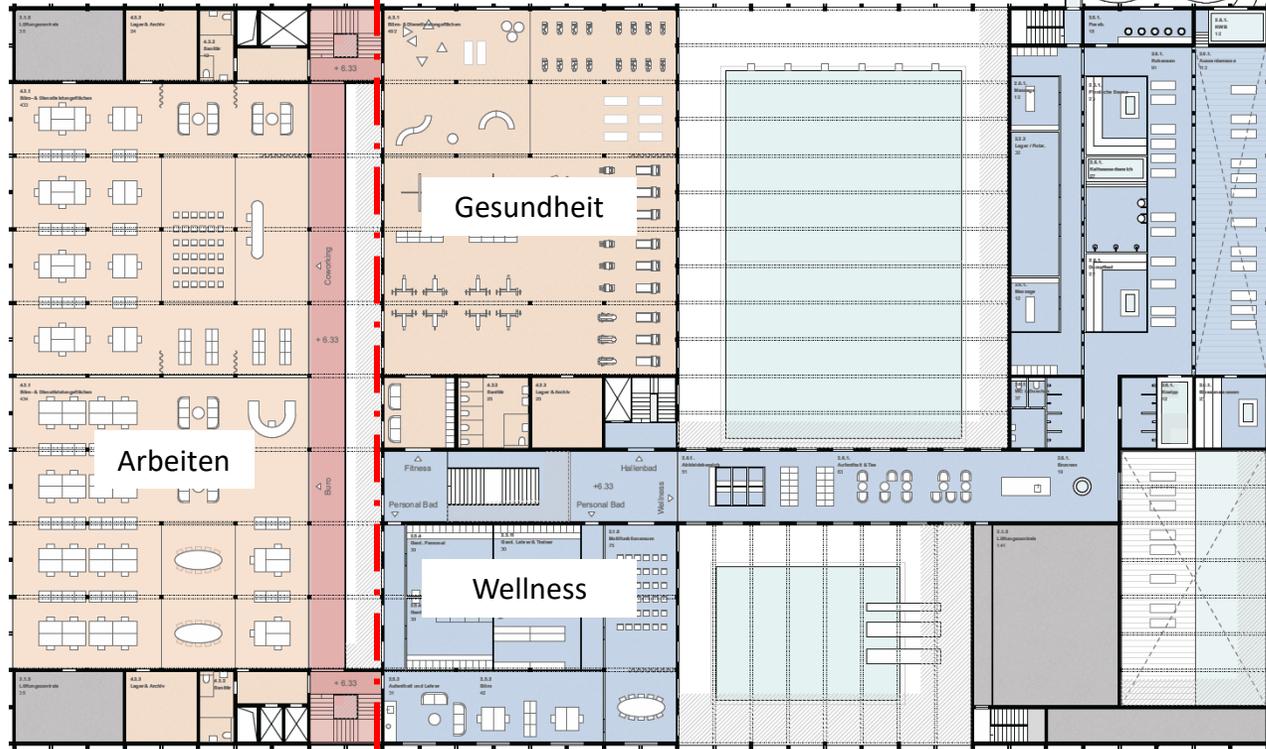
Planung

Team BK

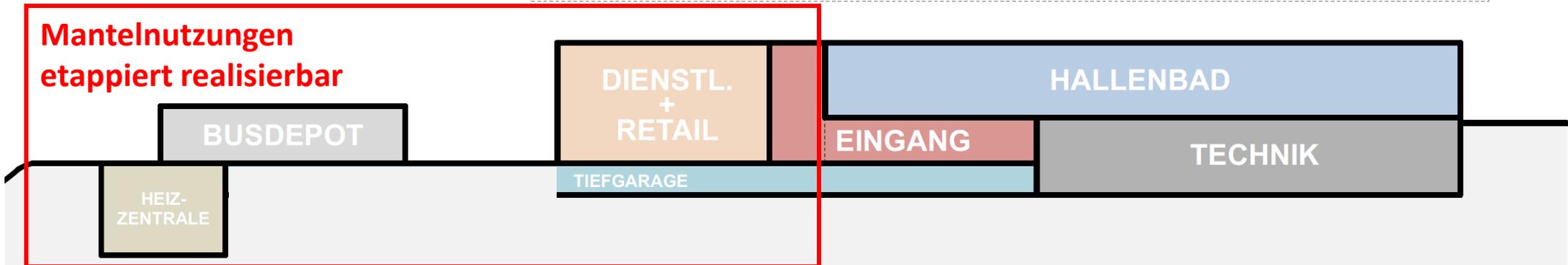
2. Obergeschoss / Längsschnitt



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
Total Anlagekosten inkl. MWST	28'270'000	18'800'000	47'070'000	



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.

Betriebsrechnung Sensler Sport- und Freizeitbad (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
Total jährliche Einnahmen	1'770'000
Personalaufwand	-860'000
Versorgungsaufwand	-180'000
Unterhalt und Verbrauchsmaterial	-330'000
Verwaltungsaufwand	-175'000
Miete (Fläche Gesundheit)	-95'000
Total jährliche Kosten	-1'640'000
Betriebsergebnis (EBITDA)	130'000



Inhaltsverzeichnis

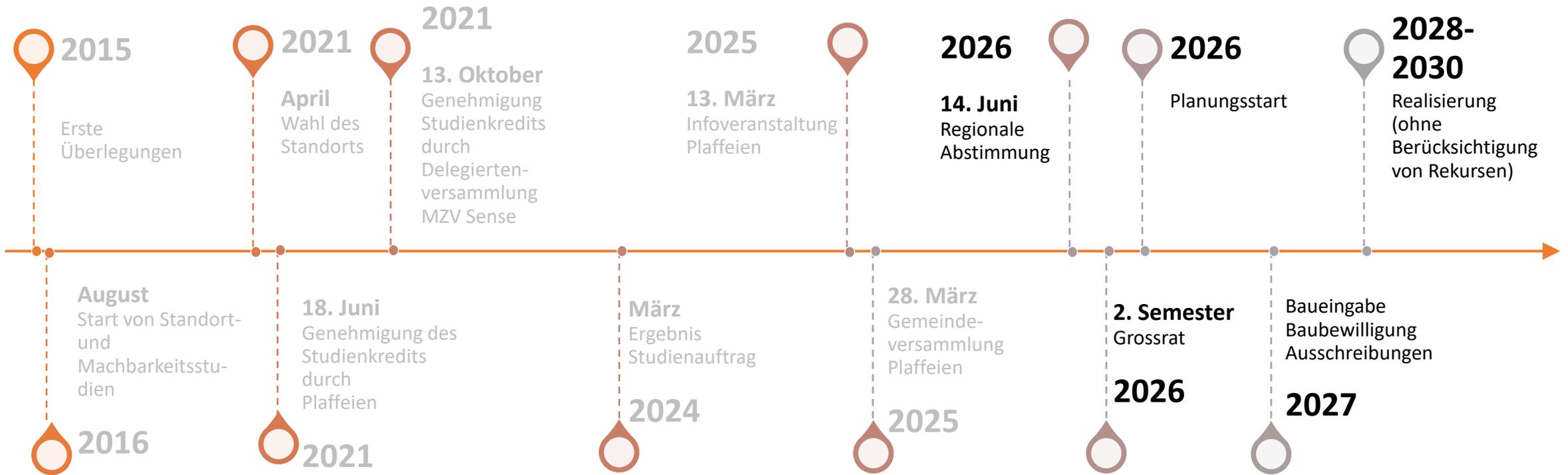
- Ausgangslage
- Projekt
- Kosten
- Weiteres Vorgehen**





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 the deck is made of light-colored wood. Several white lounge chairs are arranged on the deck. The background shows a lush green landscape with mountains in the distance.

Senslerbad in Plaffeien

info@sensler-bad.ch